

## ШЕСТО ПРЕДАВАЊЕ – КРЕДИТИРАЊЕ СТАНОВНИШТВА

### ДЕФИНИЦИЈА УГОВОРА О КРЕДИТУ

Уговором о кредиту банка се обавезује да кориснику кредита стави на располагање одређени износ новчаних средстава, на одређено или неодређено време, на неку намену или без утврђене намене, док се корисник обавезује да банци плаћа уговорену камату и да добијени износ новца врати у време и на начин како је утврђено уговором.<sup>1</sup>

Према домаћим прописима, уговор о кредиту производи правно дејство искључиво уколико постоји у писаном облику, те стога представља формални правни посао. Кључни субјекти уговора о кредиту су зајмодавац и зајмопримац, а сврха уговора је да дефинише циљеве обе уговорне стране и да обезбеди извесне гаранције како зајмодавцу, тако и зајмопримцу. Кредитни уговор садржи све неопходне елементе који су потребни да се зајмодавцу обезбеди одређени степен контроле, а зајмопримцу сигурност све док поступа у складу дефинисаним елементима уговора.

Основни елементи кредитног уговора су:

- 1) главница (обим кредита),
- 2) доспеће (крајњи рок отплате),
- 3) начин утврђивања накнаде за коришћење средстава, и
- 4) остали специфични услови коришћења.

Постоје различите категорије кредитних аранжмана, који се према општој класификацији могу поделити на комерцијалне кредите (који се претежно пласирају привредним субјектима), хипотекарне и потрошачке кредите (који се претежно пласирају сектору становништва).

### Структурирање кредита

Под структурирањем кредита се подразумева утврђивање услова под којима се закључује кредитни уговор. Услове кредита споразумно и у складу са својим интересима и потребама одређују банка као зајмодавац и предузеће као зајмопримац. Основни елементи структуре кредита су: рочност кредита, висина каматне стопе, покриће кредита и заштитне клаузуле.<sup>2</sup>

Према критеријуму *рочности* кредити се могу поделити на:

- краткорочне кредите – са роком доспећа до 1 године,
- средњерочне кредите – са роком доспећа од 1 до 7 година, и
- дугорочне кредите – чији је рок доспећа обично преко 10 година.

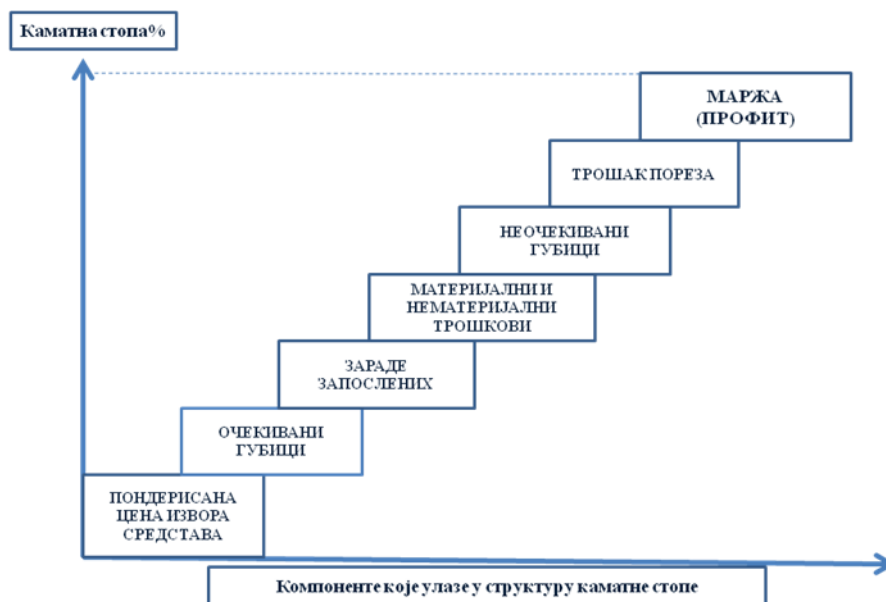
Заједнички интерес банке и дужника је да се дужина отплатног периода кредита процени што реалније. Банкарска пракса показује да намена за коју се кредит користи у високом проценту одређује његову рочност. Предузећа користе краткорочне кредите претежно за финансирање текућих обртних средстава, док се дугорочни кредити користе за финансирање различитих облика инвестиционих активности. Што се тиче начина отплате, за краткорочке кредите је карактеристично да се враћају одједном, заједно са припадајућом каматом, док се дугорочни

<sup>1</sup> Живковић, А., Станкић, Р., & Маринковић, С. (2012). *Банкарско пословање и платни промет*. Београд: Центар за издавачку делатност Економског факултета у Београду, страна 133.

