

# Analiza ponude stambenih kredita u Republici Hrvatskoj na primjeru Zagrebačke, OTP banke i Privredne banke Zagreb

---

Brođanac, Lucija

Undergraduate thesis / Završni rad

2020

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:145:735166>

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

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



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Stručni studij računovodstva

Lucija Brođanac

**ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ NA PRIMJERU ZAGREBAČKE, OTP BANKE I  
PRIVREDNE BANKE ZAGREB**

Završni rad

Osijek, 2020.

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku

Ekonomski fakultet u Osijeku

Stručni studij računovodstva

Lucija Brođanac

**ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA U REPUBLICI  
HRVATSKOJ NA PRIMJERU ZAGREBAČKE, OTP BANKE I  
PRIVREDNE BANKE ZAGREB**

Završni rad

**Kolegij: Bankarstvo**

JMBAG : 00102239370

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

Mentor: prof.dr.sc. Branko Matic

Osijek, 2020.

Josip Juraj Strossmayer University of Osijek

Faculty of Economics in Osijek

Professional study Računovodstvo


Lucija Brođanac

**ANALYSIS OF THE HOUSING LOAN OFFER IN THE  
REPUBLIC OF CROATIA ON THE EXAMPLE OF  
ZAGREBAČKA BANK, OTP BANK AND PRIVREDNA BANK  
ZAGREB**

Osijek, 2020.

## IZJAVA

### O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI, PRAVU PRIJENOSA INTELJEKTUALNOG 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:** Lucija Brođanac

**JMBAG:** 0010223937

**OIB:** 68795640845

**e-mail za kontakt:** lucija.brodanac5@gmail.com

**Naziv studija:** Preddiplomski stručni studij računovodstva

**Naslov rada:** Analiza ponude stambenih kredita u Republici Hrvatskoj na primjeru Zagrebačke, Otp banke i Privredne banke Zagreb

**Mentor/mentorica diplomskog rada:** prof.dr.sc. Branko Matić

U Osijeku, 14.rujna 2020. godine

Potpis Lucija Brođanac

## **SAŽETAK**

Aktivni bankarski poslovi glavni su fokus ovog završnog rada jer se u njih ubrajaju i stambeni krediti čija je ponuda u Republici Hrvatskoj istražena za potrebe ovog završnog rada. Kriterij na temelju kojeg je izvedena analiza su iznosi stambenih kredita, visina kamata stambenih kredita, rok otplate kredita, način otplate kredita i osiguranje povrata kredita. Za potrebe ovog završnoga rada provedena je i anonimna anketa, koja je obrađena u cjelini pet, nad pomno odabranom mladom skupinom ljudi, anketa je u potpunosti anonimna a provedena je uz pomoć Google Forms obrasca. Pitanja su postavljena da bi se otkrilo koliko mladih ljudi od 18 do 27 godina ima riješeno stambeno pitanje te koliko njih u skorijoj budućnosti planira podizati stambeni kredit, te je istraživano mišljenje ispitanika o tri promatrane banke u radu. Ispitivanje je provedeno nad 50 ljudi.

Ključne riječi: aktivni bankarski poslovi, ponuda, stambeni krediti

## **ABSTRACT**

Active banking is the main focus of this final paper because they also include housing loans whose offer in the Republic of Croatia has been researched for the purposes of this final paper. The criteria on the basis of which the analysis was performed are the amounts of housing loans, the amount of interest on housing loans, the loan repayment period, the method of loan repayment and loan repayment insurance. For the purpose of this final paper, an anonymous survey was conducted on 50 respondents ranging in age from 18 to 27. Classic questions on the level of education, employment status and thinking about housing loans were conducted. That is, how many young people still live with their parents or in tenancy and how many of them are thinking about taking out a loan in the near future.

Key words: active banking, supply, housing loans

## Sadržaj

<b>1. UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2. POJAM, ULOGA I ZNAČAJ BANKARSTVA</b> .....	<b>2</b>
2.1. Općenito o bankarstvu.....	2
2.2. Poslovne banke.....	4
2.3. Vrste bankarskih poslova.....	5
<b>3. VRSTE AKTIVNIH BANKARSKIH POSLOVA</b> .....	<b>6</b>
3.1. Dugoročni aktivni bankarski poslovi.....	6
3.2. Kratkoročni aktivni bankarski poslovi.....	7
<b>4. STAMBENI KREDITI U PONUDI ZAGREBAČKE BANKE, OTP BANKE I PRIVREDNE BANKE ZAGREB</b> .....	<b>8</b>
4.1. Iznosi stambenih kredita u promatranim bankama.....	9
4.2. Visina kamata na kredite u analiziranim bankama.....	10
4.3. Rok otplate kredita u istraživanim bankama.....	12
4.4. Način otplate kredita.....	12
4.5. Osiguranje povrata kredita.....	13
<b>5. ISTRAŽIVANJE STAVOVA ISPITANIKA GLEDE RJEŠAVANJA VLASTITIH STAMBENIH PITANJA (ANKETA)</b> .....	<b>15</b>
<b>6. ZAKLJUČAK</b> .....	<b>26</b>
<b>7. Literatura</b> .....	<b>27</b>

## 1. UVOD

Rad se sastoji od sedam poglavlja gdje osim uvoda, zaključka i literature u drugom poglavlju pod nazivom Pojam, uloga i značaj bankarstva, teoretski je fundirano bankarstvo, poslovne banke te vrste bankarskih poslova. U trećem poglavlju ovoga rada pod nazivom Vrste aktivnih bankarskih poslova po bilančno analitičkom kriteriju prikaza je detaljna analiza dugoročnih aktivnih bankarskih poslova te kratkoročnih aktivnih bankarskih poslova. Tako u četvrtom poglavlju pod nazivom Stambeni krediti u ponudi Zagrebačke banke, Otp banke i Privredne banke Zagreb je prikazana detaljna analiza ponude kredita na temelju pet kriterija koje čine iznosi kredita, visina kamata na kredite, rok otplate kredita, način otplate kredita te osiguranja otplate kredita, sve sastavnice kredita prikazane su kroz tablice radi lakše usporedbe.

Za potrebe ovog završnoga rada provedena je i anonimna anketa, koja je obrađena u cjelini pet, nad pomno odabranom mladom skupinom ljudi, anketa je u potpunosti anonimna a provedena je uz pomoć Google Forms obrasca. Pitanja su postavljena da bi se otkrilo koliko mladih ljudi od 18 do 27 godina ima riješeno stambeno pitanje te koliko njih u skorijoj budućnosti planira podizati stambeni kredit, te je istraživano mišljenje ispitanika o tri promatrane banke u radu. Ispitivanje je provedeno nad 50 ljudi, a svi rezultati dobiveni u anketi u radu su prikazani kroz grafikone te objašnjeni riječima.

Predmet ovog završenog rada je usporedba ponude stambenih kredita u tri izabrane banke a to su Zagrebačka banka, Privredna banka Zagreb i Otp banka, uspoređivane su glavne sastavnice kredita kao što su kamate, rok otplate, način otplate i slično. Dok je cilj ovoga rada upravo na temelju analize i usporedbe tih sastavnica donijeti zaključak o sličnosti i različitosti među ponudom te odabrati najpovoljniju banku za podizanje kredita. U radu su korištene znanstvene metode analize i usporedbe. Također u radu je postavljena glavna hipoteza a to je koliko se razlikuju ponude stambenih kredita u tri banke na konkretnim primjerima.



## **2. POJAM, ULOGA I ZNAČAJ BANKARSTVA**

U ovom poglavlju poblje je opisano što je to bankarstvo, poslovne banke i njihovi poslovi te je prikazana podjela odnosno vrste bankarskih poslova prema bilančno analitičkom kriteriju.

### **2.1. Općenito o bankarstvu**

„Prema klasičnoj definiciji, novac je roba posebne vrste koja obavlja funkciju općeg ekvivalenta; za novac se može dobiti svako drugo ekonomsko dobro, njime se izražava vrijednost svih vrsta roba i usluga, gdje je cijena novčani izraz vrijednosti.“ (Gregurek, 2011:4)

U prošlosti se razmjena dobara vršila pomoću trampe, odnosno to je bila razmjene jednog ekonomskog dobra za neko drugo ekonomsko dobro. Tijekom povijest mijenjala su se i sredstva razmjene ovisno o vremenskom razdoblju i o različitim kulturama naroda. S razvijanjem ekonomije kroz sve zemlje moralo je doći do formiranja zajedničkog sredstva razmjene pa tako nastaje novac u početku je najčešće bio od zlata.

