



LIETUVOS BANKAS
EURO SISTEMA

Dokumentas viešai konsultacijai

Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas

2019

Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas

Dokumentas viešai konsultacijai

2019

© Lietuvos bankas, 2019

Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius

www.lb.lt

Dalyvavimas viešoje konsultacijoje

Šios konsultacijos tikslas – sužinoti rinkos dalyvių, kitų institucijų ir vartotojų nuomonę dėl galimų būdų konkurencijai būsto paskolų rinkoje padidinti. Tai pradinė konsultacija, kurioje pateikiami bendri galimų priemonių aprašymai, siekiant išsiaiškinti, kokios priemonės galėtų būtų perspektyviausios ir kurias iš jų pasirinkti tolesnei analizei bei vertinimui.

Viešos konsultacijos klausimai pateikiami kiekvienoje dokumento dalyje. Komentarai priimami lietuvių ir anglų kalbomis.

Jūsų nuomonė būtų vertingiausia, jeigu būtų aiškiai suformuota ir argumentuota.

Atsakymus prašome siųsti el. paštu konsultacija@lb.lt arba adresu: Totorių g. 4, LT-01121 Vilnius. Vieša konsultacija vyksta iki 2020 m. sausio 31 d.

Duomenų apsaugos politika

Viešos konsultacijos metu gauti respondentų asmens duomenys Lietuvos banke tvarkomi vadovaujantis Viešų konsultacijų metu gautų asmens duomenų tvarkymo Lietuvos banke tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos banko valdybos pirmininko 2016 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. V 2016/(1.7-260603)-02-108 „Dėl Viešų konsultacijų metu gautų asmens duomenų tvarkymo Lietuvos banke tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Renkamų duomenų valdytojas yra Lietuvos bankas (juridinio asmens kodas 188607684, Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius).

Renkami ir tvarkomi šie asmens duomenys: respondento vardas ir pavardė; kontaktiniai duomenys: telefono numeris, adresas arba el. pašto adresas; atsakymai į viešos konsultacijos metu užduotus klausimus ir kiti respondento sprendimu pateikti duomenys.

Lietuvos bankas viešai paskelbs gautus individualių respondentų atsakymus kartu su jų pavadinimais, kai respondentas yra juridinis asmuo, arba nuasmenintus atsakymus, kai respondentas yra fizinis asmuo. Respondentas turi teisę nesutikti, kad jo atsakymai, komentarai ir nuomonės ar pateikiama konfidenciali informacija būtų paskelbta viešai, jei tai prieštarautų teisėtiems respondento interesams. Respondentas, nesutinkantis, kad jo duomenys ar tam tikra pateikta informacija būtų paskelbti viešai, tai turi nurodyti pateikdamas prašymą. Tokiu atveju respondento atsakymai ar nurodyta neskelbtina informacija nebus paskelbti, tačiau bus įvertinti, kaip ir kitų respondentų atsakymai.

Jei turite klausimų dėl dalyvavimo viešoje konsultacijoje, galite kreiptis el. paštu konsultacija@lb.lt.

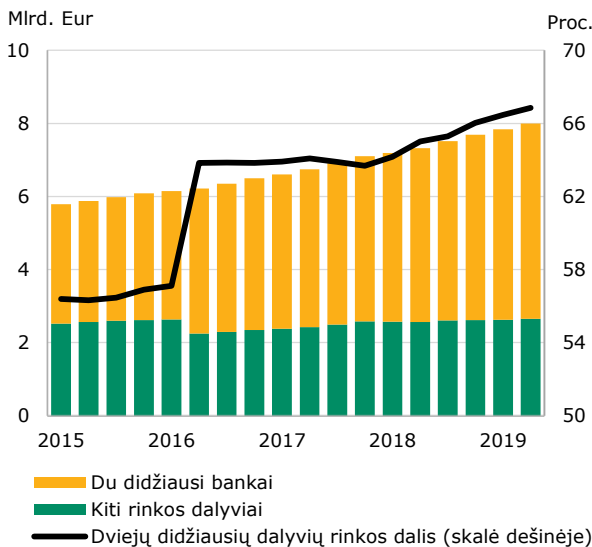
Turinys

Įvadas.....	5
1. Informacijos rinkimo ir būsto paskolos paieškos sąnaudų mažinimas	6
1.1. Būsto paskolos sutarties įkainių skelbimas	6
1.2. Būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos.....	7
1.3. Būsto paskolų sertifikavimas.....	7
1.4. Kliento finansinis pasas	8
2. Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas	9
3. Būsto paskolų pasiūlos didinimas	10
3.1. Nauji būsto paskolų davėjai, turintys ilgalaikių lėšų šaltinių	10
3.2. Su būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinkos plėtra.....	11
3.3. Paprastesnis skolinimas tarpvalstybiniu lygiu	12
Klausimai viešai diskusijai	13

