

## НАРОДНА БАНКА НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Врз основа на член 48-а став 1 точка 2 од Законот за Народната банка на Република Северна Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр. 158/10, 123/12, 43/14, 153/15, 6/16 и 83/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 110/21, 74/24 и 16/25), член 16 став 1 точка 6 и член 17 став 3 од Законот за финансиска стабилност („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 173/22) и точка 17 од Одлуката за методологијата за видот и содржината на макропрудентните инструменти за квалитетот на кредитната побарувачка од физичките лица („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 164/25), Извршниот одбор на Народната банка на Република Северна Македонија, донесе

### ОДЛУКА ЗА МАКРОПРУДЕНТНИТЕ МЕРКИ ПОВРЗАНИ СО МАКРОПРУДЕНТНИТЕ ИНСТРУМЕНТИ ЗА КВАЛИТЕТОТ НА КРЕДИТНАТА ПОБАРУВАЧКА ОД ФИЗИЧКИТЕ ЛИЦА

#### I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

1. Со оваа одлука се пропишуваат макропрудентните мерки поврзани со висината на показателите за квалитетот на кредитната побарувачка од физичките лица.

Сите изрази употребени во оваа одлука го имаат значењето определено во регулативата на Народната банка за методологијата за видот и содржината на макропрудентните инструменти за квалитетот на кредитната побарувачка од физичките лица.

2. Оваа одлука не се применува при одобрување кредитна изложеност:

- во согласност со законската регулатива за субвенционирање станбен кредит, ниту на кредитна изложеност на физичко лице којашто има третман на реструктурирана кредитна изложеност, во согласност со регулативата на Народната банка на Република Северна Македонија за методологијата за управување со кредитниот ризик, и
- на физичко лице чијашто вкупна кредитна изложеност во банката, заедно со износот на кредитната изложеност којашто се одобрува, не надминува 100 илјади денари.

#### II. МАКРОПРУДЕНТНИ МЕРКИ ЗА ПОКАЗАТЕЛИТЕ ЗА КВАЛИТЕТОТ НА КРЕДИТНАТА ПОБАРУВАЧКА

3. Показателот ДСТИ не смее да надмине:

- 50%, доколку банката одобрува кредитна изложеност во денари;
- 45%, доколку банката одобрува кредитна изложеност во странска валута или во денари со девизна клаузула.

По исклучок од ставот 1 на оваа точка, при одобрување на станбениот кредит од точката 5 став 2 од оваа одлука, показателот ДСТИ не смее да надмине:

- 55%, доколку банката одобрува кредитна изложеност во денари;
- 50%, доколку банката одобрува кредитна изложеност во странска валута или во денари со девизна клаузула.

4. Вкупниот рок на достасување на станбен кредит не смее да надмине 30 години.

Вкупниот рок на достасување на друга кредитна изложеност кон физичко лице којашто е обезбедена со залог над недвижност, а којашто не е станбен кредит, не смее да надмине 20 години.

5. Показателот ЛТВ не смее да надмине 75%.

По исклучок од ставот 1 од оваа точка, ЛТВ не смее да надмине 90% за прво купување/изградба на семејна кука/стан којашто е наменета за сопствено живеење.

За прво купување/изградба на семејна кука/стан којашто е наменета за сопствено живеење се смета ако:

- ниту физичкото лице, ниту неговиот брачен/вонбрачен другар не користат друг станбен кредит во земјата;

- физичкото лице, освен кокредитобарателот, доколку тоа не е брачниот/вонбрачниот другар, ќе живее во семејната кука/станот којашто се купува/гради со станбениот кредит;

- семејната кука/станот којашто се купува/гради со кредитот е обезбедување за станбениот кредит;

- физичкото лице и брачниот/вонбрачниот другар (секој одделно и заедно) немаат во своја сопственост стан/кука на територијата на Република Северна Македонија, што се докажува со потврда за имотната состојба од Агенцијата за катастар на недвижности на Република Северна Македонија, и

- ниту физичкото лице, ниту брачниот/вонбрачниот другар не поседуваат друга кука/стан за којашто сè уште нема обезбедено имотен лист.

За исполнувањето на условите од ставот 3 алинеи 2 и 5 од оваа точка се доставува изјава од секое соодветно лице, дадена под полна морална, материјална и кривична одговорност и заверена на нотар, којашто содржи дека:

- станбениот кредит е наменет за купување кука/стан во која ќе живее;

- ниту физичкото лице, ниту брачниот/вонбрачниот другар немаат предбележано право на сопственост на стан/кука (не поседуваат кука/стан врз основа на лист за предбележување);

- ќе достави документ за лична идентификација со адресни податоци на кука/станот којашто е купена со станбениот кредит во период од 90 дена и сметки за комуналии во период од 180 дена, по стекнувањето можност за промена на адресата на живеење врз основа на купопродажен договор заверен на нотар или имотен лист, и

- се согласува банката да ги промени договорните услови доколку не постапи според дадената изјава, во смисла на усогласување со ставот 1 од оваа точка.

Банката е должна во интерните акти да го уреди начинот на примена на одредбите од оваа точка.

6. Банката може да одобри кредитни изложености кај кои показателот ДСТИ ги надминува ограничувањата од точката 3 став 1 на оваа одлука и/или кај кои вкупниот рок на достасување го надминува рокот од точката 4 на оваа одлука, при што износот на кредитните изложености одобрени со исклучок во однос на барем едно од овие ограничувања во тековниот квартал не смее да надмине 5% од вкупниот просечен квартален износ на кредитните изложености на банката одобрени на физичките лица утврден за последните 12 месеци.

### III. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

7. На барањата коишто се поднесени пред 1 декември 2025 година ќе се применуваат одредбите од Одлуката за макропрudentните мерки поврзани со макропрudentните инструменти за квалитетот на кредитната побарувачка од физичките лица („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 172/2025).

8. Со започнувањето на примената на оваа одлука, престанува да важи Одлуката за макропрudentните мерки поврзани со макропрudentните инструменти за квалитетот на кредитната побарувачка од физичките лица („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 172/2025).

9. Оваа одлука влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Северна Македонија“, а ќе почне да се применува од 1 декември 2025 година.

Бр. 02-30168/2  
15 септември 2025 година  
Скопје

Гувернер  
и претседавач на Извршниот одбор  
на Народната банка на  
Република Северна Македонија,  
д-р **Трајко Славески**, с.р.