



LIETUVOS BANKAS  
EUROSISTEMA

# ANTICIKLINIS KAPITALO REZERVAS

SPRENDIMĄ PAGRINDŽIANTI MEDŽIAGA

# 2015

Gruodis

## Santrumpos

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| AB   | akcinė bendrovė                    |
| AKR  | anticiklinis kapitalo rezervas     |
| BVP  | bendrasis vidaus produktas         |
| ECB  | Europos Centrinis Bankas           |
| ESRV | Europos sisteminės rizikos valdyba |
| PFĮ  | pinigų finansų įstaiga             |
| VĮ   | valstybės įmonė                    |

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

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

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2015 m. lapkričio 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 sprendimą nustatyti 0 proc. AKR normą, kuri įsigalios nuo 2015 m. gruodžio 31 d.<sup>i</sup> Toks sprendimas priimtas atsižvelgiant į pagrindinius bei papildomus AKR nustatymo rodiklius ir remiantis atlikta skolinimo ir būsto rinkos analize.

Pagrindiniai rodikliai, kuriais remiamasi nustatant orientacinę AKR normą<sup>ii</sup>, didėjančio disbalanso kredito rinkoje nerodo. 2015 m. antrąjį ketvirtį kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos toliau buvo neigiamas ir, priklausomai nuo vertinimo metodo, sudarė –6,8 ir –20,9 proc. punkto. Per 2015 m. trečiąjį ketvirtį paskolų privačiam sektoriui portfelis padidėjo 1,9 proc. ir buvo 0,9 proc. didesnis nei prieš metus. PFĮ paskolų būstui įsigyti portfelis per 2015 m. trečiąjį ketvirtį padidėjo 1,8 proc., o vartojimo ir kitų paskolų namų ūkiams portfelis ūgtelėjo 2,2 proc., tačiau toks augimas atitinka didėjančias namų ūkių pajamas.

Papildomi AKR nustatymo rodikliai, apimantys kredito rinkos išorinius (užsienio) veiksnius ir pokyčius būsto rinkoje, netvarios skolinimo rinkos raidos irgi nerodo. 2015 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje bankų paskolų ir indėlių santykis sudarė 105,3 proc. ir vis dar buvo reikšmingai mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (119 %).

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos tebebuvo mažesnės už ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, šis atotrūkis per ketvirtį beveik nepakito. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis vis dar buvo reikšmingai (7,2 %) mažesnis už šio rodiklio ilgalaikę tendenciją. Nors 2015 m. trečiąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje prekyba vyko kur kas aktyviau nei prieš metus, paklausos ir pasiūlos tendencijos nekilnojamojo turto rinkoje rodo, kad artimiausiu metu nesubalansuotas kainų kilimas mažai tikėtinas. Įvairūs išankstinio įspėjimo rodikliai taip pat rodo, kad sisteminės bankų krizės, galinčios kilti dėl perteklinio kredito augimo Lietuvoje, tikimybė yra menka.

<sup>i</sup> 2015 m. gruodžio 22 d. Lietuvos banko valdybos nutarimas Nr. 03-199 „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 (žr. Lietuvos banko teminį straipsnį Nr. 5. „Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje“).

## Pastaruoju metu kreditavimo rinka tapo aktyvesnė, tačiau jos raida tebėra tvari

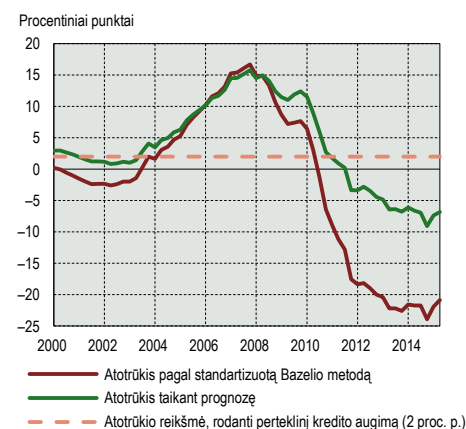
Įpusėjus 2015 m., kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos buvo neigiamas, tačiau šis skirtumas sumenko (žr. 1 pav.).

Nepaisant to, orientacinė AKR norma, Lietuvos banko apskaičiuota tiek Bazelio, tiek papildytu prognoze metodu, yra 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. Atotrūkis tarp kredito ir nominaliojo BVP santykio bei jo ilgojo laikotarpio tendencijos tebebuvo neigiamas ir, priklausomai nuo vertinimo metodo, sudarė –6,8 bei –20,9 proc. punkto. Palyginti su 2015 m. pirmuoju ketvirčiu, kredito ir BVP santykio neigiamas atotrūkis tapo atitinkamai 0,6 ir 1,1 proc. punkto mažesnis (nuo metų pradžios – 3,1 ir 2,2 proc. p.). Tai lėmė lėtesnis, palyginti su kredito didėjimu antrąjį šių metų ketvirtį, nominaliojo BVP augimas. 2015 m. antrąjį ketvirtį 69,8 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, todėl toliau pateikiama kredito rinkos analizė yra grindžiama naujaisiais kitų PFĮ paskolų duomenimis<sup>1</sup>.

