

NEGATIVNE KURSNE RAZLIKE ŠVAJCARSKOG FRANKA KAO IZVOR PREZADUŽENOSTI GRAĐANA

REZIME: Ulaskom stranih banaka na domaće tržište bankarski sistem je postao toliko dominantan da je počeo da utiče na makroekonomska i socijalna kretanja. Velika glad stanovništva i privrede za kreditima dovela je do prezaduženosti, koja je potaknuta nedavnom i još uvek aktuelnom ekonomskom krizom učinila da se pojavi veliki broj građana i privrednika koji su prestali da rade i istovremeno postali izloženi pritiscima banaka za vraćanjem kredita što ih je učinilo socijalno problematičnom kategorijom društva. Kao najbolji primer snažnog uticaja banaka na socijalna i makroekonomska kretanja jesu stambeni krediti indeksirani u CHF, koji su se, po uslovima koje nude, vremenom okrenuli protiv korisnika kredita. U odnosu na period od pre tri godine kada su stambeni krediti indeksirani u CHF bili veoma popularni, danas korisnici tih kredita duguju znatno više (iskazano u evrima) u odnosu na period kada su uzeli kredite. Ovde nemaju problem samo navedeni korisnici kredita, već i celokupan građevinski sektor koji bi trpeo velike posledice ukoliko bi na prodajnom tržištu počeli intenzivno da se pojavljuju stanovi koji potiču od naplate banaka putem uzetih hipoteka. Država je pokušavala da zaštiti makroekonomska kretanja pa i same korisnike kredita ograničavajući mogućnost kreditnih zaduženja građana što je u jednom trenutku dalo rezultate, ali se ubrzo pokazalo da ima i svojih negativnih strana jer dotad već prezaduženi građani nisu bili u mogućnosti da refinansiraju ili reprogramiraju kreditne obaveze. Država je trenutno u potpunosti prepustila poslovnim bankama da same odlučuju koga će i koliko kreditirati što, nasuprot mnogim očekivanjima, nije dovelo do nove kreditne ekspanzije. Razlog tome je što su banke opterećene velikim iznosima spornih i nenaplativih potraživanja koja utiču na veću opreznost u odobravanju kredita, posebno imajući u vidu turbulentna društvena i ekonomska kretanja.

KLJUČNE REČI: devizni kurs, banka, kredit, prezaduženost, kriza

Uvod

Otvaranjem bankarskih ponuda prema građanima od pre desetak godina, stvorene su mogućnosti da ljudi obnove svoje domaćinstvo, kupe novi automobil ili novi stan. Tokom 2005. i 2006. godine dolazi do ekspanzije potrošačkih i namenskih kredita fizičkih lica što se podudara sa periodom ulaska većeg broja stranih banaka na srpsko tržište. Strane banke, svesne „gladi“ stanovništva za kreditima, maksimalno spuštaju kriterijume prilikom njihovog odobravanja, ali sa druge strane, maksimalno povećavaju kamatnu stopu kao cenu rizika koju preuzimaju praktično nekontrolisanim kreditiranjem.

Nekontrolisano kreditiranje, koje je u početku donosilo velike profite bankama, počelo je polako da pokazuje svoju negativnu stranu kroz sve veći broj kredita u kašnjenju i pokrenutih mera prinudne naplate. Navedene negativnosti se prevashodno odnose na privredu, dok kreditiranje građana tek počinje da pokazuje tendenciju povećanja stope nenaplativosti kredita. Ono što je aktuelno i što će još dugo biti aktuelno jesu stambeni krediti odobreni u švajcarskim francima. Trenutno kod nas ima oko 30.000 takvih kredita, odnosno možemo smatrati da je isto toliko porodica ugroženo nepovoljnostima indeksiranosti kredita u švajcarskim francima. Da podsetimo, tokom 2007. i 2008. godine u jeku ekpanzije stanogradnje, kada su cene stanova dostizale nerealno visoke vrednosti, na tržištu su se pojavili stambeni krediti indeksirani u švajcarskim francima (CHF) sa kamatnim stopama ispod 4% godišnje što je bilo 2.5-3.5% manje nego što su bile kamatne stope po kreditima indeksiranim u evrima. Navedeni uslovi bili su mamac za veliki broj korisnika kredita koji su se opredelili da im kredit bude indeksiran u CHF i pored nedvosmislenih upozorenja tadašnjeg guvernera Radovana Jelašića da je uzimanje kredita u CHF visoko rizično jer da nije tako i države bi se zaduživale u CHF umesto u evrima (€) ili dolarima (USD).