Danas se novac promatra kroz njegove karakteristike a Gregurek (2011) promatra suvremeni novac kroz sljedeće karakteristike:

- Trajnost – fizički oblik
- Prenosivost – označava sposobnost novca da se prenosi od lokacije do lokacije
- Djeljivost – veće količine možemo podijeliti na manje da bi se kupile manje količine proizvoda
- Prepoznatljivost – lako prepoznavanje
- Standardiziranost – označava identičan fizički izgled i kvalitetu

Prema Mishikinu (2010) postoje tri funkcije novca:

- Sredstvo razmjene
- Jedinica obračuna
- Sredstvo čuvanja vrijednosti

„Sredstvo razmjene – novac kakvog danas poznajemo u obliku gotovine i depozita je glavno sredstvo razmjene. Najbolji primjer za objašnjenje ove funkcije novca je usporedba današnje razmjene i trampe. Kad bi u današnje vrijeme prevladavala trampa, na primjer jedan automehaničar bi jako teško preživio, kad bi njemu trebala hrana on bi morao pronaći nekoga tko prodaje hranu a traži popravak automobila. Vrijeme trošeno na razmjenu roba i usluga naziva se transakcijski trošak. U slučaju trampe transakcijski troškovi su visoki jer ljudi trebaju zadovoljiti dvostruko podudaranje želja“ (Mishkin, 2010:38)

„Jedinica obračuna – kao što se masa izražava u kilogramima tako je i vrijednost roba i usluga u gospodarstvu izražena u novčanim jedinicama, u Hrvatskoj se radi o kunama. Za najbolje objašnjenje ove funkcije novca opet je najbolje uzeti za usporedbu trampu i sredstva razmjene kakva su danas. U trampu ako bi nam bile potrebne tri različite vrste dobara, na primjer kruške, jabuke i šljive onda moramo znati cijenu svakog od tri dobara izraženu u cijeni drugog dobra. Na taj način gotovo je nemoguće uspoređivati cijene jedne robe izražene u količinama druge robe.“ (Mishkin, 2010:38)

„Sredstvo čuvanja vrijednosti – čuvanje vrijednosti je izrazito bitna funkcija kako bi se sačuvala kupovna moć novca od perioda kada se dohodak primi sve do njegovog trošenja. Mnogi svoj novac ulažu dalje u nekretnine, postrojenja ili vrijednosne papire i na taj način dodatno zarađuju dok se neki ipak više pouzdaju u čuvanje odnosno štednju novca a to donosi problem inflacije. Inflacija predstavlja rast razine cijena odnosno pad vrijednosti novca. Za taj problem zadužena je središnja banka kojoj je jedan od ciljeva održavanje stabilnosti cijena.“ (Mishkin, 2010:38)

## 2.2. Poslovne banke

Poslovne banke ili komercijalne banke su trgovačka društva koja primaju depozite od različitih fizičkih ili pravnih osoba i plasiraju ih u obliku kredita. Odnosno uzimaju novac od onih koji ga imaju viška da bi ga plasirali onima koji ga imaju manjka a zarađivali na kamatama. Banke su u tim poslovima u ulozi posrednika a svoju dobit ostvaruju tako da su im aktivne kamate, one kamate koje naplaćuju dužnicima veće od pasivnih kamata, onih kamata koje oni plaćaju štedišama. Fizičke osobe najčešće se odlučuju za kredite kod poslovnih banaka jer im je to često jedina mogućnost da dođu do veće svote novca, dok pravne osobe iako mogu nabaviti novac iz različitih izvora, mogućnost kreditiranja smatraju kao veliku prednost jer banke se jako teško odlučuju na kreditiranje poslovnih subjekata.

Financijske posrednike možemo svrstati u tri skupine a to su :

- ugovorne štedne institucije
- investicijske posrednike
- depozitne institucije

Ugovorne štedne institucije – u njih osiguravajuća društva i mirovinski fondovi, oni prikupljaju novčana sredstva u intervalima na bazi ugovora.

Investicijski posrednici – u njih spadaju financijske kompanije, uzajamni investicijski fondovi, uzajamni fondovi tržišta novca i investicijske banke.

Depozitne institucije – u njih spadaju poslovne banke, štedno-kreditne zadruge, uzajamne štedne banke i kreditne unije.

Iznad svake poslovne banke postoji jedna središnja banka koja kontrolira njihov rad, emisiju novca i izdavanje vrijednosnih papira. Središnja banka je ujedno i monetarna ustanova čiji je glavni cilj emisija novca. Postoje dvije vrste emisije a to su primarna i sekundarna emisija novca. Primarna emisija je kad središnja banka stvara novac ni iz čega dok kod sekundarne emisije novca stvara se novac pomoću poslovnih banaka koje ga stvore izdavanjem kredita.

Funkcije koje provodi središnja banka su na primjer provođenje monetarne i devizne politike, osiguranje stabilnosti cijena, regulacija novčanog optjecaja i emisija kredita. U Hrvatskoj ulogu središnje banke obavlja Hrvatska narodna banka (HNB).

### 2.3.Vrste bankarskih poslova

Vrste bankarskih poslova mogu se podijeliti prema različitim kriterijima a jedan od njih je i bilančno analitički kriterij prema kojem imamo sljedeće vrste:

- Posredničke (neutralne) bankarske poslove
- Vlastite bankarske poslove
- Pasivne bankarske poslove
- Aktivne bankarske poslove

„U posredničke bankarske poslove se ubrajaju :

- Posredovanje u platnom prometu
- čuvanje i upravljanje vrijednostima – depo poslovi
- kupovanje i posredovanje kod vrijednosnih papira
- preuzimanje jamstva i posredovanje kod izdavanja vrijednosnih papira
- otvaranje akreditiva i izdavanje vrijednosnih papira.“ (Gregurek, 2011:12)

Kako bi se mogao započeti bilo kakav oblik poslovanja s bankom mora klijent imati otvoren račun u banci preko kojega će se odvijati platni promet. Prema Gregureku (2011) postoje tri oblika plaćanja a ona su gotovinsko plaćanje, bezgotovinsko plaćanje i obračunsko plaćanje.

U vlastite bankarske poslove ubrajamo one poslove koje banka obavlja u svoje ime i za svoj račun, a primarni cilj je ostvarenje profita. Ovdje se pokušava uz pomoć financijskih instrumenata održati likvidnost a prema Gregureku (2011) uobičajeni financijski instrumenti su FX SWAP, kratkoročni depoziti, kratkoročni vrijednosni papiri i repo poslovi.

Kod pasivnih bankarskih poslova „ u pasivi banke novac „ulazi“ u banku i nakon odvajanja sredstava za propisanu regulativu banka može raspolagati s prikupljenim sredstvima. Banka raspolaže s novcem u aktivi banke, a kada banka plasira sredstva, onda novac odlazi iz banke. Ulaz novca kroz pasivu i njegovo plasiranje kroz aktivu bio bi opis poslovanja banke ako bismo gledali poslovanje banke kroz kretanje novca u bilanci banke.“ (Gregurek, 2011:136)

Imamo tri vrste računa po namjeni a to su: tekući račun, žiro račun i štedni račun. Tekući račun namijenjen je za poslovanje banke s građanima, dok žiro račun mogu imati i građani i poduzeća.

Aktivni bankarski poslovi su poslovi koji zauzimaju najveću stavku aktive banke. Aktivni i pasivni bankarski poslovi su blisko povezani jer pasivnim poslovima se prikupljaju sredstva, a aktivnim poslovima se ona plasiraju. Najčešće se plasiraju kroz kredite a to ujedno i je glavna tema ovoga rada.

Prema Gregureku (2011) krediti se prema trajanju mogu podijeliti na:

- dugoročne
- srednjoročne
- kratkoročne

Trajanje kredita je usko povezano s kreditnim rizikom. Što je dulji rok otplate kredita, to je kreditni rizik veći. Sukladno tome, banka povećava kamatne stope i pojačava elemente osiguranja kredita kako bi bila sigurna u njegov povrat.

