

ISM VADYBOS IR EKONOMIKOS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS BAKALAURO STUDIJOS

IV kurso studentė

Audinga Dvariškytė

2011 05 11

(parašas)

**NORDEA BANK FINLAND PLC LIETUVOS SKYRIAUS BŪSTO
KREDITŲ PLĖTRA EKONOMINIO NUOSMUKIO
LAIKOTARPIU**

BAKALAURO BAIGIAMASIS DARBAS

Darbo vadovė

Julita Varanauskienė

2011 05 11

Vilnius, 2011

SANTRAUKA

Dvariškytė, A., *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtra ekonominio nuosmukio laikotarpiu: bakalauro baigiamasis darbas: ekonomika. Vilnius, ISM Vadybos ir ekonomikos universitetas, 2011.

Bakalauro baigiamojo darbo tema yra *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtra ekonominio nuosmukio laikotarpiu. Tad darbo tikslas yra išsiaiškinti veiksniai, kurie daro įtaką būsto kreditų plėtrai ekonominio nuosmukio sąlygomis, atsižvelgiant į *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus ir bankų, taikiusių kitokią veiklos strategiją 2009 – 2010 metais, praktikas.

Antrojoje darbo dalyje apibrėžti veiksniai, kurie teoriškai lemia būsto kreditavimo plėtrą. Apibrėžti veiksniai buvo tokie: kreditavimo rizika, kuri pasireiškia per nekilnojamojo turto kainų kaitą, taip pat būsto paskolų portfelio kokybė bei palūkanų pajamų siekis. Antrojoje darbo dalyje taip pat atsispindi ir pasirinktas tyrimo metodas – atvejo analizė.

Atliekant *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtos ekonominio nuosmukio laikotarpiu atvejo analizę buvo nustatyta, kad nekilnojamojo turto kainų pokyčiai buvo palankūs vystyti būsto kreditų plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu. Taip pat buvo išsiaiškinta, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus neveiksnių būsto paskolų kiekis bendrame būsto paskolų portfelyje buvo mažesnis nei SEB banko ar Swedbank, kas leido *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvai daryti aktyvesnius sprendimus būsto kreditavime ekonominio nuosmukio periodu.

Atliekant tyrimą taip pat buvo nustatyta, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtos strategija ekonominio nuosmukio laikotarpiu buvo naudingiausia šiam bankui, nes pagal atliktus skaičiavimus jis sugeneravo 142248 tūkstančių litų daugiau sukauptų palūkanų pajamų iš naujai išduodamų būsto kreditų nei SEB bankas, kuris taikė konservatyvesnę kreditavimo politiką ekonominio nuosmukio laikotarpiu.

Reikšminiai žodžiai: būsto paskola, palūkanų pajamos, kredito rizika.

SUMMARY

Dvariškytė, A., The expansion of housing loans of *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch during economic downturn: Bachelor's thesis: economics. Vilnius, ISM University of Management and Economics, 2011.

Bachelor's thesis subject is the expansion of housing loans of *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch during economic downturn. So, the aim of this work is to find out factors which have influence for the expansion of housing loans during economic downturn, considering *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch, and other banks, which were using different strategy during 2009 – 2010 years, practices.

On the second part of this thesis were found out factors which theoretically have influence on the expansion of housing loans. These factors are credit risk, which come from real estate price fluctuation, also quality of housing loans portfolio and the objective of interest rate income. On the second part of this work also is described the method of analysis – case study.

While doing the case study research of the expansion of housing loans of *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch was found out that real estate prices fluctuation was beneficent for doing the expansion of housing loans during economic downturn. Also was indentified that *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch has less non-performing housing loans amount in general housing loans portfolio than SEB bank or Swedbank. This fact let *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch do more active decisions in housing crediting during economic downturn.

While doing the research was indentified that the expansion of housing loans of *Nordea Bank Finland Plc* Lithuania branch during economic downturn was the most useful strategy for this bank because according to accomplished calculations this bank had generate 142248 thousand litas more cumulative interest income from new housing loans comparing to SEB bank, which was having more conservative crediting policy during economic downturn.

Keywords: housing loan, interest rate income, credit risk.

TURINYS

Paveikslų sąrašas	5
Lentelių sąrašas	6
Įvadas	7
1. Situacijos analizė	8
1.1 Būsto kreditavimas Lietuvoje	8
1.2 Namų ūkio vartotojų finansinės padėties priklausomybė nuo ekonominių ciklų	9
1.3 Priežastys, kodėl namų ūkio vartotojai ima būsto paskolas	11
1.4 Būsto paskolų teikimo sąlygos	12
1.5 Ekonominio nuosmukio įtaka bankų išduodamoms būsto paskoloms	13
1.6 Skirtingos bankų strategijos būsto plėtroje	15
2. Teorinis pagrindimas	17
2.1. Kredito rizika banke	18
2.1.1. Tikėtinas ir netikėtinas nuostolis	19
2.1.2. Įsipareigojimų nevykdymas	21
2.1.3. Kredito koncentracijos rizika	22
2.2. Palūkanų normos ir kredito rizika	23
2.3. Teorinio pagrindimo apibendrinimas ir tyrimo gairės	24
3. Tyrimas	26
3.1. <i>Nordea Bank Finland Plc</i> Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtros analizė ekonominio nuosmukio laikotarpiu	26
3.2. Nekilnojamojo turto kainos ir būsto kreditų plėtra	27
3.3. Turimo būsto paskolų portfelio kokybė būsto kreditavimo plėtrai	29
3.4. Palūkanų normos ir būsto kreditų plėtra	31
3.5. Skirtingų strategijų palyginimas ir jų naudingumo nustatymas	33
Išvados	38
Literatūros sąrašas	40
Priedai	42

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 paveikslas	Būsto paskolų teikimo sąlygos	12
2 paveikslas	Naujai išduodamų būsto paskolų fiziniams asmenims dinamika pagal valiutas (suma mln. Lt)	13
3 paveikslas	Bankų sistemos neveiksnios paskolos	15
4 paveikslas	Lietuvos bankų užimama rinkos dalis procentais pagal naujai išduodamas būsto paskolas	16
5 paveikslas	Rizikos koreliacija su pelnu	18
6 paveikslas	Tikėtinas ir netikėtinas nuostolis	21
7 paveikslas	<i>Nordea Bank Finland Plc</i> Lietuvos skyriaus naujai išduodami būsto kreditai (tūkst. Lt)	26
8 paveikslas	Vidutinės nekilnojamo turto kainos Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m ²)	28
9 paveikslas	Kintamosios 6 mėn. būsto paskolų palūkanos euro valiuta (nuo)	32
10 paveikslas	Palūkanų pajamos iš naujai išduodamų būsto paskolų (tūkst. Lt)	35

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė	Darbo rinka Lietuvoje	10
2 lentelė	Paskolų likučiai trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose (tūkst. Lt)	27
3 lentelė	Naujai išduodamų būsto paskolų koreliacija su nekilnojamojo turto kainomis ilguoju laikotarpiu	28
4 lentelė	Naujai išduodamų būsto paskolų koreliacija su nekilnojamojo turto kainomis trumpuoju laikotarpiu	29
5 lentelė	Bankų sistemos neveiksnios būsto paskolos procentais, palyginti su visu būsto paskolų portfeliu, laikotarpio pabaigoje	30
6 lentelė	Bankų užimama rinkos dalis pagal būsto paskolas (%)	30
7 lentelė	Banko neveiksnios būsto paskolos tūkstančiais litų, palyginti su visu būsto paskolų portfeliu, laikotarpio pabaigoje	31
8 lentelė	Būsto paskolų pasiskirstymas pagal valiutas (%)	34
9 lentelė	Sukauptų palūkanų pajamų, uždirbtų iš naujai išduodamų būsto paskolų, pokytis lyginant su atitinkamu praeitų metų laikotarpiu (tūkst.Lt)	36

IVADAS

Bankai yra svarbi grandis, kuri daro stiprią įtaką šalies ekonominei raidai. Remiantis teorija galima būtų išskirti dvi banko funkcijas: surinkti indėlius ir išduoti paskolas. Viena iš paskolų šakų yra būsto kreditai, kurie sudaro didelę paskolų portfelio dalį bankuose.

Temos aktualumas. Ekonominiai ciklai yra natūralus reiškinys visame pasaulyje. Ekonominio nuosmukio laikotarpiu bankai ir kitos finansinės institucijos imasi įvairiausių sprendimų norėdamos „išgyventi“. Bankai savo paskolų išdavimą, taip pat ir būsto, derina su ekonominiais ciklais. Ekonominio nuosmukio laikotarpiu, nuo 2008 metų pabaigos, būsto paskolų išdavimas Lietuvoje sumažėjo. Tačiau, žvelgdami į 2009 – 2010 metais daromus bankų sprendimus dėl būsto kreditų išdavimo, galime pastebėti, kad bankų sprendimai buvo skirtingi. Vieni bankai šiuo laikotarpiu padidino išduodamų būsto kreditų skaičių, kaip pavyzdžiui *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius, o kiti elgėsi priešingai ir vis dar atsargiai dalino būsto kreditus. Kadangi banko sprendimas aktyviai dalinti būsto kreditus, kai ekonomikos atsigavimo ženklai dar nėra jaučiami, yra neįprastas, tad itin svarbu išanalizuoti *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus atvejį ir įvertinti tokio sprendimo naudingumą.

