



Podgorica, 27. decembar 2024. godine

**Obavještenje o povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala,
koja će se primjenjivati od 1. januara 2026. godine**

Odlukom o dopunama Odluke o povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala, a u skladu sa članom 143 st. 1 i 2 Zakona o kreditnim institucijama („Sl. list Crne Gore“ br. 72/19, 82/20, 8/21), Centralna banka Crne Gore (CBCG) povećala je stopu kontracikličnog bafera kapitala, sa primjenom od 1. januara 2026. godine. Stopa je određena na nivou od 1% ukupnog iznosa izloženosti riziku.

Stopa od 1% odnosi se na teritoriju Crne Gore tj. na relevantne izloženosti kreditnih institucija u Crnoj Gori, a u skladu sa članom 147 Zakona o kreditnim institucijama, svaka kreditna institucija je dužna da izračunava specifičnu stopu kontracikličnog bafera – kao ponderisani prosjek stope kontracikličnog bafera koja se primjenjuje u Crnoj Gori i onih stopa koje se primjenjuju u drugim državama u kojima kreditna institucija ima relevantne kreditne izloženosti.

U skladu sa članom 144 Zakona o kreditnim institucijama, CBCG je dužna da uz odluku objavi i obavještenje na svojoj internet stranici, a član 144 (uz član 141) Zakona propisuje informacije koje obavještenje mora da sadrži.

U nastavku su prikazani ključni nalazi analitičke podloge na bazi koje je donijeta odluka o stopi kontracikličnog bafera.

Kao polazišna osnova izračunat je tzv. referentni pokazatelj (engl. *buffer guide*). Za izračunavanje referentnog pokazatelja korišćen je tzv. standardizovani jaz kredita i BDP-a, u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama, odnosno u skladu sa Preporukom Evropskog odbora za sistemske rizike o smjernicama za određivanje stopa kontracikličnog bafera (ESRB/2014/1).

Na kraju trećeg kvartala 2024. godine ratio kredita i BDP-a bio je na nivou od 47,5%. U odnosu na svoj dugoročni trend ratio je odstupao -10,1 p.p, što je bilo ispod donjeg praga od 2 p.p. tj. minimalne vrijednosti koja bi ukazivala na potrebu za uvođenje nenulte stope kontracikličnog bafera kapitala, čime je vrijednost referentnog pokazatelja bila 0%. Prethodnih nekoliko godina jaz kredita i BDP-a bio je izražen (bilježio je negativno odstupanje od svog dugoročnog trenda), kao posljedica jačeg rasta BDP-a od rasta kredita. Kako je



kreditna aktivnost intenzivirana u proteklih 12 mjeseci, jaz je djelimično smanjen.

Pored referentnog pokazatelja, analizom su obuhvaćeni i drugi odabrani pokazatelji kojima Centralna banka prati ciklične sistemske rizike u Crnoj Gori, koji ukazuju na povišenu akumulaciju cikličnih rizika, prije svega u domenu kreditnog rasta i rasta cijena nekretnina.

Kreditni rast je bio intenziviran, tako da je u oktobru godišnji rast kredita rezidenata iznosio 14,9%. Rast je bio vođen rastom kredita stanovništva, koji su na godišnjem nivou porasli 15,2%, dijelom zbog povećanja nominalnih zarada u prethodnom periodu.

U strukturi kredita stanovništva, godišnji rast gotovinskih kredita iznosio je 14,5% (prema podacima iz Kreditnog registra). Takođe, dvananestomjesečni kumulativ novoodobrenih gotovinskih kredita fizičkih lica nadmašio je nivo iz perioda prije izbijanja pandemije koronavirusa, uz povećanje broja kreditnih partija. Stambeni krediti stanovništva u oktobru su zabilježili godišnju stopu rasta od 13,5%, a u odnosu na kraj 2020. godine njihov kumulativni rast iznosio je 54,7% (prema podacima iz Kreditnog registra). Rast stambenih kredita fizičkih lica vidljiv je i kroz novoodobrene kredite, pa tako dvanaestomjesečni kumulativ novoodobrenih kredita ostvaruje ubrzani rast nakon 2022. godine, naročito u 2024. godini (godišnji rast od 62,8% u oktobru). Stambeni krediti su dostigli trećinu ukupnih kredita fizičkih lica, a i njihov rast prati porast broja kreditnih partija.

