



**LIETUVOS BANKAS**  
EUROSISTEMA

DOKUMENTAS VIEŠAI KONSULTACIJAI

**BŪSTO PASKOLŲ PALŪKANŲ NORMŲ  
FIKSAVIMO IR REFINANSAVIMO GALIMYBIŲ  
DIDINIMAS**

2023

Būsto paskolų palūkanų normų fiksavimo ir refinansavimo galimybių didinimas

Dokumentas viešai konsultacijai

© Lietuvos bankas, 2023

Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius

[www.lb.lt](http://www.lb.lt)

## **DALYVAVIMAS VIEŠOJE KONSULTACIJOJE**

Šios konsultacijos tikslas – sužinoti visuomenės nuomonę apie Lietuvos banko pasiūlymus, parengtus atlikus analizę, apimančią fiksuotųjų būsto paskolų palūkanų normų paplitimo problematiką ir būsto paskolų refinansavimo situaciją Lietuvoje. Pasiūlymais siekiama padidinti būsto paskolų rinkos efektyvumą ir sumažinti kliūtis konkurencijai tarp rinkos dalyvių, užtikrinant vartotojų informuoto pasirinkimo galimybę renkantis būsto paskolos produktą ir gerinant galimybes vartotojui gauti jo poreikius atitinkančią paslaugą palankiausiomis sąlygomis.

Vieša konsultacija bus paskelbta Lietuvos banko interneto svetainėje adresu <https://www.lb.lt/lt/viesos-konsultacijos>.

Prašytume el. paštu [info@lb.lt](mailto:info@lb.lt) pateikti nuomonę, ar pritariate Lietuvos banko siūlomoms veiksmy kryptims, taip pat pareikšti nuomonę, pastabų ar pasiūlymy dėl konkrečių priemonių, kurios padėtų spręsti čia iškeltas problemas ir pasiekti nustatytus tikslus.

Nuomonių lauksime iki 2023 m. birželio 12 d.

## **Tolesni veiksmai po viešos konsultacijos**

Lietuvos bankas, įvertinęs visuomenės nuomonę, spręš dėl tinkamiausių veiksmy krypčių ir imsis veiksmy joms įgyvendinti, taip pat, bendradarbiaudamas su kitomis institucijomis, svarstys poreikį inicijuoti aktualių teisės aktų pakeitimus ir (arba) paskelbti rekomendacinio pobūdžio dokumentus. Apibendrinti viešos konsultacijos rezultatai bus paskelbti Lietuvos banko interneto svetainėje adresu [www.lb.lt](http://www.lb.lt).

## **Duomenų apsaugos politika**

Viešos konsultacijos metu gaunami 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; viešos konsultacijos metu pateikti duomenys.

Jei turite klausimų dėl dalyvavimo viešoje konsultacijoje, galite kreiptis el. paštu [info@lb.lt](mailto:info@lb.lt).

## SANTRUMPOS

<b>ASN</b>	Atsakingojo skolinimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“
<b>CCD</b>	2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti direktyvą 87/102/EEB
<b>fiksuotoji kredito palūkanų norma</b>	Kredito palūkanų norma, kuri nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį (SNTSKĮ sąvoka).
<b>kintamoji kredito palūkanų norma</b>	Kredito palūkanų norma, kuri reguliariai arba pagal kredito sutartyje numatytas sąlygas ir terminus keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu (SNTSKĮ sąvoka).
<b>kintamoji palūkanų norma</b>	Paskolos būstui įsigyti palūkanų norma, kuri reguliariai keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu ir kurią sudaro nekintanti marža bei su tam tikru indeksu susieta kintamoji palūkanų normų dalis. Dar vadinama iki 12 mėn. fiksuota palūkanų norma.
<b>kreditas</b>	Su nekilnojamoju turtu susijęs kreditas.
<b>MCD</b>	2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010
<b>NT</b>	nekilnojamasis turtas
<b>SNTSKĮ</b>	Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas
<b>terminuotai nekintama, tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma</b>	Fiksuotosios ir kintamosios kredito palūkanų normų derinys

## TURINYS

SANTRUMPOS.....	4
ĮVADAS.....	6
1. LITERATŪROS APŽVALGA .....	7
2. PASKOLŲ PALŪKANŲ NORMŲ FIKSAVIMO TENDENCIJOS, REGULIAVIMO ASPEKTAI IR PASIŪLYMAI .....	9
2.1. KINTAMŲJŲ IR TERMINUOTAI NEKINTAMŲ PALŪKANŲ NORMŲ PAPLITIMAS IR KAINA VARTOTOJUI	9
2.2. LIETUVOJE VEIKIANČIŲ BANKŲ PRAKTIKA	15
2.3. PAŠKOLŲ SU FIKSUOTOSIOMIS KREDITO PALŪKANŲ NORMOMIS REGLAMENTAVIMAS IR GALIMI TRUKDŽIAI	16
2.3.1. Fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvoka.....	16
2.3.2. Kompensacija dėl kredito ar jo dalies gražinimo nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui... 17	17
2.3.3. Atsakingojo skolinimo nuostatų taikymas .....	18
2.4. PASIŪLYMAI DĖL PASKOLŲ PALŪKANŲ NORMŲ FIKSAVIMO	18
2.4.1. Įpareigoti kredito davėją prieš sudarant būsto paskolos sutartį pasiūlyti vartotojui bent dvi alternatyvas: galimybę rinktis būsto paskolą su kintamąja palūkanų norma ir galimybę rinktis būsto paskolą su bent 5 m. fiksuota ir pagrįsta palūkanų norma arba kartu su palūkanų normų svyravimo draudimo bent 5 m. produktu pagrįsta kaina.....	19
2.4.2. Sukurti viešai prieinamą išsamią būsto paskolos alternatyvų skaičiuoklę ir informuoti visuomenę apie palūkanų normų fiksavimo privalumus ir trūkumus .....	20
2.4.3. Peržiūrėti SNTSKI nuostatas dėl fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimo ir dėl jos kainodaros atskleidimo .....	21
3. BŪSTO PASKOLŲ REFINANSAVIMAS.....	22
3.1. REFINANSAVIMO AKTUALUMAS LIETUVOJE IR SPRENDIMUI REFINANSUOTI PASKOLĄ ĮTAKĄ DARANTYS VEIKSNIAI	22
3.2. TEISINIS REGULIAVIMAS	23
3.3. REFINANSAVIMO SĄNAUDŲ IR NAUDOS ANALIZĖ	24
3.4. PASIŪLYMAI DĖL REFINANSAVIMO SKATINIMO IR KITI SUSIJĘ PASIŪLYMAI	27
3.4.1. Didinti informacijos apie refinansavimo procesą sklaidą .....	27
3.4.2. Skelbti būsto paskolų maržų ir palūkanų normų sklaidos statistiką .....	27
3.4.3. Įpareigoti kredito davėjus reguliariai informuoti esamus būsto paskolų gavėjus apie jiems palankias alternatyvias kredito davėjo siūlomas sąlygas .....	28
3.4.4. Nustatyti, kad refinansavimo išlaidų sumą gali finansuoti refinansuojantis paskolą kredito davėjas, suteikdamas galimybę paskolos gavėjui išlaidų sumą išsimokėti dalimis .....	28
3.4.5. Nustatyti, kad sutarties keitimo keičiant maržą pas tą patį kredito davėją mokestis negali būti didesnis nei naujos sutarties sudarymo mokestis.....	28
4. PASIŪLYMŲ APIBENDRINIMAS IR KVIETIMAS PAREIKŠTI NUOMONĘ .....	29

## ĮVADAS

Lietuvos banko, kaip atsakingos už finansų rinkos reguliavimą ir priežiūrą institucijos, vienas iš 2022–2025 m. strateginių tikslų yra finansinių paslaugų kokybės, prieinamumo, įvairių socialinių grupių įtraukties gerinimas (žr. pav.).



Lietuvos bankas, įgyvendindamas nurodytą tikslą, taip pat atsižvelgdamas į viešojoje erdvėje keliamus klausimus, jau ir anksčiau nagrinėjo būsto paskolų fiksavimo, refinansavimo klausimus. Pvz., 2020 m. atliko kredito davėjų ir kredito gavėjų apklausą ir įvertino refinansavimo procesą, priežastis, dėl kurių refinansuojamos būsto paskolos, refinansavimo skatinimo galimybes. 2022 m. viduryje apklausė didžiausius būsto paskolas teikiančius bankus dėl palūkanų normų fiksavimo praktikos, vyko ir pokalbiai su rinkos dalyviais. Šių tyrimų rezultatais remiamasi ir šiame dokumente. 2023 m. vasario–balandžio mėn. Lietuvos bankas atliko papildomą analizę, kuria buvo siekiama dar išsamiau įvertinti ir apibendrinti būsto paskolų su fiksuotosiomis palūkanų normomis problematiką ir refinansavimo galimybių didinimo klausimą bei pateikti siūlymus, kaip būtų galima dar labiau sustiprinti vartotojo, siekiančio gauti arba jau turinčio būsto paskolą, galimybę žinoti, vertinti ir rinktis tinkamiausią sprendimą.

Dokumentą sudaro penkios pagrindinės dalys. Pirmoje dalyje apžvelgiamos įvairių tyrimų išvados, susijusios su paskolų su fiksuotosiomis ir terminuotai nekintamomis palūkanų normomis bei paskolų refinansavimo paplitimu, antroje dalyje aptariami būsto paskolų su fiksuotosiomis ir terminuotai nekintamomis palūkanų normomis duomenys, kitų ES šalių patirtis ir reguliavimas Lietuvoje bei pasiūlymai dėl tvarios būsto paskolų produktų su tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma pasiūlos didinimo. Trečioje dalyje aptariami būsto paskolų refinansavimo paplitimo ir reguliavimo aspektai bei pasiūlymai siekiant aktyvesnio paskolų refinansavimo. Ketvirtoje dalyje apibendrinami Lietuvos banko pasiūlymai ir pateikiami klausimai, kuriais suinteresuotosios šalys kviečiamos pareikšti nuomonę.

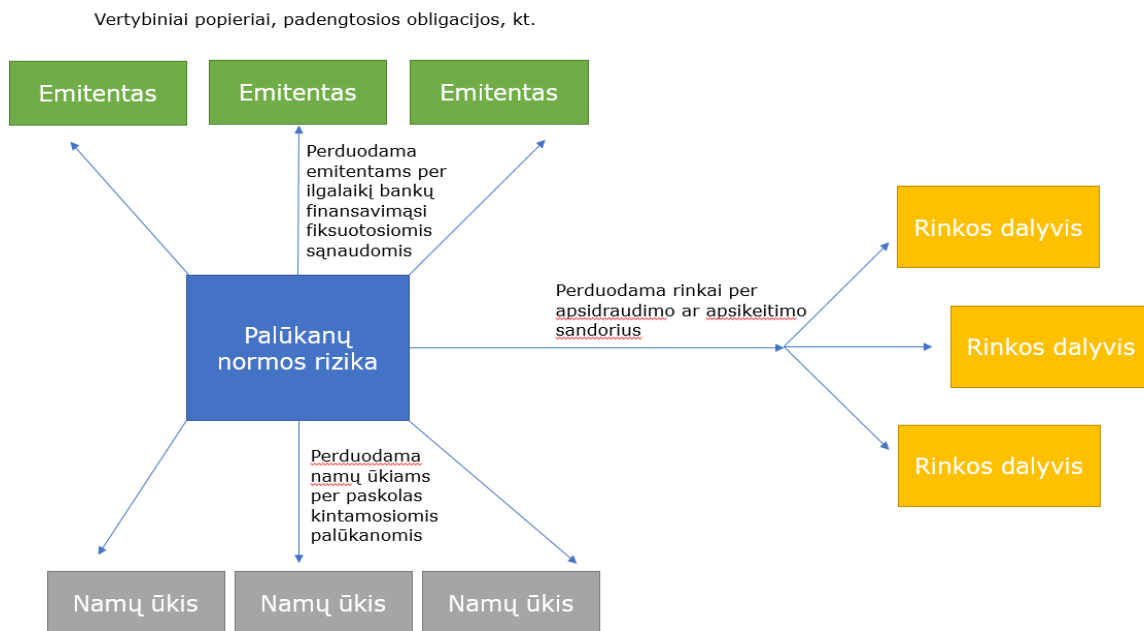
## 1. LITERATŪROS APŽVALGA

**Nuo 2022 m. liepos mėn. ECB pradėjus didinti pagrindines palūkanų normas ir kylant EURIBOR indeksui, ėmė brangti paskolos su kintamąja palūkanų norma.** Atitinkamai išaugo visuomenės susidomėjimas būsto paskolų palūkanų normų fiksavimo galimybėmis. Užfiksavus paskolos palūkanų normą, paskolos gavėjas gali tiksliai žinoti pastovią mėnesinių kredito įmokų sumą fiksavimo laikotarpiu, tad toks pasirinkimas ypač patraukus tiems, kurie norėtų apsidrausti nuo galimo palūkanų normų svyravimo ateityje.

**Paskolos su fiksuotąja palūkanų norma<sup>1</sup> pasižymi palūkanų normos (kitimo) rizika.** Ji atsiranda tuomet, kai kaina, kurią bankai gali nustatyti už savo suteikiamas paskolas, yra mažesnė už sąnaudas, kuriomis jie gali pritraukti lėšų (palūkanų normos ir sandorio šalies rizika) ir vykdyti savo veiklą (pvz., operacinė ir reguliavimo rizika). Būsto paskolų palūkanų normos rizika kintamųjų palūkanų normų atveju perkeliama skolininkams (namų ūkiams). O taikant fiksuotąsias palūkanų normas, rizika perkeliama bankams. Bankai šią riziką diversifikuoja dviem būdais (žr. 1 pav.):

- finansuodamiesi ilgojo laikotarpio priemonėmis, pavyzdžiui, per hipoteka užtikrintus vertybinius popierius arba padengtasias obligacijas. Tokiu atveju riziką prisiima emitentas – juridinis asmuo, leidžiantis vertybinius popierius;
- per rinkos apsidraudimo priemones, tokias kaip palūkanų normų apsikeitimo sandoriai ar kitus produktus. Tokiu atveju riziką prisiima rinkos dalyviai (bankai ir kitos finansų įstaigos<sup>2</sup>), siūlantys apsidraudimo ar apsikeitimo produktus.

**1 pav. Kanalai, per kuriuos kredito davėjai gali valdyti palūkanų normos riziką ir subjektai, galiausiai prisiimantys šią riziką**



Šaltinis: sudaryta Lietuvos banko, remiantis Kelly, J. ir Myers, S., „Fixed-rate mortgages: building resilience or generating risk?“, Financial Stability Notes, No 5, Central Bank of Ireland, 2019.

<sup>1</sup> Šioje literatūros apžvalgoje fiksuotąja palūkanų norma laikoma visam paskolos laikotarpiui arba tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma.

<sup>2</sup> Euro zonoje didžioji dalis apsikeitimo sandorių įvykdomi tarp dviejų bankų (Dries, J., Klaus, B., Lenoci, F. ir Pancaro, C., „Interest rate risk exposures and hedging of euro area banks’ banking books“, Financial Stability Review, 2022).

