



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Anticiklinis kapitalo rezervas

Sprendimą pagrindžianti medžiaga

Gruodis

2020

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.
Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2020 m. lapkričio 11 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. gruodžio 23 d. priėmė sprendimą¹ nekeisti anticiklinio kapitalo rezervo (AKR) normos ir palikti galioti 0 proc. AKR normą.

Balandžio 1 d. patvirtinus 0 proc. AKR normą, buvo numatyta, kad ji nebus didinama bent metus, t. y. jei, pagerėjus padėčiai, būtų nutarta normą padidinti, ji būtų pradėta taikyti ne anksčiau kaip 2022 m. balandžio 1 d. (padidinta AKR norma paprastai įsigalioja po 12 mėn. pereinamojo laikotarpio). Šis indikacinis laikotarpis priklausys ir nuo tolesnės ekonomikos bei finansų sistemos raidos. Atsižvelgiant į naujausias skolinimo ir nekilnojamojo turto (NT) rinkų tendencijas matyti, kad susiformavusių disbalansų finansų sistemoje nėra, o finansinis ciklas tebėra lėtėjimo fazėje. Nors ekonomikos raidos prognozės geresnės nei pavasarij, ribojimų, įvestų per pirmąją susirgimų bangą, pasekmės tebejaučiamos, o dėl pastaruoju metu smarkiai blogėjančios epidemiologinės padėties didėja ir prastesnės ekonomikos raidos rizika². Sumažinus dėl pirmosios COVID-19 bangos įvestus ribojimus, Lietuvos ekonomikos aktyvumas reikšmingai padidėjo, o tai lėmė, kad Lietuvos ekonomika 2020 m. trečiąjį ketvirtį per metus susitraukė tik 0,1 proc., nors bendras metinis augimo tempas per tris šių metų ketvirčius sudarė –0,8 proc. Vis dėlto situaciją keičia pablogėjusi epidemiologinė padėtis: prasidėjus antrajai COVID-19 bangai, dėl dar kartą įvesto karantino didėja rizika, kad ekonomikos raida artimiausiu metu vėl pablogės, padaugės įmonių, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai yra veikiamos suvaržymų, patiria sumažėjusią vietos bei užsienio paklausą ir likvidumo trūkumą, o tai turės įtakos ir namų ūkių finansinei padėčiai. Tik pradėję atsigaivinti naujų paskolų, suteiktų privačiam ne finansų sektoriui, srautai gali vėl pradėti trauktis dėl išaugusio neapibrėžtumo ir rizikos.

SKOLINIMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKŲ RAIDAI

Finansinis ciklas tebėra lėtėjimo fazėje. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo jo ilgalaikės tendencijos 2020 m. antrojo ketvirčio pabaigoje šiek tiek padidėjo ir buvo –11,3 arba –4,8 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 2020 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje tapo mažiau neigiamas ir sudarė –4,9 proc., daugiausia dėl atsigaunančios paskolų teikimo apimtys. Paskolų ir indėlių santykis toliau mažėjo – iki 76 proc., o einamosios sąskaitos balansas ir būsto kainų bei namų ūkių pajamų santykis paaugo.

Paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelis toliau traukėsi, o suaktyvėjęs naujų paskolų teikimas gali vėl pradėti slopti. 2020 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje PFĮ paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelis dar labiau susitraukė ir buvo 1,3 proc. mažesnis nei prieš metus (ankstesnį ketvirtį –0,7 %). Šiems pokyčiams didžiausią įtaką darė reikšmingai susitraukę ne finansų įmonių ir namų ūkių vartojimo bei kitų (ne būsto) paskolų portfeliai, o metinis būsto paskolų portfelio augimo tempas išliko spartus. 2020 m. trečiąjį ketvirtį stebimas aktyvesnis naujų paskolų teikimas – paskolų namų ūkiams srautas jau pasiekė ankstesnių metų atitinkamo laikotarpio lygį, o ne finansų įmonėms suteiktų paskolų srautai atsigauna lėčiau ir dar nėra pasiekę 2019 m. trečiojo ketvirčio apimtys. Pamažu atsigaunantys kredito srautai gali vėl pradėti trauktis dėl atnaujinto karantino, augančios rizikos ir neapibrėžtumo.

PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelis toliau sparčiai traukėsi ir, nors naujų paskolų srautai pamažu atsigauna, vėl įvestas karantinas gali lemti jų mažėjimą. 2020 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje PFĮ paskolų įmonėms portfelis buvo 10,3 proc. mažesnis nei prieš metus (prieš ketvirtį – 9,2 % mažesnis nei prieš metus). Tam didžiausią įtaką darė susitraukę naujų paskolų srautai: grynasis per ketvirtį suteiktų naujų paskolų ne finansų įmonėms srautas buvo kiek daugiau nei penktadaliu (–21,8 %) mažesnis nei prieš metus (prieš ketvirtį –46,5 %). Įmonėms suteiktų naujų paskolų, mažesnių nei 1 mln. Eur, 2020 m. trečiojo ketvirčio srautas (įskaitant persitarimus) per metus paaugo 6,4 proc., o didesnių nei 1 mln. Eur – traukėsi 16,6 proc. Tikrųjų naujų paskolų ne finansų įmonėms palūkanų normos tebėra stabilios – jų metinis vidurkis 2020 m. rugsėjo mėn. sudarė 3 proc. ir per ketvirtį nepakito. Nors paskolų įmonėms srautai vis dar yra sumažėję, juos

¹ Lietuvos banko valdybos 2020 m. gruodžio 23 d. nutarimas Nr. 03-198 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

² Nuo 2020 m. lapkričio 7 d. Vyriausybės sprendimu Lietuvos teritorijoje pakartotinai paskelbtas laikinas karantinas.

iš dalies atsivrė finansinės pagalbos priemonės COVID-19 krizės metu (2020 m. kovo–rugsėjo mėn. bendras kredito įstaigų paskolų įmonėms srautas buvo maždaug 500 mln. Eur mažesnis nei prieš metus, o panaudotų finansinės pagalbos priemonių³ vertė sudarė 1,3 mlrd. Eur).

PFĮ paskolų namų ūkiams portfelio augimas lėtėjo dėl vartojimo ir kitų paskolų mažėjimo, o atsigavę naujų paskolų srautai dėl įvestų ribojimų gali vėl susitraukti. 2020 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje paskolų namų ūkiams portfelis buvo 6,5 proc. didesnis nei prieš metus, t. y. augo 0,4 proc. p. lėčiau nei ankstesnį ketvirtį. Bendro paskolų portfelio augimą ir toliau palaikė būsto paskolos – dėl atsigavusių naujų paskolų srautų ir atidėto dalies paskolų (apie 3 % portfelio) gražinimo būsto paskolų portfelio augimas išliko spartus (9,2 %). Pastaruoju metu naujos būsto paskolos teikiamos aktyviai, o naujų paskolų srautai jau pasiekė iki pandemijos vyravusį lygį. Tikrųjų naujų būsto paskolų srautas per 2020 m. trečiąjį ketvirtį buvo 3,4 proc. didesnis nei prieš metus. Kita vertus, namų ūkiams suteiktų vartojimo ir kitų paskolų portfelis toliau traukėsi ir buvo 4,4 proc. mažesnis nei prieš metus, tačiau tikrųjų naujų šio segmento paskolų ketvirčio srautas trečiąjį šių metų ketvirtį atsigavo ir buvo 5,2 proc. didesnis nei atitinkamu 2019 m. laikotarpiu. Palūkanų normos tebebuvo stabilios – naujų būsto paskolų palūkanų metinis vidurkis 2020 m. rugsėjo mėn. sudarė 2,4 proc. ir per ketvirtį nepakito, o vartojimo – 8,6 proc. (0,6 proc. p. mažesnės nei ankstesnį ketvirtį). Gyventojų lūkesčiai taip pat gerėjo – spalio mėn. vartotojų pasitikėjimo rodiklis vėl tapo teigiamas, t. y. grįžo į prieš metus stebėtą lygį, o tikimybė išleisti didesnes pinigų sumas taip pat išaugo. Kita vertus, besikeičianti situacija darbo rinkoje gali nuslopinti lūkesčius ir apriboti dalies gyventojų skolinimosi galimybes.

2020 m. trečiąjį ketvirtį bankų lūkesčiai dėl komercinio NT vertės pokyčių ateityje šiek tiek pagerėjo, tačiau neišnuomotų biurų skaičius toliau augo. Nors didžioji dalis (62,5 %) Lietuvos banko apklausoje dalyvavusių komercinių bankų nurodė, kad per artimiausius metus tikisi komercinio NT kainų kritimo, padaugėjo tokių, kurie kainų pokyčių ateityje neišvelgia. Palyginimui, pirmojo ir antrojo ketvirčio apklausoje visi bankai tikėjosi komercinio NT kainų mažėjimo. Antrąjį ketvirtį Baltijos šalių biržose prekiaujamų NT fondų kainoms staiga grįžus į buvusį lygį, jų kapitalizacija per liepą–rugsėį sumažėjo 2,2 proc., tačiau toks pokytis reikšmingai nesiskyrė nuo bendro Baltijos šalių akcijų kainų pokyčio⁴. Vis dėlto, toliau didėjant biurų pasiūlai, neišnuomotų biurų dalis Vilniuje augo antrą ketvirtį iš eilės: sostinėje neišnuomotų biurų dalis padidėjo 1,6 proc. p. – iki 4,9 proc. ir buvo didžiausia per pastaruosius dvejus metus. Biurų nuomos kainos per minimą laikotarpį reikšmingai nekito, tačiau vis dar yra rizika, kad traukiantis ekonomikai ir dėl technologinių bei socialinių pokyčių⁵ komercinio NT paklausa mažės, o neišnuomotų biurų skaičius išaugs. Tokiu atveju nuomos kainos taip pat gali kristi ir didinti komercinio NT valdytojų likvidumo riziką.

