CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

# Makroprudencijalna analiza i politika

## broj 2

Podgorica, 2026. godine

IZDAVAČ

Centralna banka Crne Gore
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br. 6
81000 Podgorica, Crna Gora
telefon +382 20/664-997, 664-269

INTERNET STRANICA

www.cbcg.me

SAVJET CENTRALNE BANKE CRNE GORE

dr Irena Radović, guvernerka
dr Zorica Kalezić, viceguvernerka
Gordana Kalezić, viceguvernerka
mr Milan Remiković, viceguverner
dr Tamara Backović
dr Srđan Milić
mr Šućo Orahovac
Ismet Hadžić

GRAFIČKA PRIPREMA

Nikola Nikolić
Nikola Marđonović

**Molimo korisnike ove publikacije da, prilikom korišćenja podataka iz Izvještaja, obavezno navedu izvor: Centralna banka Crne Gore.**

# Spisak upotrijebljenih skraćenica

| | |
|---|---|
| BBMs | *Borrower-based measures*<br>(mjere usmjerene na dužnike) |
| BDP | Bruto domaći proizvod |
| CBCG | Centralna banka Crne Gore |
| CKDD | Centralno klirinško depozitarno društvo |
| DNS | *Deferred Net Settlement*<br>(neto poravnanje u odloženom vremenu) |
| d.s. | Desna skala |
| ECB | Evropska centralna banka |
| EU | Evropska unija |
| FSIs | *Financial Soundness Indicators*<br>(indikatori finansijske stabilnosti) |
| mil. | Milion |
| mlrd. | Milijarda |
| MREL | *Minimum Requirement for Own Funds and Eligible Liabilities*<br>(minimalni zahtjev za regulatornim kapitalom i kvalifikovanim obavezama) |
| MMF | Međunarodni monetarni fond |
| OSV | Ostale sistemski važne (kreditne institucije) |
| pp | Procentni poen |
| SAD | Sjedinjene Američke Države |
| SDI | Strane direktne investicije |

# Sadržaj


Uvodne napomene . . . . . 6

Rezime . . . . . 8

1. Analiza i ocjena sistemskih rizika . . . . . 12

2. Makroprudencijalne mjere . . . . . 18

2.1. Kapitalni baferi . . . . . 19

2.2. Makroprudencijalne mjere koje se odnose na kredite koje kreditne institucije odobravaju fizičkim licima . . . . . 21

# Uvodne napomene

Publikacija Makroprudencijalna analiza i politika daje prikaz sistemskih rizika i makroprudencijalne politike koju Centralna banka Crne Gore (CBCG) primjenjuje, s obzirom na to da finansijska stabilnost predstavlja njen ključni mandat. U odnosu na Izvještaj o stabilnosti finansijskog sistema, vodeću godišnju publikaciju CBCG o stanju finansijske stabilnosti, ovdje je prikaz stanja sistemskih rizika predstavljen u kontekstu makroprudencijalnih mjera – mjera koje CBCG preduzima sa ciljem zaštite finansijskog sistema kao cjeline. Makroprudencijalna analiza i politika je sažetija publikacija, odnosi se na stanje sistema sredinom godine, i time omogućava veću ažurnost publikacija CBCG koje se tiču finansijske stabilnosti.

Najtipičnije makroprudencijalne mjere su kapitalni baferi - zaštitni slojevi kapitala kojima se, preko zahtjeva za kapital kreditnih institucija, targetiraju različiti tipovi sistemskih rizika, koji su u svijetu na strukturiran način uvedeni Bazelom III, kao odgovor na globalnu finansijsku krizu iz 2008. godine. U posljednje vrijeme sve su zastupljenije i tzv. mjere usmjerene na dužnike (*borrower-based measures*), mada se koriste i druge makroprudencijalne mjere. Korisno je imati u vidu da postoje instrumenti koji imaju i mikroprudencijalne (supervizijske) i makroprudencijalne karakteristike, tj. da je dati instrument rijetko kada isključivo mikroprudencijalan ili isključivo makroprudencijalan. Takođe, treba imati u vidu da neki instrumenti koji se vezuju za druge ekonomske politike, kakva je npr. obavezna rezerva, tradicionalno smatrana za instrument monetarne politike, mogu biti korišćeni kao instrumenti za očuvanje finansijske stabilnosti, i time ostvarivati makroprudencijalne efekte.



# Rezime

**Finansijski sistem Crne Gore zadržao je visok nivo stabilnosti u prvoj polovini 2026. godine, ali nastavak snažne kreditne aktivnosti i rast cijena nekretnina ukazuju na dalju akumulaciju cikličnih sistemskih ranjivosti.** Ukupan nivo sistemskih rizika ocjenjuje se kao umjeren, dok visoka kapitalizovanost, likvidnost i profitabilnost bankarskog sektora pružaju značajnu zaštitu od njihove eventualne materijalizacije. U takvim okolnostima, makroprudencijalna politika CBCG primarno je usmjerena na očuvanje postojeće otpornosti banaka i preventivno ograničavanje rizika koji nastaju u procesu kreditiranja.

**Kreditna ekspanzija predstavlja najvažniji domaći izvor cikličnog sistemskog rizika.** Na kraju juna 2026. godine krediti stanovništvu ostvarili su godišnji rast od 17,8%, a krediti nefinansijskim institucijama od 14,5%. Istovremeno, zaduženost stanovništva dostigla je 30,7% BDP-a, uz povećanje od tri procentna poena na godišnjem nivou. Iako je u posljednjem periodu zabilježeno određeno usporavanje kreditnog rasta, njegova dinamika i dalje zahtijeva pojačano praćenje. Posebnu pažnju zaslužuje činjenica da je rast kreditiranja praćen povećanjem zaduženosti privatnog sektora u odnosu na veličinu ekonomije, što može povećati njegovu osjetljivost na nepovoljna kretanja prihoda, zaposlenosti i uslova finansiranja.

**Tržište nekretnina predstavlja dodatni kanal akumulacije cikličnih rizika.** Cijene stanova u novogradnji dostigle su istorijski najviše vrijednosti, uz naznake određene precijenjenosti, dok su stambeni krediti stanovništva ostvarili godišnji rast od 20,7%. Značajan doprinos rastu cijena nekretnina dolazi od stranih direktnih investicija, koje su u periodu 2022–2025. godine iznosile 1,86 milijardi eura. Iako takva struktura finansiranja znači da rast cijena nekretnina nije isključivo rezultat domaćeg bankarskog kreditiranja, istovremeno povećanje cijena i stambenih kredita zahtijeva pažljivo praćenje rizika povezanih sa vrijednošću kolaterala i zaduženošću domaćinstava. Eventualna korekcija cijena nekretnina mogla bi nepovoljno uticati na finansijsku poziciju dužnika i povećati potencijalne gubitke banaka, naročito kod kredita sa povišenim odnosom iznosa kredita i vrijednosti sredstva obezbjeđenja.

**Visoka otpornost bankarskog sektora omogućava preventivno djelovanje makroprudencijalne politike, bez neposrednog ugrožavanja njegove sposobnosti da finansira ekonomiju.** Na kraju juna 2026. godine koeficijent adekvatnosti ukupnog kapitala iznosio je 21,1%, u poređenju sa agregatnim minimalnim zahtjevom od 16,93%. Učešće nekvalitetnih kredita smanjeno je na 2,5%, depoziti su dostigli šest milijardi eura, a bankarski sektor ostvario je profit od 63,9 miliona eura u prvoj polovini godine. Ipak, visoka trenutna kapitalizovanost ne predstavlja razlog za zanemarivanje rizika koji se mogu akumulirati tokom uzlazne faze finansijskog ciklusa. Naprotiv, povoljna finansijska pozicija banaka pruža osnovu za održavanje odgovarajućih kapitalnih rezervi prije eventualne materijalizacije sistemskih rizika.

**Uzimajući u obzir postojeću dinamiku cikličnih sistemskih rizika i kapitalnu otpornost bankarskog sektora, CBCG je ocijenila da je stopa kontracikličnog kapitalnog bafera od 1% za sada primjerena.** Pri preispitivanju stope uzeti su u obzir snažan, ali donekle usporen kreditni rast, nastavak povećanja cijena nekretnina, kao i značajno povećanje kapitalnih zahtjeva tokom prethodne dvije godine. Održavanjem stope kontracikličnog bafera od 1% dodatno se jača sposobnost bankarskog sektora

da apsorbuje potencijalne gubitke povezane sa cikličnim rizicima, uz očuvanje kontinuiteta kreditiranja u nepovoljnijim ekonomskim okolnostima. Istovremeno, CBCG već sprovodi analize usmjerene na dalju kalibraciju ovog instrumenta, posebno u kontekstu potencijalnih novih fiskalnih impulsa povezanih sa implementacijom „Euro modela" i njihovih mogućih efekata na agregatnu tražnju, kreditnu aktivnost i akumulaciju cikličnih sistemskih rizika. Time se obezbjeđuje pravovremena procjena potrebe za eventualnim prilagođavanjem stope bafera, u skladu sa preventivnim i unaprijed usmjerenim pristupom vođenja makroprudencijalne politike.

