



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Anticiklinis kapitalo rezervas

Sprendimą pagrindžianti medžiaga

Birželis

2021

Leidinių parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.
Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2021 m. gegužės 14 d.

Paveikslų pavadinimų paantraštėse pateiktas laikotarpis apima nurodytų metų, ketvirčio ar kito laikotarpio duomenis.
Leidžiama perspausdinti švietimo ir nekomerciniais tikslais, jei nurodomas šaltinis.

© Lietuvos bankas
Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius
www.lb.lt

SPRENDIMAS DĖL ANTICIKLINIO KAPITALO REZERVO NORMOS

Lietuvos banko valdyba 2021 m. birželio 28 d. priėmė sprendimą¹ nekeisti anticiklinio kapitalo rezervo (AKR) normos ir palikti galioti 0 proc. AKR normą.

Sprendimas nekeisti AKR normos priimtas atsižvelgiant į neigiamas tebesitęsiančios COVID-19 pandemijos pasekmes Lietuvos ekonomikai bei finansų sistemai² ir įvertinus naujausias skolinimo bei nekilnojamojo turto (NT) rinkų tendencijas, rodančias, kad susiformavusių disbalansų finansų sistemoje nėra ir finansinis ciklas tebėra sulėtėjimo fazėje. Šalies ekonomika 2021 m. pirmąjį ketvirtį augo: palyginti su ankstesniu ketvirčiu, paaugo 2, o palyginti su atitinkamu praėjusių metų laikotarpiu – 1,2 proc. Pamažu laisvėjant karantino suvaržymams, atsigaunant ekonomikai ir verslo bei gyventojų lūkesčiams, pastebimas ir aktyvesnis naujų paskolų teikimas. Tačiau verslo apribojimų dėl karantino pasekmės tebejaučiamos, ypač pandemijos labiausiai paveiktose veiklose (maitinimo, apgyvendinimo, administracinės ir aptarnavimo, pramogų ir poilsio organizavimo). Nors prie įmonių likvidumo palaikymo prisideda valstybės pagalbos priemonės, tačiau tikėtina, kad, šioms priemonėms baigus galioti, išaugs įmonių bankrotų skaičius, o tai gali neigiamai paveikti ir namų ūkių sektorių – lemti sunkumus vykdant turimus finansinius įsipareigojimus. Paliekama galioti 0 proc. AKR norma padės kreditu įstaigoms atremti galimų nuostolių iššūkį dėl suprastėjusios įmonių ir gyventojų finansinės padėties, taip pat planuoti tolesnį kredito teikimą.

SKOLINIMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKŲ RAIDĄ

Finansinis ciklas tebėra sulėtėjimo fazėje. Kredito ir BVP santykio atotrūkis nuo jo ilgalaikės tendencijos 2020 m. pabaigoje tebebuvo neigiamas ir šiek tiek padidėjo: sudarė –10,1 arba –4,4 proc. punkto, atsižvelgiant į vertinimo metodą (ankstesnį ketvirtį –9,9 ir –4,0 proc. p., žr. 2 priedo B ir C pav.). Padidėjimą daugiausia lėmė sumažėjęs įmonėms suteikto kredito ir BVP santykis, tačiau namų ūkių atveju tendencijos išsiskyrė – kredito ir BVP santykis augo, o namų ūkių kredito ir BVP santykio atotrūkis atitinkamai mažėjo (žr. 2 priedo D pav.). Pinigų finansų įstaigų (PFI) paskolų privačiajam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis dėl pamažu atsigaunančio skolinimo 2021 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje tapo mažiau neigiamas ir sudarė –4,8 proc. (ankstesnį ketvirtį buvo –5,3 %). Sparčiai augant indėliams, paskolų ir indėlių santykis toliau mažėjo ir pasiekė 68,6 proc. (prieš ketvirtį sudarė 71,5 %). Einamosios sąskaitos balansas 2020 m. pabaigoje dar paaugo ir sudarė 8,3 proc. BVP (ankstesnį ketvirtį –7,5 %, žr. 2 priedo H pav.), o finansinio ciklo indeksas toliau traukėsi (žr. 2 priedo I pav.).

Paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis traukėsi lėčiau, o naujos paskolos buvo teikiamos aktyviau. 2021 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje PFI paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis buvo 1,4 proc. mažesnis nei prieš metus (ankstesnį ketvirtį sudarė –2,1 %). Šiems pokyčiams didžiausią įtaką darė vis dar besitraukiantys ne finansų įmonių ir namų ūkių vartojimo bei kitų (ne būsto) paskolų portfeliai, nors ir lėtesniu tempu, o metinis būsto paskolų portfelio augimo tempas ir toliau buvo spartus. 2021 m. pirmąjį ketvirtį aktyviau teiktos paskolos ne finansų įmonėms ir namų ūkiams būstui įsigyti – jų srantai viršijo ankstesnių metų atitinkamo laikotarpio lygį. Kita vertus, naujų paskolų namų ūkių vartojimo reikmėms apimtis kol kas nepasiekė prieš metus stebėto lygio, tačiau pamažu atsigaunantis kreditavimas matomas ir šiame paskolų segmente.

