



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Podgorica, 30. jun 2025. godine

Obavještenje o preispitivanju stope kontracikličnog bafera kapitala sprovedenom u drugom kvartalu 2025. godine

Stopa kontracikličnog bafera kapitala od 1% sa primjenom od 1. januara 2026. godine, propisana Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera („Službeni list CG“, br. 27/24 i 125/24), i dalje je primjerena potrebi očuvanja otpornosti bankarskog sistema na potencijalnu materijalizaciju sistemskih rizika ili iznenadne šokove. U skladu sa istom odlukom, od 1. aprila 2025. do 1. januara 2026. godine primjenjuje se stopa kontracikličnog bafera od 0,5%.

U nastavku su prikazani ključni nalazi preispitivanja stope kontracikličnog bafera kapitala, sprovedenog u drugom kvartalu 2025. godine.

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 prvog kvartala 2025. godine, ratio kredita i BDP-a bio je na nivou od 51,6%. U odnosu na svoj dugoročni trend ratio je odstupao -5,2 p.p, što je bilo ispod donjeg praga od 2 p.p. tj. minimalne vrijednosti koja bi ukazivala na potrebu za određivanje nenulte stope kontracikličnog bafera kapitala, čime je vrijednost referentnog pokazatelja bila 0%. U prvim godinama oporavka nakon izbijanja pandemije koronavirusa, 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. Međutim, od kraja 2023. godine jaz se smanjivao, kao posljedica intenzivne kreditne aktivnosti.

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

Tokom prvog kvartala 2025. godine, godišnja stopa rasta kredita rezidentima i dalje je bila na visokom nivou, a u martu je iznosila 14,7%. Rast je bio vođen rastom kredita stanovništva, koji su na godišnjem nivou porasli 18,7%, dijelom zbog povećanja nominalnih zarada u prethodnom periodu. Značajan godišnji rast ostvarili su i krediti nefinansijskog sektora, u iznosu od 19,1%.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

U vezi sa kreditima stanovništva, rast je bio vođen gotovinskim i stambenim kreditima fizičkih lica, koji čine oko tri četvrtine svih kredita fizičkih lica. Godišnji rast gotovinskih kredita u martu je iznosio 13,1% (prema podacima iz Kreditnog registra). Takođe, povećao se broj kreditnih partija, kao i prosječan iznos gotovinskih kredita po partiji. Novoodobreni krediti fizičkih lica su na kraju prvog kvartala 2025. godini bili na novom rekordnom nivou, pri čemu su gotovinski krediti predstavljali najveći dio novoodobrenih kredita fizičkih lica.

Stambeni krediti stanovništva u martu su zabilježili godišnju stopu rasta od 18,4%, a u odnosu na kraj 2020. godine njihov kumulativni rast iznosio je 66,1% (prema podacima iz Kreditnog registra). Uzimajući u obzir njihovu prirodno dužu ročnost, rast stambenih kredita fizičkih lica uočljiv je i kroz novoodobrene kredite. Naime, njihov 12-mjesečni kumulativ ostvaruje ubrzani rast od 2022. godine, tako da je na kraju prvog kvartala 2025. godine godišnji rast tog kumulativa iznosio blizu 70%. Stambeni krediti su dostigli trećinu ukupnih kredita fizičkih lica, a i njihov rast prati veći broj kreditnih partija i veći prosječni iznos kredita.

Cijene stanova u novogradnji u Crnoj Gori u prvom kvartalu 2025. godine ostvarile su značajan rast na godišnjem nivou (22,9%), i dostigle novi istorijski maksimum (2.158 eura po kvadratnom metru). Rast realnih cijena nekretnina (nominalne cijene deflacionirane indeksom potrošačkih cijena), prirodno, bio je manje izražen. Odnos cijena stanova u novogradnji i prosječnih nominalnih zarada nije pokazivao veća odstupanja. Sveukupno, ocjena je da je i dalje prisutna određena precijenjenost cijena nekretnina.

Vodeći faktor rasta cijena nekretnina bile su strane direktne investicije u nekretnine, koje su u periodu 2022-2024. godine iznosile 1,37 mlrd. eura, ili prosječno 6,8% nominalnog BDP-a godišnje (u prvom kvartalu 2025. godine 113,5 mil. eura ili 7,9% BDP-a), što je bitno više nego u višegodišnjem periodu prije toga. Pored stranih direktnih investicija, na rast cijena nekretnina uticao je i gore pomenuti rast stambenih kredita. U periodu 2022-2024. godine novoodobreni stambeni krediti su iznosili 400,8 mil. eura, a u prvom kvartalu 2025. godine 48,8 mil. eura.

Cijene nekretnina su važne za ocjenu cikličnih sistemskih rizika, jer su nekretnine jedan od najznačajnijih oblika kolateralu, 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.

Bankarski sektor je ostao solventan, likvidan i profitabilan. Nastavljen je stabilan rast depozita na godišnjem nivou (iako uz blagi pad na kvartalnom nivou u



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

prvom kvartalu 2025. godine), koje banke u posljednje vrijeme više preusmjeravaju u kredite, nego u likvidnu aktivu ili u hartije od vrijednosti. Posljedično, likvidna aktiva uglavnom je bilježila pad. S druge strane, treba imati u vidu veoma konzervativnu definiciju za likvidnu aktivu utvrđenu odlukom Centralne banke kojom se uređuje upravljanje rizikom likvidnosti u kreditnim institucijama, kao i da je veliki dio hartija od vrijednosti koje banke posjeduju vrlo utrživ. Zbog značajne kreditne aktivnosti, odnos kredita i depozita raste od kraja 2022. godine, tako da je na kraju prvog kvartala 2025. iznosio 86,3% (bruto), odnosno 83,9% (neto).

Koeficijent adekvatnosti kapitala na kraju prvog kvartala iznosio je 20,1%, i u blagom je porastu. Nekvalitetni krediti bilježe pad, a taj trend je prisutan od početka 2022. godine. Na kraju prvog kvartala 2025. godine njihovo učešće u ukupnim kreditima iznosilo je 3,2%.

Ciklus rasta prosječne ponderisane aktivne kamatne stope (za cjelokupan kreditni portfolio banaka, tj. na neotplaćenu glavnica/dug), započet sredinom 2022. godine, zaustavljen je sredinom 2024. godine i od tada bilježi blagi pad. Navedena kamatna stopa na kraju prvog kvartala 2025. godine iznosila je 6,4%.

Tokom prvog kvartala 2025. godine banke su ostvarile dobit od 34,2 mil. eura, što je za 11,6% manje nego u uporednom periodu 2024. godine (kada je profitabilnost bila rekordna), ali je i dalje u pitanju značajna dobit.

Za ocjenu cikličnog sistemskog rizika relevantne su i međunarodne ekonomske i druge okolnosti, gdje su i dalje prisutne napetosti, i pored određenih pomaka.

S obzirom na gore navedeno u vezi sa kreditnim rastom, tržištem nekretnina i globalnim kretanjima, stopa kontracikličnog bafera kapitala od 1% sa primjenom od 1. januara 2026. godine, propisana Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera („Službeni list CG“, br. 27/24 i 125/24), i dalje je primjerena potrebi očuvanja otpornosti bankarskog sistema na potencijalnu materijalizaciju sistemskih rizika ili iznenadne šokove. U skladu sa istom odlukom, od 1. aprila 2025. do 1. januara 2026. godine primjenjuje se stopa kontracikličnog 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 rezultate analize o preispitivanju stope kontracikličnog bafera kapitala.