



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

ANTICIKLINIS KAPITALO REZERVAS

SPRENDIMĄ PAGRINDŽIANTI MEDŽIAGA

2015

Birželis

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. p.	procentiniai punktai
VĮ	valstybės įmonė

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

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

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2015 m. gegužės 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 nustato 0 proc. AKR normą ir ji įsigalioja nuo 2015 m. birželio 30 d. Toks sprendimas priimtas atsižvelgiant į pagrindinius ir papildomus AKR nustatymo rodiklius, remiantis atlikta skolinimo ir būsto rinkos analize.

Pagrindiniai rodikliai, kuriais remiamasi nustatant orientacinę AKR normą, augančio disbalanso nerodo. Per metus šiek tiek susitraukus paskolų portfeliui, 2014 m. pabaigoje kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos toliau buvo neigiamas ir, priklausomai nuo vertinimo metodo, sudarė –8 ir –23 proc.

Papildomi AKR nustatymo rodikliai, apimantys kredito rinkos išorinius (užsienio) veiksnius ir pokyčius būsto rinkoje, netvarios skolinimo rinkos raidos taip pat nerodo. 2015 m. pirmąjį ketvirtį indėliai bankuose beveik nepasikeitė, o paskolų portfeliui mažėjant, 2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje bankų paskolų ir indėlių santykis sudarė 103 proc. ir buvo reikšmingai mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (120 %). Be to, 2014 m. ketvirtąjį ketvirtį einamoji sąskaita ir toliau buvo perteklinė, o perteklių daugiausia lėmė augantis paslaugų eksportas ir užsienyje gyvenančių asmenų pervedamos lėšos.

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos tebebuvo mažesnės už ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, tačiau šis atotrūkis pastaruoju metu mažėja. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis vis dar yra reikšmingai (–10 %) mažesnis už šio rodiklio ilgalaikę tendenciją. Tiek nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas, tiek būsto kainos 2015 m. pirmąjį ketvirtį, negalutiniais duomenimis, beveik nekito. Paklausos ir pasiūlos tendencijos nekilnojamojo turto rinkoje rodo, kad artimiausiu metu nenuoseklus kainų kilimas mažai tikėtinas. Įvairūs išankstinio įspėjimo rodikliai taip pat rodo, kad artimiausiu metu kredito ir būsto rinkos raida sisteminės rizikos pavojaus finansų sektoriui nekels.

AKR normos nustatymo principai

Lietuvos banko vykdomos makroprudencinės politikos vienas iš tikslų¹ – *riboti perteklinį kredito augimą, pernelyg didelį finansinį svertą ir siekti jų išvengti*. Viena pagrindinių priemonių siekiant riboti per didelį kredito augimą yra anticiklinis kapitalo rezervas (angl. *countercyclical capital buffer*), taikomas bankų turimoms pozicijoms Lietuvoje. AKR yra viena iš kelių ES mastu suderintų makroprudencinės politikos priemonių, kurias nuo 2016 m. privalės aktyviai taikyti visos šalys narės. Lietuvos banko valdybos sprendimas dėl AKR normos bus priimamas jį grindžiant kredito ir nekilnojamojo turto rinkos analize, atliekama remiantis Lietuvos banko teminiame straipsnyje Nr. 5 „Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje“ numatytais principais.

Anticiklinio kapitalo rezervo tikslas – apsaugoti bankų sistemą nuo nuostolių, galimų patirti dėl cikliškos sisteminės rizikos augimo, taip prisidedant prie tvaraus realiosios ekonomikos kreditavimo viso finansinio ciklo metu. Šis rezervas yra užtikrinamas pirmojo lygio kapitalu. Kapitalo rezervas yra kaupiamas pernelyg spartaus ir netvaraus kredito augimo laikotarpiu². Didinant bankų atsparumą, šia priemone taip pat švelninamas kredito ciklas. Reikalaujama AKR norma mažinama atsiradus sisteminės krizės požymių, sudarant sąlygas kredito įstaigoms sukauptą kapitalą panaudoti galimiems nuostoliams dengti ir kredito palaikyti.

Galutinis sprendimas dėl AKR normos Lietuvoje priimamas remiantis suvaržytos veiksmų laisvės principu (angl. *guided discretion*), t. y. priimant sprendimą remiamasi ne tik kiekybiniais rodikliais³, bet ir papildoma kokybine informacija bei ekspertiniu vertinimu. Pagrindiniai kiekybiniai rodikliai – tai orientacinės AKR normos, kurių dydis tiesiogiai siejamas su kredito ir BVP santykio nuokrypiais nuo ilgalaikės tendencijos. Lietuvoje skaičiuojamos dvi orientacinės AKR normos: pirmoji nustatoma remiantis atotrūkiu, skaičiuojamu standartizuotu Bazelio metodu⁴, o antroji – atotrūkiu, apskaičiuotu taikant prognozę⁵. Orientacinės AKR normos kinta tiesiškai intervale nuo 0 iki 2,5 proc. 0,25 proc. punkto kartotinio dydžio žingsniais. Nustatoma AKR norma gali būti ir aukštesnė, jei to reikia šiai priemonei keliamam tikslui pasiekti. Orientacinės AKR normos nustatomos didesnės už 0, kai kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos viršija 2 proc. p., o 2,5 proc. reikšmė pasiekama, kai atotrūkis sudaro 10 proc. p. Priimant galutinį pasiūlymą dėl AKR normos taikymo, remiamasi apskaičiuotomis orientacinėmis AKR normomis, papildomų rodiklių teikiama ir kita aktualia kiekybine bei kokybine informacija.

