

# USPOREDNA ANALIZA KREDITIRANJA U REPUBLICI HRVATSKOJ I EUROPSKOJ UNIJI

---

**Stanković, Ana**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2023**

*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:145:507879>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-13**



*Repository / Repozitorij:*

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



Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Sveučilišni diplomski studij (*Financijski menadžment*)

Ana Stanković

**USPOREDNA ANALIZA KREDITIRANJA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ I EUROPSKOJ UNIJI**

Diplomski rad

Osijek, 2023.

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Sveučilišni diplomski studij (*Financijski menadžment*)

Ana Stanković

**USPOREDNA ANALIZA KREDITIRANJA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ I EUROPSKOJ UNIJI**

Diplomski rad

**Kolegij: Financijsko posredništvo**

JMBAG: 0010226234

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

Mentor: prof. dr. sc. Dubravka Pekanov

Komentor: dr. sc. Ana Zrnić

Osijek, 2023.

Josip Juraj Strossmayer University of Osijek

Faculty of Economics and Business in Osijek

Graduate Study (*Financial management*)

Ana Stanković


**COMPARATIVE ANALYSIS OF LENDING IN THE  
REPUBLIC OF CROATIA AND THE EUROPEAN UNION**

Graduate paper

Osijek, 2023.

## 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 diplomski 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 visokom obrazovanju i znanstvenoj djelatnosti, NN 119/2022).
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:** Ana Stanković

**JMBAG:** 0010226234

**OIB:** 56775236924

**e-mail za kontakt:** [astankovic@efos.hr](mailto:astankovic@efos.hr)

**Naziv studija:** Sveučilišni diplomski sveučilišni studij, smjer Financijski menadžment

**Naslov rada:** Usporedna analiza kreditiranja u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji

**Mentor/mentorica diplomskog rada:** prof. dr. sc. Dubravka Pekanov

U Osijeku, 29. lipnja 2023. godine

Potpis Ana Stanković

# Usporedna analiza kreditiranja u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji

## SAŽETAK

U radu su prikazane banke kao najznačajnije financijske institucije u financijskim sustavima većine zemalja. Središnja banka svake zemlje Europske unije ima nadzor nad poslovnim bankama u zemlji u kojoj djeluje, dok nad samom središnjom bankom nadzor ima krovna banka Europske unije. Kada se govori o poslovnim bankama, dio su svakodnevnog poslovanja gospodarskih subjekata u zemlji u kojoj posluju. Sukladno tome, svrha rada je prikazati teorijska i praktična znanja iz područja bankarskog sustava te kreditnih poslova na temelju stručne literature i analize sekundarnih podataka.

U radu je u teorijskom dijelu opisan bankarski sustav te ključni pojmovi za razumijevanje istoga uz glavne značajke kredita i kreditiranja u Republici Hrvatskoj. Predstavljene su funkcije i vrste banaka te su definirani pojmovi kredita, vrsta kredita i uvjeta kreditiranja, kamatnih stopa te valutnih klauzula. U praktičnom dijelu rada usporedno su analizirani uvjeti stambenog i gotovinskog kreditiranja u odabranim grupacijama banaka u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji, Intesa Sanpaolo i Addiko Grupa u obliku informativnih izračuna za određeni iznos kredita. Informativni izračuni su temeljeni na podacima preuzetima sa službenih mrežnih stranica promatranih banaka za svibanj 2023. godine. Provedena je i analiza kretanja kamatnih stopa na odabrane kredite za razdoblje od 2018. do 2022. godine te je dana projekcija kretanja kamata za razdoblje od 2023. do 2027. godine. Na temelju provedenih analiza donesen je zaključak kako je Republika Hrvatska u odnosu na Republiku Sloveniju i cjelokupno Euro područje povoljnija opcija za ugovaranje kredita u odabranim bankama.

**Ključne riječi:** banka, kredit, kamatne stope, dužnik, vjerovnik

# **Comparative analysis of lending in the Republic of Croatia and the European union**

## **ABSTRACT**

The paper presents banks as the most important institutions in the financial systems of most countries. The central bank of each European Union country supervises commercial banks in the country in which it operates, while the central bank itself is supervised by the umbrella bank of the European Union. When talking about commercial banks, they are part of the daily operations of economic entities in the country where they operate. Accordingly, the purpose of the paper is to present theoretical and practical knowledge in the field of the banking system and credit operations based on professional literature and analysis of secondary data.

In the paper, the theoretical part describes the banking system and the key terms for understanding it, along with the main features of credit and lending in the Republic of Croatia. The functions and types of banks are presented and the concepts of loans, types of loans and lending conditions, interest rates and currency clauses are defined. In the practical part of the work, the conditions of housing and cash lending in selected groups of banks in the Republic of Croatia and the Republic of Slovenia, Intesa Sanpaolo and Addiko Group were analyzed in the form of informative calculations for a certain amount of credit. Informative calculations are based on data taken from the official websites of the observed banks for May 2023. An analysis of the trend of interest rates on selected loans for the period from 2018 to 2022 was also carried out, and a projection of the trend of interest rates for the period from 2023 to 2027 was given. On the basis of the conducted analyses, it was concluded that the Republic of Croatia is a more favorable option for contracting loans in selected banks compared to the Republic of Slovenia and the entire Euro area.

**Keywords:** bank, credit, interest rates, debtor, creditor

# Sadržaj

<b>1. Uvod</b> .....	1
<b>2. Teorijska podloga i prethodna istraživanja</b> .....	3
<b>2.1. Definiranje bankarstva</b> .....	3
<b>2.2. Povijesni razvoj bankarstva</b> .....	5
<b>2.3. Temeljni pojmovi u bankarstvu</b> .....	6
<b>2.4. Ustrojstvo bankarskog sustava Republike Hrvatske</b> .....	10
<b>2.5. Definiranje kreditnih pojmova</b> .....	10
2.5.1. Instrumenti osiguranja kredita .....	11
2.5.2. Vrste kredita .....	12
<b>3. Metodologija rada</b> .....	15
<b>4. Opis istraživanja i rezultati istraživanja</b> .....	17
<b>4.1. Uvjeti stambenog i gotovinskog kreditiranja na odabranim područjima</b> .....	17
4.1.1. Analiza stambenog kreditiranja.....	17
4.1.2. Analiza gotovinskog kreditiranja .....	19
<b>4.2. Uvjeti kreditiranja u odabranim bankama u Republici Hrvatskoj</b> .....	20
4.2.1. Analiza ponude stambenog kredita u Privrednoj banci Zagreb .....	21
4.2.2. Analiza ponude gotovinskih kredita u Addiko banci.....	24
<b>4.3. Uvjeti kreditiranja u odabranim bankama u Republici Sloveniji</b> .....	26
4.3.1. Analiza ponude stambenih kredita u Intesa Sanpaolo banci.....	26
4.3.2. Analiza ponude gotovinskih kredita u Addiko banci.....	28
<b>4.4. Izračun trenda kretanja kamatnih stopa u razdoblju 2023. do 2027.</b> .....	29
4.4.1. Trend kretanja kamata na stambene kredite.....	29
4.4.2. Trend kretanja kamata na gotovinske kredite .....	30
<b>5. Rasprava</b> .....	33
<b>6. Zaključak</b> .....	35
<b>Literatura</b> .....	37



<b>Popis slika</b> .....	39
<b>Popis tablica</b> .....	40
<b>Popis grafikona</b> .....	41

## 1. Uvod

Banke su najvažnije financijske institucije svake zemlje. U svakoj zemlji posluje središnja banka pod čijim su nadzorom sve poslovne banke unutar države. U zemljama Europske unije, rad svih središnjih banaka pod nadzorom je krovne banke, odnosno Europske središnje banke. Značajan pokretač cjelokupnog bankarskog sustava neke države su fizičke osobe koje svakodnevno obavljaju transakcije u bankarskom sustavu. Temelj bankarskog poslovanja čini proces transformacije imovine u kojemu sredstva u obliku depozita jednog klijenta, banka plasira drugom klijentu u obliku odobrenoga kredita na koji ostvaruje i kamatu. Rad obuhvaća definiranje banaka i kreditiranja kroz predstavljanje njihovih glavnih pojmova, uvjeta i funkcija.

Predmet rada je prikaz i analiza kretanja uvjeta stambenog i gotovinskog kreditiranja u razdoblju od 2018. do 2022. godine za područje Republike Hrvatske, Republike Slovenije i cjelokupnog Euro područja. Analizom navedenih podataka utvrđena je povoljnost uvjeta kreditiranja u navedenim područjima. Svrha rada je samostalnom obradom teme prikazati teorijska i praktična znanja iz područja bankarskog sustava općenito te kreditnih poslova poslovnih banaka uz uporabu odgovarajuće stručne literature te prikupljenim sekundarnim podacima.

Sukladno predmetu i svrsi rada, postavljeni su slijedeći ciljevi. Prvi cilj rada je prikazati teorijski okvir banaka i kredita te objasniti i razgraničiti vrste kredita i kamatnih stopa. Nadalje, drugi cilj je predstaviti uvjete kreditiranja u odabranim bankama kroz kretanje kamatnih stopa i informativni izračun kredita te je treći i posljednji cilj analizom utvrditi postignute rezultate istraživanja i kretanje kamatnih stopa u budućnosti.

Struktura rada, koja je predstavljena u nastavku, daje presjek te uvid u analizu kreditiranja u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji.

Rad se sastoji od šest poglavlja. Prvo poglavlje, poglavlje Uvoda, navodi svrhu, ciljeve i predmet rada. Teorijska podloga i prethodna istraživanja čine drugo poglavlje koje uključuje potpoglavlja vezana uz povijest bankarstva, temeljne bankarske pojmove, ustrojstvo hrvatskog bankarskog sustava te definiranje kreditnih pojmova. Nadalje, u trećem poglavlju je objašnjena metodologija rada. U četvrtom i najopširnijem poglavlju koje nosi naziv Opis istraživanja i rezultati istraživanja predstavljena je analiza povijesnih podataka o kretanju kamatnih stopa na

kredite, analiza uvjeta kreditiranja u odabranim bankama te je prikazan trend kretanja kamatnih stopa u budućnosti. U poglavlju Rasprava predstavljena je usporedba odabranih područja istraživanja te je u zadnjem poglavlju predstavljen Zaključak rada.

## **2. Teorijska podloga i prethodna istraživanja**

Banke imaju ključnu ulogu u nacionalnim gospodarstvima. Svojim aktivnostima podržavaju rast gospodarstva, osiguravaju likvidnost gospodarstvu te daju podršku monetarnoj politici. Osnovna djelatnost svih poslovnih banaka je prikupljanje depozita i izdavanje kredita te posredovanje u platnom prometu. U ovome poglavlju objašnjen je pojam banaka, predstavljena uloga i značaj istih, predstavljen njihov razvoj te su definirani ključni pojmovi za razumijevanje bankarskog sustava i kreditnih poslova.

### **2.1. Definiranje bankarstva**

Kako bi bilo jednostavnije razumjeti banke i njihovo kreditno poslovanje potrebno je, za početak, definirati pojam banke.

Katunarić (1981) ističe banku kao instituciju koja uzima kredit od drugih pravnih i fizičkih osoba – putem izdavanja novčanica, mobiliziranja slobodnih raspoloživih sredstava, otvaranjem depozita, izdavanjem obligacija i obveznica i sličnih vrijednosnih papira – iz ovako koncentriranih novčanih sredstava banka odobrava kredite kako proizvođačima tako i potrošačima i time direktno utječe na razvoj proizvodnih snaga.

Kako je ranije navedeno, banke imaju izniman utjecaj na gospodarstvo zemalja u kojima posluju, što se ogleda i u funkcijama koje obavljaju.

Brojne su funkcije banaka, a neke od njih, one glavne, detaljnije su pojašnjene u radu. Kandžija i Živko (2004) kao glavne funkcije banke navode:

1. Financijsko posredovanje
2. Posredovanje u plaćanjima
3. Kreiranje novca (ekspanzija kredita)
4. Funkcija rizika
5. Funkcija politike.

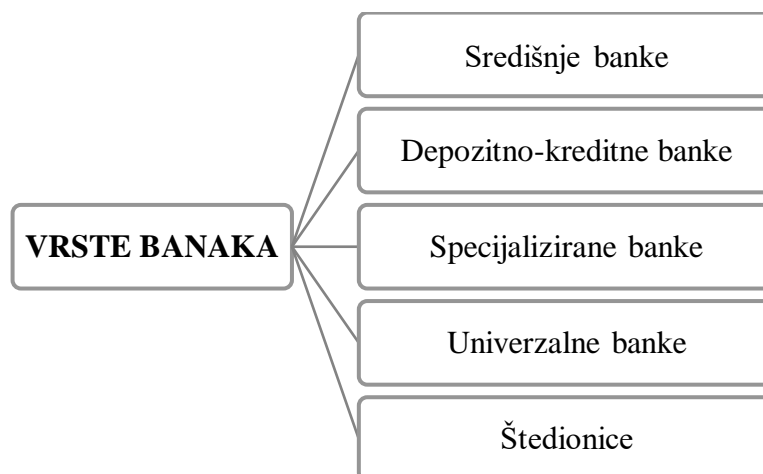
Banke su jedne od najznačajnijih posrednika na financijskom tržištu. Prikupljaju sredstva u obliku depozita od sektora i klijenata koji ostvaruju suficit financijskih sredstava. Tako prikupljena sredstva plasiraju u obliku različitih kredita klijentima i sektorima koji ostvaruju deficit, a potrebna su im dodatna novčana sredstva. Isto je i s kamatama. Banke više kamatne stope obračunavaju na kredite, dok niže odobravaju na depozite i time ostvaruju zaradu. Osim

u posredovanju u protoku sredstava iz depozita i kredita, banke obavljaju i funkciju posredovanja u plaćanjima odnosno obavljaju poslove platnog prometa. Obavljaju plaćanja između klijenata istih banaka i različitih banaka. Kako bi se razmjena finansijskih sredstava odvijala jednostavno i u realnom vremenu banke klijentima nude različite načine plaćanja koje obuhvaćaju plaćanja kreditnim i debitnim karticama te transferna plaćanja.

