

НАРОДНА БАНКА

СРБИЈЕ



Како до стана – пословног простора? *Кредит vs. лизинг*

Мира Ерић-Јовић, вицегувернер НБС

Београд, 11.10.2010. године

I Куповина на кредит:

Трендови портфеља стамбених кредита физичким лицима у Србији

- Србија је прошла кроз период рапидне експанзије кредитне активности у периоду 2004. – 2008. године, поготово у стамбеним кредитима;
- Период након IV квартала 2008. године (почетак кризе у Србији) показује драстично успоравање кредитне активности у области непокретности;
- Међутим, већ у првој половини 2010. године очигледан је опоравак раста;

Трендови раста стамбених кредита физичким лицима	2006	VI 2007	2007	VI 2008	2008	VI 2009	2009	VI 2010
Ниво у RSD милионима	47,024	62,747	89,056	113,384	160,793	172,231	187,946	229,588
Полугодишње стопе раста								
Номинално		33.4%		27.3%		7.1%		22.2%
Реално		33.4%		27.7%		1.6%		12.2%
Годишње стопе раста								
Номинално			89.4%		80.6%		16.9%	
Реално			88.8%		61.5%		8.0%	

- Драстичан пораст удела кредита индексираних у CHF у преиоду до краја 2008. године престаје након нагле депресијације EUR у односу на CHF (Q4 2008).

Индексација стамбених кредита физичким лицима	2006	2007	2008	2009	2010
Стамбени кредити индексирани у EUR	32,630	51,824	76,021	99,866	124,046
Стамбени кредити индексирани у CHF	13,468	36,436	83,732	87,570	104,795
% стамбених кредита у EUR	71%	59%	48%	53%	54%
% стамбених кредита у CHF	29%	41%	52%	47%	46%

I Куповина на кредит:

Тржишне одлике портфеља стамбених кредита

- Стамбени кредити физичким лицима тренутно заузимају 16% укупног кредитног портфеља, 19% кредита приватном сектору (привреда, физичка лица, предузетници) а 50% кредита физичким лицима;
- Банке у Србији су почев од 2009. године престале са понудом стамбених кредита у CHF, тако да се прираст у претходном периоду односи на EUR индексирани кредити;

Преглед тренутне понуде стамбених кредита (индексирани у EUR)	
Број банака са понудом стамбених кредита индексираних у EUR	19
Распон каматне марже на стамбене кредити	
Минимално	2.90%
Максимално	10.25%
Просечна каматна маржа	5.40%

- Само две банке у Србији имају учешће преко 10% у укупном стамбеном портфељу, девет банака преко 5% а на пет највећих банака односи се 50% укупног портфеља физичких лица.

II “Куповина” непокретности на лизинг: -дефиниција и врсте-

- Често се у јавности може чути синтагма “куповина на лизинг” – може довести у заблуду примаоца лизинга да стицањем државине на предмету лизинга постаје њен власник (укључујући и могућност њене продаје)
- Дефиниција уговора о лизингу непокретности – једна страна (давалац лизинга) даје на држање и коришћење на уговорено време своју непокретност другој страни (примаоцу лизинга), а прималац лизинга се обавезује да му за то плаћа уговорену накнаду
- Непокретност се набавља од испоручиоца предмета лизинга (некретнине) са којим давалац лизинга закључује уговор којим стиче право својине на непокретности

Финансијски лизинг:

прималац лизинга у периоду коришћења непокретности плаћа даваоцу лизинга накнаду која узима у обзир целокупну вредност непокретности и опцијом куповине може стећи право власништва

Оперативни лизинг:

прималац лизинга у периоду коришћења непокретности плаћа даваоцу лизинга одређену накнаду која не узима у обзир целокупну вредност непокретности, не постоји опција куповине за примаоца лизинга

- Предмет лизинга се може стећи тек по истеку уговора и измирењу свих доспелих обавеза према даваоцу лизинга (уколико је таква опција уговорена)

II Кредит vs. лизинг непокретности

	Хипотекарни кредит	Уговор о лизингу непокретности
Својина	Да	Не (временски ограничено право коришћења)
Ризик правних недостатака стицања непокретности	На купцу	На даваоцу лизинга
Ризик случајне пропасти	На купцу	На даваоцу лизинга
Средство обезбеђења	Да (хипотека, жиранти)	Не (некретнина остаје у власништву давапца лизинга)
Осигурање кредита/ лизинга	Да	Не
У случају неплаћања рата	Јавна продаја непокретности	Непокретност остаје у власништву даваоца лизинга
Доступност	Ужи круг	Шири круг
Порез на имовину плаћа	Купац	Давалац лизинга

Предности лизинга

- **Лизингом непокретности се решавају одређени недостаци куповине непокретности** – ризик поремећаја цена на тржишту некретнина, ризик напретка технологије и застарелости постојећих објеката и сл;
- **Корисник некретнине не сноси ризик правних недостатака, већ је тај ризик на власнику – даваоцу лизинга** (претпоставка је да давалац лизинга путем својих стручних служби проценити све правне ризике код стицања непокретности);
- **Већа правна сигурност за повериоца у случају неплаћања лизинг рата и раскида уговора**, која не укључује ризик јавне продаје непокретности, као код хипотекарног кредита;
- **Могућност лизинга непокретности „док траје потреба за њом“** (нпр. док привредно друштво има потребу за пословним простором одређене врсте, или објектима за фабричка постројења, или код лизинга непокретности за становање док лице живи у одређеном граду и сл. где не постоји ризик накнадне продаје непокретности – непокретност може због застарелости изгубити на тржишној вредности, или тржишна вредност може пасти због поремећаја на тржишту непокретности) – **нарочито важно за оперативни лизинг**;
- **Мале компаније** код којих не постоји могућност кредитног задуживања или могућност даљег задуживања могу набавити непокретност путем лизинга;
- **Конкуренција** лизинга непокретности и хипотекарних кредита може позитивно утицати на побољшање услова задуживања – *у условима финансијске кризе лизинг непокретности може супституисати недостатак кредита*

