

Проф. др Младенка Балабан\*  
Дејан Хаџић\*\*  
Раде Тојагић\*\*\*

## Осигурање потраживања по основу стамбених кредита – Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

<https://doi.org/10.18485/aida.2022.23.ch18>

Примљен: 1. 2. 2022.

Прихваћен: 21. 2. 2022.

Стручни рад

### Апстракт

Услед разлика у нову економског раста, тржиште стамбених кредита се разликује од државе до државе. У Србији се раст овог тржишта бележи у периоду трансформације банкарског сектора и уласком страних банака на банкарско тржиште, али и уређењем регулативе у вези са изградњом станова, хипотекарним тржиштем, као и растом страних директних инвестиција. Поред тога, обезбеђивање осигурања потраживања по основу стамбених кредита је било један од кључних покретача стамбеног кредитирања у Републици Србији. Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита (*Службени гласник РС*, бр. 55/04 – у даљем тексту: Закон о Корпорацији) основана је Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту: Корпорација), као државна институција специјализована за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем. У раду ће бити анализиран правни оквир за досадашње пословање Корпорације, уз осврт на статус Корпорације на тржишту осигурања у Републици Србији, као и о улози Корпорације у финансијском систему Републике Србије.

*Кључне речи:* осигурање потраживања, стамбени кредити, Корпорација

---

\* Ванредни професор, Београдска банкарска академија, Факултет за банкарство, осигурање и финансије, Београд. Имејл: mladenka.balaban@bba.edu.rs.

\*\* Дипломирани економиста, руководилац Групе за осигурање и непокретности у Министарству финансија. Имејл: dejanh78@yahoo.com.

\*\*\* Дипломирани правник, самостални саветник у Групи за осигурање и непокретности у Министарству финансија. Имејл: radetojagic@gmail.com.

## 1. Увод

Стамбено кредитирање представља један од битних елемената укупног развоја једне државе. Наиме, стамбено кредитирање има вишеструку улогу у једном друштву и економији – оно, с једне стране, омогућава решавање стамбеног питања за значајан део становништва који без стамбених кредита не би били у могућности да обезбеде свој „кров над главом”, док, с друге стране, стамбено кредитирање има позитиван утицај на значајан број других делатности (грађевинарство, банкарство, осигурање, индустрију грађевинског материјала и сл.)

Имајући у виду карактеристике стамбеног кредитирања (превасходно дуге рокове отплате) један од кључних фактора за повећање стамбеног кредитирања јесте и могућност смањења ризичности оваквог пласирања новца, односно заштита од ризика да пласирана средства не буду враћена.<sup>1</sup>

Стабилно тржиште финансирања становања је од виталног значаја за постизање високог нивоа животни стандард у земљи. На микро нивоу, квалитет становања је главни одредница квалитета живота. На макро нивоу такође налазимо значајан утицај овог сектора на привреду. Стамбени инвестиција директно стимулише привредни раст кроз стварање посао у грађевинском сектору производње и услуга, побољшава здравствено стање и смањује угроженост људи.<sup>2</sup> Овај вид финансирања становништва за сегменте са ниским и средњим приходима помаже у смањењу дискриминације међу грађанима једне земље.

С тим у вези, поред различитих средстава обезбеђења (превасходно успостављање хипотеке на непокретности), као један од кључних механизма за смањење ризика представља осигурање (осигурање отплате стамбеног кредита, осигурање потраживања по основу кредита, животно осигурање, осигурање имовине тј. хипотековане непокретности).

## 2. Тржиште стамбених кредита

Стамбени кредити становништву представљају дугорочан вид кредитирања и спадају у групу наменских кредита, са роком доспећа 30 година. Банке одобравају стамбене кредите физичким лицима за куповину кућа, станова, стамбених зграда, као и за реконструкцију стамбеног простора.<sup>3</sup> Банка одобрава кредит анализирајући кредитну способност корисника кредита, при чему примања корисника не сме бити већа 50% од укупног примања. Корисник кредита тежи да кроз дужи рок отплате смањи оптерећење рате на лична примања, док са друге стране то значи веће трошкове коришћења кредита.

