

**UNIVERZITET CRNE GORE
EKONOMSKI FAKULTET PODGORICA**

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

-DIPLOMSKI RAD-

**Mentor:
Prof. dr Slobodan Lakić**

**Student:
Vjera Vučković 53/09**

Podgorica, novembar 2014.

Sadržaj

UVOD	1
I UVOD U BANKARSKI KREDIT	2
1. Pristup bankarskom menadžmentu.....	2
2. Razvoj bankarskih poslova – bankarski kredit.....	4
3. Vrste kredita namijenjenih stanovništvu.....	6
II HIPOTEKA I HIPOTEKARNO TRŽIŠTE	9
1. Pojam i značaj hipoteke.....	9
2. Fundamenti i klasifikacija hipotekarnih tržišta.....	11
2.1 Karakteristike primarnog hipotekarnog tržišta.....	12
2.2 Karakteristike sekundarnog hipotekarnog tržišta.....	13
3. Instrumenti hipotekarnog tržišta.....	15
III HIPOTEKARNI KREDITI	17
1. Pojam i funkcije hipotekarnih kredita.....	17
2. Karakteristike hipotekarnih kredita.....	18
3. Vrste hipotekarnih kredita.....	19
4. Razlika između hipotekarnih i ostalih kredita.....	20
IV PROCEDURE ODOBRAVANJA HIPOTEKARNOG KREDITA - DETERMINISANJE CIJENE	22
1. Utvrđivanje boniteta klijenata.....	22
2. Procedure odobranja hipotekarnog kredita.....	23
3. Strategija ranog prepoznavanja i naplate problematičnih kredita.....	25
4. Kamatne stope za hipotekarne i stambene kredite.....	27
5. Amortizacija hipotekarnih kredita.....	30
V KRIZA HIPOTEKARNOG BANKARSTVA	32
1. Pojam, vrste i faktori krize.....	32
2. Finansijska kriza – pojam, uzroci i posledice.....	33
2.1 Kriza u Sjedinjenim Američkim Državama.....	34
2.2 Uzroci kreditne krize.....	37
3. Tehnike rješenja bankarskih kriza i uticaj krize na Crnu Goru.....	41
VI STUDIJA SLUČAJA: POLITIKA I PRAKSA HIPOTEKARNOG KREDITIRANJA U CRNOJ GORI	43
1. Kreditna politika i procedure kreditiranja Banke „X“.....	43
2. Opšti uslovi odobranja hipotekarnog kredita Banke „X“.....	46
3. Gotovinski kredit Banke „X“.....	47
ZAKLJUČAK	50
LITERATURA	52

UVOD

Bankarstvo obuhvata izučavanje bankarskog sistema i bankarske prakse, kao i izučavanje opštih pitanja kreditnog sistema i kreditne prakse. Nauka o bankarstvu je dio ukupne ekonomske nauke. Ona, kao jednu posebnu grupu primijenjenih ekonomskih nauka, obuhvata: izučavanje funkcije i uloge bankarskog sistema i načina organizovanja bankarstva u jednoj nacionalnoj ekonomiji; kreditno, depozitno i ostalo bankarsko poslovanje, sa stanovišta načela, strukture i sadržaja tih poslova; odraz teorije i prakse monetarno kreditne i devizne politike na kreditno – bankarski sistem, sa stanovišta uticaja na ekonomsku politiku zemlje i međunarodne ekonomske i finansijske odnose. Bankarsko poslovanje se izučava sa stanovišta sadržaja, funkcije i odnosa u privrednom životu zemlje, gdje je u savremenim uslovima banka, preko novca i kredita, brojnim nitima povezana sa procesom finansiranja društvene reprodukcije.

Osnovne funkcije klasične banke su usmjerene na formiranje adekvatnog finansijskog potencijala, optimizacije agregatne i strukturne alokacije kredita, organizaciju novčanih transfera, obezbjeđenje finansijskih usluga i savjeta i povezivanje domaćeg i međunarodnog bankarstva. Međutim, savremene banke predstavljaju multiservisne finansijske organizacije, pošto pored osnovnih funkcija obezbjeđuju širok spektar drugih finansijskih usluga privrednim i drugim subjektima.

Odobranje potrošačkih i hipotekarnih kredita stanovništvu predstavlja najpopularniju uslugu banaka poslednjih nekoliko godina. Osim što su najprofitabilniji od svih bankarskih kredita, ujedno, korišćenjem istih, građani povećavaju svoj životni standard i usklađuju potrošnju sa očekivanim prihodima.

Hipotekarni kredit predstavlja oblik dugoročnog kredita koji se odobrava korisniku na osnovu zaloge nepokretne imovine dužnika (nekretnine, kuće, zemljišta), kao i pokretnih stvari veće vrijednosti (plovila, vazduhoplovi). Pravo banke na određenu nepokretnost koja je stavljena u hipoteku se upisuje u zemljišne ili hipotekarne knjige. Stavljanjem hipoteke, banka ne stiče vlasništvo nad nekretninom, već samo pravo da se može naplatiti u slučaju neizvršavanja obaveze od strane dužnika, ali ni dužnik ne može imovinu otuđiti bez saglasnosti banke. Da bi se osigurala mogućnost naplate punog iznosa potraživanja hipotekarni kredit se odobrava u visini od 60 -70% od vrijednosti založene imovine (u praksi je to najčešće 50%).

Cilj istraživanja je pružanje uvida u način poslovanja banaka, a koji se tiču konkretno hipotekarnog bankarstva, počev od hipoteke - kao sredstva obezbjeđenja kredita, hipotekarnog kredita, procedure odobravanja hipotekarnog kredita, hipotekarnog tržišta i njegovih instrumenata, do krize čije se posledice manifestuju i danas, a do koje je najvećim dijelom došlo upravo pomenutim oblikom kreditiranja.

I UVOD U BANKARSKI KREDIT

1. Pristup bankarskom menadžmentu

Cilj bankarstva kao naučne discipline je da se naučnim metodama opiše, objasni i prouči funkcija banaka, kako unutrašnjih problema banke, tako i opšta ekonomska dejstva koja potiču iz njenog funkcionisanja.¹

Bankarstvo se bavi:

- (1) Funkcijom, ulogom i organizacijom banaka u bankarskom i kreditnom sistemu,
- (2) Bankarskim poslovima, kao što su depozitni, kreditni i ostali poslovi, kao i načelima bankarskog poslovanja,
- (3) Monetarnom, deviznom i kamatnom politikom koje opredjeljujuće utiču na poslovanje banke,
- (4) Opštim privrednim i monetarno–finansijskim djelovanjem banaka i drugih finansijskih institucija.

U drugoj polovini XIX vijeka došlo je do razvoja bankarstva kao naučne discipline. Međutim, jačanjem državne intervencije tokom 1930-ih godina došlo je do preokreta. Iz tog razloga, banke se posmatraju kao novčana preduzeća i sa stanovišta njihovog uticaja na privredne, monetarne i finansijske tokove.

Bankarski sistem se može posmatrati sa mikroekonomskog aspekta istraživanja, odnosno internih pitanja funkcionisanja banaka, ali i sa makroekonomskog aspekta koji podrazumijeva funkcionisanje bankarskog sistema kao cjeline. Bankarstvo podrazumijeva proučavanje bankarskog sistema i bankarske prakse, kao i proučavanje kreditnog sistema i kreditne prakse.

Dobro organizovan finansijski i bankarski sistem i njihovo efikasno funkcionisanje doprinosi:²

- (1) Povećanju nacionalne štednje,
- (2) Brzom koncentraciji i centralizaciji kapitala,
- (3) Većoj efikasnosti korišćenja nacionalne štednje, povećanju opšte stope prinosa na kapital,
- (4) Većoj stabilnosti privrednih i finansijskih tokova,
- (5) Povećanju opšte stope privrednog rasta,
- (6) Većoj kontroli novčanih i finansijskih tokova,
- (7) Optimalnoj alokaciji finansijskih resursa u procesu finansiranja privrednog razvoja,
- (8) Većoj prohodnosti i likvidnosti reprodukcije i dr.

Banka je profitna organizacija, tj. novčano preduzeće i kreditna ustanova koja se bavi depozitnim poslom, uzimanjem i davanjem, posredovanjem u novčanim poslovima. U savremenim privredama postoje dvostepeni bankarski sistemi. Prvi nivo čini centralna banka koja predstavlja

¹ Vidjeti: Hadžić, 2009; str. 6.

² Detaljnije: Živković, Stankić, Krstić, 2009; str. 139.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

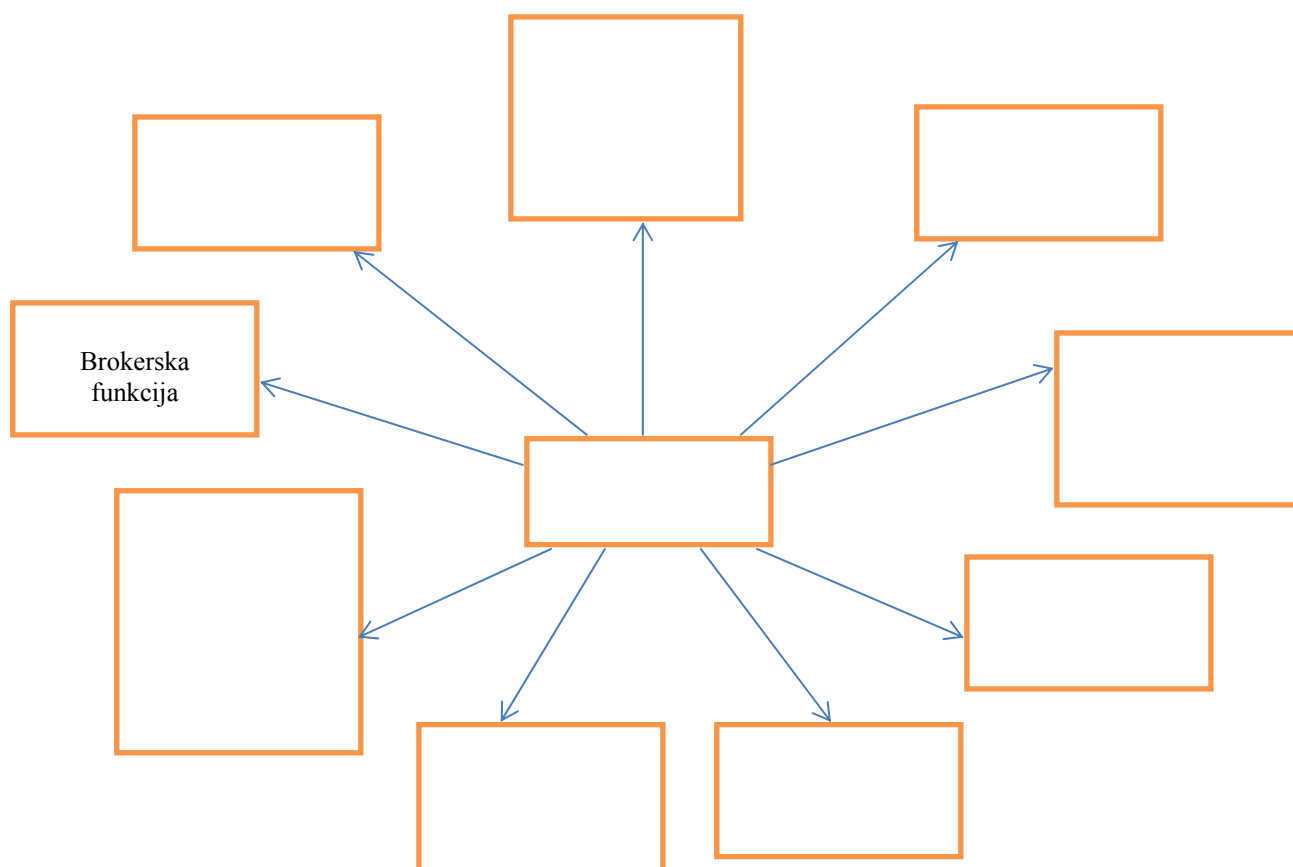
stožer bankarskog sistema; ona je prije svega monetarna institucija koja ima zadatak da privredu (makrosistem) obezbijedi optimalnom količinom novca. Drugi nivo čine poslovne banke koje su depozitno kreditne institucije čiji je osnovni zadatak prikupljanje slobodnih novčanih sredstava (depozita) od nebankarskih transaktora i da ih plasiraju nebankarskim transaktorima, najčešće u obliku kredita.

Osnovni bankarski poslovi su:

- (1) Prikupljanje depozita i pribavljanje sredstava,
- (2) Kreiranje novca i odobravanje kredita,
- (3) Obavljanje platnog prometa u zemlji i sa inostranstvom.

Međutim, savremena banka je znatno povećala paletu svojih proizvoda i usluga koje pruža u cilju osiguranja profitabilnog poslovanja. Na taj način, savremena banka teži da izađe u susret svojim klijentima i objedini najrazličitije finansijske usluge, kao i da parira sve većoj konkurenciji.

Slika 1: Vitalne funkcije bankovnih institucija današnjice sa cjelokupnim asortimanom usluga



Izvor: Rose, 2005; str. 7

U reprodukciji privrede jedne države, postojanje novca i mogućnosti kreditiranja predstavljaju bitne činioce. Stoga, banke imaju posebno mjesto i ulogu jer predstavljaju

specijalizovane institucije, čija je primarna funkcija da za privredu i njenu reprodukciju obezbijedi potrebnu količinu novca i kredita. Iz tog razloga je bankarstvo specifična privredna djelatnost određena vrstom i sadržinom bankarskih poslova.

2. Razvoj bankarskih poslova – bankarski kredit

Prvi bankarski poslovi su nastali u ranim periodima razvoja ljudskog društva. Začeci ovih poslova mogu se istorijski pratiti još od 3000 godine prije nove ere, a pouzdani materijalni dokazi o vrsti i načinu razvoja bankarskih poslova, od VII veka pre nove ere. U periodu od VII do V veka prije naše ere, u Vavilonu su se pojavile privatne kuće koje su se bavile pretečom današnjih bankarskih poslova, poznati pod nazivom *tezaurisanje*. Prvi poslovi odnosili su se na organizovano sklanjanje odgovarajuće robe, obično žita i druge vrste sličnih proizvoda, na čuvanje. Primljenu robu tezauri su čuvali ili davali dalje u promet na određeni rok i uz odgovarajuće priznanice o deponovanim proizvodima koje su i same postojale predmet samostalnog finansijskog prometa za obračune i plaćanje.

Istovremeno, u staroj Grčkoj, bankarski poslovi su se razvijali u okviru čuvenih hramova, posebno hramova u Efesu, na ostrvu Rodos. Pojavom kovanog novca na ovom tlu, počev od VI vijeka prije naše ere, koje je izdavao skoro svaki grad ili manja država samostalno za svoje potrebe, javljali su se i prvi privatni mjenjači, koji su mijenjali novac jednog grada, odnosno države za novac druge države, ili su ga davali na zajam uz kamatu. Svoj posao oni su obavljali na trgu za stolom ili na klupi. Kako se sto na grčkom naziva "trapeza", to su oni dobili naziv "trapeziti", a u današnjem smislu riječ "trapeza" označava banku.

U periodu postojanja Rimske imperije pojavljivali se se još povoljniji uslovi za razvoj novčanih transakcija i drugih finansijskih poslova. Lice koje se u Rimskoj imperiji bavilo primanjem depozita i uloga, davanjem zajmova i posredovanjem u novčanom prometu, nazivalo se "argentarijus". Njihovi poslovi su se u velikoj mjeri odražavali na razvoj privrednog života, ali uticaj "argentarijusa" na vlasti i državne poslove postojao je sve veći. Menjačke poslove obavljala su druga lica koja su se zvala "tiumulatori".

U ranom feudalizmu, istovremeno sa nestajanjem trgovačkih poslova, nestajao je i razvoj bankarskih poslova, odnosno banaka. U ovom periodu veći značaj su imali samo mjenjački i emisioni poslovi. Veliki broj različitih moneta, koje su se u tom periodu razvile, zahtijevale su postojanje samo menjačkih poslova. Kreditni posao se javljao najvećim dijelom u obliku davanja naturalnog kredita, da bi se tokom vremena sve više razvijao kao poseban novčani kreditni posao koji prati trgovačke transakcije. U okviru ovih poslova, u trgovačkom prometu širu primjenu dobija mjenica (XIII vek - Italija), na osnovu koje se kao instrument plaćanja uspješno razvijao međunarodni trgovački i novčani promet. Ovaj period je značajan i po prvim slučajevima "kvarenja novca", što se odnosilo na odstupanje u težini i sastavu plemenitih metala od kojih je kovan novac, a ispoljilo se u određenoj stopi inflacije koja je sigurno dovođila do siromaštva vlasnika novčane imovine.

Bankarski poslovi ponovo oživljavaju u srednjevjekovnoj Italiji, kada se bankarstvo razvija iz potrebe za stalnim kreditima, a takođe je organizovaniji je i sigurniji platni promet. U XII vijeku naše ere u Italiji su se razvile preteče današnjih banaka, nazvane "montes". Prve bankarske institucije pojavljuju se kao komercijalne i emisione banke, a među njima su kao prve najpoznatije Banka di Genove, osnovana 1320 godine i Sasa di Sant Georgio, osnovana 1407 godine. Ove banke

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

bavile su se i žiro prometom, pa se mogu smatrati najstarijim pravim bankama u historiji bankarstva. U ovom periodu razvila se i upotreba mjenica, koja je vrlo brzo postala važno i nezamjenljivo sredstvo poslovnog prometa i kreditiranja. Takođe, amsterdamska banka uvela je u promet poseban knjižni novac, koji je pod nazivom "mark banko" predstavljao 8,5 g finog srebra.

Osnovom savremenog bankarstva smatraju se velike bankarske institucije, formirane u XVII i XIX vijeku, koje su sopstvenim i tuđim sredstvima postale važan faktor razvoja privrede i prometa, ne samo u zemljama gdje su se ove banke razvile, nego i u međunarodnim odnosima. Među njima su najpoznatije: Sverigen Riskbank, osnovana u Švedskoj (1668), Bank of England, osnovana u Engleskoj (1664).

U nastavku rada, potrebno je definisati pojam kredita, s obzirom da je glavno pitanje ovog rada – kredit, kao jedan od najvažnijih i najstarijih bankarskih pojmova. Prema nekim autorima (Đukić, Bjelica, Ristić), „u ekonomskoj i finansijskoj nauci pojam kredit predstavlja privredno – pravni pojam pod kojim se podrazumijeva dužničko – povjerilački odnos, u kome povjerilac – banka ustupa pravo raspolaganja novcem, dužniku – bančinom klijentu na izvjesno vrijeme i pod izvjesnim uslovima (pokriće, kamata, rok, način otplate).“

Kredit u savremenim uslovima predstavlja jedan od najznačajnijih instrumenata u oblasti poslovanja banke. Bitna karakteristika kreditnog poslovanja jeste povratnost, a to znači da postoji obaveza dužnika da plasirana sredstva vrati, uvećana za ugovorenu kamatu. Povjerenje između banke kao povjerioca, i klijenta, kao dužnika, od ogromne je važnosti u međusobnim odnosima, naročito kod kreditnih poslova. Sam pojam kredit to odražava, jer potiče od latinske riječi *creditum* – što znači kredit ili zajam, a ova riječ ima osnovu u riječi *credo*, što znači vjerovati.

U savremenim privrednim uslovima kredit ima sljedeće funkcije:³

- (1) *Mobilizatorska funkcija* – osnovna funkcija kredita je da plasmanom sredstava koja su prikupljena kao viškovi izvrši njihovu najefikasniju alokaciju;
- (2) *Obezbeđenje kontinuiteta reprodukcije* – kreditiranje omogućava likvidnost i kontinuitet proizvodnje, kao i povećanje proizvodnje i regulisanje ponude i tražnje na tržištu;
- (3) *Obezbeđuje likvidnost i stabilnost privređivanja* – kredit omogućava prevazilaženje sezonskog karaktera proizvodnje i raskoraka između plasmana i naplate;
- (4) *Reguliše ponudu i tražnju na tržištu* – kreditiranje klijenata koji trenutno ne raspolažu platežno sposobnom tražnjom utiče na stabilizovanje tržišta i smanjenje zaliha, kao i stabilizaciju cijena;
- (5) *Stimuliše međunarodnu ekonomsku razmjenu* – kredit je u stimulisanju izvoza značajno sredstvo konkurentnosti nacionalne privrede;
- (6) *Relativizuje postojeće regionalne razlike razvijenosti* – kredit omogućava prevazilaženje raskoraka između stepena razvijenosti pojedinih područja, odnosno zemalja;
- (7) *Kontrolna funkcija* – kroz proces selekcije klijenata i zadovoljavanja uslova za odobravanje kredita, kao i permanentno praćenje tokom perioda otplate kredita omogućava kontrolu privrednih subjekata.

Banke su tokom poslednjih godina postale dominantni zajmodavci koji su obezbjeđivali kredite pojedincima i porodicama. Naravno, na početku nije bila takva situacija. Naime, kreditna udruženja, štedne asocijacije i finansijske kompanije su bili glavni davaoci kredita, dok su banke bile koncentrisane na svoje poslovne klijente. Danas je situacija sasvim drugačija – banke dominiraju

³ Opširnije: Đukić, Bjelica, Ristić, 2003; str. 130.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

u davanju kredita domaćinstvima iz razloga što su pojedinci i porodice glavni izvori sredstava svojim tekućim računima i štednjom.

Razvoj bankarskog kredita kroz historiju povezan je razvojem banaka, razvojem novca i novčanih funkcija. U Starom vijeku prvobitnim bankarskim poslovima su se bavili sveštenici, a banke su se nazivale „*Tezauri*“. Oko 3000. godina p.n.e. sumerski sveštenici su razvili razne vidove bankarskog poslovanja. Pored kredita, razvijale su se još i ostale funkcije kao što su razmjena, posredovanje i čuvanje vrijednosti. Antička Grčka, još u VII vijeku p.n.e. poznaje kredit, koji je još i tada bio praćen ustanovom hipoteke, danas važne ustanove kako u pravu, tako i u ekonomiji. Tadašnji hramovi u Efesu, Delosu i Samosu predstavljaju centre poslovanja, a javljaju se i prvi privatni bankari. Bave se mijenjanjem raznog kovanog novca, davanjem novca na čuvanje, davanjem zajmova uz naplatu kamata pri čemu se u zalog uzima imanje dužnika.

Pravi procvat i osnovna funkcija kredita se pojavljuje u ranim fazama kapitalizma, a vremenom, akumulacijom dobija svoj puni oblik. Kapitalizam svoj zamah dobija pod uticajem kredita, koga prati akumulacija, a iz tih fondova dolazi do razvoja proizvodnog kredita, za razliku od konzumnog koji mu je prethodio.

