



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

ANTICIKLINIS KAPITALO REZERVAS

SPRENDIMĄ PAGRINDŽIANTI MEDŽIAGA

2 0 1 6

Kovas

Santrumpos

AKR	anticiklinis kapitalo rezervas
ASN	Atsakingojo skolinimo nuostatai
BVP	bendrasis vidaus produktas
ECB	Europos Centrinis Bankas
ESRV	Europos sisteminės rizikos valdyba
PFĮ	pinigų finansų įstaigos (bankai ir kredito unijos)
VĮ	valstybės įmonė

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

Leidinys prieinamas PDF formatu Lietuvos banko interneto svetainėje adresu www.lb.lt.

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2016 m. vasario 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 priėmė sprendimą¹ nustatyti 0 proc. AKR normą, kuri įsigalios nuo 2016 m. kovo 31 d. Toks sprendimas priimtas atsižvelgiant į pagrindinius bei papildomus AKR nustatymo rodiklius ir remiantis atlikta skolinimo ir būsto rinkos analize.

Pagrindiniai rodikliai, kuriais remiamasi apskaičiuojant orientacinęⁱⁱ AKR normą, didėjančio disbalanso kredito rinkoje nerodo. 2015 m. trečiąjį ketvirtį kredito ir BVP santykis sudarė 59,3 proc., jo atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos toliau buvo neigiamas ir, priklausomai nuo vertinimo metodo, sudarė –6,2 ir –19,9 proc. punkto. Bankų ir kredito unijų skolinimą parodančiais duomenimis, per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį paskolų privačiam sektoriui portfelis sumažėjo 0,4 proc. Paskolų būstui įsigyti raida buvo kitokia: šis portfelis per ketvirtį padidėjo 1,7 proc. Tačiau toks augimas dera su šalies ekonomikos raidos tendencijomis ir atitinka augančias namų ūkių pajamas.

Papildomi AKR nustatymo rodikliai, apimantys kredito rinkos išorinius (užsienio) veiksnius ir pokyčius būsto rinkoje, skolinimo rinkos plėtros netvarumo irgi nerodo. 2015 m. ketvirtojo ketvirčio pabaigoje bankų paskolų ir indėlių santykis sudarė 103,6 proc. ir buvo reikšmingai mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (119 %). 2015 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvos einamoji sąskaita buvo deficitinė, tačiau prie jos finansavimo PFĮ skolinimasis iš užsienio prisidėjo nedaug.

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos tebebuvo mažesnės už jų ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, šis atotrūkis per ketvirtį sumažėjo nedaug. Nors 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje prekyba vyko aktyviau nei tą patį ketvirtį prieš metus, tačiau per visus 2015 m. sandorių sudaryta beveik 5 proc. mažiau nei 2014 m. Paklausos ir pasiūlos tendencijos šioje rinkoje rodo, kad artimiausiu metu neproporcingas kainų kilimas mažai tikėtinas. Įvairūs išankstinio įspėjimo rodikliai irgi patvirtina, kad sisteminės bankų krizės tikimybė yra menka.

¹ 2016 m. kovo 29 d. Lietuvos banko valdybos nutarimas Nr. 03-35 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

ⁱⁱ 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“).

Kreditavimo rinka tapo aktyvesnė, tačiau jos plėtra tvari

Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos vis dar yra reikšmingai neigiamas, tačiau per pastaruosius kelis ketvirčius jis sumažėjo (žr. 1 pav.). Orientacinė AKR norma, Lietuvos banko apskaičiuota tiek Bazelio, tiek papildytu prognoze metodu¹, yra lygi 0 proc. (žr. 2 pav.). Orientacinė AKR norma apskaičiuojama remiantis kredito privačiam sektoriui duomenimis, apimančiais visų kreditorių suteiktas paskolas ne finansų įmonėms ir namų ūkiams bei turimus ne finansų įmonių išleistus skolos vertybinius popierius. 2015 m. trečiąjį ketvirtį atotrūkis tarp kredito ir nominaliojo BVP santykio bei jo ilgojo laikotarpio tendencijos tebebuvo neigiamas ir, priklausomai nuo vertinimo metodo², sudarė –6,2 ir –19,9 proc. punkto. Palyginti su 2015 m. antruoju ketvirčiu, kredito ir BVP santykio atotrūkis buvo atitinkamai 0,7 ir 1,4 proc. p. mažesnis (per metus sumažėjo 3,0 ir 4,5 proc. p.). Pagrindinė mažėjimo priežastis yra tai, kad 2015 m. trečiąjį ketvirtį nominalusis BVP augo lėčiau (0,8 %), negu didėjo kreditas (2,3 %). Kadangi 2015 m. trečiąjį ketvirtį 69,7 proc. kredito portfelio, t. y. visų privačiam sektoriui suteiktų paskolų ir ne finansų įmonių išleistų vertybinių popierių, sudarė kitų PFĮ (bankų ir kredito unijų) privačiam ne finansų sektoriui suteiktos paskolos, toliau pateikiama kredito rinkos analizė yra grindžiama naujausiais kitų PFĮ paskolų duomenimis³.

