



Napisao: Jasmina Džanović 09.10.2024.

INTERVJU

Vraćaju li se stambene štedionice?

Nekoć su štedionice gradile cijela naselja za svoje štediše koja su bile primjer iznimno ugodnog obiteljskog života u kvalitetnoj urbanističkoj gradskoj matrici. Jedan od takvih primjera bilo je i stambeno naselje Prve hrvatske štedionice na zagrebačkoj Trešnjevci, štedionice koja je još 2018. godine pripojena Zagrebačkoj banci. No zašto je ideja takvih i sličnih stambenih štedionica neslavno propala u Hrvatskoj, vraćaju li se opet ili su neki drugi modeli na pomolu? O ovoj temi razgovarala sam sa Zdravkom Anđelom, predsjednikom Uprave Wüstenrot stambene štedionice, jedine preostale stambene štedionice u Hrvatskoj.

Wüstenrot stambena štedionica ostala je jedina štedionica u Hrvata. Zašto je to tako?

Možemo pretpostaviti da su vlasnici ostalih stambenih štedionica, a to su bile banke, izgubile interes za ovim oblikom kreditiranja, prije svega, svojih klijenata. Očigledno je motiv banaka prilikom osnivanja stambenih štedionica bio klijentima osigurati samo izdašan državni poticaj na štednju, a ne ih na povoljan način kreditirati u situaciji kada žele riješiti svoje stambeno pitanje. Takva strategija vlasnika banaka je bila vidljiva u prvih desetak godina kada ni jedna stambena štedionica osim Wüstenrota nije odobravala stambene kredite. Nakon što je došlo do drastičnog smanjenja poticaja na stambenu štednju, izostao je interes banaka za ovim vidom poslovanja budući da klasične stambene kredite i tako imaju u svojoj ponudi, pa su svoje stambene štedionice likvidirale.

Što danas radi i nudi Wüstenrot stambena štedionica?

Wüstenrot radi isto već 26 godina: prikuplja stambenu štednju, i iz prikupljene štednje odobrava stambene kredite s fiksnom kamatom za cijeli period kreditiranja svojim štedišama. Ovo je važno naglasiti: **stambena štedionica je jedina kreditna institucija u kojoj građani mogu dobiti stambeni kredit isključivo s fiksnom kamatnom stopom.** U ostalim elementima, izostanak, odnosno smanjenje državnih poticaja na zanemariv iznos, onemogućava nam da naša ponuda bude bitno povoljnija u pogledu kamatne stope u odnosu na bankarsku konkurenciju, ali unatoč tome u granicama svojih mogućnosti nudimo kvalitetan stambeni kredit svojim klijentima. Nadamo se da će ova Vlada u sklopu nastojanja da građanima olakša stjecanja vlastitog doma unaprijediti i postojeći sustav stambene štednje, prvenstveno na korist građana RH. Slika stambenog tržišta je vrlo iskrivljena. Statistički ono je (još uvijek) vrlo živo, međutim ako pogledamo ispod površine statističkih brojeva, vidjet ćemo da se značajan dio odnosi na stambene nekretnine koje to zapravo nisu. Naravno, radi se o nekretninama koje formalno jesu stambene ali namjera njihovih novih vlasnika je komercijalno korištenje - turističko iznajmljivanje. U današnjim uvjetima stan je onima kojima je potreban za stanovanje u najvećem broju slučajeva nepriuštiv, i mislim

da najavljeni porez na nekretnine u ovoj konkretnoj situaciji neće ništa puno promijeniti na bolje.



Slatinska banka Vas je nedavno akvizirala. Što se mijenja?