**Kapitalni baferi predstavljaju važan element ukupne otpornosti bankarskog sektora na ciklične i strukturne rizike.** Zahtjev za kombinovani kapitalni bafer na nivou sistema dostigao je 6,67% na kraju juna 2026. godine, u odnosu na 6,17% na kraju 2025. i 3,73% na kraju 2024. godine. U apsolutnom iznosu zahtjev za kombinovani bafer iznosio je 294,2 mil. eura. Pored kontracikličnog bafera, u primjeni su bafer za očuvanje kapitala, bafer za strukturni sistemski rizik i bafer za ostale sistemski važne kreditne institucije. Njihova zajednička primjena doprinosi jačanju otpornosti bankarskog sektora na različite izvore sistemskog rizika, uključujući dugoročne ranjivosti koje proizlaze iz strukture crnogorske ekonomije i značaja pojedinih kreditnih institucija za stabilnost sistema.

**Ograničavanje rizika u novom kreditiranju stanovništva predstavlja drugi ključni pravac preventivnog djelovanja CBCG.** Analiza novoodobrenih kredita pokazuje da su regulatorne promjene u oblasti procjene kreditne sposobnosti praćene značajnim poboljšanjem strukture kredita prema pokazatelju opterećenosti prihoda otplatom duga (DSTI racio). Učešće iznosa novoodobrenih kredita sa DSTI racijom iznad 50% smanjeno je sa 19,4% u januaru na 2,3% u junu 2026. godine. Ova promjena ukazuje na pomjeranje novog kreditiranja ka nižim nivoima opterećenosti prihoda dužnika. Međutim, njen puni efekat na kvalitet ukupnog kreditnog portfolija biće postepen, imajući u vidu da postojeći, ranije odobreni krediti nastavljaju da čine značajan dio izloženosti banaka.

**Uprkos povoljnijoj strukturi novoodobrenih kredita prema DSTI raciju, podaci ukazuju na prisustvo ranjivosti u pojedinim segmentima stambenog kreditiranja.** U prvoj polovini 2026. godine 29,9% iznosa novoodobrenih stambenih kredita imalo je LTV racio između 80% i 90%, dok je dodatnih 3,5% odobreno uz LTV racio iznad 90%. Istovremeno, 22,4% iznosa novoodobrenih stambenih kredita odobreno je uz kombinaciju DSTI racija iznad 40% i LTV racija iznad 80%. Ovi nalazi ukazuju da se ranjivosti ne mogu sagledavati samo kroz pojedinačne pokazatelje, već je potrebno analizirati i njihovu međusobnu povezanost, posebno u uslovima visokih cijena nekretnina.

**Planirano uvođenje sveobuhvatnijih mjera usmjerenih na dužnike (*BBMs*) od 1. januara 2027. godine predstavlja važan korak u daljem razvoju makroprudencijalnog okvira CBCG.** Ograničavanjem odnosa troškova servisiranja duga i prihoda dužnika (DSTI racio), odnosa iznosa kredita i vrijednosti sredstva obezbjeđenja kredita (LTV racio), kao i ročnosti kredita, nastoji se smanjiti vjerovatnoća prekomjernog zaduživanja i povećati otpornost dužnika na nepovoljna ekonomska kretanja. Za razliku od kapitalnih bafera, koji prvenstveno povećavaju sposobnost banaka da apsorbuju gubitke, ove mjere djeluju neposrednije na rizični profil novoodobrenih kredita. Njihova kombinovana primjena treba da doprinese uravnoteženijem upravljanju cikličnim rizicima, uz očuvanje održivog pristupa finansiranju.

**Strukturne karakteristike crnogorske ekonomije i neizvjesnosti u međunarodnom okruženju ostaju važni izvori potencijalnih pritisaka na**

**finansijsku stabilnost.** Visoka uvozna zavisnost, ograničena diversifikacija privrede i izazovi održivosti javnih finansija povećavaju osjetljivost ekonomije na eksterne šokove. Iako je učešće javnog duga smanjeno sa 63,5% BDP-a na kraju 2025. na 58,5% na kraju juna 2026. godine, potrebe za refinansiranjem i dalje zahtijevaju pažljivo upravljanje fiskalnim rizicima. Geopolitičke neizvjesnosti dodatno povećavaju mogućnost nepovoljnih kretanja cijena energenata, inflacije i troškova finansiranja. Njihov uticaj na finansijsku stabilnost mogao bi se ostvariti prvenstveno kroz smanjenje realnog raspoloživog dohotka stanovništva, povećanje troškova poslovanja i pogoršanje sposobnosti servisiranja duga.

**Makroprudencijalna politika CBCG ostaje preventivna i usmjerena na očuvanje otpornosti finansijskog sistema u uslovima povećanih cikličnih i strukturnih ranjivosti.** U narednom periodu poseban značaj imaće praćenje kreditnog ciklusa i tržišta nekretnina, redovno preispitivanje primjerenosti kapitalnih bafera, kao i uspostavljanje i praćenje efekata novih mjera usmjerenih na dužnike. Kombinovanje instrumenata koji jačaju kapitalnu otpornost banaka sa mjerama koje unapređuju standarde novog kreditiranja predstavlja osnovu za pravovremeno ograničavanje sistemskih rizika, uz podršku održivom finansiranju crnogorske ekonomije.

1

# Analiza i ocjena sistemskih rizika

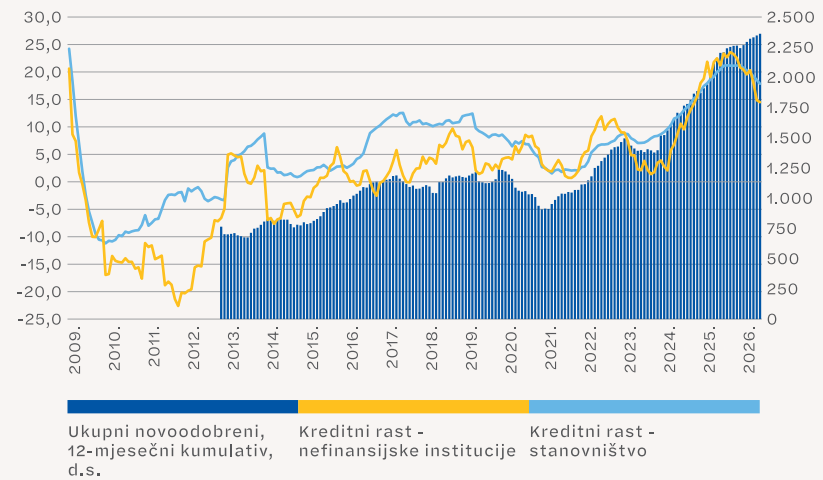
Izloženost bankarskog sektora sistemskim rizicima na kraju juna 2026. godine bila je umjerena, uz aktuelne ciklične rizike i povišene rizike geopolitičke prirode.

Generalno, kretanja u domaćem ekonomskom okruženju bila su umjereno podržavajuća za finansijsku stabilnost. Crnogorska ekonomija zabilježila je rast od 2,6% u prvom kvartalu, odnosno 3,8% u drugom kvartalu 2026. godine, tako da je rast u prvoj polovini godine iznosio 3,3%, u odnosu na isti period prethodne godine.

CBCG projektuje da će crnogorska ekonomija u 2026. godini ostvariti rast od 3,2%. Sa potrošne strane, rast je dominantno vođen ličnom potrošnjom i investicijama, dok je negativan doprinos neto izvoza ublažen u odnosu na raniju, martovsku projekciju. Sa proizvodne strane, najveći doprinos rastu očekuje se od trgovine, saobraćaja, turizma i ugostiteljstva, uz pozitivan doprinos industrije i većine uslužnih djelatnosti. U posljednjim mjesecima zabilježen je ubrzan rast cijena, pa je godišnja inflacija u avgustu iznosila 4,5%, nakon što je u julu iznosila 3,8%. Podaci za prvu polovinu godine iz realnog sektora pokazuju solidan godišnji rast u maloprodaji, građevinskoj industriji i industrijskoj proizvodnji. Kao posebno pozitivno, za prvih osam mjeseci ostvaren je snažan godišnji rast broja dolazaka turista (od 9,1%), kao i rast noćenja (8,1%) u odnosu na isti period prethodne godine, što će vjerovatno učiniti da godišnji rast privrede u 2026. bude iznad inicijalno očekivanog.

