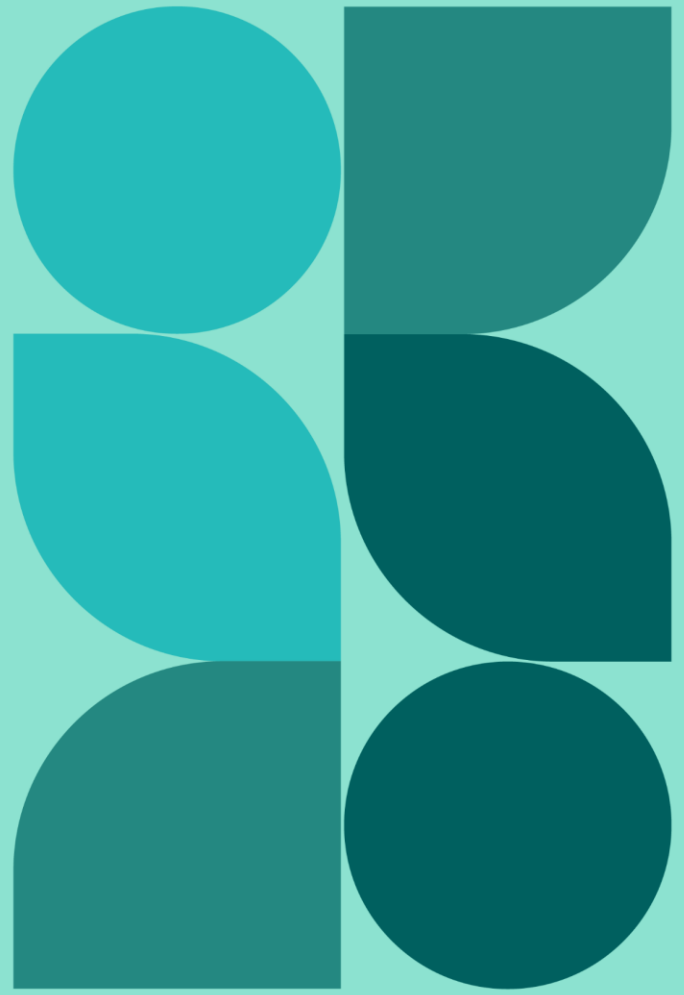
LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Spaudos konferencija

Siūlomi Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai

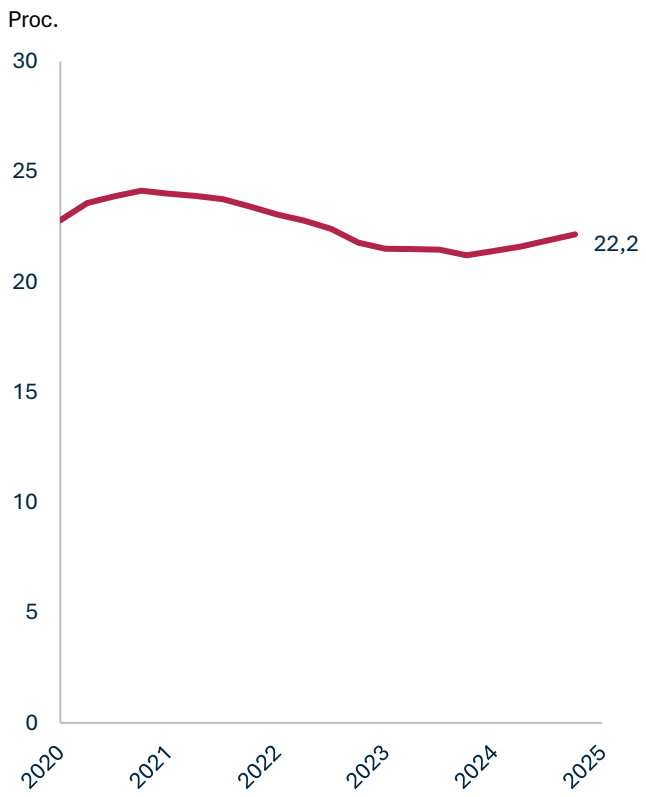
Lietuvos banko valdybos pirmininko pavaduotoja
Julita Varanauskienė

2025 m. liepos 7 d.

