



## Santrumpos

AKR	anticiklinis kapitalo rezervas
BKI	būsto kainų indeksas, skaičiuojamas Lietuvos statistikos departamento
BVP	bendrasis vidaus produktas
ES	Europos Sąjunga
ESRV	Europos sisteminės rizikos valdyba
NT	nekilnojamas turtas
PFĮ	pinigų finansų įstaigos (bankai ir kredito unijos)

Leidinį parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

Leidinyje prieinamas PDF formatu Lietuvos banko interneto [svetainėje](#).

Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2018 m. rugsėjo 30 d.

Paveikslų pavadinimų paantraštėse pateiktas laikotarpis apima nurodytų metų, ketvirčio ar pan. duomenis.

## Sprendimo dėl anticiklinio kapitalo rezervo normos pagrindimas

Lietuvos banko valdyba 2018 m. gruodžio 20 d. priėmė sprendimą\* nekeisti AKR normos ir palikti galioti 2018 m. birželio mėn. nustatytą 1 proc., ji įsigalios 2019 m. birželio 30 d.\*\* Toks sprendimas priimtas atsižvelgus į pastarojo meto šalies finansų sistemos ir ekonomikos tendencijas, pagrindinius ir papildomus AKR nustatymo rodiklius. Atlikta skolinimo ir NT rinkų analizė rodo, kad susiformavusių reikšmingų disbalansų finansų sistemoje nėra. Vidutinės sisteminės rizikos pasireiškimo laikais, kai aktyvumas kredito ir NT rinkose yra nemažas, šalies ekonomika auga, kredito įstaigų pelningumas yra geras, siekiama, kad bankai būtų sukaukę 1 proc. AKR normą.

Paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis auga. 2018 m. rugsėjo mėn. metinis augimo tempas sudarė 5,5 proc. 2018 m. trečiąjį ketvirtį paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis augo lėčiau dėl sumažėjusių paskolų ne finansų įmonėms, kurioms skolinimas buvo ypač padidėjęs ankstesnį ketvirtį. Paskolų namų ūkiams portfelio metinis augimas jau kurį laiką svyruoja apie 8 proc. Skolinimasis ir toliau buvo patrauklus dėl mažų palūkanų, didėjančių gyventojų pajamų, mažėjančio nedarbo ir gerėjančių tiek verslo, tiek namų ūkių lūkesčių dėl ateities. Bankų vertinimu, paskolų portfelio augimas 2018 m. turėtų nedaug viršyti numatomą nominalųjį ekonomikos augimą.

2018 m. trečiąjį ketvirtį aktyvumas būsto rinkoje šiek tiek padidėjo ir istoriškai buvo vienas didžiausių. Registrų centro duomenimis, per 2018 m. trečiąjį ketvirtį visoje Lietuvoje kitiems asmenims buvo perleista 3,5 proc. daugiau būstų nei per tą patį praėjusių metų laikotarpį (palyginti su ankstesniu ketvirčiu, augimo tempas sumažėjo 0,4 proc. p.). Kainų kaitos atžvilgiu Lietuvoje ir toliau yra reikšmingų regioninių skirtumų: sostinėje būsto kainų augimo tempas per antrąjį ketvirtį sulėtėjo 0,3 proc. p. ir sudarė 3,2 proc., o kitoje šalies dalyje jis sulėtėjo 0,7 proc. p. – iki 11,0 proc.

Ciklinės sisteminės rizikos lygis finansų sistemoje tebėra vidutinis, reikšmingų disbalansų nėra, o Lietuvos banko nustatyta 1 proc. AKR norma atitinka dabartinę šalies finansų sistemos būklę. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (atsižvelgiant į vertinimo metodą) ir toliau yra neigiamas (2018 m. antrąjį ketvirtį sudarė atitinkamai –9,3 ir –2,0 proc. p.), paskolų ir indėlių santykis svyruoja apie 100 proc., einamosios sąskaitos metinis balansas yra teigiamas, o, įvertinus pajamų augimą ir kitus fundamentalius veiksnius, būsto kainos nėra pervertintos. Tai rodo, kad sisteminės krizės pasireiškimo Lietuvoje tikimybė yra nedidelė.