ĮVADAS

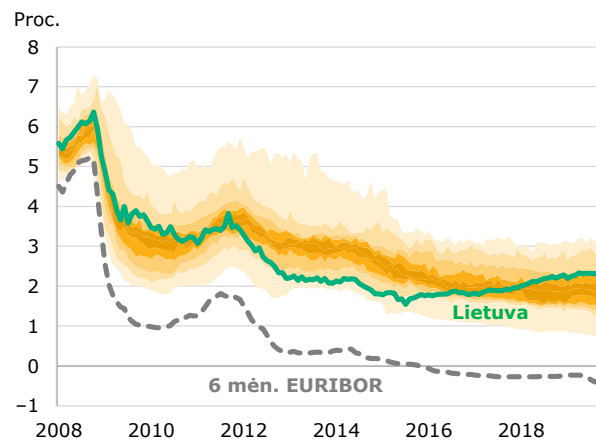
Pastaraisiais metais koncentracija Lietuvos būsto paskolų rinkoje didėjo. Po bankų sektoriuje įvykusių konsolidacijos procesų¹ dviejų didžiausių bankų užimama būsto paskolų rinkos dalis padidėjo nuo 56 proc. (2015 m. pradžioje) iki 67 proc. (2019 m. antrojo ketvirčio pabaigoje) (žr. 1 pav.), tad šioje rinkoje vis labiau dominavo keli rinkos dalyviai. Kartu didėjo ir būsto paskolų palūkanų normos, kurios, 2015 m. buvusios tarp mažiausių euro zonoje, 2019 m. jau buvo gerokai didesnės už euro zonos šalių vidurkį (žr. 2 pav.). Be to, vis didėja paskolų marža, t. y. palūkanų normų ir EURIBOR skirtumas. Tokios tendencijos suponuoja, kad dalis būsto paskolų rinkos dalyvių turi rinkos galią ir kad šioje rinkoje mažėja konkurencija.

1 pav. Bankų ir kredito unijų būsto paskolų portfelis ir dviejų didžiausių portfelį turinčių įstaigų rinkos dalis



Šaltiniai: Lietuvos bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2 pav. Naujų paskolų būstui įsigyti palūkanų normos euro zonos šalyse



Šaltiniai: Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: 1) pavaizduotos palūkanų normos, kai pradinis palūkanų normų fiksavimo laikotarpis iki 1 metų; 2) gelsvai pažymėta sritis rodo palūkanų normų sklaidą tarp euro zonos šalių.

Didesnė konkurencija būsto paskolų rinkoje būtų naudinga vartotojams, nes turėtų užtikrinti palankesnes būsto paskolų sąlygas ir mažesnę paskolų kainą. Siekiant, kad konkurencija būsto paskolų rinkoje didėtų, reikėtų, kad:

- informacija apie produktus ir jų teikėjus būtų kuo labiau prieinama ir lengviau palyginama;
- geriausio būsto paskolos pasiūlymo paieškos procesas būtų kaip įmanoma pigesnis ir paprastesnis;
- esami skolininkai stebėtų rinką ir aktyviai naudotųsi pigesnio refinansavimo galimybėmis;
- rinkoje veiktų kuo didesnis paslaugos teikėjų skaičius.

Atsižvelgiant į tai, šioje konsultacijoje pateikiami preliminarūs siūlymai, kurių įgyvendinimas galėtų prisidėti didinant konkurenciją būsto paskolų rinkoje.

Šios konsultacijos tikslas – sužinoti rinkos dalyvių, kitų institucijų ir vartotojų nuomonę dėl galimų būdų konkurencijai būsto paskolų rinkoje padidinti. Tai pradinė konsultacija, kurioje pateikiami bendri galimų priemonių aprašymai, siekiant išsiaiškinti, kokios priemonės galėtų būtų perspektyviausios ir kurias priemones pasirinkti tolesnei analizei bei vertinimui.

Klausimai

1. Ar, Jūsų vertinimu, dalis būsto paskolų davėjų Lietuvoje turi rinkos galią?

¹ 2016 m. antrąjį ketvirtį „Swedbank“, AB, įsigijo *Danske Bank A/S* Lietuvos filialo mažmeninių paskolų portfelį; 2017 m. ketvirtąjį ketvirtį įkurtas *Luminor bank* AB, į kurį perkelti AB DNB banko ir *Nordea Bank* AB Lietuvos skyriaus paskolų portfeliai.

1. INFORMACIJOS RINKIMO IR BŪSTO PASKOLOS PAIEŠKOS SĄNAUDŲ MAŽINIMAS

1.1. BŪSTO PASKOLOS SUTARTIES ĮKAINIŲ SKELBIMAS

Tikslas – periodiškai rinkti ir skelbti informaciją apie kiekvieno būsto kredito davėjo suteikiamų būsto paskolų sutarties įkainius ir palūkanų normą Lietuvos banko interneto svetainėje.

Kredito gavėjai, sudarę kredito sutartį, be paskolos palūkanų, moka ir įvairius sutarties mokesčius (sutarties sudarymo, kredito išmokėjimo ir kt.). Kiekvieno kredito davėjo taikomi sutarties įkainiai, jų pavadinimai ir paskolos palūkanų norma gali reikšmingai skirtis. Palūkanų normos dydis yra glaudžiai susijęs su paskolos gavėjo ir imamos paskolos charakteristikomis, o sutarties įkainiai yra labiau standartizuoti. Informacijos apie skirtingų kredito davėjų įkainius ir palūkanų normas surinkimas užima laiko, o gautus duomenis ne visada paprasta palyginti.

Viešas paskolų palūkanų normų ir įvairių sutarties įkainių skelbimas padėtų vartotojams lengviau palyginti siūlomas būsto paskolų teikimo sąlygas ir paskatintų konkurenciją tarp rinkos dalyvių. Lietuvos banko [internetu svetainėje](#) būtų galima skelbti tokias konkrečių kredito davėjų teikiamų paskolų charakteristikas pagal suvienodintus įkainių apibrėžimus²:

- kredito sutarties sudarymo mokestį;
- mokestį už kredito sutarties sąlygų pakeitimą;
- mokestį už kredito (ar jo dalies) išmokėjimą kredito gavėjui;
- mokestį už nepanaudotą suteikto kredito sumą;
- palūkanų normos dydį;
- bendrą kredito kainos metinę normą (BKKMN).

