



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

ANTICIKLINIS KAPITALO REZERVAS

SPRENDIMĄ PAGRINDŽIANTI MEDŽIAGA

2 0 1 6

Gruodis

Santrumpos

AKR	anticiklinis kapitalo rezervas
BVP	bendrasis vidaus produktas
ECB	Europos Centrinis Bankas
ESRV	Europos sisteminės rizikos valdyba
NT	nekilnojamas turtas
PFĮ	pinigų finansų įstaigos (bankai ir kredito unijos)
TVF	Tarptautinis valiutos fondas

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

Leidiny prieinamas PDF formatu Lietuvos banko interneto svetainėje adresu www.lb.lt.

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2016 m. lapkričio 1 d. Analizuojant bankų sektorių, jei nenurodyta kitaip, naudojami konsoliduoti Lietuvoje veikiančių bankų, įskaitant užsienio bankų filialus, duomenys.

Paveikslų pavadinimų paantraštėse nurodomas laikotarpis apima ir nurodomos galinės ribos (metų, ketvirčio ar pan.) duomenis.

Sprendimo dėl anticiklinio kapitalo rezervo normos pagrindimas

Lietuvos banko valdyba 2016 m. gruodžio 22 d. priėmė sprendimą^{*} nustatyti 0 proc. AKR normą. Toks sprendimas priimtas atsižvelgiant į pagrindinius ir papildomus AKR nustatymo rodiklius ir remiantis atlikta skolinimo ir nekilnojamojo turto rinkos analize.

Šalies NT rinkoje kainoms ir aktyvumui toliau didėjant, o kreditavimui tebesant vienam sparčiausių Europoje, būtina atidi tolesnės skolinimo ir NT rinkos raidos stebėseną, nes ilgesnį laikotarpį užsitęsęs spartus augimas gali didinti sisteminę riziką. Skolinimo augimą ir toliau skatina stiprėjanti įmonių ir gyventojų finansinė padėtis, didėjantis užimtumas, mažos palūkanų normos. Skolinimo apimtis auga greitai, tačiau išlaikyti dabartinį spartų tempą galimybių gali būti vis mažiau, o sulėtėjęs šalies ekonomikos augimas ir griežti skolinimo standartai mažina kredito perkaitimo tikimybę. Pagrindiniai rodikliai, kuriais remiamasi apskaičiuojant orientacinę^{**} AKR normą, taip pat nerodo disbalanso kredito rinkoje. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos antrąjį ketvirtį toliau mažėjo, tačiau vis dar buvo neigiamas ir priklausomai nuo vertinimo metodo sudarė atitinkamai –4,0 ir –15,3 proc. punkto. Bankų ir kredito unijų paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis rugsėjo mėn. buvo 7,3 proc. didesnis nei prieš metus. Namų ūkių paskolų portfelis augo 7,6, o įmonių – 7,1 proc. Vis dėlto privačiojo ne finansų sektoriaus įsiskolinimas bankams ir kredito unijoms tebebuvo santykinai nedidelis – namų ūkių ir įmonių paskolų portfelio ir metinio BVP santykis trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė 43,5 proc. ir buvo 1,7 proc. punkto didesnis nei prieš metus.

2016 m. trečiąjį ketvirtį nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas toliau nuosaikiai augo ir buvo pakankamai didelis. Svarbu tai, kad kreditavimui tenka vis reikšmingesnis vaidmuo aktyvioje būsto rinkoje. Iš naujausių rinkos dalyvių duomenų matyti, kad būsto kainos vis sparčiau kyla, tačiau šalies mastu mažiau nei gyventojų pajamos. Nors būsto pasiūla šiuo metu yra pakankama ir spaudimo netvariam kainų kilimui nesudaro, tačiau nuo metų pradžios ji sumažėjo. Jeigu būsto statytojai sumažintų investicijas, esant dideliu aktyvumui šioje rinkoje kritusi pasiūla galėtų lemti ir staigų disbalanso nekilnojamojo turto rinkoje susiformavimą.

Papildomi AKR nustatymo rodikliai, apimantys kredito rinkos išorinius (užsienio) veiksnius, taip pat nerodo, kad skolinimo raida šiuo metu būtų netvari. Lietuvos einamosios sąskaitos deficitas 2016 m. antrąjį ketvirtį buvo nedidelis (–0,8 %), o 2017 m. jis prognozuojamas dar mažesnis. 2016 m. antrojo ketvirčio pabaigoje PFĮ paskolų ir indėlių santykis beveik nesikeitė (sumažėjo nuo 108,0 iki 107,6 %) ir tebebuvo mažesnis už ilgojo laikotarpio vidurkį (119,0 %). Mažą sisteminės bankų krizės tikimybę rodo ir įvairūs išankstinio įspėjimo rodikliai.

* Lietuvos banko valdybos 2016 m. gruodžio 22 d. nutarimas Nr. 03-210 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

** Šios normos skaičiavimas grindžiamas kredito ir BVP santykio nuokrypiu nuo jo ilgalaikės tendencijos, *inter alia*, atsižvelgiant į kredito augimą šalyje ir galiojančias ESRV rekomendacijas (plačiau žr. „Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje“, Lietuvos banko teminis straipsnis, Nr. 5).