\* Lietuvos banko valdybos 2018 m. gruodžio 20 d. nutarimas Nr. 03–255 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.  
\*\* 0,5 proc. AKR norma įsigalios nuo 2018 m. gruodžio 31 d., o 1 proc. – nuo 2019 m. birželio 30 d.

## SKOLINIMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS RAIDA

Lietuvos banko stebimi rodikliai rodo, kad 2018 m. trečiąjį ketvirtį kreditavimas Lietuvoje ir toliau buvo aktyvus, tačiau jo augimo tempas sulėtėjo dėl pavienių didelių paskolų ne finansų įmonių sektoriuje amortizacijos. 2018 m. rugsėjo mėn. paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis buvo 5,5 proc. didesnis nei prieš metus, bet kredito impulso rodiklis, kuriuo matuojamas jo pokyčių greitis, vėl tapo neigiamas (–0,64 proc. p.), o tai reiškia, kad skolinimosi aktyvumas mažėjo. Tam didelę įtaką darė prekybos įmonės kontroliuojančioms bendrovėms suteiktų trumpalaikių didelių paskolų grąžinimas. Dėl to paskolų ne finansų įmonėms portfelio metinis augimo tempas per 2018 m. trečiąjį ketvirtį smuko nuo 10,2 iki 3,6 proc. Tai lėčiausias augimas nuo 2016 m. pradžios<sup>1</sup>. Priešingai nei įmonių segmente, skolinimo namų ūkiams augimo tempas buvo stabilus: metinis augimo tempas sudarė 7,3 proc. ir nuo 2018 m. pradžios nepasikeitė.

**Skolinimo namų ūkiams augimą ir toliau palaiko tie patys veiksniai: mažos palūkanų normos, kylantis darbo užmokestis, mažėjantis nedarbo lygis ir didėjantis gyventojų optimizmas.** Būsto paskolų portfelio metinis augimo tempas beveik nesikeičia ir nuo 2017 m. pradžios svyruoja apie 8,0 proc. 2018 m. rugsėjo mėn. jis sudarė 8,1 proc. ir buvo toks pat kaip ir prieš metus. Grynasis naujų būsto paskolų srautas didėjo: per 2018 m. pirmus tris ketvirčius jis sudarė 951 mln. Eur ir, palyginti su atitinkamu praėjusių metų laikotarpiu, ūgtelėjo 8,3 proc. Tokioms aktyvumo tendencijoms didžiausią įtaką ir toliau darė fundamentalūs veiksniai: vis dar mažos palūkanų normos, didėjančios gyventojų pajamos ir mažėjantis nedarbas. 2018 m. rugsėjo mėn. vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma sudarė 2,33 proc. ir buvo 0,3 proc. p. didesnė nei prieš metus. Nepaisant ūgtelėjimo, skolinimosi kaina vis dar tebėra santykinai maža. Gerėjanti gyventojų finansinė padėtis taip pat prisidėjo prie to, kad gerėjo jų ateities lūkesčiai. 2018 m. pirmojo pusmečio pabaigoje vidutinis darbo užmokestis (bruto) šalyje buvo 10,5 proc. didesnis nei prieš metus (atitinkamai nedarbas sudarė 5,9 % ir per metus sumažėjo 1,1 proc. p.). Tai prisidėjo prie gerėjančių gyventojų lūkesčių: nors vartotojų pasitikėjimo rodiklis<sup>2</sup> 2018 m. spalio mėn. vis dar buvo neigiamas (–5 proc. p.), tačiau per metus jis ūgtelėjo 6 proc. p.

