



LIETUVOS BANKAS  
EUROSISTEMA

# ANTICIKLINIS KAPITALO REZERVAS

SPRENDIMĄ PAGRINDŽIANTI MEDŽIAGA

# 2015

Rugsėjis

## Santrumpos

AB	akcinė bendrovė
AKR	anticiklinis kapitalo rezervas
BBPK	Bazelio bankų priežiūros komitetas
BVP	bendrasis vidaus produktas
CRD IV	ketvirtoji Kapitalo reikalavimų direktyva (angl. <i>Capital Requirements Directive IV</i> , CRD IV)
ES	Europos Sąjunga
ESRV	Europos sisteminės rizikos valdyba
PFĮ	pinigų finansų įstaiga
proc.	procentai
proc. p.	procentiniai punktai
VĮ	valstybės įmonė

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

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

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2015 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 priėmė sprendimą<sup>i</sup> nustatyti 0 proc. AKR normą, kuri įsigalios nuo 2015 m. rugsėjo 30 d. Toks sprendimas priimtas atsižvelgiant į pagrindinius ir papildomus AKR nustatymo rodiklius bei remiantis atlikta skolinimo ir būsto rinkos analize.

Pagrindiniai rodikliai, kuriais remiamasi nustatant orientacinę<sup>ii</sup> AKR normą, didėjančio disbalanso kredito rinkoje nerodo. Nors per 2015 m. antrąjį ketvirtį paskolų privačiam sektoriui portfelis padidėjo 1,7 proc., tačiau vis dar buvo mažesnis nei prieš metus (1,1 %). 2015 m. pirmąjį ketvirtį kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos toliau buvo neigiamas ir priklausomai nuo vertinimo metodo sudarė –6,9 ir –21,3 proc.

Papildomi AKR nustatymo rodikliai, apimantys kredito rinkos išorinius (užsienio) veiksnius ir pokyčius būsto rinkoje, netvarios skolinimo rinkos raidos taip pat nerodo. 2015 m. antrojo ketvirčio pabaigoje bankų paskolų ir indėlių santykis sudarė 104 proc. ir vis dar buvo reikšmingai mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (120 %). 2015 m. pirmąjį ketvirtį Lietuvos einamoji sąskaita buvo deficitinė, jos deficitas sudarė –1 proc., bet tai lėmė vienkartiniai veiksniai, o ne struktūrinis ekonomikos konkurencingumo mažėjimas. Remiantis Lietuvos banko 2015 m. birželio mėn. makroekonominėmis prognozėmis, 2015 m. einamoji sąskaita turėtų ir toliau būti subalansuota.

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos tebebuvo mažesnės už savo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, o šis atotrūkis per ketvirtį pakito nedaug. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis vis dar yra reikšmingai (10 %) mažesnis už šio rodiklio ilgalaikę tendenciją. Nors 2015 m. antrąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje prekyba vyko kur kas aktyviau nei per pirmuosius tris šių metų mėnesius, tačiau paklausos ir pasiūlos tendencijos nekilnojamojo turto rinkoje rodo, kad artimiausiu metu nesubalansuotas kainų kilimas mažai tikėtinas. Įvairūs išankstinio įspėjimo rodikliai taip pat rodo, kad artimiausiu metu didelės finansų krizės įvykimo tikimybė yra menka.

<sup>i</sup> 2015 m. rugsėjo 18 d. Lietuvos banko valdybos nutarimas Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo Nr. 03-143.

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

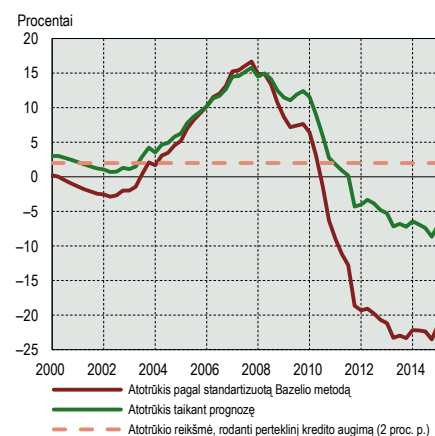
## Kredito ir būsto rinkos disbalansų vertinimas

2015 m. pirmąjį pusmetį kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos buvo neigiamas (žr. 1 pav.), todėl orientacinė AKR norma, Lietuvos banko apskaičiuota tiek Bazelio, tiek papildytu prognoze metodu, buvo 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. Priklausomai nuo vertinimo metodo atotrūkis tarp kredito ir nominaliojo BVP santykio ir jo ilgojo laikotarpio tendencijos tebebuvo neigiamas ir sudarė nuo –6,9 iki –21,3 proc. Palyginti su ankstesniu ketvirčiu, kredito ir BVP santykio atotrūkis šiek tiek sumažėjo ir tapo mažiau neigiamas. Įtaką tam darė tiek lėtėjantis BVP augimas, tiek kredito ūgtelėjimas. 2015 m. pirmąjį ketvirtį 69,4 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 grindžiama naujausiais kitų PFĮ paskolų duomenimis<sup>1</sup>.

