

ПРЕЗЕМЕНИ МЕРКИ ЗА ПОМОШ НА КОРИСНИЦИ НА СТАНБЕНИ КРЕДИТИ ПОРАДИ ЗГОЛЕМЕНИ КАМАТНИ СТАПКИ ВО ИЗБРАНИ ДРЖАВИ

-кратка информација-

Скопје, јануари 2024

Предмет на оваа кратка информација се веќе преземените или планирани мерки од страна на извршните власти на одредени земји членки на Европска Унија за помош на корисници на станбени кредити како резултат на зголемените каматни стапки од страна на Европската централна банка.

Имено, Европската централна банка неколкукратно ги зголеми каматните стапки, што може да доведе до ситуација некои корисници на станбени кредити да не можат да ги отплатат истите. Податоците се преземени од базата на одговори на предметните држави поставени по ова прашање на платформата на Европскиот центар за парламентарни истражувања и документација (ЕЦПРД).

Кратката информација е изработена по сопствена иницијатива, согласно Правилникот за вршење на надлежностите на Парламентарниот институт во Собранието на Република Северна Македонија.

АВСТРИЈА

Правната рамка за субвенционирање на домувањето во Република Австрија е во надлежност на деветте региони кои ја сочинуваат државата. На пример, со измена на Регулативата за сопственост на домови во регионот Горна Австрија од 2018 година беше обезбедена поддршка на сопственици за градење на куќи, куќи со тераси и полуодвоени куќи, според која **регионот Горна Австрија доделува субвенција од 1,25% за хипотекарен заем со фиксна камата од 4,2%**. Ова се однесува и за апликациите од 01.09.2023 година до 31.12.2024 година.¹ Исто така, овој регион обезбедува поддршка не за имателите на заем, туку субвенција за домување за социјално загрозените станари, чии кирии се зголемени поради фактурираните трошоци за заем на издавачите на станови. Ова се пресметува врз основа на трошокот за домување што се наплатува (а што треба да го плати закупецот) и разумниот трошок за домување (според приходите на домаќинството).² Австрискиот **регион Тирол предвидува доделување станбени субвенционирани кредити со долгорочни и ниски каматни стапки, како и субвенции за домување**. Висината на субвенцијата зависи од различни параметри: бројот на лица кои живеат во домаќинството, семејниот приход, како и од износот на банкарскиот заем и износот на банкарската камата. Во овој поглед, во Тирол постои можност да се поддржат зголемените каматни стапки на заемите преку системот на субвенционирање и

¹ Уредба на Горна Австрија. Покраинската влада за финансирање за изградба на домови <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000975> пристапено на 13.12.2023 година

² Провинциско право консолидирано во Горна Австрија: Целосна правна одредба за Уредба за помош за домување на Горна Австрија <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000661> пристапено на 13.12.2023 година

на тој начин да се задржи финансискиот товар од трошоците за домување за домаќинствата во рамки на одреден лимит.

РЕПУБЛИКА КИПАР

Советот на министри на Република Кипар, на седница одржана на 19.10.2023 година, одлучи да ја **субвенционира за 2% каматната стапка на станбените кредити** за купување и изградба на куќа чии што договори се склучени во периодот од 01.01.2022 – 31.12.2023 година. Одлуката се однесува само на семејства со годишен приход до 50.000 евра.

РЕПУБЛИКА БУГАРИЈА

Откако Европската централна банка (ЕЦБ) почна да ги зголемува каматните стапки во средината на 2022 година, заклучно со септември 2023 година, просечната каматна стапка на потрошувачките кредити во Република Бугарија се зголеми за околу 1 процентен поен, додека онаа на станбените кредити се зголеми за само 13 базични поени и е меѓу најниските во Европската Унија.

Мислењето на финансиските експерти е дека фундаменталните фактори, како што се високата побарувачка за кредити од домаќинствата, како и позитивната динамика на приходите, немањето доволни инвестициски алтернативи, не укажуваат на потенцијални проблеми за домаќинствата кои произлегуваат од нивото на каматните стапки на станбени кредити. Друга важна карактеристика е што заострувањето на монетарната политика на ЕЦБ се одвива на историски ниски каматни стапки на станбените кредити во Република Бугарија. Поради силната конкуренција во банкарскиот сектор, дури и пред затегнувањето на монетарната политика на ЕЦБ, домаќинствата имаат можност **да ги рефинансираат своите постари кредитни договори по пониски каматни стапки.**

РЕПУБЛИКА ФИНСКА

Владина работна група во Република Финска, пролетта 2023 година, изјавила дека порастот на каматните стапки се чини дека **не создава големи проблеми за домаќинствата.** За оние кои се соочуваат со проблеми, **банките обезбедуваат флексибилни опции**, како на пример:

- зголемување на месечната исплата или должината на периодот на заемот,
- продолжување на периодот на заемот,
- фиксна каматна стапка или ограничување на каматната стапка, што обезбедува можност за предвидливи каматни стапки и
- можност за поскора исплата на заемот кога износот на вкупната камата станува помал.