**Literatūroje išskiriamos paskolų su fiksuotosiomis palūkanų normomis naudos nevienareikšmės.** Nors namų ūkiai, turintys būsto paskolų su fiksuotosiomis palūkanų normomis, yra atsparesni, palyginti su namų ūkiais, turinčiais būsto paskolą su kintamosiomis palūkanų normomis, per visą paskolos laikotarpį paskolos gavėjai patiria didesnių išlaidų (Kelly ir Myers, 2019<sup>3</sup>). Kita vertus, bankams paskolos su fiksuotosiomis palūkanų normomis gali būti patrauklesnės dėl to, kad net ir kylant centrinių bankų pagrindinėms palūkanų normoms, tokių paskolų įsipareigojimų neįvykdymo tikimybė yra mažesnė nei paskolų su kintamosiomis palūkanų normomis (Campbell ir Cocco, 2015<sup>4</sup>; Gaudêncio ir kt., 2019<sup>5</sup>). Šalyse, kuriose istoriškai vyrauja kintamosios palūkanų normos, sugriežtinus pinigų politiką labiau sumažėja vartojimas. Todėl kintamosios palūkanų normos pinigų politikos perdavimo mechanizmą padaro efektyvesnį.

**Labiau išsivysčiusi papildomų finansinių priemonių rinka gali paskatinti bankus aktyviau siūlyti būsto paskolas su fiksuotosiomis palūkanų normomis.** ECB ekonomistai (Albertazzi, Fringuellotti ir Ongena, 2019<sup>6</sup>) tyrė, kodėl kai kuriose euro zonos valstybėse fiksuotosios palūkanų normos yra populiareesnės nei kintamosios. Išanalizavus 2007–2015 m. tendencijas paaiškėjo, kad paklausos veiksniai paaiškina net 72 proc. visų imtyje stebimų paskolų su fiksuotosiomis palūkanų normomis pasirinkimų pokyčių. Bankų pasiūlos veiksniams priskiriama tik 19 proc. kintamumo. Kita vertus, šalyse, kur vyrauja mažesni bankų obligacijų kainų skirtumai ir didesnės galimybės pasinaudoti pakeitimo vertybiniais popieriais galimybėmis, bankai yra labiau linkę teikti fiksuotųjų palūkanų paskolas (Fuster ir Vickery, 2014<sup>7</sup>; Fo`a ir kt., 2015<sup>8</sup>; Basten ir kt., 2017<sup>9</sup>). Didelis istorinis infliacijos kintamumas – kita galima priežastis, kodėl bankai gali būti mažiau linkę siūlyti paskolas su fiksuotosiomis palūkanomis. Didelis infliacijos kintamumas skatina bankus nustatyti santykinai aukštą fiksuotųjų palūkanų paskolų palūkanų normą, siekiant apsisaugoti nuo infliacijos rizikos (Campbell, 2012<sup>10</sup>; Badarinza ir kt., 2018<sup>11</sup>).

**Populiarėjant paskoloms su fiksuotosiomis palūkanomis, svarbu plėtoti ir paskolų refinansavimo rinką,** kad paskolų gavėjai galėtų pasinaudoti ir mažėjančių palūkanų normų aplinkos privalumais. Tyrimai rodo, kad finansiškai raštingesni namų ūkiai yra labiau linkę refinansuoti būsto paskolas tinkamu metu, taip pasilengvindami skolos našta (Andersen ir kt., 2015<sup>12</sup>; Campbell ir kt., 2011<sup>13</sup>). Pavyzdžiui, Airijoje kredito davėjai kas metus ir pasikeitus palūkanų normoms privalo informuoti klientus, kurie turi paskolas su kintamosiomis palūkanų normomis, jei gali pasiūlyti alternatyvias būsto kredito sąlygas, kurios leistų klientui sutaupyti. Klientams, kurių paskolų palūkanų normų fiksavimo terminas artėja prie pabaigos, taip pat

<sup>3</sup> Kelly, J. ir Myers, S., „Fixed-rate mortgages: building resilience or generating risk?“, *Financial Stability Notes, No 5, Central Bank of Ireland*, 2019.

<sup>4</sup> Campbell, J. Y. ir Cocco, J. F., „A model of mortgage default“, *The Journal of Finance*, 70(4), pp.1495–1554, 2015.

<sup>5</sup> Gaudêncio, J., Mazany, A. ir Schwarz, C., „The impact of lending standards on default rates of residential real estate loans“, *ECB Occasional Paper, No 220, ECB*, 2019.

<sup>6</sup> Albertazzi, U., Fringuellotti, F. ir Ongena, S., „Fixed rate versus adjustable rate mortgages: evidence from euro area banks“, *Working Paper Series, No 2322, ECB*, 2019.

<sup>7</sup> Fuster, A. ir Vickery, J., „Securitization and the fixed-rate mortgage“, *Review of Financial Studies*, 28 (1), pp.176–211, 2014.

<sup>8</sup> Fo`a, G., Gambacorta, L., Guiso, L., ir Mistrulli, P. E., „The supply side of household finance“, *Technical report, BIS Working Papers n. 531.*, 2015.

<sup>9</sup> Basten, C., Guin, B., ir Koch, C., „How do banks and households manage interest rate risk? Evidence from the Swiss mortgage market“, *Cesifo Working Paper, No. 6649.*, 2017.

<sup>10</sup> Campbell, J. Y. „Mortgage market design“, *Review of Finance*, 17, pp.1-33, 2012.

<sup>11</sup> Badarinza, C., Campbell, J. Y., ir Ramadorai, T., „What calls to arms? International evidence on interest rates and the choice of adjustable-rate mortgages“, *Management Science*, (64) 5, pp.2275-2288., 2018.

<sup>12</sup> Andersen, S., Campbell, J., Nielsen, K. ir Ramadorai, T., „Inattention and inertia in household finance: Evidence from the Danish mortgage market“, *National Bureau of Economic Research, Working Paper 21386*, 2015.

<sup>13</sup> Campbell, J., Jackson, H., Madrian, B. and Tufano, P., „Consumer financial protection“, *Journal of Economic Perspectives*, 25(1), 2011.



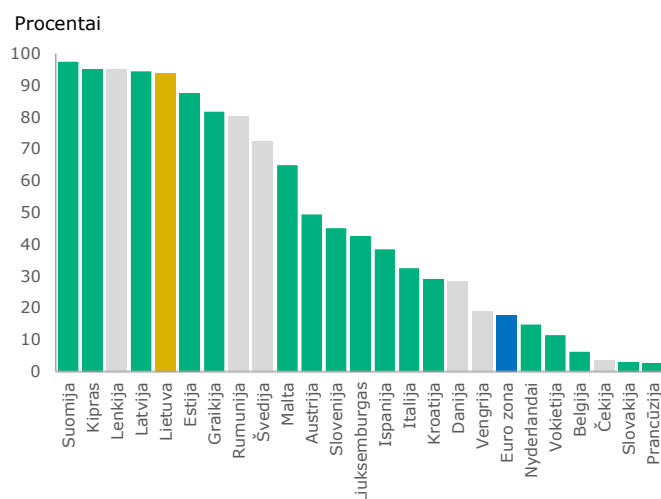
privaloma teikti tokią informaciją. Airijos centriniam bankui atlikus tyrimą, nustatyta, kad klientams skirtuose pranešimuose pateikus aiškesnę informaciją apie refinansavimo galimybes, refinansavimo aktyvumas gali išaugti net iki 76 proc., palyginti su standartiniais pranešimais (Byrne, Devine ir McCarthy, 2022<sup>14</sup>), o tarp pasiūlytų priemonių išskiriami personalizuoti galimų sutaupymų apskaičiavimai bei priminimo apie refinansavimo galimybę laiškai. Aktyvesnis refinansavimas taip pat padidina laisvėjančios pinigų politikos perdavimo realiajai ekonomikai veiksmingumą.

## 2. PASKOLŲ PALŪKANŲ NORMŲ FIKSAVIMO TENDENCIJOS, REGULIAVIMO ASPEKTAI IR PASIŪLYMAI

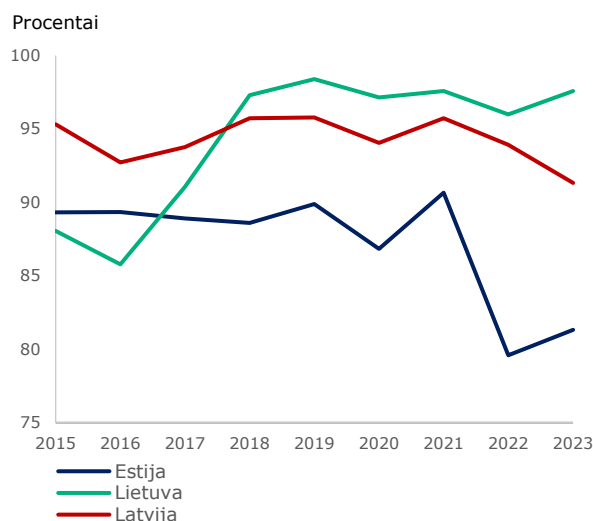
### 2.1. KINTAMŲJŲ IR TERMINUOTAI NEKINTAMŲ PALŪKANŲ NORMŲ PAPLITIMAS IR KAINA VARTOTOJUI

Nuo 2015 m. vyravus žemoms bazinėms palūkanų normoms, euro zonoje tarp naujų būsto paskolų dominavo paskolos su fiksuotosiomis ir terminuotai nekintančiomis palūkanų normomis – vidutiniškai apie 17,9 proc. paskolų buvo suteiktos su kintamąja palūkanų norma. Palūkanų normų fiksavimas ypač populiarus šalyse, kuriose finansų sektorius yra didelis ir gerai išsivystęs (pvz., Prancūzijoje, Vokietijoje). Paskolos su kintamąja palūkanų norma dominuoja mažesnėse rinkose (žr. 2 pav.). Baltijos šalių paskolų rinkoje palūkanų normų fiksavimas nėra populiarus – gyventojai šiuo laikotarpiu buvo linkę rinktis paskolas su kintamosiomis palūkanų normomis, jų dalis reikšmingai viršijo 90 proc. visų naujų būsto paskolų Lietuvoje ir Latvijoje ir 85 proc. Estijoje (3 pav.). Vis dėlto 2015–2016 m. naujos paskolos, kurių palūkanų norma buvo fiksuota ilgesniam kaip 12 mėn. laikotarpiui, Lietuvoje sudarė apie 13 proc. visų paskolų, o nuo 2018 m. ši dalis siekė vos kelis procentus.

2 pav. Paskolų su kintamąja palūkanų norma dalis ES šalyse (2015–2023 m. vidurkis)



3 pav. Paskolų su kintamąja palūkanų norma dalis Baltijos šalyse



Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

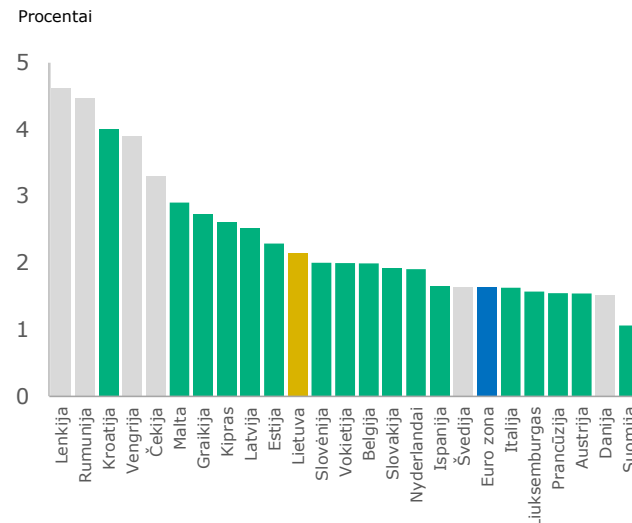
<sup>14</sup> Byrne, S., Devine, K. ir McCarthy, Y., „Interrupting inertia: evidence from a mortgage refinancing field trial“, *Economic Letter, No 9, Central Bank of Ireland, 2022.*

**Būsto paskolų su kintamąja palūkanų norma populiarumas koreliuoja su pagrindinėmis palūkanų normomis.** Nuo 2010 m., ECB mažinus pagrindines palūkanų normas, euro zonoje buvo stebimas didėjantis palūkanų normų fiksavimo populiarumas, tačiau 2022 m. pakilus EURIBOR, naujų paskolų su kintamąja palūkanų norma populiarumas išaugo – tokių naujų paskolų dalis 2022 m. ženkliai padidėjo nuo 14,0 iki 25,3 proc. (4 pav.). Nors pastaruosiu metu Lietuvoje naujų būsto paskolų palūkanų kintamoji palūkanų norma yra viena didžiausių euro zonoje, ilgesniu laikotarpiu būsto paskolų gavėjai Lietuvoje patyrė žemų palūkanų normų naudą – nors 2015–2023 m. vidutinė naujų būsto paskolų (su įkeitimu) kintamoji palūkanų norma Lietuvoje buvo apie 0,5 proc. p. didesnė už euro zonos vidurkį, ji buvo mažiausia Baltijos šalyse (5 pav.), o 2013–2016 m. laikotarpiu paskolų eurais palūkanų norma Lietuvoje buvo viena mažiausių euro zonoje.

**4 pav. Paskolų su kintamąja palūkanų norma dalis euro zonoje ir 6 mėn. EURIBOR**



**5 pav. Būsto paskolų vidutinė kintamoji palūkanų norma ES šalyse (2015–2023 m. vidurkis)**



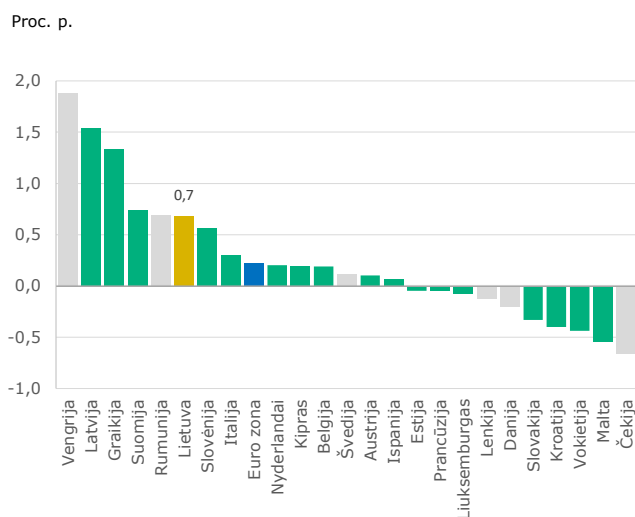
Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

**Paskolos palūkanų normos fiksavimas suteikia vartotojui apsidraudimą nuo netikėto ir didelio paskolos įmokų išaugimo keičiantis palūkanų normai, todėl didesnė tokių paskolų kaina yra iš dalies pagrįsta.** Pastaruosius aštuonerius metus vidutinis euro zonoje suteiktų paskolų, kurių pradinė palūkanų norma fiksuota 1–5 m., ir kintamųjų palūkanų normų (toliau šis skirtumas vadinamas *fiksuotųjų palūkanų normų priedu*) skirtumas siekė 0,2 proc. p. Žvelgiant į pavienes ES šalis, situacija įvairi: 2015–2023 m. vidutinis 1–5 m. laikotarpiui fiksuotų palūkanų normų priedas ES šalyse buvo nuo –0,7 iki 1,9 proc. p. Didžiosiose Europos bankų rinkose (pvz., Vokietijoje, Prancūzijoje) palūkanų normų fiksavimas šiuo laikotarpiu neretai ne tik nekainavo papildomai, bet skolinimasis buvo pigesnis nei su kintamąja palūkanų norma. Baltijos šalyse vidutinis metinis fiksuotųjų palūkanų normų priedas šiuo laikotarpiu buvo apie 0 proc. p. Estijoje, 0,7 proc. p. Lietuvoje ir 1,5 proc. p. Latvijoje (žr. 6 pav.).

