

Provedba subvencioniranja stambenih kredita

Od 2017. do 2020. god.



Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Izvješće o s provedbi subvencioniranja stambenih kredita na dan 03. veljače 2021. godine

Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“ broj 65/2017, 61/2018, 66/2019 i 146/2020; dalje u tekstu: Zakon) donesen je radi rješavanja stambenog pitanja građana pod povoljnijim uvjetima kreditiranja u odnosu na tržišne te ima svrhu poticati demografsku obnovu društva, urbanu regeneraciju naselja te smanjiti broj odlazaka mladih obitelji koje iseljavaju iz Republike Hrvatske u druge zemlje Europske unije.

Cilj Zakona je subvencioniranje mjesečnog iznosa rate ili anuiteta korisnika kredita za stambeni kredit koji uzimaju kod kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno za izgradnju kuće, a sve u svrhu povoljnijeg rješavanja stambenog pitanja.

Javni pozivi građanima provedeni su u pet ciklusa zaprimanja zahtjeva i to: 2017., 2018., 2019. te 2020. godine u dva ciklusa, proljetnom i jesenskom, a svakom godinom broj zaprimljenih zahtjeva s povećavao u odnosu na godinu ranije što je vidljivo iz navedene tablice:

R. br.	Godina zaprimanja zahtjeva	Broj zaprimljenih zahtjeva	Indeks zaprimljeni zahtjevi	Broj obrađenih zahtjeva	Broj zahtjeva u statusu dopune	Odbijeni, odustali ili raskinuti ugovori	Broj odobrenih (aktivnih) zahtjeva	Indeks odobreni zahtjevi
1.	2017.	2.399	-	2.399	0	103	2.296	-
2.	2018.	3.033	126	3.033	0	96	2.937	128
3.	2019.	4.260	140	4.260	0	120	4.140	141
4.	2020.	8.332	196	8.332	0	182	8.150	197
	UKUPNO	18.024	-	18.024	0	501	17.523	-

Subvencija za stambeni kredit traje pet godina i povećava se za po dvije godine za svako novođeno ili posvojeno dijete u tom razdoblju te za jednu godinu po djetetu ukoliko je podnositelj ili član kućanstva prilikom podnošenja zahtjeva ima djecu koja nisu starija od 18 godina.

Invaliditet podnosioca zahtjeva ili člana kućanstva također se dodatno subvencionira za dodatne dvije godine.

Subvencije se kreću od 30 do 51 %, ovisno o indeksu razvijenosti pojedine općine ili grada gdje se nekretnina koja je predmet subvencioniranja nalazi (podijeljeno u VIII skupina).

Najveće subvencije dobivaju oni koji namjeravaju kupiti stan / kuću ili izgraditi kuću u najnerazvijenijim područjima, dok 30 % mjesečne rate ili anuiteta kredita ide onima koji su odlučili kupiti ili izgraditi nekretninu u urbanim središtima poput Zagreba, Splita, Rijeke.

Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita mogli su podnijeti građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjavaju uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji nisu stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu nema stan ili kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Subvencioniranje kredita odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće do najviše 1.500 eura po četvornom metru u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke, odnosno do najvišeg iznosa kredita od 100.000 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita i čiji rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina.

Odluku o odobravanju subvencioniranja kredita donosi APN nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju, koje mu je dostavila odabrana kreditna institucija, utvrdi da su za to ispunjeni zakonom propisani uvjeti. Odluka o odobrenju, Odluka o neodobravanju ili poziv za dopunom dokumentacije dostavlja se odobranom kreditnoj instituciji u roku 3 dana od potpisa.

Kreditna institucija dužna je u roku 8 dana od primitka odluke dostaviti nacrt ugovora o subvencioniranju stambenog kredita kojim poziva na sklapanje ugovora APN i korisnika kredita.

Isplatom kredita kreditna institucija dostavlja u APN jedan primjerak ovjernog ugovora s potvrdom o isplati kredita i konačnim rokom dospijeća 1. anuiteta ili rate na temelju kojeg APN uplaćuje subvenciju za tekuću kalendarsku godinu.

Provedba subvencioniranja stambenih kredita u 2020. godini (zaprimljeno 8332 zahtjeva)

U dva ciklusa subvencioniranja tijekom 2020. godine (ožujak i rujan), nastavljena je provedba subvencioniranja stambenih kredita sukladno odredbama Zakona.