Darbo problema. Kiekvienas šalyje veikiantis bankas, norėdamas dirbti efektyviai privalo savo veiklą derinti su šalyje esančia ekonomine padėtimi. Tad darbe nagrinėjamą problemą galėčiau apibrėžti tokiu klausimu: Kaip bankas turėtų derinti naujų būsto kreditų išdavimą su ekonominiais ciklais?

Darbo tikslas. Išsiaiškinti veiksnius, darančius įtaką būsto kreditų plėtrai ekonominio nuosmukio sąlygomis atsižvelgiant į *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus ir bankų, taikiusių kitokią veiklos strategiją 2009 – 2010 metais, praktikas.

Darbo uždaviniai:

- Išnagrinėti Lietuvos bankų bei jų skolininkų finansinę padėtį ekonominio nuosmukio laikotarpiu;
- Apibrėžti veiksnius, kurie daro įtaką būsto kreditų plėtrai;
- Palyginamosios analizės būdu išanalizuoti *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus ir skirtingos strategijos bankų būsto kreditų plėtrą;
- Padaryti išvadas, kurią strategiją buvo naudingiau taikyti.

Tyrimo metodika: Palyginamoji analizė, atvejo analizė, duomenų rinkimas bei analizavimas, literatūrinių šaltinių apžvalga.

Darbo praktinė vertė. Išnagrinėjus situaciją bus nustatyta, ar *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus strategija yra tinkamiausia, kai dar nėra juntami konkretūs ekonomikos atsigavimo ženklai. Šis darbas turi išliekamąją vertę, norint pasimokyti iš tuo laikotarpiu daromų sprendimų klaidų bei jų pasekmių.

1. SITUACIJOS ANALIZĖ

1.1 Būsto kreditavimas Lietuvoje

Būsto kreditavimas užima reikšmingą vietą bet kurios išsivysčiusios šalies namų ūkio sektoriuje. Dažnai būsto kreditas būna vienintelė galimybė įsigyti būstą namų ūkio vartotojui. Lietuvoje namų ūkio vartotojai gali rinktis iš tokių bankų siūlomų kreditų kaip: paprastasis būsto kreditas, elastingasis būsto kreditas, kaupiamasis būsto kreditas ir saugusis būsto kreditas.

Namų ūkio vartotojas pasiėmęs paprastąjį būsto kreditą privalo kreditą grąžinti laiku, priešingu atveju bus išieškoma iš įkeisto turto. Būtent paprastasis būsto kreditas yra nepalankiausias namų ūkio vartotojams ekonominio nuosmukio laikotarpiu, nes tuomet jų galimybės grąžinti būsto kreditą laiku sumažėja ir tikimybė prarasti įkeistą turtą – dažniausiai savo vienintelį būstą, kuriame gyveni, tampa didesnė. Elastingasis būsto kreditas ekonominio nuosmukio laikotarpiu namų ūkio vartotojui yra palankesnis, kadangi pirmuosius penkerius ar dešimt metų įmokos už būsto kreditą nustatomos tik nuo pusės kredito sumos, o likusi kredito suma išdalijama lygiomis dalimis likusiam kredito laikotarpiui. Taigi, kai namų ūkio vartotojas ekonominio nuosmukio laikotarpiu pasiima elastingąjį kreditą, jo įmokos būna mažesnės nei imant paprastąjį būsto kreditą. Kaupiamasis būsto kreditas yra grąžinamas visas iš karto, pasibaigus kreditavimo laikotarpiui, o kiekvieną mėnesį yra mokamos tik kredito palūkanos ir draudimo įmokos. Kaupiamąjį būsto kreditą yra palanku imti esant ekonominiam nuosmukiui, nes tikėtina, kad, kai reiks grąžinti visą kreditą, ekonominis nuosmukis jau bus pasibaigęs, tačiau čia atsiranda rizika tiek bankui, tiek namų ūkio vartotojui tame, kad skolininkas gali neišgalėti išmokėti viso būsto kredito iš karto, kai ateis tam laikas. Saugusis būsto kreditas buvo ypač tinkamas namų ūkio vartotojams ekonominio nuosmukio laikotarpiu, kadangi būtent šio kredito dėka žmogus galėjo būti užtikrintas, kad jam ar sutuoktiniui praradus darbą, susirgus šeimos nariui ar dėl kitokių priežasčių pablogėjus šeimos finansinei padėčiai, kreditą suteikusi institucija suteikia galimybę atidėti mokėjimus.

Taip pat imant būsto kreditą galima apdrausti kredito įmokas. Pagal SEB banko teikiamus duomenis mėnesinė įmoka, jei apdraudi 30 metų laikotarpio būsto kredito įmokas Genworth Financial draudimo lyderės Europoje kompanijoje, pakinta tik nuo 11 iki 32 litų, atitinkamai, jei esi apdraudęs 100000 ir 300000 litų vertės kreditą (<http://www.seb.lt/pow/wcp/seblt.asp>). Tačiau nešama šio draudimo nauda yra daug didesnė – jei, pablogėjus finansinei padėčiai, kredito gavėjas nebeišgalės mokėti kredito įmokų už jį, įvykus vienam draudžiamam įvykiui, tai darys draudėjas net 12 mėnesių, o įvykus daugiau nei vienam draudžiamam įvykiui, draudėjas tai gali daryti už jį net iki 2 metų. Taip pat apsaugoti savo kreditą galima imant fiksuotų palūkanų normos kreditą, kuomet fiksuotos palūkanos nustatomos penkeriems ar dešimčiai metų pasirinktinai. Fiksuotų palūkanų aktualumas yra didelis tuomet, kai yra rinkos svyravimai – ekonominis pakilimas, nuosmukis, nes tada kredito gavėjas, kad ir kas vyktų rinkoje moka fiksuotą palūkanų normą. Dar vienas būdas „apsaugoti“ savo kreditą yra pasiimti aukščiausios palūkanų normos kreditą, kuomet su banku suderama abiems pusėms tinkama aukščiausia palūkanų norma. Pasinaudojęs šia galimybe namų ūkio vartotojas, visą laikotarpį moka kintamas palūkanas – jis yra priklausomas nuo rinkos pokyčių, tačiau, kai rinkos palūkanos pasiekia nustatytą aukščiausią ribą, namų ūkio vartotojui nustatoma fiksuota palūkanų norma, kuri būtų lygi su banku sutartom aukščiausiom palūkanom. Ekonominio

nuosmukio laikotarpiu imti aukščiausių palūkanų normų kreditą buvo aktualu tiems vartotojams, kurie norėjo aiškiau prognozuoti savo galimybes išsimokėti būsto kreditą, nes tokiu atveju jie žinojo didžiausią galimą palūkanų įmoką.

Visus šiuos Lietuvos bankų siūlomus skirtingus būsto kreditų sprendimus galima būtų glaudžiai susieti su vyraujančia tarpbankine konkurencija dėl būsto kreditų rinkos dalies – konkuruodami bankai ieško palankiausių sprendimų sau ir namų ūkio vartotojams. Kalbant apie konkurenciją, tai dėl didesnės būsto kreditų rinkos dalies nuolatos Lietuvoje konkuruoja įvairūs komerciniai bankai. Pagrindiniai būtų: AB SEB bankas (autorės pastaba: buvęs AB SEB Vilniaus bankas visame darbe vadinamas AB SEB banku arba SEB banku), AB Swedbank (autorės pastaba: buvęs AB „Hansabankas“ visame darbe vadinamas AB Swedbank arba Swedbank), *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius, *Danske Bank A/S* Lietuva bei AB DnB Nord bankas.

Bendruoju atveju kreditiniai santykiai susiformuoja tuomet, kai bankas ar kita finansinė institucija iš ūkio subjektų, turinčių santaupų, kurių tam tikrą laiką nenaudoja, surenka indėlius ir taip turėdami finansinių išteklių paskolina juos asmenims, kuriems tuo metu reikalingi papildomi finansiniai ištekliai. Kiekvienas bankas ar kita finansinė institucija, norėdami vystyti būsto ar kitų kreditų išdavimo plėtrą ekonominio nuosmukio ar kitu laikotarpiu privalo kaip įmanoma labiau apsidrausti nuo prisiimamos kredito rizikos, kad paskolos gavėjas nebeišgalės grąžinti kredito.

Norint detaliai išanalizuoti kaip kreditavimą veikia ekonominiai ciklai yra privalu apžvelgti abidvi kreditavime dalyvaujančias puses: bankus ir kredito gavėjus. Žinoma, galima būtų kalbėti ir apie kitas finansines institucijas, kurios teikia kreditus, tačiau šiame darbe yra analizuojama banko būsto kreditų plėtra, tad bus apžvelgiamas tik bankinis sektorius bei kredito gavėjai.