Naujų PFI paskolų ne finansų įmonėms srautas pirmąjį ketvirtį augo, o portfelis traukėsi lėtesniu tempu. 2021 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje PFI paskolų įmonėms portfelis buvo 11,2 proc. mažesnis nei prieš metus (prieš ketvirtį –12,5 % mažesnis nei prieš metus). Traukėsi daugumos ekonominių veiklų paskolų portfelis, o labiausiai prie bendro portfelio susitraukimo prisidėjo prekybos (–4,7 proc. p.), profesinės, mokslinės ir techninės (–2,3 proc. p.) bei transporto ir saugojimo (–2,2 proc. p.) veiklų portfeliai. Nors bendras paskolų portfelis vis dar traukėsi, naujos paskolos buvo teiktos aktyviau: grynasis per ketvirtį suteiktų naujų paskolų ne finansų įmonėms srautas buvo 12,2 proc. didesnis nei vidutinis ketvirčio srautas 2019 m. Vertinant metinį paskolų srautą, taip pat matomas augimas: dėl pastarąjį pusmetį aktyvesnio naujų paskolų

¹ Lietuvos banko valdybos 2021 m. birželio 28 d. nutarimas Nr. 03-107 „Dėl anticiklinio kapitalo rezervo taikymo“.

² Nuo 2020 m. lapkričio 7 d. Vyriausybės sprendimu Lietuvos teritorijoje pakartotinai paskelbtas laikinas karantinas.

teikimo, metinis srautas kovo mėn. buvo 11,6 proc. didesnis nei prieš metus. Tikrųjų naujų paskolų ne finansų įmonėms palūkanų normos tebebuvo stabilios – jų metinis vidurkis 2021 m. kovo mėn. sudarė 3,0 proc. ir per ketvirtį nepakito.

PFĮ paskolų namų ūkiams portfelis toliau stabiliai augo, daugiausia dėl aktyvaus būsto paskolų teikimo. 2021 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje paskolų namų ūkiams portfelis buvo 6,6 proc. didesnis nei prieš metus, t. y. 0,1 proc. punkto didesnis nei prieš ketvirtį. Bendro paskolų portfelio augimą ir toliau palaikė būsto paskolos – dėl išaugusio naujų paskolų srauto būsto paskolų portfelis didėjo vis dar sparčiai ir sudarė 9,4 proc. (per ketvirtį nepakito). Tikrųjų naujų būsto paskolų srautas per 2021 m. pirmąjį ketvirtį buvo beveik trečdaliu (30,7 %) didesnis nei prieš metus. Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės įmokos dydžio ir pajamų (angl. *debt service-to-income*, DSTI) bei kredito dydžio ir įkeičiamo turto vertės (angl. *loan-to-value*, LTV) santykių vidurkiai reikšmingai nekito ir svyruoja atitinkamai apie 28 ir 78 proc. Kita vertus, namų ūkiams suteiktų vartojimo ir kitų paskolų portfelis toliau mažėjo, nors ir lėtesniu tempu – šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje, palyginti su 2020 m. atitinkamu laikotarpiu, susitraukė 5,5 proc. (prieš ketvirtį buvo 5,8 % mažesnis nei prieš metus). Tikrųjų naujų vartojimo paskolų srautas pamažu atsigauja, tačiau pirmąjį ketvirtį buvo 5,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Palūkanų normos reikšmingai nekito – naujų būsto paskolų palūkanų metinis vidurkis 2021 m. kovo mėn. sudarė 2,3 proc. (0,1 proc. p. mažiau nei ankstesnį ketvirtį), o vartojimo – 8,2 proc. (0,2 proc. p. mažesnis nei ankstesnį ketvirtį), tačiau pastebima šių paskolų palūkanų normų mažėjimo tendencija. Gyventojų lūkesčiai pamažu atsigauja – nuo antrojo karantino pradžios sumenkęs vartotojų pasitikėjimo rodiklis balandžio mėn. vėl tapo teigiamas.

Būsto rinka 2021 m. pirmąjį ketvirtį buvo aktyvi net ir tebesitęsiant antrajam karantinui, prie aktyvumo prisideda išaugusios gyventojų pajamos, santaupos ir atsigaujanti ekonomika. Registrų centro duomenimis, 2021 m. pirmąjį ketvirtį būstų parduota 10,1 proc. daugiau nei per 2020 m. atitinkamą laikotarpį, kai įsigaliojo pirmasis karantinas ir dėl įvestų apribojimų rinka buvo sustojusi, tačiau 11,4 proc. mažiau nei per 2020 m. ketvirtąjį ketvirtį. Naujesni duomenys rodo, kad 2021 m. balandžio mėn. būsto rinka buvo aktyvi (būstų perleista beveik tiek pat, kiek kovo mėn.). Nupirktų būstų su paskola dalis per metus reikšmingai nepakito, 2021 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 44,1 proc. (1,0 proc. p. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus). Aktyvumas Vilniaus pirminėje butų rinkoje minimu laikotarpiu buvo istoriškai aukštas – rezervuota 66,9 proc. daugiau butų nei tuo pačiu laikotarpiu 2020 m. Gerokai didesnė naujų butų paklausa už pasiūlą lemia, kad butų likvidumo rodiklis yra istoriškai mažas. Prie būsto rinkos aktyvumo prisideda išaugusios gyventojų pajamos (vidutinis neto atlyginimas Lietuvoje 2020 m. ketvirtąjį ketvirtį buvo 12,9 proc. didesnis nei prieš metus) ir augantys indėliai bankuose, taip pat gerėjanti bendra ekonominė situacija šalyje (metinis Lietuvos BVP augimas 2021 m. pirmąjį ketvirtį buvo 1,0 %).

