

# Utjecaj ponude kredita na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

---

Živković, Lucija

Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni

2021

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic of Šibenik / Veleučilište u Šibeniku**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:143:155449>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-21**

Repository / Repozitorij:

[VUS REPOSITORY - Repozitorij završnih radova Veleučilišta u Šibeniku](#)



**VELEUČILIŠTE U ŠIBENIKU  
ODJEL MENADŽAMENTA  
DIPLOMSKI STRUČNI STUDIJ MENADŽMENT**

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

**Završni rad**

**Kolegij:** Financijske institucije i tržišta

**Mentor:** Anita Grubišić, mag. oec., v. pred.

**Student/ica:** Lucija Živković

**Matični broj studenta:** 1219054355

**Šibenik, 2021.**

**VELEUČILIŠTE U ŠIBENIKU**  
**ODJEL MENADŽAMENTA**  
**DIPLOMSKI STRUČNI STUDIJ MENADŽMENT**

**UTJECAJ PONUDE KREDITA NA TRŽIŠTE**  
**NEKRETNINA U**  
**REPUBLICI HRVATSKOJ**  
**Završni rad**

**Kolegij:** Financijske institucije i tržišta

**Mentor:** Anita Grubišić, mag. oec., v. pred.

**Student/ica:** Lucija Živković

**Matični broj studenta:** 1219054355

**Šibenik, 2021.**

## Tablica sadržaja:

1. UVOD.....	1
1.1. Problem istraživanja.....	1
1.2. Predmet istraživanja.....	2
1.3. Ciljevi istraživanja.....	2
1.4. Metode istraživanja.....	2
2. BANKE.....	3
2.1. Bankarske usluge.....	5
2.2. Krediti.....	6
2.3. Dugoročno kreditiranje.....	7
3. NEKRETNINE.....	11
3.1. Pravo vlasništva.....	13
3.2. Pravo građenja.....	13
3.3. Burza nekretnina.....	14
4. PRIMJER UTJECAJA PONUDE KREDITA NA TRŽIŠTE NEKRETNINA U HRVATSKOJ.....	20
4.1. Anketa o kreditnoj aktivnosti banaka.....	21
4.2. Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj na primjeru subvencioniranih kredita za mlade i utjecaja turizma i potražnja stranaca za nekretninama u Hrvatskoj.....	37
5. ZAKLJUČAK.....	42
6. LITERATURA.....	44
7. PRILOZI.....	46

## **UTJECAJ PONUDE KREDITA NA TRŽIŠTE NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

LUCIJA ŽIVKOVIĆ

Radonić, Kod škole 18, 22221 Lozovac, lucijazivkovic5@gmail.com

Definiranje temeljnih pojmova kao što je banka, podjela banke te krediti početak je teorijskog interpretiranja teme koji doprinosi ciljevima rada.

Rad se zatim usmjerava prema nekretninama, pravima vlasništva te pravu građenja . U radu se objašnjava i analizira burza nekretnina u Republici Hrvatskoj. Upoznajemo se i s nekim alatima koje pruža burza nekretnina.

Slijedi prelazak u fazu primjera vezanih za kreditiranje i tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Svrha ovog segmenta je na konkretnim podacima lakše razumjeti na koji način funkcionira tržište nekretnina.

U finalnoj fazi završnog rada daju se osobna razmišljanja, stavovi i akcije na temu razloženog primjera. Rezime cijelog rada dati će osobne indikacije na temu svega usvojenog te prijedloge, zapažanja i pohvale.

( 46 stranica / 5 slika / 13 grafikona / 20 literaturnih navoda / jezik izvornika: hrvatski)

Rad je pohranjen u: Knjižnici Veleučilišta u Šibeniku

Ključne riječi: (nekretnine, krediti, primjer iz prakse, tržište nekretnina)

Mentor: Anita Grubišić, mag. oec., v. pred.

Rad je prihvaćen za obranu:

## **REAL ESTATE MARKET**

LUCIJA ŽIVKOVIĆ

Radonić, Kod škole 18, 22221 Lozovac, lucijazivkovic5@gmail.com

Defining basic concepts such as bank, division of banks and loans is the beginning of a theoretical interpretation of a topic that contributes to the objectives of the paper.

The work is then directed towards real estate, property rights and the right to build. The paper explains and analyzes real estate exchange in the Republic of Croatia. We also get acquainted with some of the tools provided by the real estate exchange.

The transition to the phase of examples related to lending and the real estate market in the Republic of Croatia follows. The purpose of this segment is to facilitate understanding of how the real estate market works on certain data.

In the final phase of the final work, personal thoughts, attitudes, and actions on the topic of the explained example are given. The summary of the whole paper will give personal indications on the topic of everything adopted and suggestions, observations, and praise.

(46 pages / 5 figures / 13 tables / 20 references / original in Croatian language)

Paper deposited in: Library of Polytechnic in Šibenik

Keywords: (real estate, loans, case study, real estate market)

Supervisor: Anita Grubišić, mag. oec., v. pred.

Paper accepted:

# 1. UVOD

Radi lakšeg razumijevanja problematike same teme, upoznajemo se s osnovnim pojmovima vezanim za nekretnine. Neki od osnovnih pojmova su definiranje banke, podjele banke te definiranje kreditiranja sa osvrtom na dugoročno kreditiranje.

Nakon početne faze rada, slijedi produbljivanje teme u vidu početka definiranja nekretnina, prava vlasništva i prava građenja. Zatim prelazimo na analiziranje korisne web stranice pod nazivom burza nekretnina koja daje zanimljive opcije i mogućnosti u pogledu posla s nekretninama. Stranica je većinom orijentirana ka hrvatskom tržištu nekretnina te je tim više podobnija razmatranju.

Nakon apsorpiranja dotad utvrđenog, rad se orijentira na konkretne primjere iz prakse tržišta nekretnina. Na temelju ankete iznose se činjenice i zaključci kako se tržište nekretnina kreće u odnosu na date uvjete kreditiranja. Prelazi se zatim u osvrt na cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj na primjeru subvencioniranih kredita za mlade i utjecaja turizma i potražnja stranaca za nekretninama u Hrvatskoj.

Nakon primjera uslijediti će i osobno mišljenje te stav autora rada. Na kraju rada slijedi zaključak koji rezimira cijelu temu, daje osobni osvrt autora na dosad usvojeno te autor iznosi svoje sugestije, dojmove, predviđanja i stavove.

## 1.1. Problem istraživanja

Kreditni banaka predstavljaju jako čest izvor financiranja velikog broja stanovništva. S druge strane, banke kao pružatelji usluga kredita kontinuirano poboljšavaju svoje usluge i to brzinom koja često bude prebrza za praćenje stanovnicima, odnosno klijentima banaka. S druge strane, postoji veliki faktor neizvjesnosti u budućnosti u vezi promijene tečaja valute i za klijente i za banke, posebice ako je u pitanju stambeni kredit koji ima dugogodišnji karakter otplate.

## **1.2. Predmet istraživanja**

Banka kao uslužna djelatnost pruža sve veći i veći broj usluga i pogodnosti klijentima. Ključno je poznavati samu podjelu polova kako bi se moglo snalaziti u financijskom sustavu. Isto tako treba poznavati koje usluge pruža banka te shvatiti da se kroz tu spoznaju lakše snalazimo u financijskom sustavu. Dugoročno kreditiranje je važan oblik kreditiranja koji direktno utječe na tržište nekretnina. Novi oblici informiranja i poslovanja plasiraju online stranicu Burza nekretnina. Anketa o kreditnoj aktivnosti banaka na temelju informacija prikupljenih u razdoblju od 2012. do 2020. godine pruža konkretne podatke bankarskih potrošača. Rad proučava i cjenovni balon koji se već bio pojavljivao kao i njegovu mogućnost povratka.

## **1.3. Ciljevi istraživanja**

Rad nastoji metodološki doći do rezultata i shvatiti kako ponuda kredita utječe na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Zaključci dobiveni iz praktičnog i teoretskog dijela čine ključan dio otkrivanja cilja.

## **1.4. Metodologija istraživanja**

U svrhu postizanja cilja koristi se induktivna metoda - sustavna primjena induktivnog načina zaključivanja kojim se na temelju analize pojedinačnih činjenica dolazi do zaključka o općem sudu, od zapažanja konkretnih pojedinačnih slučajeva dolazi do općih zaključaka, deduktivna metoda - sustavna primjena deduktivnog načina zaključivanja u kojemu se iz općih sudova izvode posebni i pojedinačni zaključci, statistička metoda - induktivno generalizatorska jer se na temelju obilježja određenog broja elemenata neke skupine ili serije pojava, izvodi opći zaključak o prosječnoj vrijednosti obilježja te dokazivanje - jedna od najvažnijih znanstvenih metoda u kojoj su inkorporirane skoro sve metode i svi posebni metodički postupci: analiza i sinteza, generalizacije i specijalizacija, indukcija i dedukcija, apstrakcija i konkretizacija



## 2. BANKE

Banka je financijska institucija koja ima dozvolu za primanje depozita i davanje kredita. Banke također mogu pružati financijske usluge kao što su upravljanje bogatstvom, mjenjačnica i sefovi. Postoji nekoliko različitih vrsta banaka, uključujući banke za stanovništvo, komercijalne ili korporativne banke i investicijske banke. U većini zemalja banke regulira nacionalna vlada ili središnja banka. Banke su vrlo važan dio gospodarstva jer pružaju vitalne usluge i potrošačima i poduzećima. Kao pružatelji financijskih usluga, pružaju sigurno mjesto za pohranu gotovine. Putem različitih vrsta računa, kao što su tekući i štedni računi i potvrde o pologu, mogu se obavljati rutinske bankovne transakcije poput depozita, podizanja sredstava, pisanja čekova i plaćanja računa. Također nude opciju štednje novca i zaradite u vidu kamate na investiciju.<sup>1</sup>

Banka je financijska institucija koja se bavi zaduživanjem i posuđivanjem novca. Banke uzimaju depozite klijenata u zamjenu za plaćanje godišnje kamate klijentima. Banka tada koristi većinu tih depozita za pozajmljivanje drugim klijentima za različite kredite. Razlika između dvije kamatne stope zapravo je marža dobiti za banke. Banke imaju važnu ulogu u gospodarstvu nudeći uslugu ljudima koji žele štedjeti. Banke također igraju važnu ulogu u ponudi financija poslovnim subjektima koji žele ulagati i širiti se. Ovi krediti i poslovna ulaganja važna su za omogućavanje gospodarskog rasta.<sup>2</sup>

Postoji nekoliko vrsta banaka:

Središnje banke upravljaju novčanom masom u jednoj zemlji ili nizu nacija. Oni nadziru poslovne banke, određuju kamatne stope i kontroliraju protok valute. Središnje banke također provode vladine ciljeve monetarne politike, bilo da se radi o suzbijanju deflacije ili sprečavanju promjena cijena. Ako je potrebno, mogu posuditi novac u teškim ekonomskim vremenima kako bi spriječili kolaps monetarnog sustava. Banke za stanovništvo - kad zamislite banku, vjerojatno vam padne na pamet banka građana. Banke građana nude članovima opće javnosti financijske proizvode i usluge poput bankovnih računa, zajmova, kreditnih kartica i osiguranja. U nekim slučajevima mogu otvoriti tekuće račune i dati zajmove i za male tvrtke. Zatim slijede maloprodajne banke - tradicionalne robne marke

---

<sup>1</sup> BARONE, A.,( 2021), Bank, <https://www.investopedia.com/terms/b/bank.asp>, 19.09.2021

<sup>2</sup> Pettinger, T., Purpose of Banks, <https://www.economicshelp.org/blog/glossary/banks/>, 19.09.2021

koje klijentima mogu pristupiti osobno, putem interneta ili putem mobitela. Drugi svoje alate i račune čine dostupnima samo na mreži ili putem mobilnih aplikacija. Komercijalne banke nastoje se koncentrirati na podršku tvrtkama. I velika poduzeća i mala poduzeća mogu se obratiti poslovnim bankama ako trebaju otvoriti tekući ili štedni račun, posuditi novac, pristupiti kreditima ili prenijeti sredstva tvrtkama na stranim tržištima. Banke u sjeni - Bankarski sustav u sjeni sastoji se od financijskih grupa koje nisu vezane istim strogim pravilima i propisima kojih se druge banke moraju pridržavati. Slično kao i standardno regulirane banke, banke u sjeni bave se kreditima i različitim vrstama imovine. No, svoja sredstva dobivaju posuđivanjem, povezivanjem s investitorima ili stvaranjem vlastitih sredstava umjesto korištenja novca koji je izdala središnja banka. Investicijske banke - s jedne strane, upravljaju trgovanjem dionicama, obveznicama i drugim vrijednosnim papirima između tvrtki i ulagača. S druge strane, usmjeravaju svoju energiju na savjetovanje pojedinaca i korporacija kojima je potrebno financijsko usmjeravanje, reorganizaciju tvrtki putem spajanja i preuzimanja, upravljanje portfeljima ulaganja ili prikupljanje novca za određene tvrtke i saveznu vladu. Zadrugne banke – zadruge mogu biti banke na malo ili poslovne banke. Ono što ih razlikuje od drugih subjekata u financijskom sustavu jest činjenica da su tipično lokalne ili udruge sa sjedištem u zajednici čiji članovi pomažu u određivanju načina poslovanja. Vode se demokratski i između ostalog nude kredite i bankovne račune. Kreditne unije - poput banaka, kreditne zadruge izdaju kredite, osiguravaju štednju i tekuće račune te zadovoljavaju druge financijske potrebe potrošača i poduzeća. Razlika je u tome što su banke profitne tvrtke, a kreditne zadruge nisu. Kreditni sindikati padaju pod vodstvo svojih članova, koji donose odluke na temelju mišljenja izabраниh članova odbora. Udruge za štednju i zajmove - tehnički gledano, štedno -kreditne udruge nisu banke. Često nazivane štednjama ili S & Ls, one su financijske institucije koje prvenstveno koriste deponiranu štednju za stvaranje hipoteka, kredita za refinanciranje i drugih stambenih kredita koje njihovi klijenti mogu koristiti za izgradnju ili obnovu svojih domova. Neke štediša imaju dodatne funkcije, a neke su tvrtke kojima se javno trguje.<sup>3</sup>

Banke nude i ostale usluge pa tako je klijentima na raspolaganju trenutni pristup gotovini, različiti stručni savjeti o financijskim pitanjima te ponude vezane uz bankarske pogodnosti. Razvojem tehnologije i bankarske pogodnosti se sve više šire u vidu elektroničkog prijenosa novca klijentima i raznih opcija vezanih uz Internet bankarstvo. Nužno je poznavati gore

