



LIETUVOS BANKAS  
EUROSISTEMA

# Anticiklinis kapitalo rezervas

Sprendimą pagrindžianti medžiaga

Rugsėjis

2021

Leidinių parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.  
Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2021 m. rugpjūčio 16 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](http://www.lb.lt)

## SPRENDIMAS DĖL ANTICIKLINIO KAPITALO REZERVO NORMOS

Lietuvos banko valdyba 2021 m. rugsėjo 28 d. priėmė sprendimą<sup>1</sup> nekeisti anticiklinio kapitalo rezervo (AKR) normos ir palikti galioti 0 proc. AKR normą.

Sprendimas nekeisti AKR normos priimtas įvertinus naujausias skolinimo bei nekilnojamojo turto (NT) rinkų tendencijas, rodančias, kad nors būsto kainos kyla vis sparčiau, o NT ir būsto paskolų rinkų aktyvumas ir toliau yra didelis, tačiau skolinimas ne finansų įmonėms tebėra prislopęs, susiformavusių disbalansų finansų sistemoje šiuo metu nėra ir finansinis ciklas tebėra sulėtėjimo fazėje, nors pamažu pastebima atsigavimo ženklų. Dėl atlaisvėjusių ir nuo liepos 1 d. panaikintų karantino suvaržymų ekonomika ir verslo bei gyventojų lūkesčiai vis labiau atsigauna. Pastebima, kad aktyviau teikiamos naujos paskolos, o tai prisideda prie pinigų finansų įstaigų (PFI) paskolų privačiam ne finansų sektoriui portfelio, kuris po pirmojo karantino susitraukė, augimo. Kita vertus, ne finansų įmonėms suteiktų paskolų portfelis vis dar traukiasi, o pastaruoju metu blogėjanti epidemiologinė padėtis ir svarstomas naujų suvaržymų įvedimas kelia naujų iššūkių. Nuo to, kaip sėkmingai juos pavyks įveikti, reikšmingai priklausys tolesnė ekonomikos raida. Paliekama galioti 0 proc. AKR norma padės kreditu įstaigoms atremti galimus nuostolius dėl pandemijos keliamų iššūkių neigiamos įtakos įmonių ir gyventojų finansinei padėčiai, taip pat planuoti tolesnį kredito teikimą.

### KREDITO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKŲ RAIDA

**Finansinis ciklas tebėra sulėtėjimo fazėje.** Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo jo ilgalaikės tendencijos 2021 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje tebebuvo neigiamas, tačiau susitraukė: sudarė –7,8, arba –2,7 proc. punkto, atsižvelgiant į vertinimo metodą (ankstesnį ketvirtį sudarė atitinkamai –10,1 ir –4,4 proc. p.). Atotrūkio mažėjimą daugiausia lėmė padidėjęs įmonėms suteikto kredito ir BVP santykis dėl per ketvirtį išaugusių įmonių kredito įsipareigojimų, o namų ūkių kredito ir BVP santykis bei jo atotrūkis per ketvirtį reikšmingai nepakito. PFI paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis ir toliau buvo stabilus – 2021 m. antrojo ketvirčio pabaigoje sudarė –4,9 proc. Dėl didėjančių indėlių mažėjantis paskolų ir indėlių santykis, kuris pasiekė 68 proc. (prieš ketvirtį sudarė 68,9 %) bei teigiamas einamosios sąskaitos balansas, kuris 2021 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje sumažėjo iki 7,5 proc. BVP (ankstesnį ketvirtį buvo 8,3 %), yra tvarūs. Kita vertus, šiek tiek pablogėjo būsto kainų ir pajamų santykis: jis padidėjo iki 86,3 proc. (prieš ketvirtį sudarė 84,4 %) dėl sparčiau kilusių NT kainų, tačiau taip pat tebebuvo subalansuotas. Finansinio ciklo indeksas šiek tiek paaugo, tačiau vis dar tebėra sulėtėjimo fazėje.

**Naujų PFI paskolų ne finansų įmonėms srautas antrąjį ketvirtį didėjo, o portfelio traukimosi tempas reikšmingai sulėtėjo.** 2021 m. birželio mėn. PFI paskolų įmonėms portfelis buvo 3,7 proc. mažesnis nei prieš metus (prieš ketvirtį – 11,2 % mažesnis nei prieš metus). Daugumos ekonominių veiklų paskolų portfeliai nustojo trauktis arba traukėsi mažesniu tempu. Labiausiai prie bendro portfelio mažėjimo prisidėjo prekybos (–1,6 proc. p.) ir profesinės, mokslinės bei techninės (–1,2 proc. p.) veiklų portfeliai, o NT operacijų veiklos portfelis darė didžiausią teigiamą įtaką bendro portfelio augimo tempui (+0,9 proc. p.). Nors bendras paskolų portfelis vis dar buvo mažesnis nei prieš metus, naujos paskolos buvo teikiamos aktyviau: per ketvirtį suteiktų tikrųjų naujų paskolų ne finansų įmonėms srautas buvo dešimtadaliu didesnis nei ankstesnį ketvirtį ir 22,9 proc. didesnis nei vidutinis ketvirčio srautas prieš pandemiją, t. y. 2019 m. Tikrųjų naujų paskolų ne finansų įmonėms palūkanų normos šiek tiek sumažėjo – jų metinis vidurkis 2021 m. birželio mėn. sudarė 2,9 proc. (prieš ketvirtį – 3,0 %). Nors bendri ne finansų įmonių kredito įsipareigojimai per metus sumažėjo 1,1 proc. – daugiausia dėl PFI paskolų susitraukimo, tačiau didėjo įmonių finansavimasis kitais alternatyviais šaltiniais (kitų įmonių paskolomis ir skolos vertybiniais popieriais). Palyginti su ankstesniu ketvirčiu, įmonių įsiskolinimas šiek tiek padidėjo dėl 6,4 proc. augusių kredito įsipareigojimų, o tai daugiausia lėmė 23,8 proc. padidėjusios įmonių tarpusavio paskolos.

