

# Analiza upravljanja rizicima povezanim sa sustavom stambene štednje

---

**Kolak, Karolina**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2022**

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

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:211:001410>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-14**



*Repository / Repozitorij:*

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



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

**Karolina Kolak**

**ANALIZA UPRAVLJANJA RIZICIMA  
POVEZANIMA SA SUSTAVOM  
STAMBENE ŠTEDNJE**

**DIPLOMSKI RAD**

**Varaždin, 2022.**

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

**Karolina Kolak**

**Matični broj: 0016131336**

**Studij: Organizacija poslovnih sustava**

**ANALIZA UPRAVLJANJA RIZICIMA POVEZANIMA SA SUSTAVOM**  
**STAMBENE ŠTEDNJE**

**DIPLOMSKI RAD**

**Mentor:**

Izv. prof. dr. sc. Vladimir Kovšca

**Varaždin, kolovoz 2022.**

*Karolina Kolak*

### **Izjava o izvornosti**

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

*Autor/Autorica potvrdio/potvrdila prihvaćanjem odredbi u sustavu FOI-radovi*

---

## Sažetak

Rad se sastoji od dva dijela: teorijski i praktični dio. Teorijski dio sadrži osvrt na poslovanje stambenih štedionica kao specifičnih kreditnih institucija te glavnog dijela procesa upravljanja rizicima. Stambene štedionice izložene su različitim vrstama rizika i to: strateškom, kreditnom, operativnom, riziku likvidnosti, valutnom i kamatnom riziku. Uz teorijski dio, u radu se i na praktičnom primjeru stambene štedionice obrađuju metode, načini i politike upravljanja navedenim vrstama rizika. Proces upravljanja rizicima u stambenim štedionicama uključuje praćenje, upravljanje, procjenjivanje i izvještavanje o rizicima sukladno poslovanju. S obzirom na sve veći trend izlaska stambenih štedionica s tržišta, analizirani su motivi i efekti pripajanja stambenih štedionica.

**Ključne riječi:** stambena štednja; upravljanje rizicima; financijski rizici; strateški rizik; operativni rizik; kreditni rizik

# Sadržaj

1. Uvod .....	1
2. Stambena štednja i stambene štedionice u RH.....	2
2.1. Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj.....	2
2.2. Povijest stambene štednje u Republici Hrvatskoj .....	3
2.3. Karakteristike sustava stambene štednje .....	4
2.4. Prednosti i nedostaci stambene štednje .....	5
2.5. Stambene štedionice kao kreditne institucije .....	6
2.6. Državna poticajna sredstva .....	8
3. Pokazatelji poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj .....	11
3.1. Obilježja poslovanja stambenih štedionica .....	11
3.2. Financijski pokazatelji poslovanja.....	11
3.3. Ugovori o stambenoj štednji .....	12
3.4. Odobreni krediti.....	13
3.5. Analiza kamatnih stopa .....	13
3.6. Rizici i stopa adekvatnosti kapitala.....	14
4. Upravljanje rizicima u stambenim štedionicama.....	15
4.1. Načela Baselskog sporazuma.....	17
4.2. Kreditni rizik .....	18
4.3. Tržišni rizik.....	19
4.4. Kamatni rizik .....	21
4.5. Valutni rizik – rizik promjene tečaja .....	22
4.6. Operativni rizik .....	23
4.7. Rizik likvidnosti.....	26
5. Motivi i efekti pripajanja stambenih štedionica matičnim kreditnim institucijama.....	28
6. Upravljanje rizicima na primjeru „PBZ stambene štedionice“ .....	30
6.1. PBZ stambena štedionica .....	30
6.1.1. Kodeksi stambene štedionice.....	32
6.2. Analiza poslovanja „PBZ stambene štedionice“ .....	33
6.2.1. Analiza kamatnih stopa .....	33
6.3. Financijski pokazatelji poslovanja PBZ stambene štedionice d.d.....	36
6.4. Analiza upravljanja rizicima u PBZ stambenoj štedionici .....	41
6.4.1. Rizik likvidnosti.....	42
6.4.2. Operativni rizik .....	43
6.4.3. Valutni rizik – rizik promjene tečaja .....	45

6.4.4. Tržišni rizik .....	46
6.4.5. Kamatni rizik – rizik promjene kamatnih stopa.....	46
6.4.6. Kreditni rizik .....	48
7. Zaključak .....	51
Popis literature .....	52
Popis slika .....	57
Popis tablica .....	58

# 1. Uvod

U Republici Hrvatskoj, kao i u ostalim zemljama važna je stambena politika i rješavanje stambenog pitanja građana, stoga je 1998. godine navedeno područje regulirano Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Za stambenu štednju, velik značaj imaju kreditne institucije koje pružaju bankovne i financijske usluge - stambene štedionice, a čije je poslovanje regulirano od strane Hrvatske narodne banke (u nastavku HNB).

Svaka kreditna institucija pa tako i stambena štedionica ima za cilj uspješno poslovati na tržištu i očuvati stabilnost poslovanja. Na putu k ostvarenju toga cilja, može naići na različite prijetnje pa tako cilj može biti ispunjen samo djelomično ili uopće ne biti ispunjen što predstavlja rizik. U poslovnom okruženju rizici za stambene štedionice mogu predstavljati snage, slabosti, prilike i prijetnje. Prema SWOT analizi, snaga predstavlja „dobru“ stranu poslovanja stambenih štedionica, dok prilike predstavljaju upotrebu snaga za korištenje dodatnih mogućnosti u poslovanju (Pendl & Dr. Piswanger poslovni odabir d.o.o., 2020). Slabosti su posljedica nedostataka na tržištu i nedovoljno iskorištenih resursa, a prijetnje predstavljaju promjene u okolini koji se odražavaju na poslovanje stambenih štedionica (Pendl & Dr. Piswanger poslovni odabir d.o.o., 2020). Proces upravljanja rizicima sastoji se od koraka koje je potrebno provoditi na vrijeme te je definiran različitim, politikama i metodologijama koje preciziraju strategiju, metode i tehnike upravljanja rizicima. Za poboljšano upravljanje rizicima potrebno je provoditi scenarije, utvrditi veze i posljedice među vrstama rizika te analizirati rezultate primjenjivanih metoda upravljanja. U stambenim štedionicama odgovornost za upravljanje rizicima snosi Uprava koja delegira upravljanje rizicima Nadzornom odboru, Odboru za reviziju te dodatno Kreditnom odboru i Odboru za upravljanje aktivom i pasivom. Zadaća Uprave je imenovati osobu odgovornu za rad Funkcije kontrole rizika koji podnose izvještaje o rizicima i adekvatnosti kapitala. Nadzorni odbor nadzire procese upravljanja rizicima, profila rizičnosti, adekvatnosti kapitala, provođenje strategije i politike upravljanja rizicima, a Odbor za reviziju ima ulogu nadgledati upravljanje i nadziranje rizicima. Danas je sve prisutnije pripajanje stambenih štedionica matičnoj instituciji stoga će to biti analizirano na kraju teorijskog dijela rada.

Teorijski dio obuhvaća pregled i analizu literature te sadrži poglavlja o upoznavanju stambenih štedionica kao specifičnih kreditnih institucija, koncept sustava stambene štednje u Republici Hrvatskoj s prednostima i nedostacima te pregled najbitnijih čimbenika poslovanja. Sve navedeno je uvod za glavnu temu upravljanja rizicima s kojima se stambene štedionice susreću. U tom poglavlju bit će objašnjen koncept upravljanja rizicima, vrste rizika te način smanjenja/izbjegavanja izloženosti rizicima. Praktični dio rada proveden je metodom intervjua, a sastoji se od istraživačkog dijela poslovanja i upravljanja rizicima u praksi na primjeru: „PBZ stambene štedionice d.d.“.



## 2. Stambena štednja i stambene štedionice u RH

### 2.1. Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj

Kreditna institucija definira se kao dioničko društvo čija je djelatnost primanje depozita ili ostalih povratnih sredstava od javnosti te iz prikupljenih sredstava odobravati kredite za vlastiti račun („Hrvatska gospodarska komora [HGK]“, bez dat.). U Republici Hrvatskoj, kreditna institucija može se osnovati kao banka, štedna banka i stambena štedionica. Prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, navedene kreditne institucije pripadaju kategoriji K 64.19 *Ostalo novčarsko posredovanje*.

Uvjet za obavljanje djelatnosti kreditnih institucija je odobrenje od strane HNB-a koje može sadržavati i odobrenje za pružanje dodatnih financijskih usluga. Nakon dobivenog odobrenja, kreditna institucija se upisuje u sudski registar. Porezna uprava Ministarstva financija dodjeljuje kreditnim institucijama osobni identifikacijski broj (OIB), a Državni zavod za statistiku dodjeljuje podatke o matičnom broju („Hrvatska narodna banka [HNB]“, 2022)

Na kraju 2021. godine u Republici Hrvatskoj posluje 23 kreditne institucije: 20 banaka i 3 stambene štedionice (HNB, 2022). Također, posluje i jedna podružnica kreditne institucije iz Europske Unije (u nastavku EU) – BKS Bank AG (HNB, 2022). Najveći udio ukupne imovine odnosi se na banke, dok se udio imovine stambenih štedionica znatno smanjuje iz godine u godinu.

Leko (2012) navodi dozvoljene djelatnosti kreditnih institucija u EU, a to su:

- Primanje depozita i ostalih novčanih sredstava s uključenom obvezom vraćanja
- Kreditiranje
- Usluge prijenosa novca, čuvanja i skrbi
- Financijski leasing
- Poslovanje s instrumentima plaćanja
- Trgovanje instrumentima novčanog tržišta, devizama, deviznim i kamatnim instrumentima i dr. za vlastiti račun ili račun komitenta
- Pružanje usluga za izdavanje dionica
- Upravljanje portfeljem i savjetovanje pri spajanju ili kupovini poduzeća
- Posredovanje u trgovini novcem
- Administriranje vrijednosnih papira
- Usluge po kreditima

Banka je najvažnija institucija financijskog posredovanja koja pruža bankovne i ostale financijske usluge temeljem odobrenja HNB-a. S obzirom da postoji više definicija banke, tri su ključne karakteristike banke prema Leki (2012):

- Banka je institucija koja prima novčane depozite od javnosti
- Najvažniji posao banka je odobravanje kredita
- Banke su institucije platnog prometa

Prema Zakonu o kreditnim institucijama (2020), kapital banke iznosi najmanje 40 milijuna kuna. Važno je naglasiti da kreditna institucija svoje poslovanje mora temeljiti na načelima likvidnosti i solventnosti. Načelo likvidnosti obvezuje kreditnu instituciju da je u svakom trenutku sposobna pravodobno podmirivati dospjele novčane obveze, dok načelo solventnosti podrazumijeva trajnu sposobnost ispunjavanja svih obveza (Zakon o kreditnim institucijama (2020)).

Štedna banka je kreditna institucija koja osim bankovnih usluga može obavljati usluge izdavanje garancije ili nekih drugih jamstava, odobravanje potrošačkih i hipotekarnih kredita, iznajmljivanje sefova, trgovanje za svoj račun, izdavanje instrumenata plaćanja i upravljanje njima, platni promet u zemlji u skladu s propisima i dr. (Zakon o kreditnim institucijama (2020)). Štedna banka ne smije poslovati izvan Republike Hrvatske, kao i osnovati podružnice i predstavništva. Kapital štedne banke iznosi najmanje 8 milijuna kuna (Zakon o kreditnim institucijama (2020)).

Stambena štedionica osniva se kao dioničko društvo i posluje prema propisima iz Zakona o kreditnim institucijama (2020) i prema propisima Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015). Osnovane su od strane banke ili društva za osiguranje te one prikupljanju depozite od fizičkih i pravnih osoba zbog rješavanja stambenih problema štediša odobravanjem stambenih kredita („HGK“, bez dat). Prema Zakonu o kreditnim institucijama (2020), kapital stambene štedionice iznosi najmanje 20 milijuna kuna.

## **2.2. Povijest stambene štednje u Republici Hrvatskoj**

Na početku 90.-tih godina 20. stoljeća, nakon uspostave samostalnosti Republike Hrvatske, podiže se svijest građana o stambenom pitanju i postavlja se pitanje obnove porušenih stanova te stambene krize. Po uzoru na zapadnoeuropske zemlje, u listopadu 1997. godine donesen je Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje stupio je na snagu 1. siječnja 1998. godine te su tada propisani uvjeti stambene štednje i stambenih kredita, osnivanje stambenih

štedionica i njihovo poslovanje, iznos državno poticajnih sredstava te kaznene odredbe (Arhivanalitika d.o.o., 2016). U to vrijeme, vodeća banka u Hrvatskoj bila je Zagrebačka banka koja prva osniva stambenu štedionicu pod nazivom Prva stambena štedionica.

Stambena štednja je poticajna štednja čiji se poticaji odnose na dva područja: sustav socijalnog stanovanja i potpore za poticanje stambene štednje (Arhivanalitika d.o.o., 2016). Prilikom štednje u stambenim štedionicama, štediše je privukla isplata državnih poticajnih sredstava na štednju o čemu će biti više riječi u posebnom potpoglavlju. Stoga stambena štednja uvelike ovisi o prethodnim razdobljima koja će biti dodatni motiv štedišama da nastave štednju.

### **2.3. Karakteristike sustava stambene štednje**

Stambena štednja prema Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015) predstavlja „organizirano prikupljanje novčanih sredstava - depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske“.

Tri osnovna dionika u sustavu stambene štednje su: štediše, država i stambene štedionice (Bratić, Bađun, Bejaković, Bezeredi, Franić, Klemenčić, Sopek, 2013).

Stambene štediše i korisnici kredita mogu biti: (Arhivaanalitika d.o.o., 2016)

- fizičke osobe koje u Republici Hrvatskoj imaju prebivalište,
- općine i gradovi koji namjeravaju iskoristiti sredstva za izgradnju stanova za osobe slabijeg imovinskog stanja

Problemi s kojima su susreću građani su osiguranje stambenih standarda. Upravo se kroz sustav stambene štednje koji je reguliran različitim zakonima omogućava ostvarenje prednosti štedišama koji žele poboljšati stambeni standard. Cilj stambene štednje je unaprijediti stambenu kvalitetu u Republici Hrvatskoj. Temeljni ugovorni odnosi u okviru stambene štednje su: ugovor o stambenoj štednji, ugovor o kreditu za međufinanciranje te ugovor o stambenom kreditu.

Ugovor o stambenoj štednji sklapa se između stambene štedionice i štediše. Ugovor o stambenoj štednji sadrži sljedeće odredbe: visina štednog uloga, iznos državno poticajnih sredstava (u nastavku DPS) i način upisa na račun stambene štednje, visina kamatne stope na štedni ulog i odobrena DPS, visina stambene štednje za ispunjenje uvjeta za dodjelu kredita na osnovi stambene štednje (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene

štednje (2015)). Sastavni dio ugovora su opći uvjeti poslovanja stambene štedionice koji se odnosi na stambenu štednju. Ukoliko štediša odluči prenijeti raspoloživa sredstva u drugu stambenu štedionicu, to može napraviti jednom u tijeku godine te je potrebno u roku sedam dana provesti nalog za prijenos. (Bratić i sur., 2013). Na osnovu stambene štednje, najkraće vrijeme za dodjelu kredita je dvije godine (izuzetak su krediti za međufinanciranje), a završava raskidom ili dodjelom kredita na osnovu štednje. Štediša može nastaviti štednju bez ili s zaključivanjem novog ugovora te raspolagati sa sredstvima što želi.

Kredite za međufinanciranje stambene štedionice mogu odobriti i prije najkraćeg vremena štednje od dvije godine s visinom do ugovorenog iznosa za namjenu (Bratić i sur., 2013). Ugovor o kreditu za međufinanciranje mora sadržavati sljedeće (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015)): visina odobrenog kredita, visina kamatne stope odobrenog kredita (ne smije biti veća od 3% u odnosu na kamatnu stopu stambenoj kredita), rok otplate, visina otplatnih anuiteta, prijevremena otplata, instrumente osiguranja otplate kredita, nadzor namjene korištenja kredita od strane stambene štedionice, uvjeti raskida ugovora o kreditu i dr.

Stambeni kredit može biti odobren osobi kojoj su dozvoljena prava o sklapanju ugovora o stambenom kreditu te se ugovaraju s fiksnom kamatnom stopom za vrijeme cijelog razdoblja (Bratić i sur., 2013). Državna poticajna sredstva odobravaju se stambenoj štedionici za stambene štediše za koje vrijede posebni uvjeti. DPS se isplaćuje iz državnog proračuna Republike Hrvatske i to prema postotku utvrđenim formulom propisanom Zakonom. U prošlosti je taj iznos određen kao fiksni postotak, no prema posljednjim izmjenama Zakona 2015. godine uveden je varijabilan iznos DPS-a. Više riječi o DPS – u bit će u posebnom potpoglavlju.

## **2.4. Prednosti i nedostaci stambene štednje**

Proces stambene štednje donosi sa sobom i prednosti i nedostatke koje se mogu promatrati na razini države i korisnika tj. štediša. Razvoj stambene štednje u velikoj mjeri donosi određene prednosti i nedostatke za državu. Najveće koristi za državu protežu se od financijske strane. Bratić i sur. (2013) navode neke od prednosti, a to su:

- otvaranje novih stambenih štedionica (veći broj ugovora) i rast stope zaposlenosti
- napredak društvene stabilnosti
- poticanje štednje među građanima
- svijest o financijskoj sposobnosti
- razvoj financijske pismenosti

Prednosti stambene štednje za korisnike (štediša) su:

- prikladan način rješavanja stambenog pitanja
- zaštićenost valutnom klauzulom
- prinosi na uložena sredstva
- sigurnost zbog fiksne kamatne stope u otplatnom razdoblju

Uz prednosti stambene štednje, javljaju se i nedostaci kao što su npr: (Tepuš, 2002)

- kontinuirano smanjenje DPS-a
- niska kamata na štednju
- obveza namjenskog trošenja novčanih sredstava
- naplaćivanje različitih naknada
- dugo čekanje na kredit
- nedefiniranost pravila stambene štednje za gradove i općine
- bojazan za sigurnost depozita u poslovnim bankama

Definiranjem prednosti i nedostataka stambene štednje, najbolji način za donošenje odluke o stambenoj štednji je taj da štediša uzme u obzir i analizira sve moguće ishode situacija te na temelju toga donese odluku. Prije svakog početka ugovaranja potrebno je odrediti uvjete i ciljeve kojim bi se eliminirali mogući negativni utjecaji.