**2015 m. trečiąjį ketvirtį privačiam ne finansų sektoriui suteiktų paskolų portfelis didėjo.** Per trečiąjį ketvirtį jis padidėjo 1,9 proc., tačiau kartu augo ir metinis nominalusis BVP (0,6 %). Paskolų portfelio ir BVP santykis per 2015 m. trečiąjį ketvirtį padidėjo 0,5 proc. punkto ir sudarė 41,8 proc. (žr. 3 pav.). Per 2015 m. trečiąjį ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelis padidėjo 150,0 mln. eurų, arba 1,9 proc. Per metus šis paskolų portfelis vis dar mažėjo (1,0 %), nors lėčiau negu prieš ketvirtį. 2015 m. trečiąjį ketvirtį paskolų namų ūkiams portfelis padidėjo 143,5 mln. eurų, arba 1,9 proc. (per metus pokytis sudarė atitinkamai 228,3 mln. eurų, arba 3,0 %). Per antrąjį ir trečiąjį ketvirčius paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelis padidėjo 0,5 mlrd. eurų, t. y. daugiausia per pusmetį nuo 2009 m. pradžios. 2015 m. trečiąjį ketvirtį paskolų privačiam sektoriui kredito impulsas (paskolų portfe-

1 pav. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos

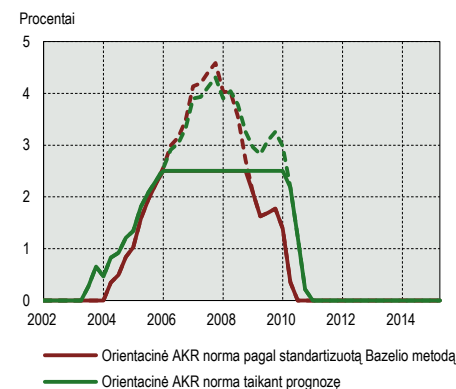
(2000 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2 pav. Orientacinės AKR normos

(2002 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



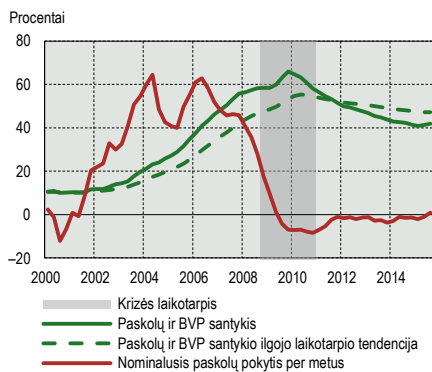
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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

<sup>1</sup> 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.](http://www.lb.lt/lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2014_m_gruodzio_men.)).

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

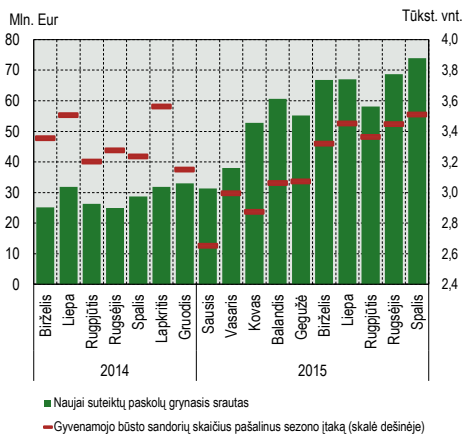
(2000 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



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

### 4 pav. Naujų būsto paskolų srauto ir naujų gyvenamojo būsto sandorių skaičiaus kaita

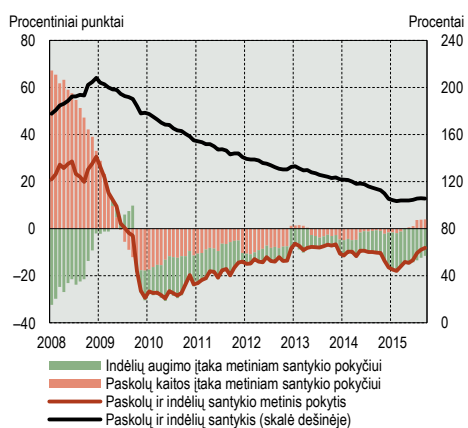
(2014 m. birželio mėn.–2015 m. rugsėjo mėn.)



Šaltiniai: ECB ir VĮ Registrų centras.