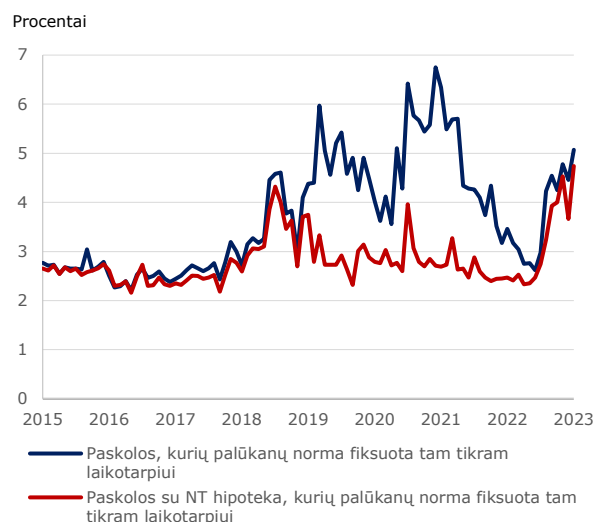
Pastebėtina, kad dėl mažo paskolų, kurių palūkanų norma fiksuojama ilgesniam nei 1 m. laikotarpiui, skaičiaus Lietuvoje ir statistikos metodikos specifikos, lyginant palūkanų normas

tarp šalių, tikslinga naudoti paskolų su NT hipoteka duomenis<sup>15</sup> (žr. 7 pav.). Fiksuotųjų palūkanų priedui konkrečiu laiko momentu įtaką daro tuo metu esantis skirtumas tarp palūkanų normų apsikeitimo sandorių kainos ir indekso, su kuriuo siejama kintamoji palūkanų norma (žr. 8 pav.), atotrūkis tarp jų buvo išryškėjęs 2021 m. pabaigoje–2022 m., o šiuo metu yra artimas 0.

**6 pav. Paskolų, kurių pradinė palūkanų norma fiksuota 1–5 m., palūkanų normų priedas ES šalyse (2015–2023 m. vidurkis)**

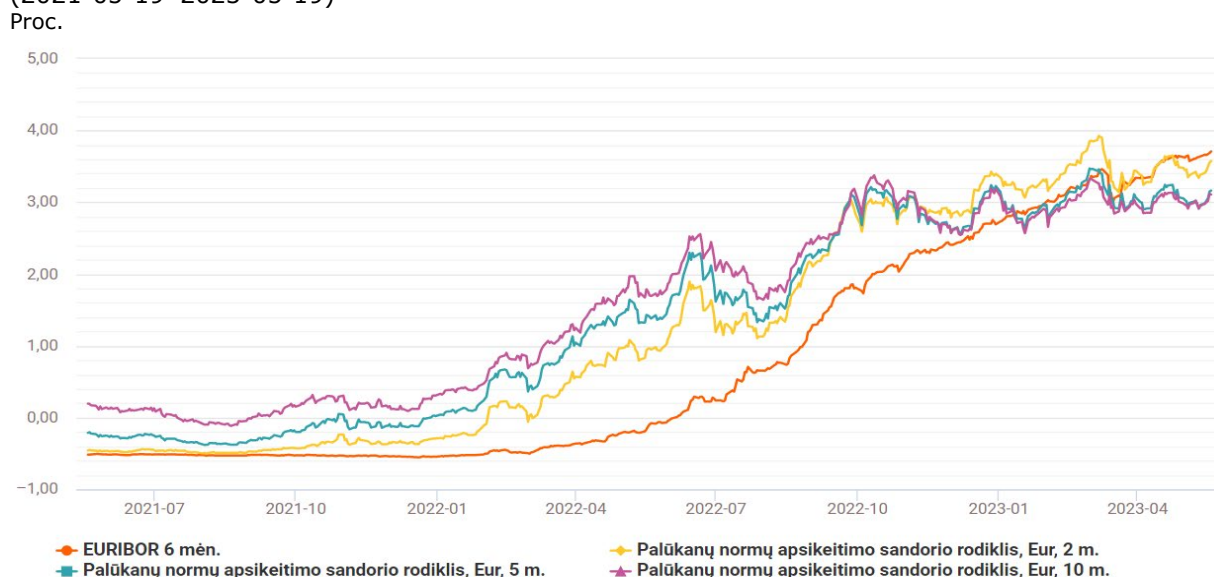


**7 pav. Paskolų, kurių pradinė palūkanų norma fiksuota 1–5 m., vidutinė palūkanų norma Lietuvoje: visos paskolos ir paskolos su NT įkeitimu**



Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

**8 pav. 6 mėn. EURIBOR ir skirtingos trukmės palūkanų normų apsikeitimo sandorių rodikliai (2021-05-19–2023-05-19)**

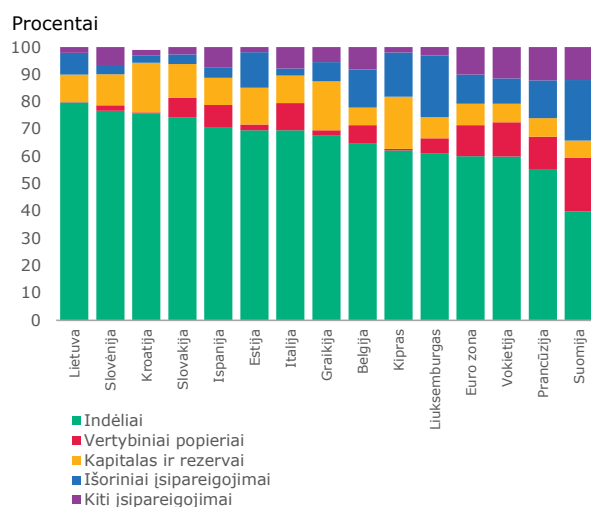


Šaltinis: Swedbank.lt pateikiami Refinitiv duomenys.

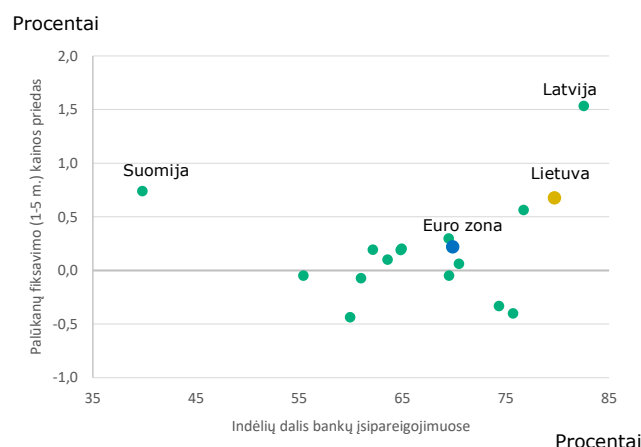
<sup>15</sup> Dėl mažo paskolų, kurių palūkanų norma fiksuojama ilgesniam nei 1 m. laikotarpiui, skaičiaus Lietuvoje, didelę įtaką tokių palūkanų normų statistikai daro įvairūs išskirtiniai stebėjimai. Pavyzdžiui lyginant 2019–2021 m. paskolų tipus, stebima daugiau vartojimo tipo paskolų, kurios suteiktos be NT hipotekos, tačiau, pagal statistikos sudarymo metodiką, priskiriamos prie būsto paskolų. Paskolų be NT hipotekos palūkanų normos paprastai yra didesnės, tad ir apskaičiuota vidutinė palūkanų norma gerokai didesnė nei vidutinė paskolų su NT hipoteka palūkanų norma (žr. 7 pav.). Todėl, lyginant palūkanų normų dydžius, naudojame tik paskolų su NT hipoteka palūkanų normų duomenis.

**Bankų finansavimosi struktūra daro įtaką terminuotai nekintamų paskolų populiarumui ir įkainiams (ir (arba) palūkanų normų priedui virš kintamosios normos) euro zonos šalyse.** Palyginus euro zonos bankų sektorių balansų struktūrą 2015–2023 m., pastebima tendencijų, atitinkančių literatūros išvadas, gautas naudojantis ankstesniais (iki 2015 m.) duomenimis (žr. 1 skyrių): šalyse, kurių bankų įsipareigojimuose vyrauja indėliai (žr. 9 pav.), terminuotai nekintamų palūkanų normų priedai dažniausiai yra didesni, tačiau ryšys nėra stiprus (žr. 10 pav.).

**9 pav. Bankų įsipareigojimų ir nuosavybės struktūra dalyje euro zonos šalių (2015–2023 m. vidurkis)**



**10 pav. Indėlių dalies bankuose ir fiksuotųjų (nuo 1 iki 5 m.) palūkanų normų priedo ryšys euro zonoje (2015–2023 m. vidurkis)**



Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

**Per pastaruosius 11 m. fiksuotųjų ir terminuotai nekintamų palūkanų paskolos euro zonoje kainavo brangiau nei kintamųjų palūkanų normų paskolos<sup>16</sup>.** Paskolų gavėjai šiuo laikotarpiu, fiksuodami palūkanų normas, dažniausiai mokėjo brangiau daugelyje euro zonos šalių, palyginus įvairių laikotarpių kintamųjų ir terminuotai nekintamų paskolų palūkanų normų vidurkius (paskolų tarpusavio įkainiams palyginti pasirinktas trejų metų terminuotas palūkanų fiksavimas). Paskolos su NT įkeitimu ir terminuotai nekintamomis palūkanų normomis, suteiktos 2022 m. pradžioje, prieš kylant EURIBOR, buvo pigesnės visose euro zonos šalyse, tačiau ilgesniu laikotarpiu (nuo 2012 iki 2023 m. – nagrinėjamu laikotarpiu) vidutinė palūkanų permoka trejų metų fiksavimo laikotarpiui siekė apie 15 proc. (žr. 11 pav.). Permoka susidarė dėl 2 pagrindinių veiksnių: šalyse esančio fiksuotųjų palūkanų normų priedo, kuris atspindi apsidraudimą nuo palūkanų normų pokyčių, ir ilgą laiką mažėjusių pagrindinių palūkanų normų. Ilgėjant fiksavimo laikotarpiui, dažniausiai stebimas permokos augimas.

**Šalyse, kuriose finansų sektorius yra didelis ir gerai išsivystęs, nagrinėjamu laikotarpiu permoka buvo mažiausia** (pvz., Vokietijoje, Austrijoje, Prancūzijoje) dėl šiose šalyse stebimų ypač žemų (ar net neigiamų) fiksuotųjų palūkanų normų priedų virš kintamosios normos. Mažesnėse rinkose stebima permoka dažniausiai gerokai viršijo euro zonos vidurkį. Baltijos šalyse, pasirinkę terminuotai nekintamas palūkanų normas, mažiausiai mokėjo (ar daugiausiai sutaupė) Estijos paskolų gavėjai, Lietuvoje terminuotai nekintamų palūkanų

<sup>16</sup> Pažymėtina, kad nagrinėjamas laikotarpis neapima viso palūkanų normų kaitos ciklo, nagrinėjamas laikotarpis 2012–2023 m. apima itin žemų ir neigiamų centrinio banko pagrindinių palūkanų normų laikotarpį ir jų kilimo pradžią.

paskolos vartotojams buvo pigesnės tik 2022 m. pradžioje. Latvijos rinkos paskolų gavėjai, net ir fiksavę palūkanas palankiausiu metu, dėl didžiausio fiksuotų (nuo 1 iki 5 m.) palūkanų normų priedo euro zonoje mokėjo daugiausia (žr. 11 pav.).

**11 pav. Skirtumas tarp sumokamų palūkanų sumos skirtingais laikotarpiais pasirinkus terminuotai nekintamų palūkanų normų paskolą (su NT įkeitimu), palyginti su kintamųjų palūkanų normų paskola (euro zonos šalyse, 2012–2023 m.) (Eur)**

Šalis	Paskolos išdavimo data					
	2012-01	2014-01	2016-01	2018-01	2020-01	2022-01
	Sumokamų palūkanų skirtumas: paskola su 1–5 m. fiksuotoji palūkanų norma, palyginti su paskola su kintamąja palūkanų norma					
<b>Austrija</b>	420	311	81	902	546	-441
<b>Belgija</b>	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	510	-44	-316
<b>Vokietija</b>	1101	486	-965	-872	-1 914	-1 267
<b>Estija</b>	2383	2953	129	-105	-264	-770
<b>Ispanija</b>	2456	2761	931	122	-288	-941
<b>Suomija</b>	2146	2786	2794	2505	819	-664
<b>Prancūzija</b>	1535	1484	1031	-43	-366	-251
<b>Kroatija</b>	3388	5411	2627	-25	-1 271	-480
<b>Italija</b>	3751	3120	1650	1363	1145	-182
<b>Lietuva</b>	<b>4750</b>	<b>3643</b>	<b>1699</b>	<b>943</b>	<b>1230</b>	<b>-359</b>
<b>Liuksemburgas</b>	5322	1202	-101	106	-837	-678
<b>Latvija</b>	-180	7789	4268	1892	7218	381
<b>Olandija</b>	3014	2426	1509	873	51	-786
<b>Portugalija</b>	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų	Nėra duomenų
<b>Slovėnija</b>	5408	13876	2980	1504	541	-905
<b>Slovakija</b>	1851	1267	904	-31	-964	-1 035
<b>Euro zona</b>	<b>2160</b>	<b>2030</b>	<b>1224</b>	<b>1053</b>	<b>16</b>	<b>-616</b>

Šaltiniai: Lietuvos banko skaičiavimai ir ECB.

Pastabos: pateikiami 6 pavyzdžiai paskolų, kiekvienoje šalyje suteiktų lentelėje nurodytu metu. Raudonai paryškinti laukeliai žymi klientų, pasirinkusių paskolas su terminuotai nekintamomis palūkanomis, permoką kiekvienu laikotarpiu, palyginti su paskolomis su kintamąja palūkanų norma. Palyginamosios paskolos parametrai: paskolos suma – 100 000 Eur, paskolos trukmė – 10 metų, palūkanos fiksuojamos 3 metams pagal „nuo 1 iki 5 m.“ terminuotai nekintamų palūkanų įkainio vidurkį, linijinis gražinimo būdas, mokėjimai tęsiami iki 2023-01-31 arba paskolos sutarties pabaigos. Rezultatai turėtų būti vertinami su atsarga, nes nagrinėjamas laikotarpis neapima viso palūkanų normų kaitos ciklo.