## **2.5. Stambene štedionice kao kreditne institucije**

U poglavlju o kreditnim institucijama dan je kratki prikaz stambenih štedionica. U ovom poglavlju detaljnije će se opisati uloga i poslovanje stambenih štedionica. Poslovanje stambenih štedionica nadzire Hrvatska narodna banka, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju. U Republici Hrvatskoj, djelatnost poslovanja stambenih štedionica regulirana je sljedećim zakonima: Zakon o kreditnim institucijama i Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Najčešći osnivač stambenih štedionica su banke, a stjecanje dionica stambene štedionice moguće je i društvima za osiguranje što je regulirano Zakonom o osiguranju. Svaka novoosnovana stambena štedionica mora objaviti program Općih uvjeta poslovanja kojeg odobrava HNB. Također, stambena štedionica mora slati HNB-u određene financijske izvještaje tj. uvid u poslovanje u određenim rokovima koje definira HNB. Stambena štedionica obvezna je podnijeti sljedeće podatke Ministarstvu financija: ukupan broj stambenih štediša, ukupan broj računa stambene štednje, ukupan iznos raspoložive stambene štednje, broj stambenih štediša kojima se isplaćuju DPS, broj računa stambene štednje za isplatu DPS-a, ukupan iznos prikupljene stambene štednje u godini za koju se šalje zahtjev za DPS, broj

stambenih štediša koji su u godini za zahtjev DPS sklopili ugovor o stambenom kreditu, ukupan iznos sklopljenih ugovora o stambenom kreditu u godini za koju se šalje zahtjev za DPS, iznos sklopljenih ugovora o stambenom kreditu za međufinanciranje u godini za koju se šalje zahtjev za DPS, iznos DPS-a za godinu za koju se šalje zahtjev za isplatu DPS-a (Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015)). Uz sve navedeno, Ministarstvu se šalje i popis u elektroničkom obliku.

U već spomenutom Zakonu o kreditnim institucijama (2020), ističe se da se stambena štedionica osniva kao kreditna institucija uz prethodno odobrenje HNB-a za rad. Uvjeti za osnivanje, obavljanje djelatnosti i mogući prekid poslovanja također su određeni navedenim zakonom.

Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015) sadrži glavne uvjete osnivanja i poslovanja stambenih štedionica, korištenje DPS-a te kaznene odredbe. Prema navedenom Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015), odobreni su sljedeći poslovi:

- primanje novčanih depozita u domaćoj valuti uz mogućnost ugovaranja zaštitne valutne klauzule
- primanje DPS-a i upisivanje na štedne račune stambenih štediša u skladu s Zakonom
- odobravanje namjenskih kredita
- odobravanje kredita izvođačima na temelju Zakona koji uređuje građenje i može obavljati građevinsku djelatnost (za projekte stanogradnje u RH), ukupno do iznosa jamstvenog kapitala stambene štedionice
- izdavanje vrijednosnih papira u skladu s Zakonom
- sudjelovanje u kapitalu trgovačkih društava do 30% temeljnog kapitala društva i do 100% temeljnog kapitala stambene štedionice
- obavljanje poslova zastupanja u osiguranju u skladu sa zakonom koji uređuje osiguranje vezanom za banke koji se odnosi na obavljanje djelatnosti zastupanja u osiguranju.

Za stambenu štedionicu propisano je na koji način može koristiti neutrošena sredstva, a neke od namjena su: ulaganje na financijskom tržištu, kupnja prvorazrednih državnih vrijednosnih papira, vrijednosnih papira s osiguranim državnim jamstvom te vrijednosnih papira jedinica lokalne i regionalne samouprave, plasman sredstava kod drugih kreditnih institucija te sklapanje repo poslova u skladu s aktima HNB-a (Bratić i sur., 2013).

Stambena štedionica je institucija koja igra veliku uloga u pogledu stambene štednje, ali sa sobom nosi i određene rizike. Pravovremenom identifikacijom rizika i provođenjem mjera za upravljanje rizicima uspostavlja se uspješno poslovanje. Kao takva institucija, potrebno je osigurati jasnu evidenciju tj. voditi detaljne izvještaje o poslovanju kako bi u svakom trenutku mogli „opravdati“ primanje DPS-a te pratiti (ne)uspješno poslovanje. Kroz godine se zakonodavni okvir stambenih štedionica mijenjao. S obzirom da stambene štedionice nude kredite s fiksnom kamatnom stopom, stambeni krediti širili su se tržištem. Rezultat smanjenja postotka DPS-a odražava se i na pripajanje stambenih štedionica matičnim bankama. O motivima izlaska stambenih štedionica s tržišta bit će više govora u posebnom poglavlju.

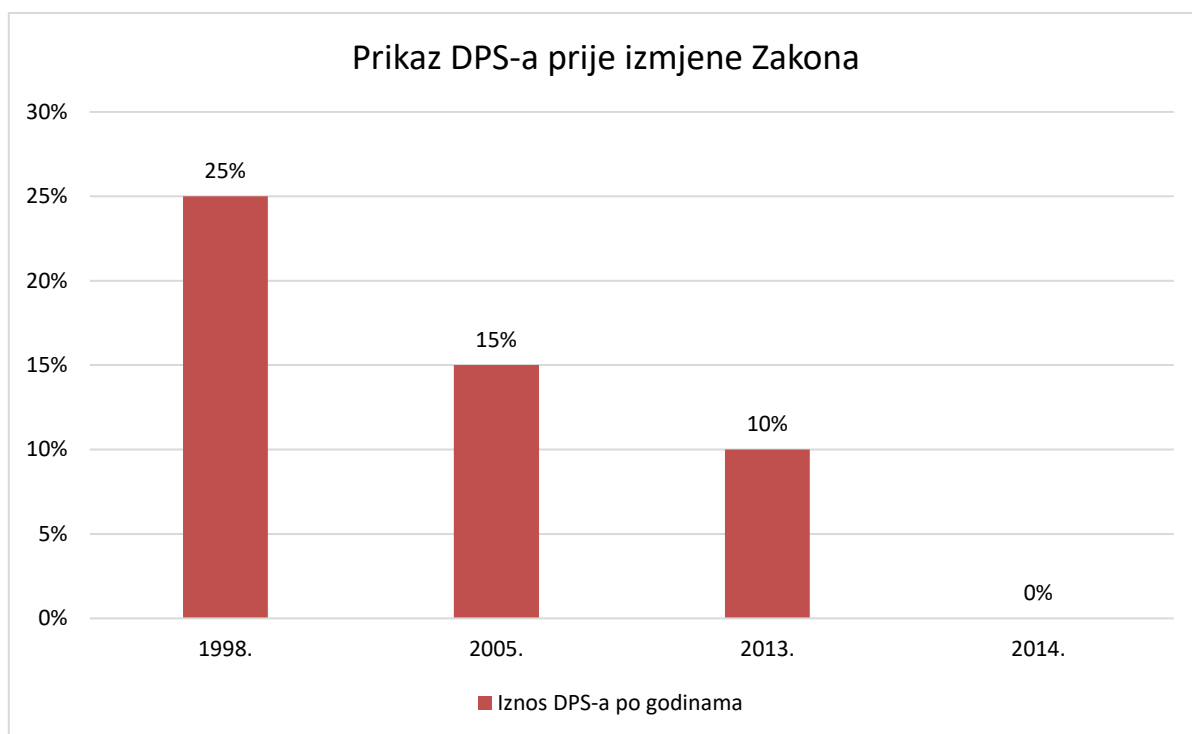
## 2.6. Državna poticajna sredstva

Kao što je već spomenuto, iz državnog proračuna Republike Hrvatske, stambenim štedionicama se isplaćuju državna poticajna sredstva u uvjetima dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini. 1998. godine uvođenjem stambene štednje, isplata DPS određena je kao fiksni iznos, ali se kroz godine taj iznos smanjivao. Na početku je taj iznos bio 25% od iznosa raspoložive stambene štednje, a najveći mogući iznos bio je 5.000,00 KN raspoložive stambene štednje po stambenom štediši. Stambena štedionica mora izraditi i poslati Ministarstvu financija obrazloženi plan zahtjeva za dodjelu DPS-a. (Bratić i sur., 2013)

Prema Ministarstvu financija RH (bez dat.), uvjeti koji moraju biti ispunjeni kako bi se isplaćivala DPS s kamatom su sljedeći:

- Stambeni štediša mora ostvariti pravo na stambeni kredit i sklopiti ugovor o kreditu u skladu s Zakonom
- Stambeni štediša ne smije otkazati ugovor o stambenoj štednji u razdoblju kraćem od pet godina od početka stambene štednje
- Stambeni štediša može raskinuti ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza stambene štedionice

U nastavku slijedi grafički prikaz iznosa DPS-a do 2014. godine tj. prije izmjene Zakona i uvođenja promjene o varijabilnoj isplati DPS-a (Ministarstvo financija RH, bez dat).



*Slika 1: Grafički prikaz postotka DPS-a (vlastita izrada)*

Iako je definirani fiksni postotak iznosa DPS-a vidljivo je da se kroz godine smanjivao postotak DPS-a, a 2014. godine čak nije ni bilo isplate.

Zadnjom izmjenom Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje 2015. godine, uveden je promjena o varijabilnoj isplati DPS-a, a formula za izračun postotka DPS-a je sljedeća:

$$\%DPS = K_p + F_s$$

pri čemu je:

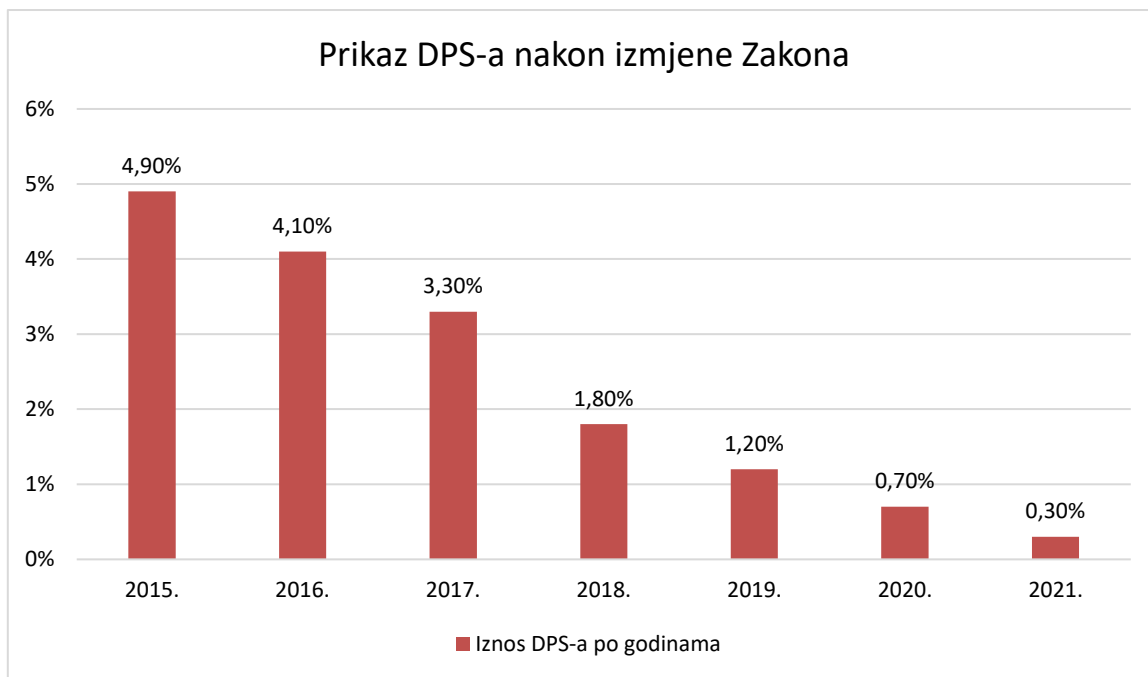
$\%DPS$  – postotak državnih poticajnih sredstava koji se iskazuje na jednu decimalu primjenjujući matematička pravila o zaokruživanju

$K_p$  – prosječna kamatna stopa na nove devizne depozite stanovništva kod kreditnih institucija oročenih na razdoblje od 1 do 2 godine

$F_s$  – faktor stabilizacija kamatne stope

Iznosi DPS-a od 2015.- 2021. godine prikazani su na slici 2. Također, iz godine u godinu smanjuje se iznos postotka DPS-a.





*Slika 2: Grafički prikaz iznosa DPS-a nakon izmjene Zakona (vlastita izrada)*

Razlog uvođenja varijabilnog postotka je ostvarenje stabilnog zakonodavnog okvira i daljnji napredak sustava stambene štednje po uzoru na druge članice EU-a. Kako će se sve odraziti varijabilni postotak DPS-a, analizirat će se na primjeru u praksi.

## **3. Pokazatelji poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj**

U ovom poglavlju analizirat će se poslovanje stambenih štedionica te istaknuti financijski pokazatelji poslovanja kao uvod za izloženost stambenih štedionica rizicima.

### **3.1. Obilježja poslovanja stambenih štedionica**

Na poslovanje stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj velik utjecaj imaju politički i zakonodavni čimbenici. Od početka osnivanja stambenih štedionica, mogu se izdvojiti tri bitna razdoblja prema Tepušu (2006):

- 1. razdoblje karakterizira nemogućnost sklapanja ugovora o stambenoj štednji s valutnom klauzulom
- 2. razdoblje započinje 1999. godine kada je omogućeno sklapanje ugovora o stambenoj štednji s valutnom klauzulom što je rezultiralo povećanje iznosa prikupljene štednje u stambenim štedionicama
- 3. razdoblje započinje smanjenjem DPS-a i uvođenjem noviteta u vezi poslovanja stambenih štedionica 2005. godine

Trendovi poslovanja stambenih štedionica najčešće uključuju: financijski pokazatelji, ugovori o štednji, odobreni krediti, analiza kamatnih stopa, stopa adekvatnosti kapitala te utjecaj rizika (Bratić i sur., 2013).

### **3.2. Financijski pokazatelji poslovanja**

Prema Zakonu o računovodstvu (2020), stambene štedionice moraju sastavljati godišnje financijske izvještaje kojim utvrđuju uspješnost poslovanja. Razdoblja za koja se sastavljaju godišnji financijski izvještaji su od 1. siječnja do 31. prosinca tekuće godine. Izvještaji koje sastavljaju odbori štedionice, a potpisuje ih predsjednik Uprave i svi članovi Uprave su: (Zakon o računovodstvu (2020))

- Izvještaj o financijskom položaju – bilanca
- Račun dobiti i gubitka
- Izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti
- Izvještaj o novčanim tokovima
- Izvještaj o promjenama kapitala

- Bilješke uz financijske izvještaje

Jedan od značajnijih financijskih pokazatelja je ukupna imovina stambenih štedionica. Ukupna imovina stambenih štedionica prikazuje se u bilanci te je odraz prikupljenih financijskih sredstava stambenih štedionica. Pad imovine stambenih štedionica odraz je pripajanja stambenih štedionica matičnim institucijama.

Bilanca stambenih štedionica sastoji se od: (HNB, 2022)

- Aktiva – sadrži sljedeće stavke: novac, zajmovi i potraživanja od banaka, krediti komitentima, ulaganje u vrijednosne papire, financijska imovina, preuzeta imovina, materijalna imovina te kamate.
- Pasiva – sadrži sljedeće stavke: obveze, kapital i rezerve. Pod obveze se ubrajaju: krediti od financijskih institucija, depoziti klijenata, depoziti banaka, izdani dužnički vrijednosni papiri, izvedeni financijski instrumenti i druge obveze. U stavke kapitala i rezervi ubrajaju se: dionički kapital, dobit tekuće godine, zadržana dobit, zakonske rezerve, akumulirana ostala sveobuhvatna dobit, dobit prethodne godine te drugi dijelovi kapitala.

Među važnijim odrednicama u strukturi aktive je ulaganje u vrijednosne papire (obveznice i sl.). U prošlosti, odnos odobrenih stambenih kredita i ulaganje u državne vrijednosne papire izjednačen je 2011. godine (Leko, 2012). Razlog većeg ulaganja u državne vrijednosne papire je i taj što su stambene štedionice počeli odobravati stambene kredite tek 2000. godine, a za kredit je bilo potrebno štedjeti najmanje 2 godine.

### **3.3. Ugovori o stambenoj štednji**

Sklopljeni i prekinuti ugovori o stambenoj štednji također su važan pokazatelj poslovanja stambene štedionice. Svaka stambena štedionica teži što većem broju sklopljenih ugovora iz godine u godinu. Primjeri distributivnih kanala preko kojih stambene štedionice pokušavaju pridobiti nove stambene štediše su: (Tepuš, 2006)

- mreža vanjskih suradnika – organizirano je prema načela više razine, a članove (akvizitere) motivira provizija na osnovu sklopljenih ugovora
- vlastiti i licencirani prodajni uredi – vlastita prodajna mreža čiji stalni zaposlenici imaju upravljačke funkcije u prodajnoj mreži

- ugovaranje suradnje i distributivnih kanala banke vlasnika stambene štedionice – primjeri su šalteri i poslovnice banaka koje su osnivači stambenih štedionica uz direktno kontaktiranje s potencijalnim štedišama
- internet – kontaktiranje s potencijalnim štedišama, različite marketinške aktivnosti i dr.

Ukupan broj ugovora o stambenoj štednji promatra se na prema udjelu broja novih ugovora i udjelu broja isteklih i raskinutih (od strane korisnika ili stambene štedionice) ugovora. Na povećanje/smanjenje novog broja ugovora najveći utjecaj je imala promjena DPS-a 2015. godine, a od ostalih razloga povećanja/smanjenja broja ugovora mogu se izdvojiti: ekonomsko stanje u državi, izmjena Zakona o stambenoj štednji i dr. Kada se uvela mogućnost valutne klauzule broj sklopljenih ugovora o stambenoj štednji je kontinuirano rastao (Tepuš, 2002).

### 3.4. Odobreni krediti

Zadaća stambenih štedionica je prikupiti dugoročne depozite iz kojih se odobravaju stambeni krediti s fiksnom kamatnom stopom. Kreditna aktivnost stambenih štedionica započela je nakon 2005. godine, a prvi razlog je taj što su korisnici trebali nekoliko godina štedjeti da bi stekli pravo na kredit, a drugi razlog je mogućnost međufinanciranja (Bratić, Bejaković, Boromisa, Ott, Sopek, Škoc, 2014). Krediti za međufinanciranje omogućavaju stambenim štedišama dobivanje stambenih kredita prije dogovorenog isteka stambene štednje (Tepuš, 2006). Rezultat je brže i lakše rješavanje stambenog pitanja, jedni su kreditni troškovi te su stoga stambene štedionice bilježile sve veći rast takve vrste kredita. Namjena redovnih stambenih kredita je uglavnom za kupnju nekretnine u novogradnji i starogradnji za otplatu postojećih stambenih kredita te za adaptaciju i rekonstrukciju.

### 3.5. Analiza kamatnih stopa

Stambene štedionice upravljaju aktivnim kamatnim stopama i pasivnim kamatnim stopama. Aktivne kamatne stope odnose se na pripadajuće kredite i određuju cijenu stambenog kredita, dok se pasivne kamatne stope odnose na depozite i određuju prinose na štednju (Bratić i sur., 2014). Kamatni *spread* je razlika između aktivnih i pasivnih kamatnih stopa (Bratić i sur., 2014). Iz Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015.), krediti se odobravaju isključivo uz nepromjenjive anuitete tijekom cijelog otplatnog razdoblja i iznos kamate na kredite je najviše tri postotna boda više od kamate na štednju. Zbog navedeno propisanog zakona, stambene štedionice su ograničene i u vrlo nepovoljnom položaju za razliku od banaka.

Aktivne kamatne stope ovise o vrsti ugovorene štednje, namjeni kredita ili međufinanciranja te ročnosti kredita. Ukoliko su ugovori o stambenoj štednji veće ročnosti, oni će imati i veću prosječnu kamatnu stopu (Bratić i sur., 2014). 2013. godine, pasivne kamatne stope po štednji su bile povoljnije od pasivnih kamatnih stopa banaka, a također su imali i povoljnije uvjete pri sklapanju dugoročnih stambenih kredita i dugoročne štednje (Bratić i sur., 2014).

