

Ilgalaikio hipotekinio kreditavimo strategija

Salomėja Jasinskaitė

doktorantė
Vilniaus Gedimino technikos universiteto
Verslo ekonomikos katedra
Saulėtekio al. 11 2040 Vilnius
tel. (370 2) 76 79 19, faks. (370 2) 70 01 12

Leonas Simanauskas

profesorius socialinių mokslų habilituotas daktaras
Vilniaus universiteto Ekonominės
informatikos katedra
Saulėtekio al. 9 2040 Vilnius
tel. (370 2) 76 89 95
el. p.: leonas.simanauskas@ef.vu.lt

Straipsnyje nagrinėjamos ilgalaikį hipotekinį kreditavimą stabdančios priemonės ir priemonės, galinčios sumažinti šių priemonių įtaką. Kadangi ilgalaikis kreditavimas sąlygoja didesnę paskolų negrąžinimo (kredito), palūkanų normos ir likvidumo rizikas, siūloma Lietuvos kreditų rinkoje diegti inovacijas, kurios suteiktų galimybę efektyviau šias rizikas rūšis valdyti. Pagrindinės siūlomos priemonės yra teikti kintamos palūkanų normos hipotekines paskolas, papildyti kredito įstaigų refinansavimo šaltinius hipotekos obligacijomis ir steigti specializuotus hipotekos bankus, kurių refinansavimo lėšų pagrindas būtų kapitalo rinkos vertybiniai popieriai.

Gerėjantys Lietuvos makroekonominiai rodikliai, tarp jų – gerokai sumažėjusi infliacija sudaro palankias tolesnio kreditų rinkos plėtojimo sąlygas. Atsiranda ne tik bendros skolinimo apimtys augimo, bet ir paskolų struktūros pasikeitimų prielaidų. Ypač svarbus yra ilgalaikių paskolų dalies augimas, kadangi nuo jų daug priklauso investicijų įvairiose verslo srityse lygis. Ilgalaikio kreditavimo stoka ypač turi įtaką statybos sektoriui plėtoti, kadangi jo plėtra priklauso tiek nuo statybos įmonių, tiek ir galutinių vartotojų aprūpinimo ilgalaikiais finansiniais ištekliais. Atlikti atskirų realaus sektoriaus aktyvumo veiklos sričių indeksų skaičiavimai parodė, kad statybos aktyvumo lygio indeksas mažėja. Pavyzdžiui, per 1996 m. spalio–1997 m. birželio mėn. statybos aktyvumo lygio indeksas sumažėjo 44,2 proc. [2]. Todėl susidarius

palankesnėms makroekonominėms sąlygoms ir pradėjus funkcionuoti hipotekos sistemai, kuri yra ilgalaikio kreditavimo pagrindas, reikia tolesnių ilgalaikį kreditavimą skatinančių inovacijų finansų sektoriuje.

1. Ilgalaikį hipotekinį kreditavimą stabdančios priemonės

Lietuvoje, siekiant mažinti kredito riziką, suteikiant daugumą paskolų yra reikalaujama apsaugoti jas nekilnojamoju turtu, kadangi toks įkeitimas geriausiai apsaugo paskolą. Pagal Lietuvos Respublikos įstatymus hipoteka registruojama, jei paskolos yra apsaugomos nekilnojamoju turtu (taip pat laivais arba lėktuvais). Taigi Lietuvoje daugiausia teikiama hipotekos paskolų.

Hipotekos paskolos yra pasaulyje plačiai paplitęs kreditavimo būdas. Svarbiausias išskirtinis šių paskolų bruožas – paskolos apsaugojimas hipoteka, t. y. ilgalaikio registruojamo turto (daugiausia – nekilnojamojo turto) įkeitimu, registruojant šį įkeitimą viešame registre ir išrašant vertybinį popierių – hipotekos lakštą. Toks paskolų apsaugos mechanizmas yra įdiegtas ir Lietuvoje.

Be to, hipotekos paskoloms būdingos šios charakteristikos:

1) Hipotekos paskolos tradiciškai yra sukoncentruotos verslo investicijų, žemės ūkio ir gyvenamųjų namų sektoriaus finansavimo srityse. Pavyzdžiui, JAV 1984 m. hipotekos paskolos, skirtos investicijoms finansuoti pramonės ir prekybos srityse, sudarė apie 20 proc. visų tais metais suteiktų hipotekos paskolų, gyvenamųjų namų sektoriui finansuoti – apie 66 proc., žemės ūkiui – apie 14 proc. visų hipotekos paskolų [5]. Hipotekos paskolos gali būti suteikiamos verslo, vietinės valdžios ar namų ūkio sektoriaus subjektams. Verslo atstovams hipotekos pasko-

los reikalingos investicijų į esamą verslą arba naujų verslų kūrimui finansuoti, vietinės valdžios atstovai ima hipotekos paskolas naujoms teritorijoms įsisavinti, socialiniu požiūriu būtiniams projektams vykdyti, pvz., keliams tiesti, infrastruktūrai plėtoti ir pan., gyventojai – būstui įsigyti ar jo statybai.

2) Skirtingai nei komercinės ar vartojamosios paskolos, hipotekos paskolos paprastai būna vidutinės trukmės arba ilgalaikės. Paskolos gyvenamiesiems namams įsigyti gali būti suteikiamos 30 ar net 40 metų.