### 5 pav. PFĮ paskolų ir indėlių santykio metinės kaitos veiksniai

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



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: pašalinus sezono įtaką.

lio kaitos pagreitis) buvo teigiamas ir rodė nuosaikiai spartėjantį kredito augimą.

**2015 m. trečiąjį ketvirtį PFĮ didino skolinimą prekybos ir energijos tiekimo, o mažino – statybos ir nekilnojamojo turto įmonėms.** Paskolų portfelis įmonėms, susijusioms su nekilnojamojo turto veikla, per 2015 m. trečiąjį ketvirtį sumažėjo 2,3 proc. (šios paskolos sudarė trečdali visą PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelio). Panašią dalį sudariusios paskolos energijos tiekimo ir prekybos įmonėms per ketvirtį padidėjo 9,2 proc. 2015 m. spalio mėn. bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų rodo, kad statybos ir nekilnojamojo turto įmonių finansinė padėtis vertinama kaip vidutinė arba gera. Vis dėlto skolinimas šioms įmonėms nedidėjo, tad jos didino veiklos finansavimą iš nuosavų lėšų. Ekonominės veiklas, susijusias su viešuoju sektoriumi (pvz., energijos tiekimas) ar vartojimu (pvz., prekyba, transportas, gamyba), bankai kreditavo šiek tiek aktyviau.

**Paskolų būstui įsigyti portfelio augimas tapo spartesnis.** Paskolų būstui įsigyti portfelis per 2015 m. trečiąjį ketvirtį padidėjo 108,2 mln. eurų, arba 1,8 proc. Minėtu laikotarpiu grynasis suteiktų naujų būsto paskolų srautas<sup>2</sup> sudarė 194,0 mln. eurų, arba 6,0 proc. daugiau negu prieš ketvirtį (žr. 4 pav.). Trečiąjį ketvirtį naujų gyvenamojo būsto sandorių skaičius sudarė 11,0 tūkst., arba 12,6 proc. daugiau negu prieš ketvirtį. 2015 m. antrąjį ir trečiąjį ketvirčius paspartėjusį paskolų būstui įsigyti portfelio didėjimą iš dalies galėjo paskatinti 2015 m. lapkričio 1 d. įsigalioję pakeisti Atsakingojo skolinimo nuostatai. Nors nuostatai keičiami taip, kad būtų neutralūs kredito augimo atžvilgiu, namų ūkiai, susidūrę su netikrumu dėl pokyčių, galėjo suskubti perkelti ateities skolinimosi planus iki įsigalės nuostatų pakeitimai. Vis dėlto Lietuvos banko atliekamos komercinių bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų ir kiti indikatoriai nerodo, kad toks augimas galėtų tapti netvaria tendencija (2016 m. šis paskolų portfelis turėtų augti apie 1,9 % per metus).

**Namų ūkiai aktyviau skolinasi iš alternatyvių vartojimo paskolas teikiančių subjektų.** Vartojimo ir kitų paskolų namų ūkiams portfelis per 2015 m. trečiąjį ketvirtį padidėjo 35,6 mln. eurų, arba 2,2 proc. Gyventojai vartojimo reikmėms palyginti aktyviai skolinasi ne tik iš bankų, bet ir iš kitų vartojimo kreditų davėjų ir finansinės nuomos (lizingo) bendrovių. 2015 m. antrąjį ketvirtį vartojimo kreditų davėjų ir finansinės nuomos bendrovių paskolų, suteiktų namų ūkiams vartojimo tikslams, portfeliai atitinkamai padidėjo 7,6 ir 7,2 proc. (iki 386,8 ir 149,7 mln. eurų). Be to, pastaraisiais metais išaugo namų ūkių tarpusavio skolinimas ir pradėjo daugėti tokias paslaugas siūlančių įmonių. Spalio mėn. UAB „Bendras finansavimas“ (SAVY) perskolintų paskolų likutis sudarė 2,0 mln. eurų (per mėnesį padidėjo ketvirtadaliu); UAB „Finansų bitė (FinBee)“ per pirmą veiklos mėnesį (2015 m. rugpjūčio mėn.) perskolino 43,3 tūkst. eurų; į viešąjį vartojimo kreditų davėjų sąrašą buvo įtrauktos, tačiau dar veiklos nevykdė „Manu“, „Lendum“ perskolinimo bendrovės.