### **3.6. Rizici i stopa adekvatnosti kapitala**

Stambene štedionice obvezne su identificirati i upravljati rizicima koji proizlaze iz uvjeta na tržištu i onih koji proizlaze iz strategije definiranog poslovanja (Bratić i sur., 2013). Stoga je potrebno u pravo vrijeme identificirati rizike i donijeti odgovarajuće metode upravljanja. Definirano je nekoliko vrsta rizika stambenog financiranja, a neki od njih su (Jurlina Alibegović, 2005):

- kamatni rizik - izazvan promjenom kamatnih stopa na tržištu
- rizik gubitka – neplaćanje otplatne rate kredita
- rizik prijevremene otplate – prijevremeno vraćanje plasiranih sredstava kreditoru
- rizik likvidnosti – nemogućnost prodaje obveznica na tržištu u bilo koje vrijeme i po prihvatljivoj cijeni

Hrvatska narodna banka stavlja poseban naglasak na sljedeće rizike kojima su izložene kreditne institucije (HNB, 2022): kreditni rizik, kamatni rizik, valutni rizik, rizik likvidnosti i operativni rizik. Okvir upravljanja rizicima određuje Savjet HNB-a (HNB, 2022).

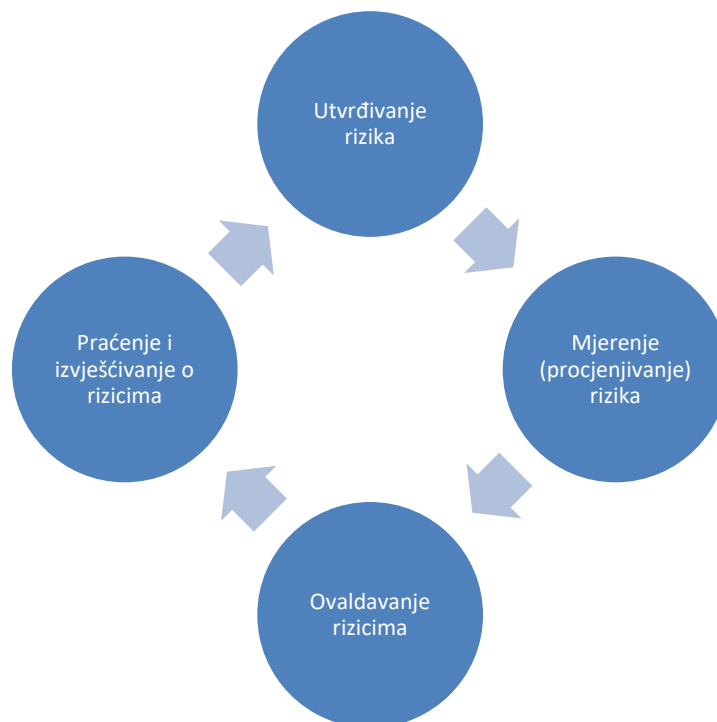
Uz upravljanje rizicima veže se pojam stope adekvatnosti kapitala. Stopa adekvatnosti kapitala predstavlja omjer jamstvenog kapitala i rizikom ponderirane aktive (Bratić i sur., 2014). Potrebno je osigurati veću stopu adekvatnosti kapitala kako bi stambene štedionice ublažile utjecaj gubitaka i isplatiti potencijalne gubitke iz vlastitih financijskih sredstava. Adekvatnost kapitala se izračunava i prikazuje u postocima, a Zakonom je propisana minimalna stopa (Gregurek i Vidaković, 2011). U slučaju da je stopa adekvatnosti kapitala niža od propisane stope, provode se odgovarajuće sankcije propisane od strane Hrvatske narodne banke i Europske bankovne uprave. Iz formule o izračunu stope adekvatnosti kapitala, potrebno je definirati jamstveni kapital. Brajovic Bratanovic i Greuning (2006) navode da jamstveni kapital čine: osnovni kapital, dodatni kapital I dodatni kapital II. Neki od uzroka povećanja stope adekvatnosti kapitala je rast regulatornog kapitala, smanjenje izloženosti rizicima i to ponajprije kreditnom riziku o čemu će biti opširnije u nastavku.

## 4. Upravljanje rizicima u stambenim štedionicama

Svaka kreditna institucija pa tako i stambena štedionica se u svom poslovanju susreće s različitom vrstom rizika. Kako bi se što uspješnije utjecalo na smanjenje rizika, potrebno je na vrijeme identificirati vrstu rizika i donijeti odgovarajuće mjere za upravljanje rizicima.

U Zakonu o kreditnim institucijama (2020) propisano je kako djelotvorno upravljati svim rizicima, uključujući funkcije kontrole rizika, funkcije praćenja usklađenosti i funkcije unutarnje revizije. Osim toga, donesene su dvije nove odluke: Odluka u upravljanju rizicima i Odluka o sustavu unutarnjih kontrola (Odluka o upravljanju rizicima (2016) i Odluka o sustavu unutarnjih kontrola (2015)). U Odlukama su propisani određeni zahtjevi za upravljanje rizicima u kreditnim institucijama te uspostava korporativnog upravljanja i kulture rizika. „Kultura rizika obuhvaća opću svjesnost o rizicima na svim razinama kreditne institucije, odnos i ponašanje zaposlenika prema rizicima i upravljanje rizicima, uzimajući u obzir sklonost preuzimanju rizika (Odluka o upravljanju rizicima (2016)).

Na grafu 3. prikazan je proces upravljanja rizicima kojeg je svaka kreditna institucija dužna uspostaviti i dokumentirati pa tako i stambena štedionica (Odluka o upravljanju rizicima (2016)).



Slika 3: Metoda upravljanja rizicima (vlastita izrada)

Na grafu su vidljiva četiri koraka metode upravljanja rizicima. Prvi korak je utvrđivanje rizika koji uključuje utvrđivanje mogućih opasnosti odnosno izloženosti rizicima u poslovanju. Nakon utvrđivanja, slijedi procjena rizika koja se radi kvantitativnim i/ili kvalitativnim metodama mjerenja. Ovladavanje rizika je postupak u kojeg je uključen profil rizičnosti i sklonost preuzimanju rizika. Zadnji korak je praćenje i dokumentiranje izloženosti kao i dodatnih pojava novih rizika te stupnju rizičnosti. Informacije sadržane u dokumentu moraju biti jasne i točne. Što se tiče funkcije kontrole rizika, moraju se osigurati poslovi vezani uz upravljanje rizicima, ali isključivo pasivnog karaktera, što znači bez donošenja odluka o ciljevima ovladavanja rizika (HNB, 2009). Obavljaju se poslovi poput analize rizika, praćenje, provođenja testiranja otpornosti na stres, davanje preporuka za učinkovito upravljanje rizicima, izvješćivanje odbra unutar organizacije i sl.

Kako bi se što bolje definirale vrste rizika s kojima se susreću stambene štedionice, u nastavku će biti navedene sve vrste rizika kojima su izložene kreditne institucije. To su: kreditni, tržišni (pozicijski, valutni robni), operativni, kamatni, likvidnosni, rizik financiranja likvidnosti, rizik tržišne likvidnosti, koncentracijski, sekuritizacijski, rizik države, valutno inducirani, rezidualni, rizik prekomjerne financijske poluge, reputacijski, strateški, upravljači, rizik modela, razrjeđivački, kreditni rizik druge ugovorne strane, rizik prilagodbe kreditnom vrednovanju, rizik namire, rizik slobodne isporuke, rizik usklađenosti, poslovni, pravni, migracijski, rizik eksternalizacije, rizik profitabilnosti, rizik ulaganja u nekretnine (Odluka o upravljanju rizicima (2016)).

Analizirajući izvještaje stambenih štedionica, rizicima kojima je izloženo poslovanje stambenih štedionica su:

- kreditni rizik
- tržišni rizik
- kamatni rizik
- valutni rizik – rizik promjene tečaja
- operativni rizik
- rizik likvidnosti

Navedeni rizici su ključni rizici stambenih štedionica u kojima se vidi cjelokupno poslovanje stambenih štedionica i koji mogu narušiti stabilnost sustava stambene štednje. Potrebno je upravljati svim vrstama rizika, međutim može doći do promjena iz okoline i u samom sustavu poslovanja pa se značajnost nekih rizika može svesti na minimum. U nastavku rada analizirat će se svaki od navedenih rizika te koje su metode najprimjenjivije za zaštitu od navedenih rizika.

## 4.1. Načela Baselskog sporazuma

Krajem 1974. godine osnovan je Baselski odbor od strane guvernera središnjih banaka - deset zemalja članica najsnažnijih svjetskih gospodarstava (u nastavku G-10) koji je propisao niz smjernica za upravljanje rizicima u bankarskom poslovanju. G10 čine sljedeće zemlje: Belgija, Francuska, Italija, Japan, Kanada, Nizozemska, Njemačka, SAD, Švedska i Švicarska (Economy-Pedia, bez dat.). Četiri glavne teme koje su izdvajaju su: (Economy-Pedia, bez dat.)

- načela o prekograničnim aktivnostima i suradnji između nadzornika
- mjere adekvatnosti kapitala
- osnovni principi
- upravljanje rizikom i dr. aspekti

U određenim situacijama, zakonodavstvo može preuzeti mjere za implementaciju propisanih standarda i smjernica iz Baselskog sporazuma. Stoga sve zemlje članice (27 zemalja) moraju poštovati opće principe i standarde poslovanja sve dok sve preporuke ne usvoje u nacionalnom zakonodavstvu (Barjaktarović, 2009). Javno su donesena tri sporazuma koji su bili izmijenjeni kroz protekle godine te nastavku slijede karakteristike Baselskih sporazuma.

Prvi skup međunarodnih propisa (Basel I) iz 1988. godine sadrži ugovor o minimalnom kapitalu koji je zasnovan na kreditnom riziku. Banke koje posluju u inozemstvu morale su održavati minimalni iznos kapitala od 8% imovine ponderirane rizikom (Chen, 2021). Kapital kreditnih institucija se odražavao na temelju ovog standarda.

Drugi skup međunarodnih propisa (Basel II) objavljen je 2004. godine u lipnju. Standardi Basela III temelje se na tri glavna stupa: (Chen, 2022)

1. Minimalni kapitalni zahtjevi, osim za kreditni rizik propisani su za tržišni i operativni rizik. Dane su smjernice za izračun minimalnih koeficijenata regulatornog kapitala. Definicija imovine ponderirane rizikom uzima u obzir kreditni rejting imovine pri određivanju pondera rizika – veći kreditni rejting znači manji ponder rizika
2. Regulatorni nadzor pruža okvir nacionalnim regulatornim tijelima za suočavanje s različitim vrstama rizika (sustavski rizik, rizik likvidnosti i pravni rizik)
3. Tržišna disciplina – različiti zahtjevi za objavljivanje podataka o izloženosti kreditnih institucija riziku, procesima procjene rizika i adekvatnosti kapitala. Ove informacije potrebno je pružiti na transparentan način.



Za razliku od prvog ugovora, Basel II sadrži dorađena pravila i definicije određenih pojmova. Međutim, tijekom svjetske financijske krize ovaj ugovor pokazan se kao neadekvatan u suzbijanju rizika jer je financijski sustav bio nedovoljno kapitaliziran (Chen, 2022). Stoga, kao odgovor na financijsku krizu postupno se uvodi Basel III.

Treći u nizu međunarodnih reformi (Basel III) osmišljen 2009. godine ima za cilj poboljšanje regulacije, nadzora i upravljanja rizicima unutar bankarskog poslovanja te poboljšanje nedostataka prethodna dva standarda (Bloomenthal, 2022). Mjere donesene ovim sporazumom odnose se na: povećanja kapitalnih zahtjeva (s 4% na 6%), poboljšanja u otkrivanju rizika pod određenim izloženostima, održavanje temeljnih rezervi, definiranja omjera poluge i poboljšanja upravljanja rizicima i omjera likvidnosti (Economy-Pedia, bez dat.). Omjer financijske poluge definiran je kao temeljni kapital podijeljen s ukupnom imovinom banke s minimalnim zahtjevom omjera od 3% (Bloomenthal, 2022). Što se tiče likvidnosti, uvedeno je to da banke drže dovoljnu rezervu likvidnih sredstava (koja se brzo pretvara u gotovinu) te je uveden omjer neto stabilnog financiranja koji mora biti 100% kako bi se stvorili poticaji za kreditne institucije da financiraju svoje aktivnosti sa stabilnijim izvorima financiranja na trajnoj osnovi (Bloomenthal, 2022). Neki dijelovi sporazuma se polako uvode u određenim zemljama s čijom se implementacijom kreće u siječnju 2023. godine i postupno će se uvoditi 5 godina.

## 4.2. Kreditni rizik

Kreditni rizik je najznačajniji rizik kojem su sve kreditne institucije izložene i najveći utjecaj ima na račun dobiti i gubitka. Općenito kreditni rizik je rizik gubitka zbog neispunjavanja dužnikove novčane obveze prema kreditnoj instituciji (Odluka o upravljanju rizicima (2016)). Stambene štedionice su izložene kreditnom riziku kroz aktivnosti kreditiranja i investiranja viška likvidnosti (Bračić i sur., 2014). Stambene štedionice investiraju u obliku stambenih kredita ili vrijednosnica te se dinamikom trebaju vratiti takva uložena sredstva. Razlike između stambenih štedionica i banaka u kreditnom riziku su velike, tj. stambena štedionica je manje izložena kreditnom riziku. Razlog tome je taj da su odobreni stambeni krediti procijenjeni kao djelomično nadoknadivima i potpuno nenadoknadivi, manji u odnosu na banke (Bračić i sur., 2014). Veći dio prihoda stambene štedionice čini kreditni „uspjeh“ stoga je izloženost ovom riziku najveća. Najveći dio rizikom ponderirane aktive odnosi se na kreditni rizik. „Rizikom ponderirana aktiva (*Risk Weighted Assets – RWA*) predstavlja zbroj knjigovodstvenih stanja odgovarajućih aktivnih bilančnih i izvanbilančnih stavki ponderiranih stupnjevima kreditnog, tržišnog i operativnog rizika“ (Bračić i sur., 2014).

Sustav upravljanja kreditnim rizicima koji je u skladu je sa propisanim zahtjevima iz Zakona o stambenoj štednji i držanom poticanju stambene štednje, uredbama i direktivama Europske unije. Za primjereno utvrđivanje gubitaka od kreditnog rizika, potraživanja se raspoređuju u tri kategorije („PBZ d.d.“, 2020):

- rizična podskupina A – potpuno nadoknativa izloženost ne postoje identificirani dokazi o postojanju gubitka
- rizična podskupina B – djelomično nadoknativa izloženost
- rizična podskupina C – potpuno nenadoknativa izloženost

Što je klasificirano više stambenih kredita u skupini A, to je kvaliteta stambenih kredita bolja. Prilikom sklapanja ugovora o kreditu u stambenim štedionicama se provodi analiza i utvrđivanje boniteta klijenata. Stoga je potrebno je poslovati s klijentima dobre kreditne sposobnosti.

### **4.3. Tržišni rizik**

Nepovoljno kretanje tržišnih cijena dionica, robe, kamatnih stopa i valute rezultiraju izloženost tržišnim rizicima (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Promjena tržišnih uvjeta odnosi se na ekonomsko i političko stanje u državi kao i stanje svjetske ekonomije. Tržišni rizik obuhvaća: kamatni, valutni, robni i rizik promjene tržišnih cijena vrijednosnih papira (Pendl & Dr. Piswanger poslovni odabir d.o.o., 2020)

U analizi izloženosti tržišnim rizicima potrebno je uzeti u obzir sljedeće stavke (Odluka o upravljanju rizicima (2016)):

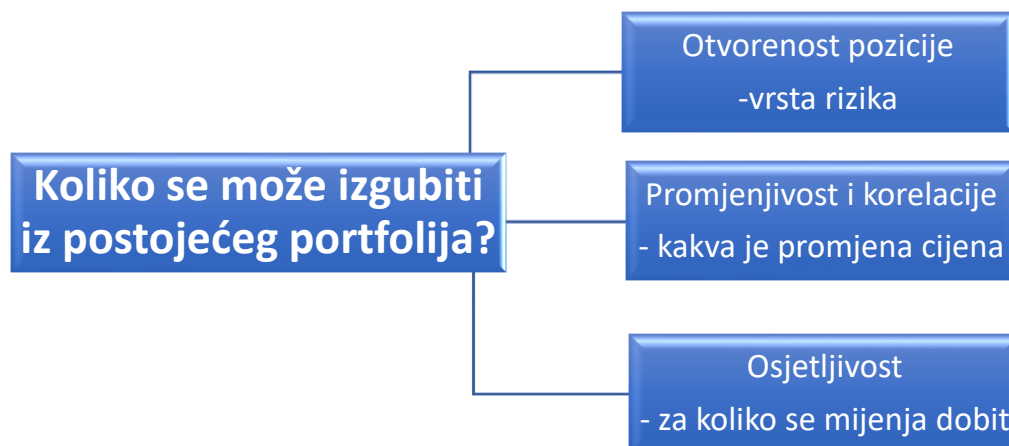
- aktivnosti koje su osjetljive na promjene tržišnih faktora
- volatilnost tržišnih cijena financijskih instrumenata, likvidnost relevantnih financijskih tržišta
- neusklađenosti u aktivnosti poslovanja
- koncentraciju rizika u knjizi trgovanja
- korelacije između tržišnih cijena i korelacije s drugom vrstom rizika
- složene financijske instrumente
- simulacije dobiti i kapitala

Stambena štedionica mora propisati ograničeni limit izloženosti mjerljivim tržišnim rizicima, a pri određivanju navedenog limita uzima se u obzir razina kapitala i prihoda. Važno pravilo za stambenu štedionicu je da mora osigurati jasnu i organizacijsku razdvojenost

funkcije ugovaranja transakcija od funkcije kontrole rizike (Odluka o upravljanju rizicima NN (2016)). Ugovaranje transakcija mora biti u skladu s tržišnim uvjetima iako postoje iznimke koje se dokumentiraju.

Zbog složenosti tržišnog rizika, svaki pojedinačni rizik se procjenjuje pojedinačno. U obzir se uzima odnos među tržištima te utjecaj kretanja cijena na jednom tržištu u odnosu na drugo. Tehnike upravljanja tržišnim rizicima su: Value at risk (rizična vrijednost), definiranje limita, stres testovi, promjene kamatnih stopa za 1% i dr. (Pendl & Dr. Piswaenger poslovni odabir d.o.o., 2020)

Value at Risk (rizična vrijednost) je tehnika modela koja mjeri sveukupnu izloženost stambenih štedionica tržišnom riziku te uz određenu razinu vjerojatnosti procjenjuje iznos koji se može izgubiti ukoliko se mora držati neka aktiva tijekom određenog vremenskog razdoblja (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Ulazni parametri uključuju podatke o trenutnoj poziciji i cijeni te nestalnosti i čimbenicima rizika (kamate, valute, vlasnički udjeli itd). Svrha ove metode ja prikazati maksimalni gubitak. Osim za tržišni rizik, ova metoda se može koristiti i za upravljanje drugom vrstom rizika.