**1 intarpas. BŪSTO PASKOLŲ PALŪKANŲ NORMŲ FIKSAVIMO TENDENCIJOS KAI KURIOSE ES ŠALYSE**

**Slovakija.** Būsto paskolos – pats populiariausias produktas Slovakijos bankų sektoriuje, sudarantis apie 40 proc. bankų turto. Visgi būsto paskolų grynoji palūkanų marža yra ypač žema, dažnai arti nulio. Būsto paskolos sukuria ilgalaikį ryšį tarp skolininkų ir bankų, o bankai pagrindines pajamas generuoja iš kitų produktų ir paslaugų.

Slovakijoje paskolos su fiksuotomis tam tikram laikotarpiui palūkanų normomis sudaro absoliučią daugumą visų paskolų, dažniausiai palūkanų norma fiksuojama 3–5 m. laikotarpiui. 2022 m. ECB pradėjęs kelti pagrindines palūkanų normas, Slovakijoje reikšmingai išaugo naujų paskolų su palūkanų normų fiksavimu ilgesniam nei 5 ar 10 m. laikotarpiui dalis. Šiuo metu nė vienas iš didžiausių kredito davėjų Slovakijoje nesūlo būsto paskolų su kintamąja palūkanų norma, ir tik maža dalis siūlo paskolas, palūkanų normą fiksuojant trumpiau nei 3 m. laikotarpiui.

Paprastai prieinami ir sąlyginai pigūs ilgalaikio finansavimosi šaltiniai bankams leidžia veikti būtent pagal tokį veiklos modelį. Skolininkų požiūriu, paskolos su fiksuotomis palūkanų normomis yra patrauklios ir dėl to, jog ECB pradėjęs mažinti palūkanų normas, skolininkai gali refinansuoti savo paskolas sąlyginai geromis sąlygomis. Refinansuojant taikomas mokestis – 1 proc. refinansuojamos sumos.

**Airija.** Nuo 2000 m. Airijoje dominavo paskolos su kintamosiomis palūkanų normomis. Maždaug apie 2017–2018 m. kredito įstaigos pradėjo aktyviau siūlyti būsto paskolas su fiksuotomis palūkanų normomis, kurios tuo metu buvo žemesnės nei paskolų su kintamosiomis palūkanų normomis. Taip būsto paskolos su fiksuotomis palūkanų normomis tapo vis populiareesnės. Tai didino kredito įstaigų konkurenciją dėl kredito gavėjų, tad dar labiau išaugo paskolų su fiksuotomis palūkanų normomis pasiūla.

Šiuo metu didžioji dalis naujų būsto paskolų Airijoje suteikiamos su fiksuotomis iki 5 m. palūkanų normomis, pvz. per 2023 m. sausio mėn. Airijoje net 91,8 proc. suteiktų paskolų buvo su fiksuotomis (daugiausia 3–5 m. laikotarpiui) palūkanų normomis. Ilgesnio laikotarpio fiksavimas nėra labai populiarus. Pasibaigus fiksavimo laikotarpiui, skolininkai gali rinktis tuo metu siūlomą fiksuotąją palūkanų normą arba pereiti prie kintamosios palūkanų normos.

Kredito įstaigos Airijoje privalo įvertinti būsto paskolos gavėjų mokumo pajėgumus visą paskolos laikotarpį, palūkanų normai pakilus bent 2 proc. punktais virš sutartyje užfiksuotos normos. Tačiau toks vertinimas neprivalomas paskoloms, kai palūkanų norma fiksuojama 5 ar daugiau metų laikotarpiui, tad dėl to pastarieji produktai gali būti patrauklesni.

**Vengrija.** Vengrijos centrinis bankas nuo 2017 m. aktyviai skatino kredito įstaigas siūlyti, o klientus rinktis fiksuoti palūkanų normas žemų palūkanų normų laikais. Dėl to nuo 2018 m. praktiškai nebeliko naujų suteikiamų paskolų su kintamosiomis palūkanų normomis, o tokių paskolų dalis, palyginti su visomis paskolomis, kasmet ženkliai mažėjo: nuo 70 proc. 2017 m. iki 20 proc. 2022 m. pabaigoje. Reikšmingai didėjo ir palūkanų normų fiksavimas visam paskolos laikotarpiui – 2022 m. gruodžio mėn. tarp naujų paskolų tokių buvo arti 50 proc.

Dažnesnio palūkanų normų fiksavimo nuo 2017 m. buvo siekiama keliais būdais:

1) Vengrijos centrinis bankas ir kredito davėjai aiškiai komunikavo apie fiksuotųjų palūkanų normų naudą ir aktyviai jas siūlė skolininkams.

2) Buvo priimtas Hipotekos finansavimo pakankamumo rodiklio (MFAR) reglamentas, kuris sudarė palankias sąlygas plėstis hipoteka užtikrintų obligacijų rinkai, tad ilgalaikis finansavimasis kredito įstaigoms tapo patogesnis.

3) Centrinis bankas pradėjo vykdyti Sertifikuotų vartotojams palankių būsto paskolų (CCHL) programą, kuri buvo skirta paskoloms su fiksuotomis palūkanų normomis, neviršijančiomis bazinės palūkanų normos daugiau nei 350 bazinių punktų. Buvo sukurtas viešas interneto puslapis, kuriame klientai gali palyginti kredito įstaigų siūlomus produktus ir jų sąlygas standartizuotu būdu, užtikrinant patogumą, aiškumą ir skaidrumą. Padidėjus paskolų su fiksuotomis palūkanų normomis paklausai, išaugo ir kredito įstaigų tarpusavio konkurencija, o sertifikuotų paskolų fiksuotoji palūkanų norma galiausiai sumažėjo net iki 1 proc. punkto, palyginti su nesertifikuotais produktais. Programoje dalyvaujančios kredito įstaigos siūlydamos savo produktus gali naudoti sertifikata patvirtinantį logotipą, taip signalizuodamos apie naudą skolininkams. 2018 m. pabaigoje šie produktai jau sudarė didžiąją dalį naujų suteikiamų paskolų.

4) Vengrijoje palūkanų normos fiksavimo laikas ilgėjo ir dėl pasikeitusių atsakingojo skolinimo reikalavimų. Nuo 2018 m. spalio mėn. naujų būsto paskolų, kurių trukmė ilgesnė nei 5 m., DSTI limitai priklauso nuo paskolos palūkanų fiksavimo trukmės. Paskoloms, kurių palūkanos yra fiksuotos iki penkerių metų, taikomas mažesnis DSTI nei paskoloms su 5–10 m. ar ilgesniam nei 10 m. laikotarpiui fiksuotomis palūkanomis. Šis atsakingojo skolinimo reikalavimų pakeitimas kartu su CCHL programa paskatino namų ūkius pasirinkti ilgesnius palūkanų fiksavimo laikotarpius ir padidino kredito įstaigų konkurenciją siūlant tokias paskolas.

Vengrijos centrinio banko teigimu, lengviau prognozuojamų ir dėl to stabilesnių paskolų su fiksuotomis palūkanų normomis produktai pasižymi žemesne skolininkų nemokumo rizika. Taigi, galimas mažesnis paskolos gavėjo rizikos įkainojimas, taip sumažinant galutinę paskolos gavėjui siūlomą fiksuotąją palūkanų normą.

Pastaruoju metu centriniam bankui ėmus kelti palūkanų normas, skolininkams išaugo būsto paskolos išmokėjimo našta. Dėl šios priežasties Vengrijos vyriausybė nustatė viršutines ribas būsto paskoloms su kintamosiomis ir fiksuotomis ne ilgesniam nei 5 m. laikotarpiui palūkanų normomis iki 2023 m. birželio mėn.

**Suomija.** Absoliuti dauguma būsto paskolų Suomijoje suteikiamos su kintamosiomis palūkanų normomis. Bankai paskolų su palūkanų normos fiksavimu visam paskolos laikotarpiui nesiūlo. Dažniausiai siūlomas fiksavimo laikotarpis – 5 m. Kylančių palūkanų normų fone suomia ir toliau renkasi paskolas su kintamosiomis palūkanų normomis, pastaruoju metu išaugo paskolų su 3 ar 6 mėn. EURIBOR baze skaičius.

Suomijoje bankai klientams siūlo skirtingus palūkanų normų rizikos draudimo produktus. Vienas tokių – palūkanų normos intervalo derinys (angl. *interest rate collar*), kuris įpareigoja banką klientui mokėti kompensaciją, jei kintamųjų palūkanų norma tampa didesnė už kliento pasirinktą didžiausią priimtina palūkanų normą (t. y. nustatoma viršutinė kintamųjų palūkanų normos riba). Visgi, jei kintamųjų palūkanų norma tampa mažesnė už sandorį sutartą mažiausią bankui priimtina palūkanų normos ribą, klientas bankui turi sumokėti skirtumą (t. y. nustatoma apatinė kintamųjų palūkanų normos riba). Suomijoje toks produktas siūlomas būsto paskoloms su 12 mėn. EURIBOR baze.

Suomijoje už papildomą mokestį siūlomas ir palūkanų normos viršutinės ribos pasirinkimo sandorio produktas (angl. *interest rate cap*). Šis produktas nuo palūkanų normos intervalo derinio skiriasi tuo, kad juo nustatoma tik palūkanų normos viršutinė riba bei taikomas papildomas mokestis. Taigi, palūkanų normoms pradėjus kristi, skolininkas gali visavertiškai tuo pasinaudoti (nėra apatinės ribos). Produktas siūlomas 5, 7, 10 ar net 14 m. laikotarpiui. Produkto kaina priklauso nuo jo sutarties sudarymo metu vyraujančios bazinės palūkanų normos dydžio bei gali būti išmokamas kaip vienkartinis mokestis arba įtraukiamas kaip papildoma maržos dalis.

Bankų apklausos rezultatai rodo, kad 2022 m. birželio pabaigoje Suomijoje apie 25 proc. būsto paskolų buvo su vienokios ar kitokios rūšies palūkanų normų kitimo draudimo priemonėmis.

## 2.2. LIETUVOJE VEIKIANČIŲ BANKŲ PRAKTIKA

**Tik dalis bankų Lietuvoje suteikia galimybę fiksuoti kredito palūkanas ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui, ir dažniausiai tokios paslaugos proaktyviai nesiūlo.** Tokią išvadą galima daryti iš 2022 m. birželio mėn. Lietuvos banko atliktos bankų apklausos, kuria buvo siekiama išsiaiškinti būsto paskolų palūkanų normų fiksavimo praktikas. Iš apklaustų šešių pagrindinių būsto paskolų teikėjų<sup>17</sup> tik trys teikė paskolas su tam tikram laikotarpiui fiksuotomis palūkanų normomis. Maksimalus fiksavimo terminas kreditams su NT įkeitimu – iki 5 arba 10 m. Tik vienas iš šešių apklaustų bankų nurodė klientus informuojantis apie palūkanų normų fiksavimo galimybę, kiti bankai proaktyviai šios paslaugos nesiūlė. Kai kurie kiti mažesni rinkos dalyviai taip pat siūlo būsto paskolas su ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui fiksuota palūkanų norma.

**Bankai kaip pagrindines priežastis, kodėl vartotojai renkasi paskolas su kintamąja palūkanų norma, išskyrė tokių kreditų kainą ir didesnius kredito sutarties bei ankstesnio grąžinimo kainą.** Pirma, tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma yra didesnė nei kintamoji, o Lietuvoje kredito gavėjai yra linkę rinktis pigesnę produktą ir prisiimti dėl to kylančią riziką. Antra, Lietuvoje klientai yra linkę grąžinti kreditą ar jo reikšmingą dalį anksčiau laiko (Lietuvos banko skaičiavimais, apie 30 proc. kreditų būna grąžinami greičiau). Jei fiksavimo laikotarpiu klientas pageidautų pakeisti tam tikras kredito sutarties sąlygas, susijusias su palūkanų normos perskaičiavimo periodiškumu, grąžinti kreditą iš anksto ar pan., tokio pakeitimo kaina su fiksuotąja palūkanų norma kainuotų daugiau (dėl didesnių kredito davėjui tenkančių išlaidų) nei esant 12 mėn. ir trumpesniam palūkanų normos perskaičiavimo periodiškumui. Bankai teigė, kad apklausos laikotarpiu ir iki jos Lietuvoje paskolų gavėjai menkai domėjosi būsto paskolų produktais su fiksuota visam ar tam tikram laikotarpiui palūkanų norma.

**Apklausoje didžioji dalis bankų teigė, kad šiuo metu klientams aktyviai nesiūlo paskolų su fiksuotąja palūkanų norma.** Taip yra dėl to, jog bankai teigia neturintys

<sup>17</sup> Buvo apklausti ir atsakymus pateikė šie bankai: AB SEB bankas, „Swedbank“, AB, Luminor Bank AS Lietuvos skyrius, AB Šiaulių bankas, Akciju sabiedrība „Citadele banka“ Lietuvos filialas, UAB Medicinos bankas.



techninių ir organizacinių galimybių apdrausti palūkanų normos riziką, naudodami palūkanų normų draudimo sandorius (dėl sąlyginai mažų sandorių mastų ir aukštesnės sandorio šalies rizikos), arba palūkanų normos rizikos draudimas būtų brangus ir tokios paskolos nebūtų patrauklios vartotojams. Palūkanų normų fiksavimo ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui nesiūlantys bankai atkreipė dėmesį į tokio produkto sukūrimo fiksuotą išlaidas.

Kai palūkanos fiksuojamos tam tikram laikotarpiui, kredito sutartyje nustatoma konkreti palūkanų norma, neišskiriant sudedamųjų dalių, taip pat nurodoma, kokia marža (nekintamoji dalis) ir indeksas (kintamoji dalis) bus taikomi suėjus fiksavimo terminui. Palūkanų normų, kurios fiksuojamos ilgesniam nei 1 m. laikotarpiui, kainos pagrindinės sudedamosios dalys yra finansavimo kaina (bazinė palūkanų norma ir likvidumo priemoka), administracinės išlaidos (tiesioginės ir paskirstytos produkto išlaidos), kapitalo sąnaudos atsižvelgiant ir į ilgalaikį tikslinį pelningumo lygį, tikėtini nuostoliai.

**Apklaustų bankų teigimu, didesnę paskolų su fiksuotomis palūkanomis, palyginti su kintamosiomis, kainą lemia nedidelės galimybės apdrausti palūkanų normos riziką arba didelė tokio draudimo kaina.** Apklausoje minimas ilgo termino finansavimo šaltinių (ne)prieinamumas, nuostolių rizika dėl išankstinio kredito gražinimo, aukštos ilgesnio laikotarpio palūkanų apsikeitimo sandorių bazinės reikšmės. Bankų vertinimu, Lietuvoje fiksuotosios palūkanos yra aukštesnės nei dalyje kitų ES valstybių, nes ES didieji bankai turi galimybę palankiau apdrausti palūkanų normos riziką dėl didesnių sandorių mastų ir žemesnio sandorio šalies rizikos lygio.

## 2.3. PASKOLŲ SU FIKSUOTOSIOMIS KREDITO PALŪKANŲ NORMOMIS REGLAMENTAVIMAS IR GALIMI TRUKDŽIAI

Kredito teikimo veikla reglamentuojama SNTSKI, į kurį buvo perkeltos MCD nuostatos. SNTSKI buvo priimtas 2016 m. lapkričio 10 d. ir įsigaliojo 2017 m. liepos 1 d.