### **3. VRSTE AKTIVNIH BANKARSKIH POSLOVA**

#### **3.1. Dugoročni aktivni bankarski poslovi**

Kod aktivnih bankarskih poslova banka se prema svojim komitentima odnosno klijentima javlja kao povjerenik. Kod ove vrste poslova banka zarađuje na razlici koja već postoji u kamatama, odnosno na pasivnoj kamati koju banke plaćaju svojim vjerovnicima i aktivnoj kamati koju naplaćuju svojim dužnicima, aktivne kamate su uvijek veće od pasivnih i na taj način banka osigurava ostvarenje prihoda. Upravo aktivni bankarski poslovi predstavljaju najveći izvor prihoda za banke, a na osnovu tog se i određuje položaj i status banke u privredi, kao i njena likvidnost i solventnost. „Aktivne bankarske poslove još nazivamo i kreditnim poslovima banke a dijelimo ih u dvije skupine ovisno o ročnosti pa imamo kratkoročne aktivne bankarske poslovne i dugoročne aktivne bankarske poslove. Aktivni dugoročni kreditni poslovi su poslovi u kojima banka prikuplja vlastita i tuđa novčana sredstva na znatno dužni vremenski period. Kod ovakvih poslova banka zarađuje na razlici između aktivnih i pasivnih kamatnih stopa. Aktivnim bankarskim poslovima uglavnom se osiguravaju sredstva za financiranje investicija. Zbog toga, problem osiguravanja kredita kod dugoročnih kredita postavlja se znatno drugačije nego kod kratkoročnih iz razloga što je rizik ulaganja znatno

veći, a samim time i kamatna stopa. Najvažniji aktivni dugoročni bankarski poslovi najčešće su sljedeći: hipotekarni krediti, građevinski krediti, stambeni krediti, investicijski krediti i potrošački krediti. Hipotekarni kredit je vrsta kredita kojeg poslovna banka odobrava na osnovnu hipoteke, spada u realne kredite jer se odobrava na osnovu vrijednosti nekretnine. Građevinski krediti se odobravaju za objekte u izgradnji, najčešće na rok otplate od tri do pet godina.“ (Gregurek, 2011:175)

### **3.2.Kratkoročni aktivni bankarski poslovi**

Prema Gregureku (2011) vrste kratkoročnih kredita su:

- Akceptni
- Eskontni
- Rambusni
- Avalni
- Lombardni

Aktivni kratkoročni bankarski poslovi su poslovi u kojima banke odobravaju kratkoročne kredite i to na bazi tuđih dugoročnih sredstava, ovi poslovi se odnose na stvaranje potraživanja i oni se knjiže u aktivi bilance banke. Eskontni i lombardni krediti su najzastupljeniji krediti u ovom sektoru koje banke izdaju. „Eskontni krediti su najstariji aktivni kratkoročni bankarski poslovi. Eskontni kredit odobrava se na osnovu eskonta (otkupa) mjenice poduzeća. Poduzeće naplaćuje potraživanje prije roka dospijeća, a poslovna banka obračunava takozvanu eskontnu kamatu i za taj iznos umanjuje nominalni iznos mjenice. Za banku je ovo siguran kredit jer banci omogućava sigurnu naplatu. Lombardni kredit se odobrava od strane poslovne banke na temelju založenih stvari (robe, zlata).“ (Gregurek, 2011:179)

#### **4. STAMBENI KREDITI U PONUDI ZAGREBAČKE BANKE, OTP BANKE I PRIVREDNE BANKE ZAGREB**

Stambeni krediti najčešće se traže radi kupnje kuće ili stana, apartmana, dolaze u obzir i parkirna i garažna mjesta, također i za poslovne prostore ili građevinska zemljišta. Također ova vrsta kredita gotovo uvijek je u eurima, pa ih i banke predstavljaju pod definicijom stambeni kredit u eurima s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope uz osiguranje otplate kredita. Također svaka od tri promatrane banke na svoj način i opisuje sam proizvod tako Zagrebačka banka za namjenu ove vrste kredita navodi sljedeće: kupnja nekretnine, izgradnja nekretnine, izgradnja, rekonstrukcija i dovršenje stambenih objekata, unutarnje uređenje odnosno adaptacija stambenih objekata i refinanciranje stambenih kredita. Otp banka svoj proizvod opisuje odnosno objašnjava njegovu namjenu kao kupnja stana, kupnja, adaptacija ili izgradnja stambenog prostora i kupnja ili komunalno uređenje građevinske čestice. Dok Privredna banka Zagreb stambeni kredit opisuje kao potrošački kredit za kupnju stambene nekretnine uz zasnivanje založnog prava na nekretnini. Korisnici kredita su rezidenti koji ispunjavaju uvjete kreditiranja banke a u trenutku realizacije kredita nisu stariji od 45 godina. Proizvod stambeni kredit jedini je akcijski proizvod u Privrednoj banci Zagreb dok u ostale dvije promatrane banke to nije slučaj. Otp banka jedina za odobrenje kredita pred svoje klijente stavlja određene uvjete. Stavka koja je također važna za podizanje kredita je status klijenta, kod Zagrebačke banke status klijenta imaju osobe koje imaju redovite prihode na računu u banci, kod Otp banke status klijenta nose sve osobe koje svoja mjesečna primanja usmjeravaju na račune u njihovoj banci dok se sam status može ostvariti i naknadno odnosno u roku od tri mjeseca od odobrenja kredita. U Privrednoj banci Zagreb također status klijenta postižu osobe koje imaju redovita mjesečna primanja u njihovoj banci.

#### 4.1. Iznosi stambenih kredita u promatranim bankama

Analizirani su iznosi stambenih kredita u tri navedene banke odnosno uspoređeni su minimalni iznosi kredita i maksimalni iznosi kredita u Zagrebačkoj, Otp banci i Privrednoj banci Zagreb u tablici 1.

Tablica 1. Iznosi kredita u eurima u promatranim bankama

Iznos	Zagrebačka banka	Otp banka	Privredna banka Zagreb
Minimalni iznos	2.500,00 EUR	5.000,00 EUR	20.000,00 EUR
Maksimalni iznos	250.000,00 EUR	300.000,00 EUR	350.000,00 EUR

Izvor: <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/Usporedba/7040-5227> (05.lipnja 2020.)

Iz tablice je primjetno da se iznos minimalnih i maksimalnih kredita mijenja od banke do banke. Tako u Zagrebačkoj banci imamo najmanji iznos kredita od 2.500,00 eura dok je najveći minimalni iznos za odobrenje ove vrste kredita u Privrednoj banci Zagreb koja izdaje kredit na 20.000,00 eura. Maksimalni iznosi koji se mogu podići također variraju od banke do banke pa tako Zagrebačka banka nudi najmanji maksimalni iznos od 250.000,00 eura, dok istovremeno Privredna banka Zagreb nudi najveći maksimalni iznos od 350.000,00 eura. Sve tri promatrane banke nude isplate kredita u eurima, to je propisana valuta, i obavezno je potpisati u sve tri banke valutnu klauzulu. Valutna klauzula je ugovorna odredba kojom se ugovorne obveze svake strane izražavaju u kunskoj protuvrijednosti strane valute po unaprijed ugovorenom tečaju. U navedenoj tablici su točno definirani minimalni i maksimalni iznosi kredita te ne postoji mogućnost podizanja manjeg ili većeg iznosa niti uz dodatne troškove niti u jednoj od tri promatrane banke. Svaka od tri analizirane banke ima svoj način isplate iznosa kredita te u svakoj se može postići razni načini. U Zagrebačkoj banci ako je kredit podignut za namjenu kupnje nekretnine, isplaćuju cjelokupni iznos kredita na kunski račun prodavatelja te se kredit može uvećati za 5% kupoprodajne cijene a taj iznos se isplaćuje na račun korisnika kredita. U slučaju podizanja kredita za uređenje, adaptaciju ili rekonstrukciju nekretnine može se odmah isplatiti cjelokupni iznos na račun korisnika kredita a postoji i opcija gdje se 70% iznosa isplaćuje odmah a ostalih 30% pri predaji pravdajuće dokumentacije. U Otp banci prevladavaju veoma slični uvjeti kako kod Zagrebačke banke. Pri kupnji nekretnine cijeli iznos kredita uplaćuje se na račun prodavatelja. Dok kod adaptacije prostora se 50% isplaćuje korisniku kredita a ostalih 50% se isplaćuje na račun izvođača radova. Svemu tome prethodi dostavljanje kupoprodajnog ugovora na temelju kojeg banka



izvršava uplate. Kod zatvaranja drugog stambenog kredita, banka isplaćuje iznos na račun u drugoj banci i time zatvara obvezu kod druge banke.

U Privrednoj banci Zagreb kredit se isplaćuje bezgotovinski na račun prodavatelja, ukoliko se kreditom vraća unaprijed plaćeni predujam kredit se isplaćuje na račun korisnika. Kredit se isplaćuje nakon solmizacije ugovora o kreditu, nakon što su uručeni svi instrumenti osiguranja vraćanja kredita, te je dostavljena dokumentacija za korištenje kredita.

