



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Anticiklinis kapitalo rezervas

Sprendimą pagrindžianti medžiaga

Rugsėjis

2020

Leidinių parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.
Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2020 m. rugpjūčio 17 d.

Paveikslų pavadinimų paantraštėse pateiktas laikotarpis apima nurodytų metų, ketvirčio ar kito laikotarpio duomenis.

Leidžiama perspausdinti švietimo ir nekomerciniais tikslais, jei nurodomas šaltinis.

© Lietuvos bankas
Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius
www.lb.lt

SPRENDIMAS DĖL ANTICIKLINIO KAPITALO REZERVO NORMOS

Lietuvos banko valdyba 2020 m. rugsėjo 29 d. priėmė sprendimą¹ nekeisti anticiklinio kapitalo rezervo (AKR) normos ir palikti galioti 0 proc. AKR normą.

Sprendimas nekeisti AKR normos priimtas atsižvelgiant į reikšmingas neigiamas COVID-19 pasekmes Lietuvos ekonomikai ir finansų sistemai². Nors ir mažiau, nei prognozuota, ekonomika per 2020 m. antrąjį ketvirtį susitraukė 5,1 proc. Be to, dalis tiesiogiai ir netiesiogiai karantino paveiktų įmonių patiria susitraukusios vietos ir užsienio paklausos ir likvidumo trūkumo šokus. Verslui patiriant finansinių sunkumų, neigiamai veikiama ir namų ūkių finansinė padėtis – dėl išaugusio nedarbo dalis gyventojų praranda pajamas, dalies jų jos mažėja. Dėl staigaus ekonomikos nuosmukio ir išliekančio neapibrėžtumo mažėja kredito prieinamumas privačiam ne finansų sektoriui.

SKOLINIMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKŲ RAIDA

Finansinis ciklas toliau traukiasi. Kredito³ ir BVP santykio atotrūkis nuo jo ilgalaikės tendencijos šiek tiek sumažėjo ir 2020 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje svyravo nuo –9,8 iki –3,7 proc. p. priklausomai nuo vertinimo metodo (žr. 2 priedo B ir C pav.). Kita vertus, pinigų finansų įstaigų (PFĮ) paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis tapo labiau neigiamas ir 2020 m. antrojo ketvirčio pabaigoje sudarė –5,2 proc., daugiausia dėl susitraukusios paskolų teikimo apimtys. Paskolų ir indėlių santykis toliau mažėjo iki 80 proc., o einamosios sąskaitos balansas, būsto kainų bei namų ūkių pajamų santykis paaugo.

Naujų paskolų srutai vis dar nepasiekė iki karantino paskelbimo vyravusio lygio. 2020 m. antrąjį ketvirtį paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelis susitraukė ir buvo 0,7 proc. mažesnis nei prieš metus (ankstesnį ketvirtį jis buvo 3,1 % didesnis nei prieš metus). Šiems pokyčiams didžiausią įtaką turėjo reikšmingai susitraukęs ne finansų įmonių ir pradėjęs mažėti namų ūkių vartojimo bei kitų (ne būsto) paskolų portfelis. Nors metinis būsto paskolų portfelio augimo tempas išliko stabilus, tačiau naujų paskolų srutų susitraukimas vis dar stebimas visuose paskolų segmentuose. Po karantino įvedimo pasirašytų naujų būsto, vartojimo ir kitų bei ne finansų įmonių paskolų vidutinė sutarčių vertė per savaitę vis dar yra atitinkamai 19, 20 ir 11 proc. mažesnė⁴.

PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelis toliau reikšmingai traukėsi. 2020 m. antrojo ketvirčio pabaigoje PFĮ paskolų įmonėms portfelis buvo 9,2 proc. mažesnis nei prieš metus (prieš ketvirtį – 2,2 % mažesnis nei prieš metus). Nors dėl paskelbto moratoriumo dalies įmonių paskolų portfelio amortizacija ir buvo lėtesnė, bendras paskolų ne finansų įmonėms portfelis traukėsi dėl pastebimai sumažėjusio naujų paskolų sruto ir įmonių paskolų portfelio struktūros (prasidedant karantinui, penktadalį paskolų ne finansų įmonėms portfelio sumos sudarė paskolos iki 2,5 m. laikotarpiui, o karantino metu skolininkai buvo labiau linkę atidėti mokėjimus arba persvarstyti ilgesnės trukmės paskolų sąlygas). Grynasis metinis naujų paskolų ne finansų įmonėms srutas per metus sumažėjo trečdaliu (–32,7 proc.). Persvarstytų įmonių paskolų srutas, neapimantis pagal moratoriumo sąlygas pertvarkytų paskolų, siekė 344,8 mln. Eur (2,6 karto daugiau nei vidutinis persitarimų srutas 2019 m.). Kita vertus, sumažėjusį kredito srutą įmonėms nemaža dalimi atsvėrė finansinės priemonės COVID-19 krizės metu (336 mln. Eur)⁵.

