



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Finansinio ciklo Lietuvoje ketvirtinis vertinimas

Gruodis
2023

Leidinių parengė Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamentas.
Jei nenurodyta kitaip, remiamasi duomenimis iki 2023 m. lapkričio 17 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

Ižanga

Finansinio ciklo Lietuvoje ketvirtinis vertinimas (anksčiau – Kredito ir nekilnojamojo turto rinkos apžvalga) yra kas ketvirtį Lietuvos banko leidžiamas leidinys, kuriame įvertinama finansinio ciklo Lietuvoje būseną ir ciklinės sisteminės rizikos lygis: tendencijų kredito ir nekilnojamojo turto rinkoje tvarumas, finansų sistemos disbalansai ir jų susidarymo ar didėjimo rizika. Šioje apžvalgoje pateikiama informacija sudaro pagrindą reguliariam taikomų finansinio stabilumo priemonių – anticiklinio kapitalo rezervo ir sektoriaus sisteminės rizikos rezervo būsto paskolų portfeliui – normų dydžio įvertinimui¹.

Leidinyje vartojamų pagrindinių sąvokų paaiškinimas

Finansinis ciklas. *Finansinis ciklas nusako finansų sistemos raidos ciklą, apimančią keturias fazes: plėtrą (augimą), lėtėjimą, nuosmukį ir atsigavimą, jas apibrėžia bendra įvairių finansų sistemos rodiklių (ypač parodančių kredito ir nekilnojamojo turto rinkos tendencijas) raida, susijusi su, pavyzdžiui, finansinio ir nekilnojamojo turto vertės, rizikos lygio suvokimu, skolinimo standartų griežtėjimu ar laisvėjimu ir to įtaka kredito pasiūlai bei šių reiškinių tarpusavio sąveika. Literatūroje įprastai vertinama, kad finansinis ciklas trunka ilgiau nei verslo ciklas ir gali reikšmingai padidinti ekonomikos pakilimą ir pagilinti nuosmukį. Anticiklinio kapitalo rezervo taikymu siekiama didinti finansų sistemos atsparumą ir iš dalies sumažinti jos procikliškumą, o finansinio ciklo prasme tai reiškia finansinio ciklo svyravimų dydžio, ypač nuosmukio fazėje, mažinimą.*

Sisteminė rizika. *Sisteminė rizika – finansų sistemos ar jos dalies sutrikimo rizika, kuri gali turėti reikšmingų neigiamų pasekmių finansų sistemai ir ekonomikai. Paprastai skiriamos dvi sisteminės rizikos rūšys: ciklinė ir struktūrinė rizikos. Ciklinė rizika yra susijusi su finansinio ciklo raida: ji didėja ir mažėja besiplėtojant finansiniam ciklui ir dažniausiai yra susijusi su kredito pasiūlos ir finansų sistemos dalyvių rizikos vertinimo kaita. Struktūrinė rizika kyla dėl finansų sistemos sandaros bruožų, pavyzdžiui, finansų sistemos dalyvių tarpusavio susietumo, koncentracijos ir verslo modelių specifikos.*

Santrumpos

AKR – anticiklinis kapitalo rezervas

BKI – būsto kainų indeksas

BVP – bendrasis vidaus produktas

EZ – euro zona

HP – Hodrick-Prescott filtras

KNT – komercinis nekilnojamasis turtas

NFI – ne finansų įmonės

NT – nekilnojamasis turtas

NŪ – namų ūkiai

PII – pinigų finansų įstaigos (pvz., bankai, kredito unijos)

SVKI – suderintas vartotojų kainų indeksas

VVP – Vyriausybės vertybiniai popieriai

¹ <https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-3>.

Pagrindinės žinutės

Finansinis ciklas Lietuvoje 2023 m. trečiąjį ketvirtį toliau lėtėjo – PFĮ paskolų portfelio ir būsto kainų metiniai augimo tempai tolygiai mažėjo, nesudarydami reikšmingo neigiamo poveikio realiajai ekonomikai bei finansų sektoriui, todėl lig šiol atitiko ciklo švelnaus nusileidimo scenarijų. Dėl toliau mažėjančio kreditavimo pastebimiau nukrito plačiu, šiek tiek mažiau – PFĮ kreditu pagrįstas finansinio ciklo indeksas. Tiek įmonėms, tiek gyventojams skolinimosi tempai toliau slopo: nominalusis plataus kredito augimas sulėtėjo iki 9, PFĮ kredito – iki 5,5 proc. (pastarasis grįžo į nuosaikaus augimo lygį). Tuo metu realūs augimo tempai dėl mažėjančios metinės infliacijos pamažu artėja prie teigiamo metinio pokyčio. Nepaisant nedaug išaugusios įmonių ir gyventojų neveiksnių paskolų dalies, bankų turto kokybė ir toliau yra gera. Būsto kainų metinis augimas toliau lėtėja, kainų pervertinimas tebeblėsta. Įmonių ir gyventojų įsiskolinimas tebėra mažas, einamosios sąskaitos deficitas artimas nuliui, o bankų paskolų ir indėlių santykis vis dar yra nedidelis (78 %). Stebimi riboto dydžio, tačiau mažėjantys būsto kainų disbalansai. Naujausios Lietuvos banko atliktos Bankų apklausos² rezultatai rodo, kad pastaruosius metus mažėjusi skolinimo paklausa artimiausią ketvirtį turėtų stabilizuotis.

