



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Viešos konsultacijos rezultatų apžvalga

Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas

2021

KONKURENCIJOS BŪSTO PASKOLŲ RINKOJE DIDINIMAS

Viešos konsultacijos rezultatų apžvalga

2021

KONSULTACIJOS APIBENDRINIMAS

2019 m. lapkričio mėn. Lietuvos bankas paskelbė viešą konsultaciją „Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas“. Šios konsultacijos tikslas – sužinoti rinkos dalyvių, kitų institucijų ir vartotojų nuomonę apie tai, kaip būtų galima padidinti konkurenciją būsto paskolų rinkoje. Konsultacijos dokumente pateikiami bendri galimų priemonių aprašymai, siekiant išsiaiškinti, kokios priemonės galėtų būti perspektyviausios ir kurias iš jų pasirinkti tolesnei analizei bei vertinimui.

Atsakymus į viešos konsultacijos dokumente iškeltus klausimus ar jų dalį raštu pateikė:

- „Swedbank“, AB;
- bankinių paslaugų palyginimo portalas UAB „Bankai.lt“;
- finansinių technologijų startuolis UAB „FINPASS“;
- fizinis asmuo¹;
- Lietuvos investicinių ir pensijų fondų asociacija;
- Lietuvos kredito tarpininkų asociacija;
- Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

Siekiant paskatinti diskusijas, pasibaigus viešos konsultacijos terminui papildomai buvo organizuojami susitikimai su rinkos dalyviais, taip pat dėl atskirų aspektų buvo konsultuojamasi su Lietuvos ir užsienio institucijomis.

Remiantis rinkos dalyvių atsakymais, po konsultacijos vykusių susitikimų metu surinkta informacija bei vidinėmis diskusijomis, identifiкуotos prioritetinės kryptys, į jų tolesnę analizę ir galimų įgyvendinimo būdų paiešką planuojama koncentruotis ateityje.

Pirmoji kryptis – suteikti vartotojams daugiau kokybinės ir kiekybinės informacijos apie būsto paskolų rinkos tendencijas. Bus siekiama suteikti galimybę vartotojams vienoje vietoje gauti aiškiai ir vaizdžiai pateiktą informaciją apie naujų būsto paskolų charakteristikas, tokias kaip vidutinė paskolos suma, palūkanų normų sklaida, kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykio rodiklis ir pan., kuri leistų vartotojams susidaryti tikslesnį būsto paskolų rinkos vaizdą, įvertinti galimybes gauti paskolą ar palyginti gautus kredito davėjų siūlymus su rinkoje vyraujančiais parametrais. Didesnis vartotojų informuotumas galėtų prisidėti prie jų derybinių galių augimo ir taip paskatinti konkurenciją būsto paskolų rinkoje. Be to, Lietuvos bankas ir toliau skatina skaitmeninių paslaugų vystymąsi ir yra pasirengęs pagal kompetenciją palaikyti privačiojo sektoriaus iniciatyvas, kuriomis būtų siekiama supaprastinti ir skaitmenizuoti būsto paskolų paieškos procesą, pavyzdžiui, kuriant ar tobulinant būsto paskolų paieškos ir palyginimo internetines platformas.

Antroji kryptis – didinti informacijos apie refinansavimo procesą sklaidą. Bus siekiama pateikti visuomenei daugiau informacijos apie refinansavimo esmę ir paskirtį, patį refinansavimo procesą, jo sąnaudas bei potencialią naudą vartotojui. Informacijos sklaida užtikrintų aktyvesnį refinansavimo procesą, dėl ko vartotojai galėtų sutaupyti, o kredito davėjai būtų paskatinti konkuruoti siekdami išlaikyti esamus vartotojus ir pritraukti naujų vartotojų.

Trečioji kryptis – būsto paskolų pasiūlos didinimas kaip viena iš svarbiausių dedamųjų, galinčių reikšmingai padidinti konkurenciją būsto paskolų rinkoje. Pirmiausia itin svarbu spartinti LR pakeitimo vertybiniais popieriais ir padengtųjų obligacijų įstatymo priėmimą, siekiant užtikrinti institucinių investuotojų galimybes investuoti į būsto obligacijas ir taip prisidėti prie būsto finansavimo aktyvumo. Be to, planuojama Seimui pateikti LR su nekilnojamoju turto susijusio kredito įstatymo pakeitimo projektą, kuriuo būtų suteikta galimybė ir juridiniams asmenims teikti būsto kreditus per tarpusavio skolinimo platformas – ilgalaikių lėšų turintiems Lietuvos ar užsienio investuotojams atsirastų galimybė dalyvauti Lietuvos būsto paskolų rinkoje. Taip pat Lietuvos bankas planuoja aktyviai palaikyti Europos Sąjungos (ES) iniciatyvas plėtojant tarpvalstybinį skolinimą, teikti nuomonę ir siūlymus ES institucijų rengiamose konsultacijose ir pagal kompetenciją įgyvendinti ES mastu sutartus reguliacinius pakeitimus, kurie paskatintų tiesioginį užsienio kredito davėjų skolinimą Lietuvoje.