Slika 4: Metoda rizične vrijednosti (Izrada prema: Šverko, 2002)

Postoje tri vrste izračuna rizične vrijednosti koji nose određene prednosti i nedostatke, a prema Brajovic Bratanovic i Greuning (2006) to su:

- Povijesna simulacija – temelji se na povijesnom kretanju čimbenika rizika, a izračunava hipotetičku promjenu vrijednosti sadašnjeg portfelja

- Delta normal metodologija – model varijance/kovarijance – pretpostavka je da na povrate ne utječe povrat prethodnog dana te se računa srednje i standardno odstupanje povrata na aktivu. Rezultat je kombinacija osjetljivosti na faktor rizika za neka mjesta u matrici kovarijance
- Monte Carlo simulacija – pretpostavka je da broj scenarija brzo raste u utjecaju na čimbenike rizika i na složenosti portfelja. Vjerojatnost se temelji na povijesnom iskustvu.

Stres testovi služe za otkrivanje događaja i utjecaja koji nanose štetu i rezultiraju gubitcima. Oni mogu biti kvantitativni koji prepoznaju stresne situacije u posebnom tržišnom okruženju i kvalitativni koji se odnose na procjenu sposobnosti stambene štedionice da riješi potencijalne gubitke te na određivanje mjera koje se provode u svrhu smanjenja utjecaja rizika i zadržavanja kapitala (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Stres testovi obuhvaćaju sljedeće korake prema Brajovic Bratanovic i Greuning (2006):

1. Pregled podataka o već postojećem gubitku i uspoređivanje s razinom gubitka koja je procijenjena
2. Simulacija stresnih situacija i testiranje sadašnjeg portfelja
3. Određivanje stupnja osjetljivosti na promjene u odnosu na nestalne situacije
4. Izrada scenarija testiranja s karakteristikama portfelja u vrlo teškim uvjetima

Stres testovi provode se pri svakoj promjeni upravljanja rizicima, uvođenju nove politike stoga je potrebno analizirati rezultati. Ukoliko stambenim štedionicama prijete ozbiljna osjetljivost na rizik potrebno je razmotriti i donijeti odgovarajuće mjere. Stres testovi su složeni ovisno o stupnju izloženosti tržišnim rizicima.

#### **4.4. Kamatni rizik**

Svaka promjena kamatnih stopa osjetljiva je prihode i kapital unutar kreditne institucije što predstavlja izloženost kamatnom riziku. Kamatne stope mogu biti fiksne ili varijabilne, a stambene štedionice ugovaraju kredite s fiksnom kamatnom stopom. Ekonomska vrijednost je vjerodostojna vrijednost neke aktive ili pasive i temelji se na poslovnoj analizi, stoga se kamatni rizik može negativno odraziti na ekonomsku vrijednost stambene štedionice (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Stambene štedionice izložene su kamatnom riziku zbog kreditiranja na dugi rok s fiksnim kamatnim stopama (Bratić i sur., 2014). Ranije je spomenuto kako je zadaća stambenih štedionica upravljati i aktivnim i pasivnim kamatnim stopama, ali i pripadajućom aktivom i pasivom - *Asset and Liability Management* (u nastavku ALM).

„Upravljanje ALM rizicima podrazumijeva upravljanje aktivom i pasivom koja maksimizira profitabilnost u okviru definirane sklonosti riziku“ (Bratić i sur., 2014). Upravljanje ALM rizicima primjenjuje se na portfelje stambene štedionice i mirovinske planove, a također uključuje i ekonomsku vrijednost kapitala (Banton, 2020). Učinak upravljanja navedenim rizicima je smanjenje vjerojatnosti neusklađenosti imovine i obveza.

Upravljanje kamatnim rizikom obuhvaća različite politike, tehnike i modele koji se koriste kako bi se smanjila izloženost kamatnom riziku. Za upravljanje aktivom i pasivom zadužen je poseban Odbor za upravljanje aktivom i pasivom – *Asset/Liability Management Committee* (u nastavku ALCO) koji procjenjuje rizik na dnevnoj razini. Brajovic Bratanovic i Greuning (2006) navode neke od modela koji se koriste za upravljanje kamatnim rizikom su:

- statički model jaza – raspodjela aktive i pasive skupine dospjeća prema karakteristikama određivanja cijena i mjerenja jaza u svakoj točki dospjeća te je cilj određivanje cijena (promjena kamatnih stopa)
- analiza osjetljivosti – utjecaj kamatnih stopa na prethodni model
- simulacija – mjerenje osjetljivosti neto kamatnog prihoda, zarade i kapitala na promjene u ključnim varijablama
- analiza trajanja – mjerenje osjetljivosti cijena na promjene u kamatnim stopama

Navedeni modeli moraju biti uključivati realne i jasne parametre kako bi se mogla procijeniti izloženost kamatnom riziku.

## 4.5. Valutni rizik – rizik promjene tečaja

Valutni rizik proizlazi iz oscilacija međuvalutnih odnosa, npr. u stambenim štedionicama između kune i eura (HNB, 2015). Za stambenu štedionicu važni su krediti s valutnom klauzulom su oni krediti čija je isplata u domaćoj valuti, ali je otplatni plan napravljen u stranoj valuti po tečaju na dan kada je kredit uplaćen na račun (Gregurek i Vidaković, 2011). Klijent treba otplatiti kredit u domaćoj valuti, ali iznos rate kredita na pojedini dan ovisi o tečaju strane valute uz koju kredit ima klauzulu (Gregurek i Vidaković, 2011).

U stambenoj štedionici propisani su odgovarajući limiti gubitka te se prema zakonu radi utvrđivanje izloženosti valutnom riziku. Efektivna neto otvorena pozicija svih valuta rezultat je zbroja apsolutne vrijednosti i izražena u postotku jamstvenog kapitala ne bi smjela prelaziti već utvrđeni limit (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Politika upravljanja valutnim rizikom podrazumijeva posebnu posvećenost nadzornog odbora koji utvrđuje ciljeve i načela upravljanja valutnim rizikom.

## 4.6. Operativni rizik

Operativni rizik je posebna vrsta rizika koja uzrokuje gubitke uz sljedeće razloge: nestručni unutarnji postupci, pogreške zaposlenih, pogreške sustava i vanjski utjecaji (poplave, požari i dr.) (HNB, 2015). Cilj svake stambene štedionice je svesti moguće gubitke na najnižu razinu, neovisno o uzroku nastanka štete. Crouhy, Galai i Mark (2006) navode da se identifikacija operativnih rizika može vršiti po:

- Linijama poslovanja
  - poslovanje sa privredom (engl. *Corporate finance*)
  - trgovina i prodaja (engl. *Trading and sales*)
  - poslovanje sa stanovništvom (engl. *Retail banking*)
  - komercijalno bankarstvo (engl. *Commercial banking*)
  - plaćanja i obračuni (engl. *Payment and settlement*)
  - agencijske usluge (engl. *Agency Services*)
  - poslovi upravljanja imovinom (engl. *Asset management*)
  - brokerski poslovi sa stanovništvom (engl. *Retail brokerage*)
- Vrstama događaja
  - interna prijevarena (engl. *Internal fraud*)
  - eksterna prijevarena (engl. *External fraud*)
  - prakse pri zapošljavanju i sigurnost radnog mjesta (engl. *Employment practices and workplace safety*)
  - klijenti, proizvodi i poslovne prakse (engl. *Clients, products and business practices*)
  - šteta na fiksnoj imovini (engl. *Damage to physical assets*)
  - prekidi poslovanja i pad rada sustava (engl. *Business disruption and system failures*)
  - Izvršenje, isporuka i upravljanje procesima (engl. *Execution, delivery and process management*)
- Vrstama uzorka
  - ljudski faktor (engl. *People*) – nesposobnost, prijevare
  - procesi (engl. *Processing*) – pogreška metodologije, greška u izvršenju, rizik dokumentacije/ugovora, složenost proizvoda, prekoračenje ograničenja, rizik količine, sigurnosni rizik
  - sustavi i tehnologija (engl. *Systems and Technology*) – kvar sustava, kvar telekomunikacija, informacijski rizik, greška u programiranju

Prema smjernicama iz Baselskog sporazuma, operativni rizik može se klasificirati kroz sedam vrsta događaja prikazanih sljedećom tablicom (Moosa, 2007).

Tablica 1: Taksonomija događaja operativnih rizika

Naziv kategorije	Definicija	Primjeri procesa
1. Interna prijevarena	Gubici uzorkovani prijevarama, propusti najmanje jedne osobe koja radi u/za instituciju u svrhu ostvarenja vlastite koristi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preuzimanje računa i lažno predstavljanje</li> <li>- Krađa, mito i krivotvorenje</li> <li>- Kreditna prijevarena</li> <li>- Trgovanje povlaštenim informacijama</li> <li>- Zlonamjerno uništavanje i pronevjera imovine i podataka</li> <li>- Nepoštivanje poreznih obveza</li> <li>- Neovlaštene i neprijavljene transakcije</li> </ul>
2. Eksterna prijevarena	Namjerne aktivnosti vanjskih suradnika prema instituciji	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hakerski napadi (virusi, crvi)</li> <li>- Krađa i krivotvorenje informacija</li> <li>- Oštećenje aplikacija i mrežnog servera</li> </ul>
3. Prakse pri zapošljavanju i sigurnost radnog mjesta	Gubici koji proizlaze iz kršenja zakona o radu, zapošljavanju, zdravstvenom i sigurnosnom zaštitom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diskriminacija zaposlenih</li> <li>- Pitanje zdravlja i sigurnosti</li> <li>- Opća odgovornost</li> <li>- Potraživanja vezana uz naknade i benefite</li> <li>- Nelegalan prestanak rada</li> </ul>

4. Klijenti, proizvodi i poslovne prakse	Gubici koji proizlaze iz neuspjeha ispunjavanja obveza prema klijentima i/ili zbog dizajna proizvoda/usluge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sporovi oko savjetovanja usluge</li> <li>- Nepravilna trgovina</li> <li>- Greške u proizvodima</li> <li>- Manipulacija tržištem</li> <li>- Pranje novca</li> <li>- Nelicencirana aktivnost</li> <li>- Agresivna prodaja</li> <li>- Zloupotreba povjerljivih podataka o klijentima</li> </ul>
5. Šteta na fiksnoj imovini	Oštećenja nastala na fizičkoj imovini prirodnom katastrofom drugim događajima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vandalizam</li> <li>- Prirodne katastrofe</li> </ul>
6. Prekidi poslovanja i pad rada sustava	Gubici nastali zbog neefikasnosti, kvarova u IT sustavu i/ili sustava javnih usluga	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hardver i softver</li> <li>- Nedostupnost aplikacija</li> <li>- Nepotpuni i netočni podaci</li> <li>- Pad sustava</li> </ul>
7. Izvršenje, isporuka i upravljanje procesima	Gubici nastali iz neuspjeha obrade transakcija u procesima i/ili upravljanju odnosa s poslovnim partnerima i klijentima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netočna evidencija klijenata</li> <li>- Gubitak ili oštećenje imovine klijenata</li> <li>- Nepotpuna dokumentacija klijenata</li> <li>- Neodobreni pristupi računu klijenta</li> <li>- Netočna vanjska izvješća</li> <li>- Računovodstvene pogreške</li> <li>- Unos i održavanje krivih podataka</li> <li>- Nesporazumi i sporovi s dobavljačima</li> </ul>

Izvor: Izrada prema: Moosa, 2007



S obzirom da se u stambenoj štedionici obavljaju različiti poslovi i suradnja s klijentima, javlja se mogućnost pogreške zaposlenika. Operativni rizik povezan je s tržišnim i kreditnim rizikom, stoga je potrebno adekvatno upravljati ovom vrstom rizika. Upravljanje operativnim rizikom zahtijeva nadzor gotovo svih organizacijskih procesa i poslovnih aktivnosti. Metode za učinkovitim upravljanjem operativnim rizikom su: podjela funkcija i odgovornosti s jasnim i točnim metodologijama, redovita unutarnja i vanjska revizija (HNB, 2015). Cilj unutarnje i vanjske revizije je procjena učinkovitosti poslovanja i internih kontrola unutar stambene štedionice. Stoga revizija uključuje sljedeće: pregledi osiguranja i kontrola kvalitete, neovisni pregled upravljanja rizicima, retrospektivni pregledi nakon utvrđenog gubitka, revizijska izvješća u skladu s ugovornim odredbama („The Office of the Comptroller of the Currency [OCC]“, 2019). Rezultati revizije dostavljaju se Upravi i ukoliko se otkriju nedostaci, potrebno je reagirati u pravo vrijeme, donoseći korektivne mjere.

Disciplina operativnih rizika treba se razvijati u nekoliko područja, a primjeri su: podržavanje operativne izvrsnosti i otpornosti poslovnih procesa, analitičko otkrivanje problema, digitalizacija poslovanja, stručan tim za upravljanje vrstama operativnih rizika (Eceiza, Kristensen, Krivin, Samandari, White, 2020). Usvajanje novih tehnologija, korištenje naprednih analitičkih metoda (strojno učenje), digitalizacija i automatizacija koje smanjuju pogreške zaposlenika su neke od mjera koje će ublažiti negativan utjecaj operativnih rizika na poslovanje stambenih štedionica.

## **4.7. Rizik likvidnosti**

Proces upravljanja aktivom i pasivom uključuje upravljanje likvidnosti unutar stambene štedionice. Likvidnost je sposobnost kreditne institucije da prema djelatnosti poslovanja obavlja otkup depozita i da osigura financiranje u kreditnom i investicijskom portfelju (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Stambene štedionice imaju zadaću ispunjavati novčane obveze u određenom vremenskom razdoblju. Stoga je osiguranje likvidnosti posebno bitna u kriznim situacijama. U svom poslovanju, stambene štedionice razlikuju tri oblika rizika likvidnosti, a to su prema Prgi i Šverku (2005):

- rizik neusklađene likvidnosti – neusklađenost stavaka aktive i pasive
- rizik pojačane likvidnosti – potreba višeg iznosa likvidnih sredstava koji bi mogli biti potrebni u budućnosti
- tržišni rizik likvidnosti – potencijalna slabija aktivnost financijskog tržišta

Upravljanje rizikom likvidnosti općenito uključuje tri razine: postavljanje politike upravljanja rizikom likvidnosti, postavljanje limita izloženosti riziku likvidnosti te ukupno upravljanje rizikom likvidnosti (Prga i Šverko, 2005). Politika upravljanja rizikom likvidnosti je dokument koji definira oblike rizika likvidnosti, izvore rizičnosti, sustav mjerenja rizika, sustav postavljanja limita, proces upravljanja, sustav izvještavanja te definiranje planova u slučaju nastanka krize (Prga i Šverko, 2005). Način na koji se upravlja rizikom likvidnosti ovisi o trenutnom položaju stambene štedionice na tržištu. Odbor za upravljanje aktivom i pasivom (ALCO) najčešće upravlja rizikom likvidnosti koji ima uvid u veze rizika likvidnosti i ostalih tržišnih i kreditnih izloženosti (Brajovic Bratanovic i Greuning, 2006). Gregurek i Vidaković (2011) navode da postoje tehnike upravljanja likvidnošću koje obuhvaćaju elemente poslovanja strateškog upravljanja i poslova sektora riznice, a to su:

- jasno određena politika likvidnosti – praćenje ročnosti klijenata u pasivi i kontroliranje ročnosti kredita u aktivima
- zalihe aktivnosti u aktivima – preusmjeravanje dijela sredstava iz primarnih izvora financiranja u kratkoročne visoko likvidne plasmane npr. depoziti kod drugih banka
- kratkoročne izvore likvidnosti putem tržišta novca i derivatske poslove – posuđivanje kratkoročnih sredstava od drugih institucija

Mjerenje rizika likvidnosti obavlja se pomoću omjera likvidnosti (omjer kredita i depozita, likvidne aktive i ukupne pasive i dr.) ili gapova likvidnosti (načelo tijeka novca u različitim razdobljima) (Prga i Šverko, 2005). U stambenim štedionicama propisuje se određena razina likvidnosti poslovanja koju je potrebno imati, kontinuirano se prati tekuća likvidnost te je potrebno osigurati sredstva kojim će se podmirivati tekuće novčane obveze.

## **5. Motivi i efekti pripajanja stambenih štedionica matičnim kreditnim institucijama**

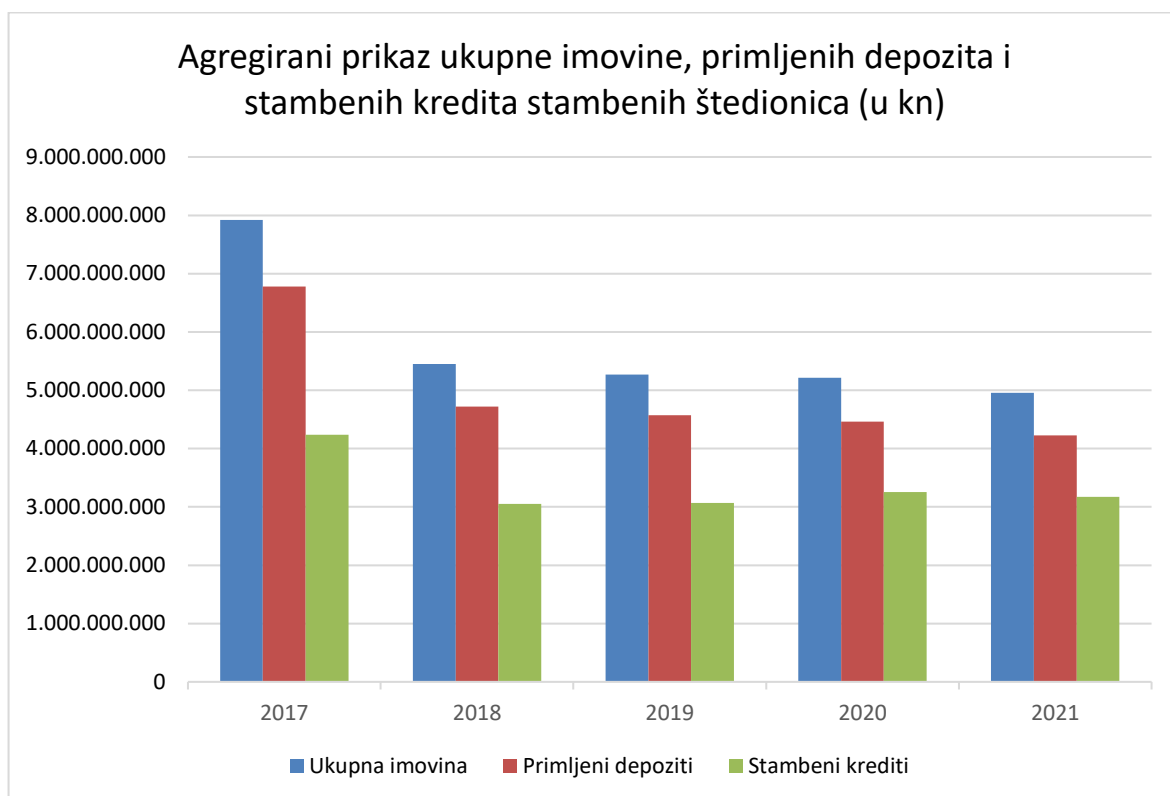
Od 2018. godine pa do danas stambene štedionice pripajaju se matičnim institucijama (osnivačima). Jedan od najvećih razloga pripajanja stambenih štedionica matičnoj banci je smanjenje DPS-a. Oni predstavljaju važan element postojanja stambenih štedionica. Unatoč smanjenju iznosa ili neisplaćivanja DPS-a kroz godine, stambene štedionice su u tom razdoblju uspjevale zadržati interes klijenata zbog toga što su prinosi bili veći nego u bankama te su poslovali uspješno. Ipak, 2015. godine kada je uveden varijabilni izračun postotka DPS-a, došlo je do pripajanja stambenih štedionica matičnim bankama. Jedna od njih je i Prva stambena štedionica koja je pripojena Zagrebačkoj banci.