Како би се обезбедиле од ризика наплате потраживања по основу датих стамбених кредита банке узимају у залог тј. хипотеку на сам стан који је предмет

<sup>1</sup> Ibbotson, R., L. Siegel, K., and Love. (1985). “World wealth: Market values and returns”, *Journal of Portfolio Management*, 12(1), 4–23.

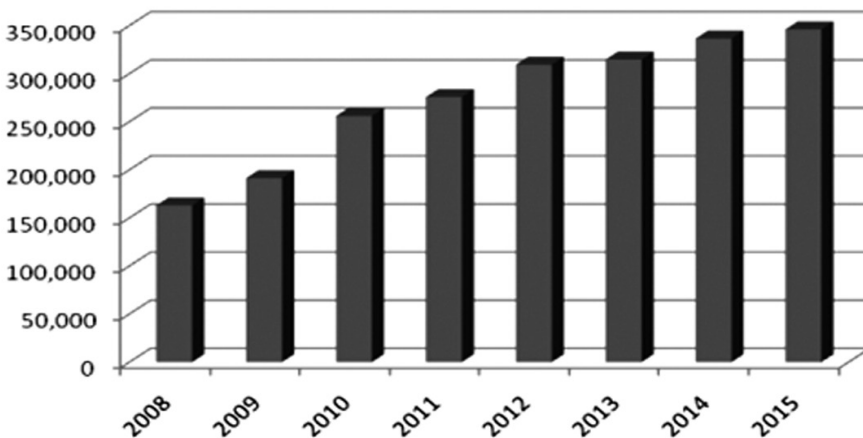
<sup>2</sup> Siddique M. and Islam T.M (2018), *Home Banks:Trend and Impact*, Institute of Bank Management, Bangladesh, 41-81.

<sup>3</sup> Rose p.S. i Hudgins S.C, (2005), *Bankarski menadžment i finansijske usluge*, Data Status, Beograd, 613-616.

куповине или на неку другу некретнину чија вредност одговара вредности датог кредита. Банка има право да покрене хипотеку уколико клијент не извршава редовно своје обавезе у погледу плаћања рате кредита. Како би се обезбедила додатна заштита датог кредита од ризика ненаплате потраживања, у многим земљама се користи инструмент – осигурање кредита. Како би се обезбедила стабилност тржишта стамбених кредита и држава се може укључити у осигурање кредита, као што је то случај у Србији (по узору на Канаду). Сходно томе, у Србији се 2004. године оснива Национална корпорација за осигурање стамбених кредита.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (даље у тексту: НКОСК) основан је 2004. године ради побољшања ситуације на тржишту хипотека. НКОСК је направљен по узору на *Canada Mortgage and Housing Corporation*, која осигурава хипотекарне кредите и издаје хартије од вредности. НКОСК је јавно предузеће са имплицитном државном гаранцијом. Првобитни капитал је 10 милиона евра (чл. 4 закона НКОСК) из државног буџета. Надзор врши Министарство финансија (чл. 21 Закона о НКОСК), уз обавезу да годишње извештава Владу, односно Скупштину НКОСК-у није потребна лиценца као осигурање или банка. НКОСК осигурава хипотекарне кредите банака до износа од 80% вредности непокретности. Премија за осигурање износиће 1-4,5 одсто, у зависности од износа кредита, зајмопримца, некретнине и услова кредита. Банка која је генерални уговор са НКОСК-ом, дужна је да предложи све хипотекарне кредите за осигурање код НКОСК-а. На НКОСК-у је да одлучи да ли ће осигуравати или не. Банке је у обавези да смање камату на кредит најмање за 1 %.

График, бр. 1: Кретање стамбених кредита у период 2008. – 2015.



Извор: [www.nbs.rs](http://www.nbs.rs), 15. 1. 2022.

### 3. Законски оквир и тржиште у Републици Србији

Основни и неопходни предуслов за развој тржишта стамбених кредита је стабилна макроекономска ситуација, која ће омогућити изградњу нових стамбених објеката с једне стране, а с друге повећати потрошачку моћ становништва.<sup>4</sup> Међутим, поред одржавања стабилне инвестиционе климе, неопходно је обезбедити и уређење регулаторних основа.

Закон о осигурању (*Службени гласник РС*, бр. 139/14 и 44/21), као једну од врста неживотних осигурања препознаје и осигурање кредита, које покрива, између осталог, ризик од неплаћања, односно кашњења у плаћању због несолвентности или других догађаја или поступака, кредите који се исплаћују у ратама, хипотекарне кредите, као и осигурање финансијских губитака.