2015 m. ketvirtąjį ketvirtį privačiam ne finansų sektoriui suteiktų paskolų portfelis mažėjo, nors paskolų naujų susitarimų apimtis augo. Per ketvirtąjį ketvirtį paskolų portfelis sumažėjo 0,4 proc., o metinis nominalusis BVP ūgtelėjo 0,7 proc., todėl paskolų privačiam sektoriui portfelio ir BVP

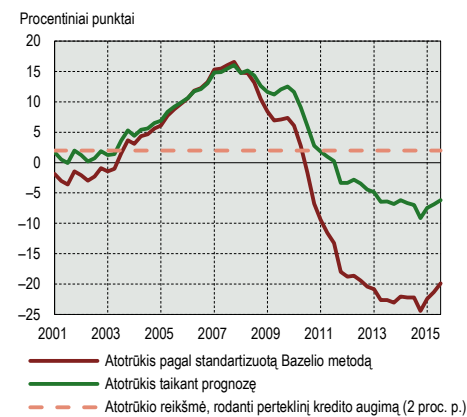
¹ Žr. Lietuvos banko teminį straipsnį Nr. 5 „Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje“ (https://www.lb.lt/anticiklinio_kapitalo_rezervo_taikymas_lietuvoje).

² Pagal ESRV rekomendaciją (ESRB/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 pratęsus 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).

³ Naudojami PFĮ balanso statistikos duomenys, pakoreguoti dėl bankrutuojančių PFĮ pašalinimo iš statistikos ir kitų techninių veiksnių. Plačiau žr. 2014 m. gruodžio mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgos 2 priedą „PFĮ paskolų portfelio koregavimas atsižvelgiant į pokyčius dėl techninių veiksnių“ (http://www.lb.lt/lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2014_m_gruodzio_men). Atsižvelgus į tai, kad skirtumas tarp perskaiciuotų ir oficialiai pateiktų duomenų mažėja, kitoje anticiklinio kapitalo rezervo taikymą pagrindžiančioje pažymoje ketinama naudoti oficialiai pateikiamus duomenis.

1 pav. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos

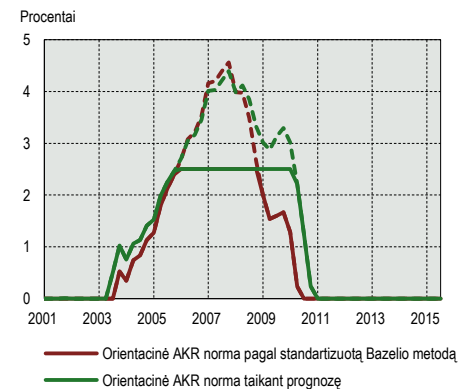
(2001 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2 pav. Orientacinės AKR normos

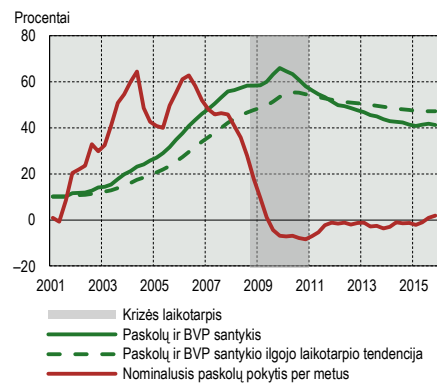
(2001 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: punktyru pažymėta AKR norma, jei nebūtų taikomas maksimalus galimas AKR normos dydis (2,5 %).

3 pav. Paskolų privačiam ne finansų sektoriui kaita

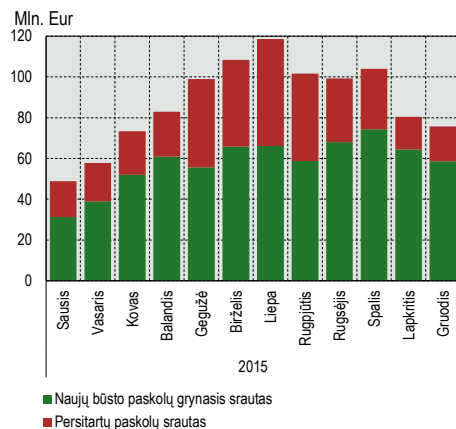
(2001 m. I ketv.–2015 m. IV ketv.)



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

4 pav. Naujų būsto paskolų grynasis srautas

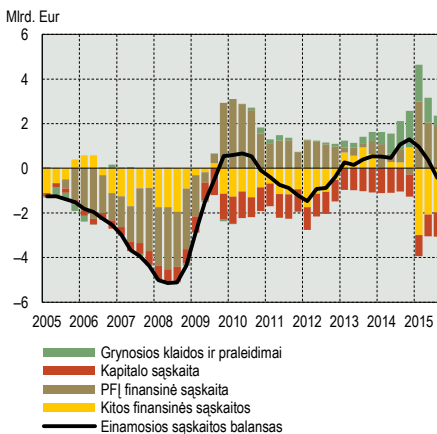
(2015 m. sausio mėn.–gruodžio mėn.)