PFĮ paskolų namų ūkiams portfelio augimas šiek tiek sulėtėjo, daugiausia dėl vartojimo ir kitų paskolų mažėjimo, tačiau naujų paskolų srutai atsigauna. 2020 m. antrojo ketvirčio pabaigoje paskolų namų ūkiams portfelis buvo 6,9 proc. didesnis nei prieš metus, t. y. augo 1 proc. p. lėčiau nei ankstesnį ketvirtį. Bendro paskolų portfelio augimą palaikė būsto paskolos – dėl lėtesnės paskolų amortizacijos moratoriumo laikotarpiu ir pamažu atsigaunančių naujų paskolų srutų būsto paskolų portfelis vis dar augo

¹ Lietuvos banko valdybos 2020 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 03-129 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

² Nuo 2020 m. birželio 17 d. Vyriausybės sprendimu Lietuvos teritorijoje atšauktas laikinas karantinas, įsigaliojęs 2020 m. kovo 16 d.

³ Kreditas – tai pinigine prievole, kurią vėliau reikia įvykdyti, mokant atitinkamo dydžio palūkanas. Tai gali būti paskolos ir kitokie atidedamojo mokėjimo metodai (šaltinis: „Verslo žinios“).

⁴ Lyginama 15 savaitių iki karantino paskelbimo ir 20 savaitių po jo suteiktų naujų paskolų sruto vidutinė vertė per savaitę.

⁵ INVEGA tiesiogiai arba per finansų tarpininkus įgyvendinamų priemonių suma iki liepos 31 d.

sparčiai (8,8 %). Nors pastaruoju metu naujos būsto paskolos teikiamos aktyviau, tačiau naujų paskolų srautai vis dar nepasiekė ikipandeminio lygio. Tikrųjų naujų būsto paskolų metinis srautas 2020 m. antrojo ketvirčio pabaigoje buvo 0,8 proc. mažesnis ir sudarė 1,3 mlrd. Eur. Karantino įvedimas reikšmingai paveikė vartojimo paskolų teikimą – namų ūkiams suteiktų vartojimo ir kitų paskolų portfelis buvo 1,1 proc. mažesnis nei prieš metus, o tikrųjų naujų šio segmento paskolų metinis srautas susitraukė 9,3 proc., tačiau taip pat pamažu atsigauja. Palūkanų normos tebebuvo stabilios – naujų būsto paskolų palūkanų metinis vidurkis 2020 m. birželio mėn. sudarė 2,4 proc. ir per ketvirtį nepakito, o vartojimo – 9,4 proc. (0,4 proc. p. mažesnės nei ankstesnį ketvirtį). Atšaukus karantiną gyventojų lūkesčiai taip pat pagerėjo – atsigaujanti ekonomika ir suaktyvėjusi darbo rinka teigiamai veikia gyventojų lūkesčius, vartotojų pasitikėjimo rodiklis priartėjo prie 2017 m. stebėto lygio.

2020 m. antrąjį ketvirtį investuotojų ir bankų lūkesčiai dėl galimų komercinio nekilnojamojo turto (NT) vertės pokyčių išsiskyrė, komercinių patalpų neužimtumas augo, o nuomos pajamos mažėjo.

Baltijos šalių biržose prekiaujamų NT fondų kapitalizacija po staigaus kritimo kovo mėn. per minimą laikotarpį padidėjo 18,2 proc., o toks spartus augimas atkartojų spartų kitų turto klasių kainų augimą finansų rinkose. Vis dėlto tarp Lietuvos banko apklausoje dalyvavusių komercinių bankų padaugėjo tokių, kurie įžvelgia disbalansų komercinio NT rinkoje. Be to, neišnuomoto komercinio NT dalis augo: Vilniuje biurų neužimtumas didėjo 0,6 proc. p. – iki 3,3 proc. ir tebebuvo istoriškai žemo lygio, o sandėliavimo patalpų neužimtumas didėjo 1,0 proc. p. – iki 6 proc.⁶ Taip pat dalis komercinio NT valdytojų pranešė ir apie padidėjusį prekybos patalpų neužimtumą Vilniuje⁷. 2020 m. antrąjį ketvirtį buvo požymių, kad komercinio NT nuomos pajamos mažėjo visuose komercinio NT segmentuose. Baltijos šalių biržose prekiaujamų NT fondų ataskaitos rodė, kad fondų grynosios nuomos pajamos iš Lietuvoje valdomų biurų, prekybos ir sandėliavimo patalpų sumažėjo atitinkamai 6,7, 32,2 ir 24,3 proc.⁸ Komercinio NT nuomos kainos per minimą laikotarpį reikšmingai nekito, tačiau išlieka rizika, kad traukiantis ekonomikai ir komercinio NT paklausa mažės, o neužimtumo lygis išaugs. Tokiu atveju nuomos kainos taip pat gali kristi ir didinti komercinio NT valdytojų likvidumo riziką.