Būsto rinkos aktyvumas per 2020 m. trečiąjį ketvirtį visiškai atsigavo po pandemijos sukkelto nuosmukio. Registrų centro duomenimis, minimu laikotarpiu būstų parduota 0,8 proc. daugiau nei per atitinkamą praėjusių metų laikotarpį, kuriam buvo būdingas istoriškai didelis NT rinkos aktyvumas. Naujesni duomenys rodo, kad spalio mėn. būsto rinkos aktyvumas augo dar sparčiau: būstų Lietuvoje buvo perleista dešimtadaliu (9,7 %) daugiau nei 2019 m. spalio mėn. Aktyvumas piminėje butų rinkoje atitinkamu laikotarpiu taip pat reikšmingai didėjo ir viršijo 2018–2019 m. vidurkį: Vilniuje rugsėjo ir spalio mėn. buvo parduota atitinkamai 35,3 ir 66,2 proc. daugiau naujų butų nei pastarųjų dvejų metų vidurkis. Aktyvumui pirminėje rinkoje reikšmingai išaugs, neparduotų naujų butų skaičius Vilniuje sumažėjo šeštadaliu (16,3 %).

Santykiniai rodikliai rodo, kad būsto kainos Lietuvoje nėra pervertintos, galimų jų kritimą ribos pakankamas NT plėtotojų likvidumas, tačiau vidutiniu laikotarpiu spartus būsto rinkos aktyvumo augimas gali kelti būsto kainų pervertinimo riziką. Kol kas koronaviruso pandemija Lietuvos būsto rinkai turėjo trumpalaikį poveikį – po staigaus nuosmukio 2020 m. pirmąjį ir antrąjį ketvirtį būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje sparčiai atsigavo ir vėl pasiekė istoriškai aukštą lygį. Tikėtina, kad užsitęsęs antrąjį COVID-19 susirgimų bangai būsto rinkos aktyvumas gali reikšmingai sumažėti, o būsto kainos – kristi. Vis dėlto galimų jų

³ INVEGA tiesiogiai įgyvendinamų priemonių, subsidijų mikroįmonėms bei mokestinių paskolų ir nepriemokų suma iki 2020 m. lapkričio 5 d.

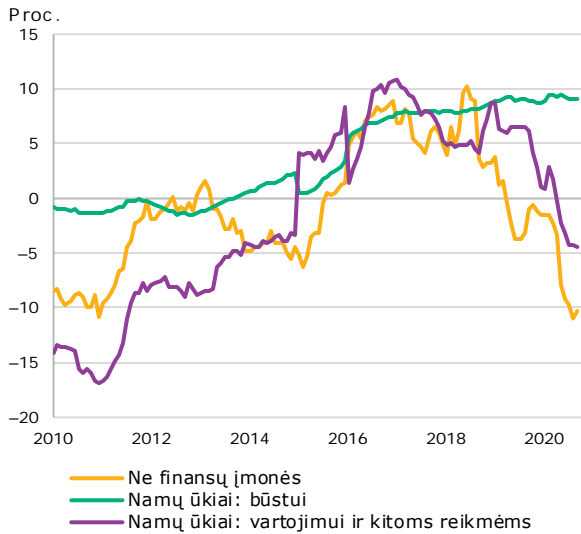
⁴ OMX Baltijos šalių akcijų kainų indeksas per 2020 m. trečiąjį ketvirtį krito 1,3 proc.

⁵ Populiarėjant elektroninei prekybai, darbu nuotoliniu būdu.

kritimą ribos tai, kad būsto kainų lygis ir jų augimas nuo 2008–2009 m. finansų krizės atitinka gyventojų pajamų, demografinius bei makroekonominius pokyčius ir nėra pagrįstas pertekliniu skolinimu. Be to, NT plėtros bendrovių trumpalaikis turtas daugiau kaip pusantro karto viršijo trumpalaikius įsipareigojimus, o nuosavybė buvo didesnė už bendrą įsipareigojimų sumą. Tvari NT plėtros bendrovių finansinė padėtis daugeliui jų leis išvengti priverstinio plėtojamų būstų pardavimo, siekiant įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus, ir mažins staigaus būsto kainų kritimo tikimybę bei galimą jo dydį. Kita vertus, tolesnis spartus būsto rinkos augimas gali didinti būsto kainų pervertinimo riziką vidutiniu laikotarpiu, ypač jei susiformuotų nepagrįsti būsto kainų augimo lūkesčiai ir didėtų investuotojų aktyvumas.