**Skolinimo ne finansų įmonėms augimo tempas 2018 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje pastebimai sumažėjo, tačiau tokius pokyčius lėmė vienkartiniai veiksniai.** 2018 m. rugsėjo mėn. PFĮ suteiktų paskolų ne finansų įmonėms portfelio metinis augimo tempas, nors dar birželio mėn. buvo didesnis nei 10,0 proc., sudarė 3,6 proc. Esminiai pokyčiai vyko 2018 m. rugsėjo mėn., kai prekybos įmonės kontroliuojančios bendrovės padengė keletą didelių trumpalaikių paskolų. Tikėtina, kad

<sup>1</sup> Tokį sumažėjimą iš dalies galima labiau sieti su įmonių sektoriaus skolinimosi šaltinių pokyčiais, o ne bendru lėtesniu kredito augimu, nes anksčiau minėtos didelės bankų paskolos buvo pakeistos kitais išorės finansavimosi šaltiniais.  
<sup>2</sup> Vartotojų pasitikėjimo rodiklis – skirtumas tarp teigiamai ir neigiamai ateities perspektyvas vertinančių gyventojų dalies.

artimiausią ketvirtį paskolų ne finansų įmonėms portfelio augimas turėtų atsigauti. Tą skatins augantis eksportas ir didėjančios įmonių investicijos. 2018 m. pirmąjį pusmetį šalies prekių ir paslaugų eksportas (to meto kainomis ir pašalinus sezono įtaką) buvo 8,6 proc. didesnis nei per tą patį laikotarpį prieš metus. Įmonių materialinės investicijos taip pat augo. 2018 m. pirmąjį pusmetį jos buvo 6,1 proc. didesnės nei atitinkamą laikotarpį prieš metus. Be to, beveik 40,0 proc. Lietuvos banko apklaustų įmonių nurodė, kad turi ketinimų artimiausiais metais investuoti į verslo plėtrą. Taigi, visa tai leidžia tikėtis, kad įmonių skolinimasis ateityje ir toliau augs.

**2018 m. viduryje būsto kainų raidos tendencijos reikšmingai nesikeitė – kainos Lietuvoje ir toliau sparčiai kilo, tačiau didžiausi kainų pokyčiai užfiksuoti šalies regionuose.** Naujausiais Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. antrąjį ketvirtį būsto kainos šalyje buvo 7,4 proc. didesnės nei prieš metus (0,4 proc. p. mažiau negu prieš ketvirtį). Sostinėje būsto kainų augimo tempas per antrąjį ketvirtį sulėtėjo 0,3 proc. p. ir sudarė 3,2 proc., tačiau kitoje šalies dalyje 2018 m. antrąjį ketvirtį būsto kainos kilo 11,0 proc. – 0,7 proc. p. lėčiau nei ankstesnį ketvirtį. Trečiojo ketvirčio NT rinkos dalyvių teikiami duomenys rodo, kad skirtingos būsto kainų raidos tendencijos Vilniuje ir kitoje šalies dalyje galimai išliks ir artimiausiu metu. UAB „Ober-Haus“ duomenimis, 2018 m. trečiąjį ketvirtį butai Vilniuje kainavo 2,2 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, o kituose didžiuosiuose miestuose<sup>3</sup> jos per tą patį laikotarpį pakilo 2,7–9,8 proc.

**Per 2018 m. trečiąjį ketvirtį aktyvumas Lietuvos būsto rinkoje toliau didėjo, o pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų butų ir namų skaičius šalyje buvo didžiausias nuo 2007 m. trečiojo ketvirčio.** Registrų centro duomenimis, per 2018 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvoje parduota 12,0 tūkst. butų ir individualių gyvenamųjų namų – 3,5 proc. daugiau nei per tą patį praėjusių metų laikotarpį. Didžiausią įtaką sandorių skaičiaus augimui šalyje turėjo išaugęs būsto sandorių skaičius didžiuosiuose Lietuvos miestuose: Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje butų ir individualių gyvenamųjų namų per 2018 m. trečiąjį ketvirtį buvo parduota atitinkamai 4,3, 6,9 ir 7,9 proc. daugiau nei per praėjusių metų atitinkamą laikotarpį. Kitoje šalies dalyje būsto rinkos aktyvumas taip pat šiek tiek padidėjo – būstų buvo parduota 1,9 proc. daugiau nei prieš metus. Aktyvumas didžiausioje Vilniaus pirminėje butų rinkoje buvo reikšmingai didesnis nei prieš metus. UAB „Eika“ duomenimis, sostinėje naujų butų per 2018 m. trečiąjį ketvirtį parduota trečdaliu (32,7 %) daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus ir penktadaliu (20,0 %) daugiau nei vidutiniškai per ketvirtį 2016–2017 m. Toks pirminės rinkos aktyvumo augimas pirmiausia sietinas su didesniu NT plėtotojų pasiūlytų įsigyti naujų butų skaičiumi ir aukštesne jų kokybe.