Po nuosmukio būsto rinkos aktyvumas per 2020 m. birželio–liepos mėn. pastebimai atsigavo.

Registrų centro duomenimis, per šiuos du mėnesius būstų parduota 3,6 proc. mažiau nei per atitinkamą istoriškai dideliu NT rinkos aktyvumu pasižymėjusių praėjusių metų laikotarpį. Aktyvumas pirminėje butų rinkoje atitinkamu laikotarpiu taip pat didėjo, nors ir neviršijo 2018–2019 m. vidurkio: Vilniuje birželio ir liepos mėn. buvo parduota atitinkamai 29,0 ir 9,2 proc. mažiau naujų butų nei pastarųjų dvejų metų vidurkis.

Santykiniai rodikliai rodo, kad būsto kainos Lietuvoje nėra pervertintos, galimą jų kritimą ribos pakankamas NT plėtotųjų likvidumas. Tikėtina, kad jei būsto rinkos aktyvumas vėl imtų reikšmingai mažėti, būsto kainos taip pat pradėtų kristi. Vis dėlto galimą jų kritimą ribos tai, kad, nors ir reikšmingas, jų augimas praeityje atitiko gyventojų pajamų, demografinius ir makroekonominius pokyčius, nebuvo pagrįstas pertekliniu skolinimu. Be to, NT plėtros bendrovių trumpalaikis turtas daugiau kaip perpus viršijo trumpalaikius įsipareigojimus, o nuosavybė buvo didesnė už bendrą įsipareigojimų sumą. Tvari NT plėtros bendrovių finansinė padėtis daugeliui jų leis išvengti priverstinio plėtojama būstų pardavimo, siekiant įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus, ir mažins staigaus būsto kainų kritimo tikimybę bei galimą jo dydį.

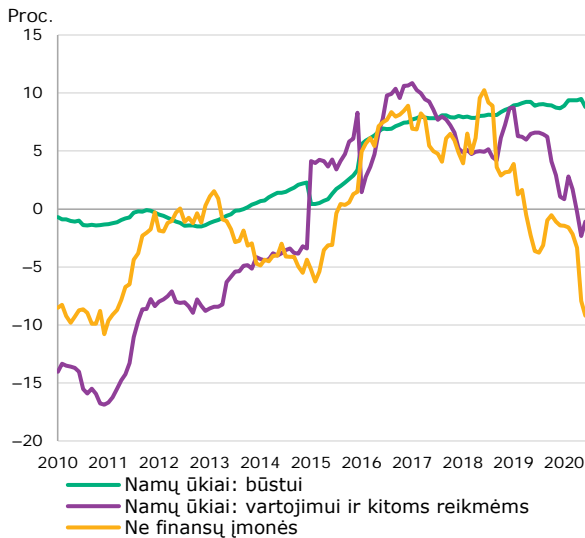
⁶ Newsec ir Inreal duomenimis.

⁷ NT fondo *Baltic Horizon Fund* valdomuose prekybos centruose Vilniuje neužimtumas per ketvirtį padidėjo 1,4 proc. p.

⁸ *Baltic Horizon Fund* ir *Eften Real Estate Fund III*.

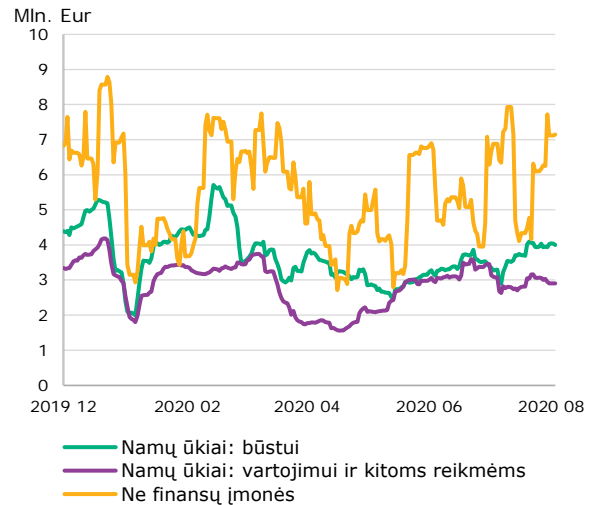
1 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ TENDENCIJOS