2015 m. antrąjį ketvirtį privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimas iš esmės nepakito (žr. 3 pav.). Įtaką tam darė per minėtą laikotarpį padidėjęs paskolų privačiam sektoriui portfelis (1,7 %) ir ne toks spartus kaip anksčiau nominaliojo BVP augimas (0,3 %). Per 2015 m. antrąjį ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelis padidėjo 148,7 mln. eurų, arba 2,0 proc. Per metus šis paskolų portfelis vis dar mažėjo, o jo kritimas sudarė 302,3 mln. eurų, arba 3,9 proc. 2015 m. antrąjį ketvirtį paskolų namų ūkiams portfelis padidėjo 105,8 mln. eurų, arba 1,4 proc. (per metus pokytis sudarė atitinkamai 144,1 mln. eurų, arba 1,9 %). Bendram paskolų privačiam sektoriui augimui per ketvirtį padidėjus, tačiau BVP augimui nuosaikiai lėtėjant, paskolų ir BVP santykis per 2015 m. antrąjį ketvirtį ūgtelėjo 0,6 proc. p. ir sudarė 41,5 proc. 2015 m. antrąjį ketvirtį paskolų privačiam sektoriui kredito impulsas, kuris skaičiuojamas kaip paskolų portfelio kaitos pagreičio ir nominaliojo BVP santy-

1 pav. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos

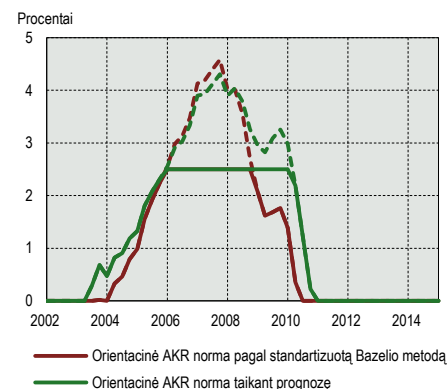
(2000 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

2 pav. Orientacinės AKR normos

(2002 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



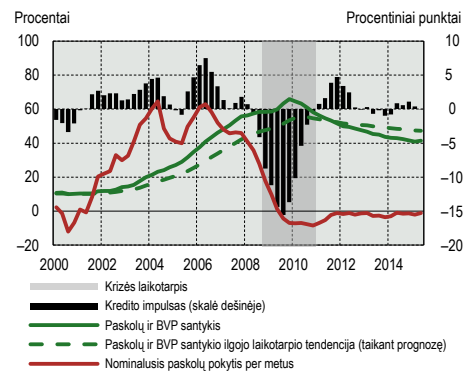
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: punktyru pažymėta AKR norma, jei nebūtų taikomas maksimalus 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.).“

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

(2000 m. I ketvirtis–2015 m. II ketvirtis)

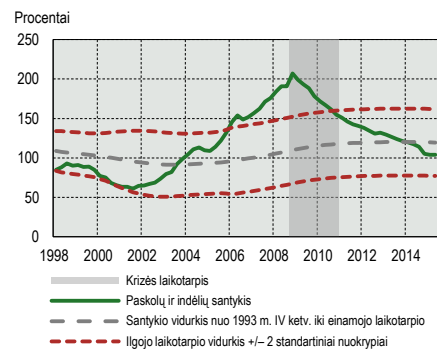


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateiūtį pratešiamas 4 ketvirčių svirtiniu vidurkiu.

### 4 pav. Paskolų privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis

(1998 m. I ketvirtis–2015 m. II ketvirtis)

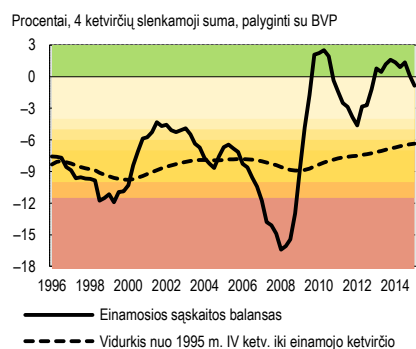


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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.

### 5 pav. Einamosios sąskaitos balanso (deficito) ir BVP santykis

(1996 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



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.

kis<sup>2</sup>, per metus sudarė 0,0 proc. (žr. 3 pav.).