---

<sup>3</sup> Dixon, A., The Different Types of Banks, (2019) <https://smartasset.com/checking-account/types-of-banks>, 22.09.2021

objašnjenu definiciju banke. Mnogi ljudi ne znaju koje usluge banka pruža te nisu ažurirani što nije začuđujuće s obzirom da banke ulažu dodatne napore u proširenje svojih usluga. Podizanje kredita svakako nije nešto u što bi se trebalo upuštati bez provođenja provjera posebice u sigurnost i kredibilitet odabrane banke. Različiti autori i stručnjaci iz područja poslovanja dali su svoje definicije banke i bankarstva iz drugačijih pogleda:

“Sve što su neprijatelji banaka predviđali u početku se sada ostvaruje. Sada ćemo biti uništeni poplavom bankovnog papira. Okrutno je da bi takve revolucije u privatnom bogatstvu trebale biti na milost i nemilost srebrnih avanturista, koji umjesto da upotrijebe svoj kapital, ako ga imaju, u proizvodnji, trgovini i drugim korisnim poslovima, čine ga instrumentom za opterećenje svih razmjena vlasništva s njihovom lažljivom dobiti, profit koji je cijena njihove beskorisne industrije. ”

- Thomas Jefferson

“Banke su za ekonomiju ono što je srce za ljudsko tijelo. Oni kruže nužnim kapitalom kroz cjelinu i jedva se primjećuju sve do pritiska, nužnosti ili krize. ”

- Hendrith Smith

"Bankarstvo je grana informacijskog poslovanja." - Walter Wriston

## **2.1. Bankarske usluge**

U svijetu trenutno posluje bezbroj vrsta banaka i financijskih institucija. Svaka od ovih institucija nastoji pružiti određeni skup usluga, a nije neuobičajeno ni da organizacija svoje usluge prilagodi određenom tržištu ili vrsti ulagača. U drugom smislu, bankovne operacije uključuju prakse i postupke koje banka koristi kako bi osigurala da su transakcije klijenata dovršene točno i na odgovarajući način. Na primjer, ako klijent želi kupiti dionice, banka osigurava da su novac i dionice spremni za trgovanje. Banka će nadzirati stvarni prijenos dionica i sredstava te će osigurati evidentiranje svih zahtjeva za izvješćivanjem u vezi s transakcijom. Tijekom cijelog procesa banka se usredotočuje na zaštitu svojih klijenata i na traženje potencijalnih prijetnji klijentom financijama. Općenito, mnogi ljudi su najviše upoznati s bankarstvom za stanovništvo. Bankarstvo za stanovništvo pruža usluge široj javnosti, uključujući hipoteke, kredite, depozite i tekuće račune. Budući da te banke opslužuju opću populaciju, tržište je vrlo konkurentno. Kako bi izgradile bazu klijenata,

većina banaka usredotočuje se na pružanje vrlo prikladnih i pristupačnih usluga svojoj klijenteli. Nakon što klijent pozove banku da pruži određenu uslugu, poput tekućeg računa, banka će obično ohrabriti klijenta da otvori i štedni račun. Interno bankovno poslovanje u maloprodajnoj banci uključuje otvaranje novih računa, prijenos novca između računa i pomoć klijentima u upravljanju depozitima. Poslovno bankarstvo je još jedna uobičajena bankarska operacija. Sveukupno, poslovne banke funkcioniraju vrlo slično bankama za stanovništvo, samo što njihovu klijentelu uglavnom čine tvrtke. Tvrtke zahtijevaju širok spektar bankarskih usluga, uključujući početne kredite, prikupljanje depozita i ulaganja. Zbog složenosti mnogih poslova, poslovno bankarstvo često je složenije i sofisticiranije od bankarstva za stanovništvo. Tvrtke se često oslanjaju na banke za obavljanje funkcija riznice, uključujući upravljanje potraživanjima i plaćanjima poduzeća. Privatno je bankarstvo posljednjih godina postalo sve rjeđe, što je djelomično posljedica nedavnog trenda da veće banke otvaraju odjele za privatno bankarstvo. Privatno bankarstvo prilagođeno je bogatim klijentima koji obično imaju neto vrijednost veću od milijun dolara. Usluge privatnog bankarstva uključuju standardne tekuće i štedne račune uz mnoge usluge planiranja nekretnina. Zbog velikog bogatstva koje posjeduju njihovi klijenti, privatne banke ili odjeli privatnih banaka pomažu pojedincima pri osnivanju trustova i osiguravaju da su u skladu s važećim poreznim zakonima. Investicijsko bankarstvo visoko je sofisticirana vrsta bankovnog poslovanja. Ti su se subjekti specijalizirali za pružanje usluga osiguranja, uključujući i kapital i dug, stvaranje tržišta vrijednosnih papira, trgovanje dionicama i pružanje savjetodavnih usluga korporativnim klijentima. Investicijsko bankarstvo vrlo je nestabilno, ali može dovesti do ogromne financijske dobiti. Uobičajeni primjeri transakcija kojima se upravlja putem institucija investicijskog bankarstva uključuju spajanja i akvizicije, trgovanje te tržišta kapitala i prodaju. Ove institucije su pod strogim nadzorom regulatornih agencija i moraju se pridržavati čitavog niza bankarskih propisa.<sup>4</sup>

## **2.2. Krediti**

Kreditni su novčani iznosi koje pojedinci ili organizacije posuđuju od banaka ili drugih financijskih institucija radi financijskog raspolaganja planiranim ili neplaniranim događajima. Pritom zajmoprimac stvara dug koji mora vratiti s kamatama unutar određenog vremenskog razdoblja. Primatelj i zajmodavac moraju se dogovoriti o uvjetima zajma prije

---

<sup>4</sup> Justia, Bank Operations, <https://www.justia.com/banking-finance/banking/operations/>, 18.09.2021

nego što novac promijeni vlasnika. U nekim slučajevima zajmodavac zahtijeva od zajmoprimca da ponudi imovinu radi osiguranja, što će biti navedeno u dokumentu o zajmu. Zajmovi se mogu dati pojedincima, korporacijama i vladama. Cilj je prikupljanje sredstava za povećanje ukupne ponude novca. Kamate i naknade služe kao izvor prihoda zajmodavca.<sup>5</sup>

Vrste kredita su osobni krediti - općenito imaju veće kamatne stope od ostalih kredita, osobito s manjim iznosima novca, a loš kreditni rejting može dodatno povećati kamatnu stopu. Dulji poslovi općenito imaju niže kamatne stope, no za bržu otplatu kredita bit će potrebno dodatno platiti, krediti za aute, hipoteke su vrste kredita koje se obično podižu pri kupnji kuće. Može doći od banke ili građevinskog društva, ili pak od hipotekarnog posrednika koji će pronaći najbolju ponudu. Zatim postoji stambeni kredit - zajam za stambeni kredit sličan je hipoteci jer se kapital u vašem domu koristi kao osiguranje ili kolaterali za zajam. Često se nazivaju drugom hipotekom. Zatim su tu kreditne kartice koje predstavljaju način posudbe novca koji se otplaćuje svaki mjesec. Zajam do isplate je kratkoročni zajam, obično s vrlo visokom kamatom, koji ima funkciju opskrbiti novcem do dana isplate.<sup>6</sup>

Općenito govoreći, kredite možemo razlikovati prema njihovoj namjeni i dospelju. U smislu namjene, krediti se mogu podijeliti na kredite za opće namjene i za namjene. Dok se zajmovi za opće namjene općenito nude i odobravaju s kraćim dospeljem, zajmovi za posebne namjene obično imaju dulji rok dospelja.<sup>7</sup>

### **2.3. Dugoročno kreditiranje**

Dugoročno kreditiranje predstavlja financiranje na rok dulji od 5 godina. Dugoročnim kreditiranjem poduzeća financiraju kupnju imovine s dugim vijekom uporabe ili financiraju veće investicijske projekte. Rizik je kod takva financiranja za banku najveći, jer što je razdoblje kredita dulje to je veća mogućnost da kredit neće biti vraćen. Banke nastoje kontrolirati rizik kamatnom stopom (veća kamatna stopa za rizičnije klijente) i pojačanim

---

<sup>5</sup> CFI, What is a Loan?, <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/loan/>, 19.09.2021

<sup>6</sup> Theaa, Types of loans, <https://www.theaa.com/loans/articles/6-types-of-loans>, 22.09.2021

<sup>7</sup> HNB, Types of loans ., (2013) <https://www.hnb.hr/en/about-us/consumer-protection/key-information/loans/types-of-loans>, 19.09.2021

elementima osiguranja. Kontrola kvalitete dodatnih elemenata osiguranja za banku uzrokuje dodatne troškove i usporava poslovanje. Dugoročne kredite dijelimo na hipotekarne i investicijske. Hipotekarni kredit je tip kredita koji kao element osiguranja ima dugotrajnu imovinu. Pod dugotrajnom imovinom banka smatra: poslovni objekt, stambeni objekt i zemlju. Samo osiguranje se postiže putem uknjižbe (hipoteke) na objekt. Hipotekarni kredit jedan je od najstarijih kreditnih poslova. U početku svoga nastanka predmet zaloga je najčešće bila zemlja. Banke danas u ponudi imaju široku paletu hipotekarnih kredita. Veličina kredita je obično do 70% vrijednosti imovine, ali banka, ovisno o vlastitoj sklonosti prema riziku, može ponuditi i veću svotu. Potrebno je razlikovati hipotekarni kredit od stambenog kredita. Količina dugoročnih financija koja je optimalna za gospodarstvo u cjelini nije jasna. Na tržištima koja dobro funkcioniraju, zajmoprimci i zajmodavci sklopit će kratkoročne ili dugoročne ugovore ovisno o financijskim potrebama i načinu na koji se slažu da će podijeliti rizik povezan s različitim dospjećima. Za ekonomsku učinkovitost financijskih aranžmana važno je da zajmoprimci imaju pristup financijskim instrumentima koji im omogućuju da vremenske horizonte svojih mogućnosti ulaganja usklade s vremenskim horizontima financiranja, ovisno o ekonomskim rizicima i promjenjivosti u gospodarstvu (za koje dugoročno financiranje može osigurati djelomični mehanizam osiguranja). U isto vrijeme, štediša bi trebale biti nadoknađene za dodatni rizik koji bi mogle preuzeti. Tamo gdje postoji, najveći dio dugoročnog financiranja osiguravaju banke; korištenje kapitala, uključujući privatni kapital, ograničeno je za tvrtke svih veličina. S razvojem financijskih sustava produžava se i zrelost vanjskih financija. Udio banaka u dugoročnom kreditiranju povećava se s prihodom zemlje i razvojem bankarstva, tržišta kapitala i institucionalnih ulagača.<sup>8</sup>

Stambeni kredit se upotrebljava za kupnju stana ili drugoga objekta koji se upotrebljava. Kod stambenoga kredita klijent banke uz pomoć kredita kupuje imovinu. Kod hipotekarnoga kredita klijent banke već je vlasnik imovine i na temelju te imovine, kao elementa osiguranja, dobiva kredit. Investicijski krediti su krediti koje banka odobrava kako bi poduzeće ostvarilo investicije i na taj način povećalo svoje poslovanje. Ovakav oblik kredita ekonomski je najkorisniji jer je u izravnoj korelaciji s razvojem ekonomije i ekonomskim rastom, ali je za banku najsloženiji oblik kreditiranja. Banka ponajprije mora utvrditi je li investicija isplativa, pa ako jest, po kojim uvjetima i kada. Sukladno ovim

---

<sup>8</sup> THE WORLD BANK, Long Term Finance , <https://www.worldbank.org/en/publication/gfdr/gfdr-2016/background/long-term-finance>, 20.09.2021

ograničenjima banka mora utvrditi koji su postojeći elementi osiguranja i jesu li ti elementi osiguranja zadovoljavajući za banku. Financiranje projekata često je složeno i zahtjeva kompleksne financijske konstrukcije. Banka se javlja kao institucija koja nastoji omogućiti klijentima ostvarenje takvih financijskih konstrukcija. Praćenje investicijskih kredita od posebnog je značenja za banku. Pojedine investicije traju i nekoliko godina; često investicije nisu u stanju imati prihode na početku poslovanja tako da banka mora pratiti kako se investicija razvija dok se ne ostvari mogućnost prihoda.<sup>9</sup>

Većina dugoročnih kredita ima veće kamatne stope od kratkoročnih kredita. Ovo je jedan od najvećih nedostataka kada su u pitanju dugoročni i kratkoročni krediti. Međutim, glavna korist dugoročnog kredita je niža mjesečna otplata, što zajmoprimcima može olakšati priuštiti. Dugoročni osobni zajmovi mogu biti prikladni za zajmoprimce kojima je potrebna veća fleksibilnost u otplati kredita i preferiraju niža mjesečna plaćanja. Promjenjiv, sezonski prihod ili prihod temeljen na provizijama, može rezultirati nižom minimalnom uplatom s mogućnošću dodatnog plaćanja kada se to može priuštiti.<sup>10</sup>

Stambene štedionice svakako su nešto što se da uzeti u obzir prilikom kupnje nekretnine, no mora se imati na umu da država zakonski regulira i uređuje uvjete za dobivanje poticaja. Proces katkada zna biti teži no što se prvotno mislilo, stoga je ključno da osobe zainteresirane za ovakav oblik financiranja budu dobro informirane te konstantno prate ustanove i stranice zadužene za obavještanje.