#### 4.2. Visina kamata na kredite u analiziranim bankama

Analizirane su visine kamatnih stopa na kredite u navedenim bankama, odnosno uspoređene su nominalne kamatne stope i efektivne kamatne stope definirane od strane banaka u tablici 2.

Tablica 2. Kamatne stope na stambene kredite u analiziranim bankama

	Zagrebačka banka	Otp banka	Privredna banka Zagreb
Nominalna kamatna stopa	2,95% (NRS1)	2,99% (NRS1)	3,19% (NRS1)
EKS definirana od strane banke	3,90%	3,33%	3,53%

Izvor: <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/Usporedba/7040-5227> (05.lipanja 2020.)

Nominalna kamatna stopa je ona kamatna stopa koju korisnici kredita plaćaju za nju, a štedište dobivaju za oročen novac. Razlikujemo nominalnu i realnu kamatnu stopu. Realnu kamatnu stopu dobijemo tako što od nominalne kamatne stope oduzmemo stopu inflacije. EKS je efektivna kamatna stopa, najčešće je nazivaju stvarnom kamatnom stopom, ona daje puno šire shvaćanje podizanja kredita, odnosno uz pomoć nje vidimo stvarne troškove podizanja kredita. Ona varira od banke do banke ali sukladno propisima koje je donijela središnja banka odnosno u Republici Hrvatskoj to je Hrvatska narodna banka. Uvijek je iskazana na godišnjoj razini. Na visinu efektivne kamatne stope utječe visina nominalne kamatne stope, visina određenih naknada koje klijent plaća i visina instrumenata osiguranja kredita. Ovdje se još pojavljuje i NRS1 odnosno nacionalna referentna stopa prosječnog troška financiranja hrvatskog bankovnog sektora. Nacionalna referentna stopa se koristi kao referentna kamatna stopa za određivanje visine varijabilnog dijela promjenjive kamatne stope na kredite u

kunama i uz valutnu klauzulu u eurima. U promatranim bankama vidimo NRS1 za eur koji se izračunava kao prosječni trošak izvora sredstava za razdoblje od šest mjeseci za depozite fizičkih osoba. U promatranim bankama vidimo kako Zagrebačka banka imam najmanji iznos nominalne kamatne stope no istovremeno ima najveću efektivnu kamatnu stopu te je to čini najnepovoljnijom bankom za podizanje kredita prema odrednici kamata. Privredna banka Zagreb ima nešto manju efektivnu kamatnu stopu no istovremeno ima najveću nominalnu kamatnu stopu te ju to također ne predstavlja kao najbolji izbor. Prema odrednici kamata najpovoljniju ponudu ima Otp banka koja ima 2,99% nominalnu kamatnu stopu koja je za samo 0,04% veća od najmanje promatrane ponude, te ima efektivnu kamatnu stopu od 3,33% koja je ujedno i najmanja promatrana stopa. Vrste kamatnih stopa koje kombiniraju sve tri promatrane banke su fiksne i promjenjive. Fiksna kamatna stopa je ona stopa koja je ugovorena i ne mijenja prvih nekoliko mjeseci ovisno o ugovoru svoj iznos. Dok se promjenjiva kamatna stopa onda koristi u ostalom razdoblju kreditiranja, to je kamata koja može varirati od mjeseca do mjeseca. Zagrebačka banka i Privredna banka Zagreb koriste fiksne kamatne stope kroz 60 mjeseci od početka kreditiranja odnosno u razdoblju od prvih pet godina od početka kreditiranja, dok Otp banka koristi tu fiksnu kamatnu stopu samo kroz 36 mjeseci odnosno tri godine od početka kreditiranja. Promjenjiva kamatna stopa je izračunata kao dio fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne NRS1, koja je na dan 02.01.2020. iznosila 0,25% za valutu u eurima.

### 4.3.Rok otplate kredita u istraživanim bankama

Rokovi otplate kredita u istraživanim bankama uspoređeni su kroz minimalni rok otplate kredita i maksimalni rok otplate kredita u Zagrebačkoj, Otp banci i Privrednoj banci Zagreb u tablici 3.

Tablica 3. Rok otplate kredita u navedenim bankama

	Zagrebačka banka	Otp banka	Privredna banka Zagreb
Minimalni rok	61 mjesec	12 mjeseci	61 mjesec
Maksimalni rok	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci

Izvor: <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/Usporedba/7040-5227> (05.lipnja 2020.)

U promatranim bankama vidimo kako najbrže vratiti kredit možemo u Otp banci u roku od 12 mjeseci odnosno od jedne godine, dok ostale dvije banke Zagrebačka banka i Privredna banka Zagreb za minimalni rok imaju 61 mjesec odnosno 5 godina. Dok ono što je zajedničko za sve tri banke je maksimalan rok otplate a on je 360 mjeseci odnosno 30 godina. Također, svim trima bankama je zajedničko to što se ne plaćaju dodatne naknade za obrade kredita. Zagrebačka banka jedina u svojoj ponudi ima i poček od 18 mjeseci.

### 4.4.Način otplate kredita

Zagrebačka banka nudi mogućnost otplate kredite u mjesečnim ratama ili anuitetima koji se plaćaju u kunama. Kod otplate u ratama ukupno se plati manji iznos kamate tijekom razdoblja otplate kredita nego kod otplate u anuitetima. Banka nudi i poček od 18 mjeseci bez plaćanja kamata. Datum dospjeća obveze je 1. u mjesecu, dok korisnik može za datum plaćanja izabrati datum do 15. u mjesecu. Kod Otp banke kredit se isplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita. Krediti koji imaju valutnu klauzulu otplaćuju se sukladno srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja obveze. U Privrednoj banci Zagreb kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita, te se također prema propisu valutne klauzule na dan plaćanja obračunava obveza prema središnjem tečaju Hrvatske narodne banke.

#### 4.5.Osiguranje povrata kredita

Temeljni dokumenti koji su vam potrebni kod podizanja kredita su preslika osobne iskaznice, izvješće o prometu po tekućem računu u zadnja tri mjeseca te ispunjen zahtjev za kreditom, dok su instrumenti osiguranja založno pravo, procjena nekretnine, te osiguranja nekretnine te korisnika kredita od nezgode prikazani su u tablici 4.

Tablica 4. Instrumenti osiguranja i potrebna dokumentacija kod podizanja kredita

	Zagrebačka banka	Otp banka	Privredna banka Zagreb
Instrumenti osiguranja	- Založno pravo - Osiguranje nekretnine - Procjena nekretnine - polica osiguranja od nezgode	- zadužnica -osiguranje nekretnine	-zadužnica - osiguranje nekretnine - procjena nekretnine - polica osiguranja od nezgode
Potrebna dokumentacija	-zahtjev za kredit -preslika osobne	-zahtjev za kredit -preslika osobne -ispis prometa po tekućem računu u zadnje tri mjeseca	- zahtjev za kredit - preslika osobne -ispis prometa po tekućem računu u zadnja tri mjeseca

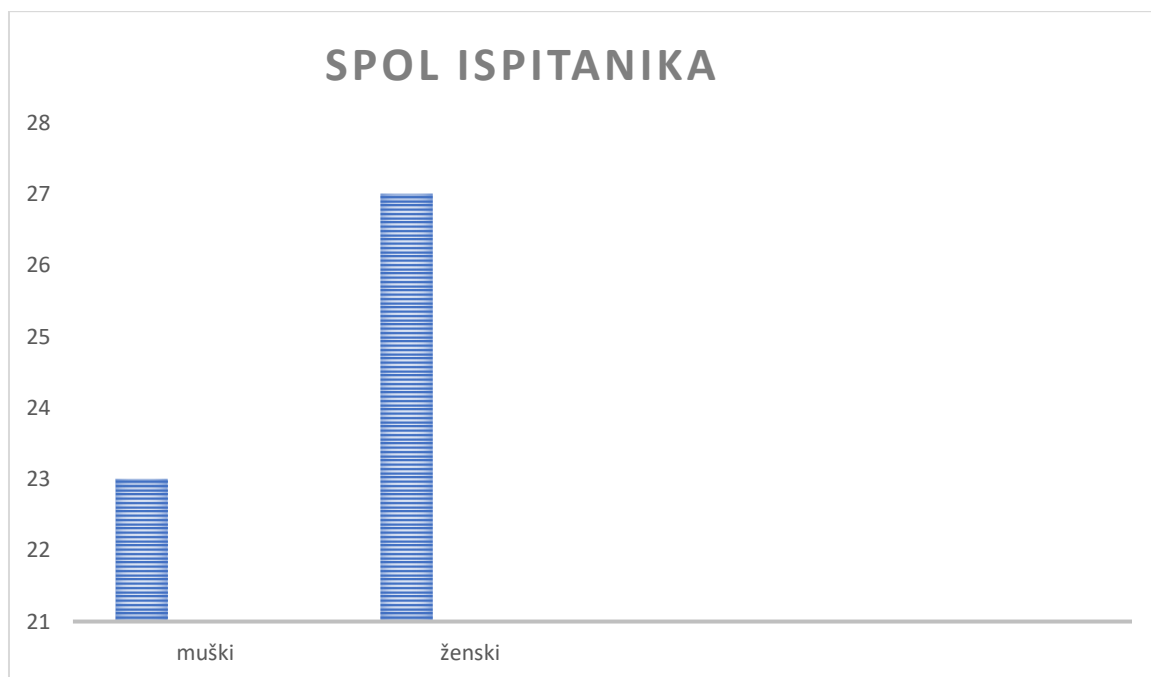
Izvor: <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/Uspremdba/7040-5227-7213> (05. lipnja 2020.)