РЕПУБЛИКА ФРАНЦИЈА

Француската влада, со Предлог-законот за финансии за 2024 година (Finance bill) планира да го продолжи **заемот со нулта стапка до 31.12.2027 година**, а кој првично требаше да истече на крајот на 2023 година. Овој заем е наменет за финансирање на прво стекнување на имот од страна на скромните домаќинства. Исто така е рефокусиран на купување на нови станови во скромни области или стари станови на кои им треба работа во послободни области, за разлика од претходно кога финансираше само изградба на индивидуални куќи. Еко-заемот

со нулта стапка, што овозможува да се изврши реновирање, исто така е продолжен за четири години.

СОЈУЗНА РЕПУБЛИКА ГЕРМАНИЈА

За приватните домаќинства кои веќе подигнале станбен кредит, Федералната германска влада не планира да обезбеди никаква помош како резултат на повисоките каматни стапки што сега се наплатуваат за станбените кредити (до крајот на 2021 година банките давале станбени кредити со исклучително ниски камати, а од мај 2022 година ги зголемиле каматните стапки за станбени кредити за приватни домаќинства повеќе отколку што можело да се очекува).

За приватните домаќинства со ниски или средни приходи кои планираат да купат или изградат **нов климатски ефикасен дом преку заем**, Федералната влада од летото 2023 година нуди заеми со **намалени каматни стапки преку државната развојна банка KfW**. Во минатото ваквата поддршка беше во форма на грантови, а не во форма на каматни субвенции.

Германската централна банка истакнува дека многу долги периоди на фиксирање на каматните стапки се норма во Германија и дека банките ги прилагодуваат условите на каматните стапки само кога ќе истече периодот на нивно фиксирање, што значи дека секое зголемено оптоварување поради повисоките каматни стапки подоцна ќе влијае на домаќинствата. Федералната влада ги советува приватните домаќинства навремено да се информираат.

РЕПУБЛИКА ГРЦИЈА

Во Република Грција, Министерската одлука 60269 ЕΞ 2023³ има за цел да ги дефинира критериумите за определување на финансиски послабите должници заради нивно вклучување во програмата за доброволна поддршка на кредитни и финансиски институции за **субвенционирање на каматните стапки на хипотекарните заеми обезбедени за примарно живеалиште**. Овие критериуми се однесуваат на приходите и имотот на засегнатите лица, додека неопходен услов за обезбедување на бенефицијата е корисникот да мора да го има како негово главно живеалиште имотот на кој е регистриран надоместок за обезбедување на неговиот/нејзиниот долг кон кредитната или финансиската институција.

УНГАРИЈА

Согласно Владината уредба⁴ за различна примена на Законот за потрошувачки кредит во вонредна состојба, воведено е **ограничување на каматната стапка за договорите за хипотекарни заеми со фиксна каматна стапка и договорите за несубвенциониран хипотекарен заем со фиксна каматна стапка за максимален период од 5 години**. Владата на тој начин ја фиксира референтната стапка што се користи за пресметување на каматната стапка на станбените хипотекарни заеми со променлива стапка на претходно ниво (27 октомври 2021 година) и ја фиксира стапката на заемот за несубвенционирани договори за хипотекарни заеми со фиксни каматни периоди до 5 години, така што стапката на заемот не може да биде повисока од референтната стапка за

³ Министерската одлука на грчки јазик <https://www.e-nomothesia.gr/kat-oikonomia/ya-60269-eks-2023.html> (пристапено на 14.11.2023)

⁴ Government Decree 782/2021 (XII. 24.) <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2100782.kor> (пристапено на 14.11.2023)

дадениот договор за заем за периодот помеѓу 1 јануари 2022 година и 31 декември 2023 година.

РЕПУБЛИКА ХРВАТСКА

Во Република Хрватска станбените кредити ги субвенционира државата преку **Агенцијата за трансакции и посредување за недвижен имот, како мерка за помош на младите** на кои им се субвенционира плаќањето на дел од станбениот кредит за првите пет години од отплатата на кредитот. Станбениот кредит се субвенционира до максимум 1.500 евра по м², односно до максимален износ од 100.000 евра, а рокот на отплата не смее да биде пократок од 15 години. Сепак, цената може да биде повисока од 1.500 евра или во вкупен износ на кредитот, повеќе од 100.000 евра, но разликата не се субвенционира, а висината на субвенцијата зависи од развојниот индекс на местото каде што се купува или гради имотот и се движи од 30% до 51%. Барањето може да го поднесат граѓани кои живеат на територијата на Република Хрватска, кои не се постари од 45 години, кои имаат кредитна способност, односно ги исполнуваат условите на банката за добивање станбен кредит и кои не поседуваат стан или куќа, и чиј брачен другар или партнер не поседува стан или куќа или кој поседува само еден стан или куќа што го продава за да купи поголем стан или да изгради куќа поради потребите за сопственото домување.