U periodu nastanka kredita postojali su „zeleniški krediti“ koji su osim širenja kapitalizma imali i negativnu stranu – kamatu, koja je dostizala visinu čak i do cjelokupnog iznosa kredita. Usled toga, nastaje bankarski kredit, čija potrošna uloga ima sekundarni karakter, dok centralizovani bankarski kredit zamjenjuje zeleniški. Sa kapitalističkom privredom nastaje nova sila – kredit. U takvim uslovima se ogleda prava funkcija bankarskog kredita, a to je prije svega razvoj industrije i proizvodnje. Primarni zadatak banaka je prikupljanje slobodnih finansijskih sredstava od transaktora koji imaju novčane viškove, s jedne strane, i plasiranje onim transaktorima kojima su sredstva neophodna, s druge strane. Otuda slijedi da se banke nazivaju depozitno – kreditnim institucijama, jer još uvijek dio prikupljenih novčanih sredstava potiče od depozita, dok se plasmani uglavnom svode na kreditne plasmane i pored tendencije porasta nekreditnih plasmana banaka.

3. Vrste kredita namijenjenih stanovništvu

Kreditiranje je jedno od ključnih bankarskih poslova u savremenim uslovima, iako je u posljednjem periodu došlo do velike disperzije bankarskih poslova i usluga kojima se bave banke. Može se reći da je kredit postao masovni, visoko standardizovani proizvod, sa velikim brojem namjena. Postoje brojni kriterijumi za klasifikaciju kredita.

Prema *obliku* u kojem se daje, kredit se može podijeliti na: *naturalni, robnonovčani i novčani kredit*. *Naturalni kredit* se daje u nekom realnom dobru, smatra se praoblikom kredita i danas je veoma rijedak. *Robnonovčani kredit* je takav kredit koji se daje u robi, a vraća u novcu; ovaj oblik kredita je najčešći između poslovnih subjekata. *Organizovani kredit* se daje i koristi u novcu, pa se pod istim podrazumijeva kredit koji je danas najčešće u primjeni, tj. *novčani kredit*.

Prema *namjeni* za šta se koriste sredstva obezbijeđena kreditom, krediti mogu biti *potrošački i proizvođački*. *Potrošački kredit* je onaj koji se zaključuje zbog povećanja potrošačke moći dužnika, on je samo direktno neproduktivan, jer indirektno utiče na povećanje proizvodnje. *Proizvođački krediti* mogu biti: obrtni i investicioni krediti. Pod obrtnim kreditima se podrazumijevaju oni krediti koji se koriste za finansiranje redovnog procesa proizvodnje. Za razliku od njih, *investicioni krediti* nalaze svoju primjenu u nabavci osnovnih sredstava i izgradnji novih pogona i fabrika radi povećanja proizvodnje.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

U pogledu *roka odobravanja i naplate*, krediti mogu biti: *kratkoročni* (traju od jednog dana do dvije godine), *srednjoročni* (dospijevaju u roku od 2 do 10 godina) i *dugoročni* (rok dospijeca prelazi 10 godina).

Sa aspekta povjerioca, tj. subjekta koji daje kredit, krediti se mogu podijeliti na: *privatne, zadružne, bankarske, javne, domaće, inostrane, itd.*

Sa aspekta dužnika, tj. korisnika kredita, postoje: *zemljoradnički, zanatski, trgovački, otkupni, industrijski, komunalni, državni krediti i dr.*

Sa gledišta obezbeđenja kredita postoje: *lični (personalni) i pokriveni (realni) krediti*. *Lični ili personalni* je onaj kredit koji se daje jednom licu ili preduzeću bez specijalnog pokrića. Jedan od ličnih kredita je mjenični kredit. *Pokriveni ili realni* kredit je onaj kredit za čije pokriće postoji zaloga u vidu neke realne vrijednosti iz koje se povjerilac može naplatiti ukoliko dužnik ne ispuni svoje obaveze. U grupu *realnih* kredita se ubrajaju: *hipotekarni, založni, garantni i dr.*

Ukoliko uzememo kao kriterijum *uslove otplate*, kredite dijelimo na: *cijele* (kredit se vraće u roku i to u cijelom iznosu), *oročene* (kredit se likvidira u ugovornim otplatnim sumama) i *amortizacione kredite* (otplaćuje se polugodišnje ili godišnje, u jednakim anuitetima u kojima pada ukamaćenje, a raste otplata, i to prema utvrđenom planu za unaprijed ugovoreni rok korišćenja i otplate kredita).⁴

Sa aspekta plaćanja kamate, krediti se mogu podijeliti na: *kamatne i beskamratne*.

U odnosu na *oblik u kome su dati*, kredit se mogu podijeliti na: *eskontne (mjenične), lombardne (založne), hipotekarne, kredite po tekućem računu, isplatne i garantne*.

Prema nekim autorima (Rose, P.) krediti koje banke odobravaju mogu se klasifikovati u dvije grupe:

- (1) *Rezidencijalni hipotekarni krediti* čija je namjena finansiranje kupovine ili renoviranje privatnih kuća. Kupovina rezidencijalne imovine u obliku kuća i stanova za više porodica (duplexi i stambene zgrade), obično zahtijeva dugoročni zajam sa rokom od 15 do 30 godina koji je obezbijeden samom imovinom. Ovi zajmovi imaju fiksne kamatne stope ili varijabilnu (fluktuirajuću) kamatnu stopu koja se periodično mijenja sa utvrđenom osnovnom stopom.
- (2) *Nerezidencijalni krediti* su namijenjeni za finansiranje drugih potrošačkih potreba (kupovina automobila, godišnji odmor, itd.). U okviru ove kategorije postoje sljedeće podkategorije kredita:
 - *Kredit u ratama* – kratkoročni do srednjoročni zajmovi, koji se otplaćuju u dvije ili više uzastopnih otplata (mjesečnih ili kvartalnih). Takvi zajmovi su korisni u kupovini velikih kućnih stavki (npr. automobila, rekreacionih vozila, namještaja i kućnih aparata) ili radi konsolidacije postojećih kućnih dugova.
 - *Kredit bez rata* (gotovinski zajmovi) – predstavljaju kratkoročne zajmove pojedincima i porodicama zbog hitnih potreba za gotovinom i mogu da se otplaćuju paušalno. Takvi zajmovi su uglavnom prilično malih iznosa i uključuju tekuće račune kojim se uslovljava plaćanje u roku od mjesec dana ili nekom drugom kratkom vremenskom periodu. Gotovinski zajmovi imaju primjenu u pokrivanju troškova ljetovanja, liječenja, kupovine električnih aparata za domaćinstvo, kola i renoviranja kuće.
 - *Revolving krediti* su jedan od najpopularnijih potrošačkih zajmova putem kreditnih karti izdatih od strane VISA, MasterCard, Discover i nekoliko manjih banaka i

⁴ Vidjeti: Hadžić, 2009; str. 272.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

nebankarskih institucija koje se bave izdavanjem kreditnih karti. Vlasnici kreditnih kartica su u mogućnosti da koriste kredit u ratama ili gotovinski kredit plaćanjem robe u periodu u kome je potrebno izmiriti račun ili plaćanjem robe postepeno, s tim što plaća mjesečni trošak po osnovu kamate koja se obično kreće od oko 10% do 20% na godišnjem nivou.

II HIPOTEKA I HIPOTEKARNO TRŽIŠTE

1. Pojam i značaj hipoteke

Hipoteka je stvarno pravo koje daje ovlaštenje povjeriocu da se naplati prinudnom prodajom nekretnine (nepokretnosti) u slučaju da dužnik ne izmiri svoje kreditne obaveze u roku njihovog dospijea. Hipoteka se može steći upisom založnog prava u javne knjige, a opterećenje na nekretnine ostaje i dalje kod dužnika, tj. korisnika hipotekarnog kredita. Jedna od karakteristika hipoteka jeste ta da povjerilac može svoje potraživanje naplatiti iz založene nekretnine i to javnom prodajom preko suda. Hipoteka se može zasnovati samo na određene nekretnine zbog namirenja glavnice kredita, kamata i drugih hipotekarnih troškova. Namirenje potraživanja se sprovodi bez obzira da li je promijenjen vlasnik opterećene nekretnine ili je podijeljena opterećena nekretnina. Svako *konstituisanje hipoteke* počiva na sljedećim pravnim činjenicama:⁵

- (1) hipotekarni povjerilac stiče pravo prvenstva naplate iz nekretnine na koju je postavljena hipoteka,
- (2) povjerilac može naplatiti svoje potraživanje (ukoliko je zasnovana hipoteka) nezavisno od roka zastarjelosti potraživanja,
- (3) povjerilac ima pravo na naplatu potraživanja u slučaju da je otvoren postupak stečaja nad dužnikom.

U slučaju da su nad istom nekretninom konstituisane dvije ili više hipoteka, tada preče pravo naplate ima onaj povjerilac u čiju je korist ranije konstituisana hipoteka. Kada je riječ o zastarjelosti potraživanja, takođe se može naplatiti u dijelu glavnice duga (kredita), što se ne može reći i za kamate i druge hipotekarne troškove. Ukoliko je dužnik pod stečajem, povjerilac ima pravo na dio stečajne mase, podrazumijeva se, ako je konstituisao hipoteku najmanje godinu dana prije otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom.

Pod *predmetom hipoteke* podrazumijeva se nepokretna imovina fizičkih i pravnih lica i to bez obzira na oblik svojine (državna, privatna, akcionarska, mješovita). Predmet hipoteke jeste nekretnina sa svim svojim sastavnim djelovima, bez obzira da li se povećala vrijednost nakon konstituisanja hipoteke. *Hipoteka se u najvećem broju slučajeva konstituiše na:*

- (1) zemljište (poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, šume, neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište),
- (2) građevinske objekte trajnog karaktera, uključujući i instalacije ugrađene u objekte (zgrade, stanovi, porodične stambene zgrade, kuće, vikendice, poslovne prostore, lokale, odmarališta, fabričke zgrade, magacine, skladišta, garaže i sl.)

Takođe, treba istaći, da brodovi, avioni, helikopteri (iako su pokretne stvari) imaju tretman nepokretnih stvari i upisuju se u posebne registre kao predmet hipoteke.

⁵ Detaljnije: Vunjak, 2013; str. 117.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Predmet hipoteke ne mogu biti: javna dobra, javni objekti, naoružanje, neizgrađeno građevinsko zemljište, privremeni objekti, objekti sagrađeni bez građevinske dozvole, nedovršene zgrade i druge nekretnine koje nisu u prometu. Kako bi obezbijedio hipoteku i povjerioca, dužnik je u obavezi da osigura nekretninu, kao i da primi polis osiguranja u korist dotičnog povjerioca. U cilju obezbjeđenja jednog potraživanja, neophodno je zasnovati: (1) jednu hipoteku na jednu nekretninu, (2) jednu hipoteku za više nekretnina, (3) više hipoteka za više nekretnina.

U situaciji kada je vrijednost potraživanja po osnovu odobrenog hipotekarnog kredita veća od vrijednosti nekretnine, tada se može konstituisati hipoteka na više nekretnina, kako bi se pokrila vrijednost nekretnine. Povjerilac ima pravo naplate potraživanja iz bilo koje opterećene nekretnine. U slučaju zajedničke hipoteke, ona se upisuje u zemljišne knjige na način da se jedan zemljišno – knjižni uložak obilježava kao glavni, dok se na njemu svi ostali obilježavaju kao sporedni.

Hipoteka se *može prenositi* putem cesije potraživanja. To znači da se sama hipoteka ne može prenositi, a da se ujedno i ne prenose potraživanja. U cilju prenosa hipoteke, neophodno je da se zaključi ugovor u pismenoj formi između povjerioca i dužnika i da se upiše u javne knjige. Upisom hipoteke, dužnik nema pravo da smanjuje vrijednost založene nekretnine, ni da ugrožava potraživanje hipotekarnog povjerioca. Ako se desi da dužnik smanji vrijednost založene nekretnine opterećene hipotekom, tada hipotekarni povjerilac ima pravo da traži od suda da dužnik odustane od takve aktivnosti, ili u krajnjem slučaju da zahtijeva prinudnu naplatu potraživanja prije roka njegovog dospijeca.

Hipoteka *postaje punovažna* kada se upiše u javne knjige:

- (1) zemljišne knjige,
- (2) intabulacione knjige (tapije),
- (3) katastar nekretnina.

Zemljišne knjige su javni registri u kojima se upisuju hipoteke. Da bi se nekretnina upisala kao hipoteka, povjerilac treba da zna da je dužnik vlasnik nekretnine, da se nekretnina može prodati, da nekretnina nije opterećena nekom drugom hipotekom, kao i da nije u postupku eksproprijacije i arondacije. Zemljišne knjige se vode u zemljišno-knjižnom odjeljku u opštinskom sudu.

Zemljišno knjižni uložak se sastoji od tri lista:

- (1) propisni list (upisuju se sve karakteristike parcele),
- (2) vlasnički list (upisuje se ime vlasnika i pravni osnov pribavljanja imovine),
- (3) teretni list (upisuju se prava sa kojima se opterećuje hipoteka).

Karakteristika hipoteke jeste da se ona upisuje u novčanom iznosu u domaćoj valuti sa kamatom i hipotekarnim troškovima. Upis u zemljišne knjige može biti u sljedećim formama:

- (1) uknjižba (bezuslovno sticanje prava),
- (2) predbelježba (uslovno sticanje prava),
- (3) zabilježba (ne stiče se pravo, veće se bilježe određene pravne činjenice).

U slučaju da se u zemljišnim knjigama upiše zabilježba „prvenstvenog reda“, to znači da povjerilac ima prvenstvo naplate po osnovu javne prodaje hipoteke.

Intabulacione knjige se definišu kao zemljišne knjige posebne vrste kojima se stiče konstitutivno pravo. Intabulacione knjige su dio tapija u koje se upisuje hipoteka i službenost, a izdaju se od strane opštinskog suda. Tapijske knjige su zapravo registar izdatih tapija (u prethodnom

vremenu) putem kojih se ostavljuje deklarativno pravo. Iz toga slijedi da je tapija javna isprava (isprava o nasljeđu). Katastar nekretnina predstavlja zemljišne knjige u kojima se upisuje hipoteka i ograničenje. Upis prava na nekretnine vrši nadležna geodetska uprava.

Da bi se upisala hipoteka na nekretnine, potrebno je utvrditi formalno-pravni bonitet i ekonomski bonitet hipoteke. Bonitet utvrđuje poslovna banka u toku priprema za odobravanje hipotekarnog kredita.

Hipoteka će imati *formalno-pravni bonitet* ako je:

- (1) dužnik nosilac prava raspolaganja sa nekretninom,
- (2) hipoteka bez založnog prava (nema druge hipoteke na nekretninama),
- (3) stanje u zemljišno-knjižnim evidencijama uredno evidentirano,
- (4) dužnik dao založnu izjavu (za fizičko lice) ili odluku organa upravljanja (za pravno lice) da dopušta stavljanje hipoteke u korist povjerioca.

Hipoteka će imati *ekonomski bonitet* u slučajevima:⁶

- (1) kad nekretnina ima ekonomsku vrijednost,
- (2) kada je vrijednost nekretnine veća od iznosa potraživanja (kredita, kamata, provizija i troškova),
- (3) kada nekretnina nije predviđena za rušenje (po urbanističkom planu),
- (4) kada dužnik osigura nekretninu i vinkulira polis osiguranja u korist povjerioca.

Povjerilac (banka) odobrava hipotekarni kredit dužniku na osnovu zaključenog ugovora u kojem je unijeta klauzula da dužnik ima obavezu da sa povjeriocem zaključi sporazum pred sudom o konstituisanju hipoteke. Zaključivanje sporazuma pred sudom (na čijoj se teritoriji nalazi nekretnina) obavlja se poslije zaključivanja ugovora o kreditu i puštanja kredita u promet. Kredit se pušta u korišćenje kada dužnik dostavi dokaz o povjeriocu da je izvršen upis hipoteke u javne knjige.

Kada dužnik izmiri obavezu, hipoteka se briše i izjavu o brisanju iste povjerilac prosleđuje dužniku. Nakon dobijanja izjave o brisanju hipoteke, dužnik podnosi molbu sudu za brisanje založnog prava, tj. hipoteke iz javnih knjiga.

2. Fundament i klasifikacija hipotekarnih tržišta

Hipotekarno tržište predstavlja spoj kreditnih i finansijskih instrumenata obezbijeđenih hipotekarnim nekretninama. Obezbjeđenje plasmana posredstvom realne imovine (založnih nekretnina) i državnih garancija čini hipotekarno tržište najsigurnijim dijelom finansijskog tržišta. Primarna karakteristika hipotekarnog tržišta je veliki broj učesnika i veliki obim trgovanja sa hipotekarnim hartijama od vrijednosti.

Savremeno hipotekarno tržište obuhvata sljedeću institucionalnu strukturu:⁷

- (1) kreditori primarnog hipotekarnog tržišta (poslovne i hipotekarne banke, štedionice i štedno-kreditne organizacije),

⁶ Opširnije: Vunjak, 2013; str. 119.

⁷ Detaljnije: Vunjak, 2013; str. 120.

- (2) institucije refinansiranja (emisione finansijske korporacije, državne agencije, privatne finansijske institucije),
- (3) investitori (zajmotražioc) koji kupuju hartije od vrijednosti za realna investiciona sredstva (banke, štedionice, penzioni fondovi i nefinansijske korporacije).

Kreditori se pojavljuju na primarnom hipotekarnom tržištu, institucije refinansiranja na sekundarnom hipotekarnom tržištu, i investitori na tržištu kapitala (ili finansijskim berzama). Imajući u vidu da hipotekarno tržište nije u svim zemljama na isti način razvijeno, u nekim zemljama su u obavljanju hipotekarnih poslova dominantne poslovne banke, dok u drugim zemljama dominiraju berze i tržišta kapitala.

2.1 Karakteristike primarnog hipotekarnog tržišta

Primarno hipotekarno tržište je vezano za kreiranje bankarske aktive, odnosno za postupak odobravanja hipotekarnih kredita. Predstavlja, u svakom smislu, prvu fazu u razvoju hipotekarnog tržišta i odnosi se na hipotekarne kredite i primarne hipotekarne obveznice. Što se tiče druge faze razvoja hipotekarnog tržišta, riječ je o sekundarnom hipotekarnom tržištu koje se formira putem kreiranja i razvoja bankarske pasive (refinansiranja hipotekarnih kredita).

Za kreiranje bankarske aktive neophodno je:

- (1) postojanje vlasništva nad nekretninama,
- (2) prioriteta u naplati hipotekarnih kredita (po osnovu založene nepokretnosti),
- (3) ekspeditivnog i nekorumpiranog sudskog sistema,
- (4) kratkotrajnog izvršnog sudskog postupka (u slučajevima naplate kredita putem hipoteke),
- (5) eliminisanja potencijalnih rizika (kreditnog rizika, kamatnog rizika, inflacionog rizika, rizika likvidnosti, rizika sistema, rizika vlasništva, rizika vrijednosti zaloge i rizika prijevremene otplate kredita).

Za svaki hipotekarni kredit je važno postojanje procesa kreiranja hipoteke i vlasništva nad hipotekom, kao i servisiranja hipotekarnog kredita.

Kreditni rizik, kao najveći mogući rizik među pomenutim rizicima, nastaje zbog nemogućnosti dužnika da u roku dosijeća otplati hipotekarni kredit. Ovaj rizik je moguće eliminisati na primarnom hipotekarnom tržištu, jer se u slučaju neizmirenja kredita povjerilac može direktno naplatiti iz hipoteke. Upravo iz ovih razloga, važno je voditi računa o: evidenciji vlasništva hipoteke, prioritetima naplate hipotekarnog kredita, efikasnosti sudskih organa i sl.

Kamatni i inflacioni rizik se pojavljuju iz razloga promjena kamatnih stopa prouzrokovanih pojavom stope inflacije. Imajući u vidu da su hipotekarni krediti dugoročni, samim tim su u većem stepenu podložni dejstvu inflacije. U situaciji kada je stopa inflacije viša od kamatne stope dolazi do obezvređenja ne samo kamate, nego i glavnice hipotekarnog kredita. Jedan od potencijalnih načina zaštite odnosi se na uvođenje promjenljivih kamatnih stopa i odobravanja hipotekarnih kredita uz korišćenje devizne klauzule (euro, dolar, švajcarski franak, britanska funta sterlinga i sl.).

Rizik sistema nastaje zbog neizvjesnosti u vezi dužine vremena pri upotrebi založene nepokretnosti (hipoteke). Ovoj vrsti rizika moguće se suprostaviti u slučaju kada postoji dugotrajna i precizna evidencija o nepokretnostima, kao i kada se brzim postupkom utvrdi hipotekarno pravo

davaoca hipotekarnog kredita. Postojanje pomenutog rizika može u velikoj mjeri obeshrabriti davaoce kredita da u velikom obimu ulaze u ovakve oblike bankarskih plasmana.

Rizik vrijednosti zaloge polazi od pretpostavke da je precijenjena vrijednost nekretnine koja se uzima u hipoteku. Na osnovu takve vrijednosti hipoteke odobravaju se hipotekarni krediti koji se ne mogu vratiti u roku dospijeća, a ne mogu se ni naplatiti iz precijenjene vrijednosti hipoteke. Ovakvi oblici kredita su uzroci svjetske finansijske krize, koja je zadesila SAD u drugoj polovini 2008. godine. Kriza je pokazala da ne mogu dugo postojati „piramidalni krediti“, a da se ne otkriju sa svim negativnim poslasticama. Naime, nemoguće je odobravati nove kredite da bi se servisirale stare obaveze prema davaocima hipotekarnih kredita. Očigledno je, da dolaskom do vrha piramide, svi odobreni hipotekarni krediti neće biti pokriveni hipotekom čije će se vrijednosti prodavati po realnim tržišnim cijenama na hipotekarnom tržištu. Iz tog razloga, neophodno je na vrijeme eliminisati rizik zaloge upotrebom realnih vremenskih serija i savremenih metoda procjene rizika.

Rizik vlasništva polazi od činjenice, da založena nekretnina ne pripada dužniku koji traži kredit, ni njegovom žirantu, već nekom trećem licu. Pojavljuje se dilema: da li je takva nekretnina upisana u zemljišne knjige i da li se na nju uopšte može staviti hipoteka. U slučaju nedostatka podataka o nepokretnosti, iste se mogu osigurati, ali to tada izaziva dopunski trošak koji pored kamate na hipotekarni kredit u velikoj mjeri finansijski opterećuje tražioca hipotekarnog kredita.

Rizik likvidnosti proizilazi iz nemogućnosti da se odobreni hipotekarni kredit vrati u prvobitni novčani oblik u roku dospijeća. Sa ovim tipom rizika uglavnom su se susrijetale zemlje u tranziciji, međutim, usled poremećenih svjetskih finansijskih tokova izazvanih velikom svjetskom krizom, isti je prisutan i u zemljama sa visoko razvijenim finansijskim sistemima. Očigledno je da će kriza potrajati veći broj godina, da će se promijeniti mehanizmi finansiranja, te da će se izlaz potražiti u nekom novom obliku sistema zlatnog važenja.