<sup>2</sup> Ћириковић, М. (2006). *Банкарство, друго иновирано издање*. Београд: Европски центар за мир и развој, страна 100.

кредити по правилу враћају у ратама, према ануитетном плану. У пракси се најчешће примењује модел једнаких ануитета. Са аспекта ризичности пласмана, сматра се да су дугорочни кредити ризичнији у односу на краткорочне кредите, јер је кретање фактора који улазе у оцену кредитне способности дужника теже предвидети на дужи временски рок. То је један од основних разлога због ког се на дугорочне кредите зарачунава виша каматна стопа.

Следећи изузетно важан елемент структуре кредита је **каматна стопа**, која представља цену коришћења кредитних средстава. Номинална каматна стопа која представља уговорену каматну стопу између даваоца и тражиоца кредита, садржи најмање две компоненте: реалну каматну стопу и стопу инфлације. Поред тога, у структуру каматне стопе најчешће улази и посебна каматна маржа, која представља индивидуализацију степена ризика конкретног дужника. Ова компонента варира у зависности од процене кредитне способности дужника и користи се за формирање резерви за покриће губитака по основу изложености кредитном ризику. Уколико банка процени да одређени кредит носи већи кредитни ризик, она у оквиру каматне стопе зарачунава већи додатак за покривање тог ризика (премија ризика) и обрнуто.



Слика 8. Компоненте каматне стопе на кредите

Извор: Ивановић, П. (2008). *Теорија новца и банкарство*. Сремска Каменица: Факултет за услужни бизнис, страна 346.

Као што се може видети на слици 8, каматна стопа треба да буде на нивоу који ће банци обезбедити довољно средстава за: плаћање пасивне каматне стопе, издвајање резерви за очекиване и неочекиване губитке по основу кредитних пласмана, исплату зарада запосленима, покриће материјалних и нематеријалних трошкова и плаћање пореза. Након издвајања наведених средстава, банци треба да остане задовољавајућа зарада (профит).

Теоријска и практична искуства показују да постоји више појавних облика каматних стопа као цене кредита, од којих су најважније следеће:<sup>3</sup>

- Номинална каматна стопа- представља уговорену каматну стопу између даваоца и тражиоца кредита. Може да буде фиксна и варијабилна.

<sup>3</sup> Букић, Ђ., Бјелица, В., & Ристић, Ж. (2003). *Банкарство*. Београд: Економски факултет Београд, страна 138.

- Стварна каматна стопа- узима у обзир обавезу зајмотражиоца да у периоду коришћења кредита орачи одређени износ новчаних средстава.
- Реално позитивна каматна стопа- постоји када је номинална каматна стопа виша од стопе инфлације.
- Реално негативна каматна стопа- постоји када је стопа инфлације стопа виша од номиналне каматне стопе.
- Релативна каматна стопа- пропорционални део годишње каматне стопе за обрачунски период на који се примењује.
- Комфорна каматна стопа- дисконтована годишња каматна стопа на обрачунски период на који се примењује у току године (1,2,3,6 месеци).

Следеће важно питање за банке приликом одобравања кредита је **избор између фиксне и варијабилне каматне стопе**. Политика фиксне каматне стопе је раније била широко примењивана, док је данас банке користе претежно код краткорочних кредита. Код дугорочних кредитних пласмана, банке углавном примењују варијабилну каматну стопу, из разлога што је на дужи временски рок тешко предвидети кретање инфлације и кредитну способност дужника. Додатни аргумент који иде у прилог примени варијабилних каматних стопа на дугорочне кредите, јесте чињеница да банке у циљу ефикасног управљања каматним ризиком морају да прилагођавају своје каматне стопе кретању тржишних каматних стопа, које се због учесталих криза на глобалном финансијском тржишту често мењају. Уколико банке примењују фиксне каматне стопе на дугорочне кредите и на депозите, постоји опасност да значајнији раст каматних стопа на тржишту угрози њихову профитабилност и солвентност. Чињеница да банке имају краћу рочну структуру депозита у односу на рочну структуру кредитних пласмана, утиче на то да се раст каматних стопа брже рефлектује на раст цене депозита у односу на раст цене кредитних пласмана.