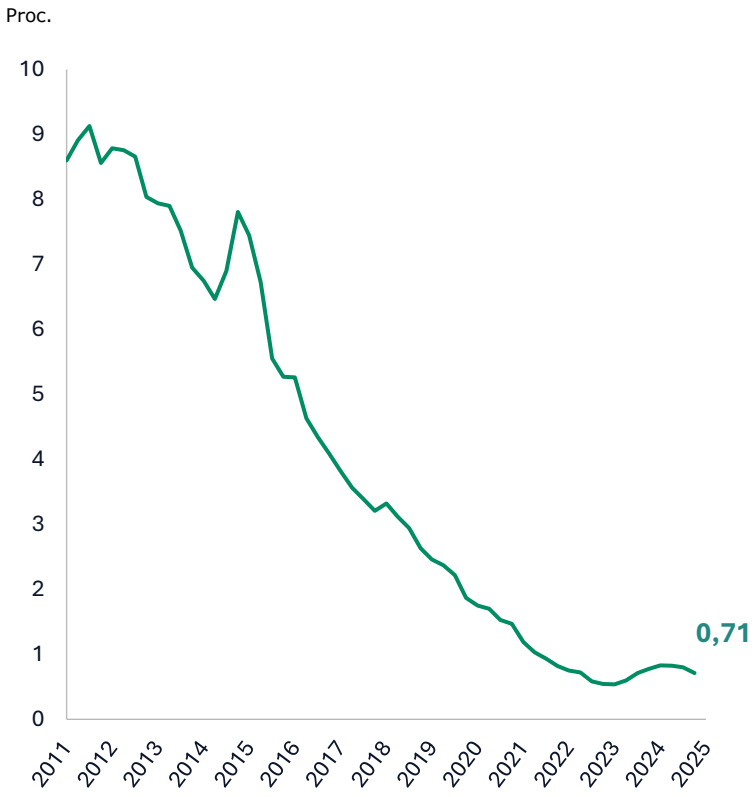


Atsakingojo skolinimo nuostatai suformavo atsakingo skolinimosi praktiką

Gyventojų skolos ir BVP santykis



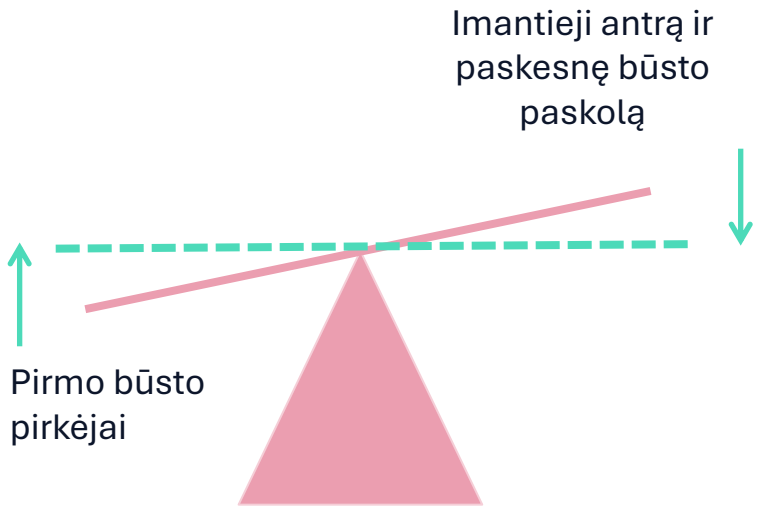
Neveiksnių paskolų būstui įsigyti dalis



- **Atsakingojo skolinimo nuostatai** Lietuvoje sėkmingai taikomi **nuo 2011 m.**
- **Priemonių veikimas nuolat stebimas**
- Nustačius poreikį, atliekami pakeitimai:
  - **2015 m.** - žemų palūkanų aplinkoje nustatytas reikalavimas skaičiuoti įmoką ir su didesne palūkanų norma, sutrumpinta maksimali paskolos trukmė
  - **2021 m.** - sugriežtintas pradinio įnašo reikalavimas imantiesiems antrą ir paskesnę būsto paskolą
- Šiuo metu:
  - Būsto paskolų portfelis auga panašiu tempu kaip pajamos, tad **įsiskolinimas nėra padidėjęs**
  - **Atsparumas didelis**: neveiksnių paskolų dalis tebėra maža net ekonomikai susiduriant su sukrėtimais:
    Covid pandemija, rusijos karas Ukrainoje, energetikos krizė.

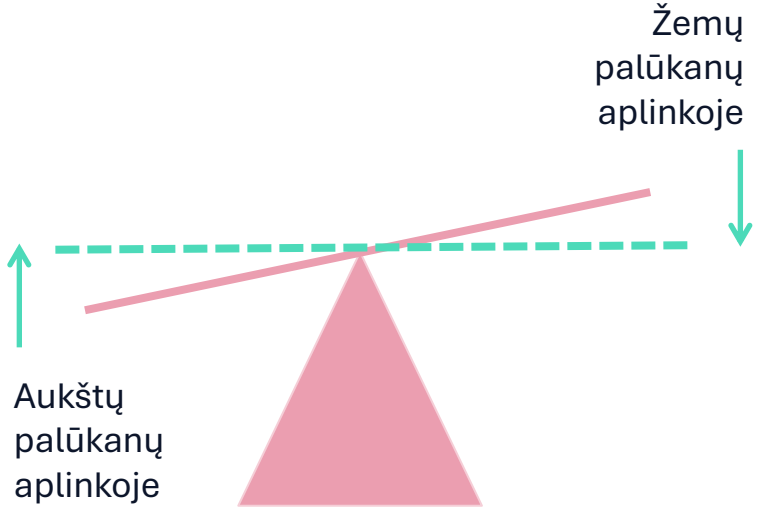
2025 m. peržiūra: galimybė užtikrinti tolygesnį ASN poveikį

Pradinio įnašo ribojimas



Pirmo būsto pirkėjai susiduria su sunkumais sukaupdami reikiamą pradinį įnašą, tuo tarpu imančiųjų antrą ir paskesnę būsto paskolą daugėja.