Rizik prijevremene otplate hipotekarnog kredita se odnosi na izmirenje obaveza prije roka dospijeća (posebno kada je prisutan pad kamatnih stopa) od strane dužnika što u krajnjem slučaju dovodi do smanjenja očekivanog prinosa povjerioca. U praksi razvijenih zemalja, da ne bi došlo do pomenutog rizika, u ugovoru o hipotekarnom kreditu, stavlja se ugovorna klauzula vezana za naknadu dijela kamata u slučaju da se kredit otplati prije roka.

2.2 Karakteristike sekundarnog hipotekarnog tržišta

Sekundarno hipotekarno tržište obuhvata veći broj transakcija koje se uspostavljaju između originatora (prvog vlasnika hipoteke) i investitora radi prometa hipotekarnih kredita ili hartija od vrijednosti emitovanih po osnovu hipotekarnih kredita. Radi obezbjeđenja likvidnosti hipotekarnog tržišta i minimiziranja potencijalnih rizika, na sekundarnom tržištu su od velikog značaja institucije koje kupuju hipoteke od prvobitnih vlasnika. Kupci hipoteka su finansijski moćne institucije koje održavaju hipotekarno tržište i nazivaju se „sekundarne hipotekarne institucije“, a zbog značaja podržane su od strane državnih organa (državnih agencija).

Za tradicionalni model hipotekarnog tržišta (depozitarski model) je karakteristično da se u okviru jedne institucije nalazio: originator, vlasnik hipoteke i serviser hipotekarnog kredita. Prednosti ovakve, vertikalne organizacije hipotekarnog tržišta ogledaju se u smanjenju troškova, čuvanju informacija o dužnicima na jednom mjestu i razvoju poslovnih veza između banke i dužnika. Sa druge strane, nedostaci pomenute organizacije učesnika na hipotekarnom tržištu se odnose na preuzimanje kompletnog rizika trgovanja na jednu instituciju. Vremenom, razvojem

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

informacione tehnologije napušten je tradicionalni model hipotekarnog tržišta, a razvijen novi u čijem sastavu ulaze: originator, vlasnik hipoteke i korisnik kredita.

Pojava sekundarnog hipotekarnog tržišta donijela je mogućnost prvobitnim vlasnicima hipoteka da prodaju hipoteku investitorima (koji žele da na taj način optimiraju svoj investicioni portfolio) i na taj način se oslobode većeg dijela (ili u cjelini) rizika vezanog za hipoteku. Dalja trgovina hipotekom se obavlja bez prvobitnih vlasnika, uz prisustvo većeg broja investitora koji vrše disperziju rizika.

Prodaja hipoteka na sekundarnom hipotekarnom tržištu dovodi do informativne asimetrije. Asimetrija nastaje iz razloga što originatori (prvobitni vlasnici hipoteka) bolje poznaju kvalitet (kreditni rizik) hipoteke u odnosu na kupca (novog vlasnika). U cilju eliminisanja asimetrije, „sekundarne hipotekarne institucije“ vrše detaljnu analizu rizičnosti svakog pojedinačnog hipotekarnog kredita, a potom obavljaju kupovinu kredita. Imajući u vidu da je ovaj način analize dugačak i suviše skup, *velike institucije se opredjeljuju za sljedeće metode:*

- (1) standardizacije hipoteke,
- (2) reputacije originatora,
- (3) garancije hipotekarnih kredita,
- (4) elektronskog praćenja pojedinačnih hipotekarnih kredita i sl.

Pod *metodom standardizacije* podrazumijeva se definisanje pravila prilikom kreiranja hipoteke. U cilju lakše prodaje svoje hipoteke, originatori se moraju striktno pridržavati pomenutih pravila. Upotrebom metode standardizacije, smanjuje se kreditni rizik. *Metod reputacije* originatora polazi od činjenice da je važno održati reputaciju u dužem vremenskom periodu, a samim tim i razvijanje pouzdanih poslovnih odnosa, kako bi se sa sigurnošću dalje mogla prodavati prvobitna hipoteka. *Metod garancije* podrazumijeva uslovljavanje kupaca pri kupovini portfolija hipoteka (ili pojedinačne hipoteke) garancijom države ili investicione banke. *Metod elektronskog praćenja* pojedinačnih hipoteka se odnosi na elektronsku mrežu MERS, putem koje se vrši: registracija hipoteka, praćenje performansi hipoteka i sprovođenje trgovine hipotekama. Pomenuti metod utiče na lakše obavljanje kliringa prilikom trgovanja na hipotekarnom tržištu.

Značajno mjesto u oblasti refinansiranja hipotekarnih kredita zauzima mehanizam sekjuritizacije kredita. U visoko razvijenim zemljama se pod sekjuritizacijom kredita podrazumijeva transformacija hipotekarnih kredita u nove hartije od vrijednosti. *Postupak sekjuritizacije kredita* obuhvata sljedeće radnje:⁸

- (1) inicijalno odobravanje hipotekarnog kredita,
- (2) prepakivanje hipotekarnog kredita (usklađivanje njegove namjene, rokova i kamata sa novo komponovanim hipotekarnim obveznicama),
- (3) poboljšanje kreditnog osiguranja i garantovanja od strane agencija,
- (4) prodaju sekjuritizovanog kredita na sekundarnom hipotekarnom tržištu,
- (5) servisiranje odobrenog hipotekarnog kredita.

⁸Vidjeti: Vunjak, 2013; str. 128.

3. Instrumenti hipotekarnog tržišta

Na hipotekarnom tržištu se nalazi veliki broj instrumenata, od kojih se neki pojavljuju i na primarnom i na sekundarnom hipotekarnom tržištu. Međutim, u praksi su najčešće prisutni sljedeći *hipotekarni instrumenti*:

- (1) hipotekarni krediti (primarno tržište),
- (2) hipotekarne obveznice (primarno tržište),
- (3) hipotekarne založnice (sekundarno tržište),
- (4) hipotekarne uputnice (sekundarno tržište),
- (5) derivatne hipotekarne obveznice (sekundarno tržište).

Pod *hipotekarnim kreditima* se podrazumijevaju krediti obezbijedeni realnom imovinom (zalogom nepokretnih stvari). U slučaju da dužnik ne ispuní uslove iz hipotekarnog ugovora, hipotekarni povjerioci (kreditor) ima pravo da proda imovinu koja je pod hipotekom putem javne aukcije, kako bi naplatio svoje potraživanje. Hipotekarni kredit je prisutan i na primarnom hipotekarnom tržištu (gdje se vrši odobravanje pomenutog kredita i sklapanje kreditnog ugovora sa zajmotražiocem) i na sekundarnom hipotekarnom tržištu (gdje se odvija prodaja hipotekarnih kredita od strane kreditora). Između hipotekarnih kredita i hartija od vrijednosti postoje sličnosti i razlike. Sličnosti se odnose na stalnu prodaju i hipotekarnih kredita i hartija od vrijednosti, dok se razlike odnose na to da kod hipotekarnih kredita postoji jedan kreditor i više korisnika, dok kod hartija od vrijednosti postoji jedan korisnik i više kreditora.

O načinu odobravanja, rizicima, otplati i ostalim stavkama koje se tiču hipotekarnih kredita biće riječi u sljedećoj glavi.

Hipotekarne obveznice su dugoročne hartije od vrijednosti obezbijedene (pokrivene) realnom imovinom. Emitovane su od strane banaka (ostaju u njihovom bilansu stanja), drugih depozitnih institucija i nefinansijskog sektora. Karakteristično je prisustvo subordinacije kod hipotekarnih obveznica, a to znači da su starije obveznice sigurnije u odnosu na mlađe koje sa sobom nose rizik i gubitak. Vlasnici starijih hipotekarnih obveznica imaju pravo preče naplate potraživanja. Postoje dvije vrste hipotekarnih obveznica: zatvorene i otvorene. U slučaju zatvorenih hipotekarnih obveznica preduzeće ne može da vrši nove emisije obveznica na osnovu iste imovine (bez obzira što je vrijednost imovine veća od emitovanih hipotekarnih obveznica). Kada je riječ o otvorenim hipotekarnim obveznicama, preduzeće može da emituje obveznice i da pri tome založi istu imovinu. Hipotekarne obveznice se pojavljuju i na primarnom i na sekundarnom tržištu. Hipotekarne obveznice mogu biti:

- (1) opšte hipotekarne obveznice (osigurana je hipotekom cjelokupna imovina emitenta obveznice),
- (2) specifične hipotekarne obveznice (osigurani su hipotekom djelovi imovine emitenta obveznice),
- (3) certifikat o zalogu opreme (osigurane su putem zaloge: mašine, transportna sredstva emitenta obveznice).

Specifičnost certifikata o zalogu opreme se ogleda u tome da kreditor ima pravo raspolaganja založenom opremom sve dok dužnik ne izvrši svoje obaveze po hipotekarnoj obveznici. Ovaj tip obveznica ima sličnosti sa državnim dohodovnim obveznicama iz razloga što se dug otplaćuje

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

prihodom od realizacije projekta. Hipotekarne obveznice se emituju u različitim rokovima dospjeća i po različitim kamatnim stopama, što zavisi od potrebe za kapitalom. Cilj emitovanja hipotekarnih obveznica jeste finansiranje izgradnje: hotela, poslovnih i tržišnih centara, stambenih zgrada, restorana i bolnica, skladišta i restrukturiranja kompanija.

Hipotekarne založnice su emitovane od strane investicionih banaka u cilju refinansiranja ranije odobrenih hipotekarnih kredita, sa tržišno prihvatljivim (stabilnim) kamatnim stopama. Na taj način se prikupljaju finansijska sredstva na duži vremenski period. Pojavljuju se po prvi put u Srbiji 1986. godine. Spadaju u najpopularnije hartije od vrijednosti, jer posjeduju dvostruku garanciju: založna imovina i garanciju od strane države. Kod hipotekarnih založnica pravo svojine se prenosi iz hipoteke sa emitenta na vlasnika založnice. Što se tiče rokova dospjeća i amortizacije (otplate), postoji usklađenost istih sa planom amortizacije odobrenih hipotekarnih kredita.

Investitori hipotekarnih obveznica su poslovne banke, penzioni fondovi i osiguravajuća društva. Najčešće su hipotekarne banke glavni dužnici po hipotekarnim založnicama, pri čemu banke kao emitenti pod hipoteku stavljaju nekretnine svojih dužnika. U roku dospjeća, banke su dužne da isplate vlasniku (kupcu) založnice novčani iznos naznačen na založnici uz pripadajuću kamatu. Hipotekarne založnice glase na donosioca, a samo u određenim slučajevima na ime. Sastoje se iz dva dijela: plašta založnice i kamatnog kupona. Da bi došlo do emisije hipotekarnih založnica neophodno je postojanje saglasnosti od strane državnog organa (emisije za hartije od vrijednosti).

Hipotekarne uputnice su savremeniji oblik hipotekarnih založnica koje se pojavljuju 1972. godine u SAD uvođenjem postupka sekjuritizacije kredita. Pojavljuju se kao proslijeđeni certifikat i certifikat o učešću. Emisiju proslijeđenog certifikata vrši hipotekarna banka i na taj način se smanjuje kreditni rizik i povećava likvidnost banke, dok se izdavanjem garancija za proslijeđeni certifikat bave državne agencije. Imajući u vidu da je riječ o visokorizičnim certifikatima, pri reinvestiranju, oni nose visoku kamatnu stopu. Sa druge strane, certifikat o učešću emituju državne agencije. Karakteristično je to da pri njihovom emitovanju i prodaji ne zahtijevaju osiguranje hipoteke, te stoga nose i niže kamatne stope. Kamate se isplaćuju saglasno dinamici isplate hipotekarnih kredita.

Derivativne hipotekarne obveznice imaju cilj smanjenje rizika reinvestiranja. Postoje sljedeći oblici derivatnih hipotekarnih obveznica:

- (1) kolateralne hipotekarne obveznice,
- (2) segmentirane hipotekarne obveznice.

Kolateralne hipotekarne obveznice se pojavljuju po prvi put 1983. godine u SAD kao proizvod resekjuritizacije hipotekarnih kredita. Kod ovih obveznica hipotekarna uputnica je podijeljena u više kreditnih tranši, pri čemu svaka tranša dobija kamatu, dok se otplata glavnice koristi za otkup djelova zaloge (kolaterala), počevši od prve pa do posljednje tranše. Kolateralne hipotekarne obveznice su garantovane od strane privatnih osiguravajućih kompanija, glase na male iznose, nisu sekjuritizovane i imaju malu likvidnost.

Segmentirane hipotekarne obveznice počivaju na velikom broju hipotekarnih kredita iste namjene. Imaju nejednaku otplatu glavnice i plaćanje kamata po obveznicama. Karakteristične su po tome što sve vlasnike dijele u dvije klase, pri čemu se vlasnicima vrši isplata ili samo kamate ili samo glavnice. Kupci ovih obveznica su institucionalni investitori. Njihova trgovina se vrši na tržištu posredstvom brokera i dilera, po pravilima trgovanja sa državnim obveznicama

III HIPOTEKARNI KREDITI

1. Pojam i funkcije hipotekarnih kredita

Pod hipotekarnim kreditima se podrazumijevaju krediti koji se odobravaju pojedincima ili poslovnim subjektima u cilju finansiranja kupovine nekretnina, stanova, stambenih kompleksa, trgovinskih centara, poslovnih zgrada, skladišta, raznoraznih fizičkih struktura, a u nekim slučajevima i zemljišta. Kreditiranje sa ciljem kupovine nekretnina je posebno područje koje se znatno razlikuje u odnosu na ostale vrste kredita koje odobravaju banke.

Hipotekarni krediti su, u oblasti bankarstva, tipično ili kratkoročni građevinski krediti, otplativi u roku od par mjeseci ili nedelja, pošto je građevinski poduhvat završen, ili dugoročni hipotekarni krediti koje se može protegnuti i do 25 i 30 godina kako bi osigurali stalno finansiranje za kupovinu ili adaptaciju neke nekretnine. Bilo kakvo da je njihovo dospijeće, hipotekarni krediti su tokom poslednjih desetak godina bili jedno od najbrže rastućih područja bankovnog kreditiranja i predstavljali su gotovo trećinu ukupne aktive bankarskog sastava do kraja 1990-ih godina. S druge strane, takvi krediti spadaju među najrizičnije oblike bankovnih kredita. Na primjer, početkom 1990-ih, nenaplaćeni hipotekarni krediti su predstavljali skoro polovinu ukupne problematične aktive svih američkih banaka.

U većini slučajeva hipotekarni krediti, naročito stambeni hipotekarni krediti, naknadno sekjuritiziraju vlasnici hipotekarnog kredita – oni se stavljaju u pakete i prodaju kao aktiva koja osigurava dužnički instrument koji se javno prodaje ili je u privatnom vlasništvu. Sekjuritizacija portfolija aktive donosi veći stepen likvidnosti finansijskim institucijama, smanjuje se rizik kamatne stope i kreditni rizik, a finansijska institucija dobija izvor nekamatnog prihoda i samim tim pomaže smanjenju učinka regulatornih ograničenja kao što su obavezni kapital, obvezne rezerve i depozit premija osiguranja profita finansijske institucije. Uvodi se niz novih učesnika u proces: izdavaoci kredita, inicijalni finansijeri, namjenske hartije od vrijednosti, podizači kreditnog rejtinga, investicioni bankari i nacionalni i globalni investitori.⁹ Može se reći da sekjuritizacija predstavlja malu revoluciju u procesu zadovoljavanja potreba potrošača i privrede.

Kada je riječ o hipotekarnim tržištima, važno je istaći da se hipotekarno tržište proučava odvojeno od tržišta obveznica i dionica iz nekoliko razloga. Prvo, hipotekarni krediti su osigurani određenim dijelom nekretnine. Ako tražioc hipotekarnog kredita ne isplati isti u ugovorenom roku, finansijska institucija može u svoje vlasništvo preuzeti njegovu imovinu. Jedino su hipotekarne obveznice osigurane određenim dijelom imovine kojim se davaocu hipotekarnog kredita daje pravo na preuzimanje vlasništva u slučaju neplaćanja. Za razliku od hipotekarnih obveznica, korporativne obaveznice i dionice daju vlasniku pravo na opšte potraživanje aktive posuđivača. Drugo, ne postoji određena količina ili denominacija za primarne hipotekarne kredite, već veličina svakog hipotekarnog kredita zavisi od potrebe tražioca kredita i njegove sposobnosti vraćanja duga. Treće, primarni hipotekarni krediti obično obuhvataju jednog investitora (npr. banku ili hipotekarno preduzeće) emisije obveznica i dionica, sa druge strane, obično drži više (ponekad i nekoliko hiljada) ulagača.

⁹ Vidjeti: Šoškić, Živković, 2007; str. 290.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Na kraju, imajući u vidu da su tražioci primarnih hipotekarnih kredita obično pojedinci, informacije o istim su manje opsežne i nerevidirane. Obveznice i dionice izdaju korporacije kojima se javno trguje i podložne su opsežnim pravilima i propisima vezanih za dostupnost i pristupačnost informacijama.

2. Karakteristike hipotekarnih kredita

Hipotekarni krediti su jedinstveni instrument tržišta kapitala, zato se karakteristike svakog hipotekarnog kredita mogu razlikovati (veličina, naknade, kamatna stopa) u zavisnosti od finansijske institucije koja izdaje hipotekarni kredit. Hipotekarni ulog između finansijske institucije i tražioca hipotekarnog kredita mora sadržati sve karakteristike hipotekarnog sporazuma. Kada finansijska institucija primi zahtjev za hipotekarnim kreditom, mora se odrediti da li zahtjev zadovoljava uslove za dobijanje kredita. Imajući u vidu da većina finansijskih institucija svoje hipotekarne kredite prodaje ili sekjuritizira na sekundarnim hipotekarnim tržištima, smjernice kupaca na sekundarnom tržištu kojima se određuje prihvatljivost kao i smjernice finansijskih institucija koriste se u određivanju prihvatljivosti uslova za hipotekarni kredit. Kad se hipotekarni krediti ne sekjuritiziraju, finansijske institucije znaju biti fleksibilnije u prihvatanju/odbacivanju smjernica pa će i karakteristike hipotekarnih kredita biti raznovrsnije.

Zalog - Svi hipotekarni krediti su osigurani određenim dijelom imovine. Kao dio hipotekarnog uloga, finansijska institucija postavlja pravo na zapljenu imovine koja ostaje na mjestu do potpune otplate kredita. Pravo na oduzimanje je javni zapis vezan uz imovinu koji finansijskoj instituciji daje pravo prodaje imovine ukoliko korisnik hipotekarnog kredita ne plati ili počne kasniti sa plaćanjem. Hipotekarni kredit je osiguran zapljenom, a to znači da sve dok kredit nije otplaćen niko ne može kupiti imovinu i imati čisto vlasništvo. Ukoliko neko pokuša da kupi imovinu, finansijska institucija može zapis o zapljenu odnijeti bilježniku i prekinuti transakciju.

Polog - Finansijska institucija u okviru svakog hipotekarnog ugovora zahtijeva od korisnika hipotekarnog kredita plaćanje jednog dijela kupovne cijene imovine – polog, nakon zaključenja ugovora, tj. na dan izdavanja hipotekarnog kredita. Pod saldom kupovne cijene podrazumijeva se nominalna vrijednost hipotekarnog kredita ili nastavka kredita. Polog utiče na smanjenje mogućnosti neplaćanja hipotekarnog kredita. Mala je vjerovatnoća da će se tražilac hipotekarnog kredita, koji je ostavio veliki polog, odseliti iz kuće u slučaju da se vrijednost imovine smanji, ostavljajući pri tom neplaćen hipotekarni kredit.

Privatno hipotekarno osiguranje - Posuđivači koji daju polog manji od 20% moraju kupiti privatno hipotekarno osiguranje (PMI). U slučaju neplaćanja, izdavatelj privatnog hipotekarnog osiguranja (kao što je Norwest Mortgage Company) jamči da će platiti finansijskoj instituciji razliku između vrijednosti imovine i preostalog salda na hipotekarni kredit.¹⁰ Nakon isplate hipotekarnog kredita ili u slučaju povećanja vrijednosti imovine, korisnik hipotekarnog kredita može na kraju zahtijevati uklanjanje zahtjeva za privatnim hipotekarnim osiguranjem.

Osigurani u odnosu na konvencionalne hipotekarne kredite. Hipotekarni krediti se klasifikuju na federalno osigurane i konvencionalne:

- (1) *Federalno osigurani hipotekarni krediti* potiču od finansijskih institucija, s tim što povratak istih jamči (za naknadu od 5% od iznosa kredita) bilo Federalna stambena administracija (FHA), bilo Stambena administracija ratnih veterana (VA). Da bi se mogli kvalifikovati, kandidati za FHA i VA hipotekarni kredit moraju ispuniti specifične zahtjeve koje su

¹⁰ Detaljnije: Saunders, Cornett, 2006; str. 191.

odredile vladine agencije (npr. VA osigurani krediti su dostupni samo pojedincima koji su bili u vojnoj službi u SAD-u i iz koje su časno otpušteni). Takođe, maksimalan iznos hipotekarnog kredita je ograničen i to ograničenje varira među državama, a temelji se na trošku stanovanja.

- (2) *Konvencionalni hipotekarni krediti* su hipotekarni krediti koje daju finansijske institucije i nisu federalno osigurani, već je riječ o privatnom osiguranju ukoliko je posuđivačev ulog manji od 20% vrijednosti imovine. Kupci hipotekarnih kredita na sekundarnom tržištu obično neće kupiti konvencionalne hipotekarne kredite koji nisu privatno osigurani i nemaju odnos kredita i vrijednost veću od 80%.

3. Vrste hipotekarnih kredita

U cilju privlačenja korisnika hipotekarnog kredita, finansijske institucije su osmislile nove metode kreativnog finansiranja. Tu su uključeni hipotekarni krediti s automatskim smanjenjem stope, hipotekarni krediti s rastućim obavezama, stambeni kredit osiguran hipotekarnim kreditom s fiksnom kamatnom stopom i rastućim plaćanjima glavnice, sekundarnog hipotekarnog kredita, hipotekarnog kredita s podijeljenom aprecijacijom, hipotekarnog kredita s udjelom u kapitalu i hipotekarnog kredita s obrnutim anuitetom.¹¹

Hipotekarni kredit s automatskim smanjenjem stope. Kao što i sam naziv kaže, hipotekarnim kreditom s automatskim smanjenjem stope zajmodavac hipotekarnog kredita automatski snižava stopu na postojeći hipotekarni kredit kad padnu tržišne stope. Kamate na hipotekarni kredit sa automatskim smanjenjem stope se mogu smanjivati, čak i u slučaju da tržišne stope rastu, za razliku od hipotekarnih kredita s promjenljivom stopom. Davaoci hipotekarnih kredita nude hipotekarne kredite s automatskim smanjenjem stope kako bi spriječili da njihovi klijenti - korisnici hipotekarnih kredita tokom pada hipotekarnih stopa refinansiraju njihov hipotekarni kredit hipotekarnim kreditom nekog drugog davaoca hipotekarnog kredita.