У случају примене варијабилне каматне стопе, банке морају да изаберу референтну каматну стопу која ће служити као основа за формирање каматних стопа на појединачне кредите. Тржишне каматне стопе које се тренутно најчешће користе у ту сврху су ЛИБОР (*London Interbank Offered Rate*) и ЕУРИБОР (*Euro Interbank Offered Rate*). Поред тога, за банке је веома важно да утврде фреквенцију поновног одређивања каматних стопа. Промена референтне каматне стопе има различите ефекте на формирање нивоа варијабилне каматне стопе на кредите, у зависности од тога да ли се рекалкулација врши месечно, тромесечно или полугодишње. На тржиштима на којима је инфлација нестабилна, пожељно је да периоди рекалкулације каматне стопе буду чешћи.

Следећи битан елемент структуре кредита је питање реалног покрића за одобрени кредит, које се још назива **коллатерал или залога**. Приликом одобравања кредита банке често траже одговарајуће реално покриће за одобрени кредит. Уколико дужник не врати кредит у уговореном року, банке имају право да наплате потраживања продајом активе која служи као коллатерал. Опција банке између покривених и непокривених кредита првенствено зависи од кредитне способности дужника. Велике компаније које имају висок кредитни рејтинг често добијају непокривене кредите, док од малих предузећа банке по правилу траже коллатерал како би ублажиле кредитни ризик. Да ли ће банка тражити коллатерал или не, између осталог зависи и од рочности кредита. Дугорочни кредити су углавном покривени коллатералом, јер носе већи ризик у односу на краткорочне кредите. Облици реалног покрића кредита могу да буду различити видови опреме, залихе, потраживања од купаца, разни облици некретнина и друго.

У савременом банкарству, банке поред коллатерала све чешће користе **заштитне клаузуле** које представљају елементе уговора о кредиту којима се утиче на понашање и пословну политику предузећа дужника, са циљем да се ублажи кредитни ризик. Заштитне клаузуле се чешће користе

код дугорочних кредита и код кредита који су пласирани предузећима са слабијом кредитном способношћу. Банке у кредитни уговор најчешће додају заштитне клаузуле које се односе на:

- обавезу дужника да банци редовно прилаже одређени сет финансијских извештаја,
- забрану вршења власничке трансформације и веће билансне промене без одобрења банке,
- забрану уласка у нове кредитне аранжмане, без одобрења банке,
- забрану значајног повећавања фиксне активе, без одобрења банке,
- забрану куповине високоризичних хартија од вредности,
- забрану уласка у послове фузија или аквизиција, без одобрења банке,
- забрану или ограничење исплата дивиденди акционарима, у случају да предузеће пробије вредности одређених индикатора на основу којих је извршена кредитна анализа.

Када је реч о методама и поступцима које банке користе у циљу ублажавања кредитног ризика, пракса је показала да примена заштитних клаузула даје боље резултате у односу на праксу уговарања колатерала.

## КРЕДИТИРАЊЕ СТАНОВНИШТВА

Кредитирање становништа је веома важан сегмент банкарког пословања, који у савременим тржишним условима све више добија на значају. Развој тржишта капитала у комбинацији са развојем информационе технологије утицао је на предузећа да се све више окрећу алтернативним изворима финансирања, као што је на пример емитовање сопствених обвезница. Кредитирање становништва је за банке атрактивно из разлога што је сектор становништва мање осетљив на промену каматних стопа од сектора привреде. То је нарочито случај код потрошачких кредита, код којих су грађани више заинтересовани за висину износа месечне рате, него за висину каматне стопе. Путем кредитирања долази до учвршћивања финансијских веза између банака и сектора становништва. Са једне стране банке пласирају кредите грађанима, док са друге стране грађани држањем депозита обезбеђују банкама стабилне и релативно јефтине изворе средстава.