Prvi krediti uvjet vezan je uz starosnu dob korisnika kredita pa tako u Zagrebačkoj banci i Otp banci maksimalna dob korisnika iznosi 65 godina, dok istovremeno u Privrednoj banci Zagreb maksimalna starosna dob korisnika iznosi 67 godina. Instrumenti osiguranja kod Zagrebačke banke jesu za kredite veće od 15.000,00 eura obvezno je založno pravo 1:1 uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu. Korisnik kredita obvezan je angažirati profesionalnog procjenitelja vrijednosti nekretnine pa to za njega predstavlja dodatni trošak. Ali ako se kredit ugovara uz osiguranje otplate kredita tada trošak procjene snosi banka. Ako vrijednost nekretnine nije dostatna, mogu se odabrati i neki drugi instrumenti osiguranja koji su prihvatljivi za banku, poput depozita, jamstva, životnog osiguranja, uloga u novčane fondove i slično. Druge instrumente osiguranja možete iskoristiti i za kredite do 100.000,00 kuna za koje nije obvezno založno pravo nad nekretninom. Zadužnica i Izjava o zapljeni po pristanku obvezne su za sve korisnike bilo kojeg kredita. Polica osiguranja od nesretnog slučaja obvezna je za korisnika kredita. Sve te dodatne usluge police osiguranja ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije banka, te instrumenti osiguranja ne smiju dolaziti iz neke druge zemlje članice Europske Unije ili od zemalja trećeg svijeta. Kod Otp banke za sve iznose

kredita obvezne su Zadužnica i Izjava o zapljeni po pristanku dužnika a banka sama sastavlja te obrasce a oni moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika. Dok kod kredite u iznos od 15.000,00 eura banka traži založno pravo na nekretninu te osiguranje nekretnine te se polica prenosi na banku. Otp banka d.d. prihvaća i sve vrste osiguranja izvan granica naše zemlje, odnosno prihvaća i osiguranja u drugim zemljama članicama Europske Unije kao i u zemljama trećeg svijeta. Kod Privredne banke Zagreb kao obavezni instrument osiguranje dolaze Izjava o zapljeni po pristanku dužnika i svih ostalih sudionika u kreditu koja je ovjerena kod javnog bilježnika, te zadužnica koja je također potpisana od svih strana vezanih uz kredit te ovjerena od strane javnog bilježnika. Ostali instrumenti koji su potrebni za bilo koju vrstu kredita kod Privredne banke Zagreb su založno pravo na nekretnini i osiguranje imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog te polica osiguranja korisnika kredita od nezgode za pokriće 100% iznosa kredita ili osiguranje korisnika kredita od nesposobnosti vraćanja kredita. Založno pravo može se ostvariti nad nekretninom koja je predmet kreditiranja ili nekom drugom nekretninom. Za kredite gdje je predmet adaptacija ili plaćanje učešća za nekretninu potrebni instrumenti osiguranja su polica osiguranja od nezgode s pokrićem od 100% iznosa kredita i polica osiguranja života s otkupnom vrijednosti od 10% iznosa kredita ili jedan jamac ili osiguranje otplate kredita. Sve police osiguranja vinkuliraju se u korist banke. U svrhu podizanja kredita potrebno je skupiti i određenu dokumentaciju. Tako kod Zagrebačke banke osnovnu potrebnu dokumentaciju čine zahtjev za stambeni kredit s osobnim podacima, dokumentacija za dokazivanjem kreditne sposobnosti, preslika osobne iskaznice korisnika kredita i svih ostalih sudionika u kreditnom odnosu, izvadak iz zemljišnih knjiga, gruntovnice, izjava vlasnika nekretnine za bračnu stečevine i procjena vrijednosti nekretnine. U Otp banci pod osnovnu potrebnu dokumentaciju spadaju ispunjen obrazac za kreditni zahtjev, preslika osobne iskaznice ili preslika putovnice s prebivalištem unutar Republike Hrvatske, dokument na kojem je vidljiv OIB, ispunjenu i potpisanu izjavu o povezanosti kojom se utvrđuju udjeli tražioca kredita i s njim povezanih osoba u drugim trgovačkim društvima, ispis prometa računa na kojem više od tri mjeseca korisnik prima redovita primanja, neovisno u kojoj banci. Dok u Privrednoj banci Zagreb za osnovnu potrebnu dokumentaciju pri podizanju kredita smatraju zahtjev za kredit uz ovjerenu potvrdu poslodavca na "Podacima o zaposlenju i приходима" i popunjenu izjavu o zaduženju koje čine sastavni dio zahtjeva za kredit. Ovjera o dijelu od strane poslodavca nije potrebna ako je korisnik kredita ujedno i korisnik mirovine. Korisnik kredita mora dostaviti izvod plaće za zadnje tri mjeseca, odnosno za račun na koji redovito prima primanja neovisno u kojoj je banci. Na tim izvodima moraju biti vidljive i uplate i isplate

## 5. ISTRAŽIVANJE STAVOVA ISPITANIKA GLEDE RJEŠAVANJA VLASTITIH STAMBENIH PITANJA (ANKETA)

U svrhu završnog rada provedena je anonimna anketa koja se sastoji od jedanaest pitanja vezanih uz odluke o kupnji nekretnine, podizanju kredita i odabiru banke za pozajmljivanje sredstava. Anketa je napravljena na danas najupotrebljavaniji način preko Google Forms obrasca. Pomno je odabrana ciljana skupina ispitanika, a to su mlade osobe od 18 do 27 godina zbog mišljenja da upravo u toj dobi osobe donose odluke vezane uz rješavanje stambenog pitanja. Anketa je u potpunosti anonimna te je na nju odgovorilo 50 mladih osoba. Prvo pitanje u anketi bilo je : Kojeg ste spola?

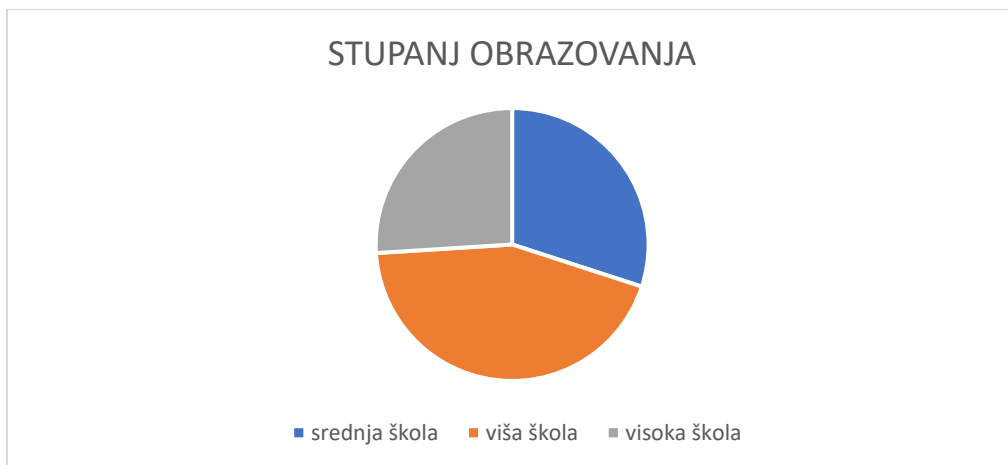


Grafikon 1. Spol ispitanika

Ponudena su dva odgovora, muški i ženski a 27 odgovora glasilo je ženski, dok su 23 odgovora glasila muški. Iz ovog grafikona vidljivo je da je na anketu odgovorilo više žena, njih 27 dok je istovremeno na anketu odgovorilo 23 muškarca a svi oni su u dobi od 18 do 27 godina.