ES mastu yra įtvirtintas privalomas AKR normos abipusiškumas (angl. *reciprocity*), kuriuo siekiama užtikrinti AKR priemonės efektyvumą bei vienodas konkurencines sąlygas tiek šalies bankams, tiek užsienio bankų filialams. Šalių nustatytos AKR normos bus pripažįstamos kitose ES šalyse automatiškai, jei jos neviršys 2,5 proc., ir savanoriškai, jei AKR viršys 2,5 proc.⁶ Jei šalis narė nustatys AKR normą, mažesnę nei 2,5 proc., ši norma turės būti taikoma visoms pozicijoms, esančioms toje šalyje, įskaitant ir bankų filialų bei užsienio bankų turimas pozicijas. Abipusiškumo principas visiškai įsigalios tik pasibaigus Keturtojo kapitalo reikalavimų direktyvoje numatytam pereinamajam laikotarpiui (t. y. nuo 2018 m. gruodžio 31 d.)⁷.

¹ Makroprudencinės politikos tikslai yra nustatyti Lietuvos banko valdybos 2015 m. kovo 12 d. patvirtintoje Makroprudencinės politikos strategijoje (Nr. 03-31), o plačiau aprašomi 2013 m. Lietuvos banko finansinio stabilumo apžvalgoje.

² 2013 m. balandžio 4 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija dėl makroprudencinės politikos tarpinių tikslų ir priemonių (ESRV/2013/1).

³ Lietuvos banko teminis straipsnis „Operationalizing the countercyclical capital buffer in Lithuania: indicators for the build-up phase“ (rengiamas publikuoti).

⁴ Atotrūkis skaičiuojamas kaip kredito ir BVP santykio ir jo ilgalaikės tendencijos skirtumas, ilgalaikę tendenciją įvertinama taikant vienpusį Hodricko ir Prescottto filtrą su glodinimo parametru $\lambda = 400\,000$.

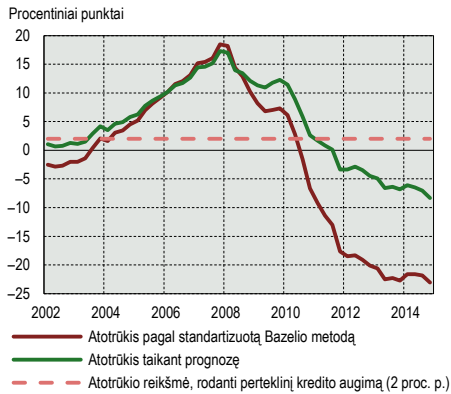
⁵ Prognoze papildytu metodu atotrūkis taip pat skaičiuojamas kaip kredito ir BVP santykio ir jo ilgalaikės tendencijos skirtumas, ilgalaikę tendenciją vertinant vienpusiu Hodricko ir Prescottto filtru su glodinimo parametru $\lambda = 400\,000$, tačiau siekiant patikslinti atotrūkių įvertį realiuoju laiku kredito ir BVP santykio laiko eilutė papildoma prognoze.

⁶ ES šalių sprendimas dėl AKR normos skelbia ESRV (žr. <https://www.esrb.europa.eu/mppa/html/index.en.html>).

⁷ Tai numato CRD IV 160 straipsnis.

1 pav. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos

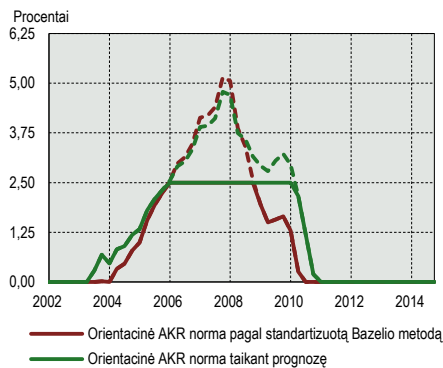
(2002 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2 pav. Orientacinės AKR normos

(2002 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)

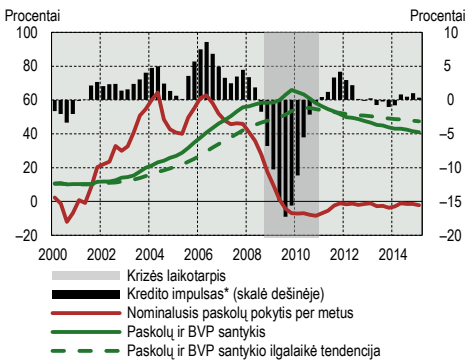


Šaltiniai: Lietuvos banko skaičiavimai.

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

3 pav. Paskolų privačiam ne finansų sektoriui kaita

(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, kredito ir BVP santykis 5 m. į ateičiai pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

* Skirtumo tarp paskolų portfelio pokyčio per metus ir paskolų portfelio pokyčio prieš tai buvusius metus santykis su nominaliuoju BVP.

Kredito ir būsto rinkos nesubalansuotumo vertinimas

2014 m. kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos vis dar buvo neigiamas (žr. 1 pav.), todėl orientacinė AKR norma metų pabaigoje, Lietuvos banko apskaičiuota tiek Bazelio, tiek papildytu prognoze metodu, sudarė 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. Apie 72 proc. kredito sudaro kitų PFĮ (bankų ir kredito unijų) privačiam ne finansų sektoriui suteiktos paskolos, todėl toliau pateikiama kredito rinkos analizė grindžiama naujaisiais kitų PFĮ paskolų duomenimis⁸.