Svarstylini įvairūs palūkanų normų dydžio skelbimo variantai. Vienas iš jų būtų konkrečių kredito davėjų praėjusį mėnesį suteiktų būsto paskolų palūkanų normų vidurkis ir (arba) mediana, nors tai suteiktų tik apytikslę informaciją apie tai, kokios individualizuotos palūkanų normos potencialus skolininkas galėtų tikėtis konkrečiu atveju. Siekiant didinti skirtingų kredito davėjų kainodaros palyginamumą, būtų galima skelbti ir palūkanų normą, taikomą tipiniu atveju pagal su rinkos dalyviais iš anksto suderintą tipinio skolininko ir paskolos apibrėžimą (pvz., pirma paskola vienam asmeniui, vidutinį darbo užmokestį po mokesčių atitinkančios pajamos, taikomas 6 mėn. EURIBOR, kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykis, lygus 85 proc., ir kt.)³.

Be papildomų įstatyminių pokyčių, šiuo metu Lietuvos bankas negali įpareigoti kredito davėjų teikti tokią informaciją viešam skelbimui, tačiau kredito davėjai būtų skatinami tai daryti savanoriškai. Pabrėždamas skaidrumo ir informuoto apsisprendimo svarbą imant būsto kreditą, Lietuvos bankas kvieštų kredito davėjus pasirašyti daugiašalį susitarimą dėl šių įkainių skelbimo.

Klausimai

2. Kaip vertinate būsto paskolų sutarties įkainių ir palyginamų palūkanų normų skelbimo vienoje vietoje naudingumą vartotojams ir konkurencijos didinimui?
3. Kokie aspektai turėtų būti įvertinti siekiant, kad konkrečių kredito davėjų pateikta informacija apie taikomus būsto paskolų sutarties įkainius ir palūkanų normas būtų kiek įmanoma labiau palyginama?

² Mokesčių, taikomų toliau pateiktose situacijose, konkretūs pavadinimai skirtingose kredito įstaigose gali skirtis.

³ Tipinė paskola būtų tik teorinis požymių rinkinys, o ne konkretus kredito davėjų siūlomas standartizuotas produktas.

1.2. BŪSTO PASKOLŲ PASIŪLYMŲ PAIEŠKOS INTERNETINĖS PLATFORMOS

Tikslas – skatinti būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinių platformų atsiradimą ir naudojimą.

Naudodamiesi būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinėmis platformomis, vartotojai galėtų paprasčiau gauti ir išsirinkti labiausiai jų poreikius atitinkančius kreditavimo pasiūlymus iš daugelio kredito davėjų. Šiuo metu vartotojas, planuojantis imti būsto paskolą, pats kreipiasi į pasirinktus kredito davėjus ir lygina jų pateiktus pasiūlymus. Pasiūlymų rinkimas užtrunka, dėl to vartotojai dažnai kreipiasi tik į keletą kredito davėjų ir taip apriboja savo galimybes rasti geriausią kreditavimo pasiūlymą rinkoje. Internetinė pasiūlymų paieškos platforma, kurioje vartotojas, pateikęs pagrindines savo ir perkamo nekilnojamojo turto charakteristikas, gautų pasiūlymus iš visų sistemoje užsiregistravusių kredito davėjų, suteiktų vartotojams galimybę rinktis iš didesnio skaičiaus pasiūlymų ir gauti palankiausias sąlygas.

Tokią paieškos platformą gali sukurti ir įgyvendinti bet kuris nepriklausomas būsto paskolų tarpininkas. Savo interneto svetainėje kredito tarpininkas surinktų kredito gavėjo informaciją, pateiktą ją skirtingiems kredito davėjams (bankams, kredito unijoms ir kt.) ir perduotų klientui gautus kredito davėjų pasiūlymus⁴.

Būsto kredito tarpininkams gali būti sunku įsitvirtinti koncentruotoje būsto kreditavimo rinkoje. Draudimo brokeriai, veikiantys Lietuvos draudimo paslaugų rinkoje, galėtų būti puikus pavyzdys, kaip gerai rinką pažįstantys ir derybinę galią turintys tarpininkai gali rasti ar išsiderėti savo klientams patraukliausius pasiūlymus. Tačiau būsto paskolų rinkoje tarpininkų paslaugos dar nėra tokios populiarios. Tikėtina, kad kredito gavėjai neturi pakankamai informacijos apie tokių tarpininkų veiklą ir jos teikiamas naudas. Be to, brokerio paslaugų paklausą slopina ir itin mažas pagrindinių būsto paskolas teikiančių bankų skaičius, nes dėl to būsto paskolų tarpininkams gali būti sunku išsiderėti klientui palankesnes kreditavimo sąlygas arba kredito davėjai apskritai nėra suinteresuoti su jais bendradarbiauti.

Klausimai

4. Ar, Jūsų vertinimu, būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinių platformų platesnis naudojimas paskatintų didesnę konkurenciją būsto paskolų rinkoje?
5. Ko trūksta, kad būsto kredito tarpininkų paslaugos ir būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos išpopuliarėtų?

1.3. BŪSTO PASKOLŲ SERTIFIKAVIMAS

Tikslas – sukurti standartizuotas sertifikuotas būsto paskolos sutarčių sąlygas.