Negativnosti ranijeg zaduživanja u CHF

Upozorenja bivšeg guvernera Jelašića su se nažalost obistinila i dovela u velike probleme sve korisnike kredita indeksiranih u CHF. U periodu od 30.06.2008. do 31.07.2011. vrednost CHF je porasla za 81,1% (sa 49,1129 na 88,9437 RSD za 1 CHF) dok je vrednost evra u istom periodu porasla za 29,3% (sa 78,9784 na 102,1251 RSD za 1 €). Navedena disproporcija u rastu CHF i EUR uticala je da klijenti koji su uzeli kredite u CHF nakon tri godine otplate duguju znatno više u evrima nego u trenutku kada su uzeli kredit. Tako je porasla i mesečna rata iskazana u evrima, što je i najveći problem, jer je na raspolaganju ostao znatno manji fond kućnog budžeta sa kojim klijent može slobodno da raspolaže.

Primer:

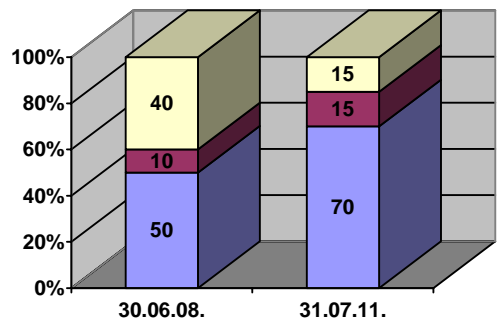
Klijent 30.06.2008. kupuje stan od 70m² po ceni od 1.300 €/m² što ukupno iznosi 91.000 €. Za kupovinu stana klijent uzima kredit od 146.337 CHF po simboličnoj kamatnoj stopi koja je niža od 4% godišnje. U trenutku uzimanja kredita 1 € = 78,9784 RSD, a 1 CHF = 49,1129 RSD. Nakon tri godine, odnosno 31.07.2011. stanje duga klijenta je 142.000 CHF dok je 1 € = 102,1251 RSD, a 1 CHF = 88,9437 RSD. U navedenom periodu (30.06.2008. – 31.07.2011.) vrednost evra je porasla za 29,3%, dok je vrednost CHF porasla za 81,1%. Dakle, stanje duga klijenta 31.07.2011. iznosi 142.000 CHF, ali konvertovano u evre ono je sada 123.672 €, odnosno za 35,9% više nego u trenutku uzimanja kredita - iako je klijent tri godine uredno izmirivao svoje mesečne kreditne rate. U isto vreme, vrednost nekretnina je znatno opala tako da stan koji je klijent kupio na dan 31.07.2011. vredi 70.000 evra (1.000 €/m²).

Imamo situaciju sa kojom se susreće oko 30.000 korisnika stambenih kredita indeksiranih u švajcarskim francima, a to je da oni duguju banci znatno više od onog što su uzeli i nego što realno vredi njihov stan. Zato se postavlja pitanje da li je racionalno dugovati i plaćati 123.672 € (glavnica bez kamate) za stan koji vredi svega 70.000 €?

Ako problematiku svedemo na mesečne obaveze one iznose CHF 560 što je 30.06.2008. iznosilo 348 €, a na dan 31.07.2011. iznos mesečne rate u CHF je ostao nepromenjen - ali to sada iznosi 488 €. Ako je u trenutku odobravanja kredita mesečna rata iznosila 50% plate klijenta koja je bila EUR 696 (maksimalno dozvoljeno), sa 31.07.2011. kreditna rata iznosi 70% plate klijenta (osim ukoliko se u međuvremenu nije povećala plata klijenta).

