

# Utjecaj APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

---

**Mošmondor, Nina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Organization and Informatics / Sveučilište u Zagrebu, Fakultet organizacije i informatike**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:211:586623>

*Rights / Prava:* [Attribution 3.0 Unported/Imenovanje 3.0](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-05**



*Repository / Repozitorij:*

[Faculty of Organization and Informatics - Digital Repository](#)



**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE  
V A R A Ž D I N**

**Nina Mošmondor**

**UTJECAJ APN KREDITA NA TRŽIŠTE  
NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**ZAVRŠNI RAD**

**Varaždin, 2023.**

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE  
VARAŽDIN**

**Nina Mošmondor**

**Matični broj: 0016148863**

**Studij: Ekonomika poduzetništva**

**UTJECAJ APN KREDITA NA TRŽIŠTE  
NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**ZAVRŠNI RAD**

**Mentorica:**

Dr. sc. Dina Korent

**Varaždin, srpanj 2023.**

Nina Mošmondor

### **Izjava o izvornosti**

Izjavljujem da je moj završni rad izvorni rezultat mojeg rada te da se u izradi istoga nisam koristila drugim izvorima osim onima koji su u njemu navedeni. Za izradu rada su korištene etički prikladne i prihvatljive metode i tehnike rada.

*Autorica potvrdila prihvaćanjem odredbi u sustavu FOI-radovi*

---

## **Sažetak**

Cilj završnog rada je sistematizirano izložiti teorijski okvir i izvesti zaključak o utjecaju APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Teorijska pozadina rada uključuje teorijsko određenje stambenih kredita i tržišta nekretnina. Suradnja Republike Hrvatske, Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i kreditnih institucija već niz godina uspješno rješava stambeno pitanje građana. Ponuda državno subvencioniranih stambenih kredita pruža rješenje mladima te indirektno rješenje za demografske, gospodarske i političke probleme države. Empirijski dio rada analizira APN kredite i tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20) provodi se na tržištu nekretnina unutar granica Republike Hrvatske, na kojem su uočljive oscilacije cijena koje stvaraju neizvjesnost građana prilikom stvaranja vlastitog doma. Unatoč neizvjesnoj budućnosti i promjenama koje s tim dolaze, kreditne institucije na financijskom tržištu nude građanima usluge stambenog kreditiranja. S ciljem osiguranja povoljnijih dugoročnih zaduživanja građana uz kamatne stope, Republika Hrvatska nudi pogodnosti za stjecanje vlastite nekretnine. U radu se preispituje i interpretira utjecaj APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj kroz kvantitativnu i kvalitativnu analizu. Izvori literature uključuju znanstvenu i stručnu literaturu iz područja, kao i relevantne dostupne sekundarne podatke.

**Ključne riječi:** APN krediti, subvencionirani stambeni krediti, tržište nekretnina, utjecaj, Republika Hrvatska

## Sadržaj

1. Uvod .....	1
1.1. Predmet i cilj rada .....	1
1.2. Metodologija i izvor rada .....	1
1.3. Struktura rada .....	2
2. Određenje, ponuđači i analiza stambenog kreditiranja kao oblika financiranja stambenog zbrinjavanja u Republici Hrvatskoj .....	3
2.1. Stambeno kreditiranje kao oblik dugoročnog kreditiranja.....	3
2.2. Ponuđači stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj .....	5
2.2.1. Banke u Republici Hrvatskoj.....	8
2.2.2. Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj.....	9
2.3. Analiza stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj .....	11
3. Subvencionirano stambeno kreditiranje u Republici Hrvatskoj .....	15
3.1. Suradnja Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i kreditnih institucija u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita .....	15
3.2. Put do subvencioniranih stambenih kredita .....	16
3.2.1. Uvjeti stambenih kredita uz subvenciju Republike Hrvatske .....	17
3.2.1.1. Korisnik subvencije.....	17
3.2.1.2. Namjena kredita .....	18
3.2.1.3. Efektivna kamatna stopa .....	18
3.2.1.4. Jamstvo za otplatu kamata.....	21
3.2.2. Kriteriji subvencije Republike Hrvatske.....	21
3.2.3. Dokumentacija za odobrenje subvencioniranog kredita.....	22
3.2.4. Rezultati subvencije za mlade .....	24
4. Tržište nekretnina .....	25
4.1. Analiza kupoprodaja nekretnina u Republici Hrvatskoj .....	25
4.1.1. Stanovi/apartmani .....	28

4.1.2. Obiteljske kuće.....	30
4.2. Analiza kretanja cijena na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj .....	32
5. Utjecaj APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj .....	34
6. Zaključak.....	39
Popis literature .....	41
Popis slika.....	45
Popis tablica .....	47

# **1. Uvod**

Poglavlje predstavlja predmet i cilj rada, izvore podataka i metode te prikaz strukture i sadržaj rada.

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

Predmet ovog završnog rada je utjecaj APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Tema je značajna zbog aktualnog rasta cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj unazad nekoliko godina. Dugoročna investicija u vlastitu nekretninu namijenjenu za život, jedna je od esencijalnih odluka većine građana. Kao država s vrlo visokim udjelom vlasništva nekretnina, za financiranje iste najčešće se koriste usluge kreditnih institucija, a važnost rješavanja stambenog pitanja građana dodatno je potencirana subvencioniranim stambenim kreditima. Naposljetku, značaj vladine mjere pomoći potiče urbanu i demografsku obnovu društva.

Cilj rada je teoretski odrediti i empirijski analizirati utjecaj subvencioniranih stambenih kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj.

## **1.2. Metodologija i izvor rada**

Izvori literature uključuju znanstvenu i stručnu literaturu odabranog tematskog područja, te dostupne relevantne sekundarne podatke o promatranim tržištima. Spomenuti uključuju podatke dostupne na službenim web stranicama ovlaštenih institucija te redovne publikacije iz baza podataka Hrvatske narodne banke i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Osim općih znanstvenih metoda, u radu se, posebice u aplikativnom dijelu, primjenjuju odabrani postupci, odnosno metode kvantitativne i kvalitativne analize. Rezultati empirijske analize prikazani su pomoću tablica, grafikona i slika.



### **1.3. Struktura rada**

Struktura završnog rada sastoji se od 6 poglavlja, uključujući uvod i zaključak. Na samom početku, u uvodu, iznose se osnovne stavke u vezi problema i predmeta istraživanja, metodike i izvori rada te sama struktura.

Razrada teme obuhvaća 4 poglavlja. U 2. poglavlju predstavljen je teorijski okvir kreditnih institucija kao pružatelja stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj. Ono uključuje pojmovno određenje i značaj kreditnih institucija, stambenih kredita te analizu stambenog kreditiranja države. Naredno poglavlje donosi teorijsku razradu modela i elemenata subvencioniranih stambenih kredita u Republici Hrvatskoj koje provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20). Nadalje, cjelina 5 karakterizira tržište nekretnina i usredotočuje se na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Posljednja jedinica razrade teme posvećena je utjecaju te povezanosti APN kredita i tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Naposljetku, zaključak cjelokupnog rada donosi sinergiju ključnih teorijskih i empirijskih spoznaja rada.

## **2. Određenje, ponuđači i analiza stambenog kreditiranja kao oblika financiranja stambenog zbrinjavanja u Republici Hrvatskoj**

Poglavlje afirmira pojmovno određenje i tumačenje svrhe kreditnih institucija koje pružaju građanima usluge stambenog kreditiranja. Osim poslovanja na financijskom tržištu, poglavlje obuhvaća analizu stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj.

### **2.1. Stambeno kreditiranje kao oblik dugoročnog kreditiranja**

Suvremeno poslovanje banaka svakodnevno pruža niz novih proizvoda temeljenih na zahtjevima moderne ekonomije, no konstanta na financijskom tržištu su krediti i zajmovi koji se prilagođavaju potrebama tržišta. Važno je razlikovati da sam zajam ne mora biti kredit, ali svaki kredit jest zajam.

Zajam predstavlja ugovor kojim se jedna strana obvezuje drugoj strani predati određenu vrijednost (novac, imovina, predmet i sl.), dok se kasnije ta ista vrijednost mora vratiti (Hrvatska Enciklopedija, bez dat.). Danas je kredit mnogo češće korišten, no on u svojoj suštini je zajam i nastao je iz njega. Kod kredita, kreditor (najčešće banka ili neka kreditna institucija) daje korisniku na korištenje novčanu svotu. Korisnik tako stvara dug te se obvezuje vratiti novac u zadanom roku s kamatama i predodređenim uvjetima, dok sav rizik snosi kreditor (Justia, bez dat.). Razliku između spomenutih pojmova predstavlja činjenica da kredit izdaje ovlaštena institucija, dok zajam mogu izdati i fizičke i pravne osobe. Ipak, glavna razlika između kredita i zajma očituje se u kamatnoj stopi koja je ujedno i ključ poslovanja svake kreditne institucije. Kod zajma se kamata može, ali i ne mora ugovoriti. Iako su vrlo slični, iz navedenog se pruža uvid u razliku kredita i zajma. (Magdalenić, 2007)

Kreditiranje se provodi sa svrhom cirkulacije kapitala (novca) kroz različite sektore. Tako se potiče razvoj gospodarstva, što ujedno povećava i bruto domaći proizvod zemlje jer svaki kredit ima određene zadatke na makro razini države, a u gospodarstvu se pojavljuju u obliku kapitalizacije koja pomoću kamate ostvaruje kapital. Kreditiranjem se novac redistribuira u različite sektore gospodarstva, kroz više različitih korisnika kojima je potreban novac. Također, kreditiranjem se smanjuje potreba za emisijom i ispisivanjem novog novca u državi. Sve navedeno utječe na poboljšanje životnih uvjeta i mogućnosti pojedinca, ali i kupovne moći. Razvoj gospodarstva se pomoću kredita odvija brže, tj. aktivnije se ulaže u nacionalno gospodarstvo („Uloga i Funkcije Kredita“, bez dat.).

Specifikacijom vrste kredita, najčešća podjela proizlazi iz roka dospjeća i ekonomskih funkcija koje karakteriziraju kredite kao kratkoročne, srednjoročne i dugoročne. Rok dospjeća do 1 godine karakterističan je za kratkoročne kredite: kontokorentni, eskontni, lombardni, akceptni, rambursni i avalni kredit. Srednjoročni krediti odobravaju se za razdoblje od 1 do 5 godina te se visina kredita, kamatnih stopa i roka dospjeća definira prema namjeni kredita: kredit za kupnju motornih vozila, studentski kredit, kredit za likvidnost, kredit za kupnju stambene ili poslovne opreme, kredit za nabavu repro materijala (Hrvatska Enciklopedija, bez dat.). Spomenuti krediti povećavaju novčanu masu, dok dugoročni krediti imaju razvojnu funkciju te služe za financiranje većih projekata ili investicija. Zbog dugog roka na koji se odobravaju, oni predstavljaju najveći rizik. Taj rizik se regulira visinom kamatne stope i određenim elementima osiguranja. Kamatne stope u većini su slučajeva više kod dugoročnih kredita, dok je mjesečna otplata kredita niža, a većina građana općenito preferira fleksibilnost i niže mjesečne odljeve (Ćavar, 2021).

Stambeno kreditiranje jedan je od najpoznatijih vrsta dugoročnog kreditiranja. Premda se često poistovjećuje s hipotekarnim kreditom, bitno je razlikovati hipotekarni od stambenog kredita. Bitna i glavna razlika je ta da su hipotekarni krediti dugoročni nenamjenski krediti koji kao instrument osiguranja polažu imovinu. Iako je ta imovina najčešće nekretnina, ovaj kredit nema definiranu svrhu i ne mora biti uložen u nekretninu. Suprotno hipotekarnom kreditu, stambeni krediti imaju strogo definirane uvjete ulaganja u nekretninu („Types of Loans“, bez dat.). Kao jedan od vrste kredita namjenskog karaktera, svrha stambenog kredita je strogo definirana u svrhu izgradnje, nadogradnje, kupnje, adaptacije ili rekonstrukcije stambene nekretnine. Prema Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju NN 101/17 (NN 128/22), stambena nekretnina za kreditiranje može biti obiteljska kuća ili stan s namjenom stanovanja te kuća ili stan za odmor. U navedeno također spada građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine te garaža ili parkirališnog mjesta uz stambenu nekretninu. (Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju NN 101/17 (NN 128/22)). Takvi dugoročni krediti predstavljaju visok rizik za banku zbog mogućnosti da klijent ne vrati iznos u tako dugom roku. Tipično dospjeće za takve kredite je 15 do 30 godina, a zauzvrat banka traži dodatne instrumente osiguranja, poput založnog prava na imovinu, police osiguranja, jamce itd. U većini slučajeva supružnici su sudužnici u kreditu ili se uzimaju jamci, zbog pokrivenosti na veći iznos kredita. Ako dođe do prestanka otplate, ti instrumenti pokrivaju trošak kredita („Stambeni Kredit“, bez dat.). Kako bi banka bila sigurna u povrat danih sredstava, provodi se procjena kreditne sposobnosti pojedinca, uzimajući u obzir kriterije banke propisane internim aktom te zahtjeve iz propisa Hrvatske narodne banke. Pri procjeni kreditne sposobnosti potrošača, uzimaju se u obzir stalna mjesečna primanja (plaća za stalni radni odnos, honorar i mirovinu) unutar Republike Hrvatske i životni troškovi. Informacije o samom kreditu i kreditnoj

sposobnosti dobivaju se kod odabrane kreditne institucije uz nacrt ugovora i cijenom kredita. U navedeno ulazi i obračun kamata, metoda obračuna, naknade, tečaj i valuta, otplatni plan, uvjeti i prava, instrumenti osiguranja ili neke dodatne dogovorene stavke. Važno je znati da sklapanjem ugovora, klijent preuzima obvezu koja snosi sankcije ako se ne ispunjavaju dogovoreni uvjeti (Vujčić, 2017).

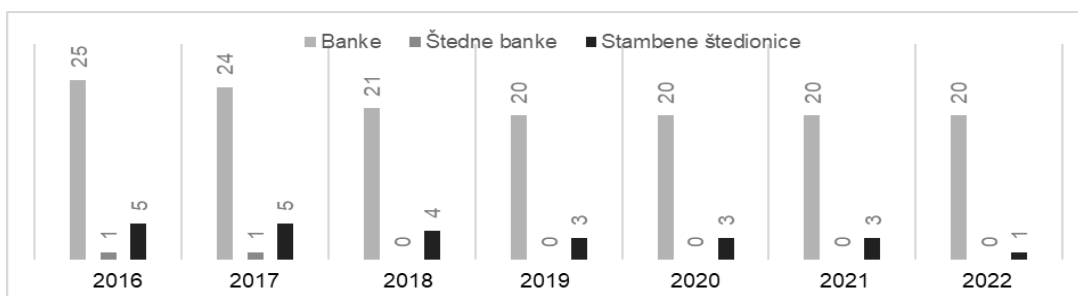
## **2.2. Ponuđači stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj**

Financijsko stanje građana često ne osigurava kvalitetan život uz investiciju u stan ili kuću te se zbog toga proteklih godina sve više povećava broj odobrenih stambenih kredita i očita potreba za njima. Uvidjevši to, danas gotovo sve kreditne institucije nude stambene kredite.

Kreditna institucija je pravna osoba koja posluje prema Zakonu o kreditnim institucijama NN 159/13 (NN151/22) uz odobrenje Hrvatske narodne banke za rad. Pojam kreditna institucija počeo se koristiti 2008. godine u Republici Hrvatskoj, zbog potrebe usklađenja sa zakonodavstvom Europske Unije (*The Central Bank of Cyprus*, 2006).