Konkurenciją ir rinkos skaidrumą paskatintų tiek informacijos apie tipinės būsto paskolos kainą skelbimas (žr. 1.1 pasiūlymą), tiek paskolų su minimaliomis standartizuotomis sąlygomis teikimas. Pavyzdžiui, reguliuotojui nustačius tam tikras minimalias standartizuotas sertifikuotas būsto paskolos sąlygas ir galbūt net pasiūlius konkretų sertifikuotas būsto paskolos sutarties tekstą (tinkamai apibrėžiantį sąlygas, kurios suderintų esminius vartotojų ir kredito davėjų interesus), rinkoje galėtų įsivyrėti sertifikuotas būsto paskolos, kurios padidintų paskolų pasiūlymų palyginamumą ir konkurenciją. Sertifikuotas būsto paskolos atsiradimas galėtų palengvinti mažesnių rinkos dalyvių konkurencines galimybes, nes jų pasiūlymais pasidomėtų daugiau paskolos gavėjų. Sertifikuotas paskolos tam tikra prasme jau egzistuoja, nes Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas (toliau – SNTSKI) yra numatyti

⁴ Šiuo metu Lietuvoje veikia tik vienas nepriklausomas būsto kredito tarpininkas, veikiantis pagal SNTSKI, kuris kaip tik ir plėtoja panašią internetinę platformą.

minimalūs kredito sutarčių ir vartotojų apsaugos reikalavimai, tačiau trijų didžiausių bankų būsto paskolų sutarčių įvertinimo ir palyginimo tyrimas⁵ parodė, kad SNTSKI visgi palieka nemažai galimybių įvairioms konkrečių kredito davėjų kredito sutarčių sąlygoms.

Panašus paskolų sertifikavimo modelis, kuris siejasi ir su 1.2 pasiūlymu, nuo 2017 m. veikia Vengrijoje⁶. Vengrijos centrinis bankas sertifikuoja rinkos dalyvių teikiamas būsto paskolas, kad jos taptų tarpusavyje palyginamos, o informacija apie šias paskolas prieinama centralizuotoje centrinio banko administruojamoje būsto paskolų platformoje. Šioje platformoje vartotojai gali rinktis iš didelio skaičiaus kreditavimo pasiūlymų ir gauti informaciją apie palankiausias būsto kredito sąlygas iš visų platformoje užsiregistravusių kredito davėjų, atsižvelgiant į vartotojo pateiktas pagrindines savo ir perkamo nekilnojamojo turto charakteristikas. Kad paskola būtų sertifikuojama, bankai privalo apriboti teikiamų būsto paskolų maržas iki 3,5 proc., būsto paskolos suteikimo mokestį – iki 0,75 proc. (arba apie 450 Eur), o išankstinio paskolos gražinimo mokestį – iki 1 proc. Tokiu sertifikuotų paskolų modeliu centrinis bankas Vengrijoje siekia sumažinti rinkoje siūlomų būsto paskolų palūkanų maržas, paskatinti paskolų refinansavimą ir būsto paskolų palūkanų fiksavimą ilgesniems laikotarpiams.

Šiuo metu visi didžiausi bankai Vengrijoje siūlo sertifikuotas būsto paskolas, o besiskolinantieji gali rinktis iš daugiau nei 100 skirtingų pasiūlymų. Būsto paskolų platformoje galima rinktis tarp paskolų palūkanų fiksavimo 3, 5 arba 10 metų laikotarpiui, o dalis kredito davėjų siūlo ir palūkanų fiksavimą visai paskolos trukmei. Remiantis centrinio banko vykdytos rinkos dalyvių apklausos duomenimis⁷, sėkminga sertifikuotų paskolų modelio veikla leido sumažinti vidutines metines būsto paskolų palūkanas apie 0,6 proc. p. (priklausomai nuo pasirinkto kredito davėjo ir palūkanų fiksavimo laikotarpio, vidutinės būsto paskolų palūkanos Vengrijoje siekia apie 4–5 proc.).

Klausimai

6. Kokius įžvelgiate sertifikuotų būsto paskolų su minimaliomis standartizuotomis sutarčių sąlygomis privalumus ir trūkumus vartotojams? Ar toks pasiūlymas galėtų padidinti būsto paskolų pasiūlymų palyginamumą ir konkurenciją?

1.4. KLIENTO FINANSINIS PASAS

Tikslas – skatinti finansinio paso paslaugų teikimą ir naudojimą.

Vartotojo skaitmeninis finansinis pasas sumažintų tiek informacijos apie potencialų paskolos gavėją rinkimo ir apdorojimo sąnaudas kredito davėjams, tiek supaprastintų vartotojui kredito paraiškų pateikimą dideliame kredito davėjų skaičiui. Per finansinį pasą gali būti pasiekama didelė dalis reikalingos informacijos apie klientą: nuotolinis tapatybės nustatymas, principui „pažink savo klientą“ įgyvendinti reikalinga informacija, finansiniai duomenys, kredito istorija ir reitingas, susisteminta banko sąskaitų informacija ir pan. Šia nuolat atnaujinama informacija klientas galėtų pasidalyti su bet kuriuo kredito teikėju. Tokia priemonė leistų kredito davėjui lengviau gauti informaciją apie potencialų klientą, o vartotojui – lengviau keisti kredito davėją, užtikrinant greitą ir patogų informacijos apie kredito gavėją perdavimą. Dėl šių priežasčių finansinis pasas palengvintų ir kreditų teikimą tarpvalstybiniu lygiu, todėl Lietuvos vartotojai galėtų rinktis kredito pasiūlymus iš daugiau kredito davėjų.

Vartotojo skaitmeninio finansinio paso kūrimas jau patraukė finansinių technologijų (FinTech) įmonių dėmesį. Atsiranda įmonių, siūlančių susikurti savo finansinį pasą – internetu identifikavus tapatybę, vienoje vietoje gauti išsamią savo finansinę informaciją, kuria galima lengvai pasidalyti. Tačiau tokių paslaugų

⁵ Projektas „Banko būsto paskolų sutarčių įvertinimas ir palyginimas, įvertinimo metodikos sukūrimas“. Lietuvos bankų klientų asociacija, 2018.

⁶ Vengrijos centrinio banko [Pranešimas spaudai apie būsto paskolų sertifikavimą](#), 2017 m. gegužės 19 d.