Hipotekarni kredit s rastućim obavezama (graduated – payment mortgages, GPM) pruža mogućnost korisnicima hipotekarnog kredita plaćanje malih rata na početku hipotekarnog kredita. Tokom pet do deset godina iznosi se povećavaju da bi se prema kraju hipotekarnog kredita ujednačili. GPM koriste domaćinstva koja očekuju da će se njihova primanja povećavati s ratom tih hipotekarnih kredita. GPM omogućava korisnicima da se opredijele za veće kredite nego što bi dobili s konvencionalnim hipotekarnim kreditom. U slučaju GPM kredita, rizik, kako za korisnika, tako i za finansijsku instituciju je, da ukoliko se ne dogodi očekivano povećanje primanja, korisnik neće moći otplaćivati hipotekarni kredit.

Stambeni kredit osiguran hipotekarnim kreditom s fiksnom kamatnom stopom i rastućim plaćanjima glavnice (growing equiti mortgages, GEM) je hipotekarni kredit kod kojeg su početna plaćanja jednaka kao kod konvencionalnog hipotekarnog kredita, dok se nakon određenog dijela ili tokom cijelog trajanja hipotekarnog kredita plaćanja počinju povećavati. Suprotno GPM – u, koji ne utiče na trajanje do njegove otplate, inkrementalno povećanje mjesečnih rata kod GEM – a brže smanjuje glavnice na hipotekarni kredit. Na taj način se smanjuje stvarno trajanje hipotekarnog kredita. Stoga GEM koriste korisnici koji žele hipotekarni kredit otplatiti u kraćem roku nego što je ugovoreno hipotekarnim ugovorom te, poput GPM – a, korisnici koji očekuju da će se njihova

¹¹ Opširnije: Saunders, Cornett, 2006; str. 199.

primanja povećavati tokom trajanja hipotekarnog kredita. Kao i kod GPM – a, do neplaćanja dolazi ukoliko korisnik ne može otplaćivati hipotekarni kredit.

Sekundarni hipotekarni kredit. Sekundarni hipotekarni krediti su krediti osigurani dijelom nekretnine kojom je već osiguran prvi hipotekarni kredit. U slučaju da dođe do neplaćanja, korisnik sekundarnog hipotekarnog kredita novac dobije tek kad je otplaćen prvi hipotekarni kredit. Kao rezultat, kamatne stope na drugi hipotekarni kredit više su nego za prvi.

Oko 15% korisnika primarnih hipotekarnih kredita ima i drugi hipotekarni kredit. Sekundarni hipotekarni krediti njihovim korisnicima omogućavaju korišćenje udjela koji imaju u svojim domovima kao zalog za drugi hipotekarni kredit, i na taj način korisnici mogu prikupiti sredstva, a da ne prodaju svoj dom. Iz tog razloga, finansijske institucije nude stambeni kredit kojima se kupcima pozajmljuje kreditna linija osigurana sekundarnim hipotekarnim kreditom na njihov dom. Kada je riječ o kamatama na hipotekarne kredite osigurane stambenom nekretninom – (primarne, sekundarne i stambene) odbijaju se od poreza. Sa druge strane, kamate na druge vrste pojedinačnih kredita (potrošački kredit) se ne mogu odbiti od poreza.

Hipotekarni krediti s udjelom u aprecijaciji (shared – appreciation mortgage, SAM) omogućava kupcu stana dobijanje hipotekarnog kredita po kamatnoj stopi ispod trenutne tržišne stope u zamjenu za udio (koji se daje zajmodavcu) u bilo kakvoj aprecijaciji vrijednosti imovine.¹² Iz tog razloga su mjesečne hipotekarne rate manje. Međutim, ako se imovina na kraju proda po cijeni višoj od početne kupovne cijene, finansijska institucija ima pravo na dio dobitka. Finansijska institucija je u tom slučaju kupila call opciju na vrijednost kuće u poređenju sa njenom kupovnom cijenom (s tim da se kupac kuće smatra prodavačem opcije). Hipotekarni krediti s udjelom u aprecijaciji se koriste uglavnom kod visokih kamatnih stopa jer omogućavaju korisniku kvalifikaciju za hipotekarni kredit s visokim kamatnim stopama i samim tim visokim mjesečnim ratama, za koji inače ne bi imao uslova.

Hipotekarni kredit sa sudjelovanjem u kapitalu (equity – participation mortgage, EPM) sličan je SAM – u, s tom razlikom da vanjski investitor sudjeluje u aprecijaciji imovine umjesto finansijske institucije koja izdaje hipotekarni kredit. Investitor osigurava dio pologa na imovinu ili plaća mjesečne rate.

Hipotekarni krediti s obrnutim anuitetom (reverse annuity mortgage, RAM). U ovom slučaju korisnik hipotekarnog kredita dobija redovne mjesečne rate od finansijske institucije umjesto da ih ispostavlja sam. Po dospelju RAM – a (ili kad korisnik umre), korisnik (ili njegova porodica) prodaje imovinu da bi pokrio dug. Hipotekarni krediti s obrnutim anuitetom su osmišljeni kao način života za umirovljenike da bi im omogućili da žive od vlasništva koje su ugradili u svoj dom a da ga ne moraju prodati. Dospjeća pomenutog oblika hipotekarnog kredita su obično takva da je veća vjerovatnoća da će korisnik hipotekarnog kredita umrijeti prije dospelja kredita.

4. Razlika između hipotekarnih i ostalih kredita

Hipotekarni krediti se razlikuju od većine ostalih vrsta kredita u pogledu nekoliko bitnih karakteristika. Prvo, prosječna veličina hipotekarnih kredita je mnogo veća od prosječne veličine

¹²Vidjeti: Saunders, Cornett, 2006; str. 200.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

ostalnih kredita, naročito potrošačkih i preduzetničkih kredita. Takođe, određeni hipotekarni krediti, uglavnom za manje stanove, imaju tendenciju najdužeg dospijeća (od oko 15 godina do 25 ili 30 godina) u odnosu na sve ostale kredite koje banke odobravaju. Sa druge strane, odobravanje ove vrste kredita nosi sa sobom rizik za kreditnu instituciju iz razloga dešavanja mnogih stvari, kao na primjer: negativne promjene ekonomskih pravila, kamatnih stopa, zatim finansijsko stanje korisnika kredita u vremenu trajanja takvog kredita. Kod ostalih vrsta kredita priliv gotovine korisnika kredita je ono što je najbitnije u donošenju odluke odobriti ili odbiti molbu za kreditom. Međutim, kod hipotekarnih kredita su stanje i vrijednost nekretnine koja je predmet kredita podjednako važni kao i prihod tražioca hipotekarnog kredita. Takođe, za odluku o kreditnom zahtjevu, veoma je važna kompetentna procjena nekretnine koja ujedno mora biti u skladu sa industrijskim i vladinim standardima, naročito ako postoji vjerovatnoća da će se nekretnina prodati na sekundarnom tržištu omogućavajući na taj način davaocu kredita prikupljanje dodatnih sredstava kako bi odobrio nove kredite. Jedna takva odredba je i zahtjev Federalne nacionalne hipotekarne asocijacije (FNMA ili Fannie Mae) da svaki odobreni stambeni hipotekarni kredit mora poticati od zajmoprimaoca čija mjesečna rata stambenog kredita (uključujući glavnica kredita i kamate, poreze, te osiguranje) ne premašuje 28% njegovog mjesečnog bruto prihoda i čiji broj redovnih mjesečnih rata (rata svih kredita i uključujući troškove stanovanja ne premašuje 36% mjesečnog bruto prihoda).¹³

Dospijeće stambenog hipotekarnog kredita ne može biti manje od 10 ili više od 30 godina, a imovina mora biti procijenjena od strane Fannie Maeovog ovlašćenog procijenitelja. FNMA odredbe ističu da kreditni izvještaj korisnika hipotekarnog kredita ne bude stariji od 90 dana. Iako se sa jedne strane čini da pravila poput navedenih predstavljaju teret davaocu hipotekarnog kredita, sa druge strane, ona donose ublažavajuću korist jer se krediti koji se obično pokrivaju ovim regulatornim standardima obično prilično mogu prodati na sekundarnom tržištu nekim drugim finansijskim institucijama, naročito osiguravajućim društvima, štednim bankama, mirovinskim fondovima ili državnim agencijama kao što su Fannie Mae ili Ginnie Mae (GNMA – državna nacionalna hipotekarna asocijacija). U većini slučajeva će banka uvrstiti svoje hipotekarne kredite u grupu kredita pod sponzorstvom GNMA-e i prodavati vrijednosne papire kao potraživanja od ovih grupa kredita, prikupljajući na taj način sredstva za odobravanje još više kredita.

Promjene koje su uslijedile u odredbama različitih finansijskih institucija imale su uticaja na bankovna i nebankovna preduzeća koja se bave odobravanjem hipotekarnih kredita. Dok, sa jedne strane, komercijalne banke često preferiraju odobravanje kratkoročnih hipotekarnih kredita (naročito građevinskih), s druge strane, hipotekarne bankovne filijale bankovnih holding kompanija preferiraju davanje stambenih hipotekarnih kredita.

¹³ Vidjeti: Rose, 2003; str. 616.

IV PROCEDURE ODOBRAVANJA HIPOTEKARNOG KREDITA - DETERMINISANJE CIJENE

1. Utvrđivanje boniteta klijenata

Cilj svake finansijske analize je da se utvrdi realno stanje u kome se nalazi klijent (tražilac hipotekarnog kredita), kao i predviđanje budućih kretanja njegovog poslovanja. Finansijska analiza treba da obezbijedi sljedeće informacije:

- (1) Kakva je trenutna likvidnost tražioca hipotekarnog kredita,
- (2) Kakva je profitabilnost tražioca dugoročnog kredita,
- (3) Koliki je prinos na kapital i imovinu tražioca dugoročnog kredita,
- (4) Kako se u procesu investiranja koriste pozajmljeni izvori finansiranja,
- (5) Kakva je finansijska stabilnost tražioca kredita.

Na osnovu analize podataka klijenata banke, bonitet se može ocijeniti kao:

- (1) Pozitivan bonitet (prinos je pozitivan i veći od prosjeka privredne grane ili djelatnosti u kojoj posluje klijent),
- (2) Zadovoljavajući bonitet (prinos je pozitivan i približno isti prosjeku privredne grane ili djelatnosti u kojoj posluje klijent),
- (3) Nezadovoljavajući bonitet (prinos je negativan i ispod prosjeka privredne grane ili djelatnosti u kojoj posluje klijent).

Prilikom odobravanja hipotekarnih kredita, menadžment banke vrši analizu pet faktora kreditne sposobnosti, poznatiju kao 5C analizu. Faktori boniteta dužnika su sljedeći:

- (1) Karakter (character) – pod kojim se podrazumijevaju karakteristike zajmotražioca kredita u vezi njegove volje da uredno izmiruje obaveze (korisnikov integritet, ispunjenje obećanja, odnos sa hipotekarnom bankom, njegovo ponašanje u prethodnim kriznim situacijama, ponašanje pri otplati prethodnih kredita i sl.)
- (2) Kapacitet (capacity), tj. sposobnost plaćanja obaveza, odnosno finansijska snaga i moć povratka hipotekarnog kredita o roku dospijeca.
- (3) Kapital (capital), odnosno profitabilnost korisnika kredita, predstavlja neto imovinu, tj. razliku između njegove ukupne imovine i obaveza.
- (4) Kolateral (collateral), odnosno zalogu (osiguranje) zajmotražioca kredita. Za kolateral se kaže da predstavlja sekundarni izvor otplate hipotekarnog kredita, s tim što treba voditi računa da kolateral ne treba da bude osnova zbog koje se odobrava kredit.
- (5) Uslove (conditions) okruženja u kojima posluje korisnik kredita.

2. Procedure odobravanja hipotekarnog kredita

Procedure odobravanja hipotekarnog kredita su različite od banke do banke, ali sve u principu polaze od:¹⁴

- 1) prijema zahtjeva i provjere dokumentacije,
- 2) procjene rejtinga i analize zahtjeva tražioca kredita,
- 3) supervizije kreditnog predloga i kontrole rejtinga tražioca kredita,
- 4) odluke kreditnog odbora banke,
- 5) izrada ugovora i pribavljanje kolaterala,
- 6) realizacije odobrenog kredita,
- 7) kompletiranja dokumentacije i kreditnog fajla.

Kada je riječ o prvoj stavki *prijemu zahtjeva i provjeri dokumentacije* za hipotekarni kredit, tada klijent menadžer dobija od nadređenog rukovodioca informacije o ostvarenom kontaktu sa „velikim“ klijentom. Na osnovu dobijenih informacija, klijent menadžer je u obavezi da obiđe dotičnog klijenta, tzv. klijenta – tražioca hipotekarnog kredita. Postoji mogućnost da se klijent menadžer dogovori sa tražiocem hipotekarnog kredita da hipotekarnoj banci dostavi kreditni zahtjev sa potrebnom dokumentacijom. Kreditni zahtjev se unosi u dosije sa datumom kada je predat hipotekarnoj banci. Tražilac kredita je u obavezi da banci dostavi obrazac „Izjave o povezanim licima“. Dostavljena dokumentacija se odlaže u dosije klijenta – tražioca hipotekarnog kredita, dok je klijent – menadžer u obavezi da obavijesti klijenta – tražioca da će njegov zahtjev biti razmotren u periodu od trideset dana.

Nakon kompletiranja zahtjeva, klijent menadžer prelazi na kreditno istraživanje koje podrazumijeva detaljan pregled dostavljene dokumentacije uz zahtjev za hipotekarni kredit. Kreditni menadžer može da pribavi dodatne informacije iz eksternih i internih izvora, radi provjere poslovne reputacije, poslovne aktivnosti i ponašanja u prošlosti tražioca hipotekarnog kredita. Interni izvori informacija se odnose na izvještaje i dokumentaciju o klijentu tražiocu kredita, koja se nalazi u hipotekarnoj banci. Eksterni izvori se mogu naći u: centralnom registru HOV, registru zaloge, zavodu za statistiku, privrednoj komori, publikacijama, časopisima i sl.

Posjeta klijenta tražiocu kredita je obavezna od strane predstavnika banke naročito u slučajevima kada se razmatra zahtjev za dugoročni investicioni kredit. Nakon završetka posjete, klijent menadžer sastavlja izvještaj sa terena. U toku formiranja kreditnog predloga, klijent menadžer traži od Sektora pravnih i opštih poslova stručno mišljenje u vezi kvaliteta ponuđenih instrumenata obezbeđenja. Nakon prikupljene dokumentacije (prikupljenih i dodatih informacija i mišljenja o kolateralu) klijent menadžer sprovodi stručnu analizu zahtjeva, odnosno procjenu nivoa rizika koja se može u konkretnom slučaju preuzeti od strane hipotekarne banke.

Procjena rejtinga tražioca hipotekarnog kredita obuhvata: ¹⁵

- 1) procjenu rejtinga klijenta (tražioca hipotekarnog kredita), i
- 2) procjenu rejtinga kolaterala (ponuđenog instrumenta obezbjeđenja od strane tražioca hipotekarnog kredita),
- 3) procjenu rejtinga kreditnog zahtjeva (opravdanost odobravanja hipotekarnog kredita).

¹⁴ Vidjeti: Vunjak, 2013; str. 162.

¹⁵ Ibidem: str. 163.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Kod procjene rejtinga klijenta vrši se procjena objektivnih faktora tražioca hipotekarnog kredita (finansijska snaga, profil menadžmenta, kreditna istorija, potencijalni rizici, perspektiva djelatnosti u kojoj posluje dotični klijent). Kod procjene kolaterala vrši se pojedinačna procjena brzine njegovog pretvaranja iz robnog u novčani oblik. U nekim situacijama se vrši procjena ukupnog kolaterala, tako da se pored pojedinačne procjene uzima u obzir i stepen pokrića kolaterala (uzima se pokriveni i nepokriveni dio hipotekarnog kredita sa kolateralom). Procjena rejtinga kreditnog zahtjeva, polazi od procjene opravdanosti odobravanja hipotekarnog kredita uzimajući u obzir: rejting klijenta, rejting ukupnog kolaterala i nivo projektovanog rizika.

Važno je istaći, da veći rejting kreditnog zahtjeva nosi sa sobom manji rizik za hipotekarnu banku i obrnuto. Kod procjene rejtinga klijenata tražioca kredita prisutan je analitičar i kontrolor. Analitičar je obično klijent menadžer, dok je kontrolor saradnik iz Sektora za upravljanje rizicima u hipotekarnoj banci. Važno je napomenuti, da kontrolori predstavljaju viši nivo u odnosu na analitičare, tako da rejting koji potvrdi kontrola smatra se konačnim internim rejtingom kreditnog zahtjeva banke. Nakon potvrde rejtinga od strane kontrolora isti se štampa u izvještaju kao: „Rejting izvještaj“. Rejting izvještaji se ne rade za klijente (pravna lica) koji svoje finansijske izvještaje (poslovne knjige) ne vode po sistemu dvojnog knjigovodstva (ne mogu se podaci unijeti u rejting model).

U poslovanju velikog broja hipotekarnih banaka vrši se supervizija kreditnog predloga ili tzv. „drugo mišljenje“ i kontrola rejtinga tražioca hipotekarnog kredita. Superviziju kreditnog predloga vrši Odjeljenje za upravljanje kreditnim rizikom koje je u ulozi kontrolora. Saradnici ovog odjeljenja su dužni da daju svoj komentar u vidu: „drugog mišljenja“ na kreditni zahtjev. Njihova obaveza je da upozore na potencijalne rizike kojima hipotekarna banka može biti izložena u slučaju odobravanja hipotekarnog kredita. Saradnici ovog odjeljenja mogu predložiti drugačiju strukturu plasmana u odnosu na prvobitnu predloženu strukturu plasmana (hipotekarnog kredita).

Kompletirana dokumentacija zajedno sa mišljenjem Sektora za upravljanje rizicima i sa dokumentom „Rejting izvještaj“ dostavlja se kreditnom odboru hipotekarne banke. Kreditni odbor na osnovu analize dokumenata donosi odluku o odobravanju hipotekarnog kredita ili odluku o odbijanju zahtjeva za hipotekarnim kreditom. Takođe, Kreditni odbor banke može donijeti odluku o visini hipotekarnog kredita po odluci Nadzornog odbora o datim ovlašćenjima. Ukoliko zahtjev za hipotekarnim kreditom pređe iznos ovlašćenja kreditnog odbora banke tada se takav zahtjev odobrava od strane Nadzornog odbora banke. Ukoliko Kreditni odbor donese odluku o odobravanju hipotekarnog kredita tada on potpisuje i odluku o odobrenju kredita.

Klijent menadžer hipotekarne banke po odobrenju odluke o odobrenju kredita obavještava tražioca hipotekarnog kredita o uslovima pod kojima je kredit odobren. Klijent menadžer je u obavezi da izvrši pripremu ugovora o hipotekarnom kreditu i da pripremi prateću dokumentaciju za potpisivanje, koja obuhvata: ugovor o kreditu, mjeničnu izjavu, potvrdu o mjenici, izjavu o blokadi računa. Takođe, klijent menadžer je dužan da pripremi ugovor o zalozi HOV, ugovor o jemstvu, ugovor o oročenju namjenskog depozita i sl. U slučaju da je zaloga nepokretnost, tada klijent menadžer predaje Sektoru za pravne i opšte poslove potpisane ugovore i prateću dokumentaciju potrebnu za upis hipoteke.

Nakon kompletiranja dokumentacije (potpisani ugovori, primljeni instrumenti obezbjeđenja), klijent menadžer je dužan da primjerak ugovora sa dokumentacijom (mjenica, dokaz o upisnoj hipoteci, zahtjev za trebovanje sredstava) dostavi Sektoru za podršku i praćenje poslovanja. Pošto izvrši provjeru dostavljenih dokumenata, Sektor za podršku i praćenje poslovanja unosi nalog i plasira novčana sredstva (hipotekarni kredit) na račun klijenta tražioca hipotekarnog kredita.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Jedna od obaveza klijenta menadžera je da kompletira kreditni fajl za svakog korisnika hipotekarnog kredita (on sadrži svu dokumentaciju od faze prijema zahtjeva, pa do odluke o odobravanju kredita). Kreditni fajl sadrži sljedeću dokumentaciju:¹⁶

- 1) Zahtjev za hipotekarni kredit (kredit, garancija, poslovni plan i sl.),
- 2) Osnivačku dokumentaciju (registracija firme, registracija u poreskoj upravi, izvod iz statistike, rješenje o ispunjenosti uslova za rad, kopija lične karte direktora i sl.),
- 3) Kopiju kartona deponovanih potpisa (kod svih banaka gdje klijent ima otvorene račune, kopije ugovora o ostalim kreditima i sl.),
- 4) Dokumentaciju u vezi jemstva (garancije),
- 5) Dokumentaciju u vezi kontrole i ocjene dužnikovog finansijskog stanja (izvještaj o kreditnom zaduženju, procjenu rizika, procjenu kreditne sposobnosti dužnika),
- 6) Originalni primjerak ugovora (sa svim izmjenama i dopunama),
- 7) Potvrdu o primopredaji kreditnog dosijea,
- 8) Dokumentaciju u vezi potvrđivanja namjere hipotekarnog kredita,
- 9) Finansijski izvještaj u periodu otplate hipotekarnog kredita,
- 10) Monitorni izvještaj u vezi praćenja redovne otplate hipotekarnog kredita,
- 11) Poslovna korespondencija (sva dopisivanja u toku odobravanja kredita),
- 12) Dokumenta koja prate i potvrđuju otplatu hipotekarnog kredita (amortizacioni plan, obračun kamata i sl.).

U sastavu kreditnog fajla treba da budu sadržani: naslovna strana, naziv korisnika hipotekarnog kredita, broj ugovora o hipotekarnom kreditu, kreditna linija, interna šifra, iznos odobrenog hipotekarnog kredita, namjena hipotekarnog kredita, kontakt osobu, telefon i e-mail. Isto tako, kreditni fajl treba da uključuje detaljni spisak dokumentacije svakog foldera (od zahtjeva, dokumentacije, izjave, projektovanih bilansnih pozicija, odluke o kreditu, obavještenje o odobrenju kredita, ugovor o kreditu, zahtjeva za trebovanje novčanih sredstava, pa do puštanja kredita na račun tražioca kredita).

3. Strategija ranog prepoznavanja i naplate problematičnih kredita

Dosadašnja iskustva iz bankarske prakse su pokazala da je rano prepoznavanje problematičnih plasmana uticalo na smanjeno prisustvo rizika u poslovanju banaka. Klijent menadžer u banci treba posebnu pažnju da obrati na:

- (1) Odnos korisnika kredita i hipotekarne banke,
- (2) Odnos korisnika kredita i drugih njegovih poslovnih partnera,
- (3) Nivo stručnosti menadžmenta korisnika kredita,
- (4) Finansijske izvještaje korisnika kredita,
- (5) Interne znake upozorenja.

Onoga momenta kada kreditni menadžer primijeti da je došlo do promjene u ponašanju njegovog klijenta, neophodno je da preuzme sljedeće mjere:

¹⁶ Detaljnije: Vunjak, 2013; str. 164 - 165.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

- (1) Izvrši provjeru kreditne dokumentacije klijenta,
- (2) Uspostavi komunikaciju sa klijentom i njegovim jemcem,
- (3) Predloži izmjenу klasifikacije hipotekarnog kredita (ukoliko je prisutan veliki broj dana kašnjenja u izvršavanju kreditnih obaveza).