**2015 m. trečiąjį ketvirtį šalyje veikiančių bankų paskolų ir indėlių santykis iš esmės nesikeitė (žr. 5 pav.).** 2015 m. trečiąjį ketvirtį indėliai bankuose augo šiek tiek lėčiau negu bankų teikiamų paskolų portfelis, tačiau dėl to paskolų ir indėlių santykis beveik nepasikeitė. Šis santykis minėtą laikotarpį sudarė 105,3 proc., arba 1,0 proc. punktu daugiau negu prieš ketvirtį. Palyginti su ilgalaikiu vidurkiu (119 %), paskolų ir indėlių santykis vis dar buvo mažas bei rodė, kad beveik visos privačiam sektoriui suteiktos paskolos prilygsta privačiojo sektoriaus indėliams.

**2015 m. antrąjį ketvirtį Lietuvos einamoji sąskaita buvo deficitinė.** Tam didžiausią įtaką darė padidėjęs užsienio prekybos deficitas, išaugę pervedimai iš Lietuvos, susiję su užsieniečių turimomis nuosavybės priemonėmis ir užsienyje gyvenančių asmenų sumažėję pervedimai į Lietuvą. Viena vertus, einamosios sąskaitos balansas neigiamas tapo dėl sezoninių veiksnių (pirmąjį pusmetį išmokami dividendai), kita vertus, įtaką tam darė ir struktūriniai pokyčiai: eksporto kritimas dėl Rusijos taikomų užsienio prekybos suvaržymų bei spartesnis negu prieš metus importo atsigavimas, kurį iš dalies galima sieti su

<sup>2</sup> Naujų susitarimų dėl paskolų ir paskolų, dėl kurių buvo persitarta, skirtumas.

atnaujinta AB „ORLEN Lietuva“ gamyba. Remiantis Lietuvos banko 2015 m. rugsėjo mėn. makroekonominėmis prognozėmis, einamoji sąskaita 2015 m. bus deficitinė (–1,9 %) dėl spartesnio importo augimo ir mažesnių pervedimų į Lietuvą.

**2015 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje sudėtiniai išankstinio įspėjimo krizių rodikliai rodė, kad finansų sektoriuje disbalansai nesiformuoja (žr. 6 pav.).** Lietuvai pritaikytais sudėtiniais išankstinio įspėjimo krizių rodikliais apibendrinama kredito rinkos būklė, būsto įperkamumas, skolininkų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus ir akcijų rinkos raida<sup>3</sup>. Šiuos rodiklius galima laikyti sisteminės bankų krizės tikimybės (apytiksliai 5 m. laikotarpiu) įverčiais. Nuo 2012 m. šie įverčiai yra artimi 0. Atsižvelgus į juos, didelės finansų krizės įvykimo tikimybė per artimiausius penkerius metus laikytina menka.

**Privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimo lygis 2015 m. neturėtų pasikeisti, o 2016 m. greičiausiai sumažės.** 2015 m. spalio mėn. Lietuvos banko apklausti komerciniai bankai tikėjosi šiek tiek spartesnio paskolų portfelio augimo šiais ir 2016 metais, negu buvo tikimasi liepos mėn. Vis dėlto istoriniai duomenys rodo, kad komerciniai bankai paskolų portfelio plėtrą yra linkę pervertinti. Net ir išsipildžius optimistinėms komercinių bankų prognozėms, įsiskolinimo lygis reikšmingai nepasikeistų, nes Lietuvos banko prognozuojamas nominaliojo BVP augimas 2015 m. ir 2016 m. sudarys atitinkamai 1,6 ir 4,4 proc.

**Net jeigu artimiausioje ateityje privačiojo sektoriaus kreditavimas augtų šiek tiek sparčiau, negu nurodo bankai, tai būtų suderinama su didėjančiomis namų ūkių pajamomis.** Pavyzdžiui, vienas iš namų ūkių įsiskolinimo našta rodančių dydžių – paskolų būstui įsigyti portfelio ir viso darbo užmokesčio per metus santykis – 2015 m. antrąjį ketvirtį sudarė 51,3 proc., arba 1,9 proc. punkto mažiau negu prieš metus. Lietuvos banko 2015 m. rugsėjo mėn. prognozės rodo, kad 2015 m. nominalusis darbo užmokestis Lietuvoje kils 4,5, užimtųjų skaičius didės 1,3 proc. (2016 m. augimas atitinkamai sudarys 4,9 ir 0,3 %). Apklaustų komercinių bankų nuomone, paskolų namų ūkiams būstui įsigyti portfelio augimas 2015 ir 2016 m. sudarys atitinkamai apie 2,2 ir 1,9 proc., o skolinimosi sąlygos ir toliau turėtų būti griežtos (žr. 7 pav.).