2015 m. pirmąjį ketvirtį privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimas kitoms PFĮ mažėjo (žr. 3 pav.). Reikšmingiausių įtaką paskolų portfelio mažėjimui turėjo įmonių gražinamos paskolos. Šį kritimą šiek tiek atsvėrė nuosaukus namų ūkių skolinimosi būstui įsigyti augimas vasario ir kovo mėn. Be to, 2015 m. pirmąjį ketvirtį padidėjo PFĮ suteiktų paskolų finansiniams tarpininkams portfelis (126,7 mln. Eur, arba 11,8 %), o tai susiję su kelių bankų skolinimu jų valdomoms finansinės nuomos bendrovėms. 2015 m. pirmąjį ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelis sumažėjo 176,7 mln. eurų, arba 2,3 proc. (per metus sumažėjo 378,4 mln. eurų, arba 4,8 %). Bendram paskolų augimui tebesant neigiamam (per metus sumažėjo 2,3 %), o BVP nuosaukia augant (2014 m. antrąjį–2015 m. pirmąjį ketvirtį sukurtas BVP to meto kainomis buvo 3,1 % didesnis negu atitinkamą laikotarpį prieš metus), paskolų ir BVP santykis per praėjusius metus sumažėjo ir sudarė 40,9 proc. Didžiausia šio santykio reikšmė, buvusi prieš penkerius metus, yra sumažėjusi 25,0 proc. p. 2015 m. pirmąjį ketvirtį paskolų privačiam sektoriui kredito impulsas (žr. 3 pav.), kuris rodo paskolų portfelio kaitos pagreičio ir nominaliojo BVP santykį, per metus sudarė 0,4 proc. ir buvo mažesnis negu vidutiniškas santykis per pastaruosius metus (0,7 %). Palyginti su 2006–2008 m. laikotarpiu, paskolų privačiam sektoriui kredito impulsas šiuo metu yra keleriopai mažesnis, taigi, galimo disbalanso nerodo.

Negalutiniai 2015 m. pirmojo ketvirčio PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelio duomenys rodo, kad daugiausiai įsipareigojimų finansų sektoriui turinčioms tam tikrų ekonominių veiklų įmonėms (pvz., statybos, nekilnojamojo turto) suteikiamų paskolų suma toliau mažėjo. Paskolų šių ekonominių veiklų įmonėms portfelis, 2015 m. pirmąjį ketvirtį sudaręs daugiau nei trečdali visų paskolų ne finansų įmonėms portfelio, per metus sumažėjo 10,9 proc. Tuo pat metu panašią dalį sudariusios paskolos energijos tiekimo, transporto ir saugojimo bei prekybos ekonominėms veikloms per metus padidėjo 6,4 proc. Kitaip tariant, bankai vis dar atsargiai vertino skolinimą su nekilnojamoju turto susijusioms įmonėms, todėl plėtoti nekilnojamojo turto projektus galėjo daugiau tos įmonės, kurios yra sukaupusios reikšmingą nuosavų lėšų rezervą. Ekonominės veiklas, susijusias su viešuoju sektoriumi (pvz., energijos tiekimas) ar atsigaunančiu vartojimu (pvz., prekyba, transportas), bankai kreditavo šiek tiek aktyviau.

Paskolų namų ūkiams portfelis beveik nepasikeitė. Skolinimo būstui įsigyti portfelis 2015 m. kovo mėn. buvo 0,5 proc. didesnis negu prieš metus, o vartojimo ir kitų paskolų namų ūkiams augimas minėtą laikotarpį sudarė 1,4 proc. Atkreiptinas dėmesys, kad namų ūkių skolinimasis kitoms nei būsto įsigijimo reikmėms auga sparčiau, negu rodo PFĮ duomenys. Pastaruoju metu gyventojai vartojimo reikmėms palyginti aktyviai skolinasi ne tik iš bankų, bet iš vartojimo kreditų davėjų ir finansinės nuomos bendrovių. Per 2014 m. sumažėjusių PFĮ vartojimo ir kitų paskolų namų ūkiams portfelį visiškai atsvėrė išaugęs gyventojų skolinimasis iš finansinės nuomos bendrovių ir vartojimo kreditų davėjų ne bankų (ši suma sudarė beveik 50 mln. Eur).

⁸ 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/lietuvas_ekonomikos_apzvalga_2014_m_gruodzio_men.).

2014 m. šalyje veikiančios bankai mažino savo įsipareigojimus užsienio kreditoriams ir sparčiai didino Lietuvos rezidentų indėlių dalį (žr. 4 pav.). Įsipareigojimų užsieniui mažinimo procesas tęsiasi nuo 2009 m. (ekonomikos nuosmukio metų) ir yra susijęs su skandinaviško kapitalo bankų grąžinamomis paskolomis, gautomis iš patrunuojančiųjų institucijų. 2014 m. pabaigoje prie to prisidėjo ir vienadienių indėlių augimas, susijęs su grynaisiais laikomų lėšų mažėjimu prieš euro įvedimą. 2015 m. pirmąjį ketvirtį indėliai bankuose beveik nepasikeitė, o paskolų portfeliui toliau mažėjant, jų ir indėlių santykis gerėjo. Taigi 2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje bankų paskolų ir indėlių santykis (pašalinus sezono įtaką) sudarė 103 proc. ir buvo mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (120 %). Netvarios ūkio plėtros laikotarpiu (2005–2008 m.) bankų sektorius aktyviai skolinosi iš išorės. 2014 m. Lietuvos einamoji sąskaita buvo perteklinė (žr. 5 pav.), ir tai daugiausia lėmė didesnis už paslaugų eksportą jų importas ir užsienyje gyvenančių asmenų pervedamos lėšos į Lietuvą. Artimiausiu metu šiems rodikliams reikšmingai pasikeisti pagrindo nėra. Pagal Lietuvos banko 2015 m. kovo mėn. makroekonominės prognozes, 2015 m. yra einamoji sąskaita turėtų būti subalansuota.