**2015 m. antrąjį ketvirtį statybos ir nekilnojamojo turto įmonėms suteiktų paskolų portfelis toliau mažėjo.** Paskolų šių ekonominių veiklų įmonėms portfelis, 2015 m. antrąjį ketvirtį sudaręs daugiau nei trečdali visų paskolų ne finansų įmonėms portfelio, per metus sumažėjo 7,4 proc. Tuo pat metu panašią dalį sudariusios paskolos energijos tiekimo, transporto ir saugojimo bei prekybos įmonėms per metus padidėjo 8,7 proc. Bankai vis dar atsargiai vertino skolinimą su nekilnojamoju turto susijusioms įmonėms, o jos savo veiklą pastaruoju metu daugiau finansuoja iš nuosavų lėšų. Ekonominės veiklas, susijusias su viešuoju sektoriumi (pvz., energijos tiekimas) ar atsigaunančiu vartojimu (pvz., prekyba, transportas; gamyba), bankai kreditavo šiek tiek aktyviau.

**Paskolų namų ūkiams portfelis nuosaikiai didėjo.** 2015 m. birželio mėn. jis buvo 1,9 proc. didesnis negu prieš metus. Tam įtaką darė tiek paskolų būstui įsigyti portfelio didėjimas, tiek vartojimo ir kitų paskolų namų ūkiams augimas (pastarasis tapo spartesnis 2015 m. pirmąjį pusmetį). Pastaruoju metu gyvenotajai vartojimo reikmėms palyginti aktyviai skolinasi ne tik iš bankų, bet ir iš kitų vartojimo kreditų davėjų ir finansinės nuomos (lizingo) bendrovių. 2015 m. pirmąjį ketvirtį vartojimo kreditų davėjų ir finansinės nuomos bendrovių paskolų, suteiktų namų ūkiams vartojimo tikslams, portfeliai per metus atitinkamai padidėjo 20,0 ir 11,8 proc.

**2015 m. antrąjį ketvirtį šalyje veikiančių bankų paskolų ir indėlių santykis iš esmės nesikeitė (žr. 4 pav.).** 2015 m. antrąjį ketvirtį indėliai bankuose augo šiek tiek lėčiau negu bankų suteiktų paskolų portfelis, tačiau tai paskolų ir indėlių santykio beveik nekeitė. Šis santykis minėtą laikotarpį sudarė 104,0 proc., arba 0,2 proc. p. daugiau negu prieš ketvirtį. Palyginti su ilgalaikiu vidurkiu (120 %), paskolų ir indėlių santykis vis dar buvo mažas bei rodė, kad beveik visos privačiam sektoriui suteiktos paskolos prilygsta privačiojo sektoriaus indėliams.

**2015 m. pirmąjį ketvirtį Lietuvos einamoji sąskaita buvo nedaug deficitinė (žr. 5 pav.).** 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 veiksmų (finansiniams metams pasibaigus išmokėtų dividendų), kita vertus, įtaką tam darė ir struktūriniai pokyčiai: eksporto kritimas dėl Rusijos taikomų užsienio prekybos suvaržymų. Vis dėlto, remiantis Lietuvos banko 2015 m. birželio mėn. makroekonominėmis prognozėmis, einamoji sąskaita ir 2015 m. turėtų būti subalansuota.

**2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje ne tik kredito rinkos, bet ir sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai rodė, kad finansų sektoriuje disbalansai nesiformuoja (žr. 6 pav.).** Lietuvai pritaikytais sudėtiniais ankstyvo įspėjimo krizių rodikliais apibendrinama kredito rinkos būklė, būsto įperkamas, skolininkų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus ir akcijų rinkos raida<sup>3</sup>. Šiuos rodiklius galima laikyti sisteminės bankų krizės tikimybės (apytiksliai 5 m. laikotarpiu) įvertiniais. Nuo 2012 m. šie įvertiniai yra artimi 0, todėl, atsižvelgus į juos, didelės finansų krizės įvykimo tikimybė ateityje yra menka.

**Privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimo lygis artimiausioje ateityje neturėtų labai pasikeisti.** 2015 m. liepos mėn. Lietuvos banko apklausti komerciniai bankai tikėjosi nuosaikesnio paskolų portfelio augimo šiais metais, negu tai darė balandžio mėn. (2,2 %, palyginti su 3,5 %). Istoriniai duomenys rodo, kad komerciniai bankai paskolų portfelio plėtrą yra linkę pervertinti. Net ir išsipildžius optimistinėms komercinių bankų prognozėms, įsiskolinimo lygis

<sup>2</sup> Biggs, M., Mayer, T. and Pick, A. 2009. *Credit and economic recovery*. DNB Working paper No. 218/2009, July 2009.

<sup>3</sup> Valinskytė N. and Rupeika G. *Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania*. Bank of Lithuania Occasional Paper Series No. 4, 2015. Rodikliai sudaryti remiantis ekonometriniais modeliais, kurie atspindi įvairius šių rodiklių derinius: bankų paskolų ir BVP santykio atotrūkiu, 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 ankstyvo įspėjimo rodikliai.

reikšmingai nepasikeistų, nes komercinių bankų prognozuojamas paskolų portfelio augimas nedaug viršytų Lietuvos banko prognozuojamą nominaliojo BVP padidėjimą (1,6 %).