**Vis dar esant dideliam būsto rinkos aktyvumui, naujų butų pasiūla didžiausioje Vilniaus pirminėje rinkoje per 2018 m. trečiąjį ketvirtį toliau didėjo ir tebebuvo istoriškai viena didžiausių.** UAB „Eika“ duomenimis, 2018 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje Vilniuje NT plėtotojai siūlė įsigyti 4,5 tūkst. butų. Per ketvirtį siūlomų įsigyti butų skaičius padidėjo 7,2 proc. ir buvo beveik dešimtdaliu (8,2 %) didesnis nei pernai tuo pačiu metu. Vis dėlto, reikšmingai išaugus pirminės rinkos aktyvumui, tikėtina būsto pardavimo trukmė<sup>4</sup> per ketvirtį pastebimai (3 mėn.) sumažėjo ir 2018 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė 11 mėn.

**Lūkesčiai dėl būsto kainų pokyčių tebėra nuosaikūs.** Remiantis 2018 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvos banko atliktos Lietuvos veikiančių bankų apklausos rezultatais, didžioji dalis respondentų ir toliau tikėjosi, kad per ateinančius 12 mėn. ir naujų, ir senesnės statybos butų kainos nesikeis, tačiau pastebimai padaugėjo bankų, kurie tikėjosi nedidelio – siekiančio iki 5 proc. – butų kainų augimo. Naujausia Lietuvos banko atlikta namų ūkių apklausa parodė, kad besitikinčiųjų būsto kainų kilimo, kaip ir ankstesnių apklausų metu, ir toliau buvo apie pusę, tačiau ūgtelėjo namų ūkių, kurie tikisi kainų kritimo, dalis.

**Nors 2018 m. antrąjį ketvirtį kreditas vėl augo sparčiau nei BVP, dauguma rodiklių, naudojamų vertinant finansų sistemos disbalansų formavimąsi, perteklinės rizikos ir toliau nerodė.** 2018 m. pirmojo pusmečio pabaigoje bendras kredito (įskaitant ir ne bankų) metinis augimas sudarė 13,8, o nominalusis BVP per tą patį laikotarpį ūgtelėjo 7,0 proc.<sup>5</sup> Greitesnis kredito nei ekonomikos augimas lėmė, kad neigiamas kredito ir BVP santykio atotrūkis, palyginti su ilgalaikė tendencija, sumažėjo. Atsižvelgiant į vertinimo metodą, 2018 m. antrojo ketvirčio pabaigoje jis buvo atitinkamai 4,7 ir 2,7 proc. p. mažesnis nei prieš metus (–9,3 ir –2,0 proc. p.). Nedidelį ciklinės sisteminės rizikos lygį ir reikšmingų disbalansų finansų sistemoje nebuvimą patvirtina ir kiti rodikliai. Pavyzdžiui, 2018 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje PFĮ paskolų ir indėlių santykis ir toliau siekė apie 100 proc., einamosios sąskaitos balansas per ketvirtį pagerėjo ir iš esmės nebuvo finansuojamas bankų paskolomis, o neigiamas būsto kainų ir namų ūkių pajamų atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos šiek tiek padidėjo. Atsižvelgiant į tai, kad per 2018 m. trečiąjį ketvirtį vertintos tendencijos NT ir kredito rinkose reikšmingai nepasikeitė, palikta galioti anksčiau nustatyta 1 proc. AKR norma.

<sup>3</sup> Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje.

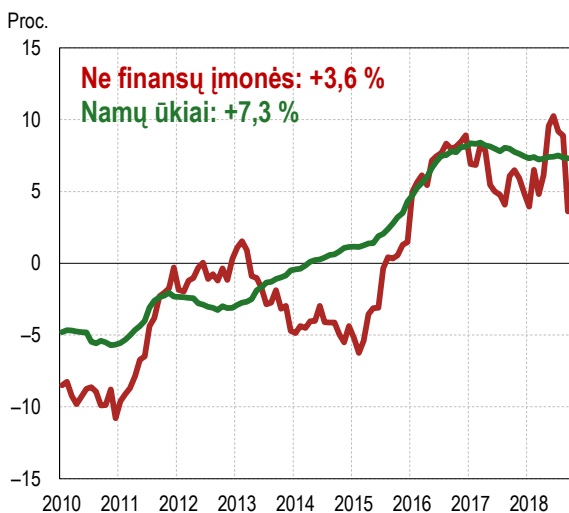
<sup>4</sup> Apskaičiuojama kaip parduodamų būstų skaičiaus ir dabartinių pardavimų srauto per mėnesį santykis.