**PFI paskolų namų ūkiams portfelis augo dar sparčiau, daugiausia dėl aktyviai teikiamų būsto paskolų.** 2021 m. birželio mėn. paskolų namų ūkiams portfelis buvo 8,2 proc. didesnis nei prieš metus, t. y. 1,6 proc. punkto didesnis nei prieš ketvirtį. Bendro paskolų portfelio augimą ir toliau palaikė būsto paskolos –

<sup>1</sup> Lietuvos banko valdybos 2021 m. rugsėjo 28 d. nutarimas Nr. 03-142 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

dėl padidėjusio naujų paskolų srauto būsto paskolų portfelis augo dar sparčiau ir sudarė 10,6 proc. (1,2 proc. p. daugiau nei prieš ketvirtį). Tikrųjų naujų būsto paskolų srautas per 2021 m. antrąjį ketvirtį buvo beveik penktadaliu didesnis nei prieš ketvirtį ir 60 proc. didesnis nei vidutinis ketvirčio srautas 2019 m. Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės įmokos dydžio ir pajamų (angl. *debt service-to-income*, DSTI) bei kredito dydžio ir įkeičiamo turto vertės (angl. *loan-to-value*, LTV) santykių vidurkiai reikšmingai nepakito ir svyruoja atitinkamai apie 28 ir 77 proc. Namų ūkiams suteiktų vartojimo ir kitų paskolų portfelis traukėsi lėtesniu tempu – šių metų birželio mėn., palyginti su 2020 m. atitinkamu laikotarpiu, sumažėjo 2,3 proc. (prieš ketvirtį buvo 5,4 % mažesnis nei prieš metus). Palūkanų normos tebebuvo stabilios ir per ketvirtį nepakito – naujų būsto paskolų palūkanų metinis vidurkis 2021 m. birželio mėn. sudarė 2,3, o vartojimo – 8,2 proc. Gyventojų lūkesčiai atsigavo – vartotojų pasitikėjimo rodiklis liepos mėn. išaugo ir grįžo į prieš pandemiją stebėtą lygį.

**Būsto rinka 2021 m. antrąjį ketvirtį buvo itin aktyvi, aktyvumui daro įtaką tokie fundamentalūs veiksniai kaip didėjančios gyventojų pajamos, santaupos ir atsigauanti ekonomika, tačiau tebesant dideliame aktyvumui rinkoje, gali susiformuoti disbalansų.** Registrų centro duomenimis, 2021 m. antrąjį ketvirtį būstų parduota 79,9 proc. daugiau nei 2020 m. atitinkamą laikotarpį, kai įsigaliojo pirmasis karantinas ir dėl įvestų apribojimų rinka buvo sustojusi, ir 31,4 proc. daugiau nei 2021 m. pirmąjį ketvirtį. Naujausi duomenys rodo, kad 2021 m. birželio–liepos mėn. būsto rinkos aktyvumas mažėjo (birželio mėn. būstų perleista 6,5 % mažiau nei gegužės mėn., liepos mėn. – 4,5 % mažiau nei birželio mėn.), tačiau, palyginti su ankstesnių metų duomenimis, pardavimų skaičius vis dar yra didelis. Nupirktų būstų su paskola dalis per metus reikšmingai nepakito ir 2021 m. antrąjį ketvirtį sudarė 42,2 proc. nupirktų būstų skaičiaus (0,8 proc. p. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus) ir 58,2 proc. būstų vertės (0,9 proc. p. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus). Aktyvumas Vilniaus pirminėje butų rinkoje 2021 m. antrąjį ketvirtį buvo aukštas, tačiau šiek tiek mažesnis nei praėjusį ketvirtį (rezervuota 3,3 % mažiau butų), liepos mėn. rezervacijų skaičius išaugo (rezervuota 40,7 % daugiau butų nei birželio mėn., tokiam augimo tempui darė įtaką reikšmingai sumažėjęs rezervacijų skaičius birželio mėn.). Prie būsto rinkos aktyvumo prisideda padidėjusios gyventojų pajamos (vidutinis neto atlyginimas Lietuvoje 2021 m. antrąjį ketvirtį buvo 11,8 % didesnis nei prieš metus<sup>2</sup>) ir augantys indėliai bankuose, taip pat optimistiniai gyventojų lūkesčiai dėl būsto rinkos perspektyvų. Vis dar esant dideliame aktyvumui būsto rinkoje, rinka gali atitrūkti nuo bendros ekonomikos raidos, gali susiformuoti disbalansų.