Santykiniai rodikliai rodo, kad šiuo metu būsto kainos Lietuvoje tebėra tvaraus lygio, tačiau stebimas kainų augimo įsibėgėjimas, pakankamas NT plėtotojų likvidumas galimą kainų kritimą ribotų. Statistikos departamento duomenimis, metinis būsto kainų augimas 2020 m. pabaigoje paspartėjo ir siekė 9,4 proc. Pirminiai duomenys rodo, kad kainų augimas 2021 m. balandžio mėn. ir toliau spartėjo, siekė 8,6 proc. (1,4 proc. p. daugiau nei 2021 m. kovo mėn. ir 4,5 proc. p. daugiau nei 2020 m. gruodžio mėn.). Vis dėlto būsto kainų lygis ir jų augimas nuo 2008–2009 m. finansų krizės iki šiol atitiko gyventojų pajamų, demografinius bei makroekonominius pokyčius ir nėra pagrįstas pertekliniu skolinimu. Be to, NT plėtros bendrovių trumpalaikis turtas pusantro karto viršija trumpalaikius įsipareigojimus, o nuosavybė yra didesnė už bendrą įsipareigojimų sumą. Tvari NT plėtros bendrovių finansinė padėtis daugeliui jų leistų išvengti priverstinio plėtojamo būstų pardavimo siekiant įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus, tai mažina staigaus būsto kainų kritimo tikimybę bei galimą jo dydį. Kita vertus, tolesnis spartus būsto rinkos augimas gali didinti būsto kainų pervertinimo riziką, ypač jei susiformuotų nepagrįsti būsto kainų augimo lūkesčiai ir didėtų investuotojų aktyvumas.

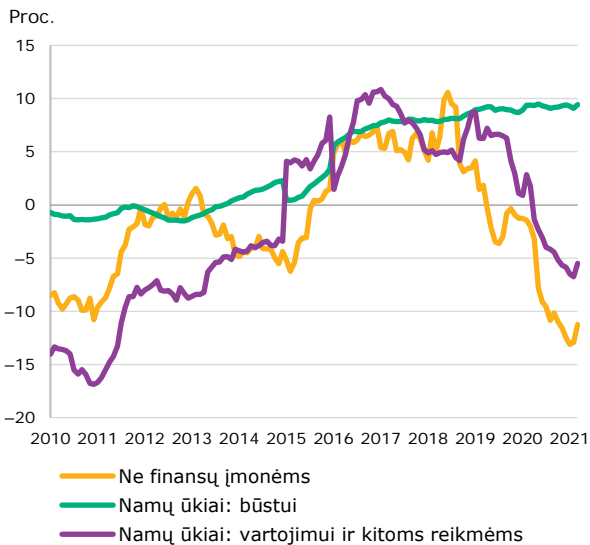
2021 m. pirmąjį ketvirtį bankų lūkesčiai dėl komercinio NT vertės pokyčių ateityje šiek tiek pagerėjo, tačiau neišnuomotų biurų skaičius toliau augo. Pusė 2021 m. pirmojo ketvirčio Lietuvos banko apklausoje dalyvavusių komercinių bankų nurodė, kad per artimiausius metus tikisi komercinio NT kainų kritimo, tačiau padaugėjo tokių, kurie tikisi nedidelio jų augimo. Baltijos šalių biržose prekiaujamų NT fondų kainos 2021 m. pradžioje pradėjo kilti ir gegužės pradžioje jos pasiekė lygius, buvusius prieš pandemiją.

Tai rodo atsigauinančius investuotojų lūkesčius dėl komercinio NT ateities perspektyvų, tačiau Baltijos akcijų indekso atotrūkis nuo NT fondų indekso auga, atotrūkis galimai indikuoja prastesnius lūkesčius dėl komercinio NT. Didėjant biurų pasiūlai, neišnuomotų biurų dalis Vilniuje toliau didėja ir siekia 9,8 proc., nors nuomos kainos per minimą laikotarpį reikšmingai nekito. Žvelgiant į ateitį, vis dar yra rizika, kad dėl technologinių ir socialinių pokyčių³ biurų paklausa mažės, o neišnuomotų biurų skaičius didės.

³ Populiarėjant elektronei prekybai, darbui nuotoliniu būdu.

