



# Bankieri

Botim Nr. 34  
Janar 2020

ALBANIAN ASSOCIATION OF BANKS  
SHOQATA SHQIPTARE E BANKAVE



## RIMODELIM EKONOMIK?

## Kolaterale alternative

### Një mundësi më shumë për zgjerimin e huadhënies

Mungesa e një shërbimi të mirëfilltë të menaxhimit të kolateralit, pengon konsiderimin e pengut të inventarit si kolateral i mirëfilltë.



#### Admira Llazari (Mlika)

Drejtuese, Departamenti i Riskut të Kredisë  
BANKA KOMBËTARE TREGTARE

Në çdo ekonomi në zhvillim, huadhënia ka një rëndësi dhe rol të jashtëzakonshëm për zhvillimin dhe rritjen e kapaciteteve të saj. Në Shqipëri sektori bankar modern shënon pothuaj 28 vite nga krijimi i tij dhe aktualisht ai mbetet sektori më i rëndësishëm i sistemit financiar në Shqipëri, aktivet e së cilit zënë rreth 90% të tij, duke nënkuptuar njëkohësisht edhe rolin e dobët, ose jo-ekzistent të tregut të kapitaleve.

#### Por si ka evoluar kreditimi në këtë sistem i cili mund të quhet relativisht i ri?

Zhvillimet në ekonominë globale dhe veçanërisht kriza ekonomike botërore e 2008-s ushtruan një ndikim negativ mbi tregun shqiptar, tkurrjen e tregut të huave, duke e ngadalësuar atë në mënyrë progresive. Megjithatë, krahas sfidave të shumta, për vitin 2019

Shqipëria renditet ndër tregjet me ritmet më të larta të rritjes në Ballkanin Perëndimor dhe Europën Qendrore & Juglindore. Sipas Bankës së Shqipërisë, në T3 të 2019-ës portofoli i huas shënoi një rritje mesatare prej 6%, nga te cilat huaja për sektorin privat 7.5%, dukshëm më e lartë se rritja mesatare për Ballkanin Perëndimor dhe Europën Qendrore & Juglindore. Kjo prirje, ndër të tjera, shpjegohet nga disa faktorë, si: përfundimi i procesit të shitblerjes së bankave dhe hyrja në treg e investuesve të rinj, që ka ndikuar në një përjasje më favorizuese ndaj bizneseve dhe ka nxitur konkurrencën bankare; ristrukturimet apo fshirjet e huave të humbura; planet e investimit dhe kërkesat ekonomisht të pranueshme nga ana e bizneseve; si dhe vijueshmëria e normave të ulëta historike të interesit. Megjithatë, raporti i huave mbi depozitat shënon 49.2% (dhjetor 2018) dhe bankat në Shqipëri ende vijojnë të konsiderojnë si një ndër elementet thelbësorë gjatë analizës dhe aprovimit të një financimi, ofrimin e një garancie pasurore (kolateral) në favor të tyre, në një raport të caktuar me shumën e kredisë.

Garancia pasurore renditet e 3-ta në radhën e faktorëve për t'u analizuar gjatë huadhënies: 5 K-të, (Karakterit, Kapaciteti financiar, Kolaterali, Kapitali dhe Kushtet), ku secili prej faktorëve kanë ndikimin e tyre në vendimmarrje. Pa diskutuar peshën në vlerësim që ka karakteri, besueshmëria dhe aftësia paguese e huamarrësit, arsyeja kryesore

pse bankat marrin garanci pasurore (kolateral) është ulja e rrezikut të kredisë, veçanërisht në rast të mospagimit të borxhit, krizave të ndryshme dhe dështimit në realizimin e fondeve të pritshme nga huamarrësit. Nga ana tjetër, kolaterali është një teknike zbutëse e ekspozimit ndaj humbjes nga huat dhe i lejon bankat të rrisin portofolet e tyre, arritur nivelet e duhura të mjaftueshmërisë së kapitalit si dhe ofruar çmim më të mirë në treg për huat.

Nevoja për mbrojtje ndaj rrezikut të kredisë bëhet më domethënëse në një mjedis ku raporti i huave me probleme është relativisht i lartë. Në sektorin bankar shqiptar, në varësi të politikave të secilës bankë, kërkesa për mbulim me kolateral varion nga 100% - 150%. Sipas Bankës së Shqipërisë, në dhjetor 2018, pjesa më e madhe e portofolit të huave (78.2%) është e kolateralizuar. Referuar llojit të kolateralit, pjesa më e madhe e huave, rreth 53%, është e kolateralizuar me pasuri të paluajtshme. Huat për individët kanë një nivel më të lartë mbulimi me pasuri të paluajtshme, me 63%, krahasuar me huat për bizneset, që janë 48%. Prirja e sektorit bankar në këtë drejtim lidhet kryesisht me:

- pasigurinë e situatës financiare të bizneseve tregtare, parashikimeve e analizave që bëjnë bankat për aftësinë paguese të huamarrësit, në një mjedis ku ekonomia cash ende zë një peshë të konsiderueshme të veprimtarisë ekonomike;

- problematikat që karakterizojnë sektorin ku zhvillon veprimtari subjekti;
- planin e investimit dhe logjikën/përfitueshmërinë ekonomike të tij;
- situatën e përgjithshme politike dhe makroekonomike, që ka shoqëruar vendin në këto vite.