### 2.3.1. Fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvoka

SNTSKI 3 straipsnio 17 dalyje nustatyta, kad **kredito palūkanų norma** yra metinė palūkanų norma, išreiškiama fiksuotuoju arba kintamuoju procentiniu dydžiu, taikomu kredito davėjo išmokėjai kredito daliai. Atitinkamai SNTSKI yra apibrėžtos fiksuotosios kredito palūkanų normos ir kintamosios kredito palūkanų normos sąvokos, t. y. pagal SNTSKI 3 straipsnio 7 dalį, **fiksuotoji kredito palūkanų norma** suprantama kaip kredito palūkanų norma, kuri nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį, o **kintamoji kredito palūkanų norma** yra tokia kredito palūkanų norma, kuri reguliariai arba pagal kredito sutartyje numatytas sąlygas ir terminus keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu (SNTSKI 3 straipsnio 8 dalis).

MCD nėra pateikiamas fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimas, tačiau MCD 4 straipsnio 16 dalyje įtvirtinta, kad kredito palūkanų norma yra kredito palūkanų norma, kaip apibrėžta CCD 3 straipsnio j punkte. Pagal CCD 3 straipsnio j punktą, kredito palūkanų norma – palūkanų norma, išreikšta fiksuotu arba kintamu procentiniu dydžiu, kasmet taikomu išmokėjai kredito daliai). Kartu pažymėtina, kad CCD 3 straipsnio k punkte nustatyta, jog fiksuotoji kredito palūkanų norma – nuostata kredito sutartyje, kuria kreditorius ir vartotojas susitaria dėl **vienos kredito palūkanų normos visai kredito sutarties trukmei arba dėl keleto kredito palūkanų normų tam tikriems laikotarpiams, išimtinai taikant konkrečią fiksuotąją procentinę dalį**. Jei kredito sutartyje nustatytos ne visos kredito palūkanų normos, laikoma, kad kredito palūkanų norma yra fiksuota tik tam tikriems laikotarpiams, kurių kredito palūkanų normos yra nustatomos išimtinai taikant konkrečią fiksuotąją procentinę dalį, dėl kurios susitarta



sudarant kredito sutartį. **Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad fiksuotoji kredito palūkanų norma gali būti nustatyta tiek visai kredito sutarties trukmei, tiek ir tam tikriems laikotarpiams.**

Visgi SNTSKĮ buvo pasirinkta įtvirtinti nuostatą, kad fiksuotoji kredito palūkanų norma yra tik tokia, kuri yra nustatyta visai kredito sutarties trukmei. Todėl **pagal SNTSKĮ įtvirtintą teisinį reguliavimą, kredito palūkanų norma, kuri yra fiksuota ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui, bet ne visai kredito sutarties trukmei, laikoma kintamąja kredito palūkanų norma.**

Pagal SNTSKĮ, be kita ko, kredito sutartyje turi būti aiškiai ir glaustai nurodoma kredito palūkanų normos rūšis, dydis, apskaičiavimo tvarka. Be to, pagal SNTSKĮ, **tik kai teikiamas kreditas, kurio palūkanų norma yra kintamoji**, turi būti nurodytas kredito davėjo taikomos maržos dydis ir kintamoji palūkanų normos dalis (SNTSKĮ 16 straipsnio 2 dalies 5 punktas), t. y. turi būti nurodomos kintamosios kredito palūkanų normos sudedamosios dalys, taip pat turi būti nurodyti aiškūs ir konkretūs maržos didinimo ir mažinimo atvejai ir sąlygos (SNTSKĮ 16 straipsnio 2 dalies 6 punktas), o kredito davėjas privalo atlikti kredito palūkanų normos jautrumo testą ir įsitikinti, kad kredito gavėjas bus pajėgus grąžinti skolinius įsipareigojimus kredito palūkanų normai padidėjus (ASN 22 punktas). Pagal SNTSKĮ, nėra reikalavimo, kad tais atvejais, kai kredito palūkanų norma yra fiksuotoji, turėtų būtinurodomos kredito palūkanų normos sudedamosios dalys, t. y. tokiais atvejais nurodoma tik konkreči procentinė dalis.

**Apžvelgus rinkos veikimą nuo SNTSKĮ įsigaliojimo 2017 m. liepos 1 d. ir kitų ES šalių patirtį, šiuo metu Lietuvoje galiojantis teisinis reguliavimas dėl fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimo sukurtų teisinį neaiškumą įgyvendinant šio dokumento 2.4.1 skyrelyje nurodytą pasiūlymą, todėl galėtų būti keičiamas, kartu priartinant jį prie ES direktyvose (MCD ir CCD) pateikto šios sąvokos apibrėžimo ir suteikiant galimybę fiksuotąją kredito palūkanų norma laikyti ir tokią palūkanų norma, kuri yra fiksuota tik tam tikrą paskolos laikotarpį, pvz., 3, 5, 10 m. ir t. t. (žr. šio dokumento 2.4.3 skyrelį).** Visų pirma, pagal SNTSKĮ, fiksuotąją palūkanų norma laikoma tik tokia palūkanų norma, kuri nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį (naujų būsto paskolų vidutinė trukmė yra 25–29 m.), o tokios paskolos būstui įsigyti Lietuvoje iš esmės nėra teikiamos. Paskolos būstui įsigyti su visai paskolos trukmei fiksuota palūkanų norma nėra paplitusios ir kitose panašaus dydžio ir panašių bankinių sektorių šalyse. Be to, šiuo metu kredito davėjai kredito palūkanų normas, kurios fiksuojamos ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui, įvardina įvairiai (pavyzdžiui, terminuotai nekintama palūkanų norma, ilgalaikė kintamoji palūkanų norma ir pan.). Antra, dėl SNTSKĮ įtvirtinto teisinio reguliavimo kredito davėjai turi pareigą atskleisti kredito palūkanų normos sudedamąsias dalis (t. y. maržos dydį ir kintamosios palūkanų normos dalį) ir tokių palūkanų normų, kurios yra fiksuojamos ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui. Taip skaidyti palūkanų normas, fiksuotas ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui, bankinėje veikloje nėra įprasta ir tokia praktika nėra paplitusi kitose šalyse.

### **2.3.2. Kompensacija dėl kredito ar jo dalies grąžinimo nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui**

Lietuvoje būsto paskolų gavėjams taikomos gana palankios sąlygos anksčiau nustatyto termino grąžinti kreditą ar jo dalį – kai paskolos palūkanų norma yra kintamoji, jie tai gali nemokamai padaryti kintamosios kredito palūkanų normos keitimo dieną. SNTSKĮ 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad kredito davėjas turi teisę į kompensaciją už galimus nuostolius, tiesiogiai susijusius su kredito ar jo dalies grąžinimu nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui. **Kompensacija negali viršyti 3 procentų nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui grąžinamo kredito ar jo dalies sumos.**

SNTSKI 20 straipsnio 3 dalyje nurodytos kompensacijos kredito davėjas negali reikalauti, kai kredito gavėjas kreditą ar jo dalį gražina kintamosios kredito palūkanų normos keitimo dieną (SNTSKI 20 straipsnio 4 dalis). Taigi, kaip minėta, SNTSKI yra nustatytas atvejis, kada kredito davėjas negali reikalauti kompensacijos – kai kredito gavėjas kreditą ar jo dalį gražina kintamosios kredito palūkanų normos keitimo dieną.

**Pagal MCD, valstybėms paliekama teisė nustatyti kreditoriaus teisę gauti teisingą ir objektyvią kompensaciją, taip pat nustatyti kompensacijos ribą, taikyti šį reikalavimą tik tam tikro laikotarpio atžvilgiu (MCD 25 straipsnio 3 dalis).**

### **2.3.3. Atsakingojo skolinimo nuostatų taikymas**

**Kai teikiamas kreditas, kurio palūkanų norma yra fiksuotoji (t. y. kuri nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį), nėra taikomas palūkanų jautrumo testo reikalavimas.** ASN yra įtvirtintas vadinamasis „palūkanų normų jautrumo testas“ (ASN 22 punktas), kuris reiškia, kad kai teikiamas kreditas, kurio palūkanų norma yra kintamoji (kuri reguliariai arba pagal kredito sutartyje nustatytas sąlygas ir terminus gali būti keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu), kredito davėjas privalo atlikti kredito palūkanų normos jautrumo testą ir įsitikinti, kad kredito gavėjas bus pajėgus gražinti skolinius įsipareigojimus kredito palūkanų normai padidėjus. Šis palūkanų normų jautrumo testas buvo įvestas 2015 m. mažėjus palūkanų normoms siekiant, kad vartotojai netaptų pernelyg įsiskolinę žemų palūkanų normų aplinkoje. Taigi, kai kredito palūkanų norma yra kintamoji, jam taikomas dvejopas kredito gavėjo vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus ir kredito gavėjo tvarių mėnesio pajamų santykio (DSTI) ribojimas: pirma, standartinis DSTI reikalavimas – DSTI rodiklis su aktualia palūkanų norma negali būti didesnis kaip 40 proc., ir antra, palūkanų jautrumo testas – kredito gavėjo DSTI rodiklis negali viršyti 50 proc., skaičiuojant įmoką su bent 5 proc. palūkanų norma, t. y. suteikiant būsto paskolą yra patikrinama, kad padidėjus palūkanų normai iki 5 proc., kreditų įmokoms nebūtų skiriama daugiau kaip pusė vartotojo gaunamų pajamų<sup>18</sup>. Kai kredito palūkanų norma yra fiksuotoji (pagal SNTSKI apibrėžimą) kredito gavėjui dvejopas DSTI reikalavimas nėra taikomas, taikomas tik standartinis DSTI reikalavimas, pagal kurį DSTI rodiklis su aktualia palūkanų norma negali būti didesnis kaip 40 proc. Taigi, ASN DSTI reikalavimai yra šiek tiek švelnesni kreditų su fiksuotąja palūkanų norma atveju, nors šis skirtumas yra ryškesnis žemų palūkanų normų aplinkoje.

Nedidelė dalis (5 % srauto, palyginti su bendra per kalendorinius metus kredito davėjo sudarytų naujų kredito sutarčių būstui įsigyti suma) būsto paskolų gali būti suteikiamos su DSTI rodikliu, viršijančiu 40 proc. (bet neviršijančiu 60 %) ar neatitinkančiu 50 proc. DSTI su palūkanų testu reikalavimo. Svarstyтина, kad prie paskolų, kurioms galima taikyti išimtį, galėtų būti priskiriamos ir paskolos, kurių palūkanų norma yra fiksuota tam tikram ilgesniam (pvz., 5 m.) laikotarpiui.

## **2.4. PASIŪLYMAI DĖL PASKOLŲ PALŪKANŲ NORMŲ FIKSAVIMO**

**Apžvelgus fiksuotųjų palūkanų temą nagrinėjančius ekonominius tyrimus, euro zonos ir dalies ES šalių patirtį ir atlikus skaičiavimus remiantis euro zonos 2012–2023 m. duomenimis, negalima vienareikšmiškai atsakyti į klausimą, kuri kredito palūkanų normų rūšis – fiksuotosios ar kintamosios palūkanos – yra naudingesnės. Abi rūšys turi savų privalumų ir trūkumų.** Remiantis 2012–2023 m. euro zonos

<sup>18</sup> Pastebėtina, kad šiuo metu padidėjusių palūkanų normų aplinkoje palūkanų jautrumo testo reikalavimas tampa mažiau aktualus, ir labiau ribojantis yra standartinis DSTI su aktualia palūkanų norma reikalavimas. Toks dviejų DSTI reikalavimų derinys sumažina DSTI ribojimo procikliškumą ir apsaugo namų ūkius nuo perteklinio įsiskolinimo esant mažoms palūkanų normoms.

duomenimis, būsto paskolos, fiksuojant palūkanų normą ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui, vidutiniškai yra brangesnis produktas vartotojui, nors spėjus tinkamu metu fiksuoti tam tikram laikotarpiui mažesnę palūkanų normą tebesant žemų palūkanų normų aplinkai, galima sumokėti ir mažiau palūkanų nei kintamųjų palūkanų normų atveju. Kita vertus, esant fiksuotosioms palūkanų normoms, paskolos įmoka yra tam tikrą laikotarpį nekintama ir vartotojas gali geriau prognozuoti savo išlaidas, yra apsaugotas nuo jam netikėtų palūkanų normų šuolių tą fiksuotą laikotarpį – dėl to įsipareigojimų neįvykdymo tikimybė gali būti mažesnė. Lietuvoje fiksuotųjų palūkanų normų produktų kainos priedas yra vienas didesnių ES (0,7 proc. p.), tačiau gali būti paaiškinamas kaip papildomas kainos priedas klientui už kredito davėjo apsidraudimo nuo palūkanų normų rizikos, esant mažai tokių produktų apimčiai ir mažai konkurencijai šio produkto rinkoje. Pastebėtina, kad tam tikrais atvejais fiksuotoji palūkanų norma gali būti ir mažesnė už kintamąją – kai būsto paskola yra siejama su pigesniu ilgalaikiu finansavimu, o ne papildomais apsidraudimo nuo palūkanų normų rizikos produktais. Tokios tendencijos pastebimos šalyse, kur finansų sektorius yra labiau išsivystęs ir teikiant būsto paskolas dalyvauja ne tik kredito įstaigos, bet ir draudimo bendrovės, investiciniai fondai ir pan. bei yra didesnės galimybės pasinaudoti pakeitimo vertybiniais popieriais galimybėmis.

**Lietuvoje vartotojo galimybės pasirinkti jam tinkamą produktą – paskolą su fiksuotąja ar kintamąja palūkanų norma – yra apribotos.** Palūkanų normų fiksavimą ilgesniam nei 12 mėn. laikotarpiui siūlo tik keli rinkos dalyviai, kurie dažniausiai nedaro to aktyviai. Esant fiksuotųjų palūkanų normų kainos priedui, šis produktas Lietuvoje nebuvo itin populiarus, tačiau ilgai itin susitraukus fiksuotųjų palūkanų normų produkto pasiūlai, susidarė tokia situacija, kad vartotojams galimai nebuvo siūlomas fiksuotų tam tikram laikotarpiui palūkanų normos produktas ir vartotojai negalėjo pasinaudoti galimybe galimai palankesniu metu užfiksuoti palūkanų normą tam tikram laikotarpiui, nors tokios tendencijos buvo stebimos ne vienoje ES šalyje. Dėl to galima teigti, kad Lietuvoje šiuo metu yra susiformavęs fiksuotųjų palūkanų normų būsto paskolų paslaugos nepakankamumas, kurį reikėtų spręsti naudojant papildomas priemones.