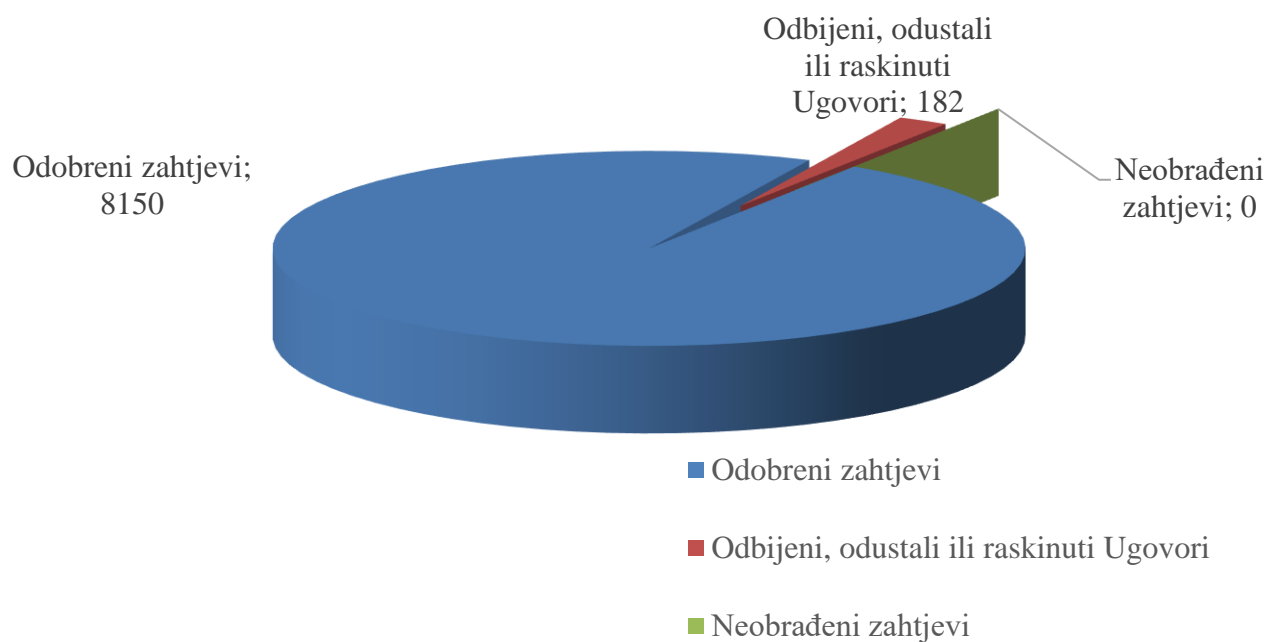
APN je zadnji od ukupno pet dosadašnjih poziva prema bankama objavio dana 24. kolovoza 2020. godine, kojim je pozvao sve kreditne institucije koje na području države mogu obavljati poslove davanja kredita na tržištu, da dostave ponudu za sklapanje ugovora s Republikom Hrvatskom.

Ponude za sudjelovanjem u subvencioniranju stambenih kredita APN-u dostavile su sljedeće kreditne institucije (14): BKS BANK AG, Podravska banka, Kentbank, Erste&Steiermarkische Bank, Hrvatska poštanska banka, OTP banka, Karlovačka banka, Croatia banka, Agram banka, Raiffeisen Bank Austria, Privredna banka Zagreb, Zagrebačka banka, Samoborska banka i Istarska kreditna banka Umag s kojima je APN je u ime Republike Hrvatske u roku od 8 dana od isteka roka za dostavu ponuda sklopio ugovor o davanju subvencioniranih kredita te je popis navedenih objavljen dana 09. rujna 2020. godine na službenim internetskim stranicama APN-a i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

APN je zadnji odnosno peti po redu od 2017. godine Oglas o početku subvencioniranja stambenih kredita u Narodnim novinama objavio dana 16. rujna 2020. godine te Oglas o prestanku subvencioniranja 14. listopada 2020. godine u kojem su roku građani u kreditne institucije mogli podnositi zahtjeve za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit, a od 28. rujna do 19. listopada 2020. godine putem kreditnih institucija APN-u sve do utroška planiranih sredstava.

U 2020. godini zaprimljen je rekordan broj od 8.332 zahtjeva, od kojih je 8.150 odobrenih (aktivnih), dok su 182 podnositelja zahtjeva odbijeni, odustali je ili je s istima raskinut ugovor.

Razlozi za najveći broj odbijenih ili odustalih odnosi se na odustanak prodavatelja od prodaje, podnošenje zahtjeva u više različitih kreditnih institucija, korisnici su stariji od 45 godina, nepotpuna dokumentacija odnosno istek roka za dopunu itd.