Tačiau Lietuvoje kreditų rinkos padėtis yra iš esmės kitokia. Nors komerciniai bankai ir teikia daugiausia hipotekos paskolas, jų suteiktų paskolų struktūroje dominuoja trumpalaikės paskolos, o paskolos, kurių grąžinimo terminas yra ilgesnis nei treji metai, sudaro apie 17 proc. (žr. 1 lentelę). Vakarų Europoje ir JAV prie ilgalaikių paskolų dažniausiai priskiriamos paskolos, kurių grąžinimo terminas yra daugiau kaip 10 metų, o tokių paskolų Lietuvoje suteikiama visai nedaug.

1 lentelė. Paskolų struktūra pagal grąžinimo terminus, %

| Laikotarpio pabaigoje | Iki 3 mėn. | 3–12 mėn. | 1–3 metai | Ilgiau kaip 3 metai | Neapibrėžto termino |
|-----------------------|------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|
| 96 03 | 21,3 | 28,4 | 12,6 | 17,7 | 20,0 |
| 06 | 16,5 | 29,5 | 12,1 | 19,1 | 22,8 |
| 09 | 22,1 | 27,2 | 11,4 | 19,2 | 20,1 |
| 12 | 12,9 | 36,7 | 11,7 | 17,5 | 21,2 |
| 97 03 | 19,7 | 29,5 | 13,6 | 17,4 | 20,6 |
| 06 | 16,0 | 27,2 | 17,9 | 17,4 | 21,8 |
| 09 | 15,8 | 28,4 | 16,5 | 17,7 | 21,6 |
| 12 | 14,2 | 33,8 | 15,9 | 17,4 | 18,7 |

Šaltinis: Lietuvos bankas. Ketvirtinis biuletėnis. 1997. Nr. 4.

Analizuojant ilgalaikių paskolų stoką kreditorų rinkoje, svarbu tai, kad iš esmės skiriasi ilgalaikių, vidutinio ilgumo ir trumpalaikių paskolų teikimo sąlygos. Ilgalaikis kreditavimas yra susijęs su papildomais sunkumais, kadangi tuomet bankai ir kitos kredito įstaigos susiduria su didesne paskolų negražinimo, palūkanų ir likvidumo rizika. Tai stabdo ilgalaikių paskolų rinkos plėtotę. Kodėl teikiant ilgalaikį kreditą padidėja kiekviena iš šių rizikų?

Paskolų negražinimo rizika teikiant ilgalaikes paskolas padidėja, kadangi per ilgą laikotarpį gali pablogėti skolininko finansinė būklė, taip pat yra didesnė tikimybė, jog gali sumažėti įkeisto turto vertė ir nebeapdengti įsiskolinimo sumos.

Kredito įstaigos, teikiančios ilgalaikes paskolas, susiduria su palūkanų normos rizika, kadangi jų galiojimo laikas gali viršyti šių paskolų finansavimo šaltinių galiojimo laiką. Dažniausiai taip įvyksta, jeigu hipotekos paskolos finansuojamos iš indėlių, kurie paprastai būna trumpalaikiai, lėšų (indėlininkai bankams noriau skolina savo lėšas trumpesniais laikotarpiais). Ilgalaikiam banko turtui viršijus ilgalaikius įsipareigojimus, atsiranda palūkanų normos rizika. Tai reiškia, kad padidėjus rinkos palūkanų normoms padidėtų išlaidos palūkanoms už naujus indėlius mokėti, tačiau nepadidėtų pajamos iš ilgalaikių hipotekos paskolų.

Bankai gali susidurti su netikėtu ir didelio masto indėlių sumažėjimu, jeigu indėlininkai pareikalautų savo indėlius paversti grynais pinigais. Taip atsiranda likvidumo rizika. Todėl bankai, siekdami patenkinti indėlininkų reikalavimus, turi sugebėti rinkoje greitai parduoti savo aktyvus. Paprasčiausia parduoti Vyriausybės vertybinius popierius, kadangi šių vertybinių popierių rinka yra likvidi, o kainos lengvai nustatomos. Trumpalaikes paskolas

yra sunkiau parduoti, tačiau jos nesukelia didelės rizikos, kadangi trumpas jų galiojimo laikas leidžia greitai atgauti paskolintas lėšas. Didžiausią likvidumo riziką sukelia ilgalaikės paskolos. Jas nelengva skubiai parduoti antirinėje rinkoje, kadangi pirkėjams yra pakankamai sudėtinga įvertinti kiekvienos siūlomos paskolos kokybę.

Hipotekos ilgalaikių paskolų rinka gali atsirasti ir efektyviai funkcionuoti, jei yra įdiegtos priemonės, kuriomis galima valdyti visų trijų rūšių riziką.

Lietuvoje įdiegtas hipotekos modelis leidžia gerokai sumažinti paskolų negražinimo riziką, kadangi įgyvendina patikimą kreditorių teisių apsaugą. Be to, valdydami paskolų negražinimo riziką, bankai gali pasinaudoti tokiu rodikliu kaip paskolos dydžio ir įkeičiamo turto vertės santykis, kuris užtikrintų kreditorių, kad paskolintą sumą visą bus galima atgauti iš įkeisto turto vertės. Šis santykis gali būti skirtingas, įvertinant įkeisto turto rūšies tikėtiną vertės svyravimą. Tačiau kitos priemonės, galinčios padėti kredito įstaigoms valdyti palūkanų normos riziką ir likvidumo riziką, teikiant ilgalaikes paskolas, Lietuvoje dar neįdiegtos.

Lietuvos komercinių bankų galimybes plėtoti ilgalaikį kreditavimą, atsižvelgiant į palūkanų normos riziką, galima įvertinti išanalizavus šių bankų įsipareigojimų struktūrą.