Sljedeće pitanje u anketi vezano je uz stupanj obrazovanja ispitanika tako je i glasilo:

Stupanj obrazovanja?

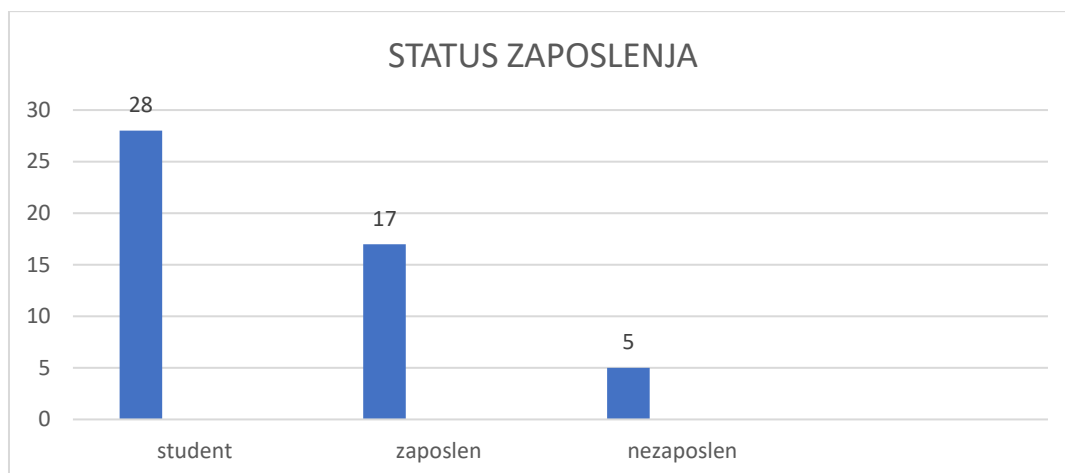


Grafikon 2. Stupanj obrazovanja ispitanika

Iz ovog grafikona se može zaključiti da je najviše ispitanika završilo višu školu, odnosno ima završen prvi viši stupanj obrazovanja. Njih čak dvadeset dvoje ispitanika. Srednju školu završilo je 15 ispitanika provedene ankete dok je visoku školu, fakultet ili pet godina visokog obrazovanja završio najmanji broj ispitanika njih 13.

Treće pitanje ove ankete bilo je vezano uz status zaposlenja:

Status zaposlenja?



Grafikon 3. Status zaposlenja

Iz ovog grafikona vidljivo je da je najviše studenata odgovorilo na ovu anketu, točnije njih 28. Sljedeća skupina je skupina zaposlenih osoba a njih je 17 osoba odgovorilo na anketu. I zadnja skupina su nezaposlene osobe a njih je 5 odgovorilo na ovu anketu.



Četvrto pitanje u anketi vezano je uz vlasništvo nekretnine:

Posjedujete li vlastitu nekretninu?

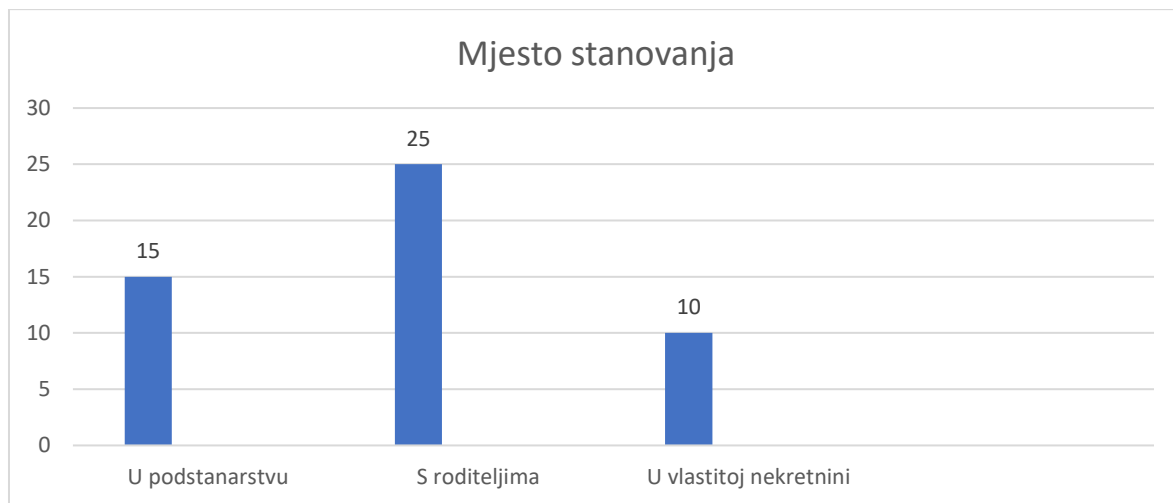


Grafikon 4. Vlasništvo nekretnina

Pomoću ovog grafikona vidljivo je da je velika većina ispitanika njih čak 40 od ukupno 50 ne posjeduje vlastitu nekretninu, a ostalih 10 koji posjeduju svi su zaposlene osobe s visokom stručnom spremom.

Peto pitanje u anketi vezano je uz mjesto stanovanja?

Gdje živite?



Grafikon 5. Mjesto stanovanja

U ovom grafikonu prikazani su odgovori vezani uz mjesto stanovanja. Tako najviše ispitanika još uvijek živi s roditeljima, njih 25. U podstanarstvu živi njih 15 a u vlastitoj nekretnini samo njih 10 od ukupnih 50 ispitanika.

Šesto pitanje odnosi se na posjedovanje vlastite nekretnine:

Ako već ne posjedujete vlastitu nekretninu, biste li je voljeli imati?

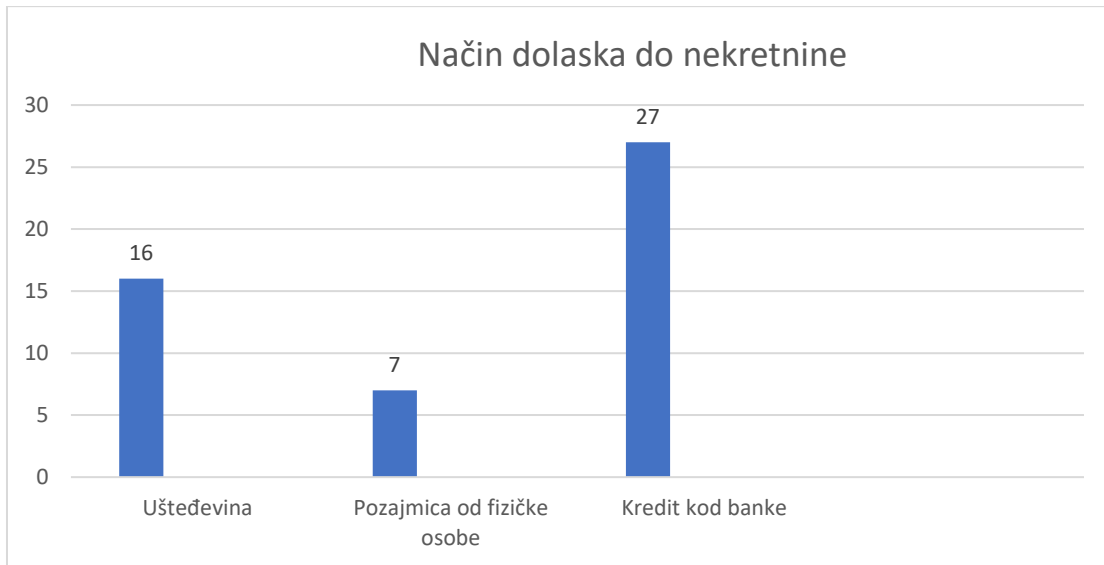


Grafikon 6. Željenost prve nekretnine

Iz ovog pitanja u anketi vidljivo je da samo 5 ispitanika nikada ne bi voljelo posjedovati vlastitu nekretninu. Dok ostalih 45 ispitanika ili već posjeduje ili bi u budućnosti voljelo imati svoju vlastitu nekretninu.

Sedmo pitanje iz ankete vezano je uz način dolaska do prve nekretnine :

Na koji način planirate doći do svoje prve nekretnine?