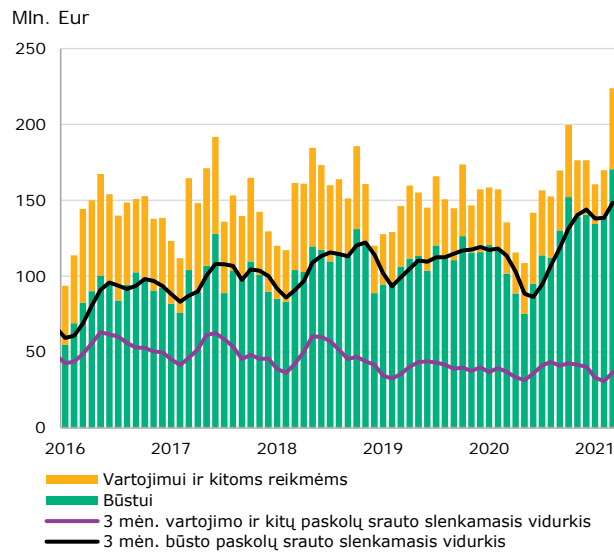
1 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ TENDENCIJOS

1 pav. Ne finansų įmonėms ir namų ūkiams PFĮ suteiktų paskolų portfelio metinis augimas (2010 m. sausio mėn.–2021 m. kovo mėn.)



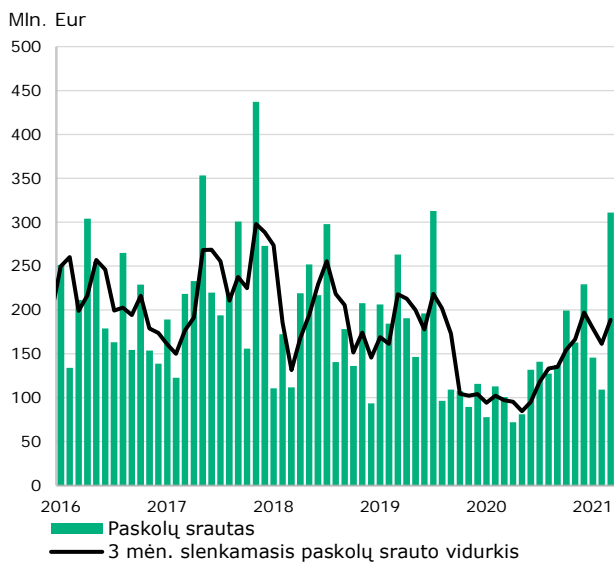
Šaltinis: Lietuvos bankas.

2 pav. Tikrųjų naujų PFĮ paskolų namų ūkiams mėnesio srautas (2016 m. sausio mėn.–2021 m. kovo mėn.)



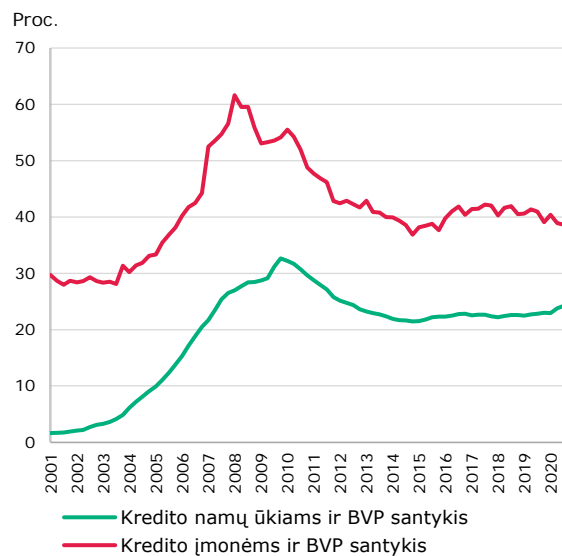
Šaltinis: Lietuvos bankas.

3 pav. Tikrųjų naujų PFĮ paskolų ne finansų įmonėms mėnesio srautas (2016 m. sausio mėn.–2021 m. kovo mėn.)



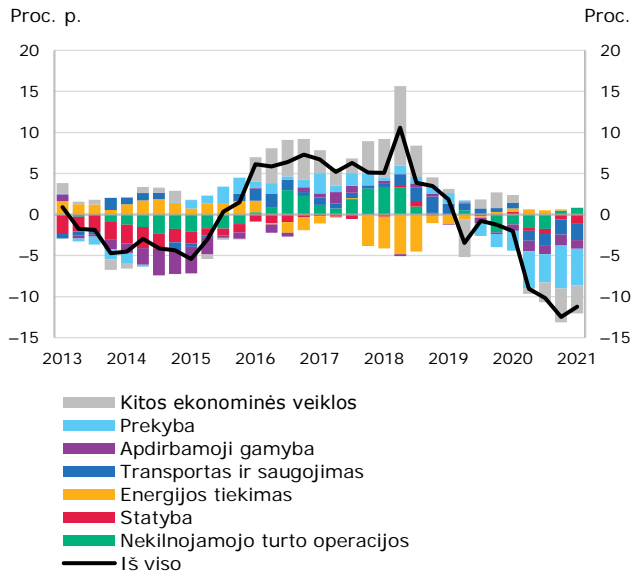
Šaltinis: Lietuvos bankas.