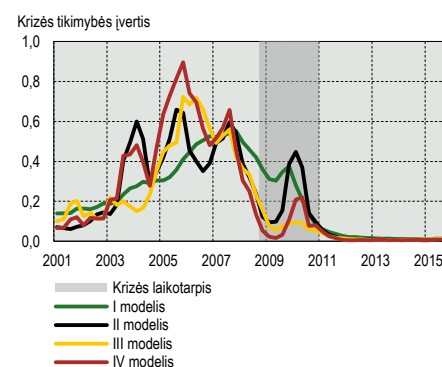
**Sandorių skaičius ir būsto kainos nekilnojamojo turto rinkoje didėja, bet būsto kainos tebėra mažesnės už ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę**

**Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos tebebuvo mažesnės už ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, o atotrūkio mediana per ketvirtį šiek padidėjo (žr. 8 pav.).** Skolinimas namų ūkiams būstui įsigyti ir gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų kaita yra glaudžiai susiję. Būsto kainų augimas, pernelyg pagrįstas skolintomis lėšomis, o ne pamatiniais veiksniais, tokiais kaip bendras ekonomikos augimas, darbo užmokesčio kilimas, užimtumo didėjimas ir pan., negali būti vertinamas kaip tvarus. 2015 m. trečiąjį ketvirtį būsto kainos ir nuomos santykiu pagrįstas rodiklis rodė, kad neigiamas atotrūkis didėja. Kiti rodikliai rodo, kad būsto vertės atotrūkis nuo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmės kito nedaug ir tebebuvo už ją mažesnis 9–17 proc. (antrąjį ketvirtį – 10–14 %). Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę) nuo ilgalaikės tendencijos per 2015 m. antrąjį ketvirtį sumažėjo dėl sparčiau už namų ūkių pajamas didėjusių būsto kainų ir sudarė –7,2 proc. (pirmąjį ketvirtį buvo –8,0 %; žr. 9 pav.).

**2015 m. trečiąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje sudarytų sandorių skaičius didėjo (žr. 10 pav.).** Šiuo laikotarpiu perleista 29,9 tūkst. nekilnojamojo turto objektų, arba 6,6 proc. daugiau nei prieš ketvirtį ir 6,3 proc. dau-

**6 pav. Sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių Lietuvos rodikliai**

(2001 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)

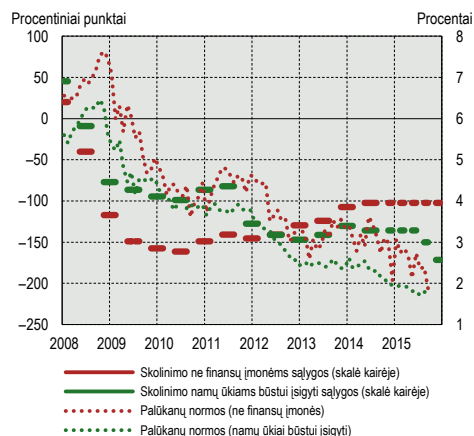


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti remiantis logit modeliais (žr. Detken ir kt., 2014, Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration options, ESRB Occasional Paper No. 5).

**7 pav. Bankų skolinimo sąlygos ir paskolų privačiajam sektoriui palūkanų normos**

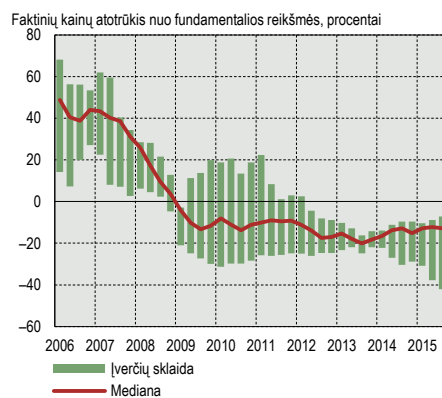
(2008 m. sausio mėn.–2015 m. rugsėjo mėn.; gruodžio mėn. prognozė)



Šaltiniai: Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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

(2006 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

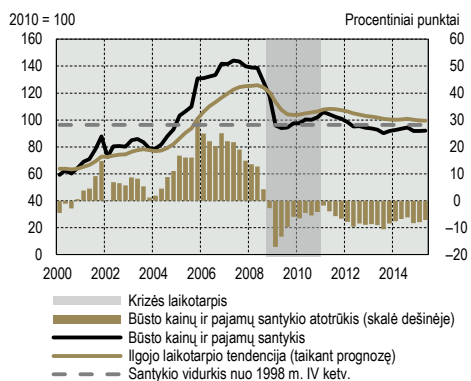
Pastaba: įverčiai yra apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliais ir HP filtru.

<sup>3</sup> Valinskytė N., Rupeika G., 2015, Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania, Bank of Lithuania, Occasional Paper Series, No. 4, Rodikliai sudaryti remiantis ekonometriniais modeliais, kurie atspindi įvairius šių rodiklių derinius: bankų paskolų ir BVP santykio atotrūkio, būsto kainų ir pajamų santykio metinio pokyčio, skolos įmokos ir pajamų santykio, akcijų kainos metinio pokyčio. Sudėtiniai rodikliai parodo sisteminės finansų krizės tikimybės ateityje įvertį ir, kaip tikėtina, yra tikslesni nei atskiri kintamieji išankstinio įspėjimo rodikliai.