¹ Fizinio asmens atsakymas neviešinamas, tačiau į jį buvo atsižvelgta analizuojant ir vertinant rinkos dalyvių įžvalgas ir identifikuojant prioritetines kryptis.

Intarpas. Rinkos dalyvių atsakymai į Viešoje konsultacijoje „konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas“ pateiktus klausimus

Žemiau pateikiami neapibendrinti iki 2020 m. sausio 31 d. gauti rinkos dalyvių atsakymai į viešos konsultacijos dokumente pateiktus klausimus (kalba netaisyta).

1. „Swedbank“, AB

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

Lietuvoje būsto finansavimo paslaugas teikia ne viena kredito įstaiga, todėl klientai gali rinktis į kurią įstaigą kreiptis dėl būsto finansavimo. Praktika rodo, kad ir šiuo metu daugelis klientų ieško jiems palankiausio būsto finansavimo sprendimo ir paraišką dėl kreditavimo pateikia ne vienai kredito įstaigai. Klientai pasirenka jiems priimtinausią pasiūlymą pateikusią finansinę įstaigą. Be to klientai turi derybinę galią ir derasi ne tik dėl paprastų sutarties sąlygų pakeitimo, bet ir dėl palūkanų dydžio, kas patvirtina, kad rinkoje konkurencija yra veiksminga. Ypatingai palankias prielaidas konkurencijai sudarė standartinės informacijos formos ir privalomojo pasiūlymo Lietuvoje įteisinimas, kai klientai turi galimybę palyginti kelių kredito gavėjų pasiūlymus ir rinktis jiems palankiausią siūlymą.

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

Matyti įkainius ir palūkanas vienoje vietoje vartotojui yra patogiu. Atkreiptinas dėmesys, kad ir šiuo metu yra tinklalapių, kuriuose pateikiama informacija apie palūkanų normų vidurkį, tačiau tai nenulemia kliento apsisprendimo kreiptis į vieną ar kitą finansų įstaigą, nes skelbiamas palūkanų normos dydis yra preliminarus. Klientai dažniausiai kreipiasi ne į vieną finansinę įstaigą, tikėdamasi gauti geriausią pasiūlymą, kuris būtų mažesnis nei skelbiamas rinkos dalyvio vidurkis. Mūsų nuomone Kredito, susijusio su nekilnojamoju turtu, įstatyme įtvirtinta standartinės informacijos forma ir privalomasis pasiūlymas yra pačios veiksmingiausios priemonės, suteikiančios klientui galimybę lyginti ne preliminaras, o konkrečiai/individualiai klientui pateiktas pasiūlymo sąlygas. Preliminarių kreditavimo sąlygų lyginimas gali net iškreipti kliento suvokimą ir klaidinti klientą. Mūsų nuomone būsto kreditavimo palūkanų tapatinimas mokėjimo paslaugų įkainiams nėra tinkamas, nes mokėjimo paslaugų įkainiai yra standartiniai ir taikomi visiems klientams, tuo tarpu, kai būsto kreditų palūkanos nustatomos individualiai kiekvienam klientui ir tik atlikus išsamų kreditingumo vertinimą.

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?

Informacija turėtų būti pateikta aiškiai, suprantamai ir glaustai. Kaip jau minėta aukščiau būsto kreditavimo palūkanų tapatinimas mokėjimo paslaugų įkainiams ir analogiškas jų skelbimas palyginamajame puslapyje, bent jau šiuo metu nėra įmanomas, mažų mažiausiai dėl to, kad skirtingi kredito gavėjai naudoja skirtingas definicijas/žodyną, kurio nesuvienodinus nėra įmanomas veiksmingas palyginimas. Toks žodyno suvienodinimas mokėjimo paslaugų srityje buvo atliktas ES lygmenyje priėmus atitinkamus teisės aktus. Be to definicijų/žodyno suvienodinimas pareikalautų ir IT sistemos pakeitimų, nes kai kurie mokesčiai yra nurašomi automatizuotai, jie yra atvaizduojami sąskaitos išrašuose ir t.t. Jei informacijos palyginamumas eitų kredito davėjų dokumentacijoje ir sistemose naudojamų definicijų/žodynų suvienodinimo keliu, tai toks pakeitimas turėtų būti rimtai išdiskutuotas ir suteiktas atitinkamas terminas pasiruošti jo įgyvendinimui.

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

Šiuo metu yra internetinių platformų, kurios teikia apibendrintą informaciją apie būsto finansavimo sąlygas. Platesnis internetinių platformų naudojimas nenulemtų kliento apsisprendimo renkantis finansavimo

partnerį. Klientai imdami būsto kreditą pasirašo ilgalaikę bendradarbiavimo sutartį su kredito įstaiga, todėl, dažnu atveju, klientų apsisprendimą nulemia ne tik būsto finansavimo sąlygos, bet ir kitos finansų įstaigos teikiamos paslaugos ir jų įkainiai. Mūsų nuomone, vietoj tokio sprendimo, būtina labiau edukuoti klientus skatinant juos gauti ir lyginti kelių kredito gavėjų pasiūlymus ir atitinkamai renkantis palankiausią sprendimą.