Šaltinis: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

5 pav. Einamosios sąskaitos balansas ir jo finansavimas (keturių ketvirčių slenkamoji suma)

(2005 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

santykis per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį sumažėjo 0,3 proc. p. ir sudarė 41,3 proc. (žr. 3 pav.). Palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, paskolų portfelis buvo 1,9 proc. didesnis, o išlikęs teigiamas paskolų privačiam sektoriui kredito impulsas (paskolų portfelio kaitos pagreitis) rodė nuosaikiai sparčiau metinį kredito augimą. Per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelis sumažėjo 150,1 mln. eurų, arba 1,9 proc. Metinis šių paskolų portfelio kaitos tempas ir toliau buvo neigiamas (–0,2 %). 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį paskolų namų ūkiams portfelis padidėjo 87,5 mln. eurų, arba 1,1 proc. (pokyti per 2015 m. siekė 304,9 mln. Eur, arba 4,1 %). Paskolų privačiam sektoriui naujų susitarimų (įskaitant anksčiau suteiktų paskolų persitarimus) apimtis pasižymi sezoniškumu – antrąjį ir ketvirtąjį ketvirtį ji paprastai būna didesnė. 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį ši apimtis sudarė 1,6 mlrd. eurų ir buvo penktadaliu didesnė negu atitinkamą laikotarpį prieš metus. Tokį augimą lėmė aktyvesnis ne finansų įmonių skolinimasis, o paskolų portfelis nedidėjo dėl trumpėjančių paskolų trukmių ir greitesnio paskolų grąžinimo. Naujų paskolų susitarimų apimties (įskaitant anksčiau suteiktų paskolų persitarimus) ir metinio BVP santykis per metus padidėjo 2,3 proc. p. – iki 15,5 proc.

2015 m. ketvirtąjį ketvirtį didėjo skolinimas nekilnojamojo turto ir transporto, o mažėjo – prekybos, statybos ir gamybos įmonėms. Paskolų portfelis statybos įmonėms per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį sumažėjo beveik penktadaliu. Statybos įmonių veiklos aktyvumui reikšmingą įtaką daro sezoniškumas, ir tai iš dalies rodo paskolų grąžinimo bankams tendencijos: šaltuoju metų laiku šių įmonių aktyvumas sumažėja ir poreikis skolintis sumenksta. Ekonominės veiklas, susijusias su viešuoju sektoriumi (pvz., energijos tiekimas) ar atsigaunančiu vartojimu (pvz., transportas), bankai kreditavo šiek tiek aktyviau – joms suteiktų paskolų portfelis per ketvirtąjį ketvirtį padidėjo 5,8 proc. Lietuvos banko apklausti komerciniai bankai įmonių finansinę padėtį vertino kaip vidutinišką arba gerą ir numatė, kad tokia ji turėtų būti ir per 2016 m. pirmąjį ketvirtį.

Paskolų būstui įsigyti portfelis toliau augo. Paskolų būstui įsigyti portfelis per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį padidėjo 103,7 mln. eurų, arba 1,7 proc. Grynasis naujų būsto paskolų srautas⁴ sudarė 197,6 mln. eurų, arba 2,0 proc. daugiau negu prieš ketvirtį (žr. 4 pav.). Lietuvos banko atliekamos komercinių bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų rodo, kad 2016 m. būsto paskolų portfelis turėtų augti apie 4,1 proc. Toks augimas būtų suderinamas su Lietuvos banko prognozuojamu vidutinio darbo užmokesčio augimu, kuris 2016 m. turėtų sudaryti 5 proc.

Bankų ir kredito unijų teikiamų vartojimo ir kitų namų ūkių reikmėms tenkinti skirtų paskolų suma nuosaikiai mažėjo, tačiau namų ūkiai aktyviau skolinosi iš kitų paskolų teikėjų. Paskolų portfelis, apimantis bankų ir kredito unijų namų ūkiams teikiamas vartojimo ir kitas paskolas, per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį sumažėjo 16,8 mln. eurų, arba 1,0 proc. Namų ūkiai aktyviau skolinosi iš vartojimo paskolas teikiančių ne kredito įstaigų – vartojimo kredito davėjų ir finansinės nuomos (lizingo) bendrovių. 2015 m. trečiąjį ketvirtį vartojimo kredito davėjų ir finansinės nuomos bendrovių paskolų namų ūkiams, teikiamų vartojimo tikslams, portfeliai atitinkamai padidėjo 6,2 ir 5,9 proc. (iki 410,8 ir 158,8 mln. Eur). Augančią tokių produktų paklausą rodo ir į vartojimo kredito davėjų sąrašą įtrauktų įmonių skaičiaus didėjimas: per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį vartojimo kreditus pradėjo teikti 4 naujos įmonės (iš viso jų yra 153). Be to, pastaraisiais metais padidėjo namų ūkių tarpusavio skolinimas (angl. *peer-to-peer lending*) ir pradėjo daugėti tokias paslaugas teikiančių įmonių. Pavyzdžiui, sausio mėn. pabaigoje UAB „Bendras finansavimas“ (SAVY) perskolintų paskolų likutis sudarė 2,9 mln. eurų, arba 1,0 mln. eurų daugiau negu 2015 m. spalio mėn. Paminėtina, kad 2016 m. vasario 1 d. įsigalioję Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymo pakeitimai riboja šios rūšies kreditų netvarios plėtros galimybes.