**Santykiniai rodikliai rodo, kad šiuo metu būsto kainos Lietuvoje tebėra tvaraus lygio, tačiau stebimas kainų augimo tempo spartėjimas, kuriam užsitęsęs NT rinkoje gali pradėti formotis disbalansai.** Statistikos departamento duomenimis, metinis būsto kainų augimas 2021 m. pirmąjį ketvirtį paspartėjo ir siekė 12 proc. (5,7 proc. p. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus ir 2,6 proc. p. daugiau nei 2020 m. IV ketv.). Pagal Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksą kainos ir 2021 m. liepos mėn. toliau kilo vis sparčiau, jų augimo tempas sudarė 14,5 proc. (1,9 proc. p. daugiau nei 2021 m. birželio mėn.). 2021 m. antrojo ketvirčio bankų apklausos duomenimis, visi apklausti bankai tikisi, kad kils naujos statybos būsto, o aštuoni iš devynių bankų – senos statybos būsto kainos per artimiausius metus. Du respondentai mano, kad augimas bus itin spartus ir viršys 10 proc. Nors šiuo metu būsto kainos nėra labai pervertintos, vis dar esant dabartiniam dideliame būsto rinkos aktyvumui, kreditavimo srautams ir būsto kainų augimui, tikėtina, kad būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalių verčių toliau galimai ryškės. Vis dėlto būsto kainų lygis ir jų augimas nuo 2008–2009 m. finansų krizės iki šiol atitiko gyventojų pajamų, demografinius bei makroekonominis pokyčius ir nėra pagrįstas pertekliniu skolinimu.

**2021 m. antrąjį ketvirtį bankų lūkesčiai dėl komercinio NT vertės pokyčių ateityje pagerėjo, neišnuomotų biurų skaičius reikšmingai nekito.** Tik vienas 2021 m. antrojo ketvirčio Lietuvos banko apklausoje dalyvavusių komercinių bankų nurodė, kad per artimiausius metus tikisi, jog kris komercinio NT kainos (pirmąjį ketvirtį kainų kritimo tikėjosi pusė apklaustų bankų), o kainų augimo tikisi šiek tiek daugiau nei pusė respondentų. Baltijos šalių biržose prekiaujamų NT fondų kainos 2021 m. pradžioje pradėjo kilti ir rugpjūčio pradžioje pasiekė aukščiausią lygį nuo 2012 m., tai rodo gerus investuotojų lūkesčius dėl komercinio NT ateities perspektyvų. Situacija biurų segmente 2021 m. antrąjį ketvirtį buvo gana stabili – neišnuomotų

<sup>2</sup> 2021 m. rugpjūčio 27 d. duomenimis.

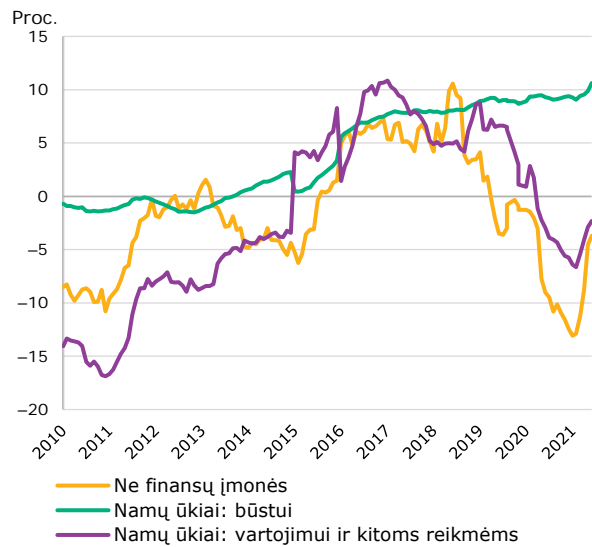
biurų dalis Vilniuje paaugo 0,1 proc. punkto – iki 7,8 proc.<sup>3</sup>, nuomos kainos per minima laikotarpį reikšmingai nekito. Žvelgiant į ateitį, vis dar tebėra rizika, kad dėl technologinių ir socialinių pokyčių (populiarėjant elektroninei prekybai, darbui nuotoliniu būdu) biurų paklausa mažės, o neišnuomotų biurų skaičius didės.

---

<sup>3</sup> *Colliers* duomenimis.