---

<sup>9</sup> Gregurek, M., (2011), Bankarsko poslovanje, RRiF plus d.o.o. za nakladništvo i poslove usluge, Zagreb, str 10-25

<sup>10</sup> Kumok, Z., Tarver, J., Everything You Need to Know About Long-Term Personal Loans <https://www.forbes.com/advisor/personal-loans/long-term-personal-loans/>, 20.09.2021

*Slika broj 1. Asocijacija stambene štedionice*



*Izvor: <https://m.vecernji.hr/media/img/1b/e0/4992e63ee4815e082e54.jpeg>*



### 3. NEKRETNINE

Nekretnine su zemljište plus bilo koje drugo opipljivo poboljšanje koje bi moglo počivati na njemu ili biti ugrađeno u njega. Poboljšanje može biti zgrada koja je tamo podignuta ili kolnik. To može biti nešto što je umetnuto u zemlju, poput septičkog sustava. Za zemljište s bilo kojom od ovih struktura kaže se da je "poboljšano". Dom je nekretnina, ali i slobodno zemljište koje se može posjedovati. Nekretnine mogu biti neboder u New Yorku ili mrlja neobrađene pustinjske zemlje na kojoj se ne može graditi. Postoje četiri vrste nekretnina. Stambene nekretnine uključuju novogradnje i kuće za daljnju prodaju. Najčešća kategorija su obiteljske kuće, ali postoje i stambene zgrade, zadruga, gradske kuće, duplaši, trokrevetne kuće, četverostruki stanovi, kuće visoke vrijednosti, kuće s više generacija i kuće za odmor. Poslovne nekretnine uključuju trgovačke centre i trgovačke centre, medicinske zgrade, obrazovne zgrade, hotele i urede. Stambene zgrade često se smatraju komercijalnim, iako se koriste za stanovanje, jer su u njihovom vlasništvu za stvaranje prihoda. Industrijske nekretnine uključuju proizvodne zgrade i nekretnine, kao i skladišta. Zgrade se mogu koristiti za istraživanje, proizvodnju, skladištenje i distribuciju robe. Neke zgrade koje distribuiraju robu smatraju se poslovnim nekretninama. Razvrstavanje je važno jer se zoniranje, izgradnja i prodaja mogu drugačije postupati za ovu vrstu nekretnine. Zemljište uključuje prazne parcele, poljoprivredna gospodarstva i rančeve. Potkategorije unutar slobodnog zemljišta uključuju neizgrađeno, rani razvoj ili ponovnu uporabu, podjelu i sastavljanje mjesta.<sup>11</sup>

Nekretnine kao objekti stvarnih prava su prostorno ograničeni dijelovi zemljišne površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, dokle dopire pravo vlasništva određene fizičke ili pravne osobe, ako zakonom nije drukčije određeno. Na površini zemljišta, ispod i iznad njegove površine grade se različite zgrade, građevine i druge naprave, postrojenja, dalekovodi, naftovodi, vodovod, kanalizacija, sustavi za odvodnju ili navodnjavanje itd. Općenito se smatra da su nekretnine, kao objekti prava, dijelovi zemljišta horizontalno i vertikalno omeđenih i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno – prirodno ili umjetno, na površini ili ispod nje.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Amadeo, K., What Is Real Estate?, <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882>, 20.09.2021

<sup>12</sup> Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja (2009), Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 30, br. 1, 33-62 (2009), 62 str, 22.10.2020, <https://hrcak.srce.hr/file/80370>

Nekretnine su pravni pojam koji označava prava koje netko ima na zemljište i zgrade. U većini slučajeva nekretnine obuhvaćaju zemljište plus nekretnine, kako je definirano lokalnim propisima u kojima nekretnina postoji. Zemljište ili nekretnina koja nije u ničijem vlasništvu ne smatra se nekretninom. Nekretnine su uobičajeni oblik financijskog ulaganja. Zemljište i nekretnine koje netko posjeduje ne samo da mogu povećati vrijednost, osiguravajući vlasniku stalnu dobit, već i osigurati stalan prihod, pa čak i financijsku stabilnost.<sup>13</sup>

Nekretnine su moderni izraz za zemljište i sve što je na njega trajno pričvršćeno. One uključuju zgrade, ograde i stvari pričvršćene na zgrade, kao što su vodovod, grijanje i rasvjetna tijela. Imovina koja nije pričvršćena smatra se osobnom imovinom. Na primjer, namještaj i draperije su osobno vlasništvo. Dvije su glavne vrste nekretnina poslovne i stambene nekretnine. Poslovne nekretnine uključuju prodaju i zakup nekretnina u poslovne svrhe. Stambene nekretnine uključuju prodaju i iznajmljivanje zemljišta i kuća pojedincima i obiteljima za svakodnevni život. Prodaja stambenog prostora strogo je regulirana. Sve države zahtijevaju licenciranje agenata za nekretnine i brokera koji zarađuju proviziju od vlasnika nekretnine za prodaju nekretnine. Da bi dobila dozvolu, osoba mora imati srednju stručnu spremu, imati najmanje osamnaest godina i položiti pismeni ispit iz načela i zakona o nekretninama. Mnoge države i općine zahtijevaju od prodavatelja nekretnina da podnese izjavu o istini u stanu. Prodavatelj mora na obrascu otkriti sve probleme s domom, poput vlažnog podruma ili prisutnosti termita. Ne otkrivanje ovih podataka može rezultirati opozivom kupoprodajnog ugovora ili tužbom kupaca protiv prodavatelja zbog prijevare. Osim toga, neki zakoni zahtijevaju da inspektor posjeti nekretninu kako bi utvrdio postoje li problemi.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Bankrate., <https://www.bankrate.com/glossary/r/real-estate/>, 20.09.2021

<sup>14</sup> Hill N., G., Hill, K., T., Real Estate, <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Real+estate+market>, 20.09.2021

### 3.1. Pravo vlasništva

Objekt prava vlasništva je prostorno određena nekretnina, zemljište i sve što je sa zemljištem trajno spojeno, na površini ili ispod nje. Pravo vlasništva na zemljištu ograničeno je ovlaštenjima imatelja objekta prava građenja bilo da je pravo građenja konstituirano na površini ili ispod površine zemljišta, jer pravo građenja potiskuje vlasnikovo pravo uporabe zemljišta. Ali time nije umanjen volumen prava vlasništva, jer upravo iz prava vlasništva proizlazi pravo na naknadu za uporabu opterećenog zemljišta koju je nositelj prava građenja dužan plaćati vlasniku zemljišta.<sup>15</sup>

Vlasnička prava objašnjavaju pravno i intelektualno vlasništvo nad imovinom i resursima, a ista se mogu koristiti. Ta imovina i izvori mogu biti neopipljive ili opipljive prirode, a vlasnici mogu biti vlada, pojedinci i tvrtke. U nekim zemljama, uključujući razvijene, poput Sjedinjenih Američkih Država i Ujedinjenog Kraljevstva, pojedinci mogu utvrditi svoja prava nad privatnim vlasništvom ili prava privatnih osoba da prikupljaju, delegiraju, prodaju, iznajmljuju ili drže svoju imovinu. U financijama, vlasnička prava čine osnovu za sve razmjene povezane s tržištem. Prava dodjele imovine u zajednici utječu na kvalitetu korištenja resursa. (Simonetti P., 2009)<sup>16</sup>

### 3.2. Pravo građenja

Prema Simonettiju, hrvatski Zakon o vlasništvu izričito propisuje da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Simonetti objašnjava pojam prava građenja:

„Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje njegovog nositelja da ima vlastitu zgradu na površini ili ispod površine nečijeg zemljišta, a istovremeno se smatra nekretninom u pravnom pogledu. Tako je zgrada pripadnost prava građenja kao da je ono zemljište. Nositelj prava građenja vlasnik je nekretnine koja se sastoji od prava građenja i zgrade. Pravo građenja “prisvaja” pravo uporabe zemljišta za određenu namjenu koje inače kao korištenje prava vlasništva pripada vlasniku zemljišta, a istovremeno ovlašćuje vlasnika zemljišta da mu nositelj prava građenja za uporabu opterećenog zemljišta radi građenja i

---

<sup>15</sup> Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja (2009), Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 30, br. 1, 33-62 (2009), 62 str, 22.10.2020, <https://hrcak.srce.hr/file/80370>

<sup>16</sup> cleartax, Property Rights, <https://cleartax.in/g/terms/property-rights>, 20.09.2021

držanja vlastite zgrade na tom zemljištu plaća “mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno” (čl. 381. st. 2. ZV-a). U zemljišnoj knjizi pravo građenja se upisuje kao teret zemljišta (C list), uz naznaku zemljišnoknjižnog tijela u koji se pravo građenja upisuje kao samostalna nekretnina (čl. 34. Zakona o zemljišnim knjigama).“ (Simonetti P., 2009) <sup>17</sup>

### 3.3. Burza nekretnina

Burza nekretnina djeluje na hrvatskom tržištu od 1996.g., organizirana je kao servis članova - poslovnih subjekata u djelatnostima vezanim za poslovanje nekretninama s područja Hrvatske, kojima pruža potporu u svakodnevnom poslovanju, te istovremeno omogućuje da se njihova međusobna suradnja odvija na najbrži i najjednostavniji način. Temeljem Kodeksa etike poslovanja članovi Burze podržavaju profesionalno i korektno poslovanje na tržištu i odnose prema klijentima i drugim subjektima u djelatnosti.<sup>18</sup>

Burza nekretnina u svojoj ponudi ima 30 raspoloživih članica agencija koji trguju samo sa provjerenim nekretninama prema načelu stvarne realizirane cijene nekretnine. Još jedna važna prednost burze nekretnina je i dvadesetogodišnje iskustvo na tržištu nekretnina.

Prvo u redu opcija koje burza nekretnina nudi je mogućnost „kupi“. Cijena se može postaviti u rang od minimalne do maksimalne željene što također olakšava sam odabir. Za se može adaptirati površina nekretnine.

Opcija koja dolazi odmah nakon „kupi“, je opcija „prodaj“. Dakle, upisom svoje e-mail adrese može se dobiti okvirni izračun vrijednosti nekretnine. Morat će se između ostaloga navesti i grad u kojem se nekretnina nalazi, zatim kvart, površina nekretnine izražena u m<sup>2</sup>, kat/broj katova (ukoliko ih nekretnina ima), vrstu grijanja nekretnine te stanje nekretnine, koje je ponuđeno da može biti novo, odlično održavano, srednje održavano i zapušteno. Ipak, na donjoj liniji nalazi se poruka upozorenja da je kalkulacija dobivena putem maila okvirna, dobivena temeljem usporednih vrijednosti. Treća opcija je opcija „najam“, koja radi na istom principu kao i opcija „kupi“. Iduća opcija koja se nudi je „statistika“. Burza

---

<sup>17</sup> Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja (2009), Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 30, br. 1, 33-62 (2009), 62 str, 22.10.2020, <https://hrcak.srce.hr/file/80370>

<sup>18</sup> Burza nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com>, (08.11.2020)

nekretnina se uvelike bazira na BN indeksu koji prati kretanje cijene neke nekretnine, a koji prikuplja podatke za statističku obradu iz baze podataka Burze nekretnina.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.<sup>19</sup>

„Agencije članice“ su iduća opcija na pregledniku Burze nekretnina. Sa desne strane nalaze se dvije stranice sa 10 agencija članica na svakoj stranici. Lijeva strana je rezervirana za prikaz agencija na karti radi lakšeg snalaženja. Opcija koja nudi iščitavanje Zakona relevantnih za trgovanje nekretninama, te savjete i članke vezane uz nekretnine nudi na stranici četrdeset i jedan Zakon u vezi nekretnina od kojih su izdvojeni Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o najmu stanova, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakon o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Zakon o porezu na promet nekretnina.

„Kreditni“ su opcija Burze nekretnina koja ima tri alata u pomaganju kupcima. Prvi je kreditni kalkulator koji izgleda identično slici broj 2.

---

<sup>19</sup> Burza nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com> (10.11.2020)

Slika 2. Kreditni kalkulator

## Kreditni kalkulator

Koristite ovaj kalkulator da bi izračunali mjesečnu ratu kredita. Jednostavno unesite vrijednost nekretnine u kunama, postotak učešća, rok kredita (broj mjeseci otplate) te godišnju kamatnu stopu kredita.

**Rata kredita**      **Otplatni plan**      **Izvjestaj**


Vrijednost nekretnine (HRK)

Učešće (%)

Broj mjeseci otplate

Godišnja kamatna stopa (%)

**IZRAČUNAJ**



**5,939.60 HRK**

- Glavnica 3,750.00 HRK
- Kamata 2,189.60 HRK

**VIDI PONUDU**

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/kredit>

Kao primjer uzeta je vrijednost nekretnine u iznosu od 1 000 000,00 kuna. Uz godišnju kamatnu stopu od 5% te učešće (vlastiti kapital) od 10% ,broj mjeseci otplate iznosi 240 tj., 20 kalendarskih godina. Prva rata kredita iznositi će 5939,60kn. 3750,00kn (glavnica) i 2189,60 kn(kamata). U otplatnom planu prikazana su sva razdoblja pa tako za konkretni primjer zadnja rata iznosi 5,914.96 kn. 5,890.31kn (glavnica) i 24,65kn (kamata).

Slika 3. Što mogu kupiti?

## Što mogu kupiti?

Koristite ovaj kalkulator da bi izračunali što možete kupiti prema vašoj kreditnoj sposobnosti. Jednostavno upišite kunski iznos rate kredita koji možete mjesečno plaćati, postotak učešća, rok kredita (broj mjeseci otplate) te godišnju kamatnu stopu kredita.

Vrijednost nekretnine      Otplatni plan      Izvještaj

Rata kredita (HRK)

Učešće (%)

Broj mjeseci otplate

Godišnja kamatna stopa (%)

**IZRAČUNAJ**



**648,000.00 HRK**

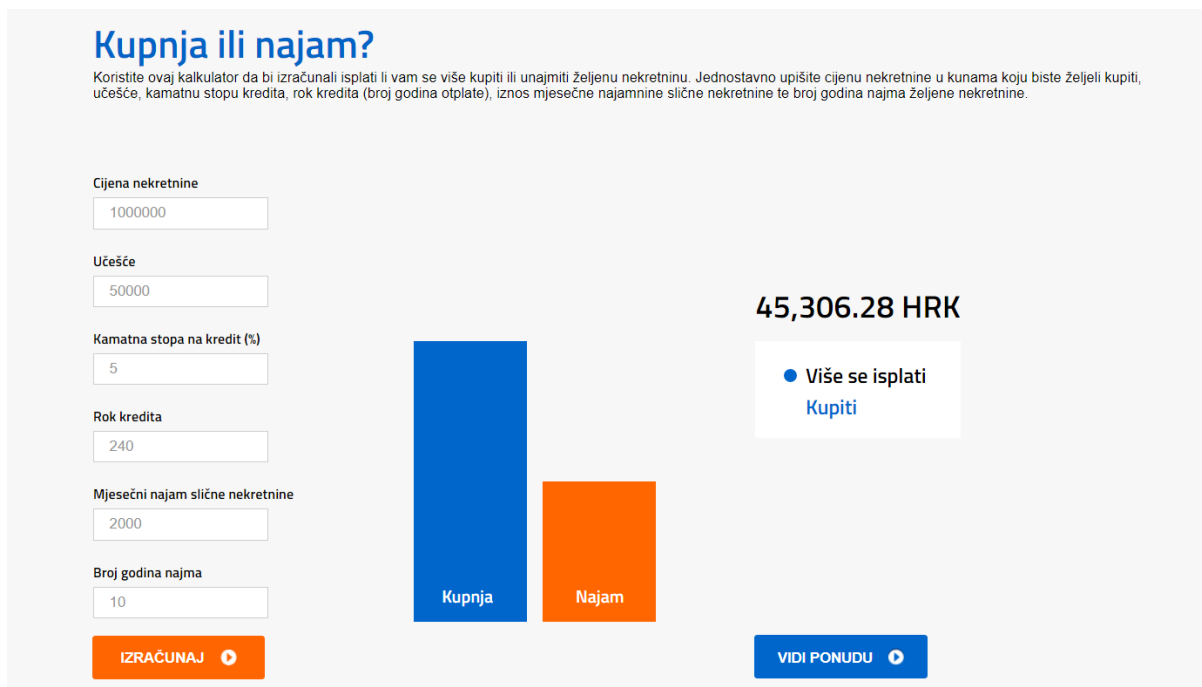
- Glavnica  
269,636.83 HRK
- Kamata  
378,363.17 HRK

**VIDI PONUDU**

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/kredit>

Slika broj 3 prikazuje kalkulator koji izračunava točnu cijenu za kupnju nekretnine koju čovjek može kupiti sa svojim mogućnostima. Pa tako za ratu kredita od 3000,00 kn sa učešćem od 10% i 240 mjeseci otplate kredita uz kamatnu stopu od 5 % može se priuštiti nekretnina od 648 000,00 kn. U vremenima iznimno brzih promjena treba zasigurno i uključiti u izračun neke „nevidljive faktore“ kao što je promišljanje o budućnosti, autosugestija, mogućnost otplate kredita, osiguranje i slično.

