



**LIETUVOS BANKAS**  
EUROSISTEMA

# Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas

---

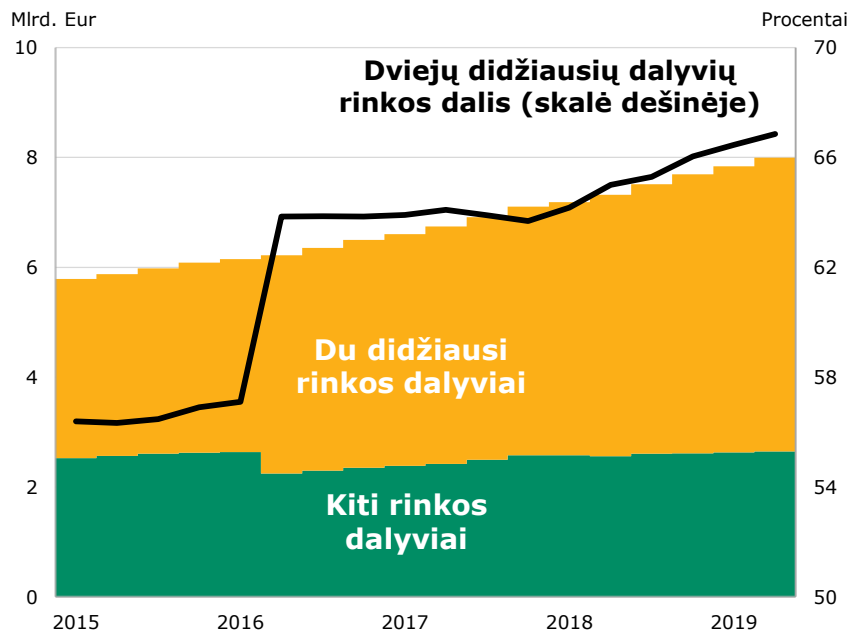
**Tomas Garbaravičius**

Lietuvos banko valdybos narys

2019 11 19, Vilnius

# Būsto paskolų rinkoje dominuoja keli dalyviai

## Būsto paskolų portfelis Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

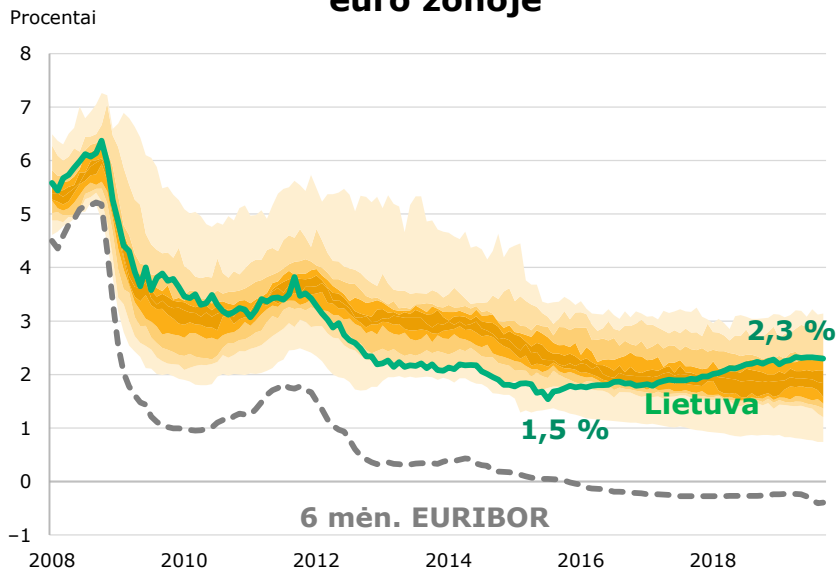
**Konsolidacijos procesas bankų sektoriuje – pasitraukė keli svarbūs žaidėjai**

**Nauji sektoriaus dalyviai dar neaktyvūs būsto paskolų rinkoje**

**Dviejų didžiausių skolintojų rinkos dalis padidėjo iki 67 proc.**

# Pastaruosius ketverius metus augo ir naujų būsto paskolų palūkanų normos

## Naujų būsto paskolų palūkanų normos euro zonoje



Šaltiniai: Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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

**2015 m. palūkanos buvo tarp mažiausių euro zonoje, 2019 m. – jau didesnės už vidurkį**

**Vis didėja paskolų marža – palūkanų normų ir EURIBOR skirtumas**

**Dalis būsto paskolų rinkos dalyvių turi rinkos galią, nepakankama konkurencija**

# Idėjos konkurencijai būsto rinkoje skatinti – trys kryptys

- ▶ **Būsto paskolų pasiūlos didinimas – naujų skolintojų pritraukimas**
- ▶ **Informacijos rinkimo ir būsto paskolos paieškos sąnaudų mažinimas**
- ▶ **Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas**



