

SADRŽAJ



SADRŽAJ	8
1. UVOD	12
2. PROBLEMATIKA STAMBENOG FINANCIRANJA	14
2.1. Vrste stambenog financiranja	16
2.2. Rizici stambenog financiranja	20
2.3. Troškovi stambenog financiranja	21
2.4. Državni poticaji stambenom financiranju	24
2.5. Stambeno financiranje dodjelom stambenih kredita	26
2.5.1. Utvrđivanje kreditne sposobnosti dužnika	27
2.5.2. Utvrđivanje vrijednosti i utrživosti osiguranja povrata kredita	27
2.5.3. Priprema dokumentacije za zaključenje kreditnog posla	28
3. STAMBENO FINANCIRANJE U SAD-u	30
3.1. Ministarstvo za stanogradnju i urbani razvoj	32
3.2. Institucije i modeli stambenog financiranja u SAD-u	36
3.2.1. Institucije stambenog financiranja u SAD-u	35
3.2.1.1. Poslovne banke	36
3.2.1.2. Uzajamne štedionice	37
3.2.1.3. Štedno-kreditne zadruge	37
3.2.1.4. Osiguratelji života	38
3.2.1.5. Mirovinski fondovi	38
3.2.1.6. Kreditne unije	38
3.2.1.7. Hipotekarni bankari	39
3.2.1.8. Hipotekarni brokери	39
3.2.1.9. Fondovi za ulaganja u nekretnine	40
3.2.1.10. Ostali stambeni kreditori	40
3.2.2. Modeli stambenog financiranja u Sjedinjenim Američkim Državama	41
3.2.2.1. Model s konvencionalnim kreditima	41
3.2.2.1.1. Konvencionalni krediti s fiksnom kamatnom stopom	42
3.2.2.1.2. Konvencionalni krediti s promjenljivom kamatnom stopom	42
3.2.2.1.3. Posebni konvencionalni krediti	43
3.2.2.2. Model s kreditima koje osigurava Savezna uprava za stanogradnju	45
3.2.2.3. Model s kreditima koje osigurava Ministarstvo veterana	47
3.3. Model sekuritizacije stambenih kredita u Sjedinjenim Američkim Državama	47
3.3.1. Savezna hipotekarna udruga	50
3.3.2. Savezna kompanija za hipotekarne kredite	52

3.3.3. Nacionalna hipotekarna udruga.....	52
3.3.4. Ostale državne institucije	54
4. STAMBENO FINANCIRANJE U EUROPSKOJ UNIJI.....	56
4.1. Europski savez za stambeno kreditiranje	58
4.2. Institucije i modeli stambenog financiranja u Europskoj uniji	59
4.2.1. Institucije stambenog financiranja u Europskoj uniji	61
4.2.1.1. Hipotekarne banke	61
4.2.1.2. Stambena društva i stambene štedionice.....	61
4.2.1.2.1. Stambena društva	62
4.2.1.2.2. Stambene štedionice	64
4.2.1.3. Poslovne banke.....	65
4.2.1.4. Štedionice	66
4.2.1.5. Zadružne banke	67
4.2.1.6. Uzajamne banke	67
4.2.1.7. Osiguratelji.....	68
4.2.2. Modeli stambenog financiranja u Europskoj uniji.....	68
4.3. Zakonodavni okvir stambenog financiranja u Europskoj uniji.....	72
4.3.1. Stambeni krediti.....	75
4.3.2. Hipotekarne obveznice	75
4.4. Model sekuritizacije stambenih kredita u Europskoj uniji	81
5. STAMBENO FINANCIRANJE U ODABRANIM ZEMLJAMA	
EUROPSKE UNIJE	86
5.1. Stambeno financiranje u Danskoj.....	87
5.2. Stambeno financiranje u Ujedinjenom Kraljevstvu	90
5.3. Stambeno financiranje u Njemačkoj	93
6. STAMBENO FINANCIRANJE U ODABRANIM	
TRANZICIJSKIM ZEMLJAMA	98
6.1. Stambeno financiranje u Češkoj.....	101
6.2. Stambeno financiranje u Poljskoj	105
7. STAMBENO FINANCIRANJE U HRVATSKOJ.....	109
7.1. Institucije i modeli stambenog financiranja u Hrvatskoj	110
7.1.1. Poslovne banke.....	111
7.1.1.1. Zakonodavni okvir za poslovanje poslovnih banaka u Hrvatskoj ...	111
7.1.1.2. Obilježja poslovanja poslovnih banaka u Hrvatskoj	112
7.1.1.2.1. Stambeno kreditiranje od strane poslovnih banaka u Hrvatskoj..	113
7.1.1.2.2. Izvori sredstava za stambeno financiranje poslovnih banaka u Hrvatskoj.....	118

7.1.2. Fond za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države	120
7.1.3. Ugovorna štednja za stambene namjene – stambene štedionice	123
7.1.3.1. Zakonodavni okvir za poslovanje stambenih štedionica.....	123
7.1.3.2. Obilježja poslovanja stambenih štedionica u Hrvatskoj.....	124
7.1.4. Program društveno poticane stanogradnje.....	128
8. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	132
POPIS SLIKA	138
POPIS TABLICA	140
POPIS LITERATURE.....	142
SAŽETAK	148
SUMMARY	151
POGOVOR.....	152
BILJEŠKA O AUTORU	158