4 pav. Ne finansų įmonių bei namų ūkių kredito ir BVP santykis (2001 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



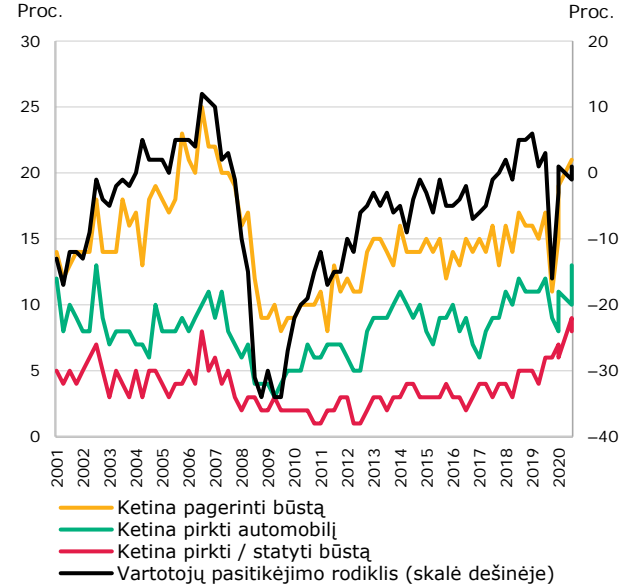
Šaltinis: Lietuvos bankas.

5 pav. PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelio pagal ekonominės veiklos rūšį pokytis per metus (2013 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



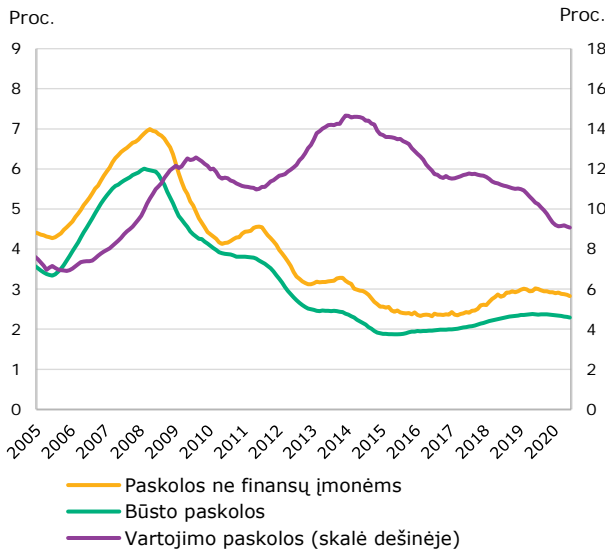
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: kai kurių ekonominių veiklų pavadinimai yra sutrumpinti.

6 pav. Vartotojų nuomonės tyrimo rezultatai (2001 m. liepos mėn.–2021 m. balandžio mėn.)



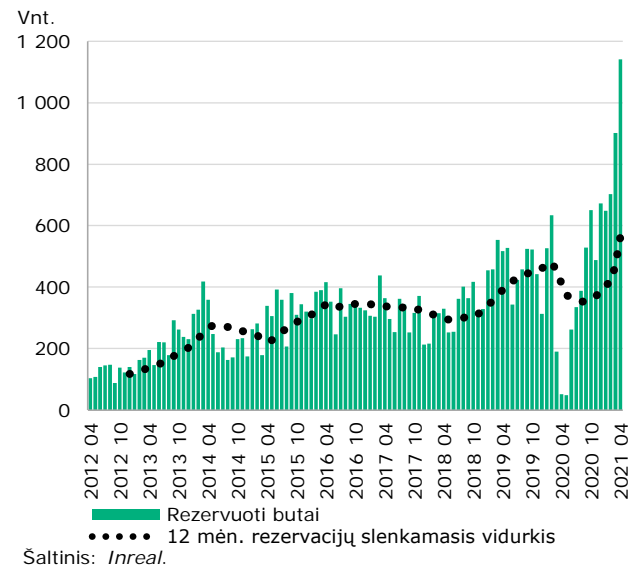
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

7 pav. Vidutinės svertinės naujų paskolų ne finansų įmonėms ir namų ūkiams palūkanų normos (2005 m. spalio mėn.–2021 m. kovo mėn.)

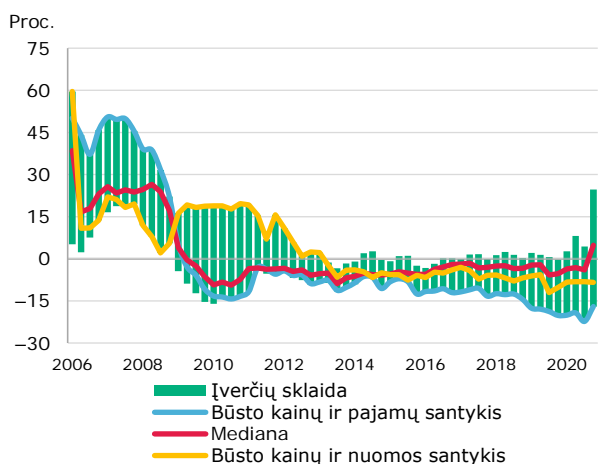


Šaltinis: Lietuvos bankas.

8 pav. Vilniaus pirminėje rinkoje rezervuotų naujų butų skaičius (2012 m. balandžio mėn.–2021 m. balandžio mėn.)