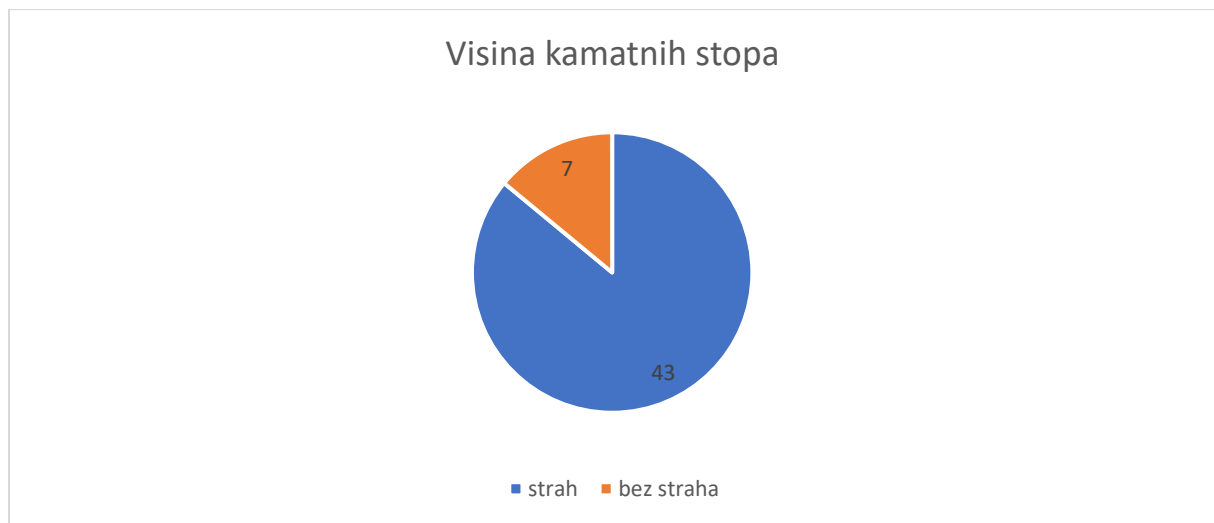


Grafikon 7. Način dolaska do prve nekretnine ispitanika

Iz ovog grafikona vidljivo je da je najviše ispitanika do svoje prve nekretnine će doći pomoću podizanja kredita kod banke, njih 27. Sljedeći način dolaska do prve nekretnine za ispitanike je pomoću ušteđevine, a najmanje njih odlučit će se za pozajmicu do strane fizičke osobe, najvjerojatnije od člana obitelji.

Osmo pitanje iz ankete vezano je uz kamate na kredite :

Bojite li se visokih promjenjivih kamatnih stopa kod podizanja kredita?

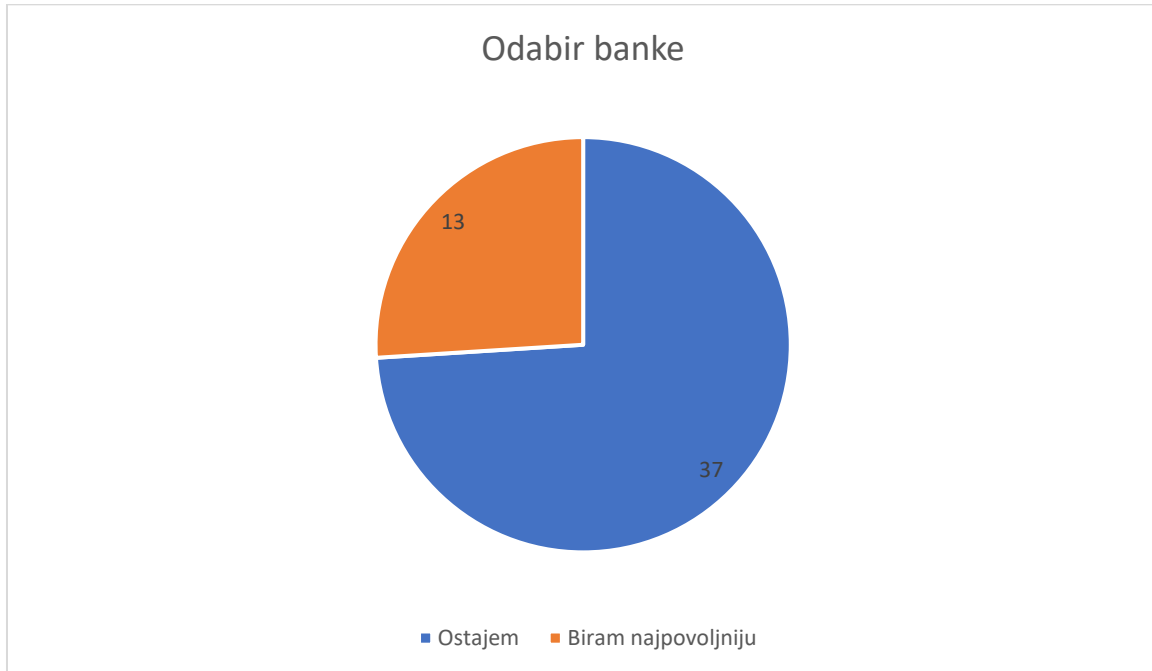


Grafikon 8. Strah od visokih kamata kod ispitanika

Kod podizanja kredita 43 ispitanika osjeća strah od visokih kamatnih stopa, te smatra da postoji rizik da će im rata s vremenom postati previsoka. Dok samo 7 ispitanika od njih 50 nema strah od kamatnih stopa ili uopće ne razmišlja o njihovoj visini.

Deveto pitanja u anketi vezano je uz banku u kojoj ispitanici podižu kredit :

Ako biste podizali kredit, biste li tražili najpovoljniju banku ili bi ostali u vašoj trenutnoj banci?

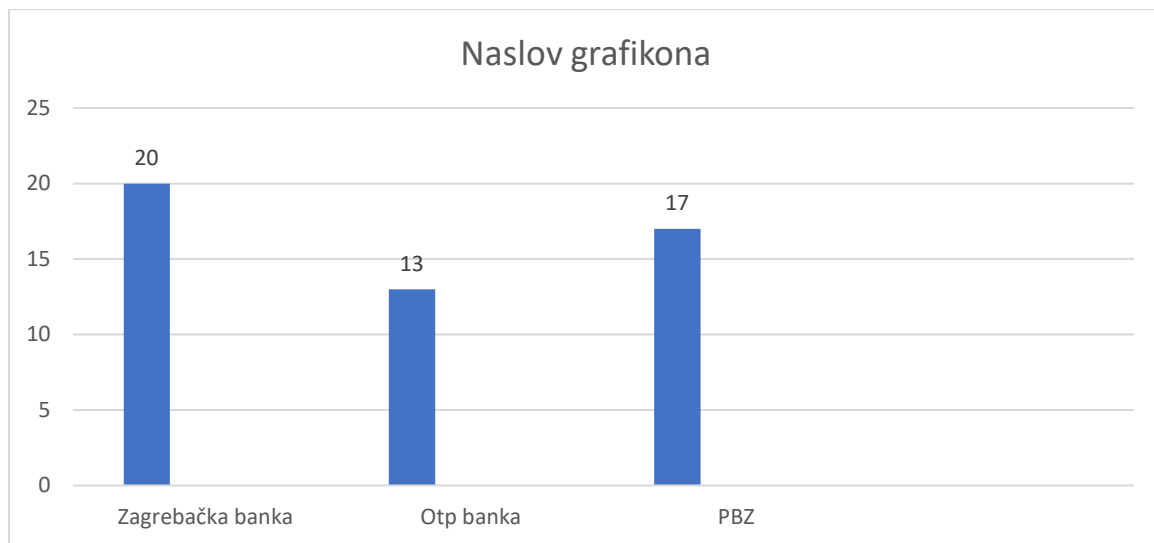


Grafikon 9. Najpovoljnije banke za podizanje kredita

Od ispitanih 50 osoba njih 37 ostalo bi u svojoj trenutnoj banci, dok bi njih 13 promijenilo banku ako druga banka nudi bolje uvjete pri podizanju stambenog kredita.

Deseto pitanje vezano je uz poznavanje banaka koje su promatrane u završnom radu :

Poznajete li rad sljedećih banka i za koju smatrate da je najbolja?