# Būsto paskolų pasiūlos didinimas

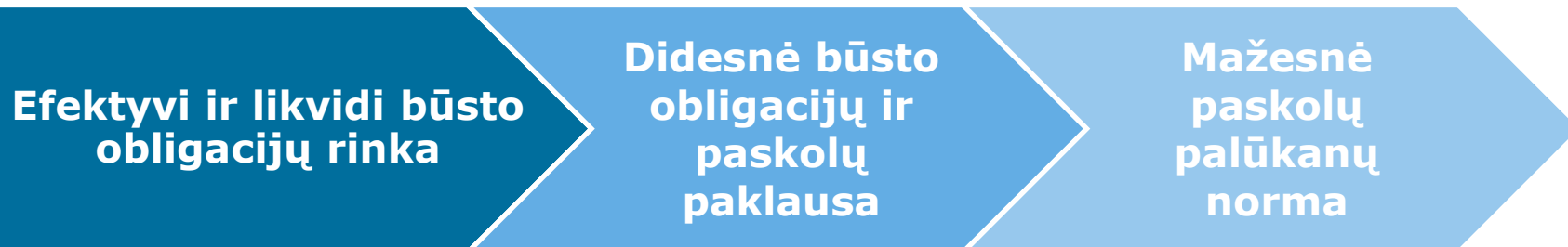
# Nauji būsto paskolų davėjai, turintys ilgalaikių lėšų šaltinių

- ▶ **Ilgalaikiai lėšų šaltiniai – esminė sąlyga norint sėkmingai konkuruoti būsto paskolų rinkoje**
- ▶ **Instituciniai investuotojai – būsto kredito davėjai**
  - padidinama būsto paskolų pasiūla ir pasirinkimas vartotojams
  - potencialiai pelningesnis lėšų investavimo būdas mažų palūkanų normų aplinkoje
- ▶ **Draudimo įmonės ir pensijų fondai keliose Vakarų Europos šalyse gali teikti būsto paskolas**
- ▶ **Pasiūlymo įgyvendinimui reikėtų įstatymų pakeitimų**
  - Lietuvoje šiuo metu draudimo įmonės, pensijų ir investiciniai fondai negali teikti būsto paskolų

# Su būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinkos plėtra

## ► Tikslas

- kurti ir plėtoti su Lietuvoje suteiktomis būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinką
- **Aktyvesnis draudikų ir pensijų fondų įsitraukimas į būsto paskolų rinką investuojant į būsto obligacijas**



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

# Paprastesnis skolinimas tarpvalstybiniu lygiu

## ► Tikslas

- paskatinti skolinimą tarpvalstybiniu lygiu tam, kad užsienio kredito davėjai pradėtų „per sieną“ teikti būsto paskolas Lietuvoje

## ► Didesnis būsto paskolų teikimo, nemokumo procedūrų reguliavimo suderinimas ES arba bent Baltijos šalių regione

## ► Vizija

- Lietuvos rinka tampa patraukli kitų šalių būsto kredito davėjams
- aktyviai siekiama bendros ES rinkos įgyvendinimo būsto paskolų srityje
- gyventojams atsiveria plačios būsto paskolų pasirinkimo galimybės





# **Informacijos rinkimo ir būsto paskolos paieškos sąnaudų mažinimas**

## Būsto paskolos sutarties įkainių skelbimas

- ▶ **Periodiškai renkami ir Lietuvos banko interneto tinklapyje skelbiami duomenys apie konkrečių būsto kredito davėjų teikiamų būsto paskolų sąlygas, pvz.:**
  - kredito sutarties sudarymo mokestis
  - mokestis už kredito sutarties sąlygų pakeitimą
  - mokestis už kredito (ar jo dalies) išmokėjimą kredito gavėjui
  - mokestis už nepanaudotą suteikto kredito sumą
  - palūkanų normos dydis
  - bendroji kredito kainos metinė norma (BKKMN)

**Didesnis būsto paskolų kainodaros skaidrumas**

**Informuotas vartotojų pasirinkimas**

**Auganti konkurencija**

# Būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos

- ▶ **Vieno langelio principas pildant paskolos paraiškas**
  - galimybė vienu metu pateikti būsto paskolos paraiškas keliems kredito davėjams
- ▶ **Neprislausomų kredito tarpininkų vaidmuo**
  - gali kurti ir įgyvendinti paskolų pasiūlymų paieškos platformas
- ▶ **Vartotojams – patogi galimybė rinktis iš didesnio skaičiaus pasiūlymų ir gauti palankiausias sąlygas**