Ekonomikai augant lėtai, užsitęsęs spartus kredito augimas galėtų formuoti disbalansą

Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos tebėra neigiamas, tačiau toliau gana greitai mažėjo. 2016 m. antrąjį ketvirtį skirtumas tarp kredito ir nominaliojo BVP santykio ir jo ilgalaikės tendencijos priklausomai nuo vertinimo metodo¹ buvo lygus atitinkamai –4,0 ir –15,3 proc. punkto (žr. 1 pav.). Atotrūkis, palyginti su praėjusiu ketvirčiu, sumažėjo atitinkamai 0,8 ir 1,8 proc. punkto². Kaip ir anksčiau, tokius pokyčius labiausiai lėmė tai, kad kreditas auga kelis kartus sparčiau nei šalies ekonomika. Vis dėlto bankai tiek apklausose, tiek savo finansavimosi planuose ateinančiais metais prognozuoja mažesnį kreditavimo augimą, o dėl lėtesnės šalies ekonomikos plėtros, ribotos kredito paklausos įmonių segmente ir griežtų skolinimo standartų perteklinio įsiskolinimo tikimybė artimiausiu metu nėra didelė.

Privačiajam ne finansų sektoriui suteiktų paskolų portfelis³ trečiąjį ketvirtį iš eilės augo sparčiau nei šalies ekonomika. 2016 m. trečiąjį ketvirtį paskolų portfelis padidėjo 2,6, o bendras keturių ketvirčių nominalusis BVP – 0,8 proc. Tai lėmė, kad paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelio ir BVP santykis per ketvirtį padidėjo 0,8 proc. punkto ir sudarė 43,5 proc. (žr.

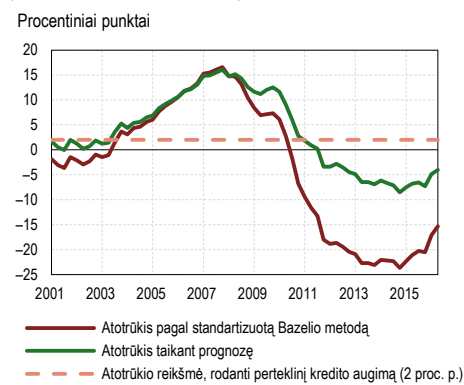
¹ Pagal ESRV rekomendaciją (ESRV/2014/1) Lietuvos bankas atotrūkį skaičiuoja dviem metodais: standartizuotu Bazelio metodu, apibrėžtu šios rekomendacijos priedo pirmoje dalyje, ir Lietuvos duomenims labiau pritaikytu metodu, taikant kredito ir BVP santykio prognozę. Pastarasis metodas nuo standartizuoto Bazelio metodo skiriasi tuo, kad ilgalaikė tendencija skaičiuojama rodiklių pratešus į aiteį 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu. Plačiau žr. Valinskytės N. ir Rupeikos G. parengtą teminį straipsnį „Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania“, išspausdintą Lietuvos banko interneto svetainėje skelbiamoje Teminių straipsnių serijoje (http://www.lb.lt/leading_indicators_for_the_countercyclical_capital_buffer_in_lithuania_1).

² Metinis pokytis sudarė atitinkamai –2,8 ir –5,8 proc. punkto.

³ Naudojami PFĮ balanso statistikos duomenys, pakoreguoti dėl bankrutuojančių PFĮ pašalinimo iš statistikos ir kitų techninių veiksnių. Plačiau žr. 2014 m. gruodžio mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgos 2 priedą „PFĮ paskolų portfelio koregavimas atsižvelgiant į pokyčius dėl techninių veiksnių“ (http://www.lb.lt/lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2014_m_gruodzio_men).

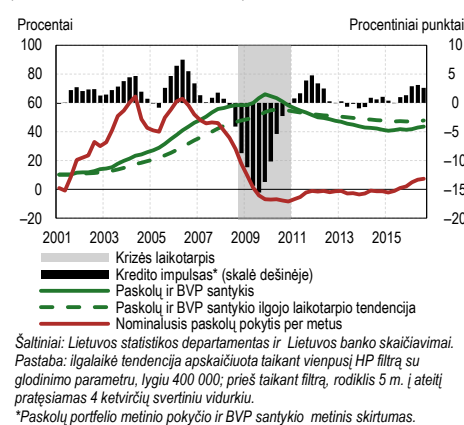
1 pav. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos

(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



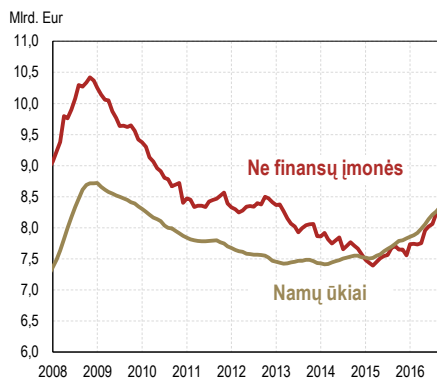
2 pav. Paskolų privačiajam ne finansų sektoriui kaita

(2001 m. I ketv.–2016 m. III ketv.)