Stanje duga rezidentnih nefinansijskih institucija i stanovništva prema bankama poraslo je kako u nominalnom iznosu, tako i u odnosu na BDP, usljed intenziviranja kreditnog rasta, koji bilježi višegodišnji rastući trend, mada u posljednje vrijeme usporava (grafikon 1.1).

Zaduženost nefinansijskih institucija prema bankama na kraju juna 2026. godine iznosila je dvije milijarde eura, što je rast od 14,5% na godišnjem nivou. U odnosu na BDP, dug nefinansijskih institucija povećao se tokom godinu dana sa 22,6% na 24,3% BDP-a. Istovremeno, blokirani iznos računa privrednih subjekata dostigao je 1,7 mlrd. eura, što je 16,5% više nego na kraju juna 2025. godine. Privredni subjekti koji su bili u blokadi na kraju juna 2026. godine činili su više od četvrtine aktivnih privrednih subjekata (25,5%), a njihov broj bio je za 2% veći nego godinu ranije.



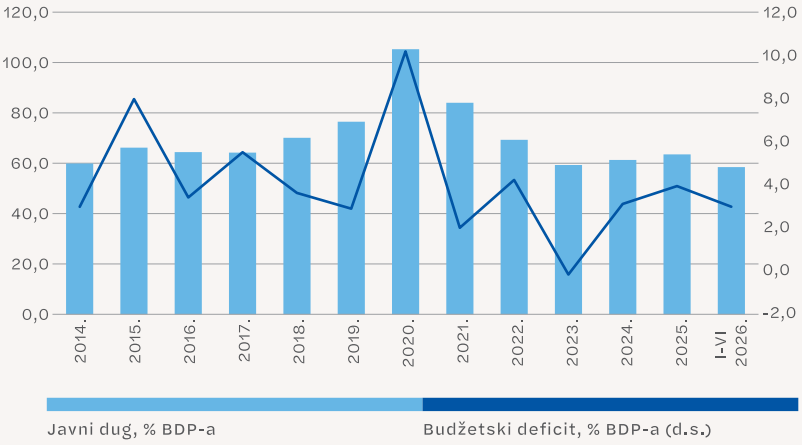

GRAFIKON 1.1

**Godišnji kreditni rast sektora stanovništva i nefinansijskih institucija, u %, i 12-mjesečni kumulativ ukupnih novoodobrenih kredita, u mil. eura, januar 2009–jun 2026.**

Izvor: CBCG

Zaduženost stanovništva prema bankama na kraju prve polovine 2026. godine porasla je za 17,8% u odnosu na isti period prošle godine, dostigavši iznos od 2,6 mlrd. eura, čime je nastavljen trend započet još 2013. godine, i dostignut je istorijski najviši nivo zaduženosti u nominalnom iznosu. U odnosu na BDP, dug stanovništva povećao se na godišnjem nivou za tri procentna poena, dostižući nivo od 30,7% BDP-a. Stopa nezaposlenosti tokom drugog kvartala 2026. godine bila je na istorijski najnižem nivou i iznosila je 9,1% (MONSTAT). Uprkos padu realnih zarada od početka 2026. godine, povoljna kretanja na tržištu rada, potvrđena rekordno niskom stopom nezaposlenosti, predstavljaju faktore podrške finansijskoj poziciji sektora stanovništva, posebno uzimajući u obzir ostvareni rast realnih zarada u nekoliko godina prije 2026.

Stanje u javnim finansijama na kraju juna bilo je stabilno, uz relativno umjeren nivo budžetskog deficita u prethodnom periodu. Budžetski deficit je na kraju 2025. godine iznosio 3,9% BDP-a, dok je za prvih šest mjeseci 2026. godine iznosio 3% polugodišnjeg BDP-a. Na kraju 2025. godine, javni dug činio je 63,5% BDP-a (grafikon 1.2), dok je na kraju drugog kvartala 2026. godine to učešće smanjeno na 58,5%. Tokom godine, kreditni rejting Crne Gore prema Standard end Pursu je zadržan na B+, uz poboljšanje izgleda sa stabilnih na pozitivne krajem februara, dok je prema Mudisu rejting krajem septembra povećan sa Ba3 na Ba2 (što odgovara povećanju sa BB- na BB) uz zadržavanje pozitivnih izgleda.




GRAFIKON 1.2

**Javni dug i budžetski deficit, % BDP-a, 2014–jun 2026.**

Izvor: CBCG

Prema osnovnom scenariju projekcija Ministarstva finansija iz decembra 2025. godine, do kraja 2026. godine očekuje se blago povećanje javnog duga. Ovakvo kretanje prvenstveno se povezuje sa planom Ministarstva finansija da unaprijed obezbijedi dodatna sredstva radi pravovremene otplate duga u 2027. godini. Istovremeno, očekuje se da će novo zaduživanje biti usmjereno na finansiranje kapitalnih, infrastrukturnih i razvojnih projekata. U periodu nakon 2026. godine projektuje se postepeno smanjenje učešća javnog duga u BDP-u. Svakako, upravljanje javnim finansijama ostaje ključni faktor makroekonomske i finansijske stabilnosti u Crnoj Gori.

Kretanja u međunarodnom ekonomskom i finansijskom okruženju obilježena su povišenom neizvjesnošću, pri čemu sukob između SAD-a i Irana, koji traje od kraja februara 2026. godine, predstavlja jedan od ključnih rizika za globalnu ekonomsku i finansijsku stabilnost, sa potencijalno izraženim posljedicama za Crnu Goru. U uslovima pojačanih inflatornih pritisaka povezanih sa sukobom, Evropska centralna banka (ECB) je na sjednici u septembru 2026. godine povećala referentne kamatne stope za 0,25 procentnih poena, čime je kamatna stopa na prekonoćne

depozite dostigla 2,50%. Ovakve promjene mogu povećati troškove finansiranja u Crnoj Gori, usporiti kreditnu aktivnost, uz dodatne pritiske na troškove servisiranja javnog duga. Dalja eskalacija sukoba mogla bi izazvati poremećaje u snabdijevanju energentima i rast njihovih cijena, što bi podstaklo inflaciju, povećalo troškove poslovanja i usporilo privredni rast. Ovi rizici posebno su značajni za Crnu Goru zbog visoke uvozne zavisnosti, strukturnih neravnoteža, ograničenog fiskalnog prostora i nedovoljno diversifikovane ekonomije. U takvim okolnostima, geopolitički rizici predstavljaju značajan izvor potencijalnih pritisaka na makroekonomsku i finansijsku stabilnost Crne Gore i zahtijevaju kontinuiranu pažnju domaćih donosilaca odluka.

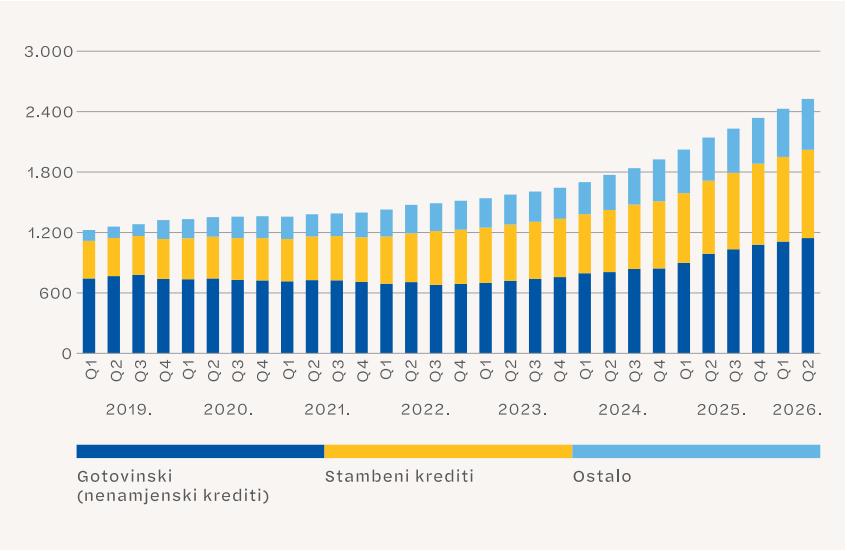
Stabilnost bankarskog sektora ostala je na visokom nivou, što potvrđuju visoka solventnost, likvidnost i profitabilnost banaka. Stabilni depoziti, kao jedan od ključnih pokazatelja stabilnosti sistema, nastavili su trend rasta tokom prve polovine godine, dosegnuvši na kraju juna 2026. godine iznos od šest milijardi eura, i sa učešćem od 75,2% predstavljali su dominantnu komponentu pasive. Istovremeno, ostvaren je značajan godišnji rast pozajmica (43,8% na kraju juna), koji je najvećim dijelom posljedica pripreme banaka za ispunjavanje MREL zahtjeva, u skladu sa Zakonom o sanaciji kreditnih institucija (BRRD II), sa krajnjim rokom 31. 12. 2028. godine.