РЕПУБЛИКА ИРСКА

Буџетот на Република Ирска за 2024 година (објавен на 10 октомври 2023 година) вклучува мерка за помош на имателите на хипотекарни кредити кои се погодени од зголемувањето на каматните стапки, со проценет трошок од 125 милиони евра. Оваа мерка опфаќа приближно 165.000 иматели на хипотекарни кредити и истата подразбира **привремено едногодишно ослободување од данок на хипотекарна камата**. Олеснувањето ќе се однесува на сопствениците на домови со тековно хипотекарно салдо на нивното основно живеалиште помеѓу 80.000 евра и 500.000 евра, сметано од 31 декември 2022 година. Ќе биде достапно во однос на зголемената камата платена на хипотекарниот кредит во календарската 2023 година споредено со износот платен во 2022 година, по стандардна стапка од 20% данок на доход. Олеснувањето ќе биде ограничено на 1.250 евра по имот.

Исто така, Централната банка на Република Ирска има преземено некои иницијативи насочени кон помош на имателите на хипотекарни кредити. Овие иницијативи вклучуваат фокусирање на прашањето за префрлување на хипотеката од страна на заемопримачите и обезбедување на комерцијални одлуки дека зголемувањето на каматните стапки е во согласност со одредбите и условите на заемите за кои станува збор, на објавените извештаи за политиката за променлива стапка на фирмата и регулаторната рамка.

Дополнувањето на Кодексот на централните банки за заштита на потрошувачите, исто така им овозможи на потрошувачите со зголемени можности да искористат поконкурентни каматни стапки. Имено, онаму каде што каматната стапка е заснована на показателот заем/вредност и потрошувачот обезбедува ажурирана проценка на вредноста на неговиот имот, банката мора да обезбеди информации во однос на тоа **дали овие иматели на заем може да искористат понизок сооднос на заем/вредност** кај таа банка.

РЕПУБЛИКА ЛАТВИЈА

Во Република Латвија ова прашање е многу актуелно. На 12 октомври 2023 година, парламентот го направи првиот чекор кон донесување на закони за **задолжително намалување на плаќањата за хипотекарни заеми што банките им ги наплаќаат на постојните клиенти.**

Со првото читање на предлозите изготвени од Комисијата за буџет и финансии (даноци)⁵, се планира **да се намали стапката на задолжување на договорите за хипотекарни заеми за една година за 50%**, а измените се дел од Законот за заштита на правата на потрошувачите.⁶

Намалената стапка се планира да биде поставена за една година, што би било решение за актуелната криза која достигна врв во поглед на плаќањата на хипотекарни кредити кај многу сопственици на домови. Поддршката ќе се однесува на стандардните кредити кои не се заостанати, а во иднина не би требало да влијае на кредитниот рејтинг на должниците.

Намалувањето на стапката се планира да се примени на кредити што ги исполнуваат следните три услови:

- хипотекарниот кредит да не надминува 250.000 евра;
- договорот за хипотекарен кредит да биде склучен до 30 септември 2023 година;
- да биде единствен важечки договор за хипотекарен кредит за потрошувачот.

Речиси сите корисници на хипотекарни кредити ќе можат да добијат поддршка, бидејќи 99% од должниците во Република Латвија ги исполнуваат критериумите. За оние кои што го издаваат имотот за кој се однесува самиот кредит не е обезбедена поддршка. Измените предвидуваат дека за да може заемопримачот да ја примени намалената стапка на заемот, тој мора да поднесе барање до заемодавачот, давајќи согласност со која ги потврдува информациите за неговиот приход и кредитни обврски (иако истото обично е дел од процесот на аплицирање за хипотекарен кредит уште на почетокот). Присилното намалување на каматните стапки нема да важи за банките кои доброволно би направиле „значително намалување на каматната стапка“ (ако во измената на законот не е прецизирано што се подразбира под „значително намалување на каматната стапка“).

ГОЛЕМО ВОЈВОДСТВО ЛУКСЕМБУРГ

Во Луксембург, засега не се преземени конкретни мерки од страна на извршните власти за контрола на зголемените каматни стапки на станбените кредити. Сепак, во моментот има 4 мерки за помош при изнајмување:

- аплицирање за државна помош за финансирање на депозит за изнајмување;

⁵ На латвиски јазик

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/webSasaiste?OpenView&restricttcategory=367/Lp14>
(пристапено на 18.12.2023)

⁶ Согласно одговорот на ЕЦПРД, постојат ризици со овој предлог. Државниот буџет би можел да загуби стотици милиони евра доколку банките поднесат жалба до Уставниот суд или меѓународната арбитража, а експертите на Централната банка на Латвија претходно признале дека таквата одлука ќе влијае на кредитирањето во иднина и ќе создаде основа за судски спор, бидејќи ниту една индустрија не може да ги намали цените за претходно склучени договори. Овие предлози во Комисијата за буџет и на седницата на парламентот мора да бидат разгледани на второ и трето читање пред да станат закон.

