

*Dubravka Jurlina Alibegović**

Mladen Mirko Tepuš
MODELI STAMBENOG FINANCIRANJA.

Zagreb, 2005., Albatros media, ISBN 953-96702-6-8

Prikaz knjige “*Modeli stambenog financiranja*” podijeljen je u tri dijela, i to: (1) Sintetizirani prikaz djela, (2) Ocjena djela i (3) Zaključak.

1. Sintetizirani prikaz djela

Stambena je problematika jedno među važnim područjima zanimanja, ne samo stručne, već i najšire javnosti. Zbog toga razloga razvijene i one manje razvijene države nastoje pronaći različite modele stambenog financiranja, kojima se zadovoljavanje osnovne čovjekove potrebe za stanom ne prepušta samo zakonima ponude i potražnje, već se, zbog obilježja stambenoga tržišta, javlja potreba za državnom intervencijom.

U knjizi “*Modeli stambenog financiranja*” autor na 150 stranica sažeto opisuje problematiku stambenog financiranja. Osnovni je sadržaj knjige podijeljen u osam poglavlja.

U kratkome *uvodu* autor upoznaje čitaoca sa ciljem rada, odnosno s važnošću problematike stambenog financiranja i s potrebom prikazivanja i analiziranja aktualnih modela stambenog financiranja u odabranim razvijenim državama i u Hrvatskoj.

* D. Jurlina Alibegović, mr. sc., asistent u Ekonomskom institutu Zagreb.

Drugo poglavlje nosi naslov "*Problematika stambenog financiranja*", u njemu autor opisuje vrste, rizike i troškove stambenog financiranja, opisuje državne poticaje stambenom financiranju i stambeno financiranja dodjelom stambenih kredita.

Kao najvažnije vrste stambenog financiranja opisani su bankovno financiranje, koje je karakteristično za europske države, a zasniva se na prikupljanju depozita ili na izdavanju hipotekarnih obveznica; otvoreno financiranje, koje je karakteristično za SAD, Veliku Britaniju, Australiju i druge države, a podrazumijeva postojanje organiziranog sekundarnog tržišta stambenih kredita; državno financiranje, koje podrazumijeva državu kao glavnog financijera, a kao vrsta stambenog financiranja razvijena je u gotovo svakoj državi i ugovorni model financiranja, koji se zasniva na štednji građana prema ugovornom planu na osnovi kojega se podiže stambeni kredit.

Više je rizika stambenog financiranja, a autor ih grupira u slijedeće kategorije: kamatni rizik od promjene kamatnih stopa na tržištu; rizik gubitka, odnosno rizik da dužnik neće pravodobno plaćati otplatne rate kredita; rizik prijevremene otplate, koji označuje prijevremeno vraćanje plasiranih sredstava kreditoru i rizik likvidnosti, koji snosi vlasnik hipotekarnih obveznica, a očituje se u nemogućnosti njihove prodaje na tržištu u bilo koje vrijeme i po razumnoj cijeni.

Autor razlikuje dvije vrste troškova stambenog financiranja, i to transakcijske i kreditne troškove, a obje vrste troškova nastaju pri kupnji stambenog prostora i izravno terete kupca.

Autor sustavno opisuje vrste poticajnih mjera koje u razvijenim državama postoje radi olakšavanja stambenog financiranja, a među važnijima navodi: poticaje u obliku izravnih premija iz državnog proračuna, porezne olakšice, selektivnu prodaju zemljišta po povoljnijim uvjetima i izravna odobravanja povoljnijih kredita.

"*Stambeno financiranje u SAD-u*" detaljno je opisano u trećem poglavlju u kojem se opisuju uloge Ministarstva za stanogradnju i urbani razvoj, institucije i modeli stambenog financiranja i modeli sekuritizacije stambenih kredita u SAD.

Stambeno financiranje u SAD osobito je razvijeno i u potpunosti usredotočeno na komitente i na pronalaženje prihvatljivih rješenja za financiranje stambenih potreba građana SAD. Zbog velike konkurencije u području stambenog financiranja na tržištu SAD postoji mnoštvo instrumenata stambenog financiranja, koje je, sa druge strane, kontrolirano i nadzirano, a to čini Ministarstvo za stanogradnju i urbani razvoj. Ministarstvo je zaduženo i za nacionalnu politiku i programe uređenja tržišta nekretnina u SAD i za razvijanje i unapređivanje stambenih standarda i zakonske regulative u tome području.

Među najvažnijim institucijama stambenog financiranja u SAD autor opisuje uloge poslovnih banka, uzajamnih štedionica, štedno-kreditnih zadruga, osiguravatelja života, mirovinskih fondova, kreditnih unija, hipotekarnih banaka i brokera, fondova za ulaganja u nekretnine i ostalih stambenih kreditora.

Autor opisuje tri osnovna modela stambenog financiranja u SAD, i to model s konvencionalnim kreditima, model s kreditima koje osigurava Savezna uprava za stanogradnju i model s kreditima koje osigurava Ministarstvo veterana.

Posebnu pozornost autor pridaje i problematici "*stambenog financiranja u EU*". U četvrtome poglavlju knjige autor opisuje ulogu Europskog saveza za stambeno kreditiranje, institucije, modele i zakonodavni okvir stambenog financiranja u EU i modele sekuritizacije stambenih kredita u EU.

Stambeno financiranje u EU nije riješeno na jednoobrazan način, već postoje razlike među državama članicama EU, a one proizlaze iz razvijenosti tržišta nekretnina, iz razvijenosti građevinske industrije i iz opće gospodarske razvijenosti konkretne države.