⁷ Vengrijos centrinio banko [Naujiena apie būsto paskolų sertifikavimo poveikį paskolų palūkanų normų dydžiu](#), 2017 m. spalio 11 d.

populiarumas tarp paskolų gavėjų ir davėjų dar nėra didelis. Finansinio paso paslaugos išplitimui, be vartotojų susidomėjimo, svarbus ir suderinamumas su kredito davėjų sistemomis ir poreikiais.

Klausimai

7. Ar sutinkate, kad Lietuvos arba ES lygiu suderinto finansinio paso atsiradimas vartotojui palengvintų kredito paraiškų pateikimą dideliame paskolų davėjų skaičiui, o Lietuvos ir kitų ES šalių kredito davėjams – informacijos apie klientą surinkimo procesą?

2. PAPERSTESNIS IR AKTYVESNIS BŪSTO PASKOLOS REFINANSAVIMAS

Tikslas – didinti būsto paskolų refinansavimo galimybes ir aktyvumą.

Lietuvoje, priešingai nei Švedijoje ir kitose Skandinavijos valstybėse, būsto paskolos refinansuojamos retai, nors refinansuojant paskolą su kredito davėjais būtų galima susitarti dėl geresnės kredito palūkanų normos ir taip sutaupyti nemažą sumą pinigų. Būsto paskolos galėtų būti refinansuojamos įvairiais tikslais – norint pagerinti paskolos sąlygas, siekiant padidinti turimą paskolos sumą ar norint pakeisti kredito davėją. Jei paskola paimta prieš kelerius metus, tai dalis būsto paskolos sumos jau yra gražinta, todėl, būsto rinkos vertei nesumažėjus, kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykis bus mažesnis nei būsto paskolos gavimo metu. Kredito davėjai tokią mažiau rizikingą būsto paskolą vertina palankiau, todėl dabartinis ar kitas kredito davėjas galimai pasiūlytų refinansavimą su mažesne palūkanų norma⁸.

Paskolų refinansavimo aktyvumą paprastai mažina refinansavimo proceso sudėtingumas, informacijos apie refinansavimo galimybes trūkumas ir išlaidos, patiriamos refinansuojant paskolą. Tokias išlaidas sudaro turto vertinimo mokesčiai, banko administraciniai mokesčiai, hipotekos dokumentų pakeitimo ir notaro mokesčiai, gyvybės ir (ar) turto draudimo pakeitimo mokesčiai ir kiti sutartyje numatyti mokesčiai. Tad kredito gavėjas turi atidžiai palyginti, ar refinansuojant paskolą sutaupoma suma padengtų patiriamas papildomas refinansavimo išlaidas. Refinansavimo ir naujos paskolos suteikimo procesai yra glaudžiai susiję, todėl siekis supaprastinti refinansavimą, tikėtina, pagerintų ir naujų paskolų suteikimo procesą. Refinansavimo aktyvumą galėtų paskatinti ir platesnis visuomenės informavimas apie galimybes persiderėti ar pakeisti paskolos sąlygas bei visų su refinansavimu susijusių išlaidų viešas skelbimas, kuris leistų paprasčiau palyginti skirtingų kredito davėjų pasiūlymus (žr. 1.1 pasiūlymą).

Švedijos būsto paskolų rinkoje šiuo metu veikia keletas FinTech startuolių, kurių pagrindinis verslo principas – pritraukti patikimiausius būsto paskolų gavėjus, jiems pasiūlant refinansuoti paskolą palankesnėmis sąlygomis. Šie FinTech startuoliai naujų būsto paskolų nesuteikia – jie siūlo refinansuoti jau suteiktas bankų paskolas su nedideliu kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykiu. Tokios paskolos refinansavimo nauda vartotojui akivaizdi – gali būti sutaupoma apie 0,3–0,6 proc. p. metinių paskolos palūkanų⁹, priklausomai nuo pasirinktos būsto paskolų teikėjų platformos ir palūkanų fiksavimo laikotarpio. Minėti FinTech startuoliai mažesnes palūkanas nei tradiciniai bankai gali pasiūlyti dėl orientacijos į patikimesnius skolininkus ir mažesnių veiklos sąnaudų dėl efektyvesnių ir skaitmenizuotų veiklos procesų.

Klausimai

8. Kokios yra pagrindinės mažo būsto paskolų refinansavimo populiarumo Lietuvoje priežastys?
9. Kurios kitos priemonės, be paminėtų, prisidėtų prie aktyvesnio būsto paskolų refinansavimo Lietuvoje?

⁸ Šiuo metu Lietuvos kredito davėjai siūlo didesnes paskolų palūkanų normas nei prieš kelerius metus, tad refinansuoti paskolą dažnu atveju gali neapsimokėti.

⁹ Pavyzdžiui, „Enkla“ siūlo refinansuoti paskolą trejiems metams, taikydama 0,95 proc. metinę palūkanų normą (būsto paskolų palūkanų vidurkis Švedijoje 2019 m. pirmąjį ketvirtį sudarė apie 1,6 proc.).

3. BŪSTO PASKOLŲ PASIŪLOS DIDINIMAS

3.1. NAUJI BŪSTO PASKOLŲ DAVĖJAI, TURINTYS ILGALAIKIŲ LĖŠŲ ŠALTINIŲ

Tikslas – pritraukti naujų būsto paskolų davėjų, turinčių ilgalaikių lėšų šaltinių.

Konkurenciją būsto paskolų rinkoje reikšmingai padidintų naujų dalyvių, kurie yra užsitikrinę ilgalaikį finansavimą, pritraukimas. Galimybė teikti ilgalaikes paskolas yra esminė sąlyga norint sėkmingai konkuruoti būsto paskolų rinkoje, tačiau kartu tai ir reikšminga kliūtis didesnei konkurencijai, nes ne visi rinkos dalyviai turi ilgalaikių išteklių. Pavyzdžiui, tarpusavio skolinimo platformų dalyviai paprastai nelinkę skolinti ilgam laikotarpiui, todėl tokios platformos, norėdamos tapti reikšmingais būsto paskolų rinkos dalyviais, pirma turėtų užsitikrinti ilgos trukmės finansavimą.