<sup>5</sup> Paskutinių keturių ketvirčių slenkamoji suma.

# 1 priedas. Kredito ir būsto rinkos tendencijos

**1 pav. Ne finansų įmonėms ir namų ūkiams suteiktų paskolų portfelio metinis augimas**

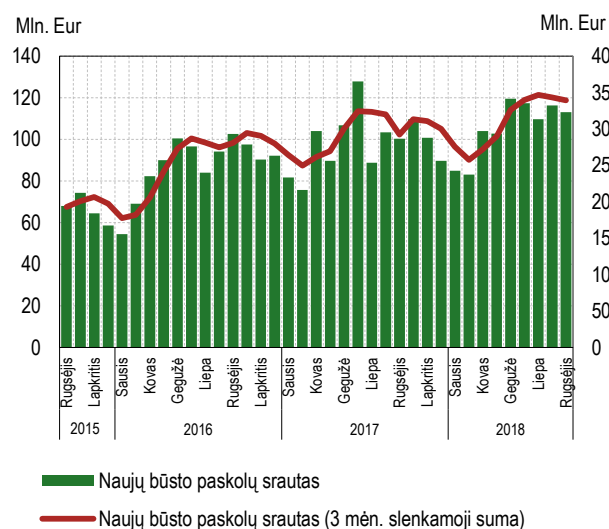
(2010 m. sausio mėn.–2018 m. rugsėjo mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

**3 pav. Naujų būsto paskolų srautas**

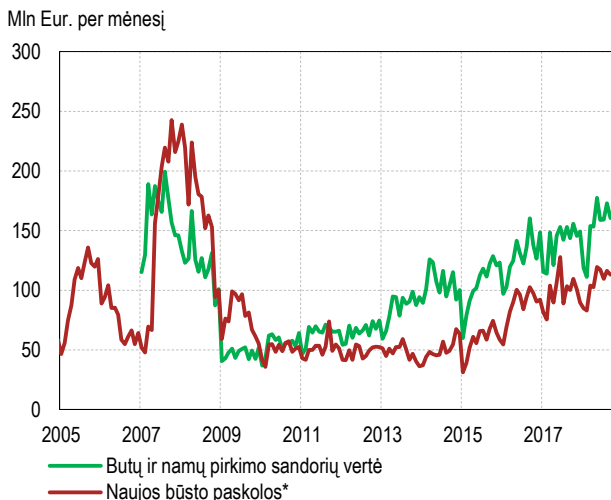
(2015 m. rugsėjo mėn.–2018 m. rugsėjo mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

**5 pav. Butų ir namų pirkimo sandorių suma ir naujos būsto paskolos**

(2005 m. sausio mėn.–2018 m. rugsėjo mėn.)

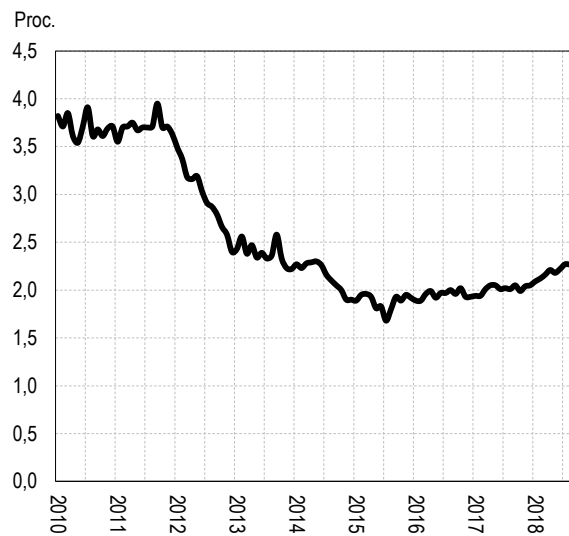


Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos bankas.