Према Извештају о укупној премији осигурања по друштвима и врстама осигурања на датум 30. 9. 2021, а који је објавила Народна банка Србије на својој интернет страници, премија за сва осигурања кредита је износила око 915 милиона динара, док је премија за осигурање финансијских губитака (по свим основама) износила око једне милијарде динара. Укупно, ове две врсте осигурања су чинили око 2,17% учешћа у укупној премији свих осигурања на тржишту осигурања у Републици Србији на крају трећег квартала 2021. године.

Такође, интересантан је податак да од укупно 12 друштава за осигурање која би, теоријски, могла да се баве овим врстама осигурања (комполитна друштва за осигурање и друштва за неживотна осигурања), само пет друштава је, на дан 30. 9. 2021. године, приходовало по основу осигурања кредита, док је 11 друштава имало приходе по основу осигурања финансијских губитака.

Наведени подаци могу да указују на чињеницу да производи осигурања који би задовољили захтеве банака за осигурањем стамбених кредита нису актуелни за друштва за осигурање, где разлоге можемо тражити у степену ризика, односно дугом временском хоризонту стамбених кредита, што све има утицај и на потенцијалну ценовну атрактивност овакве врсте осигурања.

Што се тиче осигурања које нуди Корпорација, Одлука о обавезној резерви банака код Народне банке Србије (*Службени гласник РС*, бр. 48/04, 86/04, 90/04, 136/04, 46/05, 69/05, 77/05, 80/05, 86/05, 91/05, 95/05, 102/05, 109/05, 28/06, 39/06, 49/06, 73/06 и 96/06) и Одлука о обавезној резерви банака код Народне банке Србије (*Службени гласник РС*, бр. 116/06, 3/07, 31/07, 93/07, 35/08, 94/08, 100/08, 107/08, 110/08, 112/08, 12/09, 39/09, 44/09, 47/09 и 111/09) препознавале су значај осигурања код Корпорације, тако да се при обрачуна обавезне резерве, износ депозита, кредита и других обавеза банке умањује се, између осталог и за износ дугорочних стамбених кредита под условом да су осигурани код Корпорације. Већ следећом одлуком, Одлуком о обавезној резерви банака код Народне банке Србије (*Службени гласник РС*, бр. 12/10 и 78/10), смањује се атрактивност осигурања код Корпорације тиме што се ограничава период (до средине фебруара 2011. године) у којима банке имају неку повољност (умањење) код обрачуна обавезне

<sup>4</sup> Љумовић, И., Маринковић С. (2014). „Економија тржишта стамбених кредита у Србији”, Економске теме, 52(3), 321–329.

резерве по основу прираста дугорочних стамбених кредита, под условом да су осигурани код Корпорације. Након тога, осигурање дугорочних стамбених кредита код Корпорације не доноси банкама никакву повољност по питању обрачуна обавезне резерве.

#### 4. Закон о корпорацији и корпорација

Законом о Корпорацији основана је Корпорација као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем. Оснивачки капитал, у износу од 10 милиона евра, неопходан за почетак рада обезбеђен је из буџета Републике Србије, а предвиђено је да се средства за рад Корпорације обезбеђују из прихода Корпорације, донација, буџета Републике Србије и других извора, у складу са законом.

Такође, утврђено је да укупан номинални износ обавеза Корпорације које произилазе из обављања делатности из обављања делатности Корпорације може бити највише до 16 пута већи од износа капитала Корпорације (тзв. мултипликатор). Наведено можемо да посматрамо као неку врсту прописане адекватности капитала у износу од 6,25%. У вези са предметним мултипликатором, Влади је дата могућност да за одређени временски период, на образложени захтев Корпорације, да сагласност да номинални износ обавеза Корпорације буде и више од 16 пута већи од износа капитала Корпорације. Иначе, прописано је да Корпорација за своје обавезе одговара својом имовином.