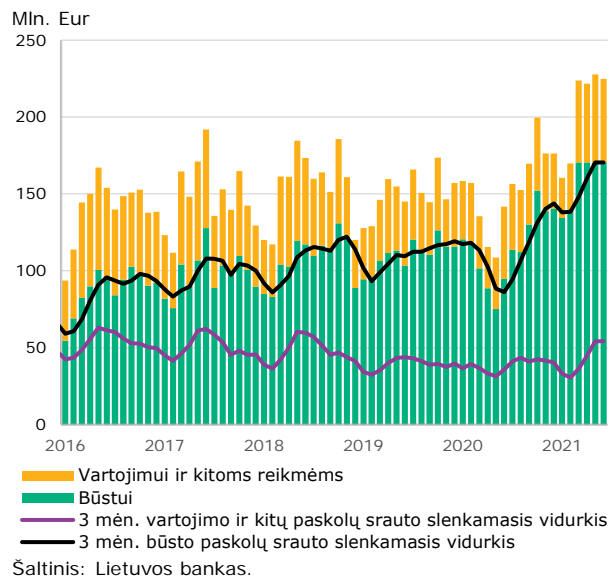
## 1 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ TENDENCIJOS

1 pav. Ne finansų įmonėms ir namų ūkiams PFĮ suteiktų paskolų portfelio metinis augimas (2010 m. sausio mėn.–2021 m. birželio mėn.)



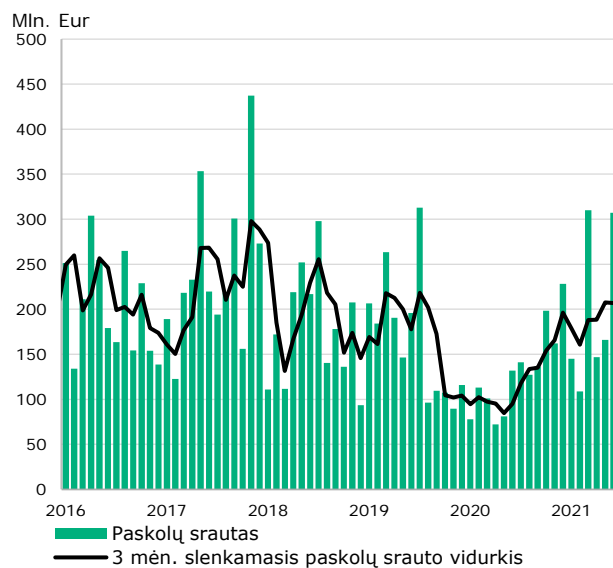
Šaltinis: Lietuvos bankas.

2 pav. Tikrųjų naujų PFĮ paskolų namų ūkiams mėnesio srautas (2016 m. sausio mėn.–2021 m. birželio mėn.)



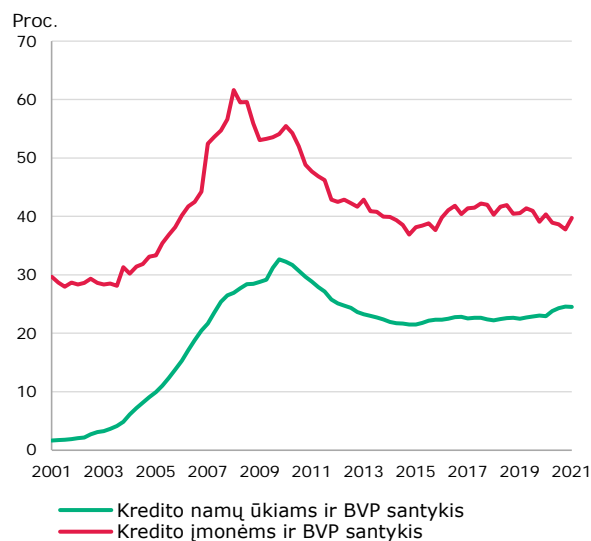
Šaltinis: Lietuvos bankas.

3 pav. Tikrųjų naujų PFĮ paskolų ne finansų įmonėms mėnesio srautas (2016 m. sausio mėn.–2021 m. birželio mėn.)



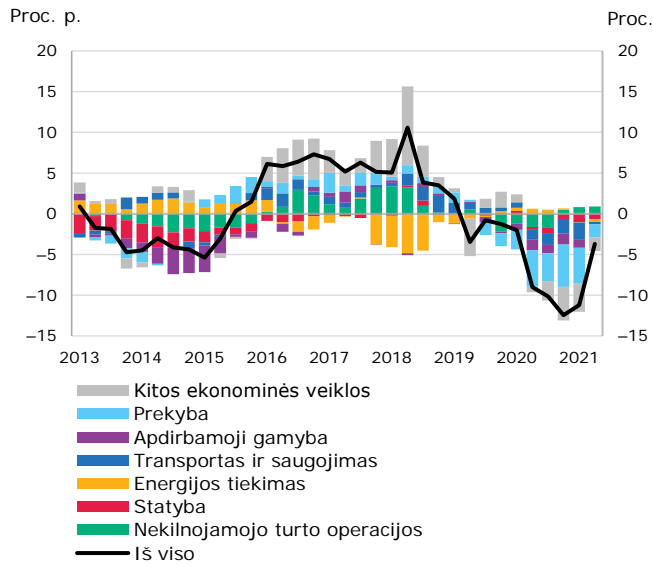
Šaltinis: Lietuvos bankas.