Pagrindinis komercinių bankų lėšų šaltinis yra indėliai. 1997 m. pabaigoje Vyriausybės, gyventojų ir kitų subjektų indėliai sudarė 60 proc. visų įsipareigojimų. Tuo tarpu Vyriausybės skolinamos lėšos, kurių daugumą sudaro žemės ūkio ir kitų specialiųjų programų fondai, galintys būti tinkamas lėšų šaltinis ilgalaikėms paskoloms teikti, buvo 6,7 proc. visų komercinių bankų įsipareigojimų, įsipareigojimai užsieniui, kurių dalis taip pat gali būti panaudota vidutinio ilgumo ir il-

galaikėms paskoloms teikti – 12,2 proc. [3]. Kadangi bankų įsipareigojimų struktūroje dominuoja indėliai, išanalizavus indėlių pasiskirstymą pagal grąžinimo trukmę (žr. 2 lentelę) galima paaiškinti, kodėl bankų aktyvuose dominuoja trumpalaikės paskolos. Komeriniai bankai yra sukaupe daugiausia trumpa-

laikių indėlių, todėl siekdami išvengti palūkanų normos rizikos jie turi suderinti paskolų ir jų refinansavimo šaltinių trukmę, t. y. negali plėsti ilgalaikio kreditavimo. Ilgalaikių indėlių dalis yra gana stabili ir nerodo tendencijos didėti, todėl ilgalaikėms paskoloms refinansuoti reikia kitų lėšų šaltinių.

2 lentelė. Indėlių struktūra pagal grąžinimo terminus, %

| Laikotarpio pabaigoje | Kiekvienų pa-reikalavimų | Iki 3 mėn. | 3–12 mėn. | 1–3 metai | Ilgiau kaip 3 metai | Neapibrėžto termino |
|-----------------------|--------------------------|------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|
| 1996 03 | 8,2 | 60,6 | 11,9 | 0,9 | 15,9 | 2,5 |
| 06 | 9,1 | 55,1 | 17,0 | 1,1 | 15,2 | 2,5 |
| 09 | 6,1 | 55,8 | 20,3 | 1,0 | 14,5 | 2,3 |
| 12 | 6,8 | 57,8 | 22,5 | 1,2 | 9,4 | 2,3 |
| 1997 03 | 7,2 | 58,8 | 22,5 | 1,7 | 7,8 | 2,0 |
| 06 | 6,3 | 58,7 | 26,5 | 1,1 | 5,4 | 2,0 |
| 09 | 6,3 | 61,1 | 24,2 | 0,9 | 5,6 | 1,9 |
| 12 | 4,2 | 53,4 | 24,5 | 9,2 | 8,7 | 0,0 |

Šaltinis: Lietuvos bankas. Ketvirtinis biuletenis. 1997. Nr. 4.

Gana sudėtinga analizuoti likvidumo rizikos valdymo galimybes Lietuvoje, kadangi šiam tikslui būtina susiformavusi ilgalaikių paskolų ir kapitalo rinka. Likvidumo rizika efektyviai valdoma, jei funkcionuoja kapitalo rinkos institucijos (privачios arba vyriausybinės), kurios užsiima ilgalaikių paskolų įsigijimu, ir pakankamai plačiai naudojami kapitalo rinkos instrumentai – ilgalaikiai skoliniai vertybiniai popieriai. Kapitalo rinka Lietuvoje tebėra pradinėje formavimosi stadijoje, todėl siekiant skatinti ilgalaikį kreditavimą šioje srityje reikia didelių poryčių.

2. Ilgalaikio hipotekinio kreditavimo plėtra

Remiantis daugelio pasaulio šalių finansų rinkų plėtojimo patirtimi, galima pasiūlyti tokias

svarbiausias priemones, padedančias plėsti ilgalaikį kreditavimą:

- 1) naudoti kintamos palūkanų normos paskolas;
- 2) išleisti hipotekos obligacijas hipotekos paskolų pagrindu;
- 3) steigti specializuotus hipotekos bankus, kurių refinansavimo mechanizmas remtųsi ne indėliais, o išleidžiamais kapitalo rinkos instrumentais.

Pirmąsias dvi priemones galima taikyti ir tuo atveju, jei Lietuvoje nebūtų steigiami hipotekos bankai, besispecializuojantys teikti tik ilgalaikes ir vidutinio ilgumo paskolas arba atliekantys kitų bankų ilgalaikio refinansavimo funkciją. Todėl pirmiausia reikėtų pagngrinėti šias priemones, kurios gali būti įdiegtos nekeičiant dabartinės Lietuvos bankų sektoriaus struktūros, t. y. rinkoje domi-

nuojant komerciniams bankams. Tai atlikti pravartu ir todėl, kad kai kurie finansų specialistai [1] pažymi tam tikrus indėlių bankų privalumus hipotekos paskolų rinkoje, palyginti su specializuotais hipotekos bankais:

- Palūkanų normos už indėlius paprastai būna vienos mažiausių finansų rinkoje. Tai reiškia, kad lėšų, iš kurių teikiamos hipotekos paskolos, kaina yra žema. Todėl ir paskolų, teikiamų iš indėliais suformuotų finansinių šaltinių, palūkanų norma turėtų būti santykiškai žemesnė;

- Indėlių institucijos dažniausiai integruoja visus veiksmus, susijusius su hipotekos paskolomis – jų sukūrimą, laikymą ir aptarnavimą* – vienoje institucijoje. Todėl esant indėlių hipotekos sistemai išvengiama hipotekos paskolų perleidimo kitoms institucijoms – hipotekos laikytojoms – išlaidų;