Закон о Корпорацији, који има само 26 чланова (већина чланова се уређује органе Корпорације и општа акта Корпорације – нпр. Управни одбор, директора, Надзорни одбор, расподелу добити, надзор и сл.) прописује и да се Корпорација може организовати као акционарско друштво (с тим да вредност државног капитала у укупном капиталу Корпорације не може бити мања од 51%), као и да Корпорација средства користи у складу са законом, Статутом Корпорације и програмом рада Корпорације, док слободна средства може пласирати у првокласне хартије од вредности (хартије од вредности Републике Србије, обвезнице по основу старе девизне штедње и сл.)

Правилима пословања Корпорације прописано је, између осталог, да Корпорација осигурава кредите које банке или друге финансијске организације одобре физичким лицима за куповину, адаптацију и изградњу некретнина. Корисници осигурања кредита су банке или друге финансијске организације са којима Корпорација има закључен уговор о осигурању кредита и регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања кредита за обезбеђење дела кредита које банке или друге финансијске организације одобравају физичким лицима. Наведеним уговором регулишу се осигурање кредита, наплата банака или других финансијских организација од Корпорације у случају наступања осигураног случаја, контрола наменског коришћења кредита осигураних код Корпорације, плаћање премије осигурања итд.

Према наведеном уговору са банкама, осигурана сума представља 75% од износа који чине: неплаћена главница по кредиту, доспела редовна камата и други документовани трошкови реализације наплате из продаје имовине и / или инструмента обезбеђења по доспелом кредиту које банка буде имала, осим трошкова адвоката. Уговором је утврђено да ће Корпорација по пријему писменог обавештења да је доспео у целости и захтева банке за наплатом осигураног случаја, у року од десет радних дана, исплатити све заостале ануитете са припадајућом затезном каматом, дефинисаном у уговору о кредиту и наставити да плаћа месечне ануитете до момента наплате банке по свим инструментима обезбеђења од корисника кредита. Што се тиче расподеле средстава добијених по основу продаје имовине и наплате путем других инструмената обезбеђења, иста се наплаћују следећим редоследом: Корпорацији (укупна сума ануитета плаћена од стране Корпорације банци), банци (ненаплаћена главница) и корисник кредита (уколико је преостао неки износ). Уколико потраживање банке по основу ненаплаћене главнице и свих прописаних трошкова превазилази наплаћену суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, Корпорација покрива 75% од оствареног губитка.

Хипотетички пример функционисања осигурање потраживања по основу стамбених кредита које Корпорација пружа банкама:

Табела, бр. 1: Хипотетички пример функционисања осигурање потраживања

<i>Осиураник (корисник осигурања)</i>	<i>Банка</i>
<i>Износ стамбеног кредита који је банка дала клијенту</i>	<i>100.000 евра</i>
<i>Средство обезбеђења</i>	<i>Хипотека</i>
<i>Преостали дуг након раскида уговора о стамбеном кредиту</i>	<i>70.000 евра</i>
<i>Плаћање ануитета од стране Корпорације (нпр. 10 месеци по 300 евра)</i>	<i>3.000 евра</i>
<i>Износ добијен продајом хипотековане непокретности (након одбитка прописаних трошкова)</i>	<i>60.000 евра</i>
<i>Непокретност банке (70.000 – 60.000)</i>	<i>10.000 евра</i>
<i>Укупан износ који Корпорација покрива (75% од 10.000 евра)</i>	<i>7.500 евра</i>
<i>Износ који је Корпорација већ исплатила банци (по основу ануитета)</i>	<i>3.000 евра</i>
<i>Преостали износ који Корпорација исплаћује банци (7.500 – 3.000)</i>	<i>4.500 евра</i>

Извор: Креација аутора.

## 5. Корпорација и тренутни тржишни услови

Тржишни услови по питању каматних стопа су се значајно изменили од почетка пословања Корпорације. Дошло је до значајног пада тржишних каматних стопа које имају директан утицај на каматне стопе на стамбене кредите.

„Јефтин” новац, односно снижене каматне стопе на стамбене кредите (услед негативних стопа које представљају променљиви део укупне каматне стопе, али и услед смањења фиксног дела укупне каматне стопе (банкарске марже) услед тржишне конкуренције и „вишка” ликвидности) негативно су утицали на атрактивност осигурања стамбених кредита код Корпорације. Наиме, премија осигурања „поскупљује” кредит, односно повећава укупне трошкове где у условима ниских каматних стопа банке које нуде стамбене кредите „без осигурања код Корпорације” у датим околностима стичу конкурентску предност у односу на тржишне учеснике код којих је „осигурање код Корпорације” обавезно.

