

VILNIAUS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS FAKULTETAS
EKONOMINĖS POLITIKOS KATEDRA

Skaistė LUKŠYTĖ
Ekonominės politikos programa

MAGISTRO DARBAS

**KREDITAVIMO POLITIKA IR SU JA SIEJAMI NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINTOJŲ IR BANKININKŲ SANTYKIAI LIETUVOJE**

**CREDIT POLICY AND ITS ASSOCIATED RELATIONSHIP BETWEEN REAL
ESTATE APPRAISERS AND BANKERS IN LITHUANIA**

Leidžiama ginti _____
(parašas)

Katedros vedėjas prof. Dr. A. Miškinis

Magistrantas _____
(parašas)

Darbo vadovas: _____
(parašas)

Prof. Dr. B. Galinienė

Darbo įteikimo data: _____

Registracijos Nr. _____

Vilnius, 2017

TURINYS

ĮVADAS.....	1
1. KREDITAVIMO POLITIKOS IR SU JA SIEJAMOS TURTO VERTINTOJŲ IR BANKININKŲ PARTNERYSTĖS TEORINIAI ASPEKTAI.....	4
1.1. Kreditavimo politikos ir bankinio sektoriaus svarba šalies ekonomikai	4
1.2. Kreditavimo politika ir jos vaidmuo finansavimo procese.....	6
1.2.1. Tarptautinių Bazelio reikalavimų taikomumas	8
1.2.2. Lietuvos banko reikalavimai ir atsakingo skolinimosi nuostatai	11
1.3. Turto vertintojų veiklos priežiūros vaidmuo kreditavimo procese.....	13
1.3.1. Turto vertintojų veiklos įtaka kreditavimui	13
1.3.2. Nekilnojamojo turto vertinimo standartų ir metodų pritaikomumas Lietuvoje.....	16
1.4. Turto vertintojų ir bankininkų partnerystės teorinė studija	20
2. BANKININKŲ IR TURTO VERTINTOJŲ BENDRADARBIAVIMO SUSIJUSIO SU KREDITAVIMU VERTINIMO TYRIMO METODOLOGIJA	26
3. HIPOTEKINIŲ PASKOLŲ IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ĮTAKOS TURTO VERTINTOJŲ IR BANKININKŲ BENDRADARBIAVIMO SANTYKIAMS ANALIZĖ	32
3.1. Hipotekinių paskolų portfelio ir nekilnojamojo turto rinkos priklausomybės bei įtakos šalies ekonomikai įvertinimas	32
3.1.1. Hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčių įtakos šalies ekonomikai analizė	32
3.1.2. Komercinių bankų finansavimo plėtrą lemiančių veiksnių koreliacinė - regresinė analizė.....	36
3.1.3. Nekilnojamojo turto kainas sąlygojančių veiksnių ir jų ryšio su paskolų portfelio kokybe įvertinimas koreliacinės – regresinės analizės metodu	39
3.2. Kreditavimo politikos ir nekilnojamojo turto kainų įtakos būsto paskoloms vertinimas.....	44
3.2.1. Kreditavimo politikos pokyčių ir hipotekinių paskolų portfelio augimo lyginamoji analizė...44	
3.2.2. Lyginamoji Lietuvos ir Baltijos šalių atsakingo skolinimo nuostatų įtakos nekilnojamojo turto rinkos kainoms analizė.....	47
3.3. Bankininkų ir nekilnojamojo turto vertintojų bendradarbiavimo santykių Lietuvoje analizė.....	52
3.3.1. Komercinių bankų bendradarbiavimo su turto vertinimo įmonėmis Lietuvoje rinkos analizė ...52	
3.3.2. Bankininkų ir turto vertintojų Lietuvoje ekspertinis nuomonių tyrimas.....	56
IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS	66
LITERATŪROS SĄRAŠAS:	70
SUMMARY	78
PRIEDAI.....	80

IVADAS

Intensyviai auganti globalizacijos ir integracijos įtaka šalies ekonomikai ir finansų sektoriui skatino vis didesnę jų tarpusavio priklausomybę ir vaidmenį šalies ūkio plėtroje. Visa tai nulėmė, kad stabilus šalies ekonomikos augimas negalėjo būti įsivaizduojamas be finansinių išteklių perskirstymo funkcijos – komercinių bankų atliekamo kreditavimo. Augantis kreditų poreikis bei besiplečianti nekilnojamojo turto rinka sukėlė vis didesnę susidomėjimą paskolomis, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, kurios pasižymėjo dideliu rizikingumu, todėl buvo didelis dėmesys sutelkiamas į kreditavimo politikos ir komercinių bankų veiklos priežiūros stiprinimą. Visgi, išsiplėtus hipotekinių paskolų rinkai, intensyvėjo ir nekilnojamojo turto vertinimo, įkeitimo tikslu, paslaugos poreikis, kuris didino nekilnojamojo turto vertintojų įtaką bankų suteiktų paskolų rizikos valdymui. Dėl šios priežasties, ilgainiui rizikos valdymo procese svarbią rolę užėmė ne tik kreditavimo politika, bet taip pat ir turto vertinimo paslaugų teikimas bei vis didesnę susidomėjimą tarptautiniu ir nacionaliniu lygiu sulaukę turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo santykiai.

Temos aktualumas ir išskirtinumas. Patirta 2008 m. finansų krizė atskleidė kreditavimo bei turto vertinimo ydas bei sukėlė sumaištį kiekvienos šalies ekonomikoje. Šios finansų krizės sukelti neigiami padariniai šalies ūkio plėtrai kelia baimę bei nepasitikėjimą rinkos sąlygomis dar ir šiomis dienomis. Siekiant išvengti galimų ekonomikos nuosmukio pasekmių, buvo analizuojama kreditavimo politika bei vykdoma komercinių bankų ir turto vertintojų veiklos priežiūra. Dėl šios priežasties, ilga laiką turto vertintojų ir bankininkų darbiniai santykiai nesulaukė didelio mokslininkų susidomėjimo. Didžioji dalis užsienio bei lietuvių autorių savo moksliniuose darbuose analizavo turto vertintojų veiklą, komercinių bankų vykdomą finansavimą ir rizikos valdymą kaip atskiras sritis, tačiau augančios hipotekinių paskolų bei nekilnojamojo turto įvertinimo paslaugų rinkos atskleidė bankininkų ir turto vertintojų partnerystės svarbą bankiniame sektoriuje ir tai sukėlė mokslininkų ir praktikų susidomėjimą. Visgi, šią sritį analizavo tik nedidelė dalis užsienio bei lietuvių autorių. Tarptautiniu lygiu turto vertintojų ir bankininkų partnerystę analizavusių autorių, galima išskirti Švedijos mokslininkės Anop S. ir Italijos autorių Biasin M., Smith H. darbus, o nacionaliniu lygiu Deveikis S. ir kt. (2009) gvildeno turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų darbinių santykių plėtros perspektyvas.

Remiantis užsienio bei lietuvių autorių ir praktikų analizėmis bei atsižvelgus į suteiktų hipotekinių paskolų bei įkeisto nekilnojamojo turto keliamą riziką bankinio sektoriaus stabilumui ekonominių veiksnių pokyčių kontekste, buvo analizuojama ši **problema**: kokie turto vertintojų ir

bankininkų bendradarbiavimo santykiai, susiję su kreditavimo politika Lietuvoje, užtikrintų kokia suvaldytų hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos pokyčių keliamą riziką ir užtikrintų stabilumą šalies bankiniame sektoriuje.

Darbo objektas – Turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų bendradarbiavimo santykiai, susiję su kreditavimo politika.

Magistrinio darbo tikslas – apibrėžus ir išnaginėjus kreditavimo politikos bei turto vertintojų ir bankininkų partnerystės svarbą teoriniu aspektu, išanalizuoti ir nustatyti kreditavimo politikos ir nekilnojamojo turto rinkos įtaką turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų bendradarbiavimo santykiams Lietuvoje.

Tiksliui pasiekti keliami šie uždaviniai:

1. Atlikti literatūros šaltinių analizę ir nustatyti kreditavimo politikos bei turto vertinimo priežiūros įtaką hipotekinių paskolų bei nekilnojamojo turto rinkoms ir identifikuoti jų įtaką šalies bankiniam sektoriui;
2. Išnagrinėti ir įvertinti turto vertintojų ir bankininkų susiformavusius bendradarbiavimo santykius Lietuvoje;
3. Atlikus literatūros šaltinių analizę ir sudarius tyrimo metodologiją, empiriniu tyrimu nustatyti hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto kainų priklausomybę bei įvertinti jų pokyčius sąlygojančius veiksnius;
4. Įvertinti ir nustatyti kreditavimo politikos daromą poveikį finansavimo plėtrai ir nekilnojamojo turto rinkos kainoms Baltijos šalių kontekste;
5. Išanalizuoti turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo santykių Lietuvoje savybes bei atlikti ekspertinį tyrimą ir nustatyti jų partnerystės plėtros perspektyvas Lietuvoje;
6. Gautus tyrimų rezultatus apibendrinti ir pateikti išvadas bei rekomendacijas.

Šio darbo tikslo įgyvendinimui buvo naudojama literatūros meta analizės, lyginamosios, koreliacinės – regresinės analizių bei ekspertinio **tyrimo metodai**. Šiame darbe buvo atliekama mokslinės literatūros apžvalga. Siekiant apibendrinti lietuvių bei užsienio autorių požiūrį į kreditavimo politiką bei turto vertintojų ir bankininkų darbinių santykių susiformavimo Lietuvoje klausimą, buvo naudota lyginamoji mokslinių straipsnių ir atliktų tyrimų analizės, taip pat remtasi įstatymais, tarptautiniais bei nacionaliniais standartais taikomais bankams ir keliamais reikalavimais turto bei verslo vertinimui. Remiantis atlikta literatūros apžvalga, buvo sudarytas teorinis pagrindas tyrimui atlikti. Empirinio tyrimo pagalba buvo analizuojama komercinių bankų kreditavimo ir nekilnojamojo turto rinkos priklausomybės įtaka šalies ekonomikai, taip pat atlikto ekspertinio

tyrimo pagalba buvo nustatytos turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų bendradarbiavimo Lietuvoje probleminės sritys bei atskleistos jų partnerystės plėtros galimybės Lietuvoje.

Darbo struktūra. Darbą sudaro 79 puslapiai, 4 lentelės, 12 paveikslų ir 86 literatūros šaltiniai.

Pirmojoje baigiamojo darbo dalyje pristatyta komercinės bankininkystės sektoriaus svarba šalies ekonominiam stabilumui ir ištirti analitikų bei praktikų atlikti darbai šia tema. Pateiktas susistemintas požiūris į taikomą kreditavimo politiką ir jos įtaką kreditavimui, taip pat, atsižvelgiant į vykdomą turto vertintojų ir komercinių bankų priežiūrą, buvo nustatyta jos svarba hipotekinių paskolų teikimo procese. Remiantis užsienio ir lietuvių autorių ir praktikų darbais, buvo išanalizuota turto vertintojų ir komercinių bankų partnerystės svarba rizikos valdymui bankiniame sektoriuje.

Antrojoje darbo dalyje apibendrinus užsienio ir lietuvių autorių bei praktikų atliktus tyrimus, sudaryta tyrimo metodologija, kurioje iškeltas tyrimo prielaida, kad hipotekinių paskolų keliama rizika bankinio sektoriaus stabilumui gali būti suvaldoma tik tikslingai pritaikius kreditavimo politiką ir vykdant nekilnojamojo turto vertintojų priežiūrą bei išlaikant tvarius ir patikimus turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo santykius Lietuvoje. Šiai prielaidai patikrinti buvo iškeltas tyrimo tikslas ir jo įgyvendinimui pasiekti, pateikti tyrimo uždaviniai.

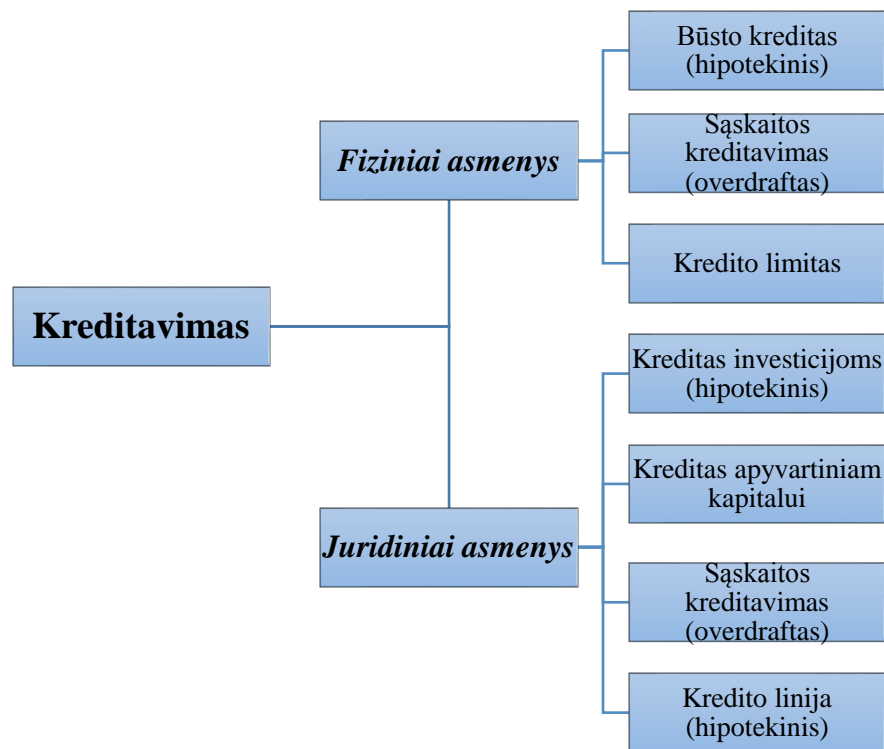
Trečiojoje darbo dalyje ištirtas komercinių bankų ilgalaikių hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto priklausomybės priežastingumas bei nustatyta jų įtaka šalies ekonomikai ir identifikuoti jų pokyčius sąlygojantys išoriniai ekonominiai veiksniai. Atsižvelgiant į literatūros analizę bei remiantis gautais tyrimo rezultatais, buvo įvertinta Lietuvos kreditavimo politikos įtaka finansavimo plėtrai ir hipotekinių paskolų portfelio kokybei. Lyginamoji Baltijos šalyse taikomų atsakino skolinimo nuostatų poveikį būsto kainų indeksų pokyčiams analizė atskleidė tinkamiausią taip pat atlikta lyginamoji Baltijos šalių analizė, kurioje palygintas kreditavimo politikos daromas poveikis nekilnojamojo turto kainoms. Atsižvelgus į gautus tyrimo rezultatus, buvo nuodugniau analizuojami turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo formavimasis Lietuvoje. Siekiant nustatyti pagrindines problemines ir tobulintinas turto vertintojų ir bankininkų partnerystės sritis, buvo atliktas ekspertinis turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų atstovų nuomonių tyrimas.

Paskutinėje darbo dalyje apibendrinus literatūros šaltinių analizės bei empirinio ir ekspertinio tyrimo rezultatus buvo pateiktos darbo išvados ir rekomendacijos susiformavusiai situacijai gerinti.

1. KREDITAVIMO POLITIKOS IR SU JA SIEJAMOS TURTO VERTINTOJŲ IR BANKININKŲ PARTNERYSTĖS TEORINIAI ASPEKTAI

1.1. Kreditavimo politikos ir bankinio sektoriaus svarba šalies ekonomikai

Ekonomikos augimas šalyje sunkiai įgyvendinamas be vienos iš svarbiausių finansų rinkos atliekamos tarpininkavimo funkcijos. Pagrindiniai tarpininkai finansų rinkoje yra bankai, kurie akumuliuoja laisvas lėšas ir, teikdami finansavimo paslaugas, perskirto jas produktyviais kanalais. Anot Martinkaus ir kt. (2001), paskola – tai lėšų skolinimas fiziniams ir juridiniams asmenims nustatytam laikui už tam tikras palūkanas ir tokiu būdu yra parodomas komercinis pasitikėjimas klientu. Užsienio autoriai Casu et al. (2015), analizavę kreditavimo paslaugų teikimą, išskyrė tarpininkavimo funkcijos svarbą ir pateikė išvadą, kad tai yra pagrindinė komercinių bankų atliekama funkcija, esanti viena iš pagrindinių pelno šaltinių bankiniam sektoriui bei šalies ekonomikos augimą skatinantis veiksnys. Remiantis autorių pateiktomis išvadomis bei atsižvelgiant į nuolat besikeičiančius klientų poreikius ir jų įvairovę, komerciniai bankai, siekdami patenkinti klientų lūkesčius ir tikslingai atlikti tarpininkavimo funkciją, teikia įvairių rūšių kreditavimo paslaugas (žr. 1 pav.).



1 pav. Komercinių bankų teikiamų kreditų rūšys

(sudaryta autorės)

Nepaisant tokios didelės teikiamų kredito formų įvairovės, hipotekiniai kreditai užima didžiausią dalį suteiktų paskolų portfelyje. Ši kredito rūšis iš kitų kredito formų išsiskiria tuo, kad yra suteikiama, įkeitus nekilnojamąjį turtą. Hipotekinės paskolos pasižymi aukštu rizikingumu, tačiau taip pat ir dideliu pelningumu bankiniam sektoriui bei turi įtakos šalies ekonominiam aktyvumui. Dėl šių priežasčių ši kreditavimo forma ir jos įtaka ekonomikos augimui kelia daugelio ekonomistų susidomėjimą.

Hipotekinių paskolų vaidmenį Europos ekonomikos augime analizavo Europos hipotekos federacija. Jos tyrimas atskleidė, kad hipotekinių kreditų rinkos integracija yra pagrindinis veiksnys darantis Europos Sąjungos finansų sistemą efektyvesnę. Wyman (2003), analizavusi hipotekinių paskolų rinką, pritarė Europos hipotekos federacijos pateiktai išvadai bei pati nustatė, kad palankios hipotekinių paskolų sąlygos skatina gyventojų poreikių paskoloms nekilnojamojo turto įsigijimui augimą. Visa tai sukelia nekilnojamo turto paklausą, kuri lemia turto kainų augimą. Be to, esant palankioms skolinimosi sąlygoms, šalyje ima plėstis smulkiųjų verslų kūrimas bei esamų verslų gamybos ir prekybos plėtra, kurių dėka didinamas šalies ūkio produktyvumas. Visa tai patvirtina Europos hipotekos federacijos ir užsienio ekonomistų atliktų tyrimų rezultatus dėl bankinio sektoriaus atliekamos lėšų paskirstymo funkcijos svarbos šalies ekonominiam aktyvumui.

Vis dėlto, kreditavimo paslaugų teikimas neatsiejamas nuo kredito rizikos, kuri daro didelę įtaką suteiktų paskolų portfelio kokybei. Svarbu laiku identifikuoti riziką bei ją suvaldyti, nes kitu atveju pastaroji gali sukelti chaosą bankiniame sektoriuje ir sukelti sąstingį šalies ekonomikoje. Tokią sąveiką įrodė patirta 2008 m. finansų krizės. Ji atskleidė kreditų rizikos poveikį visai finansų rinkai bei grėsmę sukelti ekonominį sąstingį pasauliniu mastu. Ekonomistų atlikti tyrimai apie kreditų rizikos poveikį bankiniam sektoriui, atskleidė, kad viena iš pagrindinių priežasčių sukeliančių bankų žlugimą yra neatsakingas skolinimas ir netinkamas kredito rizikos valdymas. Dėl šios priežasties, pagrindinis bankininkų siekis kredito rizikos valdymo srityje yra tikslingai identifikuoti galimų nuostolių atsiradimo šaltinį, įvertinti ir nustatyti jų dydį bei imtis prevencinių veiksmų (Valvonis, 2003). Autoriaus nuomone, komerciniai bankai turi finansuoti tik tuos klientus, kurių gaunamos pajamos gali užtikrinti įsiskolinimo grąžinimą laiku net ir sunkiausiomis ekonomikos sąlygomis. Tokiu būdu būtų apsaugojama nuo nenumatytų kredito rizikos padarinių bei galimo nuostolio.

Taigi, atliekant lėšų perskirstymo funkciją, kredito rizika yra neišvengiama, tačiau svarbiausia yra laiku ją identifikuoti ir apsaugoti nuo nepakeliamos rizikos naštos. Dėl šios priežasties, siekiant sukurti naudą šalies ekonomikos plėtrai labai svarbu apsaugoti nuo rizikos,

todėl tvari ir patikima kreditavimo politika yra vienas iš veiksmingiausių veiksnių padedančių šiuos siekius įgyvendinti.

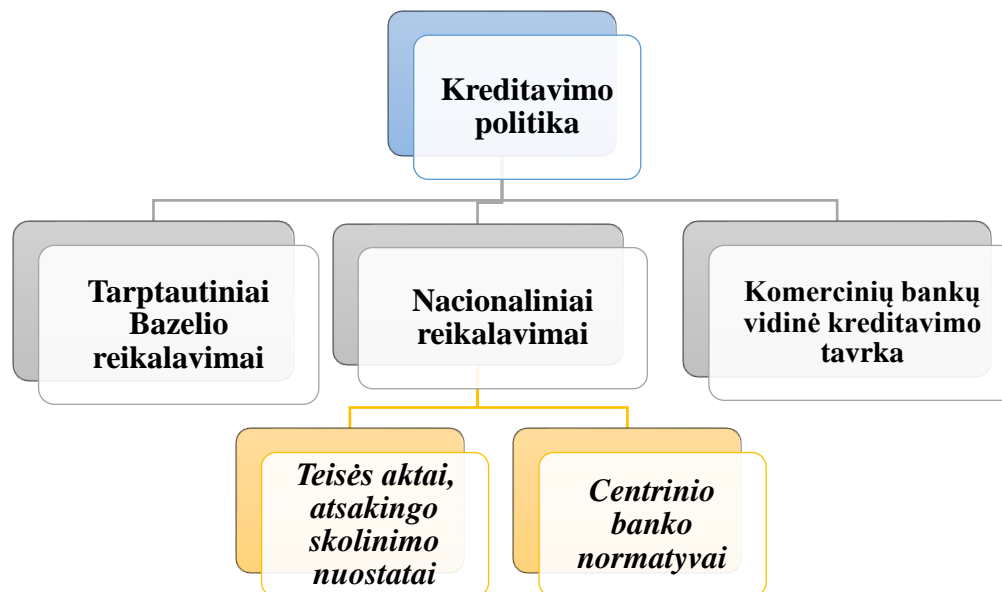
1.2. Kreditavimo politika ir jos vaidmuo finansavimo procese

Intensyvėjantys internacionalizacijos bei globalizacijos procesai skatino komercinės bankininkystės veiklos reguliavimo metodų plėtimąsi tarptautiniu mastu. Plečiantis komercinės bankininkystės sektoriui, reguliavimo poreikis nuolat augo, o tai savo ruožtu skatino kreditavimo politikos kūrimą bei nuolatinį tobulinimą. Remiantis ekonomikos terminų žodymais, kreditavimo politiką galima apibūdinti kaip politiką, kuri nustato pagrindinius kreditavimo principus, taip pat nurodo standartus ir teisinį reglamentavimą, kuriais ribojamas neatsakingas komercinių bankų skolinimas. Ekonomistas Rouse (2002) išskyrė štai šiuos pagrindinius kreditavimo principus:

- ✓ Gražintinumas (prievolė, reiškianti, kad sudarius kreditavimo sandorį, skolininkas privalo jį gražinti su priskaičiuotomis palūkanomis);
- ✓ Terminuotumas (kredito terminas, per kurį turi būti įvykdyti įsipareigojimai);
- ✓ Tikslingumas (paskolos tikslinis panaudojimas);
- ✓ Kreditavimo diferencijavimas (įvertinamas kredito pareiškėjo finansinis pajėgumas aptarnauti būsimus skolinius įsipareigojimus);
- ✓ Atlygintinumas (mokamos nustatyto dydžio bei pasirinkto tipo palūkanos);
- ✓ Apdraudimas (suteiktos paskolos užtikrinimo priemonės- nekilnojamo turto vertė, garantijos).

Šie kreditavimo principai yra plačiai naudojami ir pripažinti tarptautiniu mastu. Komerciniai bankai teikdami finansavimo paslaugas, remiasi minėtais kreditavimo principais ir tokiu būdu siekiama apsaugoti nuo netikslingo ir neefektyvaus lėšų paskirstymo. Vis dėlto, tai nėra pakankama apsaugojimo priemonė, kovojant su kredito rizika, kadangi kreditavimo principuose įtraukta tik skolininko keliamą riziką, tačiau nėra apsaugojimo nuo kitų išorinių ekonominių veiksnių, darančių įtaką paskolų portfelio kokybei ir bankinio sektoriaus stabilumui. Dėl šios priežasties, bankiniame sektoriuje kylančiai rizikai suvaldyti yra naudojami tarptautiniai Bazelio bankininkystės priežiūros institucijų komiteto numatyti bei nacionaliniai šalies standartai, kuriuos nustato šalies centrinis bankas ir atlieka komercinių bankų veiklos priežiūros funkciją. Be visa to, svarbu paminėti, kad kiekvienoje šalyje komercinių bankų veikla yra reglamentuojama įstatymais

(Lietuvoje - Finansų įstaigų įstatymas ir Bankų įstatymas). Nepaisant tarptautinių ir nacionalinių reikalavimų griežtumo, komerciniai bankai dažnai turi numatę vidinę banko kreditavimo tvarką, kuri dažnai būna griežtesnė ir neprieštaraujanti numatytiems tarptautiniams ir nacionaliniams reikalavimams. (žr. 2 pav.).



2 pav. Kreditavimo politikos sudėtis

(sudaryta autorės)

Remiantis pateikta kreditavimo politikos sandara, matyti, kad ji apima visą teisinį rizikos suvaldymo pagrindą ir taip pat padeda komerciniams bankams apsisaugoti ne tik nuo kredito rizikos, bet ir išvengti kitų rizikos rūšių (rinkos, operacinė, užsienio valiutos kurso, palūkanų normos, likvidumo, atsiskaitymų rizikų ir kitos), kurios gali sukelti neigiamas pasekmes šalies finansų rinkos stabilumui. Tokia tvari ir įtraukianti įvairias riziką ribojančias priemones politika yra labai svarbus elementas bankiniame sektoriuje, nes intensyvėjanti jo plėtra skatina taip pat ir kreditavimo paslaugų plėtrą, kuri savo ruožtu didina tikimybę susidurti su įvairiomis rizikos rūšimis. Dėl šios priežasties, siekiant užtikrinti finansinį stabilumą, labai svarbu nuolat tobulinti bei, atsižvelgiant į rinkos situacijas, keisti komerciniams bankams keliamus reikalavimus ir nustatytus standartus. Tai patvirtino ir užsienio autorius Gertler et al. (2010) ir Pool et al. (2014) tyrinėjo verslo ciklo pokyčius ir jų įtaką bankų vykdomai kreditavimo veiklai. Atlikti tyrimai patvirtino kredito rizikos ir verslo cikliškumo priklausomybę: esant ekonominiam pakilimui, bankai prisiima didesnę kredito riziką, suteikdami paskolas lankstesnėmis sąlygomis, tačiau atėjus ekonomikos sąstingui, patiria didelius nuostolius, todėl sugriežtina kreditavimo reikalavimus. Remiantis šių tyrimų rezultatais, galima daryti išvadą, kad kreditavimo politikos pokyčiai yra

nulemiami makroekonominių (šalies ekonominės situacijos, politinio stabilumo, ekonominio ciklo fazės ir kita) bei mikroekonominių (piniginių išteklių, rinkos kainų pokyčių, gyventojų lūkesčių ir kita) veiksnių. Autorius Black (2008) tyrinėdamas kreditavimo politiką ir jos pokyčius, išskyrė kreditavimo politikos pokyčiams, darančius didžiausią įtaką veiksnius: konkurencija bankiniame sektoriuje, finansavimo išteklių poreikis, likvidumo pozicija, priklausomybės laipsnis nuo monetarinės politikos ar nuo nepriklausomų turto vertintojų atliekamo darbo ir bankinio sektoriaus jautrumas patiriamai rizikai. Tokie tyrimų rezultatai patvirtino ne tik kreditavimo politikos priklausomybę nuo verslo ciklų, tačiau taip pat atskleidė numatytų reikalavimų, teikiant finansavimo paslaugas, svarbą.

Taigi, kreditavimo politika yra pagrindinis elementas, siekiant suvaldyti rizikas bei užtikrinti bankinio sektoriaus stabilumą. Būtent efektyvi komercinių bankų priežiūra, jų veiklą ribojančių standartų ir normatyvų atnaujinimas bei pačių banko padalinių produktyvi veikla ir kredito paslaugas teikiančių darbuotojų atsakingumas padeda suvaldyti kredito riziką bei užtikrinti suteiktų paskolų portfelio kokybę (Valovonis, 2003). Dėl šios priežasties, svarbu apžvelgti komerciniams bankams taikomus tarptautinius bei nacionalinius standartus ir reikalavimus.

1.2.1. Tarptautinių Bazelio reikalavimų taikomumas

Kreditavimo priežiūros tarptautiniu mastu poreikį atskleidė intensyvėjantys globalizacijos procesai, o patirtos finansų krizės parodė, kad nacionalinė bankų priežiūra nėra pakankama, norint užtikrinti saugų ir efektyvų kreditavimą. Todėl Lietuvoje kaip ir kitose pasaulio šalyse buvo pradėti įgyvendinti tarptautiniai standartai, suderinti su Bazelio bankininkystės priežiūros institucijų komitetu, kurį sudaro Belgijos, Kanados, Prancūzijos, Vokietijos, Italijos, Japonijos, Liuksemburgo, Švedijos, Šveicarijos, Didžiosios Britanijos ir JAV centrinių bankų atstovai. Bazelio standartai yra minimalūs, todėl kiekviena šalis privalo laikytis nustatytų minimalių reikalavimų. Šių reikalavimų įgyvendinimas - tai viena iš protekcionistinių priemonių, siekiant išvengti kreditavimo keliamos rizikos pasekmių.

Pirmojo Bazelio standarto reikalavimai buvo pradėti diegti bankiniame sektoriuje nuo 1996 m. Šiais tarptautiniais reikalavimais buvo siekiama įgyvendinti tokius tikslus: sustiprinti bankų sistemos stabilumą ir užtikrinti lygias tarptautiniu mastu konkurencijos sąlygas. Pirmajame Bazelio reglamente buvo skiriamas dėmesys banko kapitalo kokybės užtikrinimui ir aktyvų suskirstymas į rizikos grupes (BCBS, 2000):

- Pirmajai rizikos kategorijai, skiriamas 0 proc. svoris. Į šią kategoriją įtraukiamas skolinimas valdžios institucijoms;
- Antrajai rizikos grupei, nustatytas 20 proc. svoris. Jai priskiriamos visos paskolos, suteiktos kitiems bankams;
- Trečiajai grupei taikomas 50 proc. svoris ir šiai rizikos grupei priskiriamos paskolos, kurios yra visiškai apdraustos įkeistu turtu;
- Ketvirtajai grupei – 100 proc. svoris., kuriai yra priskiriamos beveik visos hipotekinės paskolos suteiktos fiziniams ir juridiniams asmenims, taip pat vertybiniai popieriai ir paskolos trečiųjų valstybių vyriausybėms, centrinėms ir vietos įstaigoms.

Toks aktyvų rizikos grupių suskirstymas sudarytas, siekiant nustatyti suteiktų paskolų portfelio rizikingumą. Atsižvelgiant į tai, kad suteiktų paskolų portfelio didžiąją dalį sudaro rizikingiausi aktyvai, todėl Bazelio I reikalavimuose yra numatyta kiekvienam bankui turėti ne mažiau kaip 8 proc., o Lietuvoje – 10 proc. suteiktų privačiam sektoriui paskolų portfelio sumos kapitalą. Šiuo reikalavimu buvo siekiama, apsaugoti nuo bankų neapdairumo dėl skolininkų finansinės padėties ir atsiradusių nuostolių dėl klientų nemokumo padengtų iš sukaupto kapitalo. Pirmojo Bazelio reikalavimuose numatytas 8 proc. rizikingų aktyvų ir nebalansinių straipsnių santykis buvo nustatytas tik atsižvelgiant į vidutinę to meto bankų kapitalizaciją¹ ir tai buvo vienas iš pagrindinių trūkumų. Toks procentinis dydis tinkamas tik išsivysčiusioms šalims, tačiau kitoms, siekiančioms finansų sektoriuje yra reikalingas aukštesnis santykis. Nepaisant Bazelio trūkumų, jo įdiegimo dėka bankai skyrė didesnę dėmesį kapitalo pakankamumui išlaikyti, o tai yra viena iš priemonių, dėl kurios buvo sumažinta kreditavimo rizika finansų sektoriuje (Valvonis, 2004).

Tobulėjanti finansų rinka skatino išvestinių, didesnę riziką keliančių priemonių, pavyzdžiui, vertybinių popierių užtikrinamų nekilnojamojo turto, plitimą, todėl rizikos valdymas tapo dar sudėtingesnis. Atsižvelgiant į tai, buvo išleistas naujasis Bazelio II reglamentavimo paketas, kuris papildė ir sugriežtino esamus Bazelio I pakete reikalavimus. Bazelio II reikalavimuose buvo numatyta, kad bankų kapitalinio rezervo atidėjimo dydis priklausys nuo sudaryto kredito sandorio rizikos kategorijos. Šis reikalavimas turėjo sustabdyti ekspansinę kreditavimo politiką.

Vis dėlto, Bazelio II reikalavimai nepadėjo išvengti 2008 m. finansų krizės padarinių ir patirti nuostoliai bankiniame sektoriuje skatino griežtinti taikomus tarptautinius reikalavimus. Dėl šios priežasties, Bazelio III nuostatų pakete buvo įvykdyti pakeitimai, susiję su kapitalo pakankamumu

¹ **Kapitalizacija** – tai grynųjų pajamų pavertimas kapitalu. Lietuvių kalbos terminų žodynas.

bei jo kokybe, banko likvidumu, taip pat šiame tarptautinių reikalavimų standarte didelis dėmesys jau yra skirtas stabiliam ilgalaikiam finansavimui, neiškreipiant nekilnojamo turto rinkos vertės. Bazelio III nuostatų pakete reikalavimas turėti pirmojo lygio nuosavo kapitalo pakilo nuo 2 proc. iki 4,5 proc. Šio reikalavimo sugriežtinimu siekiama pagerinti komercinių bankų nuosavo kapitalo kokybę. Kitas svarbus pokytis – kapitalo apsaugos rezervo 0,5 proc. įvedimas. Šis dydis bus didinamas iki 2,5 proc., todėl bendra kapitalo pakankamumo rodiklio norma kiekvienam bankui išaugs iki 10,5 proc. (dabar kapitalo pakankamumo rodiklis yra 8 proc.). Išaugus kapitalo pakankamumo normai, komerciniai bankai, prisiimdami didesnę riziką, taip pat turės turėti ir dar daugiau kapitalo. Tokiu būdu siekiama, kad jei dėl pasirinktos nesėkmingos investavimo strategijos būtų patiriami nuostoliai, komercinis bankas sugebėtų juos pasidengti ir tai nesutrikdytų jų veiklos tęstinumo. Bazelio III pakete taip pat planuojamas ir naujo rodiklio - anticiklinės kapitalo rezervo normos (0-2,5 proc.) įtraukimas (BCBS, 2015). Anticiklinės kapitalo rezervo normos rodiklis yra makrolygio rizikos ribojimo priemonė, kurią galės nustatyti priežiūros institucijos atsižvelgdamos į tam tikro laikotarpio paskolų augimo tempus (Kropas ir kt., 2013). Šiuo rodikliu siekiama, kad ekonomikos augimo laikotarpiu būtų sukaupta daugiau kapitalo, kurį būtų galimybė panaudoti nuostoliams dengti ekonomikos nuosmukio metu. Anticiklinės kapitalo rezervo normos dėka bus galimybė nustatyti galimus kainų burbulus šalyje bei įvertinti, ar bankui įkeistų turtų vertės nėra pervertintos. Dar vienas svarto rodiklis įtrauktas į Bazelio III reikalavimus yra kapitalo ir viso turto santykis, kuris privalės būti ne mažesnis nei 3 proc. Lyginant šį rodiklį su kapitalo pakankamumo rodikliu, esminis skirtumas tai, kad bankai negalės manipuliuoti, neteisingai nustatydami paskolų rizikos kategorijas. Tai bus apsaugos priemonė nuo per didelio ir neatsakingo bankų skolinimo. Be visa to, Bazelio bankininkystės priežiūros institucijų komitetas, atsižvelgdamas į bankų polinkį manipuliuoti suteiktų paskolų portfelio rizika, nusprendė įtraukti dar vieną reikalavimą, susijusi su hipotekinėmis paskolomis. Nauju reikalavimu komitetas siekia, kad paskolas teikiantis bankas turėtų ilgalaikį finansavimą, o tai reiškia, kad trumpalaikiai, neterminuoti indėliai bus nebetinkama finansavimo priemonė ilgalaikėms hipotekinėms paskoloms (BCBS, 2014). Atsižvelgiant į Lietuvoje veikiančių komercinių bankų situaciją, pastarųjų pagrindinė teikiamų paskolų finansavimo priemonė yra neterminuoti indėliai, tačiau vis didesnė dalis turimų indėlių sumos sudaro indėliai iki pareikalavimo. Tai reiškia, kad dėka Bazelio III reikalavimo, Lietuvos komerciniai bankai, sudarydami hipotekinius kreditus, privalės taikyti griežtesnę kreditavimo politiką arba ieškoti ilgalaikių finansinių išteklių. Tokių tarptautinių reikalavimų pokyčių bankiniame sektoriuje įgyvendinimas parodo, kad Bazelio bankininkystės priežiūros institucijų

komitetas siekia patobulinti taikomą politiką bankiniame sektoriuje, kad nepaisant ekonominių nuosmukių, finansinės institucijos gebėtų stabiliai ir pelningai vykdyti savo veiklą bei nesukeltų disbalanso šalies ekonomikoje.

Taigi, Bazelio bankų priežiūros komiteto taikomi reikalavimai per visą šį laikotarpį buvo keičiami ir tobulinami, tačiau pagrindinis tikslas išliko – užtikrinti komercinių bankų stabilumą ir jų veiklos skaidrumą bei sukurti ilgalaikę kredito rizikos valdymo strategiją.

1.2.2. Lietuvos banko reikalavimai ir atsakingo skolinimosi nuostatai

Kiekvienos finansų įstaigos, teikiančios kreditavimo paslaugas, veikla yra kontroliuojama tos šalies, kurioje vykdo veiklą, centrinio banko reikalavimais bei reglamentuojama įstatymais. LR bankų ir finansų įstaigų įstatyme yra apibrėžtas privalomas Lietuvos centrinio banko nustatytą riziką ribojančių normatyvų bei atsakingo skolinimosi nuostatų laikymasis. Pagrindiniai riziką ribojantys bei darantys įtaką kreditavimui normatyvai (Lietuvos Respublikos Centrinis Bankas, 2014):

- **Kapitalo pakankamumo normatyvas** – tai banko kapitalo ir rizikingų aktyvų santykis, kuris negali būti mažesnis nei 8 proc.;
- **Likvidumo normatyvas** – banko padengimo likvidžiuoju turtu rodiklis turi būti ne mažesnis nei 100 proc.;
- **Maksimalios paskolos vienam skolininkui normatyvas** – tai suteiktos paskolos vienam skolininkui suma, kuri, įvertinus riziką, neturi viršyti 25 proc. banko kapitalo. Kitu atveju, kai klientas yra bankas ar investicinė įmonė, tuomet paskolos dydis turi būti ne didesnis kaip 25 proc. įstaigos reikalavimus atitinkančio kapitalo arba 150 mln. eurų, priklausomai, kuris didesnis.

Šie Lietuvos Respublikos centrinio banko normatyvai – tai pagalbinė priemonė, siekiant užtikrinti tvarų ir efektyviai veikiančią bankinį sektorių, tačiau tai nėra vienintelė Lietuvos banko taikomas rizikos apsaugos priemonė. Šalies centrinis bankas taip pat skatina atsakingą kredito įstaigų skolinimą, todėl pagrindiniai normatyvai yra papildomi atsakingojo skolinimo nuostatais. Taip siekiama išlaikyti rinkos stabilumą ir bankinio sektoriaus veiklos skaidrumą bei sustabdyti staigius nekilnojamojo turto kainų pokyčius, spartų kreditų portfelio augimą ir perteklinės rizikos susidarymą tokiu būdu užtikrinant visos finansų sistemos stabilumą. (Lietuvos banko valdyba. Atsakingo skolinimo nuostatai, 2015). Atsakingo skolinimo nuostatai - tai prevenciniai veiksmai, siekiant išvengti skolininko nemokumo. Šie nuostatai apima tokius kredito įstaigos veiksmus, prieš

teikiant finansavimą, kaip kredito gavėjo gebėjimo gražinti kreditą įvertinimas, skolininko pateiktos informacijos išanalizavimas, konservatyvus įkeisto turto vertės nustatymas, nustatyto kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykio laikymasis, skolininko paskolos įmokos ir pajamų santykis, kuris negali viršyti 40 proc. ir kita. Atsakingo skolinimo nuostatai taip pat apima ir paskolos gavėjo teises tokias, kaip galimybė gražinti paskolą anksčiau nustatyto termino bei visos informacijos apie teikimų kreditavimo paslaugų sąlygas gavimas. Šie atsakingo skolinimo nuostatai taikomi įvairių formų paskoloms ir pastarųjų privalo laikytis kiekviena finansinė įstaiga, sudaranti naują kredito sandorį.