2015 m. ketvirtąjį ketvirtį šalyje veikiančių bankų paskolų ir indėlių san-

⁴ Naujų susitarimų dėl paskolų ir paskolų, dėl kurių buvo persitarta, skirtumas.

tykis iš esmės nesikeitė. 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį indėliai bankuose augo šiek tiek sparčiau nei bankų suteiktų paskolų portfelis, tačiau dėl to paskolų ir indėlių santykis beveik nepasikeitė. 2015 m. pabaigoje šis santykis sudarė 103,6 proc., arba 1,4 proc. p. mažiau negu prieš ketvirtį⁵. Palyginti su ilgalaikiu vidurkiu (119 %), paskolų ir indėlių santykis buvo mažas ir rodė, kad beveik visos privačiam sektoriui suteiktos paskolos prilygsta privačiojo sektoriaus indėliams.

2015 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvos einamoji sąskaita buvo deficitinė ir sudarė –1,7 proc., palyginti su ketvirčio BVP (žr. 5 pav.). Tam didžiausią įtaką darė išaugę pervedimai iš Lietuvos, susiję su reinvesticijomis, portfelinėmis investicijomis ir neigiamu grynuoju prekių eksportu. Paskolų kaitos tvarumui yra svarbūs einamosios sąskaitos deficito finansavimo šaltiniai. Vienas iš tokių šaltinių yra PFĮ. Jos keletą metų prieš ekonomikos nuosmukį reikšmingai prisidėjo prie einamosios sąskaitos deficito finansavimo, t. y. išaugęs prekių importas buvo finansuojamas privačiojo sektoriaus skolinimusi iš bankų, o bankai skolinosi iš užsienio. 2015 m. trečiąjį ketvirtį PFĮ prie einamosios sąskaitos deficito finansavimo prisidėjo nedaug. Sprendžiant iš Lietuvos banko 2015 m. gruodžio mėn. paskelbtų makroekonominių prognozių, einamoji sąskaita 2016 m. turėtų būti deficitinė (–3,5 %, palyginti su BVP) dėl spartesnio importo augimo ir lėšų pervedimo iš Lietuvos. Prognozuojama, kad didžiąją dalį (1,9 proc. p.) šios sąskaitos deficito padengs kapitalo pervedimai į Lietuvą.

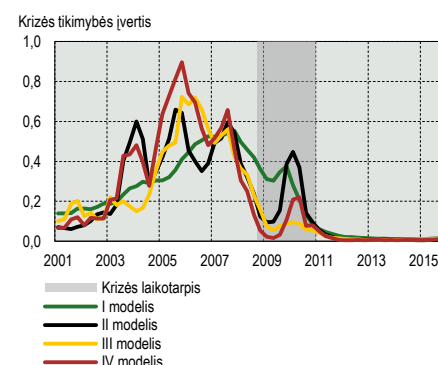
2015 m. ketvirtojo ketvirčio pabaigos sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai rodė, kad disbalansų finansų sektoriuje nesiformuoja (žr. 6 pav.). Lietuvai pritaikytais sudėtiniais ankstyvo įspėjimo krizių rodikliais apibendrinama kredito rinkos būklė, būsto įperkamumas, skolininkų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus ir akcijų rinkos raida⁶. Šiuos rodiklius galima laikyti sisteminės bankų krizės tikimybės (apytiksliai 5 m. laikotarpiu) įverčiais. Nuo 2012 m. šie įverčiai yra artimi 0, todėl tikimybė, kad per artimiausius penkerius metus galėtų įvykti didelė finansų krizė, vertintina kaip menka.

Privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimo lygis per 2016 m. iš esmės neturėtų keistis. 2016 m. sausio mėn. Lietuvos banko apklausti komerciniai bankai 2016 m. tikisi spartesnio privačiojo sektoriaus paskolų portfelio augimo, nei jo buvo tikimasi atliekant apklausą 2015 m. spalio mėn. Nors praeities duomenys rodo, kad apklausose komerciniai bankai būsimą paskolų portfelio plėtrą yra linkę pervertinti, net ir išsipildžius optimistinėms bankų prognozėms (3,7 % sudarantis paskolų portfelio augimas), įsiskolinimo lygis reikšmingai nepasikeis (sumažėtų 0,2 proc. p.), nes, kaip rodo Lietuvos banko prognozė, nominaliojo BVP augimas 2016 m. turėtų sudaryti 4,1 proc.

Jeigu artimiausioje ateityje namų ūkių kreditavimas augtų sparčiau, toks augimas atitiktų didėjančias pajamas. Vienas iš namų ūkių įsiskolinimo našta rodančių dydžių – paskolų būstui įsigyti portfelio ir viso darbo užmokesčio fondo metinis santykis – 2015 m. trečiąjį ketvirtį sudarė 51,6 proc., arba 1,5 proc. p. mažiau negu prieš metus. Per 5 metus nuo didžiausio santykio, pasiekto 2010 m. trečiąjį ketvirtį, jis sumažėjo 14,6 proc. p. Pagal Lietuvos banko 2015 m. gruodžio mėn. paskelbtas prognozes, 2016 m. nominalusis darbo užmokestis Lietuvoje kils 5,0 proc., užimtųjų skaičius augs 0,2 proc., o nedarbo lygis mažės 0,4 proc. p. Apklaustų komercinių bankų nuomone, paskolų būstui įsigyti portfelio augimas 2016 m. sudarys 4,1 proc., nors skolinimo sąlygos ir išliktų griežtos (žr. 7 pav.).