\*nuo 2015 m. pateikiamos tikrosios naujos būsto paskolos be persitarimų.

**2 pav. Vidutinės naujų būsto paskolų susitarimų palūkanų normos**

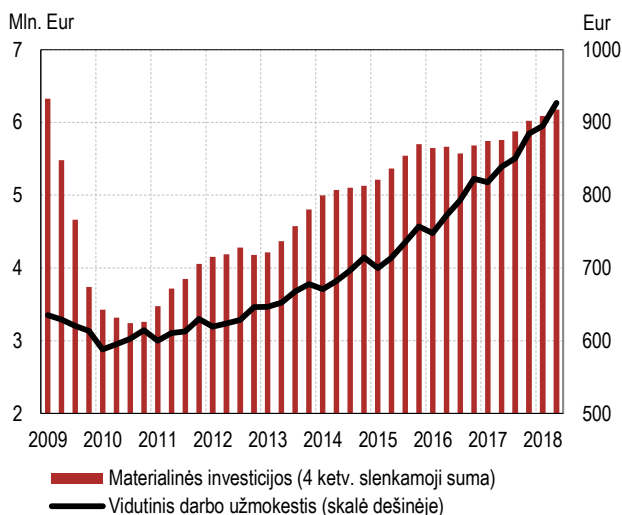
(2010 m. sausio mėn.–2018 m. rugsėjo mėn.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

**4 pav. Materialinės investicijos ir vidutinis darbo užmokestis**

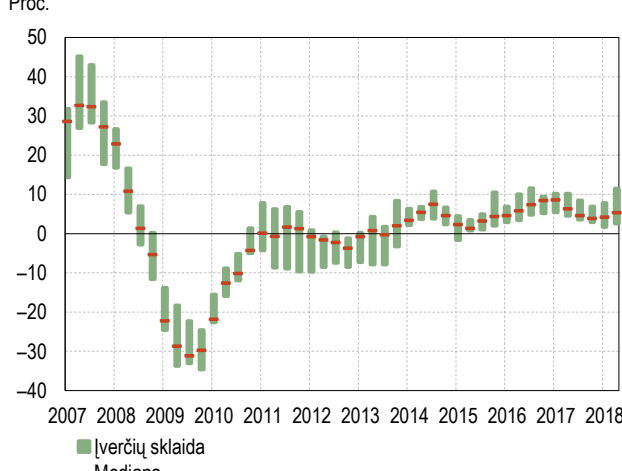
(2009 m. I ketv.–2018 m. II ketv.)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

**6 pav. Būsto kainų metinis augimas pagal skirtingus šaltinius**

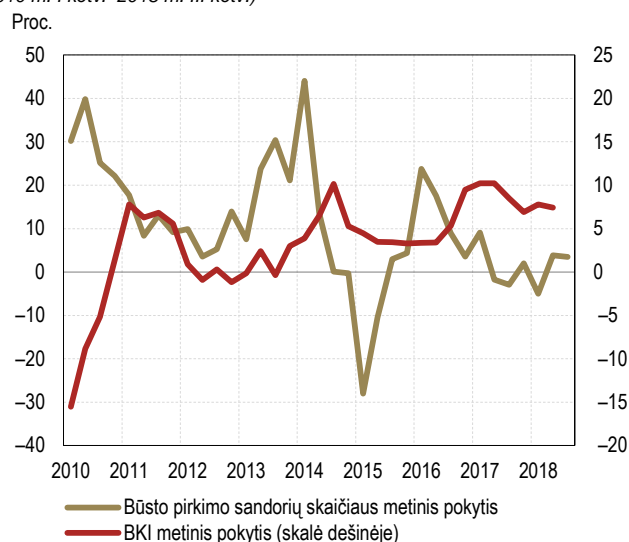
(2007 m. I ketv.–2018 m. II ketv.)



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

**7 pav. Būsto pirkimo sandorių skaičiaus ir būsto kainų indekso metiniai pokyčiai**

(2010 m. I ketv.–2018 m. III ketv.)

