



LIETUVOS BANKAS  
EUROSISTEMA

# ANTICIKLINIS KAPITALO REZERVAS

SPRENDIMĄ PAGRINDŽIANTI MEDŽIAGA

# 2016

Rugsėjis

## Santrumpos

AKR	anticiklinis kapitalo rezervas
BVP	bendrasis vidaus produktas
ECB	Europos Centrinis Bankas
ESRV	Europos sisteminės rizikos valdyba
NT	Nekilnojamasis turtas
PFĮ	pinigų finansų įstaigos (bankai ir kredito unijos)
TVF	Tarptautinis valiutos fondas

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

Leidiny prieinamas PDF formatu Lietuvos banko interneto svetainėje adresu [www.lb.lt](http://www.lb.lt).

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2016 m. rugpjūčio 1 d. Analizuojant bankų sektorių, jei nenurodyta kitaip, naudojami konsoliduoti Lietuvoje veikiančių bankų, įskaitant užsienio bankų filialus, duomenys.

Paveikslų pavadinimų paantraštėse nurodomas laikotarpis apima ir nurodomos galinės ribos (metų, ketvirčio ar pan.) duomenis.

## Sprendimo dėl anticiklinio kapitalo rezervo normos pagrindimas

Lietuvos bankas 2016 m. rugsėjo 29 d. priėmė sprendimą<sup>1</sup> nustatyti 0 proc. AKR normą. Toks sprendimas priimtas, atsižvelgiant į pagrindinius bei papildomus AKR nustatymo rodiklius ir remiantis atlikta skolinimo ir nekilnojamojo turto rinkos analize.

Aktyvumas nekilnojamojo turto rinkoje ir skolinimas įmonėms bei namų ūkiams 2016 m. antrąjį ketvirtį didėjo, tačiau nekilnojamojo turto rinkos ir kredito raida išlieka tvari. Kreditas privačiam ne finansų sektoriui šiuo metu pasižymi sparčiu, tačiau tvari augimu, ir šis augimas keičia daugiau nei 5 metus trukusį paskolų portfelio mažėjimo laikotarpį. Prie to prisideda stiprėjanti įmonių ir gyventojų finansinė padėtis, didėjantis užimtumas, mažos palūkanų normos. Tai, kad šiuo metu disbalansų kredito rinkoje nėra, rodo pagrindiniai rodikliai, kuriais remiamasi apskaičiuojant orientacinę<sup>ii</sup> AKR normą. Ilgesnį laikotarpį užsitęsęs spartus kredito ir nekilnojamojo turto rinkos augimas galėtų didinti sisteminę riziką, tačiau, atsižvelgiant į sulėtėjusią šalies ekonomikos raidą ir išliekančius pakankamai griežtus kreditavimo standartus, kredito rinkos perkaitimas artimiausiu metu laikytinas mažai tikėtinu. Kredito ir BVP santykio (61,8 %) atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos šį ketvirtį sumažėjo labiausiai nuo šio rodiklio skaičiavimo pradžios (2001 m.), tačiau vis dar buvo neigiamas, ir, priklausomai nuo vertinimo metodo, sudarė –4,4 ir –16,4 proc. p. Bankų ir kredito unių paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelis per 2016 m. pirmuosius šešis mėnesius padidėjo 5,0 proc. ir birželio mėn. buvo 6,5 proc. didesnis nei prieš metus. Metinis portfelio augimas spartėjančiu tempu fiksuojamas 12 mėnesių iš eilės. Šių metų birželio mėn. namų ūkių paskolų portfelis buvo 6,8 proc., o įmonių – 6,3 proc. didesnis nei pernai. Namų ūkių ir įmonių paskolų portfelio ir metinio BVP santykis antrojo ketvirčio pabaigoje siekė beveik 43 proc. ir buvo 1,6 proc. p. didesnis nei prieš metus.

2016 m. antrąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas tebebuvo didelis, šiek tiek didesnis nei pirmąjį ketvirtį. Būsto kainų augimas šalies mastu yra nuosaikus. Prie didesnio aktyvumo būsto rinkoje prisideda ir greičiau nei būsto kainos augančios gyventojų pajamos, joms augant didėja būsto įperkamumas (pirmąjį ketvirtį būsto kainos šalyje buvo 3,4 % didesnės nei prieš metus, o darbo užmokestis – 6,9 %). Būsto pasiūla yra pakankama ir spaudimo kainoms kilti nesudaro.

Papildomi AKR nustatymo rodikliai, apimantys kredito rinkos išorinius (užsienio) veiksnius, irgi nerodo skolinimo plėtros netvarumo. Sumažėjo tiek Lietuvos einamosios sąskaitos deficitas (2016 m. pirmąjį ketvirtį siekė –0,8 %), tiek ir deficito prognozė 2016 metams (prognozuojamas –0,1 % deficitas). 2016 m. antrojo ketvirčio pabaigoje PFĮ paskolų ir indėlių santykis šiek tiek padidėjo (iki 108,0 %), tačiau buvo mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (119,0 %). Įvairūs išankstinio įspėjimo rodikliai patvirtina, kad sisteminės bankų krizės tikimybė yra menka.

<sup>1</sup> 2016 m. rugsėjo 29 d. Lietuvos banko valdybos nutarimas Nr. 03-132 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

<sup>ii</sup> Šios normos skaičiavimas grindžiamas kredito ir BVP santykio nuokrypiu nuo jo ilgalaikės tendencijos, *inter alia*, atsižvelgiant į kredito augimą šalyje ir galiojančias ESRV rekomendacijas (plačiau žr. Lietuvos banko teminį straipsnį Nr. 5 „Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje“).