**Atsižvelgiant į šias išvadas, Lietuvos banko vertinimu, tinkamiausios veiksmų kryptys yra užtikrinti vartotojui galimybę rinktis tarp kintamųjų palūkanų ir fiksuotųjų (tam tikrą laikotarpį) palūkanų normų produktų ir kartu užtikrinti vartotojui prieinamą pakankamą informaciją, kuria remiantis jis galėtų priimti jam priimtinausią sprendimą dėl palūkanų normų rūšies.**

***2.4.1. Įpareigoti kredito davėją prieš sudarant būsto paskolos sutartį pasiūlyti vartotojui bent dvi alternatyvas: galimybę rinktis būsto paskolą su kintamąja palūkanų norma ir galimybę rinktis būsto paskolą su bent 5 m. fiksuota ir pagrįsta palūkanų norma arba kartu su palūkanų normų svyravimo draudimo bent 5 m. produktu pagrįsta kaina***

Siekiant užtikrinti vartotojui galimybę rinktis tarp kintamųjų palūkanų ir fiksuotųjų (tam tikrą laikotarpį) palūkanų normų produktų ir atsižvelgiant į mažą fiksuotųjų ir fiksuotų tam tikrą laikotarpį palūkanų normų produktų pasiūlą Lietuvoje, siūlome SNTSKĮ įtvirtinti nuostatą, pagal kurią **kredito davėjai turėtų pareigą, prieš sudarydami būsto paskolos sutartį su vartotoju, pasiūlyti vartotojui bent dvi būsto paskolai taikytinos palūkanų normų rūšies pasirinkimo alternatyvas: galimybę rinktis būsto paskolą su kintamąja palūkanų norma ir galimybę rinktis būsto paskolą su bent 5 m. fiksuota palūkanų norma pagrįsta kaina arba kartu su palūkanų normų svyravimo draudimo bent 5 m. produktu pagrįsta kaina.**

Galimybė pasirinkti kredito palūkanų normos rūšį vartotojui turėtų būti suteikiama duodant jam pakankamai laiko alternatyvoms apsvarstyti ir įvertinti, ir tai turėtų būti daroma anksčiau, nei vartotojui būtų pateikiamas kredito davėjo įpareigojantis pasiūlymas suteikti kreditą. Kredito davėjo teikiamame pasiūlyme, analogiškai kaip ir pateikiant bendro pobūdžio informaciją, turėtų būti ši informacija: tam tikram laikotarpiui fiksuotos kredito palūkanų normos ir kintamosios kredito palūkanų normos aprašymai, nurodant esminius šių kredito palūkanų normos skirtumus, sandarą ir jų apskaičiavimo tvarką bei nurodant galimas pasekmes kredito gavėjui. Palūkanų normų fiksavimo tam tikram laikotarpiui atveju turėtų būti aiškiai nurodoma, kad palūkanų norma nėra pastovi visą paskolos laikotarpį, ir išdėstoma, kaip būtų nustatoma palūkanų norma fiksavimo laikotarpiui pasibaigus: nurodyta procedūra, kaip kredito gavėjas galės vėl pasirinkti kredito palūkanų normų rūšį – kitą palūkanų fiksavimo laikotarpį taikomą pastovią palūkanų normą ir kokia bus fiksavimo laikotarpio trukmė bei kokia kintamoji kredito palūkanų norma, t. y. marža ir kintamosios dalies indeksas, būtų taikoma pasibaigus palūkanų normų fiksavimo tam tikram laikotarpiui, jeigu su kredito davėju nepavyktų susitarti dėl kito palūkanų fiksavimo laikotarpio. Kredito davėjas privalėtų iš anksto informuoti kredito gavėją apie artėjančią palūkanų normų fiksavimo laikotarpio pabaigą ir nurodyti, kokių veiksmų vartotojas turėtų imtis, norėdamas pasirinkti toliau taikomą palūkanų normą.

**SNTSKĮ galėtų būti įtvirtinama bendro pobūdžio nuostata, kad tokio produkto kaina turėtų būti pagrįsta ir nepažeisti kredito gavėjo ir kredito davėjo interesų pusiausvyros.** Kredito davėjas turėtų užtikrinti, kad reikalui esant galės pagrįsti kainą – paaiškinti, kaip į ją įeina produkto administravimo, finansavimo sąnaudos ir pan., tačiau tai nereiškia, kad kredito davėjas, teikdamas pasiūlymą vartotojui, turėtų pareigą vartotojui pateikti detalią kainos sandarą.

Visiems kredito davėjams taikomas reikalavimas siūlyti palūkanų normų fiksavimo laikotarpį ar palūkanų normų svyravimo draudimo produktą šiek tiek didintų paskolų administracines sąnaudas, tačiau laukiama vertė, vartotojui užtikrinus pasirinkimo galimybę, būtų reikšmingesnė. Prisitaikymo prie reikalavimų sąnaudos, ypač mažesniems ir mažesnę būsto paskolų rinkos dalį užimantiems dalyviams, galėtų būti sumažintos nustačius ilgesnį pereinamąjį laikotarpį.

Alternatyva palūkanų normų fiksavimui tam tikram laikotarpiui galėtų būti papildomi vartotojui pateikiami palūkanų normų svyravimo draudimo produktai, pvz., tam tikram laikotarpiui taikoma viršutinė palūkanų normos riba – paskolos kintamajai palūkanų normai viršijus šią ribą, klientui būtų taikoma sutarta palūkanų normų reikšmė.

#### ***2.4.2. Sukurti viešai prieinamą išsamią būsto paskolos alternatyvų skaičiuoklę ir informuoti visuomenę apie palūkanų normų fiksavimo privalumus ir trūkumus***

**Siekiant didinti informacijos prieinamumą vartotojui ir suteikti galimybes kuo tiksliau įvertinti įvairias būsto paskolų alternatyvas ir didinti finansinį raštingumą, taip pat skatinti refinansavimo aktyvumą (daugiau žr. 3 skyriuje), galėtų būti sukurta bendra ir vartotojams nemokamai, be apribojimų pasiekiamą išsami būsto paskolos pasiūlymų palyginimo skaičiuoklė.** Joje turėtų būti įdiegti ir paaiškinti pagrindinių paskolos parametrų, gražinimo grafiko, ASN taikomi reikalavimai, kintamųjų ar fiksuotųjų palūkanų normų pasirinkimai, paaiškinti jų privalumai ir trūkumai bei rizikos, pateikta informacija apie rinkoje vyraujančias vidutines įvairių parametrų (pvz., paskolos maržos) reikšmes. Nors atskiros kredito įstaigos dažniausiai turi savo sukurtas preliminaras būsto paskolų skaičiuokles, jos būna paprastesnės, su mažiau pasirinkimų ir pritaikytos prie

konkreto kredito davėjo būsto paskoloms taikomų sąlygų, dažniausiai orientuotos į maksimalios paskolos sumos arba kredito mėnesio įmokos apskaičiavimą. Ši bendra skaičiuoklė nuo rinkos dalyvių jau įdiegtų skaičiuoklių skirtusi joje įdiegtų pasirinkimų ir paaiškinimų išsamumu ir galimybe palyginti kelių kredito davėjų pasiūlymus pagal daugiau kriterijų, pvz., per visą paskolos laikotarpį sumokamą palūkanų sumą arba visą paskolos refinansavimo naudą.

Skaičiuoklės sukūrimas ir tolesnis palaikymas galėtų būti įgyvendinamas viešajame sektoriuje, pvz., Lietuvos banke, arba kaip Visuomenės finansinio raštingumo plano dalis, bendradarbiaujant privačiajam ir viešajam sektoriui.

Kita alternatyva galėtų būti detalesnės gairės rinkos dalyviams, numatant, kokie elementai turėtų būti įdiegiami jų pateikiamose būsto paskolų skaičiuoklėse, kad vartotojas galėtų detaliau įvertinti skirtumus tarp būsto paskolų su kintamąja palūkanų norma ir fiksuojant palūkanų normą tam tikram laikotarpiui, tačiau toks kelias lemtų didesnes sąnaudas visiems rinkos dalyviams ir ne taip efektyviai padėtų pasiekti papildomų tikslų, tokių kaip vartotojo edukacija apie skirtingų būsto paskolų elementų privalumus ir trūkumus bei refinansavimą.

Be to, visuomenei šiuo metu pasiekiamą nedaug informacijos apie palūkanų normų fiksavimo naudą ir trūkumus ir kaip paskolos gavėjui įvertinti palūkanų fiksavimo galimą naudą konkrečiu laikotarpiu. Lietuvos bankas planuoja skirti dėmesio visuomenės informavimui, tai būtų ypač aktualu, jei būtų nustatytas 2.4.1 skyrelyje aprašytas įpareigojimas kredito davėjui pasiūlyti paskolos palūkanų normų fiksavimo alternatyvą.

### ***2.4.3. Peržiūrėti SNTSKĮ nuostatas dėl fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimo ir dėl jos kainodaros atskleidimo***

Atsižvelgiant į aptartą teisinį reguliavimą tam tikram laikotarpiui fiksuotų palūkanų normų srityje Lietuvoje, **siūloma pakeisti SNTSKĮ įtvirtintą fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimą, nustatant, kad fiksuotoji kredito palūkanų norma būtų laikoma kredito davėjo ir kredito gavėjo susitarta viena kredito palūkanų norma, nustatyta visai kredito sutarties trukmei, arba kelios kredito palūkanų normos tam tikriems laikotarpiams**, išimtinai taikant fiksuotą konkrečią palūkanų procentų dalį.

Pakeitus SNTSKĮ įtvirtintą fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimą, SNTSKĮ turėtų būti įtvirtintas reikalavimas, kad, tais atvejais, kai teikiamas kreditas, kurio palūkanų norma yra fiksuotoji (tam tikrą laikotarpį), kredito sutartyje taip pat turi būti nurodytas kredito davėjo taikomos maržos dydis ir kintamoji palūkanų normos dalis, t. y. kintamoji kredito palūkanų norma, kuri bus taikoma pasibaigus tam tikram fiksavimo laikotarpiui, jeigu kredito sutarties šalys nesusitars dėl tolesnio kredito palūkanų normos fiksavimo. Pasiūlymas įtraukti privalomą kredito sutarties nuostatą, kad kredito gavėjas imdama paskolą iš anksto žinotų, kokia kintamoji palūkanų norma jam būtų taikoma pasibaigus tam tikram fiksavimo laikotarpiui, atitiktų taikomą rinkos praktiką ir užtikrintų, kad vartotojas būtų informuotas apie tai, kokia kredito palūkanų norma jam bus taikoma, jeigu su kredito davėju nepavyktų susitarti dėl kito palūkanų fiksavimo laikotarpio.

Taip pat, pakeitus SNTSKĮ įtvirtintą fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimą, turėtų būti patikslintos (pakeistos) ir kitos su šios sąvokos apibrėžimo pakeitimu susijusios SNTSKĮ ir ASN nuostatos, pvz., kompensacijos kredito davėjui gražinant paskolą ar jos dalį anksčiau nustatyto termino taikymas (SNTSKĮ 20 str. 4 dalis), reikalavimas taikyti kredito palūkanų normos jautrumo testą (ASN 22 punktą) ir kt.

### 3. BŪSTO PASKOLŲ REFINANSAVIMAS

#### 3.1. REFINANSAVIMO AKTUALUMAS LIETUVOJE IR SPRENDIMUI REFINANSUOTI PASKOLĄ ĮTAKĄ DARANTYS VEIKSNIAI

**Pagrindinis refinansavimo tikslas yra palengvinti turimų pagal vieną ar kelias kredito sutartis prisiimtų finansinių įsipareigojimų vykdymą, t. y. sumažinti pagal kredito sutartį mokėtinas įmokas.** Tačiau refinansavimo prieinamumas taip pat svarbus palūkanų normų fiksavimo kontekste. Paskolų refinansavimui palanki aplinka galėtų prisidėti prie pinigų politikos perdavimo mechanizmo efektyvumo, esant reikšmingesnei paskolų su fiksuota ar tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma daliai. Jeigu vartotojams nėra suteikiamos galimybės pakeisti turimos paskolos palūkanų normą ar maržą, sumažėjus centrinio banko palūkanų normoms, namų ūkių vartojimas būtų ribojamas ir būtų mažinamas laisvinamosios pinigų politikos perdavimo mechanizmas. Taigi, svarstant fiksuotųjų palūkanų normų produkto prieinamumo didinimą, svarbu kartu užtikrinti prieinamas refinansavimo paslaugas, taip pat galimybę vartotojo iniciatyva ir pagrįstomis kuo mažesnėmis sąnaudomis vartotojui nustatyti naują (t. y. pakeisti esamą) turimo kredito palūkanų normą. Tolesnėje analizėje refinansavimas apibrėžiamas kaip naujo kredito ėmimas, siekiant padengti anksčiau paimtą vieną ar kelis kreditus su NT įkeitimu, tačiau nagrinėjama problematika ir pasiūlymai taip pat nukreipti į galimybę vartotojo iniciatyva siekti iš naujo įvertinti ir sumažinti jau turimo kredito palūkanų normą (esant tam tikram laikotarpiui fiksuotai palūkanų normai) arba maržą (esant kintamajai palūkanų normai).

**Lietuvoje būsto paskolų refinansavimas nėra paplitęs.** Tikslų refinansavimo masto įvertinimą riboja duomenų trūkumas, tačiau, remiantis 2020 m. Lietuvos banko atliktos vartotojų ir kredito davėjų apklausos duomenimis, refinansavimo mastai Lietuvoje nėra dideli – pavieniai kredito davėjai nurodė, kad per metus refinansavo nuo 20 iki 50 būsto kreditų.

**Lietuvos banko 2020 m. atliktoje vartotojų ir kredito davėjų apklausoje<sup>19</sup> tarp sprendimą paskolos nerefinsuoti nulemiančių veiksnių namų ūkiai dažniausiai įvardino su refinansavimo procesu siejamas sąnaudas, proceso sudėtingumą bei rinkos sąlygas.** Beveik 40 proc. apklaustų namų ūkių nurodė su refinansavimu susijusius mokesčius kaip priežastį, kuri nulemtų jų sprendimą nerefinsuoti būsto paskolos. Jaunesnio amžiaus (18–29 m.) respondentai įvardijo refinansavimo proceso sudėtingumą. 30–49 m. amžiaus namų ūkiai nurodė, kad nenorėtų refinansuoti turimos būsto paskolos dėl to, kad kitos kredito įstaigos nesiūlo geresnių kredito sutarties sąlygų.

**Remiantis apklausos duomenimis, refinansuoti turimą būsto paskolą namų ūkius skatintų pigesnis refinansavimo procesas, galimybė palyginti skirtingų kredito teikėjų siūlomas sąlygas bei galimybė gauti refinansavimo paslaugas „iš vieno rankų“, t. y. dalyvaujant tarpininkui.** 39 proc. apklaustųjų nurodė, kad mažesnės refinansavimo sąnaudos paskatintų juos refinansuoti turimą būsto kreditą. Taip pat minimos būsto paskolų palyginimo platformos ir galimybė gauti refinansavimo paslaugas per tarpininką. Šios priemonės atitinkamai didintų informacijos apie refinansavimo galimybes prieinamumą ir lengvintų refinansavimo procesą.