Sama djelatnost kreditnih institucija karakterizira se kao primanje depozita ili ostalih povratnih sredstva od javnosti uz ponudu kreditiranja te izdavanje sredstava plaćanja u obliku elektroničkog novca. U Republici Hrvatskoj kreditne institucije se mogu osnovati kao banke, štedne banke, stambene štedionice ili institucije za elektronički novac (*Hrvatska narodna banka*, n.d.). Štedne banke nude sužen broj bankovnih usluga, dok su stambene štedionice specijalizirane za područje stambenih kredita. Najveći broj kreditnih institucija danas posluje kao financijska institucija, banka („*Štedna banka*“, bez dat.).

Uvidom u financijsko tržište od 2016. do 2022. godine, broj kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj se smanjio za oko 32%. Zadnji podaci Hrvatske narodne banke broje 21 kreditnu instituciju, dok 4,76% svih kreditnih institucija čine stambene štedionice. Wüstenrot stambena štedionica d.d. jedina je stambena štedionica koja posluje u 2022. godini, dok su sve ostale kreditne institucije, njih 95,24%, banke (HNB, 2022).



Slika 1: Broj i struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2016. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022)

Prema podacima Hrvatske narodne banke iz 2022. godine, 52% kreditnih institucija je u stranom vlasništvu, 33% se odnosi na domaće privatno vlasništvo te najmanji postotak od 15% čini domaće državno vlasništvo, što prikazuje slika 2. Prema tome, kreditne institucije u Republici Hrvatskoj su u pretežitom vlasništvu stranih banaka koje reguliraju i stvaraju poslovanje temeljeno na bankama u svojim matičnim državama. Hrvatske banke su međunarodno integrirane te primjenjuju prakse banki matica, od kojih su neke vodeće banke Europske unije. Na utjecaj i uspješno vođenje ukazuju izloženi podaci na stranicama Hrvatske narodne banke, koji prikazuju čvrstu sliku o stabilnosti i profitabilnosti kreditnih institucija države te kao takve drže tron najvažnijeg i najvećeg sudionika na tržištu novca i kapitala. (HNB, 2022)



Slika 2: Vlasnička struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2016. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022)

O zastupljenosti banaka i stabilnosti financijskog stanja kreditnih institucija svjedoče podaci Hrvatske narodne banke za 2022. godinu na slici 3. Podaci pružaju uvid u postotak zastupljenosti kreditnih institucija na financijskom tržištu. Kreditna institucija s najvećom vrijednošću imovine je Zagrebačka banka d.d., čija ukupna imovina iznosi 19.175.453,00 eura. Kreditne institucije čiji postotak vrijednosti imovine u ukupnoj vrijednosti imovine svih kreditnih institucija je veći od 15% su: Zagrebačka banka d.d. (26,63%), Privredna banka Zagreb d.d. (21,17%) i Erste&Steiermärkische Bank d.d. (16,98%). Spomenute tri banke čini koncentraciju od 64,78% ukupne imovine kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj. Institucije čija imovina čini više od 1%, a manje od spomenutih su redom: OTP banka d.d. (9,92%), Raiffeisenbank Austria d.d. (8,44%), Hrvatska poštanska banka d. d. (6,11%), Addiko Bank d.d. (3,01%) i Nova hrvatska banka d.d. (1,68%). Preostale kreditne institucije prikazane na slici, imaju postotak ukupne imovine u ukupnoj imovini svih kreditnih institucija manji od 1% (HNB, 2022).



Slika 3: Imovina kreditnih institucija na dan 31.3.2023. (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022)

## 2.2.1. Banke u Republici Hrvatskoj

U prošlosti banke nisu činile toliko bitnu stavku svakodnevnog života građana, dok danas gotovo nesvjesno građani redovito koriste usluge banke. Kako se bankarstvo sve više razvija, banke nude više vrsta usluga, ali i veće usluge kreditiranja (*Britannica*, bez dat.; Beattie, 2023).

Banka je samostalna financijska organizacija osnovana kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj te obavlja djelatnosti s ciljem ostvarivanja dobiti. Ona posluje po načelima likvidnosti, sigurnosti i rentabilnosti, a odobrenje za rad dobila je od Hrvatske narodne banke (Zakon o bankama i štedionicama NN 94/93 (NN 90/96)).

Banke mogu biti okarakterizirane i s ekonomskog stajališta, kao institucije koje obavljaju i pružaju usluge klijentima na temelju danih uputa iz donesenih zakona. Pored ranije spomenutog zakona za regulaciju kreditnih institucija, bankovni sustav Hrvatske se regulira pomoću sljedećih (Hrvatska enciklopedija, bez dat.):

- Zakon o Narodnoj banci Hrvatske
- Zakon o platnom prometu u zemlji
- Zakon o bankama i štedionicama
- Zakon o osnovama deviznog sustava, deviznom poslovanju i prometu zlatom
- Zakon o Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka
- Zakon o sanaciji i restrukturiranju banaka
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima
- Zakon o investicijskim fondovima
- Zakon o kreditnim poslovima s inozemstvom
- Zakon o štedno-kreditnim zadrugama

Kada je riječ o funkcijama banaka, prva od tri funkcije je kreiranje novčane mase. Osim emisije novca, banka ima funkciju posrednika u plaćanjima. U to spada domaći platni promet i platni promet s inozemstvom. Najveći značaj ima financijsko posredovanje banaka u koje se svrstava i prikupljanje sredstava u tuzemstvu i inozemstvu iz kojih se izdaju krediti. Zadužene su za stvaranje efikasnih i racionalnih metoda mobilizacije i usmjeravanja sredstava u obliku vrijednosnih papira. Također, banke imaju mogućnost ročne transformacije depozita u stabilnim gospodarskim uvjetima („Funkcije banaka“, 2021).

Bankarski sustav najčešće kategorizira banke prema obilježjima njihovih djelatnosti. Prema navedenoj podjeli razlikuju se: univerzalne banke, specijalizirane banke (komercijalne, razvojne, poslovne, eskontne, lombardne, akceptne, hipotekarne, devizne, granske banke) i emisione banke (Gregurek, Vidaković, 2011).

Univerzalne banke pružaju većinu bankarskih usluga, dok specijalizirane banke obavljaju samo određene vrste poslova. Njihovo je glavno sredstvo poslovanja novac, a djelatnost pružanje usluga pravnim i fizičkim osobama. Poslovanje banke temelji se na prikupljanju sredstva kroz pasivu kako bi mogle ponuditi kredit. No, kao i kod svakog poslovnog subjekta, temeljni cilj njihovog poslovanja je ostvariti što veću profitabilnost. Dakle, one otkupljuju sredstva od klijenata kroz različite depozite te nude kredite koji su najmanja likvidna stavka poslovanja i najveći rizik, ali na njima banke temelje i ostvaruju najveći prihod. Proces se odvija na tržištima roba, rada i financijskog kapitala te uzrokuje rast gospodarstva, stvaranje novih radnih mjesta i porast životnog standarda građana (Rose, Hudgins, 2012).

Emisiona ustanova, poznatija pod nazivom središnja banka Republike Hrvatske je Hrvatska narodna banka. Glavna svrha središnje banke je održavanje stabilnosti cijena, kamata, visoke zaposlenosti, gospodarskog rasta, stabilnosti tečaja, itd. Kako bi održala stabilnost Hrvatska narodna banka regulira opticaj novca i emisiju kredita, izdaje novac, upravlja pričuvama, brine o likvidnosti i solventnosti banaka te obavlja transakcije za Republiku Hrvatsku (platni promet, uzimanje kredita, financiranje proračuna, itd.). Sve navedeno čini monetarnu politiku koju provodi središnja banka s ciljem regulacije cijena i dostupnosti novca u gospodarstvu. Sve banke aktivno sudjeluju u podršci rasta gospodarstva i kućanstva, a kamatne stope koriste za regulaciju inflacije ili deflacije (HNB, bez dat.; Europska središnja banka, 2021; „Monetarna politika i uloga središnje banke“, 2021; Hrvatska enciklopedija; bez dat.),

Hrvatsko bankarstvo definira se kao stabilno i kvalitetno na što ukazuje činjenica iz 2008. godine i financijske krize, kada je Republika Hrvatska bila jedina zemlja Europske unije koja sredstva poreznih obveznika nije izlagala riziku kako bi spasila banke (*Hrvatska udruga banaka, bez dat.*). Za stabilnost financijskog sustava Republike Hrvatske iznimno je bitna stabilnost bankarskog sektora, a važnost banaka očituje se u udjelu štednja građana i poduzeća koji održavaju značaj banaka na državnoj razini (HNB, bez dat.). Pomoću tog udjela se provodi većina investicijskih i kreditnih aktivnosti koje direktno utječu na nacionalno gospodarstvo, politiku i socijalni razvoj (HUB, bez dat.).

## **2.2.2. Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj**

Iz godine u godinu, primjetno je kako se broj stambenih štedionica smanjuje. No, u Hrvatskoj se još uvijek može pronaći jedna stambena štedionica: Wüstenrot stambena štedionica d.d.

Općenito, stambena štedionica je opredijeljena financijska institucija koja prikuplja isključivo stambenu štednju i odobrava stambene kredite, dok banke prikupljaju depozite i



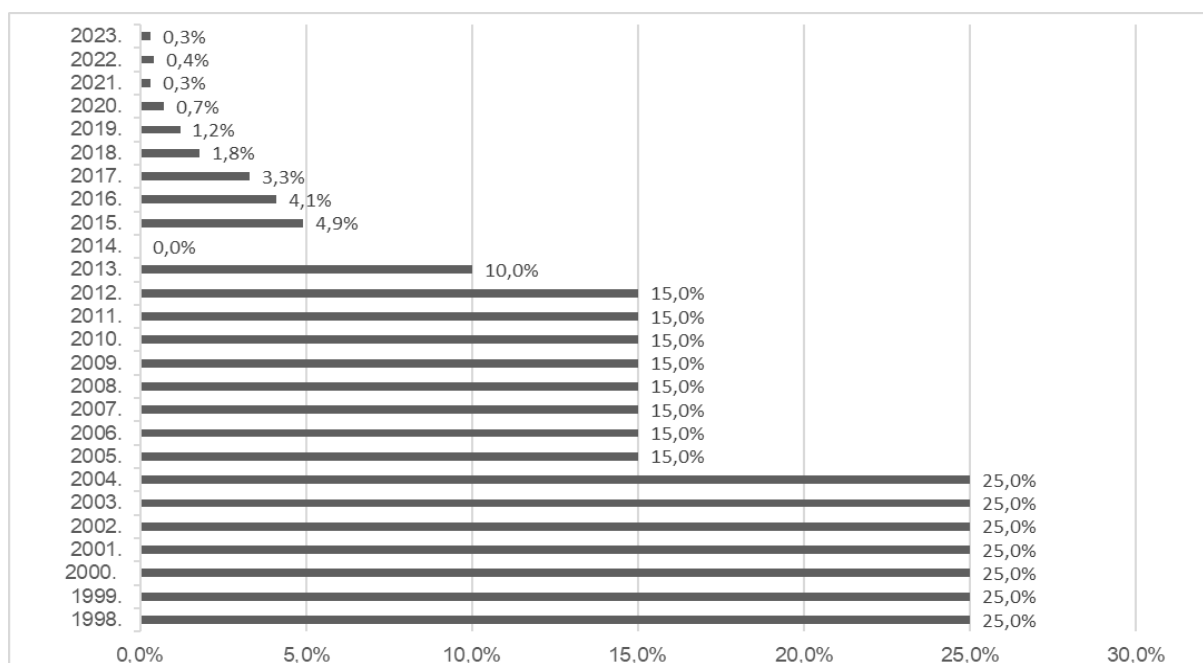
odobravaju više vrsta kredita. Dakle, stambene štedionice su usko specijalizirane za rješavanje stambenih pitanja, kao što im i samo ime navodi. One se osnivaju i posluju sukladno odredbama Zakonu o kreditnim institucijama NN 159/13 (NN151/22) („Stambena Štedionica“, bez dat.; Ministarstvo financija, bez dat.).

Stambena štednja predstavlja oblik organiziranog prikupljanja novčanih sredstava s namjenom rješavanja stambenih potreba stambenih štediša (MFIN; bez dat.). Štednja koja se otvara u stambenoj štedionici mora biti korištena za financiranje izgradnje obiteljskih kuća, stanova i njihovo opremanje, kupnju i komunalno uređenje građevinskih zemljišta i sl. (MFIN; bez dat.). Sredstva predstavljaju dio računa stambene štednje i štedni ulog, te se ona ukamaćuju po istoj kamatnoj stopi kao i štedni ulozi štediša. Prikupljanjem tih sredstva, građani ostvaruju povoljnije stambene kredite te se ujedno potiče nacionalna štednja i stambeno zbrinjavanje u državi. Stambeni krediti mogu biti odobreni samo stambenim štedišama, tj. građanima s prebivalištem u Republici Hrvatskoj te se odobrena sredstva mogu koristiti isključivo unutar granica države (Zakon o Stambenoj Štednji i Državnom Poticanju Stambene Štednje NN 109/97 (NN 110/15)).

Stambene štedionice ističu se po određenim pogodnostima. Hrvatska udruga banaka navodi da su prednosti ovakve štednje u tome što su povoljniji oblik financiranja stambenog pitanja za štediše, potiču štednju te regulaciju inflacije, otvaranje radnih mjesta u državi, a potiču i prihode za državni proračun temeljeni na porezu. Kod stambene štednje, svaki član obitelji bez obzira na njegovu dob može posjedovati vlastitu stambenu štednju na koju se pridodaju državna poticajna sredstva (u daljnjem tekstu: DPS) te tako ostvaruje zaradu. Još jedna od pogodnosti stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj se očituje u isplati državnih poticajnih sredstva na štednju iz državnog proračuna. Poticajna sredstva se odobravaju prema Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 109/97 (NN 110/15), a svrha njihovog korištenja mora biti stambeno zbrinjavanje građana uz kazne za nenamjensko korištenje. Kako bi ugovoreni odnos između stambene štedionice i štediše bio važeći, potreban je ugovor o stambenom kreditu, ugovor o kreditu za među financiranje i ugovor o stambenoj štednji.

Postotak državno poticajnih sredstva svake se godine nanovo određuje, a to čini Vlada Republike Hrvatske. Određeni postotak je varijabilan pa se mijenja svake godine i ovisi o stanju države. On se daje na raspoloživi iznos štednje uplaćene u jednoj godini, a najviše do iznosa od 663,61 eura. Od uvođenja DPS-a 1998. godine pa do danas, postotak se mijenjao. Tako je s početnih 25% godišnjeg iznosa do najviše 663,61 eura, pao ispod 1%. Točnije, od uvođenja stambene štednje 1998. godine do 2005. godine, visina državnih poticajnih sredstava je bila određena kao fiksni postotak od 25% na iznos do najviše 663,61 eura. Izmjene su nastupile u 2005. godini kada je postotak smanjen na 15%, te kasnije u 2013. godini na 10%. U 2014.

godini nije bilo poticajnih sredstava na stambenu štednju, ali već iduće godine su vraćena uz novi način obračunavanja varijabilnog postotka. Prema najnovijim informacijama za 2023. godinu, postotak državnih poticajnih sredstva za stambenu štednju iznosi 0,3%, iz čega proizlazi maksimalan iznos poticaja od 1,99 eura na godinu koji stambeni štediša može ostvariti za uplatu stambene štednje na 663,61 eura. Iz navedenog, uočljivo je kako je stambena štednja u samim počecima predstavljala primamljiv vid štednje, dok su danas te pogodnosti kamatne stope na štednju i državnih poticajnih sredstva svedene na minimum. Bez obzira na minimalne pogodnosti, stambena štednja i dalje predstavlja pametan odabir za neke građane, dok se pogodnosti za državu očituju u razvoju građevinarstva, povećanju zaposlenosti te povećanju prihoda kroz porez na dodanu vrijednost, porez na dobit i porez na dohodak (*MINF, bez dat.*; e-Građani, bez dat.).