6 pav. Sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai Lietuvai

(2001 m. I kv. – 2015 m. IV kv.)

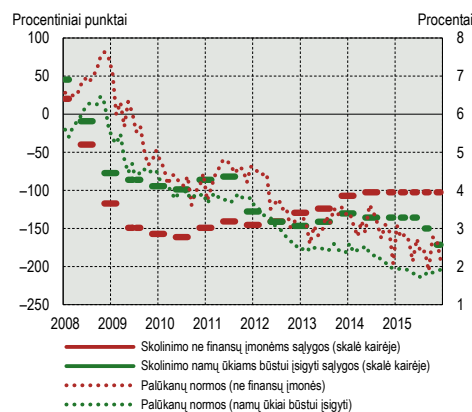


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti remiantis logit modeliais, įvertintais Detken ir kt., 2014, Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration options, ESRV teminis straipsnis Nr. 5.

7 pav. Bankų skolinimo sąlygos ir paskolų privačiam sektoriui palūkanų normos

(2008 m. sausio mėn. – 2015 m. gruodžio mėn.)

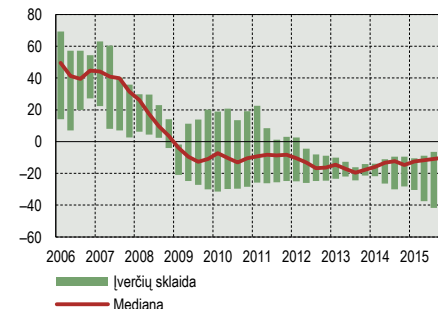


Šaltiniai: Bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastaba: skolinimo sąlygų keičėms augimas rodo skolinimo sąlygų švelnėjimą ir atvirkščiai.

8 pav. Būsto kainų atotrūkis nuo ilgalaikio vidurkio

(2006 m. I kv. – 2015 m. IV kv.)

Rinkos kainos atotrūkis nuo fundamentalios reikšmės, procentai



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

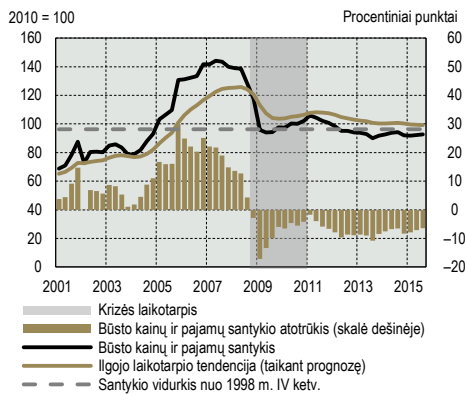
Pastaba: įverčiai yra apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliais ir HP filtru (plačiau žr. Kulkauskas D. 2015: Measuring Fundamental Housing Prices in the Baltic States: Empirical Approach. – Proceeding of 22nd Annual European Real Estate Society Conference, 15–40.).

⁵ Pašalinus sezono įtaką (žr. priedo F pav.).

⁶ Plačiau žr. N. Valinskytės N. ir G. Rupeikos 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>). 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 rodikliai parodo sisteminės finansų krizės tikimybės įvertį ir, tikėtina, kaip ankstyvo įspėjimo rodikliai yra tikslesni nei atskiri kintamieji.

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

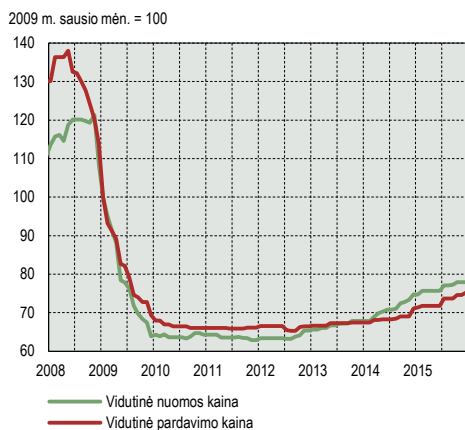
(2001 m. I kv. – 2015 m. III kv.)



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 ateičiai prailginamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

10 pav. Komercinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos

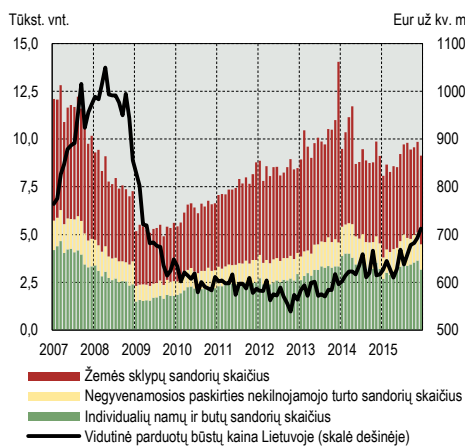
(2008 m. sausio mėn. – 2015 m. gruodžio mėn.)