Sljedeća spomenuta funkcija je funkcija stvaranja novca plasiranjem kredita koja se naziva još i ekspanzija kredita. Ova je funkcija također vezana uz primanje depozita i davanje kredita jer tako nastaju dodatna sredstva čije korištenje dovodi do rasta investicija, a samim time i napretku gospodarstva. Unutar funkcije rizika, banke svojim klijentima omogućuju zaštitu u poslovima s bankom. Oblici zaštite su ugovaranje kamatnog *swap-a*, *cap-a*, *floora*, *forward rate agreementa* te *cross currency swap* o kojima je više rečeno u poglavlju 2.3.. Na ovaj se način klijenti banke štite od nepovoljnih kretanja kamatnih stopa na kredite i depozite.

Posljednja navedena funkcija, funkcija politike, prikazuje banke kao važne činitelje monetarne politike. Poslovne su banke glavni posrednici između središnjih banaka i gospodarstava te provode politike središnje banke. U navedeno je uključeno upravljanje kretanjem kamatnih stopa s ciljem održavanja adekvatne količine novca u optjecaju.

Kako bi banke bile konkurentnije na tržištu te nudile diverzificirane usluge, došlo je do razvoja različitih vrsta banaka. Na sljedećoj slici 1 dan je prikaz najznačajnijih vrsta banaka.



Slika 1 Vrste banaka

Izvor: Vlastita izrada autora prema Srb i Matić (2001:19)

**Središnja banka** vrhovna je finansijska institucija svake zemlje. „Njezina je temeljna uloga vezana odgovornost za provođenje ekonomske politike zemlje/unije kroz vođenje monetarne i

devizne politike te kroz osiguranje stabilnosti nacionalne/nadnacionalne novčane jedinice“ (Matić, 2016:221). Iz navedene temeljne uloge središnjih banaka može se zaključiti kolika je njihova važnost. Središnje banke imaju različite funkcije. Imaju monopol u primarnim emisijama novca te reguliraju količinu novca u optjecaju. Središnje banke utječu na likvidnost, solventnost i kreditnu sposobnost poslovnih banaka te im tako služe kao kreditni oslonac. Središnje banke brinu o stabilnosti bilance plaćanja i nacionalne valute te o likvidnosti cjelokupnog gospodarstva. U Republici Hrvatskoj funkciju središnje banke obnaša Hrvatska narodna banka, a na cijelom području Europske unije tu dužnost obavlja Europska središnja banka.

**Depozitno-kreditne banke**, poslovne su banke koje su izvor kredita za građanstvo i gospodarske subjekte, a samim time imaju i značajnu ulogu u gospodarskim kretanjima. Ove banke od klijenata primaju depozite te ih plasiraju dalje na tržište u obliku kredita čime povećavaju novčanu masu.

**Specijalizirane banke** posebne su banke koje su svoje poslovanje usmjerile na pružanje ograničenog broja usluga. Najčešće su usmjerene na dugoročna kreditiranja i financiranje investicija. Specijalizacija bankarskih usluga često predstavlja veliku prednost na bankarskom tržištu u odnosu na konkurentske banke. Specijalizacija bankama omogućuje bolje razumijevanje potreba klijenata te mogućnost osiguranja kvalitetnije suradnje i smanjenje rizika poslovnog odnosa. Banke se specijalizacijom rješavaju dodatnih poslova koji mogu utjecati na kvalitetu usluga, efikasnost i rast troškova poslovanja.

**Univerzalne banke**, za razliku od specijaliziranih, pružaju širok spektar bankarskih usluga. Iako nedostatak specijalizacije u poslovanju ima nedostatke poput dodatnih troškova i rizika, ove banke profitiraju u razdobljima gospodarskih kriza kada svoje poslovanje usmjeravaju prema djelatnostima koje jačaju te tako smanjuju svoj gubitak.

## **2.2. Povijesni razvoj bankarstva**

Povijesni razvoj novca i novčanih oblika uvjetovao je nastanak banaka i drugih financijskih institucija. Napretkom civilizacije i nacionalnih ekonomija došlo je do potrebe gospodarskih subjekata za različitim bankarskim uslugama i oblicima financiranja investicija. Prve organizacije za koje se može reći da su preteče današnjih banaka nastale su još prije nove ere u Središnjoj Aziji.

Prema Katunarić (1981) uloga prvih banaka bila je mijenjanje jedne vrste novca u drugu, posredovanje u plaćanju i čuvanje deponiranog novca u posebnim spremištima, a pod pokroviteljstvom i zaštitom hramova i vladara. Razvoj banaka i bankarskih usluga tekao je dalje kroz povijest, u vrijeme Babilona, Stare Grčke, Rimskog carstva te Mletačke republike, a najveći rast doživjele su razvojem kapitalizma i prelaskom gospodarstava na tržišni tip. Prva banka u Europi osnovana je 1590. godine u Hamburgu i Njemačkoj, a riječ je o Berenger banci koja posluje i danas.

Danas na teritoriju Europske unije prema podacima Statiste (2022) posluje ukupno 5171 banka, koje zapošljavaju približno 2,15 milijuna zaposlenika. „Primat hrvatskog bankarstva, u suvremenom smislu, nosi Prva hrvatska štedionica osnovana 1846. godine u Zagrebu (Srb, Matić, 2001:9). Prema podacima Hrvatske narodne banke (2022) u Republici Hrvatskoj odobrenje za rad ima 20 banaka, jedna stambena štedionica te Hrvatska banka za obnovu i razvitak.

Jedan od glavnih bankarskih proizvoda su krediti čiji se razvoj odvijao usporedno s razvojem novca i banaka. Prvi krediti pojavili su se s pojavom viška vrijednosti. Ljudi su međusobno posuđivali različite proizvode, a sve se temeljilo isključivo na međusobnom povjerenju vjerovnika i dužnika. Ova osobina kredita kao ugovora temeljenog na povjerenju održala se i danas no uz brojne dodatne elemente osiguranja kredita.

### **2.3. Temeljni pojmovi u bankarstvu**

Poslovne banke nude širok spektar proizvoda i usluga klijentima stoga je nužno razgraničiti bankarske poslove na nekoliko skupina. Prema Gregurek i Vidaković (2011) bankarski poslovi dijele se na:

1. neutralne, indiferentne ili komisijske bankarske poslove
2. aktivne ili kreditne bankarske poslove
3. pasivne ili mobilizacijske bankarske poslove,
4. vlastite bankarske poslove.

Prva skupina bankarskih poslova je ona u kojoj funkcija banke kao financijskog posrednika najviše dolazi do izražaja. Ova skupina u velikoj mjeri obuhvaća obavljanje transakcija platnog prometa između stranaka što uključuje prijenos novčanih sredstava između fizičkih i pravnih

osoba, odnosno klijenata banke. Važno je napomenuti da su to uglavnom poslovi u kojima je banka indiferentna, odnosno obavlja usluge bez vlastitog interesa i bez pristranosti. Skupini neutralnih, indiferentnih ili komisijskih bankarskih poslova pripadaju i poslovi vezani uz tržišta kapitala odnosno trgovanje vrijednosnim papirima. Pojedine banke tako nude usluge posredovanja prilikom trgovanja vrijednosnim papirima, ili pak nude usluge čuvanja vrijednosnih papira.

Aktivni bankarski poslovi predstavljaju primarno područje poslovanja svake poslovne banke. Za razliku od prethodne skupine poslova, banka ove poslove obavlja sa svrhom ostvarivanja prihoda. „Kredit je novac koji davatelj kredita (vjerovnik) daje na korištenje korisniku kredita (dužniku), s ili bez namjene, a koji je korisnik kredita obvezan vratiti uz ugovorenu kamatu u određenom roku i uz određene uvjete“ (Hrvatski institut za financijsku edukaciju, 2023). Osim kredita, o kojima je više rečeno u nastavku rada, ovu skupinu čine još i poslovi poput financijskog savjetovanja, mjenjačkih poslova te poslovi pružanja usluga vezanih uz investicijsko bankarstvo.

Banka pasivnim bankarskim poslovima nabavlja sredstva potrebna za poslovanje tako što sredstva privlači od vjerovnika, najčešće klijenata u obliku depozita te za njih plaća određenu naknadu u obliku kamatne stope. Banka ovaj posao provodi u obliku primanja depozita, ponude različitih štednih računa klijenata te razvojem kartičnog poslovanja. „Depozit je novac koji deponent polaže u banku, s namjenom ili bez nje, a banka se obvezuje vratiti mu taj novac uvećan za ugovorenu kamatu u određenom roku i uz određene uvjete“ (Hrvatska udruga banaka, 2023).

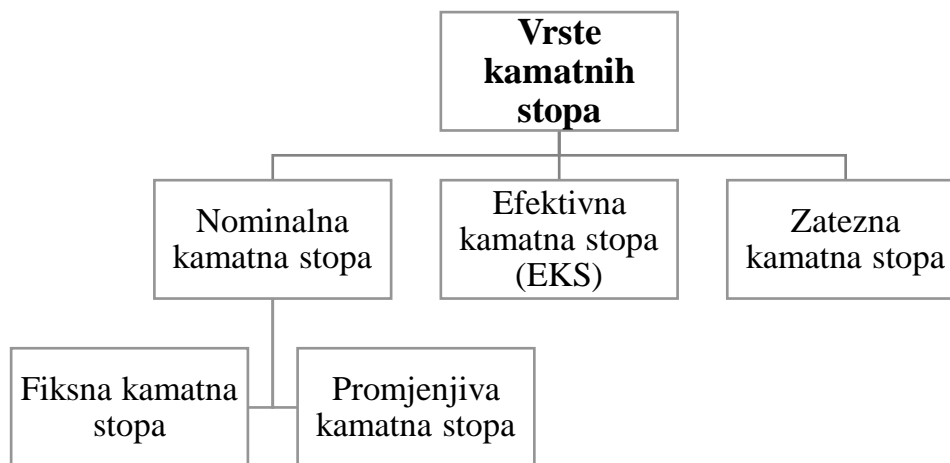
Vlastiti bankarski poslovi poznati su i kao unutarnji poslovi jer banke u ovom slučaju ne posluju s klijentima. Banke, kako bi prikupile dodatna financijska sredstva nužna za poslovanje i održavanje likvidnosti, investiraju i trguju na tržištu kapitala u svoje ime i za vlastiti račun. U neki slučajevima, kada je to potrebno, banke izdaju vrijednosne papire kako bi ostvarile dodatne prihode. Također, neke banke ulažu i u nekretnine te investicijske fondove.

Na dio navedenih bankarskih poslova obračunava se određena kamatna stopa. „Najjednostavnije, kamatna stopa (kamatnjak) definirana je kao iznos kamata za 100 novčanih jedinica duga za neko vremensko razdoblje“ (Crnjac i dr., 1999). Upravo su kamatne stope jedan od ključnih faktora prilikom odlučivanja o kreditima ili depozitima.

Prema mrežnim stranicama Hrvatske narodne banke (2019) kamata ovisi o iznosu kredita/depozita, roku na koji se kredit odobrava odnosno o roku na koji se sredstva ulažu,



visini ugovorene kamatne stope i metodi obračuna kamata koju primjenjuje kreditna institucija. U pravilu, kamatne stope koje banke obračunavaju na kredite više su od onih koje se odobravaju na depozite. Na sljedećoj slici 2 prikazane su vrste kamatnih stopa.



Slika 2 Vrste kamatnih stopa

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima Hrvatske narodne banke (2019)

Nominalna kamatna stopa je vrsta kamatne stopa koja se dogovara prilikom ugovaranja kredita ili depozita s bankom. Riječ je o kamati koja se plaća banci za vrijeme trajanja kredita ili štednje. Kako je vidljivo iz slike 2, nominalna kamatna stopa može se ugovoriti kao fiksna ili kao promjenjiva kamatna stopa. „Fiksna kamatna stopa je jedinstvena nepromjenjiva kamatna stopa za cjelokupno trajanje ugovora o kreditu“ (Erste Bank, 2023). Klijent, u slučaju ugovaranja fiksne kamatne stope u svakom trenutku trajanja kredita ili depozita zna koliko će ona iznositi. Bez obzira na čimbenike koji utječu na kretanje kamatnih stopa, ova se kamatna stopa ne mijenja. Promjenjiva je za razliku od fiksne, kako i samo ime kaže, kamatna stopa koja je podložna različitim promjenama tijekom razdoblja trajanja kredita ili depozita. Visina promjenjive kamatne stope može oscilirati na niže što je u slučaju kredita povoljno za klijenta ili može oscilirati na više, što je pak povoljnije za banke. Banke najčešće koriste kombiniranu kamatnu stopu kod ugovaranja kredita. Kombinirana kamatna stopa objedinjuje navedene fiksnu i promjenjivu kamatnu stopu.