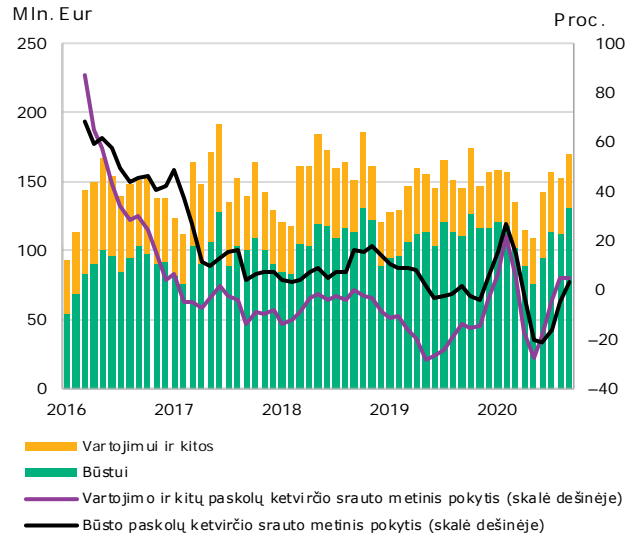
1 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ TENDENCIJOS

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



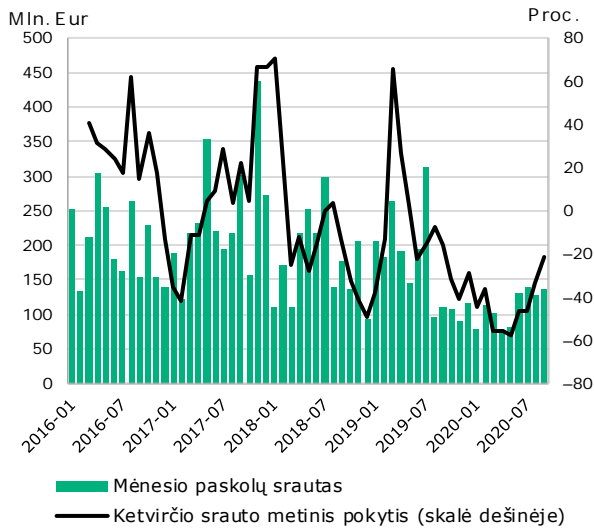
Šaltinis: Lietuvos bankas.

2 pav. Tikrųjų naujų PFĮ paskolų namų ūkiams srautas
(2016 m. sausio mėn.–2020 m. rugsėjo mėn.)



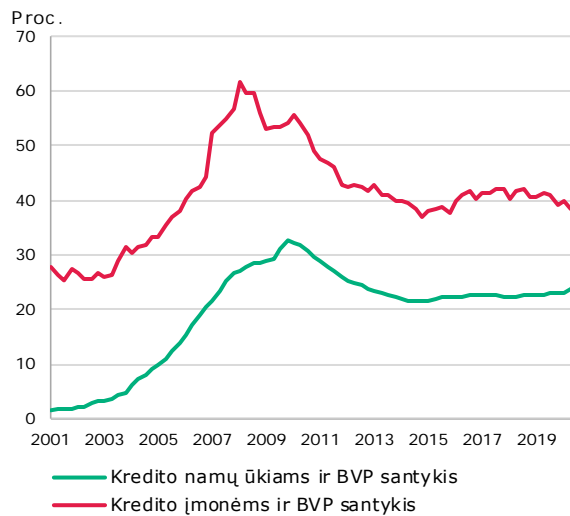
Šaltinis: Lietuvos bankas.

3 pav. Tikrųjų naujų PFĮ paskolų ne finansų įmonėms srautas
(2016 m. sausio mėn.–2020 m. rugsėjo mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