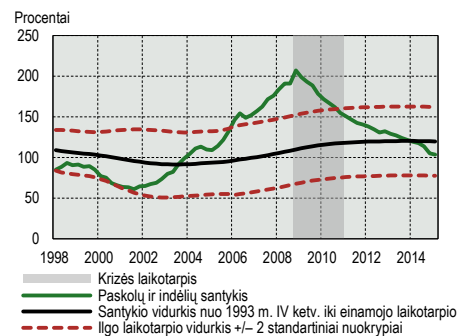
2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje ne tik kredito rinkos, bet ir kiti šalies finansų sektorių apibūdinantys rodikliai rodė, kad sisteminio pobūdžio rizika finansų sektoriuje nesiformuoja (žr. 6 pav.). Lietuvai pritaikytais sudėtiniais ankstyvo įspėjimo krizių rodikliais apibendrinama kredito rinkos būklė, būsto įperkamumas, skolininkų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus ir akcijų rinkos raida⁹. Šiuos rodiklius galima laikyti sisteminės bankų krizės tikimybės (apytiksliai 5 m. laikotarpiu) įverčiais. Nuo 2012 m. šie įverčiai yra artimi 0, todėl nėra pagrindo manyti, kad šalies finansų rinka susiduria ar artimiausiu metu susidurs su sisteminės rizikos augimu.

Privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimo lygio mažėjimas tikėtinas ir artimiausioje ateityje. 2015 m. balandžio mėn. Lietuvos banko apklausti komerciniai bankai tikėjosi nuosaikaus paskolų portfelio augimo šiais ir kitais metais. Net ir išsipildžius optimistinėms komercinių bankų prognozėms (istoriniai duomenys rodo, kad jie paskolų portfelio plėtrą yra linkę pervertinti), įsiskolinimo lygis nepadidėtų, nes paskolų portfelio augimas iš esmės sutaptų su prognozuojamu nominaliojo BVP padidėjimu. Lietuvos banko atlikti ekonometriniai vertinimai rodo, kad 2015 ir 2016 m. PFĮ paskolų rezidentams portfelis ir toliau nuosaikiai mažės.

Paskolų būstui įsigyti portfelis artimiausioje ateityje reikšmingai neturėtų kisti (žr. 7 pav.). Praėjusiais metais dalis būsto pirkimo sprendimų buvo paveikti noro finansinį turtą keisti nekilnojamoju prieš nacionalinės valiutos pakeitimą į eurą. Suaktyvėjimas buvo ypač ryškus 2013 m. antroje pusėje, tačiau vėliau atslūgo. Tikėtina, kad taip dalis 2015 m. būsto paklausos atiteko 2014 m., todėl, kaip patvirtina ir Lietuvos banko atliekamos apklausos dėl skolinimo sąlygų, komerciniai bankai 2015 m. reikšmingesnio būsto kreditavimo ūgtelėjimo nesitiki. Net jeigu artimiausioje ateityje kreditavimas būstui įsigyti augtų sparčiau, tokio augimo nebūtų galima laikyti nesuderinamu su namų ūkių galimybių prisiimti finansinius įsipareigojimus pokyčiais. Pavyzdžiui, vienas iš namų ūkių įsiskolinimo našta rodančių dydžių – paskolų būstui įsigyti portfelio ir viso darbo užmokesčio fondo per metus santykis – 2014 m. sudarė 52,2 proc. ir per ketvirtį buvo sumažėjęs 0,4 proc. p. Pagal Lietuvos banko 2015 m. kovo mėn. prognozes, 2015 m. nominalusis darbo užmokestis Lietuvoje augs 4,9 proc., o apklaustų komercinių bankų nuomone, paskolų namų ūkiams būstui įsigyti augimas sudarys apie 1,9 proc., taigi tikėtina, kad namų ūkių įsiskolinimo lygis toliau mažės.

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

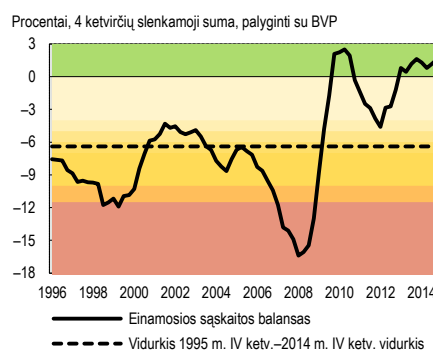
(1998 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: rodiklio raida laikoma subalansuota, jei nenukrypsta nuo savo ilgalaikio vidurkio daugiau kaip per 2 standartinius nuokrypnius. Standartiniai nuokrypiai apskaičiuoti naudojant 1993 m. IV ketvirtį–2006 m. I ketvirtį duomenis, apimančius tik nuosaikios rodiklio kaitos laikotarpį.

5 pav. Einamosios sąskaitos balansas

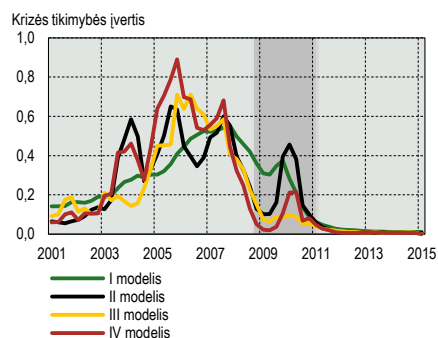
(1996 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



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.

6 pav. Sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai Lietuvai

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

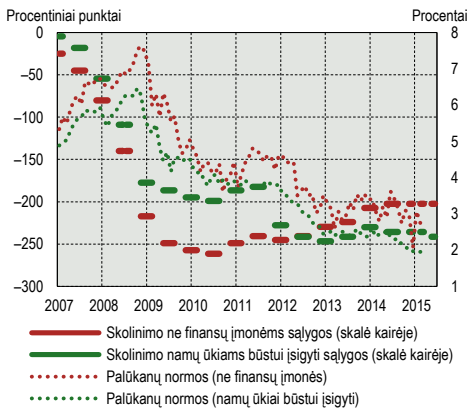


Šaltiniai: ESRV ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: šie sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti pagal ESRV įvertintų ir atrinktų geriausių logit modelių koeficientus, žr. Detken et. al., „Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration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

⁹ Rodikliai Lietuvai sudaryti remiantis ESRV (žr. Detken et. al. „Operationalising the Countercyclical Capital Buffer: Indicator Selection, Threshold Identification and Calibration Options“, ESRB Occasional Paper No. 5, 2014.) įvertintais ekonometriniais modeliais, sudarytais iš įvairių šių rodiklių derinių: bankų kredito 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.