Provedba subvencioniranja stambenih kredita od 03. rujna 2017. do 03. veljače 2021. godine

U razdoblju od rujna 2017. godine do danas, ovom demografskom mjerom rješavanja stambenog pitanja više od 17.500 obitelji je osiguralo ili će osigurati svoj dom.

Ukupno je do sada odobreno 17.523 subvencioniranih stambenih kredita, a najviše 5.118 u Gradu Zagrebu, 1.677 u Osječko baranjskoj, 1.493 u Zagrebačkoj, 1.149 u Splitsko dalmatinskoj, 1.124 u Primorsko goranskoj, 669 u Međimurskoj, 633 u Vukovarsko srijemskoj, 626 u Varaždinskoj te 596 u Brodsko posavskoj županiji.

Nadalje, 10.778 obitelji rješilo je ili rješava svoje stambeno pitanje kupnjom stana, 4.809 kupnjom kuće, a 1.936 izgradnjom ili rekonstrukcijom kuće.

U nastavku je prikaz odobrenih subvencioniranih stambenih kredita prema županijama s iznosom subvencioniranja te namjenom kreditiranja građana.

Red. br.	Županija	Uk. broj	Udio odobr.	Uk. planirana proračunska sredstva HRK	Ukupno utrošeno prorač. sredstava HRK	Namjena subvencioniranog kredita		
						Kupnja stana	Kupnja kuće	Izgradnja kuće
1.	Bjelovarsko bilogorska	402	2,12	25.799.002,16	8.653.394,14	118	244	40
2.	Brodsko posavska	596	3,18	40.116.949,27	12.105.810,85	177	299	120
3.	Dubrovačko neretvanska	256	1,55	19.792.713,15	6.008.136,27	172	40	44
4.	Grad Zagreb	5.118	31,71	375.997.487,42	148.269.940,56	4.498	456	164
5.	Istarska	573	3,07	36.368.249,05	14.835.913,31	427	50	96
6.	Karlovačka	426	2,31	27.816.356,52	9.539.897,79	240	151	35
7.	Koprivničko križevačka	399	2,06	24.995.644,50	8.843.190,65	160	185	54
8.	Krapinsko zagorska	464	2,62	32.647.745,76	10.314.854,84	121	220	123
9.	Ličko senjska	111	0,57	7.338.874,35	2.591.892,58	54	45	12
10.	Međimurska	669	3,92	47.538.994,05	15.146.458,71	269	249	151
11.	Osječko baranjska	1.677	9,23	114.740.013,01	37.281.714,08	668	791	218
12.	Požeško slavonska	290	1,41	18.078.248,70	4.544.823,30	82	177	31
13.	Primorsko goranska	1.124	6,21	72.685.957,48	29.231.183,32	941	127	56
14.	Sisačko moslavačka	543	2,60	31.156.646,80	10.649.638,43	231	274	38
15.	Splitsko dalmatinska	1.149	7,02	88.103.693,69	29.339.991,34	908	87	154
16.	Šibensko kninska	208	1,22	16.079.625,71	4.323.336,22	138	40	30
17.	Varaždinska	626	3,45	41.242.515,25	15.149.370,81	258	235	133
18.	Virovitičko podravska	340	1,66	21.650.319,63	6.750.227,23	85	208	47
19.	Vukovarsko srijemska	633	3,13	39.729.544,77	11.844.583,74	164	391	78
20.	Zadarska	426	2,44	31.183.217,92	9.958.983,98	307	39	80
21.	Zagrebačka	1.493	8,53	103.174.421,53	36.029.067,75	760	501	232
	UKUPNO:	17.523	100,00	1.216.236.220,72	431.412.409,90	10.778	4.809	1.936

Gradovi s najvećim brojem subvencioniranih kredita su: Zagreb sa 5.118, Osijek sa 906, Rijeka sa 656, Split sa 507, Slavonski Brod sa 385, Velika Gorica sa 371, Varaždin sa 317, Čakovec sa 308, Zadar sa 305 te Karlovac sa 286 odbrenih subvencioniranih kredita.

U obiteljima koje koriste subvenciju važno je napomenuti da je omogućeno dodatno subvencioniranje za podnositelje zahtjeva i članove kućanstva s tjelesnim oštećenjem većim od 50 % kojih je prijavljeno 233 te je rođeno je ili posvojeno 2.670 djece čime je omogućeno pravo korisniku kredita na dodatno subvencioniranje u trajanju od dodatne 2 godine po djetetu.

Također je prijavljeno 9.899 maloljetne djece koja nisu starija od 18 godina čime se dodatno osigurava subvencioniranje u trajanju od dodatne 1 godine po djetetu.