Pastebimai sulėtėjo įmonių skolinimosi tiek iš kredito įstaigų, tiek iš kitų šaltinių augimo tempai. PFĮ paskolų įmonėms portfelio metinis augimas 2023 m. trečiąjį ketvirtį sudarė 3,1, o plataus kredito – antrąjį ketvirtį siekė 9,4 proc. (palyginti su ankstesniais ketvirčiais, sumažėjo atitinkamai 3,9 ir 10,4 proc. p.). Tiesa, rugsėjo mėn. Lietuvoje metinis PFĮ paskolų įmonėms portfelio augimo tempas buvo šeštas didžiausias visoje EZ, o beveik pusėje EZ šalių portfelio augimas jau buvo neigiamas (bendras EZ metinis pokytis sudarė –0,9 %). Įmonių kreditavimo sumažėjimą 2023 m. pradžioje daugiausia lėmė lėtesnis skolinimas NT operacijų, o 2023 m. antrąją pusę – prekybos sektoriaus įmonėms. Bankų apklausa rodo, kad mažėjantis kreditavimas daugiausia buvo nulemtas sumažėjusios pačių įmonių paklausos pakilus palūkanų normoms. Kita vertus, naujų paskolų teikimas įmonėms vis dar yra aktyvus: 2023 m. trečiąjį ketvirtį metinis srautų augimas sudarė 39 proc.

KNT kreditavimas ir rinkos aktyvumas yra reikšmingai sulėtėję, o artimiausiais ketvirčiais tikėtina kainų korekcija. Trečdaliu sumažėjus naujų paskolų NT įmonėms apimčiai ir ketvirtadaliu smukus komercinių erdvių pardavimo apimčiai, palyginti su prieš beveik dvejus metus pasiektu piku, šių patalpų kainos per metus nepakito. Bankų lūkesčiai dėl tolesnės kainų raidos buvo pesimistiškesni nei būsto rinkoje (dešimtadalis bankų tikisi didesnės nei 10 proc. komercinių erdvių kainų korekcijos), taip pat šiek tiek padaugėjo bankų, matančių disbalansų KNT rinkoje. Labiausiai pažeidžiamos yra prekybinės paskirties, o geografiškai – Klaipėdos mieste esančios komercinės patalpos: šiuose rinkos segmentuose realios nuomos kainos tebėra gerokai sumažėjusios. Sumažėjusi rizikos premija (KNT ir VVP pajamingumų skirtumas tebėra 2 proc. p. mažesnis už istorinį vidurkį) stabdė investuotojų aktyvumą: per 2023 m. pirmus tris ketvirčius rinkoje sudaryta 270 mln. Eur vertės investicinių sandorių – net 40 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Smukęs rinkos aktyvumas leidžia artimiausiais ketvirčiais tikėtis nedidelės kainų korekcijos, ypač segmentuose, kuriuose fiksuojamas patalpų kainų pervertinimas (pvz., remiantis santykiniais rodikliais, Vilniaus A klasės biurai pervertinti apie 14 %).

Paskolų namų ūkiams portfelio augimo tempas toliau lėtėjo, nors tebebuvo vienas sparčiausių EZ. Nominalusis metinis būsto paskolų portfelio augimas 2023 m. trečiąjį ketvirtį tebebuvo nuosaikus ir sumažėjo iki 5,9 proc., bet buvo antras sparčiausias visoje EZ, kur augimo tempo vidurkis – 0,1 proc. Naujų būsto paskolų skaičius ir nominalioji vertė rugsėjo mėn. buvo daugiau nei ketvirtadaliu mažesni nei prieš metus. Bankų apklausa parodė, kad lėtėjantį būsto

² Plačiau žr. [Bankų apklausos apžvalga](#).

kreditavimą toliau lemia sumenkusi būsto paklausa, padidėjo tik vartojimo paskolų paklausa – taip teigė ketvirtadalis apklaustų bankų. Rugsėjo mėn. metinis PFĮ vartojimo paskolų portfelio augimas Lietuvos rezidentams (18 %) buvo vienas sparčiausių EZ (joje augimo tempo vidurkis – 2,2 %). Naujų vartojimo paskolų teikta istoriškai daug: paskolų skaičiui per metus iš esmės nepakitus, nominalusis jų srautas 2023 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvos rezidentams buvo šeštadaliu didesnis nei prieš metus. Nepaisant to, NŪ kredito disbalansų nėra – NŪ paskolų ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos tebebuvo neigiamas ir iš esmės nepakito.

