



Podgorica, 31. mart 2026. godine

## **Obavještenje o preispitivanju stope kontracikličnog bafera kapitala sprovedenom u prvom kvartalu 2026. 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.

U nastavku su prikazani ključni nalazi preispitivanja stope kontracikličnog bafera kapitala, sprovedenog u prvom kvartalu 2026. 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 2025. godine ratio kredita i BDP-a bio je na nivou od 54,9%. U odnosu na svoj dugoročni trend, ratio je odstupao -1,3 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%. Jaz kredita i BDP-a duži niz godina bilježio je negativno odstupanje od svog dugoročnog trenda. Međutim, usljed intenzivne kreditne aktivnosti, u posljednjih nekoliko kvartala negativan jaz ubrzano se smanjivao.

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

Kreditni rezidentnog sektora nastavili su da rastu po visokim stopama rasta. Naime, godišnje stope rasta kredita rezidentnog sektora imaju dvocifrene vrijednosti još od drugog kvartala 2024. godine, a od drugog kvartala 2025. godine gotovo da nijesu opadale ispod 20%. Na kraju 2025. godine stopa rasta kredita iznosila je 21,2% za sektor stanovništva odnosno 20,8% za nefinansijski sektor.



Rast kredita stanovništva ostvaren je uglavnom zbog povećanja nominalnih zarada u prethodnom periodu, a posmatrano u strukturi po namjeni, bio je vođen rastom gotovinskih i stambenih kredita. Novoodobreni krediti usmjereni ka fizičkim licima bilježe novi rekordni nivo, a na kraju decembra njihov dvanaestomjesečni kumulativ bio je u godišnjem porastu od 25,9%. Takođe, u porastu su broj kreditnih partija i prosječan iznos kredita po partiji, a ročnost kredita od pet do deset godina postaje učestalija na uštrb kredita kraćih ročnosti. Gotovinski krediti stanovništva, prema podacima iz Kreditnog registra Centralne banke, bilježe godišnji rast u decembru od 28,1%.

Stambeni krediti stanovništva u decembru 2025. godine zabilježili su godišnju stopu rasta od 20,9%, a u odnosu na kraj 2020. godine njihov kumulativni rast iznosio je 93,2% (prema podacima iz Kreditnog registra Centralne banke). Stambeni krediti dostigli su trećinu ukupnih kredita fizičkih lica, a bilježe rast i u odnosu na BDP. Njihov rast takođe prati veći prosječan iznos kredita po partiji, kao i veći broj partija. Rast stambenih kredita fizičkih lica bio je prisutan i kroz novoodobrene kredite, čiji je dvanaestomjesečni kumulativ zabilježio izrazit rast od kraja 2021. godine.

Cijene stanova u novogradnji, isključujući solidarnu stambenu izgradnju, u Crnoj Gori u četvrtom kvartalu 2025. godine ostvarile su značajan rast na godišnjem nivou (24,3%) i dostigle novi istorijski maksimum (2.415 eura po kvadratnom metru). Rast realnih cijena nekretnina (nominalne cijene deflacionirane indeksom potrošačkih cijena) prirodno je bio niži (19,1%), a njihov realni rast u odnosu na kraj 2020. godine iznosio je 52,9%. Odnos cijena stanova u novogradnji i prosječnih nominalnih zarada posljednjih godina pokazuje blagi rast. 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 2022-2025. godine iznosile 1,86 mlrd. eura, ili prosječno 6,5% nominalnog BDP-a godišnje, što je značajno više nego u višegodišnjem periodu prije toga.

Pored stranih direktnih investicija, na rast cijena nekretnina uticao je i prethodno pomenuti rast stambenih kredita. U periodu 2022-2025. godine novoodobreni stambeni krediti iznosili su 625,3 mil. eura.

Cijene nekretnina su važne za ocjenu cikličnih sistemskih rizika, jer su nekretnine jedan od najznačajnijih oblika kolateralu kojim se obezbjeđuju stambeni 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, koje banke u posljednje vrijeme više preusmjeravaju u kredite, nego u likvidnu aktivu ili u hartije od vrijednosti. Posljedično, likvidna aktiva bilježi određeni pad na godišnjem nivou, gledano u odnosu na ukupnu aktivu. 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 rastuće kreditne aktivnosti, odnos kredita i depozita bilježi rastući trend od kraja 2022. godine, tako da je na kraju 2025. godine iznosio 87,3% (bruto), odnosno 85,1% (neto).