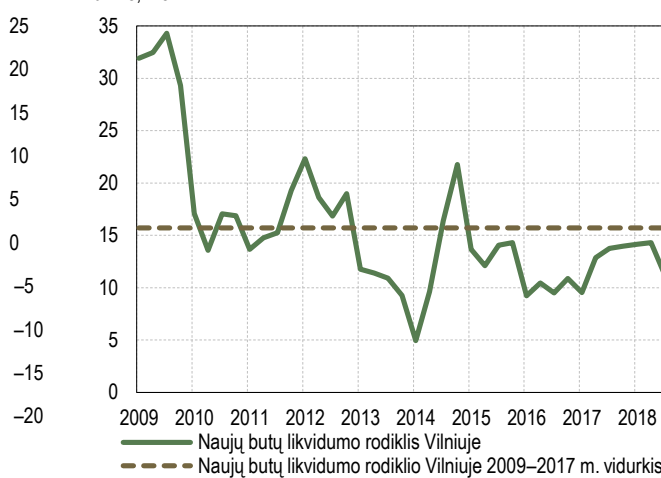


Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Statistikos departamentas.

**8 pav. Likvidumas Vilniaus naujų butų rinkoje**

(2009 m. I ketv.–2018 m. III ketv.)

Trukmė, mėn.



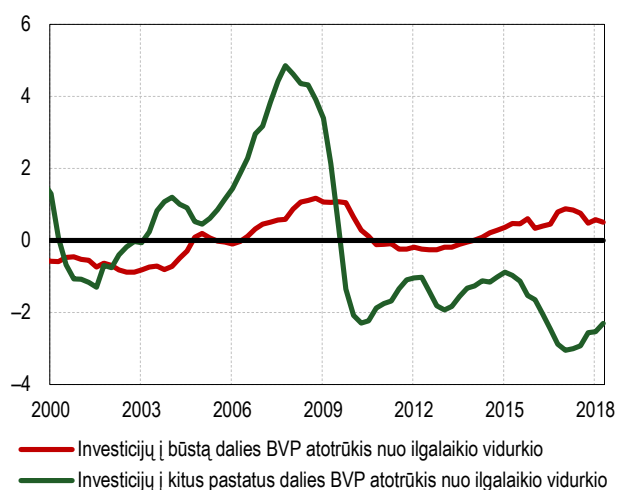
Šaltiniai: UAB „Eika“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: likvidumo rodiklis parodo, kiek mėnesių plėtotojams užtruktų parduoti siūlomus butus, jei paklausa nesikeistų ir daugiau butų nebebūtų statoma.

**9 pav. Investicijų į būstą ir kitus pastatus, palyginti su BVP, atotrūkis nuo ilgojo laikotarpio vidurkio**

(2000 m. I ketv.–2018 m. II ketv.)

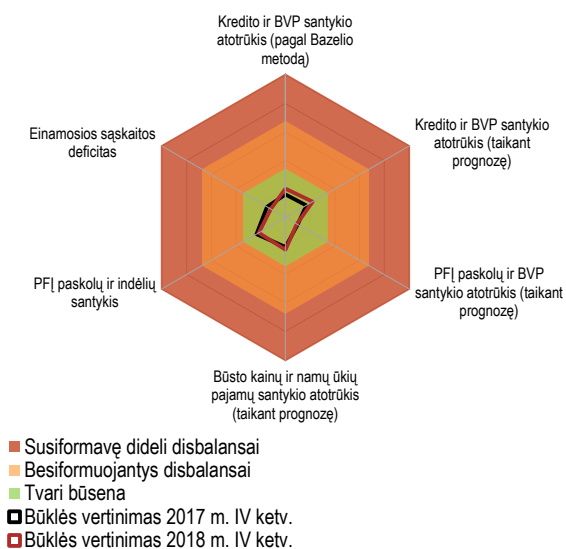
Proc.