Slika 4. Kupnja ili najam?



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/kredit>

Za kraj kalkulator kupnje ili najma jednostavno računa isplati li se nekretninu više kupiti ili iznajmiti. Uz cijenu nekretnine od 1 000 000,00 kn uz učešće od 50 000,00 kn, sa rokom kredita od 240 mjeseci, kamatnom stopom od 5% , mjesečnim najmom slične nekretnine od 2 000,00kn i desetogodišnjim najmom ispada da se nekretninu više isplati kupiti nego unajmiti. Brojke daju čvrst stav o ovom odabiru no zasigurno u obzir moramo uzeti i preferencije potrošača. Netko će možda i bez obzira na to što se više isplati kupiti kuću odlučiti unajmiti kuću jer se možda ne želi zadržati na toj lokaciji duže vremena, dok će drugi potrošač iako mu je pogodnije iznajmiti kuću, kupiti kuću uz pretpostavku da primjera radi želi ostaviti idućoj generaciji vlasništvo nad kućom.

Trebamo uzeti u obzir ponašanje potrošača, i to kroz ova tri koraka:

- Preferencije ili sklonosti potrošača: Prvi je korak pronaći praktični opis razloga zašto ljudi više vole jedno od drugog. To je moguće prikazati grafički i brojčano.
- Budžetska ograničenja: Naravno, potrošači uvijek uzimaju u obzir i cijene. Zato u drugom koraku uzimamo u obzir činjenicu da potrošači imaju ograničene dohotke koji ograničavaju količinu dobara koji mogu kupiti.
- Izbori potrošača: Uz dane preferencije i ograničene dohotke, potrošači kupuju kombinaciju onih dobara koje maksimiziraju njihovo zadovoljstvo (blagostanje).



Ove će kombinacije ovisiti o cijenama različitih dobara. Razumijevanje izbora potrošača pomoći će nam da shvatimo potražnju – kako količina dobra koju su potrošači spremni kupiti ovisi o cijeni.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Pindyck R., Rubinfeld, D., (2005), Mikroekonomija, MATE d.o.o., Zagreb, str. 61-75

#### **4. PRIMJER UTJECAJA PONUDE KREDITA NA TRŽIŠTE NEKRETNINA U HRVATSKOJ**

Postoje različiti načini financiranja nekretnina; to mogu biti vladine ili komercijalni izvori i institucije. Kupac kuće ili graditelj može dobiti financijsku pomoć od štedno -kreditne udruge, poslovne banke, štedionice, hipotekarni bankari i posrednici, društva za osiguranje života, kreditne zadruge, savezne agencije, individualni ulagači i graditelji. U većini razvijenih gospodarstava, glavni izvor kapitala koji koriste pojedinci i malim tvrtkama za kupnju i poboljšanje zemljišta i zgrada su hipotekarni krediti. <sup>21</sup>

“Granična učinkovitost kapitala” je isplativost ulaganja u stanovanje nasuprot isplativost ulaganja u druge sektore. Ako je iz nekog razloga dobit od ulaganja u stanovanje veća od ostalih sektora, tada će se više sredstava kredita usmjeriti tamo, a drugi će sektori biti (relativno) nedovoljno financirani. Kada su kamatne stope niske, granična učinkovitost kapitala u stanogradnji (isplativost) je visoka. To uzrokuje investicijsku potražnju za kupnjom stanova, porast - čime se podižu cijene kuća. Štoviše, budući da se stambeni krediti često uzimaju na vrlo duga razdoblja, postoji veliki stupanj nesigurnosti u pogledu budućih uvjeta - kako na tržištu stanova tako i tržištu kamatnih stopa. Nesigurnost na tržištu stanova obično je ograničena na kratkoročni ili srednjoročni period jer većina kupaca vjeruje da će dugoročno cijene stanova rasti. Na tržištu kamatnih stopa, međutim, postoji mnogo veća neizvjesnost. Kamatne stope mogu doseći čak 15% ili 16%. Kada bi se to ostvarilo u nadolazećim godinama, isplativost ulaganja u kuće dramatično bi pala i došlo bi do velikog pada realnih cijena kuća jer bi i investitori i potrošači “ispali” sa tržišta. Primarni preuzimatelj rizika u ovom procesu je dužnik koji je obično ima varijabilni zajam. Kako kamate rastu, dužnik se suočava s velikim problemima. Financijske institucije imaju tendenciju biti izolirane od takvog povećanja kamata zbog ovog sustava. Zajmoprimac snosi gotovo sav rizik. <sup>22</sup>

Na primjerima koji slijede nastoji se dokazati i potvrditi utječe li ponuda bankarskih kredita na tržište nekretnina, i ako da u kojem omjeru. Kao primjeri uzeta su istraživanja u obliku ankete provedene od strane Hrvatske narodne banke i teorijska istraživanja na primjeru pojave cjenovnog balona na tržištu nekretnina.

---

<sup>21</sup> OBONDY, S., THE EFFECT OF INTEREST RATES ON THE SUPPLY OF REAL ESTATE FINANCE IN NAIROBI COUNTY., (2013), <http://erepository.uonbi.ac.ke/>, 20.09.2021

<sup>22</sup> Orren T., (2003), House Prices and Interest Rates, <https://www.pc.gov.au/inquiries/completed/first-home-ownership/submissions/69/sub069.pdf>, 20.09.2021

#### **4.1. Anketa o kreditnoj aktivnosti banaka**

Hrvatska narodna banka u listopadu 2012. godine započela je s provođenjem Ankete o kreditnoj aktivnosti banaka. Anketa se provodi četiri puta godišnje, krajem pojedinog tromjesečja. Cilj je ove ankete stjecanje uvida u kretanje standarda i uvjeta kreditiranja poslovnih banaka (ponude) te u promjene potražnje za kreditima u Hrvatskoj. Upitnik ispunjavaju rukovoditelji u poslovnim bankama zaduženi za kreditno poslovanje banaka s poduzećima i stanovništvom, po mogućnosti na što višoj razini (članovi uprave). Rezultati ankete pomažu u razumijevanju kretanja na tržištu kredita i time podupiru analitičke i istraživačke zadatke središnje banke, a koriste i informiranju poslovne zajednice i šire javnosti. Anketa o kreditnoj aktivnosti banaka metodološki je usklađena s anketom koju za područje eura provodi Europska središnja banka (engl. Euro Area Bank Lending Survey).<sup>23</sup>

Anketa se neće koristiti u potpunosti, već će se uzeti pitanje broj jedan, jedanaest, četrnaest i petnaest kao predmet interesa i usporedbe.

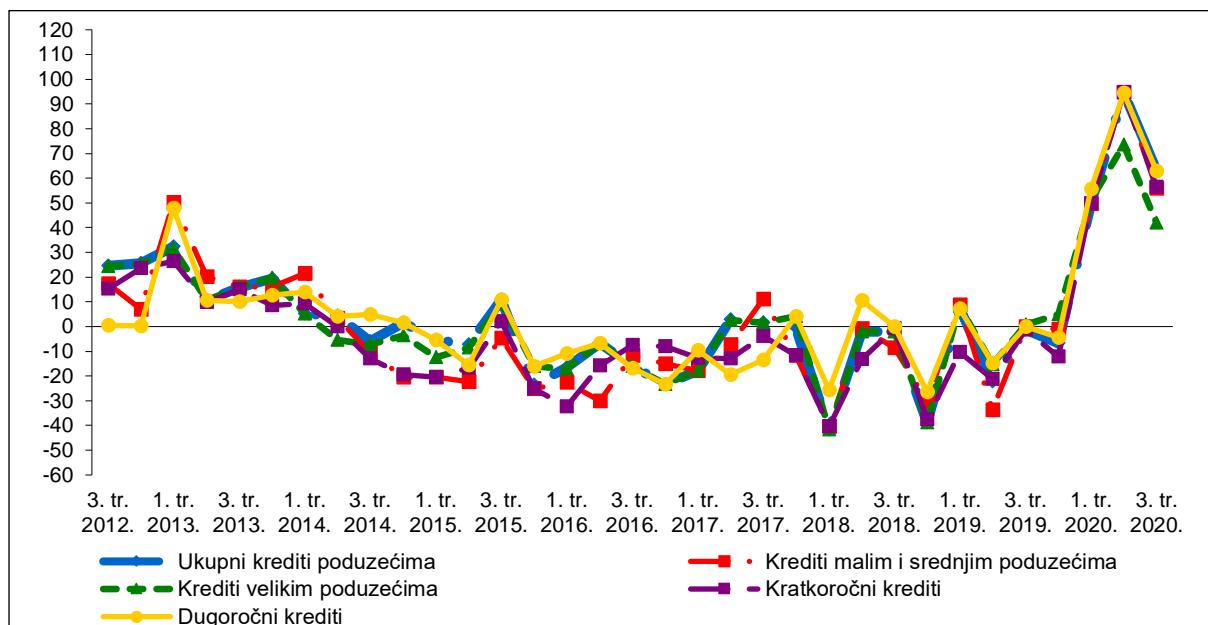
---

<sup>23</sup> Anketa o kreditnoj aktivnosti banaka – HNB, <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>, 14.12.2020

Pitanje broj jedan prema anketi glasi: Kako su se u posljednja tri mjeseca promijenili standardi odobravanja kredita i/ili kreditnih linija poduzećima u vašoj banci?

Graf 1. Promjena standarda odobravanja kredita i/ili kreditnih linija poduzećima u posljednja tri mjeseca

(u neto postotku, pozitivna vrijednost = pooštavanje, negativna vrijednost = ublažavanje)



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Neto postotak definiran je kao razlika između zbroja postotaka odgovora 'znatno su pooštreni' i 'donekle su pooštreni' i zbroja postotaka odgovora 'donekle su ublaženi' i 'znatno su ublaženi'. Pozitivan neto postotak pokazuje da je udio banaka u pripadajućim kreditima koje su pooštrile standarde odobravanja kredita veći od udjela banaka koje su ih ublažile.

Prema grafikonu broj jedan vidljivo je da su se standardi odobravanja dugoročnih kredita koji su predmet interesa pooštivali od početka mjerenja do malo nakon trećeg tromjesečja u 2014. godini. Zatim je vidljiv trend ublažavanja do trećeg tromjesečja 2015. godine. Između trećeg tromjesečja 2017. godine i prvog tromjesečja 2018. godine zamjećuje se blago pooštavanje standarda (4,0 u neto postotku), nakon čega slijedi razdoblje do prvog tromjesečja 2020. godine koje je poprilično turbulentno i zanimljivo te linija pleše po postotcima pooštavanja i ublažavanja i obrnuto. Od prvog tromjesečja 2020. godine do trećeg tromjesečja 2020. godine vidljiv je trend enormnog pooštavanja standarda koje je najizglednije uzrokovano pojavom koronavirusa.

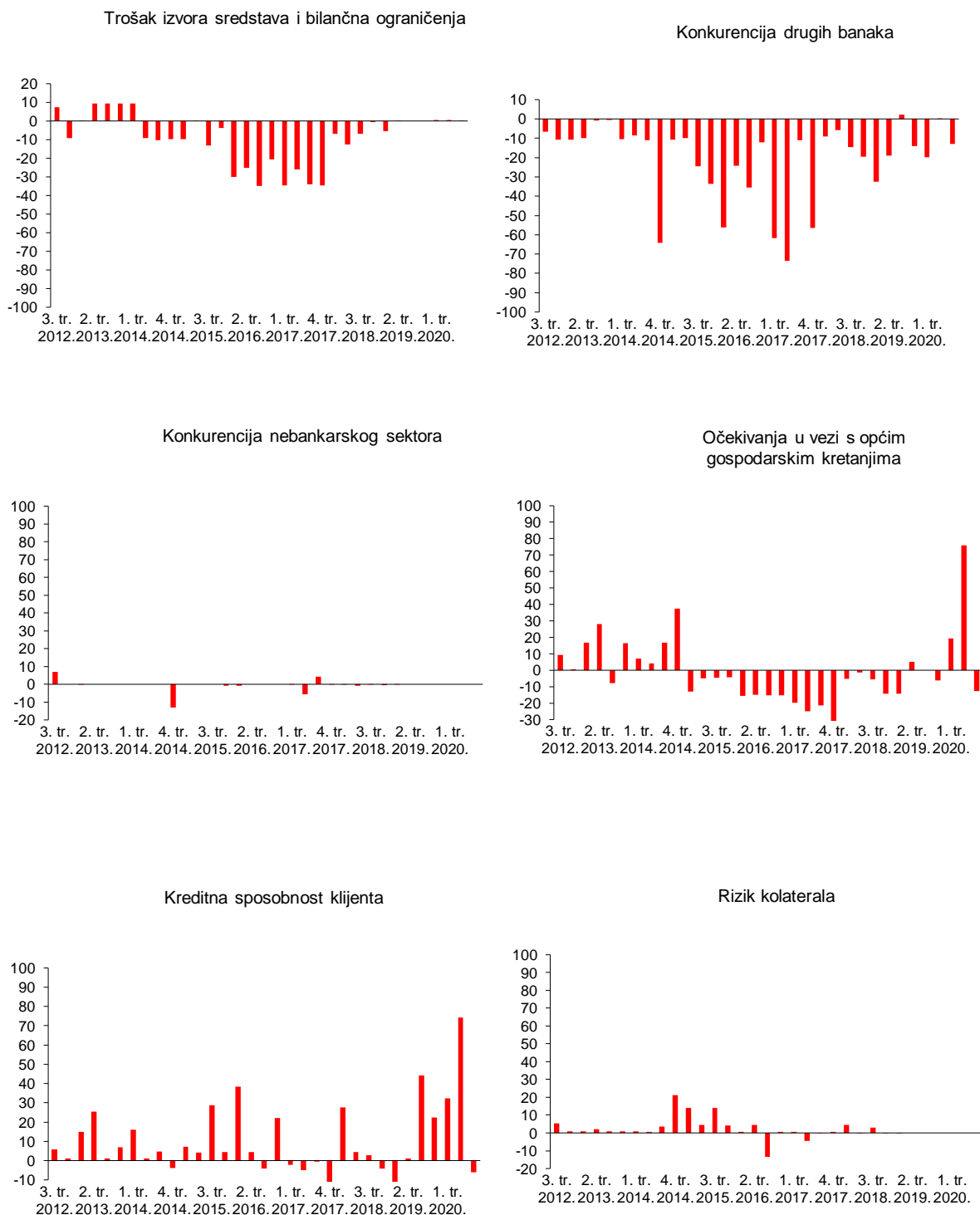
Pitanje broj jedanaest prema anketi glasi: Kako su u posljednja tri mjeseca činitelji navedeni u sljedećoj tablici utjecali na standarde odobravanja potrošačkih i ostalih kredita stanovništvu u vašoj banci? Činitelji su sortirani pod A, B i C redom.