**Prie aktyvesnio paskolų būstui įsigyti portfelio augimo greičiausiai prisidėjo ir vienkartinio pobūdžio veiksniai.** 2015 m. antrąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje sandorių dalies su nekilnojamojo turto įkeitimu išaugimą ir paspartėjusį paskolų būstui įsigyti portfelio didėjimą iš dalies galėjo paskatinti 2015 m. lapkričio 1 d. turintys pasikeisti Atsakingojo skolinimo nuostatai<sup>4</sup>. Nepaisant to, kad nuostatai keičiami taip, kad būtų neutralūs kredito augimo atžvilgiu (t. y. daugumos potencialių skolininkų nepaveiktų), namų ūkiai, susidūrę su netikrumu dėl pokyčių, galėjo suskubti perkelti ateities skolinimosi planus į šį laikotarpį. Tai gali lemti spartesnį paskolų būstui įsigyti portfelio augimą trumpuoju laikotarpiu, tačiau Lietuvos banko atliekamos komercinių bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų nerodo, kad tai galėtų perraugti į ilgalaikę tendenciją (2016 m. šis paskolų portfelis turėtų augti apie 1,6 % per metus).

**Net jeigu artimiausioje ateityje privačiojo sektoriaus kreditavimas augtų sparčiau, negu nurodo bankai, tai būtų suderinama su augančiomis namų ūkių pajamomis.** Pavyzdžiui, vienas iš namų ūkių įsiskolinimo našatų rodančių dydžių – paskolų būstui įsigyti portfelio ir viso darbo užmokesčio per metus santykis – 2015 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 50,9 proc. ir per ketvirtį buvo sumažėjęs 1,4 proc. p. Remiantis Lietuvos banko 2015 m. birželio mėn. prognozėmis, 2015 m. nominalusis darbo užmokestis Lietuvoje kils 4,9 proc., užimtųjų skaičius – 0,6 proc., o apklaustų komercinių bankų nuomone, paskolų namų ūkiams būstui įsigyti portfelio augimas sudarys apie 1,9 proc. Jeigu prognozės išsipildys, namų ūkių įsiskolinimo lygis ateityje toliau mažės.

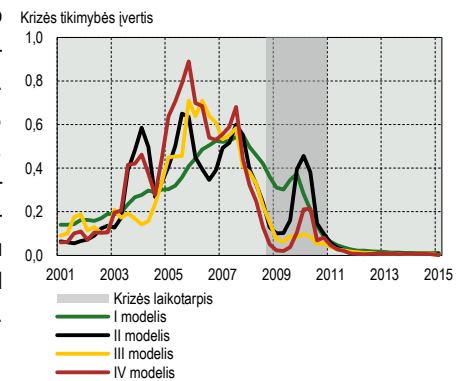
**Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos tebebuvo mažesnės už savo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, atotrūkis per ketvirtį pakito nedaug (žr. 7 pav.).** Skolinimas namų ūkiams būstui įsigyti ir gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų kaita yra glaudžiai susiję. Būsto kainų augimas, pernelyg stipriai 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. antrąjį ketvirtį kainos ir nuomos santykiu pagrįstas rodiklis rodė, kad atotrūkis didėja, nes nuomos kainos kilo sparčiau už būsto kainas (atitinkamai 0,5 ir 13,7 % augimas nuo metų pradžios). Vertinant pagal kitus rodiklius, pažymėtina, kad būsto vertės atotrūkis nuo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmės kito nedaug ir tebebuvo už ją mažesnis 10–19 proc. (prieš metus – 11–14 %). Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę) nuo ilgalaikės tendencijos per 2014 m. padidėjo dėl spartesnio už būsto kainos kilimą namų ūkių pajamų augimo ir sudarė –8,7 proc. (prieš metus buvo –8,4 %; žr. 8 pav.).

**2015 m. antrąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje prekyba vyko kur kas aktyviau nei per pirmuosius tris šių metų mėnesius, tačiau per metus rinkoje sudarytų pirkimo–pardavimo sandorių skaičius sumažėjo 10,9 proc. (žr. 9 pav.).** 2015 m. antrąjį ketvirtį perleista 27,9 tūkst. nekilnojamojo turto objektų, arba trečdaliu daugiau nei prieš ketvirtį (pašalinus sezono įtaką – 3,7 %). Aktyvumo atsivimą daugiausia lėmė prekyba gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto (31,1 % augimas per ketvirtį, pašalinus sezono įtaką – 6,8 %), t. y. ta rinkos dalis, kurioje prekyba prieš ketvirtį buvo labiausiai prislopusi. Prekyba negyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto ir žemės sklypais per ketvirtį, atsižvelgus į sezono įtaką, beveik nepasikeitė.