Vis dėlto, minėti atsakingo skolinimo nuostatai yra bendriniai, todėl hipotekinėms paskoloms, kurios teikiamos tik įkeitus nekilnojamąjį turtą, yra nustatytos specifinės atsakingo skolinimo nuostatos. Taip yra dėl to, kad hipotekinės paskolos dėl savo ilgalaikiškumo ir priklausomybės nuo įkeičiamo turto yra priskiriamos prie didžiausią riziką bankinio sektoriaus stabilumui keliančių paskolų (Valvonis, 2006). Viena tokių nuostatų, būdingų tik hipotekinėms paskoloms yra nustatytas kredito ir užstato santykis, kurio dydis priklauso nuo to, ar paskola suteikta fiziniams ar juridiniams asmenims. Fiziniams asmenims, suteikiant paskolą su įkeičiamu bankui turtu, atsakingo skolinimo nuostatuose yra numatyta, kad maksimalus kredito dydžio ir įkeisto turto vertės santykis negali būti didesnis nei 85 proc., tačiau tam tikrais, išskirtiniais atvejais šis santykis gali būti didinamas iki 10 proc., kai tuo tarpu, finansuojant ne Europos ekonominės erdvėje esančio turto įsigijimą, šis santykis negali būti didesnis kaip 70 proc. (Lietuvos bankas. Atsakingo skolinimo nuostatai, 2015). Remiantis juridinių asmenų kreditavimo politika, jiems teikiamų hipotekinių paskolų kredito dydžio ir įkeisto nekilnojamo turto santykis kinta priklausomai nuo įkeičiamo turto paskirties (Lietuvos bankas. Atsakingo skolinimo nuostatai, 2015):

- ✓ Įkeičiant žemę, žemės ūkio paskirties nekilnojamą ar kilnojamą turtą, kredito dydis neturi viršyti 70% įkeičiamo turto rinkos/balansinės vertės;
- ✓ Įkeičiant kitą nekilnojamąjį turtą, įrenginius, kredito suma neturi viršyti 40% įkeičiamo turto rinkos vertės ir/arba balansinės atsargų vertės ².

Lietuvos banko nustatyti atsakingo skolinimo nuostatai ir jų griežtinimas ne tik gerina suteiktų paskolų portfelio kokybę, bet taip pat skatina komercinius griežtinti vidines kreditavimo tvarkas, kurių dėka yra apsaugoma nuo bankams nepriimtinos rizikos. Visa tai daro paskolų

² **Balansinė atsargų vertė** - tai vertė, kuria atsargos yra parodytos balanse. (Audito ir apskaitos tarnyba, 2012.)

gavimo procesą sudėtingesniu, o tai gali sąlygoti paskolų portfelio mažėjimą. Toks finansavimo neprieinamumas bei paskolų portfelio mažėjimas neigiamai paveikia šalies ekonominį aktyvumą, tačiau dėka Lietuvos banko išrinktos priežiūros tarnybos, kuri vykdo komercinių bankų veiklos priežiūrą, yra siekiama, kad tokia situacija nesukeltų ekonomikos sąstingio šalyje.

Taigi, komerciniai bankai, atlikdami tarpininkavimo funkciją, susiduria su įvairių rūšių rizikomis, tačiau dažniausiai su kredito rizika, kuri gali sukelti finansų krizes net tarptautiniu mastu. Dėl šios priežasties, kredito rizikos suvaldymas bankiniame sektoriuje yra labai svarbus procesas. Atlikta mokslinių straipsnių apžvalga atskleidė, kad, užtikrinus aukštą kreditavimo paslaugų kokybę, galima suvaldyti kredito riziką, todėl labai svarbu ilgalaikę ir gerai išvystytą kreditavimo politiką. Remiantis šioje darbo dalyje aptartais kreditavimo politikos komponentais: tarptautiniais Bazelio bei nacionaliniais šalies centrinio banko nustatytais normatyvais, keliamais komerciniams bankams, galima daryti išvadą, kad tik tvariai veikiantis reguliavimo ir priežiūros mechanizmas yra bankinio sektoriaus stabilumo išlaikymo pagrindas, o stabiliai veikiantys komerciniai bankai - tai priemonė užtikrinanti ekonomikos augimą.

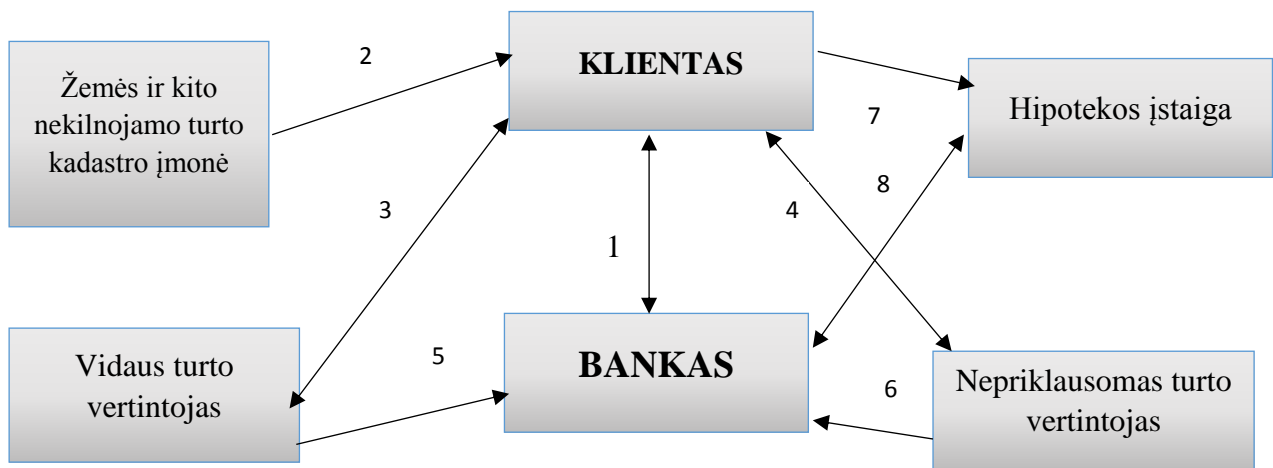
1.3. Turto vertintojų veiklos priežiūros vaidmuo kreditavimo procese

1.3.1. Turto vertintojų veiklos įtaka kreditavimui

Komercinių bankų teikiamos hipotekinės paskolos užima didžiąją paskolų rinkos dalį. Šios formos paskolos pasižymi ilgalaikiškumu bei didesne rizika nei kitos finansavimo paslaugos, todėl nekilnojamojo turto įkeitimas yra kaip garantija bankui, kad atsiradus skolininko finansiniam nestabilumui, bankas galėtų atgauti visą arba bent jau dalį suteiktos kredito sumos. Anot Galinienės (2005), bankininkystės sistema gali labai priklausyti nuo nekilnojamojo turto rinkos, nes, esant nuosmukiui, įkeistas turtas ženkliai nuvertėja, o suteikta paskola ir skoliniai įsipareigojimai tampa daug aukštesni nei įkeisto bankui turto rinkos vertė. Tai gali sukelti grėsmę tvariai komercinių bankų veiklai. Toks ekonominis scenarijus pasitvirtino 2008 m. finansų krizės metu, kuomet komerciniai bankai, prisiėmė didelę kredito riziką, nes, pasikliovę turto vertintojų pateiktais nekilnojamojo turto įverčiais, finansuodavo klientus ypač lanksčiomis ir palankiomis jiems sąlygomis (nekilnojamojo turto įsigijimui suteiktos paskolos dydis siekdavo net 100 proc. perkamo turto kainos ar vertės). Toks lankstus finansavimas skolininkų atžvilgiu ir kartu rizikingas bankams sukėlė chaosą nekilnojamojo turto rinkoje. Ekonomikos nuosmukio metu nemokių skolininkų skaičius augo, o įkeistų nekilnojamojų turtų vertės sparčiai mažėjo ir paaiškėjo, kad nepriklausomų

turto vertintojų nustatyta rinkos vertė buvo pervertinta daugelio atvejų. Dėl šios priežasties, įkeistų turtų vertės buvo nepakankamos padengti paskolas, kurios tapo negražintinomis dėl skolininko nemokumo. Tokią situaciją bankiniame sektoriuje sukėlė ištikęs ekonomikos sąstingis ir rizikingas skolinimas, tačiau tolimesnei komercinių bankų veiklai didelę įtaką padarė ir jų skolinimo veiklos priklausomybė nuo turto vertintojų darbo kokybės. Visa tai patvirtino prieš tai minėta profesorės Galinienės (2005) mintis apie bankinio sektoriaus ir nekilnojamojo turto rinkos ryšį.

Visgi, nekilnojamojo turto rinkos ir komercinių bankų skolinimo ryšį bei priklausomybę analizavo ne tik Lietuvos profesoriai, bet ir užsienio šalių mokslininkai. Vieni tokių mokslininkų buvo Herring et al. (1999), kurie analizavo ryšį tarp nekilnojamojo turto kainos ciklų ir krizių bankiniame sektoriuje. Anot šių mokslininkų, nekilnojamojo turto kainų augimui didelę įtaką turi lūkesčiai bei finansavimo prieinamumas: kuo didesnė nekilnojamojo turto dalis įsigyjama, gavus banko finansavimą, tuo bankinis sektorius jautresnis turto kainų ciklams. Autoriai taip pat paminėjo, kad nekilnojamojo turto kainų pokyčių neigiami padariniai bankų veiklai pasireiškia dėl jų siekio gauti didesnę pelną. Dėl šios priežasties, kylant nekilnojamojo turto kainoms, sukuriama lūkesčiai, kad jos ir toliau augs ir bankai mažai diversifikuoja savo kapitalą ir didelę dalį jo paskolų pavidalu investuoja į nekilnojamojo turto rinką. Šio tyrimo autoriai - Herring et al. (1999) parodė, kad bankų prasta analizė, kapitalo investavimas į pelningiausią sritį, nediversifikuojant jo, sukelia nekilnojamojo turto kainų ciklų svyravimus, o tai sukelia bankines krizes. Kiti užsienio autoriai Davis et al. (2011) tyrinėjo komercinio nekilnojamojo turto kainų ryšį su kreditavimu. Šie autoriai patvirtino, kad augančios komercinio nekilnojamojo turto, naudojamo įkeitimui bankui su tikslu gauti finansavimą, kainos sukelia ekspansiją paskolų rinkoje, kuri taip pat trumpuoju laikotarpiu skatina tolimesnį kainų augimą. Toks ryšys tarp įkeičiamų turtų kainų ir komercinių bankų paskolų politiką leidžia identifikuoti galimą perkaitimą nekilnojamojo turto rinkoje, todėl tyrimo autorių nuomone, labai svarbus vaidmuo tenka turto vertintojams. Iš tiesų, įkeičiamo turto įvertinimas labai svarbus kiekvienam bankui, nes sprendimai dėl finansavimo yra priimami tik atsižvelgus į tai dienai įvertintą rinkos vertę, o neieškoma ir neskaičiuojama būsima įkeičiamo turto rinkos vertės (Sivitanides et. al., 2013). Taigi, remiantis šių atliktų užsienio autorių tyrimų rezultatais, galima matyti, kad jie puikiai atspindi ir Lietuvoje turto vertintojų veiklos svarbą kreditavimo procese (žr. 3 pav.)



3 pav. Nekilnojamo turto vertinimo ir įkeitimo sistema.

(Sudaryta pagal Galinienė ir kt., 2001).

Atsižvelgiant į 3 paveiksle atvaizduotą nekilnojamo turto vertinimo ir įkeitimo sistemą, matyti, kad klientui kreipiantis į banką dėl ilgalaikio finansavimo ir įkeičiant nekilnojamąjį turimą, pastarasis privalo būti įvertintas vidaus banko arba nepriklausomo turto vertintojo. Ir tik gavus ataskaitą apie vertinamo objekto būklę bei rinkos kainą yra svarstomas paskolos suteikimas ir jos dydis. Ilgalaikis finansavimas be garantijos, ar be įkeičiamo nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos būtų rizikingas bankams, todėl ši schema puikiai parodo, kad kreditavimo procese svarbų vaidmenį užima nekilnojamojo turto vertintojų atliekamas turto įvertinimas. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad finansų krizės metu disbalansą bankiniame sektoriuje sukėlė ne tik pačių bankų vykdoma rizikinga kreditavimo politika, bet taip pat jiems paantrino ir turto vertintojai, nustatydami aukštas, neadekvačias ir neatitinkančias realios turto rinkos kainos, vertes. Toks turto vertintojų įvertinimas bankams įkeitimo tikslu sukėlė mokslininkų Lai et al. (1998) susidomėjimą. Jie analizavo turto vertintojų nustatytos įkeisto bankui turto vertės skaidrumą. Autorių nuomone, dažnu atveju turto vertintojai klaidingai nustatė nekilnojamojo turto rinkos vertę. Šiai nuomonei pritarė ir ši klausimą analizavę Amidu et al. (2007), kurie teigia, kad turto vertintojai, taikydami vieną iš pagrindinių turto įvertinimo metodų - lyginamąjį metodą, deja, bet neteisingai nustato turto rinkos vertę. Dažniausia viso to priežastis yra neteisingai pasirinkti lyginamieji objektai. Be to, nors pasirinkus ir panašius turto vertinimo analogus, tačiau vis vien yra pastebimi netikslumai, nes objekto pardavimo sandorio kaina, į kurią atsižvelgiama nustatant rinkos vertę, priklauso nuo tokių veiksnių, kaip pirkėjo noras parduoti turimą, pardavėjo turimo informacijos kiekio bei gebėjimo vesti derybas. Dėl šių priežasčių, turto vertintojai susiduria su tokiomis turto vertinimo problemomis kaip netikslingos informacijos apie įvykusius sandorius gavimas, todėl nustatyta rinkos vertė,

taikant lyginamąjį metodą, dažnai neatitinka realios turto vertės. Tai rodo, kad banko suteiktas kreditas nuo nustatytos turto vertės neatitinka visų kredito rizikos valdymo reikalavimų. Tokia rizikos problematika buvo aktuali kiekvienai pasaulio šaliai, todėl tai sužadino ekonomistų Crosby et al. (2011) smalsumą analizuoti, kas daro įtaką turto vertintojų veiklos objektyvumui ir skaidrumui Jungtinėje Karalystėje. Autoriaus atlikto tyrimo rezultatai atskleidė, kad turtą pardavinėjantys brokeriai ir turtą perkantys skolininkai savo nuožiūra pasirenka turto vertintojus, su kuriais gali susitarti dėl įvertinamo turto vertės. Buvo atskleista, kad vertintojų nustatomi rinkos vertėi daro įtaką skolininkai ir nekilnojamojo turto brokeriai, siekdami patenkinti savus interesus. Dėl šios priežasties, Lietuvoje ir kitose pasaulio valstybėse bankai pradėjo teikti jiems patikimų nepriklausomų turto vertintojų sąrašą.

Anot Nigawa (2010), hipotekinio sandorio sėkmė labai priklauso nuo įkeisto bankui nekilnojamo turto rinkos vertės. Taigi, tai atskleidžia, kad nepriklausomų turto vertintojų atliekamas įkeičiamo bankui nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas privalo būti reguliuojamas, prižiūrimas ir teisiškai reglamentuojamas, kad būtų užtikrinamas nekilnojamojo turto įvertinimo skaidrumas ir sumažinama hipotekinių paskolų keliami sisteminei rizika bankams.

1.3.2. Nekilnojamojo turto vertinimo standartų ir metodų pritaikomumas Lietuvoje

Nekilnojamojo turto plėtra ir nuolat augantis hipotekinių paskolų portfelis sukėlė profesionalios, rinkoje suvienodintos turto vertinimo sistemos poreikį. Šiam poreikiui įgyvendinti labai svarbų vaidmenį atlieka sukurti ir praktikoje įgyvendinami turto ir verslo vertinimo procesą reguliuojantys tarptautiniai bei Nacionaliniai standartai. Standartas – tai dokumentas, kuriame yra detalizuojama turto ir verslo vertinimo principai, taip pat nustatytos normos ir taisyklės bei reikalavimai, kurie nusako vertės nustatymo metodų turinį, jų taikymo tvarką ir procedūras. Standartų bei įstatymuose apibrėžtų reikalavimų privaloma laikytis kiekvienam turto vertintojui, todėl, išleidus tarptautinius vertinimo standartus, pastarieji buvo įdiegiami ir Lietuvoje, siekiant užtikrinti turto vertintojų veiklos skaidrumą ir patikimumą.

Turto vertintojų veiklos priežiūra labai panaši į komercinių bankų priežiūrą. Nekilnojamojo turto vertinimą reguliuojami yra tarptautinių bei Nacionalinių standartų. Tarptautinė vertinimo standartų taryba (TVST) numačiusi yra tarptautinius standartus, kurie apima visas vertinamas sritis: nekilnojamąjį bei kilnojamąjį turtą, verslo, nematerialaus turto ir finansinių priemonių vertinimą. Tuo tarpu Europos turto vertintojų asociacijos grupės (*TEGoVA – The European Group of Valuers Associations*) standartai apibrėžia tik reikalavimus, vertinant nekilnojamąjį turtą. Iš tiesų,

besikeičiant komercinių bankų reikalavimams bei siekiant išgryninti, kaip vertintojas turi atlikti darbus, tarptautiniai bei Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai taip pat buvo atnaujinami, tobulinami ir tikslinami. Apžvelgiant pirmuosius ir dabartinius keliamus Nacionalinius turto ir verslo vertinimo standartus bei remiantis Deveikio ir kt. (2014) turto vertinimui keliamų reikalavimų analize, galima matyti, kad ankstesniame tarptautinių turto ir verslo vertinimo standartų leidime buvo itin detaliai išdėstomi keliami reikalavimai nekilnojamojo turto įvertinimui, todėl pastaruosius buvo sunku pritaikyti ir panaudoti tarptautiniu mastu. Dėl šios priežasties, tiek tarptautiniai, tiek europiniai nekilnojamojo turto įvertinimui keliami reikalavimai buvo harmonizuoti, išdėstyti tiksliai ir aiškiai, kuriuose jau aiškiai buvo pabrėžiamas turto vertės nustatymas ir jos pagrindimas bei kiti patikslinimai. Atnaujintuose 2013 m. tarptautiniuose turto ir verslo vertinimo standartuose buvo pridėti techniniai informacijos dokumentai: diskontuoti pinigų srautai, išlaidų metodo taikymas, vertinant materialųjį turtą ir nematerialaus turto vertinimas. Šių techninės informacijos dokumentų dėka buvo siekiama išvengti skirtingų turto vertintojų interpretacijų keliamiems reikalavimams bei užtikrinti jų veiklos skaidrumą. Remiantis šiais tarptautiniais turto ir verslo vertinimo standartais buvo kuriamas ir Lietuvos turto ir verslo vertinimo standartų pagrindas. Svarbu atkreipti dėmesį, kad tarptautiniai, europiniai bei nacionaliniai standartai taip pat kaip ir kreditavimo politika yra nuolat atnaujinami tobulinami, bei supaprastinami, kad būtų aiškesni ir lengviau pritaikomi praktikoje. Anot Černiaus ir kt. (2004 m.), Lietuvos turto vertinimo standartai turėjo originalių, išsiskiriančių iš tarptautinių bei Europos nekilnojamojo turto vertinimo reikalavimų (vertinimas turto paėmimui visuomenės poreikiams, priverstinio pardavimo vertės nustatymas ir kita). Nacionaliniuose turto ir verslo vertinimo standartuose yra numatytos pagrindinės normos ir reikalavimai, kurios yra suderintos ir harmonizuotos kartu su europiniais bei tarptautiniais turto ir verslo vertinimo standartais bei reikalavimais. Dėl šios priežasties, Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai bei turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, skirti reguliuoti turto vertintojų veiklą bei nekilnojamo, kilnojamojo turto ir verslo vertinimą įvairiais tikslais Lietuvoje. Toks platus taikomų priežiūros priemonių spektras įrodo, kad turto vertintojų veikla ir jo priežiūra Lietuvoje yra gerai išvystyta.

Nacionaliniuose turto ir verslo vertinimo standartuose bei turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme įtraukiami visą turto vertintojų veiklą apimantys reikalavimai ir nuostatos, tačiau šioje darbo dalyje analizuojami keliami reikalavimai nekilnojamojo turto vertinimui įkeitimo tikslu. Nacionaliniuose turto ir verslo vertinimo standartuose, taip pat turto ir verslo pagrindų įstatyme bei kituose turto vertintojams keliamuose reikalavimuose yra nurodoma, kad nekilnojamojo turto

vertinimas turi būti atliktas, pritaikius teisingą vertinimo metodą. Taigi, kiekviename tarptautiniame ar nacionaliniame turto ir verslo vertinimo standarte yra numatyti tokie pagrindiniai nekilnojamo turto vertinimo metodai (Galinienė, 2015):

- ✓ **Lyginamosios vertės (pardavimų kainos analogų) metodas** - plačiausiai naudojamas turto rinkos vertės nustatymo metodas. Jo pagrindinis bruožas - vertinamas turtas palyginamas su ne mažiau kaip trimis per 12 mėn. laikotarpį įvykusiais analogiškais arba panašiais turto pardavimo sandoriais. Kai rinkoje nėra panašių turto pardavimo sandorių ar turto pardavimo kainos itin svyruoja - šis metodas nėra tinkamas turto rinkos vertės nustatymui.
- ✓ **Išlaidų (kaštų) metodas.** Taikant šį metodą yra nustatoma atkuriamoji turto vertė. Šio metodo esmė yra skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamą objekto fizinę būklę pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas ir kainas (Galinienė, 2015) Šis metodas taikomas, kai turto vertės negalima nustatyti lyginamuoju ir pajamų metodais, bei vertinamas turtas yra specialios paskirties ar priskirtinas retai rinkoje parduodamiems objektams.
- ✓ **Pajamų (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodas.** Taikant šį metodą yra nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė yra turto teikiamos naudos ir būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Šis metodas taikomas tik tam turtui, iš kurio yra gaunamos arba gali būti gaunamos pajamos. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:
 - 1) diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, kuriuo turto vertė apskaičiuojama kaip būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė;
 - 2) kapitalizavimo skaičiavimo būdas, kuris taikomas, kai numatomi pinigų srautai kinta tolydžiai;
 - 3) kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Vertinant nekilnojamąjį turtą šiais vertinimo metodais gali būti apskaičiuojamos skirtingos nekilnojamojo turto vertės, kurios yra apibūdinamos turto ir verslo vertinimo nuostatuose. Pagrindinė ir dažniausiai naudojama turto vertinimo ataskaitose yra *rinkos vertė*, kuri apibūdinama kaip apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, sudarius sandorį tarp turto pardavėjo ir pirkėjo rinkos sąlygomis, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos. Tuo tarpu rečiau turto vertinimo ataskaitose turtas įvertintas *naudojimo verte*, kuri apibrėžiama kaip turto ekonominį naudingumą, išreiškianti pinigų suma, gaunama už turto naudojimą jo naudingo tarnavimo laikotarpi. *Atkuriamoji vertė* – tai apskaičiuota pinigų suma, kurios reikėtų tokių pat fizinių ar eksploatacinių savybių turto vertinimo objektui

sukurti, pagaminti ar pastatyti, atsižvelgiant į nusidėvėjimą. *Įkeitimo* arba *hipotekinė vertė* – tai turto vertintojo apskaičiuota pinigų suma, atspindinti objekto vertę, įvertinus jo realizacijos galimybę ateityje, atsižvelgiant į ilgalaikę perspektyvą bei rinkos sąlygas. Šio tipo vertės nustatymas yra svarbus bankams, nes suteikus finansavimą ir nemokumo atveju privalu žinoti, kiek turto realizavimas gali padengti įsiskolinimų. Kita, turto nustatymo vertė taip pat ilgą laiką buvo privaloma kiekvienoje turto vertinimo ataskaitoj - *likvidacinė vertė*, kuri apibūdinama kaip apskaičiuota pinigų suma, kurią galima gauti, parduodant turtą per trumpą laiką, kai pirkėjo ir pardavėjo veiksmus bei sprendimus lemia specifinės priverstinio pardavimo sąlygos (LR Vyriausybės nutarimas dėl nekilnojamojo turto taisyklių patvirtinimo, 2005). Taigi, siekiant išvengti klaidų, atliekant nekilnojamojo turto įvertinimą, Nacionaliniuose turto ir verslo vertinimo standartuose numatyta, kad vertinant bet kurios grupės turto objektą, turto vertintojas privalo remtis tik patikimomis duomenų bazėmis. Įstatyme numatyta: kiekvienas turto vertintojas privalo remtis rinkos ekonomikos logika ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais. Be visa to, yra numatyta, kad, atliekant turto vertinimą, turi laikytis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistino piktnaudžiauti teise principų.

Turto vertintojų veiklos teisinio reglamentavimo bei naudojamų vertinimo metodų harmonizacijos dėka yra užtikrinamas vertintojų atliekamo darbo objektyvumas ir skaidrumas bei sukliamas pasitikėjimas šios profesijos atstovais. Be to, svarbu atkreipti dėmesį, kad LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, kuriame apibrėžiama ne tik principai bei vertinimo metodai, bet taip pat juose yra numatoma atsakomybė už klaidingą turto įvertinimą. Tokiu teisiniu turto vertintojų veiklos reglamentavimu yra siekiama užtikrinti sklandų, skaidrų bei tikslingą turto vertės nustatymo procesą, kadangi blogai įvertinus turtą ir skolos išieškojimo atveju, patiriamus nuostolius dėl blogai nustatytos vertės atsako turto vertinimo įmonė, kuri tik išskirtiniais atvejais atsakomybę už atlikto turto vertės nustatymo kokybę gali perkelti savo darbuotojams – tai atliekantiems turto vertintojams.

Taigi turto vertintojų veikla yra labai svarbi kreditavimo ir rizikos valdymo procese, todėl jos veiklos įstatyminis reglamentavimas yra būtinas, siekiant užtikrinti įkeičiamo turto vertės nustatymo skaidrumą. Keičiantis rinkos sąlygoms, reikalavimai, nustatant turto vertę, taip pat buvo tobulinami ir atnaujinami, o tai atskleidė turto veiklos priežiūros svarbą šalyje. Vis dėlto, maža šalies nekilnojamojo turto rinka, tačiau kiekybinis turto vertintojų skaičiaus augimas skatina konkurencijos augimą, kuri lemia, kad dar ir šiandien susiduriama su turto vertintojais, kurie

nesilaiko objektyvumo, o siekia patenkinti klientų poreikius. Atsižvelgiant į tokią situaciją nekilnojamojo turto vertinimo rinkoje bei remiantis hipotekinių paskolų rizikingumu bankiniam sektoriui, nenuostabu, kad, komerciniai bankai siekdami apsisaugoti nuo netinkamai atliekančių savo veiklą nepriklausomų turto vertintojų, pradėjo sudaryti bendradarbiavimo sutartis ne su visomis, o tik su jų nuomone patikimomis turto vertinimo įmonėmis.

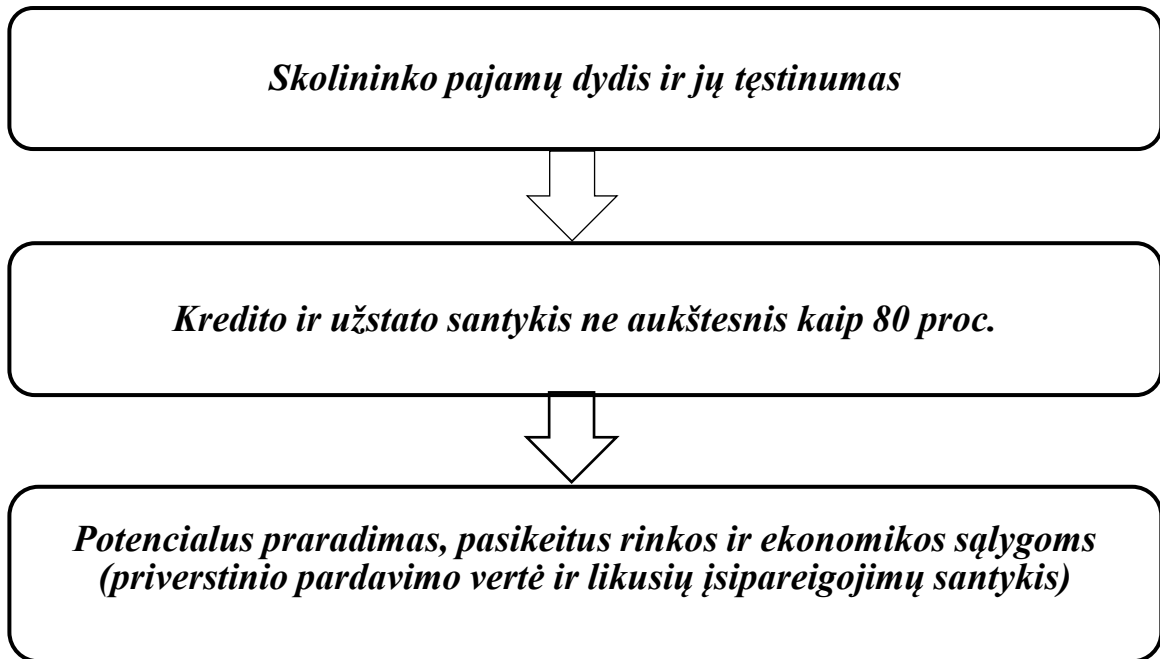
1.4. Turto vertintojų ir bankininkų partnerystės teorinė studija

Turto įvertinimas yra labai svarbus komerciniams bankams, siekiant suvaldyti kredito riziką, todėl turto vertintojų atliekamas darbas užima svarbią rolę kreditavimo procese. Hipotekinių paskolų teikimas, jų administravimas bei blogų paskolų išieškojimas priklauso nuo įkeisto bankui turto kokybės ir vertės. Tad, siekiant užtikrinti bankinio sektoriaus stabilumą, labai svarbus dėmesys skiriamas bankininkų ir turto vertintojų gerų ir tvarių tarpusavio santykių formavimo klausimui. Vis dėlto, dar ir šiomis dienomis yra aptinkama turto vertintojų nesąžiningai ir neatsakingai atliekančių savo darbą. Dėl šios priežasties, galimybė patirti nuostolių išauga dėl netinkamai įvertintų bankui įkeisto turto, todėl, norint to išvengti ir sumažinti bet kokią galimą riziką komerciniams bankams patirti nuostolius, svarbu užtikrinti sklandų turto vertintojų ir bankininkų tarpusavio bendradarbiavimą Lietuvoje.

Komerciniai bankai turėdami galimybę pasirinkti su kuriomis turto vertinimo įmonėmis bendradarbiauti, sutelkia didelį dėmesį į veiklos istoriją, kokybę ir kitus kriterijus (prisiimami įsipareigojimai, apsidraudimas ir kita.). Tokiu būdu komerciniai bankai apsisaugo nuo neatsakingai veikiančių turto vertinimo bendrovių ir yra sumažinama rizika patirti nuostolius dėl įkeisto turto vertės nepakankamumo padengti nemokaus kredito gavėjo įsiskolinimą. Visa atsakomybė dėl rizikos nesuvaldymo bei blogų kreditų koncentracijos augimo visame paskolų portfelyje nėra išskirstoma pagal veiklos pobūdį, o tenka patiems komerciniams bankams ir jų priežiūros tarnyboms. Visa tai lemia, kad bankai yra linę dalį hipotekinių kreditų rizikos atsakomybės, susijusios su įkeisto turto vertės nustatymo pokyčiais, perkelti turto vertintojams, nes pablogėjusi įkeisto bankui turto vertė lemia suteiktų hipotekinių kreditų kokybės prastėjimą. Tai savo ruožtu gali sukelti nestabilumą tiek bankiniame sektoriuje tiek finansų rinkoje bei sutrikdyti ekonomikos augimą. Dėl šios priežasties, dalis nekilnojamojo turto rinkos dalyvių yra patenkinti susiformavusiu komercinių bankų ir turto vertintojų bendradarbiavimo modeliu (komerciniai bankai tik atrinktas turto vertinimo įmones įtraukia į jiems priimtinių turto vertintojų sąrašą), tačiau kitiems ši rinkos situacija kelia didelį nepasitenkinimą, todėl tai tik patvirtina, kad ši sritis Lietuvoje dar nėra nuodugniai ištirta.

Remiantis LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, turto vertintojų prisiimama atsakomybė - laikytis numatytų standartų ir taikyti priimtina vertinimo metodiką, jei nėra numatyta kitaip sudarytose bendradarbiavimo sutartyse su bankais. Dėl šios priežasties, pastaruoju metu vis daugiau bankų yra linkę sudaryti tokias bendradarbiavimo sutartis, kuriose atsakomybę už netinkamai įvertintą turtą nori perkelti ant turto vertintojų „pečių“. Tuo tarpu turto vertinimo įmonės, siekdamos apsisaugoti nuo jiems priskiriamos atsakomybės, pateikia turto vertinimo ataskaitoje, kad turto vertintojai neprisiima jokios atsakomybės ir įsipareigojimų dėl ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygomis, turto fizinei būklei ar po įvykių, kurie gali atsirasti po turto įvertinimo datos. Vis dėlto, bankai, teikdami paskolas nuo įkeičiamo bankui turto vertės, prisiima didelę riziką, nes nustatyta rinkos vertė svyruoja kiekvieną dieną. Jei rinkos vertės pokytis yra neigiamas, tuomet suteikta paskolos suma nėra pakankamai padengta įkeisto turto verte ir komerciniams bankams auga tikimybė patirti nuostolį skolininko nemokumo atveju. Siekiami apsisaugoti nuo tokios kredito ir rinkos pokyčių rizikos, komercinių bankų elgsena tokia: rizika ribojama, pasitelkiant rizikos valdymo priemones, bei, norint gauti geras vertinimo ataskaitas, sudaromos partnerystės sutartys su turto vertinimo įmonėmis. Taigi, partnerystės tarp nepriklausomų turto vertintojų ir bankininkų tema yra dar pakankamai nauja ir neištyrinėta, tačiau kelianti daugelio susidomėjimą. Siekiant išanalizuoti Lietuvoje susiformavusią turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo formą ir nustatyti tobulintinas sritis, bus atliekama lyginamos Lietuvos ir užsienio autorių darbų meta analizė.

Italijos finansininkai Biasin ir Smith analizavo Italijos turto vertintojų bei komercinių bankų, vykdančių veiklą toje šalyje, tarpusavio priklausomybę ir santykius. Jie skyrė dėmesį hipotekinių paskolų teikimo procesui ir įkeičiamo bankui nekilnojamo turto vertės nustatymo metodikai bei su tuo susijusios rizikos valdymui. Remiantis tyrime pateikta informacija, akivaizdu, kad Italijoje kaip ir kitose Europos valstybėse, kreditavimas yra reguliuojamas Bazelio nuostatomis bei Italijos centrinio banko nustatytais skolinimo reikalavimais, o turto vertintojų naudojami metodai ir procedūros, vertinant įkeičiamą bankui turtą, taikomi, remiantis plačiai pripažintais standartais, tačiau nacionaliniai standartai bei atskiras teisinis turto vertintojų veiklos reglamentavimas nėra numatytas šalyje, kuo Italija ir skiriasi nuo Lietuvos. Iš tiesų, remiantis Biasin et al. (2010) tyrimu, galima išskirti tris pagrindinius elementus, kuriais remiantis komerciniai bankai Italijoje siekia suvaldyti hipotekinių paskolų keliamą riziką (žr. 4 pav.):



4 pav. Italijos bankų pagrindiniai kredito rizikos valdymo elementai, teikiant kreditavimo paslaugas fiziniams asmenims.

(sudaryta autorės, remiantis Biasin et al, 2010)

Vis dėlto, Italijoje dėl turto vertintojų mokymo įstaigų trūkumo, šalies turto vertintojams stinga profesionalumo šioje srityje, todėl komerciniai bankai, teikdami paskolas, ne itin pasitiki jiems įkeičiamo turto kokybe ir stengiamasi prieš suteikiant paskolą tikslingai įvertinti skolininko finansines galimybes. Anot šio tyrimo autorių, nepaisant profesionalumo trūkumo turto vertinimo srityje, komerciniai bankai nepatiria didelių nuostolių, suteikdami hipotekines paskolas, kadangi griežtai laikosi Bazelio ir Italijos centrinio banko numatytų nuostatų ir, žinoma, neleidžia pažeisti kredito ir užstato 80 proc. santykio. Taigi, remiantis Italijoje atliktu tyrimu ir joje susiformavusiais turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų santykiais, matyti, kad bendradarbiavimo tarp turto vertintojų ir komercinių bankų nebuvimas nesukelia keblumų suvaldyti suteiktų hipotekinių paskolų riziką. Dėl šios priežasties, šioje šalyje didesnis dėmesys yra telkiamas į turto vertintojų profesinio rengimo ir jų teisinio reglamentavimo stiprinimą, o ne bendradarbiavimo plėtrą.

Komercinių bankų ir nekilnojamojo turto vertintojų santykiai Švedijoje bei Vokietijoje susilaukė Švedijos atstovės Anop (2015) dėmesio. Ji analizavo bei lygino Švedijos ir Vokietijos nekilnojamojo turto kainų dinamiką ir hipotekinių paskolų bei įkeičiamo turto įvertinimo politiką tose šalyse. Tyrimo autorės teigimu didžiausią klausimą ir susidomėjimą kėlė tai, kad Vokietijoje

nekilnojamojo turto kainos išliko stabilios net finansų krizės metu, kai tuo tarpu Švedijoje bei kitose pasaulio valstybėse įvyko nekilnojamojo turto kainų burbulo sprogdimas. Tyrimo rezultatai atskleidė, kad viena iš priežasčių, nulėmusių tokią išskirtinę situaciją Vokietijoje, yra ta, kad šioje šalyje hipotekinė paskola yra suteikiama, remiantis ne įkeičiamo turto rinkos verte, kaip tai yra Švedijoje, o hipotekine verte, atsižvelgiant į ilgalaikę perspektyvą turtą realizuoti. Kita priežastis yra ta, kad Vokietijoje turto vertinimą užsako skolintojas - bankas, o ne paskolos gavėjai, kurie turi intenciją manipuliuoti turto vertintojais, siekdami, kad jų įkeičiamas turtas būtų įvertintas kuo aukštesne verte. Tokios hipotekinių paskolų ir įkeičiamo turto įvertinimo politikos Vokietijoje dėka turto vertintojų ir komercinių bankų santykiai yra tvarūs ir patikimi. Anop (2015) pagrindinė tyrimo išvada yra ta, kad būtent šių priemonių dėka Vokietijos nekilnojamojo turto rinkoje nebuvo tokių staigių kainos pokyčių kaip Švedijoje. Autorės nuomone, Vokietija yra puikus pavyzdys, kaip reikia elgtis, siekiant išlaikyti stabilias nekilnojamojo turto kainas bei gerus ir palankius darbinius santykius tarp turto vertintojų ir komercinių bankų.