4 pav. Ne finansų įmonių bei namų ūkių kredito ir BVP santykis (2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



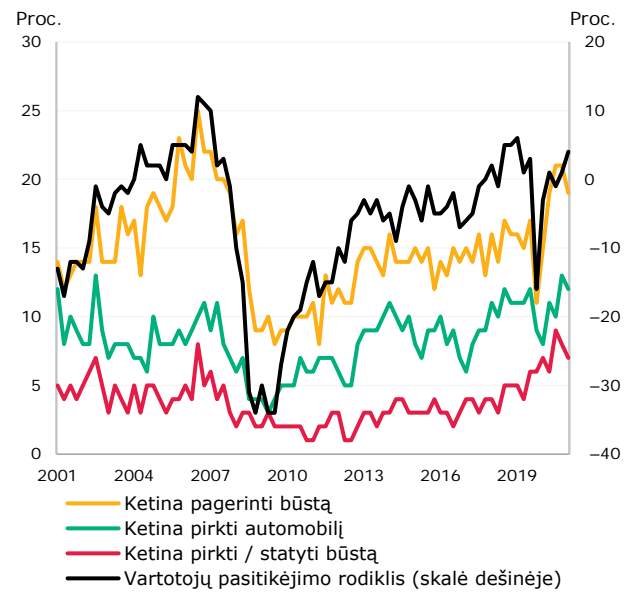
Šaltiniai: Statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

5 pav. PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelio pagal ekonominės veiklos rūšį pokytis per metus (2013 m. I ketv.–2021 m. II ketv.)



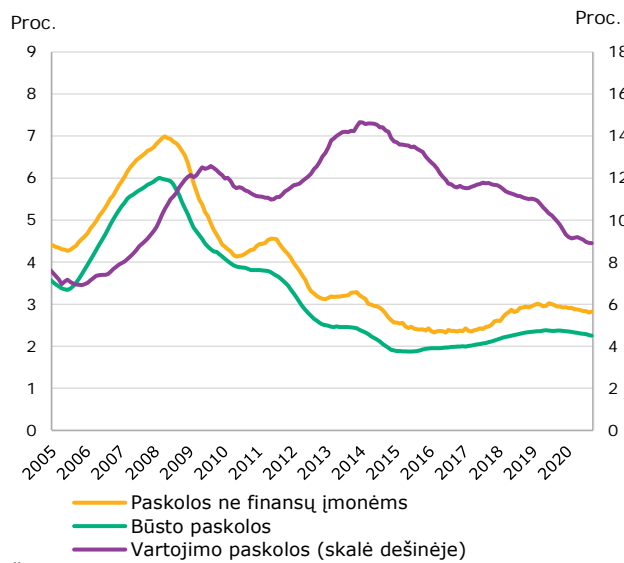
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: kai kurių ekonominių veiklų pavadinimai yra sutrumpinti.

6 pav. Vartotojų nuomonės tyrimo rezultatai (2001 m. liepos mėn.–2021 m. liepos mėn.)



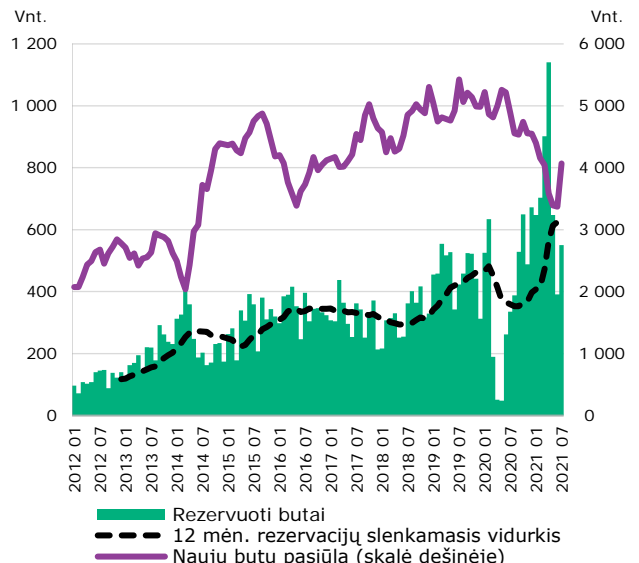
Šaltiniai: Statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

7 pav. Vidutinės svertinės naujų paskolų ne finansų įmonėms ir namų ūkiams palūkanų normos (2005 m. spalio mėn.–2021 m. birželio mėn.)



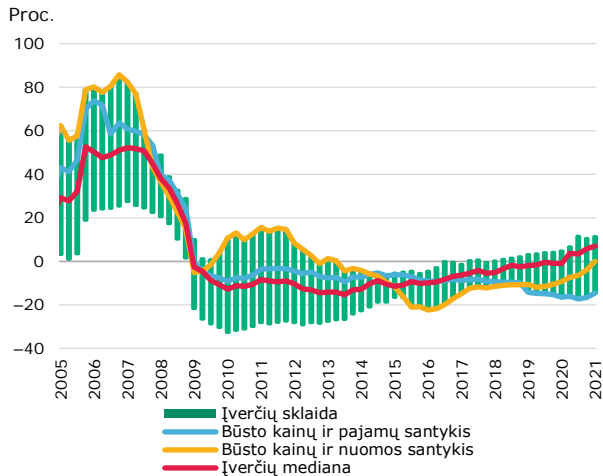
Šaltinis: Lietuvos bankas.