### 4.3.1. Потрошачки и хипотекарни кредити

Облици кредита које банке најчешће пласирају сектору становништва су потрошачки кредити и хипотекарни кредити.

Најчешћи облици *потрошачких кредита* су:

- кредити за куповину аутомобила,
- кредити за куповину намештаја,
- кредити за куповину кућних апарата,
- готовински кредити (кеш кредити),
- кредити по основу кредитних картица и оквирни кредити по текућем рачуну (*overdraft*).

Банке одобравају *кредите за куповину аутомобила* директно или индиректно преко дилера. У овом другом случају, дилери купцима продају аутомобиле на кредит, након чега код банке дисконтују папире који репрезентују ове кредите. На тај начин долазе до ликвидних средстава. У оквиру овог аранжмана дилери наплаћују купцима вишу каматну стопу у односу на каматну стопу коју они плаћају банци, с тим да висина каматне стопе коју они плаћају банци зависи од тога ко на себе преузима ризик неплаћања кредита по основу куповине аутомобила (дилер или банка). Ови кредити се претежно одобравају са роком доспећа до 5 година и отплаћују се путем месечних рата.

**Готовинске кредите** банке одобравају у износу од 1.000 до 5.000 евра (у динарској противвредности), најчешће са роком отплате до две године и инструментима обезбеђења преко жираната, административне забране на зараду, осигурања кредита и слично. Кредит се реализује уплатом на рачун корисника. Износ месечног ануитета не сме да буде већи од половине расположивог дохода корисника кредита (и жиранта).

Посебну врсту потрошачких кредита представљају такозвани **брзи кредити**. Њихова основна карактеристика је поједностављено одобравање. Брзи кредити се одобравају за један дан, под условом да клијент прикупи сву неопходну документацију. Поред тога, клијент треба да има отворен текући рачун на који ће средства бити уплаћена (код банке зајмодавца). Остали услови за добијање ових кредита нису строго прописани и варирају од банке до банке. Кредитни износи се крећу у распону од 500 до 2.000 евра (у динарској противвредности). Отплата се врши тако што банка сваког месеца одбија износ рате кредита са текућег рачуна корисника.<sup>4</sup>

Други тип кредита који банке најчешће пласирају сектору становништва су **хипотекарни кредити**. Ради се о банкарским зајмовима за финансирање куповине или изградње станова и стамбених зграда. Рокови отплате ових кредита иду и до 30 година, с тим да се отплата врши на бази ануитетних програма, на месечном нивоу. Ови зајмови се пласирају на бази хипотеке (оптерећења на некретнине), која представља стварно право које повериоцу даје овлашћење да се наплати принудном продајом некретнине уколико дужник не измири своје обавезе у предвиђеном року. Хипотека се стиче уписом заложног права у јавне књиге. Предмет хипотеке је непокретна имовина физичких и правних лица. Најчешће се конституише на земљиште, грађевинске објекте, хале, магацине, итд.

Приликом одобравања хипотекарних кредита, корисници најчешће морају да уплате одређени износ у новцу (учешће), који може да износи и до 25% од укупне вредности некретнине која је предмет куповине. Такође, у оквиру структуре ових кредита постоји и ограничење које се односи на максималан износ месечних ануитета у односу на расположиви доходак корисника кредита. Најчешће је случај да месечна рата хипотекарног кредита не сме да буде већа од једне четвртине расположивог дохода дужника (25%).