Atsižvelgiant į prieš tai minėtą Italijos finansininkų Biasin et al. (2010) tyrimo išvadas bei Anop (2015) Vokietijos ir Švedijos rinkos tyrimus, galima matyti, kad Lietuvos situacija skiriasi nuo Italijos ir Vokietijos situacijos, tačiau labai panaši į minėtos Švedijos situaciją. Iš tiesų, pagrindinis skirtumas nuo Italijoje esamos turto vertintojų ir bankininkų santykių yra tai, kad Lietuva pasižymi gerai išvystyta turto vertintojų priežiūra, bei pačių vertintojų profesionalumą įrodo ilgametė patirtis nekilnojamo turto vertinimo srityje (Galiniene ir kt., 2009). Vis dėlto, remiantis Anop (2015) padarytomis išvaidomis apie Vokietijos ir Švedijos skirtumus ir išskirtus Vokietijos politikos privalumus, galima matyti, kad Lietuva kaip ir Švedija dar gali tobulinti savo sistemą, siekiant užtikrinti nekilnojamojo turto kainų stabilumą bei turto vertintojų ir komercinių bankų santykių tvarumą. Kadangi pastaruosiu metu Lietuvoje auganti nekilnojamo turto rinka bei konkurencija tarp turto vertintojų darė įtaką turto vertintojų veiklos skaidrumui, todėl bankai pradėjo aktyviai sudarinėti bendradarbiavimo sutartis su jų nuomone patikimomis turto vertinimo įmonėmis. Tokių sąlygų susidarymui Lietuvoje turėjo įtakos tai, kad turto vertinimo paslaugų užsakovai – paskolos gavėjai manipuliuodami didele konkurencija tarp turto vertintojų, stengėsi daryti įtaką vertės nustatymui, kad pastaroji būtų kuo aukštesnė. Tai lėmė, kad turto vertintojai, norėdami prisitraukti klientų dėmesį, pasiduodavo užsakovų spaudimui ir nusižengdavo turto vertinimo veiklos standartams bei jų etikos kodeksui. Via tai sukėlė Lietuvos turto vertinimo asociacijos narių – Deveikio ir kt. (2009) susidomėjimą šia susiformavusia rinkos situacija Lietuvoje. Tyrinėdami bendradarbiavimo sutartis, autoriai pastebėjo, kad dalyje sudarytų bendradarbiavimo sutartyse yra

išplečiamas vertintojų įsipareigojimų spektras. Nepaisant to, tam tikra dalis turto vertinimo įmonių pasirašo partnerystės sutartis ir pagrindinė to priežastis yra tai, kad bankams įtraukus turto vertinimo bendrovę į jiems priimtinių turto vertintojų sąrašą, sukelia didesnę klientų susidomėjimą ir tokiu būdu pagelbsti užimti atitinkamą nekilnojamojo turto vertinimo įkeitimo tikslu rinkos dalį. Anot Deveikio ir kt. (2009) atliktu bendradarbiavimo sutarčių tyrimu, komerciniai bankai yra linę turto vertintojų reikalauti jų bendradarbiavimo ne tik įvertinant bankui įkeičiamą turtą, bet taip pat tarpininkauti, pardavinėjant bankui įkeistą turtą, reklamuoti parduodamą turtą spaudos leidiniuose ar užsiimti kitokiu reklamos skleidimo būdu. Be to, sutarčių pagrindu bankai yra numatę papildomą prievolę – nemokamą turto pervertinimą, planuojant turtą parduoti su tikslu padengti paskolą, ar kitaip perleisti turtą kitų asmenų nuosavybės teisėms. Tyrimo autorių teigimu, tokių sutarčių dėka bankai turto vertintojus paverčia rizikos valdymo įrankiu bei sutarčių pagrindu, reikalaudami prieš tai įvardintų paslaugų, pažeidžia turto vertintojų nepriklausomumą ir objektyvumą. Turto vertintojų nepasitenkinimą šiomis sutartimis patvirtino Galinienės, Marčinsko ir kt. (2009) atliktas anketinis tyrimas, kurio metu vienas iš pastebėjimų buvo tai, kad nors Lietuvoje yra tvari įstatyminė bazė, tačiau Lietuvos komerciniai bankai, reikalaudami sudaryti bendradarbiavimo sutartis su jų nustatytais sąlygomis, diskriminuoja turto vertintojus, nes naujai į rinką atėjusiems turto vertintojams sunku patekti į bankų priimtinių turto vertintojų sąrašą. Dėl šios priežasties, Lietuvos turto vertintojų asociacija pateikė skundą dėl išplėstų veiklos įsipareigojimų partnerystės su bankais sutartyse Lietuvos banko Kredito įstaigų priežiūros departamentui. Remiantis tokiais pareiškimais buvo pradėta ieškoti naujo partnerystės sutarčių pagrindo, kuriuo buvo siekiama liberalizuoti abiejų sutarties šalių atsakomybes ir pareigybes. Vis dėlto, bendras sprendimas dėl partnerystės sutarčių tarp turto vertintojų ir komercinių bankų teisinio reglamentavimo nebuvo priimtas, nes Lietuvos bankas yra suinteresuotas kredito rizikos suvaldymu, todėl atsižvelgdamas į tai, kad turto vertintojų atliekamas įkeičiamo bankui turto vertės nustatymas yra kredito rizikos vertinimo dalis, nežvelgė nesąžiningų veiksmų komercinių bankų sudaromose bendradarbiavimo sutartyse tik su patikimomis turto vertinimo bendrovėmis. Tuo tarpu, dalis turto vertintojų bendrovių nepritarė šiam nuosprendžiui, todėl, siekiant, kad abiejų bendradarbiavimo sutarties šalių interesai būtų patenkinti yra svarstomas bendradarbiavimo tarp turto vertintojų ir bankininkų įstatyminis pakeitimas: bankai negalės skelbti priimtinių turto vertintojų sąrašo ir bus priimtinos visų turto vertintojų paruoštos vertinimo ataskaitos. Taigi, remiantis atliktu tyrimu ir ruošiamais pakeitimais, galima daryti išvadą, kad Lietuvoje yra sutelkiamas didelis dėmesys į turto vertintojų ir komercinių bankų bendradarbiavimą bei

atsižvelgiama į abiejų šalių interesus ir siekiamas kad jie būtų įgyvendinti bei užtikrintų jų tarpusavio veiklos skaidrumą ir efektyvumą, nes tik tokiu būdu galima užtikrinti komercinių bankų suteikiamų hipotekinių paskolų kokybę ir jų keliamos rizikos suvaldymą.

Apžvelgus atliktus tyrimus, susijusius su turto vertintojų ir bankininkų santykiais, matyti, kad šis klausimas nėra plačiai analizuojamas pasauliniu mastu, tačiau remiantis literatūros šaltinių analize, galima daryti išvadą, kad turtą vertinančių įmonių ir bankų efektyvus bendradarbiavimas yra labai svarbi grandis kreditavimo procesuose. Tad, siekiant išlaikyti stabiliai veikiančias finansų rinkas bei išvengti finansinių krizių, svarbu, kad bankų ir turto veiklas reglamentuojančiuose įstatymuose bei standartuose būtų tiksliai nustatyti kredito bei kitų keliančių grėsmę finansų rinkai rizikų valdytojų teisės ir pareigos bei jų atliekamos funkcijos. Toks atsakomybės pasiskirstymas gali būti naudinga priemonė, siekiant užtikrinti Lietuvos turto vertintojų ir bankų bendradarbiavimo sutarčių plėtrą bei abiejų šalių sėkmingą ir skaidrią tolimesnę veiklą.

Atlikus literatūros šaltinių analizę, galima daryti išvadą, kad Lietuvoje yra gerai išplėtoti komercinių bankų ir turto vertintojų priežiūra, kuri pasireiškia per kreditavimo politikos ir nekilnojamojo tarptautinių ir Nacionalinių turto ir verslo vertinimo standartų tobulinimą. Toks dėmesys skiriamas šių dviejų šalių priežiūrai parodo, kad turto vertintojų veikla ir jos ryšys su komercinių bankų finansavimo paslaugomis yra labai svarbus ir opus klausimas Lietuvoje. Visgi, Lietuvos nekilnojamojo turto vertintojų ir bankininkų santykių palyginimas su kitomis Europos šalimis atskleidė, kad nors Lietuvoje ši sritis yra stipri ir gerai išvystyta, tačiau vykstantys nesutarimai skatina susimąstyti, ar Lietuvai nebūtų tinkamesnis kitoks turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo modelis. Vis dėl to, siekiant tai išsiaiškinti yra svarbu nustatyti Lietuvos komercinių bankų teikiamų paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos kainų ryši bei nustatyti priklausomybę ir jautrumą nuo išorinių veiksnių. Tik nustačius Lietuvos hipotekinių paskolų bei nekilnojamojo turto ryšio stiprumą bei kreditavimo politikos svarbą pastariesiems kintamiesiems Lietuvoje, galima išsamiau analizuoti turto vertintojų ir bankininkų partnerystės susiformavimo priežastingumą Lietuvoje. Taigi, akivaizdu, kad auganti kreditavimo politikos bei turto vertintojų ir komercinių bankų bendradarbiavimo įtaka ekonomikos aktyvumui sulaukia vis daugiau dėmesio, todėl tai tik įrodo šio klausimo aktualumą bei detalesnio tyrimo poreikį.

2. BANKININKŲ IR TURTO VERTINTOJŲ BENDRADARBIAVIMO SUSIJUSIO SU KREDITAVIMU VERTINIMO TYRIMO METODOLOGIJA

Teorinėje darbo dalyje buvo atlikta kreditavimo politikos, turto vertinimo standartų apžvalga bei remiantis praktikų ir mokslininkų darbais išanalizuotas bendradarbiavimo tarp turto vertintojų ir bankininkų Lietuvoje klausimas. Užsienio bei lietuvių autorių (Casu et al. (2015), Rouse (2002), Valvonis (2006), Galinienė (2015) ir kitų) literatūros šaltinių, susijusių su bankinio sektoriaus rizikos valdymu ir turto vertintojų veiklos priežiūra, analizė atskleidė pastarųjų elementų svarbą šalies finansiniam sektoriui bei poveikį turto vertintojų ir komercinių bankų santykiams. Taigi, remiantis analitikų ir praktikų darbais, buvo padarytos išvados, kad turto vertintojų ir komercinių bankų santykiai atlieka labai svarbų vaidmenį rizikos valdyme bei yra susiję ir priklausomi nuo šalyje taikomos kreditavimo politikos. Anot daugelio mokslininkų, kredito rizikos valdymo procese labai svarbu užtikrinti gerą suteiktų paskolų portfelio kokybę, kuri glaudžiai siejasi su nepriklausomų nekilnojamojo turto vertintojų veiklos skaidrumu. Atsižvelgiant į mokslininkų padarytas išvadas bei siekiant įvertinti ir iširti, kokią įtaką turi bankų ir turto vertintojų vykdoma priežiūra šalies finansiniam stabilumui bei pastarųjų šalių tarpusavio santykiams Lietuvoje, buvo atliktas empirinis tyrimas. Šiuo empiriniu tyrimu buvo tikrinama **prielaida**: hipotekinių paskolų keliamo rizika bankinio sektoriaus stabilumui gali būti suvaldoma tik tikslingai pritaikius kreditavimo politiką ir vykdant nekilnojamojo turto vertintojų priežiūra bei išlaikant tvarius ir patikimus turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo santykius Lietuvoje.

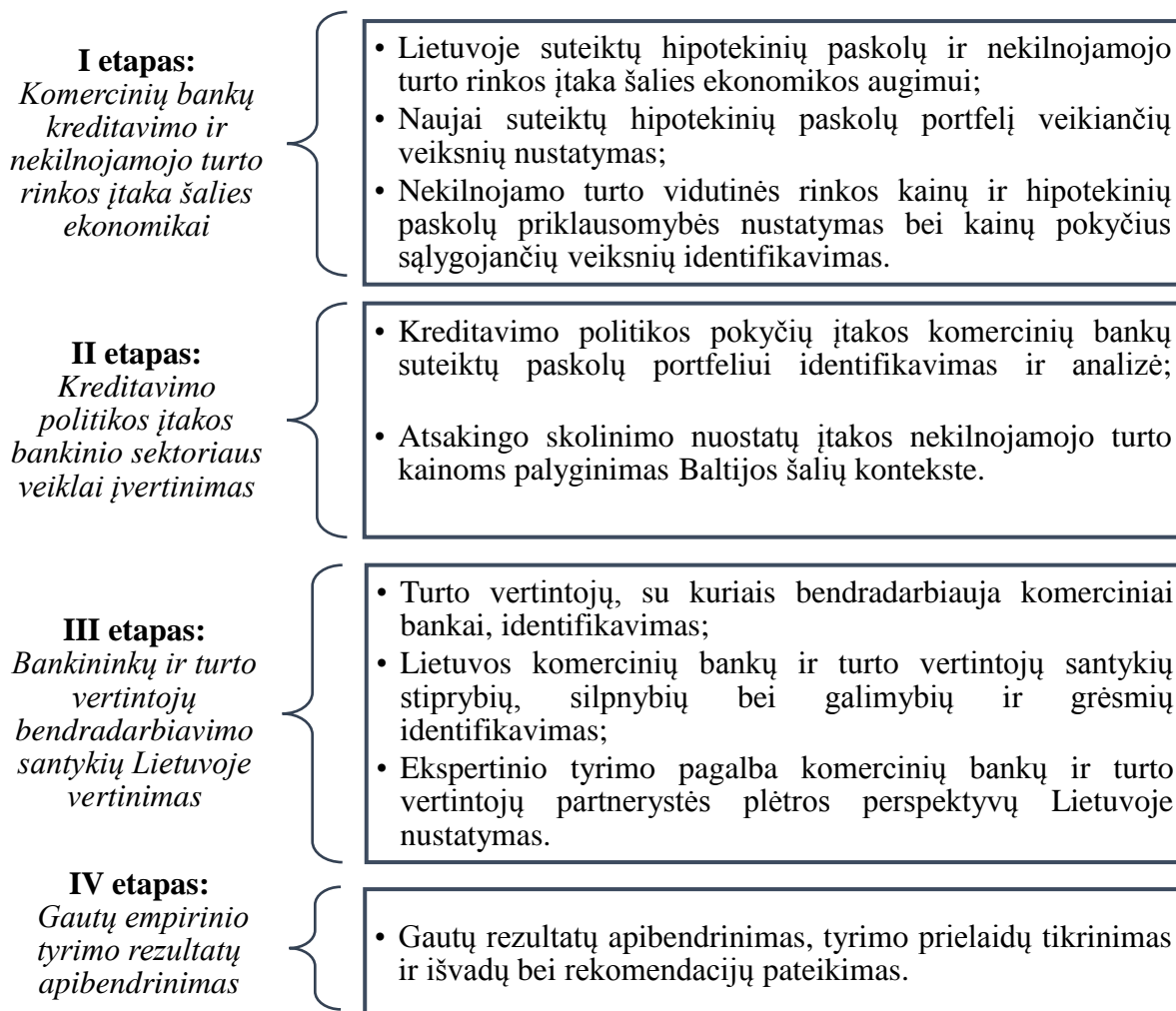
Tyrimo tikslas – įvertinti hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto ryšį bei nustatyti kreditavimo politikos įtaką turto vertintojų bei komercinių bankų santykiams Lietuvoje.

Tyrimo objektas – hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos bei su jomis susiję turto vertintojų ir komercinių bankų bendradarbiavimo santykiai Lietuvoje.

Siekiant sėkmingai įgyvendinti iškeltą tyrimo tikslą yra numatyti šie tyrimo **uždaviniai**:

1. Įvertinti hipotekinių paskolų ir įkeičiamo nekilnojamojo turto įtaką šalies ekonomikos augimui;
2. Atlikti koreliacinę - regresinę analizę, padėsiančią iširti hipotekinių kreditų ir nekilnojamojo turto kainų priklausomybę nuo išorinių veiksnių;
3. Įvertinti kreditavimo politikos pokyčių įtaką šalies kreditavimui bei palyginti kredito ir užstato santykio rodiklio poveikį nekilnojamojo turto rinkai Baltijos šalyse;

4. Išanalizuoti turto vertintojų ir bankininkų santykių dabartinę situaciją Lietuvoje;
5. Atlikti ekspertinį tyrimą, padėsiantį nustatyti bankininkų ir turto vertintojų santykių stipriąsias savybes, jų problematiką bei tobulintinas sritis;
6. Gautus tyrimo rezultatus apibendrinti bei pateikti išvadas ir rekomendacijas.



5 pav. Tyrimo etapai.

(sudaryta autorės)

Pirmame tyrimo etape atlikta dinaminė analizė apibūdina reiškinių raidą laiko atžvilgiu (Kasnauskienė, 2010). Taip įvertinama naujai suteiktų būsto paskolų Lietuvoje, šalies BVP augimo ir būsto kainų pokyčiai laike. Šiai dinaminei analizei atlikti naudojami 2007-2015 m. laikotarpio duomenys, kurių statistika pateikta Lietuvos banko suteiktų paskolų ir Lietuvos statistikos departamento duomenų bazėse. Siekiant iširti komercinių bankų ir nekilnojamojo turto rinkos įtaką šalies ekonomikai, buvo atlikta koreliacijos analizė, kuri parodo statistinį ryšį ir jo stiprumą tarp tiriamų kintamųjų. Dviejų kintamųjų koreliacijos ryšiui nustatyti, naudojama ši formulė (1) (Boguslauskas, 2008):

$$r = \frac{\overline{xy} - \bar{x} * \bar{y}}{\sqrt{\overline{x^2} - (\bar{x})^2} \sqrt{\overline{y^2} - (\bar{y})^2}} \quad (1);$$

\overline{xy} – tai suteiktų hipotekinių paskolų sumos ir NT vidutinės rinkos kainos sandaugos vidurkis;

\bar{x} – tai suteiktų hipotekinių paskolų sumos vidurkis;

\bar{y} – NT vidutinės rinkos kainos vidurkis;

$\overline{x^2}$ – suteiktų hipotekinių paskolų sumos kvadratų vidurkis;

$\overline{y^2}$ – NT vidutinės rinkos kainos kvadratų vidurkis.

Gautas rezultatas interpretuojamas, atsižvelgiant į jo dydį, nes koreliacijos koeficientas gali įgyti reikšmes nuo -1 (atvirkštinė priklausomybė) iki 1 (tiesioginė priklausomybė) (žr. 1 lentelė).

1 lentelė. Koreliacijos koeficientų reikšmės ir veiksnių priklausomybė.

Koreliacijos koeficientas (neigiamas)	Veiksnių priklausomybė	Koreliacijos koeficientas (teigiamas)
0,00	nėra	0,00
-0,19 – -0,01	labai silpnas	0,01 – 0,19
-0,39 - -0,20	silpnas	0,20 – 0,39
-0,69 - -0,40	vidutinis	0,40 – 0,69
-0,89 - -0,7	stiprus	0,70 – 0,89
-0,99 - -0,90	labai stiprus	0,90 – 0,99
-1,00	visiškas tikslus	1,00

(sudaryta autorės, remiantis Kasnauskienė, 2010)

Nustačius kintamųjų ryšį, svarbu nustatyti, kokie išoriniai veiksniai daro didžiausią įtaką komercinių bankų paskolų portfelio ir įkeistų nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams. Tam atlikti naudojama regresinė analizė, padėsianti nustatyti statistinę priklausomybę nuo pasirinktų veiksnių. Tiriant Lietuvos komercinių bankų būsto paskolų priklausomybę, buvo pasirinkta analizuoti veiksniai, remiantis užsienio ir lietuvių analitikų bei praktikų (Binkienės, Lakštutienės ir kt. (2012), Albuлесcu (2009) ir kitų) atliktais paskolų portfelio pokyčių kitimo priklausomybės tyrimais. Lietuvos būsto paskolų portfelio regresiniam modeliui sudaryti buvo įtraukti šie veiksniai: būsto kainų indekso pokytis, užimtumo lygis, svertinis vartotojų kainų indeksas (SVKI),

naujai suteiktų paskolų vidutinė metinė palūkanų norma, ir, remiantis Vartotojų nuomonių tyrimu, esamos namų ūkių finansinės padėties įvertinimas bei ketinimo pirkti ar statyti namą rodikliai.

Remiantis užsienio bei lietuvių mokslininkų padarytomis išvadomis, kad nekilnojamasis turtas yra labai svarbus paskolų rizikos valdymo ir geros kokybės užtikrinimo elementas, buvo atlikta nekilnojamojo turto kainų įtakos Lietuvos komercinių bankų paskolų portfeliui nustatymui pasitelkiamas *Granger priežastingumo testas*. Nustačius priklausomybę, taip pat dominantis ir plačiai analizuojamas daugelio mokslininkų klausimas yra nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčius nulemiantys veiksniai. Prieš pasirenkant kintamuosius, buvo atsižvelgta į Tupėnaitės ir kt. (2009) atliktą veiksnių įtakos nekilnojamojo turto kainų pokyčiams analizę, todėl analizuojant nekilnojamojo turto vidutinės kv. m. rinkos kainos priklausomybę buvo pasirinkta analizuoti šiuos veiksniai: naujai suteiktų būsto paskolų suma, užimtumo lygis, proc., statybų sąnaudų indekso (SSKI) kainų pokytis palyginti su praėjusiu laikotarpiu, vidutinis mėnesinis NETO darbo užmokestis, nuolatinis gyventojų skaičius, asmenys, pardavimo sandorių skaičius, vnt.

Atliekant regresijos analizę, pašalinami statistiškai nereikšmingi veiksniai, kurių pasikliautinas indeksas p-value mažesnis nei 0,05. Pašalinus nereikšmingus veiksniai buvo gautas regresinis modelis patikrinamas Durbin Watson ir Fisher testais. Durbin Watson testu apskaičiuojama, ar paklaidos autokoreliuoja. Jam atlikti apskaičiuojama DW statistika (žr. 3 formulę) (Martišius, 2013):

$$DW = \frac{\sum_{i=2}^n (e_i - e_{i-1})}{\sum_{i=2}^n e_i^2}, \quad (2);$$

Apskaičiavus DW statistiką, taip pat svarbu nustatyti kritines reikšmes d_U ir d_L . Jei gauta DW statistika patenka į intervalą: $d_U \leq DW \leq 4 - d_U$, tuomet autokoreliacijos tarp paklaidų nėra, jei $DW \leq d_L$, tuomet yra teigiama autokoreliacijos tarp paklaidų ir neigiama autokoreliacija tada, kai $DW \geq 4 - d_L$. Tuo tarpu Fisher testas atskleidžia regresinio modelio sisteminės dalies teisingumą ir tai apskaičiuojama naudojantis šia formule (žr. 4 formulę) (Martišius, 2013):

$$F_{k,n-k-1} = \frac{\sum (\hat{y}_i - \bar{y})^2 / (k)}{\sum (y_i - \hat{y}_i)^2 / (n-k-1)} = \frac{ESS/k}{RSS/(n-k-1)} \quad (3);$$

Apskaičiavus F rodiklį pagal 4 formulę, jis palyginamas su F-kritine reikšme ir jei $F_{apskaičiuota} > F_{kritinė reikšmė}$, tuomet regresinis modelis yra reikšmingas.

Taigi, nustačius nekilnojamojo turto kainų ir paskolų priklausomybę ir jų pokyčius sąlygojančius išorinius ekonominius veiksniai. Remiantis gautais tyrimo rezultatais, pereita prie

antrojo tyrimo etapo, kuriame siekiama nustatyti kokius būdu suvaldyti nekilnojamojo turto kainų ir pačių paskolų pokyčių keliamą riziką.

Antrame tyrimo etape analizuojami Lietuvos kreditavimo politikos įtaka šalies komercinių bankų paskolų portfelio augimui ir kokybei bei nekilnojamojo turto kainoms. Remiantis teorinėje darbo dalyje atlikta literatūros šaltinių bei kreditavimo politikos keliamų reikalavimų apžvalga, buvo analizuojama kaip kintanti kreditavimo politika, t. y., griežtėjantys skolinimo nuostatai ir standartai paveikia Lietuvos komercinių bankų skolinimo raidą. Tyrimui atlikti buvo pasirinkta analizuoti nuo 2007 m. kreditavimui keliamų reikalavimų ir standartų pokyčius Lietuvoje. Išanalizavus kreditavimo politikos pokyčių įtaką, taip pat svarbu iširti, kokį kreditavimo politikos reikalavimas įkeičiamam turtui daro įtaką nekilnojamojo turto kainoms. Siekiant tai iširti, pasirinkta analizuoti kredito sumos ir įkeičiamo turto vertės santykio įtaką būsto kainų pokyčiams Lietuvoje ir Baltijos šalyse. Atlikto lyginamosios analizės pagalba siekiama iširti, kokios Baltijos valstybės taikoma kreditavimo politika yra tiksliausia. Taigi, nustatius kreditavimo politikos daromą poveikį, taip pat svarbu toliau analizuoti tiek kreditavimo tiek nekilnojamojo turto rinkos dalyvių – bankininkų ir turto vertintojų – bendradarbiavimo santykius Lietuvoje.

Trečiajame tyrimo etape, remiantis Lietuvos kredito institucijose pateikiamų priimtinių turto vertintojų sąrašu bei Lietuvos turto vertintojų asociacijos pateiktais duomenimis apie bendroves vykdančias vertinimo veiklą Lietuvoje, buvo identifikuotos turto vertinimo įmonės, su kuriomis bendradarbiauja Lietuvos komerciniai bankai, taip pat nustatyta jų užimama rinkos dalis nekilnojamojo turto vertinimo rinkoje. Siekiant nustatyti turto vertintojų ir bankininkų darbinių santykių susiformavimo Lietuvoje priežastingumą bei identifikuoti jų partnerystės stipriąsias ir silpnąsias sritis, buvo atliktas ekspertinis komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių atstovų nuomonių tyrimas. Tyrimo metu komercinių bankų atstovams, kurie tiesiogiai dirba su turto vertinimo įmonėmis, buvo pateikti 7 klausimai susiję su partnerystės užmezgimu su turto vertinimo įmonėmis bei turto vertintojų atliekamų paslaugų kokybe. Tuo tarpu turto vertinimo įmonių atstovams buvo pateikti 9 klausimai apie jų bendradarbiavimo santykius su komerciniais bankais, esamą konkurenciją, nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų tiekimo kokybę bei jų veiklą trikdančius veiksnius. Šiuo tyrimu siekiama nustatyti, kokias problemas bei stipriąsias puses Lietuvoje išvelgia patys rinkos dalyviai.

Ekspertinio tyrimo dėka nustatoma turto vertintojų ir bankininkų probleminės sritys ir plėtos galimybės, todėl remiantis komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių atstovų nuomonėmis, atlikta SSGG (stiprybių, silpnų, galimybių ir grėsmių) analizė. Ši analizė patvirtino keliamą prielaidą

apie turto vertintojų ir bankininkų santykių įtaką ir svarbą Lietuvos bankinio sektoriaus suteikiamų hipotekinių paskolų portfelio kokybei bei atskleidė turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų santykių trūkumus, kuriuos privaloma taisyti, siekiant efektyvaus tarpusavio bendradarbiavimo. Ekspertinio tyrimo dėka identifikuojamos turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo plėtros perspektyvos Lietuvoje.

Ketvirtajame tyrimo etape atsižvelgus į gautus rezultatus, padarytos išvados bei pasiūlytos rekomendacijos turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo gerinimui Lietuvoje.

3. HIPOTEKINIŲ PASKOLŲ IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ĮTAKOS TURTO VERTINTOJŲ IR BANKININKŲ BENDRADARBIAVIMO SANTYKIAMS ANALIZĖ

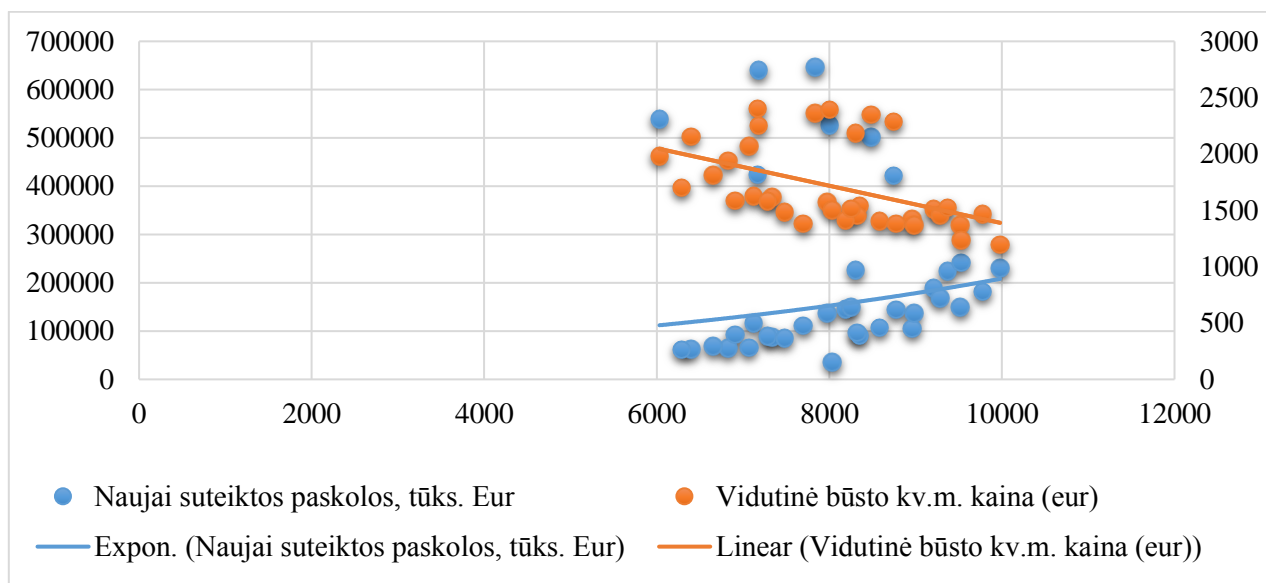
3.1. Hipotekinių paskolų portfelio ir nekilnojamojo turto rinkos priklausomybės bei įtakos šalies ekonomikai įvertinimas

3.1.1. Hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčių įtakos šalies ekonomikai analizė

Komerciniai bankai kreditavimo būdu perskirstydami laisvas lėšas ir taip atlikdami finansų rinkoje tarpininkavimo funkciją, atlieka svarbų vaidmenį skatinant šalies ekonomikos augimą. Dėl šios priežasties, labai svarbu suvaldyti kredito riziką bei užtikrinti paskolų portfelio kokybę. Remiantis pateikiama suteiktų paskolų Lietuvoje statistika, matyti, kad suteiktų paskolų portfelyje didžiausią dalį sudaro paskolos, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, kitaip dar vadinamos hipotekinėmis paskolomis. Lietuvos komercinių bankų suteikiamas hipotekines paskolas galima išskirstyti į 2 tipus: būsto paskolas fiziniams asmenims ir paskolos juridiniams asmenims, įkeičiant nekilnojamąjį turtą. Iš tiesų didžiausią riziką ir grėsmę patirti nuostolius sukelia suteiktos didelės paskolos verslo subjektams, įkeitus komercinį turtą, tačiau šių duomenų statistika nėra teikiama. Tuo tarpu būsto paskolos, nors kelia mažesnę grėsmę patirti didelius nuostolius dėl skolininkų nemokumo, tačiau taip pat turi didelę reikšmę bankinio sektoriaus veiklai. Be to, atsižvelgiant į tai, kad Lietuvoje prieinami statistiniai duomenys tik suteiktų būsto paskolų, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, todėl šioje darbo dalyje analizuojama būsto paskolų statistiniai duomenys Lietuvoje, siekiant iširti hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos priklausomybę ir tuo pačiu bankų ir nekilnojamąjį turtą vertinančių įmonių santykius ir žinoma jų svarbą šalies ekonomikai.

Atlikta užsienio bei lietuvių autorių mokslinės literatūros analizės atskleidė komercinių bankų suteiktų paskolų portfelio ir kaip užtikrinimo priemonė įkeisto nekilnojamojo turto rinkos sąlygų pokyčių reikšmingą įtaką ekonomikos augimui, kuri atspindi bendrasis vidaus produktas (BVP). Siekiant iširti hipotekinių (būsto) paskolų ir nekilnojamojo turto kainų įtaką Lietuvos ekonomikos augimui, buvo nustatyta pastarųjų kintamųjų ryšys su BVP. Šis ryšys atvaizduotas sklaidos diagramoje (žr. 6 pav.). Remiantis sklaidos diagrama tarp būsto paskolų portfelio ir šalies BVP bei vidutinės 1 kv. m. būsto kainos ir BVP, matyti, kad pastarieji nepriklausomi kintamieji

(paskolos ir nekilnojamojo turto kainos) daro įtaką šalies ekonominiam aktyvumui: paskolų ir šalies BVP nustatyta eksponentinio tipo priklausomybė, o vidutinės kv. m. kainos ir BVP - tiesinio tipo priklausomybė.

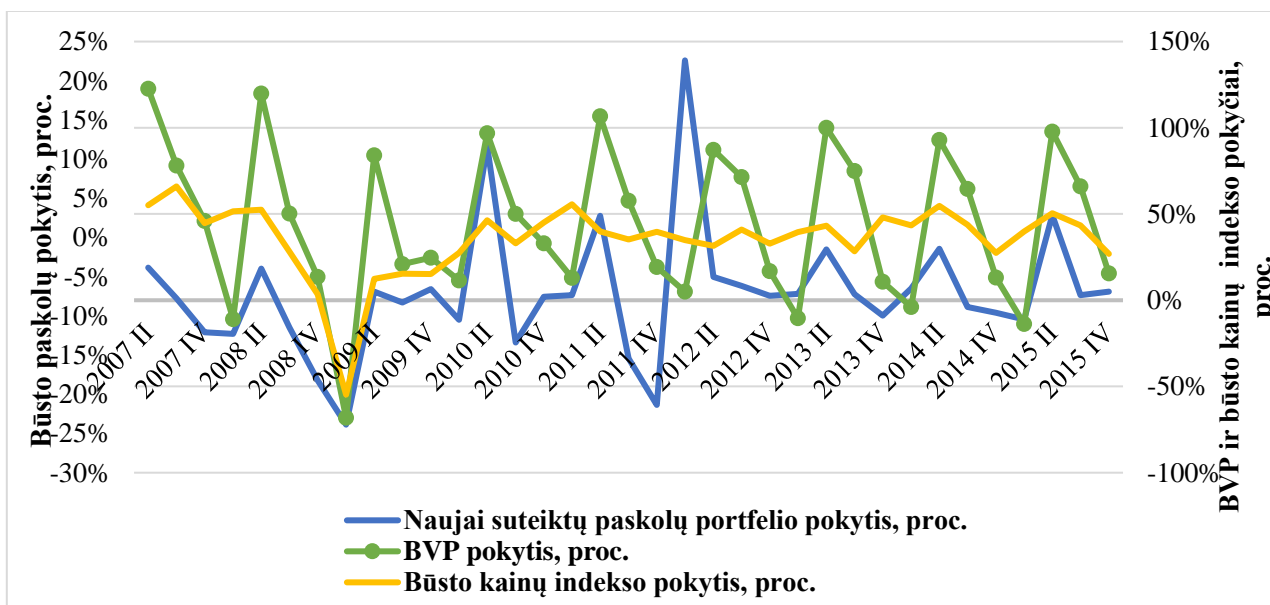


6 pav. Sklaidos diagrama tarp suteiktų būsto paskolų portfelio ir šalies BVP bei vidutinės kv. m. būsto kainos ir BVP

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamento ir Lietuvos banko asociacijos pateiktais duomenimis)

Nors sklaidos diagrama atskleidė paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos priklausomybę su šalies ekonominiu aktyvumu, tačiau siekiant iširti, kokio stiprumo ryšys yra tarp pasirinktų kintamųjų buvo atlikta koreliacinė analizė. Atlikus koreliacijos skaičiavimus, buvo gautas 0,58 koeficientas, tiriant ryšį tarp būsto paskolų ir šalies BVP. Toks rezultatas atskleidžia, tiesinį vidutiniškai stiprų ryšį tarp šių kintamųjų, o vidutinės 1 kv. m. būsto kainos ir šalies BVP koreliacijos koeficientas siekia 0,64, kuris rodo taip pat vidutiniškai stiprų ryšį tarp analizuojamų kintamųjų (žr. 1 priede). Remiantis koreliacijos analizės rezultatais, galima daryti išvadą, kad suteikiamų būsto paskolų portfelio kokybė bei būsto rinka, kuri turi įtakos paskolų kokybei Lietuvoje, glaudžiai susijusi su šalies ekonomikos augimu ir daro įtaką ekonominiam aktyvumui, kuris pasireiškia bendrojo šalies produkto augimu ar smukimu. Tokią priklausomybę ir tarptautiniu mastu analizavo ECB. Šiame tyrime ECB skyrė didesnę dėmesį Europos valstybių (Austrijos, Belgijos, Suomijos, Portugalijos ir Graikijos) komercinių bankų suteiktų hipotekinių paskolų portfelio ir šalies bendrojo vidaus produkto t+1 laikotarpiu ryšio ir priklausomybės nustatymui (ECB, 2010). Tyrimo rezultatai parodė, kad spartus hipotekinių paskolų portfelio augimas daro

didelę įtaką šalies ekonominiam aktyvumui ateityje, todėl remiantis paskolų plėtros tendencijomis galima prognozuoti šalies BVP kitimą. Tokie tyrimo rezultatai patvirtino hipotezę, kad vykdoma finansavimo politika daro reikšmingą įtaką ūkio subjektų ekonominiam aktyvumui. Taigi tokius ECB tyrimo rezultatus galima pritaikyti ir Lietuvos situacijai, bei, remiantis prieš tai atlikta mokslinių darbų analize, yra žinoma, jog paskolų portfelio plėtra taip pat paveikia ir visą nekilnojamojo turto rinką, kuri, kaip parodė koreliacijos analizė, turi reikšmingą poveikį Lietuvos ekonomikos plėtrai. Taigi, toks Lietuvos būsto paskolų ir būsto kainų priklausomybės ryšys su šalies BVP yra pastebimas ir apžvelgiant naujai suteiktų hipotekinių paskolų portfelio, būsto kainų indekso ir šalies bendrojo vidaus produkto kitimo dinamiką 2007-2015 m. (žr. 7 pav.).



7 pav. Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio, būsto kainų indekso ir šalies BVP pokyčių dinamika 2007-2015 m.

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamento ir Lietuvos banko asociacijos pateiktais duomenimis)

Lietuvoje naujai suteiktų būsto paskolų bei pačių būsto rinkos kainų ir šalies BVP kitimo dinamika 2007-2015 m. labai panaši, atspindinti tarpusavio kitimo priklausomybę. Analizuojamo laikotarpio pradžioje, galima matyti, kad, plečiantis būsto paskolų portfeliui taip pat pastarasis darė įtaką būsto kainoms, kurios rinkoje išliko aukštos, o toks augimas bankinio sektoriaus finansavimo paslaugų atžvilgiu bei paklausos augimas nekilnojamojo turto rinkoje prisidėjo prie spartaus šalies BVP augimo, kuris 2008 m. pr. siekė 20 proc. Vis dėlto, informacijos sklaida pasauliniu mastu apie šalies ekonomikos perkaitimą bei artėjančią finansų krizę paveikė Lietuvą: naujai suteikiamų paskolų portfelis traukėsi, būstų rinkoje įsivyravo sąstingis ir paklausa mažėjo bei kainos krito.

Ekonominės krizės metu, naujai suteikiamų būsto paskolų portfelis Lietuvoje susitraukė net 72 proc., tai prisidėjo prie nekilnojamojo turto rinkos ir būsto kainų kritimo 20 proc. Toks spartus naujai suteiktų paskolų portfelio mažėjimas bei blogėjanti situacija užsienio šalyse neigiamai paveikė šalies ekonominį aktyvumą ir šalies BVP augimas sumažėjo 23 proc. Svarbu atkreipti dėmesį, kad dėl vidutiniškai stipraus ryšio tarp šalies BVP ir hipotekinių paskolų bei šių dviejų kintamųjų ryšio su nekilnojamojo turto kainomis, jie taip pat daro stiprų poveikį vienas kitam. Tai patvirtina ir 3 paveiksle atvaizduoti duomenys, kuriais remiantis galima matyti, kad didžiąją analizuojamo laikotarpio dalį, sumažėjęs šalies ekonominis efektyvumas (mažėjantis BVP) dar labiau paskatina ir taip besitraukiantį naujų suteikiamų paskolų portfelio mažėjimą, kas savo ruožtu sukelia neigiamą efektą nekilnojamojo turto rinkai. Tokia rinkos situacija susiformuoja dėl to, kad sulėtėjęs ekonomikos augimas lemia ir prastesnes gyventojų finansines galimybes. Būtent tokia situacija Lietuvoje susiformavo ekonominės krizės metais: skolininkai negalėjo padengti turimų įsiskolinimų, todėl komerciniai bankai pradėjo formuoti specialiuosius atidėjinius negrąžintinoms paskoloms. Tokie veiksmai padėjo komerciniams bankams sumažinti iškilusią riziką, tačiau tai sukėlė Lietuvos bankiniam sektoriui didelius nuostolius bei laisvų išteklių ilgalaikėms paskoloms teikti sumažėjimą. Tai darė neigiamą įtaką finansavimo plėtrai.