Nakon provjere navedenih stavki, klijent menadžer je dužan da sastavi izvještaj o odobrenom plasmanu i da upozna nadležnog rukovodioca o potencijalnim problemima naplate i mogućim rješenjima istog. Upravo ovo predstavlja prvi korak u rješavanju spornog hipotekarnog kredita. Za sva kašnjenja duža od 60 dana, potrebno je sačiniti „watch listu“ gdje će biti definisane sve mjere naplate i postignuti rezultati naplate na osnovu prethodno definisanih mjera. Na klijent menadžeru je obaveza da u pomenutoj listi iznese sopstveno mišljenje u vezi načina rješavanja spornog hipotekarnog kredita, dok je Sektor za rizike dužan da analizira listu i iznese stav o potrebi rekvalifikacije klijenata, pri čemu se krediti klasifikovani u kategorije „C“, „D“ i „E“ prenose u Odjeljenje za restrukturiranje.

Sljedeći korak jeste zahtijevanje od Pravne službe banke da pokrene postupak: prinudne naplate potraživanja ili van sudskog poravnania. Prije donošenja odluke o pokretanju postupka prinudne naplate, neophodno je Pravnoj službi dostaviti:¹⁷

- (1) Javni dokaz o vlasništvu (da je korisnik hipotekarnog kredita vlasnik imovine),
- (2) Mogućnost identifikovanja predmeta obezbjeđenja hipotekarnog kredita (kolateral treba da je precizno unijet u registar zaloge),
- (3) Postojanje utržive vrijednosti kolaterala (izvršiti nezavisnu procjenu vrijednosti kolaterala prije postupka prinudne naplate),
- (4) Procjenu vrijednosti kolaterala na „slobodnom“ tržištu (cijenu koju prodavac može da očekuje u „slobodnoj prodaji“),
- (5) Procjenu vrijednosti kolaterala u uslovima prinudne prodaje (treba uzeti u obzir kod procjene da se postupak prodaje vrši preko postupka licitacije).

Naplata putem mjenice predstavlja prvi korak naplate spornog hipotekarnog kredita. Banka, posjedovanjem mjenice, vrši blokadu svih računa dužnika i žiranata. Ukoliko na računu klijenata nema novca, tada se u vremenskom periodu od dva dana pokreće protest mjenice. Mjenica se može naplatiti potpuno, djelimično ili sa računa banke.

Prodaja nekretnina se može obaviti na neki od sljedećih načina:

- (1) Aukcijom (prodaja putem javnog nadmetanja kupaca po osnovu cijene u organizaciji banke, trećeg lica ovlašćenog od strane banke ili sudskog izvršioca),
- (2) Javnim prikupljanjem ponude (pored početne cijene mogu se unaprijed definisati i drugi kriterijumi za vrednovanje ponude potencijalnih kupaca),
- (3) Neposrednom pogodbom (prodaja kolaterala se vrši direktnim pregovorima između banke i potencijalnog kupca).

¹⁷ Vidjeti: Vunjak, 2013; str. 169.

4. Kamatne stope za hipotekarne i stambene kredite

Hipotekarni kredit ima dospijeće od 15 ili 30 godina. Najčešće korišćeni hipotekarni kredit je svakako 30-godišnji hipotekarni kredit. Međutim, u skorije vrijeme je sve popularniji hipotekarni kredit od 15 godina, koji korisnike istog privlači radi potencijalne uštede na ukupno plaćanje kamata. Imajući u vidu da se hipotekarni kredit otplaćuje u upola kraćem razdoblju, mjesečna hipotekarna isplata je veća kod 15-godišnjeg nego kod 30-godišnjeg hipotekarnog kredita. Sa druge strane, finansijskim institucijama je privlačniji hipotekarni kredit od 15 godina zbog manje vjerovatnoće promjene kamatne stope u odnosu na kredit čiji je rok otplate 30 godina. U cilju podsticanja korisnika hipotekarnih kredita na uzimanje 15-godišnjeg hipotekarnog kredita, finansijske institucije obično zaračunavaju nižu kamatnu stopu na kredite koji se odobravaju na 15 u odnosu na one koji se odobravaju na 30 godina. Većina hipotekarnih kredita omogućava korisniku rano plaćanje unaprijed cijele glavnice ili dijela glavnice bez kamate. Obično se određuje fiksni iznos mjesečne rate radi otplate kamata i glavnice hipotekarnog kredita do datuma dospelja, tj. do dana potpune amortizacije hipotekarnog kredita. Međutim, drugi hipotekarni krediti imaju kamatne stope i samim tim različite rate.

Kamatna stopa na hipotekarni kredit se smatra najbitnijom karakteristikom određenom hipotekarnim ugovorom, i u odnosu na visinu kamatne stope korisnici hipotekarnih kredita donose odluku kod koje finansijske institucije će posuditi kredit. Sa druge strane finansijske institucije određuju svoje hipotekarne stope uzimajući u obzir tržišnu stopu po kojoj dobijaju sredstva (stopa federalnih sredstava ili stopa certifikata o depozitu). Tržišna stopa na raspoloživa sredstva bazna je stopa za određivanje hipotekarnih stopa. Stopa na određeni hipotekarni kredit zavisi i od toga određuje li hipotekarni kredit fiksnu ili promjenljivu (prilagodljivu) kamatnu stopu i određuje li kredit diskontne poene i druge naknade.

Fiksne u odnosu na prilagodljive hipotekarne stope. Hipotekarni ugovori određuju da li će korisnik plaćati fiksnu ili promjenljivu kamatnu stopu. Fiksna hipotekarna stopa fiksira korisnikovu kamatnu stopu i stoga zahtijeva mjesečne isplate tokom trajanja hipotekarnog kredita, bez obzira na promjene tržišnih stopa. Nasuprot tome, kamatna stopa na hipotekarni kredit s promjenljivom stopom povezana je s nekim tržišnim kamatnim stopama ili indeksom kamatne stope. Usljed toga se obavezna mjesečna plaćanja mogu mijenjati tokom trajanja hipotekarnog kredita. Hipotekarni kredit s promjenljivom stopom obično ograničava dopuštenu godišnju promjenu kamatne stope i promjenu tokom njegovog trajanja.

Osim hipotekarnih kredita na 15 i 30 godina, s fiksnom ili promjenljivom stopom, finansijske institucije ponekad nude *hipotekarne kredite s balonskom isplatom*. Hipotekarni kredit s balonskom isplatom zahtijeva fiksnu mjesečnu isplatu kamate (a ponekad i glavnice) u razdoblju od 3 do 5 godina.¹⁸ Imajući u vidu da se obično sastoji samo od kamata, mjesečna isplata prije dospelja je niža od isplata na amortizovani kredit, tj. na kredit koji zahtijeva periodična plaćanja glavnice i kamata. Međutim, kako je vrlo malo korisnika hipotekarnog kredita koji uštede dovoljno sredstava za isplatu hipotekarnog kredita u periodu od 3 do 5 godina, glavnica hipotekarnog kredita se ponovo finansira po trenutnoj hipotekarnoj kamatnoj stopi na kraju razdoblja balonskog kredita. Dakle, s balonskim hipotekarnim kreditom finansijske institucije zapravo osiguravaju dugoročni hipotekarni kredit u kojoj se periodično revidiraju karakteristike hipotekarnog kredita.

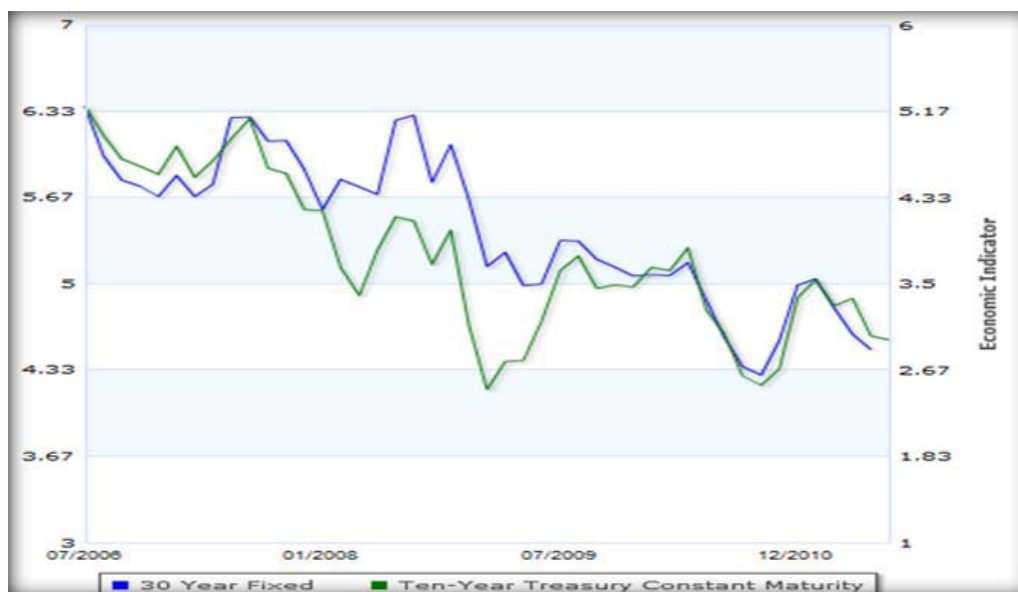
¹⁸ Vidjeti: Saunders, Cornett, 2006; str. 191.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Kamatna stopa za hipotekarni kredit određena je sljedećim faktorima:

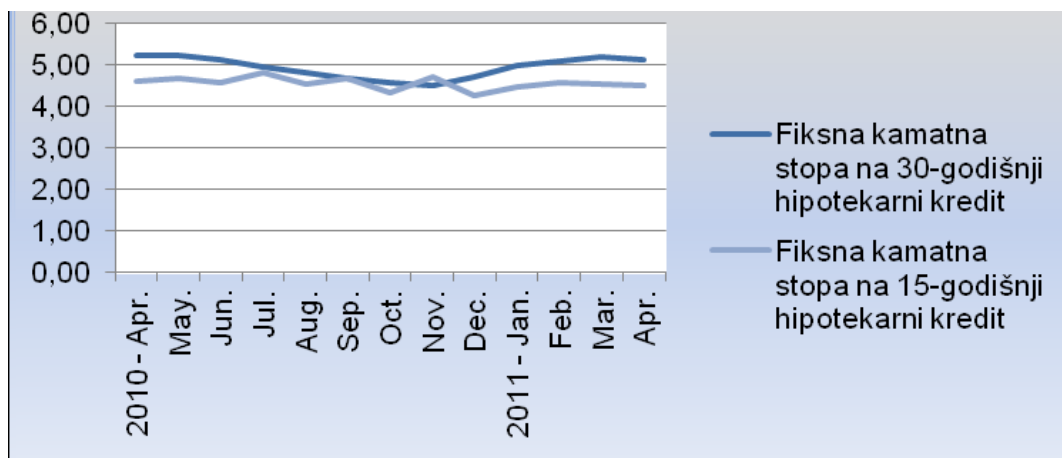
- (1) *Tržišnom stopom.* Dugoročne tržišne stope su determinisane ponudom i tražnjom za dugoročnim sredstvima. Pod uticajem su globalnih, nacionalnih i regionalnih činioca.
- (2) *Rokom dospijeca.* Dugoročni hipotekarni krediti imaju više kamatne stope nego kratkoročni. Uobičajeni period otplate hipotekarnog kredita je 15 ili 30 godina. Budući da kamatni rizik opada kako se smanjuje period do dospijeca, kamatna stopa na 15-godišnje kredite je znatno niža od one na 30-godišnje kredite.
- (3) *Diskontim poenima.* Diskontni poeni (ili češće samo poeni) predstavljaju naknade ili isplate na hipotekarni kredit koje se obavljaju po izdanju kredita (kod zaključivanja). Jedan diskontni poen plaćen unaprijed jednak je jedan % vrijednosti glavnice hipotekarnog kredita. Npr. ako korisnik plaća dva poena unaprijed na hipotekarni kredit od 100.000 dolara, moraće platiti 2.000 dolara po zaključenju hipotekarnog kredita. Iako je glavnica hipotekarnog kredita 100.000 dolara, korisnik je primio 98.000 dolara. U zamjenu za poene plaćene unaprijed, finansijska institucija smanjuje kamatnu stopu za određivanje mjesečnih rata na hipotekarni kredit. Korisnik određuje da li mu smanjena isplata kamate tokom trajanja kredita prevaguje u odnosu na unaprijed plaćenu naknadu putem poena. Ta odluka zavisi od očekivane dužine razdoblja držanja hipotekarnog kredita.

Grafik 1: Kamatna stopa 30-godišnjeg hipotekarnog kredita u odnosu na 10-godišnju trezorsku stopu



Izvor: www.bankrate.com

Grafik 2: Usporedni prikaz kamatnih stopa u SAD-u na hipotekarne kredite sa rokom otplate od 15 i 30 godina



Izvor: www.fhfa.gov.

Na grafiku 1 i 2 su prikazana kretanja prosječnih godišnjih kamatnih stopa za odobrene kredite na ovom tržištu. Veličina kamatne stope zavisi od dospijeca kredita, te stoga 30-godišnji krediti imaju veću stopu od 15-godišnjih kredita (zbog veće premije rizika). Kretanje kamatnih stopa na hipotekarne kredite je iznad kamatne stope manje rizične 10-godišnje obveznice vlade SAD-a, ali uglavnom prati njeno kretanje. Dugoročne kamatne stope, što se vidi iz grafika, imaju tendenciju pada, što je rezultat raznih faktora (među njima operacije FED-a) i prisustva veće tražnje investitora za sigurnijim hartijama od vrijednosti.

Ostale naknade. Osim kamate, hipotekarni ugovori obično zahtijevaju od korisnika i plaćanje niza naknada za pokriće troškova davaoca hipotekarnog kredita koji se tiču obrade hipotekarnog kredita. Pod tim naknadama se podrazumijevaju:

- (1) Prijavna naknada - pokriva izdavateljeve početne troškove obrade prijave za hipotekarni kredit i nabavke kreditnog izvještaja.
- (2) Traženje upisa vlasništva – potvrđuje zakonsko vlasništvo posuđivača nad imovinom pod hipotekarnim kreditom i osigurava nepostojanje važećih potraživanja na vlasništvo.
- (3) Osiguranje prava vlasništva – štiti zajmodavca od greške u traženju vlasništva.
- (4) Naknada za ocjenjivanje – pokriva troškove nezavisnog ocjenjivanja vrijednosti imovine pod hipotekarnim kreditom.
- (5) Naknada za izdavanje kredita – pokriva preostale troškove izdavaoca hipotekarnog kredita za obradu prijave za hipotekarni kredit i dovršenje kredita.
- (6) Naknada za zaključenje i reviziju – pokriva troškove agenta za zaključenje hipotekarnog kredita.
- (7) Ostali troškovi – ostale naknade, kao što je jamstvo za kredit Stambene administracije ratnih veterana, kredit Federalne stambene administracije ili privatno osiguranje hipotekarnog kredita.

5. Amortizacija hipotekarnih kredita

Fiksna mjesečna rata koju uplaćuje korisnik hipotekarnog kredita sastoji se iz dva dijela: glavnice i kamate na tekući (preostali) saldo hipotekarnog kredita. Drugim riječima, te fiksne isplate potpuno amortiziraju (isplaćuju) hipotekarni kredit do datuma dospeljeća.

Iz grafika 3 se može zaključiti da na početku hipotekarnog kredita većina fiksnih mjesečnih plaćanja predstavlja kamatu na glavnice u opticaju, a mali dio predstavlja dio glavnice. S približavanjem dospeljeća hipotekarnog kredita, većina plaćanja predstavlja otplatu tekuće glavnice, a manji dio predstavlja kamatu.

Grafik 3 : Amortizacija 30-godišnjeg hipotekarnog kredita



Izvor: Saunders, Cornett, 2006; str.197

Amortizacijski raspored pokazuje kako je fiksna mjesečna rata podijeljena na glavnice i kamatu. Drugi čimbenik koji utiče na amortizaciju kredita jeste da li korisnik plaća diskontne poene na početku hipotekarnog kredita u zamjenu za smanjenu kamatnu stopu i , kao posledicu, ima smanjene mjesečne rate. Izbor diskontnih poena i samim tim više ili niže mjesečne rate zavisi od dužine otplaćivanja hipotekarnog kredita. Što je duži period otplate hipotekarnog kredita to je veća vjerovatnoća da će korisnik odabrati poene i nižu hipotekarnu stopu (nižu mjesečnu ratu). Na taj način, finansijska institucija ponudom poena smanjuje mogućnost preplaćivanja hipotekarnog kredita – prerana isplata hipotekarnog kredita smanjuje sadašnju vrijednost mjesečnih ušteda za korisnika hipotekarnog kredita.

Mjesečna rata koju plaća korisnik hipotekarnog kredita djelimično se sastoji od isplaćivanja glavnice, a djelimično od kamate na preostali saldo kredita. Tokom prvih godina otplate kredita, kreditor koristi većinu plaćanja da podmiri kamatu na kredit i mali iznos u korist otplate glavnice. S približavanjem dospeljeća hipotekarnog kredita većina plaćanja predstavlja otplatu tekuće glavnice. Formula koja se koristi za izračunavanje mjesečne rate hipotekarnog kredita s fiksnom stopom (FRM) je sljedeća:

$$\text{mjesečne rate hipotekarnog kredita} = \frac{\text{iznos glavnice kredita} \times \left(\frac{\text{god. stopa zajma}}{12} \right) + \left(1 + \frac{\text{god. stopa zajma}}{12} \right)^{n \times 12}}{\left[\left(1 + \frac{\text{godišnja stopa zajma}}{12} \right)^{n \times 12} - 1 \right]}$$

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Ista metoda se može koristiti za izračunavanje zahtijevane mjesečne rate hipotekarnog kredita s promenljivom stopom (ARM) jednostavnim “ubacivanjem” nove kamatne stope na ostatak duga glavnice svaki put kada se kamatna stopa promijeni.

Primjer: Ukoliko pretpostavimo da je banka odobrila hipotekarni kredit u iznosu od 100.000 eura sa fiksnom kamatnom stopom od 8% godišnje i rokom otplate od 30 godina, plan otplate kredita bi izgledao:

Tabela 1: Amortizacioni plan za 30-godišnji hipotekarni kredit

Period	Opis	Kredit	Anuiteti	Otplata	Kamata	Stanje kredita
0	Puštanje kredita	100.000,00				100.000,00
1	Dospijeće		733,76	67,10	666,67	99.932,90
2	Dospijeće		733,76	67,55	666,22	99.865,36
		
59	Dospijeće		733,76	98,65	635,12	95.169,16
60 (5 godina)	Dospijeće		733,76	99,30	634,46	95.069,86
		
119	Dospijeće		733,76	146,97	586,80	87.872,65
120 (10 godina)	Dospijeće		733,76	147,95	585,82	87.724,70
		
179	Dospijeće		733,76	218,96	514,81	77.001,56
180 (15 godina)	Dospijeće		733,76	220,42	513,35	76.781,56
		
239	Dospijeće		733,76	326,21	407,55	60.806,35
240 (20 godina)	Dospijeće		733,76	328,39	405,38	60.477,96
		
359	Dospijeće		733,76	724,08	9,69	728,91
360 (30 godina)	Dospijeće		733,76	728,91	4,86	0,00
Ukupno			264.155,25	100.000,00	164.155,25	

U tabeli je prikazan amortizacioni raspored otplate kredita. Primijetićemo da ukupna otplata korisnika hipotekarnog kredita iznosi 264.155,25 €. Od tog iznosa, 100.000,00 € je povraćaj početnog iznosa, tj. glavnice, dok se preostali iznos vraćenog novca, tj. 164.155,25 € odnosi na kamatu.

V KRIZA HIPOTEKARNOG BANKARSTVA

1. Pojam, vrste i faktori krize

U osamdesetim i devedesetim godinama prošlog vijeka broj kriza banaka se povećao u odnosu na period poslije Drugog svjetskog rata. Povećana nesolventnost banaka povezana je sa procesima deregulacije i globalizacije finansijskog sektora. Porast konkurencije na bankarskom tržištu imao je neposredni efekat na sužavanje kamatne marže i na smanjenje profitabilnosti banaka.

Dominantna savremena teorija koja objašnjava bankarske krize je *teorija asimetričnih informacija* koja ukazuje da - u kontekstu povećane tržišne neizvjesnosti i volatilnosti – dolazi do pogrešne selekcije kreditnih zahtjeva i do povećanja *moralnog hazarda*.¹⁹ Pogrešna selekcija rizika je rezultat asimetričnih informacija, tako da davaoci i primaoci sredstava ne raspolažu jednakim obimom informacija o poslovnim performansama kreditiranih projekata. Upravo iz tog razloga, insistira se na što većoj transparentnosti informacija kako bi došlo do smanjenja pogrešne selekcije rizika. Pored toga, postoji i *moralni hazard*, pod kojim se podrazumijeva ulaganje dobijenih sredstava u aktivnosti koje nisu poželjne za kreditore, jer umanjuju vjerovatnoću da će kredit biti vraćen. Moralni hazard proizilazi iz konflikta interesa između dužnika i kreditora u smislu asimetričnih informacija. Takođe, moralni hazard se ne odnosi samo na kompanije kao korisnike bankarskih zajmova kada ulaze u rizično poslovanje na osnovu kredita, nego i kod nedovoljno solventnih banaka, koje se opredjeljuju za strategiju visokog rizika u situaciji kada „stavljaju cijelu banku na kocku“.

Kada je riječ o krizama banaka, postoje:

- (1) Kriza individualnih banaka i
- (2) Sistemska kriza koja zahvata čitav bankarski sistem zemlje ili bar njegov veliki dio.

Makroekonomski faktori. Osnovni makroekonomski faktor formiranja bankarske krize su jake ciklične oscilacije na realnom sektoru ekonomije. Usled visokih stopa rasta društvenog proizvoda dolazi do jake ekspanzije kreditnih tokova (iznad prosječnih) jer, sa jedne strane, postoji velika tražnja za istim od strane privrede i stanovništva, a sa druge strane, nastojanje sektora banaka da akceleriraju ponudu kredita. U toj fazi ekonomskog ciklusa profitne stope su u porastu, što povlači povećanje investicija u fiksni i obrtni kapital. Cijene aktiva (vrijednosnih papira i nekretnina) rastu, što implicira povećanje vrijednosti kolaterala koji banke traže kao garanciju za date kredite. Međutim, kako to biva u cikličnim kretanjima u ekonomiji, dolazi i do pada stope ekonomskog rasta, sve do stanja recesije i formiranja negativne stope rasta GDP. To ima uticaj na sektor banaka, u tom smislu što dio kreditirane privrede i stanovništva nije u stanju da izvršava svoje obaveze po kreditnim ugovorima. Iz tog razloga, u savremenoj koncepciji bankarskog kreditiranja, banke bi trebale prilikom donošenja kreditnih odluka, da vode računa o visini kreditnog rizika, ne samo u uzlaznoj fazi ciklusa, nego i u toku čitavog ekonomskog ciklusa.