1.2 Namų ūkio vartotojų finansinės padėties priklausomybė nuo ekonominių ciklų

Paskola – tai galimybė įsigyti turtą anksčiau, nei tam sutaupomi pinigai. Tačiau nereikia pamiršti, kad paskolos grąžinimo laikotarpiu kiekvienas privalo mokėti įmokas. Ir, jei pasikeitus finansinei padėčiai paskolos gavėjas nebeišgalės mokėti įmokų, lieka dvi „gero scenarijaus“ galimybės: arba kažkuriam laikui prašyti banko atidėti mokėjimus, arba parduoti bankui įkeistą turtą ir taip grąžinti paskolą. Tačiau egzistuoja ir tokia galimybė, kad namų ūkio vartotojas nesugebės gauti pajamų ilgesnį laikotarpį nei bankas sutinka padaryti atidėjimus arba sumažėjus nekilnojamojo turto kainoms paskolos gavėjas nesugebės parduoti savo įkeisto turto už reikiamą sumą ir tada bankui beliks pasinaudoti hipoteka ir perimti įkeistą turtą arba jį parduoti.

Bendrą vaizdą apie gerėjančias bei blogėjančias namų ūkių galimybes grąžinti paskolas galima būtų susidaryti apžvelgus šalies nedarbo lygio bei vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio kitimo tendencijas.

1 lentelė. Darbo rinka Lietuvoje

	2007	2008	2009	2010	2011
Nedarbo lygis (tyrimo duomenimis, vidutinis, proc.)	4,3	5,8	13,7	17,8	15,0*
Vidutinis mėnesio darbo užmokestis (IV ketv. Lt)	2052	2319,1	2118,3	2121,5	2195,8*

* SEB analitikų prognozės

Šaltinis: SEB bankas

Darbo užmokestis – tai dažniausiai didžiausias nuolatinis namų ūkių pajamų šaltinis. Kai ekonominė situacija šalyje yra stabili, tuomet namų ūkio vartotojas gali būti užtikrintas dėl savo pajamų ateityje ir gali geriau planuoti savo šeimos finansus, imdamas būsto kreditą. Tačiau, kai šalies ekonominė padėtis pablogėja, tuomet namų ūkio vartotojas negali būti tikras dėl gaunamų pajamų stabilumo ir savo finansus bei galimybę pasiimti ar išsimokėti anksčiau pasiimtą būsto kreditą jis turi įvertinti daug atsargiau nei tai darė anksčiau, kai jo finansinė padėtis buvo stabilesnė.

Ikikriziniu laikotarpiu, pradedant nuo 2004 metų, vidutinis mėnesinis darbo užmokestis, pagal SEB banko teikiamus duomenis, kiekvieną mėnesį didėjo nuo vieno iki maždaug trijų šimtų litų per mėnesį arba nuo 10.93% iki maždaug 13,02%. Tuo laikotarpiu namų ūkiai galėjo drąsiau prisiimti ilgalaikius įsipareigojimus bankui, lengviau planuoti šeimos mėnesinės išlaidas būtinoms reikmėms bei kitiems poreikiams. Kaip rodo Lietuvos banko teikiama paskolą būstui įsigyti turinčių namų ūkių apklausa būtent ekonominio pakilimo laikotarpiu namų ūkio vartotojai ėmė paskolas ilgesniam laikotarpiui, palyginimui 2007 metais vidutiniškai paskolą ėmė 26 metams, tai būtų galima sieti tiek su jų didesnėmis ir stabilesnėmis pajamoms, tiek su išaugusiomis nekilnojamojo kainomis. 2008 metais namų ūkio vartotojai paskolą ėmė vidutiniškai 2 metais trumpesniam laikotarpiui ir, krentant nekilnojamojo turto kainoms bei mažėjant vidutiniam darbo užmokesčiui, vidutinis būsto paskolos terminas, pagal Lietuvos banko teikiamų apklausų duomenis, mažėjo.

Atėjus finansų krizei 2009 metais vidutinis mėnesinis darbo užmokestis nukrito net 200,8 litų arba 8,66% (žr.1 lentelę). Nors, kaip rodo Lietuvos banko paskolą būstui įsigyti turinčių namų ūkių apklausa, namų ūkio vartotojai pasiėmę paskolą būstui įsigyti, dažniausiai uždirba du kartus daugiau nei tuo metu asmuo, gaunantis vidutinį mėnesinį darbo užmokestį. Tačiau mažėjantis vidutinis mėnesio darbo užmokestis rodo, kad mažėjo visas rinkos atlygimų lygis. Sumažėjus darbo užmokesčiui, daugeliui namų ūkio vartotojų net ir apribojus ne pirmo būtinumo išlaidas, ir pradėjus savo mėnesinį darbo užmokestį leisti tik būtinosioms reikmėms bei kreditų įmokoms padengti, būsto kreditas vis tiek tapo nepakeliama našta. Pavyzdžiui, pagal Lietuvos banko vykdomą apklausą 2010 metais, lyginant su 2009 metais net 6 procentais padaugėjo namų ūkių, teigiančių, kad paskola būstui jiems yra labai didelė našta. Dauguma bandė pakeisti savo mokėjimo sąlygas. Kaip rodo Lietuvos banko teikiama apklausa, dažniausiai namų ūkio vartotojai siekdavo pakeisti valiutą ar atidėti mokėjimus.

Mažėjant pajamoms ir nepavykstant susitarti su banku dėl palankesnių būsto paskolų sąlygų namų ūkio vartotojai ne visada elgdavosi racionaliai, pavyzdžiui, kai kurie imdavo vartojamąsias paskolas, kad galėtų bent iš dalies padengti būsto kredito įmokas ar savo vartojimo išlaidas. Tačiau ekonominei situacijai negėrėjant taip kredito gavėjai savo finansinę padėtį tik pablogindavo.

Tuo pat metu nukrito ir nekilnojamojo turto kainos. Dalies kredito gavėjų įkeisto turto vertė tapo mažesnė negu paskolos šiam turtui įsigyti likutis. Tuomet Lietuvos bankai prašydavo įkeisti papildomą turtą. Kaip teigia Darius Jasinskis, „Danske Bank“ Produktų valdymo departamento direktorius, savo interviu „Statyba ir Architektūra“ žurnalui: „Susidarius tokiai situacijai, kai nekilnojamojo turto rinkos vertė mažėja, visų pirma stebimos kliento finansinės galimybės. Bankai gali rekomenduoti klientui įkeisti papildomą turtą“. Kalbant detaliau apie Lietuvos bankų poziciją ekonominio nuosmukio laikotarpiu dėl papildomo įkeičiamo turto ji buvo įvairi. Kai kurie bankai papildomai įkeičiamu turtu norėjo apsidrausti nuo nekilnojamojo turto kainų mažėjimo, pavyzdžiui Swedbanko Finansavimo departamento direktorė Jūratė Gumuliauskienė „Statyba ir Architektūra“ žurnalui teigė: „Susidarius tokiai situacijai, kai nekilnojamojo turto rinkos vertė mažėja, visų pirma stebimos kliento finansinės galimybės. Jei jos išlieka pakankamos paskolos įmokoms mokėti, bankas gali nekeisti paskolos sąlygų, bet gali rekomenduoti klientui įkeisti papildomą turtą“. Tuo tarpu „Nordea Bank Lietuva“ Kreditų ir rizikos valdymo departamento vadovė Rita Božickienė sakė, kad jei turto rinkos kaina yra mažesnė nei suteikta paskola, bet klientas tvarkingai vykdo savo įsipareigojimus bankui, tuomet jie nesiima jokių veiksmų. Tad apibendrinant Lietuvos bankų strategiją įkeičiamo turto klausimu galima būtų konstatuoti faktą, kad „Nordea Bank Lietuva“ strategija buvo lanksčiausia iš visų čia apžvelgtų bankų strategijų ekonominio nuosmukio laikotarpiu.

Būsto kreditų grąžinimui labai didelės įtakos turėjo taip pat ir pasaulinės finansinės krizės metu kylantis nedarbo lygis. Būtent ekonominio nuosmukio laikotarpiu kiekvienas namų ūkio vartotojas, kuris yra pasiėmęs paskolą baiminasi galintis netekti darbo. Nes šiuo laikotarpiu, kai įmonės bankrutuoja ir mažina savo verslo apimtis, yra itin sunku rasti naują darbą, kai prarandamas senasis. Kriziniu laikotarpiu nedarbo lygis kilo itin sparčiai – 2009 metais jis pakilo net 2,4 karto, 2010 metais taip pat vis dar kilo ir pasiekė net 17,8 procento (žr. 1 lentelę). Šis nedarbo lygio kilimas, greičiausia buvo viena iš priežasčių, kodėl žmonės, pasiėmę paskolas ekonominio pakilimo laikotarpiu, nebeišgalėdavo mokėti kredito įmokų ir jiems tekdavo prašyti atidėti mokėjimus ar net, jei jų finansinė padėtis per tam tikrą laikotarpį nepakisdavo ir neturėdavo jokių perspektyvų pagerėti, imtis drastiškesnių priemonių – parduoti savo įkeistą turtą.