Didieji instituciniai investuotojai – draudimo įmonės ir pensijų fondai – Vakarų Europos šalyse¹⁰ gali teikti būsto paskolas tiesiogiai, per tarpininkus arba įsigydami būsto obligacijas¹¹ ir taip padidinti būsto paskolų pasiūlą bei pasirinkimą vartotojams. Pavyzdžiui, Islandijoje pensijų fondai gali tiesiogiai teikti paskolas to pensijų fondo dalyviams, o dalyvių pensijų fonde sukauptos lėšos gali būti panaudotos būsto paskolos įmokos ir palūkanų mokėjimams¹². Belgijoje ir Nyderlanduose draudimo įmonės gali pačios teikti būsto paskolas, o būsto paskolų portfelio dalis šių šalių draudikų turte vis didėja – tam įtakos turi ir mažas arba dažnai net neigiamas saugių skolos vertybinių popierių ir kitų investicinių alternatyvų pajamingumas¹³.

Lietuvoje pagal dabartinį reglamentavimą draudimo įmonės, pensijų ir investiciniai fondai negali teikti būsto paskolų, todėl reikėtų įstatymų pakeitimų, jei, įvertinus ES reglamentavimą, naudą ir rizikas, būtų nuspręsta sudaryti tokią galimybę. Pagal SNTSKĮ, norint teikti būsto paskolas, reikia pirma tapti būsto kredito davėju, nes tik kredito įstaigos automatiškai laikomos būsto kredito davėjais. Draudimo įmonės šiuo metu negali vykdyti jokios kitos veiklos, išskyrus draudimo, perdraudimo veiklą ir su šia veikla susijusią veiklą¹⁴. Lietuvoje įsteigti pensijų¹⁵ ir investiciniai¹⁶ fondai šiuo metu negali nei teikti, nei investuoti į būsto paskolas. Kitose šalyse tokie fondai į būsto paskolas dažniausiai investuoja netiesiogiai, t. y. įsigydami būsto obligacijas, tačiau yra šalių, kur tai galima daryti ir tiesiogiai.

Būsto paskolų teikimas yra sudėtingesnis, bet kartu ir potencialiai pelningesnis lėšų investavimo būdas nei būsto obligacijų įsigijimas, todėl mažų palūkanų aplinka gali tapti svarbiu motyvu naujų būsto kredito davėjų atsiradimui. Draudimo įmonės gali įžvelgti ir dar vieną priežastį – šiuo metu Lietuvoje vadinamosios atvirkštinės būsto paskolos (angl. *reverse mortgage*)¹⁷ pagyvenusiems žmonėms, turintiems nekilnojamojo turto, nėra populiarus būdas pajamoms vyresniame amžiuje pasididinti, tačiau jei tokiu taptų, draudimo įmonės būtų bene tinkamiausios tokių paskolų teikėjos dėl gebėjimo valdyti gyvenimo trukmės riziką, ir tai būtų papildoma priežastis joms tapti ir įprastų būsto paskolų davėjais.

¹⁰ Tarp šalių, kuriose pensijų fondai gali tiesiogiai suteikti būsto paskolas vartotojams, galima paminėti Austriją, Belgiją, Islandiją, Nyderlandus, Portugaliją, Prancūziją, Suomiją, Šveicariją ir Vokietiją. Pensijų fondų investavimo taisyklių apžvalga pateikta Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos parengtoje [ataskaitoje](#).

¹¹ Šioje konsultacijoje terminai „būsto obligacijos“ ir „su būsto paskolomis susieti vertybiniai popieriai“ apima padengtasias obligacijas (angl. *covered bonds*) ir būsto paskolomis užtikrintas obligacijas (angl. *mortgage-backed securities*).

¹² *Investment and Pensions Europe naujiena*, 2016 m. spalio 10 d.

¹³ Belgijos centrinio banko [Finansinio stabilumo ataskaita](#), 2018, p. 77.

¹⁴ Lietuvos Respublikos draudimo įstatymo 3 straipsnio 2 dalies nuostatos.

¹⁵ Papildomo savanoriško pensijų kaupimo įstatymo 13 straipsnio 2 dalis.

¹⁶ Investicinių fondų tiesiogines investicijas į būsto paskolas draudžia Kolektyvinio investavimo į perleidžiamus vertybinius popierius subjektų (angl. UCITS) ir Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų (angl. AIFM) direktyvos.

¹⁷ Atvirkštinės būsto paskolos atveju klientas įkeičia savo turimą būstą ir iki gyvenimo pabaigos gauna mėnesines išmokas, pats nieko nemokėdamas.

Klausimai

10. Ar, Jūsų nuomone, draudimo įmonėms, pensijų ir investiciniams fondams reikėtų sudaryti galimybę įsitraukti į tiesioginį būsto paskolų teikimą? Kuriems instituciniams investuotojams tokia galimybė galėtų būti patraukliausia?

3.2. SU BŪSTO PASKOLOMIS SUSIETŲ VERTYBINIŲ POPIERIŲ RINKOS PLĖTRA

Tikslas – kurti ir plėtoti su Lietuvoje suteiktomis būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinką.