Analizuojant Lietuvos rinkos situaciją po išgyventos finansų krizės, atkreiptinas dėmesys į tai, kad nekilnojamojo turto kainų kitimas buvo labai nežymus, naujai suteikiamų hipotekinių paskolų augimas, taip pat buvo išlaikomas pakankamai stabiliai, tačiau šalies ekonomikos augimo svyravimai išsiskyrė intensyvumu. Atsigavimo laikotarpiu, naujai suteiktų būsto paskolų staigus augimas pastebimas 2012 m. I ketv. Jų augimas siekė net 139,09 proc. (žr. 2 priede). Tokį augimą nulėmė sumažėjusios skolinimosi palūkanų normos bei žemos nekilnojamojo turto kainos (vidutinė I kv. m. būsto kaina siekė apie 1400 eur.). Šis būsto kreditavimo paslaugų paklausos padidėjimas paskatino ir šalies BVP augimą 2012 m. II ketv., kuris išaugo 13,47 proc., palyginus su praėjusių metų ketvirčiu. Tokia situacija atskleidžia, kad kartais finansavimo plėtros teigiama įtaka ekonomikos augimui pasireiškia tik ateityje. Tai patvirtina prieš tai minėtus ECB atliktus tyrimus. Vis dėlto, tokie staigūs paskolų augimo bei mažėjimo tempai kelia disbalansą finansų sektoriuje, paveikdami šalies ekonominį aktyvumą trumpuoju laikotarpiu, kuris suformuoja šalies gyventojams klaidingus lūkesčius. Dažnu atveju gyventojai suformuoja klaidingus lūkesčius dėl nekilnojamojo turto kainų augimo, kas skatina jų susidomėjimą, o tai lemia paklausos augimą ir nestabilias kainas nekilnojamojo turto rinkoje, kas taip pat turi įtakos BVP pokyčiams. Būtent tokia nekilnojamojo turto rinkoje susiformavusi situacija lėmė būsto kainų didesnius pokyčius nuo 2014 m. vidurio, kas skatino BVP pokyčius. Taigi, siekiant pastovaus ir stabilaus BVP augimo, labai

svarbu išlaikyti stabilumą komercinių bankų hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkoje. Dėl šios priežasties, buvo pradėta reguliuoti hipotekinių paskolų pasiūlą, griežtinant kreditavimo bei finansavimo politiką, siekiant suvaldyti ne tik kylančią kredito riziką, bet taip pat nesukelti kainų šoko nekilnojamojo turto ir tokiu būdu palaikyti stabilų, o ne intensyvų šalies bendrojo vidaus produkto kitimą. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad šie analizuojami kintamieji yra priklausomi ne tik vienas nuo kito, bet taip pat jų kitimui daro didelę įtaką išoriniai ekonominiai, socialiniai bei politiniai veiksniai, todėl siekiant užtikrinti stabilumą bankiniame sektoriuje ir tuo pačiu stabiliai augančią šalies ekonomiką, svarbu laiku identifikuoti makroekonominių rodiklius, darančius įtaką hipotekinių paskolų portfelio kokybei.

3.1.2. Komercinių bankų finansavimo plėtrą lemiančių veiksnių koreliacinė - regresinė analizė

Atlikta lyginamoji bei koreliacijos analizė atskleidė ilgalaikių, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, paskolų vaidmenį šalies ekonomiam aktyvumui. Šios analizės rezultatai bei mokslininkų darbuose pateiktos išvados parodė, kad, norint išlaikyti stabiliai augančią ekonomiką, labai svarbu iširti, kokie veiksniai daro didžiausią įtaką būsto paskolų paklausai ir pasiūlai. Šių veiksnių nustatymui pasitelkiamas koreliacijos – regresijos modelis.

Regresijos modelis buvo sudarytas, remiantis lietuvių bei užsienio autorių darbais, tokių kaip Kavkler et al. (2011) bei Vasquez et al. (2012), analizavusių veiksnius, nulemiančius hipotekinių paskolų portfelio pokyčius. Remiantis minimų autorių tyrimo išvadomis bei siekiant sudaryto regresinio modelio pagalba iširti, kas daro įtaką būsto paskolų portfelio kitimui, į regresinį modelį buvo įtraukti štai šie veiksniai (žr. 3 priede):

- 1) būsto kainų pokytis, proc. (x_1);
- 2) užimtumo lygis, proc. (x_2);
- 3) svertinis vartotojų kainų indeksas, proc. (x_3);
- 4) naujai suteiktų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc. (x_4);
- 5) esamos namų ūkių finansinės padėties įvertinimas (balansas), proc. (x_5);
- 6) vartotojų ketinimo pirkti, statyti namą ar butą per artimiausius 12 mėn. (balansas), proc. (x_6).

Pasirinkus nurodytus veiksnius, buvo atlikta koreliacijos analizė, kuri parodė, kad tarp pasirinktų veiksnių nėra multikolinearumo, todėl visi veiksniai buvo įtraukti į regresinį modelį (žr. 4 priede). Vis dėlto, atliekant regresinę analizę, paaiškėjo, kad keletas veiksnių yra statistiškai nereikšmingi

Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio kitimui. Dėl šios priežasties, veiksniai (svertinis vartotojų kainų indeksas, proc. (x_3) ir esamos namų ūkių finansinės padėties įvertinimas (balansas), proc. (x_5)), kurių p -vertė buvo didesnė nei 0,05, buvo pašalinti iš regresijos lygties *backward* metodu (žr. 5 ir 6 priedus). Atlikus šiuos žingsnius, buvo gauta daugianarė regresijos lygtis (žr. 7 priede):

$$Y = -5,73 + 289,85 x_1 + 22\,431,31 x_2 - 810,8 x_4 + 762,53 x_6 + e. \quad (4);$$

Šios regresinės lygties standartinis nuokrypis yra 0,83. Tai rodo, kad šis regresinis modelis apibūdina 83 proc. Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų hipotekinių paskolų portfelio kitimo priežastingumą nuo analizuotų ekonominių veiksnių. Vis dėlto, sudarytas regresinis modelis yra laikomas patikimu ir teisingu tik tuomet, kai yra reikšmingos lygties sisteminė ir atsitiktinė (kintamojo paklaidos nepasižymi autokoreliacija) dalys. Siekiant įsitikinti gautos lygties sisteminės dalies statistiniu reikšmingumu buvo atliktas Fišerio testas ir apskaičiuota F statistika ($F= 37,84$) bei rasta teorinė jos reikšmė, kuri lygi 2,68. Atsižvelgiant į tai, kad apskaičiuota F statistika yra didesnė nei teorinė F skirstinio reikšmė ($37,84 > 2,68$), galima daryti išvadą, kad apskaičiuota daugianarė regresijos lygtis su 95 proc. pasiklovimo lygmeniu yra statistiškai reikšminga (žr. 8 priede). Be to, kadangi regresinis modelis laikomas patikimu ir adekvačiu tik kai ir tarp paklaidų nėra autokoreliacijos, todėl pasitelkus *Durbin-Watson* testu buvo išanalizuota ar paklaidos yra atsitiktinis nuo nieko nepriklausomas dydis. Apskaičiuotas rodiklis $DW = 1,67$ pateko į intervalą tarp $dU=1,65$ ir $4-dU=2,34$) (žr. 9 priede). Šie *Durbin-Watson* testo rezultatai įrodė gautos regresijos lygties atsitiktinės dalies reikšmingumą.

Remiantis gautais rezultatais, galima daryti išvadą, kad gauta Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio, tūkst. eur. (Y) priklausomybės nuo makroekonominių rodiklių regresijos lygtis yra reikšminga ir tinkama rezultatų interpretavimui (žr. 4 lygtį). Sudarytas regresinis modelis, rodo, kad komercinių bankų finansavimo strategijai turi įtakos kiti, į regresinį modelį neįtraukti, veiksniai. Tai atspindi laisvasis narys, kuris reiškia, kad pasirinktiems veiksniams išlikus stabiliems, naujai suteiktų būsto paskolų portfelis vidutiniškai mažėtų 5,73 tūkst. eurų dėl kitų jam jį veikiančių veiksnių. Tokį mažėjimą gali lemti griežtinama kreditavimo politika, vykstantys geopolitiniai nesutarimai, pasitikėjimo stoka šalies ekonomine ir nekilnojamo turto rinkos situacija bei kiti veiksniai. Kitas, statistiškai reikšmingas veiksnys yra būsto kainų indekso pokytis (x_1), kuriam padidėjus 1 proc., šalies naujai suteiktų būsto paskolų portfelis išaugtų 289,85 tūkst. eur. Tokį augimą galima paaiškinti tuo, kad augančios būsto kainos gali sukelti vartotojų lūkesčius dėl nekilnojamojo turto kainų augimo ateityje. Būtent tokia susiformavusi

rinkos situacija sukelia spekuliantų susidomėjimą, kurie suinteresuoti investuoti laisvas lėšas į būsto rinką ir taip sukelia jos paklausą, dėl kurios būsto kainos ima dar sparčiau augti. Vis dėlto, įkeičiamo turto spartus kainų augimas kelia didelę riziką bankinio sektoriaus stabilumui, nes įkeičiamo turto rinkos vertė būna neadekvati tikrajai turto vertei, esant stabilios ekonomikos sąlygomis. Tokią situaciją atskleidė patirtas nekilnojamojo turto kainų burbulo sprongimas, kuris sukėlė finansų krizę ir disbalansą bankiniame sektoriuje. Dar vienas makroekonominis veiksnys, darantis įtaką Lietuvos komercinių bankų naujai suteikiamų hipotekinių paskolų portfelio augimui, yra vidutinės suteiktų naujų būsto paskolų palūkanų normos pokytis (x_2). Šis rodiklis daro didelę įtaką ilgalaikių hipotekinių kreditų paklausai, todėl vidutinei paskolų palūkanų normai išaugus 1 proc., paklausa būsto paskoloms sumažėja ir tai gali lemti naujai suteiktų būsto paskolų portfelio sumažėjimą net 810,80 tūkst. eur. Palūkanų normos pasikeitimo poveikį šalies būsto paskolų portfeliui Lietuvoje atskleidė 2012 m. situacija, kuomet tarpbankinės palūkanų normos sumažėjimas padidino komercinių bankų kreditavimo paslaugų pasiūlą, todėl bankai, siekdami padidinti paklausą jų teikiamoms paskoloms, sumažino palūkanų normas šalies gyventojams. Tokia susiformavusi rinkos situacija sudarė palankias sąlygas finansavimo plėtrai Lietuvoje ir tai lėmė, kad tais metais buvo didžiausias paskolų portfelio augimas po patirtos finansų krizės. Vis dėlto, gautas regresinis modelis parodė, kad Lietuvos komercinių bankų finansavimo plėtrą gali paveikti ne tik ekonominiai, bet ir socialiniai veiksniai bei susiformavę vartotojų lūkesčiai. Atsižvelgiant į gautus regresinės analizės rezultatus, galima matyti, kad šalies užimtumo lygis taip pat daro reikšmingą įtaką būsto paskolų portfelio kitimui. Šiam rodikliui išaugus 1 proc., naujai suteikiamų būsto paskolų portfelis padidėtų 2431,31 tūkst. eurų. Šalies užimtumo lygio padidėjimas rodo, kad didesnė dalis gyventojų gauna pastovias pajamas, o tai jiems suteikia galimybę kreiptis į banką dėl finansavimo, norint įsigyti nekilnojamąjį turtą. Visa tai skatina būsto paskolų portfelio paklausos augimą. Be to, teigiamą poveikį būsto paskolų portfeliui taip pat daro susiformavę vartotojų lūkesčiai įsigyti butą ar namą per artimiausius 12 mėn. Šio rodiklio padidėjimas rodo, kad didesnė dalis šalies gyventojų ketina įsigyti būstą per artimiausius 12 mėn., o tai skatina būsto įsigijimo rinkos paklausos augimą. Tad, gyventojų skaičiaus, ketinančių įsigyti būstą, padidėjimas 1 proc., paskatintų paskolų portfelio išaugimą 762,53 tūkst. eurų. Remiantis regresinės analizės gautais rezultatais bei atsižvelgiant į statistiškai nereikšmingus ir pašalintus veiksnius Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfeliui, galima daryti išvadą, kad gyventojai, norintys gauti finansavimą būsto įsigijimui bei patekti į būstą perkančiųjų rinką, dažnai neįvertina savo finansinės padėties bei ne itin didelį dėmesį skiria tokiam ekonominiam rodikliui kaip svertinis vartotojų kainų indeksas, tačiau tokie veiksniai kaip nekilnojamojo turto

kainų pokyčiai bei finansavimo sąlygų lankstumas (palūkanų norma, kredito terminas) atlieka svarbų vaidmenį, priimant sprendimą dėl finansavimo įsigyti būstą.

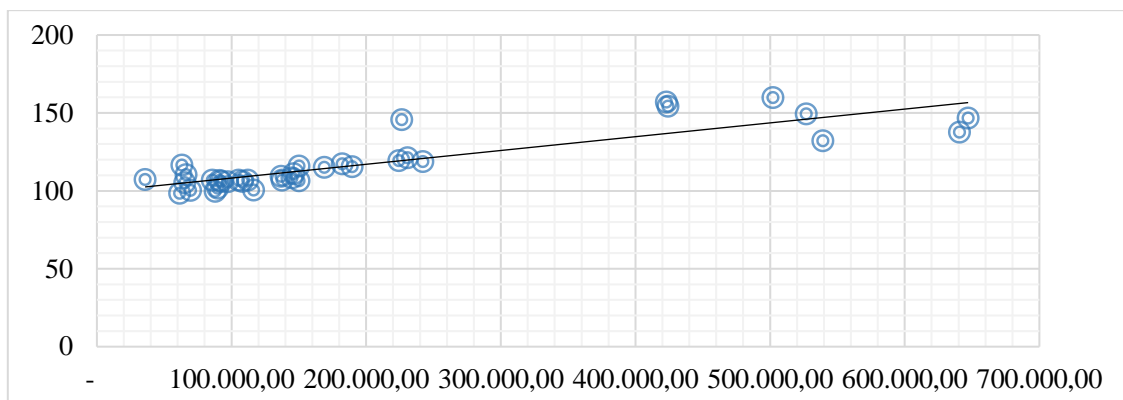
Taigi, regresinis modelis atskleidė, kad Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio kitimas yra priklausomas nuo tokių veiksnių kaip būsto kainų pokyčiai, taikomos paskolos palūkanų norma, šalies užimtumo lygis bei gyventojų lūkesčiai įsigyti būstą. Siekiant išlaikyti stabilumą bankinio sektoriaus finansavimo rinkoje ir nesukelti ekonomikos šoko, labai svarbu atkreipti dėmesį į visų minėtų reikšmingų veiksnių pokyčius, tačiau tai įgyvendinti yra sudėtinga, nes sunku prognozuoti ir numatyti hipotekinių paskolų paklausos ir pasiūlos pokyčius. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad nepaisant problematiško veiksnių, darančių įtaką hipotekinių paskolų plėtrai, prognozavimo, viena iš svarbiausių šio tipo paskolos savybių yra tai, kad jo keliamą riziką mažinanti priemonė yra įkeistas nekilnojamas turtas. Dėl šios priežasties, siekiant suvaldyti hipotekinių paskolų rizikingumą, labai svarbu nustatyti, kokie veiksniai daro didžiausią poveikį įkeisto nekilnojamojo turto rinkos vertės pokyčiams bei kokie prevenciniai veiksmai padėtų užtikrinti įkeisto turto likvidumą ir išlaikyti stabiliai veikiančią bankinį sektorių.

3.1.3. Nekilnojamojo turto kainas sąlygojančių veiksnių ir jų ryšio su paskolų portfelio kokybe įvertinimas koreliacinės – regresinės analizės metodu

Nekilnojamojo turto rinkos kainų kintamumo reikšmingą įtaką bankinio sektoriaus stabilumui ir šalies ekonominei situacijai atskleidė literatūros šaltinių analizė bei patirta finansų krizė, kurios metu staigus nekilnojamojo turto rinkos vertės smukimas sukėlė nestabilumą šalies bankiniame sektoriuje, nes Bankui įkeistų turtų rinkos vertė buvo sumažėjusi ir nepakankama padengti įsiskolinimus. Reikšmingą būsto kainų pokyčių įtaką finansavimo plėtrai taip pat atskleidė prieš tai atlikta lyginamoji analizė bei sudarytas regresinis modelis. Gauti rezultatai parodė, kad spartus nekilnojamojo turto kainų augimas kelia sistemine riziką finansų sektoriui, todėl vienas iš elementų, siekiant užtikrinti stabiliai veikiančią bankinį sektorių, yra nekilnojamojo turto rinkos kainų stabilumas.

Analizuojant Lietuvos būsto kainų kintamumo dinamiką bei priklausomybę nuo išorinių veiksnių, taip pat buvo išanalizuoti užsienio mokslininkų Kiyotaki (2007), Piskorski et al. (2008) bei Kahn A. (2008) darbai. Šie autoriai analizavo būsto kainų priklausomybę nuo ekonominių veiksnių ir viena pagrindinė atliktų tyrimų išvada buvo ta, kad komercinių bankų vykdoma finansavimo plėtra yra vienas pagrindinių veiksnių sukėlusius nekilnojamojo turto paklausą ir kainų burbulą. Atsižvelgiant į tokias užsienio autorių pateiktas tyrimų išvadas bei analizuojant pastarųjų

metų būsto kainų pokyčius Lietuvoje, pastebima panaši tendencija kaip ir atliktuose tyrimuose: naujai suteiktų hipotekinių paskolų portfelio augimas skatina būsto kainų augimą. Nekilnojamojo turto kainoms pakilus, gyventojams reikalinga didesnė skolintų lėšų dalis norimam nekilnojamam turtui įsigyti, todėl naujai suteikiamų paskolų portfelio suma auga. Būsto kainų ir būsto paskolų ryšį atskleidė atlikta šių kintamųjų koreliacijos analizė bei sklaidos diagrama (žr. 8 pav.).



8 pav. Lietuvos būsto kainų pokyčiai ir naujai suteiktų būsto paskolų sklaidos diagrama.

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamento ir Lietuvos banko asociacijos pateiktais duomenimis)

Koreliacijos analizė parodė, kad tarp analizuojamų kintamųjų yra tiesinis stiprus ryšys $R_{xy} = 0,86$ (žr. 10 priede). Atsižvelgiant į tai, kad koreliacija atskleidžia tik kintamųjų ryšio stiprumą, tačiau neparodo jų priklausomybės, buvo atliktas *Granger Causality* testas. Atlikto testo rezultatai atskleidė vidutinės būsto 1 kv. m. kainos ir Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio abipusio priklausomybę su 95 proc. pasiklovimo lygiu. Tai reiškia, kad tiek nekilnojamojo turto kainos kitimas paveikia paskolų portfelio augimą, tačiau finansavimo prieinamumas taip pat daro įtaką būsto paklausai ir tuo pačiu jo kainoms (žr. 11 priede). Remiantis tuo, galima daryti išvadą, kad ilgalaikių hipotekinių paskolų rizikos valdyme didelę svarbą turi bankui įkeisto nekilnojamojo turto kainos, tačiau pastarosios taip pat jautriai reaguoja į paskolų portfelio pokyčius, todėl norint suvaldyti riziką bankiniame sektoriuje ir išlaikyti stabilias įkeičiamo turto rinkos vertes, reikia vykdyti ne tik turto vertinotjų ir komercinių bankų priežiūrą, bet taip pat laiku pritaikyti tinkamą kreditavimo politiką. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad nekilnojamojo turto kainų pokyčiai yra sąlygojami ne tik komercinių bankų vykdomos finansavimo politikos, bet taip pat išorinių makroekonominių veiksnių. Taigi, siekiant išlaikyti stabilias būsto kainas, svarbu ištirti, kokie ekonominiai veiksniai daro didžiausią poveikį jų kintamumui. Šiai analizei atlikti buvo atlikta koreliacijos regresijos analizė.

Tiriant Lietuvos būsto kainų priklausomybę jautrumą nuo išorinių veiksnių, buvo pasirinkta analizuoti vidutinės būsto 1 kv. m. kainos priklausomybę nuo šių veiksnių (žr. 12 priede): naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. eur. (x_1), užimtumo lygis, proc. (x_2), SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu ketvirčiu, proc. (x_3), vidutiniu mėnesiniu (neto) darbo užmokesčiu (x_4), ketinimas pirkti ar statyti būstą (balansas), proc. (x_5), nuolatinis gyventojų skaičius (x_6) ir sandorių skaičius, vnt. (x_7). Prieš sudarant regresinį modelį, nusakantį vidutinės būsto 1 kv. m. kainos priklausomybę nuo pasirinktų veiksnių, buvo apskaičiuoti koreliacijos koeficientai (žr. 13 priede). Koreliacijos analizė parodė, kad tarp nepriklausomųjų kintamųjų ketinimo pirkti ar statyti būstą bei naujai suteiktų būsto paskolų portfelio egzistuoja labai stiprus koreliacijos ryšys $R_{xy} = 0,84$ ir tai yra multikolinearumo požymis. Tad siekiant išvengti t, į regresinį išvengti, į modelį nebuvo įtrauktas gyventojų ketinimas pirkti ar statyti būstą. Atlikus kitų pasirinktų veiksnių koreliacinę analizę, matyti, kad pastaruosius galima traukti į regresinį modelį, nes tarp pasirinktų nepriklausomųjų kintamųjų nėra multikolinearumo, t. y. koreliacijos koeficientai nėra aukštesni nei 0,8 (žr. 14 priede). Taigi, atsižvelgiant į koreliacinės analizės rezultatus bei pašalinus statistiškai nereikšmingus rodiklius: SSKI kainų pokyčius su ankstesniu laikotarpiu, proc. (x_3), vidutinį mėnesio (neto) darbo užmokestį, eur. (x_4), sandorių skaičių, vnt. (x_6), buvo gautas regresinis modelis apibūdinantis Lietuvos būsto kainų priklausomybę nuo makroekonominių veiksnių (žr. 15 - 18 priedus). Gauti duomenys pateikiami 2 lentelėje.

2 lentelė. Lietuvos būsto kainų indekso priklausomybę apibūdinantis regresinis modelis.

	<i>Koeficientas</i>	<i>Regresinio modelio statistika:</i>	
Nepriklausomas kintamasis	-34,38	Determinacijos koeficientas	0,92
Naujai suteiktos būsto paskolos tūkst. eur.	0,0004	Standartinis nuokrypis	0,89
Užimtumo lygis, proc.	73,50	Standartinė paklaida	47,89
Nuolatinis gyventojų skaičius, asmenys	0,003	Tyrimų skaičius	36

(sudaryta autorės)

Siekiant įsitikinti gauto regresinio modelio patikimumu ir tinkamumu jo rezultatų analizavimui, buvo atliktas *Fisher* testas sisteminės dalies patikrinimui *Durban - Watson* testas paklaidų autokoreliacijos nustatymui. Atlikus Fisher testą, buvo matyti, kad apskaičiuota reikšmė (86,30) buvo aukštesnė už teorinę (2,90) reikšmę ir tai patvirtino, kad nepriklausomi kintamieji yra pasirinkti teisingai ir sudarytas modelis yra teisingas (žr. 19 priede). Be to, remiantis *Durban-Watson* testo rezultatu (DW koeficientas 1,70 pateko į pasikliautiną intervalą: nuo 1,59 iki 2,41), galima daryti išvadą, kad tarp regresinio modelio paklaidų nėra autokoreliacijos (žr. 20 priede). Tad, gautas regresinis modelis yra patikimas toliau analizuoti Lietuvos būsto vidutinės 1 kv. m. kainos priklausomybę nuo Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio, šalies užimtumo lygio bei nuolatinio gyventojų skaičiaus šalyje.

Remiantis gautais regresijos lygties koeficientais, matyti, kad pasirinktiems nepriklausomiems kintamiesiems nepakitęs, vidutinė būsto 1 kv. m. kaina mažėja 34,38 eur. dėl kitų, į regresinį modelį neįtrauktų veiksnių. Tai galėtų veikti geopolitiniai santykiai bei valstybės politiniai sprendimai. To puikus pavyzdys valstybės teikiamos subsidijos būstui įsigyti, kurios skatina nekilnojamojo turto paklausą ir tuo pačiu sukelia kainų augimą. Kitas, taip pat svarbus, tačiau neįtrauktas į regresinę analizę veiksnys – tai informacijos sklaida, kuri gali sukelti klaidingus lūkesčius gyventojams. Taip įvyko 2014 m., kuomet paskelbus apie euro kaip nacionalinės valiutos įvedimą Lietuvoje, buvo paskleista informacija apie nekilnojamojo turto kainų augimą ir tai suformavo gyventojams lūkesčius apie nekilnojamojo turto kainų augimą ateityje. Dėl šios priežasties, stipriai išaugo būstų paklausa, o sudarytų sandorių skaičius buvo rekordinis per visą laikotarpį po finansų krizės atsigavimo. Vis dėl to tai tik veiksniai, kurie nebuvo įtraukti į regresinį modelį, tačiau tam tikru laiko momentu taip pat paveikia nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje.

Regresinis modelis atskleidė, kad Lietuvos būsto kainoms darantis įtaką socialinis veiksnys yra šalies užimtumo lygis, kurio augimas atspindi gyventojų pagerėjusią finansinę padėtį bei padidėjusią galimybę gauti finansavimą būsto įsigijimui, o visa tai teigiamai paveikia nekilnojamojo turto paklausą bei kainą. Tad, užimtumo lygiui Lietuvoje išaugus 1 proc., vidutinė nekilnojamojo turto 1 kv. m. kaina padidėtų 73,50 eur. Kitas socialinis veiksnys, taip pat darantis įtaką nekilnojamojo turto kainoms yra nuolatinis gyventojų skaičius. Remiantis regresijos lygtimi, galima teigti, kad Lietuvoje 1000 asmenų padidėjus gyventojų skaičiui, tuomet vidutiniškai 3,22 eur. padidėtų vidutinė 1 kv. m. būsto kaina. Tai atskleidžia, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinka jautriai reaguoja į emigracijos srautus, kurie pastaruoju metu yra dideli ir lemia nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimą. Tai yra viena iš priežasčių, kad nekilnojamojo turto nuomos paklausa sparčiau auga nei būsto įsigijimo. Šis regresinis modelis patvirtino prieš tai atliktas būto

kainų ir būsto paskolų analizės bei atskleidė, kad paskolų portfeliui išaugus 1 tūks. eur, būsto 1 kv. m. kainos vidutiniškai išaugtų 0,40 eur. Tokiu būdu pasireiškia finansinio akceleratoriaus įtaka, kuri rodo, kad išaugusi skolinimo pasiūla didina nekilnojamojo turto vertę, kuri taip pat skatina gyventojus kreiptis dėl paskolos nekilnojamojo turto įsigijimui. Svarbu atkreipti dėmesį, kad komercinių bankų vykdoma neatsakinga ekspansinė kreditavimo politika gali sukelti kainų „burbulo“ sproginimą, kuris sukelia nestabilumą nekilnojamojo turto rinkoje ir neigiamai paveiktų Bankui įkeisto turto, kaip suteiktų hipotekinių paskolų užtikrinimo priemone, likvidumą ir vertę. Visa tai parodo, kokią didelę riziką komercinių bankų tolimesnei veiklai gali sukelti nestabili nekilnojamojo turto rinka, nes įkeisto turto vertė tampa mažesnė nei banko suteiktos ilgalaikės būsto paskolos. Be to, iškilus sunkumams, banko turimo turto gali nebepakakti padengti atsiradusius nuostolius dėl negrąžintinių paskolų.

Taigi, nekilnojamojo turto kainų pokyčių analizė bei sudarytas regresinis modelis atskleidė, kad nekilnojamojo turto rinka jautriai reaguoja į daugelio išorinių ekonominių, finansinių, socialinių bei politinių veiksnių pokyčius. Be to, atlikta nekilnojamojo turto kainų ir būsto paskolų portfelio plėtros priklausomybės analizė patvirtino pastarųjų kintamųjų abipusių priklausomybę. Atsižvelgiant į tokius gautus tyrimo rezultatus, galima daryti išvadą, kad, komercinių bankų vykdoma finansavimo politika atlieka labai svarbų vaidmenį būsto kainų formavimuisi, tačiau, svarbu atkreipti dėmesį, kad ilgalaikių paskolų portfelio kokybė taip pat labai priklauso nuo įkeisto nekilnojamojo turto rinkos vertės stabilumo. Dėl šios priežasties, labai svarbu nuolat stebėti ne tik būsto kainas sąlygojančių veiksnių pokyčius, bet taip pat sutelkti dėmesį į rodiklius, darančius įtaką komercinių bankų suteiktų būsto paskolų portfelio plėtrai ir kokybei.

Išanalizavus naujai suteiktų būsto paskolų portfelio, būsto kainų indekso ir šalies bendrojo vidaus produkto pokyčių dinamiką, galima pastebėti, kad hipotekinių paskolų portfelio plėtra ir nekilnojamojo turto kainos gali daryti įtaką šalies BVP augimui, tačiau taip pat šalies ekonominis aktyvumas daro įtaką būsto paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos paklausai. Atskleidus būsto paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos įtaką šalies ekonominiam aktyvumui, tapo akivaizdus poreikis nuodugniau analizuoti šių kintamųjų sąryšį. Atlikta Lietuvos komercinių bankų naujai suteiktų būsto paskolų portfelio ir vidutinės būsto 1 kv. m. kainos priklausomybės analizė atskleidė, kad yra abipusis priežastingumo ryšys. Tai patvirtino hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos kainų priklausomybę ir rodo, kad jie jautriai reaguoja į vienas kito impulsus. Be to, regresinio modelio pagalba išanalizavus hipotekinių paskolų portfelio plėtrą ir būsto kainas sąlygojančius veiksnus, matyti, kad pastarieji yra veikiami įvairių ekonominių išorinių veiksnių,

kurių pokyčius sudėtinga prognozuoti. Taigi, atsižvelgiant į gautus regresinių modelių rezultatus bei atsižvelgiant į tai, kad būsto paskolų portfelio kokybei didelę įtaką turi įkeičiamo turto rinkos sąlygos, galima daryti išvadą, kad, siekiant suvaldyti tiek išorinių veiksnių, tiek nekilnojamojo turto, įkeisto komerciniams bankams, keliamą riziką bankiniam sektoriui bei pačių komercinių bankų vykdomos finansavimo strategijos daromą poveikį nekilnojamojo turto rinkai, labai svarbus vaidmuo tenka kreditavimo politikai. Visgi, tik operatyviai pritaikoma ir atnaujinama šalies kreditavimo politika gali padėti sumažinti išorinių ekonominių veiksnių ir nekilnojamojo turto rinkos keliamą riziką bei išlaikyti stabiliai veikianti bankinį sektorių.

3.2. Kreditavimo politikos ir nekilnojamojo turto kainų įtakos būsto paskoloms vertinimas

3.2.1. Kreditavimo politikos pokyčių ir hipotekinių paskolų portfelio augimo lyginamoji analizė

Lietuvoje komerciniai bankai, teikiantys ilgalaikes hipotekines paskolas, susiduria su įvairiomis išorinėmis rizikomis, kurios kelia nestabilumą tiek pačiam bankiniam sektoriui, tiek šalies ekonominiam aktyvumui. Tai patvirtino atliktos regresinės analizės, kurios parodė, kad komercinių bankų hipotekinių paskolų portfelio kaita labai priklauso nuo ekonominių, socialinių veiksnių bei vartotojų lūkesčių, o pačio portfelio kokybė glaudžiai siejasi su įkeisto turto rinkos kainų stabilumu, kurią taip pat sąlygoja daug išorinių ekonominių veiksnių. Tokia priklausomybė nuo išorinių veiksnių, kurie nuolat kinta, atskleidė politinių veiksnių svarbą. Dėl šios priežasties, siekiant užtikrinti stabilumą šalies finansiniame sektoriuje, svarbus vaidmuo tenka rizikos suvaldymui. Vienas iš svarbiausių rizikos valdymo įrankių Lietuvoje yra kreditavimo politika, už kurios vykdymą yra atsakingas Lietuvos bankas. Lietuvos centrinis bankas, atlikdamas, finansinių institucijų priežiūros funkciją, stebi komercinių bankų veiklą ir, iškilus pavojui jų finansiniam stabilumui, atlieka kreditavimo politikos pakeitimus, kurie padeda sumažinti riziką, stabilizuoti hipotekinių paskolų portfelio augimą bei užtikrina jo gerą kokybę (žr. 9 pav.).



9 pav. Naujai suteiktų būsto paskolų dinamika 2007 – 2015 m. ir kreditavimo politikos pokyčiai.

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko asociacijos pateiktais statistiniais duomenimis)

Pirmasis kreditavimo politikos pokytis analizuojamu laikotarpiu buvo Lietuvos banko priimtas sprendimas įdiegti tarptautinius Bazelio II nuostatus. Šie nuostatai buvo pradėti diegti Lietuvoje nuo 2006 m. pab., tačiau jų įgyvendinimas vyko palaipsniui ir tik 2007 m. viduryje Bazelio II reikalavimai buvo keliami visiems komerciniams bankams Lietuvoje. Bazelio II nuostatų įdiegimas pakeitė komercinių bankų kredito rizikos vertinimo metodiką, kuri padėjo geriau identifikuoti paskolų keliamą riziką. Bazelio II nuostatuose taip pat didelis dėmesys buvo skiriamas kapitalo poreikio apskaičiavimo metodikai, pagal kurią, kapitalo poreikio dydis priklausė nuo paskolintų lėšų sumos bei vertinamo turto rūšies rizikos (fizinių asmenų ir juridinių asmenų rizikos grupės, bankui įkeičiamo turto likvidumo). Šio reikalavimo dėka bankų dėmesys buvo teikiamas į prisiimtą riziką, nes didesnės rizikos paskoloms jie privalėjo palikti daugiau kapitalo atsargai ir tai mažino jų laisvų lėšų išteklius. Tokie pakitimai, įvykę kreditavimo politikoje, padarė įtaką Lietuvoje naujai suteikiamų būsto paskolų portfelio augimui. Prieš įvedant tarptautinius Bazelio II nuostatus, hipotekinių kreditų portfelis sparčiai augo, tačiau dėl suteiktų paskolų rizikingumo kartu augto ir kredito rizika bankiniame sektoriuje. Toks spartus paskolų portfelio augimas tęsėsi iki tarptautinių Bazelio II nuostatų įdiegimo Lietuvoje. Keliamų reikalavimų sugriežtinimas Lietuvos komerciniams bankams padėjo stabilizuoti paskolų portfelio augimą (žr. 9 pav.). Taigi, dėka Bazelio II nuostatuose griežtesnių bei patikimesnių būdų kredito rizikai identifikuoti, Lietuvos bankui pavyko sustabdyti spartų ir rizikingų ilgalaikių, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, paskolų augimą. Vis dėlto, neigiamų pasekmių finansų krizės metu nebuvo

išvengta, tačiau to priežastis buvo tai, kad per vėlai imtasi veiksmų suvaldyti komercinių bankų vykdomą ekspansinę kreditavimo politiką. Ši Lietuvos bankinio sektoriaus patirtis parodo, kad laiku sugriežtinta kreditavimo politika gali padėti tik sumažinti rizikos padarinius, nes paskolų portfelio kokybė yra priklausoma nuo skolininkų finansinės padėties bei įkeisto turto likvidumo.

Antrasis svarbus pokytis atliktas Lietuvos kreditavimo politikoje – tai Bazelio III reikalavimų bei makroprudencinės politikos įgyvendinimas. Pastarieji pakitimai dar labiau sugriežtino Lietuvos kreditavimo politiką, todėl siekiant nesukelti sumaišties bankiniame sektoriuje, šie reikalavimai pradėti taikyti nuo 2012 m. ir įgyvendinami palaipsniui nuolat prižiūrint Lietuvos komercinių bankų veiklą ir kapitalo pakankamumo, svarto bei likvidumo rodiklius. Bazelio III nuostatų laikymasis sumažino ilgalaikių paskolų keliamą riziką bankinio sektoriaus stabilumui, taip pat tokie reikalavimai, kaip anticiklinė kapitalo atsarga bei didesni reikalavimai kapitalo pakankamumo rodikliui skatino ir pačius Lietuvoje veikiančius komercinius bankus taikyti griežtesnę vidinę kreditavimo politiką, kuri apsaugojo nuo rizikingo ir neapdairaus skolinimo. Vis dėlto, ši griežtinama kreditavimo politika gali padėti tik sumažinti suteiktų hipotekinių paskolų riziką ir neatsakingą jų plėtrą, tačiau negali apsaugoti nuo neteisingai įvertinto įkeisto turto ar jo staigaus nuvertėjimo bei skolininkų finansinės padėties pablogėjimo.

Lietuvos kreditavimo politika nebuvo apribota tik tarptautinių Bazelio nuostatų atnaujinimu ir diegimu, taip pat buvo imtasi ir pačio komercinių bankų prižiūrėtojo - Lietuvos banko kreditavimo politikos griežtinimo veiksmai. Vienas tokių kreditavimo politikos pakeitimų buvo kredito termino sutrumpinimas nuo 40 m. iki 30 m. Šį pakeitimą Lietuvos bankas pradėjo taikyti nuo 2015 m. lapkričio mėn. Ilgalaikių paskolų, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, fiziniams asmenims termino sutrumpinimu 10 metų buvo siekiama išvengti skolininkų nemokumo rizikos, kuri dažnai atsirasdavo, nes didžioji dalis skolininkų nespėjo padengti visos paskolos sulaukdavo pensijinio amžiaus ir neturėdavo galimybių padengti likusių kredito įmokų, o įkeistas turtas per paskolos gyvavimo laikotarpį nusidėvi ir vertė tampa nepakankama padengti įsiskolinimus. Šis pakeitimas kreditavimo politikoje paveikė būsto paskolų portfelio augimą. Nors Lietuvos banko tyrimai parodė, kad tik trečdalis visų Lietuvos komercinių bankų suteiktų būsto paskolų terminas buvo ilgesnis kaip 30 metų, tačiau šis kredito termino sutrumpinimas sukėlė nerimą tarp Lietuvos gyventojų dėl jų tinkamumo gauti finansavimą. Šio pakeitimo poveikį galima matyti, atsižvelgiant į naujai suteikiamų būsto paskolų dinamiką 2015 m., kuomet paskelbus apie būsimus pakeitimus, naujai suteiktų būsto paskolų portfelis sparčiai išaugo. Remiantis tuo, galima daryti išvadą, kad pakeitimai šalies kreditavimo politikoje, kurie tiesiogiai susiję su paskolų paklausa bei šalies gyventojų galimybėmis atitikti reikalavimus paskolai gauti, sukelia spartų kreditų augimą iki

kreditavimo politikos pakeitimų įgyvendinimo. Ir nors kreditavimo politikos griežtinimu siekiama sustiprinti rizikos suvaldymą bankiniame sektoriuje, tačiau einamuoju laikotarpiu tai sukelia grėsmę bankinio sektoriaus stabilumui. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad, Lietuvos bankui, įgyvendinus paskolos termino sutrumpinimą, pavyko stabilizuoti komercinių bankų finansavimo plėtrą.

Taigi, apžvelgus naujai suteikiamų būsto paskolų portfelio dinamiką 2007 – 2015 m. ir šalies kreditavimo politikos pakeitimų chronologiją, pastebima, kad kreditavimo politikos griežtinimai bei naujų apribojimų įvedimas ir pritaikymas prie to meto rinkos sąlygų padeda suvaldyti riziką, kuri dėl globalizacijos ir internacionalizacijos procesų tampa vis sunkiau suvaldoma bei galinti sukelti didesnes ir skaudesnes pasekmes Lietuvos bankiniam sektoriui. Kreditavimo politika yra viena iš pagrindinių priemonių, siekiant suvaldyti ekspansinę kreditavimo politiką bei jos keliamą riziką finansiniam stabilumui. Vis dėlto, keliamų reikalavimų komerciniams bankams sugriežtinimas gali padėti suvaldyti vykdomą perteklinį hipotekinių paskolų kreditavimą, tačiau tai nepadedą išvengti užtikrinimo priemonių keliamos rizikos, todėl labai svarbu atkreipti dėmesį į reikalavimus, kurių dėka apribojama įkeičiamo nekilnojamojo turto kainų nestabilumo grėsmė bankinio sektoriaus stabiliai veiklai.

3.2.2. Lyginamoji Lietuvos ir Baltijos šalių atsakingo skolinimo nuostatų įtakos nekilnojamojo turto rinkos kainoms analizė

Lietuvos kreditavimo politika atlieka svarbų vaidmenį komercinių bankų rizikos valdyje, tačiau 2009 m. finansų krizė atskleidė paskolų kokybės ir jų užtikrinimo priemonės likvidumo palaikymo svarbą. Iš tiesų, ne tik Lietuvoje, bet taip pat Latvijoje ir Estijoje buvo skiriamas didelis dėmesys kreditavimo politikai, tačiau nepaisant to, visos šios šalys patyrė skaudžius finansų krizės padarinius dėl ilgalaikių paskolų užtikrinimo priemonių – nekilnojamojo turto likvidumo ir rinkos vertės nepakankamumo padengti negrąžintinas paskolas. Tokie finansų krizės padariniai Baltijos šalyse pasireiškė dėl besiplečiančios nekilnojamojo turto rinkos, kuri skatino hipotekinių paskolų paklausą, o komerciniai bankai, siekdami patenkinti išaugusius kreditavimo paklausos poreikius, finansuodavo gyventojų būsto ar verslo įmonių komercinių patalpų įsigijimą 100 proc. nuo įkeičiamo turto nustatytos rinkos vertės (tuo metu suteiktos paskolos suma prilygdavo įkeisto turto vertinimo ataskaitoje nustatytai rinkos vertei). Nors toks kreditavimo politikos vykdymas prisidėjo prie Baltijos šalių ūkio plėtos, tačiau tai buvo labai rizikinga, nes net mažas kainų kritimas nekilnojamojo turto rinkoje neigiamai paveiktų bankui įkeisto turto vertę. Tokiu atveju įkeisto turto

vertė būtų nepakankama suteiktų paskolų dengimui, o nuostoliai būtų pačių komercinių bankų atsakomybėje.