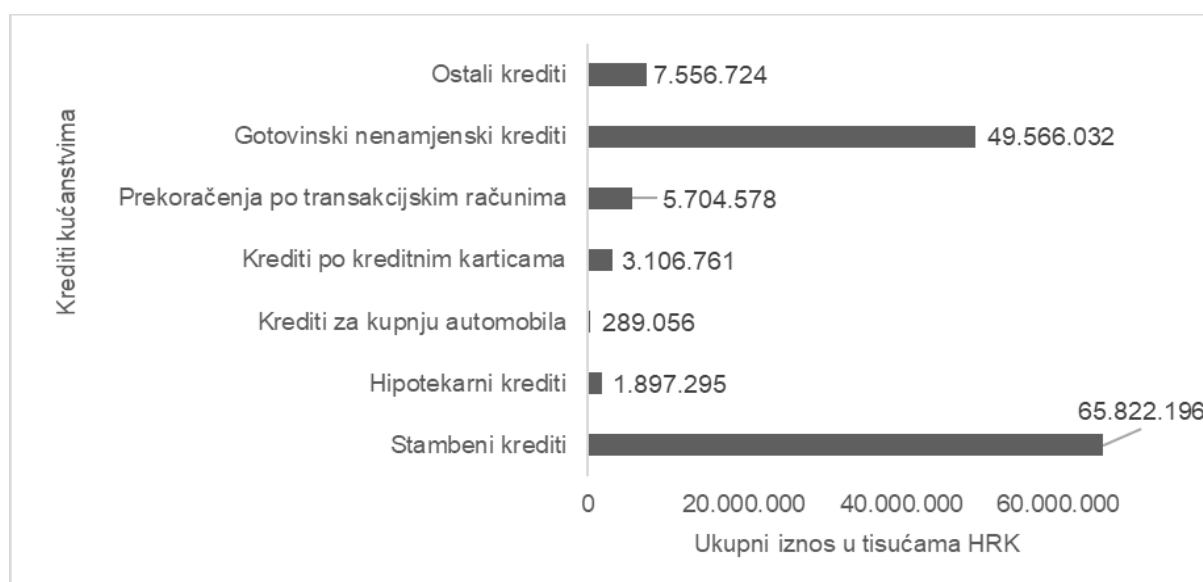
Slika 4: Postotak državnih poticajnih sredstva na stambenu štednju u razdoblju od 1998. do 2023. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema e-Građani, bez dat.)

### 2.3. Analiza stambenog kreditiranja u Republici Hrvatskoj

Stambeno zbrinjavanje građana je problem svake države bez obzira na njenu razvijenost, pa tako i za Republiku Hrvatsku. Današnje vrijeme donosi situaciju gdje gotovo svaki pojedinac želi sebi osigurati vlastiti dom. Takva scena za sobom povlači socijalne, političke i gospodarske probleme u državi, ali i učestalo korištenje bankarskih usluga od strane građana. Stambeno

kreditiranje predstavlja jedan od bitnijih elemenata kreditnih institucija, ali i najčešći oblik kredita koji građani koriste. Statistika pokazuje kako je kod kratkoročnog kreditiranja građana najzastupljeniji nenamjenski kredit, dok kod dugoročnog kreditiranja dominiraju stambeni krediti (HNB, 2022).

Kao što je vidljivo na Slici 5., prema revidiranim podacima na datum 31.12.2021. na stambene kredite od ukupnog iznosa odobrenih kredita kućanstvima odlazi 49,14% (65.822.196 HRK). Nakon njega slijede gotovinski nenamjenski krediti koji odnose 37,01% (49.566.032 HRK) od ukupne vrijednosti odobrenih kredita kućanstvima, dok ostali krediti imaju postotak manji od 6% u ukupnoj vrijednosti kredita odobrenih kućanstvima: ostali krediti 7.556.724 HRK (5,64%), prekoračenja po transakcijskim računima 5.704.578 HRK (4,26%), krediti po kreditnim karticama 3.106.761 HRK (2,32%), hipotekarni krediti 1.897.295 HRK (1,42%) te krediti za kupnju automobila 289.056 HRK (0,22%) (HNB, 2022).

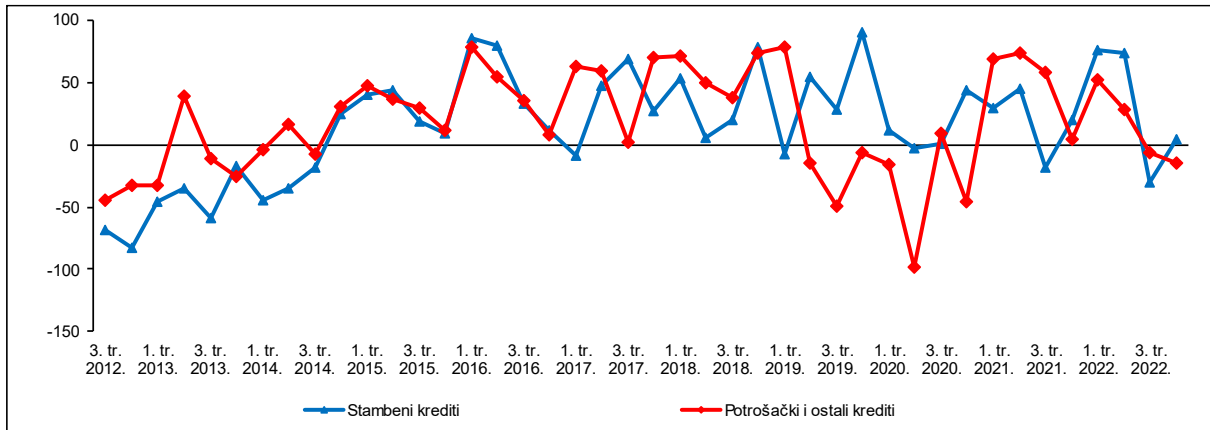


Slika 5: Krediti kućanstvima za 2021. godinu (Izvor samostalna izrada autorice prema HNB, 2022)

Valja istaknuti kako potražnja građanstva za kreditima nije svake godine u istom omjeru. Hrvatska narodna banka na temelju Ankete o kreditnoj aktivnosti banaka, koja se provodi četiri puta godišnje, stječe uvid u kretanje standarda i uvjeta kreditiranja poslovnih banaka (ponude) te promjene u potražnji za kreditima u Republici Hrvatskoj. Slika 6 prikazuje potražnju stanovništva za kreditima kroz razdoblje od 10 godina. Pozitivan neto postotak<sup>1</sup>

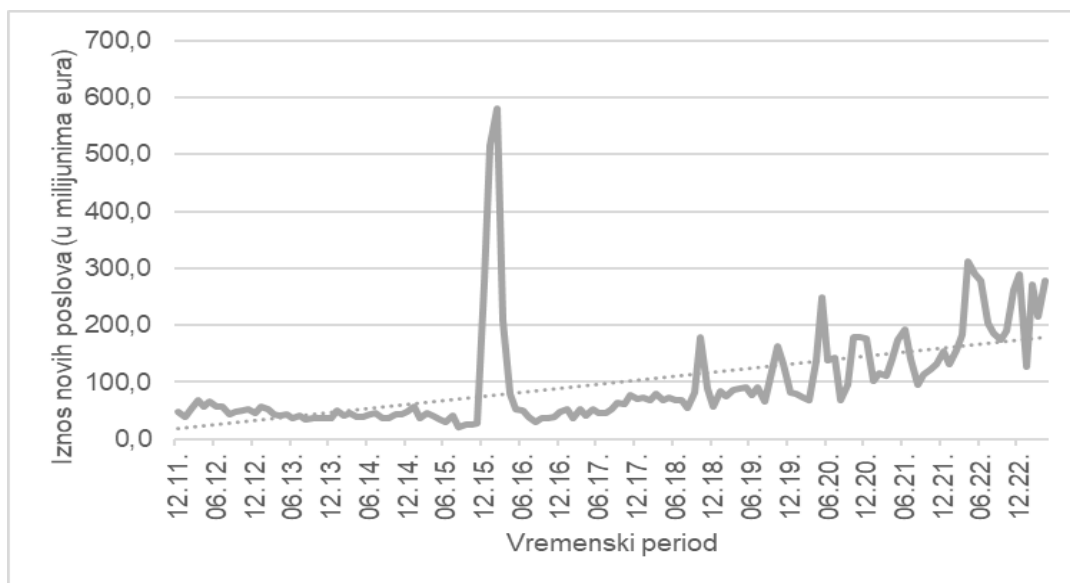
<sup>1</sup> Neto postotak definiran je kao razlika između zbroja postotaka odgovora „znatno se povećala“ i „donekle se povećala“ i zbroj postotaka odgovora „donekle se smanjila“ i „znatno se smanjila“.

sugerira da je udio banaka s porastom potražnje kredita veći od udjela banaka koje su navele pad potražnje. Može se primijetiti generalni porast stambenog kreditiranja zadnjih nekoliko godina, dok ostali krediti bilježe manju potražnju u doba COVID-19 pandemije. Kod stambenog kreditiranja primjetan je slijed rasta te pad po tromjesečju, što je dijelom zbog subvencioniranih stambenih kredita koji se provode u određenom periodu (HNB, 2022).



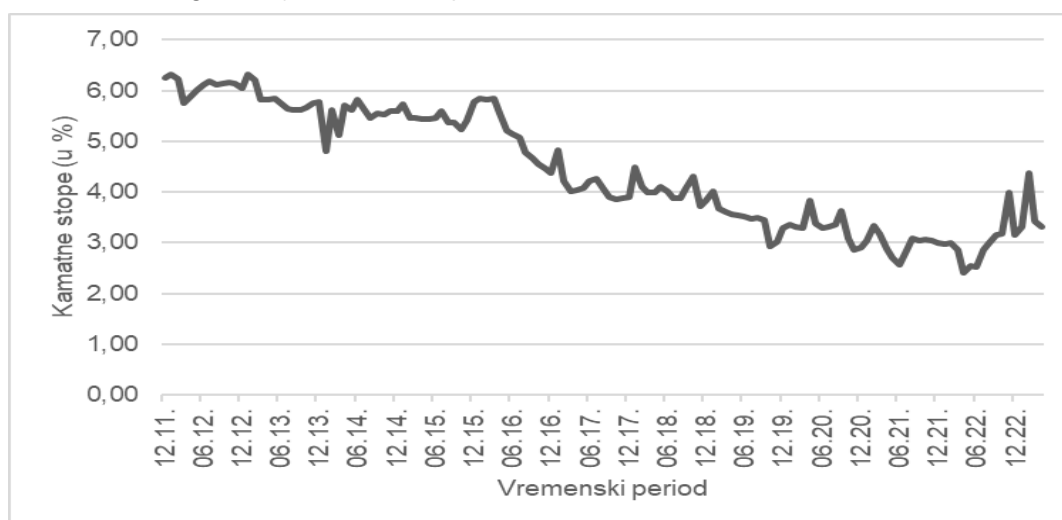
Slika 6: Promjena potražnje stanovništva za kreditima u razdoblju od 2012. do 2022. godine (HNB, 2022)

Slika 7. prikazuje sume iznosa novih poslova stambenih kredita kreditnih institucija s kućanstvima u izvještajnom mjesecu za razdoblje od 2011. do 2022. godine. Novi poslovi uključuju svaki novi ugovor, u ovom slučaju stambeni kredit, koji je ugovoren između klijenta i institucije. Prema podacima Hrvatske narodne banke, kunsko kreditiranje banaka je u stalnom porastu od 2013. godine, no odskok se desio 2016. godine. Do skoka dolazi zbog postupka konverzije kredita iz švicarskog franka u eure, te kasnije u kune. Ako se uspoređi 2015. s 2016. godinom, udio potrošačkih kredita se smanjio, dok se udio kunskih stambenih kredita više nego udvostručio (Petrović, 2021).



Slika 7: Iznos novih poslova stambenih kredita kreditnih institucija s kućanstvima u izvještajnom mjesecu u razdoblju od 2011. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022)

Prikaz vaganih mjesečnih prosjeka efektivnih kamatnih stopa za stambene kredite, nalazi se na slici 8. Evidentna je tendencija pretežito linearnog pada kamatne stope koja djeluje posljednjih nekoliko godina. No, opće poznato je kako su inflacija i kamatne stope usko povezane. Pa je stoga, 2022. godinu te početak 2023. godine obilježio rast kamatnih stopa na svjetskim financijskim tržištima (HNB, bez dat.). Hrvatska udruga banaka navodi kako su vodeće svjetske središnje banke već sredinom 2022. godine podigle referentne kamatne stope. O daljnjem rastu kamatnih stopa radi konačnog suzbijanja još uvijek prisutne inflacije, može se samo nagađati (HUB, bz dat.).



Slika 8: Vagani mjesečni prosjeci efektivnih kamatnih stopa, u postocima na godišnjoj razini u razdoblju od 2011. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2023)

### **3. Subvencionirano stambeno kreditiranje u Republici Hrvatskoj**

Kako bi se zadovoljio trend potreba građanstva, gdje se kao prioritet nameće vlastiti dom za kvalitetniji život, Republika Hrvatska stambenu problematiku svrstava u ekonomsku i socijalnu politiku s ciljem pronalaženja i primjene rješenja. Za preispitivanje modela stambenog financiranja potrebno je razmotriti nacionalne makroekonomske uvjete, zakonsku regulativu države, strukturu i uređenje financijskog i poreznog sustava u državi, poticaje, tehnološke inovacije, razvijenost tržišta stambenih kredita, ali i trenutno stanje tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Uloga banaka i njihov model provođenja stambenog financiranja, uvelike pridonosi uz ostale navedene uvjete. Kao glavni pružatelji kredita na tržištu, niz godina ostvaruju i potiču razvoj novih usluga za stambeno pitanje. Takvi krediti se u zemljama koriste i u svrhu ekonomske politike za rast građevinske djelatnosti zemlje, koja se provodi subvencijom. Sve ranije navedeno rezultiralo je rješenjem za probleme stambenog tipa. Hrvatski sabor 2017. godine uvodi Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20). Subvencioniranje kredita u ime Republike Hrvatske provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina (u daljnjem tekstu: APN) (*Naputak o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17)*).

#### **3.1. Suradnja Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i kreditnih institucija u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita**

Cilj Zakona o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20) je na trenutno nepovoljnom tržištu nekretnina ponuditi pomoć građanima u rješavanju stambenog pitanja uz povoljnije uvjete kreditiranja. Svrha provođenja je demografska obnova društva, smanjenje trenda iseljavanja te poticanje urbanizacije naselja u Republici Hrvatskoj (Zakona o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Temeljem spomenutog, Agencija ima ovlasti da u svoje ime, ali za račun Republike Hrvatske, posluje unutar granica države. Agencija za pravni promet i posredovanje obavlja poslovanje prema uređenom *Naputku o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17)* čiji su temelji javno dostupni u Narodnim novinama. Jamstvo i sredstva

potrebna za subvencioniranje kredita osiguravaju se iz proračuna države na razdjelu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (u daljnjem tekstu: Ministarstvo). Ministarstvo prenosi sredstva namijenjena proračunom na račun APN-a, a ministar nadležan za poslove graditeljstva propisuje način rada APN-a (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2023; Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Prema najnovijim podacima, za 2023. godinu će se izdvojiti oko 9,3 milijuna eura te će natječaj biti javno otvoren mjesec dana za sve građane koji zadovoljavaju uvjete. Prema procjeni, navedeni iznos morao bi pokriti oko 5.800 zahtjeva (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, 2023; *Naputak o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17)*; MPGI, bez dat.).