* Su hipotekos paskolomis rinkoje yra atliekami šie veiksmai:

- 1) Hipotekos paskolos sukūrimas. Tai veiksmas, kurio metu sudaromas hipotekos paskolos sandoris. Verslininkas, ūkininkas ar gyvenamojo namo pirkėjas pasiskolina finansinių lėšų, įkeisdamas turą pagal hipotekos instituto taisykles, o kreditorius tampa hipotekos paskolos savininku. Sandorio metu yra sudaromas hipotekos lakštas (kaip vertybinis popierius), kuriame yra nurodomi pagrindiniai turto įkeitimo paskolai apsaugoti rekvizitai, ir perduodamas kreditoriui;

- 2) Hipotekos paskolos laikymas. Tai procesas, kuris apima kredito įstaigų ar kitų investuotojų, turinčių savo nuosavybėje hipotekos paskolas, veiklą. Hipotekos sukūrėjas ir hipotekos laikytojas gali skirtis, jei hipotekos paskolos nuosavybė buvo perleista kitam investuotojui;

- 3) Hipotekos paskolos aptarnavimas. Ši funkcija apima įvairius veiksmus, kurie skirti hipotekos sutarties sąlygoms įgyvendinti ir priežiūrai. Hipotekos aptarnautojas atlieka tokius veiksmus: a) surenka mėnesinius hipotekos mokėjimus iš skolininkų; jei hipotekos aptarnautojas ir hipotekos turėtojas yra skirtingi asmenys, šiuos mokėjimus perveda hipotekos turėtojui; b) prižiūri, ar įkeisto turto savininkas laiku sumoka turto ir turto draudimo mokesčius, ar vykdo kitus įsipareigojimus; c) tikrina, ar įkeistas turtas jo savininko yra tinkamai prižiūrimas ir dėl to nemažėja įkeisto turto vertė, taip pat ar nėra tyčinio skolininko veiklos aplaidumo, galinčio grėsti jo finansiniu žlugimu.

- Indėlių bankai atlieka ne tik hipotekinio kreditavimo darbus, bet ir visas kitas bankams būdingas funkcijas – priima terminuotus, neterminuotus ar taupomuosius indėlius, atlieka mokėjimus ir t. t. Todėl gana dažnai tarp hipotekos paskolų gavėjų gali būti ir klientų, besinaudojančių kitomis banko paslaugomis. Tokiais atvejais bankai turi patikimos ir nereikalaujančios papildomų sąnaudų informacijos apie hipotekinius skolininkus.

Tačiau indėlių bankų galimybes plėtoti ilgalaikį kreditavimą riboja jų turimų lėšų struktūra – trumpalaikių indėlių dominavimas, dėl ko padidėja palūkanų normos rizika. Siekdami to išvengti, komerciniai bankai turėtų įgyti teisę teikti kintamos palūkanų normos hipotekos paskolas, o refinansavimui reikiamoms lėšoms pritraukti iš dalies galėtų išleisti kapitalo rinkos instrumentus – hipotekos obligacijas.

2.1. Kintamos palūkanų normos paskolos

Vakarų Europos šalių bankai teikia ne tik fiksuotos palūkanų normos hipotekos paskolas, bet vis dažniau ir paskolas, kurių palūkanų norma per paskolos laikotarpį keičiasi. Šios rūšies paskolos sudarė galimybę bankams valdyti palūkanų normos riziką, teikiant ilgalaikes hipotekos paskolas, kadangi keičiant palūkanų normą per paskolos laikotarpį galima lengviau suderinti teikiamų paskolų ir išteklių, iš kurių finansuojamos šios paskolos, kainą. ES šalyse dominuojančios hipotekos paskolų rūšys, besiskiriančios palūkanų normos keitimo būdu, pateikiamos 3 lentelėje.

Beveik vien kintamos palūkanų normos paskolos teikiamos Didžiojoje Britanijoje, Olandijoje, Ispanijoje ir Italijoje (pastarosiose dvejose šalyse valstybės subsidijuojamas sektorius yra finansuojamas fiksuotos palūkanų normos paskolomis). Vokietija, Belgija ir mažesniu mastu Prancūzija leidžia klientams pasirinkti fiksuotos ir kintamos palūkanų normos paskolas [6].

3 lentelė. Hipotekos paskolų rūšys ES šalyse

| Šalis | Fiksuotos palūkanų normos paskolos | Kreditoriaus peržiūrimos palūkanų normos paskolos | Derybomis keičiamos palūkanų normos paskolos | Indeksuojamos palūkanų normos paskolos |
|--------------------|------------------------------------|---|--|--|
| Belgija | X | X | | |
| Danija | X | | | |
| Vokietija | X | X | X | |
| Graikija | X | | | |
| Ispanija | X | | | X |
| Prancūzija | X | | | X |
| Italija | X | | | X |
| Olandija | | X | X | X |
| Portugalija | | | | X |
| Didžioji Britanija | | X | X | X |

Šaltinis: [6].

Lietuvoje būtų galima panaudoti keletą ar visas kintamos palūkanų normos hipotekos paskolų rūšis. Aptarsime kiekvienos jų privalumus ir naudojimo galimybes.