**Kredito davėjai kaip pagrindinę refinansavimo kliūtį nurodo refinansavimo sąnaudas ir teigia, kad refinansavimą paskatintų būsto paskolų palyginimo platformos ir aiškesnė informacija apie refinansavimo galimybes.** Nors teisinių kliūčių būsto paskolų

<sup>19</sup> Lietuvos bankas 2020 m. yra atlikęs vartotojų ir kredito davėjų apklausą, kurios tikslas buvo įvertinti esamą refinansavimo procesą, priežastis, dėl kurių refinansuojamos būsto paskolos, ir refinansavimo skatinimo galimybes. Apklausos rezultatais remiamasi šiame dokumente.



refinansavimui Lietuvoje nėra, kredito įstaigos nurodė, kad vartotojai refinansavimo galimybėmis domisi vangiai. Patys kredito davėjai aktyviai neskatina vartotojų refinansuoti turimas būsto paskolas ir mano, kad refinansavimas turėtų būti skatinamas gerinant vartotojų finansinį raštingumą ir pateikiant aiškią informaciją apie refinansavimo procesą. Tačiau net 63 proc. apklaustų kredito įstaigų mano, kad vartotojai būtų labiau linkę refinansuoti būsto paskolas, jeigu refinansavimo procesas būtų pigesnis.

**Apklauso rezultatai parodė, kad didinti būsto kredito refinansavimo paslaugų prieinamumą padėtų galimybė namų ūkiams palyginti siūlomų paskolų sąlygas, prieinama ir suprantamai pateikta informacija apie būsto paskolos refinansavimo procesą, bei mažesnės refinansavimo sąnaudos.** Atsižvelgiant į tai, po atliktos apklausos buvo parengta informacija apie refinansavimo procesą ir refinansavimo galimybes<sup>20</sup>, apie ją reguliariai primenama visuomenei.

### 3.2. TEISINIS REGULIAVIMAS

Lietuvoje būsto paskolų refinansavimo procesui nėra taikomas specifinis reguliavimas (to nenumato nei MCD, nei SNTSKI), tačiau, kaip buvo minėta pirmiau, refinansavimas turėtų būti vertinamas kaip naujos kredito sutarties sudarymas, todėl tokiai kredito sutarčiai turėtų būti taikomi visi SNTSKI ir ASN reikalavimai. Tai reiškia, kad naujo kredito lėšomis padengęs (grąžinęs) turimą kreditą (ar kelis kreditus), vartotojas atlieka kredito grąžinimą anksčiau nustatyto kredito grąžinimo termino. Iš esmės refinansavimo tvarka (procesas) nuo įprasto kredito suteikimo proceso (paraiškų surinkimo, vartotojų kreditingumo vertinimo, sprendimo suteikti kreditą priėmimo ir kt.) neturėtų skirtis, tačiau papildomai vartotojas turi pateikti pirmojo kreditoriaus išduotą pažymą – sutikimą dėl antrinės (paskesnės) hipotekos ir patvirtinimą apie skolos likutį, ir vėliau vartotojas privalo pasirinkti pirminės hipotekos išregistravimu.

Kredito refinansavimas susideda iš dviejų aspektų – kredito grąžinimo nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui ir kreipimosi dėl naujo kredito suteikimo (apie kompensaciją dėl kredito grąžinimo nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui plačiau žr. šio dokumento 2.3.2 skyrelį).

Daugumoje ES valstybių būsto paskolų refinansavimui taip pat nėra taikomas atskiras teisinis reguliavimas. Tačiau išsiskiria kelios šalys, kuriose vyriausybė ar centrinis bankas tikslingai siekė didinti refinansavimo prieinamumą (žr. 2 intarpą). Vis dėlto sunku teigti, kad refinansavimo mastai priklauso tik nuo proceso teisinio reguliavimo. Europoje esama atvejų, kai, nepaisydami didelių refinansavimo sąnaudų, vartotojai imasi refinansuoti turimą būsto kreditą. Dažnai tai gali būti paaiškinama didesne kredito įstaigų konkurencija ir aukštesniu vartotojų finansinio raštingumo lygiu.

#### 2 intarpas. KITŲ ŠALIŲ PATIRTIS SKATINANT BŪSTO PASKOLŲ REFINANSAVIMĄ

**Italija.** 2007 m. Italijos vyriausybė priėmė teisės aktą, kuriuo buvo panaikinti beveik visos su refinansavimu susijusios sąnaudos ir palengvintas refinansavimo procesas. Skolininkams suteikta teisė turimą būsto paskolą perkelti pas kitą kredito teikėją be papildomų mokesčių ir be esamo kredito teikėjo leidimo. Skaičiuojama, kad šie pokyčiai fiksuotųjų būsto paskolų turėtojams galėjo padėti sutaupyti iki 8 proc. paskolos vertės. Tačiau svarbu paminėti, kad finansinio raštingumo trūkumas lėmė tai, kad didžioji dalis skolininkų su fiksuotųjų palūkanų normų paskolomis nepasinaudojo refinansavimo galimybe (Bajo ir Barbi, 2015).

<sup>20</sup> [Kas yra kredito refinansavimas ir ar galiu refinansuoti savo kreditą?](#)

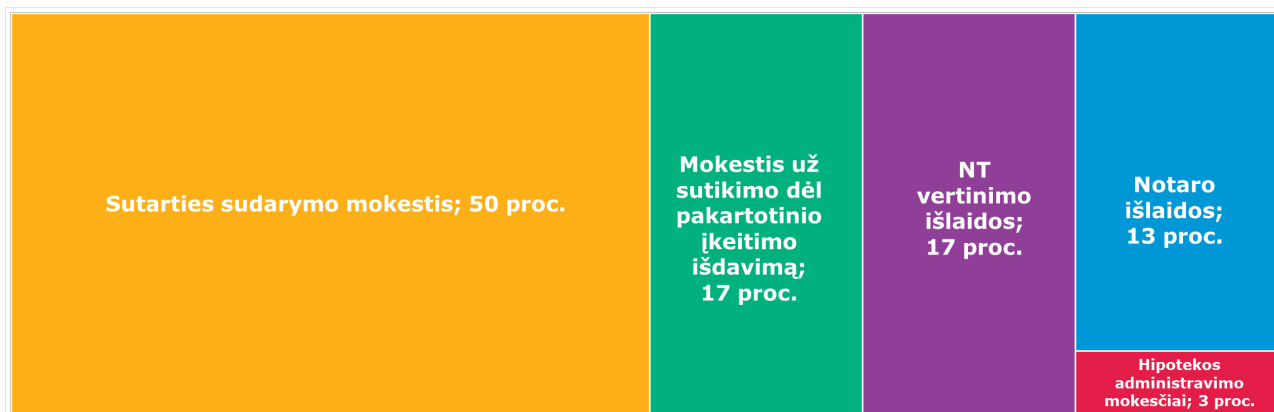
**Ispanija.** Naujasis (t. y. paskolą refinansuojantis) kredito davėjas yra įpareigotas sumokėti visus mokesčius, susijusius su paskolos teikėjo pakeitimu, išskyrus taikomas turto vertės nustatymui. Taip pat naujasis kredito davėjas kompensuoja pirminio paskolos teikėjo patirtas paskolos išdavimo ir nutraukimo sąnaudas.

**Airija.** Nuo 2019 m. įsigaliojo taisyklės, palengvinančios kredito teikėjo keitimo procesą. Naujuose nuostatuose įteisintas 10 d. laikotarpis nuo prašymo pateikimo, per kurį naujasis kredito teikėjas turi nuspręsti, ar suteiks kreditą. Taip pat paminėtina, kad tai ne pirmoji priemonė, kuria buvo siekiama lengvinti kredito davėjo keitimo procesą. Vartotojų apsaugos kodekso nuostatuose kredito teikėjai įpareigoti kas metus informuoti klientus, kurių būsto paskolų palūkanos yra kintančios, apie jiems praeitu laikotarpiu taikytas palūkanų normas ir alternatyvias būsto kredito sąlygas, kurios galėtų būti finansiškai palankios klientui. Klientams, kurių būsto paskolų palūkanų fiksavimas baigsis po 60 d., kredito davėjas turi pateikti po šio laikotarpio galimus variantus. Šios priemonės gali padėti skolininkams tiksliau įvertinti jiems prieinamas refinansavimo galimybes, bei prisideda prie konkurencijos didinimo kredito teikėjų sektoriuje.

### 3.3. REFINANSAVIMO SĄNAUDŲ IR NAUDOS ANALIZĖ

**Būsto paskolos refinansavimo sąnaudos susideda iš paskolos grąžinimo, sutikimo dėl pakartotinio turto įkeitimo kitam kredito davėjui išdavimo ir naujos kredito sutarties sudarymo mokesčių.** Sudarant naują paskolos sutartį su NT įkeitimu vartotojas taip pat patiria sąnaudas dėl įkeičiamo NT vertinimo, hipotekos registravimo ir notaro paslaugų. 12 pav. grafiškai pateikiama šių mokesčių dalis refinansavimo sąnaudose, refinansuojant 90 tūkst. Eur paskolą, neatsižvelgiant į galimus kompensacijos dėl išankstinio paskolos grąžinimo mokesčius. Naujos kredito sutarties sudarymo mokestis gali sudaryti iki 50 proc. refinansavimo sąnaudų. Atvejais, aptartais šio dokumento 2.3.2 skyrelyje, mokestis dėl išankstinio būsto kredito grąžinimo gali sudaryti 75 proc. refinansavimo sąnaudų sumos. Svarbu pabrėžti, kad skirtingų kredito davėjų taikomi naujos būsto paskolos sutarties sudarymo įkainiai skiriasi ir įprastai sudaro nustatytą procentinę suteikiamos paskolos dalį. Be to, didžiąją dalį šių sąnaudų sudaro mokesčiai, kurie nėra reguliuojami ir yra nustatomi pačių kredito davėjų.

**12 pav. Refinansavimo sąnaudų sandara neatsižvelgiant į išankstinio grąžinimo mokesčius**



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

**Refinansavimo atsipirkimas priklauso nuo refinansuojamo būsto kredito dalies dydžio, likusios kredito trukmės, pradinės maržos bei naujosios maržos**



**(refinansuojant paskolą su kintamąja palūkanų norma) arba palūkanų normų skirtumo (refinansuojant būsto paskolą su fiksuotąja palūkanų norma).** Analizuojami du būsto kredito refinansavimo scenarijai, kurių pagrindinės prielaidos nurodytos 1 lentelėje. Scenarijuose naudoti paskolų, trukmės ir maržos dydžiai pasirinkti siekiant iliustruoti skirtingų savybių būsto paskolų refinansavimo atsipirkimą, atsižvelgiant į rinkoje siūlomas būsto kredito sąlygas. Refinansavimo sąnaudas sudarančių mokesčių dydžiai pasirinkti įvertinus kredito davėjų Lietuvoje taikomus LR teisingumo ministro įsakymu bei LR Vyriausybės nutarimu nustatytus įkainių dydžius (žr. 2 lentelę). Refinansavimo finansinė nauda apibrėžiama kaip skirtumas tarp esamos paskolos likusios nominaliosios mokėtinos palūkanų sumos per visą likusią paskolos trukmę ir mokėtinos palūkanų sumos per visą paskolos trukmę po refinansavimo bei 2 lentelėje nurodytų refinansavimo sąnaudų. Vertinant refinansavimo atsipirkimą, laikome, kad refinansavimas finansiškai naudingas, jei apskaičiuota finansinė nauda yra bent 1 000 Eur, tačiau pastebėtina, kad reali refinansavimo nauda gali būti mažesnė, atsižvelgiant į infliaciją. Be to, vartotojas turėtų atsižvelgti ir į savo laiko sąnaudas bei įvairias sutarties sąlygas (palankias ir ne tokias palankias), kurios naujoje sutartyje gali būti kitokios.

1 lentelė. Analizuotų būsto kredito refinansavimo scenarijų prielaidos: paskolos parametrai

Scenarijus	Pirminės paskolos dydis	Trukmė	Pradinė marža	Refinansuojamos paskolos dydis	Prieš refinansuojant likusi trukmė
<b>I</b>	47 tūkst. Eur	23 m.	2,4 %	~42 tūkst. Eur	20 m.
<b>II</b>	100 tūkst. Eur	30 m.	2,4 %	~91 tūkst. Eur	27 m.

2 lentelė. Analizuotų būsto kredito refinansavimo scenarijų prielaidos: refinansavimo sąnaudos

Mokestis už sutikimo dėl pakartotinio turto įkeitimo kitam kreditoriui išdavimą	Išankstinio gražinimo mokestis	Sutarties sudarymo mokestis	NT vertinimo išlaidos	Hipotekos įregistravimo mokestis	Hipotekos išregistravimo mokestis	Notaro išlaidos
150 Eur	3 % gražinamos sumos	0,5 % sutarties sumos	150 Eur	8,6 Eur	8,6 Eur	0,3 % objekto vertės (≤144,81 Eur)

**Refinansavimo finansinė nauda priklauso nuo daugelio paskolos parametrų, tačiau apibendrinus, kintamųjų palūkanų atveju galėtų užtekti 0,2–0,4 proc. p. palūkanų maržos sumažėjimo, kad refinansavimas atsipirktų.** Refinansavimo finansinė nauda (išreikšta absoliučiaja suma) mažesnė esant mažesniai kredito likučiui ir likusiai trukmei. Pagal I scenarijų, gražinant paskolą su kintamąja palūkanų norma, reikalingas 0,4, o su fiksuotąja palūkanų norma – 0,7 proc. p. maržos sumažėjimas (žr. 3 lentelę). Pagal II refinansavimo scenarijų, gražinant paskolą su fiksuotąja palūkanų norma, refinansavimo atsipirkimą užtikrintų 0,4 proc. p. mažesnė naujoji marža, o paskolos su kintamąja palūkanų norma atveju – 0,2 (0,3) proc. p. sumažėjimas, jei paskola gražinama anuitetiniu (linijiniu) būdu. Apibendrinant, gražinant paskolą linijiniu būdu reikalingas mažesnis maržos sumažėjimas, palyginti su anuitetiniu gražinimu. Būsto kredito su fiksuotąja palūkanų norma refinansavimo atsipirkimui reikalingas gerokai didesnis maržos sumažėjimas, nes prie refinansavimo sąnaudų prisideda mokestis už išankstinį kredito gražinimą.