## Kreditas auga sparčiai, tačiau jo plėtra šiuo metu disbalansų nekuria

Neigiamas kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos sumažėjo, kredito apimtis toliau augo (žr. 1 pav.). Kredito ir BVP santykio atotrūkis mažėja nuo 2015 m. pradžios<sup>1</sup>, tačiau tebėra neigiamas, o orientacinė AKR norma, Lietuvos banko apskaičiuota tiek Bazelio, tiek papildytu prognoze metodu<sup>2</sup>, yra lygi 0 proc. 2016 m. pirmąjį ketvirtį skirtumas tarp kredito ir nominaliojo BVP santykio ir jo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmės, priklausomai nuo vertinimo metodo<sup>3</sup>, buvo lygus –4,4 ir –16,4 proc. p. Greičiau nei BVP augant kreditui, atotrūkis, palyginti su praėjusiu ketvirčiu, sumažėjo gana reikšmingai – priklausomai nuo vertinimo metodo, 2,6 ir 3,6 proc. p. (per metus 3,0 ir 5,8 proc. p.). Toks sumažėjimas per ketvirtį kol kas yra sparčiausias nuo rodiklio skaičiavimo pradžios, t. y. nuo 2001 m. Kreditas privačiam ne finansų sektoriui šiuo metu pasižymi sparčiu<sup>4</sup>, tačiau tvari augimu, ir toks augimas keičia daugiau nei 5 metus trukusį paskolų portfelio mažėjimą (žr. 2 pav.). Ilgesnį laikotarpį užsitęsęs spartus kredito augimas galėtų didinti sisteminę riziką, tačiau, atsižvelgiant į sulėtėjusią šalies ekonomikos raidą ir tai,

<sup>1</sup> Išskyrus 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį, kai atotrūkis šiek tiek padidėjo.

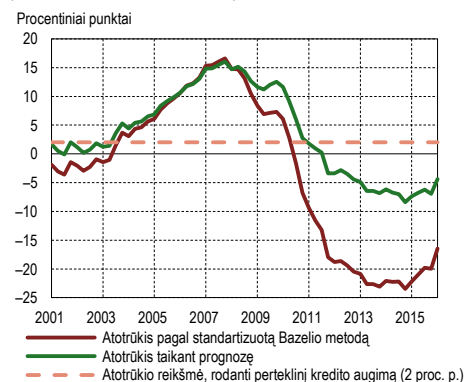
<sup>2</sup> Žr. Lietuvos banko teminį straipsnį Nr. 5 „Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje“ ([https://www.lb.lt/anticiklinio\\_kapitalo\\_rezervo\\_taikymas\\_lietuvoje](https://www.lb.lt/anticiklinio_kapitalo_rezervo_taikymas_lietuvoje)).

<sup>3</sup> Pagal ESRV rekomendaciją (ESRV/2014/1) Lietuvos bankas atotrūkį skaičiuoja dviem metodais: standartizuotu Bazelio metodu, apibrėžtu šios rekomendacijos priedo pirmojoje dalyje, ir Lietuvos duomenims labiau pritaikytu metodu, taikant kredito ir BVP santykio prognozę. Pastarasis metodas nuo standartizuoto Bazelio metodo skiriasi tuo, kad ilgalaikė tendencija skaičiuojama rodiklių pratešus į ateitį 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu. Plačiau žr. Valinskytės N. ir Rupeikos G. parengtą teminį straipsnį „Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania“, išspausdintą Lietuvos banko skelbiamoje Teminių straipsnių serijoje ([http://www.lb.lt/leading\\_indicators\\_for\\_the\\_countercyclical\\_capital\\_buffer\\_in\\_lithuania\\_1](http://www.lb.lt/leading_indicators_for_the_countercyclical_capital_buffer_in_lithuania_1)).

<sup>4</sup> TVF darbiname straipsnyje „Evaluating the Net Benefits of Macroprudential Policy: A Cookbook“ kredito raida įvardijama kaip spartus augimas, kai kredito ir BVP santykis per metus padidėja 3 proc. p. arba daugiau (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13167.pdf>). Lietuvoje šis santykis 2016 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje buvo 3,4 proc. p. didesnis nei prieš metus.

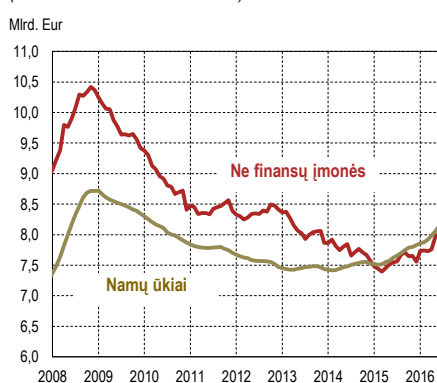
1 pav. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos

(2001 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)



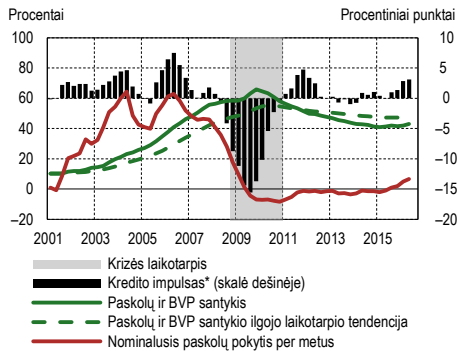
2 pav. PFĮ paskolų namų ūkiams ir ne finansų įmonėms portfelio kaita

(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



### 3 pav. Paskolų privačiam ne finansų sektoriui kaita

(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)

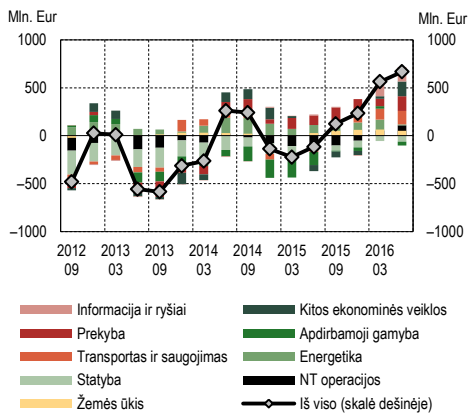


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienuosį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsimas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

\* Paskolų portfelio pokytis per metus – santykio su BVP metinis skirtumas.