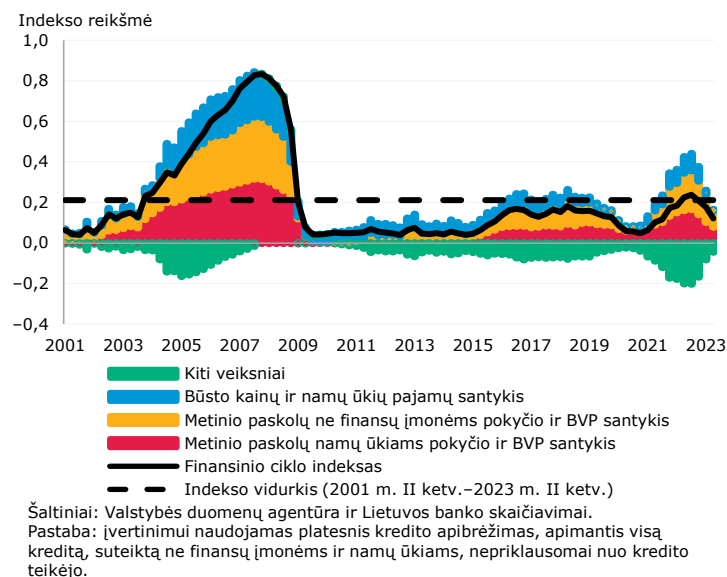
Būsto rinkos aktyvumui vis dar esant nedideliu, būsto kainų augimo tempas toliau lėtėja. Parduotų būstų skaičius šių metų trečiąjį ketvirtį buvo panašus į stebėtą 2016 m., o sumažėjus paklausai ir toliau lėčiau didėja būsto kainos. Remiantis skirtingais rodikliais³, jų metinis augimo tempas 2023 m. spalio mėn. sudarė 1,1–5,8 proc. Tiesa, būsto rinkos ciklas Lietuvoje yra šiek tiek aukštesniame taške nei vidutiniškai EZ, kur 2023 m. antrąjį ketvirtį fiksuotas 1,7 proc. metinis būsto kainų susitraukimas. Vis dar įžvelgiama būsto kainų lygio riboto dydžio disbalansų: remiantis šešių skirtingų įverčių mediana, kainos yra pervertintos apie 2,6 proc. (3,7 proc. p. mažiau nei 2022 m. antrąjį ketvirtį). Rodiklis paskutinius tris ketvirčius iš esmės nekinta. Bankų lūkesčiai dėl gyvenamojo NT kainų per ketvirtį reikšmingai nepakito: tikimasi santykinai nedidelio – iki 10 proc. sieksiančio kainų sumažėjimo per ateinančius metus.

2023 m. spalio 1 d. Lietuvoje pradėta taikyti 1 proc. AKR norma, kuri buvo nustatyta 2022 m. rugsėjo mėn. finansinio ciklo pakilimo metu. Lėtėjant finansiniam ciklui ir sumažėjus ekonominiam aktyvumui, teigiama AKR norma užtikrina, kad kredito įstaigos turi kapitalo rezervą, kuris galėtų būti atlaisvinamas, jei ekonomika patirtų sukrėtimą ar pasireikštų ciklinės rizikos. Pavyzdžiui, AKR normos atlaisvinimas galėtų būti svarstomas dėl tokių situacijų, kai iššūkiai ekonomikai, finansų rinkų sukrėtimai ar prastėjanti paskolų kokybė reikšmingai paveiktų finansų sektorių ir galėtų lemti bendrą kredito, teikiamo ekonomikai, pasiūlos mažėjimą. Šiuo metu finansinis ciklas lėtėja pamažu, daugiausia yra nulemtas sumažėjusios paklausos, o paskolų kredito kokybė tebėra istoriškai gera, todėl nėra požymių, kad bankų skolinimo galimybės yra pernelyg apribotos. Šiuo metu bankai ir centrinės kredito unijų grupės turi sukaupe kapitalo atsargą, didesnę nei 1 proc. AKR reikalavimas, o prognozuojamas didelis bankų sektoriaus pelningumas, pakilus palūkanų normoms, turėtų šią atsargą palaikyti ir dar labiau padidinti.

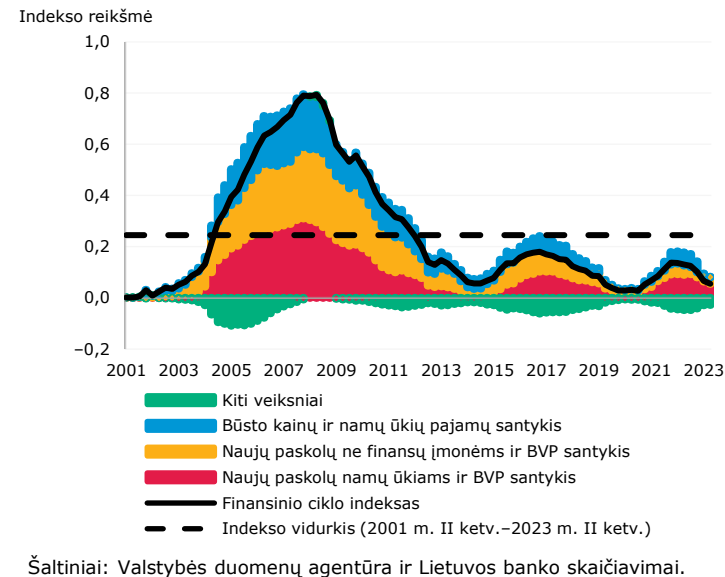
³ Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksu ir *Ober-Haus* būsto kainų indeksu.

Dėl toliau mažėjančio įmonių skolinimosi tiek iš kredito įstaigų, tiek iš kitų šaltinių ir tebeslopstančio būsto kreditavimo finansinio ciklo indeksai mažėjo.

3 pav. Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai (platus kreditas, 2001 m. I ketv.–2023 m. II ketv.)

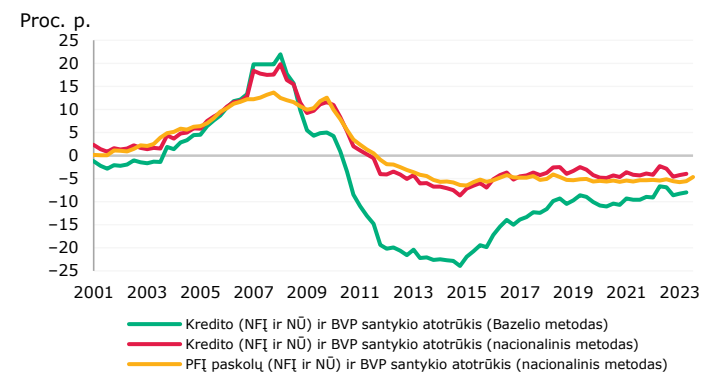


4 pav. Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai (PFĮ paskolos, 2001 m. I ketv.–2023 m. II ketv.)