Nakon pripajanja stambene štedionice matičnoj banci, stambene štediše za vrijeme trajanja ugovora o stambenoj štednji imaju pravo na: ukamaćivanje štednog uloga po fiksnoj kamatnoj stopi, isplatu DPS-a te prijenos sredstava stambene štednje u drugu stambenu štedionicu sukladno zakonom („PBZ“, bez dat). Nakon što istekne vrijeme trajanja ugovora o stambenoj štednji, štediše neće moći sklopiti novi ugovor o stambenoj štednji, a istekom stambene štednje, korisnici će moći raspolagati ušteđevinom ili odabrati neke proizvode Banke. U slučaju da je stambeni štediša ostvario pravo na stambeni kredit na temelju štednje, moći će ga ostvariti u poslovnici Banke.

Jedan od pozitivnih učinaka pripajanja stambenih štedionica je široka mogućnost izbora između štednih i kreditnih usluga koji mogu imati različitu namjenu za koju će se korisnici odlučiti. Također su velike uštede na troškovima izvora financiranja i dolazi do smanjenja općih troškova poslovanja.

Glavni krivac pripajanja stambenih štedionica su politički utjecaji, iako je dokazano da se svaka uložena kuna vrati u državni proračun (Bratić i sur., 2014). Unatoč brojnim prednostima stambenih štedionica, gubi se građanski interes tj. smanjuje se broj novih stambenih štediša te postojeće štediše izlaze iz sustava stambene štednje, stoga su stambene štedionice primorane pripojiti se matičnoj banci. Pripajanjem stambenih štedionica, ukupni rezultat poslovanja, dobit prije poreza te ukupna dobit poslovanja osjetno se smanji, a to je vidljivo u izvještaju računa dobiti i gubitka.

U nastavku slijedi prikaz agregiranih podataka o ukupnoj imovini, primljenim depozitima te iznosima stambenih kredita svih stambenih štedionica u vremenskom razdoblju od 2017. godine do 2021. godine. Iznosi su prikazani u milijardama kuna.



Slika 5: Agregirani prikaz ukupne imovine, primljenih depozita i stambenih kredita stambenih štedionica (HNB, 2018-2022)

2017. godinu obilježilo je poslovanje 5 stambenih štedionica na tržištu i to: Prva stambena štedionica, HPB stambena štedionica, PBZ stambena štedionica, Raiffeisen stambena štedionica i Wüstenrot stambena štedionica. Smanjenje pokazatelja poslovanja vidljivo je u 2018. godini kada se Prva stambena štedionica pripaja grupi Zagrebačke banke, od lipnja 2018. godine. Blagi pad imovine i depozita prisutan je i u 2019. godini kada se HPB stambena štedionica pripaja Grupi Hrvatske poštanske banke. Pripajanje stambenih štedionica znatno utječe na smanjenje imovine, depozita i stambenih kredita. Tijekom 2020. i 2021. godine posluju preostale tri stambene štedionice. U prvoj polovici 2022. godine s radom prestaju Raiffeisen stambena štedionica i PBZ stambena štedionica koje se pripajaju matičnim kreditnim institucijama te na tržištu poslovanja ostaje samo Wüstenrot stambena štedionica. U analizi pokazatelja poslovanja uzimaju se u obzir i ostali razlozi smanjenja/povećanja navedenih pokazatelja. Najveći razlog pripajanja stambenih štedionica je smanjenje državno poticajnih sredstava.

## 6. Upravljanje rizicima na primjeru „PBZ stambene štedionice“

### 6.1. PBZ stambena štedionica

PBZ stambena štedionica d.d. osnovana je 28. veljače 2003. godine sa sjedištem u Zagrebu, kao jedna od vodećih stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj. Osnivač štedionice je Privredna banka Zagreb d.d., a krajnji vlasnik je Intesa Sanpaolo iz Italije. Temeljni kapital iznosi 115.000.000,00 kn. Dioničko društvo čini nadzorni odbor koji broji 5 osoba – predsjednik, zamjenik predsjednika i članovi te uprava koja broji 2 osobe – predsjednika i člana. („PBZ stambena štedionica d.d.“, bez dat).

Kao jedna od vodećih stambenih štedionica, PBZ stambena štedionica omogućava stambenim štedišama namjensku štednju uz mogućnost dobivanja kredita za međufinanciranje te dugoročni stambeni kredit zbog stambenih potreba. Štedionica može primiti novčane depozite i odobravati stambene kredite samo u domaćoj valuti (HRK). Prilikom sklapanja ugovora o stambenoj štednji, štediša može odlučiti želi li sklopiti ugovor o stambenoj štednji uz ugovaranje zaštitne valutne klauzule iskazane u EUR. Ako se štediša odluči na HRK uz valutnu klauzulu u EUR primjenjuje se srednji tečaj Hrvatske narodne banke važećem na dan primitka odnosno isplate sredstava s računa Štedionice. („PBZŠŠ d.d.“, 2020).

PBZ stambena štedionica d.d. nudi četiri vrste štednje: („PBZŠŠ d.d.“, bez dat)

- Prima štednja – namijenjena je štedišama koji žele ostvariti pravo na stambeni kredit u najkraćem mogućem roku
- Bazna štednja – namijenjena je štedišama koji žele pričekati na stambeni kredit određeno duže vrijeme koje će rezultirati veći iznos sredstava za investiranje
- Zlatna štednja - namijenjena štedišama kojima je prioritet štednja.
- Zlatna dječja štednja – Lav Štedislav – posebna vrsta stambene štednje koja je namijenjena djeci do 13 godina starosti. Štednja traje 5 godina, a kamatna stopa progresivno raste svake godine. Štedni ulogi su osigurani sukladno Zakonu o osiguranju depozita.

U nastavku će biti prikazane tablice s vrstama štednje, u kunama i uz valutnu klauzulu u EUR te opisanim karakteristikama za svaku pojedinu štednju i kredit.

Tablica 2: Štednja u KN

	Prima	Bazna	Zlatna	Zlatna dječja štednja – Lav Štedislav
ŠTEDNJA				
Vrijeme štednje	2 godine	5 godina	5 godina	5 godina
Kamatna stopa	0,60%	0,70%	0,80%	0,80%-1,20%
Minimalna ušteđevina	30% ugovorenog iznosa	40% ugovorenog iznosa	40% ugovorenog iznosa	40% ugovorenog iznosa
KREDIT				
Kamatna stopa	3,60%	3,70%	3,80%	
Rok otplate	do 8 godina	do 15 godina	do 25 godina	

Izvor: vlastita izrada

Tablica 3: Štednja uz valutnu klauzulu u EUR

	Prima	Bazna	Zlatna	Zlatna dječja štednja – Lav Štedislav
ŠTEDNJA				
Vrijeme štednje	2 godine	5 godina	5 godina	5 godina
Kamatna stopa	0,30%	0,40%	0,50%	0,60%-0,90%
Minimalna ušteđevina	30% ugovorenog iznosa	40% ugovorenog iznosa	40% ugovorenog iznosa	40% ugovorenog iznosa
KREDIT				
Kamatna stopa	3,30%	3,40%	3,50%	
Rok otplate	do 8 godina	do 15 godina	do 25 godina	

Izvor: vlastita izrada

### 6.1.1. Kodeksi stambene štedionice

Za uspješno i temeljno poslovanje, unutar PBZ stambene štedionice, kao i cijele PBZ grupe propisani su: Etički kodeks i Kodeks ponašanja. Riječ je o načelima i normama kojeg se moraju pridržavati članovi Uprave i nadzorna tijela, zaposlenici te vanjski suradnici. Unutar kodeksa propisane su mjere ukoliko se ne bude pridržavalo načela propisanih kodeksom.

Etički kodeks donesen je unutar PBZ grupe, a sastoji se od 3 glavna poglavlja u kojem su predstavljena vrijednosti, načela ponašanja u odnosu s dionicima te mehanizmi za provedbu, interno širenje i upravljanje („PBZSS d.d.“, bez dat.). Zadaća Etičkog kodeksa je potaknuti zaposlenike na razmišljanje i ostvarenje ciljeva uz pridržavanje zakonskih prava, a provođenje, nadopuna ili izmjena Etičkog kodeksa upućuje se Upravi na odobrenje („PBZSS d.d.“, bez dat.). Time će se ostvariti temeljno poslovanje poduzeća te izvršenje etičnih i moralnih aktivnosti.

Tri glavna poglavlja Etičkog kodeksa su: („PBZSS d.d.“, bez dat.):

- Prvo poglavlje unutar Etičkog kodeksa odnosi se na društvenu i ekološku odgovornost te na misiju i referentne vrijednosti i načela.
- Drugo poglavlje sadrži načela ponašanja koji su propisani u odnosima s: dionicima, klijentima, dioničarima, zaposlenicima, dobavljačima, prema okolišu te prema zajednici.
- Treće poglavlje odnosi se na mehanizme za provedbu, interno širenje i upravljanje koji služe za integriranje korporativnih strategija, procedura i politika s općeprihvaćenim etičkim načelima i vrijednostima.

Kako bi se vrijednosti i načela iz Etičkog kodeksa učinkovito prenijela svim zaposlenicima, organiziraju se različite radionice i edukacije kojima je cilj podići svijest i širenje znanja koje je potrebno provoditi u svakodnevnom poslovanju.

U Kodeksu ponašanja definirane su interne temeljne norme ponašanja članova Uprave i nadzornih tijela, zaposlenika i vanjskih suradnika („PBZSS d.d.“, 2019) To su tijela i osobe koji su obvezni izvršavati svoje funkcije u interesu Štedionice i PBZ grupe, njihovih dioničara te u interesu klijenata. Kodeks ponašanja temelji se na Etičkom kodeksu i podijeljen je u 5 dijelova: („PBZSS d.d.“, 2019)

- Prvi dio sadrži osnovne i referentnih vrijednostima
- Drugi dio sadrži norme o obvezama i zabranama.

- Treće poglavlje sadrži odnose s trećim osobama – službenim tijelima, javnom upravom, dobavljačima i drugim vanjskim stranama.
- Četvrti dio donosi pregled o propisima o organizaciji i kontroli,
- Peti dio sadrži sankcije koji podliježu zaposlenici koji prekrše odredbe Kodeksa.

## **6.2. Analiza poslovanja „PBZ stambene štedionice“**

### **6.2.1. Analiza kamatnih stopa**

U djelatnosti poslovanja, stambena štedionica obvezna je upravljati kamatnim stopama te utvrditi način obračuna, pripisa, isplate i naplate kamata na stambenu štednju, redovne stambene kredite, kredite s međufinanciranjem te državna poticajna sredstva. Analiza kamatne stope je od iznimne važnosti jer se dobivaju informacije o cjelokupnom sustavu stambene štednje za sve korisnike.

Kamatne stope izražavaju se u određenom broju postotnih bodova, dok se broj zaokružuje na dva decimalna mjesta. U nastavku slijedi kratki pregled obračunavanja kamatnih stopa te visine kamatnih stopa koje su određene na stambenu štednju i redovni stambeni kredit te kredit s međufinanciranjem.

Pet vrsta kamatnih stopa koje se propisuju i obračunavaju su: („PBZŠŠ d.d.“, 2020)

- Redovna kamatna stopa – obračunava se na glavnici depozita i nedospjelu glavnici kredita. Kamatna stopa na državna poticajna sredstva je ista kao i kamatna stopa na štednju.
- Interkalarna kamatna stopa – plaća ju korisnik kredita za vrijeme korištenja odobrenog iznosa kredita. Stopa interkalarne kamate jednaka je redovnoj kamatnoj stopi. Obračunava se mjesečno i knjiži kao obračunata nedospjela kamata obračunskog razdoblja.
- Zatezna kamatna stopa – promjenjiva je sukladno propisima, a plaća se na dospjela potraživanja kada klijent kasni s ispunjenjem novčanih obaveza. Obračunava se mjesečno i za cijelo vrijeme zakašnjenja obaveza od prvog dana po datumu dospijeca.
- Stimulativna kamatna stopa – dodatna kamatna stopa na stambenu štednju koju regulira Uprava štedionica u posebnim ponudama, a obračunava se kao i redovna kamatna stopa.



- Efektivna kamatna stopa – izračunava se prema propisima HNB-a, a iskazuje se na godišnjoj razini u otplatnoj tablici koja se šalje klijentima.

Visine kamatnih stopa propisane su na stambene štednju i redovni stambeni kredit te na kredit s međufinanciranjem prema vrsti štednje u kunama i u kunama uz valutnu klauzulu u EUR. Definirana je i kamatna stopa na automatski obnovljene ugovore kojima je istekao rok štednje i ona iznosi 0,02%.

Tablica 4: Kamatna stopa na stambenu štednju i redovni stambeni kredit prema vrstama štednje (u HRK)

Štednja u kunama		
Vrsta štednje	Kamatna stopa na štednju	Kamatna stopa na redovni stambeni kredit
Prima	0,60%	3,60%
Bazna	0,70%	3,70%
Zlatna	0,80%	3,80%

Izvor: vlastita izrada

Tablica 5: Kamatna stopa na stambenu štednju i redovni stambeni kredit prema vrstama štednje (uz valutnu klauzulu u EUR)

Štednja u kunama uz valutnu klauzulu u EUR		
Vrsta štednje	Kamatna stopa na štednju	Kamatna stopa na redovni stambeni kredit
Prima	0,30%	3,30%
Bazna	0,40%	3,40%
Zlatna	0,50%	3,50%

Izvor: vlastita izrada

Tablica 6: Kamatna stopa na kredit s međufinanciranjem (u HRK)

Kamatna stopa u kunama		
Vrsta štednje	Kamatna stopa u periodu međufinanciranja	Kamatna stopa u periodu redovnog stambenog kredita
Prima	3,00%	3,50%
Bazna	3,20%	3,50%
Zlatna	3,30%	3,50%

Izvor: vlastita izrada

Tablica 7: Kamatna stopa na kredit s međufinanciranjem (uz valutnu klauzulu u EUR)

Kamatna stopa u kunama s valutnom klauzulom u EUR		
Vrsta štednje	Kamatna stopa u periodu međufinanciranja	Kamatna stopa u periodu redovnog stambenog kredita
Prima	2,80%	3,30%
Bazna	2,90%	3,30%
Zlatna	3,00%	3,30%

Izvor: vlastita izrada

Kamatna stopa na kredite s međufinanciranjem koji su sklopljeni pod Općim uvjetima poslovanja koji se više ne primjenjuju jednaka je kamatnoj stopi na redovni stambeni kredit koja je utvrđena Općim uvjetima poslovanja.

### Način obračuna, pripisa, isplate i naplate kamate

Ovisno o vrsti štednje, kamata na uplaćena državna poticajna sredstva i štedne depozite obračunava se dekurzivno prema sljedećoj formuli („PBZŠŠ d.d.“, 2020):

$$K = G * \left(1 + \frac{p}{100}\right)^{\frac{d}{g}} - 1, \text{ pri čemu je}$$

K – kamata

G – glavnica

p- godišnja kamatna stopa

d – dani ukamaćivanja

g – broj dana u godini

Prilikom utvrđivanja broja dana za obračun kamate uzima se u obzir zadnji dan te se obračunata kamata na štednju pripisuje na račun stambene štednje 31. prosinca svake godine – po isteku ugovora te kod zatvaranja računa ili pri prelasku u drugu stambenu štedionicu.

Obračun kamate na kredite i dospjela potraživanja izračunava se na sljedeći način:

$$K = \frac{G * d * p}{G * 100}$$

pri čemu je:

K- kamata

G- glavnica

d – dani ukamaćivanja

p – godišnja kamatna stopa

g - broj dana u godini

Kamate se obračunavaju i evidentiraju na kraju svakog mjeseca za sve kredite u korištenju te se naplaćuju mjesečno. Ako je dospjeli iznos duga plaćen u većem iznosu od iznosa dospjeća, iznos će se preplatiti na sljedeći dug po kamatama. Ako je iznos duga plaćen u manjem iznosu od iznosa dospjeća time će se namiriti kamata, a na ostatak dospjele glavnice će ići kamata na obveze.

### **6.3. Financijski pokazatelji poslovanja PBZ stambene štedionice d.d.**

Prema Zakonu o računovodstvu (2020), stambena štedionica treba sastavljati godišnje financijske izvještaje kako bi utvrdili uspješnost poslovanja. Godišnja izvješća prikazuju poslovne aktivnosti stambene štedionice u razdoblju od 1. siječnja do 31. prosinca tekuće godine. Prilikom donošenja godišnjih financijskih izvještaja, Uprava mora osigurati pripremljenost izvještaja u skladu sa zakonskim zahtjevima za računovodstvo kreditnih institucija u Republici Hrvatskoj.

Prilikom izrade financijskih izvještaja Uprava je odgovorna za sljedeće:

- Odabir i primjena odgovarajuće računovodstvene politike
- Razumne i oprezne prosudbe i procjene
- Primjena važećih računovodstvenih standarda
- Priprema financijskih izvještaja po načelu nastavka poslovanja
- Vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija
- Čuvanje imovine Društva i poduzimanje razumnih mjera kako bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti

Godišnji financijski izvještaji koji su sadržani u dokumentima su:

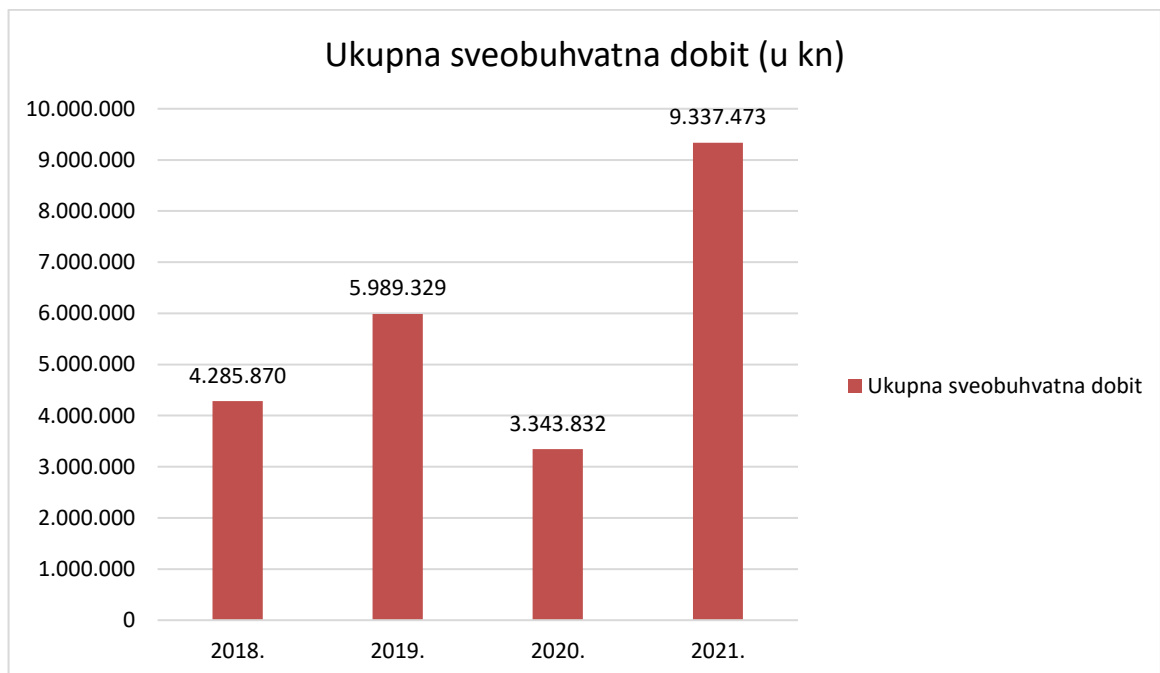
- Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti
- Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

- Izvještaj o promjenama kapitala
- Izvještaj o novčanom toku
- Bilješke uz financijske izvještaje

Uz navedeno, u dokumentu financijskih izvještaja dane su dodatne informacije za HNB koji nisu sastavni dio financijskih izvještaja. Dodatne informacije vezane su uz račun dobiti i gubitka - nerevidirano, izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti – nerevidirano, izvještaju o financijskom položaju – nerevidirano te izvještaju o novčanim tokovima – nerevidirano.