30.06.2008.	31.07.2011.
1 CHF = 49,1129	1 CHF = 88,9437
1 EUR = 78,9784	1 EUR = 102,1251
Stan od 70 m ² vredi 91.000 evra	Stan od 70 m ² vredi 70.000 evra
Iznos kredita je CHF146.337	Stanje duga je CHF 142.000
Iznos kredita u EUR je 91.000	Stanje duga u EUR je 123.672
Mesečna rata je CHF 560	Mesečna rata je CHF 560
Mesečna rata u EUR je 348	Mesečna rata u eEUR je 488
Rata je 50% plate	Rata je 70% plate

Udeo u kućnim rashodima	30.06.2008.	31.07.2011.
Rata kredita	50 %	70 %
Komunalije	10 %	15 %
Slobodno trošenje	40 %	15 %



Moguće posledice koje mogu prouzrokovati odobreni stambeni krediti indeksirani u CHF

Kada govorimo o posledicama koje uzrokuje neočekivano visok rast kursa švajcarskog franka, onda se prevashodno misli na posledice koje trpe klijenti i država preko svog eksponenta Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita (NKOSK). Banke ne trpe posledicu visokog kursa švajcarskog franka niti sve teže mogućnosti klijenata da vraćaju navedene kredite, jer su krediti osigurani u NKOSK tako da je NKOSK praktično garant po kreditima. Rezonujući iz ugla banke, sasvim je svejedno da li će klijent moći da vraća stambeni kredit, jer u slučaju da prestane sa izmirivanjem svojih obaveza, banka će u skladu sa ugovorom kredit proglasiti dospelim i naplatiće svoja potraživanja od NKOSK. Tada se kao poverilac pojavljuje NKOSK koja aktivira hipoteku, prodaje nepokretnost i refundira se. Problem je jedino u tome što su obaveze korisnika stambenih kredita (indeksiranih u CHF) iskazane u evrima, trenutno znatno veće nego što su bile pre 2-3 godine kada su krediti odobravani. U takvoj situaciji NKOSK može doći u situaciju da svoja potraživanja namiruje stanom koji vredi znatno manje nego što su potraživanja (pogledati primer). Inače, ponuda stanova na tržištu nekretnina je znatno veća od tražnje tako da bi pojavljivanje dodatnih stanova u ponudi još više oborilo njihovu cenu. U celokupnoj problematici banka bi naplatila i ostvarila svoj profit, NKOSK bi pokušavala da refundira kroz prodaju stana koji vredi manje nego što je potreba za refundiranjem, a klijent bi i dalje bio u stanu sve dok se hipoteka ne realizuje, odnosno dok NKOSK ne proda stan. Alternativa je da NKOSK otkupi stan koji ima u hipoteci i da ga vremenom prodaje na slobodnom tržištu. Navedena opcija je malo verovatna jer NKOSK nije agencija za prodaju nepokretnosti i od nje to ne treba očekivati.

Moguće mere za rešavanje problema uzrokovanih odobravanjem kredita indeksiranih u CHF

Pitanje stambenih kredita indeksiranih u CHF je, kao što smo naveli, veliki problem za sve (osim za banku) ne samo kod nas, već i u ostalim zemljama u okruženju. U Hrvatskoj je, na primer, država preuzela na sebe rešavanje tog problema tako što je odredila fiksni kurs CHF kako bi se smanjila rata kredita. Na pitanje zašto se država meša u poslovni odnos banka – klijent, odgovor leži u strahu od socijalnih previranja ukoliko bi veliki broj porodica (korisnika kredita) ostao bez krova nad glavom. To bi, osim socijalnih problema, izazvalo i poremećaj na tržištu nepokretnosti, a samim tim i u sektoru građevinske industrije. Iz tog razloga, ovom problemu je potrebno posvetiti svu pažnju i on se ne sme prepustiti prostom odnosu banka-klijent. Kod nas se zasad, izuzev deklarativnih tumačenja ko treba da rešava nastali problem, ne čini ništa na njegovom obuzdavanju. Maksimalno se „zateže“ sposobnost klijenata da izmiruju svoje obaveze i verovatno će tako i biti dok se ne stvori kritična masa koja više ne može da izmiruje svoje obaveze i koja će

stanove vratiti banci odnosno NKOSK-u. Na taj način će se ući u spiralu problema iz koje se teško izlazi.