Banke su u posljednje vrijeme depozite prioritetno plasirale u kredite, umjesto u likvidnu aktivu ili u hartije od vrijednosti. U strukturi aktive banaka dominirali su neto krediti, sa učešćem od 70,4%.

Likvidna aktiva, prema veoma konzervativnoj definiciji CBCG (koja u potpunosti isključuje hartije od vrijednosti), je ostala na visokom nivou (1,44 mlrd. eura na kraju juna), iako je njeno učešće u ukupnoj aktivi u prvoj polovini 2026. bilo u padu. Pored toga, značajan dio aktive banke su držale u hartijama od vrijednosti (15,5% bilansa), od kojih je veliki dio bio usmjeren ka inostranstvu i to uglavnom u hartije investicionog kreditnog rejtinga, emitovane od strane zemalja članica eurozone.

Rizici ciklične prirode se primarno ogledaju u intenzivnom kreditnom rastu, kao i rastu cijena nekretnina, koje su dostigle istorijski najviše vrijednosti. Bankarski sistem se nalazi u uzlaznoj fazi kreditnog ciklusa, pri čemu je u junu 2026. ostvaren snažan godišnji rast kredita datih sektoru stanovništva (17,8%) i nefinansijskim institucijama (14,5%). Gotovinski (nenamjenski) krediti prema podacima Kreditnog registra dominirali su u strukturi kredita odobrenih stanovništvu, uz godišnju stopu rasta od 15,8% (grafikon 1.3). 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 bitno više nego u višegodišnjem periodu prije toga. Do kraja drugog kvartala 2026. godine, SDI u nekretnine iznosio je 237,8 mil. eura ili 6,2% polugodišnjeg BDP-a (grafikon 1.4). Pored stranih direktnih investicija, na rast cijena nekretnina uticao je i rast stambenih kredita. Stambeni krediti stanovništva na kraju juna ostvarili su godišnju stopu rasta od 20,7%, a u odnosu na kraj 2020. godine njihov kumulativni rast iznosio je 108,7% (prema podacima Kreditnog registra).

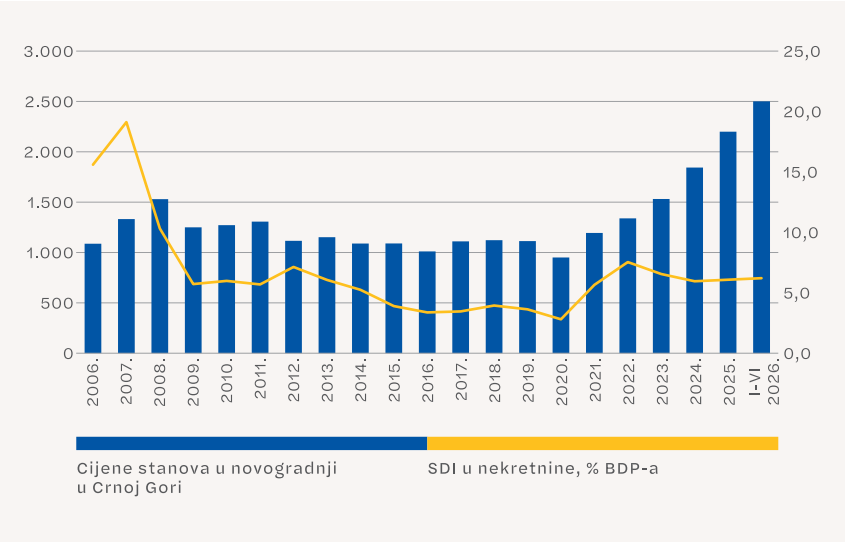
U bankarskom sektoru ostaju izazovi koji se odnose na ročnu neusklađenost kredita i depozita, i na nivo nekvalitetnih kredita kod par banaka. Kada je riječ o nekvalitetnim kreditima na nivou sistema, situacija na kraju drugog kvartala je poboljšana jer je učešće u ukupnim kreditima opalo na 2,5% (0,4 pp manje u odnosu na kraj juna 2025. godine).




GRAFIKON 1.3

**Krediti sektora stanovništva prema namjeni (Q1 2019–Q2 2026), u mil. eura**

Izvor: CBCG




GRAFIKON 1.4

**Cijene stanova u novogradnji u Crnoj Gori, u eurima, i SDI u nekretnine, % BDP-a, 2006–jun 2026.**

Izvor: CBCG

Rizici po pitanju izloženosti banaka prema državi su u opadanju tokom prve polovine godine, s obzirom na dodatni pad učešća te izloženosti u ukupnoj aktivi.

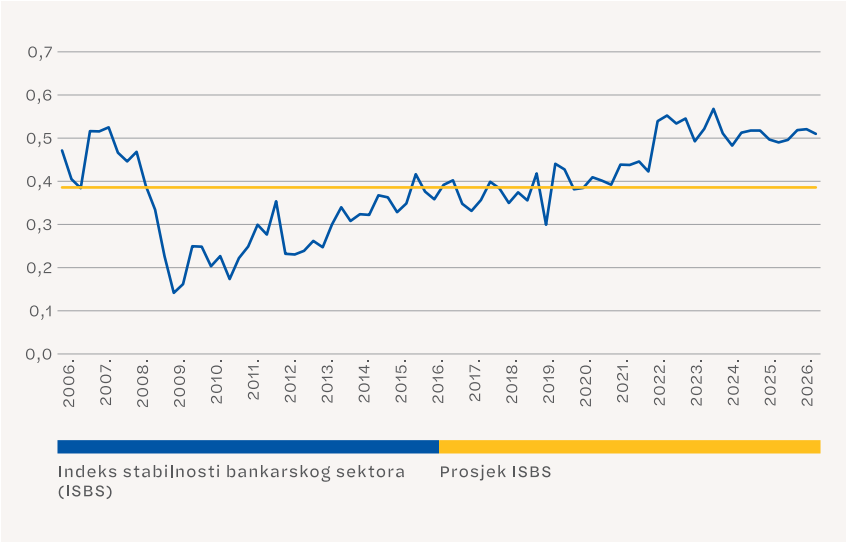
Profitabilnost banaka ostala je na visokom nivou u prvoj polovini 2026. godine, uz ostvareni profit od 63,9 mil. eura, s tim da su profiti banaka generalno bili niži u odnosu na uporedni period prethodne godine.

Dobra kapitalizovanost doprinosi otpornosti banaka, a koeficijent adekvatnosti ukupnog kapitala na agregatnom nivou na kraju drugog kvartala 2026. bio je 21,1%, dok je koeficijent adekvatnosti osnovnog kapitala iznosio 20,2%. Mimo osnovnih kapitalnih zahtjeva jednakih za sve banke (stub 1), u primjeni su bili i tzv. zahtjevi specifični za banku u okviru stuba 2 i kapitalni baferi, a ispunjavale su ih sve banke.

Istorijski posmatrano, svi ključni bilansni indikatori banaka su na visokom nivou, o čemu govori i indeks sačinjen za potrebe agregiranja indikatora (grafikon 1.5).

Ostali finansijski posrednici, prije svega zbog svoje ograničene veličine i značaja na crnogorskom finansijskom tržištu, kao i zbog solidne finansijske pozicije najvažnijih među njima – osiguravajućih društava, ne predstavljaju izvore sistemskog rizika.

Ukupan berzanski promet do kraja juna 2026. godine iznosio je 30,3 mil. eura, čineći svega 0,8% polugodišnjeg BDP-a, što je značajno manje u




GRAFIKON 1.5

**Indeks stabilnosti bankarskog sektora[1], 2006–Q2 2026.**

Izvor: CBCG

odnosu na prvu polovinu 2025. godine kada je promet iznosio 77,8 mil. eura. Promet se u najvećoj mjeri odnosio na trgovinu akcijama, pri čemu su berzanski indeksi Monex i MNSE10 ostvarili rast u odnosu na kraj juna 2025. godine od 2,1%, odnosno 0,7%.

