

НАРОДНА БАНКА СРБИЈЕ



Препорука БАН 001/13 од 31. маја 2013. године

У ВЕЗИ СА СТАМБЕНИМ КРЕДИТИМА ИНДЕКСИРАНИМ У ШВАЈЦАРСКИМ ФРАНЦИМА

ЦИЉ ПРЕПОРУКЕ

Неповољни развој кретања валутног односа између швајцарског франка (CHF) и евра (EUR) у периоду 2008-2011. године довео је одређени број грађана у Републици Србији којима су одобрени стамбени кредити индексирани у CHF у ситуацију у којој они нису у могућности да благовремено измирују ануитете по овим кредитима или их измирују са знатним проблемима. Ради стварања минималних услова за савладавање друштвених и животних потешкоћа којима су изложени или би могли бити изложени корисници стамбених кредита индексираних у CHF – физичка лица и делимично олакшавање њиховог положаја при измиривању обавеза по основу тих кредита, а узимајући у обзир настојање да се спречи повећање, односно смањи број таквих „проблематичних” кредита и тиме унапреди управљање кредитним ризиком, побољшају економски показатељи и умање правни ризици у пословању даваоца ових кредита, све банке које и даље у свом портфељу имају стамбене кредите индексираних у CHF требало би да поступе у складу са овом препоруком. Остваривањем циља ове препоруке несумњиво би се допринело и јачању и очувању стабилности финансијског система у Републици Србији.

РАЗЛОЗИ ЗА ОБЈАВЉИВАЊЕ ПРЕПОРУКЕ

Према подацима с којима располаже Народна банка Србије, удео кредита индексираних у иностраној валути код којих постоје тешкоће у отплати са стањем на дан 31. марта 2013. године износи око 3,5% за кредите индексираних у EUR и 11% за кредите одобрене у CHF. Ови подаци јасно упућују на повезаност између депрецијације EUR у односу на CHF и увећања удела проблематичних кредита индексираних у CHF у укупним кредитима. Стога је Народна банка Србије, као институција која је, између осталог, одговорна за стабилност финансијског система, контролу банака и заштиту корисника финансијских услуга, приступила детаљној анализи стамбених кредита индексираних у CHF¹ како би предузела одговарајуће активности на решавању проблема који се односе на ове кредите.

И поред неколико јаких депрецијацијских удара почев од краја 2008. године, резултати ове анализе показују да ситуација с кредитима индексираним у EUR (код којих је варијабилни део каматне стопе везан за кретање Еурџог стопа) није тако проблематична као код кредита

¹ Израз „стамбени кредити индексирани у CHF” у овој препоруци означава све стамбене кредите одобрене или индексираних у CHF.

индексираних у CHF, односно да није дошло до тако драматичног повећања динарске противвредности ануитета јер је истовремено дошло до значајног пада Euribor стопа.²

Код кредита индексираних у CHF, међутим, корисници кредита су у много неповољнијем положају због тога што је у међувремену дошло до значајног јачања CHF у односу на EUR за преко 30% (крајем 2008. за око 10% и додатних преко 20% током 2010. и 2011. године због кризе дугова у еврозони), тако да је однос EUR/CHF у последњих неколико година промењен са максималног нивоа од 1,68 на садашњих око 1,25, односно у целом периоду за 34,4%.

Поред тога, на основу анализе ефеката отплате кредита индексираних у EUR, односно у CHF, не доводећи у питање специфичност сваког појединачног одобреног кредита, може се уочити и следеће:

- по кредитима одобреним након јануара 2006. године (а код кредита индексираних у CHF преовлађују они који су одобрени у 2007. и 2008. години) према последњим обрачунима урађеним закључно са мајем ове године (за разлику од почетних периода коришћења), „предност“ у смислу мање укупне динарске отплате имају клијенти који су узели кредит индексирани у EUR,
- због значајног смањења разлике у каматним стопама и велике депрецијације EUR у односу на CHF, у свим посматраним случајевима последњи ануитети, односно отплатне рате изражене у динарима знатно су веће за кредите индексирани у CHF,
- из истих разлога, остатак дуга је, када се изврши обрачун у динарима и/или еврима, знатно већи по кредитима индексираним у CHF него по кредитима одобреним у истом периоду, а индексираним у EUR (често је овај остатак већи чак и од почетног износа дуга прерачунатог у евре).