Efektivna kamatna stopa (EKS) je prema mrežnim stranicama Moj bankar (2023) kamatna stopa koja odražava sve troškove kredita, uključujući naknade, osiguranja, depozit, i ostale izravno povezane troškove kredita. Efektivna kamatna stopa, s obzirom na to da uz nominalnu kamatu uključuje i druge troškove kredita, omogućuje klijentima bolju usporedbu, ali i razumijevanje ukupnog troška kredita koji u konačnici moraju i platiti.

Zatezne kamate predstavljaju vrstu kamata koja se plaća u slučaju kašnjenja s podmirivanjem obveza dospjelih na naplatu. „Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate“ (Narodne novine, 2023). Važno je napomenuti kako se na već obračunatu zateznu kamatu ne smije ponovno obračunati zatezna kamata. Visina zateznih kamata mijenja se svakih 6 mjeseci kada ju objavljuje Hrvatska narodna banka.

Dodatno se još može spomenuti i interkalarna kamata koju klijent isplaćuje banci za razdoblje od početka korištenja sredstava iz kredita do dospijeca prve rate kredita.

Kako bi se klijenti zaštitili od nepovoljnih kretanja kamatnih stopa na tržištu moguće je ugovoriti različite instrumente zaštite od kamatnih rizika. Prema Raiffeisenbank Austria (2023) instrumenti zaštite od kamatnih rizika su: *forward rate agreement*, *kamatni swap* te *cross currency swap*. Važno je još spomenuti i *cap* te *floor* na kamatnu stopu.

*Forward rate agreement* je instrument zaštite od kamatnih rizika kojim se fiksne kamatne stope mijenjaju promjenjivima ili obrnuto. Ovaj se instrument ugovara „danas“ s odgodom početka u budućnosti. Ugovara se na razdoblje od minimalno mjesec dana do maksimalno godinu dana. Za razliku od *forward rate agreementa*, *kamatni swap* ugovara se na razdoblje duže od godinu dana. Najčešće se koristi za fiksiranje kamata na dugoročne kredite najčešće vezane uz projekte, na koje, s obzirom na trajanje otplate, promjene kamatnih stopa mogu značajno utjecati na isplativost samog projekta. *Cross currency swap* instrument je kojim se kreditne obveze mijenjaju iz jedne valute u drugu kada potraživanja i kreditne obveze nisu u istoj valuti. „*Cap* na kamatnu stopu omogućava kupcu „plafoniranje“ kamatne stope povezane s obvezom. Obrnuto od *cap*-a, *floor* na kamatnu stopu omogućava kupcu zaštitu ukupne stope povrata na imovinu“ (Mujačević, Ivanović, 2003:191-192). Tako su klijenti zaštićeni od nepovoljnog kretanja kamatnih stopa na kredite i depozite. Oblik zaštite od nepovoljnih promjena kamatnih stopa je i „*kamatni swap*“ kojim se ugovorena promjenjiva kamatna stopa može fiksirati na rok duži od godine dana.

Prema mrežnim stranicama Hrvatske narodne banke (2023) valutna klauzula je instrument kojim se iznos neke ugovorene veličine veže uz tečaj strane valute, a u ugovorima s kreditnom institucijom znači da se odobreni iznos (kredit) ili primljeni iznos (depozit/štednja) sredstava tijekom ugovornog odnosa korigira za promjenu vrijednosti tečaja strane valute (uz koju je valutna klauzula vezana) u odnosu na domaću valutu. Dio su ugovora o kreditu jer se valutnom klauzulom određuje valuta isplate i vraćanja kredita te obračun kamatne stope. Valutnom klauzulom može se osigurati vraćanje kredita u valuti u kojoj je kredit i isplaćen, no može se

dogovoriti i konverzija kredita prema određenom tečaju. Prilikom ugovaranja važno je ugovoriti klauzulu na temelju stabilne valute kako trošak kredita ne bi, zbog fluktuacija valute, rastao.

#### **2.4. Ustrojstvo bankarskog sustava Republike Hrvatske**

Kako je ranije i navedeno, Hrvatska narodna banka obnaša ulogu središnje banke u Republici Hrvatskoj. „U obavljanju svojih poslova je samostalna, neovisna i odgovorna Hrvatskom Saboru“ (Srb i Matić, 2021:61). Što je veća samostalnost i stupanj odgovornosti središnjih banaka veći je pozitivan utjecaj na kretanje stopa inflacije te cjelokupnog stanja u gospodarstvu. Upravo održavanje što nižih i što stabilnijih kretanja inflacije doprinosi i jednom od glavnih ciljeva središnjih banaka. Glavni cilj je održavanje stabilnosti cijena na tržištu što dovodi i do porasta povjerenja u monetarni sustav, pokretanja investicija i samog gospodarskog rasta.

Ulaskom u Europsku uniju i nedavno u Euro područje, u upravljanje bankarskim sustavom Republike Hrvatske uključila se i Europska središnja banka. Sve središnje banke Euro područja samostalno obavljaju različite aktivnosti u skladu sa svojim ovlastima i dogovorenim zajedničkim procedurama. Središnje banke provode zajedničku monetarnu politiku. Uvođenjem eura, Hrvatska narodna banka i dalje je nadležna za provedbe zaštite potrošača, provedbu propisa te sastavljanje službenih statističkih izvještaja vezanih uz bankarski sustav Republike Hrvatske.

#### **2.5. Definiranje kreditnih pojmova**

Kreditni su važan dio poslovanja svake poslovne banke, a također i gospodarstva jer su glavni pokretači investicija i osobne potrošnje koje čine dvije do četiri glavne komponente bruto domaćeg proizvoda svake države. Osim toga, banke i na različite druge načine održavaju stabilizaciju financijskog sustava što uključuje i upravljanje likvidnošću ne samo u smislu pomoći središnjih banaka poslovnima nego i održavanja likvidnosti gospodarskih subjekata pomoću poslovnih banaka. Također, kreditiranje pomaže i u upravljanju novcem s obzirom na to da prilikom plasiranja kredita banke odrađuju sekundarnu emisiju novca na tržištu. Osim depozita i krediti čine važan izvor financiranja bankarskog poslovanja. Plasiranjem kredita,

banke obračunavaju kamatne stope kao cijenu korištenja novca iz kredita te odobravajući više kamatne stope na kredite u odnosu na depozite ostvaruju značajne prihode.

Izdavanjem kredita banke obavljaju funkciju vjerovnika. „Vjerovnik je fizička ili pravna osoba koja na području Republike Hrvatske odobrava ili obećava odobriti kredit u okviru poslovne djelatnosti ili slobodnog zanimanja“ (Zakon o potrošačkom kreditiranju, NN 143/13). S druge strane, fizička ili pravna osoba koja posuđuje iznos kredita odnosno glavnice predstavlja dužnika. Glavnica je primarni iznos kredita koji dužnik na korištenje dobiva od vjerovnika i za koji je dužan platiti cijenu korištenja odnosno kamatu. Mogući načini otplate glavnice i kredita su pomoću anuiteta ili otplatnih rata. Anuitete obilježava različita visina iznosa mjesečnih otplata, dok su otplatne rate svaki mjesec jednake. Iznos se u oba načina sastoji od dva dijela: spomenute glavnice i kamata. Prilikom anuitetne otplate, iznos glavnice se ne mijenja tijekom cijelog razdoblja otplate, dok se iznos kamata s vremenom smanjuje. Kod otplate ratama mijenjaju se iznosi glavnice i kamata tijekom razdoblja, gdje se kamata do svoje potpuno otplate redovito smanjuje, a iznos glavnice svaki mjesec raste.

Rok otplate odnosno razdoblje otplate kredita vrlo je važan faktor prilikom ugovaranja kredita. Ukupni trošak kredita ovisi o duljini trajanja samog kredita. Što je razdoblje otplate duže, dužnik plaća viši ukupni trošak kamata, a što je razdoblje kreditiranja kraće i kamate su niže. „Kreditni plasmani prema roku vraćanja mogu biti:

- kratkoročni (do 1 godine),
- dugoročni (preko 1 godine)“ (Kandžija i Živko, 2014:156).

Najčešće razlike kratkoročnih i dugoročnih kredita ogledaju se u drugačijim pokrićima te različitim kamatnim stopama.

Prema Srb i Matić (2001) dugoročno kreditiranje je u funkciji razvoja, ne povećava novčanu masu budući da se radi o prenošenju kupovne snage u načelu u profitabilne sektore. Za razliku od dugoročnih kredita, kratkoročnim se kreditima povećava novčana masa s obzirom na to da se izdavanjem kratkoročnih kredita stvara novi novac odnosno obavlja se sekundarna emisija novca.

#### 2.5.1. Instrumenti osiguranja kredita

Prema Hrvatskoj udruzi banaka (2023) najčešći instrumenti osiguranja su: suglasnost o zapljeni plaće, zadužnica odnosno suglasnost o zapljeni novca s računa, hipoteka, jamci te police osiguranja života i imovine. Suglasnost o zapljeni plaće omogućuje bankama da u slučaju kada

dužnik ne podmiruje dospjele obveze po kreditu poduzme određene pravne korake kako bi osigurale naplatu svojih potraživanja. Tako banke imaju pravo da putem ovršnih postupaka i sudskih odluka oduzimaju dio plaće i drugih primanja s računa dužnika. Slično je i s osiguranjem zadužnicom, no u tome slučaju dužnik vjerovniku daje suglasnost za oduzimanjem potrebnog iznosa direktno s računa dužnika. Hipoteka predstavlja založno pravo na nekretnini i služi kao osiguranje vjerovniku da će dužnik isplatiti kredit. Ugovaranje hipoteka omogućuje banci pravo na ovrhu nekretnine u slučaju da dužnik ne ispuni svoje obveze po kreditu. Hipoteka prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (2015) predstavlja dobrovoljno založno pravo koje se na stvari osniva bez predaje stvari u posjed i koje ga ne ovlašćuje da drži zalog u posjedu. Time vjerovnik nema pravo niti posjedovati niti koristiti predmet hipoteke. Jamstvo je također instrument osiguranja kredita. Pojam jamca odnosi se na osobu ili gospodarski subjekt koji dobrovoljno preuzima obvezu plaćanja obveza po kreditu umjesto dužnika koji nije u mogućnosti podmiriti dospjele obveze. Osim plaćanja glavnice kredita, jamac se obvezuje i na plaćanje troška kamata. Jamstvo se ugovara posebnim ugovorom čije su stranke, osim jamca još i dužnik te vjerovnik, a dogovara se u slučajevima kada dužnik nema dovoljno sredstava za pokriće kredita ili nema uvjeta za ugovaranje druge vrste instrumenta osiguranja kredita. Banke ponekad, kao instrument osiguranja povrata kredita, mogu zahtijevati i police osiguranja života ili imovine. Ovaj oblik osiguranja značajan je i za vjerovnika i dužnika. Pruža sigurnost te zaštitu od nastanka nepredviđenih situacija koje mogu dovesti do neplaćanja obveza po kreditu kako zbog bolesti ili smrti dužnika tako i zbog različitih oštećenja ili gubitka imovine koje je stavljena pod hipoteku.

### 2.5.2. Vrste kredita

Prema mrežnim stranicama Hrvatske narodne banke (2023) krediti se dijele u dvije skupine. Nenamjenske kredite čije su vrste okvirni krediti, gotovinski krediti, lombardni krediti i hipotekarni krediti te namjenske kredite koji obuhvaćaju potrošačke kredite, kredite za kupnju motornih vozila, studentske i učeničke kredite te stambene kredite.

Nenamjenski su krediti oni koje banke odobravaju klijentima bez potrebe za opravdanošću namjene tog kredita. Klijenti sredstva dobivena na temelju ove vrste kredita mogu koristiti u bilo koju svrhu i prema vlastitim željama.

Okvirni krediti odnosno odobreno prekoračenje po tekućem računu predstavljaju jedan od najjednostavnijih oblika nenamjenskih kredita. Okvirni krediti lako su dostupni klijentima, a iznos okvirnih kredita ovisi o visini mjesečnih priljeva klijenata banke te politici banke. Nakon

ugovaranja prekoračenja s bankom, klijentu više nisu potrebna posebna dopuštenja za korištenje kredita odnosno iznosa dopuštenog prekoračenja.

Gotovinski krediti vrsta su kredita koji se odobravaju klijentima za pokrivanje osobnih potreba poput troškova putovanja, troškova povezanih uz automobil, pokrivanje drugih dugovanja i slične namjene. Jedno od obilježja ovih kredita je i brzo i jednostavno ugovaranje, često i putem internetskih stranica banke. Gotovinski krediti pružaju mogućnost financiranja bez potrebe za osiguranjem kredita hipotekom ili jamcem.

Lombardni krediti temelje se na tržišnoj vrijednosti realnih, pokretnih vrijednosti. Često založene stvari čine zlato i zlatni predmeti, vrijedan nakit, numizmatске i umjetničke kolekcije te vrijednosni papiri. Osim banaka, lombardne kredite odobravaju i zalagaonice te druge specijalizirane institucije. Kreditori, kako bi zaštitili svoje interese, izdaju kredite niže vrijednosti od vrijednosti založene stvari. Tako se osiguravaju od rizika neispunjenja obveze po kreditu, ali i oscilacije tržišne cijene založene stvari. Brojne su prednosti lombardnih kredita za klijente, a neke od njih su povoljne kamatne stope te osim založene stvari, nije potreban drugi instrument osiguranja kredita.