### 4 pav. PFJ paskolų ne finansų įmonėms metinė kaita

(2012 m. III ketv.–2016 m. II ketv.)

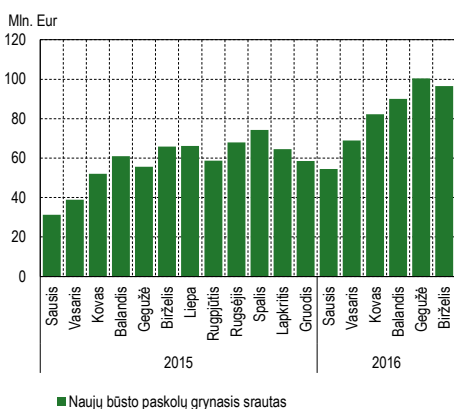


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: kai kurių ekonominių veiklų pavadinimai yra sutrumpinti.

### 5 pav. Naujų būsto paskolų grynas srautas

(2015 m. sausio mėn.–2016 m. birželio mėn.)



Šaltinis: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

kad bankų skolinimo standartai šiuo metu yra pakankamai griežti, staigus su kreditavimu sietinų disbalansų susiformavimas artimiausiu metu laikytinas mažai tikėtinu.

**Privačiam ne finansų sektoriui teikiamų paskolų<sup>5</sup> portfelio augimo tempas spartėjo, kreditas antrą ketvirtį iš eilės augo greičiau nei BVP.** Per 2016 m. antrąjį ketvirtį paskolų portfelis didėjo 3,3 proc. (palyginti su pirmuoju metų ketvirčiu), o keturių ketvirčių nominalusis BVP ūgtelėjo 0,7 proc., todėl paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelio ir BVP santykis per ketvirtį padidėjo 1,1 proc. p. ir sudarė 43,0 proc., taigi atotrūkis nuo ilgalaikės santykio tendencijos taip pat sumažėjo (žr. 3 pav.). Didėjantis kredito impulsas (paskolų privačiam sektoriui portfelio kaitos pagreitis) rodo, kad metinis kredito augimo tempas spartėja.

**Metinis paskolų portfelio augimas spartėja dvyliktą mėnesį iš eilės.**

2016 m. antrojo ketvirčio pabaigoje privačiojo ne finansų sektoriaus paskolų portfelis buvo 6,5 proc. didesnis nei prieš metus. Tai didžiausias metinis augimas nuo 2009 m. pirmojo ketvirčio. Prie portfelio augimo prisideda tiek paskolos ne finansų įmonėms, tiek ir paskolos namų ūkiams. Nors per 2016 m. antrąjį ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelis padidėjo 289,1 mln. eurų ir buvo 6,3 proc. didesnis nei pernai birželio mėn. (ūgtelėjo 3,7 % per ketvirtį), tačiau spartesniam metiniam augimui įtakos turi metų pradžioje suteiktos kelios stambios paskolos telekomunikacijų bei energetikos sektoriaus bendrovėms. Pašalinus šį poveikį, metinis ne finansų įmonių portfelio augimas siektų 3,4 proc. Paskolų namų ūkiams portfelis antrąjį metų ketvirtį taip pat didėjo – 223,0 mln. eurų, arba 6,8 proc. per metus (ketvirčio augimas siekė 2,8 %). Paskolų privačiam sektoriui naujų susitarimų (neįskaitant paskolų, dėl kurių buvo persitarta) apimtis 2016 m. antrąjį ketvirtį sudarė 1,2 mlrd. eurų ir buvo šiek tiek daugiau nei trečdaliu didesnė negu atitinkamą laikotarpį prieš metus. Daugiau nei pusę šio srauto padidėjimo lėmė paskolos namų ūkiams.

**Didelę įtaką kredito augimui darė išperkamosios nuomos portfelio didėjimas.** Vien per 2016 m. antrąjį ketvirtį šis portfelis išaugo 10,7 proc. ir peržengė 2 mlrd. eurų ribą. Per metus išperkamosios nuomos portfelis padidėjo 437 mln. eurų, t. y. 27,8 proc. Didžiausią įtaką tam darė vilkikų bei lengvųjų automobilių įsigijimas. Tai gali būti susiję ne tik su didesniu optimizmu namų ūkių sektoriuje, kai gyventojai drąsiau įsigyja didesnius pirkinius (pvz., automobilį), bet ir su tokiais veiksniais kaip, pavyzdžiui, didesnės transporto įmonių investicijoms plečiant ar atnaujinant turimų transporto priemonių parką.

**2016 m. antrąjį ketvirtį sparčiausiai didėjo skolinimas prekybos įmonėms, o labiausiai sumažėjo skolinimas apdirbamosios gamybos veiklą vykdančioms įmonėms** (žr. 4 pav.). Paskolų didmeninės ir mažmeninės prekybos įmonėms portfelis per 2016 m. antrąjį ketvirtį padidėjo 115,6 mln. eurų (7,2 % per ketvirtį ir 9,7 % per metus). Paprastai prekybos įmonių veikla nebūna reikšmingai susijusi su investicijomis į ilgalaikį turą, todėl tikėtina, kad prie portfelio augimo prisidėjo aktyvesnis skolinimasis apyvartinėms lėšoms. Vis dėlto neatmestina, kad, didėjant vartojimui, prekybos įmonės plečiasi, atnaujinama senas prekybines patalpas ir pan. Apdirbamosios gamybos ir energetikos sektoriai buvo vieninteliai, kurių įsipareigojimai kredito institucijoms per antrąjį ketvirtį mažėjo (atitinkamai 36,0 mln. ir 11,6 mln. Eur, arba 3,1 ir 1,5 %). Tam įtakos turėjo ir sparti suteiktų paskolų amortizacija. Lietuvos banko apklaustų komercinių bankų nuomone, paskolų ne finansų įmonėms paklausa didėja, labiausiai – dėl išaugusio smulkiojo ir vidutinio verslo įmonių skolinimosi. Padidėjusį poreikį atsargoms ir apyvartiniam kapitalui finansuoti bankai įvardijo kaip pagrindinius veiksnius, kurie lėmė įmonių paskolų paklausos augimą. Įmonių galimybes pasiskolinti didina didėjantis pelnas bei gerėjantis likvidumas. Bankų taikomi skolinimo įmonėms standartai iš esmės nesi-