Због дугог рока отплате ових кредита, за банке је веома важно да што прецизније утврде кредитну способност потенцијалних дужника. Међутим, без обзира на квалитет процене бонитета дужника, квалитет хипотекарних кредита варира у зависности од фазе економског циклуса. У фази привредног раста, долази до раста тражње за хипотекарним кредитима, као и до повећања базе потенцијалних корисника кредита, чији је бонитет на задовољавајућем нивоу. Међутим, у фази рецесије се повећава број корисника кредита који нису у стању да извршавају уговорне обавезе. У том случају банке преузимају непокретности од дужника (активирају хипотеку) и теже да их продају на тржишту како би повратиле своја средства. Раст понуде некретнина на тржишту доводи до пада њихових цена, због чега банке још у фази одобравања кредита формирају однос између висине хипотекарног зајма и вредности некретнине, у сразмери која обезбеђује повраћај средстава и у случају продаје некретнине по депресираним ценама. Хипотекарни кредити због дугог рока доспећа за банке представљају неликвидну активу, због чега се банке често



<sup>4</sup> Вуњак, Н., & Ковачевић, Ј. (2011). *Банкарство, банкарски менаџмент*. Суботица: Економски факултет Суботица, страна 150.

опредељују да преко секјуритизације кредита изместе хипотекарне кредите из биланса и на тај начин повећају ликвидност своје активе.<sup>5</sup>

### Кредитна анализа индивидуалних тражилаца кредита

Кредитна анализа индивидуалних тражилаца банкарских зајмова је другачија и доста једноставнија од анализе кредитних захтева предузећа. Анализа кредитне способности становништва је фокусирана на следеће факторе:

- карактер тражиоца кредита,
- доходак тражиоца кредита,
- колатерал или друге гаранције.

Као и у случају предузећа, карактер тражиоца кредита је важан фактор, јер указује на степен одговорности и спремност дужника да уредно отплаћује своје кредитне обавезе. Информације у вези карактера потенцијалног дужника, банке најчешће црпе из ранијих искустава са њим, као и анализирањем његове „кредитне историје“ на бази података из кредитних бироа.

Следећи важан фактор је месечни доходак зајмотражиоца. Висина месечних примања представља основ за утврђивање висине месечних рата које је дужник способан да плаћа, као и основ за одређивање висине износа кредита и периода његове отплате. Поред тога, важни подаци за банку су године радног стажа зајмотражиоца, као и то да ли је он запослен на одређено или на неодређено време. Дужина радног стажа и тип уговора о раду између зајмотражиоца и његовог послодавца, указују на извесност и стабилност дохотка у периоду трајања кредита.

Трећи важан фактор процене кредитне способности зајмотражиоца је колатерал, који представља секундарни извор наплате дуга. Покриће кредита може да буде залога на покретну имовину дужника, хипотека на непокретну имовину дужника или жирант који гарантује банци да ће у случају неизвршења кредитних обавеза преузети на себе исплату остатка дуга.

Банке углавном користе две основне процедуре за процену изложености кредитном ризику по основу кредитних захтева физичких лица. Прва процедура се заснива на искуственој процени банкарских службеника који су задужени за одобравање кредита. Проширеном анализом фактора кредитне способности (карактер, доходак, колатерал), банкарски службеник процењује да ли се одређени захтев уклапа у стандарде банке и на основу те процене доноси предлог одлуке о одобравању кредита. Међутим све интензивнија употреба компјутерске технологије у банкама, допринела је да се кредитна способност физичких лица све чешће процењује применом *credit scoring* модела. Фактори који се најчешће користе за валоризацију кредитне способности тражиоца кредита су:<sup>6</sup>

- висина месечног дохотка,
- однос висине месечне рате и висине месечног дохотка,
- колико дуго ради у неком предузећу,
- да ли живи у сопственом или изнајмљеном стану,
- да ли је до сада имао кредитне деликвенције и колике,

<sup>5</sup> Секјуритизација кредита подразумева операције које значе трансформацију банкарских кредита у обвезнице које се продају заинтересованим инвеститорима.

<sup>6</sup> Ћириковић, М. (2006). *Банкарство, друго иновирано издање*. Београд: Европски центар за мир и развој, страна 135.

- колике су финансијске активе тражиоца кредита (депозити код банака, хартије од вредности, полисе осигурања и друго).

На основу података унетих у рачунар, свака позиција добија одговарајући број поена. Збир поена (*credit score*) даје бројчану вредност која се упоређује са унапред дефинисаном бројчаном скалом. На тај начин се аутоматски добија процена кредитне способности зајмотражиоца. Примена „*credit scoring*“ модела је веома ефикасна, јер убрзава процес доношења кредитних одлука и објективизује сам процес (не постоји евентуална субјективна пристрасност банкарског службеника који доноси кредитну одлуку).