Hipotekarni krediti su posljednji od navedenih oblika nenamjenskih kredita. Izdaju ga poslovne banke, stambene štedionice i drugi ovlaštene zajmodavci. Kao osiguranje od povrata obveze po kreditu zajmodavac se upisuje na imovinu zajmoprimca (hipoteka) te u slučaju neispunjenja obveze ima pravo zapljene nekretnine kako bi financirali svoj trošak izdanog kredita. Ovaj oblik kredita najčešće obilježava niža kamatna stopa i dulje vrijeme otplate, a najčešće se koriste za obnovu nekretnina te kupovinu motornih vozila.

Namjenski su krediti, za razliku od nenamjenskih, krediti čija se sredstva odobravaju i mogu se usmjeriti za točno određenu namjenu.

Potrošački krediti namjenski su krediti namijenjeni za financiranje osobnih potreba poput kupnje automobila, namještaja, putovanja ili sličnih namjena. Iako su namjene gotovinskog i potrošačkog kredita uvelike slične, važno je naglasiti kako u slučaju potrošačkih kredita banka mora imati uvid u točno definiranu svrhu kredita, dok za gotovinski kredit to nije potrebno. Potrošački krediti značajni su za cjelokupno gospodarstvo jer stanovništvu omogućuje osobnu potrošnju iznad svojih mogućnosti.

Kredit za kupnju motornih vozila, kao što i sam naziv kaže, krediti su čija se sredstva koriste za kupovinu automobila ili druge vrste motornih vozila. Specifičnost ove vrste kredita je da se kao sredstvo osiguranja uzima upravo kupljeno motorno vozilo, što znači da ako dužnik ne otplaćuje obveze po kreditu, banka odnosno zajmodavac će zapljenom vozila pokriti svoj dug.

Studentske i učeničke kredite u svojoj ponudi ima većina banaka te su samim time i lako dostupni. Ovi krediti služe za financiranje obrazovanja, koje osim školarina uključuje i pokrivanje troškova smještaja i prehrane, troškove pribora i nabave literature te druge slične troškove koji moraju biti povezani s obrazovanjem. Iako je ovakvo kreditiranje značajno povoljnije od ostalih kredita, velik broj lokalnih i regionalnih samouprava te obrazovnih institucija sklapa ugovore s bankama kako bi olakšali ugovaranje te subvencionirali kredite. Ovi se krediti otplaćuju tek nakon zaposlenja, a uzimajući u obzir da kredite uzimaju učenici i studenti bez stalnih prihoda, veliki se dio banaka odlučuje na jedan od načina osiguranja kredita.

Specifičnost stambenih kredita je ta da se novac isplaćuje na račun prodavatelja nekretnine isto kao i kod kredita za kupnju motornih vozila, a ne na račun kupca odnosno korisnika kredita. Neke banke ovaj kredit uvećavaju za trošak adaptacije nekretnine dok neke odobravaju poseban kredit za adaptaciju. Potrebna dokumentacija za ovaj kredit je jednaka kao kod svih namjenskih kredita osim, u ovom slučaju, i dodatne procjene vrijednosti nekretnine koju provode procjenitelji banke na čemu banke ili drugi ovlašteni procjenitelj. Ovakva procjena vrijednosti nekretnine često je manja od njezine tržišne vrijednosti. Stambeni krediti uglavnom su dugoročnog karaktera.

### 3. Metodologija rada

U radu je predstavljena teorijska podloga u obliku općih informacija o počecima i razvoju bankarskog poslovanja i kredita, razrađeni su ključni pojmovi vezani uz banke, bankarske poslove te poslove kreditiranja. Provedena je analiza kretanja kamatnih stopa na stambene i gotovinske kredite u razdoblju od 2018. do 2022. godine zasebno za područje Republike Hrvatske i Republike Slovenije te Euro područje u cjelini. Navedene države izabrane su zbog slične prošlosti u kojoj su obje nakon raspada Jugoslavije prešle iz socijalističkog gospodarstva na tržišno te su istovremeno prolazile kroz razdoblje privatizacije državnog vlasništva. Objе su zemlje članice Europske unije čije su banke obvezne poslovati prema jednakim regulativama i standardima koje je propisala Europska unija. Također, u obje je zemlje službena valuta euro što donosi jednostavniju usporedbu podataka. S obzirom na demografske sličnosti stanovništva u obje države, poput starosti stanovništva ili zaposlenosti prema sektorima, može se reći kako su navike stanovništva vezane uz bankarske usluge dosta slične te je zbog toga i ponuda u bankama slična i usporediva.

Analizirana je ponuda navedenih kredita u dvije bankarske grupacije koje posluju u navedenim državama, a riječ je o talijanskoj grupaciji Intesa Sanpaolo te austrijskoj Addiko Grupi. Svaka analiza informativnog izračuna kreditiranja započeta je s kratkim objašnjenjem općih uvjeta kreditiranja za svaku od odabranih banaka. Podaci za analizu odnose se na svibanj 2023. godine te su preuzeti sa službenih mrežnih stranica odabranih banaka. Podaci vezani za ponudu stambenih kredita preuzeti su sa službene stranice Privredne banke Zagreb u Hrvatskoj (<https://www.pbz.hr/gradjani/stambeni-krediti/stambeni-krediti.html>) te službenih stranica Intesa Sanpaolo bank Slovenija (<https://www.intesasanpaolobank.si/prebivalstvo/krediti-limitizing/stanovanjski-kredit.html>). Podaci korišteni za analizu ponude gotovinskih kredita preuzeti su sa službenih stranica Addiko banke u Republici Hrvatskoj (<https://www.addiko.hr/gradanstvo/krediti/gotovinski-kredit/>) te u Republici Sloveniji (<https://www.addiko.si/obceni/krediti/gotovinski-kredit/>). U nastavku rada dana je projekcija kretanja iznosa kamatnih stopa na stambene kredite u svim prethodno odabranim područjima za razdoblje 2023. do 2027. godine. Projekcija kretanja kamatnih stopa na gotovinske kredite u budućem razdoblju dana je samo za područje Republike Slovenije te Euro područje zbog nedostatka kontinuiranih podataka o kretanju povijesnih kamatnih stopa za Republiku Hrvatsku što je nužno za izračun trenda. Prilikom provedbe navedenih analiza korišteni su



sekundarni izvori podataka preuzeti s mrežnih stranica promatranih banaka te mrežne stranice Euro area statistics, a svi iznosi predstavljeni su u eurima.

Kako bi analizirani podaci bili što jasnije i preciznije prikazani, pristupljeno je izradi tabličnih prikaza te linijskih grafikona. Na početku rada, za opisivanje nastanka bankarstva i kredita korištena je povijesna metoda. U nastavku teorijskog dijela, metodom deskripcije su pojašnjeni ključni pojmovi i zakonitosti važne za razumijevanje bankarstva i kreditiranja. Metoda analize primijenjena je prilikom izrade prikaza kretanja kamatnih stopa na odabrane kredite te razrade informativnog izračuna uvjeta kredita. Statističkom je metodom prikazan trend kretanja kamatnih stopa na kredite u budućem razdoblju. Metodom usporedbe povezani su analizirani podaci te je donesen zaključak.

## 4. Opis istraživanja i rezultati istraživanja

Svaka poslovna banka nudi širok spektar kredita. Najznačajniji među namjenskim kreditima su stambeni krediti, dok su među nenamjenskim kreditima najznačajniji gotovinski krediti. U nastavku rada dan je prikaz kretanja uvjeta stambenog i gotovinskog kreditiranja u cjelokupnom Euro području te u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji čija je ponuda stambenog i gotovinskog kredita u dvije odabrane banke analizirana i uspoređena.

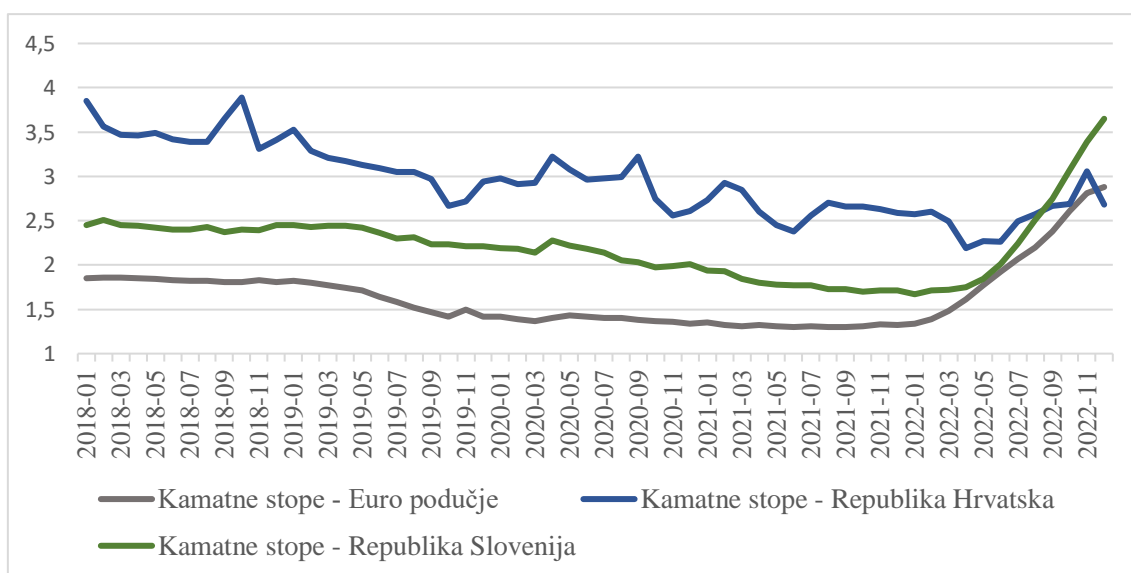
### 4.1. Uvjeti stambenog i gotovinskog kreditiranja na odabranim područjima

Kamatne stope na kredite razlikuju se države do države. Ovisе o politici središnje banke, stupnju inflacije, stanju na tržištu te poslovnim bankama u smislu uvjeta koje nude. Kako je ranije i navedeno, kamatne stope predstavljaju jedan od ključnih faktora prilikom izbora kredita.

#### 4.1.1. Analiza stambenog kreditiranja

Kako bi se jednostavnije razumjeli uvjeti stambenog kreditiranja na odabranim područjima prikazano je kretanje kamatnih stopa kroz odabrano razdoblje od 5 godina.

Grafikon 1 prikazuje kretanje kamatnih stopa na stambene kredite u Euro području, Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji u razdoblju od 5 godina.



Grafikon 1 Kretanje kamatnih stopa na stambene kredite na odabranim područjima

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Iz grafikona 1 vidljivo je kako su prisutne značajne oscilacije kamatnih stopa u promatranom razdoblju. Najniža kamatna stopa u Euro području zabilježena je nekoliko puta u 2021. godini, u ožujku, svibnju, srpnju te listopadu. Tijekom 2022. godine vidljiv je kontinuiran i nagli porast kamatne stope, s najvišom kamatnom stopom od 2,88 % u prosincu. Vidljivo je kako je rast kamatne stope u posljednjem mjesecu 2022. godine usporio. Republika Hrvatska i Republika Slovenija najniže kamatne stope bilježile su u prvoj polovini 2022. godine. Dok krajem 2022. godine Republika Slovenija bilježi rast kamatnih stopa, Republika Hrvatska ostvarila je nagli pad kamata na stambene kredite. Cjelokupno Euro područje i Republika Slovenija zasebno, bilježe slabe fluktuacije kamatnih stopa koje se ne kreću u velikim rasponima, dok su u slučaju Republike Hrvatske vidljive nestabilnosti, gdje se kamatne stope češće mijenjaju u većim postocima.

Kako bi se jednostavnije prikazalo stanje u svakoj promatranom godini, u sljedećoj je tablici 1 prikazan izračun prosječnih vrijednosti kamatnih stopa na stambene kredite u promatranim godinama.