Kreditoriaus peržiūrimos palūkanų normos paskolos. Naudodamos šios rūšies paskolas, kredito įstaigos gali bet kada pakeisti suteiktos ilgalaikės paskolos palūkanų normą – ją padidinti ar sumažinti atsižvelgdami į tai, kaip pasikeitė šių paskolų refinansavimo sąnaudos. Taip lengviau suderinti pajamų, gaunamų iš ilgalaikių paskolų teikimo, ir indėlių surinkimo arba skolinimosi kapitalo rinkose išlaidų lygį. Jeigu tenka iš esmės keisti palūkanų normą, galimi du kreditorių ir skolininkų tolesnio elgesio variantai. Jei kreditoriui tektų gerokai padidinti palūkanų normą, skolininkams siūloma pratęsti paskolos mokėjimo terminą, o sumažinus palūkanų normą – sumažinti ir paskolos mokėjimo laiką, abiem atvejais paliekant senąją paskolos mokėjimo (paskolos dalis plius palūkanos) schemą. Kitu atveju paskolos mokėjimo terminas nekeičiamas. Pakeitus palūkanų

normą keičiami mėnesiniai (ketvirtiniai ar metiniai) palūkanų normos tarifai.

Žvelgiant iš skolininko pozicijų, šis paskolų tipas gali būti pavojingas, jeigu kreditoriai imtų piktnaudžiauti palūkanų normos keitimo galimybėmis. Susidūrę su finansiniais sunkumais dėl savo kaltės, jie gali užkrauti savo finansinių nesėkmių našta ant skolininko pečių. Todėl pradėjus naudoti kreditorių peržiūrimos palūkanų normos paskolas, Centrinis bankas, kaip priežiūros institucija, turėtų griežtai kontroliuoti palūkanų normos pakeitimus ir reikalauti, kad bankai pagrįstų, kodėl padidėjo finansinių lėšų įsigijimo sąnaudos (pvz., kokių mastu ir kodėl buvo padidintos palūkanų normos už indėlius, kodėl buvo pasinaudota paskolomis už dideles palūkanas ir t. t.). Reguluodamas palūkanų normos pakeitimo ribas, Centrinis bankas gali numatyti tam tikrus palūkanų normos pakeitimo ribų reguliavimo mechanizmus. Palūkanų normos pakeitimo ribos gali būti aptariamoms ir paskolos sutartyje, tokiu būdu iš anksto informuo-

jant skolininką, kiek gali didėti ar mažėti mokėstis už gaunamą paskolą.

Esant normaliai konkurencijai kredito rinkoje, kreditoriai paprastai nekelia palūkanų normos aukščiau nei tuo metu rinkoje susiklosčiusios palūkanų už panašios rūšies paskolas normos. Tačiau bent pereinamuoju laikotarpiu Lietuvoje, nesant pakankamos konkurencijos tarp kredito įstaigų, palūkanų normos keitimo priežiūra turėtų būti vykdoma.

Derybomis keičiamos palūkanų normos paskolos. Naudodami šios rūšies paskolas, bankai suteikia ilgalaikę hipotekos paskolą, tačiau palūkanų norma yra nustatoma ne visam, o tik pradiniam paskolos galiojimo laikotarpiui. Palūkanų norma turėtų būti užfiksuojama ne ilgiau kaip 3–5 metams, įtraukiant nuostatą, kad kuo ilgesnis pradinis užfiksuotos palūkanų normos periodas (įformintas paskolos sutartyje), tuo aukštesnė palūkanų norma (kadangi didėja palūkanų normos rizika). Šiam periodui pasibaigus, skolininko ir kreditoriaus derybomis nustatoma palūkanų norma kitam 3–5 metų laikotarpiui. Naujos palūkanų normos nustatymo metodai gali būti skirtingi kiekvienam konkrečiu atveju. Tačiau, kaip ir peržiūrimos palūkanų normos paskolos atveju, turi būti kreipiamas dėmesys į tuo metu susiklosčiusias paskolų refinansavimo išteklių (indėlių arba pinigų ir kapitalo rinkos finansinių instrumentų) įsigijimo sąnaudas. Pasibaigus deryboms ir nustačius naują palūkanų normą, iš naujo apskaičiuojamas skolininko mėnesinių (ketvirtinių ar metinių) paskolos mokėjimų dydis.

Indeksuojamos palūkanų normos paskolos. Šių paskolų palūkanų normos tam tikrais periodais yra indeksuojamos. Indeksai, nuo kurių priklauso paskolų palūkanų normos dydis, yra finansiniai. Palūkanų normos kitimo mechanizmas įforminamas paskolos sutartyse, todėl jis iš anksto skolininkams žinomas.

Kredito įstaigoms turi būti leidžiama pačioms nustatyti indeksus, prie kurių „pririšama“ palūkanų norma. Kreditoriai, nustatydami indeksus, daugiausia turėtų atsižvelgti į palūkanų normos kitimo rinkoje, taip pat į paskolų refinansavimo sąnaudų kitimo tendencijas. Todėl šios rūšies paskolos yra šiek tiek panašios į peržiūrimos palūkanų normos paskolas. Pasaulinėje praktikoje yra naudojami įvairūs indeksai. Pavyzdžiui, Didžiojoje Britanijoje teikiant indeksuotas palūkanų normos paskolas kaip indeksas naudojama Londono tarpbankinės biržos pasiūlos norma (LIBOR). Prancūzijoje nuo 1988 m. specializuotoms institucijoms ir bankams suteikta galimybė teikti indeksuotas palūkanų normos paskolas. Palūkanų normos indeksas yra Paryžiaus tarpbankinės biržos pasiūlos norma (TIOP) vienų metų paskoloms [6].