Koeficijent adekvatnosti kapitala na kraju godine iznosio je 20,2%. Nekvalitetni krediti bilježe pad, a taj trend je prisutan od početka 2022. godine. Na kraju 2025. godine njihovo učešće u ukupnim kreditima iznosilo je 2,7%.

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 2025. godine iznosila je 6,19%.

Banke ostvaruju značajnu dobit, koja je tokom 2025. godine iznosila 146.5 mil. eura, što je za 7,1% manje nego u 2024. godine, kada je profitabilnost bila rekordna.

Za ocjenu cikličnog sistemskog rizika relevantne su i geopolitičke okolnosti, u kojima su i dalje prisutne napetosti, posebno na Bliskom istoku i u Ukrajini. S druge strane, i dalje je aktuelno pitanje carinskih politika od strane vodećih svjetskih ekonomija.

Sa druge strane, do kraja 2025. godine kreditne institucije su uskladile svoje poslovanje sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o kreditnim institucijama („Službeni list CG“, broj 24/25), kojim je, između ostalog, predviđeno sabiranje bafera za strukturni sistemski rizik i bafera za ostale sistemski važne kreditne institucije, za razliku od ranijeg rješenja - prema kojem se primjenjivala veća od te dvije stope bafera. Zajedno sa prethodno utvrđenom, povećanom stopom kontracikličnog bafera (sa 0,5% na 1%, koja se primjenjuje od 1. januara 2026. godine) kapitalni zahtevi za kombinovani bafer na nivou bankarskog sektora od 1. januara 2026. godine su značajno povećani, i to za 74,8 mil. eura ili 1,75% ukupnog iznosa izloženosti riziku, posmatrano prema podacima na 31. 12. 2025. godine.



Dodatno, krajem novembra 2025. godine počela je primjena Zakona o potrošačkim kreditima („Sl. list Crne Gore“ br. 15/25), pri čemu su kreditne institucije imale još 60 dana da prilagode svoje poslovanje sa odredbama tog zakona, a da je počev od 1. januara 2026. godine počela primjena Odluke o adekvatnosti kapitala kreditnih institucija („Sl. list Crne Gore“ br. 65/25), čiji elementi mogu imati implikacije na ograničavanje kreditne aktivnosti.

Takođe, tokom 2026. godine očekuje se slabljenje uticaja programa povećanja neto zarada na kreditnu aktivnost, kao i negativni pritisci na tražnju na tržištu nekretnina, usljed pooštavanja uslova za regulisanje boravka stranih državljana koji su posljednjih godina činili značajan dio tražnje na tržištu nekretnina, a u cilju usklađivanja politike Crne Gore sa politikom Evropske unije.

Podaci sa početka 2026. ukazuju na usporavanje rasta kreditne aktivnosti. Naime, novoodobreni krediti za period januar-februar ostvarili su godišnju stopu rasta 18,3%, s tim da su krediti stanovništva u porastu od svega 2,2% (što može biti posljedica prilagođavanja poslovanja novom Zakonu o potrošačkim kreditima), a krediti nefinansijskog sektora 5,9%. Posmatrano kroz stanje (neotplaćenu glavnice) kredita, godišnje stope rasta kredita stanovništva i nefinansijskog sektora su blago opale, dok su mjesečne stope rasta u osjetnijem padu.

S obzirom na navedeno u vezi sa kreditnim rastom, tržištem nekretnina i globalnim kretanjima, ali i okolnostima vezanim za primjenu gore pomenutih propisa, kao i očekivanjima o kretanju kreditnog/finansijskog ciklusa u narednoj godini, stopa kontracikličnog bafera kapitala od 1%, 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.

CBCG će i u narednom periodu pažljivo pratiti razvoj cikličnih sistemskih rizika i u skladu s tim ocjenjivati primjerenost stope kontracikličnog bafera, a u slučaju dodatne akumulacije rizika, ako ocijeni potrebnim, sprovešće povećanje stope kontracikličnog bafera kapitala već prilikom prvog narednog preispitivanja stope.