Tablica 1 Prikaz prosječnih vrijednosti kamatnih stopa na stambene kredite odabranim područjima

	EURO PODRUČJE	REPUBLIKA HRVATSKA	REPUBLIKA SLOVENIJA
<b>Godina</b>	<b>Prosjek</b>		
<b>2018.</b>	1,83 %	3,52 %	2,43 %
<b>2019.</b>	1,62 %	3,07 %	2,34 %
<b>2020.</b>	1,39 %	2,93 %	2,12 %
<b>2021.</b>	1,32 %	2,65 %	1,78 %
<b>2022.</b>	2,04 %	2,55 %	2,36 %
<b>Prosjek</b>	1,64 %	2,94 %	2,20 %

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

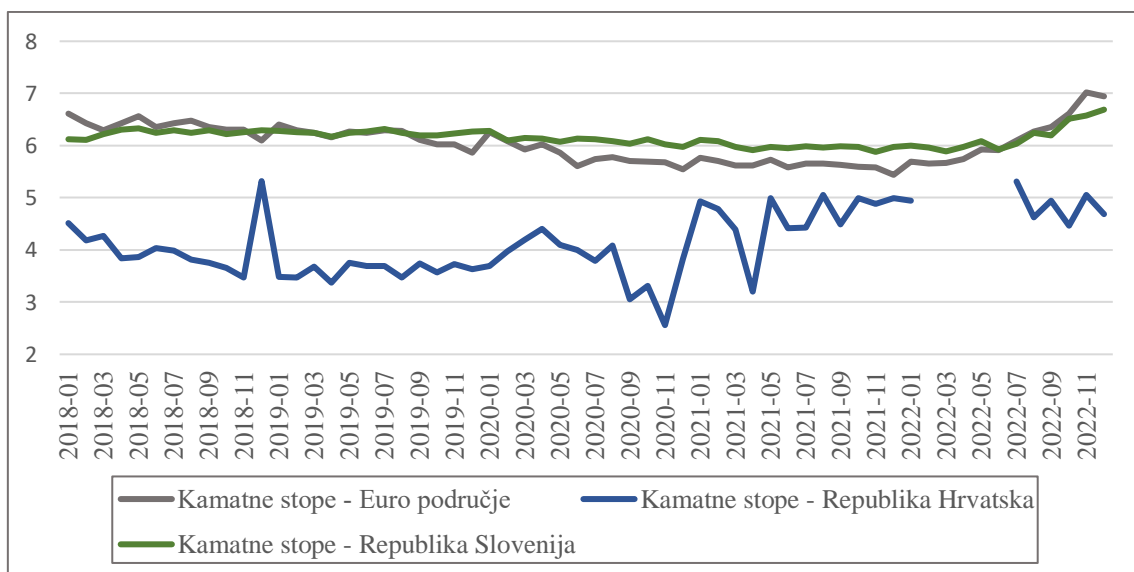
Vidljivo je kako su u Euro području prosječne kamatne stope na stambene kredite bile najviše u 2022. godini. Na to je uvelike utjecao rast inflacije koji sa sobom nosi i nestabilnost ekonomije. Najniže vrijednosti kamatnih stopa zabilježene su 2020. godine i 2021. godine kada

je zbog bolesti uzrokovane koronavirusom došlo do smanjenja potražnje za stambenim kreditima pa samim time i smanjenjem cijene kredita odnosno kamatnih stopa. Isti slučaj je i s Republikom Slovenijom koja je također bilježila najniže kamatne stope u istim godinama. Cjelokupno Euro područje i Republika Slovenija u 2022. godini u odnosu na 2021. godinu bilježe značajan rast kamatnih stopa. S druge strane, Republika Hrvatska bilježi slabi pad te je kamatna stopa u 2022. godini bila najniža u promatranom razdoblju. Promatrajući ukupnu prosječnu vrijednost kamatnih stopa kroz godine, vidljivo je kako u prosjeku Republika Hrvatska ima značajno višu kamatnu stopu u odnosu na ostala dva promatrana područja.

#### 4.1.2. Analiza gotovinskog kreditiranja

U ovom potpoglavlju predstavljena je analiza kretanja kamatnih stopa na gotovinske kredite u odabranom razdoblju od 5 godina.

U sljedećem grafikonu (grafikon 2) prikazano je kretanje kamatnih stopa na gotovinske kredite za Euro područje, ali i za Republiku Hrvatsku i Republiku Sloveniju zasebno.



Grafikon 2 Kretanje kamatnih stopa na gotovinske kredite u odabranim područjima

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Općenito, kamatne stope na gotovinske kredite više su od onih na stambene kredite što je i vidljivo iz prethodnih grafikona. Uočljivo je kako Republika Hrvatska u ovome slučaju bilježi niže kamatne stope od ostalih promatranih područja kroz sve odabrane godine. Kao i kod stambenih kredita, Republika Hrvatska bilježi značajne promjene kamatnih stopa koje se kreću u rasponu od 2,56 % do 5,32 %. Važno je napomenuti kako u korištenom izvoru podataka iz

nepoznatih razloga nisu navedeni podaci za razdoblje od veljače do srpnja 2022. godine. Kao i u slučaju stambenih kredita, cjelokupno Euro područje i Republika Slovenija zasebno, ostvaruju stabilnije kamatne stope te bilježe rast u drugoj polovini 2022. godine.

Tablica 2 Prikaz prosječnih vrijednosti kamatnih stopa na gotovinske kredite odabranim područjima

	EURO PODRUČJE	REPUBLIKA HRVATSKA	REPUBLIKA SLOVENIJA
<b>Godina</b>	<b>Prosjek</b>		
<b>2018.</b>	6,39 %	4,06 %	6,24 %
<b>2019.</b>	6,18 %	3,61 %	6,24 %
<b>2020.</b>	5,82 %	3,75 %	6,10 %
<b>2021.</b>	5,63 %	4,63 %	5,98 %
<b>2022.</b>	6,16 %	4,98 %	6,17 %
<b>Prosjek</b>	6,04 %	4,21 %	6,15 %

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Nastavno na prethodni grafikon, i u tablici 2 vidljiva su slična kretanja. Kako je naznačeno ranije, Republika Hrvatska ostvaruje značajnije niže kamatne stope na gotovinske kredite u odnosu na druga dva promatrana područja. Ukupni prosjek razlikuje se za nešto manje od 2 %. Moguća su poneka odstupanja u vrijednostima za Republiku Hrvatsku zbog nedostatka dijela podataka. Najviše kamatne stope Republika Hrvatska ostvarivala je 2022. godine, a najniže 2019. godine. Cjelokupno Euro područje i Republika Slovenija ostvarivale su najviše kamatne stope u razdoblju 2018. i 2019. godine, a najniže su bilježile u godinama kada je pandemija koronavirusa bila na vrhuncu, odnosno 2020. i 2021. godine.

#### 4.2. Uvjeti kreditiranja u odabranim bankama u Republici Hrvatskoj

Promatrane grupacije banaka odabrane su zbog zastupljenosti na području cijele Republike Hrvatske, zbog lako dostupnih podataka na mrežnim sjedištima banaka, te dobro prihvaćene medijske kampanje vezane uz kreditiranje i usluge koje nude.

#### 4.2.1. Analiza ponude stambenog kredita u Privrednoj banci Zagreb

Privredna banka Zagreb u svojoj ponudi ima nekoliko različitih opcija ugovaranja stambenih kredita. Ponuda kredita isključivo je u eurima, a kredit je osim odabirom vrste kamatnih stopa određen i odabirom instrumenta osiguranja, odnosno hoće li kredit biti osiguran hipotekom ili ne. O navedenim opcijama ovisi i ponuda duljine trajanja kreditiranja, visina kamatnih stopa, ali i dostupnost dodatnih pogodnosti. Jedna od pogodnosti ugovaranja kredita uz hipoteku je i odobravanje uvećanja kredita za troškove adaptacije do 70.000,00 eura. Procjena nekretnine obvezna je kod ugovaranja hipoteke, a troškove procjene snosi korisnik kredita. Moguće je ugovaranje počeka otplate kredita do godine dana osim u slučajevima ugovorenih kombiniranih kamatnih stopa. Kako bi se banka osigurala u slučaju nepodmirenja obveze po kreditu od strane dužnika propisani su određeni instrumenti osiguranja. Kao instrument osiguranja svakog kredita u Privrednoj banci Zagreb, potrebna je izjava o zapljeni po pristanku dužnika te zadužnica koje moraju biti potvrđene kod javnog bilježnika. U slučaju stambenog kredita propisani su i dodatni instrumenti osiguranja koji uključuju založno pravo na nekretnini te policu osiguranja imovine. Potrebna je još i polica osiguranja korisnika kredita što može uključivati osiguranje od nezgode ili životno osiguranje koje mora imati potpuno pokriće iznosa kredita ili je navedeno moguće zamijeniti jamcem. Dužnik ima pravo na odustanak od sklapanja ugovora o kreditu bez navođenja razloga u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora te je o tome dužan obavijestiti banku.

U tablici 3 prikazani su uvjeti stambenog kreditiranja u Privrednoj banci Zagreb za Republiku Hrvatsku.

Tablica 3 Ponuđeni uvjeti stambenog kreditiranja u Privrednoj banci Zagreb za Republiku Hrvatsku

VRSTA KAMATE	RAZDOBLJE (u mjesecima)	
	min	max
<b>UZ HIPOTEKU</b>		
<b>FIKSNA – cijelo razdoblje</b>	60	180
<b>15 godina fiksna, ostalo promjenjiva</b>	181	360
<b>5 godina fiksna, ostalo promjenjiva</b>	61	360
<b>BEZ HIPOTEKE</b>		
<b>5 godina fiksna, ostalo promjenjiva</b>	61	180

	<b>min</b>	<b>max</b>
<b>IZNOS KREDITA – s hipotekom</b>	20.000,00 €	350.000,00 €
<b>IZNOS KREDITA – bez hipoteke</b>	5.000,00 €	40.000,00 €

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Privredne banke Zagreb

U prethodnoj tablici prikazani su uvjeti kreditiranja stambenog kredita Privredne banke Zagreb, a tiče se vrste kamatnih stopa, minimalnog i maksimalnog razdoblja trajanja kredita te isto tako, minimalnog i maksimalnog iznosa kredita. Privredna banka Zagreb u svojoj ponudi ima tri vrste ukamaćivanja kredita prilikom ugovaranja kredita uz hipoteku. Kao prva opcija, ponuđeno je kreditiranje u kojem je kamatna stopa fiksna kroz cijelo razdoblje otplate kredita. U tome slučaju kredit je dostupan na razdoblje od 60 mjeseci do 180 mjeseci. Banka nudi duže razdoblje kreditiranja od maksimalno 30 godina u slučajevima kada se kombiniraju fiksna i promjenjiva kamatna stopa. Za otplatu kredita na koju se odnosi 15 godina fiksnog ukamaćivanja te ostatak razdoblja promjenjivog ukamaćivanja, banka je na izbor dala razdoblje od 181 mjeseca do 360 mjeseci. Maksimalno trajanje kredita identično je i u slučaju kada je prisutno fiksno ukamaćivanje na 5 godina te promjenjivo na ostatak razdoblja, no ovdje je minimalno razdoblje nešto kraće, točnije 61 mjesec. U sva tri slučaja ukamaćivanja navedena banka nudi minimalni iznos kredita od 20.000,00 eura te maksimalan iznos kredita od 350.000,00 eura. Za stambene kredite bez ugovorene hipoteke propisana je fiksna kamatna stopa u prvih pet godina otplate kredita te promjenjiva u ostalom razdoblju, a trajanje kredita moguće je ugovoriti za razdoblje od 61 do 180 mjeseci. U sva tri slučaja ukamaćivanja navedena banka nudi minimalni iznos kredita od 20.000,00 eura te maksimalan iznos kredita od 350.000,00 eura. Maksimalni iznos koji je moguće ugovoriti u ovome slučaju je značajno manji u odnosu na ugovaranje stambenog kredita uz hipoteku. Minimalni iznos kredita je 5.000,00 €, a maksimalni iznosi 40.000,00 €.

Tablica 4 pruža uvid u informativni izračun stambenog kredita s hipotekom u Privrednoj banci Zagreb za Republiku Hrvatsku.

Tablica 4 Informativni izračuni stambenog kredita s hipotekom u Privrednoj banci Zagreb

VRSTA KAMATNE STOPE	FIKSNA – cijelo razdoblje	15 godina fiksna, ostalo promjenjiva		5 godina fiksna, ostalo promjenjiva	
Iznos kredita	100.000,00 €	100.000,00 €		100.000,00 €	
Razdoblje otplate	180 mjeseci	360 mjeseci		360 mjeseci	
Mjesečni anuitet	738,69 €	Fiksna	476,26 €	Fiksna	436,85 €
		Promjenjiva	463,46 €	Promjenjiva	451,17 €
Ukupni iznos za otplatu	132.963,21 €	169.149,33 €		161.563,07 €	
Kamatna stopa	3,98 %	Fiksna	3,98 %	Fiksna	3,28 %
		Promjenjiva	3,58 %	Promjenjiva	3,58 %
EKS	4,05 %	4,05 %		3,53 %	

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Privredne banke Zagreb

U tablici je prikazan informativni izračun kredita s hipotekom ovisno o izabranom načinu ukamaćivanja. Kako je i navedeno, kao iznos kredita zabilježeno je 100.000,00 eura. Kao razdoblje otplate, u sva tri slučaja odabrano je maksimalno ponuđeno vrijeme. Iz tablice je vidljivo kako je u slučaju ugovaranja fiksne kamatne stope u cijelom razdoblju kredita te u slučaju kada je ugovorena fiksna kamatna stopa za prvih 15 godina kredita, fiksna kamatna stopa viša od promjenjive, dok je u slučaju kada je fiksna kamatna stopa ugovorena na prvih pet godina kreditiranja obrnuta situacija. Također, i efektivna kamatna stopa je niža u trećem slučaju. U usporedbi informativnog izračuna drugog i trećeg slučaja ugovaranja kredita, zaključeno je kako je prema kamatnim stopama i ukupnom iznosu za otplatu povoljniji treći slučaj odnosno ugovaranje kredita s fiksnom kamatnom stopom u prvih pet godina, te promjenjivom u ostatku razdoblja kreditiranja. Važno je napomenuti kako se ova usporedba mora uzeti s rezervom jer ukupan iznos otplate ovisi o kretanju promjenjive kamatne stope u razdoblju kreditiranja. Sljedeća tablica (tablica 5) prikazuje informativni izračun stambenog kredita bez hipoteke u Privrednoj banci Zagreb u Republici Hrvatskoj.