8 pav. Vilniaus pirminėje rinkoje rezervuotų naujų butų skaičius ir butų pasiūla (2012 m. sausio mėn.–2021 m. liepos mėn.)



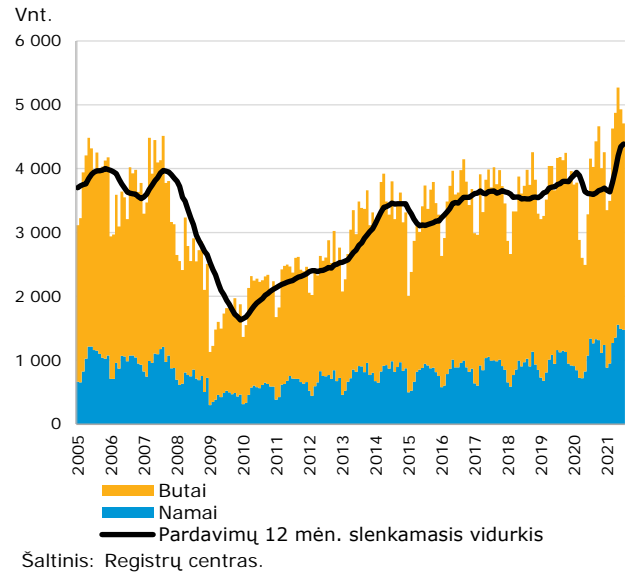
Šaltinis: Inreal.

9 pav. Faktinių būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalios reikšmės (2006 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



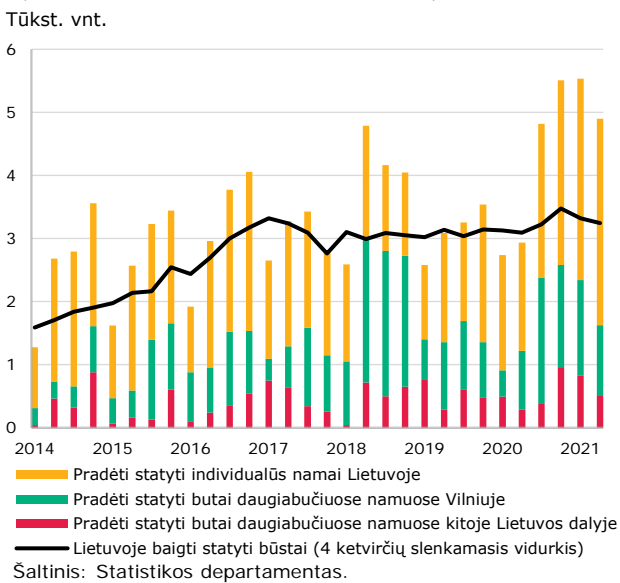
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.  
 Pastaba: įverčiai apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliais ir HP filtru.

10 pav. Parduoti būstai per mėnesį Lietuvoje (2005 m. sausio mėn.–2021 m. liepos mėn.)



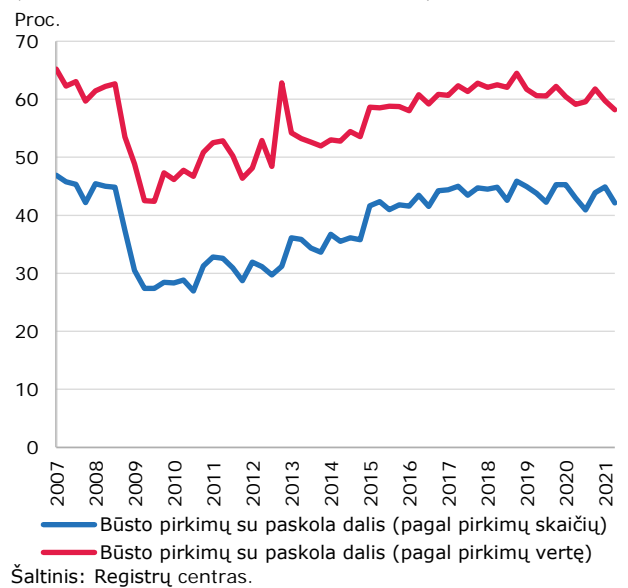
Šaltinis: Registrų centras.

11 pav. Lietuvoje pradėtų ir baigtų statyti būstų skaičius (2014 m. I ketv.–2021 m. II ketv.)



Šaltinis: Statistikos departamentas.

12 pav. Būsto pirkimų su paskola dalis, palyginti su visais pirkimais (2007 m. I ketv.–2021 m. II ketv.)