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

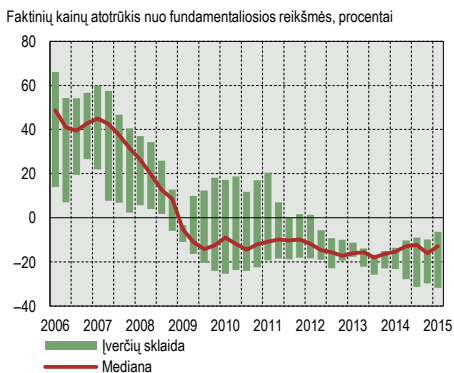
(2007 m. sausio mėn.–2015 m. kovo mėn.; 2015 m. birželio mėn. prognozė)



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

8 pav. Būsto kainų atotrūkio nuo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmės sklaida

(2006 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)

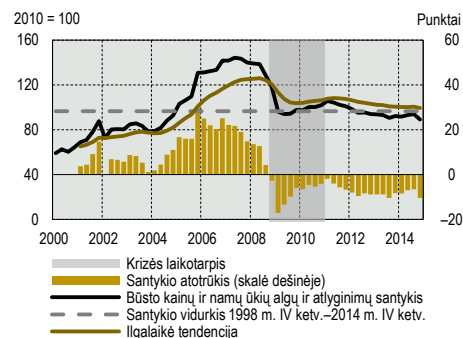


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: Iverčiai apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometrinio modeliu ir HP filtru.

9 pav. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio ilgalaikė tendencija ir atotrūkis nuo jos

(2000 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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

Skolinimas namų ūkiams būstui įsigyti ir gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų kaita yra glaudžiai susiję.

Būsto kainų augimas, pernelyg stipriai paremtas skolinomomis lėšomis, o ne pamatiniais veiksniais, tokias kaip bendras ekonomikos augimas, darbo užmokesčio didėjimas, užimtumo augimas ir pan., negali būti vertinamas kaip tvarus. Pernelyg lengvai prieinamos skolintos lėšos ir nepagrįstas nekilnojamojo turto kainų augimo laukimas gali suformuoti savaime išsipildančius lūkesčius, kai siekiama kuo skubiau įsigyti būstą, nes tikimasi jo kainų augimo. Kadangi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto dažnai naudojamas kaip užstatas skolinantis iš bankų, jis tampa patrauklia kredito riziką mažinančia priemone, kai būsto vertės kyla sparčiai. Tokiais atvejais gauti paskolą būstui įsigyti tampa dar lengviau ir susidaro sąlygos dar didesniai disbalanso augimui. Be to, tendencijos nekilnojamojo turto rinkoje daro reikšmingą įtaką PFĮ veiklos stabilumui, nes daugiau negu pusė paskolų portfelio yra tiesiogiai susijusios su šia rinka. Atsižvelgus į tai, svarbu įvertinti tendencijas nekilnojamojo turto rinkoje ir jų įtaką paskolų rinkai.

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos ir toliau buvo mažesnės už savo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmę, tačiau šis atotrūkis pastaruoju metu mažėja (žr. 8 pav.).

2015 m. pirmąjį ketvirtį kainos ir nuomos santykiu paremtas rodiklis rodė atotrūkio didėjimą dėl 14,5 proc. per metus išaugusios būsto nuomos kainos, įverčių sklaida padidėjo. Vertinant pagal kitus rodiklius, būsto vertės prie savo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmės priartėjo, bet vis dar už ją buvo mažesnės 6–16 proc. (prieš metus buvo 11–18 %). Visa tai lėmė, kad rodiklių mediana išliko prie sklaidos viršutinės reikšmės. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis dėl spartaus pajamų augimo nuo ilgalaikės tendencijos per 2014 m. padidėjo ir sudarė –10,3 proc. (prieš metus buvo –8,3 %; žr. 9 pav.).

2015 m. pirmąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkoje pirkimo–pardavimo sandorių sumažėjo (žr. 10 pav.).

2015 m. pirmąjį ketvirtį buvo perleista 20,8 tūkst. nekilnojamojo turto objektų arba, pašalinus sezono įtaką, 9,0 proc. mažiau nei prieš ketvirtį. Prieš metus nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas buvo penktadaliu didesnis. Aktyvumas mažėjo visose nekilnojamojo turto rinkos dalyse: labiausiai – negyvenamojo nekilnojamojo turto (31,4 % per ketvirtį), mažiausiai – žemės sklypų (6,8 % per ketvirtį). Per pirmuosius tris 2015 m. mėn. bent iš dalies skolinomomis lėšomis perkamų būstų dalis vidutiniškai buvo šiek tiek mažesnė už ketvirtadalį (2014 m. vidutinis lygis – 30,7 %). Taigi tendencijas rinkoje ir toliau labiausiai lemia pirkėjai, mokantys visą sandorio sumą be skolintų lėšų.

Negalutiniais duomenimis, 2015 m. pirmąjį ketvirtį vidutinės būsto kainos Lietuvoje beveik nepasikeitė, tačiau atskirose rinkos dalyse buvo ir reikšmingo pigimo.