1 pav. Ne finansų įmonėms ir namų ūkiams suteiktų PFĮ paskolų portfelio metinis augimas (2010 m. sausio mėn.–2020 m. birželio mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

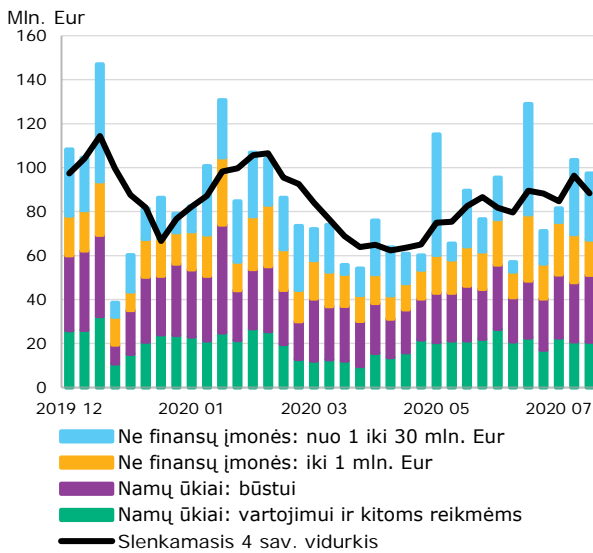
2 pav. Kredito įstaigų ir privačiojo ne finansų sektoriaus pasirašytų naujų sutarčių vertė (2019 m. gruodžio mėn.–2020 m. rugpjūčio mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.
Pastaba: 14 d. slenkamasis vidurkis.

3 pav. Kredito įstaigų ir privačiojo ne finansų sektoriaus pasirašytų naujų sutarčių vertė

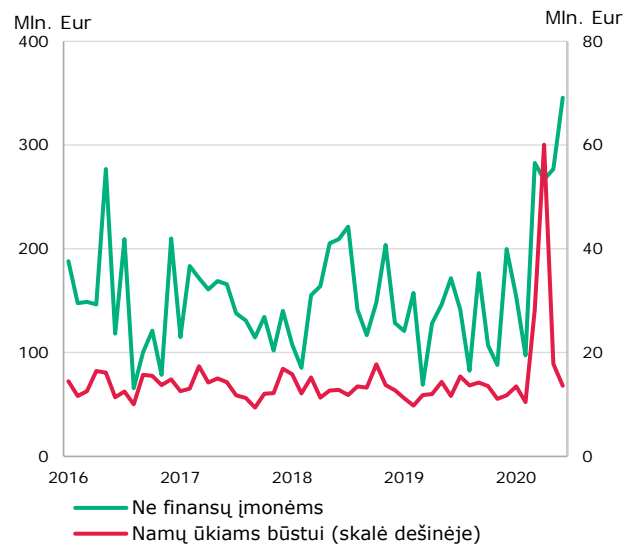
(2019 m. gruodžio mėn.–2020 m. liepos mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

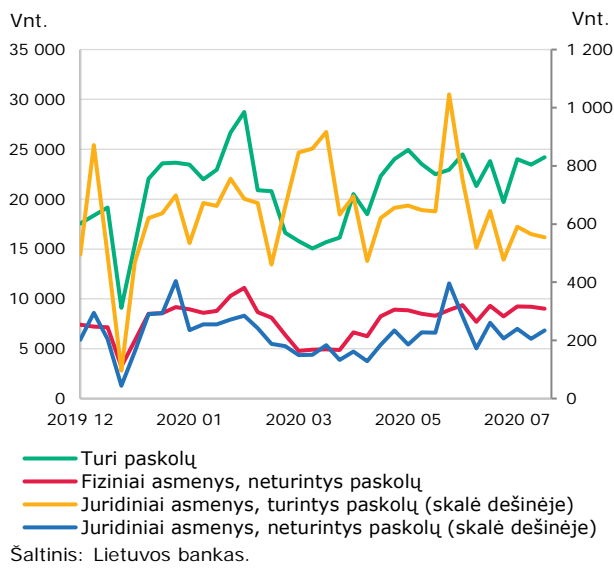
4 pav. Namų ūkiams ir ne finansų įmonėms suteiktų paskolų, kurių sąlygos buvo persvarstytos, srautas

(2016 m. sausio mėn.–2020 m. birželio mėn.)