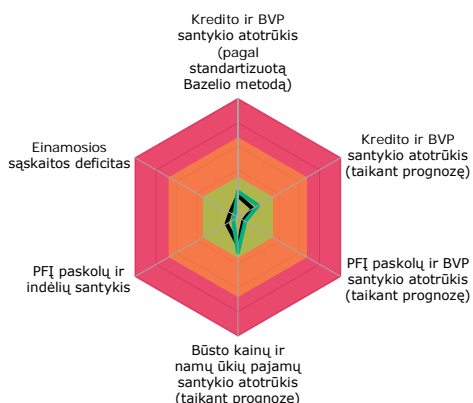
Šaltinis: Registrų centras.



## 2 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ DISBALANSŲ RODIKLIAI

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

(2021 m. III ketv.)

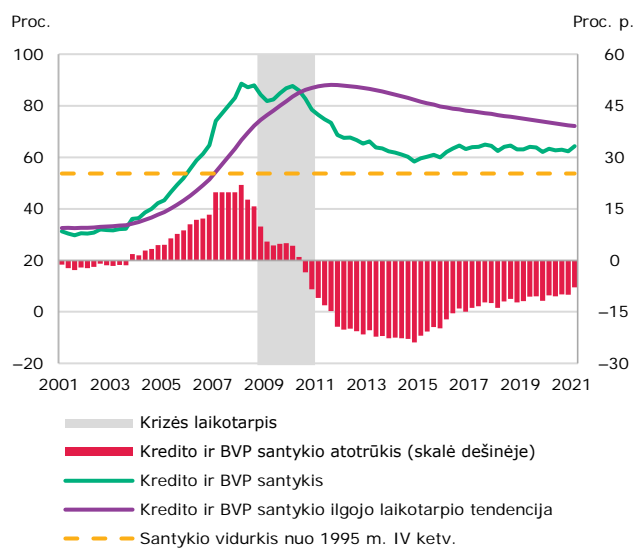


- Susiformavę dideli disbalansai
- Besiformuojantys disbalansai
- Tvari būseną
- Būklės vertinimas 2020 m. III ketv.
- Būklės vertinimas 2021 m. III ketv.

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)

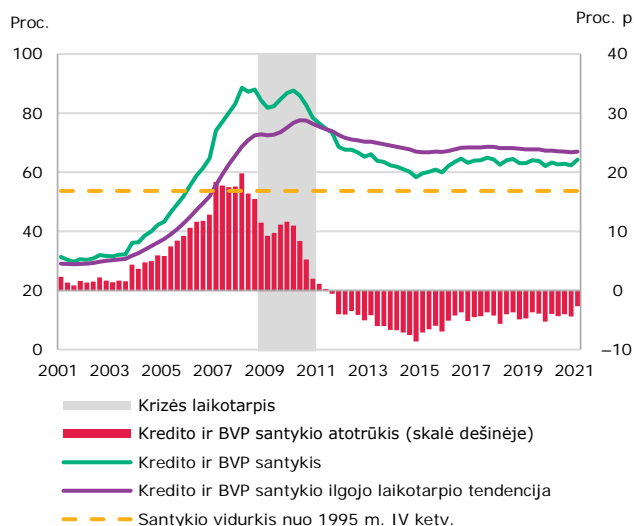
(2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



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

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

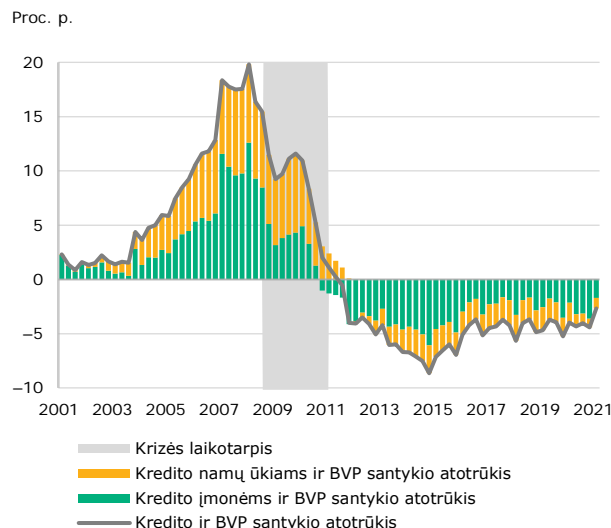
(2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



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

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

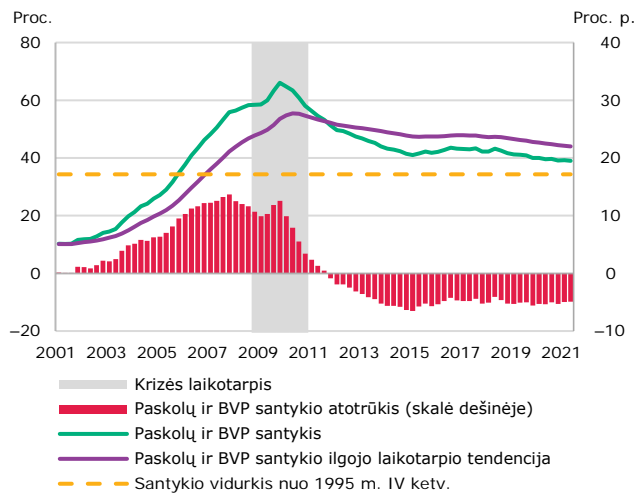
(2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienus 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)