<sup>5</sup> Kadangi 2016 m. antrąjį ketvirtį daugiau nei 80,0 proc. paskolų portfelio, t. y. visų privačiam sektoriui suteiktų paskolų ir ne finansų įmonių išleistų vertybinių popierių, sudarė kitų PFJ (bankų ir kredito unijų) privačiam ne finansų sektoriui suteiktos paskolos, toliau pateikiama kredito rinkos analizė grindžiama naujausiais kitų PFJ paskolų duomenimis. Be to, naudojami PFJ balanso statistikos duomenys, pakoreguoti dėl bankrutuojančių PFJ pašalinimo iš statistikos ir kitų techninių veiksnių. Plačiau žr. 2014 m. gruodžio mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgos 2 priedą „PFJ paskolų portfelio koregavimas atsižvelgiant į pokyčius dėl techninių veiksnių“ ([http://www.lb.lt/lietuovs\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2014\\_m\\_gruodzio\\_men.](http://www.lb.lt/lietuovs_ekonomikos_apzvalga_2014_m_gruodzio_men.)).

keitė, tačiau bankai žada ateityje juos šiek tiek griežtinti. Atidžiau ketinama vertinti didelių ir verslo ryšiais su Jungtine Karalyste susijusių įmonių riziką.

**PFĮ paskolų būstui įsigyti portfelio augimas toliau spartėjo.** Per 2016 m. antrąjį ketvirtį paskolų būstui įsigyti portfelis padidėjo 111,1 mln. eurų, arba 1,8 proc. (metinis augimas sudarė 6,5 %). Grynasis naujų būsto paskolų šrautas<sup>6</sup> siekė 286,9 mln. eurų – 57,2 proc. daugiau negu atitinkamą praėjusių metų ketvirtį (žr. 5 pav.). Būsto įsigijimą skatina augančios namų ūkių pajamos. Jos pastaruosius metus didėjo sparčiau nei nekilnojamojo turto kainos, todėl gerėjo būsto įperkamumas. Prie aktyvesnio skolinimosi būstui įsigyti prisideda ir rekordiškai mažos palūkanų normos. Be to, naujų būsto paskolų palūkanų normos 2016 m. birželio mėn. siekė apie 2,0 proc. ir buvo perpus mažesnės nei grynasis butų nuomos pajamingumas didmiesčiuose. Šis pajamingumas svyruoja apie 4,5–5,4 proc., todėl būstas įsigyjamas ir kaip investicija, t. y. siekiant jį išnuomoti. Komercinių bankų finansavimosi planai<sup>7</sup> rodo, kad 2016 ir 2017 m. tikimasi atitinkamai 10,9 ir 5,4 proc. sieksiančio būsto paskolų portfelio metinio augimo. Pastaruoju metu stebima portfelio plėtra yra suderinama su Lietuvos banko prognozuojamu vidutinio darbo užmokesčio augimu, kuris 2016 ir 2017 m. turėtų sudaryti 5,3 proc. Paskolų būstui įsigyti portfelio dydis jau viršijo iki krizės buvusį lygį. Vis dėlto vertinant dabartines šio portfelio augimo tendencijas svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad jis po krizės ilgiau nei 5 metus mažėjo. Be to, būsto paskolos yra ilgalaikės, todėl, po krizės naujų paskolų šrautui sumažėjus, šis portfelis susitraukė mažiau nei, pavyzdžiui, vartojimo paskolų portfelis.

**Namų ūkiai vartojimo reikmėms skolinasi aktyviau nei būstui, tai skatina gerėjantys lūkesčiai dėl ateities.** Per 2016 m. antrąjį ketvirtį PFĮ teikiamų vartojimo paskolų portfelis padidėjo 114,1 mln. eurų (6,9 %), o jo metinis augimas siekė 8,1 proc. Tai sparčiausias metinis padidėjimas nuo 2009 m. pradžios. Žemų palūkanų normų aplinka, mažėjantis nedarbas, didėjančios pajamos ir augant šalies ekonomikai gerėjantis gyventojų požiūris į ateities perspektyvas prisideda prie aktyvesnio skolinimosi vartojimui. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2016 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje šalies gyventojų vidutinis darbo užmokestis buvo 6,9 proc. didesnis nei prieš metus, o užimtumo lygis per tą patį laikotarpį išaugo 2,5 proc.

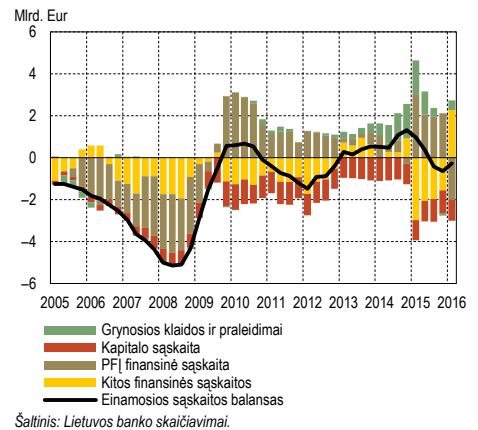
**2016 m. antrąjį ketvirtį PFĮ paskolų ir indėlių santykis šiek tiek padidėjo.** Ketvirčio pabaigoje jis sudarė 108,0 proc. (0,5 proc. p. daugiau negu prieš ketvirtį<sup>8</sup>). Prie santykio didėjimo labiausiai prisideda spartesnis paskolų portfelio augimas. Kita vertus, šis rodiklis vis dar buvo mažesnis už ilgalaikį vidurkį (119 %) ir rodė, kad beveik visos privačiam sektoriui suteiktos paskolos prilygsta privačiojo sektoriaus indėliams.