Platni sistem CBCG i sistem za poravnanje hartija od vrijednosti čiji je operater Centralno klirinško depozitarno društvo (CKDD), kao ključne finansijske infrastrukture u Crnoj Gori, nastavile su neometan rad i tokom prve polovine 2026. godine. Nacionalni sistem instant plaćanja IPS (TIPS Clone) počeo je sa radom u julu 2026. godine, čime je omogućena realizacija plaćanja između fizičkih i pravnih lica do iznosa od 3.000 eura u roku od nekoliko sekundi, 24 sata dnevno, 365 dana u godini.

Među nefinansijskim rizicima, sve više na značaju dobijaju sajber rizici, iako do sada nije bilo bitnijih slučajeva materijalizacije sajber rizika u bankarskom sistemu Crne Gore. Mimo toga, rizici klimatskih promjena ostaće dugoročno prisutni, sa očekivanim negativnim dejstvom i na ekonomski rast i potencijalno na finansijsku stabilnost.

1 Za metodologiju izračunavanja indeksa vidjeti „Makroprudencijalna analiza i politika – Broj 1“, Boks 1.

2

# Makroprudencijalne mjere

Makroprudencijalni okvir u Crnoj Gori zasnovan je na standardima Bazela III, odnosno regulatornom paketu CRD IV / CRR u EU, koji je u Crnoj Gori implementiran osnovnim Zakonom o kreditnim institucijama (trenutno je Zakon o kreditnim institucijama usklađen sa posljednjim paketom CRD VI / CRR III). Time su omogućeni zaštitni slojevi kapitala, tzv. kapitalni baferi, kojima CBCG jača otpornost banaka na različite tipove sistemskih rizika kojima su one u svom poslovanju izložene.

Makroprudencijalni instrumentarij CBCG dodatno je proširen Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o kreditnim institucijama („Sl. list Crne Gore“ br. 14/26) kojima je eksplicitno omogućeno ograničenje pokazatelja zaduženosti dužnika koji su fizička lica (*borrower-based measures*), kao i uvođenje drugih sličnih mjera i zahtjeva.

Pored toga, u skladu sa svojim Okvirom za vođenje makroprudencijalne politike, CBCG može djelovati i drugim raspoloživim makroprudencijalnim mjerama. Dodatno, mimo makroprudencijalnih mjera u striktnom smislu riječi, CBCG može djelovati i drugim mjerama za očuvanje finansijske stabilnosti, kao što je bila praksa prije donošenja Zakona o kreditnim institucijama, i kao što i dalje čini.

## 2.1. Kapitalni baferi

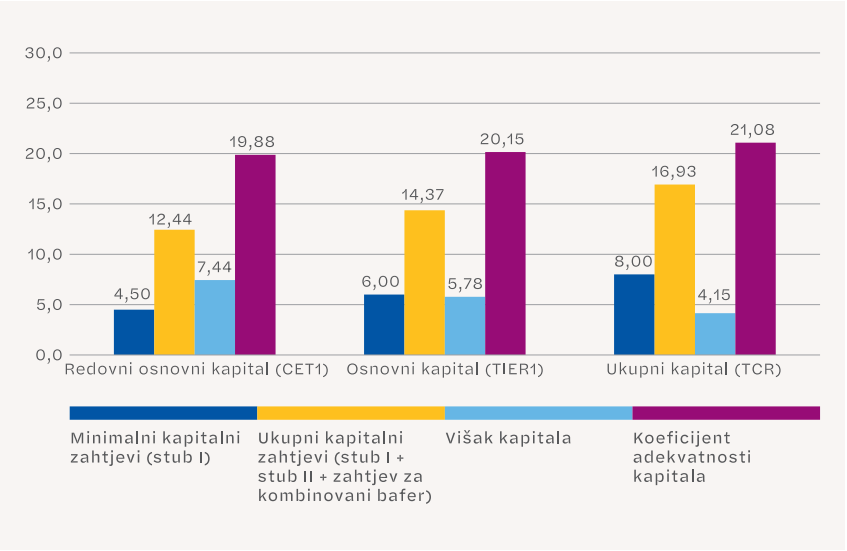
U skladu sa svojim makroprudencijalnim nadležnostima, CBCG je u prvoj polovini godine aktivno primjenjivala kapitalne bafere (tabela 2.1). Na kraju juna 2026. godine, uzimajući u obzir specifičnu stopu kontracikličnog kapitalnog bafera, zahtjev za kombinovani bafer kretao se po bankama u rasponu od 4,83% do 7%, dok je na nivou sistema iznosio 6,67% (na kraju 2025. godine 6,17%, a na kraju 2024. godine 3,73%). Posmatrano u apsolutnom iznosu, na kraju juna 2026. godine zahtjev za kombinovani bafer iznosio je 294,2 mil. eura, odnosno za 30,5 mil. eura više nego na kraju 2025. godine.

| Vrsta bafera | 31. 12. 2024. | 31. 12. 2025. | 30. 06. 2026. |
|---|---|---|---|
| Bafer za očuvanje kapitala | 1,875 | 2,50 | 2,50 |
| Bafer za strukturni sistemski rizik | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| Bafer za OSV kreditne institucije | 1,25–2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Kontraciklični kapitalni bafer | 0,00 | 0,50 | 1,00 |
| **Zahtjev za kombinovani bafer** | **3,73** | **6,17** | **6,67** |

TABELA 2.1
**Kapitalni baferi, u %**
Izvor: CBCG

Pored makroprudencijalnih kapitalnih zahtjeva, na snazi su bili i dodatni individualni kapitalni zahtjevi u okviru Stuba II, kao i naravno, osnovni kapitalni zahtjevi, jednaki za sve banke (Stub I). Shodno tome, na nivou sistema, minimalni zahtjev za redovni osnovni kapital (CET1) iznosio je 12,44%[2]. Minimalni zahtjev za osnovni kapital (TIER 1) iznosio je 14,37%, a minimalni zahtjev za ukupni regulatorni kapital na nivou sistema iznosio je 16,93%. Međutim, mnoge banke izdvajale su viškove kapitala, čime je stvarni koeficijent kapitala iznosio 19,88% za redovni osnovni kapital, 20,15% za osnovni kapital, odnosno 21,08% za ukupni regulatorni kapital (grafikon 2.1 i grafikon 2.2).

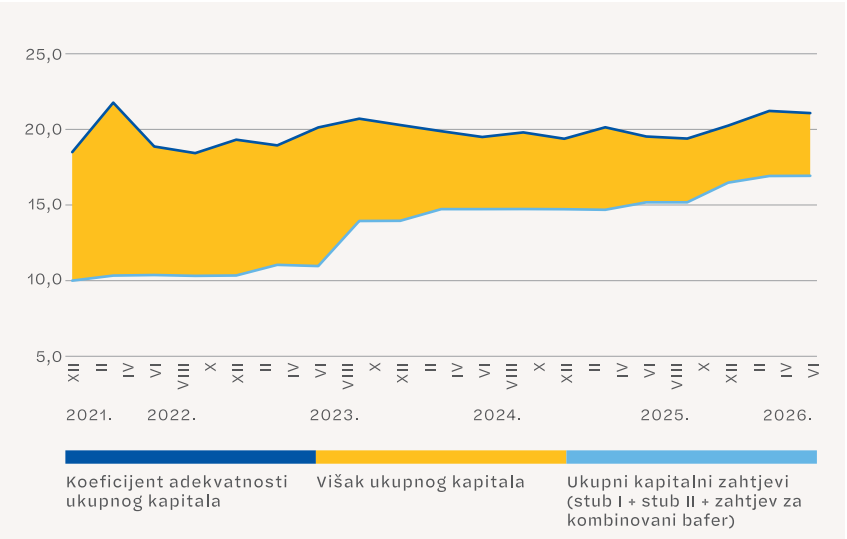
2 Procenti u ovoj i narednoj rečenici se odnose na kapitalne zahtjeve po svim osnovama, uključujući dodatne individualne kapitalne zahtjeve u okviru stuba II i kapitalne bafere.




GRAFIKON 2.1

**Kapitalni zahtjevi, u %, 30. 06. 2026.**

Izvor: CBCG




GRAFIKON 2.2

**Kapitalni zahtjevi, u %, decembar 2021- jun 2026.**

Izvor: CBCG

Kontraciklični bafer kapitala u dosadašnjem dijelu 2026. godine iznosio je 1%. Naime, tokom preispitivanja primjerenosti stope kontracikličnog bafera kapitala sprovedenog u prvom kvartalu 2024. godine, u cilju očuvanja otpornosti bankarskog sektora na moguću materijalizaciju cikličnih sistemskih rizika, CBCG je donijela odluku o povećanju ove stope i time po prvi put uvela nenultu stopu kontracikličnog kapitalnog bafera (0,5%), sa datumom primjene od 1. aprila 2025. godine. Potom, u posljednjem kvartalu 2024. godine, CBCG je još jednom povećala stopu kontracikličnog kapitalnog bafera (1%) sa datumom primjene od 1. januara 2026. godine[3]. Stopa od 1% je potvrđena i posljednjim preispitivanjem bafera u trećem kvartalu 2026. godine.