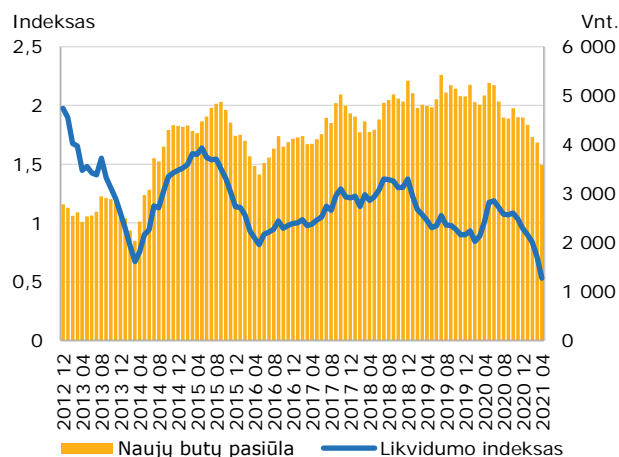


9 pav. Faktinių būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalios reikšmės (2006 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



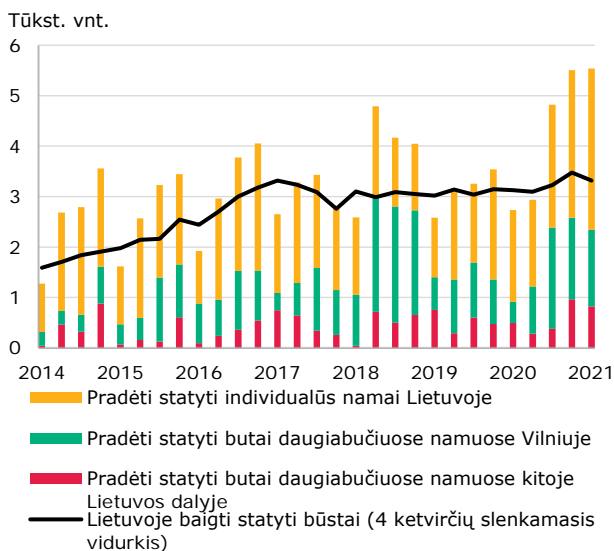
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: įverčiai apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometrinio modeliu ir HP filtru.

10 pav. Neparduotų naujų butų Vilniuje skaičius ir butų sandėlio likvidumo indeksas (2012 m. gruodžio mėn.–2021 m. balandžio mėn.)



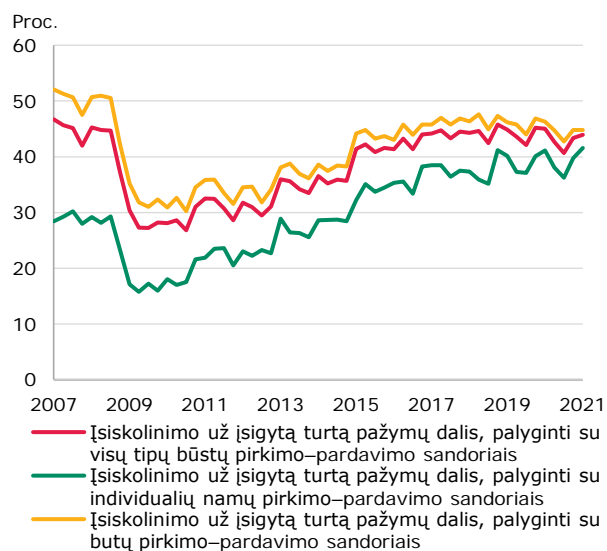
Šaltiniai: *Inreal* ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: likvidumo indeksas rodo metų skaičių, per kurį būtų visiškai išparduotas dabartinis naujų butų sandėlis, jei rezervacijų skaičius kitus 12 mėn. būtų toks pats kaip ir per praėjusius 12 mėn.

11 pav. Lietuvoje pradėtų ir baigtų statyti būstų skaičius (2014 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

12 pav. Būsto sandorių, skolinantis įsigyjamam būstui, dalis (2007 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)

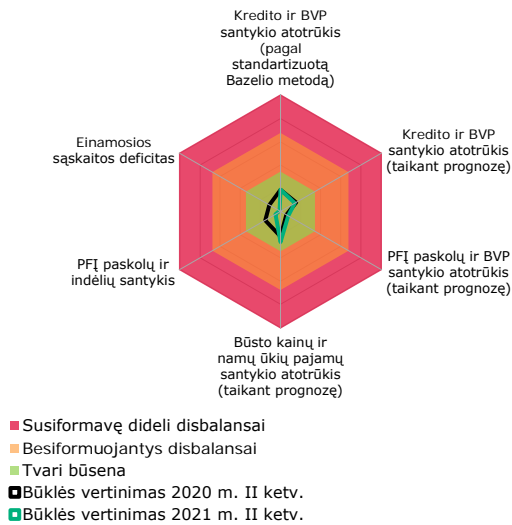


Šaltinis: Registrų centras.

2 PRIEDAS. KREDITO IR BŪSTO RINKŲ DISBALANSŲ RODIKLIAI

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

(2021 m. II ketv.)

