

FINANCIRANJE Posljednjih nekoliko mjeseci, unatoč raznim poticajima, broj stambenih kredita i dalje stagnira

Za strah od kredita nisu krivi švicarci

● Kako do stana Interes svake odgovorne države jest da se građani za stambene svrhe uglavnom zadužuju uz fiksne kamatne stope. Tako je u Njemačkoj, Danskoj, Nizozemskoj... Ne razumijem zašto nije tako i u Hrvatskoj, rekao je Ivan Ostojić

Zbog odluke Ministarstva financija da ukine model za međufinanciranje prodano je 1000 stanova manje, a država je oštećena za najmanje 120-130 milijuna kuna prihoda od PDV-a, ustvrdio je Ostojić

● BOBA BLAŠKOVIĆ

Dići stambeni kredit, za mnoge je prava noćna mora, a posebice nakon proteklih mjeseci ludovanja švicarca. No, istovremeno to je mnogima jedini način kako do stana. Kako bismo saznali što se sve u proteklm mjesecima događalo na tržištu kredita, ali i o tome što se događa sa sada već podosta zastavljenim stambenim štedionicama, porazgovarali

smo s financijskim stručnjakom Ivanom Ostojićem, inače članom uprave Wüstenrot stambene štedionice.

● Prema vašim iskustvima koliko ljudi godišnje uzima kredit i koje su trenutno prosječne kamate?
- Ukupna kreditna aktivnost na hrvatskom tržištu stagnira i takav trend prati i segment stambenog kreditiranja u stambenim štedionicama. Prema javno dostupnim podacima HNB-a ukupni saldo stambenih kredita u stambenim štedionicama je u prvih 5 mjeseci ove godine rastao za oko 100 milijuna kuna i na kraju svibnja je iznosio oko 3080 milijuna kuna uz napomenu da od ukupno pet stambenih štedionica koje posluju na hrvatskom tržištu, tri stambene štedionice drže preko 97% tržišnog udjela u stambenim

kreditima. Ono što je posebno važno naglasiti je da niža kreditna aktivnost u stambenim štedionicama nije isključivo posljedica smanjene potražnje ili interesa građana, jer je interes građana za kreditima uz fiksne kamatne stope u eurima povećan posljedično rastu tečaja švicaraca, već je to posljedica jedne birokratske i neshvatljive odluke Ministarstva financija koje je na vrhuncu gospodarske krize početkom 2010. godine, zabranilo model kredita za međufinanciranje koji su iznimno uspješno primjenjivale tri stambene štedionice. Da apsurd bude veći, rezultat donošenja takve odluke bio je gubitak kreditnog potencijala od 500-600 milijuna kuna godišnje i prodaje od oko 1000 stanova godišnje što je bio značajan udarac



građevinskom sektoru koji je i tada i danas na koljenima, a posebna je priča o šteti za državni proračun koji je ovim uskraćen za najmanje 120-130 milijuna kuna prihoda od PDV-a sadržanog u cijenama stanova. Unatoč tome mi smo uspjeli zadržati naš tržišni udio u segmentu stambenog kreditiranja građana i koji prema podacima HNB-a iznosi oko 40%, i u posljednjih godinu dana je oko 1000 ugovora stambene štednje završilo u stambenom kreditu čija je ukupna vrijednost bila nešto preko 120 milijuna kuna, što je značajno smanjenje kada se analizira 2007. ili 2008. godina kada je kreditna aktivnost na godišnjoj razini prelazila više od 350 milijuna kuna novih stambenih kredita. I tada i danas su se prosječne kamatne stope kretale u rasponu 5,2 - 5,3% godišnje fiksno u eurima, ali je ekonomsko okruženje danas značajno lošije nego prije tri godine, što je smanjilo sklonost građana prema zaduživanju i dovelo do pada potražnje za stambenim kreditima.

● Koliko su švicarci utje-

cali na oprez kod ljudi pri uzimanju kredita? U kojim valutama sada ljudi najčešće uzimaju kredit i što se najviše isplati?

- Mislim da rast tečaja švicarskog franka nema presudan utjecaj na nove korisnike kredita, nego je to više problem postojećih korisnika kredita koji imaju značajne poteškoće s otplatom kredita. Mi u stambenim štedionicama nismo razmišljali o egzotičnim valutama kao polugama kreditne ekspanzije, jer su stambene štedionice u osnovi vrlo konzervativne i nesklone preuzimanju rizika, tako da je više od

90% našeg kreditnog portfelja denominirano u eurima, a ostatak je u kunama. Upravo je kvaliteta našeg kreditnog portfelja nešto s čime se posebno hvalimo, jer naši korisnici kredita su zaštićeni od promjene kamatnih stopa i uživaju apsolutnu najveću razinu sigurnosti.

