

Пише: Бисерка Думић
четвртак, 23 октобар 2008 21:48

Политика, 23.10.2008.

Повећане камате за кредите у еврима, па и за субвенционисане, а зајмови индексирани у „швајцарцима” укинати. – Месечна рата за кредит одобрен 21. априла око 340 евра, а за онај након 20. октобра 390 евра

Таман када је један од грађана који је решио да дође до стана предао брдо документације у банку и утаничио зајам од 55.000 евра у швајцарским францима (јер је рата била мања за око 40 евра од оне индексиране у еврима) сањани кров се „срушио”. Уместо да потпише уговор, банкарци су га позвали да му саопште да су кредите у „швајцарцима” укинули и понудили да „пређе” на евро, али под новим условима и већом ратом. То би га месечно коштало знатно више, а цео зајам би био виши за око 20.000 евра. Морао је да одустане од стана.

Време јефтиних кредита је дефинитивно прошло. Талас америчке хипотекарне кризе преко Европе донео је и у Србију веће камате. Грађани који су ушли у кредитни „загрљај” већ плаћају веће рате за отплату, а други их могу очекивати. Они који су намеравали да узму дугорочне зајмове, поручује и гувернер Народне банке Србије, требало би најпре добро да размисле да ли да се упусте у такву авантуру. Или, да, ипак, сачекају боља времена.

Поскупели су и најповољнији стамбени кредити, они које дотира држава. Банке су кориговале део камате који зависи од кретања европске стопе – еурибора, тако да су рате веће у просеку од пет до десет евра, зависно од износа зајма. То важи за грађане који већ отплаћују зајмове, а за нове кориснике одређене су нове, веће камате, обрачунате према последњој висини еурибора. На то је подигнут део марже који одређује свака банка посебно. До краја године, држава располаже са 426 милиона динара за субвенционисање стамбених зајмова, који се одобравају у еврима. До сада су ти зајмови у неколико наврата обустављани, па су зато многи морали да пређу на скупље комерцијалне.

Кредит од 45.000 евра за некретност од 50.000 евра
(10 одсто учешћа) на рок отплате од 20 година.

Банка	Износ рате 21. 4. 2008.	Износ рате 21. 10. 2008.
Хипо Алпе-Адриа	355,67 евра	426,83 евра
Социјете генерал	330,86 евра	346,55 евра
Волксбанка	342 евра	375 евра
Ерсте банка	340 евра	390 евра
Комерцијална банка	340,59 евра	340,59 евра
Примерна банка Београд	355,6 евра	370,2 евра

Грађани који сада узимају стамбени кредит уз дотацију државе банкама плаћају тромесечни или шестомесечни еурибор плус 3,5 или 3,6 одсто. Тако укупна камата по којој се отплаћује овај најповољнији зајам износи од 8,71 до 8,9 одсто, а ефективна прелази и девет одсто.

Криза обара и цене некретнина?

Истовремено, цене квадрата у већим српским градовима су и даље веома високе, нарочито укњижених и нових станова. Многи стручњаци сматрају да ће финансијска криза и овде оборити вредност некретнина. Али, са друге стране, до кредита ће се све теже долазити. Први доказ је и обустављање хипотекарних зајмова у „швајцарцима“, и поскупљење оних у еврима. Тако да велике вајде неће бити за бројне подстанаре, који покушавају да се скуће на било који начин. Станове ће ускоро моћи да купе вероватно само они који имају довољно готовине.

Већина банака у Србији је обуставила стамбене кредите везане за швајцарски франак, а главни разлог је финансијска криза која је сузила и поскупела изворе за задуживање у овој валути, али, уверавају банкарски, и због повећаног каматног ризика задуживања за клијенте. ЕФГ банка, КБЦ банка, Алфа банка и Привредна банка Београд још одобравају кредите у швајцарским францима.

Како кажу банкарски, наша земља је окренута монетарној унији земаља у којој је валута евро, а не „швајцарац“. За сада има индиција да би швајцарски франак могао да јача у односу на евро, а то не би било добро за клијенте, јер би плаћали скупље рате. Сви грађани који имају било какав зајам у „швајцарцима“ могу да га претворе у евре, али по новим каматним стопама. Банкарски тврде да није било заједничког договора око укидања кредита у швајцарским францима.