Илустративан пример кретања тржишних стопа (Еурибор, која најчешће представља променљиви део укупне каматне стопе на стамбене кредите) у прошлом периоду:

Табела, бр. 2: Пример кретања тржишних стопа – Еурибора

Година	Тромесечни Еурибор	Шестомесечни Еурибор
Почетак XII 2005	2,474%	2,587%
Почетак XII 2006	3,638%	3,743%
Почетак XII 2007	4,839%	4,775%
Почетак XII 2008	3,816%	3,859%
Почетак XII 2009	0,720%	0,997%
Почетак XII 2010	1,026%	1,258%
Почетак XII 2011	1,469%	1,697%
Почетак XII 2012	0,190%	0,342%
Почетак XII 2013	0,236%	0,331%
Почетак XII 2014	0,082%	0,179%
Почетак XII 2015	-0,116%	-0,045%
Почетак XII 2016	-0,313%	-0,219%
Почетак XII 2017	-0,326%	-0,271%
Почетак XII 2018	-0,316%	-0,248%
Почетак XII 2019	-0,400%	-0,345%
Почетак XII 2020	-0,526%	-0,508%
Почетак XII 2021	-0,572%	-0,541%

Извор: креација аутора из базе података:

<https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-rates-by-year/>, 15. 1. 2022.

Такође, имајући у виду да је уобичајена пракса да банке трошак плаћања премије осигурања Корпорацији уговором о кредиту преносе на корисника кредита, сведоци смо да су последњих година нека удружења потрошача и корисника финансијских услуга активна на мотивисању клијената да туже банке тражећи поврат средстава уплаћених по основу премије осигурања код Корпорације, што не иде у прилог атрактивности осигурања стамбених кредита код Корпорације.



Ову ситуацију је, на неки начин, „разрешо” Врховни касациони суд правним ставом Грађанског одељења, усвојеним на седници одржаној дана 16. 9. 2021 године, у вези са дозвољеношћу уговарања премије осигурања, као обавезе корисника осигурања, код Корпорације, којим је утврдио да је „правно ваљана одредба Уговора о кредиту којим се корисник кредита обавезује да плати банци премију осигурања код Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, под условом да је та обавеза јасно предочена кориснику кредита у предуговорној фази исказивањем ове врсте трошкова кредита и његовог процентуалног номиналног износа у понуди. Банка није дужна да корисника кредита упозна са структуром и начином обрачуна премије осигурања.”

Све наведено указује на чињеницу да би у наредном периоду требало „ажурирати” правни оквир који уређује пословање Корпорације у складу са садашњим и претпостављеним будућим тржишним условима, а у циљу веће сигурности и смањења ризика како банака, тако и корисника стамбених кредита. Постојање институције овог типа свакако доприноси додатној сигурности целокупног финансијског система.

## **6. Могуће опције за побољшање осигурања стамбених кредита код корпорације**

Разлози који су постојали када је, пре више од 15 година, доношен Закон о Корпорацији (развој хипотекарног тржишта, повећање доступности стамбених кредита ширем слоју становништва, смањење ризика кредитора, давању доприноса смањивању каматних стопа на стамбене кредите), постоје и даље, уз тренутно промењене тржишне околности.

С тим у вези, потреба за институцијом као што је Корпорација свакако доприноси додатној сигурности целокупног финансијског система и регулисања функционисања тржишта стамбених кредита, са свим бенефитима које то тржиште има на економију једне земље, што су препознале и многе друге земље које у свом систему имају институције сличне Корпорацији, имајући у виду да наведена осигурања нису у фокусу комерцијалних осигуравајућих компанија.

Међутим, чињеница је да је неке правне норме и начин функционисања осигурања стамбених кредита код Корпорације, који су одиграли своју улогу на почетку, потребно прилагодити новим условима на тржишту и будућим очекивањима.