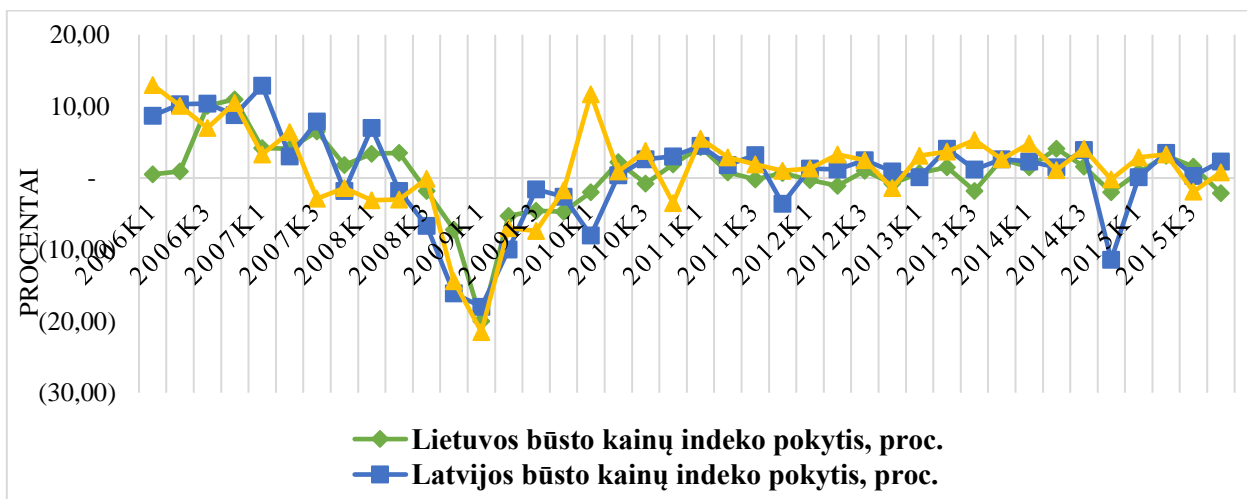
Visgi, įsivyravus ekonomikos sąstingui, komerciniai bankai jau buvo prisiėmę tokią riziką, kurios nebebajėgė suvaldyti ir finansų krizės padariniai Baltijos šalių bankiniam sektoriui atsiliepė skaudžiai. Visa tai paskatino Baltijos valstybių nacionalinius bankus imtis prevencinių veiksnių prieš perteklinį ir neatsakingą kreditavimą bei įkeisto turto vertės nestabilumą. Dėl šios priežasties, buvo įvestas finansavimo nuo įkeičiamo turto vertės apribojimas, nustatant maksimaliai leistiną kredito ir užstato santykį (K/U). Šia priemone buvo siekiama suvaldyti hipotekinių paskolų keliamą riziką finansiniam stabilumui. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad, nors Baltijos valstybės yra labai panašios savo kreditavimo politika, nekilnojamojo turto rinka, tačiau keliamas nacionalinio valstybės banko maksimalaus kredito sumos bei užstato vertės santykio reikalavimas komerciniams bankams šiek tiek skiriasi. Taigi, siekiant įvertinti šios kreditavimo politikos priemonės svarbą ir įtaką komercinių bankų suteikiamų paskolų ir nekilnojamojo turto kainų pokyčiams Baltijos valstybių mastu, buvo atlikta lyginamoji kredito sumos ir įkeisto turto santykinio rodiklio bei nekilnojamojo turto kainų pokyčių analizė (žr. 21 priede).

3 lentelė. Kredito užstato santykio nustatymo chronologija Baltijos šalyse.

<i>Lietuva</i>	<ul style="list-style-type: none">• Iki 2011 m. kredito sumos ir įkeičiamo turto vertės santykis (K/U) galėjo siekti 100 %.• Nuo 2011 m. įvestas maksimalus 85 % K/U rodiklio limitas, kuris išimtiniais atvejais galėjo viršyti 10 %.
<i>Latvija</i>	<ul style="list-style-type: none">• Iki 2007 m. pr. K/U limitas galėjo būti iki 100 %.• Nuo 2007 m. vid. nustatytas 90 % maksimalus suteiktos paskolos ir įkeisto turto vertės santykis.
<i>Estija</i>	<ul style="list-style-type: none">• Iki 2007 m. kredito užstato santykis galėjo siekti 100 %.• Nuo 2007 m. iki 2014 m. K/U buvo nustatomas, atsižvelgiant į paskolos rizikingumą.• Nuo 2014 m. įvestas maksimalus 85 % kredito sumos ir užstato rinkos vertės limitas.

(sudaryta autorės)

Išanalizavus Baltijos valstybių nacionalinių bankų reikalavimų hipotekinių paskolų ir jų užtikrinimo priemonių rizikos sumažinimui chronologiją, galima matyti, kad, artėjant nekilnojamojo turto kainų nuosmukiui, pirmoji Pabaltijo valstybė, ėmusi veiksmų rizikos suvaldymui buvo Latvija, kuri jau 2007 m. viduryje nustatė, kad naujai suteikiamų hipotekinių paskolų kredito ir užstato santykis negalės viršyti 95 proc. Toks operatyvus Latvijos centrinio banko reagavimas į artėjančią nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ sprogamą turėjo įtakos nekilnojamojo turto rinkai: Latvijos būsto kainų kritimas nebuvo toks staigus kaip kitų Baltijos valstybių (žr. 10 pav.). Atsižvelgiant į būsto kainų pokyčius Latvijoje po šio reikalavimo įvedimo, galima pastebėti, kad iki didžiojo nekilnojamojo turto kainų smukimo Latvijoje dar 2008 m. I ketv. būsto kainos išaugo 7,2 proc. Tai buvo didžiausias augimas tarp visų Baltijos šalių: Lietuvoje tuo pačiu metu būsto kainos augo 6,5 proc., o Estijoje nuo 2007 m. jos nuolat krito. Iš tiesų, šio Latvijos centrinio banko sprendimo dėka, sprogius nekilnojamojo turto burbului, Latvijoje kainų nuosmukis buvo mažiausias lyginant su Estija ir Lietuva, tačiau tai nepadėjo išvengti skaudžių padarinių. Tuo tarpu Estija bei Lietuva, artėjant nekilnojamojo turto kainų smukimui, griežtų reikalavimų nekėlė vietinių komerciniams bankų būsto paskolų finansavimui, o tik teikė rekomendacijas, kad naujai suteikiamų būsto paskolų kredito bei užstato santykis turėtų būti mažesni nei 95 proc. Iš tiesų, remiantis Lietuvos banko pranešimu, Lietuvoje vidutinis kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykis tuo laikotarpiu svyravo nuo 70 iki 85 proc., kai tuo tarpu Latvijoje vidutinis K/U santykis viršijo 90 proc. (OECD Economic Surveys: Latvia, 2015). Tai ir buvo viena iš priežasčių, kad Latvija labiausiai nukentėjo nuo ištikusios krizės ir vienas iš nacionalinių jos komercinių bankų (AB Parex bankas) žlugo, nepaisant pirmumo, sugriežtinant būsto įsigijimo finansavimą, bei mažiausio iš Baltijos valstybių nekilnojamojo turto kainų nuosmukio kriziniu laikotarpiu.



10 pav. Baltijos šalių būsto kainų indeksų pokyčiai 2006-2015 m.
(sudaryta autorės, remiantis Eurostat duomenų bazėje pateiktais duomenimis)

Atsigavus po nekilnojamojo turto kainų „burbulo“ sprogdimo, Lietuva buvo antroji valstybė iš Baltijos šalių, kuri 2011 m. įvedė kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykio limitą iki 85 proc. Šio reikalavimo sugriežtinimas Lietuvoje prisidėjo prie stabilių kainų išlaikymo nekilnojamojo turto rinkoje. Be abejo, Lietuva, siekdama išlaikyti stabilias nekilnojamojo turto kainas, kurios, kaip atskleidė koreliacijos – regresijos metodas, yra paveikiamos įvairių išorinių veiksnių, kurių poveikį sumažinti gali padėti tik tinkamai taikoma kreditavimo politika ir vykdoma komercinių bankų bei turto vertintojų priežiūra. Palyginus Lietuvos ir Estijos kreditavimo politikos pakeitimus bei būsto kainų pokyčius, galima pastebėti, kad iki 85 proc. K/U reikalavimo įvedimo Estijoje, kuri įvedė tik 2014 m., būsto kainų kitimas buvo nepastovesnis nei Lietuvoje. Ir tik nuo 2014 m. po paskolos ir užstato santykio įvedimo Estijoje, kainų pokyčiai buvo mažesni, panašūs į Lietuvos nekilnojamojo turto kainų pokyčius. Kai tuo tarpu prieš kriziniu laikotarpiu Estija iš Pabaltijo valstybių pasižymėjo didžiausiais būsto kainų pokyčiais, kas kėlė ir didesnę sistemine riziką stabiliam veikiančiam bankiniam sektoriui. Vis dėlto, apžvelgus Lietuvos ir Estijos situacijas bei jas palyginus su Latvija, galima pastebėti, jog nepaisant to, kad Latvija buvo pirmoji šalis iš Baltijos valstybių, taikiusi paskolos ir užstato santykio limito reikalavimą, tačiau joje būsto kainų pokyčiai po finansų krizės buvo didžiausi. Tai atskleidė 2014 m. IV ketv. susiklosčiusi situacija, kuomet visose Baltijos šalyse nekilnojamojo turto kainos pradėjo smukti: Latvijoje jos krito net 11,4 proc., kai Lietuvoje ir Estijoje atitinkamai – 2 ir 0,2 proc. (žr. 21 priede). Toks kainų kitimas parodo, kad Latvijoje taikomas 95 proc. kredito sumos ir įkeisto turto vertės santykis yra per žemas ir nėra pakankama apsaugos priemonė nuo nekilnojamojo turto rinkos pokyčių. Dėl šios priežasties, Latvijai reikėtų griežtinti K/U reikalavimą ir sekti kitų Baltijos valstybių pavyzdžiu.

Atlikta lyginamoji Baltijos valstybėse taikomo K/U reikalavimo ir nekilnojamojo turto kainų pokyčių analizė atskleidė, kad Lietuvoje bei Estijoje įvestas 85 proc. kredito sumos ir įkeičiamo bankui turto vertės santykis yra tikslingas ir padeda šalims suvaldyti ne tik nekilnojamojo turto kainų pokyčius, nesukeliant jiems perteklinės paklausos, bet taip pat tai yra prevencinė priemonė nuo ilgalaikių hipotekinių paskolų keliamos rizikos. Tuo tarpu Latvijos situacijos analizė ir palyginimas su Latvija ir Estija parodė, kad joje taikomas 95 proc. K/U santykio rodiklis šiai šaliai nėra pakankamas, siekiant suvaldyti būstų kainų pokyčius, kurie buvo daug didesni nei kitose Baltijos šalyse. Remiantis šiais rezultatais, galima daryti išvadą, kad Baltijos valstybėse, siekiant apriboti didelius būsto kainų pokyčius, minimalus paskolos ir užstato santykis turėtų būti ne didesnis kaip 85 proc. Tai atskleidžia, kad tinkamai nustatyti reikalavimai komerciniams bankams gali padėti dalinai apsaugoti nuo įkeičiamo nekilnojamojo turto netikslingo vertės nustatymo, ilgalaikių hipotekinių paskolų keliamos rizikos bei prisidėti prie nekilnojamojo turto kainų ir vertės

stabilumo išlaikymo. Vis dėlto, kaip jau parodė atlikti tyrimai, šis reikalavimas tėra viena iš prevencinių priemonių, todėl, norint turėti Lietuvoje stabiliai veikiančią bankinį sektorių, kuris saikingai skatintų šalies ekonomiką, svarbu nuolat atnaujinti ir kreditavimo politiką pritaikyti prie besikeičiančių rinkos sąlygų.

Taigi, atlikta Lietuvos paskolos ir užstato santykio lyginamoji analizė su Baltijos šalimis parodė, kad Lietuvos banko nustatytas 85 proc. paskolos sumos dydžio ir bankui įkeičiamo turto vertės santykio maksimalus limitas padeda suvaldyti nekilnojamojo turto kainų kitimą ir apriboti keliamą kredito riziką. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad prieš tai darbe atlikta nekilnojamojo turto ir naujai suteiktų būsto paskolų priklausomybės bei regresinės analizės parodė, kad nuolatinais augantis hipotekinių paskolų portfelis lemia didėjančią būstų paklausą ir tuo pačiu jų kainų augimą ir palaipsniui, išaugusios nekilnojamojo turto kainos skatina spartesnę hipotekinių paskolų portfelio plėtrą. Dėl šios priežasties, Lietuvos bankas, siekdamas nebekartoti finansų krizės metu padarytų klaidų, griežtina bei nuolat atnaujina šalyje taikomą kreditavimo politiką, įdiegiant tarptautinius Bazelio III standartus bei koreguojant nacionalinius reikalavimus. Tokiu būdu yra siekiama laiku pritaikyti tinkamą ir pakankamą rizikos bankiniame sektoriuje valdymui kreditavimo politiką. Šių prevencinių veiksnių dėka apribojamas perteklinis rizikingas komercinių bankų finansavimas, o, atsigavus po patirtos finansų krizės, matyti, kad vykdoma kreditavimo politika užtikrina stabilų hipotekinių paskolų portfelio augimą. Apibendrinant Lietuvos taikomos kreditavimo politikos įtakos paskolų portfeliui bei Lietuvos, Latvijos ir Estijos nacionalinių bankų keliamų būsto paskoloms reikalavimų įtaką nekilnojamojo turto rinkos kainoms tyrimų rezultatus, galima daryti išvadą, kad dėka kreditavimo politikos griežtinimo bei tikslingai numatytų kredito sumos ir užstato vertės santykio reikalavimų yra suvaldoma ilgalaikių hipotekinių paskolų keliamą riziką, tačiau negali užtikrinti suteikiamų paskolų portfelio kokybės, nes pastarajai didelę įtaką daro įkeisto bankui nekilnojamojo turto kokybė, likvidumas bei nekilnojamojo turto vertintojai, kurie atsakingi už teisingai nustatytą įkeičiamo turto rinkos vertę, nuo kurios priklauso ilgalaikės paskolos suma. Taigi, tampa akivaizdu, kad visame hipotekinių paskolų teikimo ir jos rizikos valdymo procese atlieka svarbų vaidmenį ne tik atliekama komercinių bankų priežiūra bei kreditavimo politika, bet taip pat nepriklausomi turto vertintojai ir jų atliekamo darbo kokybė. Tad, norint užtikrinti stabilumą bankiniame sektoriuje, šalies prioritetinė sritis turi būti ne tik taikoma kreditavimo politika bei reikalavimai komerciniams bankams, tačiau taip pat didelis dėmesys privalo būti sutelktas į bankų ir nepriklausomų turto vertintojų bendradarbiavimą bei jo išvystymo lygį Lietuvoje.

3.3. Bankininkų ir nekilnojamojo turto vertintojų bendradarbiavimo santykių Lietuvoje analizė

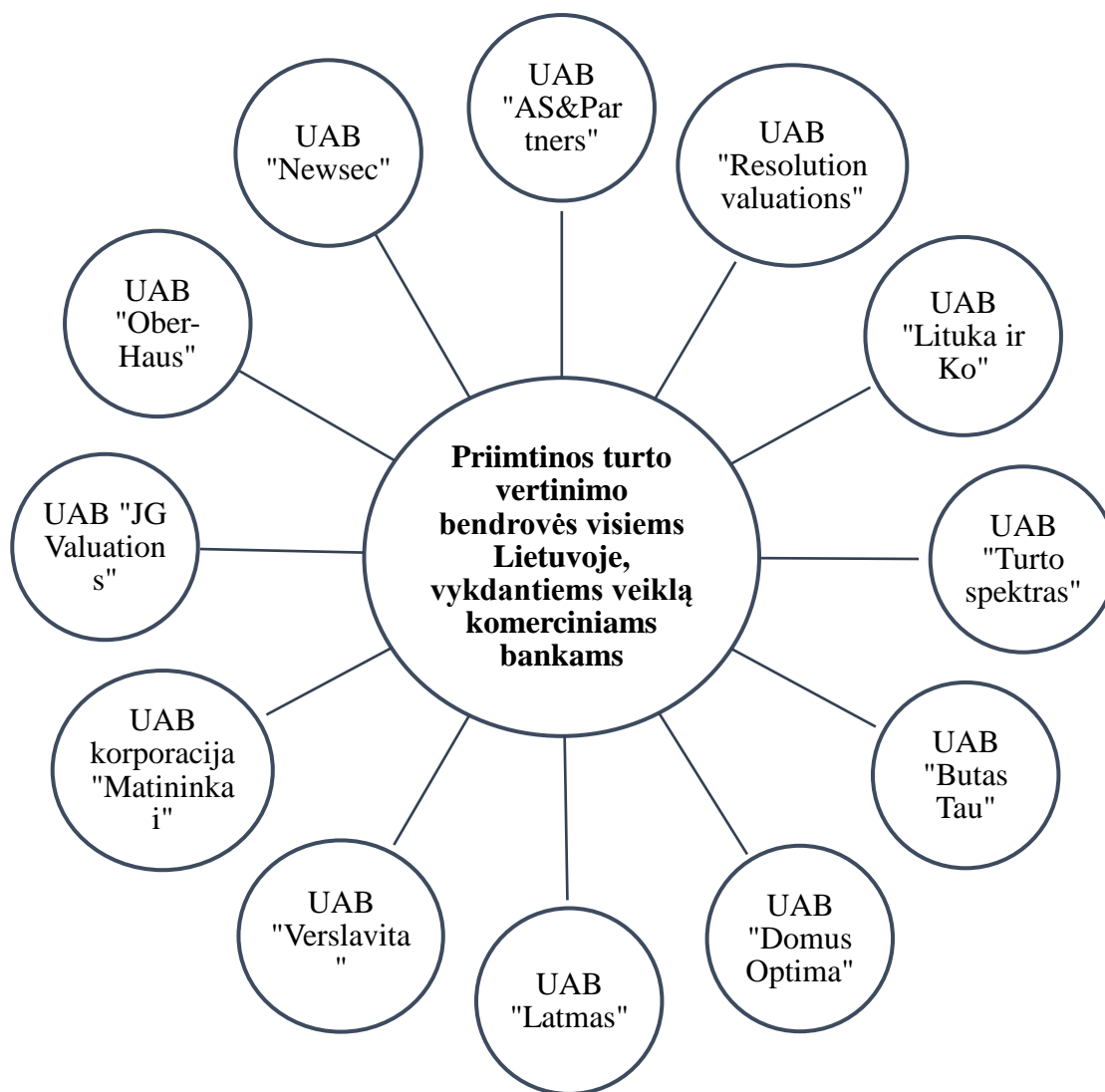
Vertinant nekilnojamojo turto ir hipotekinių paskolų portfelio kokybės ryšį, buvo pastebėta, kad jie tarpusavyje labai stipriai susiję, nes suteikiamos paskolos dydis priklauso nuo to, kokia verte nepriklausomo nekilnojamojo turto vertintojo yra įvertinamas įkeičiamas bankui turtas. Dėl to, ilgalaikių paskolų teikimo procese labai svarbų vaidmenį atlieka tretieji asmenys – turto vertinimo įmonės. Be to, atsižvelgiant į hipotekinių paskolų ilgalaikiškumą bei tai, kad skolininko nemokumo atveju vienintelis būdas susigrąžinti suteiktą paskolą yra įkeisto nekilnojamojo turto pardavimas, akivaizdu, kad turto vertintojams, pervedinus įkeičiamą turtą padidėja tikimybė, jog turto nustatytos vertės nepakaks padengti ilgalaikius įsiskolinimus. Visa tai gali sukelti ne tik didelius nuostolius, bet taip pat net griežčiausios kreditavimo politikos taikymas negalėtų visiškai apsaugoti komercinius bankus nuo iškilusios rizikos jų stabilumui. Dėl šios priežasties, komerciniai bankai, pateikdami savo klientams jiems priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašą, siekia užsitikrinti bendradarbiavimą tik su patikimai vykdančiais veiklą turto vertintojais.

3.3.1. Komercinių bankų bendradarbiavimo su turto vertinimo įmonėmis Lietuvoje rinkos analizė

Nekilnojamojo turto rinkai plečiantis augo ir įkeitimo tikslais vertinančių įmonių skaičius. Šiuo metu Lietuvoje nekilnojamojo turto vertinimą gali atlikti net 119 turto vertinimo įmonių ar individualią veiklą vykdančių turto vertintojų, tačiau Lietuvos komerciniams bankams ne visi jų yra priimtini. Lietuvos komerciniai bankai bendradarbiauja tik su 27 iš 119 nekilnojamojo turto vertinimo bendrovių. Tai reiškia, kad apie 78 proc. nekilnojamojo turto vertinimo agentūrų Lietuvoje praranda dalį užsakymų, kurie būtų susiję su bankui įkeičiamo nekilnojamojo turto įvertinimu. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad visuose Lietuvos komercinių bankų pateiktuose jiems priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašuose įtrauktos tik 12 iš 27 turto vertinimo bendrovių (žr. 11 pav.), o likusioji turto vertinimo įmonių dalis turi bendradarbiavimo sutartis tik su kai kuriais Lietuvos komerciniais bankais (žr. 22 priede). Atsižvelgiant į tokią Lietuvoje susiformavusią turto vertinimo įmonių ir bankų bendradarbiavimo rinką, galima daryti išvadą, kad 56 proc. iš įtrauktų į komercinių bankų sąrašus turto vertinimo įmonių sulaukia mažiau vartotojų dėmesio nei tos turto vertinimo įmonės, kurios bendradarbiauja su visais Lietuvoje veikiančiais bankais. Taip įvyksta dėl to, kad vartotojai, kreipdamiesi dėl finansavimo į visus komercinius bankus ir siekdami

sutaupyti savo laiką bei piniginius resursus, įkeičiamo turto vertinimą užsako tose vertinimo įmonėse, kurių ataskaitos bus priimtinos visuose bankuose be jokių papildomų patikrinimų. Tokią turto vertintojų ir komercinių bankų bendradarbiavimo situacijos susiklostymą Lietuvoje nulėmė tai, kad komerciniai bankai nebenori prisiimti riziką, kurios gali vėliau nesuvaldyti.

Išanalizavus visiems bankams priimtinių turto vertintojų sąrašą (žr. 11 pav.), galima daryti išvadą, kad komerciniai bankai, sudarydami bendradarbiavimo sutartis atsižvelgia į turto vertinimo įmonių atliktų vertinimo ataskaitų teisingumą bei turimą patirtį nekilnojamojo turto vertinimo srityje. Vis dėlto, toks komercinių bankų pasirinkimas, su kuo sudaryti bendradarbiavimo sutartis, nėra priimtinas visiems turto vertintojams, nes didžioji jų dalis netenka galimybės konkuruoti ir užsitikrinti vietą rinkoje, vertinant turtą įkeitimo tikslu kredito institucijoms. Be to, remiantis Deveikio S. ir kt. (2009) turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų bendradarbiavimo sutarčių apžvalga, kurioje buvo išanalizuoti nekilnojamojo turto vertintojams taikomi standartai bei bendradarbiavimo sutartyse komercinių bankų keliami reikalavimai, galima daryti išvadą, kad tokia komercinių bankų elgsena prieš turto vertintojus pažeidžia jų konkurencijos lygiateisiškumą, kadangi kiekviena turto vertinimo bendrovė, įvertindama turtą, vadovaujasi tais pačiais Lietuvoje taikomais turto vertinimo reikalavimais institucijos bei taip pat standartais. Turto vertintojų nepasitenkinimą tokia bankų ir jų atsirinktų turto vertinimo įmonių partneryste Lietuvoje atskleidė ir Galinienės ir kt. (2009) atliktas vertintojų, turto vertinimo įmonių atstovų ir vertinimo paslaugos vartotojų anketinis tyrimas, kuriame turto vertintojų bei vertinimo įmonių atstovų buvo prašoma nurodyti, kokių teisinio reglamentavimo formų turto vertinimo versle derėtų įteisinti. Nemaža dali respondentų, atsakant į minėtą klausimą paminėjo draudimo bankams diskriminuoti turto vertintojus, reikalaujant sudaryti papildomas sutartis, įteisinimą. Iš tiesų, atsižvelgiant į 11 paveiksle atvaizduotų turto vertinimo įmonių, kurios įtrauktos į visų komercinių bankų Lietuvoje priimtinių turto vertintojų sąrašus, skaičių, tampa akivaizdus toks susidaręs didžiosios turto vertintojų daugumos nepasitenkinimas, kadangi ir taip ne itin didelėje Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje tampa dar sudėtingiau jiems konkuruoti bei įgyti patirties nekilnojamojo turto vertinimo srityje.



11 pav. Nekilnojamojo turto vertinimo įmonės, su kuriomis bendradarbiauja visi komerciniai bankai.

(sudaryta autorės)

Taigi, atlikta Lietuvoje veikiančių nekilnojamojo turto vertinimo įmonių analizė atskleidė, kad didžioji dauguma jų nepatenka nė į vieno komercinio banko priimtinių turto vertintojų sąrašą ir tik 12 iš 119 turto vertinimo įmonių yra priimtinos visiems Lietuvos komerciniams bankams. Be to, apžvelgus kiekvieno banko pateikiamo priimtinių turto vertintojų sąrašą, galima matyti, kad AB Swedbank priimtinių turto vertintojų sąrašas yra trumpiausias, o AB DnB banko - ilgiausias. Remiantis tuo, galima daryti išvadą, kad AB Swedbank taiko griežčiausius reikalavimus prieš sudarant partnerystės sutartis, kai tuo tarpu AB DnB bankas pasižymi aplaidesniu požiūriu į priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašą nei visi kiti rinkoje veikiantys komerciniai bankai, kadangi jų sąrašas yra ilgiausias bei dažniausiai keičiamas: dažnai sutartys su vienomis turto vertinimo

įmonėmis yra nutraukiamos, o su kitomis sudaromos naujos. Dėl šios priežasties, norint išanalizuoti, kodėl vienu turto vertinimo bendrovių paruoštos ataskaitos yra priimtinos visoms kredito institucijoms, o kiti turto vertintojai turi bendradarbiavimo sutartis tik su keliais komerciniais bankais ar apskritai jų negali sudaryti dėl keliamų reikalavimų, buvo apžvelgtos ir palygintos keletas turto vertinimo įmonių atliktos turto įkeitimo tikslu vertinimo ataskaitos. atlikta turto vertinimo ataskaitų lyginamoji analizė.

Apžvelgus skirtingų turto vertinimo įmonių atliktus vertinimus, pastebėta, kad visose ataskaitose yra pateikta išsami informacija apie vertinamą objektą, jo lokacinę vietą ir kitas išskirtines savybes, kurios gali turėti įtakos turto rinkos vertei. Be to, kiekvienoje vertinimo ataskaitoje yra apžvelgiami naudojami vertinimo metodai, aprašomi turto vertės nustatymo apskaičiavimai bei jie pagrindžiami ir pridedamos papildomos vertinamo objekto dokumentų kopijos. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad turto vertinimo įmonės laikosi LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje numatytų reikalavimų, Nacionalinių turto ir verslo vertinimo standartų bei kitų Lietuvos Respublikos vertinimo aktų. Vis dėlto, nepaisant to, kad bankui įkeitimo tikslu vertinamas turtas, vadovaujantis numatytais reikalavimais bei įstatymais turto vertintojams, tačiau, apžvelgus skirtingų turto vertinimo įmonių vertinimo ataskaitas, galima matyti keletą skirtumų. Vienas tokių skirtumų buvo rinkos apžvalgos ilgis bei jos turinys: vienos turto vertinimo įmonės šioje skiltyje pateikia išsamią rinkos apžvalgą susijusią ne tik su vertinamu objektu, bet taip pat apžvelgiama visa šalies ekonomika, kai tuo tarpu kiti pateikia trumpą tik su vertinamu nekilnojamuoju turtu susijusią rinkos apžvalgą. Visgi, šio skirtumo negalima priskirti prie pažeidžiančių įkeitimo tikslu vertinimui keliamų reikalavimų, kadangi LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme bei Nacionaliniuose turto ir verslo vertinimo standartuose ar kituose LR vertinimo aktuose nėra apibrėžtas rinkos apžvalgos ilgis bei koks turinys privalo būti pateiktas, tačiau visiems bankams priimtina rinkos apžvalga susijusi tik su vertinamo objekto sritimi. Tai atskleidžia, kad turto vertinimo įkeitimo tikslu reikalavimuose trūksta tikslumo ir apibrėžtumo, kurie nesuteiktų galimybės patiems turto vertintojams interpretuoti vertinimo ataskaitos sudarymo bei komerciniams bankams kelti papildomus reikalavimus, kurių nėra įkeitimo tikslu vertinimo reikalavimuose.

Atlikta Lietuvos komercinių bankų ir turto vertintojų partnerystės santykių Lietuvoje analizė atskleidė, kad pasirinkimas bendradarbiauti tik su tam tikromis turto vertinimo įmonėmis paveikia nekilnojamojo turto įkeitimo tikslu vertinimo rinką ir suformuojama ne itin sąžininga konkurencijos aplinka. Vis dėlto, apžvelgus keletą turto vertinimo bendrovių teikiamų vertinimo ataskaitas, pastebėta, kad nekilnojamojo turto vertinimo bendrovės savo darbą atlieka, remiantis

Nacionaliniais turto ir verslo vertinimo bei tarptautiniais standartais ir kitais keliamais reikalavimais, taip pat vertinimo ataskaitos ruošiamos, vadovaujantis LR turto ir verslo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nurodytais turto vertinimo ataskaitos sudarymo kriterijais, tačiau tam tikri reikalavimų neapibrėžtumai ir netikslumai sukelia turto vertintojams intenciją patiems interpretuoti jiems keliamų reikalavimų spragas, tačiau nepadarant įtakos rinkos vertei. Taigi, atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto vertintojai turi patirties nekilnojamojo turto vertinimo rinkoje bei laikosi jiems keliamų reikalavimų, atliekant turto įvertinimą įkeitimo tikslu, tačiau, nepaisant to, komerciniai bankai ne visas rinkoje veikiančias turto vertinimo įmones įtraukia į jiems patikimų turto vertintojų sąrašą. Toks komercinių bankų ir turto vertintojų partnerystės santykių susiformavimas Lietuvoje vieniems kelia patikimumo ir saugumo jausmą, kitiems nepasitenkinimą esama rinkos situacija, tačiau, ar kitoks bendradarbiavimas būtų priimtinas Lietuvos nekilnojamojo turto ir hipotekinių paskolų rinkoms gali atsakyti tik abiejų šalių atstovai, kurių pagrindinis siekis tobulėti bei skatinti partnerystės plėtrą.

3.3.2. Bankininkų ir turto vertintojų Lietuvoje ekspertinis nuomonių tyrimas

Hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos yra neabejotinai priklausomos viena nuo kitos, todėl turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo plėtros galimybės Lietuvoje yra labai svarbus klausimas, siekiant tobulėti globalios ekonomikos sąlygomis. Siekiant išsiaiškinti dabartinės turto vertintojų ir bankininkų partnerystės susiformavimo priežastingumą bei ištirti galimas tarpusavio bendradarbiavimo plėtros perspektyvas Lietuvoje, buvo atlikta dvinarė – komercinių bankų atstovų, dirbančių su turto vertinimo įmonėmis, ir pačių turto vertinančių įmonių atstovų – apklausa.

Ekspertinio tyrimo metu buvo susitikta su komercinių bankų (UAB „Medicinos bankas“, UAB SEB bankas ir UAB „Danske bankas“) atstovais, su kuriais buvo aptarta susiformavusi bendradarbiavimo su turto vertinimo įmonėmis situacija Lietuvoje bei atkreiptas dėmesys į problemines sritis (komercinių bankų atstovų atsakymai į klausimus pateikiami 23 priede).

Remiantis prieš tai atlikta dabartine bankininkų ir turto vertintojų bendradarbiavimo situacijos Lietuvoje analize, vienas pirmųjų dominančių klausimų buvo, kokie kriterijai taikomi, prieš užmezgant partnerystę su turto vertinimo įmonėmis. Į šį klausimą komercinių bankų atstovų atsakymai buvo panašūs ir buvo išskirti tokie kriterijai: turto vertinimo įmonės veiklos patirtis, reputacija, užimama rinkos dalis bei turto vertinimo įmonės filialų sklaida Lietuvoje. Be visa to, bankininkams yra svarbus ir dirbančių turto vertintojų skaičius vertinimo įmonėje, tačiau tai nėra

pagrindinis kriterijus. Tai atspindi priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašas, kuriame galima matyti ir tokias turto vertinimo įmones, kuriose nėra didelio kiekio dirbančių kvalifikuotų turto vertintojų. Vis dėlto, svarbu atkreipti dėmesį, kad ne visuomet turto vertinimo įmonė, kurioje dirba daug kvalifikuotų turto vertintojų, yra patikima, nes rinkoje yra tokių atvejų, kuomet turto vertinimo įmonė priima dirbti kvalifikuotus turto vertintojus antraeilėse pareigose ir pastarieji nedalyvauja turto įvertinimo procese, o tik yra pasinaudojama jų turto vertintojo kvalifikacija, kad būtų galimybė dirbti turto įvertinimo rinkoje. Tai kelia riziką, kad įkeičiamas turtas gali būti įvertintas neteisingai, o dėl to, skolininko nemokumo atveju, bankas gali patirti didelius nuostolius. Tai atskleidžia patikimų turto vertinimo įmonių svarbą, todėl akivaizdu, kad komerciniams bankams yra svarbu atsakingai pasirinkti turto vertinimo įmonę, su kuria užmegzti bendradarbiavimo santykius.

Į kitą klausimą, susijusį su priimtinių turto vertintojų sąrašo panaikinimu, buvo vieningai atsakyta, kad šiai dienai priimamos ir kitų, į sąrašą neįtrauktų turto vertinimo įmonių atlikti įvertinimai. Vis dėlto, bankininkų teigimu, nepaisant sumažėjusio, neskaidria vertinimo veikla užsiimančių, turto vertintojų skaičiaus, visgi dar pasitaiko neteisingas užtikrinimo priemonių įvertinimas. Anot komercinių bankų atstovų, pagrindiniai trūkumai, įvertinant turtą įkeitimo tikslu - nepagrįstai ir netinkamai pasirinktas nekilnojamojo turto analogas, atliekant vertinimą lyginamuoju metodu. Dėl šios priežasties, reikalinga turto vertinimo ataskaitas patikrinti, o tai reikalauja daug darbo resursų, kurių, deja, komercinis bankas negali skirti. Tad, komercinių bankų teigimu, partnerystės užmezgimas su patikrintomis turto vertinimo įmonėmis apsaugo nuo galimos rizikos ir taip yra užtikrinama, kad atliktas turto vertinimas pasižymės ne tik aukšta kokybe, bet taip pat atitiks turto vertinimo ataskaitoms keliamus reikalavimus. Vis dėlto, turto vertinimo ataskaitų trūkumai pastebimi ir tų turto vertinimo įmonių ataskaitose, su kuriomis yra užmegzti bendradarbiavimo santykiai, tačiau, dėka sudarytų bendradarbiavimo sutarčių pagrindu yra apibrėžiami ne tik pagrindiniai reikalavimai keliami vertinimo ataskaitoms, bet taip pat ir atsakomybės už neteisingai atliktą turto įvertinimą. Atsižvelgiant į tai, buvo pateiktas klausimas, dėl kokių priežasčių yra nutraukiamas bendradarbiavimas su turto vertinimo įmone. Į šį klausimą buvo atsakyta, kad partnerystė nutraukiama tik labai išimtiniais atvejais: kuomet turto vertinimo įmonė piktybiškai nesivadovauja turto ir verslo vertinimo įstatymais, Nacionaliniais ir tarptautiniais standartais bei jai teikiamomis rekomendacijomis, ar komerciniam bankui, patyrus didelius nuostolius dėl neteisingai įvertinto įkeisto turto. Tai atskleidžia, kad net bendradarbiavimo sutarčių sudarymas negali visiškai apsaugoti komercinius bankus nuo galimos rizikos dėl

neteisingai įvertintos paskolos užtikrinimo priemonės, tačiau, nepaisant to, partnerystės su turto vertinimo įmonėmis poreikis yra neabejotinas.

Taigi, remiantis bankininkų nuomonės tyrimo rezultatais, galima konstatuoti, kad partnerystės ir bendradarbiavimo sutarčių sudarymo poreikis yra akivaizdus, tačiau, atsižvelgiant į nedidelį komerciniams bankams priimtinių nekilnojamojo turto vertinimo rinkos dalyvių kiekį, siūlytina peržvelgti ir pakeisti keliamus kriterijus turto vertinimo įmonėms, užmezgant partnerystės ryšius, bei sutelkti dėmesį į bendradarbiavimo su turto vertintojais plėtros perspektyvas.

Siekiant išsiaiškinti ne tik komercinių bankų požiūrį, bet ir pačių turto vertintojų poziciją ir jų nuomonės dėl partnerystės su komerciniais bankais bei nustatyti veiksnius ribojančius bei trukdančius jų veiklos skaidrumą, buvo susitikta su turto vertinimo įmonių - UAB „Inreal“, UAB „Newsec“, UAB „Ober-Haus“ ir UAB „Marleksa“ – atstovais. Pastariesiems buvo pateikti klausimai apie bendradarbiavimą su komerciniais bankais bei jų veiklos skaidrumą. Svarbu atkreipti dėmesį, kad tik UAB „Newsec“ ir UAB „Ober-Haus“ turto vertinimo įmonės yra įtrauktos į visų komercinių bankų priimtinių turto vertintojų sąrašą, o kitos – užmezgusios darbinius santykius tik su keliais bankais. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai pateikiami 24 priede.

Susitikimo metu visi turto vertinimo atstovai buvo paprašyti atsakyti kaip dažnai susiduria su sunkumais, siekiant užmegzti partnerystę su komerciniais bankais. Į štai tokį klausimą turto vertinimo įmonių atstovai, išskyrus UAB „Ober-Haus“ atstovą, atsakė vienareikšmiškai, jog jiems tenka susidurti su problemomis, siekiant užmegzti darbinius santykius su komerciniais bankais. Veiksny, trukdantis sklandžiai pradėti partnerystę yra komercinių bankų keliami reikalavimai (darbuotojų ir filialų skaičius, ar vertintojų turima patirtis), kuriuos, deja, daugelis turto vertinimo įmonių negali ar nėra pajėgios įgyvendinti. Anot UAB „Inreal“ turto vertinimo įmonės atstovo, naujai, neseniai atėjusiai į rinką, turto vertinimo įmonei galimybė sudaryti bendradarbiavimo sutartį su komerciniais bankais yra sunkiai įgyvendinama, nes sunkiai atitiktų keliamus reikalavimus. Vis dėlto, ne visoms turto vertinimo įmonėms iškyla keblumų, sudarant bendradarbiavimo sutartis ir tai teigė UAB „Ober-Haus“ atstovas. Atsižvelgiant į štai šios turto vertinimo įmonės veiklos patirtį (19 m.), turimą didžiausią atestuotų turto vertintojų ir filialų skaičių, tampa akivaizdu, kad tokia turto vertinimo įmonė yra kiekvieno komercinio banko pageidaujama verslo partnerė, todėl joms nėra problemų, siekiant užmegzti bendradarbiavimo santykius.