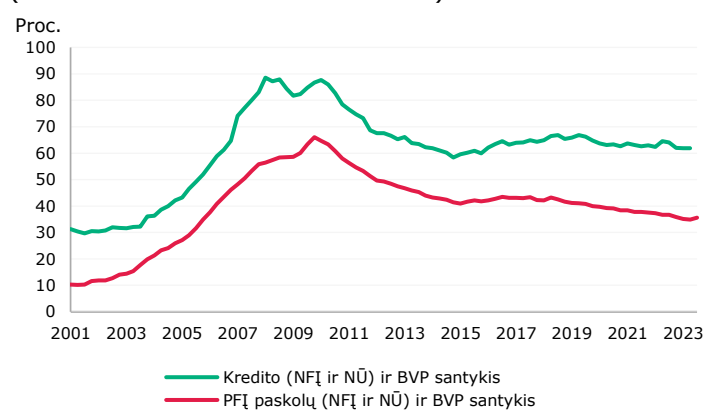


Bendro kredito (NFĮ ir NŪ) ir BVP santykio atotrūkio nuo ilgalaikės tendencijos rodiklis šiek tiek padidėjo daugiausia dėl pastaraisiais ketvirčiais sulėtėjusio BVP augimo, tačiau kredito disbalansų nestebėta.

5 pav. Kredito, PFĮ paskolų (NFĮ ir NŪ) ir BVP santykio atotrūkiai (2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)

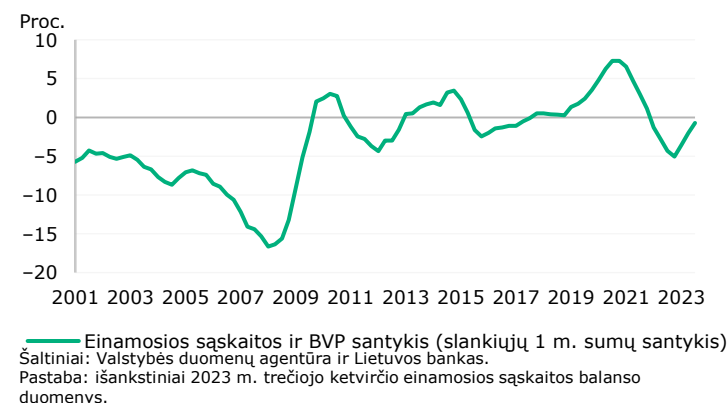


6 pav. Kredito, PFĮ paskolų (NFĮ ir NŪ) ir BVP santykiai (2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)

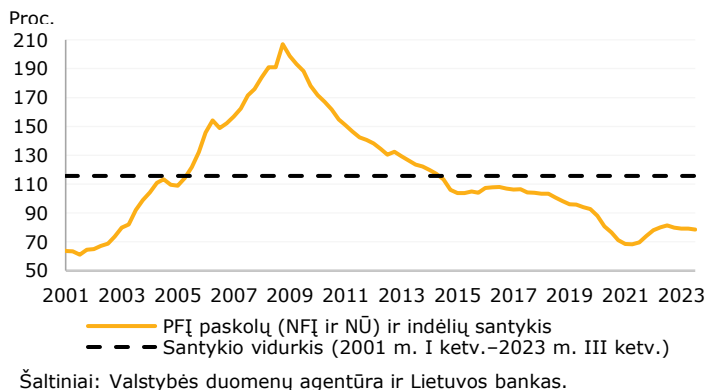


Einamosios sąskaitos deficitui tebemažėjant, kartu mažėja ir skolinimosi poreikis, o paskolų ir indėlių santykis tebėra nedidelis.

7 pav. Einamosios sąskaitos ir BVP santykis (2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)



8 pav. PFĮ paskolų (NFĮ ir NŪ) ir indėlių santykis (2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)



Ne finansų įmonių sektorius

Pastebimai sulėtėjo bendras (plataus kredito) įmonių skolinimosi augimo tempas, o PFĮ kreditavimas grįžo į nedidelio augimo fazę pirmą kartą per pastaruosius kelerius metus.

9 pav. Įmonių sektoriaus augimo ir disbalansų rodiklių žemėlapis

(2019 m. I ketv.–2023 m. III ketv., naujaisi duomenys yra juodos punktyrinės linijos dešinėje)