1.3 Priežastys, kodėl namų ūkio vartotojai ima būsto paskolas

Jei nagrinėtume namų ūkio vartotojų priežastis kodėl jie nusprendė prisiimti tokį svarbų įsipareigojimą kaip būsto kreditas, pastebėtume, kad Lietuvoje svarbiausia skolinimosi priežastis yra nuosavo būsto poreikis. Tiesa, vertėtų pastebėti, kad kai namų ūkio vartotojai, pasiėmę būsto paskolą, buvo apklausiami 2010 metais, kai ekonominė krizė Lietuvoje pasiekė aukščiausią tašką, nuosavo būsto poreikis nebebuvo toks svarbus. Bet šiuo laikotarpiu, lyginant su ankstesniais apklausos vykdymo laikotarpiais, daug didesnę svarbą turėjo pajamos ar optimistinės perspektyvos jas gauti. Tai rodo, kad kriziniu laikotarpiu namų ūkiai atsakingiau vertino savo pajamas kaip pagrindinį šaltinį atiduoti paskolai. Taip pat vertėtų pastebėti, kad, pagal Lietuvos banko vykdomas apklausas, namų ūkiams, turintiems paskolą būstui įsigyti, rezultatus galima būtų matyti tendenciją, kad, vystantis ekonominei krizei, šalyje žmonės labiau pradėjo vertinti savo gaunamas pajamas nei planuojamas gauti. Tai galima būtų aiškiai paaiškinti tuo, kad kriziniu laikotarpiu labai maža dalis galėjo būti užtikrinta dėl savo turimo darbo pastovumo, kad darbdavys liks mokus visą krizinį

laikotarpį, kad jis nesumažins darbo užmokesčio, kad, galų gale, jam neteks atleisti darbuotojų kaip daugumai dėl sumažėjusių verslo apimčių. Taip pat, darant sprendimą ar skolintis, Lietuvos žmonėms yra svarbu paskolos teikimo sąlygos. Jos užima daugiau mažiau vienodą svarbą kaip ir gautinos ar planuojamos gauti pajamos. Tokios priežastys kaip GPM lengvata, NT kainų augimo lūkesčiai, gera investicija ar kitų patarimai Lietuvos gyventojams nėra labai svarbios priežastys darant sprendimą dėl būsto paskolos ėmimo. Tiesa, kai Lietuvoje įsigaliojo gyventojų pajamų mokesčio lengvatos įstatymas būsto kreditams paimtiems iki 2009 metų, numatantis dalinį ar visišką neapmokestinimą (priklausomai nuo gyventojų pajamų dydžio ir kitų turimų lengvatų) pajamoms, skirtoms būsto paskolų palūkanoms mokėti, galima buvo pastebėti paraiškų būsto paskoloms gauti pagausėjimą. Ši lengvata yra viena iš galimų šio kilimo priežasčių.

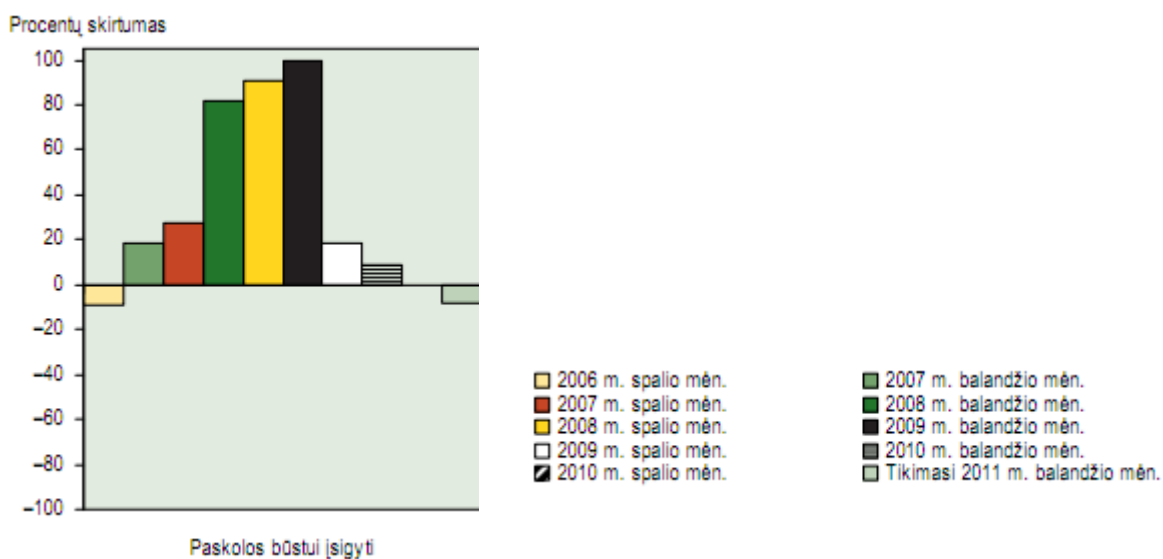
Apibendrinant, kriziniu laikotarpiu būsto paskolų paklausos sumažėjimo priežastys yra dvi – perkamosios galios sumažėjimas, kuris yra įtakojamas sumažėjusių pajamų, ir žmonių pasikeitęs požiūris į prisiimamus finansinius įsipareigojimus – jų didesnis atsargumas juos prisiimant.

1.4 Būsto paskolų teikimo sąlygos

Kylant ekonominiam ciklui ir nekilnojamojo turto kainoms, vis daugėjo sandorių, susietų su nekilnojamojo turto, bankai vis daugiau skolino, kad gyventojai galėtų įsigyti taip trokštamą nuosavą būstą.

Didėjant būsto paskolų paklausai, bankai, norėdami apsidrausti nuo prisiimamos rizikos, griežtino būsto paskolų teikimo sąlygas. 2008 metų pirmąjį ketvirtį jie smarkiai sugriežtino būsto kreditavimo sąlygas ir pagal Lietuvos banko teikiamus duomenis jos kiekvieną ketvirtį vis labiau griežtėjo (žr. 1 paveikslą), tačiau galima būtų daryti išvadą, kad tas buvo daroma per vėlai, nes dalis paskolų gavėjų nebegalėjo laiku mokėti įmokų.

1 paveikslas. Būsto paskolų teikimo sąlygos



Šaltinis: Lietuvos bankų apklausa dėl skolinimosi sąlygų

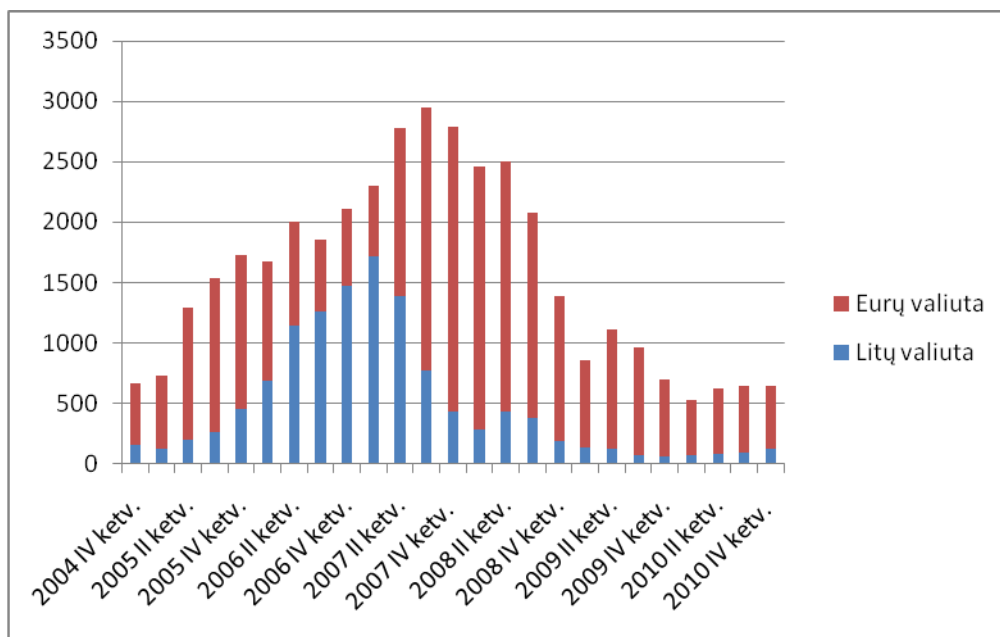
Aukščiau pateiktame grafike neigiamas procentų skirtumas reiškia, kad bankas švelnino kreditavimo sąlygas, teigiamas procentas reiškia, kad tuo laikotarpiu bankas griežtino kreditavimo

sąlygas. Nagrinėjant grafike pavaizduotus procentinius pokyčius galima konstatuoti faktą, kad nuo 2007 metų pirmojo pusmečio bankai pradėjo griežtinti būsto kreditų suteikimo sąlygas. Ekonominio pakilimo laikotarpiu bankai būsto kreditavimo sąlygas sugriežtino kone daugiau negu dvigubai. Bet vis dėlto griežčiausios kreditavimo sąlygos buvo 2009 metų pirmąjį pusmetį. Šis kreditavimo sąlygų sugriežtinimas gali būti siejamas su ekonominiu nuosmikiu.

