



Podgorica, 29. mart 2024. godine

**Obavještenje o povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala,  
koja će se primjenjivati od 1. aprila 2025. godine**

Odlukom 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. aprila 2025. godine. Stopa je određena na nivou od 0,5% ukupnog iznosa izloženosti riziku.

Stopa od 0,5% 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 povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala.

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 četvrtog kvartala 2023. godine, ratio kredita i BDP-a bio je na nivou od 46%. U odnosu na svoj dugoročni trend ratio je odstupao -13,4 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%. Posljednjih pet kvartala jaz kredita i BDP-a je posebno izražen (bilježi negativno odstupanje od dugoročnog trenda), kao posljedica jačeg rasta BDP-a od rasta kredita.



Pored referentnog pokazatelja, analizom su obuhvaćeni i drugi odabrani pokazatelji kojima CBCG prati ciklične sistemske rizike u Crnoj Gori.

Kada je u pitanju tržište nekretnina, vrijednost indeksa subjektivnih cijena nekretnina (podatke proizvodi CBCG) iz posljednje ankete ukazuje na novi rast cijena nekretnina. Dodatno, cijene stanova novogradnje (podatke proizvodi MONSTAT) ostvarile su novi, vrlo izraženi rast u četvrtom kvartalu 2023. godine (rastući trend je evidentan posljednje dvije godine), čime su cijene stanova novogradnje na istorijski najvišim nivoima. Rast realnih cijena nekretnina bio je mnogo manje izražen, no i on je u posljednjem periodu intenziviran, posebno u segmentu stanova novogradnje u Podgorici. Dodatno, u blagom porastu je i odnos cijena nekretnina i dohotka (neto zarada), a i neki drugi indikatori upućuju na izvjesnu precijenjenost nekretnina.

Vodeći faktor rasta cijena nekretnina bile su strane direktne investicije u nekretnine, koje su u periodu 2022-2023. godine iznosile 911,4 miliona eura, ili oko 7% nominalnog BDP-a godišnje, što je bitno više nego u višegodišnjem periodu prije toga. Pored toga, cijenama je u izvjesnoj mjeri doprinio i rast nominalnih zarada u Crnoj Gori. Konačno, novoodobreni stambeni krediti fizičkih lica posljednje dvije godine iznosili su 227,2 miliona eura, i činili okvirno 20% ukupnih novoodobrenih kredita fizičkih lica, a to učešće je u blagom porastu posljednjih godina. Zadnjih godina primjetan je rast ukupnih stambenih kredita, međutim, posljednjih godinu i po dana taj rast je značajno usporen.

Sveukupno, ocjena je da postoji određena akumulacija cikličnih sistemskih rizika u vezi sa tržištem nekretnina. 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 doprinoseći nivoima kredita iznad opravdanih, i time u fazi eventualnog naglog pada cijena nekretnina negativno uticati i na dužnike i na bilanse banaka.

Za ocjenu cikličnog sistemskog rizika relevantne su i geopolitičke okolnosti - prije svega sukobi u Ukrajini i na Bliskom istoku, ali i drugi procesi - koje u posljednjem periodu upućuju na perzistentnost odnosno intenziviranje takvih faktora rizika.

Mimo toga, parametri poslovanja banaka su generalno stabilni. Krediti banaka, posmatrani kroz definiciju korišćenu za obračun referentnog pokazatelja, zadržali su solidnu stopu rasta na godišnjem nivou. Godišnji rast dvanaestomjesečnog kumulativa novoodobrenih kredita u posljednjih nekoliko mjeseci prije decembra bio je negativan, ali se na samom kraju godine to stanje promijenilo, kao rezultat bitno većeg kreditiranja u posljednjem mjesecu za nefinansijski sektor i sektor vlade.



CENTRALNA BANKA  
CRNE GORE

Prosječna kamatna stopa na ukupne novoodobrene kredite za cijelu 2023. godinu iznosila je 6,7% i viša je za jedan p.p. u odnosu na prosječnu stopu za novoodobrene kredite iz 2022. godine, pri čemu kamatne stope na stanja kredita (neotplaćenu glavnici) bilježe slična kretanja. Prosječno povećanje kamatnih stopa bilo veće kod novoodobrenih kredita sektora privrede i iznosilo je 1,04 p.p. dok je kod sektora stanovništva iznosilo 0,93 p.p.

U 2023. godini struktura aktive promijenjena je u korist ukupnih kredita (sa 54,9% na 58,8%) i investicija u hartije od vrijednosti (sa 14,4% na 19,5%), pri čemu se posebno istakao porast ulaganja u inostrane državne hartije od vrijednosti. Učešće likvidne aktive u ukupnoj aktivi bilo je osjetno manje na kraju 2023. godine nego godinu dana ranije i iznosilo je 23,7%, što je, međutim, i dalje visoko učešće. Odnos kredita i depozita viši je u odnosu na kraj prethodne godine i iznosio je 74,8% (bruto), odnosno 72,3% (neto).

U 2023. godini banke su ostvarile profit od 146 mil. eura (75,3% više nego u 2022. godini). Koeficijent adekvatnosti kapitala iznosio je 20,3% i bio je blago niži nego na kraju trećeg kvartala 2023. Tokom pandemije učešće nekvalitetnih kredita donekle je povećano, ali je u padu još od početka 2022. godine, a na kraju 2023. iznosilo je 5%.

S obzirom na gore navedeno, prije svega u vezi sa tržištem nekretnina, CBCG je odredila stopu kontracikličnog bafera kapitala od 0,5%, koja će se primjenjivati od 1. aprila 2025. godine. 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.