Naujos statybos būstų rinkos dalyse brangimas baigėsi dar 2014 m. ketvirtąjį ketvirtį, atslūgus lūkesčiams dėl galimo nacionalinės valiutos pasikeitimo įtakos (žr. 11 pav.). Labiausiai analizuojamu laikotarpiu pigo naujos statybos būstas (7,1 % per ketvirtį), nes, reaguojant nekilnojamojo turto paklausos padidėjimą 2014 m. pirmojoje pusėje, buvo gerokai padidinta pasiūla. Dėl to iki 2014 m. pabaigos, remiantis rinkos dalyvių duomenimis, neparduotų naujų butų skaičius šalyje išaugo nuo 3,3 tūkst. iki 6,3 tūkst., iš šio skaičiaus net 4,4 tūkst. naujų butų neparduota šalies sostinėje (2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje tokių butų buvo 4,3 tūkst.; žr. 12 pav.). Atsižvelgiant į tai, kad 2011–2013 m. laikotarpiu Vilniuje neparduotų naujų butų skaičius svyravo nuo 1 500 iki 3 000, ir darant prielaidą, kad būsto paklausa kis nuosaikiai, artimiausiu metu kainų augimas laikytinas mažai tikėtiniu.

VĮ Registrų centro vertinimu, Vilniuje naujų butų kainos per 2015 m. pirmąjį ketvirtį sumažėjo 11,3 proc.

Dėl to nauji butai sostinėje buvo 0,9 proc. pigesni nei vidutiniškai 2014 m. Kadangi Vilniuje vieninteliame iš Lietuvos miestų gyventojų skaičius nemažėja, jame sąlygos nuomoti būstą yra palankiausios, todėl praėjusiais metais, susidarius lūkesčiams, kad nekilnojamojo turto kainos dėl valiutos pasikeitimo augs, pirkėjai taikėsi į sostinės rinką. Žemų palūkanų normų sąlygomis tai gali būti suprantama kaip alternatyva

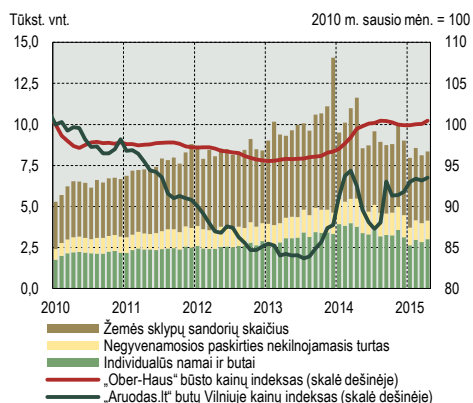
įprastoms investavimo priemonėms. Pavyzdžiui, vidutinės klasės būsto nominalusis nuomos metinis pelningumas 2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje sudarė 4,0 proc.¹⁰ Nors toks pelningumas buvo mažesnis už 2000 m.–2015 m. pirmojo ketvirčio vidurkį (4,6 %), tai vis tiek buvo patraukli alternatyva, pavyzdžiui, terminuotiesiems indėliams.

2015 m. pirmąjį ketvirtį negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos dalies aktyvumas sumažėjo (šiek tiek daugiau nei ketvirtadaliu per ketvirtį) iki maždaug vidutinio 2013 m. lygio. Šis aktyvumo sumažėjimas rodo šios rinkos dalies grįžimą prie įprasto aktyvumo lygio, nes 2014 m. negyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto prekiauta aktyviau (12,9 %, palyginti su 2013 m.) belaukiant, kad jo vertė po nacionalinės valiutos pasikeitimo padidės. Aukšto rinkos aktyvumo įtaka pardavimo kainoms kol kas buvo ribota: 2014 m. biurų sandoriai vyko vidutiniškai 9,2 proc. didesnėmis kainomis nei 2013 m., o 2015 m. pirmąjį ketvirtį šios kainos jau buvo 13,1 proc. mažesnės nei prieš metus. Kita vertus, rinkos dalyvių duomenimis, biurų nuomos kainos per 2014 m. buvo paaugusios šiek tiek daugiau nei dešimtadaliu, o per pirmąjį 2015 m. ketvirtį – dar 1,3 proc. Biurų pardavimo ir nuomos kainų santykis neaugo ir 2015 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje buvo apie 5 proc. mažesnis už savo 2005–2015 m. vidurkį.

Nesubalansuoto kredito augimo tikimybė ir toliau išlieka maža. Bankai skolinimo sąlygas švelnina atsargiai, o istoriškai jos yra santykinai griežtos. Nors dalis namų ūkių įsiskolinimo jau nebemažina, drąsiau jie skolinasi kol kas tik būstui įsigyti. Būsto sandoriai ir toliau daugiausia vykdomi mokant ne skolinomis lėšomis. Grynųjų pinigų vertimą apčiuopiamu turto 2014 m. skatino artėjantis nacionalinės valiutos pasikeitimas, tačiau po euro įvedimo šio motyvo nebeliko. Be to, būsto pasiūla yra pakankama esamai paklausai patenkinti.