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

Klientai ir dabar turi galimybę pasinaudoti kredito tarpininkų paslauga. Dažnu atveju, klientai finansavimo klausimus tvarkosi individualiai tikėdamiesi, kad tik patys atstovaudami savo poreikius gali gauti jiems palankiausią pasiūlymą, ypač tais atvejais, kai tikisi individualių finansavimo sąlygų ar išskirtinio finansavimo modelio. Aukšta kredito tarpininkų kompetencija galėtų būti viena iš priemonių, kuri paskatintų klientus pasinaudoti šia paslauga.

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

Lietuvoje yra taikomas griežtas būsto finansavimo reguliavimas, todėl dar didesnis standartizavimas apribotų klientų galimybes derinti išskirtines sutarties sąlygas ar taikyti išskirtinį finansavimo modelį. Taip pat išaugtų rizika, kad padaugėtų neigiamų sprendimų skaičius, nes tais atvejais kai negalėtų būti priimtas standartizuotas sprendimas, klientui būtų pateiktas neigiamas atsakymas būsto finansavimo klausimu. Be to, bet koks standartizuotų kreditų teikimas tik dar labiau sumažintų konkurenciją, nes kredito davėjai nebūtų linkę taikyti inovacijų, derėtis dėl sąlygų su klientais, nebentaikytų specialiųjų akcijų ir t.t. Svarbu paminėti, kad dauguma reguliacinių suvaržymų pasekmė – augantys kaštai. Dažniausiai reguliaciniai suvaržymai turi būti taikomi visam paskolos portfeliui, kuris nėra perkainuojamas, todėl nemaža dalis papildomų kaštų perkeliama naujiems paskolų ėmėjams, kas labiau nei būtų būtina, padidina kreditavimo kaštus. Svarbu atkreipti dėmesį, kad svarstant reguliacinius pakeitimus, būtų tinkamai įvertinti kaštai tiek naujiems paskolų ėmėjams tiek visam paskolų portfeliui, kad papildomų kaštų kompensavimas netaptų vienintelė priemonė jų perkėlimas naujiems paskolos gavėjams. Mūsų nuomone, tai būtų ydinga ir nenaudinga vartotojams. Mūsų nuomone, valstybė turėtų daugiau dėmesio skirti vartotojų edukacijai, įskaitant mokymo programų tobulinimą vyresnių klasių mokiniams, kai būtų mokiniams pateikiami pagrindiniai naudojimosi finansinių paslaugų principai, ir ypatinga informacijos apie būsto paskolas pateikimui, kadangi ši paskola ir būsto įsigijimas yra vienas iš svarbiausių sprendimų žmogaus gyvenime.

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

Paprastesnis ir greitesnis procesas turi tik teigiamą įtaką: taupo laiką ir kaštus bei leidžia efektyvinti procesus, o tai naudinga tiek klientui tiek finansų įstaigai. Išsamiau šio klausimo pakomentuoti negalime, dėl trūkstamos informacijos apie „finansinį pasą“. Tačiau, mūsų nuomone, ypatingai turi būti atkreipiamas dėmesys į tai, kad tiek pinigų plovimo prevencijos srityje, tiek kreditavime, finansinių paslaugų teikėjai taiko ne tik skirtingus rizikos vertinimo modelius, bet turi ir skirtingą rizikos apetitą, todėl tokio paso kūrimas bus itin komplikotas, jei juo būtų siekiama apimti visus rinkos sprendimus. Iš kitos pusės, jei būtų einama siauro standartizavimo keliu, tai galėtų dėl aukščiau 6 kl. nurodytų priežasčių įtakoti didesnę konkurencijos ribojimą ir kliento pasirinkimo galimybių mažinimą.

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

Perkant būstą ir renkantis įstaigą, klientas dažnai vertina ne tik būsto finansavimo kainą, bet ir kitas sąlygas. Ne visada klientų apsisprendimą nulemia kredito kaina, dažnu atveju yra svarbiau aptarnavimo kokybė ir kitos sąlygos. Būsto paskola yra tik viena iš paslaugų, kuria klientas naudojasi. Dažnu atveju,

klientai tiesiog nenori keisti finansų įstaigos todėl, kad yra patenkinti jos teikiamomis paslaugomis, įkainiais, aptarnavimo kokybe ir pan. Nors to ir nesimato statistiniuose duomenyse, tačiau klientai yra aktyvūs refinansavime, tik jis yra panaudojamas kaip derybų priemonė derantis su esamu kreditoriumi dėl palankesnių kredito sąlygų. Klientai kreipiasi į kitą kreditorių dėl refinansavimo, gauna jo pasiūlymą ir pasinaudodami juo kaip svertu su pradiniu kreditoriumi sutaria dėl palankesnių sąlygų. Pats refinansavimas gal ir neįvyksta, tačiau jis atlieka savo vaidmenį klientui gaunant palankesnes sąlygas pas pradinį kreditorių. Taip pat, refinansavimas nėra populiarus, nes šiuo metu naujų pardavimų palūkanų normos yra didesnės nei portfelio palūkanos, todėl klientai dažniausiai negauna geresnio pasiūlymo nei dabar turi.