- аплицирање за субвенција за закуп;
- изнајмување на субвенционирано живеалиште и
- издавање на имот преку Агенција за социјално домување.

Кога жителите сакаат да изградат или купат куќа, тогаш може да ја добијат следната помош:

- барање за државна финансиска помош за купување или изградба на живеалиште;
- аплицирање за субвенција на штедење за финансирање на дом;
- аплицирање за гаранција за државен станбен кредит;
- аплицирање за даночен кредит за нотарски инструменти („Bëllegen Akt“);
- аплицирање за субвенција за камата;
- аплицирање за субвенција за камати на државни службеници;
- аплицирање за олеснување на каматата;
- одбивање на финансиските трошоци поврзани со заем за примарно живеалиште;
- одбивање на камата и други трошоци поврзани со стекнување / изградба / реновирање на ненаселена зграда;
- одбивање на придонеси, премии за осигурување и трошоци за камати поврзани со личен заем и
- одбивање на придонесите за штедење за купување домови.

КРАЛСТВО ХОЛАНДИЈА

Според министерот за внатрешни работи и односи со кралството, Н.М. де Јонге, и покрај подобрената позиција за почетниците на пазарот на станови кој е окупиран од сопствениците, сепак тешко е за многу купувачи кои првпат купуваат куќа. За ова делумно е виновна зголемената каматна стапка. Почетниците имаат различни опции од другите купувачи на станови. Имено, тие не се потпираат на можен вишок на вредност од претходниот дом и затоа не можат да земат со себе (пониска) каматна стапка од претходната хипотека. Каматната стапка на новоотворените хипотекарни заеми сега се зголеми и е за 1 до 2 процентни поени повисока од просечната каматна стапка на неподмирените станбени хипотекарни кредити. Ова ги става новите купувачи во тешка позиција. Со воведувањето на **Националниот фонд за поволни домови**, ќе се одржи рамнотежа и ќе им се помогне на почетните домаќинства кои моментално не можат да купат дом, да го направат тоа.

РЕПУБЛИКА ПОЛСКА

Во последниве години, во Република Полска беа усвоени **два акти кои имаат за цел да им помогнат на лицата кои подигнале хипотекарни заеми и чии рати значително се зголемија:**

1. Закон од 9.10.2015 година за поддршка на кредитокорисници кои подигнале станбен кредит и се во тешка финансиска состојба и

2. Закон од 7.7.2022 година за финансирање на заедницата за деловни потфати и помош на должници.

Законот од 2015 година беше одговор на проблемите на позајмувачите кои се појавија по наглото зголемување на курсот на швајцарскиот франк. За време на периодот на најголема популарност на заемите од швајцарски франци во Република Полска, во 2006-2008 година, курсот на швајцарскиот франк остана под 2,00 PLN. Ваков заем подигнале околу 900.000 полјаци. Во 2009 година курсот на швајцарскиот франк се зголеми на 3,00 PLN, а потоа на преминот од 2014-2015 година го достигна (и потоа го надмина) нивото од 4,00 PLN за 1 швајцарски франк. Значително се зголемија ратите за кредити за лицата кои имаа кредити во швајцарски франци. Сè повеќе вакви должници имаа проблеми со сервисирање на долгот.

Согласно со овој закон се основа **Фондот за поддршка на заемопримателите** кој започна со работа во 2015 година со почетен капитал од 600 милиони PLN. Тој беше наменет да им помогне на должниците кои имаа проблеми со плаќањето на зголемените рати за кредитот. Согласно Законот, само лицата кои подигнале кредит за да ги задоволат сопствените потреби за домување можат да добијат таква помош за отплата на истиот.

За да се стане корисник на Фондот за поддршка на заемопримачите, мора да биде исполнет најмалку еден од трите услови:

1. еден од заемопримачите да биде невработен (ако загубата на работното место не е по вина на заемопримачот);
2. месечните трошоци за сервисирање на станбениот кредит надминуваат 50% од приходот на домаќинството;
3. месечниот приход на домаќинството по плаќањето на ратите не го надминува износот од 1.552 PLN (за домаќинства со едно лице) или 1.200 PLN по лице (за поголеми домаќинства).

Заемопримачот може да добива максимум 2.000 PLN месечно (но износ што не ја надминува месечната рата) од Фондот за поддршка на заемопримачите најмногу три години (односно максимум 72.000 PLN). Ова е исплатлива помош. Враќањето на добиената помош започнува две години по исплатата на последната рата од поддршката. Поделено е на 144 еднакви и бескаматни рати. Доколку заемопримачот ги отплати првите 100 од нив навреме, нема обврска за исплата на останатите 44 рати.

Поддршката од Фондот се доделува врз основа на договор помеѓу заемодавачот и заемопримачот и се состои од трансфер на пари од Банката за национална економија⁷ до заемодавачот за отплата на ратите од станбениот кредит.