(A) Trošak izvora sredstava i bilančna ograničenja.

(B) Pritisak konkurencije - konkurencija drugih banaka i konkurencija nebankarskog sektora.

(C) Percepcija rizika - očekivanja u vezi s općim gospodarskim kretanjima, kreditna sposobnost klijenta, rizik kolaterala.

Slika 5. Skupina od 6 grafikona činitelja koji su utjecali na standarde odobravanja potrošačkih i ostalih kredita stanovništvu u posljednja tri mjeseca (u neto postotku, pozitivna vrijednost = pooštavanje, negativna vrijednost = ublažavanje)



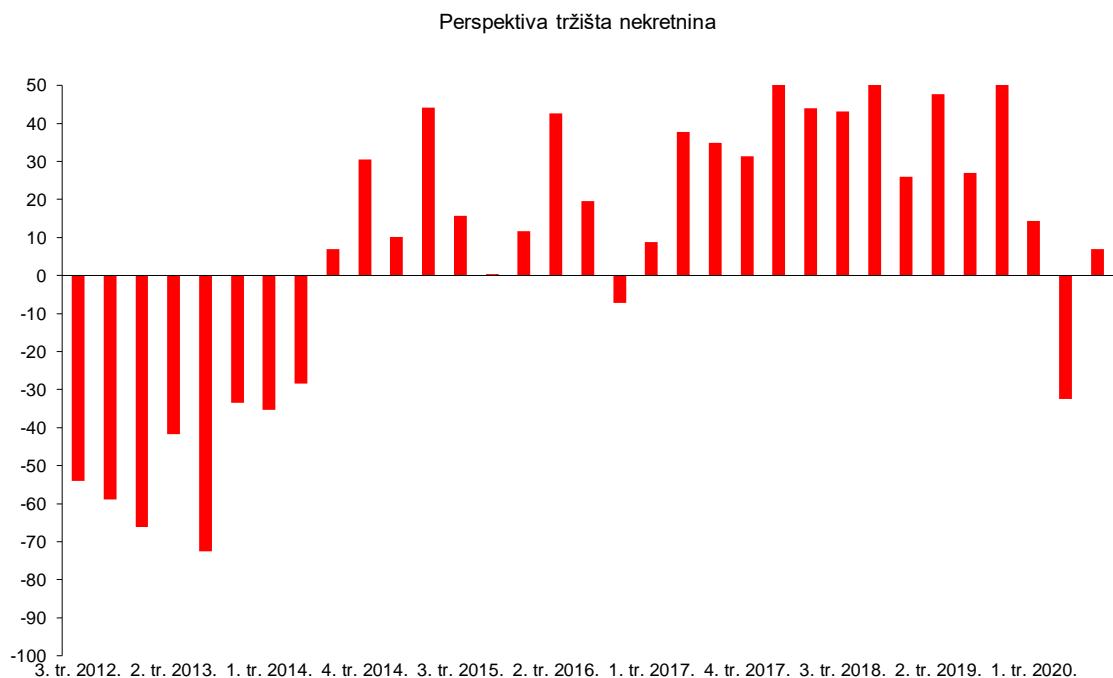
Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Činitelji trošak izvora sredstava i bilančna ograničenja u globalu od prvog tromjesečja 2014. godine pokazuju neto postotak koji govori da je udio banaka u pripadajućim kreditima koje su pooštrile uvjete odobravanja kredita manji od udjela banaka koje su ih ublažile. Činitelji konkurencije drugih banaka od početka mjerenja pokazuju da je veći udio banaka koje su uvjete odobravanja kredita ublažile radi ovog činitelja, iznimku čini treće tromjesečje 2019. godine sa neto postotkom od 2,1 i drugo tromjesečje 2020. sa neto postotkom od 0,3. Zbog konkurencije nebankarskog sektora banke su pooštrile svoje uvjete u trećem tromjesečju 2012. godine i 3 tromjesečju 2017. godine dok su ih naglo ublažile radi istog čimbenika u četvrtom tromjesečju 2014. godine. Sasvim očekivano, čimbenici percepcije rizika, u koje se ubrajaju očekivanja u vezi s općim gospodarskim kretanjima te kreditna sposobnost klijenta sredinom 2019. godine i u 2020. godini naglo su doveli do pooštavanja uvjeta dobivanja kredita. Ovaj čimbenik je posebice utjecao na pooštavanje uvjeta zaposlenih u ugostiteljskom sektoru obzirom na polovično ili kompletno zatvaranje radnji radi mjera uvedenih u svrhu sprječavanja koronavirusa. Kolateral, koji predstavlja predmet koji zajmodavac može oduzeti dužniku ako dužnik ne otplati kredit u skladu sa zadanim uvjetima, je u stambenim kreditima često hipoteka, na temelju koje banka najčešće traži da se založi nekretnina kao kolateral. Iz grafikona čimbenika rizik kolaterala vidimo banka pretežno pooštrava uvjete odobravanja kredita što je i bilo očekivano.

Pitanje broj četrnaest prema anketi glasi: Kako su u posljednja tri mjeseca činitelji navedeni u sljedećoj tablici utjecali na potražnju stanovništva za stambenim kreditima? Neto postotak banaka, ponderirano udjelom u ukupnim kreditima stanovništvu (pozitivna vrijednost = pridonijelo povećanju potražnje, negativna vrijednost = pridonijelo smanjenju potražnje) Činitelji su sortirani pod A i B redom.

- (A) Potrebe za financiranjem - perspektiva tržišta nekretnina, pouzdanje potrošača, rashodi za potrošnju kućanstava osim rashoda za stanovanje.
- (B) Korištenje alternativnog financiranja - štednja stanovništva, krediti drugih banaka, ostali izvori financiranja.

Graf 2. Perspektiva tržišta nekretnina

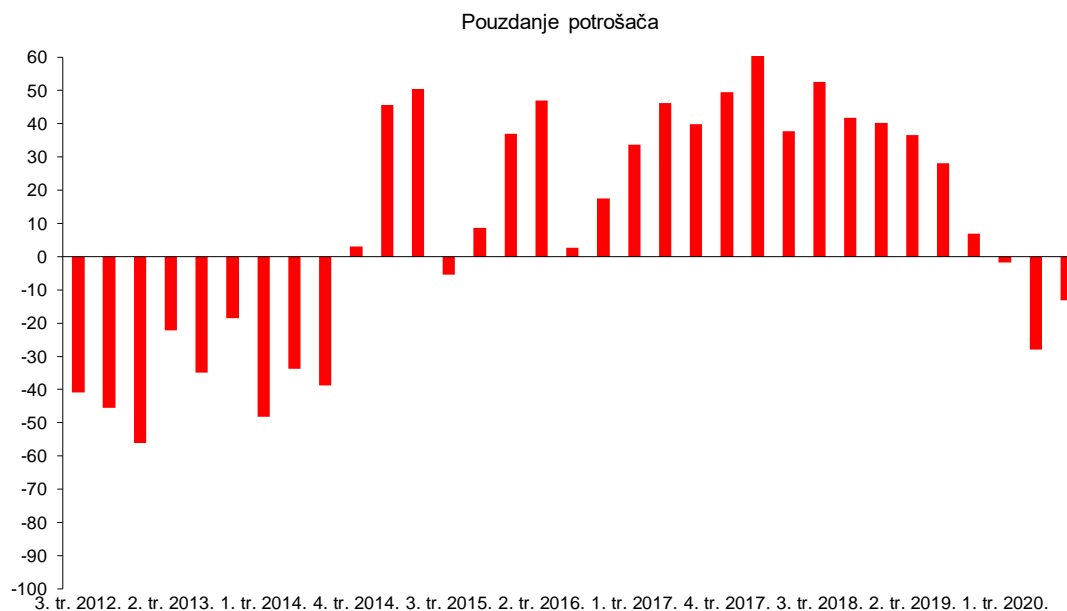


Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Iz činitelja perspektiva tržišta nekretnina primjećujemo negativnu vrijednost u 2020. godini što je i očekivano s obzirom na pojavu koronavirusa koji je pridonio smanjenju potražnje dok je zanimljiv podatak da u trećem tromjesečju 2020. godine imamo pozitivan postotak što znači da se potražnja za stambenim kreditima u tom razdoblju povećala.



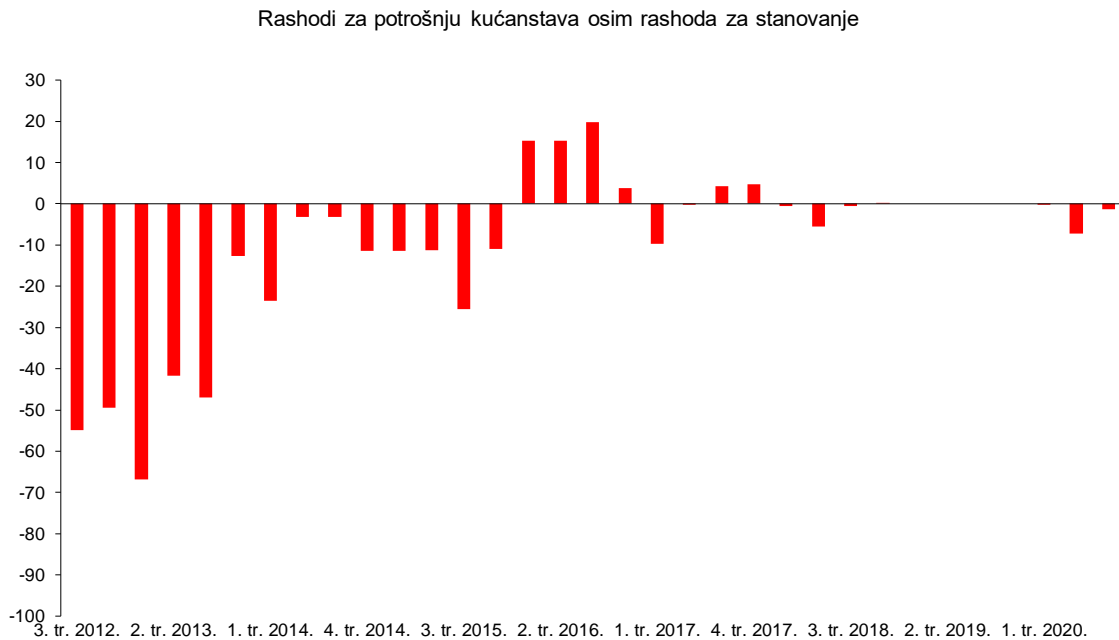
Graf 3. Pouzdanje potrošača



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

U činitelju pouzdanje potrošača radi se o situaciji u kojoj pouzdanje u bankarski sustav igra glavnu ulogu u potražnji stanovništva za stambenim kreditima. Vidljivo je da je od 2012. godine do četvrtog tromjesečja 2014. godine pouzdanje u banke bilo malo, te rezultiralo padom potražnje za stambenim kreditima, zatim je vidljiv nagli skok u pouzdanju potrošača a time i potražnje u prvom i drugom tromjesečju 2015. godine te u prvom i drugom tromjesečju 2016. godine. Mogući razlog ovakve statističke pojave je najvjerojatnije dodatan napor banaka u vidu poboljšavanja i dodatnih pogodnosti njihovim klijentima. Pozitivan trend rasta potražnje za stambenim kreditima kontinuirano se razvijao u velikim omjerima sve do četvrtog tromjesečja 2019. godine, kada je iznosio 6,9 u neto postotku. Od 2020. godine neto postotak postaje negativan, što je rezultat pada potražnje. Velika mogućnost ovakvog razvoja događa je opet, najvjerojatnije koronavirus.

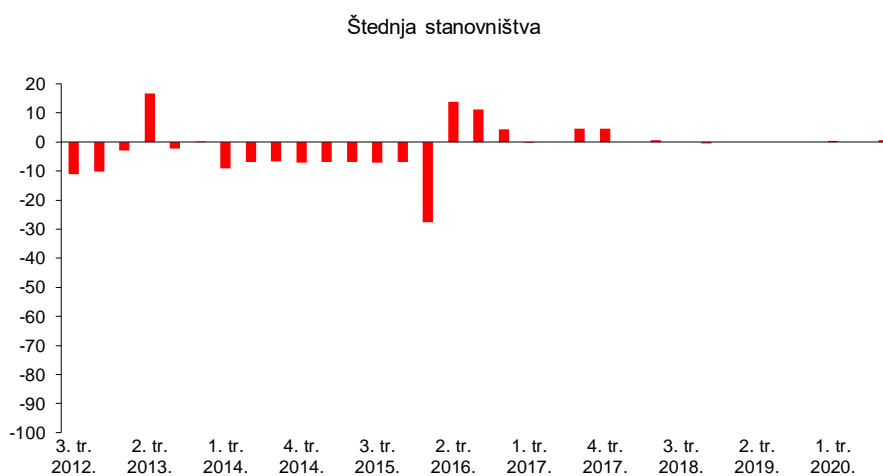
Graf 4. Rashodi za potrošnju kućanstava osim rashoda za stanovanje



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Rashodi za potrošnju kućanstava osim rashoda za stanovanje u pravilu većinom doprinose pojavom negativnog neto postotka što je svakako razumno obzirom da svaki rashod predstavlja izlazak novca iz kućanstva i podrazumijeva podmirenje novonastalih troškova tim novcem, stoga je i logično za zaključiti da povećanje rashoda kućanstava utječe na pad potražnje za stambenim kreditima s obzirom na pretpostavku da će se ljudi odlučiti prije podmiriti „žurnije troškove“ nego si možda priuštiti komoditet useljenja u veću ili bolju nekretninu nego u kojoj trenutno žive. Iz grafikona ovog činitelja vidljivo je da je u razdoblju od 2012. do 2016. godine bio pad potražnje za stambenim kreditima. Razlog tome vjerojatno je globalna kriza od koje se hrvatsko gospodarstvo jako sporo oporavlja a kao dokaz tome je pad potražnje i 2020. godine pojavom nove krize.