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

Priemonių yra pakankamai.

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?

Nauji rinkos dalyviai stipriai neįtakotų finansavimo aplinkos, nes ir šiuo metu kreditavimo paslaugas teikia ne tik bankai.

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?

Didesnė konkurencija vertinama teigiamai.

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

Lietuvoje yra stipri būsto kreditavimo reguliacinė aplinka. Jos supaprastinimas ir pritaikymas užsienio investuotojams, galėtų paskatinti teikti paskolas tarpvalstybiniu lygiu. Tačiau, mūsų nuomone, bet kuri kreditorių nuo žingsnio į kitą rinką, ypač, kuri yra maža, sulauko mažos paslaugos toje rinkoje apimtys, taip pat nežinoma reguliacinė aplinka, sudėtingas išieškojimo per antstolius procesas. Iš kitos pusės vartotojui visais atvejais yra lengviau ginti savo teises bendraujant su tiesiogiai Lietuvos rinkoje veikiančiais subjektais, kurie turi aiškius priežiūrinius ryšius su atitinkamomis priežiūros institucijomis.

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

Konkurencijai padidinti padėtų tinkamas ir neperteklinis reguliacinių reikalavimų įgyvendinimas. Kaip pavyzdį galėtume paminėti Anacredit įgyvendinimo projektą Lietuvoje, kada ženkliai buvo padidintos europinių reikalavimų apimtys. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kada esame viena iš nedaugelio šalių, taikančių papildomą 1 proc. kapitalo rezervą, kuris buvo rekomendacinis, o neprivalomas.

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

Siūlymas	Balas
1.1. Būsto paskolos sutarties įkainių skelbimas	1
1.2. Būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos	2
1.3. Būsto paskolų sertifikavimas	8
1.4. Kliento finansinis pasas	3
2. Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas	4

3.1. Nauji būsto paskolų davėjai, turintys ilgalaikių lėšų šaltinių	5
3.2. Su būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinkos plėtra	6
3.3. Paprastesnis skolinimas tarpvalstybiniu lygiu	7

2. Bankinių paslaugų palyginimo portalas UAB "Bankai.lt"

Peržiūrėjau Jūsų konferenciją dėl būsto paskolos rinkos konkurencijos didinimo ir noriu pateikti pasiūlymus ir kai kuriuos teiginius:

Pasiūlymas Nr. 1:

1) Pateikti kiekvieno banko išduotos būsto paskolos sąlygas neskelbiant asmeninių duomenų. Skelbti tik: paskolos data, gauta marža (bvkkmn), paskolos suma, šeimos pajamos, šeimos sudėtis, palūkanų tipas, miestas. Jeigu žmonės matytų tokią informaciją - galėtų žinoti kokios sąlygos jų laukia ir kad bankas nebesiūlys sąlygų pagal gražias akis ar jei ką nors pažįsti;

- Tokį sąlygų sąrašą mes jau turime ir skelbiame bankai.lt portale, esame įdėję anoniminę anketą, kur žmonės gali skelbti sąlygas anonimiškai, tai yra viena populiariausių skilčių kuria dalinasi žmonės, srautas bei susidomėjimas šia informacija yra itin didelis. Žmonės skelbia savo patirtis bankuose, kokias sąlygas gavo kitur ir kiek konkrečiame banke. Daugelis imančių paskolą tikrinasi šioje skiltyje žmonių patirtis:

<https://www.bankai.lt/paskolos/klientu-salygos>

Pasiūlymas Nr. 2

2) Leisti paskolos palyginimo platformoms persiųsti kontaktinius duomenis bankams (net neprašome persiųsti asmeninių su paskola susijusių duomenų - tik kontaktus. Ir to užtektų). Kaip ir minėjote konferencijoje - žmogus užpildo paraišką, o platforma persiunčia kontaktinę informaciją bankams.

- Į Bankai.lt kreipiasi bankai ir nori tokios paslaugos, nes srautas yra labai didelis ir pvz. mažesni bankai kaip Šiaulių bankas gali pradėti konkuruoti turėdami mūsų srautą. Tačiau Lietuvos banko priežiūros tarnyba uždraudė persiųsti bankams bet kokią informaciją, nors norime siųsti tik vardą, pavardę, telefono nr., miestą, būsto paskolos tikslą ir email. Bankai už tai mokėtų mėnesinį mokesį, kad gautų neribotą paraiškų kiekį - bet to neleidžiate. Lietuvos banko priežiūros tarnybos nuomone, tokios informacijos persiuntimas bankams yra tarpininkavimas ir tam reikia tapti NT tarpininku, kuriuo tapti reikia labai didelio draudimo ir kitų sąlygų, kurių gauti tiesiog neapsimoka dėl rinkos dydžio. Mes jau buvome susitikę su LB priežiūros tarnyba ir tarnyba susitikimo metu pasakė, kad kontaktų persiuntimas bankams nebūtų laikoma tarpininkavimu, tačiau po susitikimo atėjo laiškas, kad buvo persigalvota. Na, manome nėra logikos.