### **3.2. Put do subvencioniranih stambenih kredita**

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama predstavlja konekciju između kreditnih institucija i države. Kreditnim institucijama se nudi sklapanje ugovora s Republikom Hrvatskom, prema kojem se one obvezuju na poslovanje u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20). Poziv za prikupljanje ponuda za sklapanje ugovora o davanju subvencioniranih stambenih kredita se objavljuje javno te je namijenjen svim kreditnim institucijama unutar granica Republike Hrvatske. Ponude se prihvaćaju u roku od 8 dana te se popis kreditnih institucija, najčešće poslovnih banka, može pronaći na službenim internetskim stranicama APN-a i Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20); APN, bez dat.).

Sklapanjem ugovora, država kreditnim institucijama jamči otplatu mjesečnog iznosa rate ili anuiteta za stambene kredite, a građani uzimaju subvencionirane kredite od kreditnih institucija. Kod predaje zahtjeva građana za kredit, podnositelj je prethodno dužan pronaći stan, kuću ili građevinsko zemljište unutar granica države. Nakon odabira nekretnine, podnositelj zahtjeva analizira informacije vezane uz ponudu stambenih kredita u kreditnim institucijama koje surađuju s APN-om. Po odabiru najbolje ponude, institucija određuje kreditnu sposobnost korisnika i nudi mu traženu uslugu. U odabranu kreditnu instituciju potrebno je dostaviti odgovarajuću dokumentaciju uz predan zahtjev za subvencioniranje kredita, a kreditna institucija dostavlja nacrt ugovora o subvencioniranju stambenog kredita kojim se poziva korisnik kredita na sklapanje ugovora APN-a. Kreditne institucije u ime korisnika podnose zahtjeve APN-u sve do iznosa osiguranih sredstva za tu svrhu, predodređenih državnim proračunom. U roku od 3 dana APN prema redoslijedu podnošenja zahtjeva, šalje

rezultate dogovorene na sjednici Povjerenstva za odobravanje subvencioniranja stambenih kredita, kreditnim institucijama. Kreditna institucija dužna je u roku od 8 dana dostaviti Ugovor o subvencioniranom kreditu APN-u kako bi ga oni potpisali i ovjerali. Nakon potpisa korisnika i ovjere obje strane, ugovor je zaključen. Ako se korisnik kredita neopravdano ne odazove na sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu, on gubi pravo na subvencioniranje kredita. Nakon dospjele potvrde o isplati kredita i rokom dospijeća prvog anuiteta ili rate, APN uplaćuje kreditnoj instituciji određen iznos subvencije za tekuću kalendarsku godinu (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20); APN, bez dat.).

### **3.2.1. Uvjeti stambenih kredita uz subvenciju Republike Hrvatske**

Temeljem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20) postoje predodređeni uvjeti za sve sudionike. Dakle, put do subvencije odobrenog kredita građana za rješavanje stambenog pitanja zahtjeva ispunjenje definiranih uvjeta.

#### **3.2.1.1. Korisnik subvencije**

Da bi postali korisnici subvencije stambenog kredita, svi građani moraju zadovoljavati starosne i još neke uvjete. Ova mjera subvencije kredita namijenjena je mladim obiteljima, stoga postoji i dobna granica za podnošenje zahtjeva kreditiranja (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Prvi uvjet govori kako korisnik kredita mora biti fizička osoba s nenavršenih 45 godina života. Nadalje, kako bi korisniku kredita bila odobrena subvencija, on mora biti građanin s prebivalištem na području Republike Hrvatske. Također, mora ispunjavati uvjete za dobivanje stambenog kredita koje je utvrdila neka kreditna institucija. Svi građani ispod 45 godina mogu predati zahtjev ako ta osoba ili njegov životni partner u vlasništvu nema stan ili kuću pogodnu za život. Ako je ima, potrebno je naglasiti kako se ona prodaje radi kupnje ili gradnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).



### **3.2.1.2. Namjena kredita**

Kreditni subvencionirani od strane APN-a, tj. Republike Hrvatske, odobravaju se isključivo za rješavanje stambenog pitanja. Važno je obratiti pažnju na neke specifične okolnosti te kriterije koji moraju biti zadovoljeni.

Namjena subvencioniranog stambenog kredita obuhvaća kupnju, izgradnju ili dogradnju stana ili kuće. Kako bi se kredit mogao odobriti potrebno je imati akt za uporabu i građenje. Dakle, kreditiranje aktivnosti uz nekretninu koja nije etažirana i nema uporabnu dozvolu, nije dozvoljena. Također, ako je nekretnina izgrađena u okviru programa društveno poticajne stanogradnje ili ako je na nekretninu bio korišten APN kredit, njega nije moguće dobiti (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Prodajna cijena nekretnine s porezom na dodanu vrijednost po metru kvadratnom neto korisne površine ne smije biti veća od 1.500 eura. Ipak, cijena po metru kvadratnom može prelaziti određeni limit, kao i iznos stambenog kredita, no u tom slučaju njegova razlika nije subvencionirana. Naime, subvencioniranje kredita može se odobriti za iznos koji ne prelazi preko 100.000 eura i čiji rok otplate iznosi najmanje 15 godina (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

### **3.2.1.3. Efektivna kamatna stopa**

Kod uzimanja kredita, potrebno je obratiti pažnju i na kamate. Kamate zapravo predstavljaju cijenu koju kreditna institucija naplaćuje za korištenje posuđenih sredstva putem odobrenog kredita. Kamatna stopa se primjenjuje na glavnice i predstavlja trošak duga za korisnika kredita te prinos za kreditnu instituciju („Kamatna stopa“, bez dat.).

Kamatne stope mogu se podijeliti na dvije vrste: nominalnu kamatnu stopu koja predstavlja dogovorenu stopu koja se plaća i efektivnu kamatnu stopu koja prikazuje stvarni trošak kredita. Visina kamate ovisi o iznosu kredita, roku otplate, visini ugovorene kamatne stope te metodi obračuna. Odluku o visini efektivne kamatne stope (u daljnjem tekstu: EKS) kreditnih institucija i kreditnih unija te ugovaranju usluga s potrošačima, propisuje Hrvatska narodna banka. Često se EKS predstavlja kao stvarna cijena kredita uzetog kod neke kreditne institucije. U nju su uključeni ostali troškovi koje institucija naplaćuje, tj. daje precizniji i sveobuhvatniji prikaz cijene kredita. Osim raznih troškova koji mogu biti obračunati, EKS se može razlikovati i na temelju valute u kojoj se kredit odobrava, ali i prema fiksnoj ili promjenljivoj kamatnoj stopi. Ako je riječ o varijabilnoj kamatnoj stopi, izračun EKS-e se temelji na aktualnoj stopi dana njenog obračuna. U toj varijanti, valja naglasiti kako se EKS mijenja svaki put kad se promijeni nominalna kamatna stopa. Građani pretežito preferiraju fiksnu kamatnu stopu uz

kreditiranje u kunama. Određeni razlog tome se ne pronalazi, već se nagađa da je riječ o financijskoj pismenosti i svjesnosti građana za valutnu klauzulu u kreditima (HNB, bez dat.; „Efektivna kamatna stopa“, 2021; „Što je efektivna, a što nominalna kamatna stopa?“, 2020).

Na visinu EKS općenito pa tako i kod subvencioniranih stambenih kredita utječe više čimbenika. Najutjecajnija na EKS je visina nominalne kamatne stope, uz ostale naknade koje klijent mora platiti instituciji za odobrenje kredita. Neke od naknada koje mogu biti uključene u EKS su: naknada za obradu kreditnog zahtjeva, interkalarna kamata, naknada za vođenje i održavanje te slanje izvoda, troškovi procjene nekretnine, troškovi osiguranja otplate kredita putem polica osiguranja te naknada za čuvanje zaloge kao instrumenta osiguranja otplate kredita (Škorić, 2021).

Prema Ugovoru o davanju subvencioniranih kredita točno je definirana metoda izračuna EKS korištene za APN kredite. Ova jedinstvena metoda koristi se kod svih hrvatskih kreditnih institucija te je njihova obveza predstaviti potrošaču izravan uvid u troškove zaduživanja. Zakonom je određena visina EKS na APN kredit u prvih 5 godina, te ona ne može biti viša od navedenog postotka godišnje. Sve kreditne institucije koje su sklopile ugovor s Republikom Hrvatskom obavezuju se na EKS manju ili jednaku 3,75% godišnje, prvih 5 godina. Nakon 5 godina otplate kredita, EKS može biti uvećana najviše za 10% od EKS koja je određena za prvih 5 godina otplate. Kreditne institucije se obvezuju na maksimalni iznos EKS od 3,75% godišnje, ali unutar tog raspona oni sami određuju visinu EKS. S obzirom na to, bitno je da korisnik ranije istraži i uspoređi ponude svih kreditnih institucija. Ova stopa omogućuje građanima potpuni uvid u troškove, na temelju koje mogu usporediti aktualne ponude te sami donositi odluke koja im nudi najbolje mogućnosti („Efektivna Kamatna Stopa, 2021; HNB, bez dat.; Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Prema najnovijim podacima za 2023. godinu, APN je 15. veljače objavio poziv kreditnim institucijama za prikupljanje ponuda za sklapanje Ugovora o davanju subvencioniranih kredita. Ako se usporede EKS-e ranijih godina, naspram 2023. godine, može se primijetiti da su ponuđene kamatne stope više no ranijih godina. Razlog tome je trenutna situacija države i inflacija, što je zahtijevalo zatezanje i podizanje kamatnih stopa Europske središnje banke. Kako bi usporedba bila pravovaljana, najmanja EKS koju su ponudile čak dvije banke (Erste&Steiermarkische banka i Karlovačka banka) u 2022. godini iznosila je 1,99%, a u 2023. godini iznosi 3,12% (Privredna banka Zagreb). Ove godine se prvi puta u povijesti Republike Hrvatske građanima nude isključivo krediti u eurima, zbog ulaska u eurozonu. Na poziv se odazvalo 12 banaka, što je dvije manje u odnosu na 2022. godinu. Naime ove godine, Podravska banka d.d. i BKS BANK AG više ne sudjeluju u ovom programu, dok su sve ostale banke ostale iste uz promjenu EKS. Prema podacima navedenim na stranicama APN-a, vidljivo je kako je Privredna banka Zagreb ponudila najnižu EKS od 3,12%, a najvišu

Erste&Steiermarkische banka i Raiffeisen banka od 3,75%. Preostale banke i njihov EKS redom su: Istarska kreditna banka 3,14%, Hrvatska poštanska banka i Nova hrvatska banka 3,30%, Zagrebačka banka 3,39%, Agram banka 3,49%, Croatia banka 3,60% te Samoborska banka 3,67%. Karlovačka banka i OTP banka nudi dvije varijante EKS, ovisno o periodu otplate kredita (APN, bez dat.).

Tablica 1: EKS-e na APN kredite kreditnih institucija za 2023. godinu

Banka	NKS	EKS	Vrijeme fiksne kamatne stope
Agram bank d.d.	2,99%	3,49%	7.g.
Croatia bank d.d.	3,10%	3,60%	5.g.
Erste&Steiermarkische bank d.d.	2,85%	3,75%	10.g.
	3,10%		15.g.
	3,50%		20.g.
Hrvatska poštanska banka d.d.	3,18%	3,30%	5.g.
Istarska kreditna banka d.d.	3,00%	3,14%	za vrijeme subvencije
Karlovačka banka d.d.	2,50%	3,35%	5.g.
	3,40%	3,54%	30.g.
Nova hrvatska banka d.d.	3,18%	3,30%	5.g.
OTP banka d.d.	2,99%	3,39%	10.g.
	3,49%	3,64%	30.g.
Privredna banka Zagreb d.d.	2,68%	3,12%	razdoblje subvencije + 5.g.
	2,78%		razdoblje subvencije + 10.g.
	2,88%		20.g.
Raiffeisenbank Austria d.d.	3,00%	3,75%	za vrijeme subvencije
Samoborska banka d.d.	3,40%	3,67%	7.g.
Zagrebačka banka d.d.	3,19%	3,39%	15.g.

(Izvor: samostalna izrada autorice prema APN, bez dat.)

### **3.2.1.4. Jamstvo za otplatu kamata**

Jamstvo za otplatu subvencioniranog stambenog kredita odobrava se za subvencionirani kredit uzet od odabrane kreditne institucije u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20) i svim zadovoljenim propisanim uvjetima. Time se Republika Hrvatska obvezuje umjesto korisnika kredita otplaćivati dio mjesečnih obroka ili anuiteta prvih 5 godina (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Ako korisnik prestane s otplatom subvencioniranog kredita, kreditna institucija proglašiti kredit dospjelim u cijelosti ili se nekretnina proda prije otplate kredita, sredstva se vraćaju. Kreditna institucija je dužna vratiti uplaćena sredstva na račun Agencije za pravni promet i nekretnine, a oni prenose sredstva u proračun Republike Hrvatske. Ovo ne vrijedi u slučaju da je kredit proglašen dospjelim po isteku roka od 2 godine nakon roka subvencioniranja kredita ili ako se nekretnina proda zbog kupnje veće (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

### **3.2.2. Kriteriji subvencije Republike Hrvatske**

Mjera pomoći Vlade putem kojih se građanima olakšava financiranje stambenog kredita nudi subvenciju određenog postotka anuiteta ili obroka prvih 5 godina. No, građanima se nudi mogućnost dodatnog subvencioniranja na temelju dva slučaja.

Dodatna subvencija se može dobiti ako se obitelj korisnika kredita povećava rođenjem ili posvojenjem djeteta unutar prvih 5 godina otplate kredita. Tada se kredit dodatno subvencionira za 2 godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu. Također, valja spomenuti da se prilikom ugovaranja kredita subvencija produžuje za dodatnu godinu po svakom djetetu u obitelji. Bitno je da u trenutku podnošenja zahtjeva za subvencije dijete nije starije od 18 godina. Drugi slučaj je temeljen na utvrđenom invaliditetu iznad 50%. Tada se kredit dodatno subvencionira još 2 godine.

Kako bi se dodatno subvencioniranje odobrilo, potrebno je poslati Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita. Korisnik se mora javiti u banku te podnijeti Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita u roku od 60 dana. Zahtjev mora sadržavati podatke navedene Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20) uz poseban naglasak na izvadak iz matice rođenih ili potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom. Dodatna subvencija uključuje produljenje pomoći kroz tijek trajanja subvencije (Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20)).

Postotak subvencije države ovisi o skupini indeksa razvijenosti grada ili općine u kojoj se nekretnina gradi ili kupuje. Visina subvencije je podijeljena prema 8 skupina u kojima se nalaze gradovi i općine prema indeksu razvijenosti. Visina subvencije kreće se od najnižih 30%, pa sve do 51% mjesečnog obroka ili anuiteta. U prvu skupinu spadaju gradovi s najvećim postotkom subvencije (51%), oni koji su najmanje razvijeni. Najviše takvih gradova i općina pronalazimo u Bjelovarsko-bilogorski, Brodsko-posavski, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Šibensko-kninskoj, Virovitičko-podravskoj te Vukovarsko-srijemskoj županiji. Najmanji postotak subvencije (30%) najčešće se pronalazi u Istarskoj, Međimurskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zagrebačkoj županiji (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20); APN, bez dat.).