U nastavku je prikaz ostvarenog dodatnog subvencioniranja prema županijama te planiranim iznosom subvencioniranja.

Red. br.	Županija	DODATNO SUBVENCIONIRANJE STAMBENIH KREDITA							
		Invaliditet 50% i više		Rodena ili posvojena djeca u periodu subvencioniranja (od 2017.god. do danas)		Prijavljena maloljetna djeca (samo za 2019. i 2020. god.)		Ukupno	
		Broj	Planirana proračunska sredstva HRK	Broj	Planirana proračunska sredstva HRK	Broj	Planirana proračunska sredstva HRK	Broj	Planirana proračunska sredstva HRK
1.	Bjelovarsko bilogorska	5	189.670,62	59	1.421.429,07	211	2.507.537,25	275	4.118.636,94
2.	Brodsko posavska	3	146.271,40	95	2.200.522,35	391	4.594.549,02	489	6.941.342,77
3.	Dubrovačko neretvanska	2	59.167,16	37	969.326,87	216	2.786.617,79	255	3.815.111,82
4.	Grad Zagreb	86	2.574.923,58	812	26.739.723,83	2.514	31.899.976,93	3.412	61.214.624,34
5.	Istarska	12	334.580,05	86	2.544.826,24	265	2.797.218,86	363	5.676.625,15
6.	Karlovačka	6	183.558,35	62	1.537.509,80	243	2.932.899,41	311	4.653.967,56
7.	Koprivničko križevačka	8	279.171,71	55	1.477.227,03	217	2.470.673,99	280	4.227.072,73
8.	Krapinsko zagorska	10	306.837,59	61	1.887.905,00	254	3.120.816,24	325	5.315.558,83
9.	Ličko senjska	1	34.599,02	18	450.914,99	59	707.799,52	78	1.193.313,53
10.	Međimurska	5	130.188,14	92	2.527.433,68	407	4.849.157,14	504	7.506.778,96
11.	Osječko baranjska	11	401.364,53	288	7.399.114,33	996	12.331.337,71	1.295	20.131.816,57
12.	Požeško slavonska	6	245.397,68	40	839.005,51	225	2.507.322,09	271	3.591.725,28
13.	Primorsko goranska	11	357.701,27	145	4.123.041,69	506	5.797.221,94	662	10.277.964,90
14.	Sisačko moslavačka	3	97.050,54	91	2.045.876,96	286	2.825.405,50	380	4.968.333,00
15.	Splitsko dalmatinska	18	687.236,81	166	5.228.589,18	802	10.562.293,90	986	16.478.119,89
16.	Šibensko kninska	4	250.958,71	26	708.579,43	197	2.630.778,23	227	3.590.316,37
17.	Varaždinska	9	251.912,68	88	2.319.836,47	314	3.548.339,77	411	6.120.088,92
18.	Virovitičko podravska	3	87.031,80	77	1.725.258,81	217	2.377.159,91	297	4.189.450,52
19.	Vukovarsko srijemska	5	96.017,07	113	2.640.767,17	430	4.560.056,59	548	7.296.840,83
20.	Zadarska	2	63.569,96	53	1.494.724,64	343	4.218.548,47	398	5.776.843,07
21.	Zagrebačka	23	699.409,96	206	5.753.688,32	806	9.957.034,52	1.035	16.410.132,80
	UKUPNO:	233	7.476.618,63	2.670	76.035.301,37	9.899	119.982.744,78	12.802	203.494.664,78

Ističemo kako u gradovima i općinama s nižim stupnjem razvijenosti se povećavao broj subvencioniranih kredita u odnosu na prethodne godine te u navedenim područjima više korisnika rješava stambeno pitanje kupnjom ili izgradnjom kuće što se može vidjeti u tablici ispod:

Red. br.	Indeks razvijenosti grada ili općine	Uk. broj odobrenih zahtjeva	Namjena subvencioniranog kredita		
			Kupnja stana	Kupnja kuće	Izgradnja kuće
1.	I skupina	162	4	128	30
2.	II skupina	344	16	262	66
3.	III skupina	611	73	410	128
4.	IV skupina	1.320	300	798	222
5.	V skupina	1.016	260	492	264
6.	VI skupina	2.308	960	990	358
7.	VII skupina	2.236	1.329	608	299
8.	VIII skupina	9.526	7.835	1.122	569
	UKUPNO:	17.523	10.777	4.810	1.936

U sklopu programa subvencioniranja uplaćene su subvencije putem kreditnih institucija u ukupnom iznosu od 431.412.409,90 kuna.