Treba biti svestan činjenice da se banke nisu zaduživale u CHF u inostranstvu da bi plasirale sredstva na domaćem tržištu. One su odobravale dinarske kredite indeksirane u CHF i osim kamate ostvarivale i enormne zarade po osnovu pozitivnih kursnih razlika.

Niko banke ne može naterati da se odreknu prihoda od kursnih razlika iako je to moralan, poslovan i očekivan čin banaka. Na taj način klijentima će se omogućiti da izmiruju svoje kreditne obaveze, a NKOSK kao jemcu će se omogućiti da ne dolazi u neprijatnu situaciju refundacije potraživanja od građana. Sa druge strane, ukoliko je NKOSK pristala da osigura kredit jedne banke, onda i ta banka ima određene nepisane obaveze iz domena korektnog poslovnog odnosa prema NKOSK (formalno pravne nema). Sledeće je kako stimulisati banke da se odreknu dela zarade po osnovu kursnih razlika. Jedan od načina jeste da se primeni „hrvatski model“ i da se fiksira kurs CHF, a drugi, verovatno delotvorniji metod jeste da NKOSK preispita saradnju sa bankama čije kredite osigurava. Ako se određena banka pokaže kao nefleksibilna, NKOSK ima pravo da prekine sa osiguravanjem kredita (NKOSK ima diskreciono pravo da sama odlučuje čije će kredite osiguravati). Banka bi za posledicu mogla da ima gubitak tržišta stambenih kredita, a vremenom verovatno i gubitak depozita.

Dosadašnja iskustva i moguće posledice nekontrolisanog kreditiranja

U prethodnom delu predstavljena je aktuelna problematika stambenih kredita indeksiranih u CHF. Ipak, ona nije jedina. Naime, problematika kreditiranja počela se ispoljavati još 2008. godine. Ulaskom stranih banaka na domaće tržište, a posle višedecenijske nemogućnosti građana da obnove svoje stanove, automobile, nameštaj ili belu tehniku, počela je ekspanzija kreditiranja po veoma niskim bonitentnim kriterijumima sa ciljem da što više ljudi dobije kredit. Navedena ekspanzija je dovela do situacije da građani troše mnogo više nego što realno imaju (putem kredita, kreditnih kartica i dozvoljenih minusa), a razmere prekomerne potrošnje dostigle su nivo na kojem su mogle da budu ugrožene inflacija i makroekonomska stabilnost. Tadašnji menadžment Narodne banke Srbije (NBS) na čelu sa guvernerom Radovanom Jelašićem procenio je da prekomerna potrošnja kroz kreditna zaduženja može ozbiljno ugroziti temelje fiskalne i monetarne politike. Zbog toga je bilo odlučeno da maksimalna ročnost kreditiranja može biti 24 meseca, a maksimalan iznos zaduženosti 30% od mesečnih prihoda korisnika kredita (navedena ograničenja nisu važila za stambene kredite). Ta mera, koja je istovremeno predstavljala direktno mešanje NBS u kreditnu politiku poslovnih banaka, imala je za posledicu da su banke praktično „preko noći“ ostale bez mogućnosti kreditiranja. Sa tako nametnutim ograničenjima i činjenicom da je veliki broj građana maksimalno zadužen, bankama su na raspolaganju bili preostali