3 pav. PFĮ paskolų namų ūkiams ir ne finansų įmonėms portfelio kaita

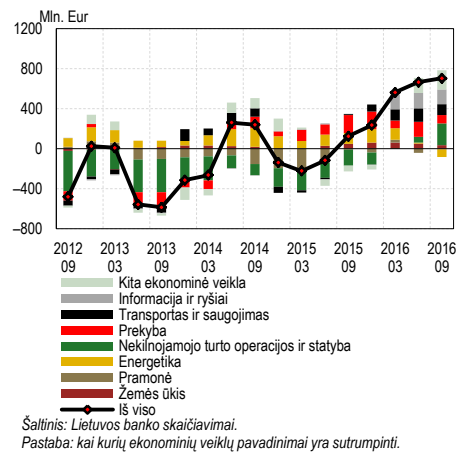
(2008 m. I ketv.–2016 m. III ketv.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

4 pav. PFĮ paskolų ne finansų įmonėms metinė kaita

(2012 m. III ketv.–2016 m. III ketv.)

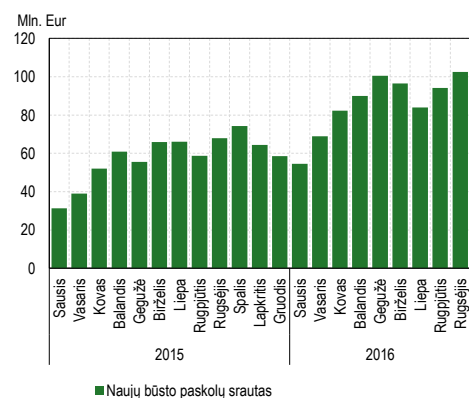


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: kai kurių ekonominių veiklų pavadinimai yra sutrumpinti.

5 pav. Naujų būsto paskolų srautas

(2015 m. sausio mėn.–2016 m. rugsėjo mėn.)



Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2 pav.). Privačiojo sektoriaus įsiskolinimas didėja nuo 2015 m. pradžios, kai jis sudarė 40,6 proc.

Sparčiau didėjo tiek namų ūkių, tiek įmonių paskolų portfeliai (žr. 3 pav.).

2016 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje privačiojo ne finansų sektoriaus paskolų portfelis buvo 7,3 proc. didesnis nei prieš metus. Šiek tiek daugiau nei pusė šio padidėjimo lėmė paskolos namų ūkiams, kurios per metus išaugo 7,6 proc. (587,1 mln. Eur). Paskolos verslui padidėjo 7,1 proc. (545,5 mln. Eur). Vis dėlto per 2016 m. trečiąjį ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelis ūgtelėjo labiau – 2,9 proc. (232,5 mln. Eur), o namų ūkių – 2,3 proc. (190,1 mln. Eur). Paskolos įmonėms trečiąjį ketvirtį išaugo dėl dviejų didelių sandorių.

2016 m. trečiąjį ketvirtį sparčiausiai didėjo skolinimas prekybos ir nekilnojamojo turto veikla (įskaitant statybą) užsiimančioms įmonėms (žr. 4 pav.).

Paskolų didmeninės ir mažmeninės prekybos įmonėms portfelis per 2016 m. trečiąjį ketvirtį padidėjo 6,7 proc. (115,6 mln. Eur). Šią veiklą vykdančias įmones skolinantis labiausiai skatino padidėjęs apyvartinių lėšų poreikis, nulemtas dėl gerėjančių lūkesčių, kylančio darbo užmokesčio ir mažėjančio nedarbo didėjusios paklausos (2016 m. antrąjį ketvirtį namų ūkių vidaus vartojimo metinis augimas sudarė 6,5 %). Prekybos įmonių pajamoms augant, pelningumui didėjant ir įsiskolinimui esant nedideliu, bankai šioms įmonėms skolinimo neribojo. Paskolų nekilnojamojo turto (įskaitant statybos) įmonėms portfelio augimas trečiąjį ketvirtį sudarė 4,0 proc. (8,6 % per metus). Tai didžiausias ketvirtinis pokytis nuo 2013 m. Kita vertus, daugiau nei pusę šio padidėjimo sudarė dvi didelės paskolos. Kaip ir praėjusį ketvirtį, energetikos sektorius buvo vienas iš tų, kurių įsipareigojimai kredito įstaigoms mažėjo labiausiai (7,6 % per ketvirtį ir 9,8 % per metus). Tam įtaką darė itin sparti suteiktų paskolų amortizacija.

Paskolų būstui įsigyti portfelis toliau didėjo, tačiau metinis augimo tempas stabilizavosi.

2016 m. trečiąjį ketvirtį paskolų būstui įsigyti portfelio metinis augimas sudarė 6,7 proc. (antrąjį ketvirtį – 6,5 %). Naujų būsto paskolų srautas⁴ siekė 280,8 mln. Eur – 45,7 proc. daugiau negu atitinkamą praėjusių metų ketvirtį (žr. 5 pav.). Įsigyti būstą ir toliau skatino keletas svarbiausių veiksnių: toliau sparčiai (ir greičiau nei būsto kainos) didėjančios namų ūkių pajamos ir mažėjantis nedarbas, dėl keletą metų kilusių nuomos kainų sumažėjęs nuomos patrauklumas, Vilniuje padidėjusi jaunų gyventojų dalis ir jaunų šeimų skaičius. Svarbu tai, kad kreditavimas tampa vis svarbesnis veiksnys, skatinantis nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą. Kadangi būsto pasiūla šiuo metu yra pakankamai didelė, būsto kreditavimui staigiau sumažėjus, tai galėtų lemti pasiūlos perteklių ir kainų korekciją nekilnojamojo turto rinkoje. Komerčių bankų finansavimosi planai⁵ rodo, kad ateinančiais metais numatomas lėtesnis būsto paskolų portfelio augimas.