- Argumentai kodėl tai galėtų padėti:

a) Bankai.lt portale per mėnesį užpildoma ± 500 vnt. paraiškų, o užpildę paraišką dabar tiesiog gauna nuorodas į mūsų portale paskelbtą informaciją, straipsnius, įstatymus bei atsakingo skolinimo nuostatus. Kai visiškai sutiktų gauti ir pasiūlymus iš bankų, tačiau kadangi procedūra tapti NT tarpininku yra itin brangi ir nelogiška už kontaktų persiuntimą - klientai negauna tokios paslaugos, kai galėtų padidėti ženkliai konkurencija.

b) Bankai.lt portale per mėnesį užduodama $\pm 200-300$ vnt. klausimų, o mes jau fiziškai nespėjame atsakinėti į juos, žmonės itin laukia ir Bankai.lt yra pagrindinis šaltinis prieš imant būsto paskolą.

<https://www.bankai.lt/paskolos/busto/klausimai-atsakymai> (šiuo metu turime 400 užduotų klausimų, kurie dar nėra suredaguoti, publikuoti ir atsakyti)

Pasiūlymas Nr. 3

3) LB ir Bankai.lt galėtų bendradarbiauti ir padėti didinti konkurenciją. Bankai.lt kaip informacijos lankomas šaltinis klientams. LB galėtų prisidėti turinio kūrimu ir t.t. Jeigu sakote, kad į Jūsų įkainių palyginimo platformą ateina 200 vartotojų per mėnesį, tai galiu pasakyti, kad bankai.lt srautas ir susidomėjimas yra ženkliai didesnis, todėl galima būtų pasiekti daugiau lankytojų ir padėti žmonėms pasiekti informaciją.

4) Turime jau veikiančią būsto paskolų palyginimo platformą Bankai.lt, bendras portalo lankomumas apie 400 tūkst. per mėn., o būsto paskolų skilties 50 tūkst. apsilankymų per mėn.:

<https://www.bankai.lt/paskolos/busto>

3. Fintech startuolis UAB „Finpass“

Norėtume atsiliepti į viešą konsultaciją dėl konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimo. O konkrečiai dėl 1.4 dalyje aptariamo Kliento finansinio paso.

Tokio tipo priemonės ne tik leistų privačiam asmeniui lengviau pasirinkti, kurio kredito davėjo pasiūlymas jam yra geriausias ir tuo pačiu palengvintų informacijos apie asmenį surinkimą. Tačiau kartu šios priemonės leistų didinti žmogaus finansinį raštingumą, nes sukūrus tinkamą aplinką konkurencija tarp aplikacijų kūrėjų paskatintų kurti papildomus funkcionalumus, tarp kurių neabejotinai būtų patarimai, kaip pasigerinti savo finansinį profilį.

Tikimės, kad Lietuvos bankas imsis teisinių ir technologinių veiksmų atverti paskolų rizikos duomenų bazę, suteikiant žmogui galimybę gauti granuliuotą informaciją apie jį patį. Tokios teisinės ir technologinės priemonės turėtų leisti aplikacijų kūrėjams kurti integracijas su paskolų rizikos duomenų baze tokiai informacijai gauti, o informacija būtų perduodama tik tuo atveju ir tuo laiko momentu, kai privatus asmuo davė tam sutikimą. Tokio tipo aplikacijos turėtų užtikrinti, kad informacija būtų perduodama tik tiems kredito davėjams, kuriuos pasirinko privatus asmuo.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad būtina naudoti pažangias ir saugias duomenų perdavimo technologijas, pasitelkiant atviros bankininkystės patirtį.

Esame pasirengę pasidalinti žiniomis ir idėjomis, kas sukurtų tinkamą konkurencinę, teisinę ir technologiją aplinką pasiekti maksimalų rezultatą.

4. Lietuvos investicinių ir pensijų fondų asociacija

Lietuvos investicinių ir pensijų fondų asociacija (toliau – LIPFA) įvertino Lietuvos banko pateiktas idėjas dėl galimų būdų konkurencijai būsto paskolų rinkoje didinti ir teikia savo nuomonę. Nors kai kuriose Vakarų Europos šalyse pensijų fondai gali teikti būsto paskolas tiesiogiai, per tarpininkus arba įsigydami su būsto paskolomis susijusius vertybinius popierius, Lietuvoje šiuo metu pensijų fondams tokia galimybė nėra numatyta ir fondai negali tiesiogiai nei teikti būsto paskolas, nei investuoti nekilnojamą turtą. Nors Lietuvos bankas kaip patraukliausią alternatyvą didinant konkurenciją būstų paskolų rinkoje pristato naujų rinkos žaidėjų (pensijų fondų ar gyvybės draudimo įmonių) pritraukimą, šiuo metų galiojantys įstatymai riboja tokios paslaugos teikimą ir tikėtina, tam yra racionalių priešasčių. Remiantis Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymu, norint teikti būsto paskolas, visų pirma, reikia tapti būsto kredito davėju, nes tik kredito įstaigos automatiškai laikomos būsto kredito davėjais.