**Būsto pirkimo skolintomis iš kredito įstaigų lėšomis sandoriai analizuojamu laikotarpiu vyko dažniau nei įprasta per pastaruosius penkerius metus.** 2015 m. antrąjį ketvirtį bent iš dalies skolintomis lėšomis perkamų būstų dalis vidutiniškai buvo 7,9 proc. p. didesnė už 2009–2014 m. vidurkį ir sudarė 37,3 proc. Tikėtina, kad polinkio pirkti būstą su paskola padažnėjimas yra laikinas reiškinys, paskatintas nuo 2015 m. lapkričio 1 d. besikeičiančių Atsa-

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

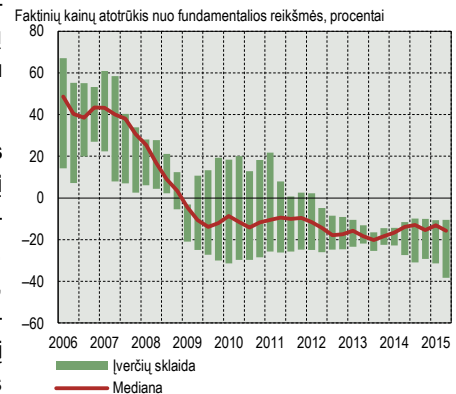
(2001 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



Šaltiniai: ESRV ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: šie sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti Valinskytė N. and Rupeika G. Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania. Bank of Lithuania Occasional Paper Series No. 4, 2015.

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

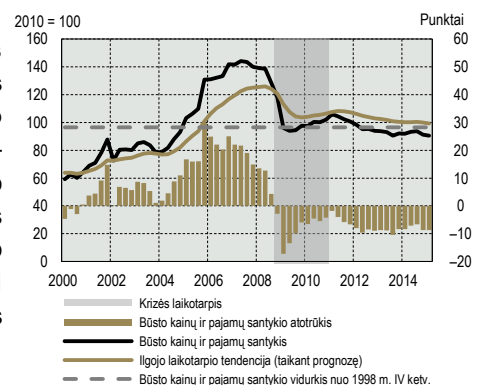
(2006 m. I ketv.–2015 m. II ketv.)



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

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

(2000 m. I ketv.–2015 m. I ketv.)



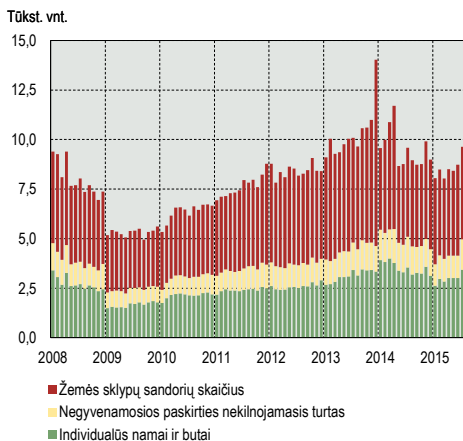
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratesiamas 4 ketvircių svertiniu vidurkiu.

<sup>4</sup> Žr. „Atsakingojo skolinimo nuostatai: stiprinamas skolininkų atsparumas nepalankiems palūkanų pokyčiams“, 2015 m. birželio 2 d. pranešimas spaudai Lietuvos banko interneto svetainėje. Prieiga per internetą: [http://www.lb.lt/atsakingojo\\_skolinimo\\_nuostatai\\_stiprinamas\\_skolininku\\_atsparumas\\_nepalankiems\\_palukanu\\_pokyčiams](http://www.lb.lt/atsakingojo_skolinimo_nuostatai_stiprinamas_skolininku_atsparumas_nepalankiems_palukanu_pokyčiams).



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

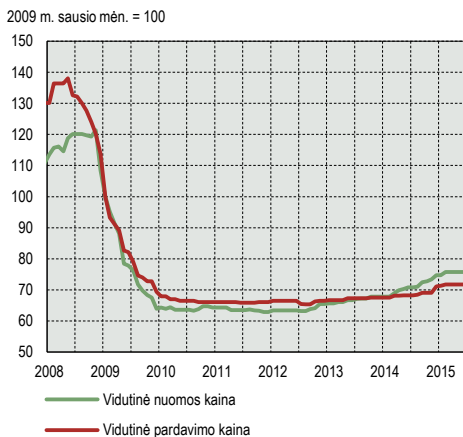
(2007 m. sausio mėn.–2015 m. liepos mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

### 10 pav. Komerinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos

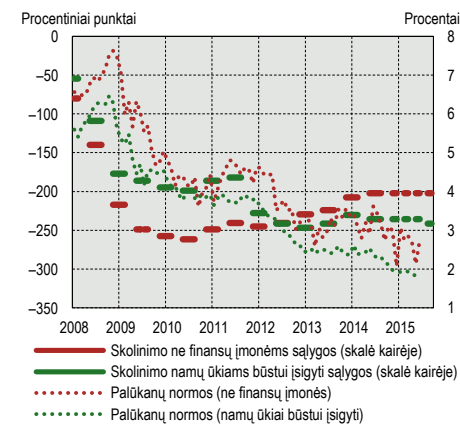
(2008 m. sausio mėn.–2015 m. birželio mėn.)