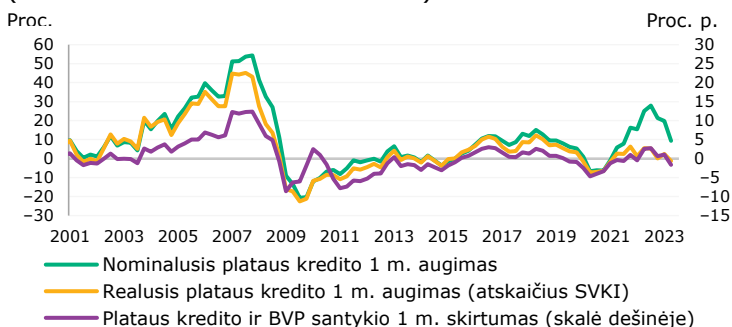
	2019				2020				2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Ne finansų įmonių sektorius																			
Augimo rodikliai																			
Kredito įmonėms nominalusis ir realusis augimas																			
Nominalusis plataus kredito 1 m. augimas	9,5	8,1	6,2	5,3	0,9	-6,7	-6,1	-6,3	-1,0	5,9	7,9	16,2	15,5	25,0	27,9	21,3	19,6	9,4	
Nominalusis plataus ir prekybos kredito 1 m. augimas	9,6	5,1	4,0	2,5	1,6	-4,5	-1,7	-0,4	5,5	13,1	13,6	21,9	16,7	19,9	21,1	23,1	22,9	18,4	
Nominalusis PFĮ kredito 1 m. augimas	1,9	-3,5	-0,8	-1,2	-2,0	-9,0	-10,1	-12,5	-11,3	-3,8	1,2	10,6	16,2	17,5	21,3	18,3	10,0	7,0	3,1
Realusis plataus kredito 1 m. augimas	7,3	5,4	3,8	3,3	-1,5	-7,3	-6,9	-6,5	-1,7	2,7	2,5	6,3	1,4	5,5	5,3	0,1	2,4	-1,2	
Realusis plataus ir prekybos kredito 1 m. augimas	7,4	2,5	1,6	0,5	-0,8	-5,1	-2,6	-0,7	4,7	9,7	8,0	11,5	2,4	1,1	-0,4	1,6	5,1	6,9	
Realusis PFĮ kredito 1 m. augimas	-0,2	-5,9	-3,0	-3,2	-4,4	-9,6	-10,9	-12,7	-11,9	-6,7	-3,8	1,1	2,0	-0,9	-0,2	2,3	-5,9	-3,3	-2,6
Plataus kredito ir BVP santykio 1 m. skirtumas	0,7	0,1	-0,8	-0,9	-2,5	-4,6	-4,0	-3,4	-1,2	-0,4	-0,6	1,0	-0,4	2,6	2,8	0,6	1,1	-1,6	
Plataus bei prekybos kredito ir BVP santykio 1 m. skirtumas	1,2	-1,9	-3,0	-3,5	-3,7	-6,2	-3,5	-1,6	2,3	4,0	2,6	5,2	-0,1	1,6	1,0	2,3	3,9	2,9	
PFĮ kredito ir BVP santykio 1 m. skirtumas	-1,1	-2,3	-1,7	-1,6	-1,6	-2,5	-2,5	-2,6	-2,3	-1,7	-1,3	-0,4	-0,1	0,0	0,2	-0,1	-0,9	-0,9	-0,8
Komerčio NT kredito nominalusis augimas																			
Nominalus komercinio NT kredito 1 m. augimas	-0,2	1,7	-0,5	-6,5	-2,7	-6,0	-7,2	-0,4	-0,8	0,7	7,0	8,0	10,7	9,8	9,2	12,2	5,3	6,3	
Kiti rodikliai																			
Plataus NFĮ kredito ir BVP santykio 1 m. skirtumas	10,4	7,3	4,2	2,0	-2,3	-8,7	-14,4	-19,1	-19,8	-15,0	-9,6	-1,1	4,6	11,1	17,7	19,1	20,6	14,3	
NFĮ tikrųjų naujų paskolų (4 ketv. suma) ir BVP (4 ketv. suma) santykis	5,2	4,8	4,5	4,1	3,3	2,9	2,6	3,1	3,6	4,1	4,4	4,8	4,7	4,8	4,4	3,9	4,1	4,0	4,3
Naujų paskolų (su persitaisymais) ir BVP santykis	9,3	8,5	7,9	7,4	6,9	7,4	7,1	8,0	7,9	7,7	8,2	8,6	8,7	8,4	7,9	7,5	7,9	8,3	8,5
NFĮ kredito impulsas (paskolų portfelis)	-1,3	-4,4	2,2	-0,2	-0,6	-5,4	-0,9	-1,4	0,9	5,6	2,9	5,4	2,7	0,6	1,8	-1,4	-4,1	-1,5	-2,1
NFĮ kredito impulsas (naujų paskolų srautas)	1,7	-3,2	-2,1	-2,2	-1,8	1,9	-1,1	3,4	0,0	-1,2	2,1	1,3	0,6	-1,1	-1,8	-1,8	1,3	1,8	0,6
NFĮ skolos ir nuosavybės santykio 1 m. skirtumas	0,8	0,3	-1,4	-2,2	-3,2	-6,6	-4,7	-5,9	-3,9	-1,9	-1,5	-0,1	0,3	3,7	4,9	4,4	3,4	-0,2	
Trumpalaikių įsipareigojimų ir turto santykio 1 m. skirtumas	-9,4	-7,7	-4,3	-5,2	0,0	-8,4	-10,2	-11,2	-12,3	-5,7	-2,0	2,7	2,9	14,9	17,9	11,6	12,6	2,5	
NFĮ skolos tvarkymo ir pajamų (pelno) santykio 1 m. skirtumas	1,5	-0,3	2,1	2,1	-0,7	-2,9	-2,9	-2,9	-1,4	-0,5	0,1	1,5	0,9	3,3	5,3	2,2	1,1	-0,8	
Disbalansų rodikliai																			
Kreditas įmonėms																			
Plataus kredito NFĮ ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (Bazelio metodas)	-3,4	-2,6	-3,2	-4,6	-5,3	-6,5	-6,2	-6,8	-5,3	-5,6	-5,6	-4,7	-4,7	-2,1	-2,0	-3,4	-3,0	-3,1	
Plataus kredito NFĮ ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (LT metodas)	-1,2	-0,6	-1,2	-2,5	-2,9	-3,6	-3,2	-3,7	-2,4	-2,8	-2,9	-2,3	-2,4	-0,4	-0,7	-2,1	-1,8	-1,8	
PFĮ kredito NFĮ ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (LT metodas)	-3,4	-3,3	-3,3	-3,8	-3,7	-4,3	-4,2	-4,6	-4,2	-4,3	-3,9	-3,7	-3,4	-3,5	-3,0	-3,2	-3,5	-3,5	-2,8
NFĮ trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikio turto santykis	37,9	39,3	37,9	35,1	38,0	30,9	27,7	23,9	25,7	25,2	25,7	26,6	28,6	40,1	43,7	38,2	41,1	42,6	
Komerčio NT kreditas																			
Komerčio NT ir VVP pajamų skirtumo atotrūkis nuo istorinio vidurkio	143,2	143,2	143,2	143,2	191,0	191,0	191,0	191,0	166,3	166,3	166,3	166,3	91,0	-31,8	-118,8	-245,5	-239,9	-199,0	-195,8