Tablica 5 Informativni izračuni stambenog kredita bez hipoteke u Privrednoj banci Zagreb

VRSTA KAMATNE STOPE		5 godina fiksna, ostalo promjenjiva
Iznos kredita	10.000,00 €	
Razdoblje otplate	180 mjeseci	
Mjesečni anuitet	Fiksna	476,26 €
	Promjenjiva	463,46 €
Ukupni iznos za otplatu	12.890,91 €	
Kamatna stopa	Fiksna	3,48 %
	Promjenjiva	3,58 %
EKS	4,05 %	

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Privredne banke Zagreb

Kako je i ranije navedeno, ugovaranje stambenog kredita bez hipoteke donosi samo jednu vrstu kombinirane kamatne stope. Odabran je iznos od 10.000,00 eura te također maksimalno trajanje kredita. U odnosu na kreditiranje s hipotekom i petogodišnjom fiksnom kamatnom stopom iz tablice 4, ovakav je oblik kreditiranja ponešto nepovoljniji za dužnika. Fiksna kamatna stopa viša je za 0,20 % dok je promjenjiva kamatna stopa jednaka. Također, i efektivna kamatna stopa je značajno viša.

#### 4.2.2. Analiza ponude gotovinskih kredita u Addiko banci

Gotovinski kredit u Addiko banci mogu ugovoriti rezidenti Republike Hrvatske neovisno o tome jesu li postojeći ili novi klijent banke. Za ugovaranje gotovinskog kredita u Addiko banci ponuđena je isključivo fiksna kamatna stopa za cijelo razdoblje otplate kredita. S obzirom na to da je riječ o nenamjenskom kreditu, sredstva iz kredita isplaćuju se izravno na račun klijenta odnosno dužnika. Kredit se plaća u anuitetima, a prvi na naplatu dospijeva u roku od 15 do 45 dana od datuma isplate kredita. Kao instrument osiguranja, Addiko banka zahtjeva zadužnicu u slučaju iznosa kredita većih od 10.000,00 eura, a ima pravo zatražiti i dodatni instrument osiguranja u obliku izjave o zapljeni primanja. Također, i u slučaju Addiko banke, dužnik ima pravo odustati od ugovaranja kredita u roku od 14 dana od sklapanja ugovora o kreditu te je o tome dužan pravovremeno obavijestiti banku.

U nastavku rada predstavljena je tablica 6 s prikazom uvjeta gotovinskog kreditiranja u Addiko banci u Republici Hrvatskoj.

Tablica 6 Ponuđeni uvjeti gotovinskog kreditiranja u Addiko banci za Republiku Hrvatsku

VRSTA KAMATE	RAZDOBLJE (u mjesecima)	
	min	max
<b>FIKSNA - cijelo razdoblje</b>	24	120

IZNOS KREDITA	min	max
	700,00 €	40.000,00 €

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Addiko banke

Addiko banka, za gotovinsko kreditiranje u Republici Hrvatskog nudi isključivo ukamaćivanje fiksnom kamatnom stopom kroz cijelo razdoblje otplate kredita. Minimalno trajanje kredita iznosi 24 mjeseca, a maksimalno 120 mjeseci. Iznos gotovinskog kredita može se kretati u intervalu od minimalno 700,00 eura do maksimalno 40.000,00 eura.

Sljedeća tablica prikazuje informativni prikaz izračuna gotovinskog kreditiranja u Addiko banci u Republici Hrvatskoj.

Tablica 7 Informativni izračuni gotovinskog kredita u Addiko banci za Republiku Hrvatsku

FIKSNA – cijelo razdoblje	
Iznos kredita	10.000,00 €
Razdoblje otplate	120 mjeseci
Mjesečni anuitet	113,55 €
Ukupan iznos za otplatu	13.625,71 €
Kamatna stopa	6,50 %
EKS	6,70 %

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Addiko banke

Addiko banka u Republici Hrvatskoj na gotovinske kredite nudi isključivo fiksnu kamatnu stopu kroz cjelokupno razdoblje kreditiranja. Visina kredita odabrana za informativni izračun je 10.000,00 eura, a razdoblje maksimalno od 10 godina. U razdoblju od 10 godina, ukupan iznos kamata iznosit će nešto više od tri i pol tisuće eura, a u slučaju ugovaranja kraćeg razdoblja trajanja otplate kredita, pada u ukupan iznos plaćenih kamata

### 4.3. Uvjeti kreditiranja u odabranim bankama u Republici Sloveniji

Republika Slovenija, kao i dvije promatrane grupacije banaka, odabrane su zbog sličnosti sa životnim standardom, ali i sličnosti u načinu i uvjetima poslovanja u obje zemlje.

#### 4.3.1. Analiza ponude stambenih kredita u Intesa Sanpaolo banci

Kada se govori o grupaciji Intesa Sanpaolo u Republici Sloveniji, instrumenti osiguranja kredita mogu biti zalog nekretnine na području Republike Slovenije, polica osiguranja ili jamstvo koje predstavlja dodatni oblik osiguranja. Izbor instrumenta osiguranja ovisi o visini posuđenog kredita, roku otplate i vrijednosti police osiguranja koja se koristi kao instrument osiguranja povrata kredita. U slučaju ugovaranja hipoteke kao instrumenta osiguranja, nekretnina mora biti osigurana za pokriće šteta od požara i elementarnih nepogoda u minimalnoj visini glavnice kredita. Također, ako je kredit osiguran hipotekom, nužna je procjena vrijednosti nekretnine koju obavlja ovlaštenu procjenitelj banke, a trošak procjene snosi dužnik. Kredit se otplaćuje u anuitetima čije je dospijeeće jednom mjesečno, zadnjeg dana u mjesecu.

U nastavku je prikazana tablica 8 koja donosi informacije o ponudi i uvjetima ugovaranja stambenog kredita u Intesa Sanpaolo banci u Republici Sloveniji.

Tablica 8 Ponudeni uvjeti stambenog kreditiranja u Intesa Sanpaolo banci za Republiku Sloveniju

VRSTA KAMATE	RAZDOBLJE (u mjesecima)	
	min	max
<b>FIKSNA - cijelo razdoblje</b>	13	360
<b>PROMJENJIVA – cijelo razdoblje</b>	13	360

IZNOS KREDITA	min	max
	0,00 €	500.000,00 €

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Intesa Sanpaolo banke

Za razliku od uvjeta Privredne banke Zagreb u Republici Hrvatskoj, banka iste grupacije u Republici Sloveniji nudi drugačije uvjete stambenog kreditiranja. Intesa Sanpaolo nudi stambeno kreditiranje s odabranom vrstom kamatne stope kroz cijelo razdoblje, a neovisno radi li se o fiksnoj ili promjenjivoj kamatnoj stopi, minimalno i maksimalno razdoblje kredita je

jednako. Tako se stambeni kredit može ugovoriti na najmanje 13 mjeseci te najviše na 360 mjeseci. Minimalni iznos kredita, na službenim mrežnim stranicama Intesa Sanpaolo banke u Sloveniji naveden je kao 0,00 eura, a maksimalni iznosi 500.000,00 eura.

Sljedeća tablica prikazuje informativni izračun stambenog kreditiranja u Intesa Sanpaolo banci u Republici Sloveniji.

Tablica 9 Informativni izračuni stambenih kredita u Intesa Sanpaolo banci za Republiku Sloveniju

VRSTA KAMATNE STOPE	Fiksna kamatna stopa		Promjenjiva kamatna stopa	
	DA	NE	DA	NE
TRAJNI NALOZI				
Iznos kredita	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Razdoblje otplate	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci
Mjesečni anuitet	524,67 €	586,75 €	552,20 €	615,72 €
Ukupan iznos za otplate	191.445,60 €	212.972,77 €	201.363,31 €	223.396,11 €
Kamatna stopa	4,80 %	5,80 %	5,25 %	6,25 %
EKS	5,04 %	6,05 %	5,51 %	6,53 %

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Intesa Sanpaolo banke

Okvirni izračun temeljen je također na iznosu kredita od 100.000,00 eura te je odabrano najduže razdoblje povrata kredita koje banka nudi, odnosno 360 mjeseci. U slučaju Intesa Sanpaolo banke uključena je još jedna opcija vezana uz način otplate kredita, a kako je vidljivo radi se o opciji otplate kredita putem trajnog naloga na dohodak. Ugovaranje trajnog naloga donosi i povoljnije uvjete kreditiranja za obje vrste kamatnih stopa. Iz tablice je vidljivo kako mjesečni anuiteti, ukupan iznos otplate, kamatna stopa i EKS također uvelike ovise i o odabranoj vrsti kamatne stope. Svi navedeni uvjeti kreditiranja pogoršavaju se odabirom fiksne kamatne stope neovisno radi li se o otplati putem trajnog naloga ili ne. Sukladno navedenoj tablici, vidljivo je kako je najpogodniji stambeni kredit onaj kredit na koji se kroz cijelo trajanje kredita primjenjuje fiksna kamatna stopa uz otplatu putem trajnog naloga.

#### 4.3.2. Analiza ponude gotovinskih kredita u Addiko banci

Kod uvjeta kreditiranja Addiko banke u Republici Sloveniji, omogućeno je i davanje kredita i za strane državljane koji imaju prijavljeno prebivalište ili privremeni boravak u Sloveniji najmanje 6 mjeseci i sklopljen ugovor o radu na neodređeno vrijeme.

Tablicom 10 su u nastavku prikazani uvjeti gotovinskog kreditiranja u Addiko banci u Republici Sloveniji.

Tablica 10 Ponudeni uvjeti gotovinskog kreditiranja u Addiko banci za Republiku Sloveniju

VRSTA KAMATE	RAZDOBLJE (u mjesecima)	
	min	max
<b>FIKSNA - cijelo razdoblje</b>	13	84

IZNOS KREDITA	min	max
	1.000,00 €	30.000,00 €

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Addiko banke

Addiko banka kroz cijelo razdoblje kreditiranja nudi fiksnu kamatnu stopu na gotovinske kredite. Minimalno razdoblje otplate kredita propisano je na 13 mjeseci, a maksimalno na 84 mjeseca odnosno 7 godina. Minimalni iznos kredita iznosi 1.000,00 eura, a maksimalni 30.000,00 eura.

Tablica 11 Informativni izračuni gotovinskog kredita u Addiko banci za Republiku Sloveniju

FIKSNA – cijelo razdoblje	
Iznos kredita	10.000,00 €
Razdoblje otplate	84 mjeseca
Mjesečni anuitet	105,26 €
Ukupan iznos za otplatu	13.419,17 €
Kamatna stopa	7,60 %
EKS	9,23 %

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Addiko banke

Addiko banka u Republici Sloveniji na gotovinske kredite nudi fiksnu kamatnu stopu kroz cjelokupno trajanje kredita. Visina kredita odabrana za informativni izračun je 10.000,00 eura, a razdoblje maksimalno od 84 mjeseca odnosno 7 godina. U razdoblju trajanja kredita, ukupan iznos kamata iznositi će nešto manje od 3.500 eura.

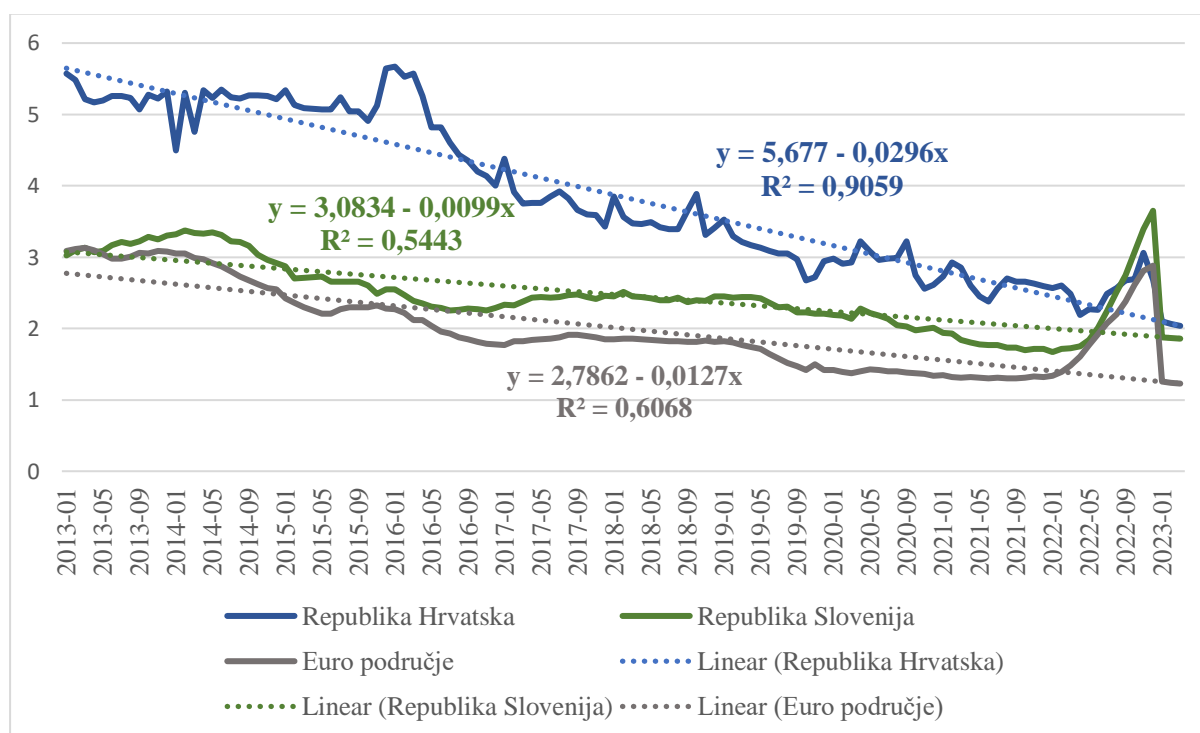
#### 4.4. Izračun trenda kretanja kamatnih stopa u razdoblju 2023. do 2027.