Posljednjim preispitivanjem je ocijenjeno da je prisutno blago usporavanje kreditnog rasta, između ostalog kao rezultat određenog slabljenja uticaja Vladinih programa povećanja neto zarada na kreditnu aktivnost odnosno finansijski ciklus. Cijene stanova u novogradnji dostigle su novi istorijski maksimum, doprinoseći cikličnim ranjivostima. Banke su adekvatno kapitalizovane, posebno imajući u vidu visinu zahtjeva za kombinovani bafer, koji je značajno porastao u posljednje dvije godine. Uzimajući sve okolnosti u obzir, ocijenjeno je da je stopa kontracikličnog bafera od 1% sa primjenom od 1. januara 2026. godine, propisana Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera („Sl. list Crne Gore“

3 Oba povećanja realizovana su Odlukom o povećanju stope kontracikličnog bafera kapitala („Sl. list Crne Gore“ br. 27/24, 125/24).

br. 27/24 i 125/24), i dalje primjerena potrebi očuvanja otpornosti bankarskog sistema na potencijalnu materijalizaciju sistemskih rizika.

Svakako, razvoj cikličnih sistemskih rizika će se u narednom periodu pažljivo pratiti, u skladu s tim ocjenjivati primjerenost stope kontracikličnog bafera, a u slučaju povećanja akumulacije rizika, ako se ocijeni potrebnim, sprovešće se povećanje stope kontracikličnog bafera kapitala.

Bafer za očuvanje kapitala od 1. januara 2025. godine iznosi 2,5% ukupnog iznosa izloženosti riziku, a određen je Zakonom o kreditnim institucijama, kojim je u periodu od 2022-2025. godine bilo propisano postepeno uvođenje tj. povećanje ovog bafera[4].

Bafer za OSV kreditne institucije u dosadašnjem dijelu 2026. godine iznosio je 2% za svaku od šest identifikovanih OSV kreditnih institucija. Naime, CBCG je krajem novembra 2025. godine izvršila redovno godišnje preispitivanje OSV kreditnih institucija, i tom prilikom identifikovala šest OSV kreditnih institucija sa stopama OSV bafera od po 2%, dok je neposredno prije toga bilo utvrđeno osam OSV kreditnih institucija, sa stopama OSV bafera u rasponu od 1,75% do 2%. Time je bafer za OSV kreditne institucije otpušten u cjelosti za dvije banke koje su izgubile status OSV kreditnih institucija. Naredno preispitivanje ovog bafera biće sprovedeno krajem novembra 2026. godine.

Bafer za strukturni sistemski rizik u dosadašnjem dijelu 2026. godine iznosio je 1,5% ukupnog iznosa izloženosti riziku. Naime, tokom posljednjeg preispitivanja ovog bafera, sprovedenog krajem 2025. godine, ocijenjeno je da strukturni sistemski rizici u Crnoj Gori i dalje većinom dolaze iz realne ekonomije, odnosno iz makroekonomskih neravnoteža različitog tipa, više nego iz finansijskog sistema. Crnogorska privreda je nedovoljno diverzifikovana i dominantno je bazirana na uslugama, sa snažnim učešćem aktivnosti koje su povezane sa turizmom. Zbog visoke uvozne zavisnosti, ekonomija kontinuirano ostvaruje izuzetno visok deficit tekućeg računa, koji se dijelom finansira zaduživanjem iz inostranstva, kako privatnog tako i državnog sektora. Pored pozitivnih kretanja u pogledu fiskalne konsolidacije, izazovi javnih finansija nesumnjivo su prisutni kako u pogledu visine duga, tako i u pogledu njegovog refinansiranja. Likvidnost realnog sektora i dalje je problematična. Dodatni rizik predstavljaju geopolitički poremećaji koji čine Crnu Goru ranjivom usljed strukturnih neravnoteža i ograničenog prostora za fiskalno djelovanje, a što je posebno aktuelizovano posljednjim bliskoistočnim konfliktom.

S obzirom da mjere iz zakona i drugih važećih propisa ne bi bile dovoljne za pokrivanje tih rizika, CBCG je propisala stopu bafera za strukturni sistemski rizik na nivou od 1,5%, sa jednakom primjenom na sve izloženosti.

## 2.2. Makroprudencijalne mjere koje se odnose na kredite koje kreditne institucije odobravaju fizičkim licima

Pored kapitalnih bafera, u primjeni su bile i makroprudencijalne mjere koje se odnose na kredite koje kreditne institucije odobravaju fizičkim licima. Mjere su u primjeni od 2020. godine, a donesene su sa ciljem uspostavljanja održivosti kreditiranja fizičkih lica. Mjerama se ročnost gotovinskih kredita fizičkih lica koji nemaju kvalitetno sredstvo obezbjeđenja ograničava na 10 godina, odnosno na osam ili šest godina,

4 Član 386 Zakona o kreditnim institucijama.

u zavisnosti od veličine i kvaliteta portfolija tih kredita za svaku pojedinačnu kreditnu instituciju. Važenje Odluke o makroprudencijalnim mjerama koje se odnose na kredite koje kreditne institucije odobravaju fizičkim licima traje do kraja 2026. godine, kada će ta Odluka prestati da važi, a 1. januara 2027. godine počeće primjena odluke kojom se uvode mjere usmjerene na dužnike (*BBMs*).

U dosadašnjem dijelu 2026. godine nastupile su bitne regulatorne izmjene, koje su za rezultat imale vidne promjene u strukturama kreditnih portfolija banaka u segmentu fizičkih lica.

Prvo, novi Zakon o potrošačkim kreditima („Sl. list Crne Gore" br. 15/25) stupio je na snagu 28. 2. 2025. godine, a primjena mu je počela nakon devet mjeseci od dana stupanja na snagu tj. 28. 11. 2025. godine, s tim da su kreditori i kreditni posrednici bili dužni da usklade svoje poslovanje sa odredbama zakona u roku od 60 dana od dana početka primjene zakona, što je značilo 28. 1. 2026. godine. Članom 30, novi zakon propisivao je da „utvrđivanje činjenica od značaja za procjenu kreditne sposobnosti podrazumijeva utvrđivanje minimalnih troškova života potrošača, odnosno njegove uže porodice koja čini zajedničko domaćinstvo, koji ne mogu biti manji od iznosa utvrđenog zakonom kojim se propisuje iznos dijela ličnih primanja koji je zaštićen od izvršenja", što je u tom trenutku iznosilo polovinu ličnih primanja, odnosno trećinu za minimalna primanja5. To je značilo da je implicitni DSTI limit iznosio 33,3% za minimalne zarade / penzije, a 50% za sve ostale zarade. Potom je početkom jula 2026. godine na snagu stupio Zakon o izmjenama Zakona o potrošačkim kreditima („Sl. list Crne Gore" br. 87/26) koji je ukinuo vezu između minimalnih troškova potrošača i onoga što se može prinudno naplatiti od zarada i penzija.

Između toga, krajem maja 2026. godine, na snagu je stupio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izvršenju i obezbjeđenju („Sl. list Crne Gore" br. 70/26), kojim je smanjen iznos moguće prinudne naplate na zarade i penzije sa najviše jedne polovine na najviše do jednu trećinu, čime je izmijenjena odredba koja je bila na snazi od donošenja osnovnog Zakona u 2011. godini.

Konačno, CBCG donijela je Odluku o izmjeni Odluke o bližem načinu, zahtjevima i postupku procjene kreditne sposobnosti potrošača („Sl. list Crne Gore" br. 104/26), koja je stupila na snagu 17. 7. 2026. godine, kojom se kao novina propisuje da „u postupku procjene kreditne sposobnosti, kreditor treba da smatra da obaveze po osnovu ugovora o potrošačkom kreditu koji prelaze polovinu redovnih mjesečnih prihoda potrošača predstavljaju povećan rizik za održivost otplate, osim ako na osnovu drugih relevantnih činjenica i dokumentovanih redovnih prihoda utvrdi da je i u tim slučajevima potrošač sposoban da uredno izmiruje obaveze".

Sumarno, trenutno su kreditne institucije dužne da sagledavaju minimalne troškove života, pri čemu ne postoji implicitni DSTI limit (postoji odredba pomenute Odluke CBCG koja upućuje da se DSTI racio iznad 50% smatra rizičnim), a kreditor može prinudno naplatiti najviše trećinu zarade odnosno penzije.