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

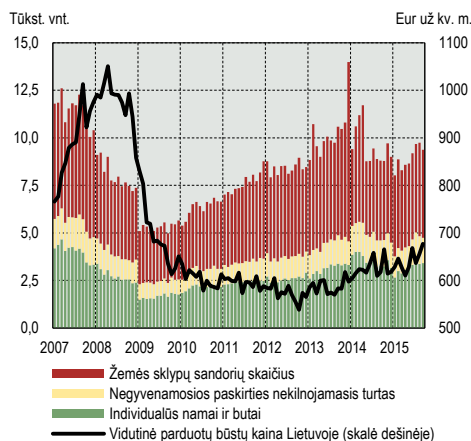
(2000 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



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 atei-  
pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

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

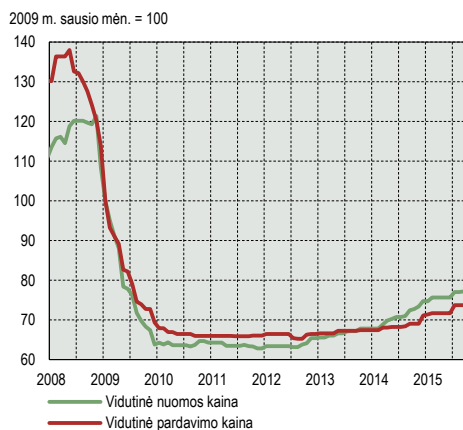
(2007 m. sausio mėn.–2015 m. rugsėjo mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

### 11 pav. Komerčinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos

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



Šaltiniai: UAB "Ober-Haus" ir Lietuvos banko skaičiavimai.

giau nei prieš metus (pašalinus sezono įtaką – atitinkamai 5,6 ir 4,1 %). Aktyvumo augimą daugiausia lėmė prekyba gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto (12,6 % augimas per ketvirtį, pašalinus sezono įtaką – 10,6 %). Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto ir žemės sklypų sandorių skaičius per ketvirtį, pašalinus sezono įtaką, didėjo atitinkamai 17,5 ir 3,1 proc.

**Būsto pirkimo imant paskolą sandorių dalis analizuojamu laikotarpiu šiek tiek sumažėjo, bet tebebuvo viena didžiausių per pastaruosius penkerius metus.** 2015 m. trečiąjį ketvirtį bent iš dalies skolintomis lėšomis perkamų būstų vidutinė dalis buvo 35,9 proc., arba 1,4 proc. punkto mažesnė nei antrąjį metų ketvirtį. Vis dėlto ši dalis buvo 10,6 proc. punkto didesnė už 2009–2014 m. vidurkį. Iš dalies ūgtelėjęs polinkis pirkti būstą su paskola gali būti laikinas, nes buvo paskatintas nuo 2015 m. lapkričio 1 d. pasikeitusių Atsakingojo skolinimo nuostatų reikalavimų. Kita vertus, žemų palūkanų normų aplinkoje būsto pirkimas savo reikmėms ar investavimui (vėliau jį nuomojant ar parduodant brangiau) vis dar patrauklus. Vilniuje vidutinės klasės būsto nominalusis nuomos metinis pelningumas 2015 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė 5,0 proc.<sup>4</sup> ir buvo gerokai didesnis nei vidutinės metinės palūkanų normos, mokamos už paskolas būstui įsigyti (1,9 %).

**Spartesni gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų per ketvirtį augimą stabdo didelė jo pasiūla.** Registrų centro duomenimis, 2015 m. trečiąjį ketvirtį vidutinės būsto kainos Lietuvoje augo 0,9 proc. ir buvo 4,2 proc. didesnės nei prieš metus. Vilniaus naujos statybos butų rinkoje kainos taip pat didėjo (3,0 % per ketvirtį) ir buvo 2,7 proc. didesnės nei prieš metus. Kainoms artimiausiu metu reikšmingai kilti ir toliau neleis didelė neparduotų naujų butų pasiūla. Rinkos dalyvių duomenimis, sostinėje neparduotų naujų butų skaičius (laisvi arba rezervuoti butai pastatytuose ir statomuose namuose) per ketvirtį padidėjo 6,8 proc. ir sudarė 4,9 tūkst. (0,9 tūkst. daugiau nei prieš metus).