Sa më lart, megjithë rënien e huave me probleme në nivelin 10.6 %, në fund të T3 të 2019-ës, kërkesat për kolateral, në raport me shumën e huas, vijojnë të mbeten të shtrënguara. Megjithatë, ekzekutimi i kolateraleve nuk është një proces aspak i lehtë, përkundrazi, një rrugë plot pengesa të natyrës ligjore, shoqëruar nga burokracitë dhe rastet korruptive në instanca të ndryshme, problematika të dokumentacionit ligjor të pronës apo shitshmërisë së saj në treg dhe më madhorët: faktorit njerëzor dhe ndikimit social e shoqëror. Administrimi i huave me probleme i ka përballur bankat me një numër relativisht të lartë ekzekutimesh dhe marrjes së kolateraleve në pronësi në përfundim të këtij procesi. Shitja e kolateraleve të llojit: apartament, shtëpi banimi, apo njësi tregtare (dyqan), është relativisht më e suksesshme se sa e fabrikave, magazinave, tokave bujqësore apo linjave të prodhimit, ku shitja është thuajse e pamundur. Ndikimi negativ i mbajtjes së kolateraleve në bilancet e bankave, nga pikëpamja e stabilitetit financiar, por edhe në kuadër të një trysnie të mundshme për rënien e çmimeve në treg, i largon bankat nga misioni kryesor i huadhënies dhe i nxit ato të investojnë jo pak në administrimin dhe shitjen e pronave të ekzekutuara.

Përballë këtyre sfidave, nevojitet eksplorimi i llojeve dhe alternativave të tjera që mund të konsiderohen

si garanci për shlyerjen e huave, apo mjete alternative të financimit. Ndryshe nga vendet e rajonit, si: Greqia, Serbia, Mali i Zi, apo Maqedonia e Veriut, ku tregu i kapitaleve është i organizuar dhe funksional, mungesa e një tregu të tillë dhe mos funksionimi ende i një burse letrash me vlerë, nënkupton pamundësi për tregtim të aksioneve në bursë apo emetimin e titujve të borxhit nga shoqëritë shqiptare. Organizimi dhe funksionimi i një tregu të konsoliduar letrash me vlerë, jo vetëm ul informalitetin, rrit transparencën në publik dhe certifikimin e pasqyrave financiare nga kompanitë audituese, por u mundëson shoqërive të listuara një mekanizëm efikas për sigurim të fondeve të nevojshme, për financimin e projekteve dhe investimeve afatgjata.

Nëpërgjithësi, mbështetja etepërt në huadhënien kundrejt kolateralit është e dëmshme për kredimarrësit, kredihënësit dhe ekonominë në përgjithësi, pasi burimet e kolateralit janë gjithashtu të kufizuara. Ngritja e Byrosë së Kredive, si ndërmjetëse e informacionit, një projekt aktualisht në zhvillim e sipër, do të ofronte një sërë përfitimesh për kreditorin dhe aplikantin. Vlerësimi i plotë i historikut dhe qasjes ndaj pagesave të kredimarrësve, do t'u mundësonte këtyre të fundit kredi të pa-kolateralizuara, apo lehtësonte kërkesën për kolateral.

#### **Marrëveshjet e shkëmbimit CDS<sup>1</sup>.**

CDS është një instrument që ofron mbrojtje nga rreziku i humbjes së huas, përmes transferimit të rrezikut të humbjes së saj nga banka në një institucion tjetër të specializuar në shitjen e këtij produkti, të tilla si shoqëritë e sigurimit. Në këtë rast, shoqëria e sigurimit, kundrejt një

primi të caktuar, do merrte përsipër të paguante bankën mbi shumën e plotë, ose të pjesshme të huas se siguruar, nëse shoqëria përkatëse dështon në shlyerjen e detyrimit kontraktual ndaj bankës. CDS-të diversifikojnë rrezikun e huas dhe rrisin kapacitetin huadhënës në sistemin financiar, por nisur nga eksperiencia e krizave të shkuara, është e qartë që tregje të tilla kërkojnë sisteme ligjore dhe rregullatore mjaft strikte dhe të mirë-strukturuara.

Alternativa më të thjeshta kolaterali do të ishin pengu i inventarit, aksionet e kapitalit, metaleve dhe mallrave, letër garancive dhe letër kreditë, që megjithëse formalisht ekzistojnë, përdorimi i tyre i gjerë dikton nevojën jo vetëm të ekzekutimit efikas të tyre, por dhe të një qasjeje bashkëpunuese ndërmjet lëshuesit të garancisë dhe përfituesit fundor të saj. Nga ana tjetër, mungesa e një shërbimi të mirëfilltë të menaxhimit të kolateralit, pengon konsiderimin e pengut të inventarit si kolateral i mirëfilltë. Për shembull: pengu i llogarive të arkëtueshme nga tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSH), është një mjet mjaft efektiv për nxitjen e huadhënies, që gjithashtu kërkon rregullime dhe përqasje ligjore, për të krijuar sigurinë dhe mbrojtjen e të drejtave të huadhënësit mbi këtë kolateral.

Së fundi, përafrimi i kuadrit rregullativ me Bazeli III, një proces i vazhdueshëm me fokus kryesisht te aktet që lidhen me treguesit e likuiditetit, mjaftueshmërisë së kapitalit, ekspozimet e mëdha dhe provat e rezistencës për bankat, shfaqin ndër të tjera ndikimin e kolateralit në përllogaritjen e treguesve të mësipërm dhe ndikimin e tij në kapacitetin huadhënës të bankave.

<sup>1</sup> Policë mbrojtëse e sigurimit kundrejt moskthimit të huave – Credit Default Swap.