Pastaba: rodiklių reikšmės yra suapvalintos; kai kurie rodikliai yra vertinami remiantis jų reikšmių procentais, tad kai kuriais atvejais šių rodiklių langeliai, turintys identiška reikšmę, gali būti nuspalvinti skirtingomis spalvomis.

PFĮ kreditavimas įmonėms reikšmingai nepakito, o bendras įsiskolinimas, vertinant realųjį augimo tempą, pirmą kartą nuo 2021 m. pradžios tapo neigiamas.

10 pav. Įmonių kredito raida

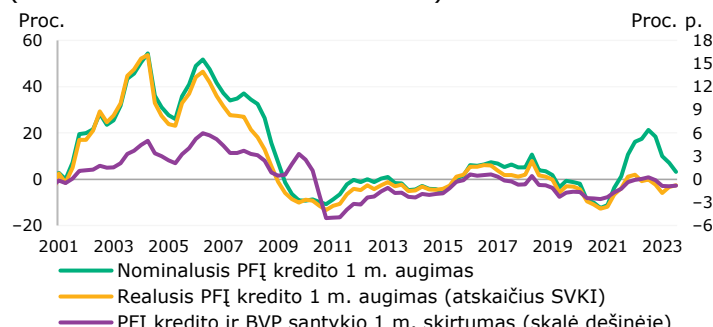
(2001 m. I ketv.–2023 m. II ketv.)



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra, Lietuvos bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

11 pav. Įmonių skolinimosi iš PFĮ raida

(2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)

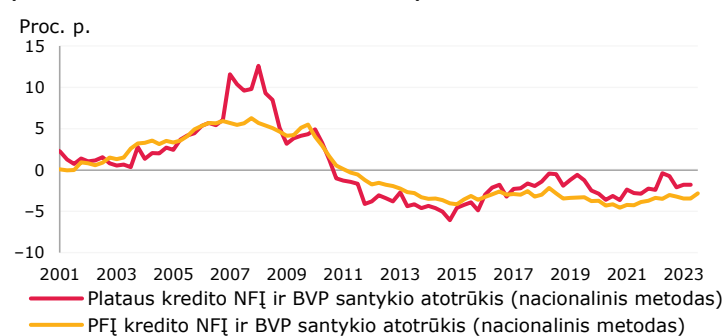


Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra, Lietuvos bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Įmonių įsiskolinimo lygis per ketvirtį iš esmės nepakito ir nesiekia disbalansų formavimosi ribos.

12 pav. Įmonių kredito disbalansai

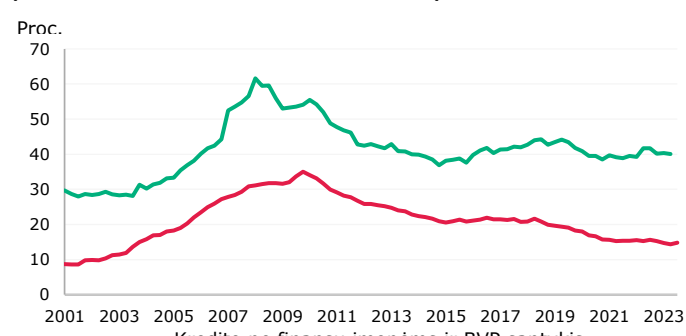
(2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos bankas. Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. į ateiūtį pratęsiamas 4 ketv. svertiniu vidurkiu.

13 pav. Įmonių kredito, PFĮ paskolų ir BVP santykiai

(2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos bankas.

Namų ūkių ir būsto sektorius

Būsto kreditavimas grįžta prie nuosaikaus augimo tempo, o riboto dydžio disbalansų tebėra tik būsto kainų segmente.

14 pav. Namų ūkių ir būsto sektoriaus augimo ir disbalansų rodiklių žemėlapis

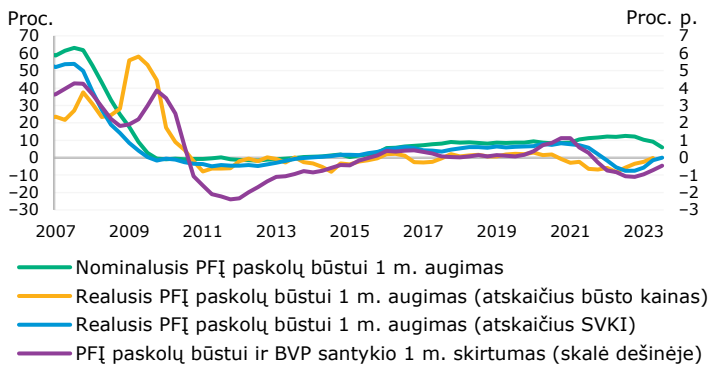
(2019 m. I ketv.–2023 m. III ketv., naujausi duomenys yra juodos punktyrinės linijos dešinėje)