Међу банкама које су обуставиле издавање стамбених кредита индексираних у швајцарским францима су Рајфајзен, Банка Интеза, Хипо Алпе-Адрија и Уникредит банка.

Комерцијална банка планира да укине кредите у швајцарским францима зато што су исувише ризични, најавила је представница те банке Тања Недељковић. Комерцијална банка нема сопствене изворе у швајцарским францима и кредити индексирани у тој валути носе велики ризик, јер се кретање вредности те валуте не може предвидети.

Члан Извршног одбора Хипо Алпе-Адрија банке Мирко Шпановић рекао је да је та група одлучила да обустави одобравање кредита у швајцарским францима зато што су домаћи извори новца везани за евро, па је „најлогичније да се кредити вежу за ту валуту“. Према његовим речима, није време за експериментисање са везивањем кредита за друге валуте.

– Даље одобравање кредита није могуће под истим каматама као до сада. Будућа кредитна активност банака биће базирана пре свега на домаћим изворима. У овом тренутку, девизна штедња и депозити привреде су засновани углавном у еврима, тако

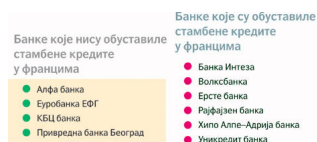
Пише: Бисерка Думић
четвртак, 23 октобар 2008 21:48

да ће будуће везивање кредита највероватније бити стриктно везано за евро. Због настале ситуације на међународном финансијском тржишту, обуставили смо стамбене зајмове у „швајцарцима“, а за сада имамо одлуку да не мењамо маржу за раније одobreне кредите у овој валути.

Будуће промене камата за позајмице које смо раније одобрили искључиво ће бити везане за промене камата на европском и светским финансијским тржиштима – каже Шпановић.

Добро за банкарски сектор

Народна банка одавно упозорава да су ти кредити ризични. Гувернер Радован Јелашић поздравио је најаве банака да укидају стамбене кредите везане за швајцарски франак, јер је то добро са становишта сигурности дужника и стабилности банкарског сектора. Јелашић је истакао да не мора да значи да је кредит јефтинији уколико су камате ниже, већ треба узети у обзир и друге аспекте уговора. Ризик је велики у случају швајцарских франака јер банкарски систем Србије није везан за ту валуту, Србија нема могућности да утиче на однос динара и франка, а кретање те валуте се не може предвидети, казао је гувернер Народне банке Србије.



Сосијете женерал Србија одобрава стамбене зајмове, као и готовинске, потрошачке са фиксном каматом, који гарантују исту камату и исту рату у еврима током целог периода отплате. Променљиву камату за стамбене кредите једном месечно усклађује са вредношћу шестомесечног еурибора. На тај начин, раст еурибора на рате кредита одражава се постепено, из месеца у месец, и нема наглих великих повећања месечних задужења. С друге стране, уколико дође до кретања еурибора у супротном правцу, грађани то осећају већ приликом плаћања прве наредне рате. У овој банци кажу да нису повећали маржу и да се номинална камата на стамбене кредите са променљивом каматом креће – еурибор, плус 1,5 до 2 одсто (ЕКС од 7,2 до 7,9 одсто).

Сосијете женерал банка се определила за одобравање кредита са валутном клаузулом искључиво у еврима, с обзиром на то да је економија Србије, која тежи ЕУ, везана за евро, као и кретање цена, плате грађана чија су примања везана за девизе. Грађани Србије најчешће и штеде у овој валути. Иако се део опредељује, пре свега због нешто нижих камата, за кредите индексирани у „швајцарцима“, водећи рачуна о интересима клијената, банка до сада није одобравала у овој валути.

Ни Волкс банка више не нуди стамбене кредитне индексиране у швајцарским францима, јер је процењено да у овом тренутку носе појачан ризик. Највећи број зајмова за стан је био индексан у францима, пре свега због ниже камате у односу на исте позајмице у еврима, али су привремено обустављени, како истиче Ненад Лучић, менаџер за развој производа, да би се клијенти заштитили од ризика промене референтних стопа за швајцарске франке.

Кредити у еврима се одобравају уз исте услове, осим корекције камате која се последњи пут незнатно променила у октобру, за 0,20 одсто, ради усклађивања са растом референтних каматних стопа на међународном тржишту. Марже се у тој банци крећу од два до три одсто.