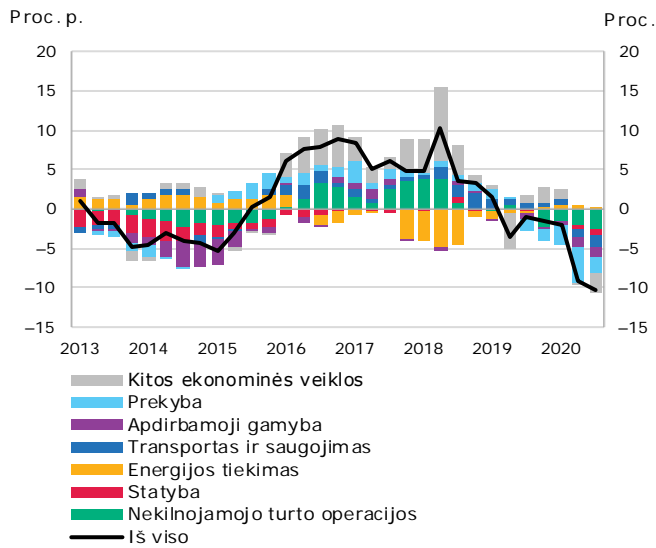
4 pav. Ne finansų įmonių bei namų ūkių kredito ir BVP santykis
(2001 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

5 pav. PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelio pagal ekonominės veiklos rūšį pokytis per metus

(2013 m. I ketv.–2020 m. III ketv.)

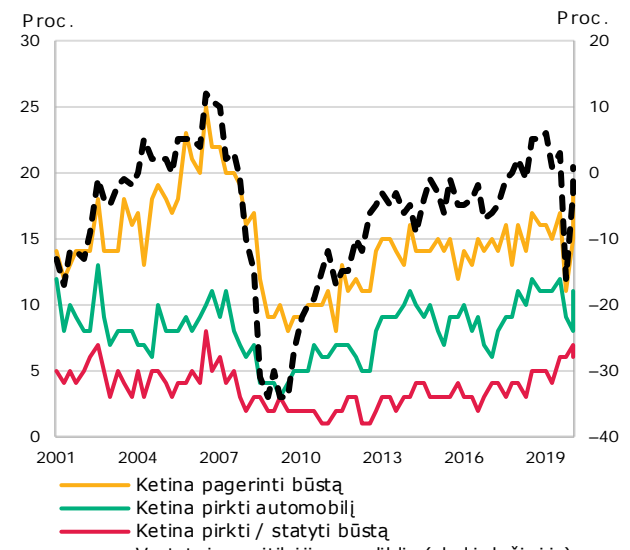


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: kai kurių ekonominių veiklų pavadinimai yra sutrumpinti.

6 pav. Vartotojų nuomonės tyrimo rezultatai

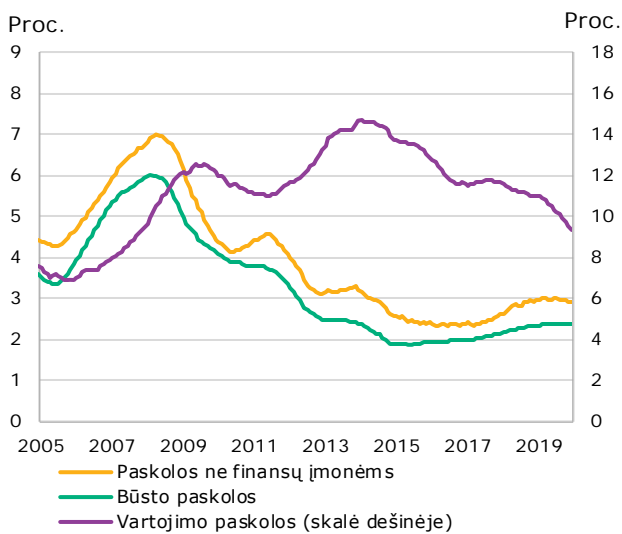
(2001 m. liepos mėn.–2020 m. spalio mėn.)



Šaltiniai: Statistikos departamentas, Lietuvos banko

7 pav. Vidutinės svertinės naujų paskolų ne finansų įmonėms ir namų ūkiams palūkanų normos

(2005 m. spalio mėn.–2020 m. rugsėjo mėn.)

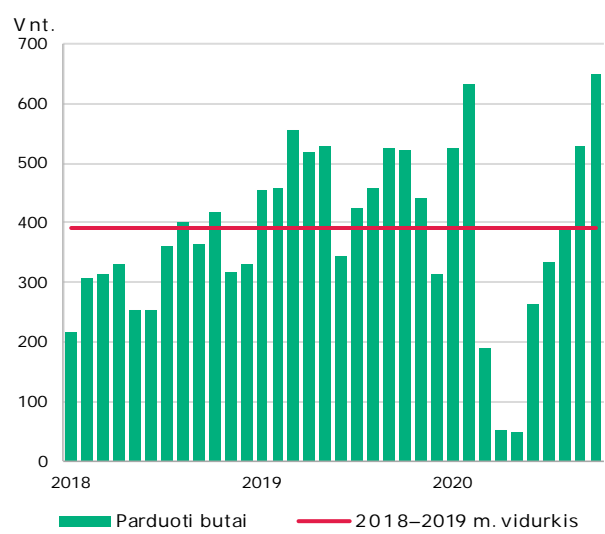


Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: 12 mėn. slankusis vidurkis.