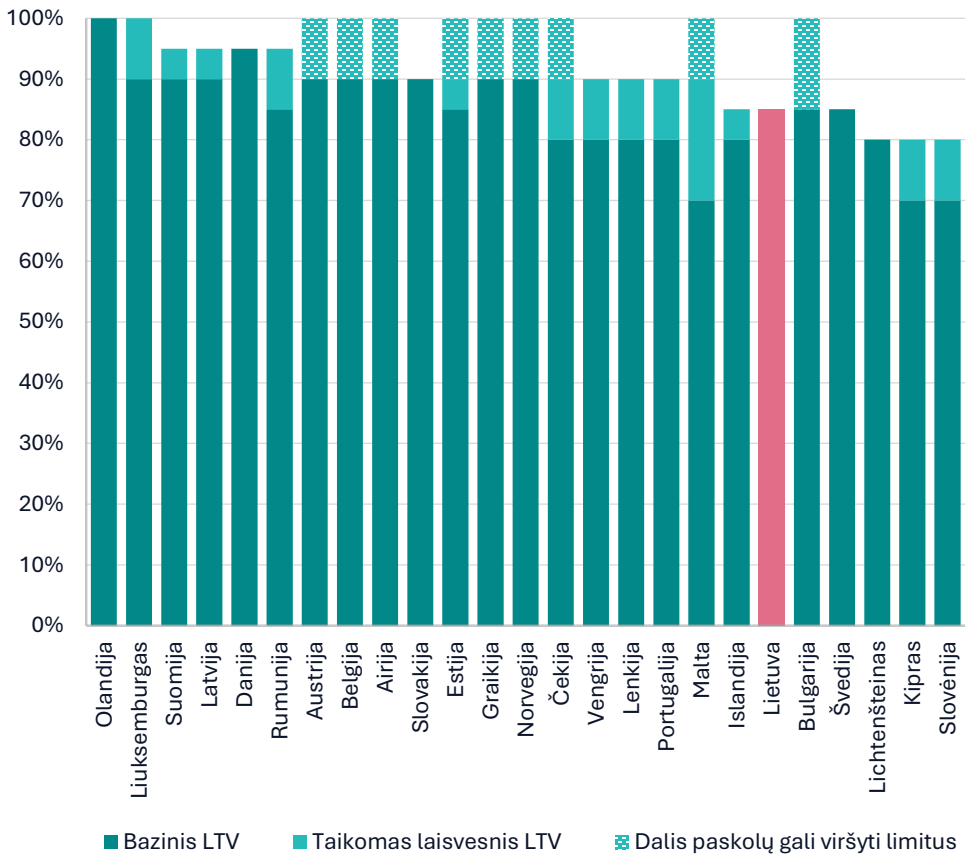
Įmokų ir pajamų santykio ribojimas



Palūkanų normoms pakilus, įmokų ir pajamų santykio ribojimas pernelyg apribojo prieinamą paskolos sumą, tačiau Lietuvos banko tyrimas parodė, kad, vyraujant žemoms palūkanų normoms, reikalavimas buvo per švelnus.

Pradinio įnašo reikalavimas kelia daugiausiai iššūkių pirmo būsto pirkėjams

LTV reikalavimo dydis EEE šalyse



Šaltinis: Europos Sisteminės Rizikos Valdyba.