Rodiklis	2019				2020				2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	II	III	
Namų ūkių / būsto sektorius																			
Augimo rodikliai																			
Kredito būstui nominalusis ir realusis augimas																			
Nominalusis PFĮ paskolų būstui 1 m. augimas	8,7	8,5	8,7	8,6	9,3	8,6	8,4	8,5	8,6	10,5	11,2	11,6	12,1	12,0	12,4	12,1	10,4	9,2	5,9
Realusis PFĮ paskolų būstui 1 m. augimas (atskaičius būsto kainas)	0,8	1,8	2,1	2,0	2,9	1,5	1,8	-0,8	-3,0	-2,5	-6,5	-6,9	-5,9	-8,2	-5,7	-3,4	-2,4	-0,2	0,1
Realusis PFĮ paskolų būstui 1 m. augimas (atskaičius SVKI)	6,5	5,8	6,2	6,5	6,7	7,9	7,4	8,2	7,8	7,1	5,7	2,0	-1,6	-5,5	-7,4	-7,5	-5,6	-1,4	0,1
PFĮ paskolų būstui ir BVP santykio 1 m. skirtumas	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4	0,7	0,8	1,1	1,1	0,6	0,3	-0,3	-0,7	-0,8	-1,1	-1,1	-1,0	-0,7	-0,5
Kiti rodikliai																			
Būsto kredito srauto atotrūkis nuo fundamentų (2 rinkų dispusiausvyros modelis)	-14,6	-16,1	-14,5	-16,7	-18,2	-15,9	-12,7	-5,2	3,8	9,3	16,6	19,6	23,0	24,9	19,0	12,8	6,3	1,1	0,6
Plataus NŪ kredito ir BVP santykio 1 m. skirtumas	2,4	2,6	2,9	2,8	2,5	2,7	2,4	2,1	1,8	1,1	0,7	0,8	1,4	1,7	1,9	1,7	0,7	0,7	-0,2
Naujų būsto paskolų su persitarnais (4 ketv. suma) ir BVP (4 ketv. suma) santykis	3,2	3,1	3,1	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	3,3	3,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,6	3,5	3,3	3,2
Būsto kredito impulsas (paskolų portfelis)	0,3	-0,1	0,0	-0,1	0,5	0,1	0,0	0,3	0,1	0,7	0,4	0,1	0,2	-0,2	0,1	-0,3	-1,0	-0,7	-1,0
Būsto kredito impulsas (naujos paskolos)	-0,1	-0,3	-0,1	-0,2	0,3	-0,4	0,0	0,7	0,6	1,6	0,4	0,2	-0,1	-0,5	0,1	-0,6	-0,6	-0,5	-0,8
Būsto kainų nominalusis ir realusis augimas																			
Nominalusis būsto kainų 1 m. augimas	7,9	6,6	6,4	6,5	6,2	7,0	6,4	9,4	12,0	13,3	18,9	19,8	19,2	22,1	19,3	16,0	13,1	9,4	1,2
Realusis būsto kainų 1 m. augimas (atskaičius SVKI)	5,7	3,9	4,0	4,4	3,7	6,3	5,5	9,1	11,1	9,8	13,0	9,5	4,6	3,0	-1,8	-4,2	-3,3	-1,2	1,8
Būsto kainų ir nuomos santykio 1 m. skirtumas	-0,5	1,0	-3,4	-3,0	-1,9	-2,0	3,1	2,0	3,1	5,5	4,7	7,7	3,4	5,9	-4,1	-3,7	-1,7	3,4	1,8
Būsto kainų ir pajamų santykio 1 m. skirtumas	-1,6	-3,1	-3,0	-3,4	-3,2	-0,8	0,1	3,0	5,5	3,5	5,2	4,8	2,3	4,8	3,5	1,1	-4,6	-10,9	1,8
Disbalansų rodikliai																			
Kreditas																			
Plataus kredito NŪ ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (Bazelio metodas)	-6,3	-6,0	-5,7	-5,4	-5,5	-4,6	-4,2	-3,9	-4,0	-4,0	-4,0	-4,3	-4,4	-4,6	-4,8	-5,3	-5,3	-4,9	-2,1
Plataus kredito NŪ ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (LT metodas)	-2,1	-2,0	-1,9	-1,7	-1,9	-1,3	-1,1	-1,0	-1,2	-1,3	-1,4	-1,6	-1,8	-1,9	-2,1	-2,5	-2,4	-2,1	-1,8
PFĮ kredito NŪ ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (LT metodas)	-2,0	-1,8	-1,8	-1,9	-1,8	-1,3	-1,3	-1,2	-1,2	-1,4	-1,5	-1,6	-1,9	-1,9	-2,1	-2,3	-2,3	-2,1	-1,8
PFĮ būsto kredito NŪ ir BVP atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (LT metodas)	-0,6	-0,6	-0,5	-0,5	-0,4	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	-0,9	-0,9	-0,8	-0,7
Būsto kainos																			
Būsto kainų pervertinimo rodiklių vidurkis	-4,9	-5,3	-4,7	-4,6	-4,6	-2,8	-1,5	-0,2	1,9	3,6	6,7	9,2	9,1	11,1	10,4	8,5	8,1	7,6	2,6
Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana	-1,6	-1,9	-0,9	-0,9	-1,3	1,6	3,3	4,3	5,7	7,0	9,0	8,8	6,5	6,2	4,1	2,2	2,4	2,6	2,6
Nominaliojo BKI atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (Hodrick–Prescott filtras)	3,1	3,3	3,9	4,1	4,7	5,8	6,2	8,6	11,3	13,3	17,6	20,3	22,7	27,1	27,7	27,2	26,7	25,6	25,6
Realiojo BKI atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (Hodrick–Prescott filtras)	-1,7	-2,5	-0,9	-0,9	-0,2	1,5	2,6	5,3	7,5	7,6	10,5	9,7	7,6	6,4	4,2	1,9	1,8	2,0	2,0
Būsto kainų ir pajamų santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos	-14,3	-14,8	-14,8	-15,3	-16,6	-15,9	-17,3	-16,7	-14,8	-14,2	-10,2	-8,6	-8,8	-5,7	-3,8	-5,3	-6,4	-6,8	-6,8
Būsto kainų ir nuomos santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos	-14,5	-15,6	-15,3	-14,2	-12,9	-11,0	-10,2	-7,9	-3,8	-0,7	4,0	7,8	5,3	6,0	3,9	2,5	2,6	3,1	3,1
Būsto kainų atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos (1 rinkos dispusiausvyros modelis)	-1,5	-1,2	-0,9	-0,3	-2,3	1,7	5,5	3,4	4,3	9,0	9,9	18,2	22,1	27,1	28,5	23,5	22,0	20,3	20,3
Būsto kainų panelinis modelis	-0,5	-0,9	-0,1	-0,9	-0,1	5,9	4,1	6,1	7,0	6,4	8,2	7,9	5,3	5,5	2,1	1,1	1,9	1,2	1,2