8 pav. Vilniaus pirminėje rinkoje parduotų naujų butų skaičius

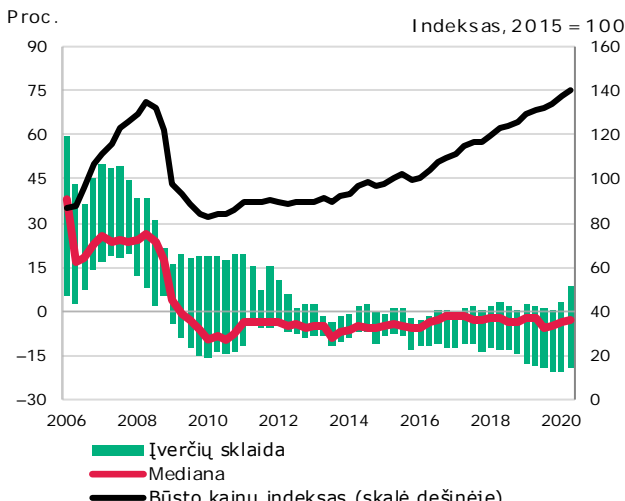
(2018 m. sausio mėn.–2020 m. spalio mėn.)



Šaltinis: Inreal.

9 pav. Faktinių būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalios reikšmės

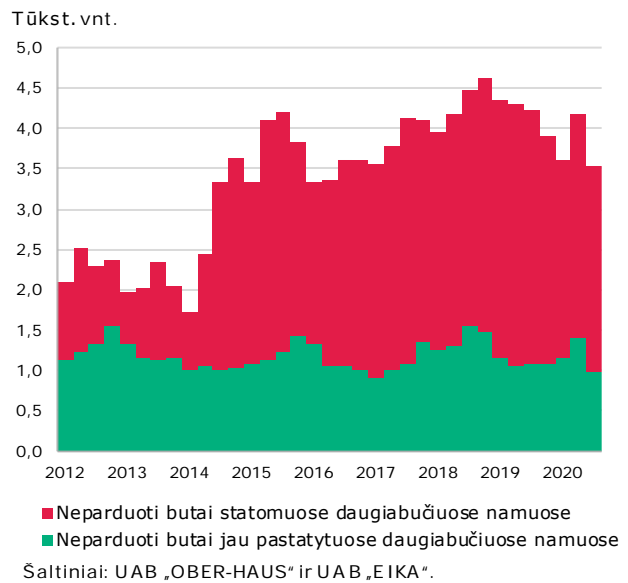
(2006 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



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

10 pav. Neparduotų naujų butų statybose ir baigtuose statyti daugiabučiuose namuose Vilniuje skaičius

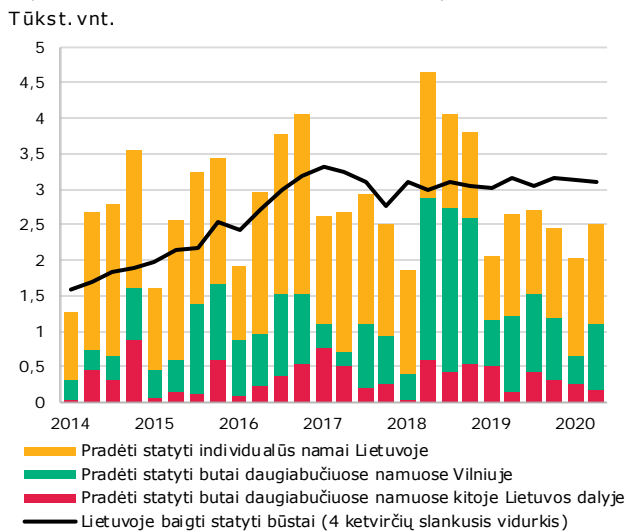
(2012 m. I ketv.–2020 m. III ketv.)



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

11 pav. Lietuvoje pradėtų ir baigtų statyti būstų skaičius

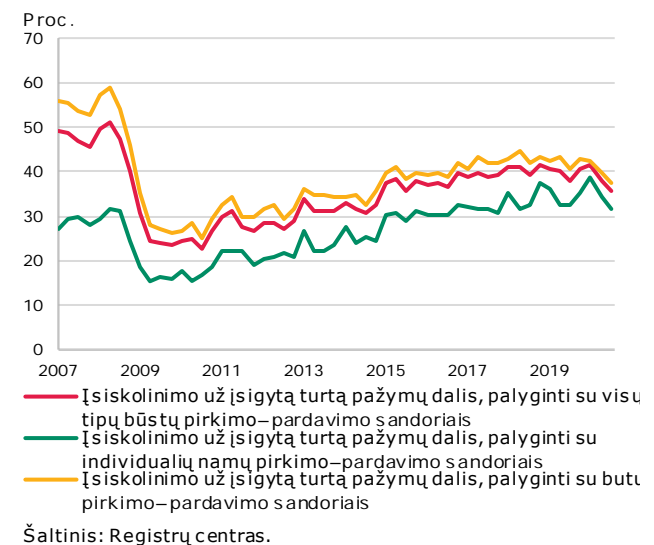
(2014 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



Šaltinis: Statistikos departamentas.