Šaltiniai: Statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

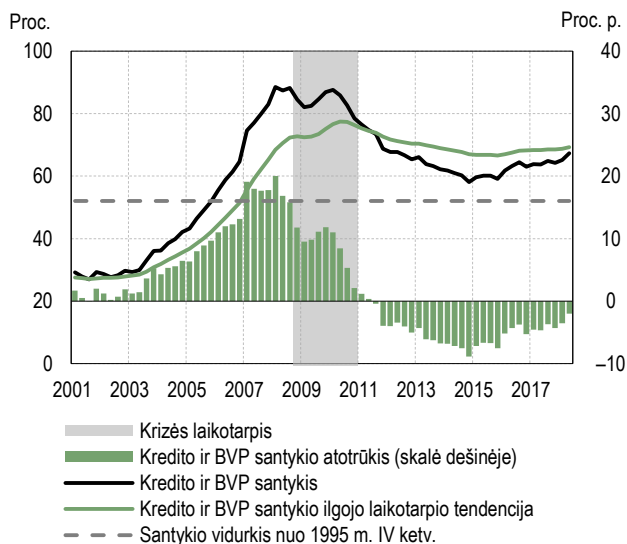
## 2 priedas. Kredito ir būsto rinkų disbalansų rodikliai

**A pav. Kredito rinkos disbalanso vertinimas remiantis pagrindiniais ir papildomais rodikliais**  
(vertinimas 2018 m. IV ketv.)



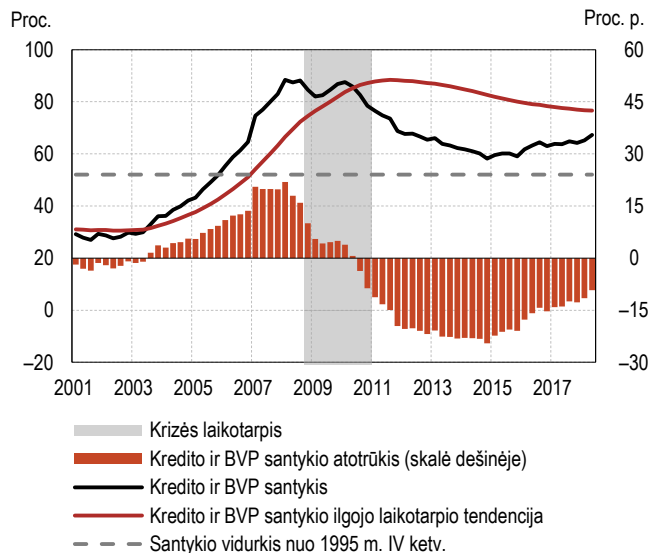
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ašių skalės sudarytos pagal atitinkamo rodiklio kaitos režius: nuo mažiausios stebėtos reikšmės iki didžiausios.

**C pav. II pagrindinis rodiklis: kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)**  
(2001 m. I ketv.–2018 m. II ketv.)



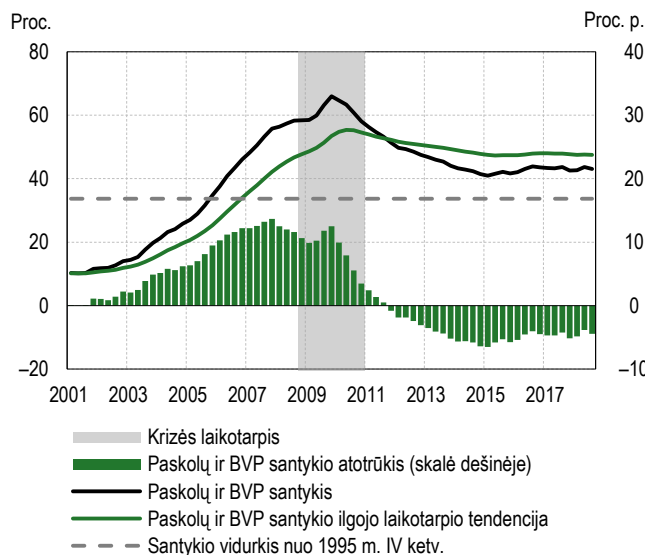
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienus HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, kredito ir BVP santykis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

**B pav. I pagrindinis rodiklis: kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (pagal standartizuotą Bazelio metodą)**  
(2001 m. I ketv.–2018 m. II ketv.)



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

**D pav. I papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę)**  
(2001 m. I ketv.–2018 m. III ketv.)



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