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

11 pav. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas (pašalinus sezono įtaką)

(2007 m. sausio mėn. – 2015 m. gruodžio mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Sandorių skaičius ir būsto kainos nekilnojamojo turto rinkoje didėja, tačiau būsto kainos tebėra mažesnės už ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos vis dar buvo mažesnės už ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, bet atotrūkis mažėjo ketvirtą ketvirtį iš eilės (žr. 8 pav.). Skolinimas namų ūkiams būstui įsigyti ir būsto kainų kaita yra glaudžiai susiję procesai. Būsto kainų augimas, pernešyng pagrįstas skolintomis lėšomis, o ne pamatiniais veiksniais, pavyzdžiui, bendru ekonomikos augimu, darbo užmokesčio kilimu, užimtumo didėjimu, demografinės situacijos pokyčiais, būtų vertinamas kaip netvarus. 2015 m. ketvirtojo ketvirčio būsto ir nuomos kainų santykiu pagrįstas rodiklis atskleidžia, kad neigiamas atotrūkis sumažėjo. Kiti rodikliai rodo, kad būsto vertės atotrūkis nuo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmės kito nedaug ir tebebuvo už ją mažesnis 2–15 proc. (trečiąjį ketvirtį – 8–14 %). Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (taikant prognozę) 2015 m. trečiąjį ketvirtį sumažėjo dėl sparčiau už namų ūkių pajamas augusių būsto kainų ir sudarė –6,5 proc. (antrąjį ketvirtį buvo –7,1 %; žr. 9 pav.). Komercinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos nagrinėjama laikotarpiu kilo atitinkamai 2,0 ir 0,9 proc. (žr. 10 pav.). Dėl to vidutinis biurų nuomos pajamingumas kito nedaug ir 2015 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje buvo lygus 9,8 proc. – 0,3 proc. p. mažesnis už 2004–2015 m. vidurkį.

2015 m. ketvirtąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje sudarytų sandorių skaičius didėjo (žr. 11 pav.). Pašalinus sezono įtaką nustatyta, kad šiuo laikotarpiu nekilnojamojo turto objektų iš viso perleista 2,0 proc. daugiau nei prieš ketvirtį. Butų ir individualių namų sandorių skaičius per ketvirtį (atsižvelgus į sezono įtaką) didėjo atitinkamai 1,2 proc. ir 0,5 proc., o negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sandorių sumažėjo 3,8 proc. Per visus 2015 m. nekilnojamojo turto sandorių sudaryta beveik 5 proc. mažiau nei 2014 m.

Būsto pirkimo imant paskolą sandorių dalis toliau nuosaikiai didėjo. Per 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį bent iš dalies skolintomis lėšomis įsigytų būstų vidutinė dalis buvo lygi 37,4 proc., arba 1,5 proc. p. didesnė nei trečiąjį ketvirtį, ir 12,1 proc. p. viršijo 2009–2014 m. vidurkį. Minėtą laikotarpį bankų naujai suteiktomis paskolomis finansuojama būsto sandorių dalis sudarė 53,8 proc. ir buvo artima ilgalaikiam vidurkiui. Būsto pirkimą savo reikmėms ar investavimo tikslais (numatant jį nuomoti ar parduoti brangiau) gali daryti patrauklesnį žemų palūkanų normų aplinka ir gerėjanti namų ūkių finansinė situacija. Vilniuje vidutinės klasės būsto nominalusis nuomos metinis pelningumas 2015 m. ketvirtojo ketvirčio pabaigoje sudarė 4,9 proc.⁷ ir buvo gerokai didesnis nei vidutinės metinės palūkanos, mokamos už paskolas būstui įsigyti (1,9 %).

Butų kainų kilimą Vilniuje riboja didelė jų pasiūla. Registrų centro duomenimis, 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį vidutinės parduodamų butų kainos Vilniuje, didžiausioje ir likvidžiausioje šalies naujos statybos butų rinkoje, didėjo 2,4 proc., bet buvo 4,0 proc. mažesnės nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Rinkos dalyvių duomenimis, sostinėje 2015 m. ketvirtąjį ketvirtį butų buvo perkama daugiau, nei jų pastatoma, todėl neparduotų naujų butų skaičius (laisvi arba rezervuoti butai pastatytuose ir statomuose namuose) per jį sumažėjo 14,3 proc. Sostinėje 2015 m. pabaigoje buvo 4,2 tūkst. naujų neparduotų butų, arba 200 mažiau nei prieš metus. Šiuo metu neparduotų naujų butų skaičius yra gana didelis, tačiau naujų butų pasiūla rinkos dalyvių nelaima pertekline: jų vertinimu, esant 2015 m. rinkos aktyvumo lygiui, visi neparduoti nauji butai būtų parduoti per 1,1 metų. Nekilnojamojo turto plėtotojai planuoja per 2016 m. Vilniuje pastatyti apie 3 tūkst. naujų butų, o tai 17,8 proc. mažiau nei 2015 m. Vis dėlto didesnę spaudimą naujų butų kainoms galėtų lemti netikėtas paklausos kritimas, pavyzdžiui, kainos mažėtų dėl lėtesnio negu prognozuojamas ekonomikos augimo.