1.5 Ekonominio nuosmukio įtaka bankų išduodamoms būsto paskoloms

Bankų paskolų portfelio struktūros sudedamosios dalys (paskolos įmonėms, paskolos namų ūkiams būstui įsigyti, kitos paskolos namų ūkiams, paskolos finansų institucijoms, paskolos valdžios institucijoms) kriziniu laikotarpiu mažėjo maždaug po vieną - du procentus. Tokios tendencijos neturėjo paskolos namų ūkiams būstui įsigyti. Jų procentinė dalis visame paskolų portfelyje didėjo (<http://www.lb.lt/fsa> 2010). 2008 metais ji išaugo vienu procentu, lyginant su 2007 metais. 2009 metais ji išaugo 4 procentais ir siekė net 33 procentus viso paskolų portfelio. Lietuvos bankas savo finansinio stabilumo ataskaitoje pateikia duomenis už 2010 metų pirmąjį ketvirtį, per kurį paskolos namų ūkiams būstui įsigyti sudarė 34 procentus viso paskolų portfelio. Apžvelgus visą bankinės sistemos paskolų portfelį matome, kad namų ūkio paskolos būstui įsigyti užima svarbią vietą visoje bankinėje sistemoje.

2 paveikslas. Naujai fiziniams asmenims išduodamų būsto paskolų dinamika pagal valiutas (suma mln. Lt)



Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko duomenimis.

Banko naujai išduodamų būsto paskolų kiekis yra glaudžiai susijęs su ekonominių ciklų kaita. Lietuvos bankas savo internetinėje svetainėje teikia statistiką nuo 2004 metų ketvirtojo ketvirčio. Žvelgdami į aukščiau pateiktą grafiką, galime pastebėti, kad bendras išduodamų būsto paskolų skaičius tiek lito, tiek euro valiuta, nuo 2005 metų pirmojo ketvirčio turėjo bendrą tendenciją augti iki 2008 metų ketvirtojo ketvirčio. Prasidėjusi pasaulinė finansų krizė smarkiai

paveikė ir Lietuvos ekonomiką bei bankus, ir tas darė įtaką, kad bankai smarkiai sumažino visų paskolų, tame tarpe ir būsto, išdavimą.

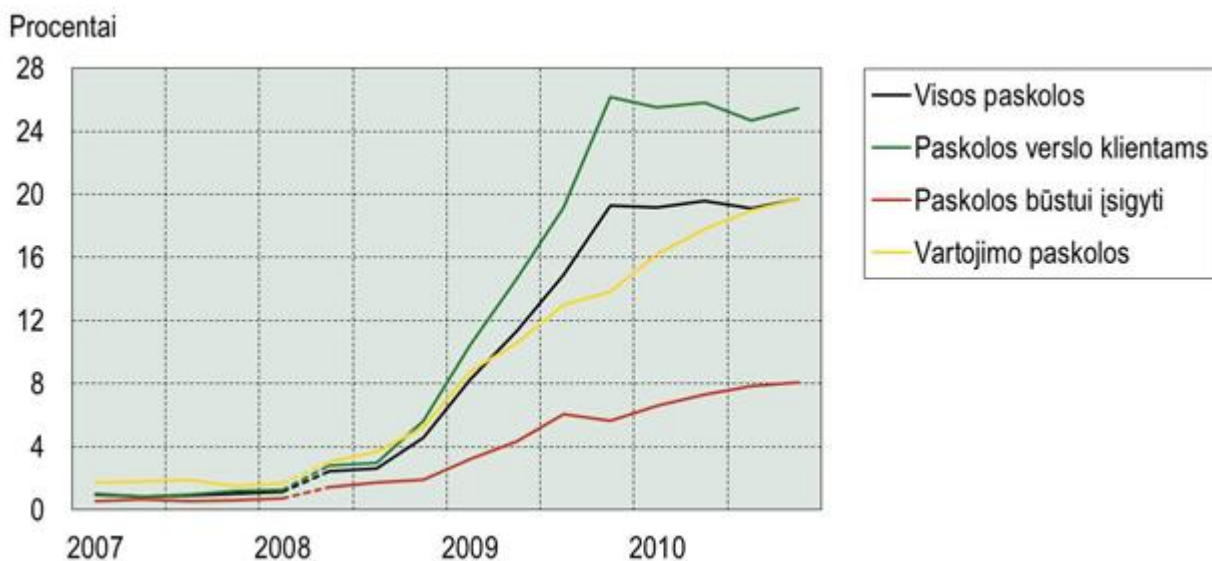
Galime pastebėti, kad atėjus ekonominio nuosmukio laikotarpiui buvo daug daugiau išdalinama naujų euro nei lito valiutos paskolų (žr. 2 paveikslą). Šis pasikeitimas yra glaudžiai susijęs su VILIBOR ir EURIBOR palūkanų normomis. Jei nagrinėtume EURIBOR ir VILIBOR palūkanų normas nuo 2005 metų pastebėtume, kad iki 2008 metų tiek VILIBOR, Lietuvos bankų nustatoma palūkanų norma lito valiuta, bei EURIBOR, vidutinė Europos tarpbankinė palūkanų norma euro valiuta, augo daugiau mažiau vienodu tempu ir tolygiai. Tačiau Lietuvoje prasidėjus neramumams dėl galimos lito devalvacijos VILIBOR palūkanų norma smarkiai išaugo. Žinoma, šie neramumai neturėjo jokios įtakos EURIBOR palūkanų normai, kurią Europos Centrinis bankas, prasidėjus krizei tik mažino. Tiesa, Lietuvoje pasibaigus neramumams dėl galimos lito devalvacijos VILIBOR palūkanų norma taip pat staigiai, kaip buvo pakilusi, ir nukrito. Sumažėjusi VILIBOR palūkanų norma neprivertė žmonių pradėti aktyviau skolintis būsto paskolas lito valiuta, kadangi EURIBOR palūkanų norma išliko mažesnė nei VILIBOR.

Žinoma nereikėtų pamiršti fakto, kad paskolų skaičiaus euro valiuta padidėjimas gali būti susietas ir su žmonių noru pasiimti „saugesnes“, „stipresnes“ valiutos paskolas. Nes, esant nuogastavimams dėl lito devalvacijos, natūralu, kad namų ūkio vartotojai jautėsi „saugesni“ pasiėmę paskolas euro valiuta.

Nesvarbu ar tai būtų paskolos juridiniams ar fiziniams asmenims nepriklausomai nuo paskolų rūšies bankai kredituodami, jei tai yra „gera“ paskola, patiria pelną iš palūkanų, tačiau jie taip pat prisiima riziką, kad paskola yra „bloga“ arba kitaip dar vadinama neveiksnia. Būtent neatsargus kreditavimas – netiksliai įvertinant kredito riziką, kreditų gavėjų padėtį prieš kriziniu laikotarpiu lėmė, kad bankai patyrė didžiulius nuostolis po to. Lietuvos bankas skelbė, kad 2009 metų pirmąjį ketvirtį bankai patyrė 20 milijonų litų nuostolį. Tačiau kaip Jakeliūnas (2010) teigia, kad pagrindinis finansinis rodiklis į kurį reiktų atkreipti dėmesį ekonominio nuosmukio laikotarpyje yra „blogųjų“ paskolų atidėjinių augimo tempas. Jakeliūnas savo straipsnyje „Lietuvos bankų sistemos nuostoliai – 20 milijonų ar pusė milijardo“ įvardija, kad „Swedbank“ pateiktose ataskaitose už 2009 metų pirmąjį ketvirtį jis buvo 1,6 procento, SEB banko – 0,9 procento, „Danske“ – 0,7 procento, „DnB Nord“ – 1,0 procento. Padarydamas prielaidą, kad visų kitų Lietuvos bankų paskolų portfelio struktūra nedaug kuo skiriasi nuo šių anksčiau minėtų keturių, Jakeliūnas padaro išvadą, kad jų atidėjinių augimas turėtų siekti bent 1 procentą. Tuomet bankinės sistemos nuostoliai turėtų siekti 450-500 milijonų litų. Kaip teigia Jakeliūnas (2010) „Ko gero, kaip tik šis skaičius tiksliau parodo Lietuvos bankų sistemos veiklos rezultatus. Ir ne tiek pirmojo šių metų ketvirčio (autorės pastaba: kalbama apie 2009 metus), kiek kelerių pastarųjų metų, kai paskolos buvo lengvai dalijamos į kairę ir į dešinę.“ Ši Jakeliūno išvalga aiškiai parodo, kad yra svarbu išanalizuoti bankų neveiksnių paskolų rodiklį – taip susidarant tikslesnį vaizdą apie jų padėtį.

Lietuvos bankas savo internetinėje svetainėje teikia bankų sistemos neveiksnių paskolų statistiką (žr. 3 paveikslą).

3 paveikslas. Bankų sistemos neveiksnios paskolos



Šaltinis: Lietuvos bankas

Pastaba: lūžis duomenų laiko eilutėse nuo 2008 m. vidurio dėl pasikeitusio neveiksnių paskolų apibrėžimo.