Efektyviai funkcionuojanti būsto obligacijų rinka padėtų skolintojams diversifikuoti su veiklos finansavimu susijusias rizikas. Baltijos šalyse kuriama bendra padengtųjų obligacijų sistema, pagal kurią bankai, siekdami išleisti padengtas obligacijas, kaip užtikrinamąjį turtą galėtų naudoti turtą iš visų trijų valstybių. 2019 m. spalio mėn. Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas su konsultantais pristatė galutinę ataskaitą dėl vienodo Baltijos valstybių padengtųjų obligacijų reglamentavimo. Joje išskirtos pagrindinės sritys (nemokumo, mokesčių klausimai, likvidumo taisyklės ir kt.), dėl kurių vienodo teisinio reglamentavimo nacionaliniuose teisės aktuose sutarė Lietuvos, Latvijos ir Estijos finansų ministerijos. Sukūrus bendrą Baltijos valstybių padengtųjų obligacijų sistemą bus padidintas tokių obligacijų likvidumas ir investuotojų paklausa.

Danijoje jau 200 metų sėkmingai veikiančios padengtųjų obligacijų modelis yra geras pavyzdys, kaip padengtosios obligacijos gali padėti rinkos dalyviams pritraukti ilgalaikių lėšų būsto kreditų teikimui ir kartu sumažinti būsto paskolų palūkanas iki rekordinių žemumų. Danijos būsto paskolų rinka yra specifinė, kur skolintojai veikia kaip tarpininkai, būsto savininkų vardu išleidžiantys obligacijas, kai įmokas kredito gavėjai moka ne bankui, o investuotojui – obligacijos savininkui. Savo ruožtu bankai uždriba iš tokių obligacijų platinimo, būsto paskolų pirminio finansavimo ir administravimo mokesčių (šie mokesčiai šiuo metu vidutiniškai siekia apie 0,5 proc. paskolos sumos). Instituciniai investuotojai pastaruoju metu patiria iššūkių ieškodami saugių ir teigiamą grąžą duodančių investavimo alternatyvų¹⁸, su būsto paskolomis susietos daniškos obligacijos investuotojams yra patrauklesnės už kitas priemones, nors ir negeneruoja teigiamos grąžos ilguoju laikotarpiu. Atitinkamai komerciniai bankai Danijoje pastaruoju metu pradėjo siūlyti būsto paskolas su fiksuotomis nulinėmis ar net neigiamomis palūkanomis 10–20 metų laikotarpiui.

Lietuvoje institucinių investuotojų galimybes investuoti į būsto obligacijas šiuo metu riboja nebaigta kurti įstatyminė bazė ir specifiniai investavimo apribojimai. Pavyzdžiui, pensijų fondams nustatytos investavimo taisyklės yra griežtesnės nei gyvybės draudimo bendrovėms – dabartinis reguliavimas¹⁹ pensijų fondams leidžia investuoti tik į tas būsto paskolomis padengtas obligacijas, kurios yra įtrauktos į prekybą reguliuojamoje rinkoje. Be to, Pakeitimo vertybiniais popieriais ir padengtųjų obligacijų įstatymo projektas dar nėra priimtas, o įstatymo įgyvendinamųjų teisės aktų parengimas ir patvirtinimas gali užtrukti dar 1–2 metus.

Klausimai

11. Ar, Jūsų nuomone, būsto obligacijų modelis galėtų būti sėkmingai įgyvendintas Lietuvoje ir populiarus tarp kredito davėjų ir investuotojų, taip prisidedant ir prie didesnės konkurencijos būsto paskolų rinkoje?

¹⁸ Danijos nacionalinis bankas jau nuo 2012 m. taiko neigiamas palūkanų normas, mokamas komerciniams bankams už indėlius, laikomus šiame centriname banke. Šiuo metu ši palūkanų norma siekia –0,65 proc. Danijos vyriausybės 10 metų obligacijų pajamingumas taip pat yra neigiamas (apie –0,3 proc.).

¹⁹ Papildomo savanoriško pensijų kaupimo įstatymo 2 straipsnio 22 dalis ir 45 straipsnio 1 dalis.

3.3. PAPRASTESNIS SKOLINIMAS TARPVALSTYBINIU LYGIU

Tikslas – paskatinti skolinimą tarpvalstybinio lygiu tam, kad užsienio kredito davėjai pradėtų teikti būsto kreditus Lietuvoje.

Kredito davėjai retai teikia būsto paskolas užsienio šalyse neįsteigę jose patronuojamosios įstaigos ar filialo (angl. *cross-border lending*). Tokia praktika susiformavo dėl įvairių veiksnių ir praktinių sunkumų. Pirma, užsienio kredito davėjai dažniausiai neturi galimybės patikrinti informacijos apie besiskolinantį, jo pajamas, įkeičiamą turtą vietos duomenų bazėse – taigi negali pakankamai patikimai įvertinti kredito gavėjo galimybių grąžinti būsto paskolą. Antra, būsto rinkos yra gana skirtingos ir būsto kreditų teikimo reguliavimas nėra visiškai suderintas ES lygiu, todėl kredito davėjas turėtų įsigilinti į užsienio šalies teisinę ir mokestinę sistemą, vartotojų apsaugos, nekilnojamojo turto vertinimo ir įkeitimo, skolos išieškojimo, užstato pardavimo specifiką, o tai gali būti sudėtinga, ypač nesuprantant vietos kalbos. Be to, siekdamas tinkamai vertinti paskolos kredito riziką ne tik suteikiant paskolą, bet ir visu jos laikotarpiu, užsienio kredito davėjas turėtų gerai suprasti kitos šalies ekonomikos ir būsto rinkos situaciją, pritaikyti savo kredito rizikos vertinimą tos šalies rinkai, o tai didintų paskolos administravimo sąnaudas.