Namų ūkių skolinimosi vartojimo reikmėms metinis augimas buvo sparčiausias nuo 2009 m. pradžios.

Per 2016 m. trečiąjį ketvirtį PFĮ teikiamų vartojimo ir kitos reikmės paskolų portfelis padidėjo 3,1 proc. (62,1 mln. Eur), o metinis augimas sudarė 11,0 proc. Didelę įtaką tokiam sparčiam augimui darė finansinė nuoma. 2016 m. pirmojo pusmečio pabaigoje namų ūkiams šią paslaugą teikiančios kredito įstaigos buvo paskolinusios 198,0 mln. Eur, t. y. trečdaliu daugiau nei prieš metus. Sparčiai mažėjo skolinimasis iš greituosius kreditus teikiančių bendrovių – pirmojo pusmečio pabaigoje tokių kreditų portfelis buvo 8,3 proc. mažesnis nei metų pradžioje, o sudarytų sutarčių skaičius krito beveik penktadaliu. Prie šių pokyčių reikšmingai prisidėjo reguliaciniai pakeitimai, kuriais siekiama užtikrinti atsakingesnį greitųjų kreditų bendrovių skolinimą. Kita vertus, populiarėja tarpusavio skolinimo platformos. Per 2016 m. pirmąjį pusmetį tokių paskolų portfelis išaugo dvigubai ir sudarė 4,6 mln. Eur.

Paskolų portfelis ir toliau daugiausia finansuojamas vidaus rinkos indėliais. Du ketvirčius iš eilės didėjęs, PFĮ paskolų ir indėlių santykis 2016 m. trečiąjį ketvirtį nuosaikiai sumažėjo. Ketvirčio pabaigoje jis sudarė 107,6 proc.

⁴ Naujų susitarimų dėl paskolų ir paskolų, dėl kurių buvo persitarta, skirtumas.

⁵ Plačiau apie bankų finansavimosi planus žr. 2016 m. Lietuvos banko paskelbtos Finansinio stabilumo apžvalgos 4 intarpą (http://www.lb.lt/finansinio_stabilumo_apzvalga_2016_m#page=13).

(0,4 proc. p. mažiau negu prieš ketvirtį, pašalinus sezono įtaką). Prie santykio mažėjimo labiausiai prisidėjo sparčiau didėję indėliai. Šis rodiklis tebėra mažesnis už ilgalaikį vidurkį (119 %) ir rodo, kad beveik visos privačiam sektoriui suteiktos paskolos prilygsta privačiojo sektoriaus indėliams.

2016 m. antrąjį ketvirtį Lietuvos einamosios sąskaitos deficitas tebebuvo nedidelis (žr. 6 pav.). Jis sudarė 0,8 proc. paskutinių keturių ketvirčių nominaliojo BVP. Prie sąskaitos deficito susidarymo labiausiai prisidėjo kredito įstaigų išmokėti dividendai, pervesti patronuojantiems bankams užsienyje. Pagal Lietuvos banko 2016 m. birželio mėn. paskelbtas makroekonominės prognozės, einamoji sąskaita 2016 m. ir toliau bus šiek tiek deficitinė (-0,1 %, BVP), o 2017 m. numatomas 0,6 proc. deficitas.

2016 m. antrojo ketvirčio pabaigoje sudėtiniai ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai nerodė, kad finansų sektoriuje formuotųsi disbalansas (žr. 7 pav.). Lietuvai pritaikytais sudėtiniais ankstyvo įspėjimo krizių rodikliais apibendrinama kredito rinkos būklė, būsto įperkamas, skolininkų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus ir akcijų rinkos raida⁶. Kadangi nuo 2012 m. šie įverčiai yra artimi 0, tikimybė, kad per artimiausius penkerius metus galėtų įvykti didelė finansų krizė, yra nedidelė.

Aktyvumui ir kainoms Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje toliau augant, situacija šioje rinkoje turi būti stebima vis atidžiau

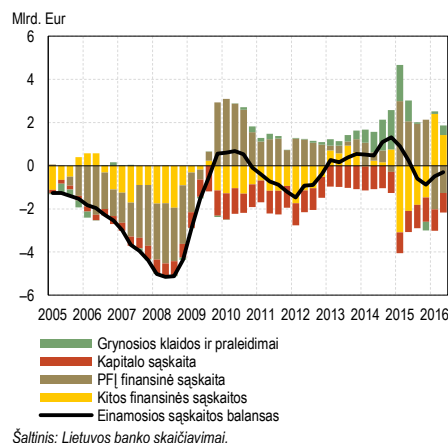
2016 m. trečiąjį ketvirtį būsto kainos šalies didmiesčiuose buvo vidutiniškai 4,8 proc.⁷ didesnės nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Antrąjį ketvirtį tiek Lietuvos statistikos departamento, tiek nekilnojamojo turto rinkos dalyvių duomenys rodė lėtesnį vidutinį metinį augimą – atitinkamai 3,4 ir 4,1 proc. Vilniuje vidutinis metinis būsto kainų prieaugis buvo didesnis ir sudarė 6,0 proc., tačiau būstas brango ir kituose miestuose (Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje jos kilo 2,5–5,3 %). Kainoms kylant, jų atotrūkis nuo ilgojo laikotarpio pusiausvyros reikšmių per antrąjį ketvirtį sumažėjo 1,0 proc. punkto, bet tebėra neigiamas (-10,9 %, žr. 8 pav.). Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkio nuo ilgalaikės tendencijos pokyčiai nuo 2014 m. buvo menki, o 2016 m. antrąjį ketvirtį atotrūkis sudarė -8,3 % (žr. 9 pav.).