12 pav. Būsto sandorių, skolinantis už įsigytą būstą, dalis

(2007 m. I ketv.–2020 m. III ketv.)

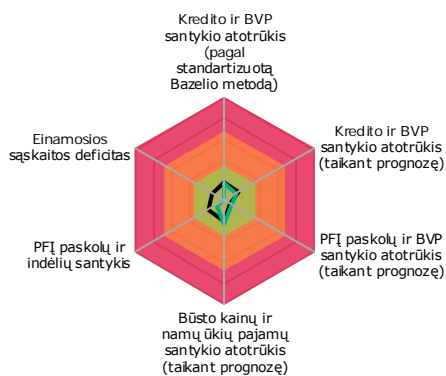


Šaltinis: Registrų centras.

2 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ DISBALANSŲ RODIKLIAI

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

(2020 m. IV ketv.)



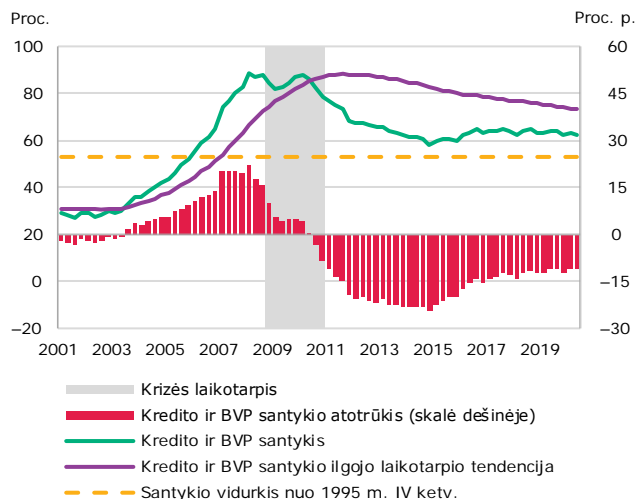
- Susiformavę dideli disbalansai
- Besiiformuojantys disbalansai
- Tvari būseną
- Būklės vertinimas 2019 m. IV ketv.
- Būklės vertinimas 2020 m. IV ketv.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: ašiu 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)

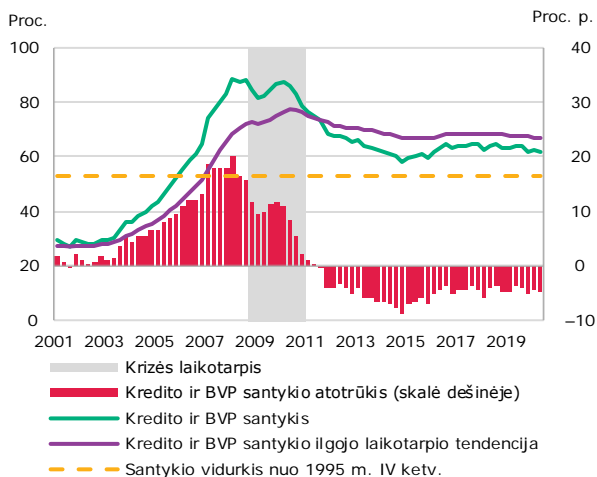
(2001 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, 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)

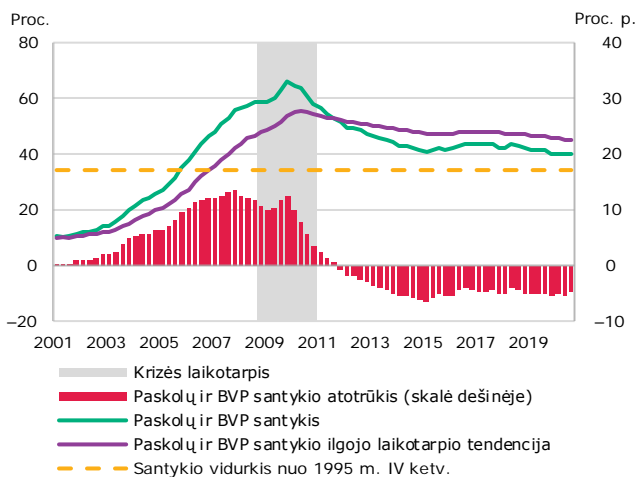
(2001 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