Izračun trenda kretanja kamatnih stopa na kredite doprinosi praćenju razvoja financijskog tržišta. Omogućuje stvaranje prognoza i predviđanje promjena u kretanjima kamatnih stopa te klijentima banaka daju pobliži uvid u moguće promjene u kamatnim stopama za odabrano razdoblje kreditiranja.

##### 4.4.1. Trend kretanja kamata na stambene kredite

Izračun trenda kretanja kamatnih stopa na kredite može biti ključan pokazatelj za odluku o odabiru kredita s obzirom na to da se stambeni krediti najčešće ugovaraju na dugoročno razdoblje.

Grafikonom 3 prikazana je analiza trenda kretanja kamatnih stopa na stambene kredite u Republici Hrvatskoj, Republici Sloveniji te cjelokupnom Euro području u razdoblju od 2013. do 2023. godine.

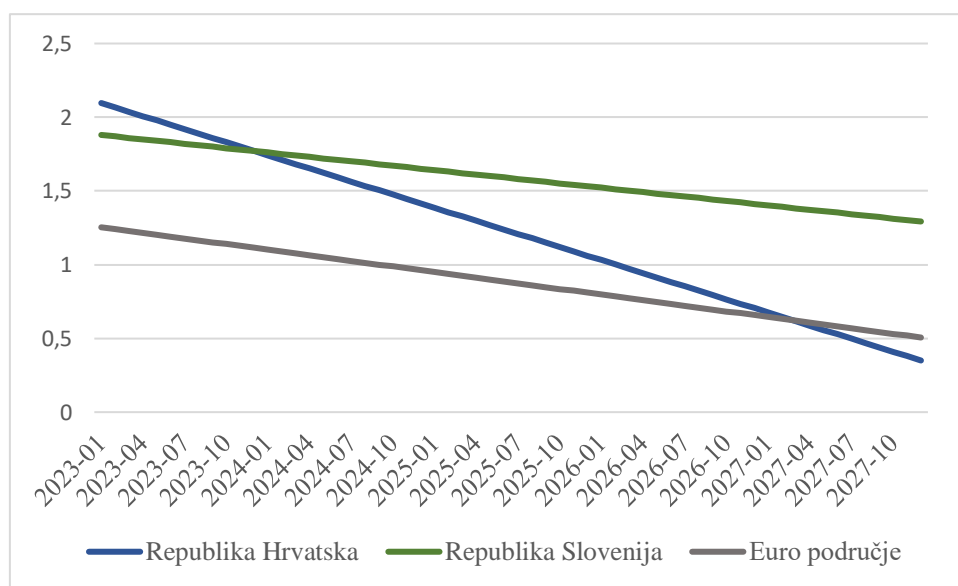


Grafikon 3 Analiza trenda kretanja kamata na stambene kredite

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Prema trendu, u razdoblju od 2013. do 2023. godine, visina prosječne kamatne stope na stambene kredite u Republici Hrvatskoj iznosila je 5,68 % uz prosječno mjesečno smanjenje od 0,03 %. Istovremeno je prosječna kamatna stopa za Republiku Sloveniju iznosila 3,08 % uz

prosječno mjesečno smanjenje od nešto manje od 0,01 %. Cjelokupno Euro područje je u navedenom razdoblju bilježilo kamatnu stopu od 2,79 % s prosječnim mjesečnim smanjenjem od 0,01 %. Iz grafikona je vidljivo kako je najviše prosječno smanjenje kamatne stope bilježila Republika Hrvatska, dok Republika Slovenija i Euro područje bilježe neznatnu razliku u prosječnom mjesečnom smanjenju kamatnih stopa. R kvadratni faktor ( $R^2$ ) za Republiku Hrvatsku iznosi 0,9059 što upućuje na vrlo visoku reprezentativnost linearnog modela dok je reprezentativnost za Republiku Sloveniju (0,5443) te cjelokupno Euro područje (0,6068) nešto niža. Predviđeno kretanje kamatnih stopa na stambene kredite prikazano je grafikonom 4.



Grafikon 4 Predviđeno kretanje kamatnih stopa na stambene kredite za odabrano područje

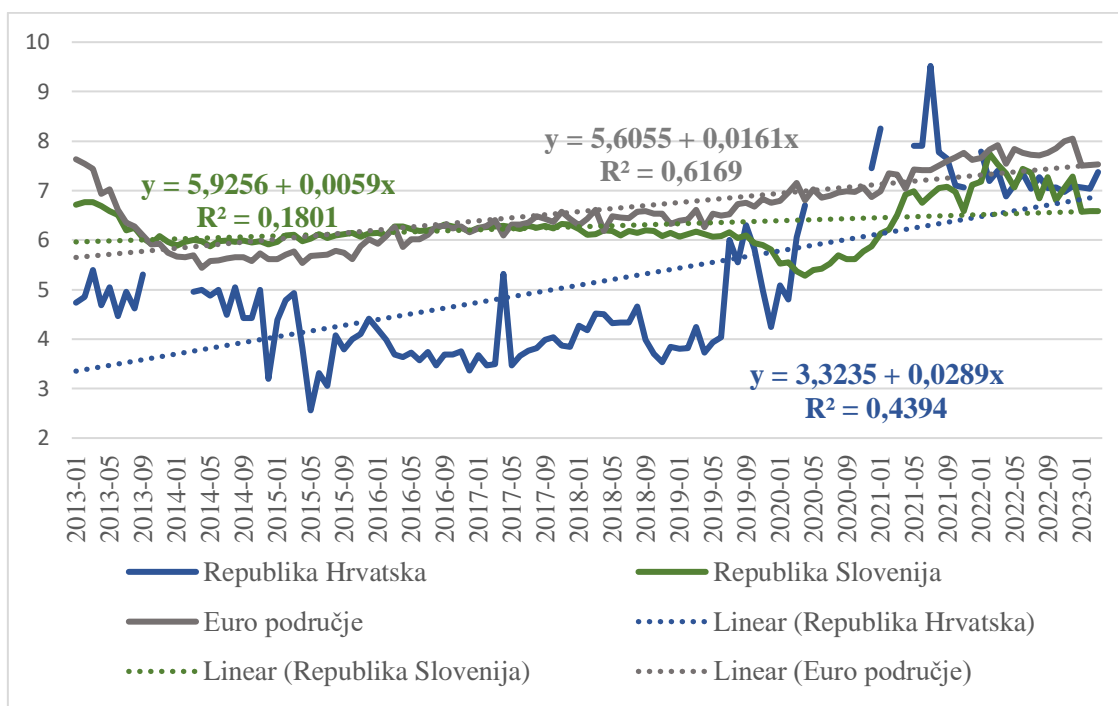
Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Kako se analiza trenda temelji na pretpostavci da će se svi čimbenici koji su utjecali na kretanje promatrane pojave nastaviti razvijati istim intenzitetom uz prosječno mjesečno smanjenje kamatnih stopa na stambene kredite, prosječna kamatna stopa u prosincu 2027. godine bit će: u Republici Hrvatskoj 0,35 %, u Republici Sloveniji 1,29 % te na Euro području 0,51 %. Iako analiza trenda prikazuje značajan pad kamatnih stopa, takav pad je neodrživ za bankarski sustav s obzirom na izrazito niske kamatne stope.

#### 4.4.2. Trend kretanja kamata na gotovinske kredite

Pri odabiru gotovinskih kredita važno je analizirati kretanje kamatnih stopa u smislu izbora najpogodnijeg trenutka za ugovaranje gotovinskih kredita.

Sljedećim grafikonom prikazana je analiza trenda kretanja kamatnih stopa na gotovinske kredite u Republici Hrvatskoj, Republici Sloveniji te cjelokupnom Euro području u razdoblju od 2013. do 2023. godine.

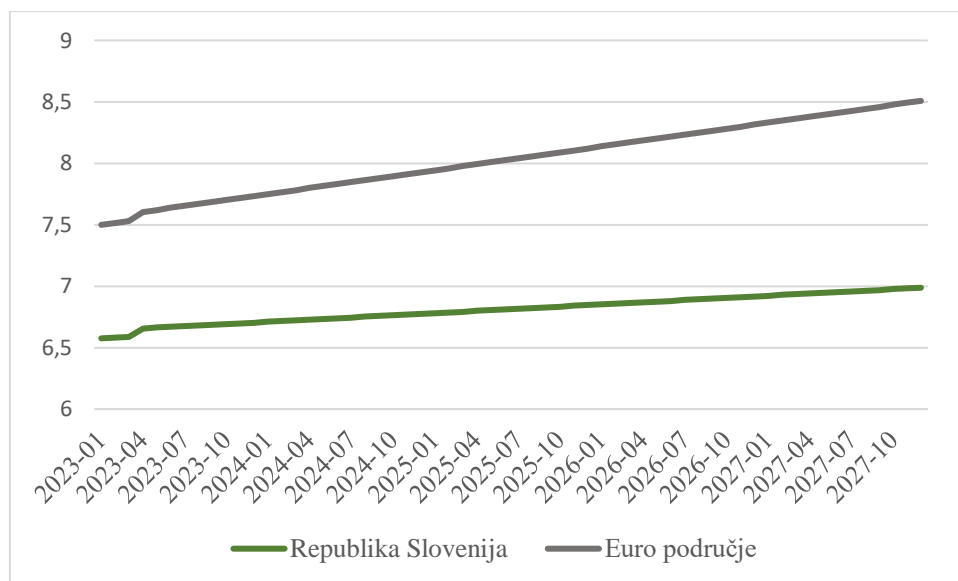


Grafikon 5 Analiza trenda kretanja kamata na gotovinske kredite

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Prema trendu, u razdoblju od 2013. do 2023. godine, visina prosječne kamatne stope na gotovinske kredite u Republici Hrvatskoj iznosila je 3,32 % uz prosječno mjesečno povećanje od 0,03 %. Istovremeno je prosječna kamatna stopa za Republiku Sloveniju iznosila 5,93 % uz prosječno mjesečno povećanje od nešto manje od 0,006 %. Cjelokupno Euro područje je u navedenom razdoblju bilježilo kamatnu stopu od 5,61 % s prosječnim mjesečnim smanjenjem od 0,02 %. Vidljivo je kako je najviše prosječno povećanje kamatne stope bilježila Republika Hrvatska. Euro područje bilježilo je nešto manje prosječno mjesečno odstupanje dok je Republika Slovenija bilježila neznatne promjene kamatnih stopa na gotovinske kredite. R kvadratni faktor ( $R^2$ ) odnosno reprezentativnost uzorka za Republiku Hrvatsku iznosi 0,4394, reprezentativnost za Republiku Sloveniju vrlo je niska (0,1801) dok je najviša cjelokupno Euro područje (0,6169). Predviđeno kretanje kamatnih stopa na stambene kredite prikazano je grafikonom 6.





Grafikon 6 Predviđeno kretanje kamatnih stopa na gotovinske kredite za odabrano područje

Izvor: Vlastita izrada autora prema podacima na mrežnoj stranici Euro area statistics

Zbog nedostatka kontinuiranih podataka vezanih uz povijesne kamatne stope na gotovinske kredite u Republici Hrvatskoj, predviđanje kretanja kamatnih stopa prikazano je samo za Republiku Sloveniju te cjelokupno Euro područje. Uz sve uvjete nepromijenjene, kamatne stope na gotovinske kredite u prosincu 2027. godine u Republici Sloveniji iznosit će 6,99 % te u Euro području visokih 8,51 %

## 5. Rasprava

U radu je provedeno nekoliko različitih istraživanja. Za početak dana je usporedna analiza kretanja povijesnih kamatnih stopa na stambene i gotovinske kredite za odabrana područja u posljednjih 5 godina. Iz analize je vidljivo da je zbog visine kamatnih stopa krajem 2022. godine bilo najisplativije ugovoriti stambeni kredit u Republici Hrvatskoj u odnosu na Republiku Sloveniju, a također, kamatna je stopa niža i od prosjeka Euro područja. Također, od tri promatrana područja samo Republika Hrvatska u prosincu 2022. godine bilježi pad kamatnih stopa. Na temelju ovih kretanja provedena je i analiza trenda kretanja kamatnih stopa za razdoblje od 2023. do 2027. godine. Temeljem ove analize zaključuje se isto. Uz sve nepromijenjene uvjete, najisplativije stambeno kreditiranje i dalje će biti u Republici Hrvatskoj jer će u budućem razdoblju, temeljem analize, bilježiti kontinuirani pad kamatnih stopa u visini većoj nego u ostalim područjima. Prema analizi trenda, u Republici Sloveniji stambeno kreditiranje neće biti povoljno jer je prosječna mjesečna visina kamatnih stopa značajno viša ne samo od prosječnih vrijednosti koje bilježi Republika Hrvatska nego i od prosjeka cjelokupnog Euro područja.