Lietuvoje indeksu, lemiančiu palūkanų normos pakeitimus, gali būti keletas rodiklių:

- 1) Lietuvos tarpbankinėje biržoje galiojanti palūkanų norma;
- 2) Centrinio banko teikiamų komerciniams bankams paskolų palūkanų norma;
- 3) Vyriausybės vertybinių popierių palūkanų norma;
- 4) atsiradus rinkoje hipotekos obligacijoms ar kitiems ilgalaikiams kapitalo rinkos instrumentams – šių vertybinių popierių palūkanų norma.

2.2. Hipotekos obligacijų išleidimas

Kita svarbi priemonė, sąlygojanti ilgalaikių paskolų masto išplėtimą, yra tinkamų šios rūšies paskoloms teikti finansinių lėšų pritraukimas.

Pagrindiniai bankų lėšų šaltiniai gali būti indėliai, trumpalaikės paskolos ir kapitalo rinkos instrumentai – skolos vertybiniai popieriai. Siekiant valdyti palūkanų normos riziką teikiant ilgalaikes paskolas, svarbu, kad bankai šioms paskoloms finansuoti galėtų naudoti il-

galaikes lėšas. Teikiant hipotekos paskolas, tokia galimybė atsiranda, kadangi suteiktos hipotekos paskolos gali būti panaudotos jų pagrindu leidžiant hipotekos obligacijas – ilgalaikius skolos vertybinius popierius. Kadangi hipotekos obligacijos yra apsaugomos hipotekos paskolomis, jos yra priskiriamos prie labai patikimų vertybinių popierių. Vakarų Europos šalių kredito įstaigos plačiai naudoja ilgalaikes hipotekos obligacijas kaip vieną svarbiausių hipotekos paskolų refinansavimo šaltinių.

Pradėjus teikti ne tik fiksuotos, bet ir kintamos palūkanų normos hipotekos paskolas, reikėtų išanalizuoti, koks paskolų refinansavimo būdas (indėliais ar hipotekos obligacijomis) geriausiai tinka kiekvienai hipotekos paskolų rūšiai. Atsižvelgiant į tai, kokios hipotekos paskola suteikiama, galima varijuoti daugiau finansinių instrumentų ir taip valdyti palūkanų normos rizikos ir likvidumo rizikos lygį.

4 lentelė. *Hipotekos paskolų rūšių ir jų refinansavimo būdų suderinimas**

| | <i>Fiksuotos palūkanų normos paskolos</i> | <i>Kreditoriaus peržiūrimos palūkanų normos paskolos</i> | <i>Derybomis keičiamos palūkanų normos paskolos</i> | <i>Indeksuojamos palūkanų normos paskolos</i> |
|-----------------------|---|--|---|---|
| Indėliai | + | ++ | | + |
| Hipotekos obligacijos | ++ | | ++ | ++ |

* ++ – geriausias refinansavimo būdas, + – galimas refinansavimo būdas

4 lentelėje vaizduojama, koks refinansavimo būdas geriausiai tinka atskiroms teikiama hipotekos paskolų rūšims. Fiksuotos palūkanų normos paskoloms refinansuoti gali būti išleidžiamos fiksuotos palūkanų normos hipotekos obligacijos. Šios rūšies hipotekos obligacijos tinka ir derybomis keičiamos palūkanų normos paskoloms refinansuoti (kadangi yra žinomas laikotarpis, per kurį palūkanų norma nėra keičiama). Kreditoriaus peržiūrimos palūkanų normos paskolų pagrindinis lėšų šaltinis gali būti indėliai. Tinkamiausias būdas gauti finansinių lėšų priklausomas nuo tam tikro finansinio rodiklio palūkanų normos paskoloms yra išleisti kintamos palūkanų normos hipotekos obligacijas. Kredito įstaigos, neturinčios teisės išleisti savo ilgalaikių skolos vertybinių popierių, tokias paskolas gali finansuoti iš surinktų indėlių.

Tai, kad indėlių bankai gali leisti hipotekos obligacijas ilgalaikėms lėšoms papildyti,

yra gana naujoviška priemonė. Vakarų Europos šalių finansų sektorius priežiūros institucijos ribotai duodavo leidimus indėlių institucijoms išleisti hipotekos obligacijas, siekdamas išsaugoti didelį hipotekos obligacijų patikimumą. Tačiau pastaruoju metu vykstant Europos šalių kredito rinkos pokyčiams, po truputį ima nykti ryški riba tarp nespecializuotų ir specializuotų hipotekinio kredito institucijų, kadangi vis plačiau komerciniai ir taupomieji bankai „įeina“ į hipotekinio kredito rinką ir todėl dažniau gauna teisę leisti hipotekos obligacijas ilgalaikiams finansų ištekliams papildyti ir likvidumui didinti, o specializuotoms hipotekinio kredito institucijoms leidžiama teikti daugiau kitos paskirties paskolų.

Kredito įstaigoms Lietuvoje pradėjus teikti hipotekos obligacijų išleidimą paskolų refinansavimo tikslais, būtina atrinkti pirmąsias hipotekos paskolas, kurių pagrindu bū-

tų leidžiamos šios obligacijos. Pirmarūšės hipotekos paskolos turi būti mažiausiai rizikingos, kadangi siekiama garantuoti hipotekos obligacijų patikimumą vertybinių popierių rinkoje.

Pirmarūšės hipotekos paskolos turi atitikti šiuos kriterijus:

1) apsaugoti hipotekos paskolas tik pirmą kartą įkeistu turto.