Būtent kreditavimo rizika kriziniu laikotarpiu bankui buvo didžiausias iššūkis. Paskolų kokybė 2008 metų antroje pusėje pradėjo blogėti – bankas patyrė nuostolius dėl nekilnojamojo turto kainų sumažėjimo, kurios lėmė, kad žmonės pasiėmę paskolas ir pardavę įkeistą turtą vis tiek nesugebėdavo šimtaprocentiniai grąžinti pasiimtos būsto paskolos. 2009 metais neveiksnių paskolų skaičius pradėjo smarkiai augti, palyginimui 2008 metų antrąjį pusmetį jis išaugo 2,1 procento, o 2009 metų pirmąjį ketvirtį net 3,7 procento.

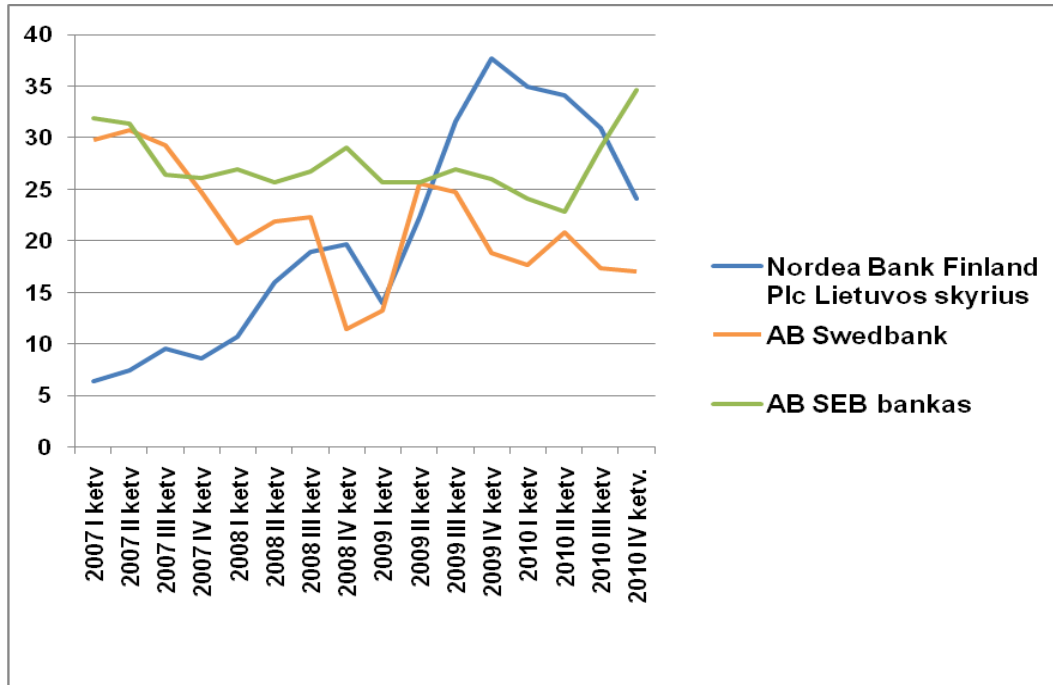
Žvelgiant į antrąjį paveikslą, galime pastebėti, kad 2010 metais po truputį situacija stabilizavosi, tačiau vartojimo paskolos ir paskolos būstui įsigyti ne taip sparčiai kaip 2009 metais, bet vis dar didėjo. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad bankai nors ir griežtino kreditavimo sąlygas šiems sektoriams, tačiau nepakankamai sparčiai tai darė. O žmonės, norėdami pagerinti savo finansinę padėtį ėmė vartojimo paskolas, bei, nepaisydami krizės ir toliau norėdami nuosavo būsto, ėmė paskolas būstui įsigyti, tikėdamiesi, kad galės jas išsimokėti.

1.6 Skirtingos bankų strategijos būsto plėtroje

Apžvelgus visame Lietuvos bankiniame sektoriuje vyravusias tendencijas ekonominio nuosmukio laikotarpiu, galime konstatuoti faktą, kad būsto kreditavimas kriziniu laikotarpiu smarkiai susitraukė. Bankų strategija mažinti būsto kreditavimą ekonominio nuosmukio laikotarpiu yra suprantama – jie, patyrę daug nuostolių dėl pernelyg atsainaus požiūrio į kredito riziką ekonominio pakilimo laikotarpiu, nebenorėjo prisiimti dar daugiau nuostolių dėl „blogų“ ar kitaip vadinamų neveiksnių paskolų. Tačiau, jei analizuotume Lietuvos bankų daromus sprendimus 2009 – 2010 metais būsto kreditavimo strategijoje, pamatytume, kad vienas bankas, tai yra *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius nekeitė savo būsto kreditų plėtros strategijos ir toliau ją vykdė net kai

ekonomikos atsigavimo ženklų dar tikrai nebuvo matyti – 2009 metų trečiąją ketvirtį (žr. 4 paveikslą).

4 paveikslas. Lietuvos bankų užimama rinkos dalis procentais pagal naujai išduodamas būsto paskolas



Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos bankų asociacijos duomenimis

Šis *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus padarytas sprendimas dėl būsto kreditavimo plėtros ekonominiu nuosmukio laikotarpiu, kuomet jie pagal naujai išduodamas būsto paskolas aplenkė net ir ankstesnio laikotarpio būsto kreditavimo rinkos lyderius yra ganėtinai neįprastas. Tiesa, vertėtų pabrėžti, kad Nordea banko skyrius Latvijoje taip pat kriziniu laikotarpiu, 2009 metais, padidino savo rinkos dalį būsto kreditavime 0,7 procento (<http://www.baltic-course.com/eng/finances/?doc=24004>). Tad galėtume daryti išvadą, kad tai buvo visos Nordea grupės strategija. Tačiau, kadangi darbas yra orientuotas į *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditavimo plėtros strategiją, tad visos Nordea grupės strategija darbe analizuojama nebus.

2. TEORINIS PAGRINDIMAS

Kiekvieno banko pagrindinis tikslas yra kurti kaip įmanoma didesnę pridėtinę vertę savo akcininkams ir, žinoma, padėti tai daryti visai visuomenei, kuriai yra teikiamos bankinės paslaugos (Valvonis, 2004). Siekiant šio tikslo yra labai svarbu teisingai valdyti savo turimus išteklius ir jų riziką, bei kaip įmanoma pelningiau ir prisiimant mažiausiai rizikos vykdyti savo verslo plėtrą. Bankinis sektorius turi kelių rūšių klientūrą: verslo klientai ir privatūs klientai arba kitaip juos dar būtų galima vadinti namų ūkio vartotojai. Namų ūkio vartotojams bankai teikia įvairiausias paslaugas tokias kaip: grynujų pinigų operacijos, sąskaitų tvarkymai, indėliai, įvairios paskolos ir kita. Visos šios paslaugos yra svarbios namų ūkio vartotojams. Tačiau žiūrint iš bankinio sektoriaus pusės ilgesniu laikotarpiu didžiausią pridėtinę vertę jam neša paskolos arba kitaip sakant kreditai.

Situacijos analizėje buvo išnagrinėta bendras bankinio sektoriaus paskolų portfelis ir pastebėta, kad būsto kreditai užima reikšmingą dalį visame bankinio sektoriaus paskolų portfelyje. Būsto kreditai bankui yra stabilus pajamų šaltinis, kuriam būdinga mažesnė rizika, nes jie suteikiami klientui pateikus užstatą. Taip pat būsto kreditų mažesnę riziką lemia ir kreditų gavėjų noras išsaugoti nuosavą būstą.

Būsto kreditai iš visų teikiamų kreditų namų ūkio vartotojams yra suteikiami ilgiausiam laikotarpiui, tad kiekvienam bankui yra svarbu vykdyti šių kreditų plėtrą, nes taip jis bus užtikrintas ilgalaikėmis pajamomis. Lileikienė ir Martinkienė (2005) teigia, kad „efektyvi kreditų politika ir praktika yra labai svarbi, ne tik dėl to, kad ji garantuotų paties komercinio banko gyvybingumą ir pelningumą, bet ir dėl to, kad ji:

- skatina ir palengvina verslininkystę;
- prisideda prie šalies ir visos ekonominės plėtros“.

Kadangi šis rašto darbas yra orientuotas į būsto kreditavimą, tai čia reiktų pastebėti, kad šią dviejų autorių įžvalgą galime nesunkiai pritaikyti ir būsto kreditavimo plėtros temai. Nes jis taip pat garantuoja komercinio banko pelningumą ir gyvybingumą bei skatina ir palengvina namų ūkio vartotojų galimybes įsigyti nuosavą būstą. Ir, žinoma, negalima paneigti, kad teisingas būsto kreditavimas prisideda prie šalies ir visos ekonominės plėtros. Čia vartojamas žodis „teisingas“ reiškia gerųjų paskolų dalijimą, nes priešingu atveju dėl blogųjų arba kitaip neveiksnių paskolų spartaus išdalavimo ekonominė plėtra virsta didžiuliu nuosmikiu, kitaip vadinamu krize. Jakeliūnas (2010) teigia, kad jo „manymu dažniausiai krizių priežastys ir eiga būna kone identiškos – nevaldomo skolinimo bumas pučia nekilnojamo turto burbulą, o šis sprogs neigiamai paveikia kitus sektorius, tarp jų ir darbo jėgos užimtumo, ir pačius bankus“ (p. 111). Žinoma čia Stasys Jakeliūnas kalbėjo ne tik apie namų ūkio būsto kreditus, bet apie visos rinkos nekilnojamojo turto kreditavimą, tačiau iš šios citatos galime aiškiai suprasti, kad būsto kreditavimas turi reikšmingą įtaką mūsų šalies ekonomikai.