⁷ Skaičiavimai atlikti naudojant UAB „Ober-Haus“ duomenis, nes oficialiosios statistikos šaltiniuose būsto nuomos kaina pagal miestus nepateikiama. Daroma prielaida, kad ketinamas nuomoti 55 kv. metrų ploto butas yra naujos statybos ir kad per metus jo priežiūrai tenka išleisti 1 proc. jo vertės.

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

Pagrindiniai rodikliai:

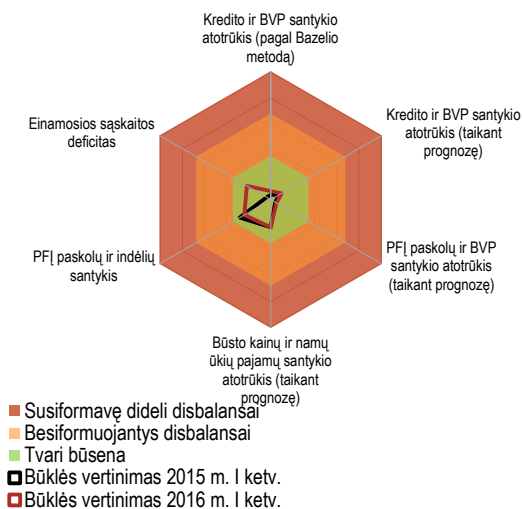
1. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)
2. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

Papildomi rodikliai:

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

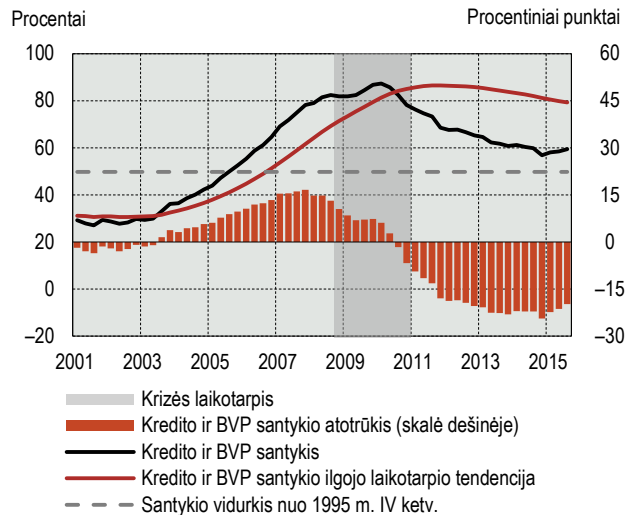
A pav. Kredito rinkos disbalansų vertinimas remiantis pagrindiniais ir papildomais rodikliais

(2016 m. I ketv. atliekamas vertinimas)



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

(2001 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)

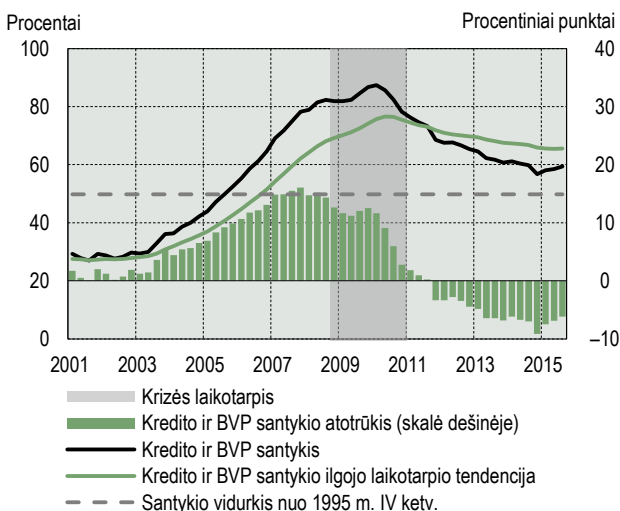


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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

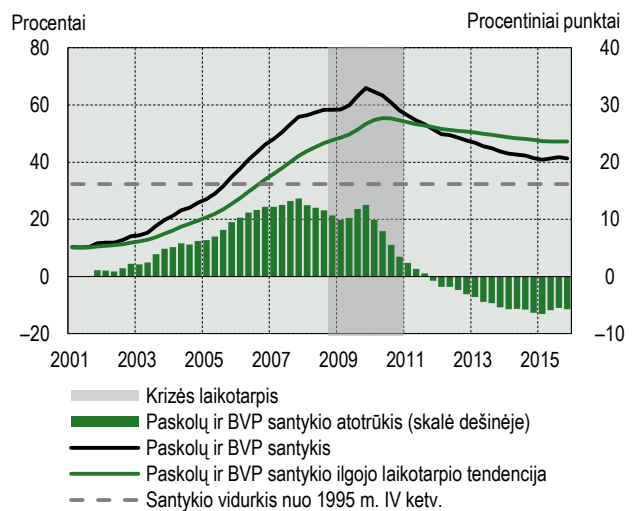
(2001 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: 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.