Hipotekos paskolos turi būti pirminės, t. y. jos apsaugotos turto, įkeistu pirmą kartą. Pagal hipotekinio įkeitimo taisyklę turta galima įkeisti kelis kartus. Jei įkeisto turto vertė gerokai viršija jau suteiktos paskolos sumą, kreditorius gali suteikti paskolą, įkeičiant jau vieną ar daugiau kartų įkeistą turta. Tačiau kiekvienas paskesnės eilės kreditorius savo reikalavimą iš įkeisto turto vertės galės patenkinti tik kai bus patenkinti visi aukštesnės eilės kreditorių reikalavimai. Akivaizdu, kad labiausiai apsaugotos paskolos, kai turas yra įkeistas pirmą kartą ir kreditoriui pirmam yra atlyginama jo reikalaujama suma.

2) turi būti tinkamas turto vertės ir paskolos dydžio santykis.

Reikia garantijų, kad pradėjus kristi įkeisto turto rinkos vertei, jos pakaks grąžinti kreditoriui jo suteiktą paskolą. Todėl kuo mažesnis turto vertės ir paskolos dydžio santykis, tuo mažesnė kredito rizika. Pvz., Vokietijoje suteikiamos hipotekos paskolos sudaro ne daugiau kaip 60 proc. įkeičiamo turto vertės [4]. Tačiau reikia turėti omenyje, kad kuo šis santykis mažesnis, tuo labiau pablogėja sąlygos skolininkams. Jie turi sukaupti daugiau turto, kurį galėtų įkeisti norimo dydžio paskolai gauti. Be to, paprastai tokiais atvejais iš jų yra reikalaujama didesnio pradinio įnašo. Todėl pernelyg sumažinus turto vertės ir paskolos dydžio santykį, daugelis asmenų netenka galimybės gauti paskolą arba jiems tenka tai atidėti vėlesniam laikui, kol sukaups

reikalaujamo dydžio turta. Kadangi nekilnojamojo turto (ypač žemės) rinka Lietuvoje dar nėra iki galo susiformavusi, galimi netikėti ir dideli turto kainų svyravimai, todėl turto vertės ir paskolos dydžio santykis neturėtų būti mažesnis kaip 60 procentų.

Kitas svarbus dalykas, leidžiant hipotekos obligacijas, yra hipotekos paskolų ir hipotekos obligacijų palūkanų normų ir grąžinimo terminų suderinimo užtikrinimas. Tai ypač svarbu, siekiant valdyti palūkanų normos riziką, kadangi bankai per visą hipotekos paskolų laikotarpį kontroliuoja mokėjimų už hipotekos obligacijas ir pajamų už hipotekos paskolas lygį.

2.3. Specializuotų hipotekos bankų steigimas

Nors siūlomos priemonės teikia galimybę nespecializuotiems indėlių bankams plačiau užsiimti ilgalaikiu hipotekiniu kreditavimu, tačiau vien to ilgalaikiam kreditui plėtoti nepakanka. Europos Sąjungos šalių hipotekinio kreditavimo sistemų analizė leidžia teigti, kad nė viena Europos Sąjungos šalis neapsiėjo neįkūrusi specializuotų bankų ar kitokių kredito įstaigų ilgalaikėms paskoloms teikti [4].

Daugelyje Europos šalių hipotekos rinkose dominuoja hipotekos bankai, kurių lėšų šaltinis yra leidžiamos hipotekos obligacijos ir kiti ilgalaikiai vertybiniai popieriai. Išimtis – Anglija ir Airija, kuriose, kaip ir JAV, ilgalaikėms gyvenamųjų namų paskoloms teikti šalia komercinių bankų buvo įkurtos indėlių institucijos (Anglijoje – gyvenamųjų namų asociacijos, JAV – taupymo ir paskolų asociacijos). Tačiau šių šalių patirtis parodė, kad specializuotos institucijos, ilgalaikių paskolų refinansavimą vykdančios indėlių pagrindu, gali turėti didelių savo veiklos problemų. Aštuntajame dešimtmetyje taupymo ir paskolų asociacijos patyrė milžiniškų nuostolių, kai netikėtai išaugo palūkanų normos lygis, o jų ilgalaikio kreditavimo strategija re-

mėsi fiksuotos palūkanų normos paskolų teikimu. Todėl nesužlugusios taupymo ir paskolų asociacijos pertvarkomos į komercinius bankus. Panašūs pokyčiai vyksta ir Anglijoje, kur gyvenamųjų namų asociacijos patyrė didelių nuostolių, kadangi jų paskolų portfelis nebuvo pakankamai diversifikuotas, o lėšų šaltinių struktūroje dominavo indėliai [1].

Kitose ES šalyse buvo įkurti hipotekos bankai, kurie nerenka indėlių, o paskolų išdavimą finansuoja išleisdami ilgalaikius skolos vertybinius popierius, daugiausia – hipotekos obligacijas. Specializuoti hipotekos bankai rinkoje atlieka vieną iš dviejų funkcijų:

1) teikia ilgalaikes ūkininės paskirties paskolas verslo, namų ūkių ir vietinės valdžios subjektams: a) būstui įsigyti ar statybai, b) žemės ūkio plėtrai, c) verslo investicijoms finansuoti, d) laivininkystės verslui finansuoti, e) vietinei valdžiai kredituoti ir kt.;

2) teikia ilgalaikes paskolas komerciniams bankams – papildo jų ilgalaikes lėšas ir tokiu būdu suteikia jiems galimybę teikti ilgalaikes paskolas.