**2016 m. pirmąjį ketvirtį Lietuvos einamosios sąskaitos deficitas buvo nedidelis ir dar sumažėjo.** Einamosios sąskaitos deficitas sudarė 0,8 proc., palyginti su metų BVP (žr. 6 pav.). Analizuojamu laikotarpiu prie sąskaitos deficito labiausiai prisidėjo kredito įstaigų išmokėti dividendai, pervesti patrunuojantiems bankams užsienyje. Sprendžiant iš Lietuvos banko 2016 m. birželio mėn. paskelbtų makroekonominių prognozių, einamoji sąskaita 2016 m. ir toliau turėtų būti šiek tiek deficitinė (–0,1 %, palyginti su BVP), tačiau, palyginti su kovo mėn. prognozėmis (–1,9 %), lūkesčiai dėl einamosios sąskaitos balanso pagerėjo.

**2016 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai nerodė, kad finansų sektoriuje formuotųsi disbalansai** (žr. 7 pav.). Lietuvai pritaikytais sudėtiniais ankstyvo įspėjimo krizių rodikliais apibendrinama kredito rinkos būklė, būsto įperkamumas, skolininkų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus ir akcijų rinkos raida<sup>9</sup>. Kadangi nuo 2012 m.

#### 6 pav. Einamosios sąskaitos balansas ir jo finansavimas (4 ketvirčių slenkamoji suma)

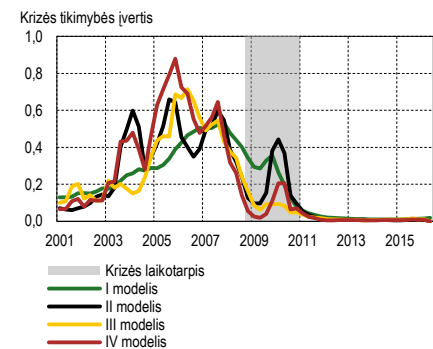
(2001 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

#### 7 pav. Sudėtiniai Lietuvos ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai

(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)

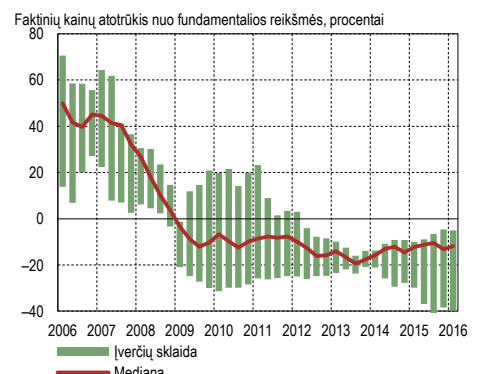


Šaltiniai: ESRV ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: šie sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti pagal ESRV įvertintų ir atrinktų geriausių logit modelių koeficientus, žr. Detken et. al., „Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration options“, ESRB Occasional Paper No. 5, 2014.

#### 8 pav. Būsto kainų atotrūkis nuo ilgalaikio vidurkio

(2006 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: įvertiniai yra apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliais ir HP filtru.

<sup>6</sup> Naujų susitarimų dėl paskolų ir paskolų, dėl kurių buvo persitarta, skirtumas.

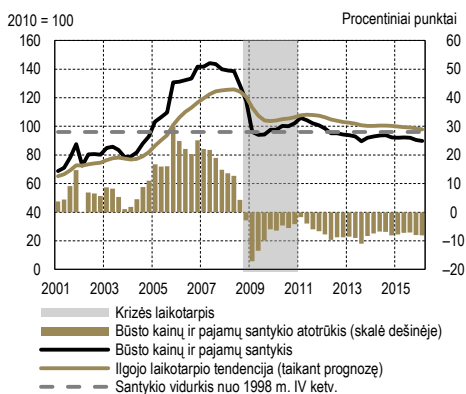
<sup>7</sup> Plačiau apie bankų finansavimosi planus žr. 2016 m. Lietuvos banko paskelbtos Finansinio stabilumo apžvalgos 4 intarpa ([http://www.lb.lt/finansinio\\_stabilumo\\_apzvalga\\_2016\\_m#page=13](http://www.lb.lt/finansinio_stabilumo_apzvalga_2016_m#page=13)).

<sup>8</sup> Pašalinus sezono įtaką (žr. priedo F pav.).

<sup>9</sup> Plačiau žr. Valinskytės N. ir Rupeikos G. straipsnį „Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania“, išspausdintą Lietuvos banko interneto svetainėje skelbiamoje Teminių straipsnių serijoje ([http://www.lb.lt/leading\\_indicators\\_for\\_the\\_countercyclical\\_capital\\_buffer\\_in\\_lithuania\\_1](http://www.lb.lt/leading_indicators_for_the_countercyclical_capital_buffer_in_lithuania_1)). Rodikliai sudaryti, remiantis ekonometriniais modeliais, kurie leidžia įvertinti įvairius šių rodiklių derinius: bankų paskolų ir BVP santykio atotrūkį, būsto kainų ir pajamų santykio metinį pokytį, skolos įmokos ir pajamų santykį, akcijų kainos metinį pokytį. Sudėtiniai

### 9 pav. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę)

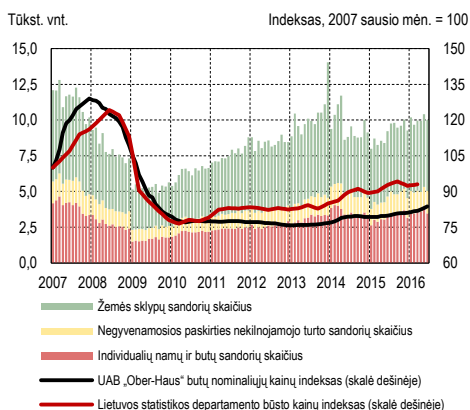
(2001 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastabos: 1) pajamos – namų ūkių algos ir atlyginimai; 2) ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. [ateitį] pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

### 10 pav. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas (pašalinus sezono įtaką) ir kainų indeksai

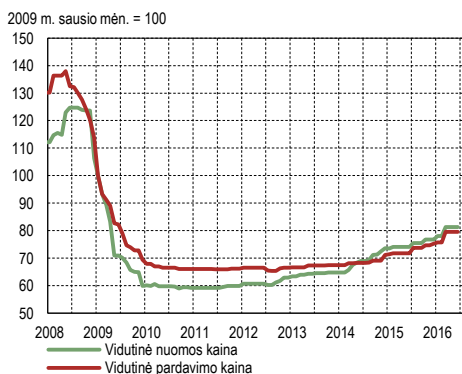
(2008 m. sausio mėn.–2016 m. birželio mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas, UAB „Ober-Haus“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

### 11 pav. Komerčio nekilnojamojo turto vidutinės nuomos ir pardavimo kainos

(2008 m. sausio mėn.–2016 m. birželio mėn.)