Tablica 2: Postotak subvencije prema stupnju razvijenosti

SKUPINA PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI		POSTOTAK SUBVENCIJE (prema Zakonu)
I.	Skupina	51%
II.	Skupina	48%
III.	Skupina	45%
IV.	Skupina	42%
V.	Skupina	39%
VI.	Skupina	36%
VII.	Skupina	33%
VIII.	Skupina	30%

(Izvor: samostalna izrada autorice prema Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20))

### 3.2.3. Dokumentacija za odobrenje subvencioniranog kredita

Da bi postao korisnik subvencioniranog stambenog kredit svaki građanin mora slijediti određene korake odabrane institucije. Stoga, kako bi kredit bio odobren, potrebno je pripremiti određene materijale koje nalaže kreditna institucija. Dokumentacija koja je potrebna za odobrenje subvencioniranih stambenih kredita jednaka je dokumentaciji za odobrenje stambenih kredita po redovnim uvjetima, uz navedene specifičnosti koje traži Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Korisnik kredita dužan je priložiti dokumentaciju

za kupnju nekretnine, u što spada: „preslika osobne iskaznice i rodnog lista za maloljetno dijete, predugovor ili ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita, preslika zemljišnoknjižnog izvotka i akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuće koju namjerava kupiti, potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja i izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine“ (Naputak o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17)).

U slučaju da korisnik odluči graditi kuću potrebno je dostaviti: „presliku osobne iskaznice, rodni list za maloljetno dijete, zemljišnoknjižni izvadak, akt za građenje, troškovnik radova izrađen na temelju glavnog, odnosno izvedbenog projekta iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje, potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće i izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine“ (Naputak o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17)).

Ugovor o subvencioniranom kreditu uz navedeno sadržava i zabranu davanja najma nekretnine unutar 2 godine od početka subvencije kredita, obvezu prijave prebivališta u roku (30 dana) na adresu nekretnine za koju je izdan kredit te uporabnu dozvolu, ako je riječ o gradnji (Naputak o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17)).

### 3.2.4. Rezultati subvencije za mlade

Program državne subvencije, uspješno se provodi od 2017. godine. Princip rada se temelji na raspisivanju poziva jednom godišnje (iznimka 2020.). Od početka realizacije ove mjere (rujan 2017.) do 31. prosinca 2022. godine, odobreno je 27.492 subvencioniranih stambenih kredita. Također valja spomenuti kako je u promatranom periodu u obiteljima koje koriste subvencije rođeno više od 7.200 djece, a prijavljeno je 16.946 maloljetne djece (do 18. godina). U slučaju dodatnih subvencija na temelju invaliditeta zabilježene su 403 osobe s tjelesnim oštećenjem većim od 50% (MPGI, bez dat.).

Broj zaprimljenih zahtjeva raste iz godine u godinu, a značajnije promjene mogu se primijetiti u 2020. godini, kada se broj zaprimljenih zahtjeva s 4.260 iz 2019. godine povećao na 8.332. Razlog udvostručenja su provedena dva kruga zaprimanja subvencioniranih kredita u proljeće i jesen 2020. godine. Zanimajući tu činjenicu, svakako je uočljiv porast s 2.266 odobrenih zahtjeva u 2017. godini na 5.675 odobrenih zahtjeva u 2022. godini. Također, s obzirom na porast broja zahtjeva, zamjetan je i pad udjela odbijenih zahtjeva. To upućuje na bolju financijsku pismenost građana, ali i angažiranost institucija u pružanju potrebnih informacija (APN, bez dat.).

Tablica 3: Rezultati provedenih subvencija u razdoblju od 2017. do 2022. godine

R. br.	Godina zaprimanja zahtjeva	Broj zaprimljenih i obrađenih zahtjeva	Odbijeni, odustali ili raskinuti ugovori	Broj odobrenih (aktivnih) zahtjeva
1.	2017.	2.399	133	2.266
2.	2018.	3.033	149	2.884
3.	2019.	4.260	195	4.065
4.	2020. (oba kruga)	8.332	313	8.019
5.	2021.	4.739	156	4.583
6.	2022.	5.870	195	5.675
	UKUPNO	28.633	1.141	27.492

(Izvor: samostalna izrada autorice prema APN, bez dat.)

## 4. Tržište nekretnina

Pojam nekretnine može se pronaći u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 (NN 94/17), koji nekretninu definira kao česticu zemljine površine, sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 (NN 94/17) ). Prema tome, nekretnine se mogu podijeliti na zemljišne i građevinske. Zemljišnim nekretninama se smatraju izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta, uređena i neuređena poljoprivredna zemljišta te šume i šumska zemljišta. Vrste građevinskih nekretnina su stambene zgrade, poslovne zgrade i sve druge zgrade s njihovim dijelovima te ostale građevine poput cesta, mostova i ostalog. Tržište nekretnina predstavlja ekonomski i pravni prostor u kojem postoji interakcija ponude i potražnje svih trenutnih kupaca i prodavača nekretnina („Tržište nekretnina“, bez dat.). Nekretnina kao predmet transakcije na tržištu nekretnina Republike Hrvatske, prostire se na površini od 56.594 kilometara kvadratnih, odnosno 64,3% ukupnog teritorija države (*Strategija Prostornog Razvoja Republike Hrvatske* NN 106/17). Na tom području dolazi do susreta raznih sudionika. Od samih proizvođača do korisnika koji je pravna ili fizička osoba, posreduju država i trgovci nekretninama (Rašić, Slijepčević, Stojčić, Vizek, 2021).

Tržište nekretnina građanima nudi mogućnost stjecanja prava vlasništva ili promjenu u korištenju prava koja proizlaze iz nekretnina. Sam put do prava vlasništva na neku nekretninu često zna biti trnovit. Put jednog građana započinje samom željom za sigurnošću, statusom i zadovoljstvom. Psihološka dobit predstavlja jako bitan čimbenik kod kupnje nekretnine te se često to iskorištava. Nekretnine su na glasu kao najsigurnije investicije čija će vrijednost s vremenom porasti. Učestala potreba ljudi za kupnju nekretnina, pruža mogućnost dizanja cijena u nebo te je tako jedan od problema sama vrijednost nekretnina. U većini slučajeva ta vrijednost nekretnine je velika, što za građane znači zaduživanje. Građani najčešće posežu za kreditima u kreditnim institucijama, a koje regulira država. Država provodi fiskalnu i monetarnu politiku putem vlade te time utječe na tržište nekretnina. Osim navedenih segmenata i prema već spomenutome, država provodi subvencioniranje kako bih pomogla mladima u kupnji vlastite nekretnine.

### 4.1. Analiza kupoprodaja nekretnina u Republici Hrvatskoj

Stanje na tržištu nekretnina Republike Hrvatske po broju kupoprodaja stambenih nekretnina nije bilo u stalnom rastu. Oscilacije su bile primjetne u razdoblju kada je broj kupoprodajnih ugovora pao sa 66.787 (2007. godine) na 27.105 (2015. godine). Narednih



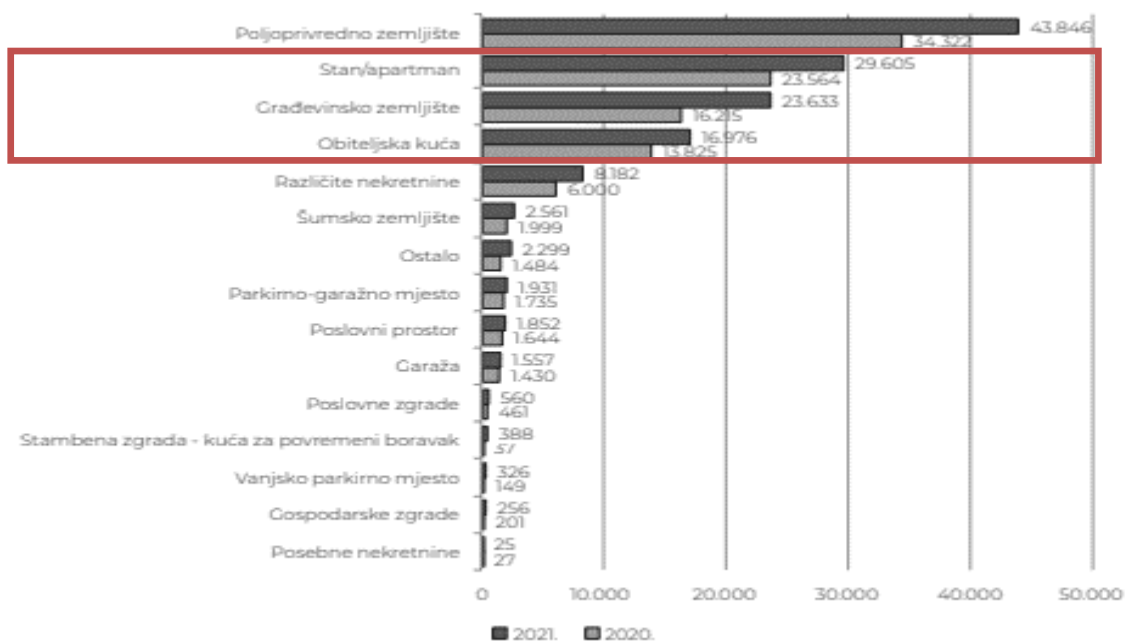
godina broj kupoprodajnih ugovora je u stalnom porastu, a na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja<sup>2</sup>, što je u odnosu na 2020. godinu porast od 30%. Usporedbe radi, 2017. godine, kada je prvi puta uveden APN kredit, ostvareno je 99.565 kupoprodajnih transakcija. U 2021. godini ostvarilo se 34.432 transakcije više, što je u postotku 26% više u odnosu na raniju godinu. U promatranom razdoblju broj stanovnika Republike Hrvatske 2020. godine je iznosio 4.125.000, dok u 2021. godini bilježimo pad na 3.879.000 stanovnika (*HNB, 2015; Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2019*).

Prema prikazanim podacima na slici 9. vidljivo je kako se najveći broj transakcija odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta: 43.846 što čini 32,7% ukupnog broja kupoprodaja. U nastavku su navedene tri vrste nekretnina potrebne za analizu na koju se ovaj rad fokusira, a koje pronalazimo unutar označenog polja slike (crveni obrub). Prva vrsta nekretnina su stanovi/apartmani koji su se svrstali na prvo mjesto. Ostvareno je redom: kupoprodaja stanova/apartmana 29.605 (22,1% od ukupnog broja kupoprodaje nekretnina), kupoprodaja građevinskih zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6% od ukupnog broja kupoprodaje nekretnina) te kupoprodaja obiteljskih kuća bilježi 16.976 (12,6% od ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja nekretnina) na tržištu nekretnina 2021. godine (*Rašić et al., 2022*).

Prema ukupnom broju kupoprodaja ostvarenih u 2021. godini na prvom mjestu se nalazi Grad Zagreb s 14.764 kupoprodajne transakcije. Kao glavni grad, drži čvrsto prvu poziciju, dok ga slijede ostali veći gradovi, a Zagreb s ostalih pet gradova zauzima 17% svih kupoprodajnih transakcija nekretnina ostvarenih 2021. godine. Uz Zagreb, ostala četiri grada redom su: Zadar s 2.429 kupoprodaja, Split s 2.114, Rijeka s 1.994 i Osijek s 1.874 kupoprodaje. Prema broju kupoprodaja građevinskih zemljišta u 2021. godini može se izdvojiti Zagrebačka županija s 2.105, Šibensko-kninska županija s 1.387 te Grad Zagreb s 1.085 kupoprodaja. Građevinska zemljišta se najviše kupuju u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije. Što se tiče kupoprodaje stanova/apartmana, njihova potražnja je najveća oko većih gradova, poput Zagreba, Rijeke, Splita i sl. Kupoprodaja obiteljskih kuća najviše se preferira u području nekoliko kilometara udaljeno od grada (*Rašić et al., 2022*).

---

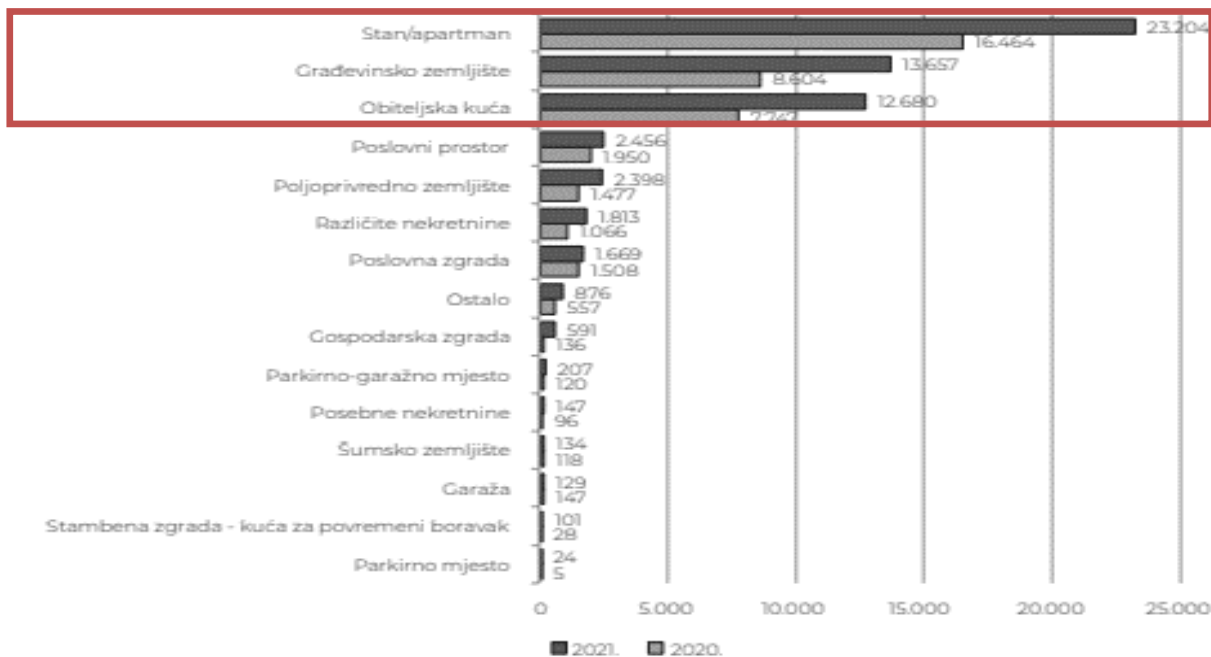
<sup>2</sup> Ukupan broj kupoprodaja predstavlja zbroj svih vrsta nekretnina, dok će se posebna pažnja pridodati nekretninama s namjenom za stvaranje životnog prostora.



Slika 9: Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine (Rašić et al., 2022)

Osim broja prodanih nekretnina, valja se osvrnuti i na ukupno ostvarene kupoprodajne vrijednosti prikazane na slici 11. U 2021. godini ukupna vrijednost prodanih nekretnina iznosila je 60.086 milijardi HRK. Ako se to usporedi s 2020. godinom, vidljivo je povećanje od oko 50%. U to vrijeme prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo je iznosila 388.226 HRK, dok je godinu dana kasnije u 2021. godini prosječna vrijednost porasla na 448.416 HRK. 1. godine APN subvencija, prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo je iznosila 318.700 HRK, a ukupna vrijednost prodanih nekretnina 31.726 milijuna HRK. Za 2021. godinu iznos od 60.086 milijardi HRK, utrošenih na kupnju nekretnina, iznosi 14 % bruto domaćeg proizvoda 2021. godine, dok je godinu ranije iznosio 11%. Osim navedenih podataka, o povećanju u samo godinu dana nam svjedoči slika 11. (Rašić et al., 2022).