10 pav. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas (pašalinus sezono įtaką) ir būsto kainos

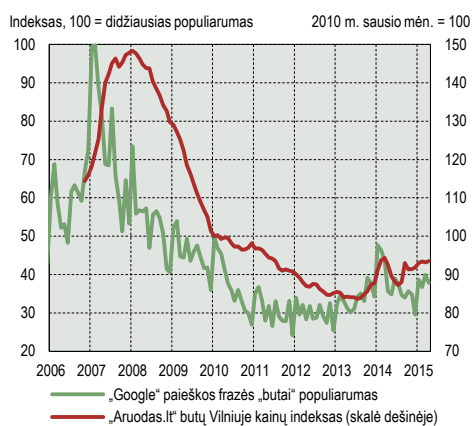
(2010 m. sausio mėn.–2015 m. balandžio mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“, „Aruodas.lt“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

11 pav. Google paieškos frazės „butai“ populiarumas pašalinus sezono įtaką ir butų kainos

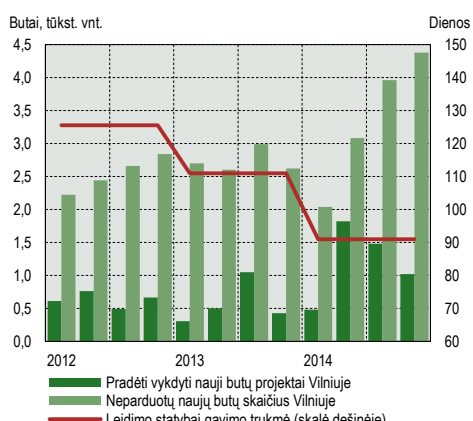
(2006 m. sausio mėn.–2014 m. gruodžio mėn.)



Šaltiniai: „Google Trends“, Aruodas.lt ir Lietuvos banko skaičiavimai.

12 pav. Naujų butų pasiūla Vilniuje ir leidimo statybai gavimo trukmė

(2012 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



Šaltiniai: „Inreal“, „Doing Business“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

¹⁰ Šie skaičiavimai atlikti naudojant UAB Ober-Haus duomenis, nes oficialiosios statistikos šaltiniuose būsto nuomos kaina pagal miestus nepateikiama. Daroma prielaida, kad ketinamas nuomoti butas yra naujos statybos 60 kv. metrų ploto 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:

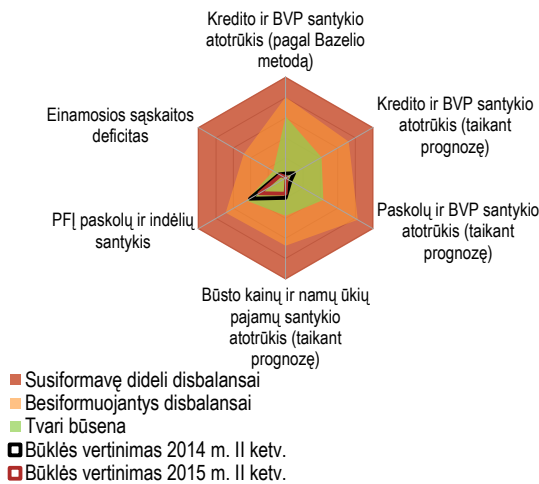
1. Kredito ir BVP santykio atotrūkis (apskaičiuotas pagal standartizuotą Bazelio metodą)
2. Kredito ir BVP santykio atotrūkis (apskaičiuotas taikant šio santykio prognozę)

Papildomi rodikliai:

1. PFĮ paskolų ir BVP santykio atotrūkis (apskaičiuotas taikant prognozę)
2. Būsto kainos ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (apskaičiuotas taikant prognozę)
3. PFĮ paskolų ir indėlių santykis
4. Einamosios sąskaitos balanso (deficito) ir BVP santykis

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

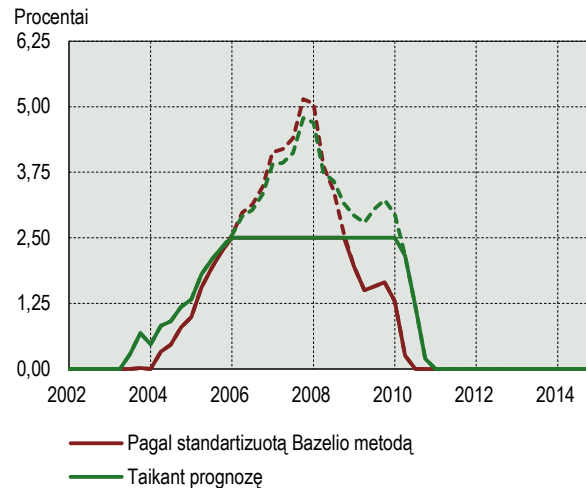
(2015 m. II ketvirtį atliekamas vertinimas)



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

B pav. Orientacinės AKR normos

(2002 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)

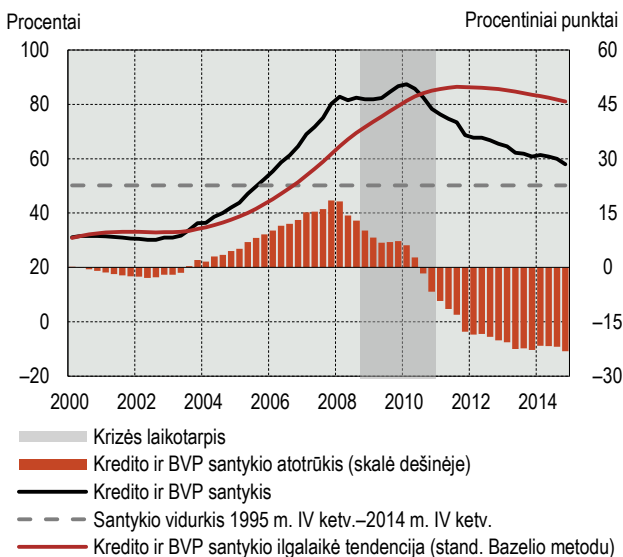


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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)