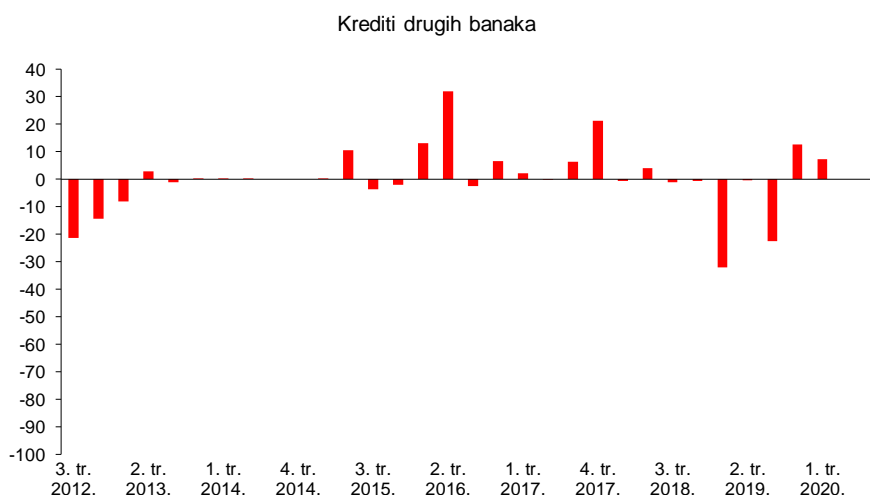
Graf 5. Štednja stanovništva



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Štednja stanovništva kao činitelj potražnje stanovništva za stambenim kreditima većinom uzrokuje pad potražnje, uzevši u obzir pretpostavku da ljudi koji su skloni štednji imaju određenu količinu kapitala pa nemaju potrebu za podizanjem kredita ili postoji mogućnost da štede kapital namjeravajući ga uložiti u druge materijalne stvari koje nisu nekretnine.

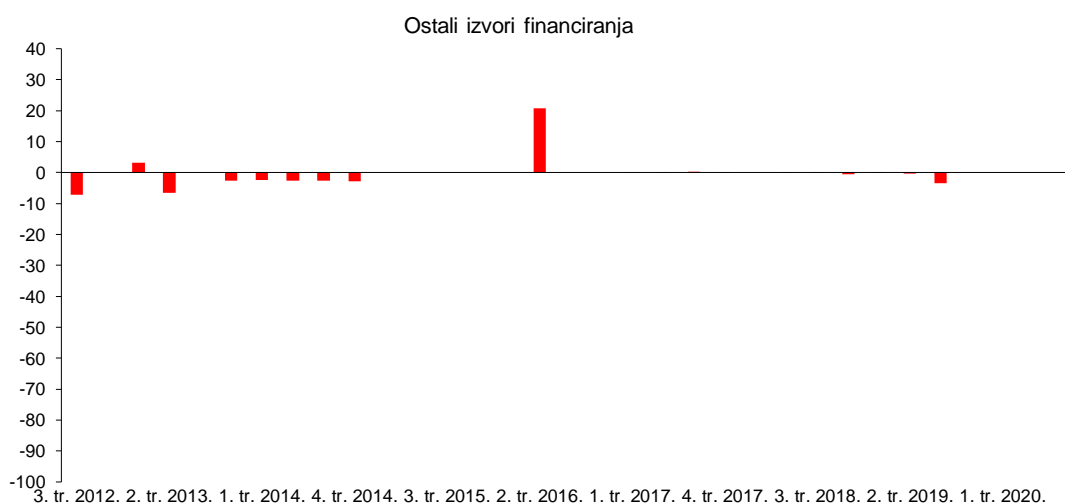
Graf 6. Krediti drugih banaka



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Činitelji krediti drugih banaka utječu na pad potražnje za stambenim kreditima do prvog tromjesečja 2013. godine što može značiti da je banka gubila bitku sa povoljnijim stambenim kreditima drugih banaka, no iz grafa je vidljivo da se od toga perioda uspjela izboriti za svoje mjesto sve do 2016. godine. U drugom tromjesečju 2016. godine ostvarila je vidljiv porast potražnje u neto postotku u iznosu 32,0 koji je izgledno rezultat napora banke u trci s konkurencijom. Idući značajniji porast u neto postotku od 21,3 ostvarila je u četvrtom tromjesečju 2017. godine. Ozbiljniji pad potražnje banka za stambenim kreditima banka je ostvarila u prvom i trećem tromjesečju 2019. godine, da bi u 2020. godini krize i nestabilnosti ostvarila povećanje potražnje za stambenim kreditima što je izuzetno pohvalno.

Graf 7. Ostali izvori financiranja



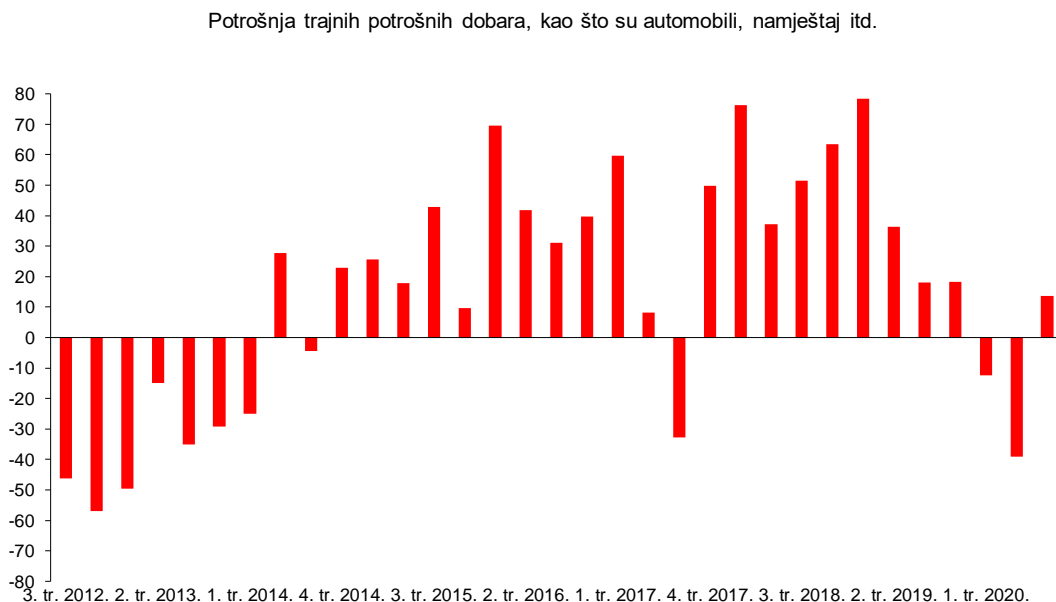
Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Ostali izvori financiranja za banku u pravilu uzorkuju pad potražnje za stambenim kreditima, osim u drugom tromjesečju 2016. godine kada je neto postotak iznosio čak 20,7 u korist banke, tj., rezultirao povećanjem potražnje za stambenim kreditima. Istragom razloga ove svojevrsne anomalije iz različitih izvora informacija, nije nađen konkretan razlog naglog skoka.

Pitanje 15. Kako su u posljednja tri mjeseca činitelji navedeni u sljedećoj tablici utjecali na potražnju stanovništva za potrošačkim i ostalim kreditima? (pozitivna vrijednost = pridonijelo povećanju potražnje, negativna vrijednost = pridonijelo smanjenju potražnje)

- (A) Potrebe za financiranjem - Potrošnja trajnih potrošnih dobara, kao što su automobili, namještaj itd., Pouzdanje potrošača, Kupnja vrijednosnih papira
- (B) Korištenje alternativnog financiranja - Štednja stanovništva, Krediti drugih banaka, Ostali izvori financiranja

Graf 8. Potrošnja trajnih potrošnih dobara, kao što su automobili, namještaj itd.

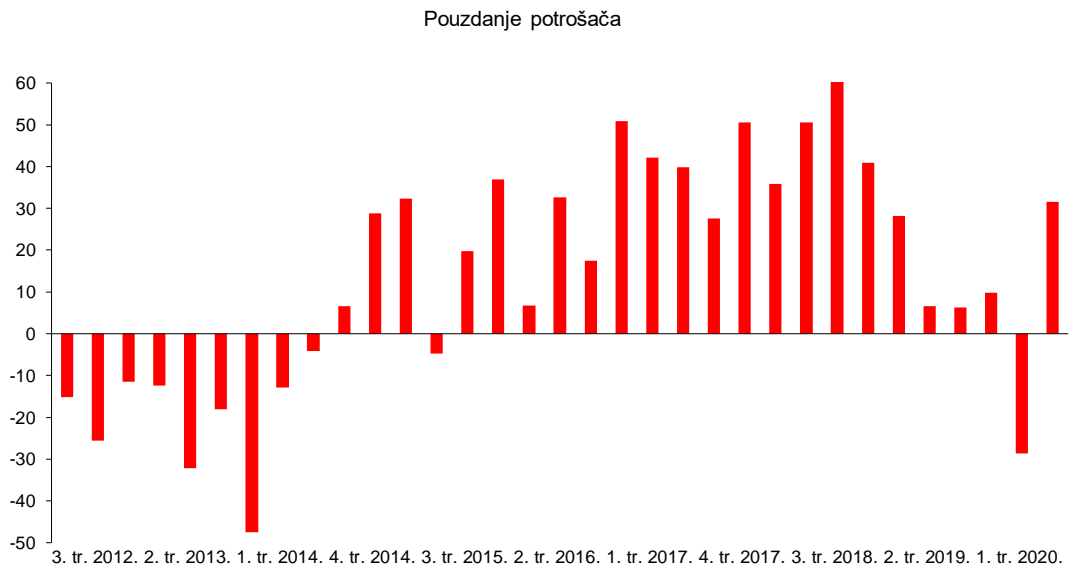


Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Činitelj potrošnja trajnih potrošnih dobara, kao što su automobili, namještaj itd. do drugog tromjesečja 2014. godine predstavljaju smanjenje potražnje za potrošačkim i ostalim kreditima, dok od tog razdoblja pa do kraja mjerenja većinom predstavljaju povećanje potražnje za potrošačkim i ostalim kreditima uz par iznimki sa negativnim neto postotkom. Trajna potrošna dobra poput namještaja i sličnih dobara za uređenje nekretnina su u

recipročnoj vezi obzirom da investiranje u nešto poput novog namještaja ima direktan utjecaj na povećanje vrijednosti same nekretnine.

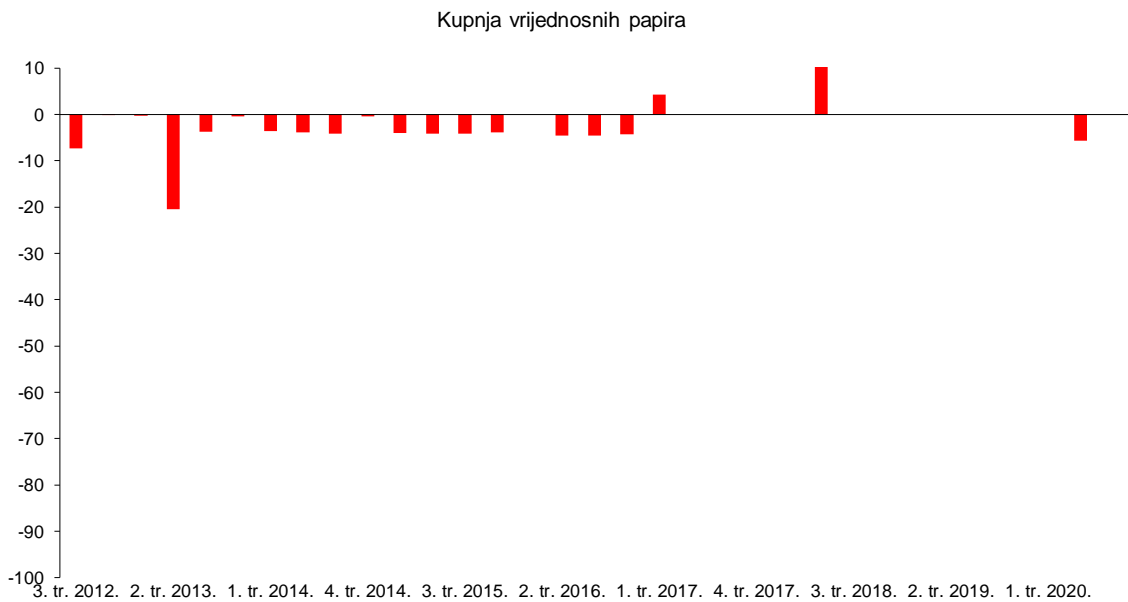
Graf 9. Pouzdanje potrošača



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Činitelj pouzdanja potrošača na potražnju stanovništva za potrošačkim i ostalim kreditima u drugom tromjesečju 2020 godine prvo bilježi pad potražnje i to u neto postotku od -28,7, što je jednako kao i pouzdanje potrošača iz 14. pitanja ankete. No, onda dolazi do preokreta gdje pouzdanje potrošača u 14. pitanju ankete i dalje utječe na pad potražnje, dok u pitanju broj 15 dolazi do povećanja potražnje u trećem tromjesečju 2020 godine, i to za 31,6. Mogući razlog ovakvog razvoja situacije je zapravo jako jednostavan, u 14 pitanju pouzdanje potrošača odnosi se na stambeni kredit, dok se u 15 pitanju istražuje ponajprije potrošački kredit. Stambeni kredit i potrošački kredit nisu iste težine. Stambeni kredit je nešto što u što ljudi ulaze s velikim promišljanjima i oprezom, a 2020. sigurno nije godina koja djeluje obećavajuće iz perspektive mnogih ljudi.