još jedino oni klijenti sa višim primanjima i bez kreditnih zaduženja. Potrošnja je svedena u okvire realnih mogućnosti, u čemu se donekle i uspelo, ali su se pojavili drugi problemi, poput poskupljenja bankarskih usluga. Takođe, sve češće su bile i pojave otežanog vraćanja kredita bez mogućnosti uzimanja novih za refinansiranje ili reprogramiranje. NBS je omogućila drugu krajnost - da poslovne banke same formiraju kriterijum bonitetnosti uz preporuku da se visina primanja korisnika kredita stavlja u odnos sa cenom minimalne potrošačke korpe. Okvirna ideja je da korisniku kredita nakon izmirivanja mesečne kreditne obaveze ostane dovoljno sredstava za „minimalnu potrošačku korpu“ čiju je visinu procenio Republički zavod za statistiku. Na taj način može se doći do kreditne zaduženosti od čak 70% ukupnih mesečnih primanja. Iako je Narodna banka praktično prepustila poslovnim bankama da kreditiraju koga hoće i koliko hoće, nije došlo do ponovne ekspanzije kreditiranja iz više razloga:

- Banke su postale znatno opreznije nego što su bile u periodu od 2005. do 2008. godine usled značajnog obima spornih i nenaplativih potraživanja;
- Građani su postali svesni da se kredit ipak mora vratiti;
- Masa ljudi je prezadužena i ima lošu kreditnu istoriju što ih automatski diskvalifikuje kao potencijalne korisnike kredita;
- Značajan broj građana je ostao bez zaposlenja i izvora prihoda.

Kakve sve posledice mogu nastati nekontrolisanim kreditiranjem i ignorisanjem značaja kreditnog rizika, a sve u cilju postizanja što većeg profita (svejedno da li građana ili privrede), najbolje nam govori nedavna svetska ekonomska kriza. Ona je kao inicijalnu kapislu imala stvaranje kritične mase korisnika stambenih kredita u američkim hipotekarnim bankama, koji u jednom trenutku nisu bili u mogućnosti da izmiruju svoje obaveze. Na taj način, banke su postale nelikvidne što je dalje pokrenulo i spiralu bankrotstava. Navedeno iskustvo trebalo bi da bude nauk kreatorima domaće fiskalne i monetarne politike, jer se i kod nas polako stvara kritična masa korisnika stambenih kredita indeksiranih u CHF. Loše odluke mogu izazvati:

- Velike obaveze nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita (država) prema poslovnim bankama;
- Značajne socijalne i društvene probleme mnogih porodica prouzrokovane ostajanjem bez „krova nad glavom“;
- Pojavu stanova koji bi se prodavali putem javnih licitacija u situaciji u kojoj ponuda znatno premašuje tražnju;
- Zbog povećane ponude stanova na tržištu bio bi ugrožen građevinski sektor i celokupna infrastruktura koja ga opslužuje.

Zaključak

Iako poslovne banke možemo posmatrati kao privatna preduzeća koja posluju sa autonomnom poslovnom politikom, država je ipak prinuđena da se direktno ili indirektno meša. To pravo proističe iz činjenice da je država garant za depozitne uloge u bankama do 50.000 evra, za stambene kredite koje banke odobravaju (NKOSK) i istovremeno omogućava bankama niz indirektnih benefita. Uvažavajući te činjenice, država kao garant i potencijalni dužnik bankama (NKOSK) i deponentima, ima pravo da kontroliše poslovanje onih za koje je garantovala. Neograničena sloboda banaka da kreiraju i sprovode poslovnu politiku kao posledicu može imati prevazilaženje odnosa banka-klijent. To direktno znači stvaranje socijalnih problema usled nemogućnosti vraćanja kredita, bankrotstva dužnika, ostajanje bez posla zaposlenih u prezaduženim preduzećima, pokretanje spirale nelikvidnosti... Zbog mogućnosti da svojom poslovnom politikom i delovanjem izazovu krupnije društvene poremećaje (svedoci smo nedavne svetske ekonomske krize), država ima obavezu da usmerava, kontroliše i koriguje poslovne politike banaka. Ne sme se dozvoliti da želja za ostvarivanjem profita bude dominantnija od želje za održavanjem makroekonomske stabilnosti i socijalne uravnoteženosti. Odnos banaka prema građanima posebno je osetljiv u uslovima u kojima se danas nalazimo i u kojima se građani olako zadužuju u nameri da pomoću novih kredita regulišu stara zaduženja. U takvim okolnostima dolazi do postepenog, skoro neprimetnog rasta zaduženosti građana, što će u jednom trenutku postati državni problem. S jedne strane, imamo postepeno povećanje kreditne zaduženosti građana (kreditni kartice, dozvoljeni minusi), a sa druge, sve izraženiji rast broja onih koji ostaju bez posla. Tome treba dodati i banke čije interesovanje ne ide dalje od realizacije zacrtanog profita. Navedeni parametri kada se nađu u kritičnom odnosu, postaju državni problem. Zadatak države trebalo bi da bude praćenje navedenih parametara i preduzimanje akcija da oni ne dođu u toliko nepovoljan odnos koji bi se odrazio na makroekonomsku i socijalnu stabilnost države.