Vidljivo je kako najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi, dok su u početku provođenja subvencije to bile obiteljske kuće. Na stanove odlazi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Iz istih izvora se dobiva informacija kako upravo ove vrste nekretnina bilježe povećanje vrijednosti. U odnosu na 2020. godinu, obiteljske kuće u 2021. godini bilježe porast vrijednosti od 63,7%. Nešto manji porast vrijednosti bilježe građevinska zemljišta s 58,7% i stanovi/apartmani sa 40,9% (Rašić et al., 2022).



Slika 10: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnina (Rašić et al., 2022)

Kako bi se dobio bolji uvid u pojedine segmente, izdvojit će se dva rezidencijalna tipa nekretnine, a to su: stanovi/apartmani i obiteljske kuće.

#### 4.1.1. Stanovi/apartmani

U današnje vrijeme sve više ljudi preferira urbanizirani način života. To sa sobom povlači i sve veću potražnju stanova/apartmana neposredno u blizini većih gradova. Većina mladih ljudi preferira užurban način života jer im on pruža više pogodnosti poput razvoja karijere, smanjenih troškova života i sl.

U 2021. godini kupoprodajom stanova/apartmana ostvareno je 29.605 kupoprodaja u vrijednosti od 23,2 milijarde HRK. Godina nakon početka subvencija broji 23.736 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 13,2 milijarde HRK. Vidljivo je kako je potražnja za ovom vrstom nekretnina porasla, no u manjem postotku od ukupno ostvarene kupoprodajne vrijednosti (24,72% naspram 75,75%). Ako se gleda prosjek, prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije tada je bila 580.300 HRK, a 2021. iznosi 783.776,00 HRK. Uzevši u obzir i 2020. godinu, to je 25,6% kupoprodaja više te 40,9% veća vrijednost prodanih stanova/apartmana. Iz izvora se također saznaje kako se u 2020. godini trgovalo pretežito starijim stanovima, dok u 2021. godini imamo blagi porast prodaje stanova starijih manje od godinu dana, dok u 2021. godini čak 15 županija bilježi rast broja kupoprodaja

stanova/apartmana. Gledano na međunarodnoj razini, međugodišnji rast broja kupoprodaja stanova/apartmana redom bilježe: Primorsko-goranska (52,1%) i Splitsko-dalmatinska županija (51,5%), iza kojih slijede preostale obalne županije i to redom Šibensko-kninska (47,6%), Ličko-senjska (46,6%), Zadarska (43,6%), Istarska (42,9%) i Dubrovačko-neretvanska (34,4%). Navedene su neke županije koje su imale najveći porast, dok 5 županija bilježi pad u odnosu na 2020. godinu. Te županije su: Međimurska (-19,6%), Virovitičko-podravska (-17,8%), Brodsko-posavska (-11,4%), Koprivničko-križevačka (-5,9%) te Sisačko-moslavačka županija (-1,4%) (Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2018).

Osim ranije spomenutih promjena u postotcima, Slika 11. sadrži točan broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2021. godini. Najveći broj transakcija odvijao se u Zagrebačkoj županiji. Zagrebačka županija zabilježila je visokih 10.722 kupoprodajnih transakcija. Valja spomenuti kako Zagrebačka županija čvrsto drži prvo mjesto od samih početaka, pa tako i u godini nakon uvođenja subvencija (2018. godini) bilježi 8.362 kupoprodajne transakcije. Druga po broju u 2021. godini je Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana. Na posljednjem mjestu nalazi Virovitičko-podravska županija sa samo 120 kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2021. godini (Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2018).

Prema navedenom, potražnja za stanovima se povećava iz godine u godinu oko glavnih gradskih središta. Najviša medijalna cijena stana/apartmana u 2021. godini može se pronaći u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u iznosu od 15.104 HRK po metru kvadratnom, zatim Splitsko-dalmatinskoj županiji (13.655 HRK/m<sup>2</sup>) te Grad Zagreb (12.032 HRK/m<sup>2</sup>). Prva tri mjesta rang liste u 2018. bila su ista, dok je medijalna cijena za područje Grada Zagreba najviše porasla (u 2018. iznosila 9.459 HRK/m<sup>2</sup>). Prema tome, rast potražnje proporcionalno prati i porast cijena stanova/apartmana (Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2018).



Slika 11: Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2021. godini (Rašić et al., 2022)

#### 4.1.2. Obiteljske kuće

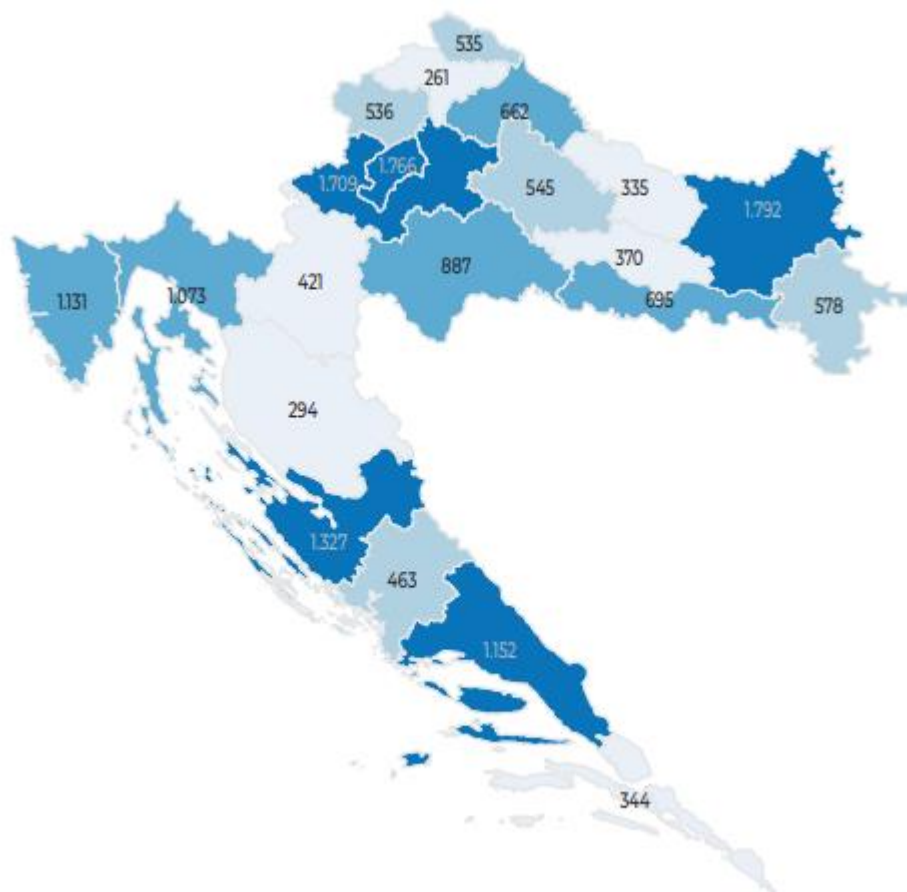
Stambeno pitanje van gradskih sredina najčešće se rješava obiteljskom kućom. Okolna sela udaljena nekoliko kilometara od gradske sredine pretežito sadržavaju objekte obiteljske kuće, dok se stanovi/apartmani rijetko viđaju.

Na razini Republike Hrvatske tijekom 2018. godine ostvareno je 11.329 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 5,7 milijardi HRK, po prosječnoj vrijednosti jedne transakcije 506.500 HRK. Godinu ranije, kada se uvodi APN subvencija, ostvareno je 7.142 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća što je 58,6% manje u odnosu na 2018. godinu. No, u odnosu na broj, ukupne vrijednosti kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća su iznosile 4,132 milijardi HRK. Vidljivo je kako je međugodišnji porast vrijednosti prodanih obiteljskih kuća u većoj mjeri uvjetovan povećanjem broja transakcija. 2021. godini bilježi 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi HRK. Vidljiv je značajan porast u iznosu,

ali i broju kupoprodaja. Valja spomenuti kako je od 2020. godine ukupna vrijednost porasla 63,7% te je prosječna vrijednost transakcije iznosila 560.376 HRK, dok prema zadnjim podacima iznosi 746.925 HRK. Najveći rast broja kupoprodaja obiteljskih kuća (u odnosu na 2020.) zabilježen je u Istarskoj županiji uz rast od 76%. Sljedeća dva mjesta odlaze Zadarskoj županiji (63%) te Splitsko-dalmatinskoj županiji (59%) uz koje porast bilježi još 11 županija. U odnosu na prethodnu godinu, u 2021. godini pad prodaje obiteljskih kuća bilježe Varaždinska (-30,2%), Bjelovarsko-bilogorska (-29,1%) i Brodsko-posavska županija (-5,2%) (Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2018).

Slika 12. pruža podatke o broju kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2021. godini iz čega proizlazi sljedeće: Osječko-baranjska županija (1.792), Grad Zagreb (1.766) i Zagrebačka županija (1.709) predvode s više od 1.700 kupoprodaja obiteljskih kuća. Nadalje slijede Zadarska županija (1.327), Splitsko-dalmatinska (1.1152), Istarska (1.131) i Primorsko-goranska (1.073) županija s više od 1.000 kupoprodaja obiteljskih kuća. Navedene županije čine 59% svih kupoprodaja obiteljskih kuća u 2021. godini dok se najmanji broj od 261 kupoprodaja odvio u Varaždinskoj županiji (Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2018).

Medijan cijena obiteljskih kuća po metru kvadratnom u 2021. godini iznosio je 792 HRK po metru kvadratnom, no neke županije drže cijenu obiteljskih kuća poprilično nisku, gdje ona iznosi 75 HRK po metru kvadratnom. U obalnim dijelovima i Zagrebačkoj županiji 5% najskupljih kuća prodavalo se po cijeni od 11.475 HRK po metru kvadratnom i više. Najveći rast medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji za 189,3% te u Varaždinskoj županiji (132,8%). U Sisačko-moslavačkoj i Karlovačkoj županiji dolazi do pada medijalne cijene kuća zbog udarnog potresa. Podaci o medijalnoj cijeni obiteljske kuće po metru kvadratnom u 2018. godini je 731 HRK, što je u odnosu na 2017. godinu predstavljalo pad od 46%. Kako je ovaj podatak o padu bio malo neočekivan, provela su se dodatna istraživanja iz kojih se saznaje kako: „podaci u bazi eNekretnine nisu evaluirani, pa je u izračun medijalne cijene ušao niz transakcija s iznimno niskim vrijednostima kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća“ (Rašić et al., 2022; Rašić et al., 2018).



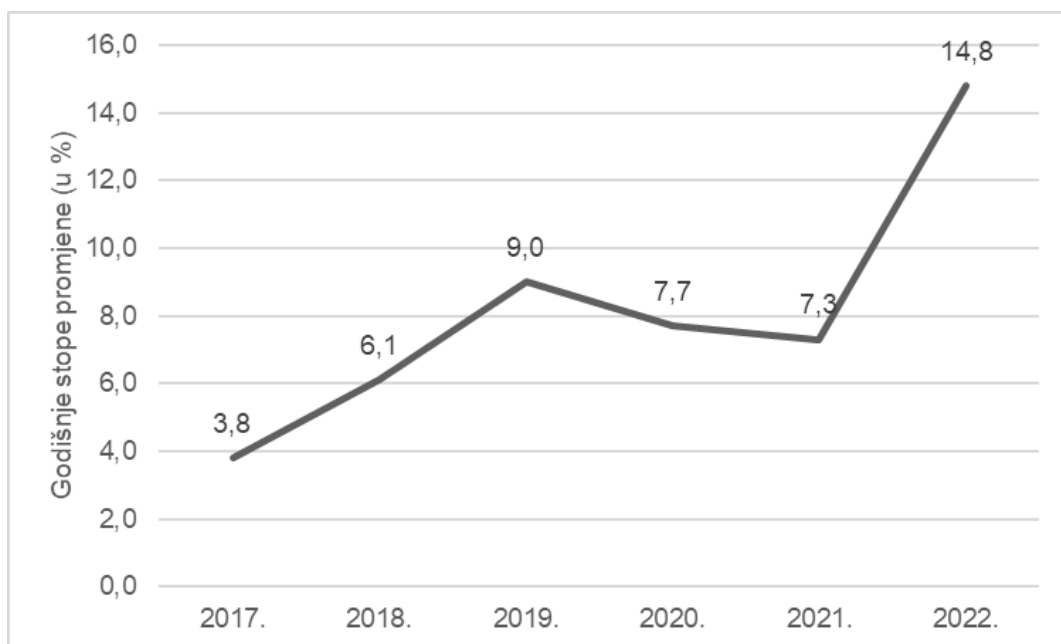
Slika 12: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2021. godini (Rašić et al., 2022)

## 4.2. Analiza kretanja cijena na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj

Osvrnuvši se na prošlost, valja spomenuti kako je Republika Hrvatska bilježila pad cijena nekretnina od 2008. godine, koja je bila popraćena krizom, pa sve do 2016. godine. Bilo je to razdoblje silaznog trenda s padom cijena od 27%. Najniže cijene su se mogle pronaći 2014. godine, koja je bila obilježena gospodarskom krizom. U odnosu na 2008. godinu, cijene nekretnina bilježile su pad od 18,5%. Nakon tog perioda, cjenovna krivulja nekretnina preuzima uzlaznu putanju koja još dan danas raste (Kovačević, 2017).

Stanje koje je uslijedilo nakon 2016. godine prikazano je na Slici 13. Temeljem godišnje stope promjena indeksa cijena stambenih objekata uočljive su oscilacije nakon uvođenja subvencioniranih kredita. Od prve godine provođenja mjere (2017. godine) uočljiv je porast godišnje stope promjena indeksa cijena stambenih objekata od 3,8%. Narednih godina (2018. i

2019. godine) pravac zadržava ulaznu putanju, a sve do 2020. godine kada kreće silazni trend uzrokovan pandemijom. Narednih 2 godine (2020. i 2021. godine) zabilježene su niže postotne promjene u odnosu na 2019. godinu, ali 2021. godine uslijedio je snažan gospodarski oporavak od pandemije. U tom periodu cijene nekretnina nastavljaju rasti zahvaljujući inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja stambenih kredita, povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru te inflacije uslijed COVID-19 razdoblja i rusko-ukrajinsko rata. Na rast potražnje utjecali su i neki novonastali faktori u pandemiji, poput „rada na daljinu“ i života van gradova. Prema podacima vidljivo je kako se tržište nekretnina pokazalo otpornim na pandemiju te njegov značaj raste, a cijene u Republici Hrvatskoj su porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu. Kao područje s najvećim porastom cijena ističe se Jadran. Rast potražnje nekretnina u priobalnim dijelovima države primarno dolazi od strane ne rezidenata koji sve više preferiraju način „rada na daljinu“. Valja naglasiti kako su cijene više u regijama gdje je potražnja veća (HNB, 2022).