Navedene regulatorne promjene predstavljaju pozitivan pomak u domenu upravljanja kreditnim rizikom, u smislu da će kreditiranje fizičkih lica sa DSTI racijom od preko 50% biti ograničeno. Efekat primjene regulative može se već vidjeti u prekompoziciji kreditnih portfolija banaka prema DSTI raciju (tabela 2.2). Ipak, treba naglasiti da su promjene vidljive prije

5 Član 103, Zakon o izvršenju i obezbjeđenju („Sl. list Crne Gore" br. 36/11, 28/14, 20/15, 22/17, 76/17, 25/19).

svega u dijelu kredita odobrenih od momenta primjene regulatornih promjena, da će u većini portfolija zasigurno ostati značajne izloženosti po kreditima sa DSTI racijom od preko 50%, te da je potreban duži vremenski period da bi se promjene odrazile na cijeli portfolio (stanje kredita).

Međutim, u cilju dodatnog očuvanja finansijske stabilnosti, CBCG priprema makroprudencijalne mjere kojima će se uspostaviti minimalna pravila i minimalno ujednačiti prakse održivog kreditiranja fizičkih lica, što će za posljedicu imati povećanje otpornosti kreditnih institucija i potrošača, kao i smanjenje vjerovatnoće neizvršenja obaveza i smanjenje gubitaka. Navedene makroprudencijalne mjere osmišljene su na način da utiču na rizični profil novoodobrenih kredita time što se ograničava odnos troška otplate ukupnog duga i prihoda potrošača (DSTI racio), ročnost kredita, kao i, specifično kod stambenih kredita, odnos iznosa kredita i vrijednosti sredstva obezbjeđenja kredita (LTV racio). CBCG takođe uspostavlja strukturirani način izvještavanja banaka za praćenje mjera, kroz Kreditni registar, što će između ostalog uključivati jednoobrazne, detaljnije definicije sastavnih komponenata pokazatelja zaduženosti, koje će u prvom redu biti uspostavljene odlukom o mjerama.

### Boks 1 – *BBMs*: iskustva i prakse iz EU i regiona

Mjere usmjerene na dužnike (*BBMs*) trenutno su u primjeni u 24 od 27 država članica EU, pri čemu nijesu u primjeni u Italiji, Njemačkoj i Španiji. Najzastupljenija mjera među njima je limit na LTV racio, koji pored pomenute tri države nije u primjeni u Francuskoj. Pored toga, najzastupljenije mjere su limit na DSTI racio (17 država) i limit na ročnost kredita (16 država), dok su druge mjere mnogo manje zastupljene[6].

U regionu, mjere usmjerene na dužnike su u primjeni u Albaniji, Hrvatskoj, Sjevernoj Makedoniji i Sloveniji.

U Albaniji su mjere u primjeni od 1. jula 2025. godine, odnose se na stambene kredite, a obuhvataju limit na DSTI racio i LTV racio, i preporuku za maksimalnu ročnost stambenih kredita. DSTI limit na kredite u albanskim lecima iznosi 40% u slučaju prve kupovine, odnosno 35% u slučaju druge i svake naredne kupovine nekretnine. Kod kredita u stranim valutama, limit je 35% u slučaju prve kupovine, odnosno 30% u slučaju druge i svake naredne kupovine nekretnine. LTV limit na kredite u albanskim lecima iznosi 85% u slučaju prve kupovine, odnosno 80% u slučaju druge i svake naredne kupovine nekretnine. Kod kredita u stranim valutama, limit je 75% u slučaju prve kupovine, odnosno 70% u slučaju druge i svake naredne kupovine nekretnine. Procenat dozvoljenih izuzeća je 15%, posmatrano u odnosu na iznos odobrenih (i makar dijelom isplaćenih) kredita u datom kvartalu. Istovremeno, preporuka je da ročnost stambenih kredita bude manja od a) 30 godina i b) broja preostalih godina do penzionisanja dužnika.

Hrvatska narodna banka je uvela limite na DSTI racio od 40% za nestambene kredite i 45% za stambene kredite, kao i limit na LTV racio za stambene kredite i druge kredite koji su

6 Za više detalja, vidjeti:
Evropski odbor za sistemske rizike: National policy, *Overview of national macroprudential measures*, BoBM
Hrvatska narodna banka: Makroprudencijalna dijagnostika, br. 29
Hrvatska narodna banka: Lana Ivičić, Makrobonitetne mjere usmjerene na korisnike kredita

obezbijeđeni nekretninama, od 90%. Pri tome je ročnost za nestambene kredite ograničena na 10 godina, a za stambene kredite i druge kredite koji su obezbijeđeni nekretninama na 30 godina. Dopuštena su i određena odstupanja od pomenutih limita na DSTI racio i LTV racio, koja se u slučaju stambenih kredita uglavnom odnose na situacije u kojima dužnici rješavaju svoje stambeno pitanje tj. finansiraju kupovinu svoje prve stambene nekretnine. Odluka o mjerama je donesena sredinom marta 2025. godine, a stupila je na snagu 1. jula iste godine. Potom je, sa primjenom od 1. oktobra 2026. godine, Hrvatska narodna banka donijela novu odluku, kojom je smanjila procente dozvoljenih izuzeća tj. odstupanja od limita, kod DSTI racija do 5% nestambenih kredita (prethodno 10%) odnosno do 10% stambenih kredita (prethodno 20%), a kod LTV racija do 10% kredita (prethodno 20%) u datom kvartalu, posmatrano u odnosu na kredite isplaćene u prethodnom kvartalu.

Narodna banka Republike Sjeverne Makedonije isprva je donijela mjere kojima je ograničila DSTI racio na 50% za devizne kredite i kredite sa valutnom klauzulom, odnosno na 55% za kredite odobrene u domaćoj valuti – denarima, dok je LTV racio za kredite koji su obezbijeđeni nekretninama bio ograničen na 85%. Takođe, ročnost hipotekarnih nestambenih kredita ograničena je na 20 godina, dok je ročnost stambenih kredita ograničena na 30 godina. Te mjere su bile u primjeni od 1. jula 2023. godine. Potom je, sa primjenom od 1. decembra 2025. godine, Narodna banka Republike Sjeverne Makedonije donijela nove mjere, prema kojima DSTI limit iznosi 50% za kredite u makedonskim denarima, odnosno 45% za kredite u stranoj valuti ili sa valutnom klauzulom. Izuzetno, DSTI limit iznosi 55% odnosno 50% za kredite za prvu kupovinu/izgradnju porodične kuće/stana koja je namijenjena za sopstveno stanovanje. LTV limit iznosi 75%, a izuzetno 90% za prvu kupovinu/izgradnju porodične kuće/stana koja je namijenjena za sopstveno stanovanje. Limiti za ročnost važe kako su važili i ranije. Pri tome, banka može da odobrava i kredite kod kojih DSTI racio prelazi 50%/45% i/ili kredite ročnosti duže od 30/20 godina, pri čemu iznos kredita odobrenih sa izuzetkom u odnosu na bar jedan od tih limita, u tekućem kvartalu ne smije da pređe 5% od prosječnog kvartalnog iznosa kredita utvrđenog za posljednjih 12 mjeseci.

Banka Slovenije ima duže iskustvo sa mjerama usmjerenim na korisnike kredita, budući da je prve takve mjere uvela 2016. godine, a mjere koje su trenutno na snazi su sljedeće: 1) limit na DSTI od 50%, s tim da dužniku nakon servisiranja duga po kreditima ne smije ostati na raspolaganju manje od iznosa neophodnog za pokriće osnovnih životnih troškova, koji je trenutno procijenjen na 745 eura (od 1. januara 2027. godine: 840 eura), sa izuzećem do 3%, posmatrano u odnosu na kredite odobrene u prethodnom kvartalu i 2) limit na ročnost gotovinskih kredita koji nijesu obezbijeđeni stambenom nekretninom, na sedam godina, sa izuzećem do 15% (posmatrano u odnosu na kredite odobrene u prethodnom kvartalu), i to do maksimalne ročnosti od 10 godina. Pored mjera, postoji i preporuka za limit na LTV za stambene kredite, generalno od 70%, a 80% za one stambene kredite kojima se finansira kupovina primarne nekretnine dužnika.

### 2.2.1. Pokazatelji zaduženosti dužnika koji su fizička lica

CBCG nastavila je da prati rizike u segmentu kredita fizičkih lica i putem mjesečnog sistema izvještavanja, kroz koji se prikupljaju izvještaji od kreditnih institucija o izračunatim pokazateljima za sva pojedinačna novoodobrena potraživanja za fizička lica. Postojeće izvještavanje predstavlja značajnu statističku osnovu za analitičke svrhe, čiji se kvalitet kontinuirano unapređuje.