Kitas, dominantis klausimas buvo, ar tenka susidurti su bankų keliamais reikalavimais, kurie neatitiktų turto vertinimo veiklos specifikos. Į šį klausimą didžioji dalis apklaustųjų atstovų atsakė, kad nėra gavę tokių reikalavimų, kurie prieštarautų įstatymams ir tik turto vertinimo įmonės

UAB „Marleksa“ atstovas teigia, kad kai kurie bankai yra pareikalavę įsipareigoti parduoti ir pervertinti be mokesčio įkeistą turtą, skolininko nemokumo atveju, o tai prieštarauja turto vertintojų etikos kodeksui, todėl tokias sutartis yra privaloma atmesti. Atsižvelgiant į štai tokius prieštarigus turto vertinimo įmonių atstovų atsakymus, buvo jie paklausti, ar bendradarbiavimo santykiai su komerciniais bankais yra pasikeitę nei buvo prieš penkmetį. Vėl gi, atsakant į šį klausimą, išsiskyrė tik UAB „Marleksa“ atstovo nuomonė, kuris teigė, kad santykiai nėra pasikeitė ir yra išlikę šiek tiek probleminiai, kai tuo tarpu kitų turto vertinimo įmonių UAB „Inreal“, UAB „Newsec“ ir UAB „Ober-Haus“ atstovų nuomone darbiniai santykiai su komerciniais bankais visuomet buvo geri ir patikimi. Remiantis tokiais ekspertinio tyrimo dalyvių atsakymais ir palyginus su Deveikio S. ir kt. (2009) aptartų ir išskirtų bendradarbiavimo sutartyse keliamų įsipareigojimų: nemokamai atlikti turto pervertinimą, taip pat skolos išieškojimo atveju tarpininkauti parduodant įkeistą turtą, galima daryti išvadą, kad ir šiuo metu yra susiduriama su panašiais reikalavimais bendradarbiavimo susitarimuose. Vis dėlto, atsižvelgiant į tai, kad tik vienos turto vertinimo įmonės atstovas paminėjo, jog yra susiduriama su jų veiklos specifika neatitinkančiais reikalavimais, galima konstatuoti, kad tokie reikalavimai yra pareiškiami tik toms turto vertinimo įmonėms, kurios kelia nepasitikėjimą ar neturi pakankamai patirties nekilnojamojo turto vertinimo rinkoje ir tokiu būdu komerciniai bankai siekia apsisaugoti nuo galimos rizikos, blogai įvertinus įkeičiamą nekilnojamąjį turtą. Nors pateikus klausimą, ar yra prisiimama atsakomybė už blogai įvertintą nekilnojamąjį turtą, buvo atsakyta, kad jei yra įrodoma, jog turto vertinimo ataskaitoje yra netinkamai ar neteisingai įvertintas įkeistas bankui nekilnojamas turtas, taip pat jei bankas patyrė žalą dėl to, tuomet turto vertinimo įmonės prisiima atsakomybę ir atlygina bankams už patirtus nuostolius, tačiau praktikoje tokių situacijų nėra daug, nes turto vertinimo rinkoje yra daug ir nedidelių įmonių, kurios nėra pajėgios padengti padarytą žalą. Tad, tai yra viena iš priežasčių, skatinančių komercinius bankus užmegzti bendradarbiavimą tik su didelėmis ir patikimomis turto vertinimo įmonėmis.

Remiantis komercinių bankų atstovų įvardinta dažniausiai pasitaikančia turto įvertinimo klaida – neteisingai pasirenkamas analogas, vertinant turtą lyginamuoju metodu, ir siekiant išsiaiškinti kaip turto vertintojai atsirenka analogus bei kokie veiksniai sukelia keblumų, vertinant turtą, buvo pateikti klausimai: kaip pasirenkamas analogas, vertinant turtą lyginamuoju metodu bei ar yra susiduriama su informacijos stygiumi apie įvykusius pardavimo sandorius. Ekspertinio tyrimo dalyviai į šiuos klausimus atsakė vienareikšmiškai, kad svarbiausias kriterijus, pasirenkant analogą yra nekilnojamojo turto buvimo vieta ir įvykusio sandorio data, tačiau taip pat yra atsižvelgiama į turto plotą, jo būklę, statybos metus ir kita. Nepaisant tokio plataus kriterijų spektro,

atsirenkant panašius sandorio objektus kaip ir vertinamas objektas, turto vertintojams yra sudėtinga teisingai atlikti pasirinkimą. Pasirenkant analogus, keblumų kelia tai, kad Lietuvoje tik VĮ RC (Registru Centras) kaupia visą informaciją apie įvykusius pardavimo sandorius, tačiau net už mokestį nėra suteikiama informacija turto vertinimo įmonėms. Be to, nėra pateikiama išsami informacija apie parduoto objekto būklę ir aplinką. Tokia klaidinanti bei neišsami informacija apie įvykusius pardavimo sandorių sąlygas reikalauja daug pastangų, norint gerai identifikuoti sandorio objektus bei teisingai pasirinkti analogą vertinamam nekilnojamam turtui. Taigi, tai yra viena iš priežasčių, lemiančių neteisingą nekilnojamojo turto įvertinimą, tačiau taip pat didelę įtaka turto vertintojų veiklos skaidrumui daro ir didelė konkurencija. Nors UAB „Newsec“ ir UAB „Ober-Haus“ turto vertinimo įmonių atstovų tokia konkurencija yra vertinama teigiamai, tačiau UAB „Inreal“ ir UAB „Marleksa“ turto vertinimo įmonių atstovai įvardija didelės konkurencijos neigiamus aspektus: konkuruojama ne turto įvertinimo kokybės gerinimu, bet paslaugų įkainių mažinimu, taip pat pasireiškia didelė paslaugų vartotojų neigiamą įtaka turto vertinimo skaidrumui, kuriam tam tikri turto vertintojai neatsispiria ir įvertina turtą vartotojų naudai. Tokios priežastys lemia, kad, nepaisant ilgametės Lietuvos turto vertintojų patirties, visgi aptinkama neteisingai įvertinamų turtų, o tai kelia nepasitikėjimą turto vertinimo įmonėmis bei daro neigiamą įtaką visų Lietuvos nekilnojamojo turto vertinimo rinkoje veikiančių turto vertintojų reputacijai.

Taigi, atsižvelgiant į tyrimo dalyvavusių turto vertinimo įmonių atstovų nuomones, galima konstatuoti, kad didžioji dalis Lietuvos turto vertintojų turi ilgametę patirtį, tačiau tam tikroms turto vertinimo įmonėms yra sudėtingiau užmegzti bendradarbiavimą su komerciniais bankais ir tai paveikia jų galimybes konkuruoti dėl užimamos rinkos dalies vertinant nekilnojamąjį turtą. Be to, ekspertinio tyrimo rezultatai atskleidė, kad sudėtingas informacijos apie įvykusius pardavimo sandorius gavimas iš VĮ RC bei esama didelė konkurencija, nors ir yra naudinga vartotojams dėl turto vertintojų polinkio turtą įvertinti paslaugos užsakovo naudai, tačiau štai tokios priežastys kelia riziką bankiniam sektoriui ir Lietuvos turto vertinimo įmonių reputacijai.

Susitikimo metu su komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių atstovais buvo aptartas abiejų šalių partnerystės klausimas ir plėtros perspektyvos. Siekiant nustatyti tobulintinas sritis, ekspertinio tyrimo metu gauti atsakymai buvo apibendrinti, kurie pateikiami 4 lentelėje:

4 lentelė. Ekspertinio tyrimo apibendrinti komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai:

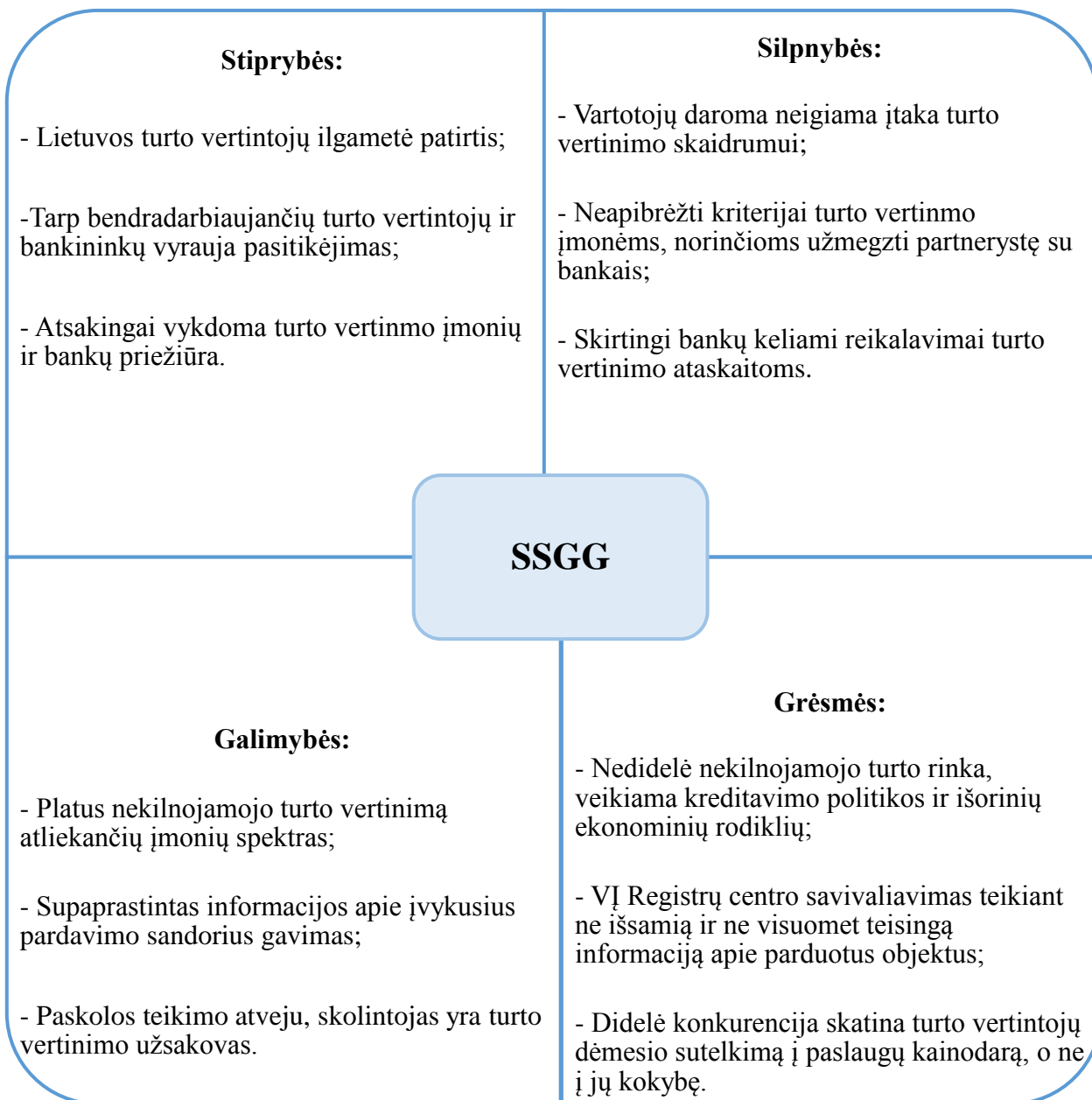
Ekspertinio tyrimo objektas	Komercinių bankų atstovų nuomonė	Turto vertinimo įmonių atstovų nuomonė
<i>Komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių bendradarbiavimo sutartys</i>	Bendradarbiavimo sutartys atspindi, kad priimama turto vertinimo įmonė yra patikima, nes prieš sudarant partnerystę yra atsakingai peržiūrima turto vertintojų reputacija, patirtis ir jų veiklos istorija. Bendradarbiavimo sutarčių pagrindu yra iškeliamos abiejų sutarties šalių atsakomybės, todėl taip valdoma rizika.	Turto vertinimo įmonės susiduria su kliūtimis, sudarant bendradarbiavimo sutartis su komerciniais bankais, nes nėra tiksliai įvardintų kriterijų, kurių reikia, norint bendradarbiauti su visais Lietuvos rinkoje veikiančiais komerciniais bankais.
<i>Komercinių bankų teikiamų priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašo panaikinimas</i>	Turto vertintojų darbo kokybė yra pagerėjusi, tačiau vis dar pasitaiko neskaidrių įvertinimų, todėl tai kelia riziką bankiniam sektoriui, kadangi bankas neturėtų galimybės patikrinti visų turto vertinimo įmonių pateiktų ataskaitų, tačiau priimamos vertinimo ataskaitos ir į sąrašą neįtrauktų turto vertinimo įmonių.	Šiuo metu yra didelė konkurencija, kuri kartais daro neigiamą įtaką nekilnojamojo turto įvertinimo kokybei, todėl priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašo panaikinimas padėtų sumažinti ir taip didelę konkurenciją, o rizika už blogai įvertintą turtą, jei tai yra įrodoma, yra prisiimama turto vertinimo įmonės.
<i>Bendradarbiavimo sutartyse keliami reikalavimai ir jų nutraukimas</i>	Bendradarbiavimo sutartyse nėra išskiriami išskirtiniai reikalavimai, o partnerystė nutraukiama sukčiavimo atveju.	Reikalavimai tokie, kaip nustatyti likvidacinę vertę, įvertinant nekilnojamąjį turtą, o partnerystė yra nutraukiama tik nesilaikant įstatymų ar pateikiamų rekomendacijų.
<i>Trūkumai nekilnojamojo turto vertinime</i>	Pagrindinis trūkumas nepagrįstai pasirinkti analogai, vertinant nekilnojamąjį turtą lyginamuoju metodu.	Duomenų saugotojas VĮ RC nepateikia visos informacijos apie įvykusius sandorius, todėl sunku identifikuoti tinkama analogą vertinimui.

(sudaryta autorės)

Apibendrinant gautus ekspertinio tyrimo rezultatus, galima daryti išvadą, kad sudarytų bendradarbiavimo sutarčių dėka yra užsitikrinama turto vertinimo įmonių gera reputacija bei aukšta

jų veiklos kokybė, tačiau toks komercinių bankų atsirinkimas su kuo užmegzti darbinius santykius kelia turto vertintojų nepasitenkinimą, nes pastariesiems nėra apibrėžiami ir paaiškinami jų taikomi kriterijai, kuriuos turėtų atitikti, norint pasirašyti bendradarbiavimo sutartis. Be to, turto vertintojai pastebi, kad ne visos į priimtinių turto vertintojų sąrašą įtrauktos vertinimo įmonės pasižymi nepriekaištinga reputacija, todėl tai kelia klausimą dėl taikomų kriterijų teisingumo. Ir nors komercinių bankų atstovų teigimu bendradarbiavimo sutarčių pagrindu yra išdėstomos atsakomybės už neteisingai atliktą turto įvertinimą ir tokiu būdu yra apsisaugoma nuo rizikos, kai įkeistas turtas įvertinamas aukštesne verte nei reali jo vertė. Vis dėlto, nepaisant sudarytos bendradarbiavimo sutarties, civilinėje byloje tarp UAB Medicinos banko ir turto vertinimo įmonių AB „Liturta“ ir UAB „Lituka ir Ko“ dėl neteisingai nustatytos įkeisto turto vertės nebuvo priteista pastarosios turto vertinimo įmonėms ir jų draudimo kompanijoms atlyginti žalą. Šios bylos teisėjų kolegijos sprendimu, remiantis Turto ir verslo pagrindų įstatymo 13 straipsniu, turtą vertinanti įmonė turi pareigą atlyginti žalą tik paslaugos užsakovui, o šiuo atveju UAB Medicinos bankas nebuvo tiesioginis turto vertinimo paslaugos užsakovas. Tad, ši civilinė byla atskleidė, kad bendradarbiavimo sutartis neapsaugo komercinius bankus nuo galimos rizikos dėl blogai įvertintos paskolos užtikrinimo priemonės, skolininko nemokumo atveju. Be to, atsižvelgiant į tai, kad ekspertinio tyrimo metu komercinių bankų atstovų nuomone dažniausia klaida, dėl kurios turtas yra įvertinamas neteisingai, yra netinkamai pasirinkti lyginamieji sandoriai, o pačių turto vertinimo įmonių atstovai taip pat pripažįsta, kad, atliekant vertinimą, yra sudėtingiausia identifikuoti ir tinkamai pasirinkti objektą nekilnojamojo turto įvertinimui. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvoje visa informacija apie parduotus nekilnojamojo turto objektus yra gaunama iš trečiosios šalies, VĮ Registrų centro, galima teigti, kad, siekiant užtikrinti turto vertintojų atliekamų įvertinimų kokybę bei apsaugoti komercinius bankus nuo galimos rizikos patirti nuostolius dėl turto vertinimo įmonių nekompetentingai teikiamų vertinimo paslaugų, pirmiausiai turėtų būti skiriamas dėmesys į VĮ Registrų Centro savivaliavimo apribojimus.

Taigi, remiantis gautais ekspertinio tyrimo rezultatai, buvo išskirtos komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių bendradarbiavimo santykių stipriosios, silpnosios pusės bei išskiriamos grėsmės ir galimybės susiformavusiems darbiniam santykiams (žr. 12 pav.).



12 pav. Lietuvos komercinių bankų ir turto vertintojų bendradarbiavimo santykių SSGG analizė.

(sudaryta autorės, remiantis ekspertinio tyrimo rezultatais)

Atlikta komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių bendradarbiavimo SSGG analizė, parodė, kad Lietuva gali pasigirti tvariais bei patikimais partnerystės santykiais su ilgametę patirtį turinčiais turto vertintojais. Vis dėlto, pastebima ir neigiamų aspektų, kurių vienas yra tai, kad dalis turto vertintojų negali lygiaverčiai konkuruoti su kitomis turto vertinimo bendrovėmis, užmezgant darbinis santykius su bankais, nes nėra aiškiai įvardijami kriterijai, kuriais vadovaujantis yra turto vertinimo įmonė yra įtraukiama į priimtinių turto vertintojų sąrašą. Be to, dėl pakankamai aukštų

taikomų kriterijų naujai į rinką atėjusioms turto vertinimo įmonėms galimybė sudaryti bendradarbiavimo sutartis su bankais tampa sunkiai įgyvendinama. Atsižvelgiant į silpnąsias nekilnojamojo turto vertinimo rinkos savybes, tokia kaip pasidavimas paslaugų užsakovo įtakai bei klaidų buvimas turto vertinimo ataskaitose, tampa akivaizdus bankininkų taikomų kriterijų poreikis prieš užmezgant darbinius santykius su turto vertinimo įmonėmis, nes atsakomybė ir įsipareigojimas padengti žalą dėl blogai įvertinto turto yra atliekama tik paslaugų užsakovui, o Lietuvos vertinimo rinkoje paslaugų užsakovas dažniausiai yra skolininkas. Tokios stipriosios ir silpnosios turto vertintojų ir bankininkų darbinių santykių savybės taip pat atskleidė ir jų galimybes bei grėsmę keliančius aspektus. Viena iš grėsmių yra VĮ RC dominavimas informacijos apie pardavimo sandorius rinkime ir jos teikimo savivaliavimas, kuris daro įtaką turto vertinimo kokybei. Kitas svarbus ir kartu grėsmingas dalykas yra tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinka yra nedidelė ir jautriai reaguoja į išorinių rodiklių pokyčius, tačiau net ir mažoje nekilnojamojo turto rinkoje yra galimybė išplėsti turto vertinimo paslaugų tiekėjų spektrą. Kita partnerystės santykiams tarp turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų ateities perspektyva yra bendradarbiavimo strategijos keitimas, pavyzdžiui, neteikti priimtinių turto vertintojų sąrašo, tačiau finansavimo atveju skolintojas, o ne skolininkas turėtų kreiptis dėl turto įvertinimo. Tokiu būdu galima ne tik sumažinti hipotekinių paskolų ir jų užtikrinimo priemonės keliamą riziką bankiniam sektoriui, bet taip pat apsaugoti ir Lietuvos turto vertintojų reputaciją dėl jų veiklos skaidrumo.

Taigi, remiantis atliktu Lietuvos komercinių bankų ir turto vertinimo įmonių atstovų nuomonių tyrimu, galima daryti išvadą, kad jau sukurti bendradarbiavimo ryšiai tarp bankų ir nekilnojamojo turto vertintojų yra labai tvarūs ir patikimi, o Lietuvoje vertinimo paslaugas teikiančios bendrovės turi ne tik ilgametę patirtį, bet, taip pat griežtai laikosi jiems keliamų reikalavimų bei vadovaujasi kiekvieno banko rekomendacijomis, atliekant jiems skirtas turto vertinimo ataskaitas. Vis dėlto, tyrimo rezultatai atskleidė, kad nepaisant Lietuvos nekilnojamojo turto vertintojų turimos ilgametės patirties nekilnojamojo turto vertinimo srityje ir jų vykdomos veiklos priežiūros, tačiau vis dar pastebima neskaidriai vykdančių veiklą turto vertintojų, todėl komerciniams bankams yra poreikis atlikti papildomas tikrinimo procedūras, priimant visų turto vertintojų pateiktas nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas.

Apibendrinant atliktų tyrimų rezultatus, galima daryti išvadą, kad tarp nekilnojamojo turto rinkos ir hipotekinių paskolų portfelio kokybės yra abipusė priklausomybė bei pastarieji kintamieji kartu daro didelį poveikį šalies ekonominiam aktyvumui bei finansiniam stabilumui. Dėl šios priežasties, vienas iš pagrindinių elementų, siekiant užkirsti kelią hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto rinkos nestabilumo rizikos plitimui yra kreditavimo politika. Pastarosios svarbą ir įtaką bankiniam sektoriui ir nekilnojamojo turto rinkai patvirtino ir atliktos analizės, kurių rezultatai parodė, kad kreditavimo politikos griežtinimas sumažina komercinių bankų vykdomo finansavimo riziką bei padeda išlaikyti nekilnojamojo turto kainų stabilumą, kas tiesiogiai paveikia įkeičiamo turto rinkos vertę. Tokie tyrimų rezultatai atskleidė turto vertintojų ir bankininkų darbinių santykių patikimumo poreikį ir svarbą, todėl įvertinus šalies komercinių bankų ir turto vertinimo bendrovių partnerystę, buvo pastebėta, kad Lietuvos turto vertintojų rinka gali didžiuotis kompetentingais ir turinčiais patirtį turto vertintojais, tačiau nepaisant to, pastebima, kad neteisingai teikiamų turto įvertinimo paslaugų vis dar yra pasitaikoma. Atsižvelgiant į tai bei komercinių bankų atstovų nuomonę, galima konstatuoti, kad kreditavimo politika tėra vienas iš prevencinių veiksnių, padedančių suvaldyti hipotekinių paskolų keliamas rizikas bankiniam sektoriui, todėl šalies komerciniai bankai siekia užmegzti partnerystę tik su ilgametę patirtį turinčiomis bei didelėmis turto vertinimo įmonėmis. Visgi, tai sukuria nekilnojamojo turto vertintojams ne itin vienodas konkurencines sąlygas, todėl, pastarieji siekdami atkreipti klientų dėmesį pasiduoda turto vertinimo užsakovų manipuliacijoms ir rizikuoja savo reputacija. Taigi, atsižvelgiant į abiejų bendradarbiavimo sutarčių šalių nuomonę ir atliktą SSGG analizę, galima teigti, kad, nepaisant jau dabar vyraujančių gerai išplėtotų ir tvarių bendradarbiavimo santykių, visgi yra šios srities tobulintinos sritys bei plėtros perspektyvos. Iš tiesų, išplėtus įkeitimo tikslais vertinamo turto paslaugų tiekėjų spektrą bus sukuriama lygios konkurencijos sąlygos visiems rinkos dalyviams, o pašalinus VĮ Registrų centro teikiamos informacijos problemišumą bei pakeitus turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo strategiją galima sumažinti ne tik komerciniam bankui keliamą riziką dėl galimo neskaidraus turto vertintojų darbo, bet taip pat pagerinti konkurencines sąlygas ir užtikrinti stabiliai veikiančius bankinį bei turto vertinimo sektorius.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

1. Intensyvėjantys internacionalizacijos procesai nulėmė vis didesnę finansų rinkų priklausomybę nuo komercinių bankų, atliekamos tarpininkavimo funkcijos. Vis dėlto, komercinių bankų pelningumo siekis skatina netikslingą ir perteklinį lėšų perskirstymą bei kelia riziką šalies finansiniam stabilumui. Atlikta mokslinių straipsnių meta analizė atskleidė, kad bankinio sektoriaus nesuvaldyta rizika yra opiausia problema, galinti sukelti nestabilumą šalies finansų rinkose. Dėl šios priežasties, vienas iš pagrindinių komercinių bankų poreikis yra efektyvus rizikos valdymas, kurio įgyvendinimui privaloma užtikrinti efektyvią komercinių bankų priežiūrą bei tvarią kreditavimo politiką – pritaikyti tarptautinius Bazelio standartus, nacionalinius Lietuvos banko nuostatus ir vidines bankų kreditavimo tvarkas prie esamų rinkos sąlygų.
2. Hipotekinės paskolos, užimančios didžiausią rinkos dalį, pasižymi aukštu rizikingumu, kurį taip pat sukelia įkeisto nekilnojamojo turto nuvertėjimas. Dėl šios priežasties, kaip atskleidė literatūros šaltinių analizė, turto vertintojų veikla atlieka svarbų vaidmenį šios kredito formos teikimo ir rizikos valdymo procese ir tuo pačiu daro įtaką šalies ekonomikos aktyvumui. Dėl tokios turto vertintojų daromos įtakos, svarbus dėmesys yra teikiamas vykdomai jų paslaugų teikimo priežiūrai tarptautinių ir nacionalinių turto ir verslo vertinimo standartų, taip pat turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir nekilnojamojo turto įvertinimo taisyklių pagrindu.
3. Atlikus užsienio šalyse ir Lietuvoje susiformavusių bendradarbiavimo santykių tarp turto vertinimo įmonių ir komercinių bankų mokslinių darbų analizę, pastebėta, kad, ne visose Pasaulio šalyse skiriamas dėmesys turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo plėtrai, siekiant suvaldyti hipotekinių paskolų keliamą riziką. Analizuotas Italijos turto vertintojų veiklos ir komercinių bankų santykių modelis, parodė, kad, neturint kvalifikuotų ir patirtį turinčių turto vertintojų, priimtinesnis rizikos valdymo būdas yra dėmesio sutelkimas į komercinių bankų priežiūrą ir jų vykdomą kreditavimo politiką.
4. Mokslinių darbų analizė atskleidė, kad Vokietijoje yra vystomas visiškai priešingas Švedijai, taip pat ir Lietuvai turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo santykių modelis. Vokietijos išskirtinumas pasireiškia turto vertinimo, įkeitimo tikslu užsakovo tipu – turto vertinimo ataskaitos užsakomos skolinio – Banko, o ne skolininko, kaip tai būdinga tiek Lietuvos tiek Švedijos rinkoms. Be to, literatūros šaltinių analizė atskleidė, kad vienintelė Vokietija iš Europos šalių pasižymi nekilnojamojo turto kainų stabilumu ir

tai jai pavyksta išlaikyti dėka pareikalavimo, kad vertinamam turtui, įkeitimo tikslu, būtų nustatyta ne rinkos, o hipotekinė turto vertė. Toks turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimas bei taikoma skolinimo politika pasiteisino Vokietijoje, todėl šis modelis yra laikytinas pavyzdiniu modeliu kitoms Europos šalims.

5. Lietuvių autorių tyrimų rezultatai parodė, kad didelė dalis atliktų įkeičiamų bankui turto vertinimų nėra tikslingi. Tokią nekilnojamojo turto vertinimo rinkos susiformavusią situaciją nulėmė keletas priežasčių: auganti konkurencija, informacijos apie nekilnojamo turto sandorius trūkumas ir trečiųjų šalių – skolininkų bei nekilnojamo turto pardavėjų įtaka. Tai buvo vienas iš skatinamųjų elementų komerciniams bankams sudaryti tik su jų reikalavimus atitinkamomis turto vertinimo įmonėmis.
6. Lietuvos komercinių bankų suteikiamų paskolų bei nekilnojamojo turto rinkos kainų su šalies bendrojo vidaus produkto augimu lyginamoji analizė atskleidė būsto paskolų ir būsto kainų įtaką ekonominiam aktyvumui ir tai patvirtino hipotekinių paskolų rizikos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės stabilumo poreikį, siekian užtikrinti stabiliai augančią Lietuvos ekonomiką.
7. Suteiktų būsto paskolų ir nekilnojamojo turto kainos yra tarpusavyje glaudžiai susiję ir tai patvirtino atliktas prižastingumo ryšio testas. Visgi, pastarieji kintamieji reaguoja ne tik į vienas kito impulsus, bet taip pat jie yra sąlygojami išorinių ekonominių, finansinių, socialinių ir net politinių veiksnių. Koreliacinės - regresinės analizės rezultatas parodė, kad Lietuvos būsto paskolų rinka jautriai reaguoja į būsto kainų pokyčius, šalies užimtumo lygį, taip pat didelę įtaką finansavimo patrauklumui daro vidutinės palūkanų normos pokytis ir susiformavę vartotojų lūkesčiai, tuo tarpu nekilnojamojo turto kainos yra sąlygojamos tokių veiksnių, kaip finansavimo plėtra, šalies užimtumo lygis ir nuolatinis gyventojų skaičius šalyje. Kadangi, pastarieji veiksniai yra stipriai veikiami verslo ciklų, todėl jų pokyčius sunku prognozuoti. Dėl šios priežasties, skatinant tvarų šalies ekonomikos augimą, svarbus dėmesys teikiamas kreditavimo politikos priemonėms.
8. Kreditavimo politikos pokyčių ir naujai suteiktų būsto paskolų portfelio kitimo dinamika 2007-2015 m. atskleidė, kad šiuo metu Lietuvoje taikomos kreditavimo politikos griežtinimas yra tinkamas rizikos valdymo elementas, kuris padeda sustabdyti perteklinį komercinių bankų kreditavimą. Dėka kreditavimo politikos, Lietuvos komercinių bankų suteikiamų paskolų portfelio kokybė gerėja, o nekilnojamojo turto rinkos vertės išlaikomos stabiliam lygyje. Tuo tarpu, kreditavimo politikos elemento - kredito sumos bei užstato

vertės santykio ir Baltijos šalių būsto indekso pokyčių lyginamoji analizė parodė, kad tokioms nedidelei nekilnojamojo turto rinkai turinčioms šalims kaip Lietuva, Latvija bei Estija tinkamiausias paskolos sumos ir įkeisto turto vertės santykio limitas yra ne didesnis kaip 85 proc.

9. Hipotekinių paskolų ir nekilnojamojo turto kainų priklausomybė atskleidė turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo svarbą rizikos valdymo procese, todėl Lietuvoje yra siekiama palaikyti tvarius santykius tik su patikimais turto vertintojais. Toks komercinės bankininkystės požiūris į nekilnojamojo turto vertinimo įmones suformavo tokią rinkos situaciją: 22 proc. visų rinkoje veikiančių turto vertintojų yra užmezgę bendradarbiavimo santykius su komerciniais bankais ir turi palankias konkurencines sąlygas, o likusieji - 78 proc. turto vertinimo rinkos dalyviai, norintys sudaryti bendradarbiavimo sutartis, susiduria su sunkumais dėl keliamų neįgyvendinamų reikalavimų bei aiškiai neįvardinamų kriterijų.
10. Atliktas ekspertinis tyrimas atskleidė, jog dažniausiai nepatikimumas turto vertintojais atsiranda dėl jų netinkamai pasirinkto vertinamo objekto analogo, dėl kurio yra neteisingai nustatoma įkeičiamo turto rinkos vertė. Tuo tarpu, turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai atskleidė šios problemos priežastį – sunkiai prieinama bei neišsami ir kartu klaidinanti VĮ Registrų Centro teikiama informacija apie įvykusius pardavimo sandorius.
11. Atlikta turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo santykių Lietuvoje SSGG (stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių) analizė išryškino Lietuvos išskirtinumą turimais turto vertintojų ir bankininkų patikimais ir tvariais santykiais bei atliekama nepriekaištinga turto vertintojų ir komercinių bankų priežiūra, tačiau dėl pernelyg didelės konkurencijos išaugo turto vertinimo paslaugų užsakovų daromas neigiamas poveikis turto vertintojų veiklos skaidrumui. Didelė konkurencija tarp turto vertintojų skatina juos sutelkti dėmesį ne į atliekamo darbo kokybę, o į paslaugų kainodarą, siekiant užsitikrinti rinkos dalį. Tai kelia grėsmę turto vertintojų darbo kokybei. Visgi, dėka didelio skaičiaus turto vertintojų, turinčių kompetenciją, kvalifikaciją ir patirtį turto vertinimo rinkoje, yra pastebimos aiškios turto vertintojų ir bankininkų verslo santykių plėtros galimybės ir perspektyvos Lietuvoje.

12. Atsižvelgiant į šiandienos Lietuvoje susiformavusius turto vertintojų ir bankininkų bendradarbiavimo ryšius bei turto vertintojų atliekamų vertinimų klaidas, rekomenduojama sukurti patikimą ir lengvą priėjimą prie informacijos apie įvykusius nekilnojamojo turto pardavimo sandorius. Siekiant tai įgyvendinti, siūlytina panaikinti VĮ Registrų centro turimą monopoliją, teikiant turto vertintojams informaciją apie įvykusius pardavimo sandorius ir sukurti atskirą duomenų bazę. Joje teikti išsamią informaciją apie parduotus nekilnojamojo turto objektus, kurie būtų atnaujinami realiu laiku bei prieinami visiems turto vertintojams už atitinkamą kainą, o surinktos lėšos būtų skiriamos duomenų bazės aptarnavimui ir išlaikymui. Tokiu atveju, turto vertintojai realiu laiku gautų nuolat atsinaujinančią bei išsamią informaciją apie įvykusius pardavimo sandorius ir tai padėtų sumažinti kiekį neteisingai įvertintų turto dėl netinkamai parinkto analogo bei būtų skatinamas pasitikėjimas turto vertintojų veikla ir kartu sumažinama rizika Bankui, skolininko nemokumo atvejais.
13. Auganti konkurencija Lietuvos turto vertinimo rinkoje bei turto vertinimo užsakovų neigiama įtaka nekilnojamojo turto vertės nustatymui atskleidžia poreikį pakeisti kreditavimo politiką Lietuvos komerciniuose bankuose. Rekomenduojama, kad klientams kreipiantis dėl ilgalaikio finansavimo, įkeičiant nekilnojamąjį turtą, Bankas (lėšų skolininkas) būtų turto įvertinimo užsakovas, o ne skolininkas. Tokiu būdu būtų išvengiami prieštaravimai tarp skolininko ir skolintojo, nustatant turto rinkos vertę. Be to, remiantis Vokietijos pavyzdžiu ir joje išlaikomų nekilnojamojo turto kainų stabilumu, rekomenduotina ir Lietuvos turto vertinime rinkos vertę pakeisti hipotekine turto verte, nuo kurios turėtų priklausyti ir suteikiamos paskolos sumos dydis. Kadangi, nustatant hipotekinę vertę yra atsižvelgiama į ilgalaikio laikotarpio galimus pasikeitimus ir įtaką turto vertei, todėl tokiu būdu bankai apsisaugotų nuo greitai besikeičiančių ekonomikos rinkos sąlygų ir įkeičiamų turtų nuvertėjimo. Tai padėtų suvaldyti riziką dėl nekilnojamojo turto vertės kintamumo, taip pat neliktų poreikio komerciniams bankams atsirinkti tik jiems priimtinius turto vertintojus, todėl būtų sukurtos lygios konkurencinės sąlygos kiekvienam turto vertintojui ir tuo pačiu būtų išplėstos turto vertintojų ir bankininkų partnerystės rinka Lietuvoje.

LITERATŪROS SĄRAŠAS:

1. Amidu A., Aluko B.T. (2007). Client influence in Residential Property Valuations: An Empirical Study. *Property Management*, Vol. 25, No. 5, p. 447-461. doi: 10.1108/0263747071082720.
2. Bankų veiklos riziką ribojantys normatyvai ir reikalavimai (2014). Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/banku_veiklos_rizika_ribojantys_normatyvai_ir_reikalavimai (žiūrėta 2015 m. spalio 18 d.)
3. Anop S. (2013). Valuation and Lending Policies in Germany and Sweden. *In 20th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Conference, Vienna, Austria. DOI: 10.15396/eres2013_271.*
4. Anop S. (2015). *Apartment price determinants: A comparison between Sweden and Germany*. Royal Institute of Technology, Department of Real Estate and Construction Management. Prieiga per internetą: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:794983/FULLTEXT01.pdf> (žiūrėta 2016 m. spalio 25 d.)
5. *Anticiklinio kapitalo rezervo taikymas Lietuvoje* (2015). Lietuvos banko valdyba. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/anticiklinio_kapitalo_rezervo_taikymas_lietuvoje
6. Atsakingo skolinimo nuostatai, 2015 m. Lietuvos banko valdyba. Nutarimo Nr. 03-90. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/atsakingojo_skolinimo_nuostatai_1 (žiūrėta 2015 m. lapkričio 4 d.)
7. Audito ir apskaitos tarnyba. *9 – asis verslo apskaitos standartas “Atsargos”*, 2014, Nr. 2014-20443.
8. Bank of Estonia (2007). *Annual report*. Prieiga per internetą: <http://www.eestipank.ee/en/publication/annual-report/2007/eesti-pank-annual-report-2007> (žiūrėta 2016 m. balandžio 14 d.)
9. Basle Committee on Banking Supervision (BCBS) (2000). *A New Capital Adequacy framework*. Consultative paper. Bank for international settlements. Prieiga per internetą: <https://www.bis.org/publ/bcbs50.pdf> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.)
10. Basle Committee on Banking Supervision (BCBS) (2004). *Modifications to the Capital Treatment for Expected and Unexpected Credit Losses in the New Basel Accord*. Bank for international settlements. Prieiga per internetą: <http://www.bis.org/publ/bcbs104.pdf> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.)
11. Basle Committee on Banking Supervision (BCBS) (2014). *A Basel III leverage ratio framework and disclosure requirements*. Prieiga per internetą: <http://www.bis.org/publ/bcbs270.pdf>

12. Basle Committee on Banking Supervision (BCBS) (2014). *Basel III: The net stable funding ratio*. Prieiga per internetą: <https://www.bis.org/bcbs/publ/d295.pdf> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 13 d.)
13. Basle Committee on Banking Supervision (BCBS) (2015). *Basel III: The standardised approach for measuring counterparty credit risk exposures: Frequently asked questions*. Prieiga per internetą: <https://www.bis.org/bcbs/publ/d333.pdf> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 13 d.)
14. Bessis J. (2008). *Risk Management in Banking*. 2nd ed. Chichester: Wiley.
15. Biasin M., Smith H.C. (2010). *The Valuation of Mortgage Security by Italian Banks. Real Estate Issues. Vol. 35, Nr. 2*. Prieiga per internetą: http://www.cre.org/memberdata/pdfs/valuation_mortgage_security_italian_banks.pdf (žiūrėta 2015 m. gruodžio 17 d.)
16. Binkienė D., Lakštutienė A., Slavickienė A. (2012). *Kredito privačiams sektoriui rinkos vystymąsi lemiančių veiksnių bei jų kitimo tendencijų Baltijos šalyse tyrimas. Research papers: Management theory and studies for rural business and infrastructure development. Nr. 1.*
17. Black K., Rosen J.R. (2008). *The effect of monetary policy on the availability of credit: How credit channel works*. FRB Chicago working paper, No. 2007-13. Prieiga per internetą: <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=835027069103089088002083014096122010029012059080064045010093006077000090069089078073031034034120015014035092098001074080088004010046014046085088116017029124110122026054014074103009115119110064002122025067029000007001080105007125109030118100127020089&EXT=pdf> (žiūrėta 2015 m. spalio 28 d.)
18. Boguslauskas V. (2008). *Ekonometrika*. Kaunas: Tehnologija, p. 90-100.
19. Cappiello L., Kadareja A., Sorensen C. K., Protopapa M. (2010). *Do Bank Loans and Credit Standards have an Effect on Output?* ECB: Working Paper. Prieiga per internetą: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecbwp1150.pdf?a850244b9f985b4856ec82fcf7ea50e3?> (žiūrėta 2016 m. balandžio 25)
20. Casu B., Girardone C., Molyneux P. (2015). *Introduction to banking*. 2nd ed. Harlow: Pearson.
21. Central Bank Of Ireland (2014). *Macro-prudential policy for residential mortgage lending. Consultation paper*. Prieiga per internetą: <http://www.centralbank.ie/stability/MacroprudentialPol/Documents/CP87%20Consultation%20Paper%20mortgage%20regs.pdf> (žiūrėta 2016 m. balandžio 15 d.)
22. Civilinė byla Nr. 3K-3-290-706/2015. LR nutartis. Lietuvos aukščiausiasis teismas.

23. Cohen V., Galinienė B. (2011). Lietuvos nekilnojamo turto rinkos cikliškumas. *Ekonomikos ir turto vertės pokyčiai: tendencijos ir valdymo priemonė*. Lietuvos turto vertintojų asociacija. Konferencijos, medžiaga. Vilnius, p. 25-34.
24. Crosby N., Hughes C. (2011). *The Basis of Valuations for Secured Commercial Property Lending in the UK*. Journal of European Real Estate Research: Henley Business School, University of Reading, p. 25-42. Prieiga per internetą: <https://core.ac.uk/download/pdf/360585.pdf> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.)
25. Deveikis S., Guzaitis V., Masilionis R. (2009). Turto vertintojų ir bankų santykių bei vertinimo paslaugos suvokimo aspektai. *Lietuvos turto vertintojai - 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Mokslinės – praktikos konferencijos, vykusios LTVA 2009 m. kovo 26-27 d., medžiaga. Vilnius, p. 144-148.
26. *Economic Surveys: Latvia*, 2015. OECD. Prieiga per internetą: https://www.oecd.org/eco/surveys/Overview_Latvia_2015_Eng.pdf (žiūrėta 2016 m. gegužės 23 d.)
27. European central Bank (ECB) (2009). *Housing finance in the euro area*. Structural Issues Report. Prieiga per internetą: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/housingfinanceeuroarea0309en.pdf?f2aff929716c20859ea899c00d8f2ccf> (žiūrėta 2016 m. birželio 5 d.)
28. European Mortgage Federation (2014). *A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. Hypostat. Prieiga per internetą: http://www.hypo.org/portaldev/objects/6/files/hypostat_2014.pdf (žiūrėta 2016 m. kovo 17 d.)
29. Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komitetas (2012). Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos reglamento dėl rizikos ribojimo reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms. *Rizikos ribojimo reikalavimai*, Nt. INT/597.
30. *Europos vertinimo standartai*. Septintoji laida. Europos vertintojų asociacijos grupė (TEGoVA), 2012.
31. *Eurostat*. European Commission. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/eurostat> (žiūrėta: 2016 m. kovo 9 d.)
32. Freitakas E., Skridulytė R. (2012). The measurement of concentration risk in loan portfolios. *Economics and Sociology*, Vol. 5, No 1. Prieiga per internetą: http://www.economics-sociology.eu/files/Skridulyte_%20Freitakas%20V5N1.pdf (žiūrėta 2016 m. gegužės 24 d.)
33. Galinienė B. (2005). *Turto ir verslo vertinimo sistema: formavimas ir plėtros koncepcija*. Vilnius: Vilniaus universiteto I-kl.
34. Galinienė B. (2015). *Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos*. Vilnius: Vilniaus universitetas, p. 126-215.