Šaltiniai: UAB „Ober-Haus“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

šie įverčiai yra artimi 0, tikimybė, kad per artimiausius penkerius metus galėtų įvykti didelė finansų krizė, yra nedidelė.

## Nekilnojamojo turto rinka aktyvi, tačiau perkaitimo požymių joje nėra

**2016 m. antrąjį ketvirtį būsto kainos Lietuvoje buvo vidutiniškai 4,1 proc.<sup>10</sup> didesnės nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus.** Pirmąjį ketvirtį tiek Lietuvos statistikos departamento, tiek nekilnojamojo turto rinkos dalyvių duomenys rodė lėtesnį kainų metinį augimą – atitinkamai 3,4 ir 2,9 proc. Vilniuje metinis būsto kainų prieaugis buvo didesnis ir sudarė 5,3 proc. Kainoms didėjant, jų atotrūkis nuo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmių sumažėjo, tačiau tebėra neigiamas (žr. 8 pav.). Skirtumas tarp būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio ir jo ilgalaikės tendencijos (taikant prognozę) 2016 m. pirmąjį ketvirtį taip pat buvo neigiamas (–8,2 %), ir, palyginti tiek su praėjusiu ketvirčiu, tiek su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, jo pokyčiai buvo menki (skirtumas padidėjo atitinkamai 0,2 ir 0,4 proc. p.; žr. 9 pav.). Apskritai gyventojų pajamos pastaruosiu metu auga sparčiau nei būsto kainos, o tai lemia, kad atotrūkis tarp būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio ir jo pusiausvyros reikšmės nemažėja.

**2016 m. antrąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas buvo šiek tiek didesnis nei pirmąjį ketvirtį** (žr. 10 pav.). Didžiausią poveikį tam darė išaugusi prekyba gyvenamosios paskirties objektais. Pašalinus sezono įtaką, būsto perleidimų padaugėjo 2,5 proc., o žemės sklypų ir komercinės paskirties objektų buvo parduota atitinkamai 1,5 ir 0,9 proc. daugiau nei pirmąjį ketvirtį. Palyginti su atitinkamu praėjusių metų ketvirčiu, bendras nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius išaugo 17,0 proc., tačiau didelė dalis šio padidėjimo yra susijusi su mažos bazės efektu, kurį lėmė po euro įvedimo, 2015 m. pirmojoje pusėje, reikšmingai smukęs rinkos aktyvumas. Be to, per 2016 m. pirmąjį pusmetį sudarytų butų, žemės sklypų ir individualių namų pirkimo sandorių skaičius buvo apie 17 proc. mažesnis nei atitinkamu laikotarpiu 2007 m., kai aktyvumas nekilnojamojo turto rinkoje buvo bene didžiausias nuo 2004 m., ir apie 4 proc. mažesnis nei 2015 m. antrąjį pusmetį.

**Kredito įstaigų dalyvavimas finansuojant būsto pirkimą 2016 m. antrąjį ketvirtį buvo aktyvesnis.** Per 2016 m. antrąjį ketvirtį bent iš dalies skolintomis lėšomis įsigytų būstų vidutinė dalis, vertinant pagal sandorių skaičių, buvo 42,8 proc., t. y. 5,5 proc. p. didesnė nei atitinkamą praėjusių metų ketvirtį<sup>11</sup>. Vertinant atitinkamą santykį pagal sudaromų būsto sandorių vertę, matyti, kad kredito įstaigų suteiktos paskolos būstui įsigyti nagrinėjamu laikotarpiu sudarė 71,5 proc. visų sudarytų butų ir namų įsigijimo sandorių vertės. Ši dalis per metus padidėjo 13,2 proc. p. Prie tokio kilimo prisideda tai, kad perkami didesnės vertės būstai, pavyzdžiui, Vilniuje vidutinė būsto pirkimo sandorio vertė didėja jau nuo 2014 m., o 2016 m. pirmąjį ketvirtį siekė 77,2 tūkst. eurų, t. y. 15,0 proc. daugiau nei prieš metus.

**Būsto pasiūla yra pakankama ir spaudimo kainoms kilti nesudaro.** Per 2016 m. antrąjį ketvirtį pirkėjai Vilniuje įsigijo tiek pat butų, kiek jų naujai pasiūlė nekilnojamojo turto plėtotojai, todėl neparduotų butų skaičius beveik nepakitęs ir siekė 3 350. Per metus laisvų butų sostinėje sumažėjo apie 18,0 proc. Nekilnojamojo turto plėtotojai reikšmingų pokyčių antrąjį šių metų pusmetį pirminėje būsto rinkoje nesitiki. Pastebėtina, kad šalyje per praėjusius ketverius metus suteiktų leidimų statyti būstą skaičius augo, o 2015 m. pabaigoje buvo 18,6 proc. didesnis nei prieš metus ir beveik dviem trečdaliais didesnis negu prieš penkerius metus. Panaši tendencija vyravo ir Vilniaus mieste. Tai rodo, kad būsto pasiūla artimiausius kelerius metus neturėtų mažėti.

**Komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkoje kainos augo sparčiau nei gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje** (žr. 11 pav.). Per metus ko-

rodikliai parodo sisteminės finansų krizės tikimybės įvertį ir, tikėtina, kaip ankstyvo įspėjimo rodikliai yra tikslesni nei atskiri kintamieji.

<sup>10</sup> UAB „Ober-Haus“ duomenimis.

<sup>11</sup> Lietuvoje būsto rinka pasižymi sezoniskumu, kuris labiausiai juntamas pirmąjį metų ketvirtį. Dėl palyginti mažos duomenų imties sezoninio lyginimo metodų taikymas būtų neefektyvus, todėl šioje apžvalgoje būsto pirkimo imant paskolą dalis lyginama tik su tokiu pačiu praėjusių metų atitinkamo laikotarpio rodikliu.

mercinių objektų pardavimo vidutinės kainos išaugo 10,9 proc., o nuoma brango 6,7 proc. Per ketvirtį pardavimo ir nuomos vidutinės kainos padidėjo atitinkamai 3,3 ir 1,5 proc., o vidutinis biurų nuomos pajamingumas per 2016 m. antrąjį ketvirtį šiek tiek sumažėjo (0,2 proc. p.) ir siekė 9,6 proc. (per metus sumažėjo 0,4 proc. p.) bei gerokai viršijo būsto nuomos pajamingumą.

## Priedas. Orientacinės AKR normos ir rodikliai, iš anksto įspėjantys apie AKR didinimo poreikį

Pagrindiniai rodikliai:

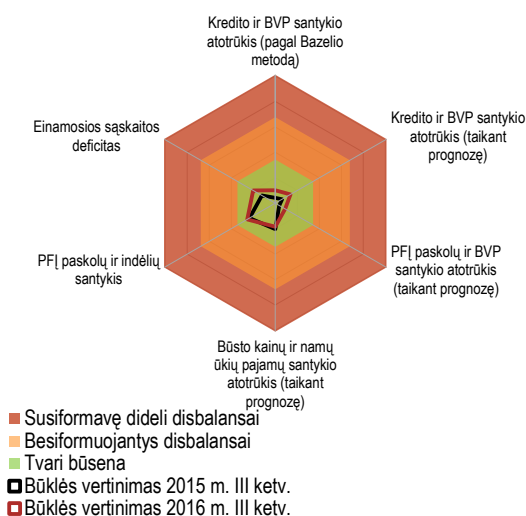
1. Kredito privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)
2. Kredito privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

Papildomi rodikliai:

1. PFĮ paskolų privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)
2. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę)
3. PFĮ paskolų privačiajam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis
4. Einamosios sąskaitos balanso (deficito) ir BVP santykis

### A pav. Kredito rinkos disbalansų vertinimas remiantis pagrindiniais ir papildomais rodikliais

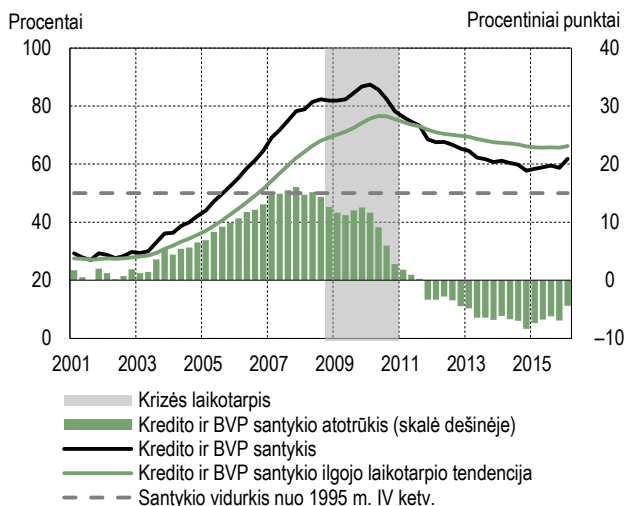
(2016 m. III ketv. atliekamas vertinimas)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ašių skalės sudarytos pagal atitinkamo rodiklio kaitos režius: nuo mažiausios stebėtos reikšmės iki didžiausios.

### C pav. II pagrindinis rodiklis: kredito privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

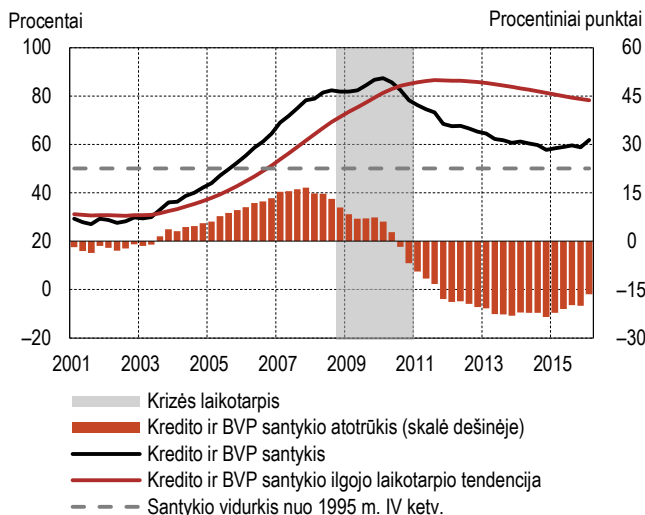
(2001 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, kredito ir BVP santykis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

### B pav. I pagrindinis rodiklis: kredito privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)

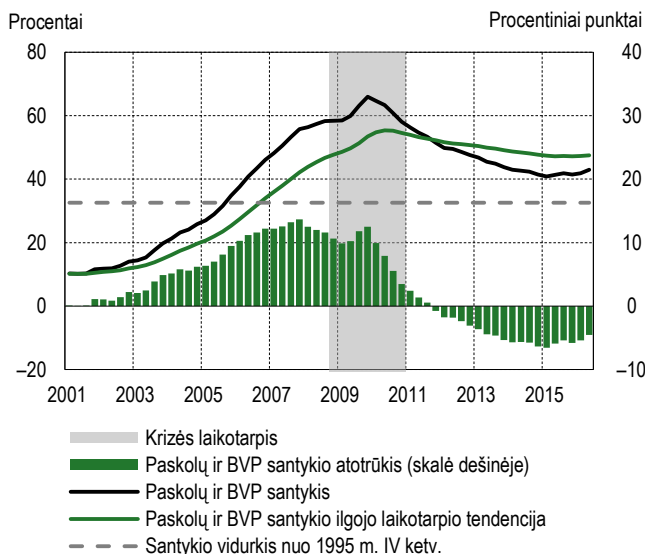
(2001 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000.