Per 2016 m. trečiąjį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu, aktyvumas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje paaugo nuosakiai, bet tebebuvo didelis (žr. 10 pav.). Trečiąjį ketvirtį, Registrų centro duomenimis, iš viso perleista 31,3 tūkst. NT objektų – 4,4 proc. daugiau nei tuo pat metu pernai. Šį ketvirtį įtakos metiniam sandorių skaičiaus pokyčiui jau nebeturėjo žema lyginamoji bazė, susidariusi dėl 2015 m. pirmąjį pusmetį NT rinkoje vyravusio sąstingio po euro įvedimo. Didžiausią poveikį metiniam NT sandorių skaičiaus didėjimui darė augęs butų ir negyvenamųjų pastatų sandorių skaičius. Nagrinėjamu laikotarpiu tokių objektų parduota atitinkamai 10,3 ir 18,5 proc. daugiau nei prieš metus.

Kreditavimo vaidmuo būsto rinkoje didėja (žr. 11 pav.). Pagal naujausius turimus Registrų centro duomenis, per 2016 m. trečiąjį ketvirtį bent iš dalies skolintomis lėšomis įsigytų būstų vidutinė dalis, vertinant pagal sandorių skaičių, sudarė 40,7 proc., t. y. buvo 4,8 proc. punkto didesnė nei praėjusių metų atitinkamą ketvirtį⁸. Vertinant atitinkamą santykį pagal sudaromų būsto sandorių vertę, kredito įstaigų suteiktos būsto paskolos trečiąjį ketvirtį sudarė 67,6 proc. visų sudarytų butų ir namų įsigijimo sandorių vertės. Ši dalis per metus padidėjo 12,6 proc. punkto. Prie tokio kilimo iš dalies prisideda tai, kad

6 pav. Einamosios sąskaitos balansas ir jo finansavimas (4 ketvirčių slenkamoji suma)

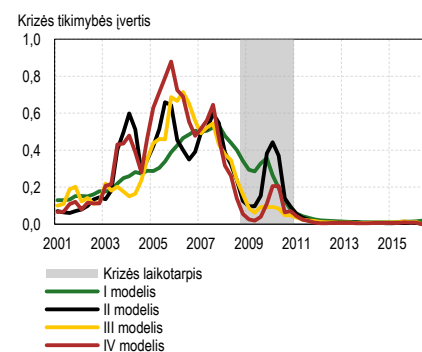
(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

7 pav. Sudėtiniai Lietuvos ankstyvo įspėjimo krizių rodikliai

(2001 m. I ketv.–2016 m. III ketv.)

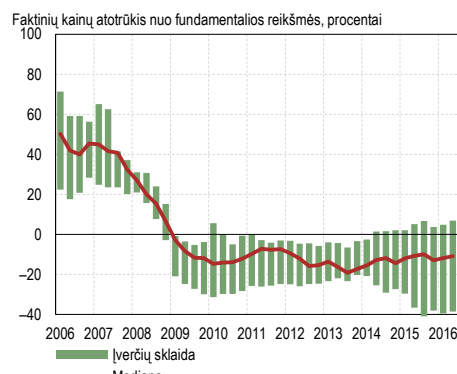


Šaltiniai: ESRV ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: šie sudėtiniai rodikliai apskaičiuoti pagal ESRV įvertintų ir atrinktų geriausių "logit" modelių koeficientus, žr. Detken et. al., „Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration options“, ESRB Occasional Paper No. 5, 2014.

8 pav. Būsto kainų atotrūkis nuo ilgalaikio vidurkio

(2006 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: įverčiai apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliu ir HP filtru.

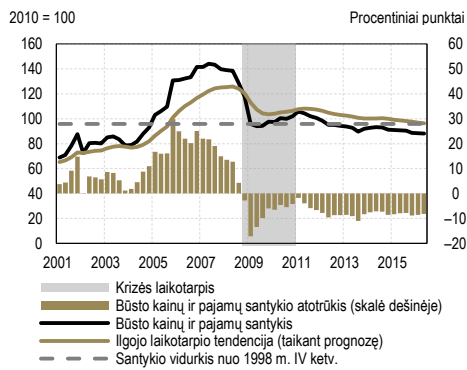
⁶ Plačiau žr. Valinskytės N. ir Rupeikos G. straipsnį „Leading Indicators for the Countercyclical Capital Buffer in Lithuania“, išspausdintą Lietuvos banko interneto svetainėje skelbiamoje Teminių straipsnių serijoje (http://www.lb.lt/leading_indicators_for_the_countercyclical_capital_buffer_in_lithuania_1). Rodikliai sudaryti remiantis ekonometriniais modeliais, kurie leidžia įvertinti įvairius šių rodiklių derinius: bankų paskolų ir BVP santykio atotrūkį, būsto kainų ir pajamų santykio metinį pokytį, skolos įmokos ir pajamų santykį, akcijų kainos metinį pokytį. Sudėtiniai rodikliai parodo sisteminės finansų krizės tikimybės įvertį ir, tikėtina, kaip ankstyvo įspėjimo rodikliai yra tikslesni nei atskiri kintamieji.