Sljedeći makroekonomski faktor koji može da dovede do bankarske krize je znatno povećanje realne kamatne stope (nominalne kamatne stope korigovane stopom inflacije cijena).

¹⁹ Vidjeti: Ćirović, 2006; str. 421.

Ukoliko je realna kamatna stopa veća od 10 procenata na godišnjem nivou, to se može smatrati signalom da je bankarski sistem u krizi. Do porasta realne kamatne stope dolazi usled: porasta iste na međunarodnom tržištu (pri čemu je domaća realna kamatna stopa u zemljama u razvoju veća od svjetske kamatne stope zbog većih rizika); vrlo restriktivne monetarne politike u zemlji (povezano sa teškoćama u platnom bilansu); neočekivano povoljnih rezultata u sprovođenju programa obaranja inflacije (prilikom formiranja kreditnih ugovora, ugovorena nominalna kamatna stopa je u realnom izrazu visoka).

Do bankarske krize može da dovede i devizni rizik, odnosno rizik jake i neanticipirane depresijacije ili devalvacije domaće valute. Zbog postojanja valutne nestabilnosti u zemljama u razvoju često se zaključuju kreditni ugovori u stranoj valuti. Na taj način, banke bivaju zaštićene od rizika pada deviznog kursa nacionalne valute, ali je taj rizik prebačen na kreditirane kompanije. Međutim, domaće kompanije, kako bi podnijele devizni rizik, pristupaju prodaji cjelokupne proizvodnje stranim tržištima. Tako se valutni rizik banaka pretvara u njihov kreditni rizik, jer prihodi privrede od prodaje robe postaju nedovoljni za uredno obavljanje službe dugova prema bankarskom sistemu.²⁰

Jedan od izvora bankarske krize jeste brži porast zaduženosti prema društvenom proizvodu zemlje. Naime, brži porast zaduženosti privrede prema GDP povećava rizik za normalno vršenje anuitetnih obaveza od strane privrede prema bankarskom sistemu. Na taj način se stvara povećani rizik koji kasnije formira krize u bankarskom sektoru (porast cijena kapitala na finansijskom i bankarskom tržištu znači pojavu kreditnog rizika). Veličina kreditnog rizika, može se vidjeti iz razlike između prosječne kamatne stope na kredite privredi i stanovništvu i kamatne stope na kredite bez rizika.

Mikroekonomski faktori. Mikroekonomski rizici proizilaze iz poslovanja banaka i dovode do slabljenja njihove pozicije. Poznati su sljedeći mikroekonomski rizici:

- (1) prihvatanje visokih kreditnih rizika koji nisu kompezovani odgovarajućim stopama prinosa i formiranjem rezervi i dodatnog kapitala;
- (2) prihvatanje tržišnih rizika, posebno u vezi sa dilerskim poslovanjem vrijednosnim papirima i finansijskim derivatima;
- (3) pretjerane ročne i valutne neravnoteže;
- (4) nedovoljna stopa profitabilnosti banaka i stopa kapitala u odnosu na aktivu ponderisanu rizikom.

Makroekonomski i mikroekonomski faktori su u interakcionom odnosu. Mikroekonomski faktori djeluju na pogoršanje/poboljšanje pozicije solventnosti i likvidnosti banaka, dok su makroekonomski faktori značajni kod izbijanja krize bankarskog sistema.

2. Finansijska kriza – pojam, uzroci i posledice

Finansijska kriza je proces opšteg i trajnijeg pada tržišne vrijednosti hartija od vrijednosti na određenom tržištu.²¹ Uzroci koji se tiču finansijske krize su sljedeći: fiskalna politika iznad fiskalnog kapaciteta privrede, neadekvatna kreditna politika, pretjerane manipulacije na tržištu hartija od vrijednosti.

²⁰ Opširnije: Ćirović, 2006; str. 425.

²¹ Vidjeti: Juhas, 2011; str. 47.

U pogledu vrsta kriza, može se reći da postoji više podjela, u odnosu na kriterijume klasifikacije. Prvo, prema širini obuhvata, postoje opšta kriza koja zahvata hartije od vrijednosti u svim ili u većini privrednih grana i granska kriza, koja zahvata samo jednu ili nekoliko srodnih privrednih grana (rjeđe su i lakše se savladavaju). Drugo, prema području koje zahvata, postoje svjetska kriza, koja zahvata finansijska tržišta svih ili većine država, regionalna kriza, koja zahvata više ekonomski povezanih država sa određenog područja i nacionalna kriza koja pogađa samo jednu državu. U skladu sa prirodom uzroka, finansijske krize se dijele na valutne krize, bankarske krize, krize izazvane spoljnom zaduženošću, i dr. Prema prirodi uzroka, postoje strukturne krize, koje su posledica dubljih poremećaja u strukturi privrede i sporadične krize, koje su izazvane manje značajnim uzrocima koji izazivaju nesklad između ponude i tražnje.

2.1 Kriza u Sjedinjenim Američkim Državama

Kriza koja je zadesila hipotekarno tržište, počevši od SAD, u drugoj polovini 2007. godine, kao kriza sredstava obezbjeđenja hipotekarnih hartija od vrijednosti i instrumenata izdatih na osnovu tih hartija, proširila se i na druge berze u svijetu, zatim prouzrokovala krizu likvidnosti, a na kraju postala i uzrok recesije globalnih razmjera.

Postavlja se pitanje na koji način je došlo do krize. Banke u SAD – u su, u cilju sticanja što više kupaca bankarskih proizvoda prepoznale novu ciljnu grupu potencijalnih kupaca kredita – tj. ljude koji ne ispunjavaju klasične uslove kreditne sposobnosti, ali koji su spremni da založe nepokretnost, kao sredstvo obezbjeđenja kredita. Imajući u vidu mogućnost promjenljivih rastućih kamatnih stopa, banke su računale da će iste biti dovoljne za ispunjavanje kreditnih obaveza. Iz tog razloga, banke su odobrile veliki broj hipotekarnih kredita nesigurnim pojedincima, ljudima sa lošom „kreditnom historijom“, kao i veliki broj samo hipotekama garantovanih stambenih kredita mladim kupcima bez „kreditne historije“. Davanje rizičnih kredita su značile za banke odličan posao. Kao što je već rečeno, banke su se „borile“ za dokazano rizične klijente, snižavajući, pri tome, kriterijume za davanje kredita i podizanje kamata. Strategija se činila veoma uspješnom.

Ovakvi, rizični krediti, koji su odobravani sa promjenljivim (rastućim) kamatama, u finansijskom žargonu nose naziv *sub-prime* krediti. U 2007. godini je odobreno više od osam miliona subprimarnih kredita, sa rastućim kamatama, ukupne vrijednosti procijenjene na oko 1,400 milijardi dolara. Što se tiče hipotekarnih kredita sa promjenljivim stopama otplate, tokom 2006. I 2007. godine, bilo ih je oko 40% od ukupnog broja odobrenih kredita.

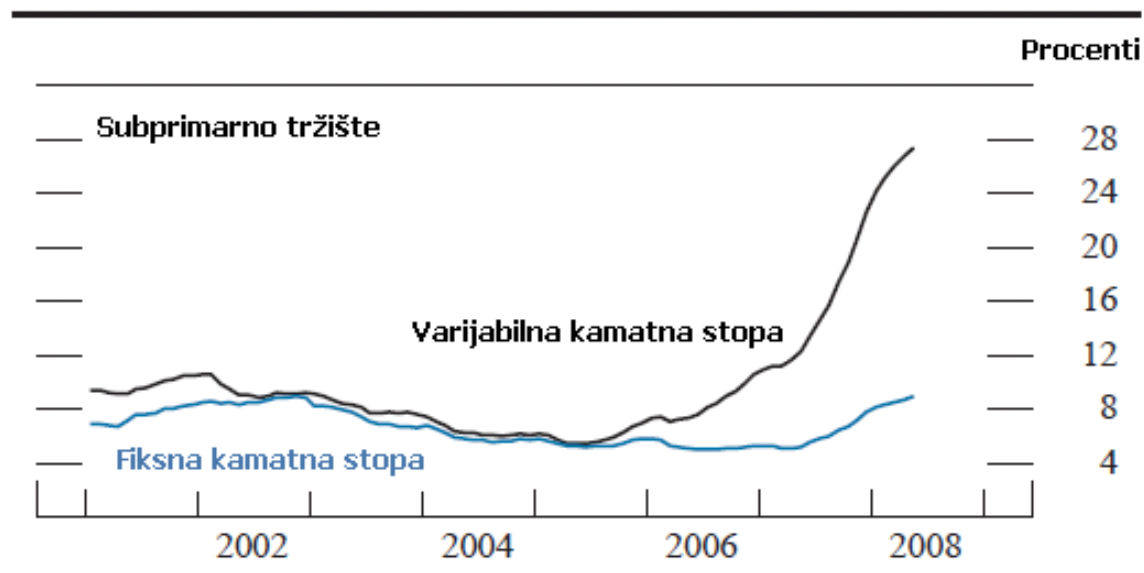
Pojavom prevelike zaduženosti svih sektora, 2007. godine, FED odlučuju da podignu kamatne stope. Podizanje referentne stope dovodi do rasta kamatnih stopa za različite bankarske proizvode. Kamatne stope koje su 2005. godine iznosile nepunih 4%, dostigle su vrijednost 10% u septembru 2007. godine, a zatim i 20% na kraju iste godine. Korisnici subprimarnih kredita nijesu više bili u stanju da otplaćuju rate kredita. U finansijskom žargonu ovo je bio tzv. okidač (*trigger*) krize.

Problem je dostignuo kulminaciju kada istovremeno veliki broj dužnika nije bio u mogućnosti da otplaćuje rate za hipotekarne kredite. Presahnuo je gotovinski tok iz hpotekarnih kredita. Korisnici hipotekarnih kredita su imali „plašt i kupone“, a kada nisu mogli da se naplate po dospjelom „kuponu“, SPV (special purpose vehicle – pravno lice osnovano sa ciljem da se u njegov bilans prenesu hipotekarni krediti na osnovu kojih se izdaju hartije od vrijednosti), ili drugi izdavalac hipotekarnih hartija, zahtijevao je da se aktiviraju sredstva obezbjeđenja, tj. hipoteke. Vlasnici hartija, koji nisu bili u stanju da naplate „kupone“ (nema gotovinskog toka, slaba je naplata iz nepokretnosti i aktiviranih garancija i osiguranja), pokušali su da se oslobode tih hartija. Veći broj

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

pokušaja osobađanja (prodaje na berzi) dovodio je do pada cijena. Kada je riječ o korisnicima koji su imali u svom portfoliju veliki broj ovakvih hartija, dolazilo je do pada akcija. Na tržištima kapitala došlo je do sunovrata vrijednosti najvažnijih berzanskih indeksa.

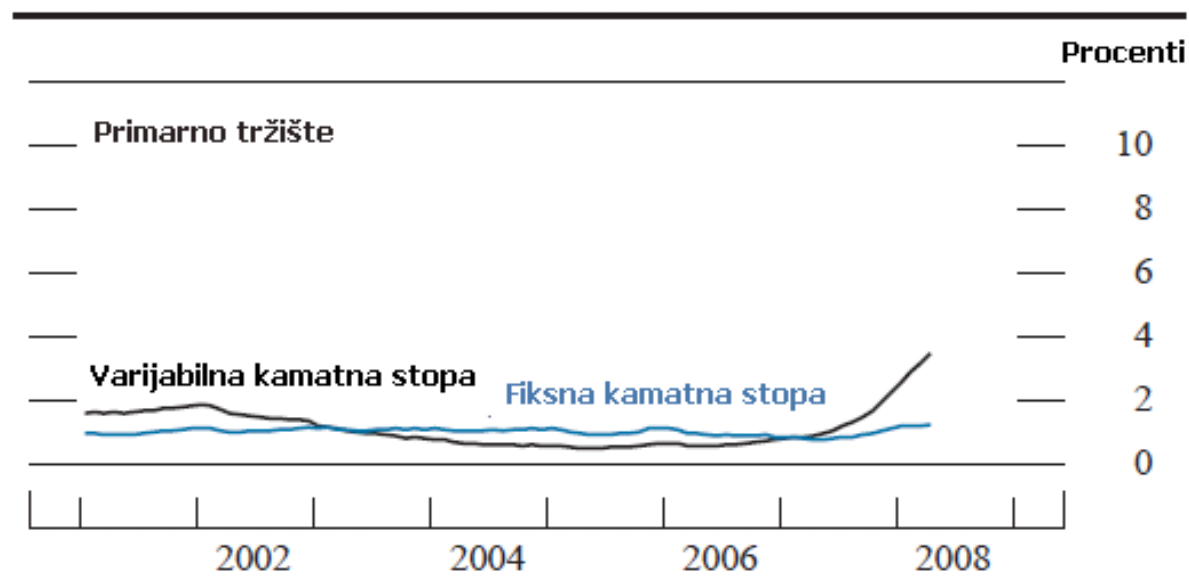
Grafik 4: Procenat kašnjenja u izvršavanju obaveza prema bankama od 90 i više dana na subprimarnom tržištu u periodu od 2001. do jula 2008. godine



Izvor: Monetary Policy Report to the Congress, 2008; zvanični sajt: www.federalreserve.com

Procenat kašnjenja u izvršavanju obaveza po osnovu hipotekarnih kredita sa varijabilnom kamatnom stopom porastao je za 20%, u periodu od 2005. do jula 2008. godine. U slučaju hipotekarnih kredita sa fiksnom kamatnom stopom, procenat kašnjenja u izvršavanju obaveza porastao je za 4% od 2007. do jula 2008. godine.

Grafik 5: Procenat kašnjenja u izvršavanju obaveza prema bankama od 90 i više dana na primarnom tržištu u periodu od 2001. do jula 2008. godine



Izvor: Monetary Policy Report to the Congress, 2008; zvanični sajt: www.federalreserve.com

Na primarnom tržištu hipotekarnih kredita porast kašnjenja u izvršavanju obaveza prema bankama od 90 i više dana započeo je 2007. godine, kada je po osnovu hipotekarnih kredita sa varijabilnom kamatnom stopom procenat kašnjenja porastao sa 1% na 4%, dok je neznatan rast zabilježen kod hipotekarnih kredita sa fiksnom kamatnom stopom.

Prema izvještaju “*U.S. Foreclosure Market Report*”, koje je objavila internet firma za trgovinu zaplijenjenom imovinom *Realty trek*, za mjesec septembar i treći kvartal 2008. godine broj obavještenja o bankrotstvu, obavještenja o aukcijskim prodajama i obavještenja o zapljenama od strane banaka izdato je za 265.968 nekretnina samo u septembru 2008. godine. U odnosu na oktobar 2008. godine zabilježen je pad od 12%, dok u odnosu na septembar 2007. godine ostvaren je rast od 21%.

U SAD jedna od 475 stambenih jedinica primila je obavještenje o aktiviranju hipoteke. U trećem kvartalu 2008. godine aktivirana je hipoteka nad 765.558 nekretnina, što je za 3% više u odnosu na drugi kvartal i 71% više u odnosu na treći kvartal 2007. godine. U decembru 2008. godine aktivirana je hipoteka nad 303.410 nekretnina što je za 17% više u odnosu na prethodni mjesec i 41% više u odnosu na decembar 2007. godine. U četvrtom kvartalu 2008. godine, broj aktiviranih hipoteka zabilježio je pad u odnosu na treći kvartal iste godine za 4%, ali je ostvario rast u odnosu na isti kvartal 2007. godine za 40%.

Prema izvještaju “*U.S. Foreclosure Market Report*“ za 2008. godinu, poslato je 3.157.806 obavještenja o aktiviranju hipoteka nad 2.330.483 nekretnina, što je za 81% više u odnosu na 2007. godinu i 225% više u odnosu na 2006. godinu.

2.2 Uzroci kreditne krize

Radi identifikovanja uzroka krize, potrebno je izvršiti analizu uticaja regulative i najznačajnijih makroekonomskih uslova na zbivanja na američkom tržištu hartija od vrijednosti.

U tom smislu, neophodno je pomenuti značaj *Community Reinvestment Act*-a iz 1977. godine, čiji je glavni cilj bio obezbjeđenje sigurnosti građanima sa srednjim i niskim prihodima, a kojim su banke bile ohrabrene da daju kredite koji bi zadovoljili potrebe klijenata svih socijalnih slojeva. Zakon je imao par izmjena (1989., 1992., 1994.), ali se najvažnijom smatra ona iz 1995. godine, kojom je omogućena sekjuritizacija hipotekarnih kredita datih pod uslovima iz *Community Reinvestment Act*-a (pod tzv. CRA uslovima).

U pogledu makroekonomskog ambijenta, mora se istaći da je do ljeta 2003. godine, referentna kamatna stopa (koja je kontrolisana od strane FED) bila na izuzetno niskom nivou, a veće centralne banke su primjenjivale ovu politiku, brinući samo da smanjenje kamatnih stopa ne izazove inflaciju. Međutim, 2001. godine, Kina postaje članica Svjetske trgovinske organizacije, pa kineski proizvodi preplavljaju tržišta, cijene padaju, pa brige o rastu inflacije iščezavaju. Sa druge strane, strah od deflacije, ohrabruje centralne banke da dodatno snižavaju kamatne stope. Porast proizvodnje i izvoza sa kineskog tržišta doveo je do porasta tražnje za naftom i drugim sirovinama. To je dovelo do prelivanja stotina milijardi američkih dolara ka Kini, Bliskom istoku, Rusiji i ostalim velikim proizvođačima i samim tim do povećanja trgovinskog deficita. Velike količine tih dolara su tražile povoljne investicione prilike. U početku su velike količine tog novca usmjeravane na kupovinu američkih državnih obveznica, koje su donosile mali, ali siguran prinos. U cilju ostvarivanja većih prinosa, novac je upotrebljavan u svrhu kupovanja rizičnijih finansijskih proizvoda, uključujući i obveznice na bazi drugorazrednih hipotekarnih kredita.

Niske kamatne stope i rastuća tražnja globalnih ulagača, doveli su do brojnih inovacija u oblasti finansija. Finansijski inženjeri u SAD su dizajnirali nove finansijske proizvode: opcije i niz derivata državnog i korporativnog duga, pa i privatnog duga po osnovu obveznica izdatih na bazi stambenih hipotekarnih kredita, i sl. Aktive na bazi kojih su izdavane hartije od vrijednosti (hipotekarni stambeni krediti, krediti za kupovinu automobila, kreditne kartice, studentski krediti, krediti za mala i srednja preduzeća, i dr.) su udruživane i na osnovu njih su izdavane hartije od vrijednosti formirane tako da su ulagači mogli individualno da izaberu nivo rizika (i prinosa) koji žele da preuzmu. Oni koji su željeli sigurne isplate, opredjeljivali su se za klasu A obveznica (ili drugu visoku klasu) i oni su imali prvenstvo isplate, ali su, sa druge strane, imali manju stopu prinosa. Korisnici, koji su bili spremni na veći rizik, opredjeljivali su se za niže klase i shodno tome, primali su glavnicu, ali su zarađivali veću kamatu. Ulagači su tačno mogli da odaberu nivo rizika (i prinosa) koji su želejli da preuzmu, a regulatorna i nadzorna tijela na berzama su blagonaklono gledala na ove mogućnosti, vjerujući da se rizik, skoncentrisan u drugorazrednim kreditima, disperzije na mnoštvo ulagača i da se tako smanjuje mogućnost nastanka krize.²²

Uzimajući u obzir i činjenicu da je nakon pucanja „internet balona“, koji je zemlju uveo u „dotcom“ krizu, kapital iz „internet industrije“, bježao u druge grane, a nekretnine su se činile kao jako povoljna investicija (bankama je dozvoljeno da odobravaju tzv. subprimarne kredite za nepokretnosti, pri čemu je cijena nepokretnosti rasla). Davanje kredita klijentima sa lošom kreditnom sposobnošću je opravdano rastom cijena nepokretnosti koje su date pod hipoteku. Rast cijena nekretnina i lakše odobravanje kredita su podsticali tražnju za nekretninama i doprinosili rastu hipotekarnog tržišta.

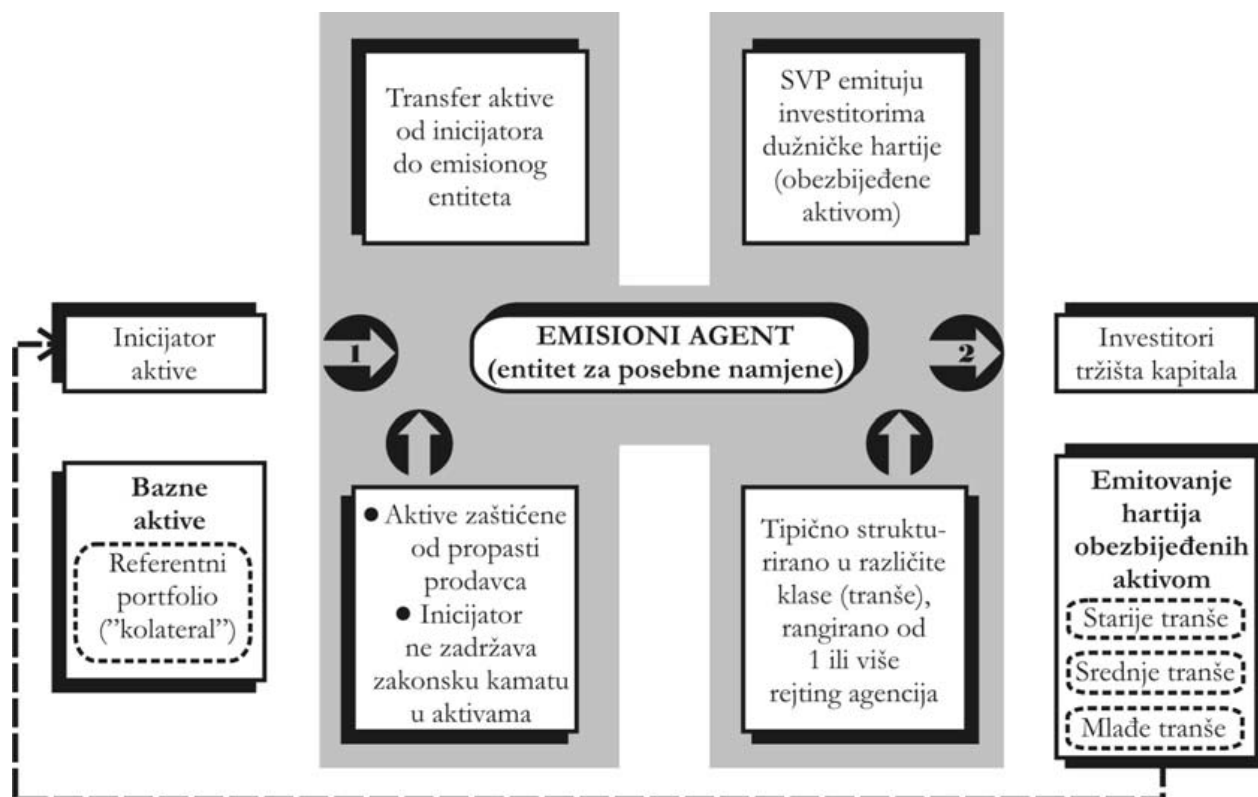
²² Vidjeti: Zandi, 2010; str. 10-12.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Američko hipotekarno tržište je tržište sa dugom tradicijom, na kome su se razvili različiti instrumenti sekundarnog hipotekarnog tržišta, kao npr.: MBS – Mortgage Backed Securities, koje izdaju ili garantuju državne ili paradržavne garancije; moderniji oblik MBS (Participation Certificates i sl.), koje su kreirane 1972. godine, a koje su, po obimu prometa, prevazišle ukupan promet najveće američke berze NYSE; hipotekarne hartije koje su nastale kao derivati novijih hipotekarnih hartija, iz razloga što se izdaju na bazi pulova tih hipotekarnih hartija (Collateralized Mortgage Obligations, Stripped MBS, i sl.). Takođe, treba pomenuti i postojanje privatno izdatih hipotekarnih hartija od vrijednosti (Privately - Issued Pass – Throughs – PIPs) koje se izdaju od strane finansijskih institucija, bez garancije države. Vremenom, na tržištu su se razvili razni finansijski proizvodi na bazi različitih vrsta aktive (Asset Backed Securities). Pojavili su se i različiti visoko sofisticirani finansijski proizvodi, dizajnirani na osnovu tehnike sekjuritizacije (Collateral Loan/Debt Obligations – CLO/CDO, Credit Default Swaps – CDS, i dr.), kao i na bazi aktive koja ima hipotekarnu osnovu, ali i na bazi više različitih vrsta finansijske aktive.