Tačiau kartu reikia turėti omenyje, kad į Europos šalių hipotekos rinkas vis plačiau įsitraukia ir indėlių kredito įstaigos (komerciniai, taupomieji bankai ir kt.). Galimybė teikti kintamos palūkanų normos paskolas ir leidimas iš dalies finansuoti hipotekos paskolas, išleidžiant ilgalaikius skolos vertybinius popierius, padeda indėlių kredito įstaigoms išsilaikyti ilgalaikių paskolų rinkoje. Pasinaudojant naujausia ES šalių patirtimi Lietuvoje taip pat reikėtų derinti specializuotų hipotekos ir komercinių bankų vaidmenį ilgalaikių paskolų rinkoje, tuo labiau kad Lietuvos kreditų rinkoje beveik išimtinai dominuoja komerciniai bankai. Norint tai pasiekti Lietuvoje turėtų būti pradėti kurti hipotekos bankų steigimo planai, pirmiausia analizuojant, koks yra priimtinausias hipotekos bankų steigimo būdas – panaudojant valstybines, užsienio investuotojų ar vietinio privataus sektoriaus lėšas.

Išvados

1. Lietuvos kreditų rinkoje dominuoja trumpalaikės paskolos. Ilgalaikio kreditavimo dalies augimą riboja funkcionuojančių komercinių bankų įsipareigojimų struktūra, kur dominuoja trumpalaikiai indėliai, ir nesusiformavusi kapitalo rinka.

2. Teikiant ilgalaikes paskolas, padidėja trejopa rizika – paskolų negražinimo (kredito), palūkanų normos ir likvidumo rizika. Siekiant plėsti ilgalaikį kreditavimą, kreditų rinkoje turi būti diegiamos priemonės, leidžiančios efektyviai šias rizikas rūšis valdyti.

3. Ilgalaikių paskolų rinkai formuoti gali būti naudojamos šios priemonės:

- kintamos palūkanų normos paskolų teikimas;
- hipotekos obligacijų, apsaugotų hipotekos paskolomis, išleidimas;
- specializuotų hipotekos bankų steigimas.

4. Kintamos palūkanų normos paskolos sudaro galimybę bankams valdyti palūkanų normos riziką, kadangi galima geriau suderinti teikiamų paskolų ir išteklių, iš kurių šios paskolos finansuojamos, kainą.

5. Suteiktos hipotekos paskolos gali būti naudojamos ilgalaikiams skolos vertybiniais popieriams – hipotekos obligacijoms – išleisti. Indėlių bankai iš hipotekos obligacijų papildydami savo išteklius ilgalaikėmis finansinėmis lėšomis gali sumažinti palūkanų normos ir likvidumo rizikas ir tokiu būdu išplėsti ilgalaikį kreditavimą. Siekiant užtikrinti obligacijų patikimumą vertybinių popierių rinkoje, jas išleisti būtina tik pirmarūšių hipotekos paskolų pagrindu, taip pat užtikrinti hipotekos paskolų ir hipotekos obligacijų palūkanų normų ir gražinimo terminų suderinimą.

6. Europos Sąjungos šalių hipotekos rinkose dominuoja hipotekos bankai, kurie nerenka indėlių, o hipotekos paskolų išdavimą finansuoja išleisdami ilgalaikius skolos vertybinius popierius. Jie atlieka vieną iš dviejų

funkcijų: a) teikia ilgalaikes tikslinės paskirties paskolas verslo, namų ūkių ir vietinės valdžios subjektams arba b) teikia ilgalaikes paskolas komerciniams bankams, papildydami jų ilgalaikes finansines lėšas ir tokiu būdu suteikdami jiems galimybę teikti ilgalaikes paskolas.

Literatūra

1. Jeffrey D. M., Renaud B. Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies // Annual Meeting of European Financial Management Association, Innsbruck, 27–29 June, 1996 (unpublished).

2. Kalinauskas Ž., Titarenko V. Indeksų sistemos panaudojimas Lietuvos ūkio aktyvumui analizuoti // Pinigų studijos. Vilnius: Lietuvos bankas, 1998. Nr. 1. P. 33–47.

3. Lietuvos bankas. Ketvirtinis biuletėnis. 1997. Nr. 4.

7. Kadangi ES šalyse ryškėja universalios bankininkystės plėtotės tendencija, Lietuvoje formuojant ilgalaikių paskolų ir kapitalo rinką taip pat reikėtų remtis tiek dabar veikiančiais komerciniais bankais, tiek ir specializuotais hipotekos bankais.

4. Mortgage Credit in the European Community. EC Mortgage Federation. 1990, April.

5. Рид Э., Коттер Р., Гилл Э., Смит Р. Коммерческие банки: Пер. с англ. / Под ред. В. М. Усоскина. Москва: СП „Космополис“, 1991.

6. Variability of Interest Rates on Mortgage Loans in the EC. EC Mortgage Federation & European Federation of Building Societies. 1989, October.

Strategies to Develop Long-Term Mortgage Credit

Summary

The article deals with the reasons that are inhibiting long term-mortgage credit in Lithuania and provides the measures to decrease their influence. Long-term lending creates significant credit risk, interest rate risk, and liquidity risk that impede banks to make long-term loans. For the purpose to manage efficiently those risks and in such a way to increase banks' possibilities to provide long-term loans it is suggested

the innovations to be implemented in the Lithuanian credit market. The main provided instruments are as follows: introducing of variable interest rate mortgage loans, issuing of mortgage bonds by depository credit institutions, founding of specialised lenders – mortgage banks, refinancing mechanism of which should be based on the capital market securities, including mortgage bonds firstly.

Įteikta 1998 m. gegužės mėn.