● Dugo vremena se činilo da je stambena štednja najisplativiji način kako do kredita. Kako sad stoje stvari? Koje uvjete nude štedionice?

- Riješavanje stambenog pitanja ili poboljšanje postojećeg stambenog standarda je temeljno životno pitanje većine građana, i ukoliko mu se pristupa planski i pametno onda su stambene štedionice najisplativiji i najsigurniji model koji u sebi sadrži dva fantastična argumenta koji ovaj proizvod jednostavno čine boljim od svih ostalih, a to su državna poticajna sredstva koja prinos na stambenu štednju podižu na gotovo 7% godišnje efektivno, i fiksne kamatne stope na stambene kredite koje se kreću u rasponu od 5-5,5% godišnje. Upravo je fiksna kamata u

Najpovoljnija panel ograda!

Jurval
E. de Piennes bb, Vrbovec

Već od 93 kn/m sa stupom

NAJPOVOLJNIJE? PRAVI FERITEIL!

Isporuka odmah sa našeg skladišta ili iz proizvodnje po narudžbi

Za lokacije na kojima još nema naše ograde ekstra veliki popust!!!
Nemašite čekati, budite brzi od vaših susjeda
Uz preporuku velikog broja zadovoljnih kupaca postanite i Vi naš klijent!

Jurval d.o.o. Vrbovec
Eugena de Piennes bb Prodaja: 098/220-517, 099/3139-218, 01/2791-990

Fiksna stopa
Kako švicarci
rastu, sve je više
onih koji traže
fiksnu kamatu

Sigurnost br. 1
Stambene
štedionice su
konzervativne i
nisu sklone riziku

funkciji zaštite životnog standarda korisnika kredita, jer je otplatna rata kredita cijelo vrijeme otplate nepromjenjiva što je ujedno i osnovni razlog zašto je prosječna stopa loših kredita u stambenim štedionicama i nekoliko puta manja od prosječne stope loših kredita u poslovnim bankama. Kada su u pitanju uvjeti, mi svakom potencijalnom klijentu pristupamo individualno.

● **Svremenom su se smanjivali poticaji koje je država daje građanima u slučaju stambene štednje.**

Koliko sada iznose?

- Državna poticajna sredstva iznose 15%, odnosno 750 kuna godišnje uz optimalnu uplatu od 5000 kuna godišnje. U slučaju da uplaćujete manje, ostvarujete pravo na 15% uplaćenog iznosa.

● **Uzmimo recimo da želim dići kredit za kupnju stana od 100.000 eura. Što biste mi savjetovali?**

- Velika je razlika ukoliko u projekat financiranja ulazite s vlastitim sredstvima koja ste prethodno uštedjeli po mogućnosti u stambenoj štedionici, ili pak u kredit ulazite s minimumom vlastitih sredstava. Ukoliko stambeni kredit realizirate s minimumom vlastitih sredstava (manje od 5%) u Wüstenrotu onda možete računati s otplatnom ratom od 800 eura na rok od oko 18 godina, dok je situacija značajno povoljnija za klijenta u uvjetima kada je prije realizacije kredita uštedio primjerice 20% vlastitih sredstava. U tom slučaju bi mjesečna rata kod nas iznosila 700 eura uz rok otplate od 14 godina i 10 mjeseci.

● **Da li bi se isplatilo stambenu štedionicu uzeti kao način štednje, bez namjere da se dignu kredit? Poput neke vrste dječje štednje? Je li to uopće moguće?**

- Moguće ju je koristiti i kao isključivo štedni proizvod pri čemu se državna poticajna sredstva mogu bezuvjetno zadržati ukoliko je razdoblje štednje bilo dulje od 5 godina. Ovakvi klijenti koji se u germanskom zakonodavstvu zovu "prijatelji štednje" su zapravo neophodni da bi sustav uopće mogao funkcionirati. No, jednako tako, važno je kazati da je za dugoročno funkcioniranje sustava neophodno da stambene štedionice održavaju vi-

Dar od države

Poticaji su se smanjili, ali i dalje na 5000 kn dobijete 750

**Svi na dobiti
Jedna kuna iz proračuna vraća se u njega kao 2,5 kuna**

soku razinu kreditne aktivnosti, jer ukoliko stambene štedionice ne financiraju stambene potrebe onda dolazi u pitanje isplativost sustava, jer državni proračun ima izdatke za državna poticajna sredstva, a nema porezne i druge prihode koji su posljedica izgradnje, kupoprodaje nekretnina ili veće razine zaposlenosti u građevinskom sektoru. Konkretno, u uvjetima kada štedionice financiraju stambene potrebe građana kroz stambene kredite, državni proračun ima 2,5 puta veće prihode od različitih poreza i doprinosa u odnosu na troškove za državna poticajna sredstva, ili 1 kuna iz proračuna za poticaje vraća u proračun 2,5 kuna kroz poreze.

