



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Podgorica, 28. jun 2024. godine

Obavještenje o stopi kontracikličnog bafera kapitala za Crnu Goru tokom trećeg kvartala 2024. godine

Odlukom o stopi kontracikličnog bafera kapitala za treći kvartal 2024. godine, a u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama („Sl. list Crne Gore“ br. 72/19, 82/20, 8/21), Centralna banka Crne Gore (CBCG) odredila je stopu kontracikličnog bafera kapitala za treći kvartal 2024. godine. Stopa je određena na nivou od 0% ukupnog iznosa izloženosti riziku.

Stopa od 0% 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 o stopi kontracikličnog bafera kapitala 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 prvog kvartala 2024. godine ratio kredita i BDP-a bio je na nivou od 46,8%. U odnosu na svoj dugoročni trend ratio je odstupao -12 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 godinu i po jaz kredita i BDP-a je posebno izražen (bilježi negativno odstupanje od dugoročnog trenda),



kao posljedica jačeg rasta BDP-a od rasta kredita. Ipak, u prvom kvartalu o.g. kreditna aktivnost je bila vrlo izražena, te je jaz djelimično smanjen.

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 (kraj 2023. godine) ukazuje na novi rast cijena nekretnina. S druge strane, cijene stanova novogradnje (podatke proizvodi MONSTAT) na nivou države i glavnog grada zabilježile su blagi pad u prvom kvartalu 2024. godine (rastući trend je bio evidentan posljednje dvije godine), dok su cijene u ostalim regionima nastavile da rastu. I drugi indikatori upućuju da postoji izvjesna precijenjenost nekretnina. Rast realnih cijena nekretnina u posljednjem periodu bio je intenziviran posebno u segmentu stanova novogradnje u Podgorici, mada su u prvom kvartalu realne cijene blago opale, kao što je blago opao i odnos cijena nekretnina i dohotka.

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. Takođe, podaci iz prvog kvartala 2024. godine ukazuju da je iznos takvih investicija i dalje značajan, iako je nešto niži nego u uporednom periodu prošle godine. Pored toga, u prethodnom periodu 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. U prvom kvartalu 2024. godine novoodobreni stambeni krediti nastavili su da rastu u sličnom obimu kao u prethodne dvije godine.

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 kolateralala kojim se obezbjeđuju kako stambeni tako i hipotekarni krediti, budući da 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.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

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 bio je takođe značajan, posebno za sektor fizičkih lica.

Počevši od 2022. godine, evidentan je rast prosječne ponderisane aktivne kamatne stope za cjelokupan kreditni portfolio banaka (na neotplaćenu glavnici/dug), koja je na kraju prvog kvartala 2024. iznosila 6,63%. Kamatna stopa na novoodobrene kredite dostigla je 7,43% u martu 2024. godine, dok je u periodu od posljednjih dvanaest mjeseci prosječno iznosila 6,85%.

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. U prvom kvartalu 2024. godine pomenute pozicije su dodatno povećane, pa je udio kredita u ukupnoj aktivi porastao na 62,3%, a investicija u hartije od vrijednosti na 20,4%. Učešće likvidne aktive u ukupnoj aktivi posljedično je opalo i iznosilo je 19,5%, što je, međutim, i dalje relativno visoko učešće. Budući da je kreditna aktivnost bila vrlo intenzivna, odnos kredita i depozita dodatno je povišen i iznosio je 79,9% (bruto), odnosno 77,3% (neto).

U 2023. godini banke su ostvarile profit od 146 mil. eura (75,3% više nego u 2022. godini). U prvom kvartalu o.g. profit je bio za gotovo četvrtinu veći nego u istom periodu prethodne godine i iznosio je 38,7 mil. eura. Koeficijent adekvatnosti kapitala iznosio je 19,9% i bio je blago niži nego na kraju 2023. godine. Tokom pandemije učešće nekvalitetnih kredita donekle je povećano, ali je u padu još od početka 2022. godine, a na kraju prvog kvartala o.g. iznosilo je 4,9%.

S obzirom na gore navedeno, prije svega u vezi sa tržištem nekretnina, postoje uslovi za povećanje stope kontracikličnog bafera na 0,5%. Međutim, imajući u vidu da kod povećanja stope kontracikličnog bafera datum početka primjene mora biti utvrđen u roku od 12 mjeseci od dana objavljivanja stope bafera, te da se trenutno ne može cijiniti da postoje vanredne okolnosti zbog kojih bi datum početka primjene povećane stope bafera bio određen u roku koji je kraći od 12 mjeseci od dana njenog objavljivanja, CBCG je za treći kvartal 2024. godine zadržala stopu kontracikličnog bafera kapitala od 0%. Sve kreditne institucije u Crnoj Gori dužne su da primjenjuju ovu stopu prilikom izračunavanja svoje specifične stope kontracikličnog bafera kapitala. Sa druge strane, povećanje stope bafera ranije je sprovedeno drugom odlukom - Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala („Sl. list Crne Gore br. 27/24), koja će se primjenjivati od 1. aprila 2025. godine.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Centralna banka Crne Gore će, u skladu sa svojim nadležnostima, nastaviti da redovno prati razvoj mogućih neravnotežnih odnosa u finansiranju potreba nefinansijskog sektora i stanovništva, te da kvartalno određuje stopu kontracikličnog bafera kapitala, saglasno odredbi člana 144 stav 1 Zakona o kreditnim institucijama.