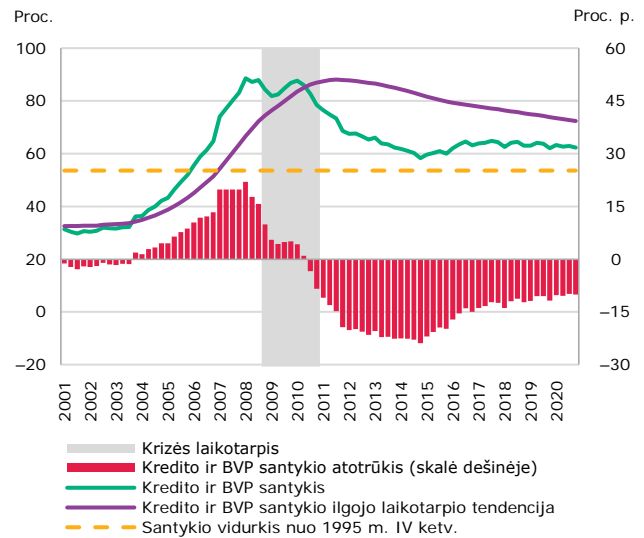


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

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)

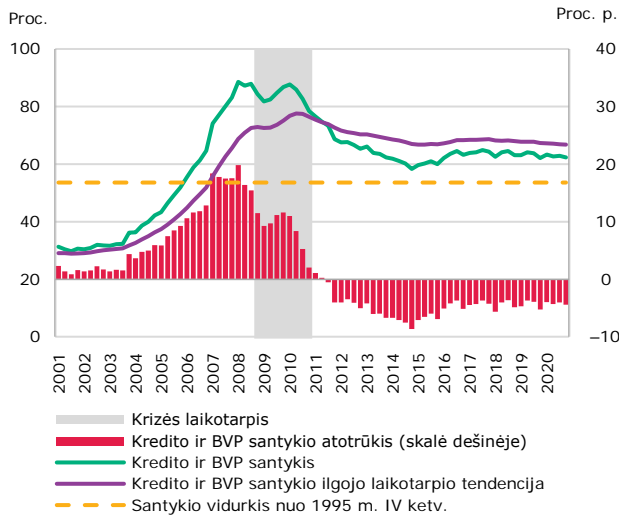
(2001 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



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

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

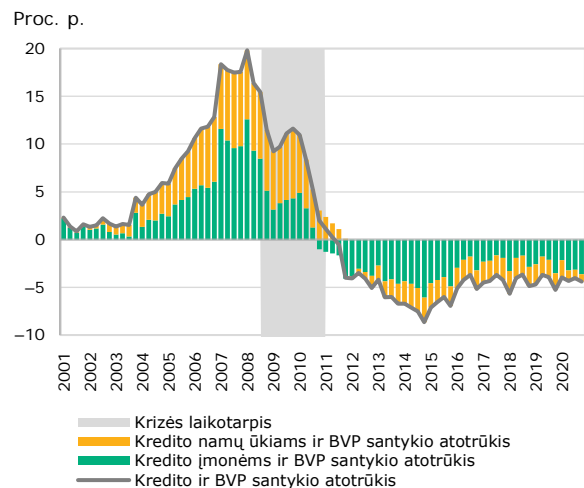
(2001 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



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

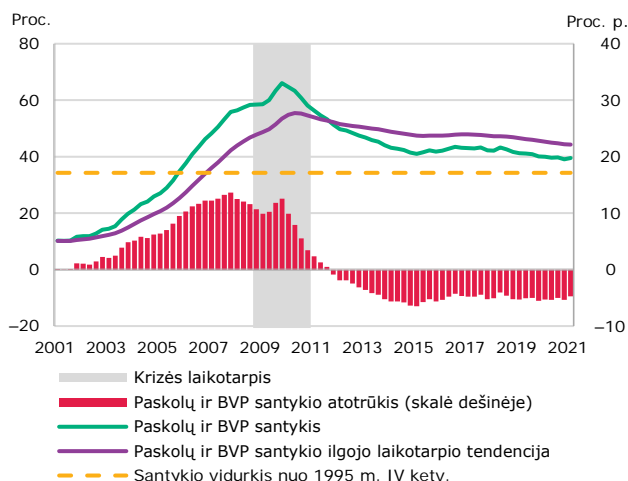
D pav. II pagrindinis rodiklis: kredito privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę) pagal sektorius

(2001 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



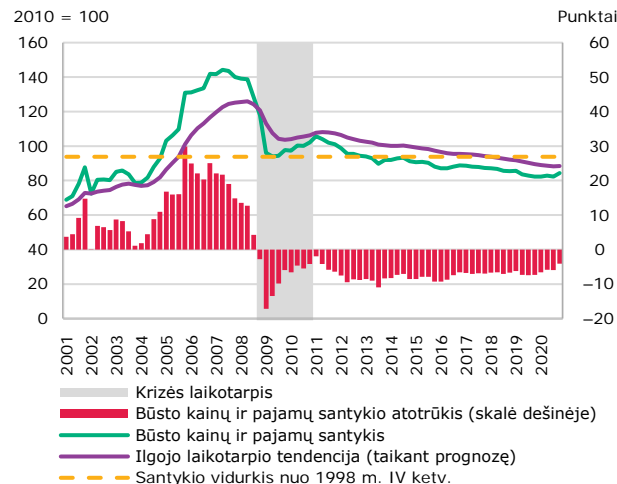
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