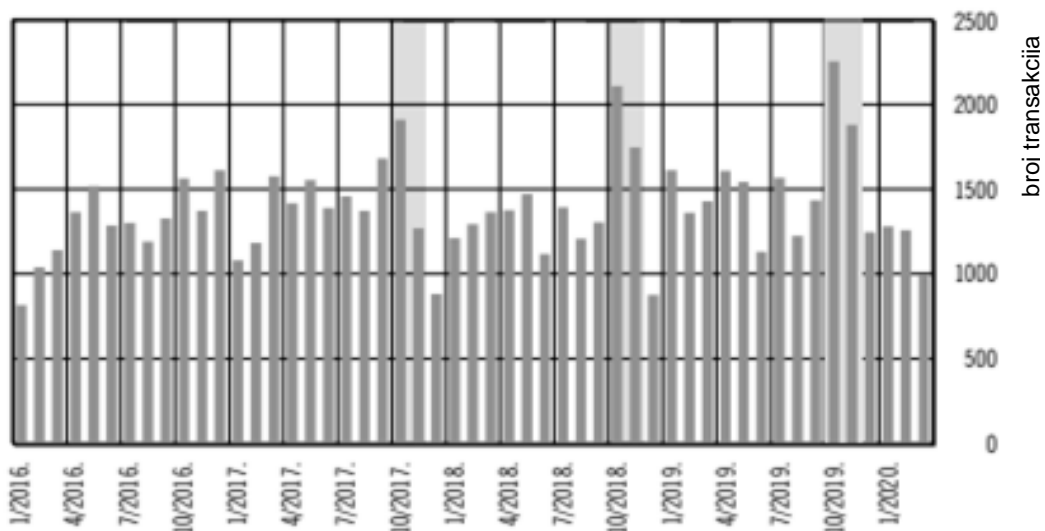


Slika 13: Godišnje promjene indeksa cijena stambenih objekata u postocima u razdoblju od 2017. do 2022. godine (HNB, 2022)



## 5. Utjecaj APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

Povezanost tržišta i njihov međusobni utjecaj neosporni su prilikom razrade ove teme. Intervencija Vlade koja je 2017. godine inicirala sufinanciranje dijela kredita građana, polako privodi kraju već 7. krug državnih pomoći. U isto vrijeme, na tržištu nekretnina mogu se primijetiti oscilacije u određenim periodima. Prema istraživanjima Hrvatske narodne banke broj transakcija na tržištu nekretnina snažno raste u godinama provođenja subvencija stambenih kredita. Slika 14 pruža uvid od 2016. godine u kojoj se nisu izdavale državne pomoći. U tom periodu nema velikih odstupanja od uobičajenog broja transakcija. Narednih godina, po uvođenju APN-a, vidljivo je veće odstupanje u mjesecima kada se provodila Vladina mjera (osjenčano) (HNB, 2020).



Slika 14: Broj transakcija na tržištu nekretnina u razdoblju od 2016. do 2020. godine (HNB, 2020)

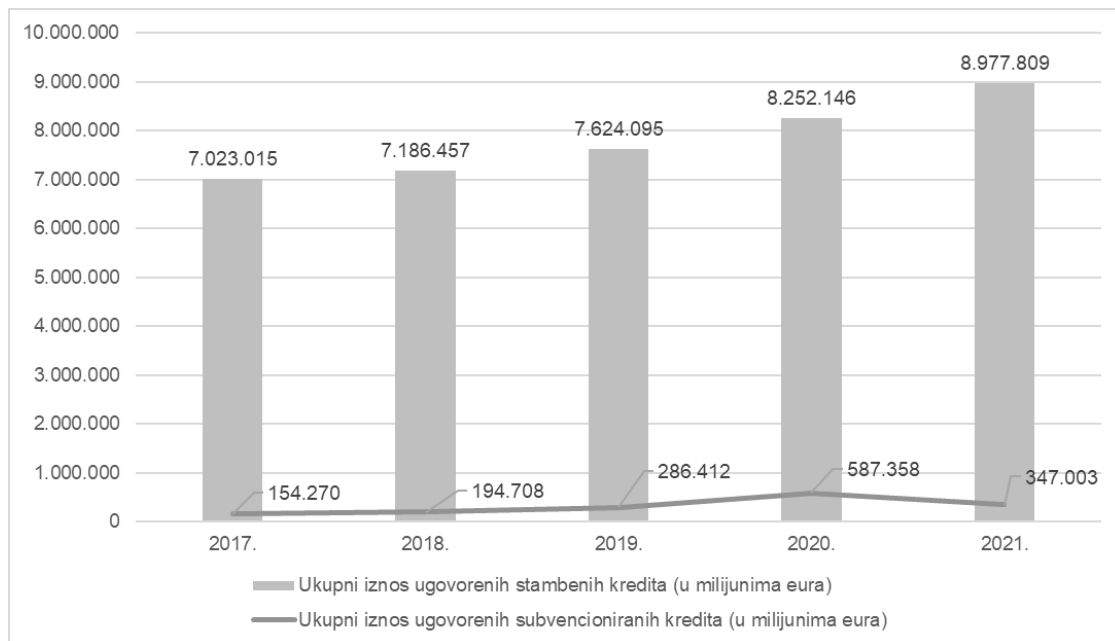
Osim promjena u broju transakcija, veće oscilacije primjetne su u ukupnoj vrijednosti transakcija. Slika 15. pruža prikaz u period od 20 godina. To razdoblje obilježeno je velikim brojem transakcija s vrhuncem u 2007. godini, dok u narednim godinama slijedi pad uzrokovan krizom. Najmanji broj transakcija zabilježen je 2015. godine, a nakon navedene godine slijedi rast uz manja odstupanja. Lagani porast broja transakcija uslijedio je od 2016., a u 2017. godini se uvodi mjera Vlade te broj transakcija pretežito stagnira. 2020. godine zabilježeno je malo veće odstupanje zbog pandemije. Uvidjevši to na vrijeme, Vlada je te godine provela 2 kruga subvencioniranja stambenih kredita te tako potaknula broj transakcija na tržištu nekretnina. Temeljem navedenoga, broj transakcija zadnjih nekoliko godina uglavnom stagnira, dok

ukupna vrijednost transakcija raste. 2007. godina bila je obilježena najvećim ukupnim vrijednostima transakcija, ali uz puno veći broj transakcija. Prema istraživanju, 2021. godine ukupna vrijednost transakcija nadmašuje 2007. godinu i samo nastavlja rasti (HNB, 2023).



Slika 15: Broj transakcija i njihova ukupna vrijednost na tržištu nekretnina u razdoblju od 2002. do 2022. godine (HNB, 2023)

O vrijednosnom povećanju svjedoče i podaci kreditnih institucija, prikupljenih od strane Hrvatske narodne banke. U promatranom razdoblju od uvođenja APN kredita (2017. godine) do 2021. godine, vidljiv je rast ukupnih iznosa ugovorenih stambenih kredita. Kod ukupnih iznosa ugovorenih subvencioniranih kredita, najveća vrijednost se pronalazi u 2020. godini zbog provedena dva kruga APN kredita. Te godine bio je izdvojen dosad najveći iznos sredstava iz državnog proračuna. No, uzevši u obzir udio vrijednosti ukupno odobrenih APN kredita u ukupnoj vrijednosti odobrenih stambenih kredita u promatranom razdoblju, zastupljenost subvencija je vrlo niska. U 2020. godini kada su subvencionirani krediti dosegli maksimalni iznos, oni čine samo 7,12% ukupnog iznosa odobrenih stambenih kredita svih kreditnih institucija. U ostalim godinama postotak vrijednosti ukupno odobrenih APN kredita u ukupnoj vrijednosti odobrenih stambenih kredita iznosi: 2017. godine 2,20%, 2018. godine 2,71%, 2019. godine 3,76% te 2021. godine 3,87% (HNB, 2021).



Slika 16: Kretanje udjela vrijednosti ukupno odobrenih APN kredita u ukupnoj vrijednosti odobrenih stambenih kredita u razdoblju od 2017. do 2021. godine (HNB, 2021)

Prilikom razrade problematike, prozirale su se mnoge pozitivne i negativne strane uvođenja mjere subvencioniranih stambenih kredita. Temeljem podataka dobivenih analizom postavlja se pitanje je li se subvencioniranje moglo nekako bolje, kvalitetnije riješiti. No, jedno je sigurno, trenutno je subvencioniranje stambenih kredita na snazi te se pruža građanima na odabir hoće li to iskoristiti.

Pomoć kod financiranja stambenog kredita već je sama po sebi pozitivna činjenica u smislu stambenog zbrinjavanja i financijske pomoći građana. Pozitivne strane ove mjere očituju se u njenom cilju, koji je prema prikupljenim podacima zadovoljen. Prema podacima (2022. godina) ovom stambenom mjerom oko 27.492 mladih obitelji je osiguralo svoj dom. Rezultati demografske obnove društva očituju se u broju rođene ili posvojene djece temeljem kojih se dobiva pravo dodatnog subvencioniranja. Do travnja 2023. godine ukupan broj rođene ili posvojene djece u ranije spomenutim obiteljima je iznosio oko 7.200. Temeljem svega navedenoga, može se reći da je svrha ove mjere postignuta (MPGI, bez dat.).

Osim ranije spomenutoga, cilj subvencija je i urbana regeneracija naselja te smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Ono se očituje u broju mladih obitelji koje rješavaju svoje stambeno pitanje, točnije u broju zaprimljenih APN kredita. Kupnjom nekretnine, veće su šanse da obitelj nastavi život i rad u državi. Ovaj cilj se provodi pomoću predodređenih postotka subvencija za određenu lokaciju nekretnine u Republici Hrvatskoj. Prema podacima, najviše odobrenih subvencija se uglavnom odnosi na gradove i naselja oko gradova, što je i očekivano zbog veće

naseljenosti područja. Ipak, pozitivna stvar je što u gradovima i općinama s nižim stupnjem razvijenosti broj subvencija raste (APN, bez dat.).

Prema navedenom, najveća učinkovitost ove mjere očituje se u ruralnim područjima države. Prvenstvena prednost tih područja je najveći postotak subvencije. Osim većeg postotka, podaci prikazuju kako je na tim područjima manja cijena i aktivnost tržišta nekretnina. Za ta područja važno je spomenuti i stil života koji se razlikuje od gradskog užurbanog. Većina preferira vlastitu nekretninu i veću obitelj, što u ovom pogledu donosi dodatnu subvenciju.

Cilj demografske obnove društva i smanjena iseljavanja potrebno je sagledati i iz druge perspektive. Neophodno je uzeti u obzir kako relativno mali broj građana sudjeluje u provođenju mjere te bi s demografske perspektive trebalo sagledati cjelokupno stanje u državi. Također, ovdje valja navesti činjenicu da je prosječna dob korisnika APN kredita 32 godine. Većina korisnika se već ostvarilo kao roditelji, a o tome svjedoči činjenica da je prijavljeno više maloljetne djece kod ugovaranja APN kredita (16.946, 2022 godine), nego rođeno tijekom subvencije (MPGI, 2023).

Razni mediji često spominju negativne posljedice APN kredita, dok je i same na prvu teško pronaći. Već s početkom APN-a u 2017. godine razni financijski stručnjaci, ali i oni na tržištu nekretnina, preispituju sve segmente ovakve pomoći. Osim rasta cijena nekretnina kao najomraženije činjenice, često se kod klijenata spominju problematični rokovi realizacije te velike potražnje za nekretninama (Matošević, 2023).

Subvencioniranje stambenih kredita se provodi u određenom periodu te nude predodređeni broj sredstava. Temeljem takvog načina provođenja ove mjere, stvara se velika potražnja za APN kreditima, ali i za nekretninama. Svakako, država ima svoja pravila, pa i ovi kratki rokovi imaju određen utjecaj na tržište i građane. Velika potražnja uz kratke rokove provođenja subvencija često ima direktan utjecaj na cijenu. Period provođenja APN kredita često je obilježen odstupanjima u potražnji za kreditima i nekretninama, što je viđeno u ranijim analizama. Odnos ponude i potražnje radi svoje pa tako rast potražnje za nekretninama u kratkim rokovima donosi i povećanje cijena nekretnina. Ovaj slučaj viđen je već prve godine subvencije kada je cijena nekretnina porasla prije te pala nakon provođenja APN kredita. Ovakva situacija se nikako nije mogla izbjeći prema postojećim pravilima, no možda se mogla ublažiti zaprimanjem zahtjeva tijekom cijele godine (Rašić et al., 2019).

Hrvatska se nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u Europskoj Uniji, no to nije utjecalo na potražnju. Ulaskom u područje Schengena<sup>3</sup> i ukidanje granica s državama

---

<sup>3</sup> Schengenski prostor označava zonu u kojoj je 27 europskih zemalja ukinulo svoje unutarnje granice, radi slobodnog i neograničenog kretanja ljudi, u skladu sa zajedničkim pravilima za kontrolu vanjskih granica i borbu protiv kriminala jačanjem zajedničkog pravosudnog sustava i policijske suradnje (izvor: <https://www.schengenvisainfo.com/schengen-visa-countries-list/>, 10.7.2023.)

Europske Unije, osim domaće, pojavljuje se i potražnja ne rezidenata za nekretninama na području Republike Hrvatske. Iz tog razloga također dolazi do oscilacije u cijenama na određenim područjima države. Temeljem istraživanja, cijene na Jadranskoj obali najviše su porasle zbog najveće potražnje, no usprkos cjenovnoj razlici Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita definirano je kako APN pokriva cijenu do 1.500 eura po metru kvadratnom (HNB, 2023; MUP, bez dat.).

Teško je reći u kojoj mjeri su APN subvencije zaista utjecale na tržište nekretnina. Aktivnosti na tržištu su popratile i situacije poput uvođenje eura kao službene valute Republike Hrvatske, mogućnost ulaganja stranih kupaca u nekretnine unutar granica države, rat u Ukrajini, COVID-19 pandemija, razvoj turizma i mnogi drugi faktori. Pozornost je potrebno skrenuti na neke makroekonomske pokazatelje kao što su kretanje stope inflacije, kretanje BDP-a i promjene u neto prosječnoj plaći. Općepoznato je da je cilj svake države održavanje stabilnosti cijena uz koje vežemo i poremećaj inflacije. Prilikom inflacije rastu cijene generalno pa tako i na tržištu nekretnina. Usporedbe radi, prema podacima HNB-a prosječna godišnja stopa inflacije 2017. godine iznosila je 1,3%, dok je u 2022. iznosila 10,7%. Osim stope inflacije, raste i BDP s 3,4% (2017. godine) na 6,3% (2022. godine), dok na njega utječe prodaja nekretnina. Usprkos inflaciji, APN krediti se još uvijek odobravaju uz niže stope od prosjeka tržišta te tako nude povoljnije uvjete od klasičnog kreditiranja. Stoga, prosječna cijena stambenog kredita pada u prvom dijelu godine, kada su u ponudi APN krediti. No, svakako ukupna vrijednost odobrenih stambenih kredita uvelike premašuje ukupan iznos odobrenih subvencioniranih stambenih kredita. Stoga se može zaključiti kako još uvijek glavnu riječ kod stambenog financiranja ima stambeni, a ne APN kredit. No, osobe koje uzimaju stambene kredite primorane su prihvatiti više cijene nekretnina, usprkos tome što ne dobivaju nikakav oblik pomoći države (HNB, bez dat.).

Iz sveg dosad spomenutog, zaključuje se kako subvencioniranje stambenih kredita nije jedini indikator koji utječe na promjene aktivnosti tržišta nekretnina Republike Hrvatske. No, u 1. godini provođenja Vladine mjere opaženo je povećanje cijena nekretnina koje je uistinu bilo potaknuto subvencioniranjem stambenih kredita, što ukazuje na osjetljivost tržišta nekretnina na promjene. Povoljni uvjeti financiranja i mjera potpore imale su utjecaj na rast potražnje za stambenim kreditiranjem i nekretninama, a u promatranom razdoblju bilježe se i povijesno niske kamatne stope na stambene kredite. Sve navedeno karakterizira razdoblje provedbe subvencioniranih APN kredita koji se i dalje nudi kao rješenje stambenog pitanja građana (HNB, bez dat.).