На крајот на 2022 година, од почетокот на работата на Фондот во 2015 година, заемодавачите имаат регистрирано 9.960 договори за поддршка со Банката за национална економија во вкупен износ од 591,4 милиони PLN. За тоа време, Банката за национална економија плати 59.753 рати за поддршка за вкупен износ од речиси 97 милиони PLN.

Законот од 7 јули 2022 година за финансирање од заедницата за деловни потфати и помош на должници го воведо таканаречениот **кредитен одмор**, т.е.

⁷ На полски јазик: Bank Gospodarstwa Krajowego, BGK

можност за суспендирање на отплатата на ратите за станбен кредит во PLN за 4 месеци во 2022 година и 4 месеци во 2023 година. Кредитниот одмор може да го користат лица кои отплаќаат хипотекарен кредит подигнат за сопствени потреби за домување во полска валута пред 1 јули 2022 година. За да ги искористи предностите на кредитниот одмор, заемопримачот мора кумулативно да исполни два услови:

1. да склучил договор за хипотекарен кредит пред 1 јули 2022 година и
2. го прекинал кредитниот период најмалку шест месеци после овој датум.

Кредитен одмор е време кога заемопримачот, со одобрение на банката, не враќа заем. Неплатените рати во ова време се одложуваат, со што се продолжува крајниот датум на отплата на обврската. За време на кредитниот одмор, заемопримачот не плаќа ниту главнина ниту камата на кредитот.

Кредитниот одмор се однесува на лица кои купиле недвижен имот за сопствени потреби за домување, односно за да живеат во него. Истиот не се однесува на оние кои купуваат станови за издавање под закуп, ниту за станови кои се користат за деловни активности или приватни цели.

Заемопримачите може да го „натплатат“ хипотекарниот заем за време на кредитниот одмор со цел да го скратат рокот на отплата или да го намалат износот на следните рати.

Трошоците за помошта што им се дава на заемопримачите во оваа форма се на товар на банките заемотоделатели. Вкупните трошоци за кредитен одмор за целиот полски банкарски сектор се проценуваат на 6,5 милијарди PLN.

Со кредитниот одмор досега се покриени 1,09 милиони станбени кредити. Кредитите покриени на овој начин изнесуваат 57% од бројот на сите станбени кредити во полски злоти и 68% од вредноста на сите станбени кредити во полски злоти. Вкупната вредност на натплатувањата на капитал за заеми покриени со кредитниот одмор, направени откако предметниот заем беше покриен со кредитниот одмор, изнесува 19,1 милијарди PLN – 129% од вкупната вредност на главнината и каматите кои беа суспендирани и би се барале до 30 јуни 2023 година.

Актуелната влада (Република Полска одржа парламентарни избори на 15 октомври 2023 година и може да има промена на власта) неодамна предложи (на 24 октомври 2023 година) луѓето кои подигнале станбен кредит до 400.000 PLN да можат да го искористат кредитниот одмор во 2024 година без никакви услови по еден месец во секој квартал. Луѓето чиј заем во моментот на подигнување изнесувал помеѓу 400.000 и 800.000 PLN ќе можат да ги искористат предностите на кредитниот одмор само ако тековната кредитна рата надминува 50% од приходот на нивното домаќинство.

Разлики помеѓу овие две решенија:

1. Заемопримачите со заем деноминиран во валута различна од полската злота можат да имаат корист од Фондот за поддршка на заемопримачите, а оние кои подигнале заем деноминиран во полска злота може да имаат корист од мерката кредитен одмор.

2. За да се има корист од кредитниот одмор, договорот за кредит мора да биде склучен пред 1 јули 2022 година. Фондот за поддршка на заемопримачите може да се користи без оглед на датумот на договорот за заем.

3. Кредитниот одмор е усвоен без критериум за приход, додека Фондот за поддршка на заемопримачите може да го користат лица во тешка финансиска состојба (исполнување на еден од трите услови споменати погоре).

4. Друга разлика е висината на поддршката. Од Фондот за поддршка на заемопримачите, заемопримачот може да добива месечно најмногу 2.000 PLN (но износ што не ја надминува месечната рата) за максимален период од три години (36 месеци, 72.000 PLN). За возврат, како дел од кредитниот одмор, може да се одложи отплатата на вкупно осум рати на крајот на распоредот за отплата (две рати по квартал во втората половина на 2022 година и една рата по квартал во 2023 година). За 2024 година се планира да се дозволи доцнење по една рата во секој од 4-те квартали.

5. И двете форми на поддршка се враќаат. Во случајот на Фондот за поддршка на заемопримачите, отплатата на добиениот износ започнува две години по плаќањето на последната рата за поддршка. Отплатата се врши на 144 еднакви и бескаматни рати. Доколку првите сто рати се отплатат без доцнење, за останатите 44 рати не постои обврска за враќање.

Во случај на кредитен одмор, ратите се отплаќаат по завршувањето на оригиналниот распоред за заем, исто така без камата. Наместо да се отпише дел од отплатата, може да се натплати кредитот, што доведува до намалување на износот на идната камата.