● **Što mislite da bi trebalo učiniti kako bi ljudima krediti bili povoljniji?**

- Odgovor je vrlo jednostavan, ali je realizacija iznimno kompleksna i izazovna. Temeljni preduvjet je promjena ekonomskog okruženja, povećanje bruto društvenog proizvoda i smanjenje nezaposlenosti. Pored toga, neophodno je fiskalno konsolidirati proračun i početi sa strukturnim reformama što bi trebalo utjecati na smanjenje kamatnih stopa na inozemno zaduženje domaćih banaka iz kojih se financiraju dugoročni stambeni krediti, s obzirom da domaće dugoročne štednje u Hrvatskoj gotovo da i nema. Htjeli mi to priznati ili ne, odgovornost za nešto više kamatne stope u Hrvatskoj u odnosu na veći dio EU ne leži isključivo u bankama, već su posljedica rizika države u kojoj te banke posluju. U najrazvijenijim zemljama EU građani se uglavnom zadužuju uz fiksne kamatne stope što je i dugoročni interes svake odgovorne države. Kod nas to na žalost nije slučaj. ●

Komentar Tri mjeseca nakon donošenja Zakona o subvencioniranju kamata

Nije pokrenuo tržište, nego prodao 1000 stanova

Novim je zakonom 1000 ljudi definitivno profitiralo, ali je li to bio cilj donošenja zakona

● **Kako komentirate novi Zakon o subvencioniranju kamata na stambene kredite? Ulaze li stambene štedionice u taj model?**

- Temeljno pitanje je koji je bio cilj donošenja Zakona. Ako je cilj Zakona bio stambeno zbrinuti 1000 obitelji ili prodati 1000 neprodanih stanova onda je cilj svakako ispunjen, ali ukoliko je cilj bio potaknuti kreditnu aktivnost i tržište nekretninama nisam siguran da se projekat može ocijeniti uspješnim, jer i kreditna akti-

vnost na tržištu sustava i promet na tržištu nekretninama i dalje stagniraju. Bojim se da je došlo samo do prelijevanja klijenata koji su u fazi realizacije svoga stambenog pitanja iz segmenta standardnih kreditnih uvjeta u segment subvencioniranih kamata. Projekat je u svojoj ideji i namjeri dobar i vjerujem da je Vlada predložila ovaj Zakon imala dobre namjere, međutim sam projekat ima i dosta nedostataka koji svakako opterećuju njegovu kvalitetu i u samoj provedbi projekta ostavljaju dosta otvorenih pitanja. Tu prvenstveno mislim na to da se ovim Zakonom značajnim proračunskim sredstvima potiče jedan vrlo mali segment građana što u uvjetima



**1000 kupaca
Bojim se da je došlo samo do prelijevanja klijenata**

kada uđemo u EU neće biti moguće, da je cijena nekretninama fiksirana na dosta visokom nivou što ide u korist investitora i poslovnih banaka, a na štetu kupca nekretnina, da je razdoblje zagwarantiranih fiksnih kamatnih stopa od 4 godine zapravo vrlo kratko ako se u obzir uzimaju ukupni rokovi od 20 ili više godina otplate, i da nakon toga kamatne stope postaju podložne promjenama uz istodobno značajno povećanje mjesečne otplatne rate nakon prestanka subvencioniranja kamate od strane države, što će sigurno biti šok na životni standard korisnika kredita. Mi u navedeni projekat nismo ušli iz jednostavnog razloga što je zakonom definirano da je kamatna stopa u stambenim štedionicama fiksna cijelo vrijeme otplate kredita i ne može postati promjenjiva nakon prve 4 godine, i time se jednostavno nismo mogli uklopiti u uvjete natječaja koje je Vlada propisala. ●



STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT NA ŽNJANU M1-1 - "UZORITA"

- atraktivna lokacija u blizini „Žnjanskih blizanaca“
- visoki standard opreme
- blizina vrtića, škole i zdravstvene ustanove
- izvrsna prometna povezanost
- Moderan dizajn i koncepcija zgrade i stanovanja
- Visoka kvaliteta materijala

NOVI OBJEKT U PONUDI RADOŠEVAC!



Elanija d.o.o.

Tvrtka za inženjering u graditeljstvu

Žnjanska 2
21000 Split, Hrvatska
+385 (0)21 555 359
+385 (0)21 555 357
+385 (0)21 555 361
www.elanija.hr