Евентуалне измене Закона о Корпорацији би могле да иду у правцу разраде могућности да неки стратешки партнер „уђе” у капитал (тренутно, Закон о Корпорацији само даје могућност да се Корпорација може организовати као акционарско друштво (с тим да вредност државног капитала у укупном капиталу Корпорације не може бити мања од 51%), али остали чланови практично онемогућују реалну реализацију те одредбе). Такође, „увођење” Народне банке Србије као надзорног тела би допринело раздвајању власништва од надзора, и омогућило даље пословање на принципима који су више тржишни. Имајући у виду да је Корпорација државна институција, законско прописивање одредбе о



томе да Корпорација нема право регресних потраживања од штетника (у овом случају корисника кредита) било би неопходно, а наведено би било позитиван корак у „приближавању” ове врсте осигурања корисницима кредита (имајући у виду да је у највећем броју случајева највреднија имовина хипотекована непокретност која се прода, позитиван економски ефекат потраживања од лица коме је продата највреднија имовина је упитан, имајући у виду трошкове вођења судског поступка, док је негативан друштвени и репутациони ефекат очигледан).

Као један од најбржих и најделотворнијих позитивних ефеката на „враћање” атрактивности ове врсте осигурања када су банке у питању, било би поновно враћање неких видова повољности у третирању стамбених кредита који су осигурани код Корпорације, уз прописивање обавезности „нуђења” на осигурање свих стамбених кредита који прелазе одређени ниво ЛТВ рација.<sup>5</sup>

Такође, као опција постоји могућност да држава директно гарантује за обавезе Корпорације што би утицало на повољнији третман стамбених кредита који су осигурани код Корпорације него што је сада случај, али реално ова опција није вероватна нарочито ако се има у виду какав би потенцијални утицај имала ова опција на државни буџет и могућност пословања Корпорације на мање тржишним принципима што не иде у прилог стабилности финансијског система.

Коришћење законске могућности (која би, такође, требало да буде прецизније уређена) да Корпорација издаје хартије од вредности на основу успостављене хипотеке представљало би новину на нашем тржишту капитала, допринело би развоју тржишта капитала и дало могућност већег избора друштвима за осигурање, институционалним инвеститорима, за инвестирање средстава техничких резерви.

Постоји могућност и за промену модела осигурања, односно постојање неколико различитих опција осигурања које би биле тржишно конкурентне.

## 7. Закључак

Осигурање стамбених кредита и Корпорација су оправдали своје постојање, јер су имали кључну улогу (уз субвенционисање стамбених кредита од стране државе) у покретању и развоју тржишта стамбених кредита.

Међутим, тржишни услови и околности су значајно промењени у односу на период почетка пословања Корпорације, тако да би постојећи Закон о Корпорацији и модел осигурања требало „ажурирати” у складу са новом ситуацијом. Наиме, постојећи закон је ограничавајући, како у погледу послова којим се Корпорација може бавити, тако и у погледу могућности „уласка” инвеститора у Корпорацију (кроз продају дела капитала, евентуални ИПО и сл.) Такође, било би целисходно јасно дефинисати правни статус Корпорације, као и могућност за промену модела осигурања, односно увођење различитих опција осигурања које би биле тржишно конкурентне.

<sup>5</sup> Шошкић, Д., Урошевић, Б. (2001). „Секундарна хипотекарна тржишта”, *Економски анали*, 44, (151/152), 5–28.

Такође, чињеница је да су за рад Корпорације која осигурава потраживања по основу стамбених кредита (а која има своју позитивну улогу у финансијском систему једне земље) неопходни подстицаји који би ово осигурање учинило атрактивним за банке, па се као један од најефикаснијих модалитета јавља омогућавање „повољнијег” билансног третмана стамбених кредита осигураних код Корпорације.

На крају, требало би имати у виду цикличност економије и самим тим тржишних услова (на пример, висине каматних стопа), тако да није питање да ли ће, већ када ће каматне стопе на тржишту поново кренути узлазном линијом када ће поново бити већа потреба за осигурањем стамбених кредита. Тада ће улога Корпорације у стабилности финансијског система поново заузети место које је имала првих година свог пословања. До тада, било би добро да се десе неке промене у правном оквиру и самом пословању Корпорације како би модел осигурања и пословање Корпорације ишло у корак са временом и динамичним тржишним окружењем.