## 6. Zaključak

Predmet ovog završnog rada je utjecaj APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Važnost teme polazi iz aktualnog rasta cijena na tržištu nekretnina te provođenja subvencioniranih stambenih kredita u Republici Hrvatskoj, kao i činjenica da je jedna od temeljnih problematika u životu svakog građana odluka o stambenom pitanju. Dugoročna investicija u vlastitu nekretninu namijenjenu za život najčešće iziskuje korištenje usluga kreditnih institucija. Važnost rješavanja stambenog pitanja, urbane i demografske obnove očituje se pomoću subvencioniranih stambenih kredita koji neposredno utječu na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Izvori literature obuhvaćaju znanstvenu i stručnu literaturu odabranog problemskog područja te dostupne relevantne sekundarne podatke o promatranim tržištima. Spomenuti uključuju podatke dostupne na službenim web stranicama ovlaštenih institucija, te redovne publikacije iz baza podataka Hrvatske narodne banke i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. U radu se uz opće znanstvenih metoda, posebice u aplikativnom dijelu, primjenjuju odabrani postupci, odnosno metode kvantitativne i kvalitativne analize. Rezultati empirijske analize prikazani su pomoću tablica, grafikona i slika.

Pomoću rezultata dobivenim analizom tržišta nekretnina i subvencioniranih stambenih kredita stječe se uvid u pozitivne i negativne utjecaje APN kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Pozitivni učinci su kako slijedi:

- financijska pomoć kod stambenog zbrinjavanja građana
- mjera ostvaruje postavljenje ciljeve: demografska obnova društva, urbanizacija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji
- porast aktivnosti u gradovima i općinama s nižim stupnjem razvijenosti
- porast broja transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj u periodu provođenja mjere

S druge strane, kao negativni učinci se ističu:

- ograničenost i vremenska realizacija APN kredita
- APN pokriva definiranu cijenu subvencioniranja do 1.500 eura po metru kvadratnom bez obzira na cjenovne oscilacije na određenim područjima države
- porast cijena nekretnina u 1. godini provođenja subvencije

Temeljem izloženog, potpora potiče građane na rješavanje stambene problematike u obliku financijske pomoći te time kompenzira ograničenost sredstava i vremenski okvir provođenja. U periodu provođenja mjere zabilježen je porast potražnje na tržištu nekretnina, ali i usluga kreditnih institucija. Na tržištu nekretnina od uvođenja mjere broj transakcija pretežito stagnira, ali je primjetan porast ukupne vrijednosti transakcija. Ukupna vrijednost ugovorenih subvencioniranih stambenih kredita čini tek mali postotak ukupne vrijednosti ugovorenih stambenih kredita, ali mjera Vlade postiže pravovaljane rezultate te ispunjava zadani cilj. Utjecaj subvencioniranih stambenih kredita na tržište nekretnina Republike Hrvatske može se uočiti u periodu provođenja mjere te u početnoj godini provođenja subvencije kada su porasle cijene. Subvencionirani iznos nije blagonaklon cjenovnim razlikama na tržištu nekretnina Republike Hrvatske, ali kao primarna orijentacija mjere su ruralna područja koja su pretežito u nižem cjenovnom rangu te za ta područja odvaja se veći postotak subvencije. Sveobuhvatno, promjene na tržištu nekretnina Republike Hrvatske odraz su više različitih čimbenika poput: kretanje stope inflacije, BDP-a, neto prosječne plaće, pandemije, rata u Ukrajini, ulaska u Schengen i eurozonu, razvoj turizma, itd. Prema svemu dosad spomenutome može se zaključiti da subvencionirani stambeni krediti obavljaju svoju primarnu svrhu, dok se njihov utjecaj na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj očituje u periodu provođenja mjere kada cijena i potražnja za nekretninama rastu.

## Popis literature

- Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama [APN] (2023) APN zaprimio ponude 12 banaka za subvencionirane stambene kredite. (n.d.). Preuzeto 29.3.2023. s <https://apn.hr/novosti/apn-zaprimio-ponude-12-banaka-za-subvencionirane-stambene-kredite>
- Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama [APN] (bez dat.) Put do subvencioniranih stambenih kredita. Preuzeto 12.2.2023. <https://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita>
- Bankarski poslovi podijela (bez dat.). U Moj Bankar. Preuzeto 20.2.2023. s <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/B/Bankarski-poslovi-podijela>
- Efektivna kamatna stopa - što je i koliko iznosi? (2021) U KamatneStope.com. Preuzeto 15.2.2023. s <https://kamatnestope.com/efektivna-kamatna-stop/>
- Fontinelle, A. (2022) Banking 101. Preuzeto 18.2.2023. s <https://www.investopedia.com/personal-finance/banking-101/>
- Hrvatska enciklopedija (bez dat.) Banka. Preuzeto 12.2.2023. s [from https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=5713](https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=5713)
- Hrvatska enciklopedija (bez dat.) Kredit. Preuzeto 23.2.2023. s <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>
- Hrvatska enciklopedija (bez dat.) Zajam. Preuzeto 23.2.2023. s <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=66727>
- Hrvatska enciklopedija. (bez dat.) Tržište. Preuzeto 20.4.2023. s <https://enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=62570>
- Hrvatska narodna banka [HNB] (2015) Financijski sustav u Republici Hrvatskoj. Preuzeto 20.2.2023. s <https://www.hnb.hr/-/financijski-sustav-rh>
- Hrvatska narodna banka [HNB] (2015) Glavni makroekonomski pokazatelji. Preuzeto 28.2.2023. s <https://www.hnb.hr/statistika/glavni-makroekonomski-indikator>
- Hrvatska narodna banka [HNB] (2015) Kamatne stope. Preuzeto 15.2.2023. s <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/bitne-informacije/kamate>
- Hrvatska narodna banka [HNB] (2015) Kreditne institucije. Preuzeto 18.2.2023. s <https://www.hnb.hr/-/kreditne-institucije>
- Hrvatska narodna banka [HNB] (2016) Analize, mišljenja i preporuke. Preuzeto 20.2.2023. s <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/financijska-stabilnost/analize>



Hrvatska narodna banka [HNB] (2016) Kamatne stope. Preuzeto 11.2.2023. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-sektor/druge-monetarne-financijske-institucije/kreditne-institucije/kamatne-stope>

Hrvatska narodna banka [HNB] (2020) Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija. Preuzeto 11.2.2023. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-sektor/druge-monetarne-financijske-institucije/kreditne-institucije/bankovna-supervizija/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija>

Hrvatska narodna banka [HNB] (2021) Agregirano nekonsolidirano revidirano statističko izvješće. Preuzeto 23.2.2023. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-sektor/druge-monetarne-financijske-institucije/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/kreditne-institucije/revidirani-podaci-godisnji>

Hrvatska narodna banka [HNB] (2022) Financijska stabilnost 23. Preuzeto 20.4.2023. s <https://www.hnb.hr/documents/20182/4185341/e-fs-23.pdf/e0281d12-1e83-5a4a-082a-7c8ea7408e3c>

Hrvatska narodna banka [HNB] (2023) Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija. Preuzeto 2.4.2023. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-sektor/druge-monetarne-financijske-institucije/kreditne-institucije/bankovna-supervizija/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija>

Hrvatska narodna banka [HNB] (bez dat.) Rezultati ankete o kreditnoj aktivnosti banaka. Preuzeto 23.2.2023. s <https://www.hnb.hr/en/statistics/statistical-data/financial-sector/other-monetary-financial-institutions/credit-institutions/the-results-of-the-euro-area-bank-lending-survey>

Hrvatska narodna banka [HNB] (bez dat.) Zbirno nekonsolidirano revidirano statističko izvješće. Preuzeto 27.2.2023. s <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/financijski-sektor/druge-monetarne-financijske-institucije/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/kreditne-institucije/revidirani-podaci-godisnji>

Hrvatska udruga banaka [HUB] (2023) Kamatne stope još nisu snažno narasle kao u većem dijelu Europske unije. Preuzeto 28.2.2023. s <https://www.hub.hr/index.php/hr/hub-pregled-12023-kamatne-stope-jos-nisu-snazno-narasle-kao-u-vecem-dijelu-europske-unije>

Hrvatska udruga banaka [HUB] (bez dat.) O bankarstvu u RH. Preuzeto 20.2.2023. s <https://www.hub.hr/hr/o-bankarstvu-u-rh>

Kovačević J. (2017) Tržište nekretnina danas je puno zdravije nego 2008. Preuzeto 22.3.2023. s <https://www.jutarnji.hr/domidizajn/savjeti/trziste-nekretninama-sto-je-obiljezilo-2016.-i-kakva-su-ocekivanja-u-ovoj-godini-5506599>

- Ljubaj, S. P. (2016) Bilješka o kunkskom kreditiranju. Preuzeto 28.2.2023. s <https://www.hnb.hr/documents/20182/1197894/p-029.pdf/8a6cc815-aed2-401b-8d70-ecfa750ec220>
- Magdalenčić, S. (2007) U čemu je razlika između kredita i zajma?. Preuzeto 18.2.2023. s [https://www.ubs-asb.com/Portals/0/Casopis/2007/1\\_2/UBS-Bankarstvo-1-2-2007-PO.pdf](https://www.ubs-asb.com/Portals/0/Casopis/2007/1_2/UBS-Bankarstvo-1-2-2007-PO.pdf)
- Matošević, N. (2023) Ušteda samo na papiru? Stručnjaci upozoravaju na veliku zamku APN-ovih kredita. Preuzeto 30.4.2023. s <https://n1info.hr/vijesti/usteda-samo-na-papiru-strucnjaci-upozoravaju-na-veliku-zamku-apn-ovih-kredita/>
- Ministarstvo financija [MFIN] (bez dat.) Stambena štednja. Preuzeto 20.2.2023. s <https://mfin.gov.hr/print.aspx?id=428&url=print>
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine [MPGI] APN zaprimio ponude 12 banaka za subvencionirane stambene kredite. Preuzeto 3.3.202. s <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/apn-zaprimio-ponude-12-banaka-za-subvencionirane-stambene-kredite/15178>
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine [MPGI] Subvencioniranje stambenih kredita. Preuzeto 29.4.2023. s <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/subvencioniranje-stambenih-kredita-8253/8253>
- Ministarstvo unutarnjih poslova [MUP] (bez dat.) Schengen. Preuzeto 13.3.2023. s <https://mup.gov.hr/o-nama-9/mup-i-eu/schengen/282172>
- Naputak o Načinu Rada Agencije Za Pravni Promet i Posredovanje Nekretninama u Provedbi Zakona o Subvencioniranju Stambenih Kredita NN 38/11 (NN 65/17). Preuzeto 12.2.2023. s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2011\\_04\\_38\\_916.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2011_04_38_916.html)
- Rašić, I, Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2018) PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA REPUBLIKE HRVATSKE 2012.-2017. Preuzeto 28.2.2023. s <https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>
- Rašić, I, Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2022) PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA REPUBLIKE HRVATSKE 2021. Preuzeto 28.2.2023. s <https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>
- Rose P.S., Hudgins S. C. (2012) Bank Management. Preuzeto 18.2.2023. <https://www.scribd.com/doc/237860809/Peter-S-Rose-Sylvia-C-Hudgins-Bank-Management#>

Selgin, G. A. (bez dat.) Banka - Povijesni razvoj. Preuzeto 11.2.2023. s <https://www.britannica.com/topic/bank/Historical-development>

Stambena štedionica (bez dat.). U Moj Bankar. Preuzeto 20.2.2023. s <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Stambena-%C5%A1tedionica>

Stambeni kredit (bez dat.). U Moj Bankar. Preuzeto 11.2.2023. s <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Stambeni-kredit>

Strategija Prostornog Razvoja Republike Hrvatske NN 106/17. Preuzeto 20.4.2023. s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017\\_10\\_106\\_2423.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_10_106_2423.html)

The Central Bank of Cyprus (2006) the business of credit institutions . Preuzeto 22.2.2023 s <https://www.centralbank.cy/en/legal-framework/licensing-supervision/legislation/legislation-on-banks/the-business-of-credit-institutions-law>

Types of loans (bez dat.). U AA Loans. Preuzeto 21.2.2023. s <https://www.theaa.com/loans/articles/6-types-of-loans>

Uloga i funkcije kredita (bez dat.) U Poslovni portal. Preuzeto 23.2.2023. s <https://hr.bizzportal.ru/uloga-i-funkcije-kredita-redistributivna-funkcija-kredita/>

Vrbanic, V. (2018) Subvencije stambenih kredita prema indeksu razvijenosti. Preuzeto 22.2.2023. s <https://apn.hr/app/uploads/2019/07/Indeks.razvijenosti-subvencije.pdf>

Zakon o kreditnim institucijama NN 159/13 (NN151/22). Preuzeto 11.2.2023. s <https://www.zakon.hr/z/195/Zakon-o-kreditnim-institucijama>

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 109/97 (NN 110/15). Preuzeto 20.2.2023. s <https://www.zakon.hr/z/562/Zakon-o-stambenoj-%C5%A1tednji-i-dr%C5%BEavnom-poticanju-stambene-%C5%A1tednje>

Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju NN 101/17 (NN 128/22). Preuzeto 18.2.2023. s <https://www.zakon.hr/z/945/Zakon-o-stambenom-potro%C5%A1a%C4%8Dkom-kreditiranju>

Zakon o subvencioniranju stambenih kredita NN 65/17 (NN 146/20). Preuzeto 12.2.2023. s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017\\_07\\_65\\_1493.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_65_1493.html)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 (NN 94/17). Preuzeto 20.4.2023. <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>

## Popis slika

Slika 1: Broj i struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2016. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022) .....	6
Slika 2: Vlasnička struktura kreditnih institucija u razdoblju od 2016. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022) .....	6
Slika 3: Imovina kreditnih institucija na dan 31.3.2023. (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022) .....	7
Slika 4: Postotak državnih poticajnih sredstva na stambenu štednju u razdoblju od 1998. do 2023. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema e-Građani, bez dat.) .....	11
Slika 5: Krediti kućanstvima za 2021. godinu (Izvor samostalna izrada autorice prema HNB, 2022) .....	12
Slika 6: Promjena potražnje stanovništva za kreditima u razdoblju od 2012. do 2022. godine (HNB, 2022) .....	13
Slika 7: Iznos novih poslova stambenih kredita kreditnih institucija s kućanstvima u izvještajnom mjesecu u razdoblju od 2011. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2022) .....	14
Slika 8: Vagani mjesečni prosjeci efektivnih kamatnih stopa, u postocima na godišnjoj razini u razdoblju od 2011. do 2022. godine (Izvor: samostalna izrada autorice prema HNB, 2023) .	14
Slika 9: Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine (Rašić et al., 2022)	27
Slika 10: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnina (Rašić et al., 2022).....	28
Slika 11: Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2021. godini (Rašić et al., 2022) .....	30
Slika 12: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2021. godini (Rašić et al., 2022) .....	32
Slika 13: Godišnje promjene indeksa cijena stambenih objekta u postocima u razdoblju od 2017. do 2022. godine (HNB, 2022) .....	33
Slika 14: Broj transakcija na tržištu nekretnina u razdoblju od 2016. do 2020. godine (HNB, 2020).....	34
Slika 15: Broj transakcija i njihova ukupna vrijednost na tržištu nekretnina u razdoblju od 2002. do 2022. godine (HNB, 2023) .....	35

Slika 16: Kretanje udjela vrijednosti ukupno odobrenih APN kredita u ukupnoj vrijednosti odobrenih stambenih kredita u razdoblju od 2017. do 2021. godine (HNB, 2021).....36

## **Popis tablica**

Tablica 1: EKS-e na APN kredite kreditnih institucija za 2023.g. ....	20
Tablica 2: Postotak subvencije prema stupnju razvijenosti .....	22
Tablica 3: Rezultati provedenih subvencija.....	24