35. Galinienė B., Statkevičienė L. (2001). Nekilnojamo turto vertinimas ir įkeitimas. *Pinigų studijos*, Nr. 4, Vilnius: Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: <http://www.lb.lt/galiniene> (žiūrėta 2016 m. balandžio 25 d.)
36. Galinienė B., Marčinskas A., Deveikis S. (2009). Vertintojų veiklos efektyvumo prielaidų ir galimybių savianalizė. *Lietuvos turto vertintojai - 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Mokslinės – praktikos konferencijos, vykusios LTVA 2009 m. kovo 26-27 d., medžiaga. Vilnius, p. 128-136.
37. Gertler M., Kiyotaki N. (2010). *Financial Intermediation and Credit Policy in Business Cycle Analysis*. Handbook of Monetary Economics.
38. Glantz M., Johnathan M. (2011). *Credit engineering for bankers : a practical guide for bank lending*. 2nd ed. Burlington: Academic Press.
39. Goodhart C., Hofman B. (2003). *Deflation, Credit And Asset Prices*. Hong Kong Institute for Monetary Research. Prieiga per internetą: http://www.hkimr.org/uploads/publication/273/ub_full_0_2_12_wp200313_text.pdf (žiūrėta 2016 vasario 15 d.)
40. Green W.H., Gainey P., Russell J., Santana G., Fusco L. (2013). Facing The Real Estate Appraisal Profession. *Regulatory Issues*. Prieiga per internetą: <http://www.columbiasociety.org/pdfdocs/White%20Paper%20Summary%20Document.pdf> (žiūrėta 2015 m. gruodžio 22 d.)
41. Hilbers P., Lei Q., Zacho L. (2001). *Real Estate Market Develoments and Financial Sector Soundness*. IMF Working Paper. Prieiga per internetą: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2001/wp01129.pdf> (žiūrėta 2016 m. lapkričio 27 d.)
42. International Monetary Fund (2008). *Republic Of Lithuania: Financial System Stability Assesment – Update*. IMF Report. Prieiga per internetą: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2008/cr08137.pdf> (žiūrėta 2016 m. gegužės 12 d.)
43. Iroham C.O., Ayedun C.A., Oloyede S.A. (2012). A preview of non-client influence in property valuation. *Business Management Dynamics*. Vol.1, No.9, Mar 2012, p. 22-29. Prieiga per internetą: http://bmdynamics.com/issue_pdf/bmd110195,22-29.pdf (žiūrėta 2015 m. gruodžio 4 d.)
44. Jasevičienė F., Juršaitytė D (2014). The new capital adequacy frameworl (Basel III) optikon and issues in commercial banks of Lithuania. *Ekonomika*, Vol. 93 (4). Prieiga per internetą: <http://www.zurnalai.vu.lt/ekonomika/article/viewFile/5043/3305> (žiūrėta 2015 m. gruodžio 5 d.)
45. Jasevičienė F., Valvonis V. (2003). Paskolų vertinimas: tarptautinė ir Lietuvos praktika. *Pinigų studijos*. Vilnius. Nr. 1. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/jaseviciene_2
46. Jasienė M. (2013). *Pinigiai ir kreditas: mokomoji knyga*. Vilnius, Vilniaus universitetas.

47. Kahn A. J. (2008). What Drives Housing Prices? *Federal Reserve Bank of New York Staff Reports*. Prieiga per internetą: https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr345.pdf (žiūrėta 2016 m. lapkričio 25 d.)
48. Kasnauskienė G. (2010). *Statistika verslo sprendimams: vadovėlis*. Vilnius.
49. *Komercinių bankų statistika*. Lietuvos bankų asociacija. Prieiga per internetą: <http://www.lba.lt/lt/bendra-banku-sektorius-informacija> (žiūrėta 2016 m. gegužės 8 d.)
50. Kropas S., Čiapas L., Šidlauskas G., Vengraitis D. (2013). *Banko finansų valdymas: krizės pamokos ir reguliavimo priemonių poveikis*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
51. Lai T.Y., Wang K. (1998). Appraisal Smoothing: The Other Side of the Story. *Real Estate Economics*, p. 511-535. doi: 10.1111/150-6229.00755
52. Leika M., Valentaitė M. (2007). Būsto kainų kitimo veiksniai ir bankų elgsena vidurio ir rytų Europos šalyse. *Pinigų studijos*, Nr.2, Vilnius. Prieiga per internetą: <http://www.lb.lt/leika>
53. *Lietuvos banko apklausa dėl skolinimo sąlygų*. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/banku_apklausa_del_skolinimo_salygu_2. (žiūrėta 2016 m. birželio 5 d.)
54. Lietuvos banko valdybos nutarimas: Dėl kapitalo pakankamumo skaičiavimo taisyklių, *Valstybės žinios*, Nr. 172, 2000.
55. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999). Nauja redakcija, 2011. Nr. XI-1497.
56. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas: Nekilnojamo turto vertinimo taisyklės (2005). Nr. 76-2741. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.DB830636252A> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 15 d.)
57. Lietuvos statistikos departamentas. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/en/web/guest/home> (žiūrėta 2016 m. gegužės 7 d.)
58. Lyn C. T., Edelman B. D., Crook N. J. (2002). *Credit Scoring and Its Applications*. Society for Industrial and Applied Mathematics. Philadelphia. Prieiga per internetą: https://books.google.lt/books?id=GMWcWuBDJZUC&pg=PA61&hl=lt&source=gbs_selected_pages&cad=2#v=onepage&q&f=false (žiūrėta 2015 m. spalio 29 d.)
59. MacDonald S. S., Koch W.T. (2006). *Management of banking*. 6th ed. International student edition. Masson: South – Western.
60. Mačernytė R. (2011). *Ekonometrinis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos prognozavimas. „Mokslas – Lietuvos ateitis“ konferencija*. ISSN 2029-7149.

61. Malloy Michael P. (2013). *International banking: cases, materials, and problems*. 3rd ed. Durham [N.C]: Carolina Academic Press.
62. Martinkus B., Žilinskas V. (1996). *Pinigai. Vertybiniai popieriai*. Bankai: mokomoji knyga – Kaunas, 171-216 p.
63. Martišius A.S., Kėdaitis V. (2013). *Statistika: statistinės analizės teorija ir metodai*. Vilnius.
64. Mercer O. W. (2003). *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*. European Mortgage Federation. Prieiga per internetą: <http://www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/Wymanreport.pdf> (žiūrėta 2015 m. gruodžio 13 d.).
65. Morton G., Mun J. (2011). *Credit engineering for bankers: a practical guide for bank lending*. 2nd ed. Burlington: Academic Press.
66. Ngwa E. (2010). *Credit Risk Management In Banks As Participants In Financial Markets*. Master thesis. Umea.
67. Olszewski K. (2012). *The Commercial Real Estate Market, Central Bank Monitoring and Macprudential Policy*. Economic Institute, National Bank of Poland. Prieiga per internetą: https://mail-attachment.googleusercontent.com/attachment/u/0/?ui=2&ik=58ecee2bc3&view=att&th=158dedd06fe0310c&attid=0.1&disp=inline&safe=1&zw&sadnir=2&sadbat=ANGjdJ8G73LJc_9eT-kHcUPyIWLoeoG6JNoZfha4gcvSJf-a9dSc4jyure30FMecwo6wdd6YRdCLpLjQ_-_Pz2KKXX9V3QCnf0XZ9QXZWDTohPQBujffRfw6Z4CEh0xCQsy3SO_ztdPb_p3cLECoDjAGmh9jtQnfIkDq6KDKqkkjEf_cug8CNcPpWh4RExpfUaFI2cyPIu69KIlvg53oK8AprNfnYhBOuhXq8Csf9eNTgWHpq75R40VqSEZ0gtHYGSV5RTtHSVI3Nk9654oZMQ1EokgmaZj6xrOTbVuJO67Pv4bXScaLcRp3YJRNjbkkLjEhMWv9x-bbA2KytZELDX-iCVI7dwzYt0sDme6uwfdjjSCnTJulKpr4HB7ZZ2w_JB73QgKeBIzyPx_Mpj-CuWaWIRQPZ2JknNnkQO2dp2zFcf5-KwPbE90Bwm75b4t57eg95BxVTlzp0RGAihae2gPr5DMbEfBvq-KlxrfZv6Ssqg7tgavql6BuxKmiYia6wehOHzzTua6AOXzeWpS3F2I86cf4KmQVBZzIl6_vcgt9HuvS1MgTTA4jllMTfj0C9iAsbF4Zj8nN_FJ9HrYF6PYqhUfQmsql8n-6QE12mJIUgEGCdOOVN112X-Qn1Zm3twz8Yj58jr5OenvSPqLoCu-ZByke4WqwB4T1Uwig (žiūrėta 2016 m. lapkričio 9 d.).
68. Ong L. (2014). A Guide to IMF Stress Testing: Methods and Models. *International Monetary Fund*, p. 128-130.
69. Pool S., Haan L., Jacobs J. (2014). *Loan loss provisioning, bank credit and the real economy*. DNB Working Paper, No. 445. Prieiga per internetą: http://www.dnb.nl/binaries/Working%20Paper%20445_tcm46-313951.pdf (žiūrėta 2015 m. gruodžio 28 d.).

70. Popov A. (2013). *Monetary Policy, Bank Capital And Credit Supply. A Role For Discouraged And Informly Rejected Firms*. European Central Bank. Prieiga per internetą: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecbwp1593.pdf?1fa157c1afe9b6e79aa9531939ebee18> (žiūrėta 2016 m. sausio 2 d.)
71. Ramanauskas T. (2005). Bankų kredito didėjimas makroekonominio požiūriu. *Pinigų studijos*, Nr. 3, Vilnius. Prieiga per internetą: <http://www.lb.lt/ramanauskas> (žiūrėta 2015 m. lapkričio 20 d.)
72. Ramanauskas T., Naruševičius L., Matkėnaitė S., Valinskytė N., Rutkauskas V. (2015). Kreditavimą lemiantys veiksniai ir jo sąryšiai su ekonominiais procesais. *Pinigų studijos*, Nr. 2, Vilnius. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/ps_2015_2_ramanauskas (žiūrėta 2016 m. balandžio 29 d.)
73. Requirements for Housing Loans: background analysis for the introduction of limit on the LTV ratio, the DSTI ratio and the loan maturity on housing loans issued in Estonia(2014). Estonia: Bank of Estonia. Prieiga per internetą: <http://www.eestipank.ee/en/financial-stability/requirements-housing-loans> (žiūrėta 2016 m. gegužės 15 d.)
74. Rouse C.N. (2002). *Banker's lending techniques*. 2nd ed. Canterbury: Financial World Publishing.
75. *Statistiniai duomenys*. VĮ Registrų centras. Prieiga per internetą: http://www.registrucentras.lt/ntr/stat/busto_kainos.php (žiūrėta 2016 m. gegužės 17 d.)
76. Subakova D. (2015). *Caps on Loan-to-Value ratio: Can they reduce housing bubble and credit growth?* Charles University in Prague, Institute of Economic Studies.
77. Šablavinskas V. (2009). Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – turto vertintojų veiklos kelrodė žvaigždė. *Lietuvos turto vertintojai - 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Mokslinės – praktikos konferencijos, vykusios LTVA 2009 m. kovo 26-27 d., medžiaga. Vilnius, p. 105-112.
78. Šliogerienė J., Raslanas S. (2012). Nekilnojamojo turto vertinimas. Vilniaus Gedimino Technikos Universitetas. Prieiga per internetą: http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/1769/1/1433_Raslanas_Sliogeriene.pdf (žiūrėta 2016 m. spalio 25 d.)
79. Tamm M. (2007). Housing finance in Estonia: a short note on recent developments. *Kroon & Economy*. Vol. 2.
80. *The mortgage lending value - Sustainability since 1900*. Association of German Pfandbrief Banks. Prieiga per internetą: http://www.ipav.ie/sites/default/files/the_mortgage_lending_value_-_sustainability_since_1900_ten_questions_and_answers.pdf (žiūrėta 2016 m. lapkričio 15 d.)

81. Tupėnaitė L., Kanapeckienė L. (2009). Nekilnojamo turto kainų burbulas ir jo pasekmės Baltijos šalims. *Mokslas – Lietuvos ateitis*, tomas 1, Nr. 5, p. 103-108.
82. Valvoniš V. (2006). Šiuolaikinis kredito rizikos vertinimas banke: paskolos ir skolinimo rizika. *Pinigų studijos*, Vilnius, Nr. 1. Apžvalginiai straipsniai. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/valvoniš_2 (žiūrėta 2015 m. spalio 30 d.)
83. Valvoniš V. (2006). Šiuolaikinis kredito rizikos vertinimas banke: paskolų portfelio rizika ir ekonominio kapitalo paskirstymas. *Pinigų studijos*, Nr. 2, Vilnius. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/valvoniš_3 (žiūrėta 2015 m. lapkričio 13 d.)
84. Vitas A. (2007). Pagrindiniai principai nustatant nekilnojamo turto rinkos vertę. *Lietuvos turto vertintojai – paslaugų paletė ir kontaktų mugė*. Mokslinės – praktikos konferencijos, vykusios LTVA 2007 m. rugsėjo 27 d., medžiaga. Vilnius, p. 42.
85. Žagirytė L., Keizerienė E., Simanavičienė Ž. (2012). Lietuvos nekilnojamojo turto rinka: nekilnojamojo turto ir statybos sąnaudų kainų analizė. *Economics and Management*, Nr. 3.
86. Židonytė M. (2015). *Loan to value ratios and housing prices. Evidence from Central and Eastern Europe*. University of Oslo, Department of Economics. Prieiga per internetą: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/43858/Monika-Zidonyte.pdf?sequence=1> (žiūrėta 2016 m. lapkričio 15 d.)

CREDIT POLICY AND ITS ASSOCIATED RELATIONSHIP BETWEEN REAL ESTATE APPRAISERS AND BANKERS IN LITHUANIA

Skaistė LUKŠYTĖ

Paper of Master's degree

Economic Policy Master's Program

Vilnius University, Faculty of Economics Policy department

Supervisor - prof. dr. B. Galiniėnė

Vilnius, 2017

SUMMARY

79 Pages, 4 charts, 12 pictures, 86 references.

The phenomenon of rapidly growth in mortgage loans and changes in real estate market have evoked the interest of their dependency and factors which influence the worth of pledged asset and the quality of commercial banks' mortgage loan portfolio. Furthermore, the recent financial crises' consequences to banking sector revealed that credit policy and real estate valuation are very important for keeping stability in banking. According to this, the Mater thesis is focused on credit policy and relationship between real estate appraisers and bankers, because they take an important role for mortgage loans' and pledged asset's risk management in banking sector. However, there are not many researches related to real estate cooperation with commercial banks due to that this research will help to find an appropriate real estate appraisers and bankers' cooperation method which ensure to manage risk effectively and stability in banking.

The aim of the research is to analyze and determine the credit policy and the changes in real estate market impact on relationship between real estate appraisers and bankers in Lithuania.

The objectives of the research are as follows:

1. Analyze the theoretical concept of credit policies and the maintenance of real estate appraisal impact on risk of mortgage loans management in banking sector;
2. Investigate the formatted model of real estate appraisers and bankers cooperation in Lithuania;
3. Identify the causality between mortgage loans and the real estate prices and determine factors which could evoke changes in credits and real estate markets;

4. Investigate if tightening of credit policy could manage the development of mortgage loans and compare loan – to – value ratio's impact on Baltic countries' real estate market;
5. To perform expert analysis and determine real estate appraisers and bankers partnership development prospects in Lithuania;
6. To summarize the results of research and provide recommendations.

The methodology of research and results. In order to achieve the aim of this research, were used meta-analysis of literature, comparative, dynamic, correlation – regression analysis and expert interview research method.

The causality and correlation – regressions analyses showed that between development of mortgage loans and real estate prices are mutual causality, however these subjects are influenced by economic factors whose fluctuations is predicted difficulty. Due to that, the main role in risk management of mortgage loans and changes in pledged asset worth belongs to credit policy and reliable cooperation between real estate appraisers and bankers in Lithuania. Furthermore, the results of expert interviews revealed the problems of cooperation between real estate appraisers and bankers in Lithuania and the opportunities of their partnership development in Lithuania.

Conclusions and recommendations. Commercial banks mortgage loans and real estate market comparative analysis with country's gross domestic product growth revealed that housing loans and housing prices have an impact on the economic activity. Furthermore, comparative and correlation – regression analysis showed that mortgage loans and real estate markets are affected by external factors, therefore, in order to manage the risk in banking sector and ensure financial stability and economic growth, need to implement credit policy which will be appropriate to market conditions and find the right model of partnership between real estate appraisers and bankers in Lithuania.

The expert interviews results showed that incorrect assessment of pledged asset evoke the risk to stability in banking sector. The improper real estate evaluation by sales comparison approach occurred due to comparing a property to sold estate with different features. According to the real estate appraisers' opinion, incorrect real estate assessment happened due to lack details in receivable information from VĮ Centre of Registers, therefore is very difficult to identify comparable object which should be similar as valuation subject. For this reason, it is recommended to abolish this monopoly and create a new database which will be accessible for all Lithuanian real estate appraisers and they could find all details about sold properties.

PRIEDAI

1 PRIEDAS

1 lentelė. Koreliacijos ryšys tarp būsto paskolų portfelio ir šalies BVP, mln. Eur.

	<i>Būsto paskolos, tūkst. Eur.</i>	<i>BVP, mln. Eur.</i>
Būsto paskolos, tūkst. Eur.	1	
BVP, mln. Eur.	0,58	1

(sudaryta autorės)

2 lentelė. Koreliacijos ryšys tarp vidutinės būsto 1 kv.m. kainos ir šalies BVP, mln. Eur.

	Vidutinė 1 kv.m. kaina, Eur.	BVP, mln. Eur.
Vidutinė 1 kv.m. kaina, Eur.	1	
Šalies bvp, mln. Eur.	0,64	1

(sudaryta autorės)

3 lentelė. Lietuvos naujai suteiktų būsto paskolų, būsto kainų ir šalies BVP augimo dinamika 2007-2015 m.

Metai	Naujai suteiktos paskolos, tūkst. Eur	Naujai suteiktų paskolų portfelio pokytis, proc.	Būsto kainų pokyčiai, proc.	BVP mln. Eur	BVP pokytis, proc.
2007 I	539098	-	-	6031	-
2007 II	640673	19	4	7177	19
2007 III	647113	1	7	7834	9
2007 IV	526778	-19	2	7999	2
2008 I	424123	-19	3	7167	-10
2008 II	502095	18	4	8483	18
2008 III	422857	-16	-2	8742	3
2008 IV	226480	-46	-7	8304	-5
2009 I	63104	-72	-20	6396	-23
2009 II	66205	5	-5	7066	10
2009 III	65284	-1	-5	6825	-3
2009 IV	69461	6	-5	6649	-3
2010 I	61533	-11	-2	62866	-5
2010 II	116402	89	2	7123	13
2010 III	87822	-25	-1	7337	3
2010 IV	89676	2	2	7282	-1

3 lentelė. Tęsinys. Lietuvos naujai suteiktų būsto paskolų, būsto kainų ir šalies BVP augimo dinamika 2007-2015 m.

Metai	Naujai suteiktos paskolos, tūkst. Eur.	Naujai suteiktų paskolų portfelio pokytis, proc.	Būsto kainų pokyčiai, proc.	BVP mln. Eur.	BVP pokytis, proc.
2011 I	92342	3	4	6907	-5
2011 II	137516	49	1	7974	15
2011 III	91111	-34	0	8349	5
2011 IV	35809	-61	1	8034	-4
2012 I	85614	139	-0,3	7480	-7
2012 II	97148	13	-1	8318	11
2012 III	105272	8	1	8960	8
2012 IV	108035	3	-1	8577	-4
2013 I	111980	4	1	7695	-10
2013 II	144987	29	1	8772	14
2013 III	150153	4	-2	9515	8
2013 IV	136791	-9	3	8979	-6
2014 I	146108	7	2	8185	-9
2014 II	189619	30	4	9205	12
2014 III	182209	-4	2	9777	6
2014 IV	168945	-7	-2	9278	-5

3 lentelė. Tęsinys. Lietuvos naujai suteiktų būsto paskolų, būsto kainų ir šalies BVP augimo dinamika 2007-2015 m.

Metai	Naujai suteiktos paskolos, tūkst. Eur.	Naujai suteiktų paskolų portfelio pokytis, proc.	Būsto kainų pokyčiai, proc.	BVP mln. Eur.	BVP pokytis, proc.
2015 I	150162	-11	1	8253	-11
2015 II	224179	49	3	9367	13
2015 III	230651	3	2	9979	7
2015 IV	242222	5	-2	9525	-5

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko, Lietuvos bankų asociacijos ir Lietuvos statistikos departamento pateiktais duomenimis)

4 lentelė. Pradiniai duomenys regresiniam modeliui parengti

Metai	Naujai suteiktos paskolos, tūkst. Eur.	Būsto kainų pokytis, proc	Užimtumo lygis, proc.	SVKI indeksas, proc. (2005 m. – 100)	Naujai suteiktų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc.	Esamos namų ūkio finansinės padėties įvertinimas Balansas proc.	Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.
2007 I	539.098,09	4,20	52,20	106,56	3,90	18	-87
2007 II	640.673,15	4,10	53,50	108,47	-26,24	11	-87
2007 III	647.112,48	6,50	54,20	110,27	54,81	4	-86
2007 IV	526.778,34	1,80	52,80	114,02	12,02	2	-90
2008 I	424.123,36	3,40	52,20	118,04	10,78	2	-87
2008 II	502.094,88	3,50	52,70	121,77	-4,77	-2	-91
2008 III	422.856,90	- 1,80	53,30	123,46	-1,44	-3	-92
2008 IV	226.480,31	- 7,20	52,10	124,76	16,41	-2	-93
2009 I	63.103,67	- 20,00	49,20	128,00	18,63	-4	-93
2009 II	66.205,30	- 5,30	48,90	127,73	6,67	-5	-94
2009 III	65.283,56	-4,60	49,20	126,42	2,29	-6	-94
2009 IV	69.460,81	- 4,70	47,70	126,19	-5,54	-9	-92
2010 I	61.533,36	- 2,00	45,70	127,47	-28,68	0,3	-95
2010 II	116.402,45	2,20	46,10	128,42	-15,62	-1	-93
2010 III	87.822,27	- 0,80	47,20	128,64	-6,17	2	-95
2010 IV	89.675,85	1,90	47,80	129,87	-8,27	1	-93
2011 I	92.341,83	4,30	47,50	131,55	-10,44	1	-93
2011 II	137.515,91	0,80	48,80	134,47	-10,44	1	-95
2011 III	91.110,77	- 0,20	48,90	134,50	-1,36	4	-93

4 lentelė. Tęsinys. Pradiniai duomenys regresiniam modeliui parengti

Metai	Naujai suteiktos paskolos, tūks. Eur.	Būsto kainų pokytis, proc.	Užimtumo lygis, proc.	SVKI indeksas, proc. (2005 m. - 100)	Naujai suteiktų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc.	Esamos namų ūkio finansinės padėties įvertinimas Balansas proc.	Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.
2011 IV	35.808,60	0,70	49,00	135,10	3,45	5	-95
2012 I	85.613,65	- 0,30	48,90	136,31	-7,42	4	-93
2012 II	97.148,12	-1,10	50,30	138,28	-7,30	5	-93
2012 III	105.272,09	1,00	50,90	138,84	-13,12	8	-92
2012 IV	108.035,19	-0,80	49,90	139,14	-10,40	6	-95
2013 I	111.980,04	0,70	50,00	139,34	-8,36	8	-95
2013 II	144.986,75	1,50	51,30	140,21	8,45	8	-94
2013 III	150.153,28	-1,80	51,80	139,60	-2,51	12	-93
2013 IV	136.790,71	2,60	51,60	139,84	4,77	10	-92
2014 I	146.107,97	1,50	51,50	139,78	9,10	11	-93
2014 II	189.619,24	4,10	52,20	140,52	-7,89	13	-91
2014 III	182.209,19	1,60	53,90	139,95	-12,48	12	-92
2014 IV	168.945,32	-2,00	52,90	140,09	-11,33	13	-92
2015 I	150.162,12	0,80	52,80	137,93	-10,09	16	-90
2015 II	224.179,07	3,10	53,70	140,10	-2,81	16	-92
2015 III	230.651,08	1,60	54,30	139,95	-2,17	14	-92
2015 IV	242.222,00	-2,10	54,20	140,09	-1,66	12	-91

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko ir statistikos departamente pateiktais duomenimis)

5 lentelė. Lietuvos naujai suteiktų būsto paskolų ir pasirinktų ekonominių veiksnių koreliacinė analizė

	<i>Naujai suteiktos paskolos, tūks. Eur</i>	<i>Būsto kainų indekso pokytis, proc.</i>	<i>Užimtumo lygis, proc.</i>	<i>SVKI indeksas , proc. (2005 m. - 100)</i>	<i>Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc.</i>	<i>Esamos namų ūkio finansinės padėties įvertinimas Balansas / proc.</i>	<i>Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas / proc.</i>
Naujai suteiktos paskolos, tūks. Eur	1,00						
Būsto kainų indekso pokytis, proc.	0,16	1,00					
Užimtumo lygis, proc.	0,85	0,004	1,00				
SVKI indeksas , proc. (2005 m. - 100)	- 0,21	0,21	- 0,06	1,00			
Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc.	0,17	- 0,08	0,32	- 0,31	1,00		
Esamos namų ūkio finansinės padėties įvertinimas Balansas proc.	0,57	0,23	0,58	0,33	- 0,14	1,00	
Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.	0,70	- 0,07	0,62	- 0,62	0,34	0,31	1,00

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamente pateiktais duomenimis ir MS Excel gautais skaičiavimų rezultatais)

6 lentelė. Pirmasis regresinis modelis.

<i>Regression Statistics</i>						
Multiple R	0,91					
R Square	0,83					
Adjusted R Square	0,80					
Standard Error	5106,97					
Observations	36,00					
ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>	
Regression	6,00	178843272447,0 2	29.807.212.074,5 0	24,18	0,00	
Residual	29,00	35742472723,22	1.232.499.059,42			
Total	35,00	214585745170,2 4				
	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-97,88	431,47	-0,76	0,45	-4,20	-190,87
Būsto kainų indekso pokytis, proc. (x₁)	295,93	136,10	2,17	0,04	17,58	574,28
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	3427,91	2059,65	5,77	0,00	5024,99	3730,84
SVKI indeksas , proc. (2005 m. - 100) (x₃)	-1315,42	1118,44	-1,18	0,25	-3602,88	972,05
Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc. (x₄)	-795,21	496,03	-1,60	0,12	-1809,71	219,28
<i>Esamos namų ūkio finansinės padėties įvertinimas Balansas proc. (x₅)</i>	1008,98	1415,17	0,71	0,48	-1885,37	3903,33
Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc. (x₆)	5771,63	5341,49	1,08	0,29	-5152,94	16696,21

7 lentelė. Antrasis regresinis modelis.

<i>Regression Statistics</i>						
Multiple R		0,91				
R Square		0,83				
Adjusted R Square		0,80				
Standard Error		34818,09				
Observations		36,00				

ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>	
Regression	5,00	178216755960,57	35643351192,11	29,40	0,00	
Residual	30,00	36368989209,67	1212299640,32			
Total	35,00	214585745170,24				

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-47,72	75,53	-0,68	0,50	-21,55	699326,12
Būsto kainų indekso pokytis, proc. (x₁)	314,98	132,35	2,38	0,02	44,68	585,27
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	4452,08	3765,77	6,49	0,00	6761,34	8142,81
SVKI indeksas , proc. (2005 m. - 100) (x₃)	-901,17	947,82	-0,95	0,35	-2836,88	1034,54
Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc. (x₄)	-919,08	460,79	-1,99	0,06	-1860,13	21,97
Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc. (x₆)	389,13	795,98	1,54	0,13	-405,58	1183,83

8 lentelė. Trečiasis regresinis modelis – teisingas modelis

<i>Regression Statistics</i>					
Multiple R	0,91				
R Square	0,83				
Adjusted R Square	0,80				
Standard Error	34764,13				
Observations	36				

ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>	
Regression	4	1,771E+11	4,43E+10	36,639	2,46E-11	
Residual	31	3,746E+10	1,21E+09			
Total	35	2,146E+11				

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-5,73	244,65	3,58	0,50	22,17	48,72
Būsto kainų indekso pokytis, proc. (x₁)	289,85	129,48	2,24	0,03	25,77	553,94
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	2431,31	1103,85	7,23	4E-08	6100,96	8761,65
Suteiktų naujų būsto paskolų vidutinės palūkanų normos pokytis, proc. (x₄)	-810,80	445,80	-2,80	0,04	720,01	985,42
Ketiniai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc. (x₆)	762,53	221,91	3,34	0,002	191,41	1033,65

9 lentelė. Fisher testas Lietuvos komercinių bankų būsto paskolų regresinio modelio patikimumui nustatyti

Rodiklis	Skaitinė reikšmė
Determinacijos koeficientas (R^2)	0,83
Stebėjimų skaičius (n)	36
Nepriklausomų kintamųjų kiekis (k)	4
F kritinė reikšmė	2,68
F apskaičiuota reikšmė (1)	37,84

$$F \text{ (apskaičiuota reikšmė)} = \frac{R^2/k}{(1-R^2)/(n-k-1)} = \frac{0,83/4}{(1-0,83)/(36-4-1)} = 37,84. \quad (1);$$

F apskaičiuota reikšmė (37,84) > F kritinė reikšmė (2,68) → gautas regresinis modelis teisingas.

10 lentelė. Durbin Watson testas būsto paskolų portfelio regresiniam modeliui

<i>Stebėjimai</i>	<i>Y- Naujai suteiktos paskolos, tūks. Eur</i>	<i>Paklaidos e_i</i>	<i>Vėluojančios paklaidos e_{i-1}</i>	$(e_i - e_{i-1})^2$	$(e_i)^2$
1	178398,59	0,04	-	-	-
2	236268,22	0,69	0,04	0,43	0,48
3	191849,48	0,73	0,69	0,00	0,53
4	146410,63	0,89	0,73	0,03	0,80
5	165983,69	-0,75	0,89	2,70	0,57
6	157734,77	0,29	-0,75	1,10	0,09
7	147826,08	0,21	0,29	0,01	0,04
8	86790,60	-0,65	0,21	0,73	0,42
9	12485,73	0,46	-0,65	1,22	0,21
10	27028,66	-0,35	0,46	0,66	0,12
11	35481,18	-0,42	-0,35	0,00	0,18
12	31968,83	-0,37	-0,42	0,00	0,14
13	-31587,87	1,79	-0,37	4,67	3,21
14	17474,71	0,45	1,79	1,80	0,20
15	-19999,25	1,61	0,45	1,33	2,58
16	24412,77	0,37	1,61	1,53	0,14
17	19699,38	0,04	0,37	0,11	0,00
18	40651,79	0,36	0,04	0,10	0,13
19	33096,67	-0,58	0,36	0,89	0,34
20	24883,96	0,83	-0,58	2,01	0,70
21	41906,92	-0,41	0,83	1,54	0,17
22	82999,36	-1,55	-0,41	1,30	2,39
23	110460,10	2,44	-1,55	15,87	5,94
24	51875,29	-0,68	2,44	9,74	0,47
25	52763,51	0,47	-0,68	1,34	0,22
26	86541,31	-1,37	0,47	3,38	1,87
27	109894,64	-1,53	-1,37	0,03	2,34
28	106655,46	-1,87	-1,53	0,11	3,48
29	156608,86	-0,32	-1,87	2,39	0,10
30	152352,70	1,14	-0,32	2,13	1,30
31	173682,70	0,26	1,14	0,77	0,07
32	149336,82	0,60	0,26	0,11	0,36
33	166505,61	-0,50	0,60	1,21	0,25
34	176769,66	1,45	-0,50	3,80	2,10
35	176261,49	1,66	1,45	0,05	2,76
36	184982,57	1,75	1,66	0,01	3,06
			Suma:	63,11	37,75

10 lentelė. Tęsinys. Durbin Watson testas

	Skaitinė reikšmė
$\sum(e_i - e_{i-1})^2$	63,11
$\sum(e_i)^2$	37,75
Stebėjimų skaičius (n)	36
Nepriklausomų kintamųjų kiekis (k)	4
Kritinė reikšmė d_U (apatinis rėžis)	1,65
Kritinė reikšmė $4 - d_U$ (žemutinis rėžis)	2,35
DW statistika (2)	1,67

$$DW = \frac{\sum(e_i - e_{i-1})^2}{\sum(e_i)^2} = \frac{63,11}{37,75} = 1,67 \quad (2);$$

$d_U \leq DW \leq 4 - d_U \longrightarrow 1,65 \leq 1,67 \leq 2,35 \longrightarrow$ autokoreliacijos nėra

11 lentelė. Lietuvos būsto kainų pokyčiai ir naujai suteiktų būsto paskolų koreliacija

	Būsto kainų pokyčiai, proc.	Naujai suteiktų būsto paskolų portfelis, tūskt. Eur.
Būsto kainų pokyčiai, proc.	1	
Naujai suteiktų būsto paskolų portfelis, tūskt. Eur.	0,86	1

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko ir statistikos departamento duomenimis bei MS Excel skaičiavimais)

12 lentelė. Granger priežastingumo testas

Laiko tarpas	2	
Pasiklovimo lygmuo	95 %	
Stebėjimų skaičius:	36	
Hipotezė	F-statistika	Tikimybė
<i>Vidutinė būsto 1 kv. m. kaina sukelia naujai suteiktų būsto paskolų portfelio augimą</i>	6,69	0,004
<i>Naujai suteiktų būsto paskolų portfelio suma sukelia vidutinės būsto 1 kv.m. kainos pokyti</i>	4,66	0,018

(sudaryta autorės, remiantis gautais Eview programa atliktais skaičiavimais)

13 lentelė. Pagrindiniai duomenys regresiniam modeliui parengti

Metai	Vidutinė būsto kv. m. kaina, Eur.	Naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. Eur	Užimtumo lygis, proc.	SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu ketvirčiu, proc. (2005 m. - 100)	Vidutinis mėnesio DU (neto), Eur.	Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.	Nuolatinių gyventojų skaičius, asmenys	Pardavimų sandorių skaičius, vnt.
2007 I	1980,81	539098,09	52,20	2,2	378,4	-87	3246784	1760
2007 II	2255,43	640673,15	53,50	5,8	396,4	-87	3236757	2268
2007 III	2366,02	647112,48	54,20	3,7	421,4	-86	3227789	2459
2007 IV	2393,71	526778,34	52,80	3,1	442,1	-90	3218590	2313
2008 I	2404,59	424123,36	52,20	2	478	-87	3209950	1711
2008 II	2349,35	502094,88	52,70	2,6	496,1	-91	3202906	2320
2008 III	2287,12	422856,90	53,30	1,1	513,7	-92	3196676	2141
2008IV	2188,3	226480,31	52,10	-3,1	513,5	-93	3189267	2017
2009 I	2155,91	63103,67	49,20	-4,7	493	-93	3180423	1289
2009 II	2073,24	66205,30	48,90	-4,8	488,6	-94	3169670	1642
2009 III	1941,36	65283,56	49,20	-1,9	482,2	-94	3160934	1553
2009IV	1813,06	69460,81	47,70	-2,3	477,1	-92	3149934	1510
2010 I	1702,67	61533,36	45,70	-1,4	458,7	-95	3139422	1087
2010 II	1628,27	116402,45	46,10	0,5	463,9	-93	3122864	1719
2010 III	1616,72	87822,27	47,20	1,4	469,4	-95	3091029	1755
2010IV	1582,31	89675,85	47,80	0	477,8	-93	3063469	1315

13 lentelė. Tęsinys. **Pagrindiniai duomenys regresiniam modeliui parengti**

Metai	Vidutinė būsto kv. m. kaina, Eur.	Naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. Eur.	Užimtumo lygis, proc.	SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu ketvirčiu, proc. (2005 m. - 100)	Vidutinis mėnesio DU (neto), Eur.	Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.	Nuolatinių gyventojų skaičius, asmenys	Pardavimų sandorių skaičius, vnt.
2011 I	1585,32	92341,83	47,50	-0,4	467,2	-93	3047809	943
2011 II	1576,59	137515,91	48,80	3,3	474,9	-95	3033338	1285
2011 III	1544,09	91110,77	48,90	1,7	476,7	-93	3020844	1435
2011IV	1500,84	35808,60	49,00	0,5	489,1	-95	3009042	1161
2012 I	1484,7	85613,65	48,90	-0,5	481,3	-93	3000452	992
2012 II	1452,1	97148,12	50,30	1,6	484,6	-93	2992069	1469
2012 III	1420,57	105272,09	50,90	1,4	488,3	-92	2985137	1418
2012IV	1408,97	108035,19	49,90	0,8	501,2	-95	2976863	1499
2013 I	1383,2	111980,04	50,00	0,6	501,4	-95	2968743	1517
2013 II	1384,39	144986,75	51,30	1,4	505,6	-94	2960478	1846
2013 III	1369,3	150153,28	51,80	1,3	516,7	-93	2954957	1888
2013IV	1369,85	136790,71	51,60	0,5	524	-92	2947723	1320
2014 I	1414,65	146107,97	51,50	0,2	522,4	-93	2941047	1086
2014 II	1514,05	189619,24	52,20	0,7	530,7	-91	2934332	1671
2014 III	1467,38	182209,19	53,90	0,5	541,1	-92	2930504	1810
2014IV	1458,12	168945,32	52,90	0,2	553,9	-92	2925054	1378
2015 I	1518,12	150162,12	52,80	-0,2	543,6	-90	2918790	1115
2015 II	1526,67	224179,07	53,70	1,3	553,8	-92	2908751	1496
2015 III	1530,58	230651,08	54,30	0,5	569	-92	2901394	1580
2015 IV	1566,26	242222,00	54,20	-0,3	584,8	-91	2893762	2001

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamente bei VĮ Registrų centre pateiktais duomenimis)

14 lentelė. Koreliacijos analizė tarp vidutinės būsto kainos ir ekonominių veiksnių

	<i>Vidutinė būsto kv.m. kaina (eur)</i>	<i>Naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. Eur</i>	<i>Užimtumo lygis, proc.</i>	<i>SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc (2005- 100)</i>	<i>Vidutinis DU (neto)</i>	<i>Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.</i>	<i>Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys</i>	<i>Sandorių skaičius, vnt.</i>
Vidutinė būsto kv.m. kaina (eur)	1,00							
Naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. Eur	0,70	1,00						
Užimtumo lygis, proc.	0,22	0,65	1,00					
SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc (2005-100)	0,07	0,63	0,38	1,00				
Vidutinis DU (neto)	-0,47	-0,41	0,33	-0,34	1,00			
<i>Ketinimai pirkti ar statyti namą, butą, vasarnamį ir pan. per artimiausius 12 mėn. Balansas proc.</i>	0,56	0,84	0,62	0,47	-0,33	1,00		
Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys	0,89	0,53	-0,15	0,03	-0,75	0,38	1,00	
Sandorių skaičius, vnt.	0,62	0,77	0,55	0,42	-0,20	0,52	0,47	1,00

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamente pateiktais duomenimis bei MS Excel skaičiavimo rezultatais)

15 lentelė. Koreliacijos analizė tarp vidutinės būsto kainos ir ekonominių veiksnių

	<i>Vidutinė būsto kv.m. kaina (eur)</i>	<i>Naujai suteiktos būsto paskolos, tūks. Eur.</i>	<i>Užimtumo lygis, proc.</i>	<i>SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc. (2005-100)</i>	<i>Vidutinis DU (neto, Eur.</i>	<i>Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys</i>	<i>Sandorių skaičius, vnt.</i>
Vidutinė būsto kv.m. kaina (eur)	1,00						
Naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. Eur.	0,70	1,00					
Užimtumo lygis, proc.	0,22	0,65	1,00				
SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc (2005 m.-100)	0,07	0,63	0,38	1,00			
Vidutinis DU (neto)	-0,47	-0,41	0,33	-0,34	1,00		
Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys	0,89	0,53	-0,15	0,03	-0,75	1,00	
Sandorių skaičius, vnt.	0,62	0,77	0,55	0,42	-0,20	0,47	1,00

(sudaryta autorės, remiantis Lietuvos statistikos departamente pateiktais duomenimis bei gautais MS Excel skaičiavimo rezultatais)

16 lentelė. Pirmasis regresinis modelis

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,966975
R Square	0,93504
Adjusted R Square	0,9216
Standard Error	98,69554
Observations	36

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	6	4066090	677681,6	69,57139	6,85E-16
Residual	29	282483,5	9740,809		
Total	35	4348573			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-82,37	70,29	-4,41	0,0001	-121,1	-143,62
Naujai suteiktos būsto paskolos, tūkst. Eur. (x₁)	8,95E-05	0,000453	0,19	0,44	-0,00084	0,001016
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	55,21	20,17	2,74	0,01	13,95	96,47
SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc (2005-100) (x₃)	-21,09	16,87	-1,25	0,22	-55,61	13,41
Vidutinis DU (neto)(x₄)	-0,06086	0,17	-0,35	0,73	-0,41647	0,294751
Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys (x₅)	0,00279	0,000429	6,50	4,05E-07	0,0019	0,0036
Sandorių skaičius, vnt. (x₆)	-0,28	0,71	-0,39	0,69	-1,73	1,17

17 lentelė. Antrasis regresinis modelis

<i>Regression Statistics</i>						
Multiple R						
R Square						
Adjusted R Square						
Standard Error						
Observations						

ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>	
Regression	5	4064896	812979,3	85,9759	7,39E-17	
Residual	30	283676,9	9455,897			
Total	35	4348573				

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-80,98	61,81	-4,549	8,28E-05	-91,8	-170,21
Naujai suteiktos būsto paskolos, tūks. Eur. (x₁)	0,000145	0,000418	0,35	0,13	-0,00071	0,00099
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	53,20	19,05	2,79	0,009	14,29	92,1
SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc (2005-100) (x₃)	-22,96	15,77	-1,45	0,16	-55,18	9,25
Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys (x₅)	0,003	0,0004	6,81	1,48E-07	0,002	0,003
Sandorių skaičius, vnt. (x₆)	-0,24	0,69	-0,34	0,74	-1,65	1,17

18 lentelė. Trečiasis regresinis modelis

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,966702
R Square	0,934513
Adjusted R Square	0,926063
Standard Error	95,84531
Observations	36

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	4	4063797	1015949	110,5937	6,92E-18
Residual	31	284776	9186,323		
Total	35	4348573			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-45,29	29,784	-4,64	6,04E-05	-155,1	-75,52
Naujai suteiktos būsto paskolos, tūks. Eur. (x₁)	0,000139	0,0004	2,34	0,04	-0,0007	0,000979
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	53,44	18,77	2,85	0,0078	15,16	91,72
SSKI kainų pokyčiai palyginti su ankstesniu laikotarpiu, proc (2005-100) (x₃)	-23,74	15,39086	-1,54	0,13	-55,13	7,653591
Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys (x₅)	0,002752	0,000397	6,94	8,75E-08	0,001943	0,00356

19 lentelė. Ketvirtasis regresinis modelis – teisingas modelis

<i>Regression Statistics</i>						
Multiple R	0,92					
R Square	0,89					
Adjusted R Square	0,88					
Standard Error	47,88					
Observations	36					

ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>	
Regression	3	4041948	1347316	140,6084	1,666E-18	
Residual	32	306625,5	9582,047			
Total	35	4348573				

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>
Intercept	-34,38	22,65	-8,64	7,12E-10	-20,03	-58,74
Naujai suteiktos būsto paskolos, tūks. Eur. (x₁)	0,0004	0,0002	-2,04	0,0301	-0,0008	6,56048E-05
Užimtumo lygis, proc. (x₂)	73,50	13,81	5,32	7,84E-06	45,36	101,65
Nuolatinių gyventojų skaičius mėnesio pradžioje asmenys (x₅)	0,00322	0,00002	12,43	8,56E-14	26,94	37,49

20 lentelė. Fisher testas Lietuvos būsto kainų regresinio modelio patikimumui nustatyti

Rodiklis	Skaitinė reikšmė
Determinacijos koeficientas (R^2)	0,89
Stebėjimų skaičius (n)	36
Nepriklausomų kintamųjų kiekis (k)	3
F kritinė reikšmė	2,90
F apskaičiuota reikšmė (3)	86,30

$$F \text{ (apskaičiuota reikšmė)} = \frac{R^2/k}{(1-R^2)/(n-k-1)} = \frac{0,89/3}{(1-0,89)/(36-3-1)} = 86,30. \quad (3);$$

F apskaičiuota reikšmė (86,30) > F kritinė reikšmė (2,90) —► gautas regresinis modelis teisingas.