Prof. dr Mladenka Balaban

Associate Professor at Belgrade Banking Academy, Faculty of Banking, Belgrade, Serbia

Dejan Hadzic

Ministry of Finance of Republic of Serbia, Belgrade

Rade Tojagic

Ministry of Finance of Republic of Serbia, Belgrade

## **Home loan claims insurance – National Home Loan Insurance Corporation**

Professional paper

### **Summary**

The mortgage insurance market in Serbia is represented by the National Mortgage Insurance Corporation (*hereinafter*: the Corporation). The Corporation was established by law in 2004 and began operations in 2005. It provides payment guarantee and credit risk insurance to the banks.

The insurance product that the Corporation provides to banks is coverage in the amount of 75% of their losses following borrower default and collateral foreclosure. That coverage is provided via two mechanisms - coverage of the full monthly payments from the moment the bank declares default on the loan and coverage of the bank losses after property foreclosure and sale. The full monthly payments from the moment of the bank declares default on the loan to the moment of the property sale include principal

amortization and interest, i.e. they maintain the cash flow towards the scheduled loan amortization and bank income.

From its establishment the Corporation has have important role in initializing and developing of the market of the mortgage loans in Serbia and for stability of the financial system.

However, the market conditions have been significantly changed in last several years (there is a significantly decline in market interest rates) and some improving of the legislative that regulates operations and organisations of the Corporation seems to be necessary.

Some of the options for improving of the legislative and operations of the Corporation could be the following – regulatory recognition of the mortgage insurance provided by the Corporation for the banking capital consumption purposes, improving regulatory and supervisory framework for mortgage insurance, some changes and improvement of the mortgage insurance product, considering the market conditions etc.

**Key words:** receivables insurance, housing loans, Corporation

#### ЛИТЕРАТУРА (REFERENCES)

- Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, *Службени гласник РС*, бр. 55/2004.
- Закон о осигурању, *Службени гласник РС*, бр. 139/2014 и 44/2021.
- Ibbotson, R., L. Siegel, K., and Love. (1985). "World wealth: Market values and returns", *Journal of Portfolio Management*, 12(1), 4–23.
- Љумовић, И., Маринковић С. (2014). „Економија тржишта стамбених кредита у Србији”, *Економске шеме*, 52(3), 321–329.
- Одлука о обавезној резерви банака код Народне банке Србије, *Службени гласник РС*, бр. 48/2004, 86/2004, 90/2004, 136/2004, 46/2005, 69/2005, 77/2005, 80/2005, 86/2005, 91/2005, 95/2005, 102/2005, 109/2005, 28/2006, 39/2006, 49/2006, 73/2006 и 96/2006.
- Одлука о обавезној резерви банака код Народне банке Србије, *Службени гласник РС*, бр. 116/2006, 3/2007, 31/2007, 93/2007, 35/2008, 94/2008, 100/2008, 107/2008, 110/2008, 112/2008, 12/2009, 39/2009, 44/2009, 47/2009 и 111/2009.
- Одлука о обавезној резерви банака код Народне банке Србије, *Службени гласник РС*, бр. 12/2010 и 78/2010.
- Rose, S. P. i Hudgins C. S. (2005). *Bankarski menadžment i finansijske usluge*. Beograd: Data Status.
- Siddique M. and Islam T.M (2018). "Home Banks: Trend and Impact", *Institute of Bank Management, Banglades*, 41–48.
- [https://www.nbs.rs/export/sites/NBS\\_site/documents/osiguranje/tromesecni/T10\\_III\\_2021.pdf](https://www.nbs.rs/export/sites/NBS_site/documents/osiguranje/tromesecni/T10_III_2021.pdf)
- [https://www.nkosk.rs/data/files/pravila\\_poslovanja\\_nkosk\\_cyr.pdf](https://www.nkosk.rs/data/files/pravila_poslovanja_nkosk_cyr.pdf)
- [https://www.nkosk.rs/data/files/UGOVOR\\_](https://www.nkosk.rs/data/files/UGOVOR_)
- <https://www.vk.sud.rs/sites/default/files/attachments/PRAVNI%20STAV%20-%20%20DOZVOLJENOST%20UGOVARANJA%20PREMIJE%20OSIGURANJA.pdf>
- <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-rates-by-year/>
- Шошкић, Д., Урошевић, Б. (2001). „Секундарна хипотекарна тржишта”, *Економски анали*, 44, (151/152), 5–28.