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

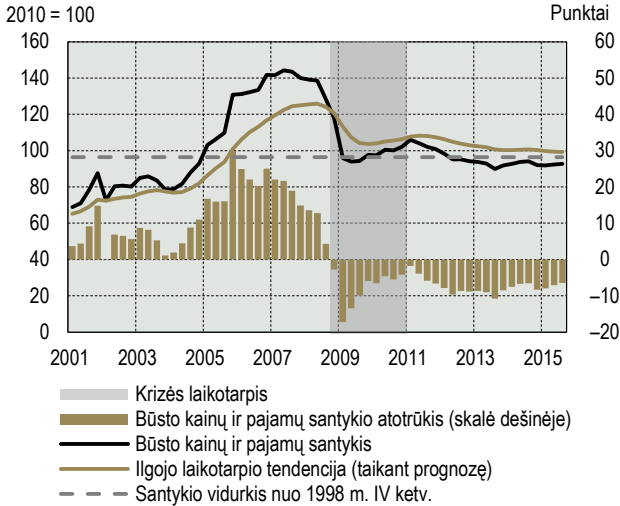
(2001 m. I ketv.–2015 m. IV ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: 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.

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

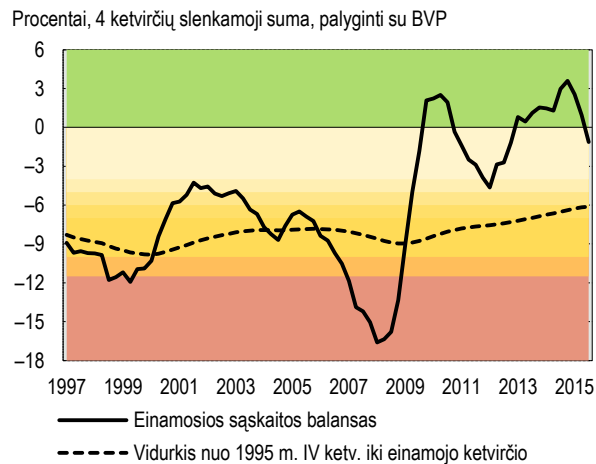
(2001 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



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

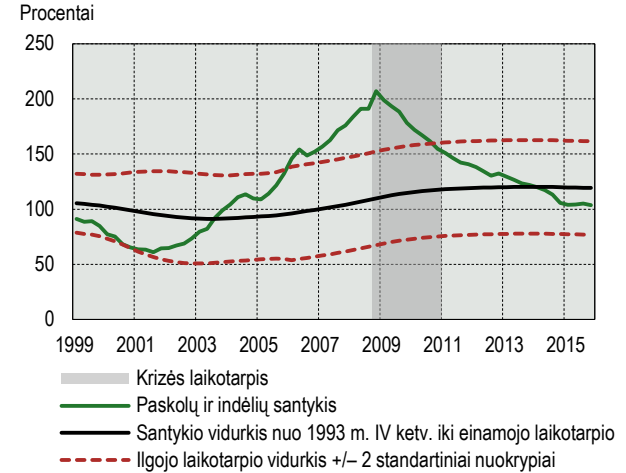
(1997 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: spalvos žymi skirtingą rizikos lygį, jis nustatytas 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: PFJ paskolų privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis

(1999 m. I ketv.–2015 m. IV ketv.)

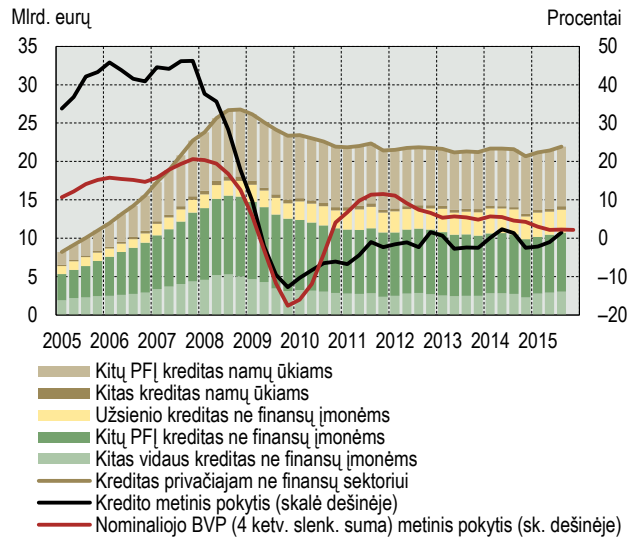


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: rodiklio raida laikoma proporcinga, jei jis nenukrypsta nuo ilgalaikio vidurkio daugiau kaip per 2 standartinius nuokrypius. Standartiniai nuokrypiai apskaičiuoti naudojant 1993 m. IV ketv.–2006 m. I ketv. duomenis, apimančius tik nuosaikios rodiklio kaitos laikotarpį.

H pav. Kredito ir nominaliojo BVP kaita

(2005 m. I ketv.–2015 m. III ketv.; nominaliojo BVP kaita – iki 2015 m. IV ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.