# Būsto paskolų sertifikavimas

## ▶ **Sertifikuota būsto paskola**

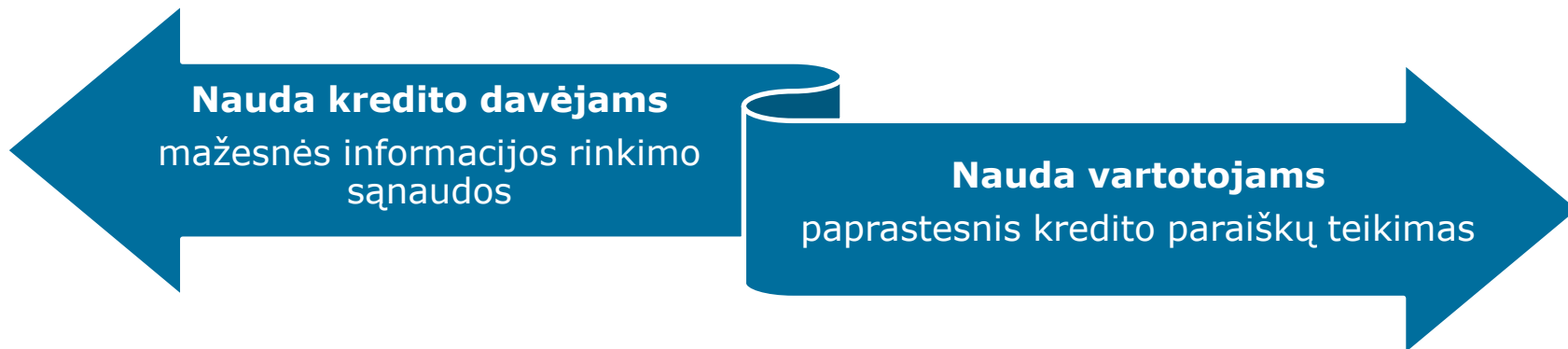
- sukuriamos minimalios standartizuotos sertifikuotos būsto paskolos sutarties sąlygos
- galbūt net konkretus sertifikuotos būsto paskolos sutarties sąlygų tekstas

## ▶ **Nauda vartotojams**

- didesnis paskolų pasiūlymų palyginamumas, nes
  - SNTSKI, nors ir numato minimalius kredito sutarčių ir vartotojų apsaugos reikalavimus, visgi palieka nemažai galimybių įvairioms konkrečių kredito davėjų sutarčių sąlygoms
- padidėjusi konkurencija tarp kredito davėjų galimai mažintų paskolos kainą

## Kliento finansinis pasas

- ▶ **Lietuvos arba ES lygiu suderintas finansinis pasas:**
  - nuotolinis kliento tapatybės nustatymas
  - principui „pažink savo klientą“ įgyvendinti reikalinga informacija
  - finansiniai duomenys, kredito istorija ir reitingas
  - susisteminta banko sąskaitų informacija ir kt.





# **Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas**

# Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas

- ▶ **Paskolų refinansavimo aktyvumą paprastai mažina:**
  - sudėtingas refinansavimo procesas
  - informacijos apie refinansavimą trūkumas
  - išlaidos, patiriamos refinansuojant paskolą
- ▶ **Pavyzdys – Švedijos finansinių technologijų (*FinTech*) startuoliai**
  - pritraukiami patikimiausi būsto paskolų gavėjai, jiems pasiūlant refinansuoti paskolą palankesnėmis sąlygomis
- ▶ **Siekis:**
  - mažesnės kredito palūkanų normos ar palankesnės paskolos sąlygos;
  - platesnis visuomenės informavimas apie galimybes persiderėti ar pakeisti paskolos sąlygas.



# Dokumentas viešai konsultacijai



# Dokumentas viešai diskusijai „Konkurencijos būsto paskolų rinkoje didinimas“

## ► **Konsultacijos tikslas**

- sužinoti rinkos dalyvių, kitų institucijų ir vartotojų nuomonę dėl dokumente pateikiamų idėjų
- identifikuoti perspektyviausias kryptis
- nuspręsti, kurias idėjas toliau analizuoti ir vertinti

## ► **Vieša konsultacija vyksta iki 2020 m. sausio 31 d.**

► [www.lb.lt/lt/viesos-konsultacijos](http://www.lb.lt/lt/viesos-konsultacijos)

► Klausimai ir atsakymai: [konsultacija@lb.lt](mailto:konsultacija@lb.lt)

## Preliminarūs siūlymai ir idējos



1. Nauji būsto paskolų davėjai, turintys ilgalaikių lėšų šaltinių
2. Su būsto paskolomis susietų vertybinių popierių rinkos plėtra
3. Paprastesnis skolinimas tarpvalstybiniu lygiu



4. Būsto paskolos sutarties įkainių skelbimas
5. Būsto paskolų pasiūlymų paieškos internetinės platformos
6. Būsto paskolų sertifikavimas



7. Kliento finansinis pasas
8. Paprastesnis ir aktyvesnis būsto paskolos refinansavimas