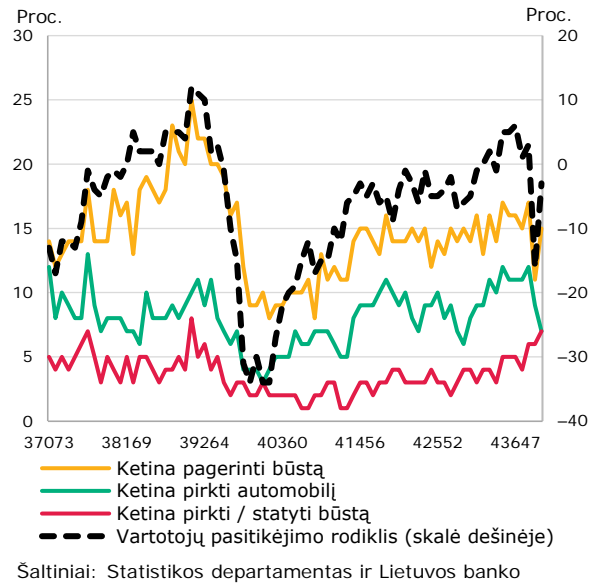


Šaltinis: Lietuvos bankas.

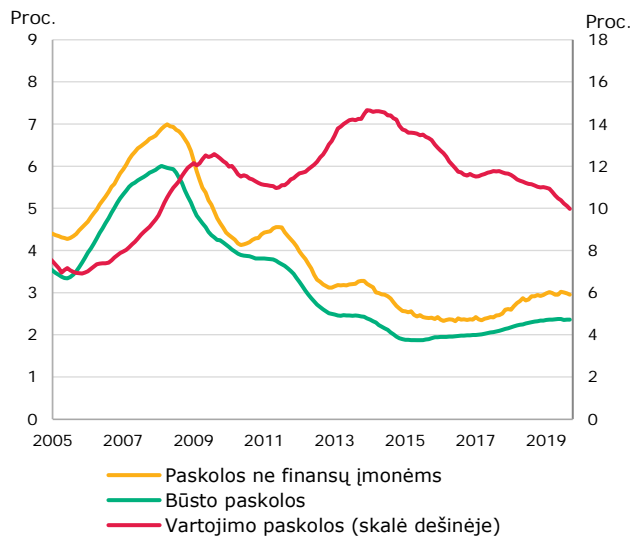
5 pav. Kredito įstaigų daromų užklausų apie fizinius ir juridinius asmenis kredito registre skaičius (2019 m. gruodžio mėn.–2020 m. liepos mėn.)



6 pav. Vartotojų nuomonės tyrimo rezultatai (2001 m. liepos mėn.–2020 m. liepos mėn.)

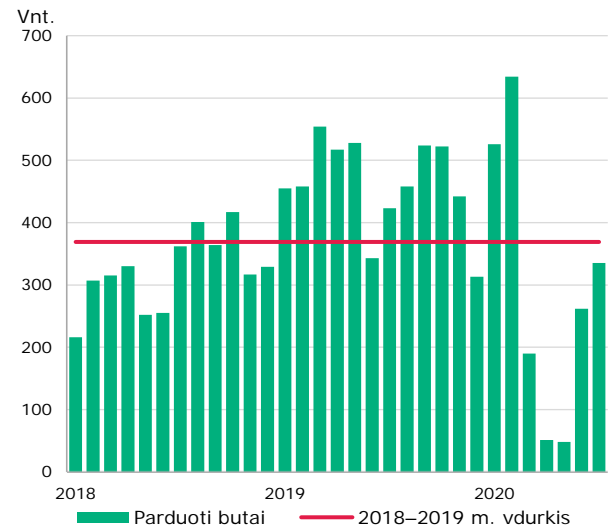


7 pav. Vidutinės svertinės naujų paskolų ne finansų įmonėms ir namų ūkiams palūkanų normos (2005 m. spalio mėn.–2020 m. birželio mėn.)

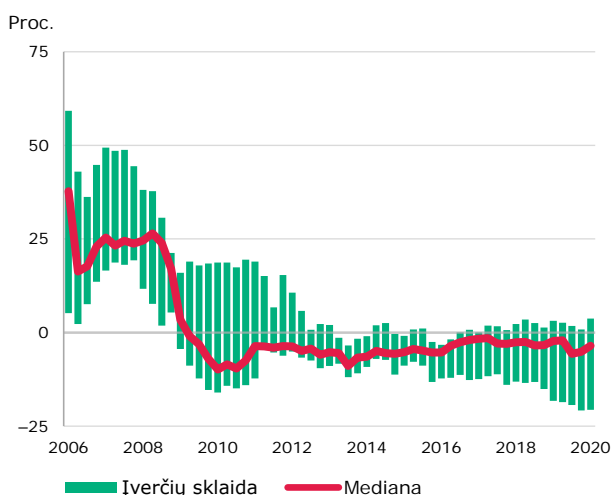


Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis

8 pav. Parduotų naujų butų skaičius Vilniaus pirminėje rinkoje (2018 m. sausio–2020 m. liepos mėn.)