6. И двата видови на помош се наменети за должници кои подигнале кредит за станбени потреби. Разликата е во тоа што во случај на кредитен одмор, може да се поседуваат повеќе станбени единици и да се добие помош за отплата на еден заем, додека во случајот на Фондот за поддршка на заемопримачите, тоа мора да биде единствениот дом на заемопримачот.

РЕПУБЛИКА ПОРТУГАЛИЈА

Законската рамка која го уредува предметното прашање во Република Португалија е следна:

- Извршен закон бр. 80-A/2022 од 25 ноември 2022 година, за мерките за ублажување на ефектите од зголемувањето на референтните индекси за кредитни договори за стекнување или изградба на постојано сопствено домување, главно за прашања како негов опфат, дефинирање и следење на стапката на напор, процедурите, продолжувањето на рокот на отплата, привременото суспендирање и надзорот и регулирањето на спроведувањето на овие мерки;
- Закон бр.19/2022 за обновување на изнајмувањето и за поддршка на домувањето од 21 октомври 2022 година, изменет со Законот бр. 24-D/2022 за државниот буџет за 2023 година од 30 декември 2022 година;
- Извршен закон бр. 20-B/2023 за мерките за поддршка на семејствата за плаќање закупнина и рати на заем од 22 март 2023 година;
- Закон бр. 24/2023 за стандарди за заштита на потрошувачите на финансиски услуги од 29 мај 2023 година и

- Извршен закон бр. 91/2023 за времената мерка за фиксирање на вредностите на кредитните договори за стекнување или изградба на домови и зајакнување на мерките за заштита од опфатот на станбените кредити од 11 октомври 2023 година.

Како што е наведено на веб-страната за клиенти на Централната банка на Република Португалија, воспоставени се конкретни мерки за да се одговори на влијанието на зголемувањето на каматните стапки на заемите со променлива стапка за стекнување или изградба на постојани станбени имоти до 31 декември 2023 година. **Овие мерки ги задолжуваат кредитните институции да:**

- ги оценат ефектите од зголемените каматни стапки врз показателот отплата на долг/приход (DSTI).
- предложат повторно преговарање за кредитните договори во случај на значително влошување на соодносот отплата на долг/приход (DSTI) или предупредување од клиентот за потенцијален пад на кредитната способност и ризик од заостанати долгови.

Понатаму, до 31 декември 2023 година, мерките за олеснување на предвремената отплата на кредитните договори вклучуваат:

- привремено суспендирање на надоместоците за предвремена отплата на заемите со променлива стапка за купување на постојан станбен имот, без оглед на неподмирениот износ.
- овозможување предвремен откуп на штедните планови без казни.

Веб страната на Банката за клиенти обезбедува сеопфатни информации за опсегот, барањата за пристап, понудените олеснувања и процесот за барање пристап до овие мерки.

Дополнително, од клучно значење е да се забележат **мерките утврдени со Извршниот закон бр. 91/2023 од 11 октомври 2023 година**, кои вклучуваат:

1. Воведување на мерката за одредување на привремени рати за станбен кредит:

- Позајмувачите на станбен кредит со променлива стапка може да побараат од нивната банка да ја фиксира ратата за две години користејќи пониска референтна стапка.
- Новата референтна стапка би била 70% од 6-месечниот Еурибор, додека останатите услови за кредитниот договор остануваат непроменети.
- Секоја разлика во доспеаната банкарска рата може да се плати подоцна и може да се отплати однапред без трошоци за заемопримачот.
- Се применуваат специфични услови, вклучувајќи го и условот дека договорите за кредит мора да се склучени до 15 март 2023 година (или до 31 март 2024 година, во случај на пренос на кредит во друга банка).

2. Измени и дополнувања на мерката за субвенционирање на банкарска каматна стапка:

- Сега е соодветно референтната стапка што се користи за пресметување на тековната рата да биде над 3%.

- Субвенцијата е или 100% или 75% од пресметаниот износ, во зависност од стапката на напор, без да се земе предвид класата на персонален данок на доход (ПДД) на должникот.

- Максималниот годишен износ на субвенција се зголемува на 800 евра, со минимален месечен износ од 10 евра. Оваа поддршка може да се обезбеди до 31 декември 2024 година.

3. Продолжување на забраната за наплата на надоместоци за предвремена отплата на кредити до 31.12.2024 година. Важно е да се напомене дека Предлог-законот за државниот буџет за 2024 година вклучува одредби за решавање на проблемите поврзани со трошоците за домување, особено фокусирајќи се на мерките за поединци погодени од таквите трошоци. Овие мерки опфаќаат субвенции на каматните стапки, поддршка за закупнина и стратегии насочени кон ублажување и намалување на ратите на заемите. Сепак, од клучно значење е да се нагласи дека овој предлог-закон моментално е во собраниска процедура и сè уште не е донесен.