LIPFA nori atkreipti dėmesį, kad būsto paskolų teikimas ar investavimas į jas yra specifinė, savo reglamentavimą turinti veikla. Būsto paskola yra finansinis produktas, turintis daug papildomų reikalavimų, todėl tokios paslaugos teikimui reikalingas specialus pasiruošimas, infrastruktūros sukūrimas, detalus procesų ir kaštų įvertinimas. Šiuo metu investiciniai ir pensijų fondai neturi reikiamų resursų, kurie galėtų užtikrinti sklandų tokios paslaugos teikimą.

Būsto paskolos nėra harmonizuotas produktas, todėl nors skolinti kitoje rinkoje ES reglamentavimas leidžia, bet tai yra sudėtinga procedūra, ir pasirinkus šią alternatyvą tektų papildomai harmonizuoti daug dalykų. LIPFA nuomone, efektyviausia alternatyva galėtų būti kredito institucijos – bankai, kredito unijos ir pan.

Kitose ES šalyse pensijų fondai į būsto paskolas dažniausiai investuoja netiesiogiai, t. y. įsigydami nekilnojamu turtu padengtas obligacijas (angl. Covered bonds). Tokiu būdu kredito institucijos gali pritraukti kapitalą iš institucinių investuotojų, tokių kaip pensijų fondai ir tuomet jau kredito institucijos spęstų – kam ir kokiomis sąlygomis skolinti. Remiantis viešai pateikiama informacija, 2019 m. pabaigoje Baltijos šalyse Europos centrinis bankas (ECB) suteikė vienai kredito institucijai leidimą išleisti padengtas obligacijas, remiantis Estijos finansų priežiūros tarnybos įvertinimu. Pritrauktos lėšos, tikėtina, bus panaudotos aktyvesniam būsto paskolų finansavimui. LIPFA nariai stebi ir vertina šį precedentą bei galimybes investuoti į nekilnojamu turtu padengtas obligacijas.

Norime pabrėžti, kad fondus valdančios bendrovės privalo veikti klientui geriausiomis sąlygomis, o įstatymai itin aiškiai reglamentuoja, į ką pensijų fondai gali investuoti, o į ką – ne, yra apibrėžti aiškūs investicijų portfelio diversifikavimo reikalavimai ir kt. Pagrindinis investicinių ir pensijų fondų tikslas – uždirbti kuo didesnę gražą ir naudą pensijai kaupiantiems gyventojams, o ne aktyviai veikti paskolų rinkoje. Būsto paskolų su žemomis palūkanomis teikimas, panaudojant pensijų fondų dalyvių lėšas, sąlygotų žemas gražas pensijų fondų dalyviams.

5. Lietuvos kredito tarpininkų asociacija

Sveikiname ir palaikome Lietuvos banko iniciatyvą viešai išdiskutuoti situaciją dėl nepakankamos konkurencijos būsto paskolų rinkoje ir inicijuoti pokyčius.

Lietuvos kreditų tarpininkų asociacija įsteigta 2019 metais, kurios pagrindinis tikslas užtikrinti Lietuvoje veikiančių kredito tarpininkų sklandžią, skaidrią ir netrukdomą veiklą, bei didinti konkurenciją tarp kreditų davėjų leidžiant skaidriai palyginti teikiamų kreditų davėjų sąlygų ir kainų skirtumus galutiniam vartotojui ir gauti tinkamiausią pasiūlymą iš visų rinkoje egzistuojančių.

Šioje diskusijoje keliamas klausimas tik dėl būsto paskolų rinkos konkurencijos didinimo, todėl akcentuosime mūsų narių patirtį, kurie dirba pagal su nekilnojamuoju turtu susijusiu kredito įstatymą (toliau – SNTSKI), nors tai vienintelė įstatymu reglamentuota veikla ir atrodytų viskas turėtų veikti sklandžiai.

Reiktų paminėti, kad įstatymas (SNTSKI) Lietuvoje buvo priimtas su pavėlavimu, tačiau sudarė skaidrias prielaidas atsirasti kredito tarpininkų veiklai, kuri turėjo padidinti konkurenciją kreditų davėjų tarpe, tačiau šis įstatymas paliko labai daug erdvės kredito davėjams pasirenkant galimybę taikyti ar apeiti įstatyme numatytas priemones.

Šiuo įstatymu buvo perkelta Europoje susiklosčiusi geroji praktika, kai nepriklausomi kredito tarpininkai savo veikla užtikrina aukštą konkurencijos lygmenį būsto kreditų rinkoje. Žemas konkurencijos lygmuo leido dominuojantiems būsto kreditų davėjams ignoruoti įstatyme numatytus instrumentus – kredito tarpininkus ir tokiu būdu įstatymas (SNTSKI) nesukūrė laukiamos konkurencijos būsto kreditų rinkoje.