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

### 11 pav. Bankų skolinimo sąlygos ir paskolų privačiam sektoriui palūkanų normos

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



Šaltiniai: bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų ir Lietuvos banko skaičiavimai.

kingojo skolinimo reikalavimų. Kita vertus, žemų palūkanų normų aplinkoje investavimas į būstą tebebuvo patrauklus, todėl perkančiųjų nuosavomis lėšomis neturėtų mažėti. Vilniuje vidutinės klasės būsto nominalusis nuomos metinis pelningumas 2015 m. antrojo ketvirčio pabaigoje sudarė 3,9 proc.<sup>5</sup> ir buvo gerokai didesnis nei vidutinės metinės palūkanų normos, mokamos už indėlius bankuose (0,2 %).

**Nors gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas palyginti didelis, būsto kainoms daug kisti neleidžia didelė būsto pasiūla.** Negalutiniais duomenimis, 2015 m. antrąjį ketvirtį vidutinės būsto kainos Lietuvoje sumažėjo 1,2 proc., tačiau tebebuvo 2,6 proc. didesnės nei prieš metus. Naujos statybos būstų rinkoje kainos vis dar kilo (1,7 % per ketvirtį) ir buvo 2,4 proc. didesnės nei prieš metus. Kita vertus, rinkos dalyvių renkama statistika, kuri nuo oficialios skiriasi dėl skirtingo sandorio fiksavimo laiko, rodė, kad būstai antrąjį ketvirtį, palyginti su prieš tai buvusiu laikotarpiu, pabrango 0,6 proc. Pastarieji kainos pokyčiai, tikėtina, oficialioje statistikoje atsispindės metų pabaigoje, t. y. kai bus užregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Kainoms artimiausiu metu kilti ir toliau neleis didelė neparduotų naujų butų pasiūla. Rinkos dalyvių duomenimis, sostinėje neparduotų naujų butų jau pastatytuose namuose skaičius per ketvirtį paaugo 5 proc. ir sudarė 1,1 tūkst. Įvertinus ir plėtojamus projektus šis skaičius buvo lygus 4,6 tūkst. (1,5 tūkst. daugiau nei prieš metus).

**2015 m. antrąjį ketvirtį negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos dalies aktyvumas taip pat atsigavo (25,6 % pirkimo–pardavimo sandorių augimas per ketvirtį), nors ir buvo 22,0 proc. mažesnis nei prieš metus.** 2015 m. pirmąjį pusmetį komercinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos beveik nekito (žr. 10 pav.). Dėl to biurų pardavimo bei nuomos kainų santykis buvo stabilus ir 2015 m. antrojo ketvirčio pabaigoje buvo 4,7 proc. mažesnis už 2005–2015 m. vidurkį.

**Nesubalansuoto kredito augimo tikimybė artimiausiu metu išlieka maža.** Bankai skolinimo sąlygų beveik nekeičia (žr. 11 pav.), o istoriškai jos tebėra santykinai griežtos. Nepaisant didėjančio namų ūkių skolinimosi, jų pajamos auga sparčiau, todėl bendras įsiskolinimas mažėja. Kita vertus, polinkis skolintis pastaruosiu metu yra paskatintas vienkartinio pobūdžio veiksniais: nuo 2015 m. lapkričio 1 d. keisis Atsakingojo skolinimo nuostatai, taigi dalis namų ūkių suskubo įsigyti būstą, bet tokia elgsena ilgalaikėmis tendencijomis greičiausiai nevirš. Be to, net ir dėl šio suaktyvėjimo būsto sandoriai vis tiek daugiausia vykdomi mokant ne skolintomis lėšomis.

<sup>5</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:

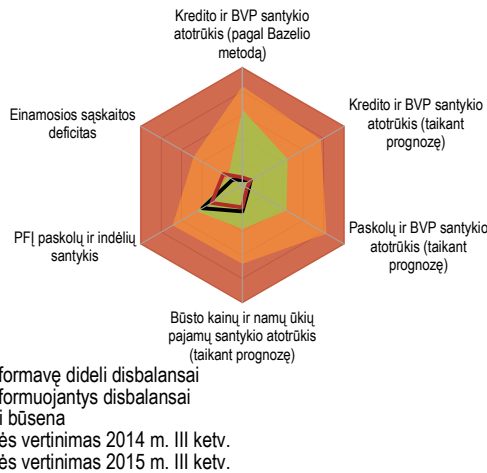
1. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)
2. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