U periodu januar-jun 2026. godine, odobrena su 47.193 potraživanja na koja su banke izračunale bar jedan od BBM racija (LSTI, DSTI, LTI, DTI ili LTV), u iznosu od 542 mil. eura. Ubjedljivo najzastupljeniji oblik potraživanja bili su krediti sa 41.510 potraživanja u iznosu od 531,5 mil. eura. Na stambene kredite (krediti za kupovinu stanova i adaptaciju i nenamjenski hipotekarni krediti) odnosilo se 27,3% ukupnog odobrenog iznosa novoodobrenih kredita ili 145,2 mil. eura, dok se na nestambene kredite (svi ostali krediti) odnosilo 72,7% ili 386,3 mil. eura.

U tabeli 2.2 prikazani su novoodobreni krediti prema rasponima DSTI racija po mjesecima, gdje se, posebno nakon januara, može vidjeti jasan pad učešća iznosa onih kredita čiji je DSTI racio bio veći od 50%. Posljedično, prosječni DSTI racio je opao na 29,8%, dok je prosječni ponderisani DSTI racio opao na 37,9%. U istom razdoblju prošle godine ovi pokazatelji su iznosili 36,2% odnosno 40%.

| Mjesec | DSTI < 20 | DSTI ≥ 20 < 30 | DSTI ≥ 30 < 40 | DSTI ≥ 40 ≤ 45 | DSTI > 45 ≤ 50 | DSTI > 50 | Ukupno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | 7,6 | 14,3 | 22,5 | 12,0 | 24,2 | 19,4 | 100,0 |
| II | 9,7 | 15,8 | 26,4 | 14,6 | 28,8 | 4,7 | 100,0 |
| III | 9,3 | 16,4 | 25,3 | 18,2 | 29,2 | 1,6 | 100,0 |
| IV | 9,2 | 15,4 | 27,7 | 15,9 | 29,1 | 2,8 | 100,0 |
| V | 10,2 | 14,2 | 25,4 | 15,3 | 32,9 | 2,0 | 100,0 |
| VI | 10,5 | 15,9 | 25,2 | 17,3 | 28,8 | 2,3 | 100,0 |

TABELA 2.2

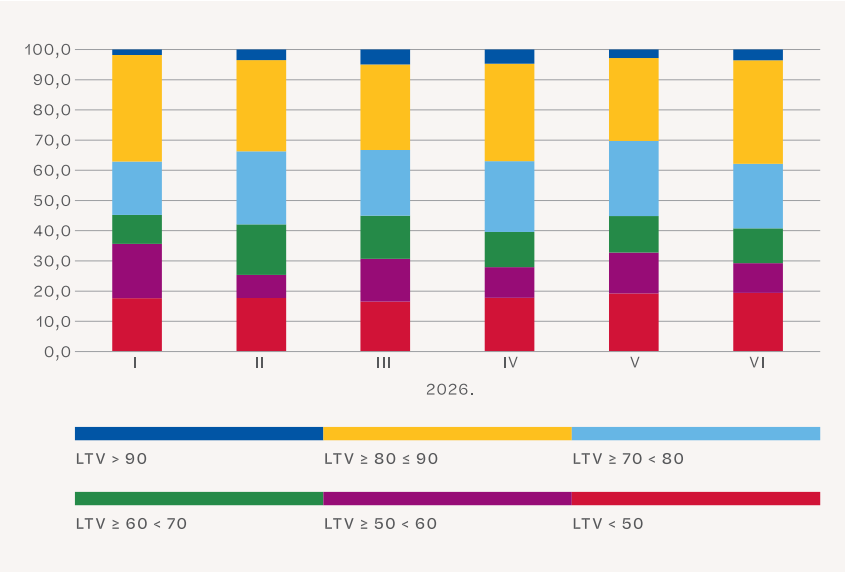
**Novoodobreni krediti prema rasponima DSTI racija, januar-jun 2026, %**

Izvor: Mjesečni izvještaji banaka

Uticaj gore pomenutih regulatornih promjena na kreditnu aktivnost u segmentu fizičkih lica, bio je takav da je održan sličan nivo novoodobrenih kredita kao i u istom dijelu prethodne godine (ostvaren je porast od 1%, s tim da je odobravanje novih kredita intenzivirano u julu i avgustu), ali izostale su visoke godišnje stope rasta novoodobrenih kredita koje su bile prisutne u prethodnih nekoliko godina.

U pogledu ročnosti novoodobrenih kredita fizičkih lica, nestambeni krediti sa preko 10 godina ročnosti odobreni su sa učešćem u iznosu od 4%. Većina ovih potraživanja odobrena su unutar raspona ročnosti od pet do 10 godina, 71,8%. Kod stambenih kredita, ročnost preko 10 godina je dominantna, sa učešćem u iznosu od 89,3%.

U strukturi novoodobrenih stambenih kredita prema LTV raciju, 29,9% iznosa se odnosilo na kredite odobrene uz LTV racio u rasponu od 80%–90%, a 3,5% iznosa uz LTV racio preko 90% (grafikon 2.3). Dakle, povišen nivo LTV racija prisutan je kod trećine iznosa stambenih kredita za dati period. Prosječni mjesečni LTV racio za stambene kredite iznosio je 64,5%, a prosječni ponderisani LTV racio iznosio je 68,4% i bilježe rast u odnosu na prethodnu godinu. Što je vrijednost LTV racija bliža 100%, to znači da je banka izloženija riziku - u slučaju pada vrijednosti kolaterala (najčešće pada cijene nekretnine) - da bude prinuđena da kolateral proda po cijeni koja joj ne bi nadomjestila gubitke ako klijent ne bi izmirivao svoje obaveze po kreditu. Trenutna situacija po pitanju cijena nekretnina u Crnoj Gori te rizike čini još aktuelnijim.




GRAFIKON 2.3

**LTV racio kod novoodobrenih stambenih kredita u periodu januar-jun 2026, u %**

Izvor: Mjesečni izvještaji banaka

U strukturi stambenih novoodobrenih kredita prema DSTI raciju, 51,5% iznosa kredita bilo je odobreno u rasponu od 40%-50%, dok je 9,4% iznosa kredita bilo odobreno uz DSTI racio od preko 50%. U strukturi iznosa stambenih kredita prema DSTI i LTV raciju, istovremeno posmatrano, 22,4% stambenih kredita odobreno je uz DSTI racio iznad 40% i LTV racio iznad 80%, što može biti problematično, mada je uz DSTI racio iznad 50% i LTV racio iznad 90% odobreno svega 0,2% stambenih kredita (tabela 2.3).

| | LTV < 50 | LTV ≥ 50 < 60 | LTV ≥ 60 < 70 | LTV ≥ 70 < 80 | LTV ≥ 80 ≤ 90 | LTV > 90 | Ukupno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DSTI < 20 | 1,3 | 0,8 | 1,0 | 1,7 | 0,9 | 0,0 | 5,7 |
| DSTI ≥ 20 < 30 | 2,2 | 1,9 | 1,0 | 2,2 | 3,1 | 0,9 | 11,2 |
| DSTI ≥ 30 < 40 | 4,6 | 2,9 | 2,6 | 4,2 | 7,0 | 0,7 | 22,0 |
| DSTI ≥ 40 ≤ 45 | 2,3 | 1,7 | 2,3 | 4,3 | **6,1** | **1,0** | 17,8 |
| DSTI > 45 ≤ 50 | 6,2 | 3,3 | 4,8 | 8,0 | **10,5** | **0,8** | 33,6 |
| DSTI > 50 | 1,4 | 1,6 | 1,0 | 1,9 | **3,7** | **0,2** | 9,8 |
| Ukupno | 17,9 | 12,2 | 12,7 | 22,2 | 31,3 | 3,7 | 100,0 |

TABELA 2.3

**Novoodobreni stambeni krediti prema DSTI i LTV raciju, januar-jun 2026, %**

Izvor: Mjesečni izvještaji banaka

U strukturi novoodobrenih nestambenih kredita prema DSTI raciju, 42,1% iznosa kredita bilo je odobreno uz DSTI racio od 40% do 50%. Iznos kredita kod kojih je DSTI racio bio preko 50% činio je 3% iznosa kredita. Strukturna promjena prema DSTI raciju usljed pomenutih regulatornih izmjena posebno je jasna kod nestambenih kredita, gdje je učešće iznosa kredita odobrenih uz DSTI racio preko 50% opalo sa 15,1% u januaru na oko 2% u periodu mart-jun 2026.