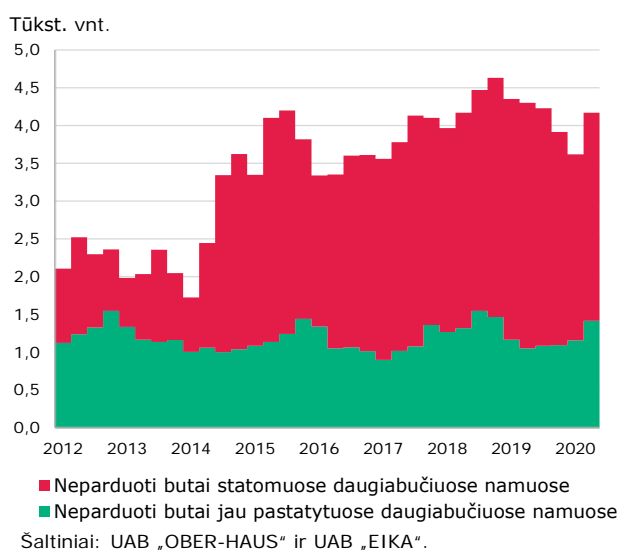


9 pav. Faktinių būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalios reikšmės (2006 m. I ketv.–2020 m. I ketv.)



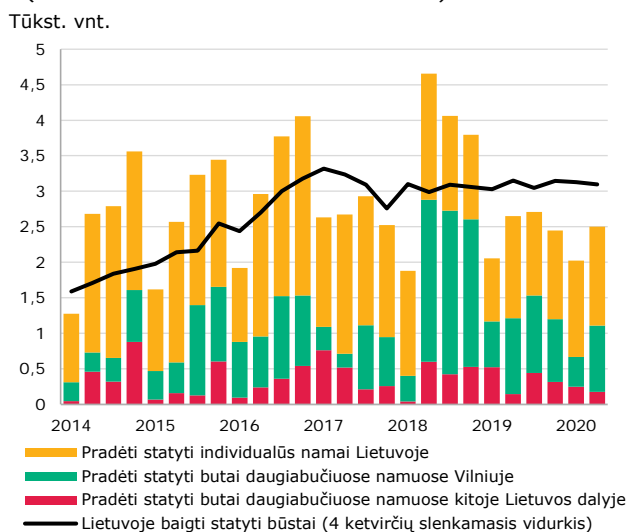
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: įverčiai yra apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometrinio modeliu ir HP filtru.

10 pav. Neparduotų naujų butų skaičius statomuose ir baigtuose statyti daugiabučiuose namuose Vilniuje (2012 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



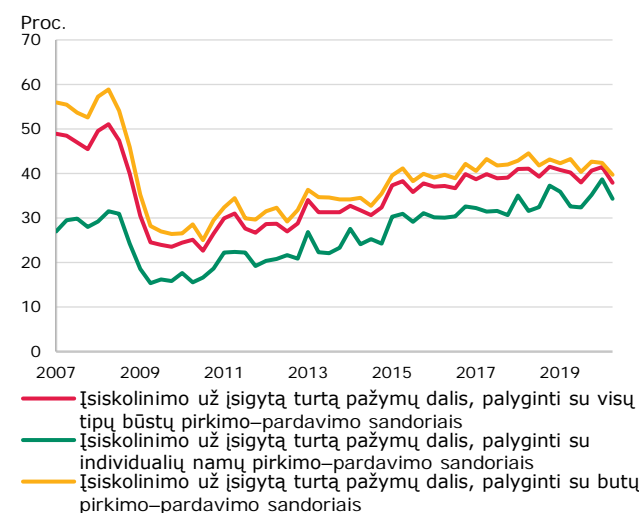
Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ ir UAB „EIKA“.

11 pav. Lietuvoje pradėtų ir baigtų statyti būstų skaičius (2014 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



Šaltinis: Statistikos departamentas.