Mūsų asociacijos nariai, būsto paskolų tarpininkai, veikiantys pagal įstatymą (SNTSKI) vykdo veiklą jau šeštus metus, tačiau akivaizdu, kad būsto kreditų davėjai, ignoruoja kredito gavėjų norą naudotis kreditų tarpininkų paslaugomis, neleidami pastariesiems vykdyti veiklą ir sudarydami dirbtinus trukdžius. Kaip pavyzdys, tarpininko atstovaujama klientui būsto kredito davėjas liepia bet kuriuo atveju vykti į banką ir tik ten jam teikia informaciją apie būsto kredito sąlygas remdamiesi savo banko vidinėmis tvarkomis. Tokiu būdu, kredito davėjai savo vidinėms tvarkoms teikia pirmenybę prieš Lietuvos Respublikos įstatymus ir Europos teisę. Taip pat, šiandien nei vienas būsto kreditų davėjas neteikia nepriklausomam kreditų tarpininkui standartinių pasiūlymų dėl būsto paskolos, taip

kaip numato įstatymas (SNTSKI). Todėl, kredito tarpininko veikla yra stabdoma, nes jis negali suteikti kokybiškos ir operatyvios informacijos kredito gavėjui.

Mūsų asociacijai kyla klausimas, jei jau profesionalus finansų žinovas – nepriklausomas kredito tarpininkas, kuris veikia pagal įstatymą (SNTSKI), negali gauti reikiamos standartinės informacijos apie būsto paskolų sąlygas ir kainas, tai kam tada bandoma perkelti menkas žinias turinčiam nesisteminiam kredito gavėjui, kuris neturi jokių galimybių save atstovauti tarp dominuojančių būsto kreditų davėjų?

Dėl įstatymo (SNTSKI) ignoravimo mūsų nariai – nepriklausomi kredito tarpininkai ne kartą kreipėsi į Lietuvos banko priežiūros tarnybą ir gavo atsakymus, kad įstatymo (SNTSKI) nuostatos dažnu atveju nėra įpareigojančios ir leidžia komerciniams bankams tik geru noru teikti paslaugą per kredito tarpininką arba ne.

Reikia konstatuoti, kad būsto paskolų rinkos konkurencijai padidinti ir pradėti aktyviai veikti kredito tarpininkams neužteko vien tik įstatymo (SNTSKI) atsiradimo. Šiandien, kredito tarpininkų veikla ypatingai ribojama dėl įstatymo (SNTSKI) neveiksnumo arba būsto kreditų davėjų nenoro sąžiningai konkuruoti aktyviai veikiant kredito tarpininkams. Be to, nepriklausomi kredito tarpininkai atstovauja smulkųjį verslą ir neturi galimybės konkuruoti dėl savo paslaugos su dominuojančiais Lietuvos komercinių bankų verslais. Tačiau, mes tikime, jog visi suvokia, kad konkurencija neabejotinai padidina galutinio vartotojo galimybes gauti sąžiningesnę kainą ir sąlygas, todėl dažnam komerciniam bankui, ypatingai skandinaviško kapitalo, turėtų būti pakeliamas skaidrus konkurencijos didinimas.

Lietuvos kredito tarpininkų asociacijos nuomone, reikia kompleksiškai spręsti konkurencijos nebuvimą būsto paskolų rinkoje, tačiau veiksmingiausia būtų peržiūrėti jau sukurtus instrumentus kurie reikiamai neveikia ir nedaro įtakos būsto paskolų rinkos konkurencijos didinimui. Todėl, siūlome atlikti įstatyme (SNTSKI) pakeitimus, kurie įpareigotų kredito davėjus užtikrinti kredito tarpininkų netrikdomą paslaugos teikimą.

Taip pat, teikiame savo nuomone dėl kitų viešojoje konsultacijoje pateiktų klausimų.

1. Pritariame visoms priemonėms didinančioms kreditų davėjų skaičių;
2. Esame pasiruošę pateikti elektroninį būsto paskolų sąlygų ir kainų palyginimą ar internetinę būsto paskolų paieškos platformą, kaip tai daro būsto paskolų tarpininkai kitose Europos šalyse;
3. Pasinaudodami mūsų kredito tarpininkų paslaugomis galimas paskolų teikimas tarpvalstybiniu lygmeniu. Užsienio valstybių kreditų davėjai galėtų pasinaudoti mūsų fiziniu pardavimų kanalu bei elektroniniais pardavimų mechanizmais ir teikti būsto paskolas nesteigdami savo fizinių filialų Lietuvoje;
4. Manome, kad stiprėjanti būsto kreditų tarpininkų veikla paskatintų paskolų refinansavimo procesą.

6. Lietuvos Respublikos finansų ministerija

Finansų ministerija gavo Lietuvos banko kvietimą pateikti nuomonę dėl Lietuvos banko parengto viešai konsultacijai „Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas“ dokumento (toliau – konsultacinis dokumentas) klausimų. Toliau pagal kompetenciją teikiame Finansų ministerijos specialistų nuomonę.