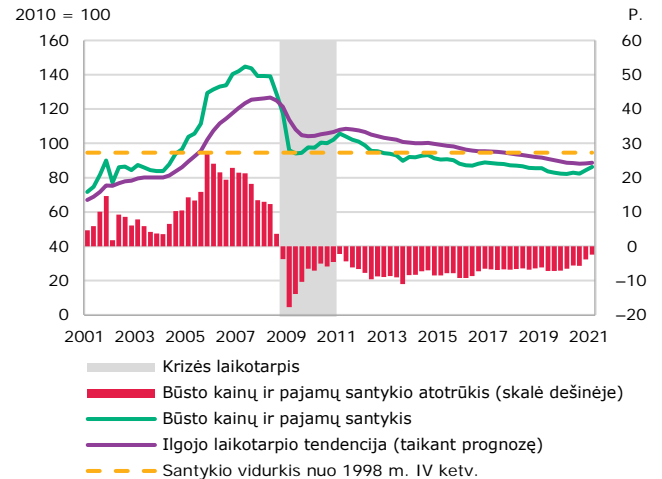
(2001 m. I ketv.–2021 m. II ketv.)



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.

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

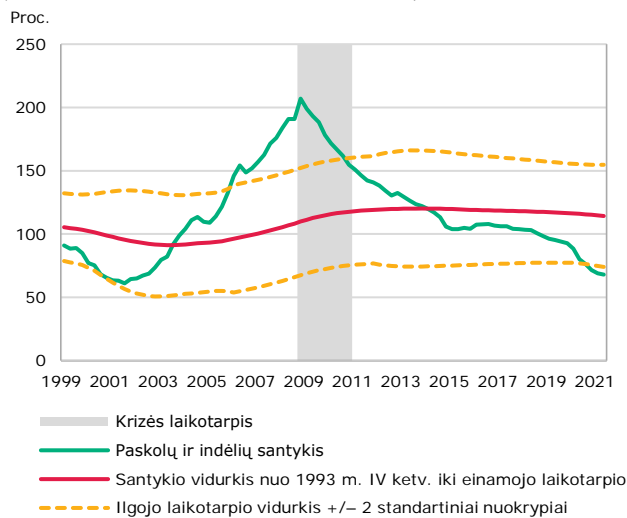
(2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



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.

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

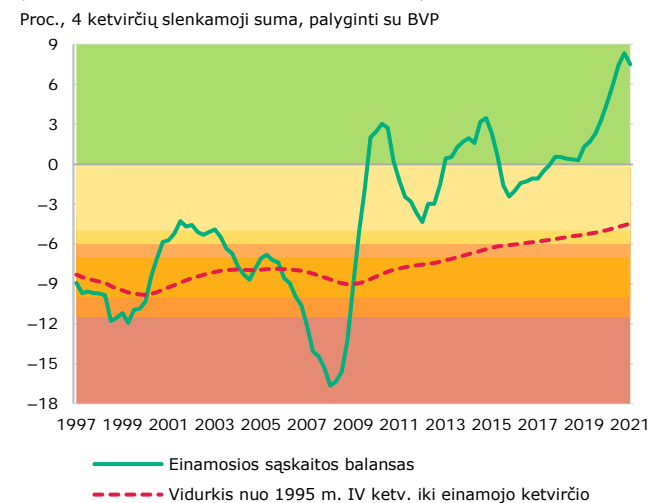
(1999 m. I ketv.–2021 m. II ketv.)



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 nuosaikiu rodiklio raidos laikotarpiu, neįskaitant 2006 m. antrojo–2011 m. ketvirtojo ketvirčių duomenų.

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

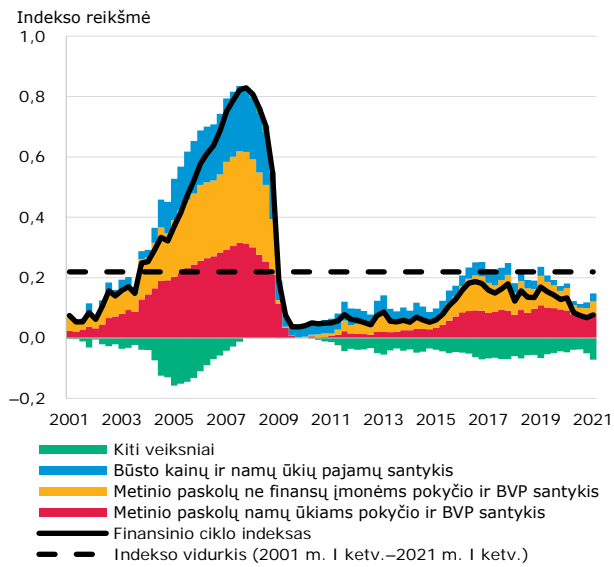
(1997 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



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.

# I pav. Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai

(2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: indeksas apskaičiuotas Lietuvai pagal Holló et al. (2012) ir Prašil et al. (2015).