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

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

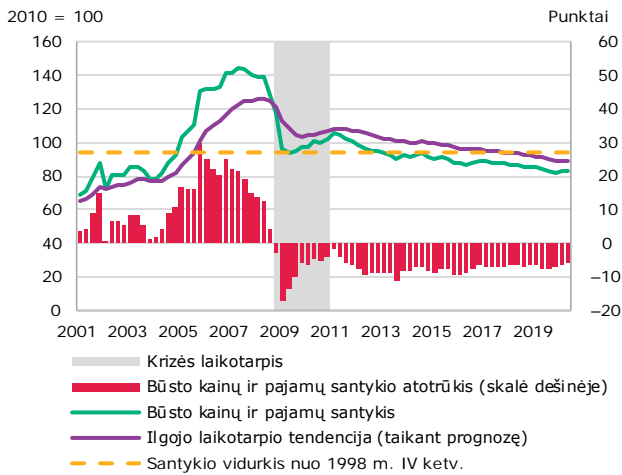
(2001 m. I ketv.–2020 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, 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)

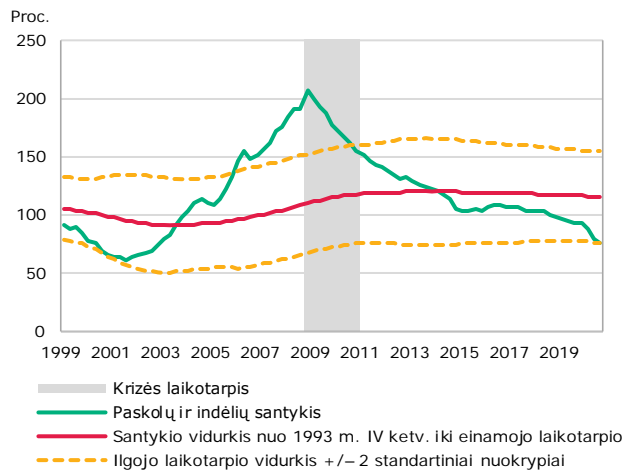
(2001 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: pajamos – namų ūkių algos ir atlyginimai. 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

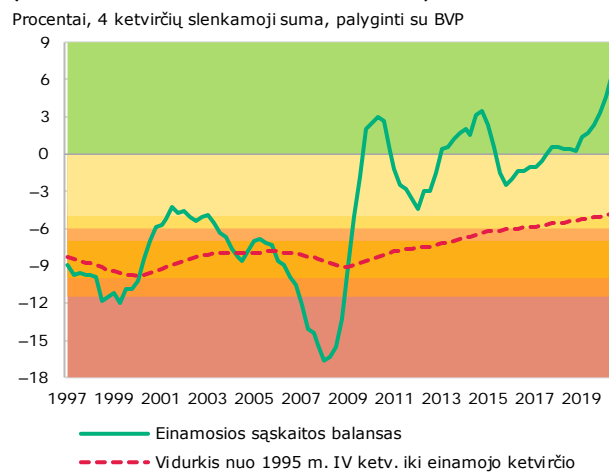
(1999 m. I ketv.–2020 m. III ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: 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

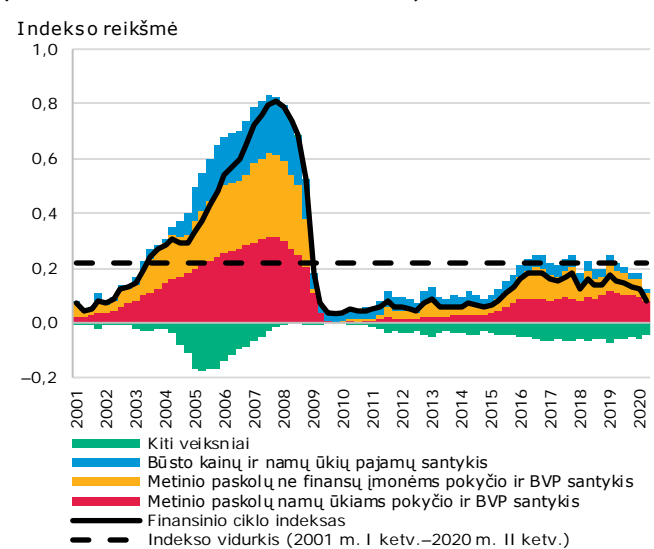
(1997 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



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 the past and present*, NBER working paper, 14321.

H pav. Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai

(2001 m. I ketv.–2020 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos banko skaičiavimai.