Pastaba: EEE - Europos ekonominė erdvė (įtraukiama Norvegija ir Islandija).

Mokslinė literatūra:

- Kai yra pakankama būsto pasiūla, mažesnis pradinis įnašas ženkliai didina būsto įperkamumą pirmo būsto pirkėjams, tačiau nedaro neigiamo poveikio stabilumui, nes pirmo būsto pirkėjų rizika būna nedidelė.
- Griežtas pradinio įnašo reikalavimas gali prisidėti prie socioekonominės būstą perkančiųjų padėties prastėjimo.

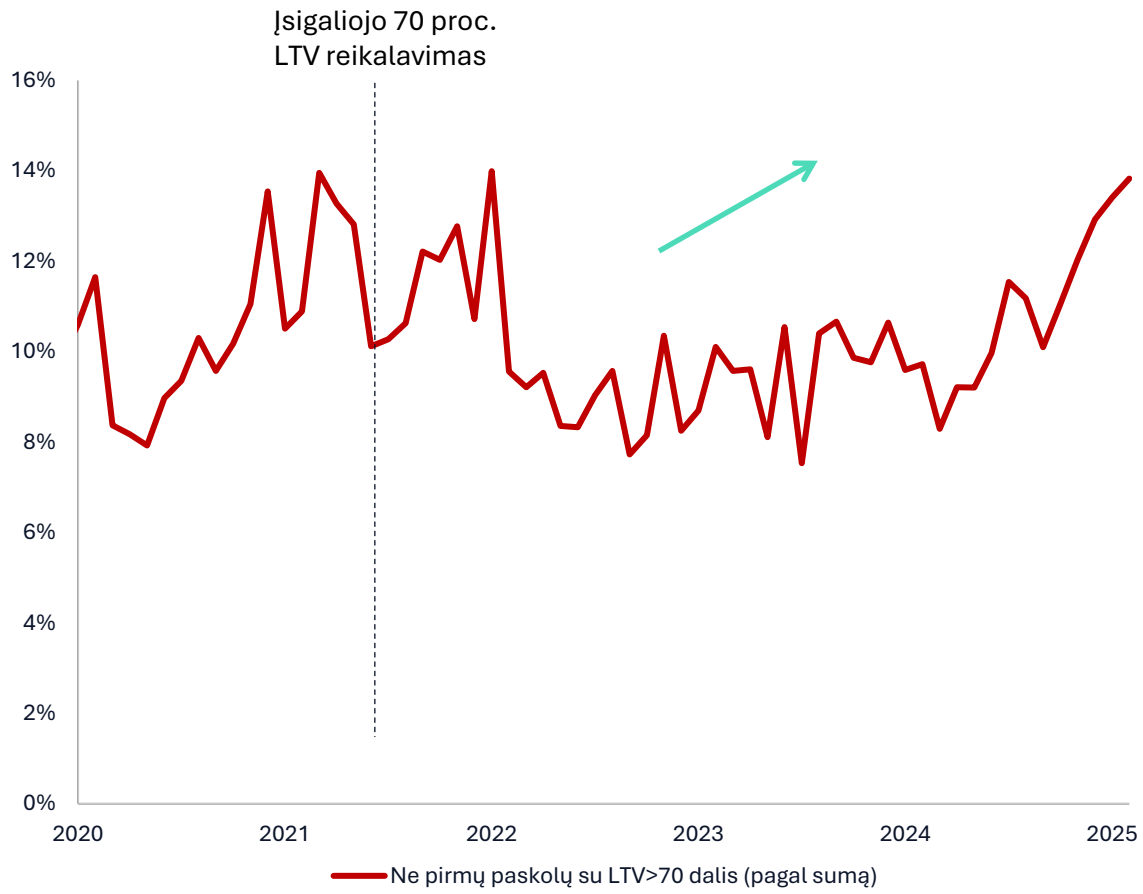
Tarptautinė praktika:

- 10 proc. pradinio įnašo reikalavimas – dažniausiai pasitaikantis tarptautinėje praktikoje.
- Nemažai šalių taiko švelnesnį reikalavimą pirmo būsto pirkėjams.

Pirmo būsto pirkėjai dažniau ima paskolas su minimaliu galimu pradiniu įnašu.

Vėl suaktyvėję antrųjų būsto paskolų srautai kursto būsto rinkos aktyvumą

Antrų ir paskesnių būsto paskolų dalis sraute

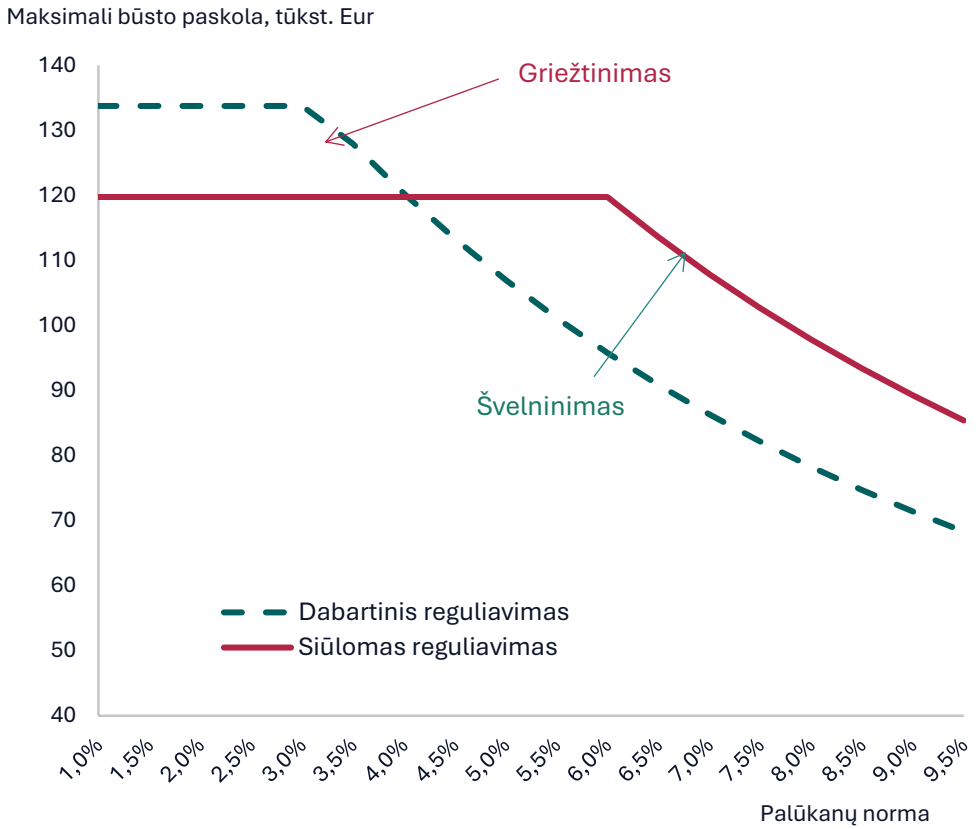


Šaltinis: Lietuvos bankas.

- 2022 m. nustatytas **griežtesnis – 30 proc. – pradinio įnašo reikalavimas imantiems antras ir paskesnes būsto paskolas** sėkmingai sumažino tokių paskolų srautus.
- Kartu su šiuo pakeitimu numatyta **išimtis**, sudaranti galimybę pakartotinai skolintis būstui įsigyti su pradiniu įnašu iki 15 proc., **tais atvejais, kai ankstesnės paskolos likutis sudaro mažiau nei pusę įkeisto turto vertės.** Taip suteikiant lankstumo atvejais, kai jau turima paskola paimta seniai ir beveik grąžinta.
- **Būsto kainoms** per pastaruosius metus **išaugus** neįprastai smarkiai, išimtimi pasinaudoti ir antrą būsto paskolą paimti su mažesniu pradiniu įnašu skolininkai galėjo ir po 2-3 metų. **Priemonė nukrypo nuo savo pirminio tikslo.**
- Siekiant toliau užtikrinti **veiksmingą investicinių sandorių su paskola ribojimą** ir mažinti jų poveikį būsto rinkos aktyvumui, **reikalingi pakeitimai.**

Paskolų įmokų ir pajamų santykio pokytis padidins atsparumą palūkanų normų svyravimams