Недостаци лизинга

- Немогућност примаоца лизинга да прибави корист од увећања тржишне вредности некретнине коју користи, а која се може догодити на тржишту непокретности;
- Ако у уговору о лизингу не постоји право опције на куповину непокретности (оперативни лизинга) по истеку уговора прималац лизинга мора предати у државину непокретност, иако би му можда више одговарало да купи непокретност, а давалац лизинга је може дати неком другом на коришћење;
- Лизинг непокретности се пре свега јавља као изузетак од правила куповине непокретности, и примењује се у околностима када је куповина немогућа или отежана;
- **Не постоји традиција** закључења уговора о лизингу непокретности, с обзиром да грађани пре свега желе да стекну својину на непокретностима, а не право коришћења (развити широко прихватање лизинга непокретности од стране грађана је врло тешко и у развијеним земљама – агрегатни подаци показују да је вредност новозакључених уговора о лизингу непокретности у 2009. и 2008. години у Европи износила око 14% вредности свих новозакључених уговора о лизингу, иако су непокретности као предмет лизинга у начелу значајно вредније него покретне ствари

Лизинг некретнина у Европи и окружењу

У већини земаља окружења Хрватска, БиХ, Црна Гора, Македонија, Албанија (Бугарска НЕ) донесени су посебни закони о лизингу-

	Лизинг	Оперативни	Финансијски	Некретнине
Хрватска	Да	Да	Да	Да
БиХ	Да	Да	Да	Да
Црна Гора	Да	Не	Да	Да
Румунија	Да	Да	Да	Да
Бугарска	Да	Да	Да	Да
Македонија	Да	Да	Да	Да
Албанија	Да	Не	Да	Да

Година	Учешће вредности лизинга некретнина у укупном броју новозакључених лизинг уговора у Европи
2006	18,53%
2007	16,36%
2008	13,71%
2009	14,05%

	Износ новозакључених уговора за лизинг некретнина у 2009. години у мил. EUR	Удео лизинга некретнина у укупној вредности новозакључених лизинг уговора у 2009. години	Удео уговора о лизингу некретнина у укупном броју лизинг уговора
Хрватска	216,03	19,20%	0,70%
БиХ ФЕД	5,48	10,85%	0,76%
Румунија	231,88	17,73%	0,50%
Бугарска	30,84	5,15%	/
Словенија	371,52	33,52%	1,60%
УК	243,56	2,38%	/

Лизинг некретнина у Србији:

Претпоставке ефикасног функционисања лизинга некретнина

- **Постојећи регулаторни оквир - неадекватан:**
 - Законом о финансијском лизингу („Службени гласник РС“, бр. 55/2003 і 61/2005) уређена је само област финансијског лизинга покретних ствари;
 - На основу општих одредаба Закон о облигационим односима и слободе уговарања постојала би могућност закључења уговора о (оперативном) лизингу непокретности и без доношења посебног закона;
 - **Кључно** у вези са лизингом некретнина: транспарентност (коректно презентовање презентовање производа) и повећани захтеви у вези са пословањем даваоца финансијског лизинга – због отвореног простора за “регулаторну арбитражу”;
 - **Изменити постојећи или донети нови Закон** о финансијском лизингу – неопходно јасно дефинисати даваоце финансијског лизинга као финансијске посреднике, односно небанкарске финансијске институције у односу на оперативни лизинг (“рент” компаније)
 - Прописати пруденцијалне захтеве – слично као за банке:
 - јачање капиталне основе давалаца лизинга (по важећем закону, минимално прописан основни капитал износи EUR 100.000)
 - регулаторни захтеви у вези са проценом и управљањем ризицима, великих изложености и организационих захтева
- ВАЖНО: у случају евентуалног стечаја/ликвидације даваоца лизинга, постојала би могућност одузимања и укључивања у стечајну масу некретнина датих у лизинг

Лизинг некретнина у Србији:

Претпоставке развоја лизинга некретнина

- Тренутни порески третман финансијског лизинга – за разлику од прихода од камата код банака, даваоци лизинга плаћају ПДВ на лизинг накнаду, док се набавка основних средстава путем финансијског лизинга код правних лица не третира као улагање у основна средства за које је могуће остварити порески кредит – што представља ограничење у вези са фер конкуренцијом између банака и давалаца финансијског лизинга
- Ефикасна судска заштита права свих учесника у уговору о лизингу непокретности (правна сигурност свих учесника у уговору);
- Едукација јавности и потенцијалних прималаца финансијског лизинга - у смислу подизања свести о кључним одликама:
 - Не постоји куповина на лизинг – корисник лизинга није власник коришћеног предмета уговора (то може постати тек по истеку уговора и исплати целокупног дуга даваоцу лизинга, уколико је уговорена опција откупа непокретности – дакле, у случају раскида уговора пре истека његовог рока, прималац лизинга не постаје сувласник некретнине сразмерно извршеним уплатама, нити му се враћају уплате, некретнина се враћа у целости даваоцу лизинга)
 - Док траје уговор, некретнина се не може продати, заложити, дати у закуп, нити се њом може располагати на други начин
 - Важно је детаљно проучавање уговора – у неким случајевима код лизинга не постоји могућност превремене отплате или рефинансирања – уговор се мора проучити пре потписивања, али и испоштовати до краја