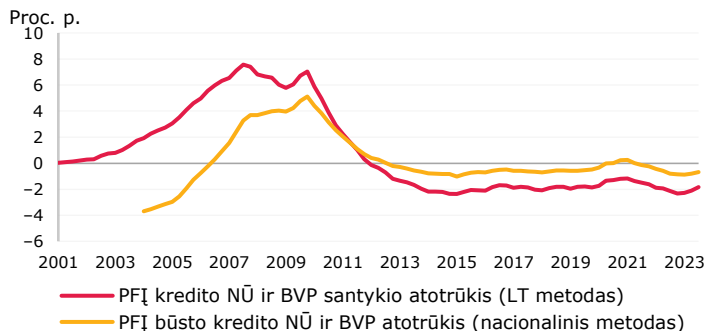
Pastaba: rodiklių reikšmės yra suapvalintos; kai kurie rodikliai yra vertinami remiantis jų reikšmių procentiliais, tad kai kuriais atvejais šių rodiklių langeliai, turintys identišką reikšmę, gali būti nuspalvinti skirtingomis spalvomis.

Realusis būsto kreditavimo augimo tempas didėjo, bet tebebuvo neigiamas, metinis būsto kainų augimas vis dar buvo spartesnis už būsto kreditavimo augimą, tad perteklinio skolinimosi nestebėta.

15 pav. Būsto kredito raida (2007 m. I ketv.–2023 III ketv.)



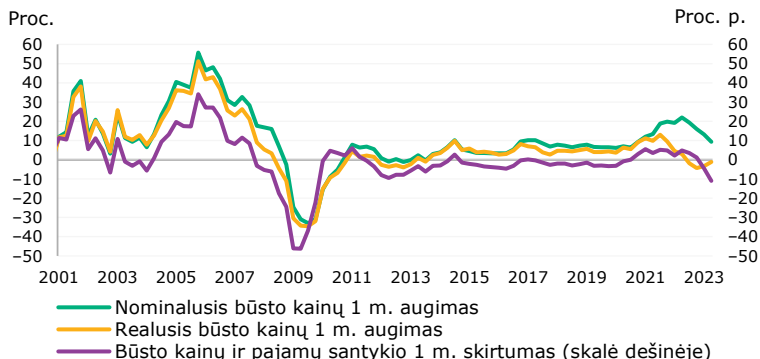
16 pav. Namų ūkių kredito disbalansai (2001 m. I ketv.–2023 m. III ketv.)



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos bankas.
Pastaba: ilgalaikė tendencija apskaičiuota taikant vienpusį HP filtrą su glodinimo parametru, lygiu 400 000; prieš taikant filtrą, rodiklis 5 m. įteitį pratęsiamas 4 ketv. svertiniu vidurkiu.

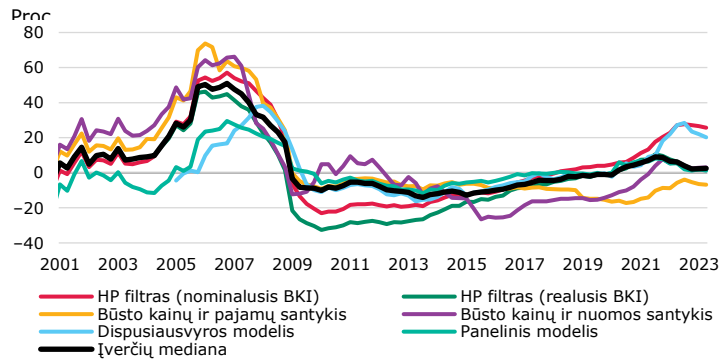
Lėtėjant būsto kainų augimo tempui ir sparčiai kylant atlyginimams, būsto įperkamas bei kainų pervertinimas iš esmės nepakito ir toliau blėsta.

17 pav. Būsto kainų raida (2001 m. I ketv.–2023 m. II ketv.)



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

18 pav. Faktinių būsto kainų atotrūkis nuo fundamentų (2001 m. I ketv.–2023 m. II ketv.)



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.