Maksimalios būsto paskolos priklausomybė nuo palūkanų normų



Šaltinis: Lietuvos bankas.
Pastaba: daroma prielaida, kad asmens mėnesinės pajamos yra lygios VDU (1 436 Eur, atskaičius mokesčius).

- Šiuo metu taikomas dvejopas paskolų įmokų ir pajamų **reikalavimas**:
  - **40 proc.**. skaičiuojant su **faktine palūkanų norma**
  - **50 proc.**, skaičiuojant su ne mažesne nei **5 proc. palūkanų norma**.
- 50 proc. reikalavimas buvo pradėtas taikyti 2015 m., siekiant apsaugoti vartotojus nuo perteklinio įsiskolinimo vyraujant žemoms palūkanų normoms.
- P**alūkanų normoms pakilus**, išryškėjo **pernelyg ribojantis reikalavimų poveikis**:
  - palūkanų normai pasiekus beveik 6 proc., maksimali prieinama paskolos suma sumažėjo 30 proc.
  - būsto rinkoje buvo paskatintas „suspaustos spyruoklės“ efektas – aukštų palūkanų aplinkoje atidėti įsigijimai su inercija užplūdo būsto rinką palūkanų normoms mažėjant.
- Siekiant užtikrinti tolygesnį reikalavimų poveikį, siūloma **pereiti prie vieno reikalavimo:**
  - **50 proc. santykio, skaičiuojant su didesne, 6 proc., palūkanų norma**
- Taip **užtikrinama:**
  - **skolininkų atsparumas didesniems palūkanų normų svyravimams**
  - **didesnė apsauga nuo perteklinio įsiskolinimo žemų palūkanų normų aplinkoje**
  - **mažesnis maksimalios būsto paskolos jautrumas palūkanų normoms**

Siūlomi pakeitimai



Pradinio įnašo reikalavimas

Pirmo būsto pirkėjams – sumažėtų iki 10 proc.