Dėl informacijos rinkimo ir būsto paskolos paieškos sąnaudų mažinimo; dėl paprastesnio ir efektyvesnio būsto paskolos refinansavimo

Pozityviai vertintume konsultaciniame dokumente įstatyminio reguliavimo pakeitimų nereikalaujančius siūlymus dėl būsto paskolų sutarčių įkainių Lietuvos banko interneto svetainėje skelbimo, būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinių platformų atsiradimo ir naudojimo skatinimo, standartizuotų sertifikuotų būsto paskolų sutarčių sąlygų sukūrimo, kliento finansinio paslaugų paso paslaugos teikimo ir naudojimo

skatinimo, būsto refinansavimo galimybių ir aktyvumo didinimo Lietuvoje, kurie atitinka konsultaciniame dokumente keliamą tikslą padidinti konkurenciją būsto paskolų rinkoje.

Dėl būsto paskolų pasiūlos didinimo/Dėl naujų būsto paskolų davėjų, turinčių ilgalaikių lėšų šaltinių

Dėl pensijų fondų ir investicinių fondų

Iš esmės sutiktume, kad didesnė konkurencija būsto paskolų rinkoje būtų naudinga vartotojams.

Visgi, kalbant apie institucinius investuotojus, tokius kaip pensijų fondai ar investiciniai fondai, svarbu tai, kad šių fondų esminis tikslas – uždirbti kuo didesnę investicinę gražą šiuose fonduose turtą kaupiantiems ateities pensininkams ar investuotojams.

Atsižvelgdami į tai, abejotume, kaip šis institucinių investuotojų tikslas derėtų su konsultacijoje keliamu tikslu – užtikrinti mažesnę būsto paskolų kainą.

Taip pat, svarstant galimybę tokiu būdu padidinti konkurenciją Lietuvos būsto paskolų teikimo rinkoje, būtų svarbu išsamiai išnagrinėti užsienio šalių praktiką dėl institucinių investuotojų tiesioginio investavimo būsto paskolų rinkoje.

Dėl draudimo įmonių

Pažymime, kad Lietuvos Respublikos draudimo įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje draudimo įmonėms nustatytas draudimas vykdyti kitą veiklą, išskyrus draudimo, perdraudimo veiklą ir su šia veikla susijusią veiklą. Minėta įstatymo nuostata įgyvendinama 2009 m. lapkričio 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2009/138/EB dėl draudimo veiklos pradėjimo ir jos vykdymo (Mokymas II) (toliau – Direktyva) 18 straipsnio nuostata, pagal kurią Europos Sąjungos valstybės narės įpareigojamos reikalauti, kad draudimo įmonės vykdytų tik draudimo veiklą ir tiesiogiai su ja susijusias operacijas bei neužsiimtų jokia kita komercine veikla. Atsižvelgiant į tai, abejojame, ar draudimo įmonių teisė vykdyti būsto paskolų teikimo veiklą būtų suderinama su Direktyvos 18 straipsnio reikalavimu.

Dėl paprastesnio skolinimo tarpvalstybiniu lygiu

Pritariame konsultaciniame dokumente pateiktam siūlymui paskatinti tarpvalstybinį skolinimą tam, kad užsienio kredito davėjai pradėtų teikti būsto kreditus Lietuvoje. Kartu atkreipiame dėmesį, kad būsto kreditų teikimo paslauga yra tik iš dalies harmonizuota Europos Sąjungos lygiu, o kredito davėjų, kurie nėra kredito įstaigos, veiklai keliami reikalavimai palikti reguliuoti valstybių narių nacionalinei teisei. Kaip antai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymu (toliau – Įstatymas), asmuo norėdamas verstis būsto kredito teikimo veikla, privalo atitikti Įstatyme nustatytus reikalavimus ir būti įrašytas į viešąjį kredito davėjų sąrašą. Todėl kitoje Europos Sąjungos valstybėje narėje įsteigtas kredito davėjas, kuris nėra kredito įstaiga, norėdamas teikti būsto kreditus Lietuvoje, privalo būti įrašytas į Lietuvos banko tvarkomą viešąjį kredito davėjų sąrašą. Visai kitaip yra dėl kredito tarpininkų veiklos harmonizavimo Europos Sąjungos lygiu – vadovaujantis 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto ir ją įgyvendinančio Įstatymo nuostatomis, kredito tarpininkas, įrašytas į viešąjį sąrašą (jeigu jis veikia kredito davėjo, kuris yra kredito įstaiga, vardu), turi teisę Įstatymo nustatyta tvarka (taikoma notifikavimo procedūra) vykdyti kredito tarpininko veiklą kitoje valstybėje narėje steigdamas filialą arba jo nesteigdamas. Ir atvirkščiai – kitoje valstybėje narėje įsteigtas kredito tarpininkas taip pat turi teisę vykdyti kredito tarpininko veiklą Lietuvos Respublikoje tiek steigdamas filialą, tiek jo nesteigdamas. Todėl skolinimas tarpvalstybiniu lygiu nesinaudojant steigimosi laisve įmanomas tik taikant tokius veiklos modelius, kuriose dalyvautų kredito įstaigos, turinčios teisę vykdyti skolinimo veiklą visoje Europos Sąjungoje (naudojasi „europiniu pasu“).