⁷ UAB „Ober-Haus“ duomenys.

⁸ Lietuvoje būsto rinka pasižymi sezoniškumu, kuris labiausiai juntamas pirmąjį ketvirtį. Dėl palyginti mažos duomenų imties sezoninio lyginimo metodų taikymas būtų neefektyvus, todėl šioje apžvalgoje būsto pirkimo imant paskolą dalis lyginama tik su tokiu pačiu praėjusių metų atitinkamo laikotarpio rodikliu.

9 pav. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę)

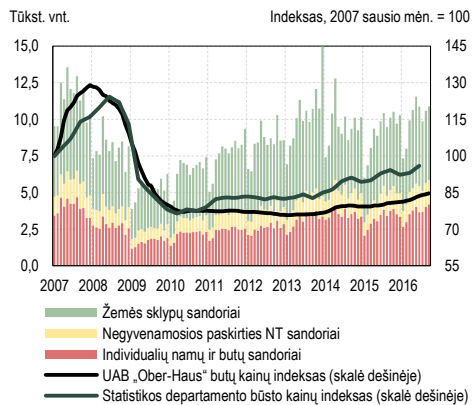
(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: 1) pajamos – namų ūkių algos ir atlyginimai; 2) ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateiūtį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

10 pav. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas ir kainų indeksai

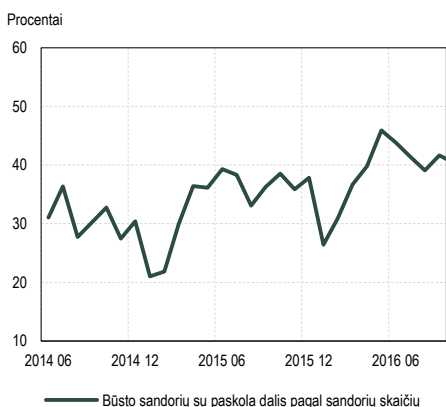
(2008 m. sausio mėn.–2016 m. rugsėjo mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas, UAB „Ober-Haus“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

11 pav. Būsto sandorių, naudojant skolintas lėšas, dalis pagal sandorių skaičių

(2014 m. birželio mėn.–2016 m. spalio mėn.)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

perkami didesnės vertės būstai: vidutinė būsto pirkimo sandorio vertė Lietuvoje 2016 m. trečiąjį ketvirtį siekė 49,0 tūkst. Eur, t. y. 9,0 proc. daugiau nei prieš metus.

Būsto pasiūla trečiąjį ketvirtį mažėjo, tačiau vis dar yra pakankama ir nesudaro spaudimo netvariam kainų kilimui. 2016 m. trečiąjį ketvirtį pirkėjai trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš plėtotojų (pirminėje rinkoje) įsigijo 1,4 tūkst. naujų butų, o neparduotų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose namuose per ketvirtį šiek tiek padidėjo (4,5 %) ir ketvirčio pabaigoje sudarė 4,6 tūkst.⁹ Įvertinus vyraujančią būsto rinkos aktyvumą, šiuo metu Lietuvos pirminėje rinkoje siūlomi įsigyti butai būtų parduoti per maždaug 10,2 mėnesio. Šis rodiklis yra vienas mažiausių per pastaruosius keletą metų (palyginkime: prieš metus parduoti visus pirminėje rinkoje siūlomus butus būtų užtrukę 15,1 mėn.), todėl jeigu NT plėtotojai sumažintų būsto statybos apimtį, pasiūlos sumažėjimas padidintų netvaraus ir staigaus būsto kainų padidėjimo galimybę.

Komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkoje ypač augo biurų pardavimo ir nuomos kainos, o prekybos centrų rinkoje jos kilo nuosaikiau. Aktyviausiai Lietuvoje prekiaujamų komercinių objektų – moderniuose verslo centruose įrengtų biurų ir prekybos centrų – pardavimo kainų metinis augimas 2016 m. trečiąjį ketvirtį sudarė atitinkamai 11,0 ir 4,0 proc.¹⁰ Per tą patį laikotarpį pastebimai pakilo biurų nuomos kainos (7,9 %), o pagrindinėse didžiųjų miestų prekybos gatvėse siūlomų prekybos patalpų nuomos kainos beveik nekito (padidėjo 0,9 %). Sparčiau nei nuomos kainos didėjusios komercinių patalpų pardavimo kainos lėmė, kad tikėtina nuomos grąža iš investicijų į modernius biurus ir prekybos centrus per metus Lietuvoje vidutiniškai sumažėjo atitinkamai 21 ir 35 baziniais punktais ir sudarė atitinkamai 7,6 ir 7,3 proc. Kai 2017 m. Vilniuje bus baigti statyti šiuo metu statomi verslo centrai, biurų pasiūla išaugs trečdaliu: jeigu paklausa nebus pakankama, modernių biurų rinkoje gali įvykti kainų korekcija, kuri paveiktų ir statytojų finansinę būklę, todėl darytų neigiamą įtaką ir būsto rinkai.

⁹ UAB „Eika“ duomenimis.

¹⁰ UAB „Ober-Haus“ duomenimis.