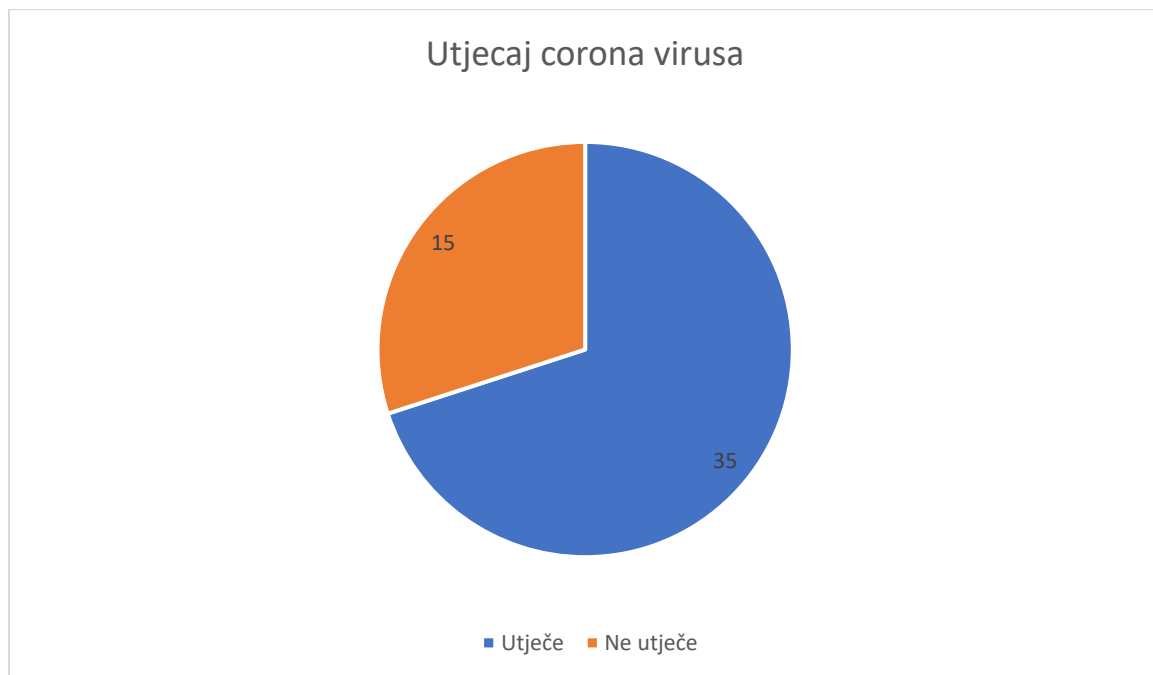


Grafikon 10. Poznavanje rada promatranih banaka

Iz ovog grafikona vidljivo je da je od ispitanih 50 osoba najviše njih, čak 20 simpatizira i prati rad Zagrebačke banke. Privredna banka Zagreb ima pozornost 17 ispitanika ove ankete, dok najmanju pozornost privlači Otp banka koja ima samo 13 ispitanika koji smatraju da je upravo ta banka najbolja banka.

I zadnje pitanje vezano je uz aktualnu situaciju uzrokovanu Covid-19 infekcijom :

Utječe li pandemija uzrokovana korona virusom na vaše odluke vezane uz stambeno pitanje?



Grafikon 11. Situacija uzrokovana pandemijom korona virusa

Od 50 ispitanika njih 35 je odgovorilo da cijela situacija vezana uz korona virus utječe na njihove odluke vezane uz njihovu stambenu situaciju. Dok je njih 15 odgovorilo kako korona virus nije utjecao na njihove planove.

Iz ove ankete možemo zaključiti kako većina mladih još uvijek živi kod roditelja bez obzira na stupanja njihova obrazovanja. Također većina njih ne posjeduje svoju vlastitu nekretninu a kad bude spremna na tu odluku, do prve nekretnine doći će podizanjem kredita. Većina njih također vjeruje svojoj trenutnoj banci te ju neće mijenjati bez obzira na kreditne uvjete u drugim bankama. Većina njih povjerenje ukazuje Zagrebačkoj banci a pandemija uzrokovana infekcijom Covid-19 ne utječe na odluke vezane uz stambena pitanja mladih.



## 6. ZAKLJUČAK

Na temelju detaljne analize ponude stambenih kredita u Republici Hrvatskoj na primjeru Zagrebačke banke, Otp banke i Privredne banke Zagreb moguće je zaključiti kako se odluka o odabiru banke ne donosi samo na temelju jedne sastavnice kredita nego je potrebno usporediti više njih. Iznosi stambenih kredita razlikuju se u sve tri navedene banke, tako minimalni iznos nudi Zagrebačka banka u iznosu od 2.500,00 eura dok maksimalni iznos nudi Privredna banka Zagreb u iznosu od 350.000,00 eura. Kada su u pitanju kamatne stope promatrane su dvije vrste, nominalna i efektivna kamatna stopa, ona je ujedno i jedini pravi pokazatelj konkurentnosti banke ali i pokazatelj stvarne cijene kredita, najmanju efektivnu kamatnu stopu ima Otp banka što je čini i najkonkurentnijom bankom u ovoj analizi. Može se zaključiti da je EKS ujedno i najvažniji element kod odabira banke ali nije i jedini kojeg treba promotriti. Kod roka otplate kredita opet se ističe Otp banka jer kod nje postoji najkraći mogući rok otplate od samo jedne godine, dok sve tri banke za maksimalni rok nude 360 mjeseci. Kod načina otplate kredita nema gotovo nikakve razlike u ove tri banke, sve nude mogućnost otplate u ratama ili anuitetima koji su jednaki svakog mjeseca, također kod svakog se otplaćuje i valutna klauzula. Kod instrumenata osiguranja i potrebne dokumentacije također nema veliki oscilacija kod banka, sve traže založno pravo nad nekretninom, te da nekretnina ali i korisnik kredita budu osigurani od nezgoda. Kad je dokumentacija u pitanju potrebno je ispuniti zahtjev za odobrenje kredita i imati ispis prometa po tekućem računu u zadnja tri mjeseca. U svrhu ovog završnoga rada provedena je anonimna anketa nad 50 ispitanika koji su svi u dobi od 18 do 27 godina. Ispitani su neki od općih podataka ispitanika, poput stručne spreme, statusa zaposlenja te mjesta stanovanja. Zaključak je da većina mladih osoba nema svoju vlastitu nekretninu te još uvijek živi kod roditelja ili u podstanarstvu. Većina ispitanika su studenti pa to možda i nije toliko čudno. Također većina mladih za postizanje vlasništva nad nekretninom biti će primorana pozajmiti novac te će ih većina podići stambene kredite kod banaka. Većina mladih ljudi bi ostala u banci u kojoj trenutno je, te ne bi išla istražiti koja je najpovoljnija za podizanje kredita, također većina ispitanika ankete ima otvoren račun u Zagrebačkoj banci od tri promatrane banke u radu. Uz to većina ispitanika, njih 35 od 50 odgovorilo je kako je situacija uzrokovana pandemijom korona virusa utjecala na njihove odluke vezane uz stambena pitanja.

## 7. Literatura

### 1. Knjige:

1. Gregurek, M. (2011). Bankarsko poslovanje. Zagreb: RRIF Plus.
2. Matić, B. (2002). Bankarstvo. Osijek: Ekonomski fakultet u Osijeku
3. Matić, B. (2011). Monetarna ekonomija. Osijek: Ekonomski fakultet u Osijeku
4. Mishkin, F. (2010). Ekonomija novca, bankarstva i financijskih tržišta. Zagreb: Mate

### 2. Članci:

1. Primorac, Z (2009). Budućnost bankarstva. Ekonomija. 16(2). p.p.. 429-444.

### 3. Internetske stranice:

1. Moj-bankar.hr; dostupno na: <https://www.moj-bankar.hr/Stambeni-kredit/Usporedba/7040-5227-7213> ( prestupljeno 05.lipnja.2020.)

### 4. Popis tablica:

1. Iznosi kredita u eurima u promatranim bankama .....9
2. Kamatne stope na stambene kredite u analiziranim bankama .....10
3. Rok otplate kredita u navedenim bankama .....12
4. Instrumenti osiguranja i potrebna dokumentacija kod podizanja kredita .....13

## 5. Popis grafikona:

1. Spol ispitanika .....	15
2. Stupanj obrazovanja ispitanika .....	16
3. Status zaposlenja .....	17
4. Vlasništvo nekretnine .....	18
5. Mjesto stanovanja .....	19
6. Željenost vlastite nekretnine .....	20
7. Način dolaska do prve nekretnine ispitanika .....	21
8. Strah od visokih kamata kod ispitanika .....	22
9. Najpovoljnije banke za podizanje kredita .....	23
10. Poznavanje rada promatranih banaka .....	24
11. Situacija uzrokovana pandemijom korona virusa .....	25