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**

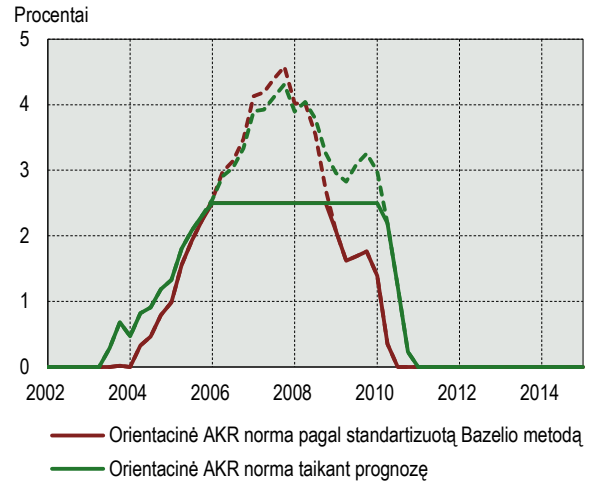
(2015 m. III ketvirtį atliekamas vertinimas)



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

**B pav. Orientacinės AKR normos**

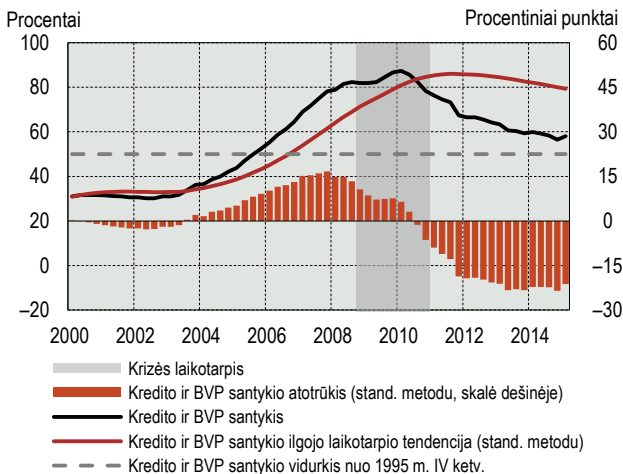
(2002 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



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

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

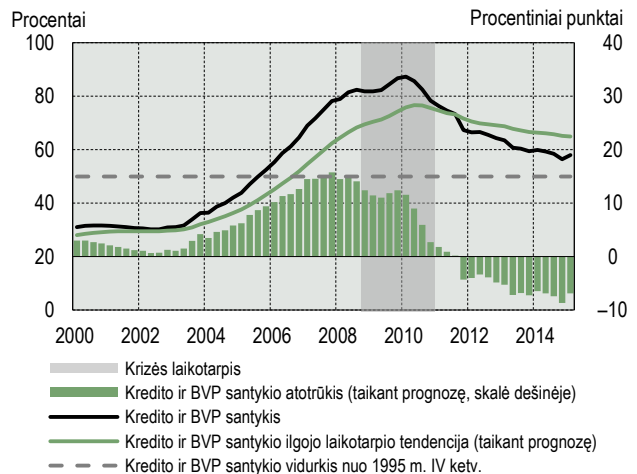
(2000 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



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

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

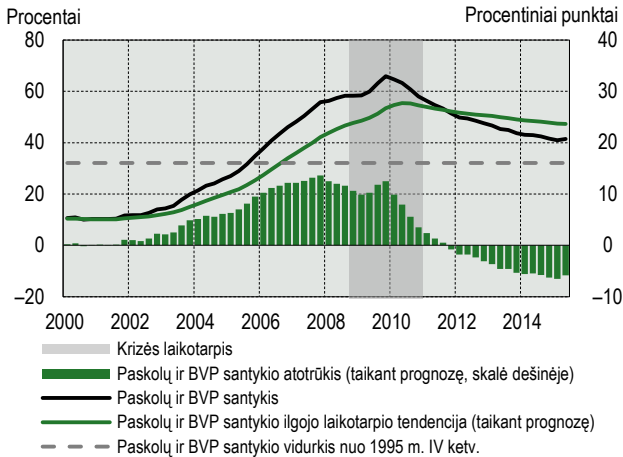
(2000 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



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

(2000 m. I ketvirtis–2015 m. II ketvirtis)

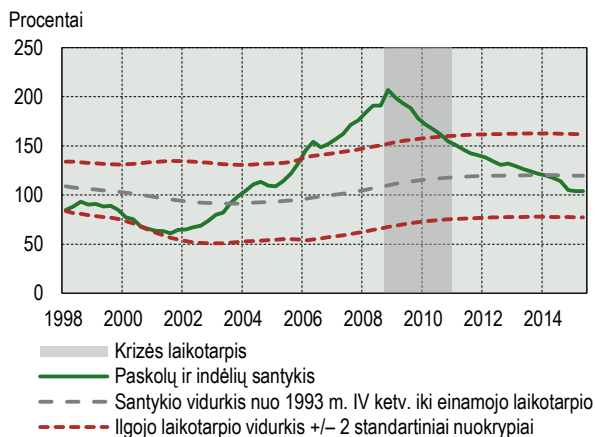


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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.