Za analizu financijskih pokazatelja odabrano je razdoblje od 2018. godine do 2021. godine iz razloga analize poslovanja i prikaza podataka prije pojave pandemije COVID 19 i tijekom pojave te kakav je utjecaj pandemije na poslovanje PBZ stambene štedionice na tržištu.

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u prvom dijelu prikazuje prihode, troškove, dobit razdoblja što ujedno predstavlja stavke računa dobiti i gubitka. U drugom dijelu su prikazane i stavke ostale sveobuhvatne dobiti. Na temelju navedenog izvještaja moguće je utvrditi kvalitetu dobiti. Iznosi su prikazani u milijunima kuna.



Slika 6: Ukupna sveobuhvatna dobit PBZ stambene štedionice (vlastita izrada)

Stambena štedionica kroz promatrano razdoblje poslovala je s dobiti. Ukupna sveobuhvatna dobit bila je najveća 2021. godine, a najmanja je bila 2020. godine. Razlog manje sveobuhvatne dobiti u 2020. godine su smanjenih kamatnih rashoda po štednim

ulozima kao i smanjenje premije za osiguranje štednih uloga i utjecaj pandemije COVID-19 koji je doveo do revidiranih aktivnosti za planiranu godinu.

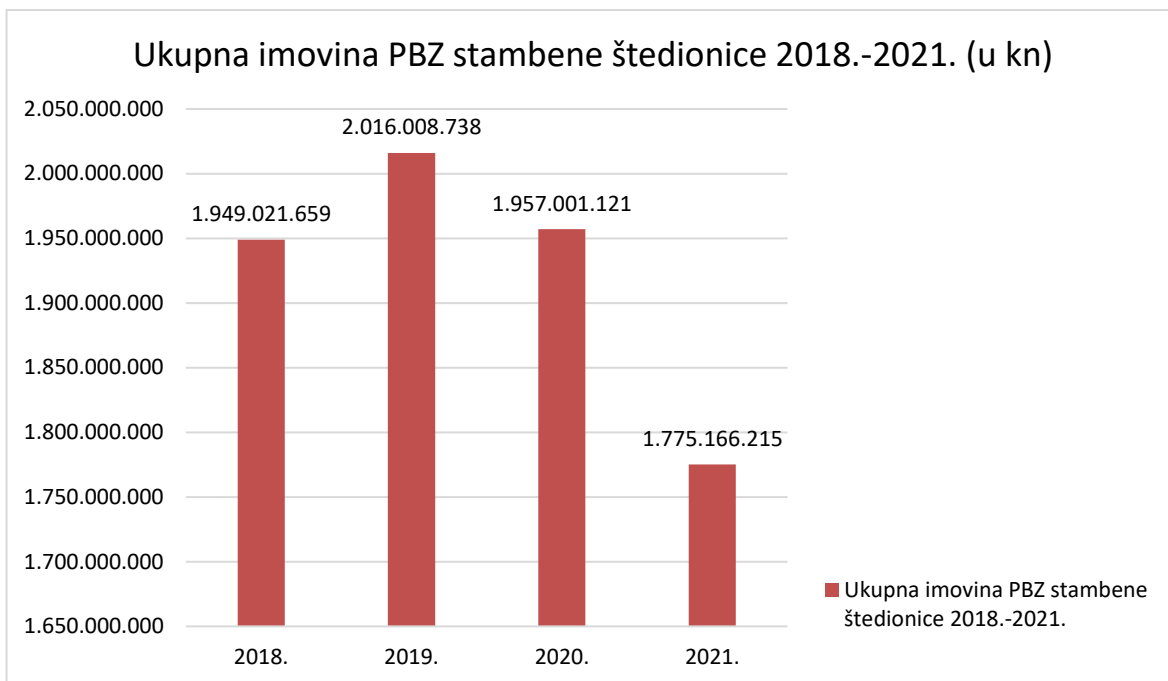
Izveštaj o financijskom položaju (bilanca) je izvještaj koji prikazuje imovinu, obveze, kapital i rezerve na neki određeni dan. Prikazom aktive i pasive utvrđuje se financijski položaj poduzeća. Bitno je naglasiti u pasivi, tj. u prikazu obveza najveći dio pripada depozitima klijenata kojima se odobravaju stambeni krediti.

Izveštaj o promjenama kapitala je izvještaj koji prikazuje promjene na kapitalu između dva obračunska razdoblja. U izvještaju su sastavljena u razdoblju: 1. siječnja i 31. prosinca prethodne godine te stanje na datum 31. prosinca tekuće godine.

Izveštaj o novčanom toku prikazuje izvor dobivanja novca i način trošenja novca. Primici i izdaci novca promatraju se iz poslovne, investicijske i financijske aktivnosti. Razlika između primitaka i izdataka novca zove se neto novčani tok koji prikazuje kako poduzeće koristi novac. Novac i novčani ekvivalenti prikazuju se na početku i na kraju razdoblja.

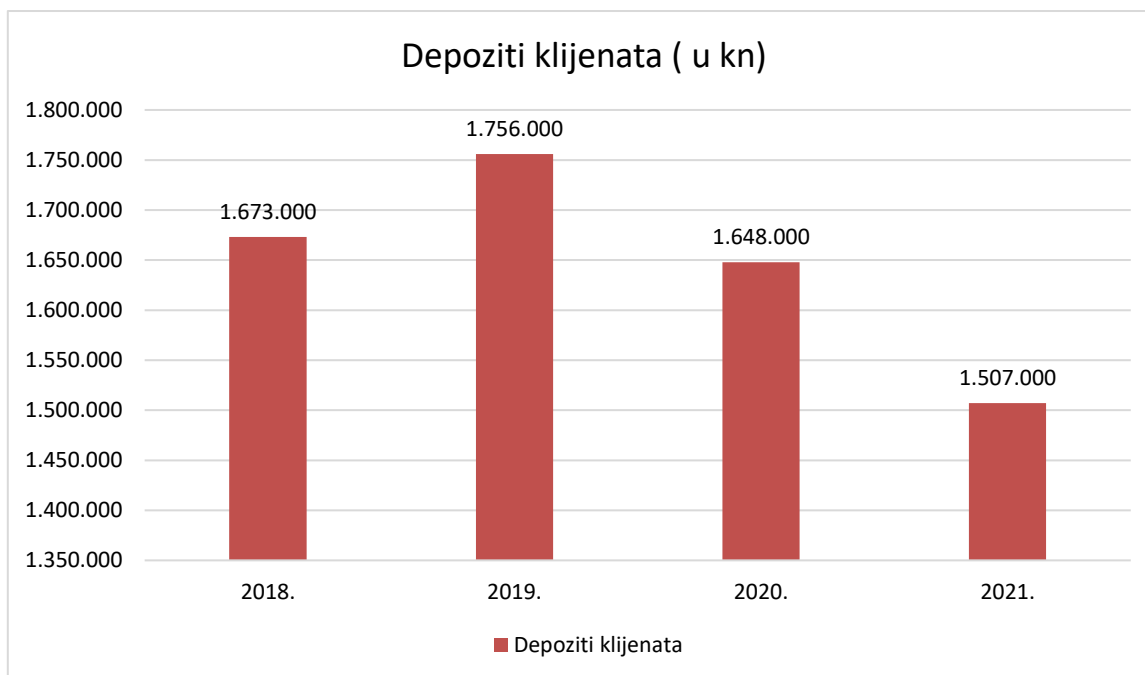
Bilješke uz financijske izvještaje nužne su za razumijevanje financijske izvještaja, a prikazuju dodatne značajne računovodstvene politike koje su korištene za pripremu financijskih izvještaja. U bilješkama su navedene moguće razlike gdje su određene računovodstvene politike u skladu s računovodstvenim principima koje se određene prema Međunarodnom standardu financijskog izvještavanja (MSFI). U nastavku slijedi prikaz izvještaja: ukupne imovine, depozit klijenata i broj novih stambenih kredita.

Ukupna imovina stambene štedionice oscilira tijekom godina. Do 2019. godine zabilježen je rast imovine, a nakon 2019. godine imovina opada. Rezultat manje ukupne imovine su: smanjenje ugovorenih stambenih kredita, smanjenje vrijednosnih papira, a najveći udjel je smanjenje plasmana banaka (depoziti). S obzirom na manji iznos državnih poticajnih sredstava, štediše nisu zainteresirani za sklapanje novih ugovora ili za produženje ugovora po isteku prvotno ugovorenog razdoblja štednje. Iznosi na grafikonu su prikazani u milijardama kuna.



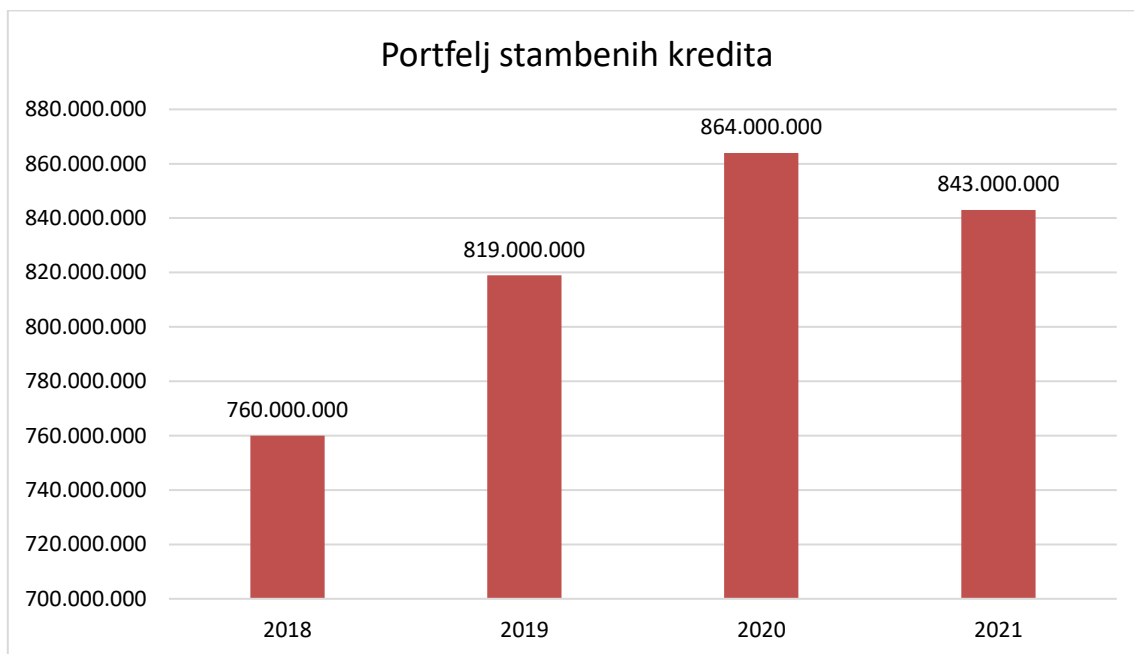
Slika 7: Ukupna imovina PBZ stambene štedionice 2018-2021 (vlastita izrada)

Depoziti predstavljaju sredstva koje klijenti ostavljaju stambenoj štedionici na određeni rok. Iznosi su prikazani u milijunima kuna, a izvještaji se rade posebno za svaku štednju unutar društva. Pad depozita klijenata započeo je u 2020. godini i nastavljen je u 2021. godini. Uzrok toga je i smanjenje državnih poticajnih sredstava. Iznosi su prikazani u milijunima kuna.



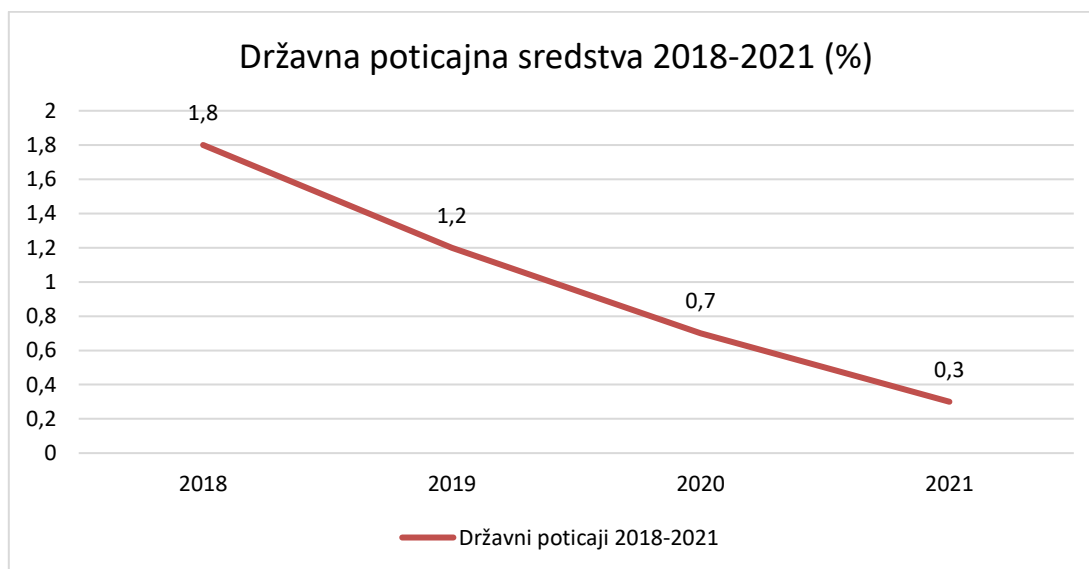
Slika 8: Depoziti klijenata (vlastita izrada)

Značajan rast zabilježen je i u portfelju stambenih kredita. Uvođenjem kunskih kredita bilo osjetilo se i povećanje ugovorenih kredita. Osim smanjenja državnih poticajnih sredstava, klijenti nakon isteka ugovorenog razdoblja ne obnavljaju ugovore zbog izrazito manje kamatne stope, što znači da nema uvjeta za obnovu ugovora. Kao što je vidljivo na grafikonu, porast je izuzetan sve do 2021. godine kada je u odnosu na 2020. godinu zabilježen blagi pad.



Slika 9: Portfelj stambenih kredita (vlastita izrada)

Iznos državnih poticajnih sredstava se postepeno se smanjivao kroz proteklo promatrano razdoblje što je uzrok i manje sklopljenih ugovora o stambenoj štednji na osnovu dokumentiranih podataka o stambenoj štednji u prethodnoj godini (slika 10.)



Slika 10: Državna poticajna sredstva 2018-2021 (vlastita izrada)

## 6.4. Analiza upravljanja rizicima u PBZ stambenoj štedionici

Upravljanje rizicima u PBZ stambenoj štedionici regulirano je internim aktima, što znači da su sve uloge i odgovornosti jasno i detaljno definirane. Što se tiče funkcije kontrole rizika, ona je neovisna od ostalih organizacijskih rizika i nalazi se unutar Službe za kontrolu upravljanja rizicima. Okvir upravljanja rizicima uspostavljen je na razini PBZ grupe i to kroz sljedeće interne akte i odluke: („PBZSŠ d.d.“, bez dat.)

- Opća pravila za upravljanje rizicima
- Katalog rizika
- Pravilnici za upravljanje nekim rizicima ili nekim aktivnostima iz područja upravljanja rizicima
- Priručnici, upute, metodologije
- Procedura
- Strategija upravljanja rizicima
- Plan za kapital
- Politike upravljanja pojedinim rizicima
- Odluke o limitima izloženosti

Proces upravljanja rizicima u stambenoj štedionici sastoji se od sljedećih koraka (Odluka o upravljanju rizicima (2016)):

1. Identificiranje rizika – utvrđivanje postojanja rizika i procjenjivanje značajnosti rizika
2. Mjerenje/procjenjivanje identificiranih rizika – korištenje prikladnih metoda za procjenu rizika
3. Testiranje otpornosti na stres – procjena potencijalnih učinaka specifičnih događaja i/ili promjene više faktora rizika na financijsko stanje
4. Ovladavanje rizicima – sveukupnost strateških odrednica, metoda, kriterija i postupaka s ciljem smanjenja izloženosti rizicima
5. Osiguravanje adekvatnosti kapitala
6. Praćenje i izvješćivanje – osiguranje potrebnih informacija u sustavu upravljanja rizicima

Stambena štedionica u djelatnosti poslovanja susreće se s potencijalnim rizicima. Među ključnim rizicima su sljedeći:

- rizik likvidnosti
- kreditni rizik



- operativni rizik
- tržišni rizik
- valutni rizik – rizik promjene tečaja
- kamatni rizik – rizik promjene kamatnih stopa

Jedan od koraka analize rizika je identifikacija rizika. Stambena štedionica provodi identifikaciju rizika kojima je izložena ili bi mogla biti izložena. Obveza stambene štedionice je regulatorno izraditi kvartalni izvještaj koji se šalju Upravi i Nadzornom odboru te izraditi 2 polugodišnja izvještaja funkcije i kontrole rizika koji se šalju HNB-u. Kvartalni izvještaji primjenjuju se za internu reviziju – operativni rizik, tržišne rizike (likvidnost, kamatni, obveznice) i kreditni rizik. Zadaća računovodstva je izraditi COREP izvještaj (engl. *Common Reporting Framework*), a odnosi se na rizikom ponderiranu aktivu – RWA, FINREP izvještaj (engl. *Financial Reporting*), a odnosi se na izvješće o financijskom položaju stambene štedionice, te izvještaje vezane uz likvidnost i kamatni rizik. Pokazatelji rizika prate se i kroz mjesečnu obvezu, interne limite, stres testovi koji se dijeli na normalne i akutne testove.

#### **6.4.1. Rizik likvidnosti**

Rizik likvidnosti je rizik koji se javlja u slučajevima kada stambena štedionica nije u mogućnosti ispuniti svoje tekuće novčane obveze. Kako bi se ostvarili poslovni ciljevi u godini, potrebno je procjenjivati rizik likvidnosti, osigurati sredstva za podmirenje tekućih obveza u određenom vremenskom okviru. Upravljanje rizikom likvidnosti se regulirano sljedećim aktima: Politika za upravljanje likvidnosnim rizikom i Provedba procedure za upravljanje likvidnosnim rizikom. Za rizik likvidnosti potrebno je odrediti minimalnu razinu omjera pokrivenosti likvidnosti eng. *Liquidity coverage ratio – LCR*), a taj zadatak povjeren je Odjelu računovodstvenih poslova. 2017. godine propisane su smjernice o općem okviru upravljanja likvidnosnim rizikom koje će se objaviti unutar udjela i brojčanih podataka. Odboru za upravljanje aktivom i pasivom (ALCO) šalju se izvješća o upravljanju rizikom likvidnosti o kojima se raspravlja na mjesečnoj razini. Izvješćivanje o likvidnosti u skladu je s uredbom EU-a br. 575/2013. Izvješća izrađuju odjeli unutar štedionice na čije poslove likvidnost ima utjecaj u suradnji s Službom financijskim poslova.