E pav. I papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiam ne finansų sektoriui ir BVP santykio atotrūkis (taikant prognozę) (2001 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



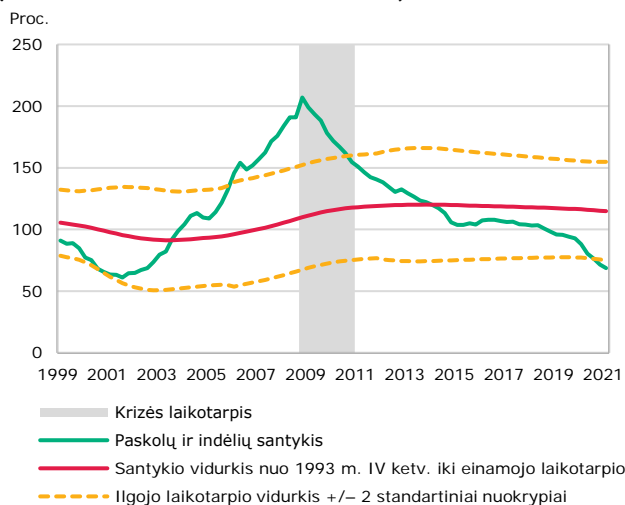
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu vidurkiu.

F pav. II papildomas rodiklis: būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykio atotrūkis (taikant prognozę) (2001 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



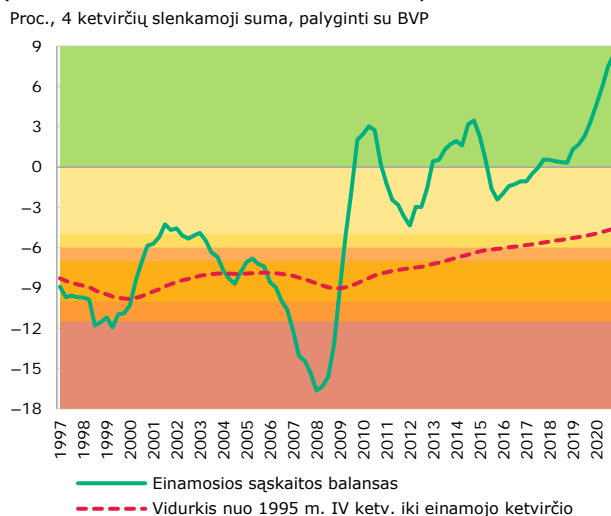
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastabos: pajamos – namų ūkių algos ir atlyginimai; ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateitį pratęsiamas 4 ketvirčių svertiniu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

G pav. III papildomas rodiklis: PFĮ paskolų privačiam sektoriui ir privačiojo sektoriaus indėlių (pašalinus sezono įtaką) santykis (1999 m. I ketv.–2021 m. I ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai. Pastabos: laikoma, kad rodiklio raida subalansuota, jei nenukrypsta nuo savo ilgalaikio vidurkio daugiau kaip per 2 standartinius nuokrypius. Standartinis nuokrypis apskaičiuotas nuosaikios rodiklio raidos laikotarpiu, neįskaitant 2006 m. II–2011 m. IV ketvirčio duomenų.

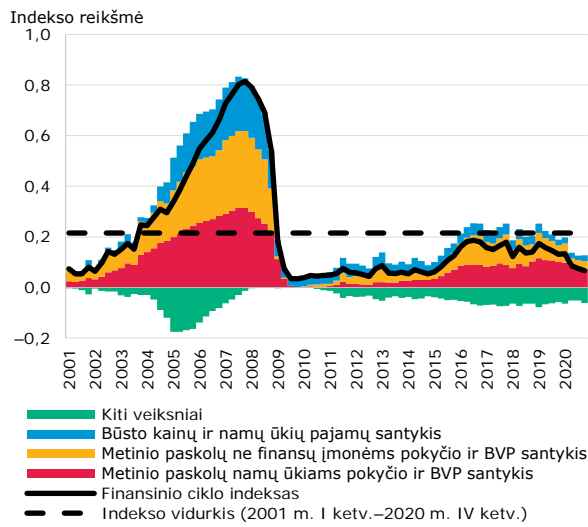
H pav. IV papildomas rodiklis: einamosios sąskaitos balanso (4 ketvirčių slenkamosios sumos) ir BVP santykis (1997 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastaba: spalvos žymi skirtingą rizikos lygį, jis nustatytas remiantis S. M. Reinhart ir V. R. Reinhartu, 2008, Capital flow bonanzas: An encompassing of the past and present, NBER working paper, 14321.

I pav. Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai

(2001 m. I ketv.–2020 m. IV ketv.)



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: indeksas apskaičiuotas Lietuvai pagal Holló et al. (2012) ir Prašil et al. (2015).