Do akvizicije još nije došlo, ali ona je u postupku. Prije akvizicije nužno je ishoditi odobrenje Hrvatske narodne banke za stjecanje vlasništva (kvalificiranog udjela). Tek nakon toga može započeti proces preuzimanja vlasništva. Nakon preuzimanja, u odnosu na naše postojeće klijente i u odnosu na naše poslovanje, ništa se bitno neće mijenjati. Wüstenrot je u Hrvatskoj i do sada poslovao potpuno samostalno i neovisno od svojem vlasniku. Tijekom ovih 26 godina poslovanja stekli smo potrebno znanje kao i ostale preduvjete za daljnje uspješno poslovanje.

Čitala sam da su se u Austriji razvili kvalitetni oblici suradnje stambenih štedionica, građevinskih tvrtki i građana, koji postaju kupci tih stanova. U toj situaciji kad stambena štedionica koordinira cijelu aktivnost i kad ima kompletan nadzor nad samom gradnjom izbjegavaju se bilo kakvi rizici za sve osobe uključene u posao. Zašto to tako ne funkcionira u Hrvatskoj? Zbog nedostataka interesa građana, JLRS-a i države ili iz nekih drugih razloga? Kojih?

Treba imati na umu da su **stambene štedionice kreditne institucije koje se bave isključivo financiranjem fizičkih osoba**, dakle građana prilikom stjecanja vlastitog doma. Stambene štedionice niti u Hrvatskoj, a niti u ostalim državama koje imaju stambene štedionice koje posluju po našem principu ne preuzimaju na sebe operativne rizike koji proizlaze iz procesa gradnje. **Suradnja sa stambenim zadrugama** postoji upravo u ovom segmentu: **financiranja**. Meni je teško procijeniti koji je razlog što u Hrvatskoj stambene zadruge ne postoje, ali pretpostavljam da je glavni razlog što ne postoje nikakvi povoljniji uvjeti za one koji bi se udružili u zadrugu u usporedbi s klasičnom bilo komercijalnom bilo individualnom izgradnjom.

2007. godine stambene štedionice u Hrvatskoj izradile su prijedlog zakona koji bi im omogućio financiranje gradnje stambenih objekata za korisnike stambene štednje. Što je s tim?

Da bi ova odredba bila primjenjiva Ministarstvo financija je trebalo izraditi Pravilnik koji nije nikada ugledao svjetlo dana. Istini za volju, ni stambene štedionice nisu zapravo bile previše zainteresirane za ovaj oblik poslovanja.

Kako bi stambene štedionice mogle utjecati na Hrvatsku ekonomiju? Pročitala sam jednu izjavu iz vaše štedionice - 'Austrija je dobrom dugogodišnjom suradnjom ministarstva financija i stambenih štedionica utrostručila prihod od PDV-a, a znatno je povećana i sigurnost lokalne zaposlenosti'. Je li to tako i u drugim zemljama EU?

Tijekom stogodišnjeg poslovanja stambenih štedionica, u praksi se pokazalo da one imaju višestruki pozitivan utjecaj na nacionalnu ekonomiju, iako je prvobitna intencija za njihov nastanak bila omogućiti

građanima da u nepovoljnim okolnostima mogu doći do vlastitog doma. Postoje istraživanja, kako u Hrvatskoj tako i u inozemstvu, koja su dokazala da stambene štedionice djeluju protuciklički, prije svega na građevinski sektor, a samim time i na nacionalnu ekonomiju. Ovom prilikom moram istaknuti da je ovu tezu prije više od deset godina dokazao u svom radu naš cijenjeni ekonomski analitičar Velimir Šonje, a prije nekoliko godina neovisno je isto to učinila znanstvenica s ekonomskog fakulteta u Karlsruheu.