### G pav. III papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis

(1998 m. I ketvirtis–2015 m. II ketvirtis)

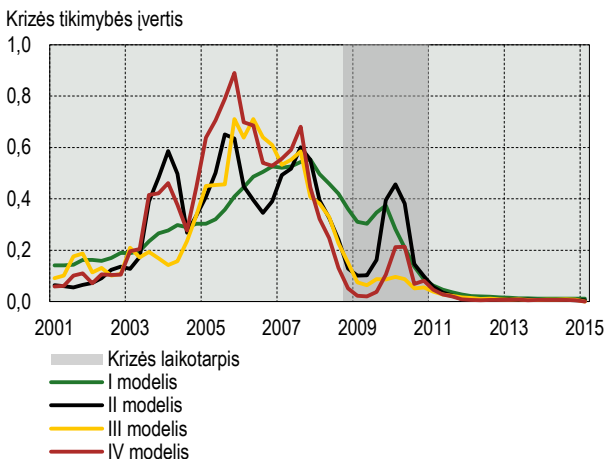


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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.

### I pav. Sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai, pritaikyti Lietuvai

(2001 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)

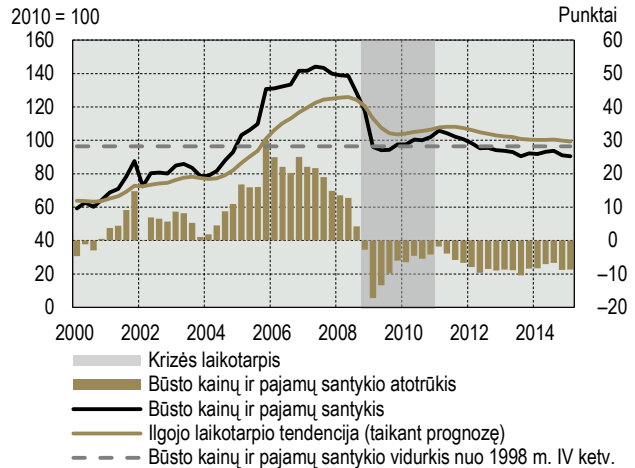


Šaltiniai: ESRV ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: šie sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti Valinskytė N. and Rupeika G. Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania. Bank of Lithuania Occasional Paper Series No. 4, 2015.

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

(2000 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



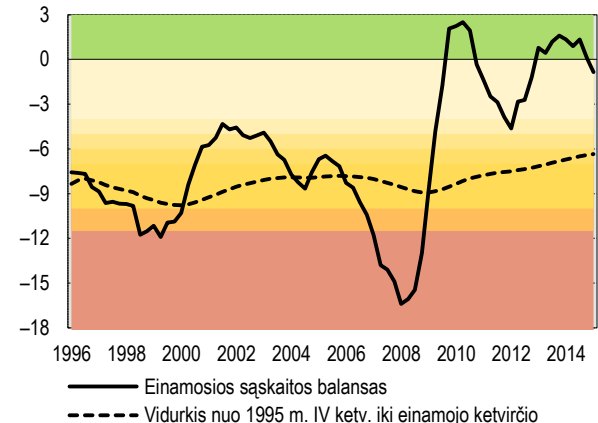
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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.

### H pav. IV papildomas rodiklis: Einamosios sąskaitos balanso (deficito) ir BVP santykis

(1996 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)

Procentai, 4 ketvirčių slenkamoji suma, palyginti su BVP

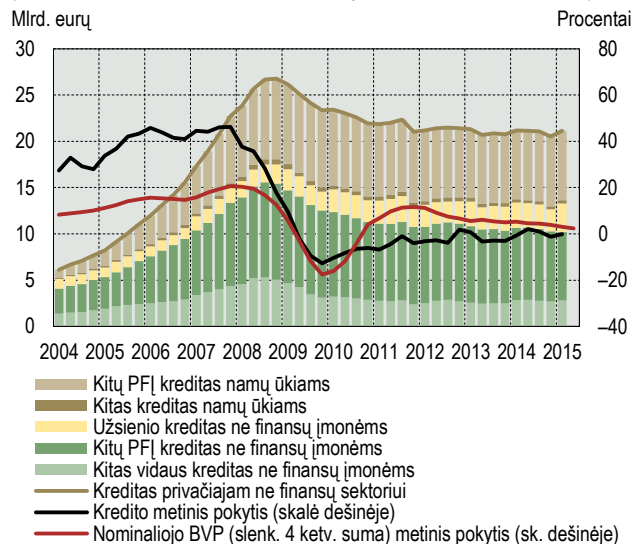


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: rizikos lygis nustatomas remiantis S. M. Reinhart ir V. R. Reinhart. 2008. Capital flow bonanzas: An encompassing of the past and present. NBER working paper, 14321.

### J pav. Kredito ir nominaliojo BVP kaita

(2004 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis; nominaliojo BVP kaita – 2015 m. II ketvirtis)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.