### D pav. I papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)

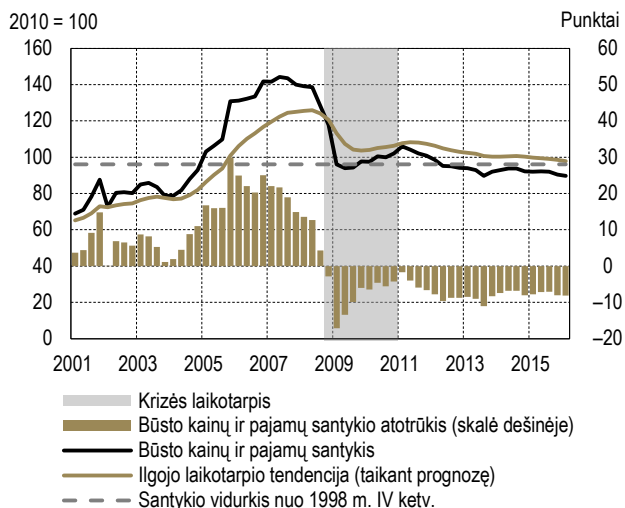


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.



**E pav. II papildomas rodiklis: būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę)**

(2001 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)

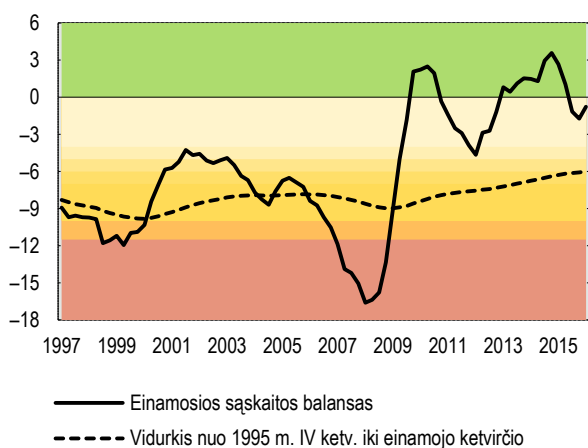


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastabos: 1) pajamos – namų ūkių algos ir atlyginimai; 2) ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

**G pav. IV papildomas rodiklis: einamosios sąskaitos balanso (4 ketv. slenkamosios sumos) ir BVP santykis**

(1997 m. I ketv.–2016 m. I ketv.)

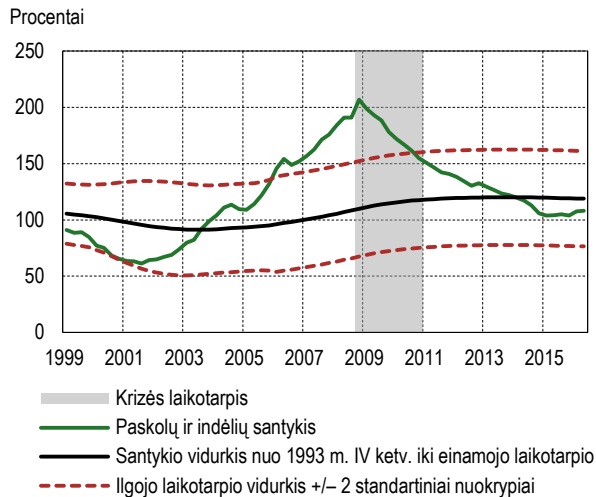
Procentai, 4 ketvirčių slenkamoji suma, palyginti su BVP



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: rizikos lygis nustatomas remiantis S. M. Reinhart ir V. R. Reinhartu, 2008, *Capital flow bonanzas: An encompassing of the past and present*, NBER working paper, 14321.

**F pav. III papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiajam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis**

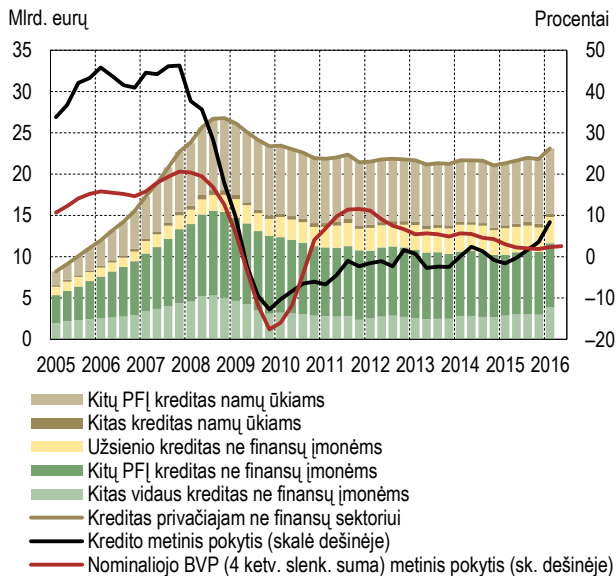
(1999 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: laikoma, kad rodiklio raida subalansuota, jei nenukrypsta nuo savo ilgalaikio vidurkio daugiau kaip per 2 standartinius nuokrypius. Standartinis nuokrypis apskaičiuotas naudojant 1993 m. IV ketvirčio–2006 m. I ketvirčio duomenis, apimančius tik nuosaikios rodiklio kaitos laikotarpį.

**H pav. Kredito ir nominaliojo BVP kaita**

(2005 m. I ketv.–2016 m. I ketv.; nominaliojo BVP kaita – iki 2016 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.