Imantiesiems antrą ir paskesnę būsto paskolą:

- Ir toliau būtų taikomas 30 proc. pradinis įnašas
- tačiau būtų panaikinta išimtis, leidžianti mažesnį pradinį įnašą tai atvejais, kai anksčiau turimos paskolos likučio ir turto vertės santykis yra <50 proc.

Kitiems – liktų galioti 15 proc.



Įmokų ir pajamų santykio reikalavimas

Didėtų nuo 40 iki 50 proc.

Tačiau santykį būtų būtina atitikti skaičiuojant su ne mažesne nei 6 proc. palūkanų norma (šiuo metu taikoma 5 proc.)

Išliktų galimybė iki 5 proc. būsto kredito srauto suteikti su didesniu (iki 60 proc.) įmokų ir pajamų santykiu, tačiau sudaromos galimybės šią išimtį taikyti lanksčiau

Siūlomi pakeitimai – lengviau prieinamas pirmasis būstas ir tolygesnė būsto paskolų rinkos raida

- Pirmo būsto pirkėjams pradinio įnašo kaupimo laikas sutrumpėtų trečdaliu

- Gyventojams, kurie šiuo metu yra apriboti pradinio įnašo reikalavimo, tačiau turi pakankamas tvarias pajamas, būtų lengviau įžengti į būsto rinką

- Mažesnis pradinis įnašas pirmo būsto pirkėjams reikštų, kad dalis santaupų galėtų būti išlaikyta – tai didintų atsparumą

- Mažėtų su paskola investicijai įsigyjamų būstų

- Būstai, kurių neįsigytų imantieji antrą paskolą ar įsigyjantieji antrus būstus, galėtų tapti labiau prieinami pirmo būsto pirkėjams

- Maksimali paskolos suma mažiau priklausytų nuo palūkanų normų svyravimų

- Didėtų būsto paskolų turinčių namų ūkių atsparumas palūkanų normų svyravimams

Tikėtinas poveikis: pirmo būsto pirkėjai skatins rinkos aktyvumą, tačiau perteklinio kainų augimo neužkurs

- Remiantis istoriniais būsto paskolas 2020–2024 m. paėmusių namų ūkių duomenimis – vidutinis **poveikis kreditui (ir būsto kainoms) iš esmės neutralus**.

- Žvelgiant į ateitį ir atsižvelgiant į tai, kad būsto paklausa gali padidėti dėl anksčiau į rinką įžengiančių pirmo būsto pirkėjų:
  - per pirmus 3 metus **būsto paskolų portfelio metinis augimas galėtų būti iki 2,5 proc. p. spartesnis** nei pagal pagrindinį scenarijų. Nuo 2028 m. augimo tempai stabilizuotųsi.
  - Vidutiniu laikotarpiu **būsto kainų metinis augimas galėtų būti iki 1 proc. p. didesnis.**

- Tiek bendrai būsto įperkamumo kontekste, tiek vertinant šių pakeitimų poveikį, **itin svarbi pakankama būsto pasiūla**, kuri užtikrintų, kad naujai į rinką ateinantys pirmo būsto pirkėjai nesudarytų spaudimo būsto kainoms augti.

- Esminio rizikų pasikeitimo būsto rinkoje nesitikime, tačiau rizikų lygį nuolat stebime ir, jeigu jos pradėtų didėti, Lietuvos bankas turi galimybių taikyti priežiūrinius ir makroprudencinės politikos reikalavimus joms užkardyti. Šiuo metu be Atsakingojo skolinimo nuostatų, rizikoms, kylančioms iš būsto rinkos, užkardyti jau dabar taikomas 2 proc. sektorinis sisteminės rizikos rezervas.

Tolesni žingsniai

Šiame pristatyme pateikiami Lietuvos banko **siūlymai dėl galimų Atsakingojo skolinimo nuostatuose įtvirtintų priemonių pakeitimų.**

Dėl šių siūlymų bus konsultuojamasi su visuomene ir rinkos dalyviais - **pastabų bus laukiama iki rugpjūčio 18 d.**

Atsižvelgiant į gautus komentarus ir pasiūlymus, bus parengti Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai.

LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Ačiū