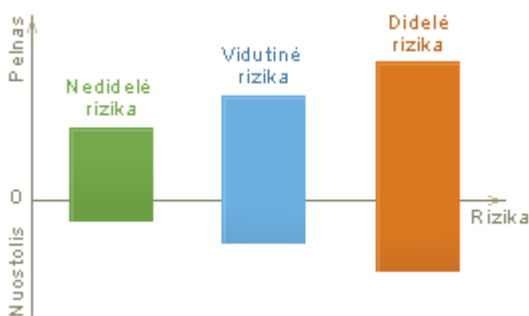
Tad kiekvienas bankas, nusprendęs vystyti kreditavimo ar kitos veiklos plėtrą privalo įvertinti tos veiklos nešamą naudą, kuri kaip ir kiekviename versle išreiškiama pelnu, bei prisiimamą riziką, jei plėtra būtų nesėkminga. Norint teisingai įvertinti būsto kreditavimo plėtrą visų pirma reiktų nuodugniai apžvelgti riziką, kurią prisiima bankas ją vystydamas.

2.1 Kredito rizika banke

Kredito rizikos šaltinis banke yra teikiamos paskolos. Kiekvienas bankas atsižvelgdamas į ekonominius ciklus griežtina arba švelnina paskolų teikimo sąlygas. Ekonomikos augimo laikotarpiu yra būdinga didelė kreditų paklausa, todėl bankai aktyviai užsiima kreditavimu, norėdami kuo daugiau užsidirbti pelno, tačiau siekimas kuo didesnių pelnų negarantuoja paskolų kokybės, o tai lemia banko sunkumus ekonominei situacijai pablogėjus. Šie sunkumai nulemia tiek pačių bankų kreditavimo sąlygų sugriežtinimą, tiek didesnių institucijų, kurios prižiūri bankus, kontrolę. Toliau ekonominei situacijai gerėjant ir kylant paskolų paklausai rinkoje, kreditavimo sąlygos tampa liberalesnės.

Atrodytų, kad jei bankinė sistema ekonominio ciklo pakilimo laikotarpiu sugriežtintų paskolų išdavimo sąlygas, nuodugniau įvertintų kredito gavėjo finansinę situaciją, jos perspektyvas, jei šalies ekonominė situacija pablogėtų, tuomet bankai galėtų sėkmingai vystyti savo kreditavimo plėtrą ir galimybės laipsnis patirti riziką būtų žymiai mažesnis. Tačiau patirti minimalią riziką su maksimaliu pelnu neįmanoma, nes kuo mažesnė rizika, tuo mažesnis pelnas, ką aiškiai parodo penktasis paveikslas.

5 paveikslas. Rizikos koreliacija su pelnu



Šaltinis: Danske bankas

Rodydamas šį paveikslą Danske bankas kalbėjo apie investavimo riziką ir galimus pelnus, tačiau šis paveikslas pritaikytinas ir paskolų plėtos atveju, kadangi vystant plėtrą banko tikslas yra didžiausias įmanomas pelnas iš tos veiklos, o jis be prisiimamos rizikos būtų neįmanomas.

Lileikienė ir Martinkienė (2005) teigia, kad „kreditinė rizika užima tam tikrą išskirtinę vietą tarp visų išorinių bankinių rizikų rūšių“. Kredito rizika - tai tikimybė, kad klientas, pasiėmęs paskolą, nebesugebės mokėti palūkanų ar grąžinti visos paskolos. Paskolinės pinigų bankas prisiima riziką – galimybę patirti nuostolį, paskolintų lėšų ir palūkanų neatgavimo atveju. Šis nuostolis visuomet bus tiesiogiai proporcingas paskolintų lėšų sumai ir atvirkščiai proporcingas paskolos kokybei bei užtikrinimui, kad ji išduodama patikimam klientui. Namų ūkio sektoriaus pagrindinės paskolos yra vartojamieji kreditai ir būsto paskolos. Darbe plačiai nagrinėjamos būsto paskolos yra išduodamos didesnėmis sumomis nei vartojamosios paskolos, tad nagrinėjant būsto kreditų plėtrą reikia atsižvelgti į tai, kad jų patiriamas nuostolis bankui yra didelis – jis tiesiogiai proporcingas išduodamos paskolos dydžiui, tad itin svarbu yra užtikrinti, kad bankas vykdydamas šios kreditavimo rūšies plėtrą, ėmėsi visų priemonių, kad maksimaliai panaikintų galimybę, kad paskola taps neveiksni.

Norint teisingai įvertinti kredito riziką banke svarbu apžvelgti paskolos riziką ir skolininko riziką (Valvonis 2006). Valvonis savo apžvalginiame straipsnyje „Šiuolaikinis kredito rizikos vertinimas banke: paskolos ir skolininko rizika“ (2006) nurodo, kad paskolos ir skolininko rizika susideda iš: įsipareigojimų neįvykdymo tikimybės (angl. Probability of Default – PD), nuostolio įsipareigojimų neįvykdymo atveju (angl. Loss Given Default – LGD) bei paskolos dydžio (kredito pozicijos) įsipareigojimų neįvykdymo atveju (angl. Exposure at Default – EAD).

Užsienio autorius Bessis teigia, kad kredito riziką sudaro trys dalys (<http://www.manoinvesticijos.lt/pics/file/kredito%20rizikos%20valdymas%20komerciniame%20banke%202002.pdf>):

- Įsipareigojimo neįvykdymo rizika
- Pozicijos rizika
- Susigrąžinimo rizika.

Šių abiejų autorių įžvalgos nedaug skiriasi – tiek vienas, tiek kitas riziką vertina pagal tris šakas ir jos yra ganėtinai panašios.

2.1.1 Tikėtinas ir netikėtinas nuostolis

Vertinant paskolos ir skolininko riziką yra svarbu apskaičiuoti tikėtiną nuostolį, kuris yra apskaičiuojamas taip:

1 formulė. Tikėtinas nuostolis

$$TN = LGD * EAD * PD, \text{ kur}$$

TN – Tikėtinas nuostolis

LGD – Nuostolis įsipareigojimo neįvykdymo atveju

EAD – Paskolos dydis (kredito pozicija) įsipareigojimo neįvykdymo atveju

PD – Įsipareigojimo neįvykdymo tikimybė

Šaltinis: Valvonis (2006)

Pateiktoje formulėje tikimybę, kad skolininkas neįvykdys savo įsipareigojimų, galima apibrėžti skaičiumi nuo 0 iki 1, kur tikimybė, kad kredito gavėjas neįvykdys savo įsipareigojimų lygi vienetai, o kad jis įvykdys savo įsipareigojimus ji lygi nuliui.

Nuostolis įsipareigojimo neįvykdymo atveju atspindi vidutinius banko patirtus nuostolius nemokumo atveju, kurie būtų patirti suteikiant tam tikras paskolas. Šis rodiklis yra išreiškiamas kaip paskolos dalis procentais ir jis yra vienodas visoms to tipo paskoloms. Kitaip šitą rodiklį dar būtų galima vadinti kaip paskolos rizikingumo rodiklis. Vienas iš veiksnių, kuris daro įtaką būsto kreditavimo nuostoliui įsipareigojimo neįvykdymo atveju, yra nekilnojamojo turto kainos. Jei būsto paskola būna išduota, kai nekilnojamojo turto kainos rinkoje aukštos, o klientas tampa nemokus, kai jos nukrenta, tuomet nuostolis įsipareigojimo neįvykdymo atveju bankui būna didesnis, nei tuo atveju, jei kainos būtų nepakitusios. Paskolos dydis (kredito pozicija) įsipareigojimo neįvykdymo

atveju būsto kreditavime būtų lygus būsto kredito paskolos sumai, kuria klientas įsipareigojo bankui.