Zakonska regulativa nalaže minimalnu razinu LCR-a od 2018.-2021. iznosila je 100%. Propisani interni limit unutar PBZ stambene štedionice iznosi 105%. U nastavku su tablice koje prikazuju ukupnu stopu LCR-a po godinama.

Tablica 8: Analiza ukupne stope LCR-a 2018-2021

	31.prosinca 2018.	31.prosinca 2019.	31.prosinca 2020.	31.prosinca 2021.
Ukupna stopa LCR-a	3 202%	483%	472%	541%

Izvor: vlastita izrada

U 2018. godini zabilježena je velika stopa LCR-a zbog visokolikvidne imovine, tj. obveznica prvog stupnja. Glavni razlog smanjenja visokolikvidne imovine u 2019. godine je smanjenje kupovine obveznica Republike Hrvatske visoke kvalitete, a novac je utrošen na kredite i depozite. Dospjeće obveznice duže od 30 dana ne ulazi u priljev. U 2021. godine došlo je do povećanja imovine u odnosu na likvidnu imovinu.

#### 6.4.2. Operativni rizik

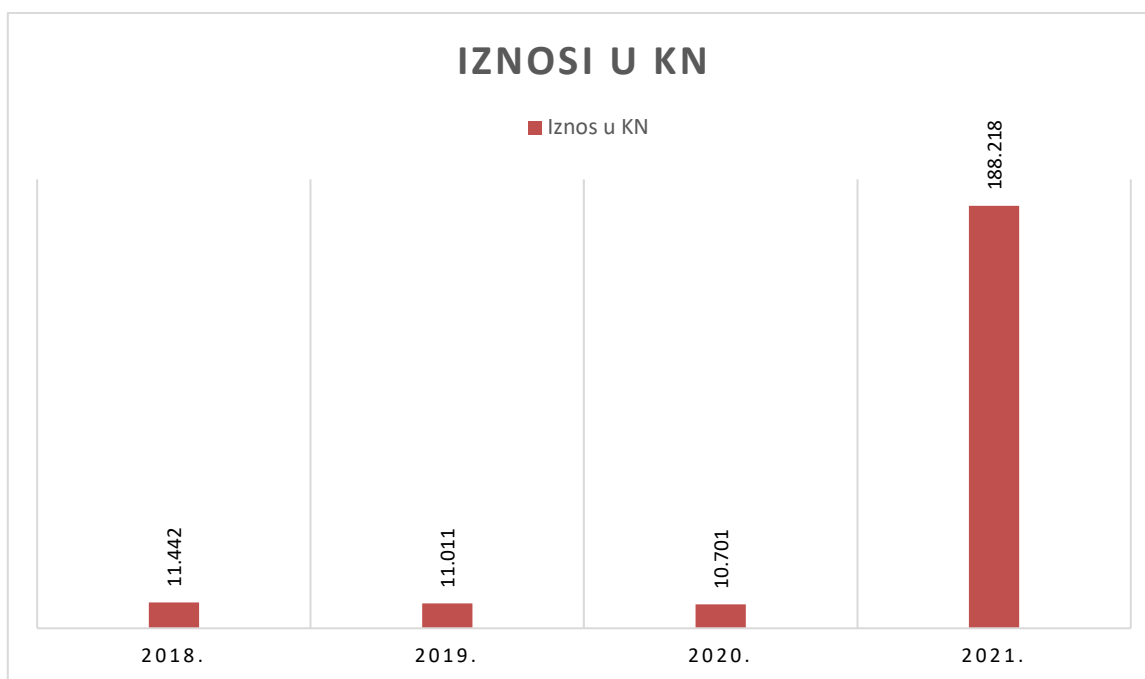
Operativni rizik je vrsta rizika kojim se prati „briga“ o klijentima, odnosno prekršaji. Upravljanje operativnim rizikom prati se mjesečno kroz prijave svih gubitaka. U interni sustav Opera unose se prijave u iznosu većem od 500 kuna. Za upravljanje operativnim rizikom u PBZ stambenoj štedionici izrađuju se kvartalni izvještaji, polugodišnji izvještaji trend analiza te se na godišnjoj razini provode analize scenarija i procjene okruženja kao i analiza koherencije.

Tijekom godine prijavljuju se događaji vezani uz operativne gubitke i pritužbe klijenata koje rješava posebna komisija unutar štedionice koja je i kontrolni mehanizam u procesu upravljanja operativnim rizicima. U nastavku će biti prikazan broj operativnih gubitaka te iznos u KN. Najčešći operativni gubitci bili su:

- nedovoljna informiranost klijenata oko naknada za sklapanje i raskidanje ugovora o stambenoj štednji
- pogreške nastale kod izvođenja prilikom sklapanja ugovora o štednji – reklamacije klijenata



Slika 11: Broj operativnih gubitaka 2018-2021 (vlastita izrada)



Slika 12: Iznosi u tisućama kuna 2018-2021 (vlastita izrada)

Iz navedenih grafova, najveći broj operativnih gubitaka zabilježen je 2019. godine, nakon kojeg znatniji pad prijavljenih događaja. Međutim, na donjem grafu situacija je drugačija. Najveći iznos operativnih gubitaka za promatrano razdoblje zabilježen je 2021. godine iako je tad bilo najmanje takvih događaja što je rezultiralo značajnijom izloženosti operativnim gubicima. Razlog izloženosti operativnom riziku u 2021. godini je rezervacija za potencijalnu kaznu po sudskom sporu koji nije pokrenut, ali je odlukom Nadzornog odbora bio proknjižen.

### 6.4.3. Valutni rizik – rizik promjene tečaja

Uz zakonske propise, zadaća banke je propisati interni limit kako bi se pratio rizik promjene tečaja tj. valutni rizik. Unutar stambene štedionice propisan je interni limit. Na dnevnoj bazi radi se valutni izvještaj.

Prema utvrđenim limitima i zakonskim propisima i na razini bilance vrši se identifikacija valutnog rizika. S obzirom da je stambena štedionica podložna valutnom riziku, rade se izvještaji vezani uz tečaj EURO i HRK i razmatraju se situacije povećanja/smanjenja tečaja EUR-a. Na temelju pretpostavki povećanja/smanjenja tečaja EUR-a za 2,5% računa se dobit razdoblja.

Neto imovina dobiva se razlikom imovine i obveza. Imovina uključuje gotovinske rezerve, financijsku imovinu, plasmane kod banaka, zajmove i potraživanja od komitenata i ostalo. U obveze se ubrajaju depoziti klijenata, obveze po najmovima i ostalo.

Tablica 9: Rizik promjene tečaja 2018-2021

<b>2018.</b>		
	<b>EURO</b>	<b>HRK</b>
Imovina	1.425.852	523.169
Obveze	1.431.988	256.094
Neto imovina	(6.136)	267.075
<b>2019.</b>		
	<b>EURO</b>	<b>HRK</b>
Imovina	1.399.162	616.847
Obveze	1.403.669	366.762
Neto imovina	(4.507)	250.085
<b>2020.</b>		
	<b>EURO</b>	<b>HRK</b>
Imovina	1.242.725	714.275
Obveze	1.241.750	466.328
Neto imovina	975	247.947
<b>2021.</b>		
	<b>EURO</b>	<b>HRK</b>
Imovina	1.025.417	749.749

Obveze	1.018.692	498.216
Neto imovina	6.726	251.532

Izvor: vlastita izrada

U tablici su iznosi vezani uz neto imovinu svakog razdoblja. U 2018. i 2019. godini u valuti EURO, obveze su bile veće od imovine. Stanje u 2020. i u 2021. godini bilo je pozitivno i u valuti EURO i u valuti HRK. U stambenoj štedionici, valutna pozicija se nastojala držati oko 0. Za optimalnu valutnu poziciju uzimali su se repo krediti.

#### 6.4.4. Tržišni rizik

Tržišni rizik važan je za stambenu štedionicu koja ulaže u državne obveznice s valutnom klauzulom koji su podložni promjenama tržišnih uvjeta. PBZ stambena štedionica ima uložena sredstva u državne vrijednosne papire i to u obveznice Republike Hrvatske koje su klasificirane u portfelju imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOCI) (Izvešća o poslovanju „PBZ d.d.“, bez dat.). Promjenom tržišnih uvjeta moguć je rast ili pad vrijednosti financijskih instrumenata što predstavlja izloženost stambene štedionice tržišnom riziku. Kroz promatrano razdoblje, stambena štedionica nije bila izuzetno izložena tržišnom riziku zbog dovoljnog iznosa regulatornog kapitala. Tržišni rizik uključuje rizik promjene kamatnih stopa i rizik promjene tečaja koji će biti objašnjeni u nastavku.

#### 6.4.5. Kamatni rizik – rizik promjene kamatnih stopa

Rizik promjene kamatnih stopa je vrsta rizika kojemu je štedionica izložena zbog mijenjanja kamatne stope imovine i obveza u različitom periodu i u različitim iznosima. Sve obveze i većina kamatnosne imovine je uz fiksnu kamatnu stopu. Problem stambenih štedionica pojavljuje se zbog prekoračenja iznosa dozvoljenog limita (bilanca i fiksne kamatne stope u aktivi i pasivi) pri čemu je ročnost stambenih kredita duža od štednih depozita. Zbog ranijih radnih upozorenja, stari zakonski propisani limit je promjena ekonomske vrijednosti kapitala (engl. *Economic Value Added* – EVA) u odnosu na regulatorni kapital i on je iznosio 20%. Prema sadašnjem modelu izmijenjen je zakonski limit promjena EVE po 6 standardnih stres testova i on iznosi 15%. 6 standardni kamatni šokovi su: paralelni šok rasta, paralelni šok pada, šok nakošenja, šok izravnjanja, šok rasta kratkoročnih kamatnih stopa i šok pada kratkoročnih kamatnih stopa (Gladović, 2020).

Od 2018. godine primjenjuje se Standard za IRRBB (Načela za upravljanje i superviziju kamatnog rizika) (Gladović, 2020). „IRRBB predstavlja trenutne ili prospektivne rizike za kapital i zaradu banke zbog nepovoljnih kretanja kamatnih stopa koje utječu na pozicije u kamatno osjetljivim instrumentima u knjizi pozicija kojima se ne trguje (Odluka o sustavu unutarnjih kontrola (2015)). Dvije su mjere koje je potrebno usporediti: (Gladović, 2020)

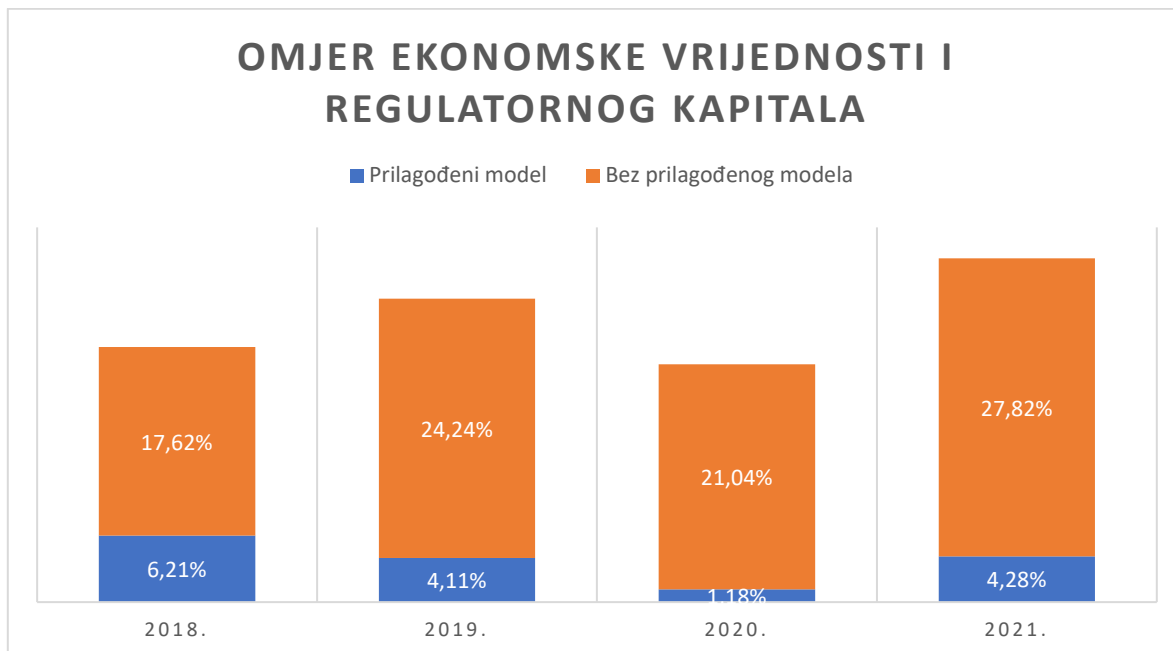
- Neto kamatni prihod (engl. *Net interest income* - NII) – promjenom kamatnih stopa, kratkoročni instrumenti uzrokuju fluktuaciju kamatnih prihoda/troškova
- Ekonomska vrijednosti kapitala (EVE) – promjenom kamatnih stopa, dugoročni instrumenti uzrokuju promjene u neto vrijednosti imovine i obveza

Izveštaji su podijeljeni u sljedeće četiri podgrupe (Gladović, 2020):

- Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije (Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije – ugovoreni novčani tokovi – fiksne kamatne stope - *EVK UNT FKS*, Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije – ugovoreni novčani tokovi – promjenjive kamatne stope - *EVK UNT PKS*, Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije – osnovni scenarij – fiksne kamatne stope - *EVK OS FKS*, Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije – osnovni scenarij – promjenjive kamatne stope - *EVK OS PKS*) – izračunava se ukupna neto kamatna osjetljiva pozicija za svaku važniju valutu
- Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije (Promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije – neto diskontirane pozicije po scenarijima - *EVK NDPS*) – prikazuje se diskontirane neto pozicije po scenarijima, a 6 je definiranih scenarija kamatnih šokova
- Agregirana promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije (Agregirana promjena ekonomske vrijednosti kapitala kreditne institucije - *EVK ZBR*) – prikazuje agregirane pozicije po valutama i izračunava se ukupna promjena ekonomske vrijednosti kapitala institucije
- Utjecaj kamatnog rizika u knjizi pozicija kojima se ne trguje na neto kamatni prihod (*Utjecaj kamatnog rizika u knjizi pozicija kojima se ne trguje na neto kamatni prihod* - NKP) – uz pretpostavku nepromjenjive bilance

Kreditna institucija dužna je izračunati omjer ekonomske vrijednosti i regulatornog kapitala. U promatranom razdoblju stambena štedionica je poštovala sve donesene propise i odredbe od HNB-a vezane uz kamatni rizik. Izveštaji omjera ekonomske vrijednosti knjige

banke i regulatornog kapitala računaju se zbog utjecaja na dobit i ekonomsku vrijednost banke (npr. oscilacije u neto vrijednosti imovine i obveza) te su u nastavku prikazani spomenuti prilagođeni model s dozvoljenim limitom od 15% i standardni model s dozvoljenim limitom od 20%.



Slika 13: Omjer ekonomske vrijednosti i regulatornog kapitala 2018-2021 (vlastita izrada)

Model prilagodbe propisan je strane HNB-a, a primjena metodologije u stambenoj štedionici započela je 31.3.2012. godine. Prilagođeni model je dozvoljen samo stambenim štedionicama. Baziran je na povijesnim podacima kao i standardni model, a radi se o obnovi petogodišnjeg ciklusa. Stvarna štednja je prikazana u 5 godina, a krediti se sklapaju na rok do 25 godina te stoga dolazi do velike ročne neusklađenosti. Stambenim štedionicama je omogućeno projiciranje sljedećih 5 godina pa stambena štednja po tome traje 10 godina. Važno je naglasiti da je to samo izvještajno prikazano u knjizi banke. Iz stanja na grafu, vidljivo je da se regulatorni limit bez prilagođenog modela nije mogao ispoštovati već u 2019. godini.

#### 6.4.6. Kreditni rizik

Stambena štedionica investira u depozite, državne vrijednosnice te u stambene kredite temeljem stambene štednje uz osiguranja te je na taj način izložena kreditnom riziku. Identifikacija i analiza kreditnog rizika radi se sukladno politikama Štedionice i PBZ grupe. Cilj je poslovati s klijentima koji su na dobrom položaju kreditne sposobnosti kako bi se osigurali instrumenti plaćanja. Procjena izloženosti navedenom riziku radi se uz pomoć modela koji

uključuje procjena vjerojatnosti neispunjavanja obveza, gubitaka i korelacija. Tri mjere koje se koriste za kreditni rizik su: primjena vjerojatnosti neplaćanja (engl. *Probability of default - PD*), izloženost u trenutku defaulta (engl. *Exposure at default - EAD*) i gubitak u slučaju defaulta (engl. *Loss given default - LGD*).

Mjerenje očekivanog kreditnog gubitka (engl. *Expected Credit Loss - ECL*) radi se prema „tro-stupanjskom“ modelu za smanjenje vrijednosti pri čemu se u svakom stupnju i pripadajućoj rizičnoj podskupini kontinuirano prati kreditni rizik. Interni izvještaji koje se izrađuju uključuju sljedeće (Izvjješća o poslovanju „PBZŠ d.d.“, bez dat.):

- pregled zajmova i potraživanja od komitenata po rizičnim (pod)skupinama
- kretanje umanjenja vrijednosti
- analiza kreditnog portfelja

Izloženost kreditnom riziku identificira se kroz imovinu, dužničke vrijednosne papire, zajmove i potraživanje od komitenata te neiskorištenih zajmova. U nastavku slijedi ukupni prikaz tablica zajmova i potraživanja od komitenata po amortiziranom trošku po stupnjevima.

Tablica 10: Prikaz kretanja kredita po rizičnim skupinama 2018-2021

<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
Rizična skupina 1: 748.159	Rizična skupina 1: 811.166	Rizična skupina 1: 856.293	Rizična skupina 1: 832.805
Rizična skupina 2: 9.896	Rizična skupina 2: 6.324	Rizična skupina 2: 2.970	Rizična skupina 2: 5.608
Rizična skupina 3: 1.873	Rizična skupina 3: 1.631	Rizična skupina 3: 5.116	Rizična skupina 3: 4.904
Ukupno: 759.928	Ukupno: 819.121	Ukupno: 864.379	Ukupno: 843.317

Izvor: vlastita izrada

Zajmovi i potraživanja od komitenata povećavali su sve do pojave pandemije COVID-19. Poseban utjecaj pandemije bilo je na kretanje između rizičnih skupina, a uzrok neotplate kredita bilo je smanjenje i/ili gubitak prihoda te klijenti nisu bili u mogućnosti podmiriti svoje obveze. Uz utjecaj pandemije, velik utjecaj na zastupljenost klijenata u pojedinim rizičnim skupinama (npr. porast u rizičnu skupinu 3 u 2020. godini) imalo je regulatorno propisano iskazivanje kreditnih izloženosti na razini PBZ grupe. Cijela izloženost klijenta u bilo kojoj drugoj grupi unutar PBZ-a rezultirala je neurednosti i u stambenoj štedionici. Stambeni krediti



nisu se obnavljali jer nisu bili omogućeni uvjeti, kamatna stopa nije jednaka pri ugovaranju novog kredita i obnove postojećeg što je rezultiralo zatvaranjem postojećih kredita. PBZ stambena štedionica uvela je dodatne mjere povezane s COVID-om u obliku odgode otplate (moratorija) glavnice kako bi podržali stanovništvo koje je dovedeno do smanjenja ili gubitka prihoda. Uz to, poduzeti su svi koraci za pravovremeno upravljanje kreditnim rizikom u skladu s regulatornim i računovodstvenim standardima (Izvešća o poslovanju „PBZŠŠ d.d.“, bez dat.)