3 lentelė. Refinansavimo nauda pagal I scenarijaus prielaidas

	Paskola gražinama <b>anuitetiniu</b> būdu	Paskola gražinama <b>linijiniu</b> būdu
--	---	---

Palūkanų marža (%)	Su <b>kintamąja</b> palūkanų norma	Su <b>fiksuotąja</b> palūkanų norma	Su <b>kintamąja</b> palūkanų norma	Su <b>fiksuotąja</b> palūkanų norma
2,3	-145 Eur	-1 412 Eur	-218 Eur	-1 444 Eur
2,2	342 Eur	-925 Eur	193 Eur	-1 033 Eur
2,1	826 Eur	-441 Eur	603 Eur	-623 Eur
2,0	1 307 Eur	40 Eur	1 014 Eur	-213 Eur
1,9	1 786 Eur	519 Eur	1 424 Eur	198 Eur
1,8	2 262 Eur	995 Eur	1 834 Eur	608 Eur
1,7	2 735 Eur	1 468 Eur	2 245 Eur	1 019 Eur

4 lentelė. Refinansavimo nauda pagal II scenarijaus prielaidas

Palūkanų marža (%)	Paskola gražinama <b>anuitetiniu</b> būdu		Paskola gražinama <b>linijiniu</b> būdu	
	Su <b>kintamąja</b> palūkanų norma	Su <b>fiksuotąja</b> palūkanų norma	Su <b>kintamąja</b> palūkanų norma	Su <b>fiksuotąja</b> palūkanų norma
2,3	626 Eur	-2 074 Eur	325 Eur	-2 375 Eur
2,2	2 135 Eur	-565 Eur	1 544 Eur	-1 156 Eur
2,1	3 633 Eur	933 Eur	2 763 Eur	63 Eur
2,0	5 120 Eur	2 420 Eur	3 981 Eur	1 281 Eur
1,9	6 596 Eur	3 896 Eur	5 200 Eur	2 500 Eur
1,8	8 061 Eur	5 361 Eur	6 419 Eur	3 719 Eur
1,7	9 515 Eur	6 815 Eur	7 638 Eur	4 938 Eur

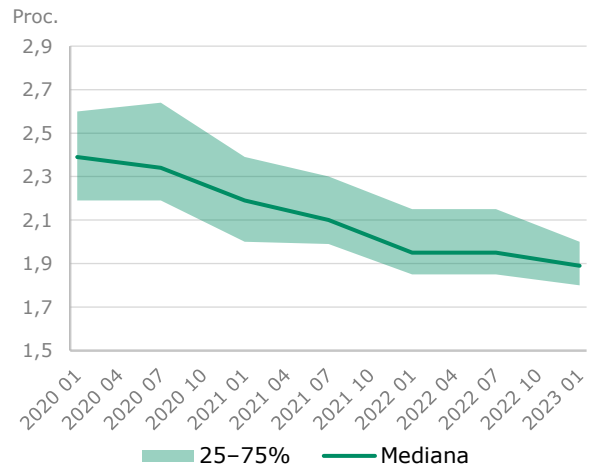
**Dėl pastaruoju metu mažėjusių ir toliau mažėjančių būsto paskolų maržų, tikėtina, nemažai daliai būsto paskolų turėtojų gali būti susidariusios palankios aplinkybės refinansuoti paskolą.** Vidutinė naujų paskolų palūkanų norma, o kartu ir paskolos marža augo 2018–2020 m. iki apie 2,5 proc. (žr. 13 pav.), o nuo 2020 m. gegužės mėn. pradėjo mažėti. Būsto paskolų maržų mediana nuo pasiekto aukščiausio taško 2020 m. gegužės mėn. yra sumažėjusi apie 0,55 proc. p. ir 2023 m. kovo mėn. siekė 1,85 proc. (žr. 14 pav.). Būsto paskolos, suteiktos 2018–2021 m., t. y. didesnių maržų laikotarpiu, sudaro apie 44 proc. esamo būsto paskolų portfelio, taigi nemažai daliai būsto paskolų turėtojų būsto paskolos refinansavimas šiuo metu galėtų būti finansiškai naudingas dėl palankių maržos mažėjimo tendencijų. Be to, mokant paskolos gražinimo įmokas ir augant namų ūkio pajamoms ir būsto kainai, paskolos rodikliai, tokie kaip LTV, DSTI, likutinė trukmė, mažėja, tad refinansuojamos paskolos marža galėtų būti mažesnė ir dėl sumažėjusios paskolos rizikos.

**13 pav. Naujų būsto paskolų susitarimų palūkanų norma**



Šaltinis: Lietuvos bankas.

**14 pav. Būsto paskolų su kintamąja palūkanų norma vidutinė marža ir sklaidos rodikliai**



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

### 3.4. PASIŪLYMAI DĖL REFINANSAVIMO SKATINIMO IR KITI SUSIJĘ PASIŪLYMAI

#### 3.4.1. Didinti informacijos apie refinansavimo procesą sklaidą

Lietuvos banko Finansinio raštingumo centras šiuo metu jau skleidžia informaciją apie būsto paskolų refinansavimo procesą<sup>21</sup>. Pagrindiniai teikiamos informacijos aspektai apima vartotojų teises refinansuoti kreditą bei veiksnius, kuriuos vartotojai skatinami įvertinti prieš priimdami sprendimą refinansuoti turimą kreditą. Ši informacija ir toliau bus palaikoma ir naujinama, atsižvelgiant į aktualijas, o atsiradus naujų skelbiamų duomenų ir įrankių (žr. 3.5.2 ir 2.4.2 skyreliuose esančius pasiūlymus dėl paskolų maržų statistikos ir būsto paskolų skaičiuoklės, 3.4 skyrelyje pateiktos analizės rezultatus), apimtų ir informacijos apie juos platinimą.

#### 3.4.2. Skelbti būsto paskolų maržų ir palūkanų normų sklaidos statistiką

Lietuvos bankas jau yra suplanavęs šiemet skelbti detalesnę 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., remiantis Paskolų rizikos duomenų bazės informacija, kuri leistų vartotojams susidaryti tikslesnį būsto paskolų rinkos vaizdą, įsivertinti galimybes gauti paskolą ar palyginti gautus kredito davėjų siūlymus su rinkoje vyraujančiais parametrais. **Šią medžiagą siūloma papildyti apibendrinta naujų būsto paskolų kintamųjų palūkanų maržų dalies informacija**, kuri padėtų vartotojams preliminariai įvertinti savo turimos paskolos refinansavimo naudą, atsižvelgiant į rinkoje vyraujančias sąlygas, ir galėtų paskatinti aktyviau domėtis refinansavimo galimybėmis.

Sudėtingesnis, bet svarstytinas informacijos pateikimo įrankis galėtų būti Lietuvos banko interneto puslapyje pateikiami interaktyvūs maržų ir palūkanų normų sklaidos paveikslai, atsižvelgiant į įvairias būsto paskolos charakteristikas (dydį, trukmę, kitus rodiklius), su galimybe vartotojui įvesti savo paskolos charakteristikas ir paskolos palūkanų normą ir (arba)

<sup>21</sup> [Kas yra kredito refinansavimas ir ar galiu refinansuoti savo kreditą?](#)

maržą bei pamatyti savo turimos paskolos sąlygų ir kainos atvaizdavimą naujai suteikiamų paskolų kontekste.

### ***3.4.3. Įpareigoti kredito davėjus reguliariai informuoti esamus būsto paskolų gavėjus apie jiems palankias alternatyvias kredito davėjo siūlomas sąlygas***

Remiantis Airijoje įdiegtu reguliavimo pavyzdžiu, svarstytinas siūlymas **kredito davėjus įpareigoti reguliariai informuoti būsto paskolą turintį klientą apie tuo metu kredito davėjo siūlomas alternatyvias būsto kredito sąlygas (pvz., maržą), kurios gali būti finansiškai palankios klientui.** Informavimas galėtų vykti, pvz., kas metus arba artėjant palūkanų normų perskaičiavimo arba keitimo dienai, bet ne vėliau kaip likus 2 mėn. iki jos. Tokia informacija vartotojams suteiktų galimybę siekti pagerinti turimo kredito sąlygas, net ir aktyviai neieškant tokios informacijos, ir galėtų padėti vartotojams tiksliau įvertinti jiems prieinamas kredito refinansavimo galimybes nekeičiant kredito davėjo arba kreiptis į savo kredito davėją su prašymu peržiūrėti taikomą kintamosios palūkanų normos maržą arba taikomą palūkanų normą ir pakeisti esamą kredito sutartį.

Vis dėlto toks reikalavimas reikštų papildomas būsto paskolų administravimo sąnaudas ir todėl gali didinti būsto paskolų kainą, be to, gali būti nepakankami tikslus ir kelti nesusipratimų tarp kredito gavėjo ir kredito davėjo, jei kredito gavėjas suprastų informaciją kaip jam taikomą palūkanų normą arba kredito davėjo pasiūlyta nauja palūkanų norma dėl kokių nors objektyvių priežasčių reikšmingai skirtųsi nuo tos, kuri buvo pateikta vartotojui kredito davėjo reguliariai teikiamoje informacijoje. Be to, tai reikštų, kad būtų lengviau pasiekama ir pasidalijama informacija apie kiekvieno kredito davėjo suteikiamoms paskoloms (nors ir tam tikrų segmentų) taikomą palūkanų normą ir turėtų būti įvertintas konkurencijos teisės požiūriu.

Alternatyvus ir mažesnėmis sąnaudomis įgyvendinamas sprendimas galėtų būti reguliarius nukreipimas į bendrą visos rinkos informaciją arba interaktyvų įrankį, aprašytus ankstesniame 3.4.2 skyrelyje.

### ***3.4.4. Nustatyti, kad refinansavimo išlaidų sumą gali finansuoti refinansuojantis paskolą kredito davėjas, suteikdamas galimybę paskolos gavėjui išlaidų sumą išsimokėti dalimis***

Paskolos refinansavimo sąnaudos, kurių didžiausią dalį sudaro sudaro naujos kredito sutarties (dažniausiai pas kitą kredito davėją) sudarymo mokestis, nekilnojamojo turto vertinimo išlaidos, mokestis esamam kredito davėjui už sutikimo dėl pakartotinio įkeitimo (hipotekos) išdavimą, gali siekti ir apie 1 000 Eur. Pvz., 90 000 Eur dydžio paskolos refinansavimo išlaidos gali būti apie 890 Eur, 150 000 Eur dydžio paskolos – apie 1 200 Eur. Kad būsto paskolų turėtojams refinansavimo išlaidos nesudarytų reikšmingos finansinės naštos refinansavimo metu, svarstytina nustatyti, kad refinansavimo išlaidų sumą galėtų finansuoti refinansuojantis paskolą kredito davėjas, suteikdamas galimybę paskolos gavėjui išlaidų sumą išsimokėti dalimis, įtraukiant į ją į bendrą kredito kainą.

### ***3.4.5. Nustatyti, kad sutarties keitimo keičiant maržą pas tą patį kredito davėją mokestis negali būti didesnis nei naujos sutarties sudarymo mokestis***

Kai kurie kredito davėjai Lietuvoje (pvz., AB SEB bankas, Akciju sabiedriba „Citadele banka“ Lietuvos filialas) savo klientams taiko didesnę sutarties keitimo mokestį (procentinį dydį nuo kredito sumos), kai yra keičiama paskolos kintamosios palūkanų normos marža, nei naujos paskolos sutarties sudarymo mokestis. Daugumos kitų kredito davėjų sutarties keitimo ir

sutarties sudarymo įkainiai nesiskiria. Didesnis maržos keitimo paskolos sutartyje įkainis nesudaro paskatų vartotojui domėtis ir siekti savo esamos sutarties palūkanų maržos peržiūros, net jei vartotojo rizika būtų sumažėjusi, tad geroji praktika vartotojo apsaugos požiūriu būtų netaikyti skirtingų įkainių naujoms ir keičiamoms sutartims. Dėl to **Lietuvos bankas galėtų nustatyti rekomendaciją kredito davėjams, kad sutarties keitimo pas tą patį kredito davėją mokestis maržos keitimo atveju negali būti didesnis nei naujos sutarties sudarymo mokestis.**

#### 4. PASIŪLYMŲ APIBENDRINIMAS IR KVIETIMAS PAREIKŠTI NUOMONĘ

2.4 ir 3.4 skyreliuose aprašyti pasiūlymai apibendrintai pateikti 5 lentelėje toliau.

5 lentelė. Lietuvos banko pasiūlymų apibendrinimas

Tikslas	Nr.	Siūlymas	Atsakingos institucijos ir organizacijos
<b>Užtikrinti pasirinkimo alternatyvą ir teisinį aiškumą</b>	1	Įpareigoti kredito davėją, prieš sudarant būsto paskolos sutartį, pasiūlyti vartotojui bent dvi alternatyvas: <ul style="list-style-type: none"> <li>galimybę rinktis būsto paskolą su kintamąja palūkanų norma,</li> <li>galimybę rinktis būsto paskolą su bent 5 m. fiksuota ir pagrįsto dydžio palūkanų norma arba kartu su palūkanų normų svyravimo draudimo bent 5 m. produktu pagrįsta kaina</li> </ul>	Finansų ministerija Lietuvos bankas
	2	Peržiūrėti SNTSKĮ nuostatas dėl fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimo ir dėl jos kainodaros atskleidimo.	Finansų ministerija Lietuvos bankas
<b>Mažinti refinansavimo ir palūkanų maržos peržiūros (pas tą patį kredito davėją) išlaidų našta vartotojui</b>	3	Nustatyti, kad refinansavimo išlaidų sumą gali finansuoti refinansuojantis paskolą kredito davėjas, suteikdamas galimybę paskolos gavėjui refinansavimo išlaidų sumą išsimokėti dalimis, įtraukiant į ją į bendrą kredito kainą.	Finansų ministerija Lietuvos bankas
	4	Nustatyti rekomendaciją, kad esamos kredito sutarties keitimo mokestis, keičiant kintamosios palūkanų normos maržą (pas tą patį kredito davėją), negali būti didesnis nei naujos sutarties sudarymo pas tą patį kredito davėją mokestis.	Lietuvos bankas
<b>Gerinti vartotojų informuotumą ir finansinį raštingumą</b>	5	Sukurti viešai prieinamą nepriklausomą ir išsamią būsto paskolos alternatyvų skaičiuoklę.	Lietuvos bankas LBA Finansų ministerija
	6	Didinti informacijos apie ir palūkanų normų fiksavimo privalumus ir trūkumus bei refinansavimo procesą sklaidą.	Lietuvos bankas
	7	Skelbti būsto paskolų maržų ir palūkanų normų sklaidos statistiką, sukurti nepriklausomą interaktyvią priemonę vartotojo ir rinkos būsto paskolų sąlygų palyginimui.	Lietuvos bankas
	8	Įpareigoti kredito davėjus reguliariai informuoti esamus klientus – būsto paskolų gavėjus – apie jiems palankias alternatyvias kredito davėjo siūlomas sąlygas (pvz., palūkanų maržos dydį) arba	Lietuvos bankas Finansų ministerija

		nukreipti į viešą nepriklausomą informaciją (sudarytą pagal septintą pasiūlymą apie rinkos sąlygas).	
--	--	--	--

Išdėstę nustatytas problemas, **kviečiame suinteresuotąsias šalis išsakyti savo nuomonę** dėl nustatytų probleminių aspektų ir Lietuvos banko pasiūlymų. Prašome pareikšti nuomonę šiais klausimais (jais neapsiribojant):

1. Ar pritariate Lietuvos banko pasiūlymams?
2. Ar turėtumėte pasiūlymų dėl konkrečių priemonių, kurios leistų užtikrinti tvarią produktų paskolų su tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma pasiūlą? Jeigu taip, maloniai prašome pasidalyti savo pasiūlymais ir pastebėjimais.
3. Ar turėtumėte pasiūlymų dėl konkrečių priemonių, kurios paskatintų didesnę būsto paskolų refinansavimą ir, esant palankioms aplinkybėms, dažnesnę paskolų palūkanų normų arba maržų mažinimą pagal jau sudarytas kredito sutartis (t. y. pas tą patį kredito davėją)? Jeigu taip, maloniai prašome pasidalyti savo pasiūlymais ir pastebėjimais.
4. Ar, Jūsų nuomone, šiame dokumente yra neaptartų sričių, kurias taip pat reiktų patobulinti siekiant užtikrinti tvarią paskolų su tam tikram laikotarpiui fiksuota palūkanų norma pasiūlą, paskatinti aktyvesnę paskolų refinansavimą? Jeigu taip, maloniai prašome pasidalyti pastebėjimais ir pasiūlymais.