СЛОВАЧКА РЕПУБЛИКА

Претставниците на Централната банка на Словачка Република, словачкото Министерство за финансии и Словачката банкарска асоцијација (SBA) потврдија дека ризикот од неможност да се врати станбениот кредит е низок. Тоа се однесува само на 1% од сите рефиксираните хипотекарни заеми, што претставува приближно 3.500 од вкупниот број од 685.000 хипотекарни заеми. Од нив, приближно 350.000 хипотекарни заеми ќе бидат рефиксираны помеѓу 2023 и 2025 година, што е 46% од обемот на хипотекарното портфолио. Учеството на хипотекарни заеми кои не се вратени е на најниско ниво (1,1%) за целиот речиси 20-годишен период откако се достапни овие податоци од Централната Банка на Словачка Република. Ратите просечно ќе се зголемат за 92 евра, а во повеќето домаќинства зголемувањето нема да надмине 100 евра. Зголемување на отплатите што надминува 20% од приходот се јавува само кај 1% од хипотекарните кредити. Според податоците на Централната банка на Словачка Република, кај половина од рефиксираните хипотеки, преостанатиот рок на доспевање е помеѓу 18 и 23 години, резидуалната вредност на главницата е помеѓу 35.000 евра и 50.000 евра, а каматната стапка на овие хипотеки е од 0,8 до 1,3 %.⁸

Словачка Република помага со станбените кредити главно преку помагање на младите да го купат својот прв дом. Оваа мерка е наменета за млади корисници до 35 години заради стекнување на недвижен имот (куќа или стан) или нејзин дел, изградба на недвижен имот или промена на завршен објект, наменети за домување. Поддршката се состои од **даночен бонус за платените камати** (порано поддршката беше во форма на државна субвенција за млади приматели на хипотекарни заеми, т.е. бонус на хипотекарната каматна стапка). Бидејќи тоа е форма на даночен бонус, условот е примачот да работи и да плаќа даноци на државата. Приходите на корисникот на хипотека мора да бидат пониски од 1,3 пати од просечната месечна плата на вработен во националната економија за претходната календарска година, а кај сопружниците тој коефициент изнесува 2,6 пати.

⁸ Словачка банкарска асоцијација <https://www.sbaonline.sk/novinka/fakty-o-hypotekach-na-slovensku/> (пристапено на 22.12.2023)

Исто така, поради изборот на Националниот совет на Словачката Република одржан во септември, политичките партии вклучија идеи за пакети за помош на нивната политичка програма, што може да послужи како инспирација:

- Максималното зголемување на отплатата на хипотекарниот заем при рефиксирање не треба да го надминува растот на просечната плата во последните 3 години и тоа само за еден заемопримач по хипотека.
- Обезбедување на поддршка која се состои од даночен бонус за каматата платена со повисок даночен бонус.
- Продолжување на рокот на отплата.
- Можност за одложување на отплатата за рефинансирање на заемот.

КРАЛСТВО ШПАНИЈА

Кралскиот Декрет-закон 19/2022 од 22 ноември⁹ беше усвоен во 2022 година, воспоставувајќи Кодекс на добри практики за ублажување на каматните стапки на хипотекарните заеми на примарните живеалишта, изменување и дополнување на Кралскиот Декрет-закон 6/2012 од 9 март, за итни мерки за заштита на хипотекарните должници без ресурси и усвојување други структурни мерки за подобрување на пазарот на хипотекарни заеми.

Целта на овој кралски декрет-закон е да се усвојат мерки за решавање на состојбата на домаќинствата со долгови инструментирано во заеми или кредити со хипотеки на недвижен имот на примарни живеалишта генерирани од забрзаниот пораст на каматните стапки. Прво, вклучени се **мерки кои го подобруваат сегашниот Кодекс на добри практики за ранливите хипотекарни доверители**, одобрен во 2012 година, со цел да се прилагоди на моменталната ситуација. На овој начин, ранливите должници ќе имаат можност за **реструктурирање на својот хипотекарен заем со пониска каматна стапка во текот на 5-годишниот грејс период** (Еурибор - 0,1% во однос на сегашниот Еурибор + 0,25%). Исто така, рокот за барање датум за исплата на заемот се продолжува на 2 години и се предвидува можност за второ реструктурирање по потреба.

Нов Кодекс, исто така, се предлага за да се обезбеди олеснување на должниците од средната класа кои се изложени на ризик од ранливост поради зголемувањето на отплатата на хипотеките, со што ќе се олесни постепеното прилагодување на семејствата на новата средина со каматни стапки.