12 pav. Būsto sandorių, skolinantis už įsigytą būstą, dalis (2007 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)

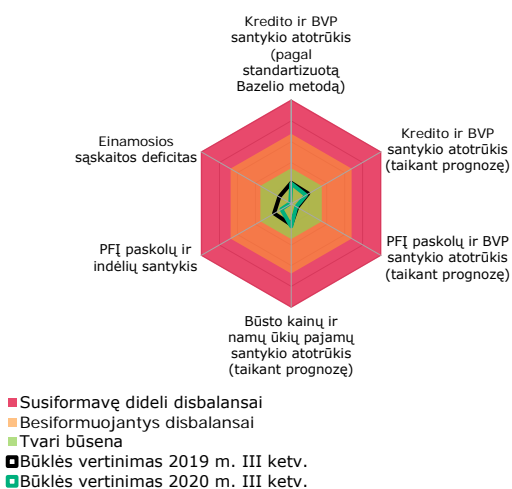


Šaltinis: Registrų centras.

2 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ DISBALANSŲ RODIKLIAI

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

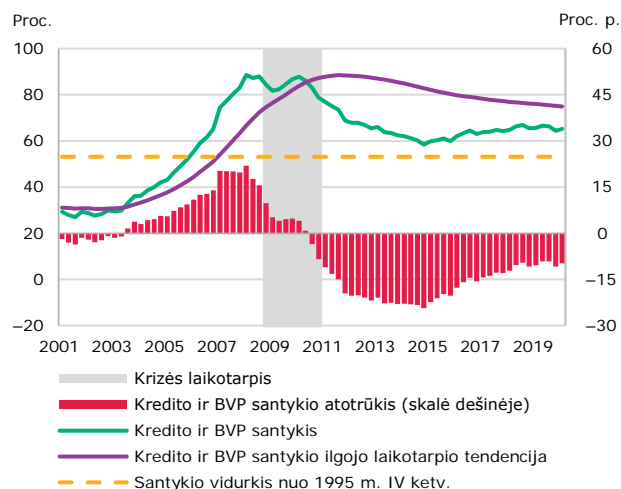
(2020 m. III ketv.)



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

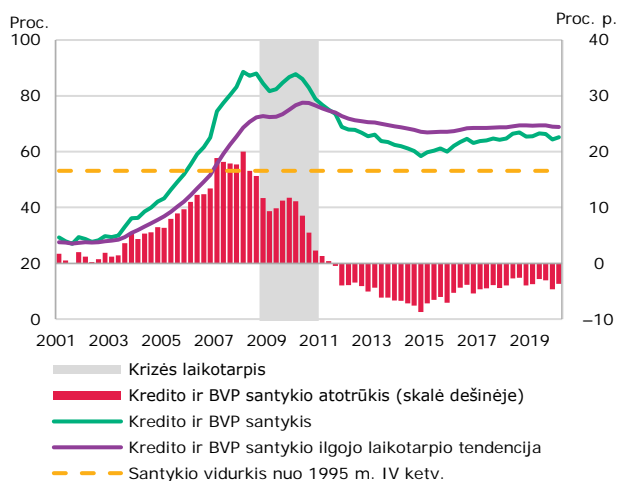
(2001 m. I ketv.–2020 m. I ketv.)



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

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

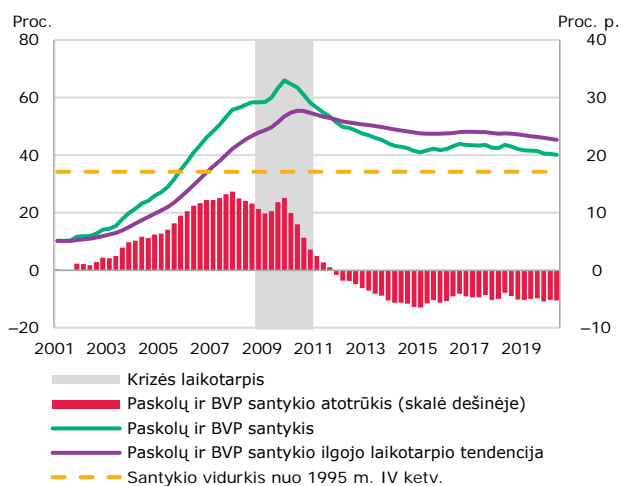
(2001 m. I ketv.–2020 m. I ketv.)