Имајући у виду различитост рокова отплате међу стамбеним кредитима индексираним у CHF и претпостављене просечне каматне стопе на тржишту, наведена анализа је показала да би за приближно изједначавање преосталих ануитета у динарској противвредности (а самим тим и у еврима), у просеку било потребно применити равнотежни обрачунски курс EUR/CHF базиран на корекцији („слабљењу“) курса EUR према CHF у износу од око 8% у односу на њихов међувалутни однос на дан одобравања кредита.

Народна банка Србије је размотрила и различита упоредноправна и друга могућа решења на основу којих би се могао побољшати тежак положај једног броја корисника кредита индексираних у CHF. Ова решења крећу се у распону од предузимања законских и/или административних мера којима се непосредно задире у облигационоправне односе између банака и корисника кредита до покушаја да банке у складу с начелом добровољности саме уреде ово питање без интервенције државе.

Сагледавајући различите моделе решавања наведеног питања, Народна банка Србије је закључила да је у овом тренутку примерено решење да препоручи банкама да корисницима ових

² Анализа је сачињена под претпоставком да није дошло до повећања маржи банака. Напомињемо да су уговорени неодредиви елементи променљиве каматне стопе које су банке примењивале пре почетка примене Закона о заштити корисника финансијских услуга предмет посебне препоруке Народне банке Србије (БАН 002/13).

кредита понуде измену закључених уговора на основу којих би тим корисницима било омогућено да у одређеном временском периоду (три године) отплаћују кредит према мањим ануитетним износима у односу на првобитно уговорене, и то у складу с поменутом корекцијом међувалутног односа EUR/CHF.

ТЕКСТ ПРЕПОРУКЕ:

1. Банкама се препоручује да омогуће (понуде) корисницима стамбених кредита индексираним у CHF – физичким лицима да отплаћују овај кредит по курсу који одговара валутном паритету EUR/CHF на дан одобравања кредита, умањеном за највише 8%, и то у наредном периоду од најмање три године, односно до крајњег рока отплате кредита ако је тај рок краћи од три године (ближе објашњење и калкулативни модел дају се у прилогу ове препоруке).

2. При отплати сваког појединачног ануитета банке би обрачунавале разлику између претпостављене отплате по текућем курсу CHF и отплате по препорученом, обрачунском курсу и ту разлику књижиле као појединачно одложено потраживање индексирано у CHF по текућем курсу.

На потраживања чија је наплата одложена у складу са овом препоруком банке не би обрачунавале и наплаћивале камату.

Рок доспећа сваког одложеног потраживања не би могао бити краћи од три године од дана доспећа појединачног ануитета на основу којег је утврђено одложено потраживање као разлика између наведених динарских отплата.

Изузетно, када је преостали период отплате кредита краћи од три године од дана доспећа првог ануитета на који би се применила ова препорука, истеком првобитно уговореног периода отплате кредита одложена потраживања се акумулирају и затим отплаћују у ануитетима индексираним у CHF чији износ не може бити виши од износа последњег отплаћеног ануитета обрачунатог у складу с тачком 1. ове препоруке, осим ако је корисник кредита изричито захтевао једнократну отплату акумулираних одложених потраживања или отплату ануитета у вишим износима.

3. Банке би ову препоруку требало да примене на што је могуће шири круг корисника кредита индексираних у CHF – физичких лица, а нарочито на кориснике оних кредита чији је износ у моменту одобравања износио до 80.000 евра, према међувалутном односу EUR/CHF на дан тог одобравања.

4. Предлаже се да банке најкасније до 1. августа 2013. године понуде корисницима кредита закључење анекса уговора о стамбеном кредиту индексираним у CHF у складу са овом препоруком, с тим што би рок за изјашњење физичких лица о овој понуди био 31. децембар 2013. године.

5. Ова препорука примењује се на ануитете по стамбеним кредитима индексираним у CHF који доспевају након закључења анекса уговора из тачке 4. ове препоруке.

6. Банка неће од клијента наплатити никакву накнаду, нити евентуалне трошкове које може имати у вези са обављањем послова у складу са овом препоруком.

Народна банка Србије ће предузети одговарајуће активности како би се умањили или избегли евентуални трошкови и накнаде трећих лица које би корисници стамбених кредита у CHF могли да сnose у вези с применом ове препоруке.

7. Банкама се препоручује и да клијентима који имају доспеле, а неизмирене обавезе по основу стамбеног кредита индексираног у CHF, у складу са посебним околностима сваког појединачног случаја, понуде анекс уговора, односно реструктурирање кредита у складу са овом препоруком, под условом да корисник кредита уреди односе с банком поводом неизмирених обавеза.