Тражња за стамбеним кредитима се смањила, потврђује Лучић, али то није изражено у већем проценту. Неки грађани су привремено одложили куповину станова, што је, додаје, оправдано, имајући у виду актуелне финансијске прилике.

Ни Ерсте банка више не одобрава кредитне индексиране у швајцарским францима јер је, објашњавају, у условима глобалне финансијске кризе повећан ризик и потенцијално оптерећење клијента услед повећане „волатилности“ курса евро-швајцарац. Зато се у тренутној ситуацији нуде кредити искључиво у еврима или у динарима, јер је однос тих валута знатно стабилнији, захваљујући како економској структури Србије тако и монетарној политици НБС. У тој банци потврђују да су грађани сада опрезнији, али да је интересовање и даље велико, нарочито за динарске кредитне.

Номинална камата за стамбене кредитне у Ерсте банци, који су већ у отплати, индексиране у еврима и осигуране код НКОСК, повећана је од 20. октобра са 6,0 на 8,5 одсто, а разлог је значајно повећања цене новца на међународним тржиштима. Повећање камате није довело до повећања постојећих анuitета, јер се односи само на будуће стамбене кредитне.

Тако клијент, којем је рецимо 21. априла одобрен стамбени кредит, плаћа месечну рату око 340 евра у динарској противвредности по средњем курсу банке (који је идентичан средњем курсу НБС) на дан обрачуна. Они који, пак, након 20. октобра узму стамбени кредит по новим условима плаћаће месечну рату приближно 390 евра у динарској противвредности по средњем курсу банке, односно НБС.

Привредна банка Београд је међу ретким банкама која у последњих пет месеци није повећавала каматну стопу на стамбене кредитне индексиране у еврима и „швајцарцима“. Такође ни Алфа банка није мењала камате ни за старе ни за нове стамбене кредитне, али ће их за нове позајмице повећати, у складу са онима на тржишту, од наредне недеље. За сада неће укидати зајмове „швајцарце“ за које су на почетку указивали да су ризичнији

– Грађани не знају како се креће швајцарски франак. То је, као што је гувернер рекао, да се задужујете у јапанским јенима, а шта знате о јапанском новцу? Ништа – закључио је Небојша Ђорђевић из Алфа банке.

Осигурано 14.567 кредита

Од почетка године до сада Национална корпорација је осигурала 14.567 стамбених кредита у износу од 538,57 милиона евра. Од тога су 2.175 субвенционисани стамбени зајмови, у укупној суми од 59,98 милиона евра кредита банака. У претходних месец дана, Корпорација је осигурала 1.422 стамбене позајмице, што је нешто мање, али не и знатно мање од уобичајене динамике осигурања

Ризикују и градитељи

У изградњи квадрата инвеститоре најчешће прате пословне банке. Тако у овом тренутку осим за судбину својих кредита, купци брину и за зајмове инвеститора. Није лако ни оним грађанима који су за кеш купили станове у изградњи. Јер, ако инвеститор „запне“, питање је када ће се и да ли ће се уселити у свој стан.

Банке инвеститору исплаћују уговорени новац одједном или фазно. Уколико је банка започела да реализује кредит, проблема не би требало да буде. Познаваоци тржишта некретнина истичу да правила важе само у случају да банка не пропадне. У супротном, сва имовина и сви пласмани банке иду у стечајну масу из које се намирују повериоци. Инвеститор у том случају мора да обезбеди други извор финансирања или стаје са градњом. Тренутно је дошло до застоја, чека се шта ће се десити на финансијском тржишту, али и на тржишту некретнина.

Швајцарски франак ојачао за седам одсто у односу на евро

Имајући у виду да је швајцарски франак ојачао према еврѳ (евро је пре три месеца вредео 1,61 франак, сада 1,52), а евро према динару, рате за кредите индексиране у францима су веће, а дужници су сада више оптеретили своја динарска примања.

– Приступи изворима кредитирања и у францима су због глобалне финансијске кризе отежани. С друге стране, банке процењују да је повећана ризичност пласмана у „швајцарцима“, због снажног раста те валуте према еврѳу у последња три месеца и то за око седам одсто, потврђује Горан Николић, сарадник Привредне коморе Србије.

Како прецизира, шестомесечни либор на швајцарски франак је почетком септембра износио 2,9 одсто, а јуче 3,16 одсто. Еурибор је крајем прошлог месеца износио 5,4 одсто, а сада је пет процената.

[објављено: 23/10/2008]