**2015 m. trečiąjį ketvirtį komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkoje sudarytų sandorių skaičius didėjo, augo pardavimo ir nuomos kainos.** Pirkimo–pardavimo sandorių skaičius per ketvirtį didėjo 13,5 proc. ir buvo 14,4 proc. didesnis negu prieš metus. Komercinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos nagrinėjamu laikotarpiu augo atitinkamai 2,8 ir 1,9 proc. (žr. 11 pav.). Dėl to biurų nuomos pajamingumas kito nedaug ir 2015 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje buvo 0,3 proc. punkto mažesnis už 2004–2015 m. vidurkį.

<sup>4</sup> Šie skaičiavimai atlikti naudojant UAB „Ober-Haus“ duomenis, nes oficialiosios statistikos šaltiniuose būsto nuomos kaina pagal miestus nepateikiama. Daroma prielaida, kad ketinamas nuomoti 60 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:

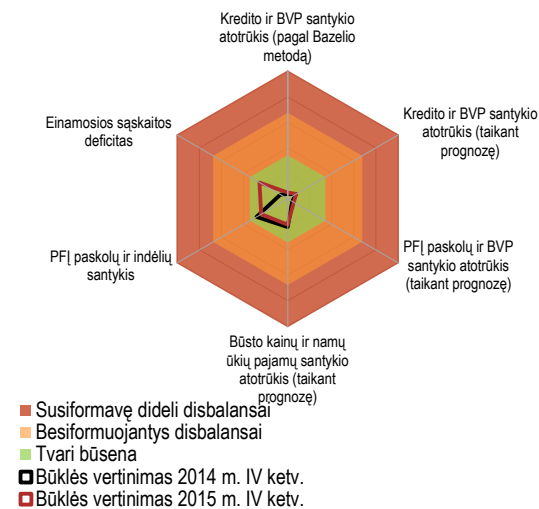
1. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)
2. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

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

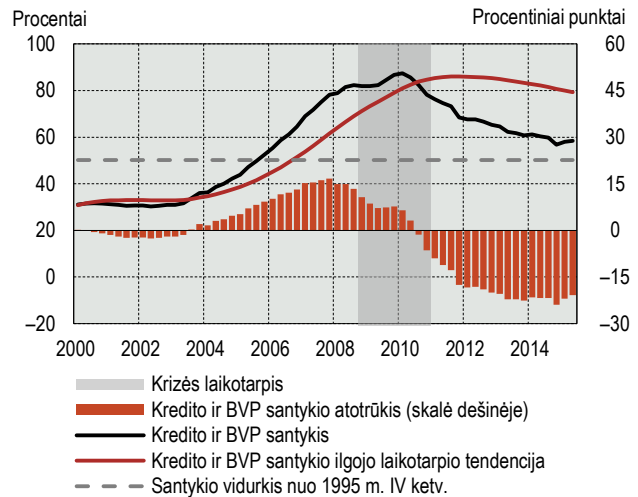
**A pav. Kredito rinkos disbalansų vertinimas remiantis pagrindiniais ir papildomais rodikliais**

(2015 m. III ketv. atliekamas vertinimas)



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

(2000 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)

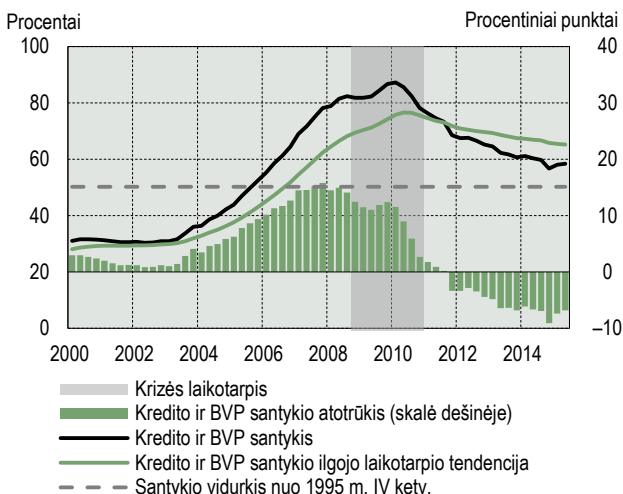


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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

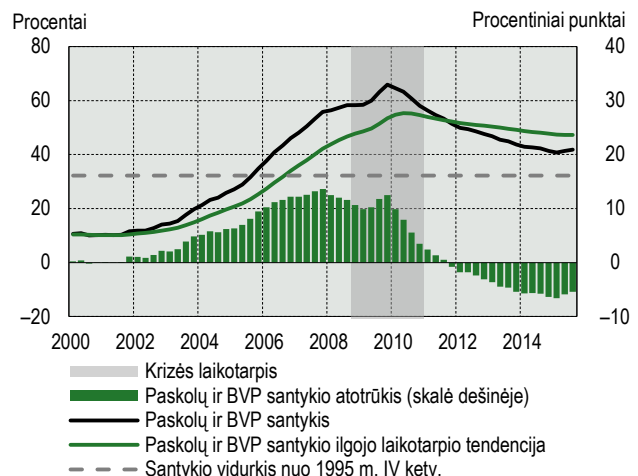
(2000 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