Cijene stanova u novogradnji u Crnoj Gori u trećem kvartalu 2024. godine bile su na novom istorijskom maksimumu. Rast realnih cijena nekretnina (nominalne cijene deflacionirane indeksom potražračkih cijena) bio je prirodno manje izražen, no i on je u posljednjem periodu intenziviran, tako da su realne cijene stanova novogradnje u Podgorici bile na najvišem nivou u posljednjih 15 godina. Usljed kontinuiranog rasta nominalnih zarada, koje su u oktobru dodatno uvećane, odnos cijena stanova u novogradnji i prosječnih nominalnih zarada nije bio izmijenjen u većoj mjeri. Svekupno, pomenuti indikatori upućuju na određenu precijenjenost cijena nekretnina.

Vodeći faktor rasta cijena nekretnina bile su strane direktne investicije u nekretnine, koje su u periodu 2022-2023. godine iznosile 911,6 mil. eura, ili prosječno 7,2% nominalnog BDP-a godišnje, što je bitno više nego u višegodišnjem periodu prije toga. Za prvih deset mjeseci 2024. godine iznos stranih direktnih investicija u nekretnine je i dalje značajan, i blago manji u odnosu na uporedne periode iz prethodne dvije godine. Pored stranih direktnih investicija, na rast cijena nekretnina uticao je i gore pomenuti rast stambenih kredita.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Cijene nekretnina su važne za ocjenu cikličnih sistemskih rizika, jer su nekretnine jedan od najznačajnijih oblika kolaterala, kojim se obezbjeđuju kako stambeni tako i hipotekarni krediti. Nerealno visoke cijene nekretnina mogu pojačati uzlaznu fazu finansijskog ciklusa, doprinijeti nivoima kredita iznad opravdanih i time u fazi eventualnog naglog pada cijena nekretnina negativno uticati i na dužnike i na bilanse banaka.

Parametri poslovanja banaka su generalno stabilni. Usljed gore pomenutog intenziviranja kreditnog rasta u prvih deset mjeseci 2024. godine, struktura aktive dodatno je promijenjena u korist kredita, s obzirom da je učešće neto kredita poraslo na 64,9%, odnosno za 10 p.p. od kraja 2022. godine. U prethodnoj godini veliki rast pozicije u strukturi aktive imale su i hartije od vrijednosti, što je nastavljeno i u prvom kvartalu 2024. godine, od kada ta pozicija bilježi određeni pad. Posljedično, učešće likvidne aktive u ukupnoj aktivni je u padu, a na kraju oktobra iznosilo je 21,5%, što je i dalje relativno visoko učešće, imajući u vidu veoma konzervativnu definiciju likvidnosti Centralne banke. Zbog značajne kreditne aktivnosti, odnos kredita i depozita povećavao se od kraja 2022. godine, pa je na kraju oktobra 2024. iznosio 82,3% (bruto), odnosno 79,9% (neto).

Koeficijent adekvatnosti kapitala na kraju trećeg kvartala iznosio je 19,8% i bio je blago viši nego na kraju drugog kvartala. Nekvalitetni krediti bilježe novi pad, a taj trend je prisutan još od početka 2022. godine. Na kraju oktobra njihovo učešće u ukupnim kreditima iznosilo je 3,9%.

Ciklus rasta prosječne ponderisane aktivne kamatne stope (za cjelokupan kreditni portfolio banaka, tj. na neotplaćenu glavnica/dug), započet sredinom 2022. godine, zaustavljen je na proljeće 2024. godine kada je otpočeo blagi pad navedene kamatne stope, koja je na kraju oktobra iznosila 6,57%.

U prvih deset mjeseci 2024. godine banke su ostvarile profit od 150,3 mil. eura, što je skoro za petinu više nego u istom periodu prethodne godine.

Za ocjenu cikličnog sistemskog rizika relevantne su i geopolitičke okolnosti - prije svega sukobi u Ukrajini i na Bliskom istoku - koje u posljednjem periodu upućuju na kontinuiranu neizvjesnost, sa mogućnošću intenziviranja takvih faktora rizika.

S obzirom na gore navedeno u vezi sa kreditnim rastom, tržištem nekretnina i geopolitičkim okolnostima, CBCG je odredila stopu kontracikličnog bafera kapitala od 1%, koja će se primjenjivati od 1. januara 2026. godine. U međuvremenu, u skladu sa Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

kapitala („Službeni list CG“ br. 27/24), od 1. aprila 2025. godine primjenjivaće se stopa bafera od 0,5%.

CBCG će, u skladu sa svojim makroprudencijalnim nadležnostima, nastaviti da redovno prati razvoj mogućih neravnotežnih odnosa u finansiranju potreba nefinansijskog sektora i stanovništva, te da kvartalno objavljuje stope kontracikličnog bafera kapitala.