Vertinant vartotojo perspektyvos atžvilgiu, dėl būsto paskolos reikšmingumo (įsipareigojimo dydžio ir trukmės) vartotojas linkęs rinktis jam artimesnį ir nacionaline kalba kalbantį kredito davėją. Pavyzdžiui, besiskolinantysis gali manyti, kad tiesiogiai bendraujant su kredito davėju jam bus geriau paaiškintos sutarties sąlygos, o jei kiltų sunkumų vykdyti įsipareigojimą – kad jie bus lengviau išsprendžiami. Vis dėlto vis daugiau kredito davėjų siekia kuo labiau skaitmenizuoti ir optimizuoti procesus taip, kad klientas galėtų paslaugas gauti telefonu arba internetu, įskaitant ir su būsto paskolų sutarčių sudarymu ir administravimu susijusius procesus.

Visi kiti šiame konsultaciniame dokumente išvardyti pasiūlymai, vienaip ar kitaip skatinantys informacijos prieinamumą, jos surinkimo ir apdorojimo skaitmenizavimą, supaprastintų ir todėl paskatintų tiesioginį užsienio kredito davėjų skolinimą Lietuvoje. Kita vertus, vien nacionalinių priemonių reikšmingam pokyčiui pasiekti gali nepakakti, nes Lietuvos rinka yra palyginti maža. Siekiant reikšmingiau pakeisti situaciją, galėtų būti skatinamas didesnis būsto kreditų teikimo, nemokumo procedūrų reguliavimo suderinimas ES arba bent Baltijos šalių regione. Vis dėlto Lietuva galėtų pamėginti pakeisti savo būsto paskolų rinką taip, kad ji taptų itin patraukli kitų šalių būsto kredito davėjams – aktyviai siekdama bendros ES rinkos įgyvendinimo būsto paskolų srityje taptų pavyzdžiu kitoms šalims, o savo gyventojams sudarytų plačias būsto paskolų pasirinkimo galimybes.

Klausimai

12. Ar, Jūsų nuomone, užsienio kredito davėjai būtų linkę pradėti teikti būsto paskolas tarpvalstybinio lygiu Lietuvos gyventojams? Kokios sąlygos juos labiausiai paskatintų?
13. Kurias dar priemones, be šioje konsultacijoje paminėtų, įvardytumėte kaip tinkamas konkurencijai būsto paskolų rinkoje padidinti?

KLAUSIMAI VIEŠAI DISKUSIJAI

1. Ar, Jūsų vertinimu, dalis būsto paskolų davėjų Lietuvoje turi rinkos galią?

INFORMACIJOS RINKIMO IR BŪSTO PASKOLOS PAIEŠKOS SĄNAUDŲ MAŽINIMAS

2. Kaip vertinate būsto paskolų sutarties įkainių ir palyginamų palūkanų normų skelbimo vietoje naudingumą vartotojams ir konkurencijos didinimui?

3. Kokie aspektai turėtų būti įvertinti siekiant, kad konkrečių kredito davėjų pateikta informacija apie taikomus būsto paskolų sutarties įkainius ir palūkanų normas būtų kiek įmanoma labiau palyginama?

4. Ar, Jūsų vertinimu, būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinių platformų platesnis naudojimas paskatintų didesnę konkurenciją būsto paskolų rinkoje?

5. Ko trūksta, kad būsto kredito tarpininkų paslaugos ir būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos išpopuliarėtų?

6. Kokius žvelgiate sertifikuotų būsto paskolų su minimaliomis standartizuotomis sutarčių sąlygomis privalumus ir trūkumus vartotojams? Ar toks pasiūlymas galėtų padidinti būsto paskolų pasiūlymų palyginamumą ir konkurenciją?

7. Ar sutinkate, kad Lietuvos arba ES lygiu suderinto finansinio paso atsiradimas vartotojui palengvintų kredito paraiškų pateikimą dideliame paskolų davėjų skaičiui, o Lietuvos ir kitų ES šalių kredito davėjams – informacijos apie klientą surinkimo procesą?

PAPRASTESNIS IR AKTYVESNIS BŪSTO PASKOLOS REFINANSAVIMAS

8. Kokios yra pagrindinės mažo būsto paskolų refinansavimo populiarumo Lietuvoje priežastys?

9. Kurios kitos priemonės, be paminėtų, prisidėtų prie aktyvesnio būsto paskolų refinansavimo Lietuvoje?

BŪSTO PASKOLŲ PASIŪLOS DIDINIMAS

10. Ar, Jūsų nuomone, draudimo įmonėms, pensijų ir investiciniams fondams reikėtų sudaryti galimybę įsitraukti į tiesioginį būsto paskolų teikimą? Kuriems instituciniams investuotojams tokia galimybė galėtų būti patraukliausia?

11. Ar, Jūsų nuomone, būsto obligacijų modelis galėtų būti sėkmingai įgyvendintas Lietuvoje ir populiarus tarp kredito davėjų ir investuotojų, taip prisidedant ir prie didesnės konkurencijos būsto paskolų rinkoje?

12. Ar, Jūsų nuomone, užsienio kredito davėjai būtų linkę pradėti teikti būsto paskolas tarpvalstybinio lygiu Lietuvos gyventojams? Kokios sąlygos juos labiausiai paskatintų?

13. Kurias dar priemones, be šioje konsultacijoje paminėtų, įvardytumėte kaip tinkamas konkurencijai būsto paskolų rinkoje padidinti?

Prašome balais nuo 1 iki 9 įvertinti pasiūlymus (1 – svarbiausias, 9 – mažiausiai svarbus)

Siūlymas	Balas
1.1. Būsto paskolos sutarties įkainių skelbimas	
1.2. Būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos	
1.3. Būsto paskolų sertifikavimas	
1.4. Kliento finansinis pasas	
2. Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas	
3.1. Nauji būsto paskolų davėjai, turintys ilgalaikių lėšų šaltinių	
3.2. Su būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinkos plėtra	
3.3. Paprastesnis skolinimas tarpvalstybinio lygiu	