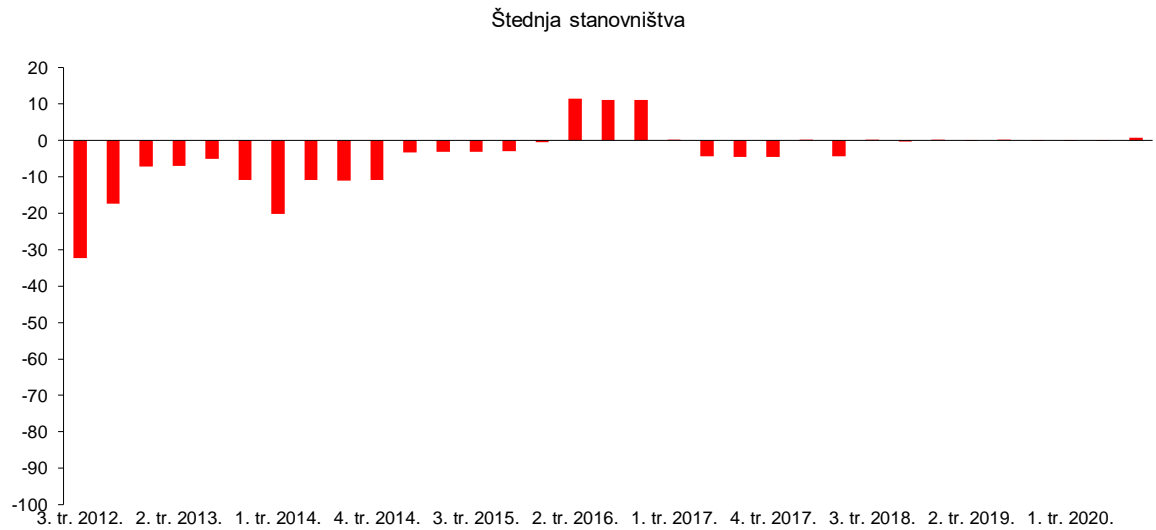
Graf 10. Kupnja vrijednosnih papira



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Kupnja vrijednosnih papira pretežno utječe na pad potražnje stanovništva za potrošačkim kreditima iz razloga što je vrijednosni papir specifična investicija, koja za veliki dio kućanstava srednjeg sloja stanovništva, koji ujedno čine veliki udio konzumera kredita, predstavlja opciju ili-ili. Recimo da se radi o obitelji srednjeg sloja, malo je izgledno da će se paralelno sa kupnjom vrijednosnih papira odlučiti i na kupnju npr. auta podižući potrošački kredit. Takvi scenariji predstavljaju veliki teret na kućni budžet, te većina ljudi nije sklona poduzimanju takvih rizika.

Graf 11. Štednja stanovništva

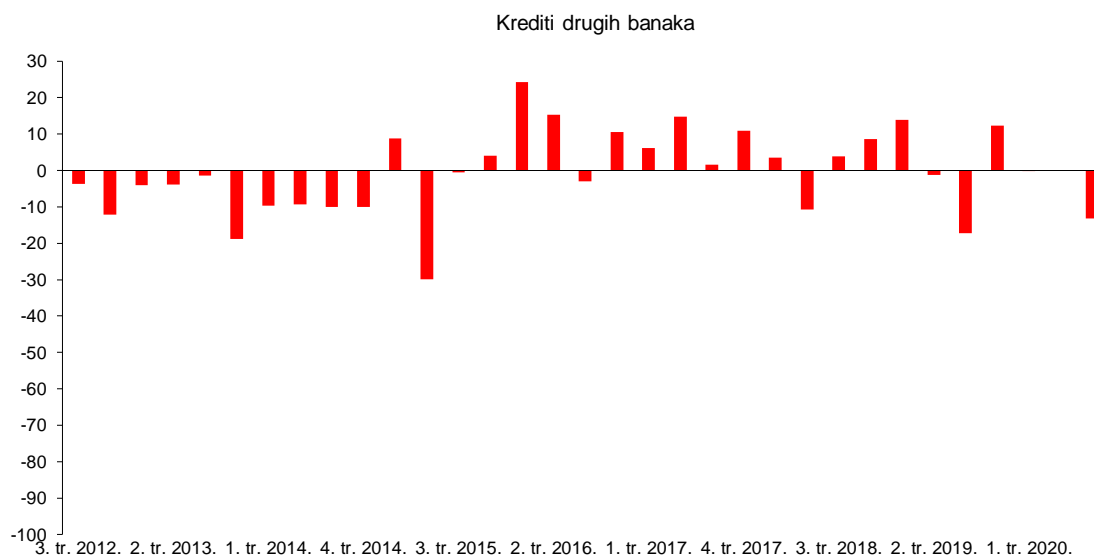


Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Štednja stanovništva kao činitelj utjecaja na potražnju stanovništva za potrošačkim i ostalim kreditima ima sličan negativan utjecaj tj., pad potražnje za potrošačkim i ostalim kreditima iz razloga što ljudi već imaju privrijeđenu određenu količinu kapitala, bez kamatnih stopa i pritiska koje krediti sa sobom donose, stoga im se ideja takvog stjecanja kapitala može činiti još pogodnijom.



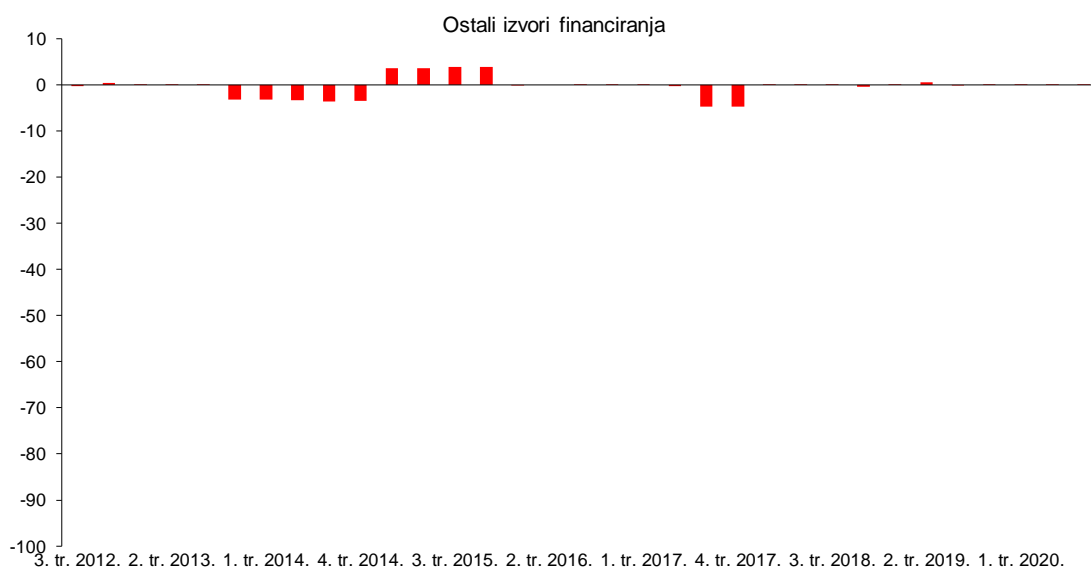
Graf 12. Krediti drugih banaka



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Kreditni drugi banaka u pogledu potražnje stanovništva za potrošačkim kreditima više variraju od istog činitelja koji vrijedi za stambene kredite. Zaključuje se dakle da je na ovoj razini kredita bankarski napor puno dinamičniji i postoji svakako više tržišne trke za klijente nego je to slučaj sa stambenim kreditima. Još jedna razlika između stambenih i potrošačkih i drugih kredita je da je 2020. godina s pogleda ovog činitelja potrošačkim kreditima donijela pad potražnje dok su stambeni krediti zabilježili porast potražnje stanovništva.

Graf 13. Ostali izvori financiranja



Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>

Ostali izvori financiranja ne pokazuju prevelike odskoke neto postotka ni u pozitivnom ni u negativnom kontekstu, stoga se zaključuje kako u pogledu pada i porasta potražnje u razdoblju od 2012 do 2020 godine nisu pokazali preveliku prijetnju niti nadu. Drugim riječima, ovaj činitelj za potrošačke i ostale kredite djeluje zanemariv, no to nikako ne znači da ga se treba potpuno zanemariti ili ignorirati.

Iz ankete se jasno daju vidjeti razlike između stambenog i ostalih kredita, kao i vidjeti kako pojedine pojave utječu na ponašanje potrošača. Anketa je uvelike pomogla u stvaranju profila klijenata s obzirom na njezino dugo trajanje u razdoblju od 2012. godine do 2020. godine.

#### **4.2. Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj na primjeru subvencioniranih kredita za mlade i utjecaja turizma i potražnja stranaca za nekretninama u Hrvatskoj**

Vlada Republike Hrvatske od prošle godine provodi kao mjeru pomoći subvencioniranje stambenih kredita hrvatskim državljanima kojima bi im se trebalo olakšati stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita, a subvencioniranje stambenih kredita za mlade trajat će, prema sadašnjem Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita, do 31. prosinca 2020. godine. Na službenim stranicama APN-a 1 objašnjeno je kako visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje ili gradi i kreće se od 30 % do 51 %. Subvencije se dodjeljuju prvih pet godina otplate stambenog kredita, a subvencija se može produžiti za dodatnih godinu dana za svako dijete koje korisnik kredita ima. Prijaviti se mogu hrvatski državljani koji nisu stariji od 45 godina i koji, isto kao i njihovi izvanbračni partneri, supružnici i neformalni životni partneri, u vlasništvu nemaju stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, ili koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, ali je prodaju radi kupnje veće nekretnine. Subvencioniranje kredita odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno za gradnju kuće čija cijena s PDV-om ne prelazi 1.500 eura po četvornom metru. Cijena nekretnine može biti veća, ali u tom slučaju njezina se razlika neće subvencionirati. Zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi se u kreditnu instituciju u kojoj se podiže stambeni kredit od 3. rujna 2018. godine. Ograničen je ukupan iznos kredita do maksimalnih 100.000 eura. Stambeni kredit može biti veći od tog iznosa, ali se neće subvencionirati. Također, rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina. Bankama je u interesu da je kredit ugovoren na dulje razdoblje jer time dugoročno ostvaruju veće profite. Država je ovu mjeru poticaja uvela kao kompenzaciju za ukidanje oslobođenja plaćanja poreza na promet nekretnina za prvu nekretninu, koja je bila konkretna i izravna olakšica kupcima. Subvencioniranje stambenih kredita kratkoročno stvara balon na tržištu, cijene se povećavaju zbog povećane potražnje

za stanovima. Prema tome država sufinancira povećanje cijena nekretnina koje ne bi nastalo da nije ovoga poticaja. (Mustać, 2019) <sup>24</sup>

Pojava takozvanog balona (engl. bubble) odavno postoji na tržištu. Balon se odnosi na neosnovan rast cijena dobara koji zbog raznih čimbenika u određeno vrijeme pukne i nerijetko dovodi do sloma određenog tržišta ili do krize cijeloga gospodarstva, nacionalnog, a moguće i svjetskog. To je vidljivo kod posljednje velike svjetske gospodarske krize nastale potkraj 2007. godine čiji je okidač bio pucanje balona na tržištu nekretnina u SAD-u, a uzročno-posljedičnim vezama kriza se prelila na cijelo gospodarstvo SAD-a te se praktički proširila na cijeli svijet, ponajviše Europu, gdje se također stvorio balon na tržištu nekretnina. Cijene stanova su rasle, a sve više ljudi ulazilo je u posao kupovine i prodaje kuća. Tijekom idućih godina, manija oko vlasništva nad kućama porasla je do alarmantnih razina jer su kamatne stope pale, a strogi uvjeti kreditiranja bili su napušteni. Procjenjuje se da je 20 posto hipoteka u 2005. i 2006. otišlo osobama koje se ne bi mogle kvalificirati pod normalnim uvjetima kreditiranja. Vladino poticanje širokog vlasništva nad kućama potaknulo je banke da smanje svoje stope i zahtjeve za kreditiranjem, što je potaknulo ludnicu pri kupnji stanova koja je povećala srednju prodajnu cijenu domova za 55 posto od 2000. do 2007. godine. „Ludnica“ oko kupnje stanova privukla je špekulante koji su počeli okretati kuće za desetke tisuća dolara dobiti u samo dva tjedna. U tom istom razdoblju tržište dionica počelo se oporavljati, a do 2006. kamatne stope su počele rasti. Hipoteke s prilagodljivom kamatnom stopom počele su se poništavati po višim kamatnim stopama kao znakovi usporavanja gospodarstva koji su se pojavili 2007. S obzirom da su cijene stanova bile na visokom nivou, premija rizika bila je previsoka za investitore, koji su tada prestali kupovati kuće. Kad je kupcima stanova postalo očito da bi se vrijednosti nekretnina zaista mogle smanjiti, cijene stanova počele su padati, što je izazvalo masovnu rasprodaju vrijednosnih papira osiguranih hipotekom. Cijene nekretnina pale su za 19 posto od 2007. do 2009. godine, a masovne nepodmirene obveze po hipotekama dovode do milijuna ovrha u sljedećih nekoliko godina. <sup>25</sup>

Sve više se stanovi duž Jadrana i u Zagrebu kupuju kako bi se iskoristili za turistički/dnevni najam. Povećana potražnja za tim stanovima uzrokuje porast cijena nekretnina na tom

---

<sup>24</sup> Mustać, J., (2019), Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, Zadar, *Oeconomica Jadertina* 1/2019., 10.12.2020, <https://hrcak.srce.hr/220763>

<sup>25</sup> JASPERSON, H., D., Housing Bubble, [https://www.investopedia.com/terms/h/housing\\_bubble.asp](https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp), 20.09.2021

području. Zbog povećane potražnje povećava se i obujam novogradnje, razvija se građevinski sektor.<sup>26</sup>

Problem regionalizacije Hrvatske ima svoju veoma dugu povijest, a promjene i korekcije teritorijalnog ustroja bile su veoma česte i rađene s različitih polazišta. Nažalost, češće se radilo o političkim, a rjeđe o ekonomskim kriterijima regionalizacije. Aktualna regionalizacija Hrvatske uglavnom slijedi potrebe administrativno-političkog ustroja, a manje ekonomske kriterije. Najveći prostor zauzima Jadranska regija (44%), potom Panonska (41%) i Sjeverozapadna Hrvatska (15%). Stanovništvo je distribuirano drugačije zbog različite gustoće naseljenosti. Sjeverozapadnoj Hrvatskoj, kojoj teritorijalno pripada i Grad Zagreb, pripada i najveći broj stanovnika (37,4%), zatim je po rangu Jadranska Hrvatska (32,2%) pa Panonska (30,5%). Vrednovanje prostora i sadržaja u prostoru moraju biti jedan od najvažnijih prioriteta jer postoji realna opasnost ne samo degradacije nego i suboptimalne upotrebe tog resursa.<sup>27</sup>

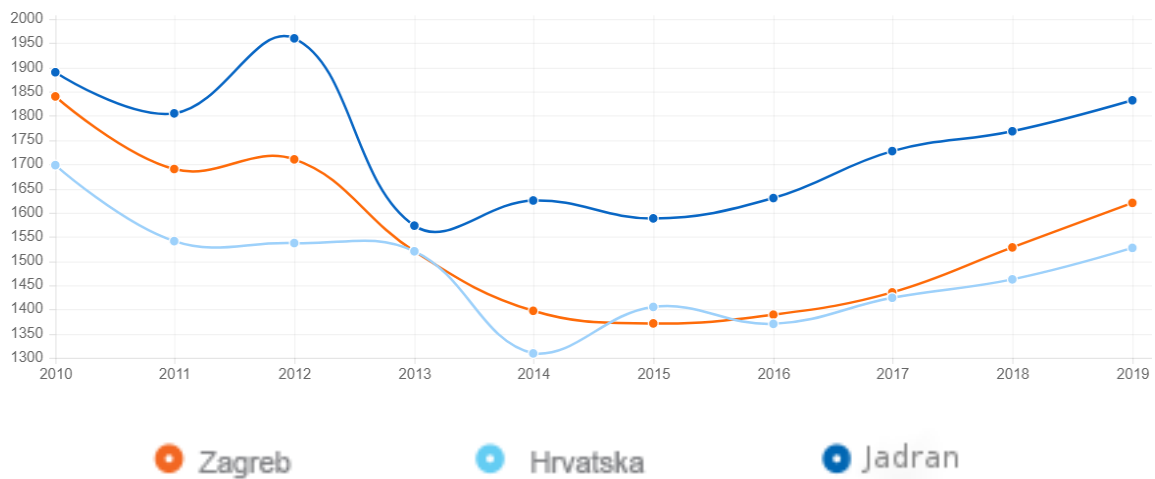
Grafikon sa stranice Burza nekretnina pokazuje odnose cijena između Zagreba, Hrvatske i Jadrana gdje se jasno vide razlike u postignutim cijenama.