Poznato je da je građevinski sektor podložan ciklusima ekspanzije, nakon kojega slijedi napuhavanje takozvanog „**nekretninskog balona**“, koji u jednom trenutku najčešće eksplodira i dovodi ne samo građevinsku branšu nego i nacionalne ekonomije u krizu. Svi se još sjećamo 2007./2008. godine i svjetske ekonomske krize koja je upravo iz ovoga razloga nastala u SAD i proširila se globalno. U ovih 26 godina od kada u RH postoji sustav poticanja stambene štednje, već smo imali takvih situacija, i tada se pokazalo da su stambene štedionice bile jedina adresa na kojoj su građani mogli dobiti stambeni kredit po prihvatljivim uvjetima. Sustav stambene štednje, prema čijem predlošku je sačinjen i hrvatski, uspješno djeluje u Njemačkoj i Austriji već stotinjak godina. On uživa financijsku podršku vlada u ovim državama ne kao socijalna kategorija, nego kao jedan od elemenata stambene politike koji omogućava stjecanje vlastitog doma, ali kao element stabilnosti državnog gospodarstva.

Što mislite o stambenim zadrugama? Zašto su postojale u Hrvatskoj, odnosno Jugoslaviji prije i gdje su sada? I bi li se mogle stambene štedionice "angažirati" oko osnivanja i/ili izgradnje stambenih zadruga? Kakva je praksa u Europi?

Ne mogu reći da znam puno o [stambenim zadrugama](#) budući da ovaj vid stambene izgradnje u Hrvatskoj, možemo reći, ne postoji. Mislim da se razlog zašto je to tako može izvući iz članka 5. važećeg [Zakona o zadrugama](#). Naime, u tom članku se kaže da će se razvoj zadrugarstva poticati raznim mjerama ekonomske politike te drugim mjerama koje potiču razvoj zadruga i zadružnog sustava. Možda sam u krivu, ali ja nisam nikada čuo nit za jednu ovakvu mjeru koju je donijela niti centralna vlast, a niti regionalna niti jedinice lokalne samouprave. U bivšoj državi bilo je perioda kada su stambene zadruge bile vrlo aktivne ali s različitim uspjehom. One su često imale i negativne aspekte jer su znale vući razne afere za sobom. Koliko mi je poznato, tada su osnivači stambenih zadruga putem njih pronalazili način da se privatne inicijative uklope u tadašnju „netržišnu ekonomiju“. Mislim da su imale i neke porezne pogodnosti ili, bolje rečeno, znale su se pronalaziti „rupe“ u propisima koje su pogodovala njihovom poslovanju. U svakom slučaju, mislim da one ne bi mogle biti predložak za zadruge u naše vrijeme.

Poznato mi je da su stambene zadruge u npr. Austriji važan put ka rješavanju stambenog pitanja jednog dijela građana Austrije, ali ondje je pitanje stanovanja bitno drugačije regulirano i taj dio je prepušten lokalnim vlastima na odlučivanje. U Austriji je pitanje stanovanja već stoljećima u fokusu vlasti i u tom procesu su daleko ispred nas, ne samo u pogledu zakonskih okvira nego i u pogledu pravne „infrastrukture“.

Ako stambena štedionica gradi zgradu za svoje članove, tko je tu vlasnik zgrade, a tko stanova? Je li onda to nekakvi oblik stambene zadruge?

Kao što sam prethodno spomenuo, stambena štedionica nije ta koja može graditi. Stambena štedionica financira, bilo kupnju stana bilo individualnu stambenu izgradnju. Mi smo razvili model suradnje s određenim brojem renomiranih građevinskih tvrtki te neizravno financiramo izgradnju ali tako da financiramo stambene štediša, a ne građevinsku tvrtku izravno. Ovi modeli su vrlo restriktivni jer takvi moraju i biti. Stambena štedionica ne može na sebe preuzeti operativni rizik gradnje.

Treba li stambena strategija RH do 2030. godine uključiti stambene

zadruga? A stambene štedionice? Jesu li jedno od rješenja problema koje buduća stambena politike RH pokušava riješiti? Zašto?