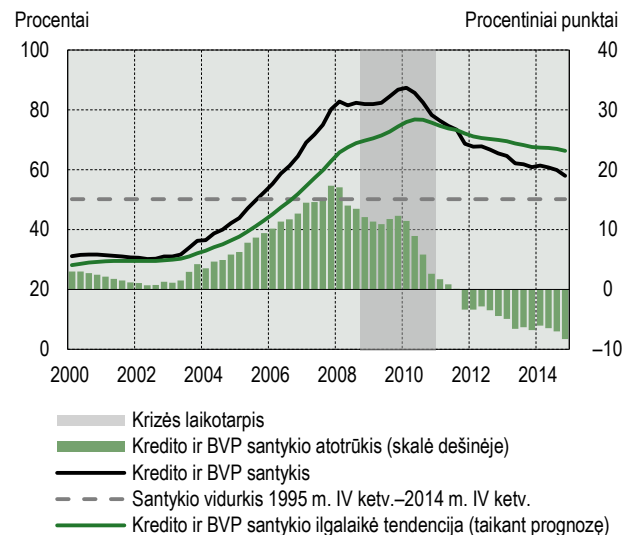
(2000 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį 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–2014 m. IV ketvirtis)

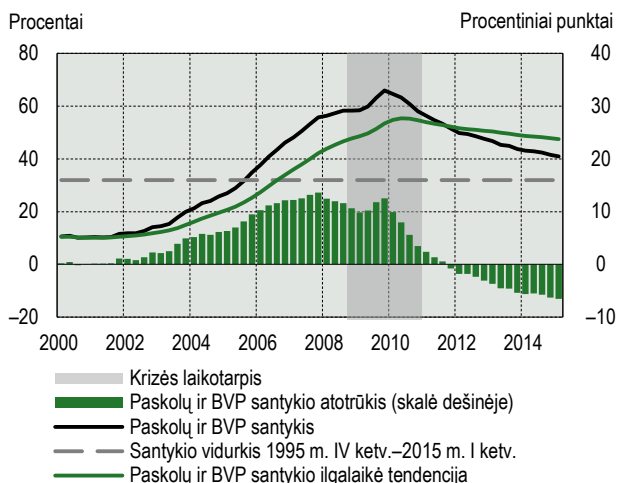


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, kredito ir BVP santykis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

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

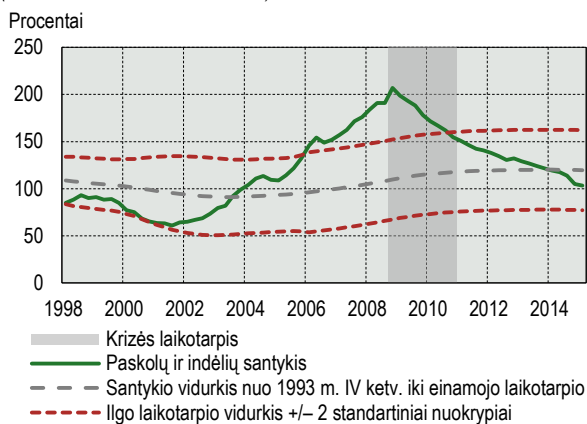
(2000 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



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

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

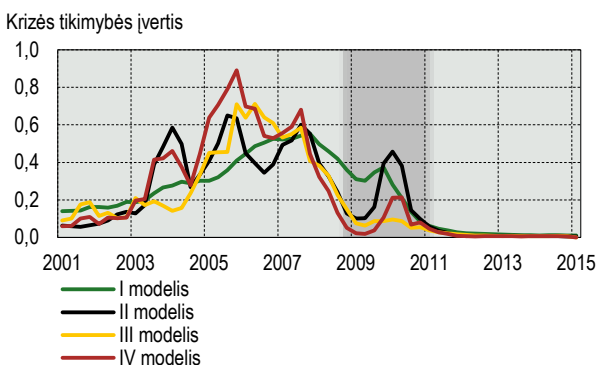
(1998 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: rodiklio raida laikoma subalansuota, jei nenukrypsta nuo 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

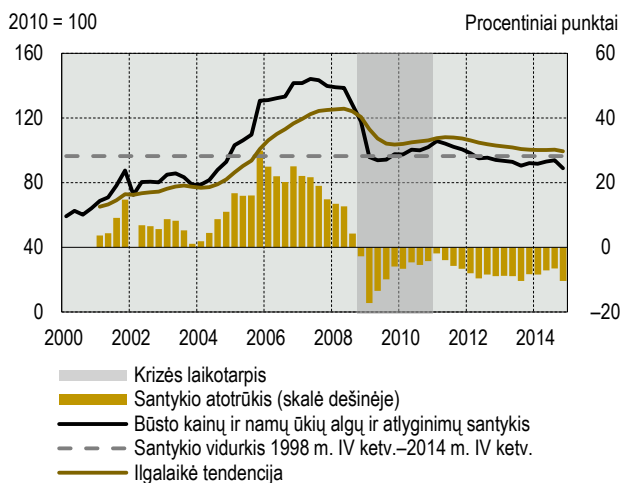
(2001 m. I ketvirtis–2015 m. I ketvirtis)



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

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

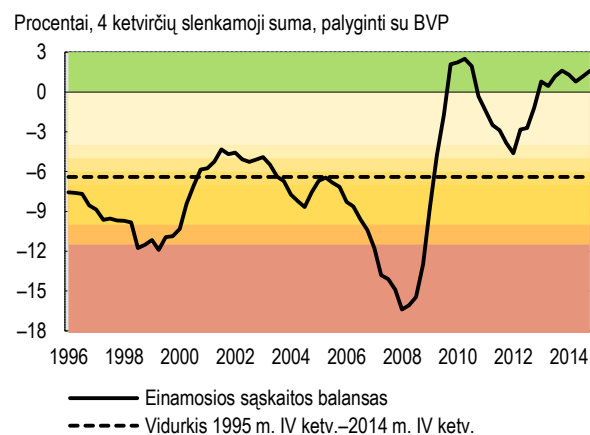
(2000 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienuosį 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 balansas

(1996 m. I ketvirtis–2014 m. IV ketvirtis)



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, No. 14321.