## ОБЛИЦИ ОБЕЗБЕЂЕЊА БАНКАРСКИХ КРЕДИТА

Уговори о кредитним пласманима банака у највећем броју случајева садрже клаузуле којима се дефинишу средства њиховог обезбеђења. Банке активирају средства обезбеђења у случајевима када дужници нису у могућности да врате дуг банци у предвиђеном року. У савременој банкарској пракси најчешће се користе следећи облици обезбеђења кредита:

- 1) гаранција (јемство),
- 2) уступање и залагање потраживања,
- 3) залога на покретне ствари, робу или хартије од вредности,
- 4) пренос у фидуцијарну својину,
- 5) хипотека.

Гаранција (јемство) је средство обезбеђења које се најчешће користи код кредита чији новчани износ није превише висок. Уговором о јемству се неко лице (јемац) обавезује повериоцу неког трећег лица (главног дужника) да ће у случају неизвршења обавезе главног дужника, он уместо њега исплатити дуг. Јемство у случају кашњења отплате дуга може да буде супсидијарно или солидарно. Код супсидијарног јемства, поверилац у случају проблема у отплати прво мора да покуша да наплати заостала потраживања подношењем тужбе против главног дужника. У случају да на тај начин не успе да наплати потраживања, обраћа се супсидијарном јемцу како би овај по основу уговора о јемству исплатио дуг. У случају солидарног јемства, заостали дуг може да буде наплаћен од јемца аутоматски, без претходног подношења тужбе против главног дужника. Солидарно јемство се може уговорити тако да јемац одговара само за део потраживања. У пракси се свако јемство сматра солидарним, уколико није стриктно уговорено да се ради о супсидијарном јемству.

Следећи облик обезбеђења банака од ризичних пласмана је уступање и залагање потраживања, на начин да залогодавац (корисник кредита) предаје залогопримцу (банци) документ о заложном потраживању. У случају када заложно потраживање даје могућност наплате камате, банка (залогопримац) је у обавези да те камате наплаћује и на тај начин подмири део својих потраживања. Поред тога, уколико заложно потраживање доспе на наплату, банка је у обавези да наплати то потраживање и да након тога поступи у складу са договором који је склопила са залогодавцем. Ово средство обезбеђења се користи у случају када корисник кредита нема да понуди банкама у залогу ништа друго осим својих потраживања. У пракси је то веома редак случај.

Када је у питању залога на покретне ствари и робу, банке нерадо прихватају ову врсту залог, из разлога што у највећем броју случајева не располажу адекватним смештајним простором и уређајима за складишење и чување робе (нарочито ако је у питању кварљива роба). Стога банке уместо покретних ствари и робе, радије примају хартије од вредности које се односе на право располагања над одређеном робом. Такве хартије од вредности су товарни лист, складишница, коносман и друго.

Пренос у фидуцијарну својину се појављује као средство обезбеђења кредита када предузеће приликом добијања кредита залаже неко своје основно средство (машине, опрему, итд.). Суштина је да предузеће уговором преноси основно средство на банку, док му банка другим уговором истовремено даје на употребу то исто средство. На тај начин банка за време трајања кредита стиче право фидуцијарне својине, док предузеће корисник кредита задржава право коришћења основног средства, уз ограничење да га не може отуђити док банци не отплати дуг. Након враћања кредита, престаје уговор о фидуцијарној својини и власник основног средства поново стиче право пуног располагања над основним средством.

Хипотека као средство обезбеђења кредита представља заложно право на некретнине. Хипотека се обезбеђује потписивањем уговора између даваоца и примаоца кредита. Давање хипотеке од стране корисника кредита се врши тако што се право залог на некретнину укњижи у земљишне књиге. Код сваке хипотеке се пре давања кредита врши процена вредности некретнине, при чему се кредит по правилу одобрава у мањем износу у односу на њену процењену вредност. Хипотекарна залога представља погодност за власника некретнине из разлога што он може неометано да је користи све док уредно отплаћује кредит. Са друге стране, за повериоца хипотека као залога представља један од најсигурнијих облика обезбеђења кредита, јер се може релативно лако продати у сваком тренутку.