Banke koje su odobravale hipotekarne kredite, prodavale su ih specijalizovanim investitorima, koji su ih, tehnikama sekjuritizacije, transformisali u nove strukturne proizvode (Residential Mortgage Backed Securities – RMBS, i dr.). Ovi finansijski instrumenti su kreirani na bazi naročito strukturiranih investicionih sredstava (SIV – Structured Investment Vehicles), koja su bila finansirana kratkoročnim zajmovima (Asset Backed Commercial Paper – ABCP). Navedena sredstva (SIV – Structured Investment Vehicles) su objedinjavala dugoročna potraživanja različitog kvaliteta, i bila su znači, kratkoročno finansirana. Trebalo je brzo prepakovati i prodati (putem hartija) kupljenu aktivu (kredite) i tako vratiti „kratke pare“. Subprimarni krediti su se u investicionim sredstvima (Investment Vehicles) našli udruženi sa drugim kreditima. SIV je kreiran kao vanbilansno sredstvo, pa iz tog razloga nije bio predmet prudencijalnih pravila definisanih Bazel II standardima. Kreiran je model u kome sredstva konstantno mijenjaju oblik i koja su u vlasništvu brojnih investitora (banke, institucionalni investitori, hedž-fondovi, pojedinci, i dr.). Investitori su postajali manje oprezni pri sagledavanju rizika navedenih složenih instrumenata, a agencije za rejting su vrednovale ove finansijske instrumente kao niskorizične.

Šema 1: Mehanizam tipične sekjuritizacije



Izvor: Lakić, 2009; str. 36

U prvom koraku, inicijator – kompanija sa zajmovima ili drugim dohodovnim aktivama – ustanovljava aktive koje želi da prenese iz svog bilansa stanja i objedinjuje ih (pul) u referentni portfolio. Potom prodaje pul aktive emitentu, poput entiteta za posebne namjene (SPV), koji se iz zakonskih i računovodstvenih svrha tretira vanbilansno. Referentni portfolio je uglavnom podijeljen u nekoliko tranši sa različitim stepenom rizika, koje se prodaju odvojeno. U drugom koraku, emitent finansira kupovinu objedinjenih aktiva emitovanjem utrživih, kamatonosnih hartija koje su prodate investitorima na tržištu kapitala. Investitori dobijaju fiksna ili promjenljiva efektivna ukamaćenja iz depozitarnog računa, finansirana novčanim tokovima koje je proizveo referentni portfolio. U većini slučajeva, inicijator servisira zajmove u portfoliju, prikuplja plaćanja od inicijalnog zajmotražioca i prenosi ih (umanjeno za proviziju servisiranja) direktno SPV ili depozitaru (investicionom menadžeru).²³

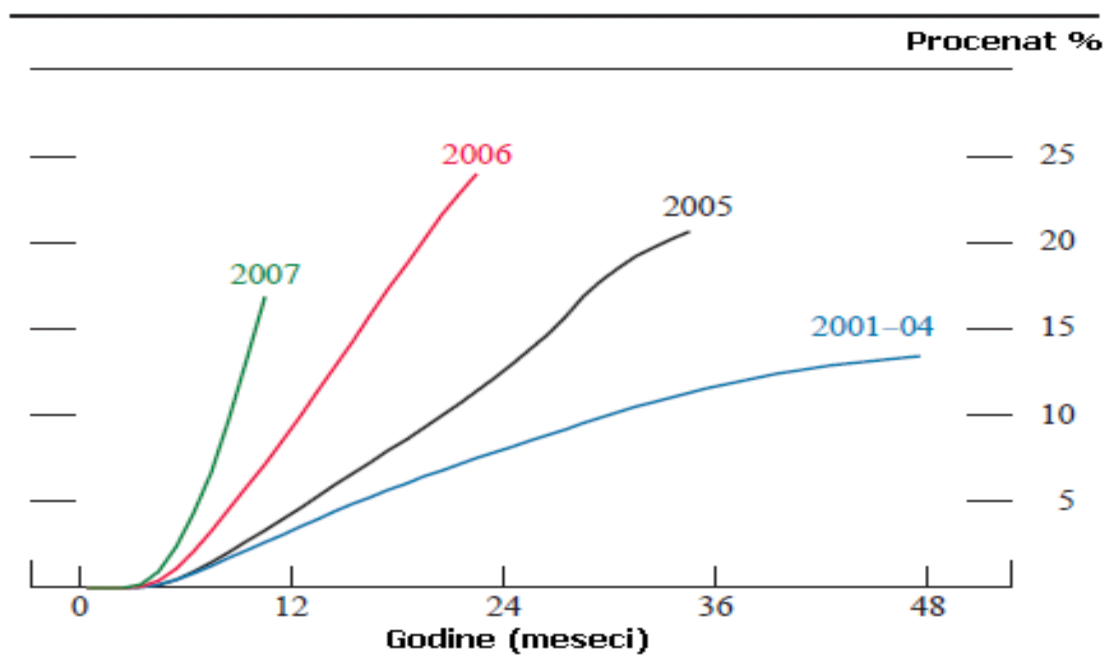
Preplavljeni novcem iz rastuće svjetske ekonomije, ulagači su „kupovali“ nove hartije od vrijednosti, čak i prije vremena njihovog pojavljivanja na tržištu (posredstvom TBA – to be announced transakcija). U cilju postizanja sve većih prinosa, ulagači su počeli da koriste i pozajmljeni novac. Na tržištu su se pojavile i hartije od vrijednosti slične polisama osiguranja (prikupljanje premija u zamjenu za obavezu da se pokriju gubici proistekli iz određene hartije od vrijednosti), poznati kao credit default swaps – CDS. Kako piše Mark Zandi – tržište hartija od

²³ Vidjeti: Lakić, 2009; str. 36-37.

vrijednosti je postajalo sve „ezoteričnije“. Posebno su bili privlačni derivati, kao što se osigurane dužničke obaveze (collateralized debt obligations – CDO), čiji se novčani tok izvodi iz drugih obveznica, a koje su izdate na bazi hipotekarnih ili drugih kredita. Ako su ove obveznice bile derivati kredita, CDO su bili derivati derivata, zato što su bili izdavani na bazi pula obveznica. Pošto CDS dozvoljava „sintetičku“ izloženost kreditnom riziku, CDO na bazi CDS se nazivaju „sintetički CDO“, a ova „sintetička sekjuritizacija“ generalno predstavlja kombinovanje klasične tehnike sekjuritizacije sa kreditnim derivatima. Vrednovanje rizika takvih finansijskih instrumenata je bilo teško, ako ne i nemoguće. Uprkos tome, ulagači su se uzdali u visoke rejtinge koje su dodjeljivali analitičari iz agencija za kreditni rejting, a radi dodatnog osiguranja od rizika, kupovali su i osiguranja (opet u formi hartija od vrijednosti – CDS, i dr.) za ove hartije od vrijednosti.²⁴

Banke su, zapravo, „prepakovale“ dugove u hartije od vrijednosti. Da su ti dugovi bili „zdravi“ ili korektno procijenjeni od strane rejting agencija, do krize ovih razmjera ne bi ni došlo. Banke su, na neki način, iznijele svoje bilanse na berzu. U osnovi, to je korisna inovacija, jer se dodatno diversifikuje rizik. Međutim, u slučaju da dođe do korekcije vrijednosti (krize), tada se banke mogu naći pred bankrotstvom.

Grafik 6: Prikaz ukupnog broja bankrota hipotekarnih kredita na subprimarnom tržištu



Izvor: Monetary Policy Report to the Congress, 2008; zvanični sajt: www.federalreserve.com

Na grafiku se mogu vidjeti dva trenda koja prate tržište nekretnina u SAD. Prvi trend pokazuje procentualno povećanje bankrota hipotekarnih kredita na subprimarnom tržištu od 2001. do 2006. godine, kada je od ukupnog broja izdatih kredita skoro 25% nerealizovano, odnosno usled ne izmirivanja obaveza prema bankama aktivirane su hipoteke nad tim kreditima. U 2007. godini taj procenat smanjen je na ispod 20%. Drugi trend pokazuje skraćenje perioda od nastanka obaveze do

²⁴ Opširnije: Zandi, 2010; str. 12-13.

bankrota hipotekarnih kredita. Od 2001. do 2004. godine pomenuti period u prosjeku iznosio je 48 mjeseci, da bi u 2007. godini period od nastanka obaveze do bankrota kredita bio kraći od 12 mjeseci.

Bez obzira na dubinu i fragmentiranost predmetnog opisa savremene finansijske krize, on pokazuje da je prošlo vrijeme potcjenjivanja rizika, niskih kamatnih stopa, nekontrolisane deregulacije, finansijske virtualnosti i monističkog institucionalizma. Česte i smjenjujuće finansijske krize su realnost, nezavisno da li su ciklične, recesione, regionalne, nacionalne ili špekulativne prirode. One će uvijek zahtijevati pojačano državno regulisanje.²⁵

3. Tehnike rješenja bankarskih kriza i uticaj krize na Crnu Goru

Politike koje se bave bankarskim problemima mogu se klasifikovati u dvije grupe. Prvo, politike finansijskog restrukturiranja koje su usmjerene na održavanje bankarske likvidnosti i vraćanje povjerenja u bankarski sistem nakon krize. Drugo, srednjoročne politike operativnog restrukturiranja koje se odnose na poboljšavanje bilansa stanja onih banaka koje se drže otvorene i zatvaranje nesolventnih banaka na pravi način.

U uslovima asimetričnih informacija, rezultat je postignut kada vlasti mogu da zatvore sve banke koje nisu uspjele da povećaju minimalni nivo novog kapitala. Međutim, kada vlasti ne mogu da zatvore banke i da se usmjere na uključivanje banaka u likvidaciju neperformansnih zajmova, postoji mogućnost rekapitalizacije upotrebom akcijskog kapitala ili, eventualno, rekapitalizacija uz korišćenje subordiniranog duga.

Sumarno, praktične opcije politike koje su na raspolaganju za suočavanje sa bankarskim problemima su:²⁶

- (1) Regulatorna suzdržljivost, kada regulatorne vlasti sumnjaju da su banke finansijski slabe i kada im jednostavno dozvoljavaju da nastave funkcionisanje u nadi da će se njihove performanse popraviti ubuduće.
- (2) Samo-rekapitalizacija i likvidacija, kada se umjesto javne podrške traži tržišno zasnovano prvo rješenje, poput traženja od postojećih akcionara da povećaju kapital, odnosno zatvaranja banke ukoliko ne postoji spremnost ili mogućnost investiranja dodatnog kapitala.
- (3) Ubrizgavanje javnog kapitala, kada tržišno zasnovano rješenje nije praktično i kada se, prije ubacivanja fiskalnih sredstava, banke dijele u tri kategorije: solventne, održive i nesolventne, pri čemu bi se, teoretski, trebalo usmjeriti ka drugoj grupi banaka.
- (4) Kupovina neperformansnih zajmova/subvencioniranjem njihove likvidacije, kada vlasti mogu da poboljšaju kvalitativni miks bankarskih aktiva kupovinom ovih zajmova u zamjenu za državne obveznice, mada je ovaj metod potencijalno skup za državu, a može i pogoršati moralni hazard od strane menadžera banke.

Kriza je, kao što je već rečeno, najviše uticaja imala na američku privredu, dok je u blažem obliku zahvatila razvijene zemlje Evrope i Azije, a privrede u tranziciji uglavnom pogađaju indirektni efekti. Kada je riječ o Crnoj Gori, banke koje posluju na našem tržištu nijesu bile direktno pogođene posljedicama globalne krize, jer nisu imale plasmane u „sumnjive“ američke HOV. Ipak, kao posljedica krize, došlo je do rasta referentnih kamatnih stopa na međunarodnom finansijskom tržištu, tako da je banakama zaduživanje u inostranstvu postalo značajno skuplje. Rezultat toga je

²⁵ Vidjeti: Drašković, 2009; str. 146.

²⁶ Detaljnije: Lakić, 2006, str. 63-64.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

da je prekinuta tendencija opadanja efektivne kamatne stope koja je bila prisutna prethodnih nekoliko godina, a ukoliko se nastavi dalji rast referentnih kamatnih stopa na svjetskim tržištima, onda će vjerovatno i kod nas banke biti prinuđene da povećaju kamatne stope.²⁷ Takođe, kao rezultat teškoća na globalnom finansijskom tržištu, došlo je do rasta cijena na našem, crnogorskom tržištu.

Ova, kao i prethodne sistemske bankarske krize je pokazala da neophodna adekvatna supervizija bankarskog sistema. Upravo je to pravac akcije kojem je CBCG poklanjala veliku pažnju i koji će i u budućnosti zauzimati važno mjesto u akcijama CBCG.

Tekuća kriza je pokazala da primjena međunarodnih standarda nije dovoljna da obezbijedi zadovoljavajući stepen sigurnosti bankarskog sistema. Iz tog razloga CBCG stavlja akcenat na niz mjera koje su strožije od međunarodnih standarda (bazelskih standarda i međunarodnih računovodstvenih standarda). One se odnose na strožije standarde po pitanju visine koeficijenta solventnosti, a time i iznosa potrebnog kapitala za pokriće kreditnog, tržišnih, operativnog i ostalih rizika, strožijeg tretmana kolaterala za obezbjeđenje izloženosti, kraće vremenske intervale za kategorizaciju dužnika koji kasne u izmirenju obaveza, strožije kriterijume za upravljanje kreditnim rizikom likvidnosti, obavezu izdvajanja većih rezervi itd.

²⁷ Vidjeti: Fabris, 2008; str. 28-30.

VI STUDIJA SLUČAJA: POLITIKA I PRAKSA HIPOTEKARNOG KREDITIRANJA U CRNOJ GORI

1. Kreditna politika i procedure kreditiranja Banke „X“

Kreditna politika Banke „X“ je izrađena, kako je u samoj politici i napisano, na kreditnoj filozofiji da „nema povjerljivog posla“. U prvom dijelu su navedeni svrha i cilj politike.

Pod svrhom se podrazumijeva: definisanje načela za adekvatno upravljanje kreditima, definisanje jasne terminologije, organizacije i prakse kod postupka kreditiranja, održavanje strukturne ravnoteže između kredita, depozita, obaveza i kapitala; definisanje limita kredita i izrada procedura, načela i instrumenata kontrole kreditnih poslova. Iz ovih načela je definisana težnja Banke ka savremenoj organizaciji kreditnog poslovanja u cilju minimizacije kreditnog rizika i stremjenja Banke ka modernizaciji, konkurentoj i kvalitetnoj ponudi na crnogorskom tržištu, rastu tržišnog udjela i rentabilnosti. Takođe, za adekvatno sprovođenje politike, predviđena je neophodnost obučenog i kompetentnog kadra, dobra organizacija i konkurentne cijene.

Politikom je predviđeno da se odobravanje kredita mora temeljiti na poznavanju korisnika kredita i njegovom budućem poslovanju, rentabilnosti i kreditnoj sposobnosti, potpunoj dokumentaciji, adekvatnoj procjeni rizika i prenosa, poznavanju karaktera klijenta, adekvatnim sredstvima obezbeđenja kredita i poznavanju uslova u kojima klijent posluje. Banka teži optimizaciji kreditnog portfolija kroz diversifikaciju svojih proizvoda, rok dospijeca kredita, povećanju broja klijenata, grana djelatnosti i geografskih područja koja kreditiraju.

Politikom je obuhvaćena i terminologija, tj. definisanje određenih pojmova koji tangiraju kreditiranje. Takođe, navedena su i osnovna načela u organizaciji poslova kreditnih plasmana: brzina, sigurnost, ekonomičnost, prilagodljivost, nužnost, jasnoća, nadležnost i odgovornost u postupku kreditiranja. Kroz navedena načela Banka jasno ističe povezanost kreditne politike i organizacije, kojoj je ista i namjena, i to naročito kroz načelo nužnosti: „Svaka radnja i aktivnost mora biti izvršena po određenim pravilima, čime se osigurava istovjetnost u obavljanju posla“ i načelo nadležnosti: „Svaki saradnik mora svoj radni zadatak izvršiti poštujući procedure. Svaki saradnik je funkcionalno vezan sa drugim“.

U sljedećem dijelu su opisane grupe korisnika kojima banka odobrava kredit kao prioriteti među njima. Tako je akcenat dat na plasiranju proizvoda na tržištima malih i srednjih preduzeća, preduzetnika i fizičkih lica.

Za svaku grupu klijenata navedene su vrste kredita koje će Banka odobriti. Internim aktom je predviđena klasifikacija plasmana saglasno regulativi. Takođe, navedena je i mogućnost formiranja posebne grupe, tzv. VIP klijenata, u koju spadaju najbonitetniji i kreditno najспособniji klijenti, a samim tim i korisnici čiji je kreditni rizik najniži. Za njih su namijenjene najniže kamatne stope i druge naknade i maksimalna ročišta plasmana.

Naveden je i odnos dugoročnih i kratkoročnih kredita u strukturi kreditnog portfolija kao i obaveza kreiranja internog akta u kojem će biti navedeni limiti kreditiranja po pojedinim djelatnostima. Naročito je naznačena obaveza izvještavanja organa Banke o kreditima odobrenim Generalnom direktoru.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

U formiranju cijena kredita navodi se da osnovnu ulogu imaju cijena izvora sredstava, kreditni rizik i bonitet klijenata, cijene konkurencije i profitabilnost Banke. Definisani su i nadležni organi u formiranju modifikacije cijena kredita.

Politikom je predviđeno da se za svaki kredit obavezno utvrđuje bonitet i kreditna sposobnost klijenta na osnovu interne metodologije Banke. Tako se u ocjeni boniteta klijenata uzimaju: poslovna povezanost klijenata i Banke; njegov položaj na tržištu; finansijske performanse i ponuđeni instrumenti obezbjeđenja. Zavisno od utvrđenog stepena kreditnog rizika i kreditne sposobnosti, kao i mogućnosti same banke da se klijentu odobri kredit, a uzimajući i zahtijevane instrumente obezbjeđenja, formirano je sedam bonitetnih grupa: A, B1, B2, B3, C, D i E. Kreditno sposobnim se smatraju pravna lica iz prve četiri bonitetne grupe, dok se ostalima može odobriti kredit ali samo uz priloženi kolateral predviđen u opisu njegove bonitetne grupe, dok se kod fizičkih lica kreditno sposobnim smatraju oni klijenti čija anuitetna obaveza plaćanja ne prelazi 50% njihovih mjesečnih primanja i primanja žiranata ili klijenti koji ponude kvalitetna sredstva obezbjeđenja, bez obzira na njihovu kreditnu sposobnost.

Prilikom odobravanja kredita osnovni uslov je kreditna sposobnost klijenta, a zatim njegov karakter, kapital i imovinska snaga, likvidnost, profitabilnost, uslovi i perspektive poslovanja. U osnovi analize je utvrđivanje namjene kredita i otplatnog potencijala, utemeljenog u predviđenom novačanom toku gotovine, kao i razvrstavanje klijenata u odgovarajuće bonitetne grupe.

Kreditna izloženost i kreditni limiti su taksativno navedeni saglasno Zakonu i Odlukama Centralne banke. Limiti i izloženost Banke u odnosu na geografska ograničenja nijesu predviđeni. Banka je predvidjela zabranu kreditiranja korisnika koji ugrožavaju životnu sredinu. Takođe, navedena je mogućnost formiranja limita za kratkoročna i dugoročna zaduživanja klijenata kod Banke. Limiti i ograničenja su prisutni i u zavisnosti od strukture usklađenosti plasmana i izvora sredstava, kao i utvrđene kreditne sposobnosti klijenta. Tako je maksimum preliivanja kratkoročnih izvora u dugoročne plamane jednak 10% njihove vrijednosti.

Nadalje je navedeno što se podrazumijeva pod pravnom sposobnošću klijenta, a što pod njegovom kreditnom sposobnošću, tj. navedena su osnovna ograničenja i dokumentacija potrebna za ispunjenje, odnosno analizu navedenih pojmova, kako za fizička tako i za pravna lica. Navedena dokumentacija obuvata dokumentaciju koja se predaje uz kreditni zahtjev kao i dokumentaciju koja služi kao sredstvo obezbeđenja.

Kreditnom politikom se utvrđuju nadležnosti lica i organa prilikom donošenja kreditne odluke. Predviđeno je da Kreditni odbor mora da razmotri sve kreditne zahtjeve, bez obzira na njihovu namjenu, visinu i rizik. Ingerencije o donošenju konačne odluke mogu se prenijeti na Generalnog direktora i druge organe (komisije, odbore i sl.). Za kredite koji prelaze 10% kapitala prve klase Banke nadležan je Komitet za upravljanje kreditnim rizikom. U slučaju da se kreditna odluka ne može donijeti, kao i u slučajevima restrukturiranja kreditnog ugovora, nadležan je Upravni odbor.