20 PRIEDAS

21 lentelė. Durbin Watson testas vidutinės Lietuvos būsto kv.m. kainos regresiniam modeliui

Stebėjimai	Y-Vidutinė būsto kv.m. kaina (eur)	Paklaidos e_i	Vėluojančios paklaidos (e_{i-1})	$(e_i - e_{i-1})^2$	e_i^2
1	2126,35	-3,50	-	-	-
2	2228,57	0,82	-3,50	18,65	0,66
3	2297,68	0,15	0,82	0,44	0,02
4	2266,37	1,35	0,15	1,45	1,84
5	2305,44	1,80	1,35	0,20	3,26
6	2402,04	1,39	1,80	0,17	1,95
7	2395,73	0,14	1,39	1,58	0,02
8	2241,75	-0,55	0,14	0,48	0,31
9	2028,88	0,99	-0,55	2,38	0,98
10	1979,94	0,73	0,99	0,07	0,53
11	1927,33	-0,62	0,73	1,82	0,39
12	1875,68	-0,42	-0,62	0,04	0,17
13	1767,80	0,30	-0,42	0,52	0,09
14	1770,32	0,00	0,30	0,09	0,00
15	1669,93	-0,02	0,00	0,00	0,00
16	1614,18	0,10	-0,02	0,01	0,01
17	1525,98	0,92	0,10	0,67	0,84
18	1538,17	0,49	0,92	0,18	0,24
19	1474,23	0,30	0,49	0,04	0,09
20	1446,35	-0,07	0,30	0,14	0,00
21	1422,41	0,35	-0,07	0,17	0,12
22	1415,47	-0,76	0,35	1,23	0,58
23	1412,44	-1,30	-0,76	0,29	1,69
24	1436,04	-0,34	-1,30	0,92	0,12
25	1413,33	-0,40	-0,34	0,00	0,16
26	1424,30	-0,98	-0,40	0,34	0,97
27	1451,57	-1,33	-0,98	0,12	1,76
28	1446,89	-0,97	-1,33	0,13	0,94
29	1425,62	-0,14	-0,97	0,68	0,02
30	1463,84	0,78	-0,14	0,86	0,61
31	1485,63	-0,95	0,78	3,00	0,90
32	1507,34	-0,13	-0,95	0,67	0,02
33	1436,28	0,72	-0,13	0,73	0,52
34	1491,07	0,77	0,72	0,00	0,59
35	1528,66	0,62	0,77	0,02	0,38
36	1570,98	1,39	0,62	0,60	1,93
Suma:				38,68	22,72

21 lentelė. Tęsinys. Durbin Watson testas

	Skaitinė reikšmė
$\sum(e_i - e_{i-1})^2$	38,68
$\sum(e_i)^2$	22,72
Stebėjimų skaičius (n)	36
Nepriklausomų kintamųjų kiekis (k)	3
Kritinė reikšmė d_U (apatinis rėžis)	1,587
Kritinė reikšmė $4 - d_U$ (žemutinis rėžis)	2,413
DW statistika (4)	1,70

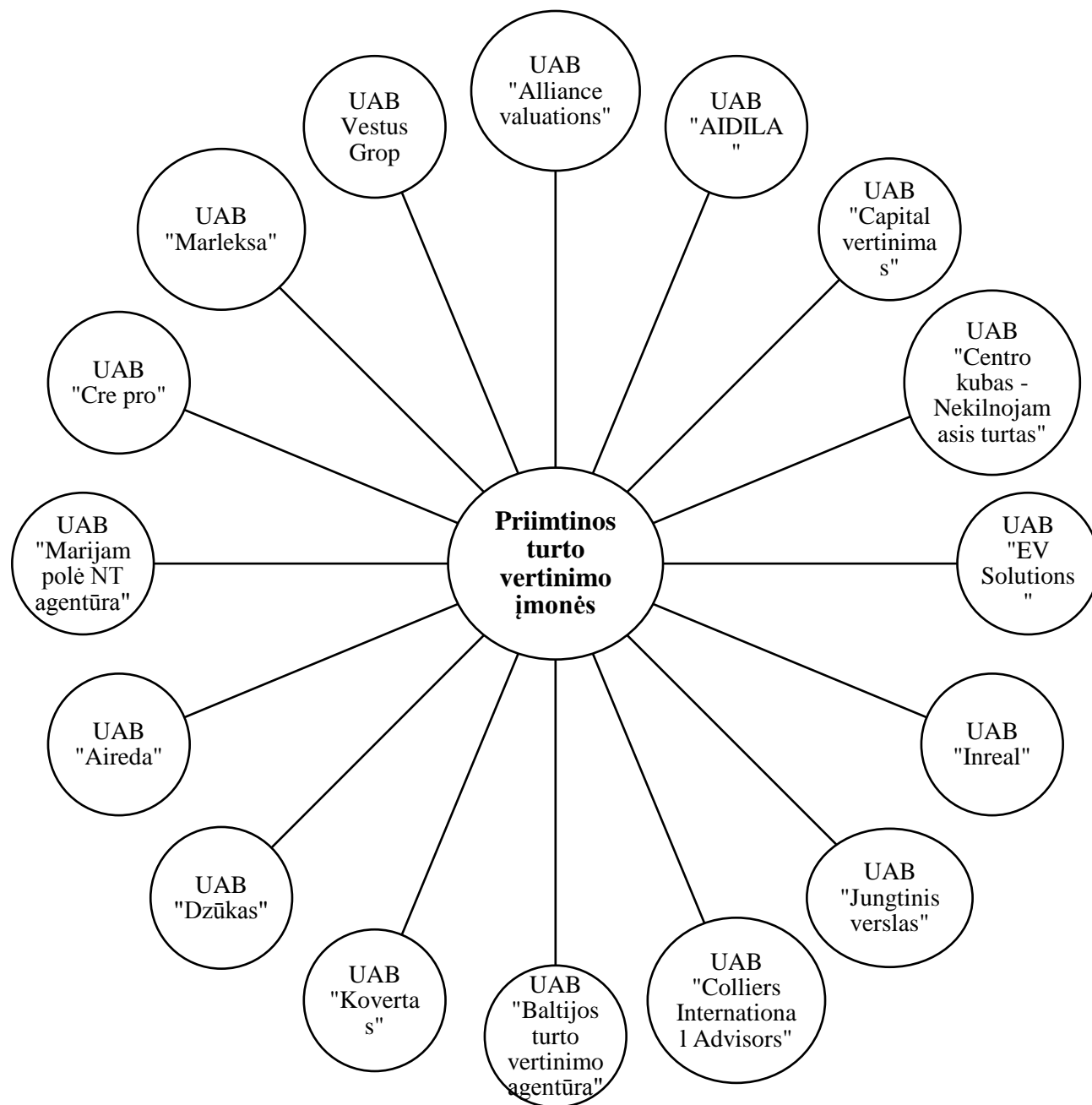
$$DW = \frac{\sum(e_i - e_{i-1})^2}{\sum(e_i)^2} = \frac{38,68}{22,72} = 1,70 \quad (4);$$

$d_U \leq DW \leq 4 - d_U \longrightarrow 1,59 \leq 1,70 \leq 2,41 \longrightarrow$ autokoreliacijos nėra.

22 lentelė. Baltijos šalių būsto kainų indekso pokyčių (proc.) dinamika 2006-2015 m.

Metai	Lietuvos būsto kainų indekso pokytis, proc.	Latvijos būsto kainų indekso pokytis, proc.	Estijos būsto kainų indekso pokytis, proc.	Metai	Lietuvos būsto kainų indekso pokytis, proc.	Latvijos būsto kainų indekso pokytis, proc.	Estijos būsto kainų indekso pokytis, proc.
2006K1	0,50	8,70	13,00	2011K1	4,30	4,50	5,50
2006K2	0,90	10,30	10,10	2011K2	0,80	1,80	2,90
2006K3	10,10	10,40	7,00	2011K3	- 0,20	3,20	1,90
2006K4	11,00	8,80	10,50	2011K4	0,70	-3,60	1,00
2007K1	4,20	12,90	3,30	2012K1	- 0,30	1,30	1,30
2007K2	4,10	3,00	6,40	2012K2	-1,10	1,20	3,30
2007K3	6,50	7,90	- 2,90	2012K3	1,00	2,50	2,50
2007K4	1,80	- 1,80	-1,40	2012K4	- 0,80	0,90	- 1,40
2008K1	3,40	7,00	- 3,10	2013K1	0,70	0,10	3,10
2008K2	3,50	- 1,80	- 3,00	2013K2	1,50	4,10	3,70
2008K3	- 1,80	- 6,70	- 0,10	2013K3	- 1,80	1,20	5,30
2008K4	- 7,20	- 16,10	- 14,40	2013K4	2,60	2,60	2,60
2009K1	- 20,00	- 18,00	- 21,50	2014K1	1,50	2,30	4,80
2009K2	- 5,30	- 10,00	- 7,00	2014K2	4,10	1,50	1,10
2009K3	-4,60	-1,60	- 7,40	2014K3	1,60	3,90	4,10
2009K4	-4,70	- 2,60	- 1,70	2014K4	- 2,00	- 11,40	- 0,20
2010K1	- 2,00	- 8,00	11,70	2015K1	0,80	0,10	2,90
2010K2	2,20	0,40	0,90	2015K2	3,10	3,50	3,30
2010K3	-0,80	2,60	3,80	2015K3	1,60	0,30	- 1,90
2010K4	1,90	3,00	- 3,50	2015K4	- 2,10	2,30	0,80

(sudaryta autorės, remiantis *Eurostat* duomenų bazėje pateiktais duomenimis)



1 pav. Priimtinos turto vertinimo įmonės Lietuvos komerciniams bankams.

(sudaryta autorės)

23 lentelė. Komercinių bankų atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	AB Medicinos banko atstovo atsakymai	AB Danske banko atstovo atsakymai	AB SEB banko atstovo atsakymai
<p>Kaip yra atsirenkama su kuriomis turto vertinimo įmonėmis sudaryti bendradarbiavimo sutartis? Kokie kriterijai yra taikomi?</p>	<p>Kiekvienas komercinis bankas turi pasitvirtinęs savo vidines tvarkas, kurios reglamentuoja užtikrinimo priemonių vertinimą, draudimą ir kontrolę. Ten ir yra apibrėžiami keliami reikalavimai turto vertinimo įmonėms: nurodoma metinė minimali civilinės atsakomybės privalomojo draudimo suma (ne mažesnė kaip 87 000 eurų), tačiau įvertinus turto vertinimo įmonės riziką, bankas gali pareikalauti didesnės draudimo sumos. Taip pat reikalavimuose yra apibrėžiama patirtis turto vertinimo rinkoje, tačiau atkreipiamas dėmesys į naujo profilio vertintojus, nes pastebima, kad jie taip pat yra labai geri savo srities žinovai. Be to, yra atsižvelgiama, kiek turto vertinimo įmonė turi atestuotų vertintojų, kokia vertintojo kvalifikacija bei kokia pačios turto vertinimo įmonės filialų sklaida šalies teritorijoje, taip pat labai svarbus aspektas yra jų reputacija.</p>	<p>Pagrindiniai kriterijai yra: įmonės patikimumas, darbo patirtis - vertintojų patirtis, atsakomybė už parengtus vertinimus.</p>	<p>Sudarant bendradarbiavimo sutartis, pirmiausiai siekiama sudaryti su tokiomis turto vertinimo įmonėmis, su kuriomis būtų užsitikrinamas ilgalaikis bendradarbiavimas. Be to, skiriamas dėmesys į turto vertinimo įmonės veiklos istoriją, kokią rinkos dalį užima bei kiek vidutiniškai atliekama turto vertinimo ataskaitų. Turto vertinimo įmonės patirtis turto vertinimo rinkoje yra svarbi dėl to, kad vertinant komercinį turtą, kartais labai svarbu žinoti to turto istoriją. Žinoma, be visų minėtų savybių, taip pat svarbi turto vertinimo įmonės reputacija. Be abejo, dar išskirtinis dėmesys skiriamas toms turto vertinimo įmonėms, kuriose dirba turto vertintojai turintys RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) kvalifikaciją, kuri galioja visame pasaulyje. Vis dėlto, Lietuvoje RICS kvalifikaciją turinčių vertintojų yra tik UAB „Newsec“ ir UAB „AS & Partners“ turto vertinimo įmonėse.</p>

23 lentelė. Tęsinys. Komercinių bankų atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	AB Medicinos banko atstovo atsakymai	AB Danske banko atstovo atsakymai	AB SEB banko atstovo atsakymai
<p>Kodėl Bankams svarbu sudaryti partnerystės sutartis tik su tam tikromis turto vertintojų įmonėmis?</p>	<p>Partnerystė ir bendradarbiavimas apsaugo nuo galimos užtikrinimo priemonių vertinimo rizikos. Banko vidaus turto vertintojai atlieka profilaktinį patikrinimą turto vertinimo įmonių, su kuriomis sudarytos bendradarbiavimo sutartys, taip pat būna nustatytos sumos, kurios laikomos reikšmingomis ir dėl kurių privalomai tos vertinimo ataskaitos patenka į tikrinimą. Vis dėlto, banko vidaus vertintojai neturi galimybės patikrinti visas bankui įkeičiamo turto vertinimo ataskaitas (patikrinti jų kokybę, nustatytos rinkos vertės pagrįstumą ir pan.).</p>	<p>Kaip ir kitos verslo organizacijos, taip ir bankai nori dirbti su patikimais partneriais, kurios dirba atsakingai ir kokybiškai.</p>	<p>Bankai yra nuodugniai susipažinę su turto vertinimo įmonėmis, kurios yra įtrauktos į sąrašą ir pateikiant sąrašą tik su atrinktomis įmonėmis yra užtikrinamas nurodytų turto vertinimo įmonių atliekamų vertinimų kokybės lygis.</p>

23 lentelė. Tęsinys. Komercinių bankų atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	AB Medicinos banko atstovo atsakymai	AB Danske banko atstovo atsakymai	AB SEB banko atstovo atsakymai
<p>Kokią riziką Bankas gali patirti, priimant kiekvieno rinkoje veikiančio turto vertintojo pateiktą vertinimo ataskaitą?</p>	<p>Bankas gali patirti riziką tuomet, kai nustatoma turto rinkos vertė neatitinka realios rinkos situacijos ir yra paremta prielaidomis, arba vertinant lyginamuoju metodu taikyti netinkami analogai. Vertinant pajamų metodu per daug optimistiškai yra nustatyta kapitalizacijos ir/ar diskonto norma. Iš tiesų čia tik keletas priežasčių, kurios išskyla dėl to, kad vis dar pasitaiko nesažiningų ar nekompetentingų vertintojų.</p>	<p>Prieš priimant vertinimo įmonę į bankui priimtinių vertintojų sąrašą, bankas ir įmonė pasirašo atsakomybės sutartį, kurios pagrindu vyksta bendradarbiavimas.</p>	<p>Bankas gali patirti riziką, kai turto įvertinimas neatitinka rinkos situacijos, taip pat rinkoje veikia labai daug turto vertintojų ir bankas nėra pajėgus visų vertintojų atliktų ataskaitų patikrinti, o vis dar yra pastebima nesažiningų turto vertintojų. Taip pat, neturint bendradarbiavimo sutarčių, pagal kurias vertinimo įmonės įsipareigoja bankams pranešti apie įvykusius svarbius pokyčius (akcininkų, vadovų pakitimai), bankas gali patirti riziką dėl neturimos pilnos informacijos apie nutikusius įvykius, kurie gali paveikti turto vertinimo įmonės veiklos kokybę.</p>
<p>Ar bendradarbiavimo sutartyse yra keliamos išskirtinės sąlygos turto vertinimo įmonėms? Jei taip, tuomet kokios tai sąlygos ir dėl kokių priežasčių jos yra keliamos?</p>	<p>Bendradarbiavimo sutartyse nėra keliamų išskirtinių sąlygų, tačiau kai kurie bankai, siekdami sumažinti riziką, apibrėžia mažesnėms turto vertinimo įmonėms turto segmentą (gyvenamosios paskirties turtas, kilnojamas turtas).</p>	<p>Nėra.</p>	<p>Išskirtinių sąlygų nėra keliamas, tik reikalaujama, kad vertinant turtą būtų nustatyta likvidacinė vertė bei jei atliekamas komercinio turto vertinimas pajamų metodu, tuomet skaičiuoti 10-ies metų laikotarpiui.</p>

23 lentelė. Tęsinys. Komercinių bankų atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	AB Medicinos banko atstovo atsakymai	AB Danske banko atstovo atsakymai	AB SEB banko atstovo atsakymai
<p>Ką reikėtų pakeisti turto vertinimo įmonių rinkoje, kad bankams nereikėtų vadovautis tik jų priimtinių turto vertintojų sąrašu?</p>	<p>Jau dabar yra vykdomi pakeitimai ir yra svarstomas įstatymo pakeitimas, kad kredito gavėjas gali rinktis ir ne iš sąraše pateiktų turto vertinimo įmonių. Iš tiesų, klientai turi turėti teisę laisvai rinktis iš kokios turto vertinimo įmonės užsakyti vertinimą, nes pastaruoju metu situacija pagerėjusi ir vertintojai labai atsakingai atlieka darbą, mažiau klaidų pastebima. Problema tik sunkiai matomi skanuoti skaičiavimai, tačiau paprašius duomenų iškart gaunama. Labai operatyvus ir glaudus bendravimas su TV partneriais.</p>	<p>Šiai dienai Lietuvoje yra apie 150 turto vertinimo įmonių ir jų skaičius kinta. Bankai nėra turto vertinimo įmonių priežiūrą vykdanči institucija, todėl ir nori dirbti tik su patikrintais, patikimais partneriais.</p>	<p>Jau dabar yra priimami ir ne sąraše esančių turto vertintojų atliktos turto vertinimo ataskaitos, tačiau prieš patvirtinant jų tinkamumą privaloma peržiūrėti jų kokybę.</p>

23 lentelė. Tęsinys. Komercinių bankų atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	AB Medicinos banko atstovo atsakymai	AB Danske banko atstovo atsakymai	AB SEB banko atstovo atsakymai
<p>Kokie trūkumai pastebimi įkeitimo tikslu įvertinto turto ataskaitose? Ką vertėtų keisti jose?</p>	<p>Pastaruoju metu vis mažiau trūkumų pastebima pateikiamose vertinimo ataskaitose, tačiau pagrindinis trūkumas tai nepagrįstai pasirinkti analogai, vertinant turtą lyginamuoju metodu. Svarbu, kad turo vertinimo ataskaitose būtų pateikta tokia informacija:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tiksliai ir neplačiai aprašoma rinkos situacija, t. y., jei vertinamas butas, tuomet rinkos apžvalgoje vertėtų pateikti informaciją susijusią su būstų rinkomis ekonomikoje. 2) Svarbu, kad būtų gerai parinkti analogai, atsižvelgiant į būsto kvadratūrą bei sandorio sumą. 3) Turi būti tikslingai pritaikytas vertinimo metodas: jei vertinamas komercinis turtas, tuomet privaloma taikyti pajamų metodą; 4) Visi atlikti skaičiavimai turi būti pagrįsti ir paaiškinti. 	<p>Pagrindinis trūkumas netikslingi pasirinkti analogai, vertinant turtą lyginamuoju metodu.</p>	<p>Trūkumų pastebima vis mažiau, tačiau vis dar pasitaiko, kad buvo pasirinkti netinkami analogai.</p>

23 lentelė. Tęsinys. Komercinių bankų atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	AB Medicinos banko atstovo atsakymai	AB Danske banko atstovo atsakymai	AB SEB banko atstovo atsakymai
<p>Kokiais atvejais ir dėl kokių priežasčių bendradarbiavimas su turto vertinimo įmonėmis yra nutraukiamas?</p>	<p>Labai retai yra nutraukiamos bendradarbiavimo sutartys, kadangi turto vertinimo įmonių atliekamų vertinimo kokybė labai yra pagerėjusi. Vis dėlto, jei yra atrandami netikslumai turto vertinimo ataskaitose, tuomet susisiekiama su tos turto vertinimo įmonės atstovais ir surengiama konferencija, kokios aptiktos klaidos ir kaip jų išvengti, tačiau jei pastebimas sukčiavimas ir neatitikimas reikalavimams, tuomet yra nutraukiamos bendradarbiavimo sutartys su tomis turto vertinimo įmonėmis. Taip bankai siekia apsaugoti savo reputacinę bei operacinę rizikas.</p>	<p>Nutraukiamos tik tokiu atveju, kai aptinkama, kad turtas buvo įvertintas neteisingai, dėl kurio bankas patyrė nuostolių.</p>	<p>Iš tiesų pastebėjus turto vertinimo įmonės atliktose turto įkeitimo tikslu vertinimo ataskaitose trūkumus ir neatitikimus, pirmiausia yra apie tai pranešama pačioms vertinimo įmonėms, taip pat pateikiamos joms rekomendacijos. Ir tik jei pateiktų pasiūlymų ir rekomendacijų yra nesilaikoma, tuomet yra svarstomas klausimas dėl tolimesnio bendradarbiavimo.</p>

(sudaryta autorės, remiantis ekspertinio tyrimo metu gautais atsakymais)

24 lentelė. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBER-HAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Ar iškyla problemos, norint sudaryti bendradarbiavimo sutartis su komerciniais bankais? Jei taip, tuomet kokios jos?</p>	<p>Norint sudaryti sutartį su komerciniais bankais, dažniausiai reikia turėti gerą reputaciją ir gerą įmonės istoriją. Taip pat bankuose prašoma, kad įmonė turėtų filialų ir kituose miestuose: bankai nori dirbti su didelėmis turto vertinimo įmonėmis. Jei įmonė nauja, tai galimybė sudaryti sutartį su banku yra sunkiai įgyvendinama. To tikimybė artima 0. Kita vertus bankai nėra suinteresuoti sudaryti su begale turto vertinimo įmonių bendradarbiavimo sutartis, nes kuo daugiau skirtingų turto vertinimo įmonių ataskaitų, tuo banko darbuotojams, prižiūrintiems ir tikrinantiems ataskaitų kokybę, sudėtingiau jas visas patikrinti. To priežastis yra vertinimo ataskaitų skirtingumas.</p>	<p>Taip, susiduriame su tokiomis kliūtimis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bankai turi tam tikrus reikalavimus, keliamus turto vertinimo įmonei, kuri nori pasirašyti bendradarbiavimo sutartį (veiklos trukmė, darbuotojų, filialų skaičius, vertintojų patirtis); 2) Žmogiškasis faktorius (biurokratizmas sprendimų priėmime). 	<p>Nesusiduriame su problemomis, sudarant bendradarbiavimo sutartis su komerciniais bankais.</p>	<p>Taip, iškyla. Nėra aiškių kriterijų ir reikalavimų, kuriuos atitinkant, bankai sutiktų pasirašyti bendradarbiavimo sutartis.</p>

24 lentelė. Tęsinys. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBERHAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Kokia patirtis turto vertinimo rinkoje? Koks atestuotų turto vertintojų skaičius? Kokia filialų sklaida Lietuvoje ir tarptautiniu mastu?</p>	<p>UAB „Inreal“ turto vertinimo rinkoje dirba nuo 2004 metų, kai kurie darbuotojai vertintojais dirba nuo 1998 metų. Filialai šiuo metu veikia tik Lietuvoje, anksčiau buvo ir Latvijoje bei Ukrainoje (iki 2008 metų krizės). UAB „Inreal“ turto vertinimo įmonėje dirba apie 20 atestuotų Vertintojų ir asistentų.</p>	<p>Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ patirtis yra 13 metų, ir filialai yra įkurti Vilniuje ir Klaipėdoje, taip pat turime biurus Švedijoje, Suomijoje, Norvegijoje, Latvijoje ir Estijoje.</p> <p>Šioje įmonėje dirba, 11 atestuotų vertintojų.</p>	<p>Vertinimo rinkoje Lietuvoje dirbame nuo 1998 metų (t.y. 18 metų). Turime 40 atestuotų vertintojų ir asistentų (25 vertintojai ir 15 vertintojų asistentų). UAB „Ober-Haus“ turto vertinimo įmonė turi 10 filialų Lietuvoje ir 14 Latvijoje bei Estijoje.</p>	<p>UAB „Marleksa“ turto vertinimo įmonė vykdo veiklą nuo 1999 m. Galima girtis ir apie dar senesnę patirtį, bet atestatai išduodami tik nuo 1999 m. priėmus LR turto ir verslo pagrindų įstatymą. Šiuo metu įmonėje veikia trys filialai ir juose dirba 5 vertintojai bei 3 vertintojų asistentai. Kiekviena šalis turi pripažinti užsienio vertintoją pagal vietinę tvarką ir jį atestuoti.</p>
<p>Ar tenka susidurti su bankų keliamais reikalavimais, kurie neatitiktų Jūsų veiklos specifikos?</p>	<p>Nebuvo tokių reikalavimų, kurie neatitiktų Lietuvos vertinimo įstatymų.</p>	<p>Ne, netenka.</p>	<p>Tokių reikalavimų nesame turėję.</p>	<p>Kai kurie bankai pasirašo tik pagal savo siūlomus sutarties šablonus, kurių reikalavimai keisti, todėl normalus verslo subjektas negali jų priimti, pavyzdžiui, reikalavimas atidaryti sąskaitą tame banke, prisiimti įsipareigojimą pardavinėti ir parduoti vertintą turtą, kuris įkeistas ir paskola tampa negrąžintina, neribotą laikotarpį nemokamai pervertinti vertintą turtą, dėl kurio bankas susiduria su kliento nemokumu). Tokias sutartis privaloma atmesti, nes vertintojų etikos kodeksas draudžia pardavinėti vertintą turtą, o civilinis kodeksas draudžia nemokamas paslaugas teikti.</p>

24 lentelė. Tęsinys. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBER-HAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Kaip vertinate darbinius santykius su komerciniais bankais? Ar jie šiuo metu yra pagerėję lyginant su tokiais, kokie buvo prieš 5-7 metus?</p>	<p>Darbiniai santykiai su komerciniais bankais buvo ir šiuo metu yra draugiški. Jeigu nori vertinti bankui, tai vertinimo ataskaitos daromos taip, kad atitiktų to banko reikalavimus.</p>	<p>Jie visuomet buvo geri ir konstruktyvūs.</p>	<p>Bendradarbiavimas su bankais visuomet buvo patikimas ir gerai išvystytas.</p>	<p>Iš esmės jie tokie patys – iš dalies probleminiai. Kadangi bankai turto vertintojų paslauga domisi minimaliai, nes atsakingu būna paskirti tam tikri asmenys iš rizikos valdymo skyriaus. Išskirtiniu dėmesiu turto vertintojų veikla pasižymi AB SEB ir AB Medicinos bankai, kurių atsakingi asmenys už bendradarbiavimą su turto vertinimo įmonėmis domisi vertintojų darbo kokybe.</p>

24 lentelė. Tęsinys. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBER-HAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Ar ruošiant nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą yra taikomi pagrindiniai kriterijai (rinkos apžvalgos ilgis, priverstinio pardavimo vertės nustatymo būdas ir kita)? Ar turto vertinimo ataskaita yra ruošiamą skirtingai pagal kiekvieno banko reikalavimus?</p>	<p>Ruošiant ataskaitą yra įtraukiamam visa informacija, kuri yra numatyta LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje. Jei ko nors iš to straipsnio trūksta ataskaitoje, tokiu atveju priežiūros tarnyba praneša, kad ataskaita neatitinka teisės aktų reikalavimų. Dėl šios priežasties turto vertinimo ataskaitose yra pateikiama: rinkos apžvalgos, tačiau įstatyme nėra numatyta, kokio ilgio ji turi būti. Tuo tarpu priverstinio pardavimo vertė nėra privaloma ir ji yra apskaičiuojama tuo atveju, jei užsakovas (bankas, antstolis, kreditorius) prašo: Nordea ir DnB bankai nereikalauja priverstinio pardavimo vertės, o AB SEB ir AB Danske bankai reikalauja, kad būtų pateikta ši informacija. Ataskaitose privalomai pateikiame skaičiavimus susijusius su rinkos vertės nustatymu. Iš tiesų turto vertinimo ataskaita yra sudaroma vienodai visiems bankams, tik kai kurie bankai reikalauja išskirtinės informacijos, pavyzdžiui, SEB bankas reikalauja, kad skaičiuojant pajamų metodu, būtų įvertintas 10 metų ciklas, kai tuo tarpu kitiems bankams užtenka 5 metų. Tai sukelia nepatogumų nekilnojamojo turto vertintojams, nes turi atlikti skirtingus skaičiavimus. Tam tikri turto vertintojai visiems bankams, vertindami nekilnojamąjį turtą pajamų metodu skaičiuoja 10 metų ciklą.</p>	<p>Turto vertinimo ataskaitos yra ruošiamos, remiantis įstatymu ir tik tam tikra informacija (priverstinio pardavimo vertė, 10 m. ciklas, vertinant pajamų metodu) yra pateikiama pagal banko keliamus reikalavimus.</p>	<p>Ataskaitos ruošiamos, remiantis LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu. Papildoma informacija pateikiama, tik esant pareikalavimui.</p>	<p>Vertinimo ataskaita yra ruošiamą taip kaip reikalaujama įstatyme, tačiau papildomai yra atsižvelgiama į kiekvieno banko reikalavimus.</p>

24 lentelė. Tęsinys. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBER-HAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Ar turto vertintojai susiduria su informacijos stygiu, atliekant nekilnojamojo turto vertinimą lyginamuoju metodu?</p>	<p>Taip, nes vienintelis duomenų saugotojas yra VĮ Registrų centras (RC), kuris nenori dalintis informacija, kurią gauna nemokamai. RC parduoda vertintojams ne pilną informaciją brangiai. Iki 2013 metų parduodavo metinius paketus - visus sandorius, tačiau juose nebuvo visa informacija apie sandorius. Dabar RC neparduoda metinių paketų bei pateikę duomenis, nesidalija visa informacija apie parduotus objektus: nėra tikslaus adreso, pardavimo sąlygų, ribojimų, kadastrinių bylų, nuotraukų ir kita. Šią svarbią informaciją turi tik RC. Be visa to, šią neišsamią informaciją RC parduoda brangiai: 1 sandorį už 0,49 eur., o Lietuvoje per metus įvyksta apie 120 000 sandorių, tai sudaro apie 58 800 eur. kaštų turto vertinimo įmonei.</p>	<p>Susiduriama su informacijos stygiu, nes vertintojai naudojami Registrų centro duomenimis, tačiau pastarieji nepateikia išsamios informacijos apie objekto būklę, aplinką. Iš RC gaunama informacija neatitinka realybės (baigtumas, aukštas, sienų medžiaga ir kita). Tai sukelia keblumą, vertinant turtą lyginamuoju metodu.</p>	<p>Taip, sunkiausia yra identifikuoti lyginamuosius objektus, nes iš Registrų centro įsigyjamoje informacijoje nepakanka duomenų, kad galima būtų be didelių pastangų identifikuoti sandorio objektą, t.y. bent jau sužinoti jo tikslų adresą.</p>	<p>Didelė politinė problema dėl Registrų centro nenoro pardavinėti metinių duomenų paketų, kas buvo daroma iki 2012 m.. Vertintojai negali visapusiškai ištyrinėti visų galimų palyginamųjų objektų įvairiais pjūviais. Galima pirkti atskiromis užklausomis pagal tam tikrus parametrus, tačiau vienoje užklausoje duodama iki 25 objektų.</p>

24 lentelė. Tęsinys. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBER-HAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Kaip pasirenkami analogai, vertinant nekilnojamąjį turimą lyginamoju metodu? Kokie pagrindiniai kriterijai?</p>	<p>Pagrindinis kriterijus yra vieta.</p>	<p>Pasirenkant analogus yra atsižvelgiama į štai šiuos kriterijus: sandorio data, paskirtis, vieta, plotas, statybos baigtumas.</p>	<p>Esminiai kriterijai: turto tipas, paskirtis, sandorio laikas ir vieta. Kiti kriterijai: plotas, būklė, amžius, kitos individualios turto savybės.</p>	<p>Standartiškai analogai pasirenkami pagal vietovę (vertės zoną), turto paskirtį (naudojimo būdą), plotą, statybos netus, sienų medžiagą, sandorio tipą (nuoma, pardavimas). Apžiūrėjus vertinamą turtą ir nustačius jo būklę pasirinkti analogai gali būti koreguojami, pavyzdžiui, jei vertinamas turtas gerai įrengtas, tuomet gali būti atrenkami brangesni palyginamieji objektai, tačiau, jei tas turtas yra vidutinio lygio, tuomet, remiantis jo būkle yra pasirenkami pigesni sandoriai.</p>
<p>Ar prisiimama atsakomybė, jei būna nustatyta, kad turto vertė neatitinka rinkos vertės?</p>	<p>Kiekviena vertinimo įmonė turi privalomąjį draudimą. Remiantis praktine patirtimi, žinau, kad per 10 metų buvo tik 1 ar keli atvejai, kai draudimas kompensavo. Kitu atveju, jei nustatoma, rinkos vertė buvo nustatyta neteisingai, tuomet tik kreipiantis į teismą galima prisiteisti nuostolius.</p>	<p>Taip.</p>	<p>Taip, prisiimame.</p>	<p>Atsakomybė numatyta LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, t.y., jei įrodoma žala dėl neteisingai įvertinto įkeisto bankui turto, tuomet vertinimo įmonė atlygina padarytą žalą. Tačiau, nustatyta žalos atlyginimo suma būna tokia didelė, kad vertinimo įmonės neišgali atlyginti ir skelbia bankrotą, bet vėliau iš naujo atidaro turto vertinimo įmonę ir stengiasi patekti į bankų pateikiamus priimtinių turto vertinimo įmonių sąrašus. Ir nors bankai sutartyse įtraukia papildomų reikalavimų, siekdami apsisaugoti, tačiau tai nėra tikslingai įgyvendinama, nes vertinimo įmonės visos yra su mažu kapitalu, todėl nė viena jų nesugebėtų atlikti žalos kompensavimo, kuri būtų didesnė kaip 0,5 mln. eur. Taigi, daugiausia, ką gali prarasti vertintojai, nors ir prisiimdami riziką, yra jų reputacija ir atestatas.</p>

24 lentelė. Tęsinys. Turto vertinimo įmonių atstovų atsakymai į jiems pateiktus klausimus

Klausimas	Turto vertinimo įmonės UAB „Inreal“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Newsec“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „OBER-HAUS“ atstovo atsakymai	Turto vertinimo įmonės UAB „Marleksa“ atstovo atsakymai
<p>Kaip vertinate konkurenciją tarp turto vertinimo įmonių, vertinant nekilnojamąjį turtą įkeitimo tikslais?</p>	<p>Konkurencija yra labai didelė, todėl gaila, kad turto vertinimo įmonės konkuruoja mažindami įkainius, o ne kokybės atžvilgiu.</p>	<p>Vertinu teigiamai - konkurencijos sąlygos yra geros.</p>	<p>Vertinu kaip lygiai tokią pačią, konkurenciją kitose vertinimo srityse – ji yra didelė.</p>	<p>Vartotojams tokios konkurencijos sąlygos tarp turto vertinimo įmonių yra naudingos, tačiau kartais ši konkurencija tampa per didelė. Didžiausia problema yra ta, kad tam tikra dalis vertintojų yra linkę pasiduoti klientų "spaudimui" ir kliento naudai didinti vertinamo turto vertes sąžiningais ir nesąžiningais būdais. Dėl šios priežasties, bendras turto vertintojų autoritetas bankuose yra menkas ir jais nepasitikima. Klientams vertinimo paslaugos kaina ne tokia aktuali, kaip įkeičiamo turto nustatytos vertės rezultatas, kurį pageidauja žinoti dar prieš sumokant mokesčius už atliktą paslaugą. Ir nors kai kurios vertinimo įmonės taip daro, tačiau etikos kodekse minima, kad iš anksto nurodyti objekto vertę yra draudžiama.</p>

(sudaryta autorės, remiantis gautais atsakymais ekspertinio tyrimo metu)