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)**

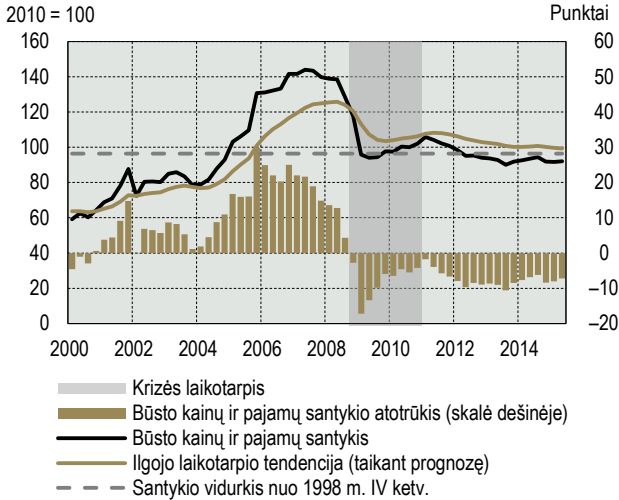
(2000 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)



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.

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

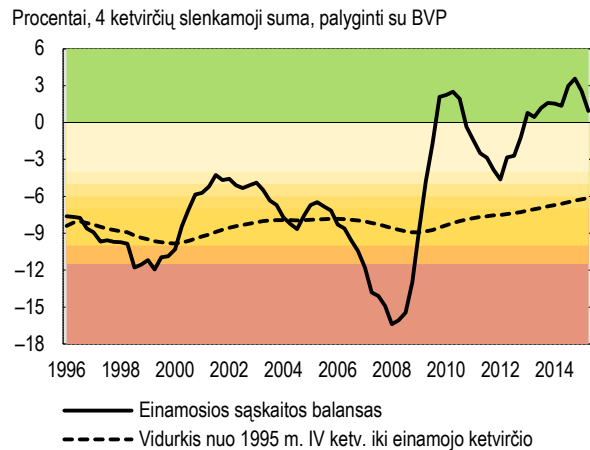
(2000 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



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**

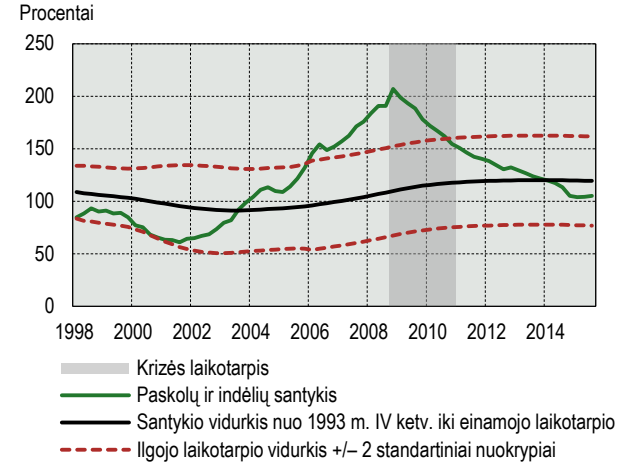
(1996 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



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 privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis**

(1998 m. I ketv.–2015 m. III ketv.)

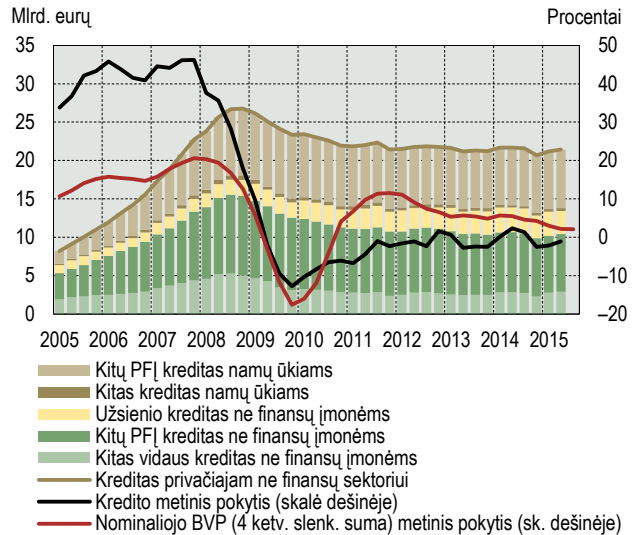


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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

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

(2004 m. I ketv.–2015 m. II ketv.; nominaliojo BVP kaita – iki 2015 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.