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: PFII paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

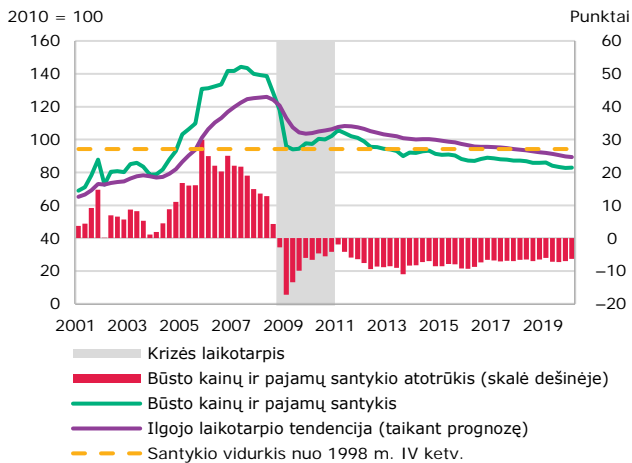
(2001 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



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.

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

(2001 m. I ketv.–2020 m. I ketv.)

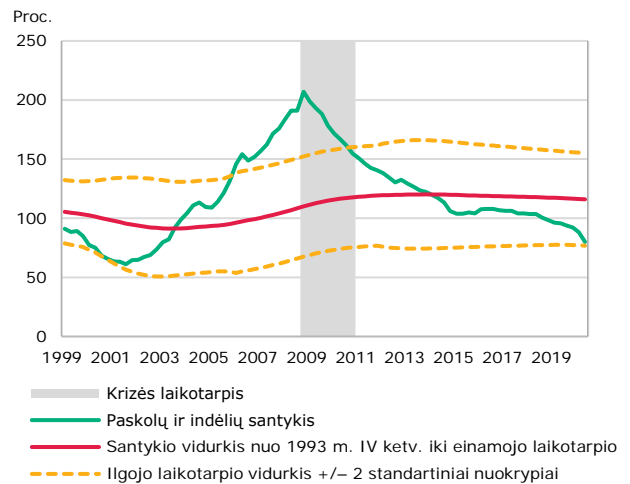


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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

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

(1999 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)

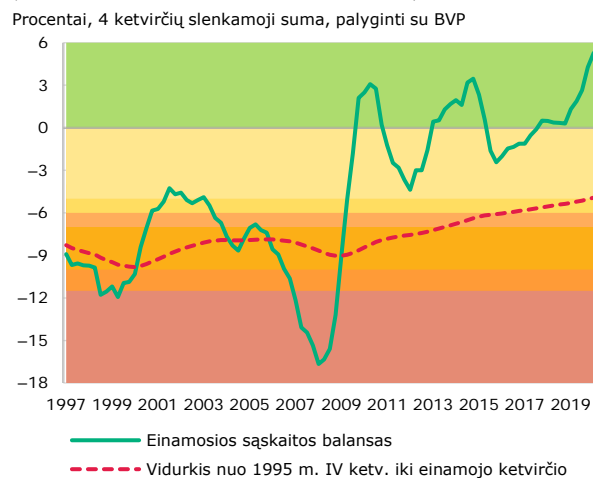


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: laikoma, kad rodiklio raida subalansuota, jei nenukrypsta nuo savo ilgalaikio vidurkio daugiau kaip per 2 standartinius nuokrypius. Standartinis nuokrypis apskaičiuotas nuosaikios rodiklio raidos laikotarpiu, neįskaitant 2006 m. II ketv.–2011 m. IV ketv. duomenų.

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

(1997 m. I ketv.–2020 m. I ketv.)

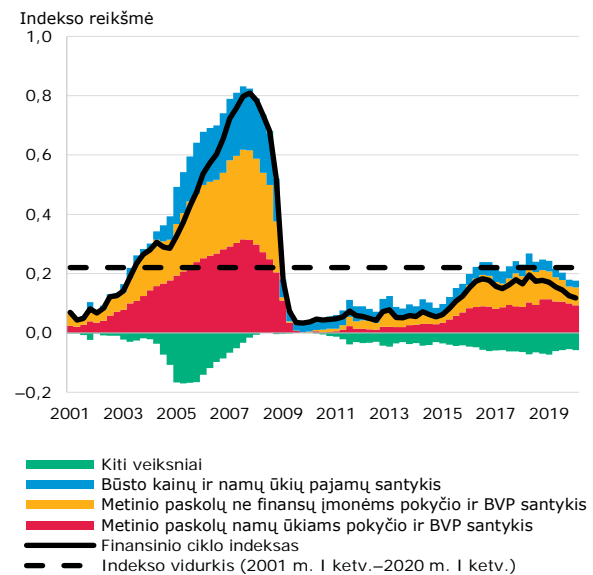


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: spalvos žymi skirtingą rizikos lygį, jis nustatytas remiantis S. M. Reinhart ir V. R. Reinhartu, 2008, Capital flow bonanzas: An encompassing of the past and present, NBER working paper, 14321.

H pav. Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai

(2001 m. I ketv.–2020 m. I ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.