U sljedećem dijelu su objašnjeni postupci odobravanja kredita kod pravnih i postupci odobravanja kredita fizičkim licima. Kod prvih je navedena obaveza predaje kreditnog zahtjeva sa pratećom dokumentacijom nadležnom komercijalisti. Ovaj listu dalje prosleđuje, sa svojim obrazloženjem predloga odluke, u Sektor kreditne analize i upravljanja rizicima. Kreditni analitičar izrađuje analizu za podneseni zahtjev u cilju sagledavanja poslovanja klijenta, utvrđivanja njihove kreditne sposobnosti i nivoa rizika kredita. Urađena analiza sa obrazloženjem, kao i dopunjeni prijedlog odluke se daje komercijalisti, a ovaj dalje prosleđuje Kreditnom odboru. U slučaju da je kreditni zahtjev u okviru predviđenog limita ili 100% pokriven oročenim depozitom, rukovodilac Sektora komercijaliste djelatnosti može da donese pozitivnu kreditnu odluku, ali uz obavezu naknadnog obavještanja nadležnih organa Banke.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Kod postupka odobravanja kredita fizičkim licima komercijalista na osnovu kreditnog zahtjeva i priložene dokumentacije, sam utvrđuje kreditnu sposobnost klijenta i izrađuje prijedlog kreditne odluke. Sektor kreditne analize i upravljanja rizicima mora biti obaviješten o svim donesenim odlukama.

Komercijalista ima obavezu obavještavanja klijenta o ishodu njegovog kreditnog zahtjeva. Takođe, on se brine i o potpisivanju ugovora i polaganju odgovarajućih instrumenata obezbjeđenja. Detaljno objašnjenje poslova komercijaliste i kreditnog analitičara, kao i dužnosti Banke u pravljenju procedura, organizaciji kreditne analize i upravljanja rizicima, o utvrđivanju ovlašćenja i sl. su takođe navedena u ovom dijelu politike.

Politikom kreditiranja se opisuju koji instrumenti obezbjeđenja su prihvatljivi za Banku. Pri tome su isti, prema stepenu likvidnosti, podijeljeni u: visoko likvidne instrumente (zaloge na depozite, neopozive garancije banaka i sl.); likvidne instrumente obezbjeđenja (mjenice, zaloge hartija od vrijednosti, jemstav pravnih i fizičkih lica i sl.) i prihvatljive instrumente obezbjeđenja (fiducije, hipoteke, itd.). Međutim, naglašeno je da „Instrumenti obezbjeđenja ne zamjenjuju kreditnu sposobnost dužnika. Obezbjeđenje se uzima u cilju osiguranja plasmana, a ne da slabi kreditni prijedlog učin prihvatljivim“. Predviđena je i obaveza čuvanja i arhiviranja kreditnih dosijea (mapa), mjesta čuvanja i način rukovanja originalnom i kopiranom dokumentacijom.

Takođe, naveden je sadržaj kreditnog ugovora, kao i obaveza komercijaliste da brine o obavezama iz ugovora, tj. o povraćaju i naplati kredita. Definisana je visina zatezne kamate po zakašnjelim plaćanjima. Dalje je predviđen postupak i nadležni organi i pojedinci koji se javljaju kod reprogramiranja, restrukturiranja i problematičnih kredita, kao i pojmovna objašnjenja ova tri termina. Kod naplate kredita jasno su ročno definisane mjere (mjere dobrovoljne i prisilne naplate i sudske mjere) koji se trebaju primijeniti u slučaju kašnjenja u naplati kako kod pravnih tako i kod fizičkih lica. Navedeno je da se u slučaju da se potraživanje ne naplati, bilo kojom od navedenih mjera, Komitet za upravljanje rizikom predloži Upravnom odboru djelimičnu ili potpunu prodaju ili otpis potraživanja.

Ovim dokumentom je definisana i obaveza izvještavanja internih korisnika i organa Banke, kao i Centralne banke Crne Gore. Precizirani su izvještaji koji se daju dnevno (informacije o kreditnom portfoliju), mjesečno (npr. izvještaj o stanju dospjelih potraživanja) i kvartalno (izvještaji o analizi izloženosti Banke po klijentima, granama, finansijskim institucijama, najlošijim klijentima; pojedinačnim kreditima koji prelaze 1% kapitala prve klase a svrstani su u grupe B i C, i bilansima i vanbilansnim rizičnim stavkama), kao i sadržaj analiza.

Kontrolu usklađenosti sa važećim zakonskim propisima, kvalitet kreditnih prijedloga, ispravnost klasifikacije kredita i kompetencije za donošenje odluka o kreditima vrši Sektor za kontrolu rizika. Interna revizija je zadužena za kontrolu utvrđenih limita, pridržavanja utvrđenih procedura, ispunjavanje rokova i uslova iz kreditne odluke, usklađenost kolaterala i odobrenih proizvoda sa katalogima proizvoda.

Navedeno je da sve što nije obuhvaćeno ovom politikom mora biti obrađeno u Sektoru za kreditne analize i upravljanje rizicima i proslijeđeno Upravnom odboru na odlučivanje. Takođe je definisano da se Upravni odbor minimum jednom godišnje sastaje u cilju analize učinka kreditne politike za prethodnu godinu i njenog usklađenja za sljedeći period.

2. Opšti uslovi odobravanja hipotekarnog kredita Banke „X“

Banka „X“ odobrava hipotekarne kredite u iznosu od 300.000 eura sa rokom otplate do 60 mjeseci. Kamatna stopa, kako je definisano odlukom o odobravanju hipotekarnih kredita građanima, iznosi 1,5% mjesečno, s tim što se kao naknada za odobrenje kredita, naplaćuje jednokratno na odobreni iznos u visini 2,5%.

Korisnici kredita moraju biti državljani Crne Gore, sa stalnim prebivalištem u Crnoj Gori. Kao jedan od veoma povoljnih uslova odobravanja kredita je da korisnici hipotekarnog kredita ne moraju biti u stalnom radnom odnosu, ali moraju biti definisani primarni izvori otplate kredita, a otplata kredita može biti u jednakim anuitetima.

Potrebna dokumentacija za odobravanje hipotekarnog kredita, kod Banke „X“ je sljedeća:

- (1) zahtjev za kredit,
- (2) kopija lične karte ili neki drugi dokument gdje je vidljiv JMBG korisnika kredita.
- (3) list nepokretnosti i
- (4) stručna procjena vrijednosti nekretnina od ovlaštenog procjenitelja ne starija od jednog mjeseca.

Nekretnine na koje Banka upisuje založno pravo mogu biti stanovi, kuće i poslovni prostori na atraktivnim lokacijama (minimalan odnos kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine 1:2,5) kako bi se što prije mogla obaviti prodaja istih i vratiti se kreditna sredstva, ukoliko korisnik kredita ne ispuni svoju obavezu o roku dospijeca. Za nekretnine koje se kupuju iz odobrenih kreditnih sredstava, korisnik kredita je u obavezi da dostavi kupoprodajni ugovor ili predugovor kao i izjavu o saglasnosti da se na kupljenu nekretninu upiše hipoteka.

Za plasmane do 10.000 eura, procjenu vrijednosti nekretnine može obaviti radnik Banke. Procjena se obavlja uvidom u stanje nekretnine na terenu, na bazi kopije katastarskog plana, Lista nepokretnosti i građevinske dozvole. Izvještaj sa opisom nekretnine i mišljenjem o njenoj vrijednosti mora biti dat u pismenoj formi, uz obavezne fotografije nekretnine.

Što se tiče otplate kredita, vraćanje kredita se osigurava sljedećim instrumentima osiguranja:

- (1) upis hipoteke na nekretninama,
- (2) polisa osiguranja nekretnine kod osiguravajućeg društva za sve vrijeme trajanja kredita, vinkulirana u korist Banke,
- (3) blanko mjenica potpisana od strane korisnika kredita.

Korisnik kredita je u obavezi da potpiše Ugovor o kreditu sa Bankom najduže u roku od jednog mjeseca od dana odobrenja kredita. Kreditna sredstva se isplaćuju virtmanskim nalogom pravnom licu na osnovu fakture/profakture pravnog lica ili kupoprodajnog ugovora, i/ili u gotovini. Korisniku kredita se prenosi u otplatu iznos kredita utvrđen na dan sklapanja Ugovora o kreditu. U slučaju nenaplaćenih dospjelih potraživanja po kreditu Banka obračunava i naplaćuje zatezne kamate u skladu sa Odlukom o kamatnim stopama Banke.

Otplata kredita se vrši u jednakim anuitetima ili ratama koji dospijevaju prema planu otplate kredita. Banka može dozvoliti korisniku kredita prijevremenu konačnu otplatu kredita uz naknadu prema Odluci o tarifi naknada Banke „X“.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Na kraju, što se tiče zbira starosti korisnika kredita u trenutku zaključenja ugovora o kreditu i godina otplate kredita može biti najviše 70 godina (npr. ukoliko korisnik ima 69 godina, rok otplate kredita može biti najviše jednu godinu).

Imajući u vidu, da su hipotekarni krediti, u posljednje vrijeme postali veoma specifična vrsta kredita, sve je manji broj odobrenih „pravih“ hipotekarnih kredita.

3. Gotovinski kredit Banke „X“

U sljedećem dijelu rada, naveden je primjer gotovinskog kredita u iznosu do 20.000€.

GLAVNA OBILJEŽJA:

Banka „X“ odobrava gotovinske kredite građanima, u iznosu do 20.000,00 eura sa rokom otplate do 96 mjeseci i to:

- do 1.000 € do 18 mjeseci,
- od 1.001 € do 3.000 € do 36 mjeseci,
- od 3.001 € do 5.000 € do 48 mjeseci,
- od 5.001 € do 10.000 € do 72 mjeseca,
- od 10.001 € do 20.000 € do 96 mjeseci.

Značajno:

Naknadu i ostale troškove moguće je naplatiti iz kredita.

NAPOMENE:

- Status klijenta – klijent je korisnik kredita sa redovnim mjesečnim prihodom na tekući račun, žiro račun ili devizni račun otvoren u Banci u periodu od najmanje 3 mjeseca.
- Ako se kredit odobrava bez žiranata mjesečni anuitet za otplatu kredita ne može prelaziti 1/3 prosječne mjesečne neto plate, penzije ili primanja korisnika kredita.
- Ako se kredit odobrava uz jednog žiranta anuitet za otplatu kredita ne može prelaziti 1/2 prosječne mjesečne neto plate korisnika kredita i 1/3 prosječne mjesečne neto plate žiranta.
- Ako se kredit odobrava uz dva ili tri žiranta mjesečni anuitet za otplatu kredita ne može prelaziti 1/2 prosječne mjesečne neto plate, penzije i dohotka iz samostalne djelatnosti.
- Zbir godina starosti svakog učesnika u kreditu u trenutku zaključenja ugovora o kreditu i godina otplate kredita može biti najviše 70 godina (npr. ako korisnik kredita ima 69 godine rok otplate kredita može biti najviše 1 godinu)
- Ukoliko tražioc kredita nije kreditno sposoban, može imati jednog ili najviše dva sudužnika.
- Ukoliko korisnik kredita ima sudužnika, odnosno sudužnike, kreditna sposobnost se utvrđuje na način da mjesečni anuitet ne prelazi 1/2 njihovih zbrojenih prosječnih mjesečnih neto plata (prosjeak za zadnja tri mjeseca) ili penzije za zadnji mjesec, umanjenih za odbitke, odnosno 1/3 ukoliko se kredit odobrava bez žiranata.
- Banka može dozvoliti prijevremenu konačnu otplatu kredita uz naplatu naknade prema Odluci o tarifi naknada Banke.

POTREBNA DOKUMENTACIJA:

- zahtjev za kredit – popunjen od strane korisnika kredita,
- potvrda o visini primanja korisnika kredita, sudužnika i žiranata s originalnom ovjerom poslodavca (potpis i pečat odgovorne osobe poslodavca)
- rešenje o administrativnoj zabrani korisnika kredita (dva primjerka), sudužnika i žiranata ovjerene od strane poslodavca,
- izjave žiranata,
- kopije ličnih karata korisnika kredita, sudužnika i žiranata i
- izvod iz CDA o količini HOV, emitentu i statusu ukoliko je osiguranje kredita zaloga HOV

OSIGURANJE KREDITA:

I Krediti do 1.000 € do 18 mjeseci:

- rešenjem o administrativnoj zabrani korisnika kredita i sudužnika,
- rešenjem o administrativnoj zabrani jednog žiranta
- blanko mjenice potpisane od korisnika kredita, sudužnika i žiranata.

II Krediti od 1.001 € do 3.000 € do 36 mjeseci:

- rešenjem o administrativnoj zabrani korisnika kredita i sudužnika
- rešenjem o administrativnoj zabrani dva ili više žiranata
- blanko mjenice potpisane od korisnika kredita, sudužnika i žiranata.

III Krediti od 3.001 € do 5.000 € do 48 mjeseci:

- rešenjem o administrativnoj zabrani korisnika kredita, sudužnika
a) klijenti:
- rješenjem o administrativnoj zabrani jednog ili više žiranata
b) nekljenti:
- rješenjem o administrativnoj zabrani dva ili više žiranata
- rešenjem o administrativnoj zabrani jednog ili više žiranata uz depozit od 20%
- blanko mjenice potpisane od korisnika kredita, sudužnika i žiranata.

IV Krediti od 5.001 € do 10.000 € do 72 mjeseca:

- rešenjem o administrativnoj zabrani korisnika kredita, sudužnika
a) klijenti:
- rješenjem o administrativnoj zabrani dva ili više žiranata
b) nekljenti:
- rješenjem o administrativnoj zabrani tri ili više žiranata
- rešenjem o administrativnoj zabrani dva ili više žiranata uz depozit od 20%
- blanko mjenice potpisane od korisnika kredita, sudužnika i žiranata.

V Krediti od 10.001 € do 20.000 € do 96 mjeseci:

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

- rešenjem o administrativnoj zabrani korisnika kredita, sudužnika
a) klijenti:
- rješenjem o administrativnoj zabrani tri ili više žiranata ili
b) nekljenti:
- rješenjem o administrativnoj zabrani četiri ili više žiranata ili
- upis hipoteke na nekretninama u odnosu 1:1,5.
- blanko mjenice potpisane od korisnika kredita, sudužnika i žiranata.

U skladu sa procjenom rizika koje vrše službe banke, banka može tražiti od korisnika kredita i dodatno obezbedjenje.

KAMATE I NAKNADE:

- kamatna stopa za klijente Banke 0,95% mjesečno
- kamatna stopa za nekljente 1,2% mjesečno bez depozita
- jednokratna naknada za izdavanje kredita naplaćuje se 2,5% od iznosa kredita za nekljente, odnosno 1,5% za klijente Banke.

Primjer:

Banka "X" odobrava kredit u iznosu od 20.000 €, sa rokom otplate 96 mjeseci.

Tabela 2: Uslovi odobravanja gotovinskog kredita

	Klijenti	Neklijenti
Nominalna kamatna stopa	0,95% p.m	1,20% p.m
Naknada za obradu kredita	1,5% jednokratno	2,5% jednokratno
EKS	12,50% p.a	16,27% p.a
Naknada	300,00 €	500,00 €
Anuitet	318,50%	352,00 €
Ukupan iznos kredita sa kamatom	30.576,00 €	33.792,00 €

ZAKLJUČAK

Banke igraju važnu ulogu u ostvarivanju ekonomske politike zemlje jer mobilišu slobodna novčana sredstva kako bi finansirale tekuću proizvodnju privrednih subjekata, podsticale stambenu izgradnju i potrošnju stanovništva. Pri tom, u obavezi su da vode računa o sigurnosti ulaganja jer posluju uglavnom sa tuđim sredstvima.

Kredit predstavlja jedan od najznačajnijih instrumenata u oblasti plasmana banke. On može poslužiti kao sredstvo postizanja željenog standarda građana i formiranja određenog nivoa potrošnje iznad formiranog nivoa dohotka. Indirektno, krediti odobreni sektoru stanovništva doprinose povećanju proizvodnje i realizaciji proizvoda preduzeća na osnovu povećanja kupovne moći stanovništva.

Prilikom donošenja odluke o odobravanju kredita banke trebaju da odrede koja kombinacija rizika i očekivanog profita najbolje odgovora dugoročnoj maksimizaciji profita. U skladu sa tim, menadžeri u bankama su razvili čitav set kriterijuma i mjerila kojima uspijevaju da "odmjere aplikanta" i da u skladu sa informacijama kojima raspolažu donesu pravu odluku. Tom prilikom koriste se informacijama, kako iz internih, tako i iz eksternih izvora.

Pokazalo se da je najpoznatiji oblik dugoročnog kreditiranja hipotekarni kredit. Kod ovog tipa kredita prisutna je i podrška države u smislu osiguranja i beneficiranih kamatnih stopa. Hipotekarne kredite karakteriše veći stepen rizika u odnosu na potrošačke kredite zbog plasmana većeg obima sredstava i dužih rokova otplate. Poseban značaj za banku, kod odobravanja ovih kredita, predstavlja realna procjena imovine koja služi kao kolateral i predstavlja osnovicu za utvrđivanje visine kredita, a koja je ujedno i osnovni faktor stabilnosti hipotekarnog tržišta.

Svojevremeno, američke banke su vodile opušteniju politiku i počele su da odobravaju hipotekarne kredite licima sa nižim kreditnim rejtingom u vrijeme kada je američko tržište bilježilo ekspanziju. Takva kreditna politika je dovela do krize čije su posledice bile: nelikvidnost, recesija i velika nezaposlenost. Neregulisano tržište hipotekarnih kredita u SAD dovelo je do finansijske krize takvih razmjera da je morala da interveniše država. Brzina i obim državne intervencije su bili pod uticajem političkog faktora. Fiskalna politika je mogla da stimuliše privredne aktivnosti, ali je oporavak zahtijevao sveobuhvatan plan stabilizacije finansijskog sistema, obnavljanje tokova kredita i ulaganja koja direktno utiču na privredni razvoj. Može se zaključiti da je država odigrala glavnu ulogu, obezbjeđujući likvidnost i na taj način popravila je stanje na hipotekarnom tržištu, ali je trošak prenijet na cijelu privredu i cijeli svijet. Krediti su poskupljeli i ulaganja su smanjena, samim tim se smanjila produktivnost, zaposlenost i dohodak.

Posljedice hipotekarne krize su se u većoj meri počele osjećati u Crnoj Gori krajem 2008. godine, sa izvjesnim zakašnjenjem u odnosu na razvijene ekonomije. Snažniji kreditni "lom" je izbjegnuto zbog visokog nivoa dokapitalizacije crnogorskih banaka u periodu krize. Dodatno obezbijeđen kapital bankama se topio u konstantno rastućim gubicima, a za cilj je imao da se kompenzuje rizik ubrzanog pada kvaliteta aktive. Stimulisani su programi refinansiranja postojećih obaveza i produženja rokova otplate kako bi se prezaduženim građanima donekle pomoglo u otplati kredita. Setom preduzetih mjera od strane monetarne vlasti omogućeno je da se konsoliduje bilansna aktiva banaka i da se izvrši restrukturiranje rizičnih kredita. Regulator bi trebao da bude rigorozniji. Politikom smanjivanja rezervacija i „kupovinom vremena” problem se uvećavao a kao posljedica mogu se javiti negativni efekti poput povlačenja depozita i dodatnog pada povjerenja građana u banke.

HIPOTEKARNO BANKARSTVO

Imajući u vidu da savremeni svijet karakteriše povremena pojava bankarskih kriza, malo je vjerovatno da se njihova povremena pojava neće nastaviti i u budućnosti. Stoga je potrebno fokusirati se na preventivno djelovanje prema svim onim faktorima koji mogu voditi u krizu, jer kada se ona pojavi troškovi njenog saniranja progresivno rastu.

U radu je bilo riječi o kreditnoj politici i kreditnoj proceduri Banke „X“. Uzimajući u obzir lošu politiku hipotekarnog kreditiranja, Banka „X“ je danas isključila iz svoje ponude „prave“ hipotekarne kredite. Da bi došlo do kreditnog rasta u budućnosti, kreditiranje treba da bude usmjereno ka bonitetnim klijentima i kvalitetnim kolateralima.

U međuvremenu, Banka „X“ se opredijelila za ponudu raznih vrsta dugoročnih i kratkoročnih gotovinskih kredita, koje svakako karakterišu sljedeće povoljnosti:

- povoljni rokovi otplate prilagođeni visini i namjeni kredita,
- povoljne kamatne stope,
- minimalni instrumenti obezbjeđenja naplate.

Može se zaključiti da, na nivou države, važan faktor daljeg razvoja bankarskog sektora Crne Gore leži u razvoju regulatornog okvira koji se odnosi na obuzdavanje agresivne kreditne politike banaka, pronalasku adekvatnih načina za analitičku procjenu rizika i očuvanju stabilnosti bankarskog sektora. Time se doprinosi zaštiti povjerilaca, povjerenju u finansijski sistem, transparentnosti poslovanja banaka i kvalitetu informacija koje su ključne za dobru procjenu rizika čime se može stvoriti osnova za „zdrav“ razvoj bankarskog sektora.

LITERATURA

- Ćirović, Milutin. 2006. *Bankarstvo*. Beograd: ECPD.
- Drašković, Mimo. 2009. „Globalna finansijska kriza i neoliberalna dogma”. *Ekonomija/Economics br. 16*. Zagreb: Rifin.
- Đukić, Đorđe, Vojin Bjelica i Života Ristić. 2003. *Bankarstvo*. Beograd: Ekonomski fakultet.
- Fabris, Nikola. 2008. „Bankarske krize i njihove posledice”. *Bankar br.3*. Podgorica: Udruženje banaka i finansijskih institucija Crne Gore.
- Hadžić, Miroljub. 2009. *Bankarstvo*. Beograd: Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje
- Juhas, Gordana. 2011. *Sekjuritizacija – najveća finansijska inovacija 20. vijeka*. Beograd: Zadužbina Andrejević
- Lakić, Slobodan. 2006. „Bankarske krize u ekonomijama u razvoju i tranziciji.” *Preduzetnička ekonomija br. 12*. Podgorica: Ekonomski fakultet.
- Lakić, Slobodan. 2008. „Od bankarskog brenda do krize i vice versa”. *Bankar br.3*. Podgorica: Udruženje banaka i finansijskih institucija Crne Gore.
- Lakić, Slobodan. 2009. „Finansijska kriza - debalans rizičnih profila”. *Montenegrin Journal of Economics br.9*. Podgorica: Elit.
- Rose, Peter S.. 2003. *Menadžment komercijalnih banaka*. Zagreb: Mate.
- Saunders, Anthony i Marcia M. Cornett. 2006. *Finansijska tržišta i institucije: moderno viđenje*. Zagreb: Masmmedia.
- Šoškić, B. Dejan i Boško R. Živković. 2007. *Finansijska tržišta i institucije*. Beograd: Ekonomski fakultet.
- Vunjak, M. Nenad, 2013. *Investiciono i hipotekarno bankarstvo*. Subotica: Ekonomski fakultet.
- Zandi, Mark. 2010. *Financijski šok*. Zagreb: Mate
- Živković, Aleksandar, Rade Stankić i Borko Krstić. 2009. *Bankarsko poslovanje i platni promet*. Beograd: Ekonomski fakultet.

Internet izvori:

- www.bankar.me
- www.bankrate.com
- www.cb-mn.org
- www.federalreserve.gov
- www.fhfa.gov
- www.realtytrac.com
- www.rifin.com
- www.udg.edu.me