Priedas. Orientacinės AKR normos ir rodikliai, iš anksto įspėjantys apie AKR didinimo poreikį

Pagrindiniai rodikliai yra tokie:

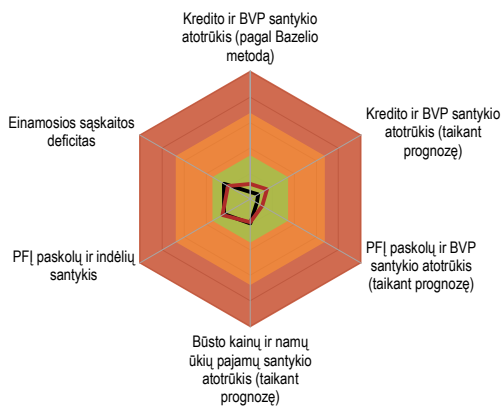
1. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą);
2. Kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę).

Papildomi rodikliai yra šie:

1. PFĮ paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę);
2. Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę);
3. PFĮ paskolų privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis;
4. Einamosios sąskaitos balanso (deficito) ir BVP santykis.

A pav. Kredito rinkos disbalanso vertinimas remiantis pagrindiniais ir papildomais rodikliais

(2016 m. IV ketv. atliekamas vertinimas)

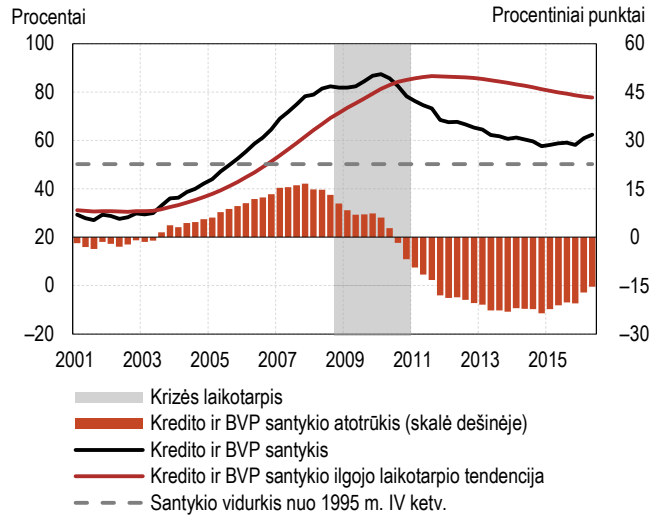


- Susiformavęs didelis disbalansas
- Besiformuojantis disbalansas
- Tvari būseną
- Būklės vertinimas 2015 m. IV ketv.
- Būklės vertinimas 2016 m. IV ketv.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: ašių skalės sudarytos pagal atitinkamo rodiklio kaitos režius: nuo mažiausios stebėtos reikšmės iki didžiausios.

B pav. I pagrindinis rodiklis: kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)

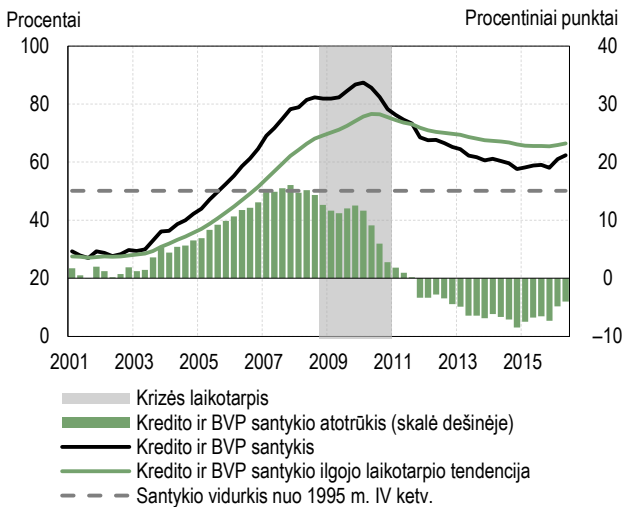
(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000.

C pav. II pagrindinis rodiklis: kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

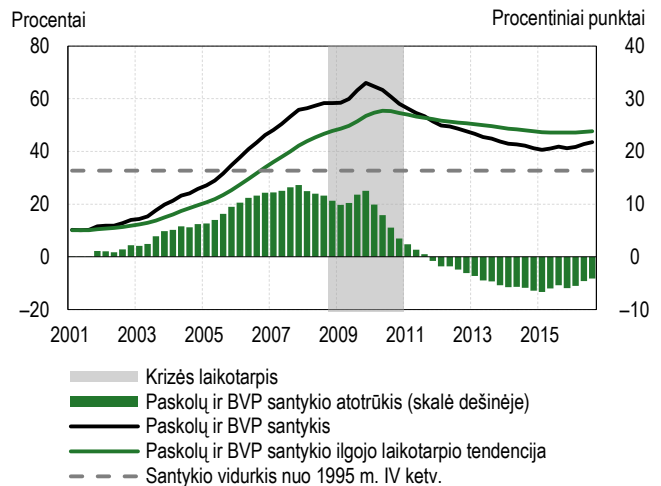
(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, kredito ir BVP santykis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

D pav. I papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)