Analizom povijesnih podataka o kretanju kamatnih stopa na gotovinske kredite moguće je doći do sličnog zaključka. Naime, Republika Hrvatska tijekom cijelog razdoblja od 2018. do 2022. godine bilježila je značajno nižu prosječnu kamatnu stopu. Iako su kretanja kamatnih stopa u Republici Hrvatskoj u promatranom području obilježile značajne oscilacije što može biti znak nestabilnosti financijskog tržišta, može se reći kako je gotovinsko kreditiranje u Republici Hrvatskoj bilo najisplativije u prethodnom razdoblju. Iz analize trenda kretanja je pak moguće donijeti suprotan zaključak. Vidljivo je kako Republika Hrvatska bilježi najvišu mjesečnu stopu rasta kamatnih stopa na kredite u promatranim područjima što može značajno utjecati na kretanje pristupačnosti kredita u Republici Hrvatskoj. Istovremeno Republika Slovenija ostvaruje neznatan porast prosječnih mjesečnih kamatnih stopa što može biti pozitivan input za ugovaranje gotovinskih kredita u Republici Sloveniji.

Osim usporedne analize kretanja kamatnih stopa na kredite, potrebno je donijeti zaključak i o isplativosti zaduživanja u odabranim bankama te po kojim uvjetima.

Uvjeti stambenog kreditiranja pojašnjeni su kroz informativni izračun kreditiranja u grupaciji Intesa Sanpaolo u obje zemlje. Privredna banka Zagreb nudi širu ponudu opcija prilikom izbora kamatnih stopa na kredite. Što se tiče trajanja kredita, povoljnije uvjete nudi slovenska banka

gdje je u okviru svih kamatnih stopa moguće kreditiranje od 13 mjeseci do 360 mjeseci. U Republici Hrvatskoj, najkraće razdoblje stambenog kreditiranja je 60 mjeseci. Isto tako maksimalan iznos stambenog kredita veći je u Republici Sloveniji gdje iznosi 500.000,00 eura dok je u Republici Hrvatskoj maksimalan iznos 350.000,00 eura. Iako je Republika Slovenija povoljnija u općim uvjetima stambenog kreditiranja, u Republici Hrvatskoj je temeljem informativnog izračuna vidljivo kako su zbog značajno nižih kamatnih stopa niži i ukupni troškovi kredita.

Također provedena je i analiza uvjeta gotovinskog kreditiranja u grupaciji Addiko banka u obje države. Obje banke na gotovinske kredite nude isključivo fiksnu kamatnu stopu za cijelo razdoblje otplate kredita. U Republici Sloveniji, minimalno razdoblje ugovaranja određeno je na 13 mjeseci dok je u Republici Hrvatskoj taj broj nešto veći i iznosi 24 mjeseca. Istovremeno, maksimalno razdoblje ugovaranja kredita je u Republici Hrvatskoj znatno povoljnije te se kreće do 120 mjeseci dok je u Republici Sloveniji trajanje gotovinskog kredita ograničeno na 84 mjeseca. U Republici Hrvatskoj su povoljniji i uvjeti kreditiranja vezani uz minimalni i maksimalni iznos kredita. Osim za do sada navedene uvjete, na gotovinske kredite u Addiko banci u Republici Hrvatskoj obračunava se i niža fiksna kamatna stopa te niža efektivna kamatna stopa.

## 6. Zaključak

Samostalnom obradom teme prikazana su teorijska i praktična znanja iz područja bankarstva te kreditnih poslova. Tako su ostvareni, ranije navedeni ciljevi rada. Predstavljen je teorijski okvir banaka i kredita koji uključuje razgraničavanje i objašnjenje vrsta kredita i kamatnih stopa te ostalih pojmova vezanih uz bankarstvo i kreditiranje.

Prikazom kretanja kamatnih stopa u razdoblju od 2018. do 2022. godine dano je polazište za donošenje zaključka o najisplativijem području za ugovaranjem stambenih i gotovinskih kredita. U poglavlju rasprave uspoređeni su uvjeti kreditiranja te je na temelju istih zaključeno kako je i za stambeno i za gotovinsko kreditiranje Republika Hrvatska najisplativiji izbor među promatranim područjima.

Nastavno je provedena usporedna analiza uvjeta kreditiranja u odabranim bankama u obliku informativnog izračuna stambenog i gotovinskog kredita te je na temelju toga zaključeno kako je i na temelju ove analize Republika Hrvatska povoljnija opcija za ugovaranje obje vrste kredita.

Izračunom trenda kretanja prosječnih kamatnih stopa u budućnosti, kojim je obuhvaćeno razdoblje od 2023. do 2027. godine, dobiveni su rezultati koji pokazuju smanjenje kamatnih stopa u slučaju Republike Hrvatske, što ju i ovdje svrstava pod najbolju opciju za stambeno i gotovinsko kreditiranje.

Na temelju ukupnih razmatranja provedenih analiza i dobivenih rezultata, zaključeno je i kako je Republika Hrvatska u odnosu na Republiku Sloveniju te prosjek Euro područja povoljnija opcija za ugovaranje stambenih kredita u Privrednoj banci Zagreb te gotovinskih kredita u Addiko banci. Zaključeno se može potkrijepiti rezultatima analize koji pokazuju niže kamatne stope u promatranom razdoblju na obje vrste kredita. Također, bankarsko tržište u Republici Hrvatskoj okuplja veći broj poslovnih banaka što potiče konkurenciju te samim omogućava i povoljnije uvjete kreditiranja za klijente. Osim navedenih razloga koje omogućava tržište, može se navesti i mjera Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) koja nosi subvencioniranje kamata tijekom razdoblja otplate kredita što ponudu kredita u Republici Hrvatskoj čini povoljnijom.

Kako je ranije u radu i navedeno, zbog nedostupnosti podataka u korištenom izvoru, vezanom uz kretanje kamatnih stopa na gotovinske kredite za Republiku Hrvatsku nije bilo moguće predstaviti kretanje trenda za buduće razdoblje. Preporuka je pribaviti potrebne podatke iz

drugih, naprednijih izvora podataka te tada provesti spomenutu analizu. Također, potencijalna preporuka je i provesti analizu u stabilnijim gospodarskim razdobljima kada na kretanja kamatnih stopa neće utjecati različita negativna događanja kako u cjelokupnom svjetskom gospodarstvu, tako i gospodarstvu na europskom području te području svake države zasebno.

## Literatura

1. Addiko Bank Hrvatska (2023). Addiko gotovinski kredit. Dostupno na: <https://www.addiko.hr/gradanstvo/kredit/gotovinski-kredit/> [Pristupljeno: 4. 5. 2023.]
2. Addiko Bank Slovenija (2023). Addiko gotovinski krediti. Dostupno na: <https://www.addiko.si/obceni/kredit/gotovinski-kredit/> [Pristupljeno: 4. 5. 2023.]
3. Crnjac, M., Marković, B., Proklin, P. (1999). Riječ dvije o kamatnim stopama. *Ekonomski vjesnik* br. 1 i 2 (12): 113 - 116.
4. Erste Banka (2023). Što znače promjenjiva, fiksna ili kombinirana kamatna stopa? Dostupno na: <https://www.erstebank.hr/hr/pomoc/help-center/kredit/sto-znaci-promjenjiva-a-sto-fiksna-kamatna-stopa> [Pristupljeno: 12. 5. 2023.]
5. Euro area statistics (2023). Bank interest rates – Loans. Dostupno na: <https://www.euro-area-statistics.org/bank-interest-rates-loans?cr=eur&lg=en> [Pristupljeno: 8. 5. 2023]
6. Gregurek, M., Vidaković, N. (2011). *Bankarsko poslovanje*. Zagreb: RRiF plus d.o.o. za nakladništvo i poslovne usluge
7. Hrvatska narodna banka (2019). Kamate. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/bitne-informacije/kamate> [Pristupljeno: 12. 5. 2023.]
8. Hrvatska narodna banka (2022). Kreditne institucije. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/supervizija/popis-kreditnih-institucija> [Pristupljeno: 10. 6. 2023.]
9. Hrvatska narodna banka (2023). Valutna klauzula. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/bitne-informacije/valutna-klauzula> [Pristupljeno: 13. 5. 2023.]
10. Hrvatska narodna banka (2023). Vrste kredita. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/-/vrste-kredita> [Pristupljeno: 3. 5. 2023.]
11. Hrvatska udruga banaka (2023). *Mali bankovni pojmovnik*. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/hr/mali-bankovni-pojmovnik> [Pristupljeno: 7. 5. 2023.]
12. Hrvatski institut za financijsku edukaciju (2023). *Što je kredit?* Dostupno na: <https://www.hife.hr/abeceda-odgovornosti/sto-je-kredit-6> [Pristupljeno: 7. 5. 2023.]
13. Intesa Sanpaolo bank (2023). Stanovanjski kredit. Dostupno na: <https://www.intesasanpaolobank.si/prebivalstvo/kredit-limit-lizing/stanovanjski-kredit.html> [Pristupljeno: 4. 5. 2023.]

14. Kandžija, V., Živko, I. (2004). *Poslovna politika banaka*. Rijeka: Ekonomski fakultet Sveučilišta; Mostar: Ekonomski fakultet Sveučilišta
15. Kandžija, V., Živko, I. (2014). *Upravljanje bankama*. Rijeka: Ekonomski fakultet; Mostar: Ekonomski fakultet
16. Katunarić, A. (1981). *Banka: principi i praksa bankovnog poslovanja*. Zagreb: Izdavačko instruktivni biro
17. Matić, B., (2016). *Monetarna ekonomija*. Osijek: Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera, Ekonomski fakultet
18. Moj bankar (2023). Efektivna kamatna stopa (EKS). Dostupno na: [https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/E/Efektivna-kamatna-stop-a-\(eks\)](https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/E/Efektivna-kamatna-stop-a-(eks)) [Pristupljeno: 12. 5. 2023.]
19. Mujačević, E., Ivanović, V. (2003). *Upravljanje rizikom kamatnih stopa primjenom over-the-counter opcija*. Tourism and hospitality management 9(2), 189-206.
20. Narodne novine (2023). Zakon o obveznim odnosima NN 156/22. Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima> [Pristupljeno: 12. 5. 2023.]
21. Narodne novine (2023). Zakon o potrošačkom kreditiranju NN 143/13. Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/517/Zakon-o-potro%C5%A1a%C4%8Dkom-kreditiranju> [Pristupljeno: 13. 5. 2023.]
22. Narodne novine (2015). Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst) NN 81/2015. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_07\\_81\\_1548.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_81_1548.html) [Pristupljeno: 13. 5. 2023.]
23. Privredna banka Zagreb (2023). PBZ stambeni krediti. Dostupno na: <https://www.pbz.hr/gradjani/stambeni-krediti/stambeni-krediti.html> [Pristupljeno: 4. 5. 2023.]
24. Raiffeisenbank Austria (2023). Zaštita od tržišnih rizika. Dostupno na: <https://www.rba.hr/mala-poduzeca-i-obrtnici/poslovanje-s-riznicom/zastita-od-trzisnih-rizika> [Pristupljeno: 12. 5. 2023.]
25. Srb, V., Matić, B. (2001). *Bankarstvo u gospodarstvu*. Osijek: Ekonomski fakultet
26. Statista (2022). Number of banks in Europe (EU 28) as of July 2022, by country. Dostupno na: <https://www.statista.com/statistics/940867/number-of-banks-in-europe-by-country/> [Pristupljeno: 29. 4. 2023.]

## **Popis slika**

Slika 1 Vrste banaka.....	4
Slika 2 Vrste kamatnih stopa .....	8



## Popis tablica

Tablica 1 Prikaz prosječnih vrijednosti kamatnih stopa na stambene kredite odabranim područjima.....	18
Tablica 2 Prikaz prosječnih vrijednosti kamatnih stopa na gotovinske kredite odabranim područjima.....	20
Tablica 3 Ponuđeni uvjeti stambenog kreditiranja u Privrednoj banci Zagreb za Republiku Hrvatsku .....	21
Tablica 4 Informativni izračuni stambenog kredita s hipotekom u Privrednoj banci Zagreb .	23
Tablica 5 Informativni izračuni stambenog kredita bez hipoteke u Privrednoj banci Zagreb.	24
Tablica 6 Ponuđeni uvjeti gotovinskog kreditiranja u Addiko banci za Republiku Hrvatsku.	25
Tablica 7 Informativni izračuni gotovinskog kredita u Addiko banci za Republiku Hrvatsku	25
Tablica 8 Ponuđeni uvjeti stambenog kreditiranja u Intesa Sanpaolo banci za Republiku Sloveniju.....	26
Tablica 9 Informativni izračuni stambenih kredita u Intesa Sanpaolo banci za Republiku Sloveniju.....	27
Tablica 10 Ponuđeni uvjeti gotovinskog kreditiranja u Addiko banci za Republiku Sloveniju .....	28
Tablica 11 Informativni izračuni gotovinskog kredita u Addiko banci za Republiku Sloveniju .....	28

## **Popis grafikona**

Grafikon 1 Kretanje kamatnih stopa na stambene kredite na odabranim područjima.....	17
Grafikon 2 Kretanje kamatnih stopa na gotovinske kredite u odabranim područjima .....	19
Grafikon 3 Analiza trenda kretanja kamata na stambene kredite .....	29
Grafikon 4 Predviđeno kretanje kamatnih stopa na stambene kredite za odabrano područje.	30
Grafikon 5 Analiza trenda kretanja kamata na gotovinske kredite .....	31
Grafikon 6 Predviđeno kretanje kamatnih stopa na gotovinske kredite za odabrano područje .....	32