## 7. Zaključak

Stambene štedionice su specifične kreditne institucije koje prikupljanju depozite od fizičkih i pravnih osoba zbog rješavanja stambenih problema štediša odobravanjem stambenih kredita. One jamče fiksne kamatne stope tijekom cijelog razdoblja otplate kredita stoga i jesu atraktivne za razliku od banaka gdje je promjenjiva kamatna stopa. Veliku ulogu u poticanju stambene štednje imaju i državna poticajna sredstva koja se isplaćuju uvjetima dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini. U prošlosti to je bio definirani fiksni iznos koji se isplaćivao stambenim štedionicama, međutim 2015. godine Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (2015) je reguliran varijabilni iznos koji se računa prema formuli prikazanoj u 2. poglavlju ovog rada. Kroz godine taj se iznos smanjivao, što je i većim dijelom utjecalo na pripajanje stambenih štedionica. Politički utjecaji na smanjenje DPS-a uzrokuju izlazak stambenih štedionica s tržišta. U djelatnosti poslovanja, stambene štedionice susreću se s različitim vrstama rizika koji mogu narušiti stabilnost sustava stambene štednje : kreditni rizik, tržišni rizik, kamatni rizik, valutni rizik – rizik promjene tečaja, operativni rizik, rizik likvidnosti.

Upravljanje rizicima u kreditnim institucijama regulirano je Odlukom o upravljanju rizicima (2016) u kojoj su donesene smjernice za korake upravljanja rizicima. Krajem 1974. godine osnovan je Baselski odbor G10 koji je propisao niz smjernica za upravljanje rizicima u bankarskom poslovanju, a implementacija trenutno važećih smjernica očekuje se u 2023. godini. Stambene štedionice provode različite tehnike, metode i modele upravljanja rizicima kako se ne bi narušilo poslovanje i u najgorem slučaju došlo do potpunog izlaska s tržišta.

Prema istraživanju na primjeru stambene štedionice u praksi, može se zaključiti da PBZ stambena štedionica d.d. uspješno posluje na tržištu te ostvaruje rast prihoda kroz promatrano vremensko razdoblje. Naime, na tom putu izložena je različitim vrstama rizika, među kojima su: kreditni, rizik likvidnosti, kamatni, tržišni, valutni i operativni rizik. Posebna pažnja posvećuje se upravljanju kreditnim rizikom te je cilj održavati zdrav kreditni portfelj. Proces upravljanja rizikom reguliran je Odlukom o upravljanju rizicima (2016) propisanoj od HNB-a kojih se stambena štedionica pridržava. Sva izvješća o rizicima kojima je Štedionica izložena šalju se Hrvatskoj narodnoj banci. Svaki ključni zaposlenik (odbori, Uprava, nadzorni odbor i dr.) nastoji upravljati svim rizicima te izloženost rizicima smanjiti na minimalnu razinu. Međutim, poslovanje svakodnevno donosi nove izazove: promjene u zakonodavstvu, ekonomske krize, tržišni izazovi stoga je potrebno ulagati u strategiju upravljanja rizicima i uspostaviti dinamičan sustav upravljanja rizicima. Svi navedeni rizici, a posebno smanjenje DPS-a doveli su do pripajanja PBZ stambene štedionice Privrednoj banci Zagreb u lipnju 2022. godine. Klijenti su zadržali svoja prava te nastavljaju sklopljene modele štednje i kreditiranja.

## Popis literature

- [1] Arhivaanalitika d.o.o. (2016). *Društvene koristi od stambene štednje*. Preuzeto 03.07.2022. s <https://arhivanalitika.hr/projekti/stambena-stednja/>
- [2] Banton, C. (2020). *Asset/Liability Management*. Preuzeto 15.07.2022. s <https://www.investopedia.com/terms/a/asset-liabilitymanagement.asp>
- [3] Barjaktarović, L. (2009). *Upravljanje rizikom*. Beograd, Srbija: Univerzitet Singidunum.
- [4] Bloomenthal, A. (2022). *Basel III*. Preuzeto 01.08.2022. s <https://www.investopedia.com/terms/b/basell-iii.asp>
- [5] Bratić, V., Bađun M., Bejaković, P., Bezeredi, S., Franić, J., Klemenčić, I., Sopek, J. (2013). *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj*. (Istraživački rad, Zagreb). Preuzeto 03.07.2022. s <http://www.ijf.hr/hr/istrazivanja/dovr-353-ena-istrazivanja/540/2011-2015/analiza-sustava-poticanja-stambene-stednje-u-republici-hrvatskoj/799/>
- [6] Bratić, V., Boromisa, A-M., Ott, K., Sopek, P., Škoc, I. (2014). *Perspektiva sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj*. (Istraživački rad, Zagreb). Preuzeto 05.07.2022. s <http://www.ijf.hr/hr/istrazivanja/dovr-353-ena-istrazivanja/540/2011-2015/perspektiva-sustava-poticanja-stambene-stednje-u-republici-hrvatskoj/922/>
- [7] Chen, J. (2022). *Basel I*. Preuzeto 02.08.2022 s [https://www.investopedia.com/terms/b/basel\\_i.asp](https://www.investopedia.com/terms/b/basel_i.asp)
- [8] Chen, J. (2022). *Basel II*. Preuzeto 02.08.2022 s <https://www.investopedia.com/terms/b/baselii.asp>
- [9] Crouhy M., Galai D., Mark R., (2006). *The essentials of risk management*. McGraw-Hill, New York
- [10] Eceiza, J., Kristensen, I., Krivin, D., Samandari, H., White, O., (2020). *The future of operational-risk management in financial services*. Preuzeto 17.07.2022 s <https://www.mckinsey.com/business-functions/risk-and-resilience/our-insights/the-future-of-operational-risk-management-in-financial-services#0>
- [11] Economy-Pedia (bez dat). *Bazelski sporazum*. Preuzeto 09.07.2022. s <https://hr.economy-pedia.com/11032505-basel-accords>
- [12] Gladović, B. (2020). *Nacrt Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o supervizorskim izvještajima KI*. (Interni dokument). Preuzeto 02.06.2022.
- [13] Gregurek, M., Vidaković, N. (2011). *Bankarsko poslovanje*. Zagreb: RRIF Plus

[14] Greuning, H. v., Brajovic Baratanovic S., (2006). Analiza i upravljanje bankovnim rizicima : pristupi za ocjenu organizacije upravljanja rizicima i izloženosti financijskom riziku. Zagreb: Mate

[15] Hrvatska gospodarska komora [HGK] (bez dat.). *Kreditne institucije*. Preuzeto 01.07.2022. s <https://psc.hr/kreditne-institucije/>

[16] Hrvatska narodna banka [HNB] (2017). *Agregirana nekonsolidirana mjesečna bilanca stambenih štedionica*. Preuzeto 05.07.2022. s [https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p\\_p\\_id=documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet\\_javax.portlet.action=searchAction](https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p_p_id=documentfolderfilter_WAR_hnbportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&documentfolderfilter_WAR_hnbportlet_javax.portlet.action=searchAction)

[17] Hrvatska narodna banka [HNB] (2018). *Agregirana nekonsolidirana mjesečna bilanca stambenih štedionica*. Preuzeto 05.07.2022. s [https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p\\_p\\_id=documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet\\_javax.portlet.action=searchAction](https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p_p_id=documentfolderfilter_WAR_hnbportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&documentfolderfilter_WAR_hnbportlet_javax.portlet.action=searchAction)

[18] Hrvatska narodna banka [HNB] (2019). *Agregirana nekonsolidirana mjesečna bilanca stambenih štedionica*. Preuzeto 05.07.2022. s [https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p\\_p\\_id=documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet\\_javax.portlet.action=searchAction](https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p_p_id=documentfolderfilter_WAR_hnbportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&documentfolderfilter_WAR_hnbportlet_javax.portlet.action=searchAction)

[19] Hrvatska narodna banka [HNB] (2020). *Agregirana nekonsolidirana mjesečna bilanca stambenih štedionica*. Preuzeto 05.07.2022. s [https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p\\_p\\_id=documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet\\_javax.portlet.action=searchAction](https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p_p_id=documentfolderfilter_WAR_hnbportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&documentfolderfilter_WAR_hnbportlet_javax.portlet.action=searchAction)

[20] Hrvatska narodna banka [HNB] (2021). *Agregirana nekonsolidirana mjesečna bilanca stambenih štedionica*. Preuzeto 05.07.2022. s [https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p\\_p\\_id=documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet\\_javax.portlet.action=searchAction](https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p_p_id=documentfolderfilter_WAR_hnbportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&documentfolderfilter_WAR_hnbportlet_javax.portlet.action=searchAction)

- [21] Hrvatska narodna banka [HNB] (2022). *Agregirana nekonsolidirana mjesečna bilanca stambenih štedionica*. Preuzeto 05.07.2022. s [https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p\\_p\\_id=documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet&p\\_p\\_lifecycle=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&documentfolderfilter\\_WAR\\_hnbportlet\\_javax.portlet.action=searchAction](https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/nekonsolidirana-bilanca/stambene-stedionice?p_p_id=documentfolderfilter_WAR_hnbportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&documentfolderfilter_WAR_hnbportlet_javax.portlet.action=searchAction)
- [22] Hrvatska narodna banka [HNB] (2022). *Godišnje izvješće 2021*. Preuzeto 02.07.2022. s <https://www.hnb.hr/-/godisnje-izvjesce-2021>
- [23] Hrvatska narodna banka [HNB] (2022). *Popis kreditnih institucija*. Preuzeto 18.07.2022. s <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/supervizija/popis-kreditnih-institucija>
- [24] Hrvatska narodna banka [HNB]. *Rizici*. Preuzeto 15.07.2022. s <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/medunarodne-pricuve/rizici>
- [25] Hrvatska narodna banka [HNB] (2009). *Upravljanje rizicima i kontrola rizika*. Preuzeto 18.07.2022. s <https://www.hnb.hr/documents/20182/636841/h-upravljanje-rizicima-i-kontrola-rizika.pdf/b88471ea-c07c-493a-8762-64d31562fef5>
- [26] Jurlina Alibegović, D. (2006). *Mladen Mirko Tepuš Modeli stambenog financiranja*. *Ekonomski pregled*, 57 (1-2), 166-170. Preuzeto 06.07.2022. s <https://hrcak.srce.hr/8096>
- [27] LEKO, V. (2012). *Financijske institucije i tržišta I : pomoćni materijal za izučavanje*. Zagreb: Grafit - Gabrijel.
- [28] Ministarstvo financija Republike Hrvatske (bez dat.). *Stambena štednja*. Preuzeto 04.07.2022. s <https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/financijski-sustav/drzavna-poticajna-sredstva/stambena-stednja/428>
- [29] Moosa, I. A. (2007). *The Taxonomy of Operational Risk*. Preuzeto 22.08.2022. s [https://link.springer.com/content/pdf/10.1057/9780230591486\\_5.pdf](https://link.springer.com/content/pdf/10.1057/9780230591486_5.pdf)
- [30] Odluka o sustavu unutarnjih kontrola NN 1/15. Preuzeto 06.07.2022 s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_01\\_1\\_21.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_01_1_21.html)
- [31] Odluka o upravljanju rizicima NN 1/15 (NN 94/16). Preuzeto 06.07.2022. s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_01\\_1\\_22.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_01_1_22.html)
- [32] Privredna banka Zagreb [PBZ]. (bez dat.). *Stambena štednja*. Preuzeto 11.07.2022. s <https://www.pbz.hr/gradjani/stambena-stednja.html>
- [33] PBZ stambena štedionica d.d. [PBZSŠ]. (bez dat). *Etički kodeks*. Preuzeto 31.5.2022. s <http://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2020/10/Eti%C4%8Dki-kodeks.pdf>

- [34] PBZ stambena štedionica. (bez dat.). *Godišnje izvješće za 2018. godinu*. Preuzeto 12.07.2022 s <http://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2019/05/Financijsko-izvje%C5%A1%C4%87e-PBZ-S%C5%A0-za-2018..pdf>
- [35] PBZ stambena štedionica. (bez dat.). *Godišnje izvješće za 2019. godinu*. Preuzeto 12.07.2022 s <http://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2020/05/Financijsko-izvje%C5%A1%C4%87e-PBZ-S%C5%A0-za-2019..pdf>
- [36] PBZ stambena štedionica. (bez dat.). *Godišnje izvješće za 2020. godinu*. Preuzeto 12.07.2022 s <https://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2021/05/Financijsko-izvje%C5%A1%C4%87e-PBZ-S%C5%A0-za-2020.pdf>
- [37] PBZ stambena štedionica. (bez dat.). *Godišnje izvješće za 2021. godinu*. Preuzeto 12.07.2022 s <https://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2022/05/Financijsko-izvjesce-PBZ-SS-za-2021.pdf>
- [38] PBZ stambena štedionica d.d. [PBZSŠ]. (2019). *Kodeks ponašanja*. Preuzeto 31.5.2022. s <http://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2020/10/Kodeks-pona%C5%A1anja.pdf>
- [39] PBZ stambena štedionica d.d. [PBZSŠ]. (bez dat.). *O nama*. Preuzeto 31.5.2022. s <https://pbz-stambena.hr/pbz-stambena-stedionica>
- [40] PBZ stambena štedionica d.d. [PBZSŠ]. (2020). *Odluka o kamatnim stopama*. Preuzeto 01.06.2022. s <https://pbz-stambena.hr/wp-content/uploads/2021/09/Odluka-o-kamatnim-stopama-PBZ-S%C5%A0-01.10.2020.pdf>
- [41] PBZ stambena štedionica d.d. [PBZSŠ]. (bez dat.). *Opća pravila za upravljanje rizicima PBZ stambene štedionice d.d.* Preuzeto 02.06.2022. s <https://paperzz.com/doc/5152812/op%C4%87a-pravila-za-upravljanje-rizicima-pbz-stambene-%C5%A1tedion...>
- [42] PBZ stambena štedionica d.d. [PBZSŠ]. (2020). *Opći uvjeti poslovanja*. Preuzeto 31.5.2022. s <https://www.pbz.hr/document/documents/PBZ/stambena-stednja/PBZ-S%C5%A0-Op%C4%87i-uvjeti-poslovanja-OUP-12.pdf?t=12345667>
- [43] Pendl & Dr. Piswanger poslovni odabir d.o.o., (2020). *Rizici u poslovanju banke*. Preuzeto 05.08.2022. s <https://poslovnaskola.hr/dokumenti/2020/druga-godina/2-3-Rizici/3.Rizici%20i%20kontrola%20rizika%20u%20bankarstvu.pdf>
- [44] Prga, I. i Šverko, I. (2005). *Izloženost banaka tržišnim rizicima*. *Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu*, 3 (1), 153-162. Preuzeto 17.07.2022. s <https://hrcak.srce.hr/26218>

- [45] Šverko, I. (2002). *Rizična Vrijednost (Value At Risk) Kao Metoda Upravljanja Rizicima U Financijskim Institucijama*. *Ekonomski pregled*, 53 (7-8), 640-657. Preuzeto 14.07.2022. s <https://hrcak.srce.hr/28367>
- [46] Tepuš, M. M., (2002). *Analiza poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj*. (Pregledi, Zagreb). Preuzeto 04.07.2022. s <https://www.hnb.hr/-/analiza-poslovanja-stambenih-stedionica-u-republici-hrvatskoj>
- [47] Tepuš, M. M., (2006). *Analiza poslovanja stambenih štedionica: Rezultati drugoga HNB-ova projekta anketiranja stambenih štedionica*. (Pregledi, Zagreb). Preuzeto 05.07.2022. s <https://www.hnb.hr/-/analiza-poslovanja-stambenih-stedionica-rezultati-drugoga-hnb-ova-projekta-anketiranja-stambenih-stedionica>
- [48] „The Office of the Comptroller of the Currency [OCC]“, (2019). *Operational Risk: Fraud Risk Management Principles*. Preuzeto 06.08.2022. s <https://www.occ.treas.gov/news-issuances/bulletins/2019/bulletin-2019-37.html>
- [49] Zakon o kreditnim institucijama NN 159/13 (NN 146/20). Preuzeto 02.07.2022. s <https://www.zakon.hr/z/195/Zakon-o-kreditnim-institucijama>
- [50] Zakon o računovodstvu NN 78/15 (NN 47/20). Preuzeto 05.07.2022. s <https://www.zakon.hr/z/118/Zakon-o-ra%C4%8Dunovodstvu>
- [51] Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje NN 109/97 (NN 110/15). Preuzeto 02.07.2022. s <https://www.zakon.hr/z/562/Zakon-o-stambenoj-%C5%A1tednji-i-dr%C5%BEavnom-poticanju-stambene-%C5%A1tednje>

## Popis slika

Slika 1: Grafički prikaz postotka DPS-a (vlastita izrada) .....	9
Slika 2: Grafički prikaz iznosa DPS-a nakon izmjene Zakona (vlastita izrada) .....	10
Slika 3: Metoda upravljanja rizicima (vlastita izrada).....	15
Slika 4: Metoda rizične vrijednosti (Izrada prema: Šverko, 2002).....	20
Slika 5: Agregirani prikaz ukupne imovine, primljenih depozita i stambenih kredita stambenih štedionica (HNB, 2018-2022) .....	29
Slika 6: Ukupna sveobuhvatna dobit PBZ stambene štedionice (vlastita izrada).....	37
Slika 7: Ukupna imovina PBZ stambene štedionice 2018-2021 (vlastita izrada) .....	39
Slika 8: Depoziti klijenata (vlastita izrada).....	39
Slika 9: Portfelj stambenih kredita (vlastita izrada).....	40
Slika 10: Državna poticajna sredstva 2018-2021 (vlastita izrada) .....	40
Slika 11: Broj operativnih gubitaka 2018-2021 (vlastita izrada).....	44
Slika 12: Iznosi u tisućama kuna 2018-2021 (vlastita izrada).....	44
Slika 13: Omjer ekonomske vrijednosti i regulatornog kapitala 2018-2021 (vlastita izrada) ..	48



## Popis tablica

Tablica 1: Taksonomija događaja operativnih rizika.....	24
Tablica 2: Štednja u KN.....	31
Tablica 3: Štednja uz valutnu klauzulu u EUR .....	31
Tablica 4: Kamatna stopa na stambenu štednju i redovni stambeni kredit prema vrstama štednje (u HRK).....	34
Tablica 5: Kamatna stopa na stambenu štednju i redovni stambeni kredit prema vrstama štednje (uz valutnu klauzulu u EUR).....	34
Tablica 6: Kamatna stopa na kredit s međufinanciranjem (u HRK) .....	34
Tablica 7: Kamatna stopa na kredit s međufinanciranjem (uz valutnu klauzulu u EUR) .....	35
Tablica 8: Analiza ukupne stope LCR-a 2018-2021 .....	43
Tablica 9: Rizik promjene tečaja 2018-2021 .....	45
Tablica 10: Prikaz kretanja kredita po rizičnim skupinama 2018-2021 .....	49