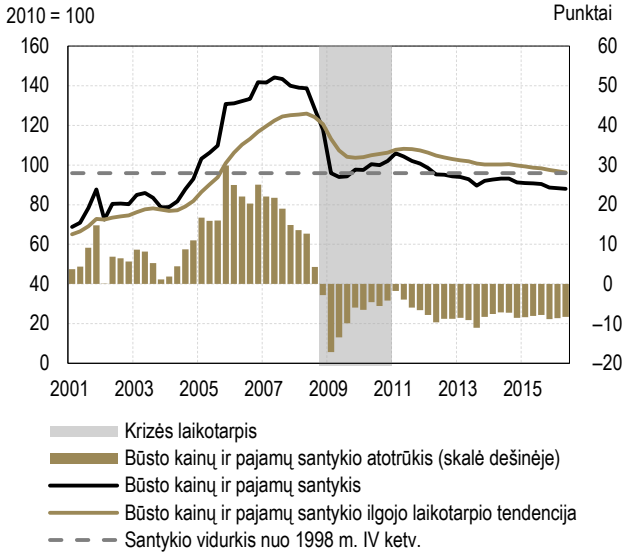
(2001 m. I ketv.–2016 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

E pav. II papildomas rodiklis: būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę)

(2001 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)



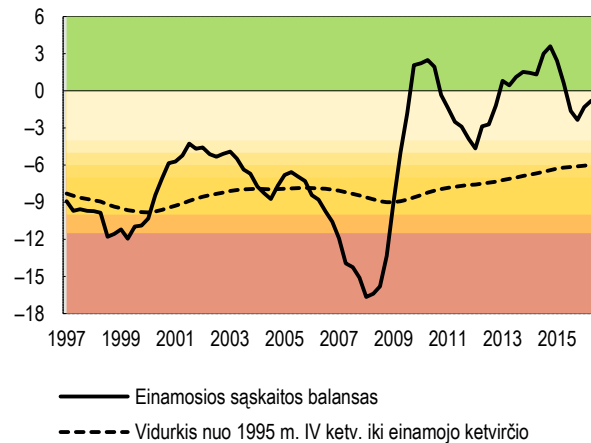
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant viopusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateiť pratęsimas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

G pav. IV papildomas rodiklis: einamosios sąskaitos balanso (4 ketv. slenkamosios sumos) ir BVP santykis

(1997 m. I ketv.–2016 m. II ketv.)

Procentai, 4 ketvirčių slenkamoji suma, palyginti su BVP

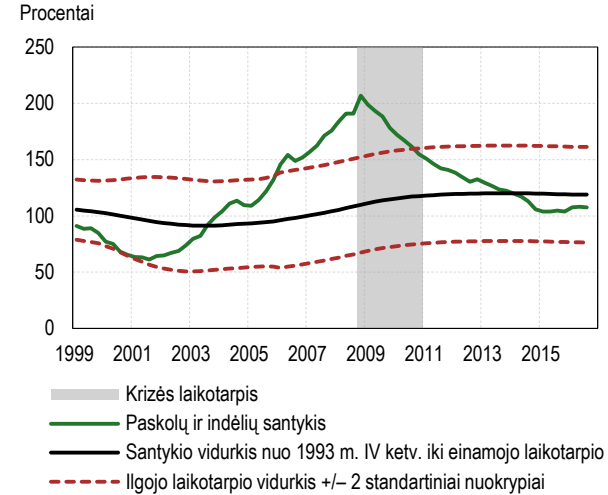


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: rizikos lygis nustatomas remiantis S. M. Reinhart ir V. R. Reinhartu, 2008, Capital flow bonanzas: An encompassing of the past and present, NBER Working Paper, 14321.

F pav. III papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis

(1999 m. I ketv.–2016 m. III ketv.)

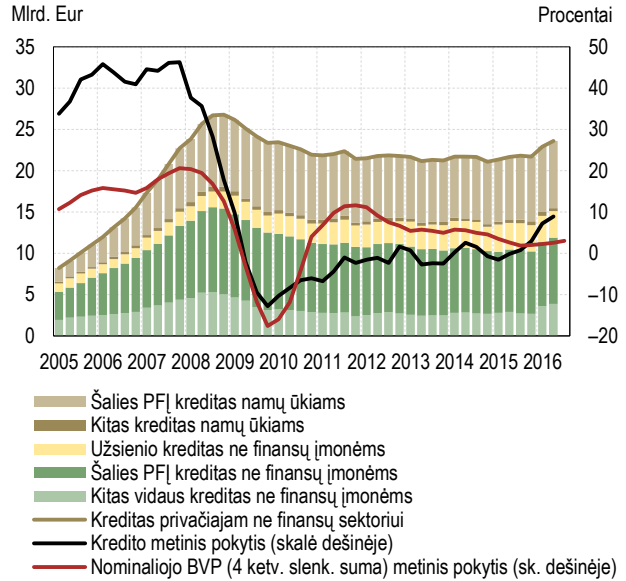


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: laikoma, kad rodiklio raida subalansuota, jei nenukrypsta nuo savo ilgalaikio vidurkio daugiau kaip per 2 standartinius nuokrypius. Standartiniai nuokrypiai apskaičiuoti naudojant 1993 m. IV ketv.–2006 m. I ketv. duomenis, apimančius tik nuosaikos rodiklio kaitos laikotarpį.

H pav. Kredito ir nominaliojo BVP slenkamoji kaita

(2005 m. I ketv.–2016 m. II ketv.; nominaliojo BVP kaita – iki 2016 m. III ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.