---

<sup>26</sup> Mustać, J., (2019), Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, Zadar, *Oeconomica Jadertina* 1/2019., 10.12.2020, <https://hrcak.srce.hr/220763>

<sup>27</sup> Čavrak, V., i dr., (2011), *Gospodarstvo Hrvatske, Politička kultura*, Zagreb, str. 331-344

Graf 14. Odnosi cijena između Zagreba, Hrvatske i Jadrana



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com>

Može se zaključiti da u Hrvatskoj slijedi nagli pad cijena nekretnina, ali smatra se da cijene još uvijek nisu postigle svoj vrhunac. Cijene će rasti dok postoji povećanje turističke aktivnosti i dok je potražnja za stanovima za iznajmljivanje u porastu, kao i zbog subvencioniranih kredita za mlade, mjera koja traje do kraja 2020. godine. Cijene će imati tendenciju rasta ako stranci, državljani Europske unije, nastave kupovati nekretnine. Djelomični rast cijena nekretnina je opravdan i realan kad se uzme u obzir povećanje poreznog opterećenja na građevinare – izvođače radova, investitore. Zbog tržišnog djelovanja ponude i potražnje, raste cijena rada u građevinskom sektoru zbog manjka zaposlenika, što povisuje krajnju cijenu nekretnine u novogradnji koju plaća kupac. Pretpostavljajući da se velik broj nekretnina kupuje putem stambenih kredita, ovaj scenarij bi poremetio i poslovanje banaka, a zbog pada potražnje za nekretninama, građevinska industrija bi također snosila posljedice. Vrlo brzo se problem jednog tržišta može odraziti na više, čak i sva tržišta jednoga gospodarstva. Ako se navedeni scenarij dogodi, kao i na svjetskom tržištu nekretnina, za nekoliko će godina doći do stabilizacije cijena nekretnina. Stabilne cijene će se održavati sve dok neki okolišni čimbenik opet ne počne utjecati na nagli rast ili pad cijena. (Mustać, 2019) <sup>28</sup>

Na temelju ankete o kreditnoj aktivnosti banaka i primjera cjenovnog balona na tržištu nekretnina dobivamo uvid koliko su zapravo svi činitelji na tržištu nekretnina bitni, povezani i

<sup>28</sup> Mustać, J., (2019), Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj, Zadar, *Oeconomica Jadertina* 1/2019., 10.12.2020, <https://hrcak.srce.hr/220763>

kao takvi osjetljivi. Promjena jednog činitelja, poput subvencioniranih kredita može lako rezultirati pojavom balona. U Republici Hrvatskoj na tržište nekretnina uvelike utječe i turizam i investiranje stranih investitora u nekretnine u Republici Hrvatskoj. Velike razlike u cijeni nekretnina između pojedinih regija u Republici Hrvatskoj biti će zasigurno još izraženije nakon velikih potresa krajem 2020. i početkom 2021.godine. Najizgledniji scenarij koji bi se mogao dogoditi biti će pad cijena nekretnina u Zagrebu i okolici. Nepovoljna situacija uzrokovana koronavirusom utjecati će na kreditiranje u globalu i na stambene kredite u velikom omjeru, te je ta tvrdnja dokazana i vidljiva iz ankete.

## 5. ZAKLJUČAK

Prisjetiti ćemo se početka rada gdje su navedeni ciljevi istraživanja - rad nastoji metodološki doći do rezultata i shvatiti kako ponuda kredita utječe na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Zaključci dobiveni iz praktičnog i teoretskog dijela čine ključan dio otkrivanja cilja.

Da se dođe do cilja trebalo je proći teoretski dio u kojem smo vidjeli što je banka - institucija koja se bavi prikupljanjem sredstava, plasiranjem sredstava te pružanjem financijskih usluga, kojim se uslugama bavi- neutralni, indiferentni ili komisijski bankarski poslovi, aktivni ili kreditni bankarski poslovi, pasivni ili mobilizacijski bankarski poslovi, vlastiti bankarski poslovi. Bilo je potrebno upoznati se i s vrstama kredita kao i stambenim štedionicama.

Nekretnine kao objekti stvarnih prava su prostorno ograničeni dijelovi zemljišne površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, dokle dopire pravo vlasništva određene fizičke ili pravne osobe, ako zakonom nije drukčije određeno. Nekretnine su jedno od najvećih investicija većine ljudi i stoga su jako rizične i izazovne, no ukoliko dobro odigrate karte, nekretnine mogu biti i jedne od najsigurnijih investicija koje imate. Pravo vlasništva i pravo građenja je nešto što svakako morate znati prije uplovljavanja u tržište nekretnina. Preferencije ili sklonosti potrošača, budžetska ograničenja i izbori potrošača su psihološki parametri koji iako se mogu prikazati grafički i brojučano još uvijek predstavljaju enigmnu s obzirom na nepredvidljivu ljudsku ćud.

Burza nekretnina kao online stranica koja pruža velik izvor informacija na jednom mjestu sa velikom jednostavnošću otvara vrata svim zainteresiranim i iskusnim dionicima tržišta nekretnina. Na stranici postoje kalkulatori koji zaračunavaju stambene kredite na temelju podataka koje im date, te na stranicama imaju valjane ponude raznih banaka u stvarnom vremenu. Na taj način preuzimaju ulogu posrednika između banaka i potrošača. Anketa kojoj je cilj bio stjecanje uvida u kretanje standarda i uvjeta kreditiranja poslovnih banaka (ponude) te u promjene potražnje za kreditima u Hrvatskoj, pokazala je neke važne rezultate kao što su : iz činitelja perspektiva tržišta nekretnina primjećujemo negativnu vrijednost u 2020. godini što je i očekivano s obzirom na pojavu koronavirusa koji je pridonio smanjenju potražnje dok je zanimljiv podatak da u trećem tromjesečju 2020. godine imamo pozitivan postotak što znači da se potražnja za stambenim kreditima u tom razdoblju povećala, činitelji krediti drugih banaka utječu na pad potražnje za stambenim kreditima do prvog tromjesečja 2013. godine što može



značiti da je banka gubila bitku sa povoljnijim stambenim kreditima drugih banaka, no iz grafa je vidljivo da se od toga perioda uspjela izboriti za svoje mjesto sve do 2016. godine. U drugom tromjesečju 2016. godine ostvarila je vidljiv porast potražnje u neto postotku u iznosu 32,0 koji je izgledno rezultat napora banke u trci s konkurencijom, ostali izvori financiranja ne pokazuju prevelike odskoke neto postotka ni u pozitivnom ni u negativnom kontekstu, stoga se zaključuje kako u pogledu pada i porasta potražnje u razdoblju od 2012 do 2020 godine nisu pokazali preveliku prijetnju niti nadu i slično.

Nadalje, znajući za krizu 2007 godine u SAD-u, ne možemo se zapitati da li će se sličan cjenovni balon pojaviti i u Republici Hrvatskoj s obzirom na subvencioniranje stambenih kredita i razlika u cijeni nekretnina između pojedinih regija u Republici Hrvatskoj.

Ponuda kredita ima veliki utjecaj na tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj. Veliki broj ljudi koristi upravo uslugu stambenog kreditiranja kao izvor pribavljanja novca za svoju buduću nekretninu. Vidjeli smo kako banke rade ankete i to u trajanju od osam godina. Na temelju takvih anketa banke rade profil svojih potrošača kojima onda nastoje prilagoditi svoje usluge. Novonastala situacija sa koronakrizom velikom većinom zagorčala je bankarsko poslovanje, no postojali su i određeni čimbenici gdje je koronakriza i 2020. godina bankama dovela povećanje potrošnje. Vjerujem da će banke koncentrirati svoje napore i da će se fokusirati upravo na te činitelje. Prema mišljenjima stručnjaka upravo o ponašanju banaka ovisi pad ili rast cijena nekretnina u budućim razdobljima, dakle to je još jedna tvrdnja koja potvrđuje enormnu količinu moći banaka na tržištu nekretnina. No čak ni banke ne mogu kontrolirati sve segmente poslovanja, poput tečajne razlike koja se mijenja s vremenom u otplati stambenih kredita. Na primjeru subvencioniranja stambenih kredita, regionalnoj podjeli cijena, utjecaja turizma i stranih investicija shvaćamo koliko je zapravo opasno bilo kakvo odskakanje navedenih parametara koje može rezultirati cjenovnim balonom. Potrebna je visoka razina koordinacije, stručnosti i balansiranja da se spriječe negativne pojave u cilju zaštite potrošača, odnosno korisnika stambenih kredita, što bi svim sudionicima na tržištu nekretnina trebao biti cilj.

## 6. LITERATURA:

Čavrak, V., i dr., (2011), *Gospodarstvo Hrvatske, Politička kultura*, Zagreb,

Gregurek, M., (2011), *Bankarsko poslovanje, RRiF plus d.o.o. za nakladništvo i poslove usluge*, Zagreb,

Pindyck R., Rubinfeld, D., (2005), *Mikroekonomija, MATE d.o.o.*, Zagreb,

Simonetti, P., *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja* (2009), *Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij.* (1991) v. 30, br. 1, 33-62 (2009),

Web-izvori:

*Anketa o kreditnoj aktivnosti banaka – HNB*, <https://www.hnb.hr/statistika/anketna-istrazivanja/anketa-o-kreditnoj-aktivnosti-banaka>, 14.12.2020,

Amadeo, K., *What Is Real Estate?*, <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882>, 20.09.2021

BARONE, A., (2021), *Bank*, <https://www.investopedia.com/terms/b/bank.asp>, 19.09.2021,

*Bankrate.*, <https://www.bankrate.com/glossary/r/real-estate/>, 20.09.2021,

*Burza nekretnina*, <https://www.burza-nekretnina.com>, (08.11.2020)

CFI, *What is a Loan?*, <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/loan/>, 19.09.2021

*cleartax*, *Property Rights*, <https://cleartax.in/g/terms/property-rights>, 20.09.2021

Dixon, A., *The Different Types of Banks*, (2019) <https://smartasset.com/checking-account/types-of-banks>, 22.09.2021

Hill N., G., Hill, K., T., *Real Estate*, <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Real+estate+market>, 20.09.2021

*HNB*, *Types of loans* ., (2013) <https://www.hnb.hr/en/about-us/consumer-protection/key-information/loans/types-of-loans>, 19.09.2021

JASPERSON, H., D., *Housing Bubble*,  
[https://www.investopedia.com/terms/h/housing\\_bubble.asp](https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp), 20.09.2021

Justia, *Bank Operations*, <https://www.justia.com/banking-finance/banking/operations/>,  
18.09.2021

Kumok, Z., Tarver, J., *Everything You Need to Know About Long-Term Personal Loans*  
<https://www.forbes.com/advisor/personal-loans/long-term-personal-loans/>, 20.09.2021

Mustać, J., (2019), *Cjenovni balon na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj*, Zadar,  
*Oeconomica Jadertina* 1/2019., 10.12.2020, <https://hrcak.srce.hr/220763>

OBONDY, S., *THE EFFECT OF INTEREST RATES ON THE SUPPLY OF REAL ESTATE  
FINANCE IN NAIROBI COUNTY.*, (2013), <http://erepository.uonbi.ac.ke/>, 20.09.2021

Orren T., (2003), *House Prices and Interest Rates*,  
<https://www.pc.gov.au/inquiries/completed/first-home-ownership/submissions/69/sub069.pdf>,  
20.09.2021

Pettinger, T., *Purpose of Banks*, <https://www.economicshelp.org/blog/glossary/banks/>,  
19.09.2021

Theaa, *Types of loans*, <https://www.theaa.com/loans/articles/6-types-of-loans>, 22.09.2021

THE WORLD BANK, *Long Term Finance* ,  
<https://www.worldbank.org/en/publication/gfdr/gfdr-2016/background/long-term-finance>,  
20.09.2021

## 7. PRILOZI:

Slike:

- *Slika broj 1. Asocijacija stambene štedionice*
- *Slika 2. Kreditni kalkulator*
- *Slika 3. Što mogu kupiti?*
- *Slika 4. Kupnja ili najam?*
- *Slika 5. Skupina od 6 grafikona činitelja koji su utjecali na standarde odobravanja potrošačkih i ostalih kredita stanovništvu u posljednja tri mjeseca (u neto postotku, pozitivna vrijednost = pooštavanje, negativna vrijednost = ublažavanje)*

Grafikoni:

- *Graf 1. Promjena standarda odobravanja kredita i/ili kreditnih linija poduzećima u posljednja tri mjeseca*
- *Graf 2. Perspektiva tržišta nekretnina*
- *Graf 3. Pouzdanje potrošača*
- *Graf 4. Rashodi za potrošnju kućanstava osim rashoda za stanovanje*
- *Graf 5. Štednja stanovništva*
- *Graf 6. Krediti drugih banaka*
- *Graf 7. Ostali izvori financiranja*
- *Graf 8. Potrošnja trajnih potrošnih dobara, kao što su automobili, namještaj itd.*
- *Graf 9. Pouzdanje potrošača*
- *Graf 10. Kupnja vrijednosnih papira*
- *Graf 11. Štednja stanovništva*
- *Graf 12. Krediti drugih banaka*
- *Graf 13. Ostali izvori financiranja*

Excel dokument:



h-rezultati-ankete-o-k  
reditnoj-aktivnosti-bai