U nastavku je prikaz kreditnih institucija s brojem odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita, planiranim utroškom proračunskih sredstva (uključuje i dodatno subvencioniranje) te prikazom utrošenih sredstava prema godinama uplata subvencija.

Red. br.	KREDITNA INSTITUCIJA	Uk. broj odobrenih zahtjeva	Udio odobr.	Ukupna planirana proračunska sredstva za subvencioniranje HRK	Utrošena proračunska sredstva prema godinama HRK					UKUPNO
					2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	
1.	AGRAM BANKA D.D.	20	0,11	1.434.179,96	0,00	0,00	2.262,10	68.103,94	146.699,56	217.065,60
2.	BKS BANK AG	28	0,14	1.754.071,55	0,00	0,00	0,00	36.120,40	139.613,59	175.733,99
3.	CROATIA BANKA D.D.	3	0,02	268.255,96	0,00	0,00	1.313,39	22.635,55	45.043,87	68.992,81
4.	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D.	2.292	12,70	152.029.203,37	321.352,11	6.604.044,27	11.655.425,91	18.669.637,97	24.778.736,14	62.029.196,40
5.	HPB - STAMBENA ŠTEDIONICA D.D.	12	0,06	637.912,54	0,00	0,00	117.658,56	121.894,24	122.289,06	361.841,86
6.	HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.	2.035	11,31	143.761.443,13	108.604,96	1.992.156,09	4.916.068,95	14.090.956,58	20.034.453,78	41.142.240,36
7.	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.	34	0,19	2.469.862,36	3.173,58	51.611,78	127.866,89	198.242,53	262.218,69	643.113,47
8.	KARLOVAČKA BANKA D.D.	32	0,19	2.130.198,52	8.448,19	134.318,03	221.787,57	287.824,24	349.773,48	1.002.151,51
9.	KENTBANK D.D.	8	0,04	733.760,65	0,00	0,00	0,00	15.250,25	71.783,44	87.033,69
10.	OTP BANKA HRVATSKA D.D.	1.651	8,49	106.349.341,72	174.054,75	3.056.237,50	5.217.808,82	9.861.172,97	15.146.437,07	33.455.711,11
11.	PODRAVSKA BANKA D.D.	59	0,30	3.881.982,76	806,28	54.279,29	107.289,68	353.471,93	507.802,39	1.023.649,57
12.	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D.	5.839	33,88	403.520.810,21	989.155,90	12.875.443,68	24.209.377,80	44.654.008,32	60.799.390,78	143.527.376,48
13.	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D.	1.137	6,11	72.574.939,01	222.379,80	1.886.438,86	3.329.385,43	7.069.663,31	10.031.694,36	22.539.561,76
14.	SAMOBORSKA BANKA D.D.	1	0,01	83.351,63	0,00	0,00	990,16	11.879,81	12.093,30	24.963,27
15.	ZAGREBAČKA BANKA D.D.	4.372	26,47	324.606.907,35	562.501,06	14.737.177,58	23.438.180,37	37.486.268,70	48.889.650,31	125.113.778,02
UKUPNO:		17.523	100,00	1.216.236.220,72	2.390.476,63	41.391.707,08	73.345.415,63	132.947.130,74	181.337.679,82	431.412.409,90

Zaključno, za zahtjeve zaprimljene od 2017. godine do danas, prosjek godina onih koji dobivaju subvencije je 32, a prosječna mjesečna rata ili anuitet 380 eura, što je 2.875 kuna, a od toga mjesečna subvencija 125 eura ili 960 kuna.

Prosječni iznos subvencioniranog kredita je 72.900,00 eura ili 554.000,00 kuna koji će korisnici otplaćivati prosječno 22 godine, a trenutna prosječna nominalna godišnja kamatna stopa 2,16% (EKS 2,28%), što je za više od pola postotnog boda niže u odnosu na 2018. te više od jednog postotnog boda niže u odnosu na 2017. godinu.

Ukupna planirana proračunska sredstva u 2021. godini za 17.523 odobrenih zahtjeva zaključno s 31. prosincem 2020. godine iznose 213.500.000,00 kuna.

U skladu s izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“ broj 146/2020) koje su na snazi od 29. prosinca 2020. godine omogućeno daljnje subvencioniranje stambenih kredita do 31. prosinca 2023. godine, za svaku kalendarsku, odnosno proračunsku godinu.

Za zahtjeve koji će se zaprimati u 2021. godini osigurano je dodatnih 50.000.000,00 kuna.