Mislim da stambena strategija RH treba uključiti puno toga, između ostalog i [stambene zadruga](#), ali same stambene zadruga neće puno promijeniti. Trenutno u RH ne postoji apsolutno ništa što bi olakšalo građanima da dođu do krova nad glavom, pa bez cjelovitog rješenja i stambene zadruga bi usahnule kao biljka bez vode. S obzirom na niske poticaje na stambenu štednju, možemo reći da država ne koristi niti postojeće elemente (stambene štedionice) da građanima omogući lakši dolazak do vlastitog stambenog prostora. Rekao bih da je ovo područje koje pokriva stambena strategija potpuno zapušteno. Činjenica da se na razini Europske komisije planira uvođenje nove pozicije: *Komesara za područje stanovanja* pokazuje koliki značaj ova tema ima.

No što će moći Wüstenrot nakon što prođe službena akvizicija, što kaže budući vlasnik na temu stambenih zadruga i stambenih štedionica, upitala sam direktno Slatinsku banku:

Koji su planovi Slatinske banke s Wüstenrotom?

Slatinska banka planira zadržati postojeći model poslovanja Wüstenrot stambene štedionice d.d. i time dodatno ojačati svoju poziciju u stambenom financiranju, s naglaskom na pružanje podrške mladim obiteljima i poslovnim korisnicima. Pritom ćemo iskoristiti prepoznate sinergije između štedionice i banke, kako bismo proširili prodajne mogućnosti i poboljšali dostupnost usluga klijentima obje institucije.

Jedan od ključnih razloga za akviziciju su slična veličina organizacija, kvalitetan portfelj Wüstenrot stambene štedionice, zdrava bilanca s niskim nenaplativim kreditima (NPL) te baza od gotovo 150 tisuća klijenata. Poseban značaj pridaje se dugoročno stabilnom i profitabilnom poslovanju, uz sinergijske potencijale koji uključuju proširenje ponude specifičnih proizvoda štedionice. Istovremeno smo se tijekom dubinskog snimanja upoznali s poslovanjem stambene štedionice i njihovim zaposlenicima te smo bili jako ugodno iznenađeni njihovom kvalitetom i profesionalnošću. Smatramo stoga kako se kvaliteta ove akvizicije ne ogleda samo u veličini bilance i dohodovnog potencijala, nego i u strateškom jačanju ljudskih resursa jedne i druge institucije.

Hoćete li raditi na pokretanju stambenog zadrugarstva? Treba li stambena strategija RH do 2030. uključiti stambene zadruge? A stambene štedionice? Jesu li rješenje stambene politike RH? Zašto?

Rješavanje stambenog pitanja jedan je od najvažnijih izazova, ne samo u Hrvatskoj već i diljem Europe, jer je ono u središtu svake demografske politike. Trenutno, nažalost, ne postoji jednostavno niti univerzalno rješenje. Jedno od potencijalnih rješenja, u čemu se slažu brojni stručnjaci, moglo bi biti da zakonodavac u stambenu strategiju RH do 2030. uključi različite modele, poput stambenih zadruga i stambenih štedionica, kao i druge provjerene mjere koje su se pokazale učinkovitima u zemljama u okruženju. Raznolik pristup stambenom financiranju svakako može pomoći u stvaranju stabilnijeg i dugoročnijeg rješenja za stambenu politiku RH.

Stambeno zadrugarstvo kao model trenutno ne postoji u Republici Hrvatskoj, budući da za njegovu implementaciju nedostaje odgovarajući zakonodavni okvir. Ako zakonodavac odluči ići u smjeru izmjena regulative koja bi omogućila razvoj tog modela, sigurno će postojati interes i od strane stambene štedionice, kao i Slatinske banke kao njenog vlasnika. Vjerujemo kako bi stambeno zadrugarstvo moglo biti jedan od alternativnih načina rješavanja stambenih pitanja, pogotovo za mlade obitelji, te ćemo svakako razmotriti razvoj takvih proizvoda ako regulativa to omogućí.

Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom "**Gdje su nestale stambene zadruge?**" autorice Jasmine Džanović, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).