LITERATURA

1. Ćirović, M. (2007). *Bankarstvo*, Beograd: Naučno društvo Srbije.
2. Hadžić, M. (2007). *Bankarstvo*, Beograd: Univerzitet Singidunum, FFMO.
3. Vasiljević, A. (2009). *Kreditni bonitet poljoprivrednog preduzeća kao faktor tržišne pozicioniranosti* (Zbornik radova), Novi Sad: Fakultet za ekonomiju i inženjerski menadžment.
4. Vasiljević, A. (2009). *Neadekvatnost kreditnog rizika kao inicijator ekonomske krize*; Naučni skup *Pojedinac, porodica i preduzeće u uslovima društveno-ekonomske krize*, Novi Sad: Fakultet za pravne i poslovne studije.
5. Vasiljević, Koprivica (2009). *Rizičnost bankarskog poslovanja*; Naučni skup: *Poslovno okruženje u Srbiji i svetska ekonomska kriza*, Novi Sad: Visoka poslovna škola strukovnih studija.

6. Vasiljević, Bojanić (2009). *Značaj upravljanja kreditnim rizikom u uslovima ekonomske krize*; Naučni skup: *Poslovno okruženje u Srbiji i svetska ekonomska kriza*, Novi Sad: Visoka poslovna škola strukovnih studija.
7. Vasiljevic, Koprivica (2010). *Značaj kreditnog rizika u ekonomijama u tranziciji*, African Journal of Business.
8. Vasiljević, A. Radović, M. (2010). *Društvena odgovornost banaka*, Naučni skup: *Evropske perspektive Srpske privrede*, Kladovo.
9. www.kamatica.com
10. www.krediti.rs
11. www.poslovnimagazin

NEGATIVE EXCHANGE RATE DIFFERENCES SWISS FRANK AS A SOURCE OF INSOLVENCY CITIZENS

SUMMARY: The entry of foreign banks into the domestic market, the banking system has become so dominant that it began to affect the macroeconomic and social trends. Great Famine of the population and the economy for credit has led to over-indebtedness, which was prompted by recent and still current economic crisis, made to appear a large number of indebted citizens and businessmen who have stopped working while at the same time become exposed to pressures banks to restore credit, making them made socially problematic groups. As the best example of the strong influence of banks on the social and macroeconomic developments and housing loans are indexed to the CHF who were with their conditions over time turned against the borrower. Compared to three years ago when the housing loans indexed in CHF were very popular today, users of these loans they owe much more in euro terms compared to the period when they took loans. Here are the problems just mentioned, the borrowers but also the entire construction sector that suffered major consequences if the sales market began to report extensively population originating from the charge taken by bank mortgages. The state is trying to protect macroeconomic developments including the borrowers, limiting the ability of credit indebtedness of citizens, which at one point gave the result, but quickly found that has its negative aspects, because there was already indebted people were not able to refinance or reschedule their credit obligations. Currently the state is fully ceded to the banks themselves will decide who and how much credit you counter many expectations did not lead to a new credit expanse. The reason is that banks are burdened with large amounts of contentious and non-performing receivables, which affect more caution in granting loans especially given the turbulent social and economic trends.

KEY WORDS: exchange rate, bank, credit, insolvency, crisis