Конечно, **давачките и надоместоците дополнително ќе се намалат за да се олесни преминувањето од променливи на фиксни стапки, а надоместоците за предвремена отплата и префрлањето од хипотекарни заеми со променлива на фиксна стапка ќе бидат елиминирани во текот на 2023 година.**

⁹ [Royal Decree-Law 19/2022, of November 22, BOE-A-2022-19403 Royal Decree-Law 19/2022, of November 22, 6, establishing a Code of Good Practice to alleviate the rise in interest rates on mortgage loans on primary residences, amending Royal Decree-Law 2012/9, of March <>, <>, on urgent measures for the protection of mortgage debtors without resources, and adopting other structural measures to improve the mortgage loan market.](#) (пристапено на 25.12.2023)

КРАЛСТВО ШВЕДСКА¹⁰

Во Кралство Шведска постои механизам за помош според сегашното законодавство/регулатива. За домаќинствата кои имаат финансиски потешкотии, банките може да одобрат **ослободување од барањето за амортизација**. Генерално, ослободувањето оваа година се применува во значително поголема мера отколку што истото се применуваше во изминатите неколку години.

Условот за амортизација значи дека домаќинствата што земаат хипотека со сооднос заем-вредност (LTV) помеѓу 50% и 70% мора да извршат амортизациски плаќања од најмалку 1% од заемот годишно. Заемопримачите со коефициент на LTV над 70% мора да извршат амортизациски плаќања во износ од најмалку 2% од заемот годишно.

Дополнително, заемопримачите со висок коефициент заем/приход (LTI), кој се состои од хипотеки од повеќе од 450% од приходот пред оданочување, треба да извршат исплати за амортизација во износ од дополнителен 1% од заемот годишно, во додаток на амортизациските плаќања што се бараат со првото барање за амортизација.

Изработила: Спасена Крстева

Одобрила и согласна: Фани Коровешовска Коларовска

Раководител на Парламентарниот институт,

м-р Златко Атанасов

¹⁰ Finansinspektionen – Владин орган за следење на финансискиот пазар во Шведска [The Swedish Mortgage Market 2023 | Finansinspektionen](#) (пристапено на 25.12.2023)

ЛИСТА НА ИЗВОРИ

1. Интернетска страна на Европски Центар за парламентарни истражувања и документација
<https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/878924>
2. Уредба на Горна Австрија. Покраинската влада за финансирање за изградба на домови
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000975>
3. Провинциско право консолидирано во Горна Австрија: Целосна правна одредба за Уредба за помош за домување на Горна Австрија
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000661>
4. Министерската одлука на Република Грција 60269 ЕЕ 2023 на грчки јазик
<https://www.e-nomothesia.gr/kat-oikonomia/ya-60269-eks-2023.html>
5. Владината уредба на Унгарија за различна примена на Законот за потрошувачки кредит во вонредна состојба Government Decree 782/2021 (XII. 24.) <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2100782.kor>
6. Предлози од Комисијата за буџет и финансии (Даноци) во латвискиот парламент
<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/webSasaiste?OpenView&restrictcategory=367/Lp14>
7. Словачка банкарска асоцијација <https://www.sbaonline.sk/novinka/fakty-o-hypotekach-na-slovensku/>
8. Кралски Декрет-Закон 19/2022 од 22 ноември на Кралство Шпанија [Royal Decree-Law 19/2022, of November 22, BOE-A-2022-19403 Royal Decree-Law 19/2022, of November 22, 6, establishing a Code of Good Practice to alleviate the rise in interest rates on mortgage loans on primary residences, amending Royal Decree-Law 2012/9, of March <>, <>, on urgent measures for the protection of mortgage debtors without resources, and adopting other structural measures to improve the mortgage loan market.](#)
9. Finansinspektionen – Владин орган за следење на финансискиот пазар во Шведска [The Swedish Mortgage Market 2023 | Finansinspektionen](#)
(пристапено на 25.12.2023)



Насоки за користење на истражувачките услуги на Парламентарен институт

Кој
ги користи
услугите?

- пратениците
- работните тела
- советите
- пратеничките групи
- генералниот секретар

Зошто?

за обезбедување објективни и непристрасни информации заради:

- подобро аргументирање на ставовите;
- подобро запознавање со предлог-законите и другите акти;
- кристализирање на идејата за поднесување предлог-закон;
- учество на јавни настани, комуникација со граѓани и дипломатски посети

Како?

со поднесување барање за истражувачки работи:

- во писмена форма (на пропишаниот образец, потпишан лично од корисникот)
- во електронска форма (преку системот на е-парламент)

Кому
му се поднесува
барањето?

на раководителот на Парламентарен институт
(за дополнителни појаснувања во однос на темата и рокот,
истражувачот и раководителите се консултираат со корисникот
при добивањето на барањето и во текот на изработката на
истражувачката работа)

Какви услуги
и препорачан
минимален рок?

минимум работни дена:

- кратка информација	3
- хронолошки преглед	5
- тематски преглед	5
- компаративен преглед	7
- опширна информација	10

Што содржат
истражувачките
работи?

истражувачките работи се од информативна
природа, политички неутрални и објективни, се
фокусираат на факти и не содржат препораки, ниту
сугерираат решенија

Што
не може да
биде
побарано?

- правни совети и помош за индивидуални случаи;
- изработка на нацрт-закони или амандмани;
- информации од надлежност на други сектори во Собранието

parl.inst@sobranie.mk

070/409-544
070/352-474
070/320-349
070/320-348
071/305-384