Modeli stambenog financiranja u EU razlikuju se prema roku povrata kredita, vrsti kamatnih stopa, iznosu kredita i prema izvoru sredstava iz kojih se financiraju. Najvažnije su institucije stambenog financiranja u EU specijalizirane financijske institucije (hipotekarne banke, stambena društva, stambene štedionice) i ostale financijske institucije (poslovne banke, štedionice, zadružne banke, uzajamne banke, osiguravatelji i ostale financijske institucije).

Zakonodavni okvir stambenog financiranja reguliran je nizom Smjernica Europske komisije, kojima se utvrđuju uvjeti, poslovanje kreditnih institucija, pravila za financijsko izvještavanje, različiti standardi u vezi s poslovanjem financijskih institucija i druga relevantna područja.

U petome su poglavlju, zbog brojnih dobrih rješenja, podrobnije obrađeni načini "*stambenog financiranja u odabranim zemljama EU*", i to u Danskoj, u Velikoj Britaniji i u Njemačkoj.

Osim prakse stambenog financiranja u razvijenim državama EU i u SAD, u šestome je poglavlju opisana praksa "*stambenog financiranja u odabranim tranzicijskim zemljama*" i to Češkoj i u Poljskoj. Iskustva tih država važna su za Hrvatsku zbog sličnih zajedničkih problema, odnosno zbog potrebe obnove znatnog dijela postojećeg stambenog fonda i zbog kroničnog nedostatka novih stambenih jedinica. Još je jedan problem zajednički i Hrvatskoj i tranzicijskim državama, a odnosi se na nedovoljan razvitak financijskog sustava, odgovarajuće regulative i nadzora sustava stambenog financiranja.

U sedmome poglavlju podrobno opisuje problematiku "*stambenog financiranja u Hrvatskoj*", a osnovni je cilj opisati razvitak tržišta stambenog financiranja u Hrvatskoj. Opisane su institucije i modeli stambenog financiranja, koje obuhvaćaju poslovne banke, Fond za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države, ugovornu štednju za stambene namjene – stambene štedionice i program društveno poticane stanogradnje.

Osmo poglavlje završava "*zaključnim razmatranjima*" u kojem autor zaključuje da ne postoji model stambenog financiranja koji je univerzalno primjenjiv.

2. Ocjena djela

Naslov djela u potpunosti odgovara sadržaju djela, pa će već sam naslov privući čitaoca i usmjeriti njegovu pažnju na iznimno aktualnu problematiku.

Sadržaj i njegova struktura ocjenjuju se kao odgovarajući i primjereni u razradi važne problematike stambenog financiranja kao interdisciplinarnog pitanja koje u sebi obuhvaća elemente ekonomske, financijske i socijalne politike.

Autor u opisivanju problematike stambenog financiranja *koristi se terminologijom* koja je razumljiva stručnoj, ali i najširoj javnosti, pa upotrebljava standardne nazive prihvaćene u stručnoj terminologiji. *Korišteni stil i jezik* najkraće se može ocijeniti kao prihvatljivi načinom opisivanja ove važne problematike, pa se ocjenjuje da su autorova izlaganja logična, sustavna, jednostavna i razumljiva. *Korištena literatura* sadrži popis aktualne nacionalne i svjetske literature, koja je citirana na znanstveno uobičajen način i autor je na pregledan i znanstveno uobičajen način citirao tuđa, domaća i međunarodna, dostignuća u području stambenog financiranja.

3. Zaključak

U Hrvatskoj se već neko vrijeme za rješavanje stambene problematike kao dijela ekonomske, financijske i socijalne politike pokušavaju pronaći primjerena rješenja. Knjiga "*Modeli stambenog financiranja*" sintetiziranjem postojećih teorijskih i praktičnih rješenja omogućuje uvid u postojeće modele stambenog financiranja, od kojih su četiri već razvijena u hrvatskoj praksi. Isto tako knjiga otvara mogućnosti za istraživanje i za upoznavanje s novim rješenjima kojima bi se moglo unaprijediti stambeno financiranje u Hrvatskoj.

Općenito se smatra da se nacionalni model stambenog financiranja zasniva na nacionalnim makroekonomskim uvjetima, na nacionalnoj zakonskoj regulativi, na strukturi financijskog sustava, na tehnološkim inovacijama, na specifičnostima poreznog sustava, na postojanju selektivnih državnih poticaja, na razvijenosti tržišta nekretnina i tržišta stambenih kredita. Tako i u Hrvatskoj modeli stambenog financiranja ovise o navedenim uvjetima, ali i o tradicionalnoj ulozi depozitnog modela stambenog financiranja i ulozi poslovnih banaka kao glavnih kreditora, što sve zajedno tek u posljednjih nekoliko godina ostavlja mogućnost za razvijanje novih proizvoda na domaćem financijskom tržištu za stambeno zbrinjavanje građana Republike Hrvatske. Budući da su u razvijenom svijetu već odavno iznimno razvi-

jeni različiti modeli stambenog financiranja, može se očekivati da će se sva ta nova saznanja o navedenoj problematici u najskorije vrijeme pojavljivati i u Hrvatskoj. Razlozi su tome to što se radi o osobito dinamičnom sustavu, koji ima posebne potencijale za razvitak na relativno ograničenom hrvatskom financijskom tržištu.

Stoga i ova knjiga pridonosi novim saznanjima o važnosti problematike stambenog financiranja, koja će, zbog svoje aktualnosti, naći svoje mjesto kao dopunska stručna literatura studentima u izradi seminarskih i diplomskih radova i najširoj javnosti za upoznavanje s tom važnom i zanimljivom problematikom.