Visą bankų kreditavimą galima būtų suskirstyti į tris stambias grupes: vartojamieji kreditai, būsto kreditai ir verslo kreditai. O remiantis tikėtino nuostolio formule galima būtų visas tris šias grupes suskirstyti į tam tikras tris banko prisiimamos rizikos grupes kredituojant: „mažiausia rizika“, „vidutinė rizika“ bei „didžiausia rizika“. Skirstymą galima motyvuoti įsipareigojimo neįvykdymo tikimybe bei suteikiamos paskolos dydžiu. Taigi visas šias tris kreditavimo grupes galima suskirstyti taip:

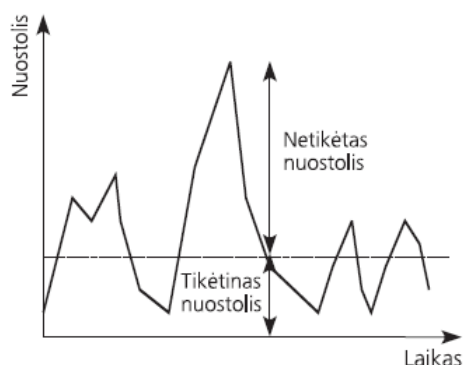
- „Mažiausia rizika“ – būsto kreditai;
- „Vidutinė rizika“ – vartojamieji kreditai;
- „Didžiausia rizika“ – verslo kreditai.

Šį skirstymą galima motyvuoti tuo, kad būsto kreditai yra suteikiami žymiai didesnei sumai nei vartojamieji kreditai, tad teoriškai galima jiems priskirti „vidutinę riziką“. Tačiau kadangi į skirstymą įdėtas kintamasis „įsipareigojimo neįvykdymo tikimybė“, tai jiems galima priskirti mažesnę riziką nei vartojamiesiems kreditams, nes būsto paskola yra suteikiama turit ilgalaikės stabilias pajamas, dažniausiai įkeičiant turtą arba turint laiduotoją, kas sumažina banko prisiimamą riziką patirti nuostolį. Kalbant apie vartojamuosius kreditus, tai juos gauti yra daug lengviau nei būsto ar verslo kreditus. Žinoma, tai galima būtų paaiškinti dėl teikiamos paskolos sumos, tačiau, suteikdamas vartojamąjį kreditą, bankas prisiima didesnę riziką, kadangi neturi jokių „saugiklių“, jei klientas nebegalėtų išsimokėti paskolos kaip turi būsto kredito pasiėmimo atveju. Na ir verslo kreditams galima priskirti didžiausią rizikos laipsnį, nes kredito suma iš visų anksčiau minėtų kreditų grupių yra pati didžiausia. Dėl tos priežasties bankas patiria didesnę nuostolį, jei klientas negali grąžinti kredito, pavyzdžiui, pasikeitus ekonominei padėčiai, įmonė bankrutuoja.

Tačiau remiantis Valvonio straipsniu „Šiuolaikinis kredito rizikos vertinimas banke: paskolos ir skolininko rizika“ (2006) galime pasakyti, kad neužtenka įvertinti tik tikėtiną nuostolį, nes faktinis nuostolis dažniausiai būna visiškai kitoks nei tikėtinas. Ir netikėtinas nuostolis daro daug didesnę poveikį banko normaliajai veiklai.

Kadangi darbe nagrinėjamas objektas yra būsto kreditavimas ekonominio nuosmukio laikotarpiu, tai čia ypač svarbu apžvelgti netikėtino nuostolio tikimybę, kuri atsiranda, kai šalyje kinta ekonominė padėtis. Vytautas Valvonis savo straipsnyje „Šiuolaikinis kredito rizikos vertinimas banke: paskolos ir skolininko rizika“ vaizdžiai iliustravo laiko bei nuostolio koreliaciją, išskirdamas paveiksle tikėtiną bei netikėtiną nuostolį. Straipsnyje pateikiamą grafiką galite matyti šeštame paveiksle.

6 paveikslas. Tikėtinas ir netikėtinas nuostolis.



Šaltinis: Vytautas Valvonas (2006)

Šeštame paveiksle aiškiai matyti, kad netikėtinas nuostolis būna ženkliai didesnis nei tikėtinas nuostolis. Netikėtinas nuostolis atsiranda kai netiksliai įvertinama kredito rizika, pasikeičia ekonominė padėtis ir t.t. Netikėtinam nuostoliui padengti bankas laiko tam tikrą kapitalą. Konservatyvesnio požiūrio bankas laiko didesnę kapitalą, nes jei netikėtinas nuostolis būna įvertintas neteisingai – jis būna didesnis nei buvo manyta anksčiau, bankui yra sudėtinga gauti finansinių išteklių greitai, kad padengtų netikėtą nuostolį, tad geriau yra turėti aukštesnę kapitalo normą banke. Tačiau kapitalo laikymas – vienas brangiausių bankinių išteklių, tad netikslingo kapitalo laikymas bankui yra finansiškai neapsimokantis dalykas (Valvonas 2006). Čia yra labai svarbu suderinti riziką ir galimą netikėtą nuostolį.

Norint vystyti būsto kreditų plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu yra svarbu atsižvelgti į tai, kad galima patirti didelį netikėtiną nuostolį, kadangi dar nėra aiški ekonominė padėtis – negalima tiksliai nusakyti ar ekonomika pamažu atsigauna, ar padėtis dar labiau pablogės: padidės nedarbo lygis, sumažės atlyginimai, kas smarkiai paveiktų kredito gavėjų galimybes grąžinti būsto kreditus. Žinoma, čia reikėtų pastebėti, kad tiksliai apskaičiuoti netikėtiną nuostolį nė vienas bankas galimybes neturi.

2.1.2 Įsipareigojimų nevykdymas

Įsipareigojimų nevykdymo tikimybė (PD) yra daugiau teorinis dydis, kuris yra išreiškiamas įverčiu. Kaip anksčiau minėta įvertis būna nuo 0 iki 1 (Valvonas 2006). Vytautas Valvonas (2006) savo publikacijoje apžvelgia daug įsipareigojimų nevykdymo tikimybės aspektų, tačiau apibendrinant jas reikia pastebėti, kad įsipareigojimų nevykdymą bankai gali konstatuoti įvairiose situacijose:

- Kai kredito gavėjo turtas tampa mažesnis nei įsipareigojimai kreditoriams;
- Kai iš skolininkas nebėra įgalus mokėti paskolos įmokų, o skolos grąžinimui yra tikimasi panaudoti paskolos grąžinimo užtikrinimo priemonės;
- Kaip kredito gavėjas vėluoja mokėti įmokas daugiau nei 90 dienų.

Būsto kreditavime dažniausiai įsipareigojimų nevykdymas konstatuojamas tuomet, kai kredito gavėjas vėluoja daugiau nei 90 dienų mokėti kredito įmokas. Tuomet bankai paskolai

padengti naudoja paskolos grąžinimo užtikrinimo priemonės. Būsto kreditavimo atveju dažniausiai tai būna įkeistas nekilnojamasis turtas. Bet šioje vietoje bankai dažnai susiduria su problema, kad įkeisto nekilnojamojo turto vertė būna mažesnė nei nepadengtos paskolos vertė, iš ko seka nuostolis, kuris ypač išryškėja, kai šalyje įsivystauja ekonominė krizė, nes tuomet nekilnojamojo turto kainos smarkiai sumažėja ir patiriami nuostoliai tampa daug didesni nei anksčiau. Šioje vietoje bankai apsidraustų, jei įsipareigojimų nevykdymą konstatuotų pirmuoju atveju, kai turtas tampa mažesnis nei įsipareigojimai kreditoriams. Tai, kaip atsispindėjo situacijos analizėje, kai kurie bankai darė, kai prašydavo kredito gavėjų įkeisti papildomą turtą, jei nekilnojamojo turto kaina yra mažesnė nei suteikta paskolos vertė, tačiau čia yra galima susidurti su problema, kad kredito gavėjas neturi papildomo turto, kurį galėtų įkeisti.

Įsipareigojimų nevykdymas yra glaudžiai susijęs su ekonominiais ciklais. Ekonominio pakilimo laikotarpiu žmonės dažnai nepamatuoja savo galimybių grąžinti kreditus – tuo metu jų alga būna didelė. Ekonomikai augant, tikėtina, kad ji kilo kažkurį laikotarpį, finansinė šeimos padėtis yra gera, ir šeimai, apsisprendusiai imti kreditą, yra sunku tinkamai įvertinti savo galimybes, jei ekonominė ir jų finansinė padėtis pablogėtų. Žiūrint iš bankinio sektoriaus pusės, ekonominio pakilimo laikotarpiu jie skatina skolinimąsi – sudaro lanksčias kreditavimo sąlygas, tas žmonės dar labiau skatina skolintis. Taip pat bankai norėdami kaip įmanoma labiau išvystyti kreditavimą, esant didelei paklausai, kredituoja nenuodugniai išanalizavę kredito gavėjo finansines perspektyvas ilgu laikotarpiu. Tai patvirtintų Lietuvos bankų asociacijos prezidento Stasio Kropo pasakyti žodžiai: „Žiūrint atgal, dabar lengva pasakyti, kad skolinimas buvo per daug liberalus ir per daug spartus. Būtų buvę geriau, jeigu šis skolinimas būtų buvęs šiek tiek konservatyvesnis ir lėtesnis.“ (<http://jakeliunas.lt/ar-bankai-pagristai-kaltinami-sukele-krize-lietuvoje/>).

Ekonominio pakilimo laikotarpiu atsiranda didesnis įsipareigojimo neįvykdymo dažnis. Žinoma, tai galima būtų sieti ir su tuo, kad būna išdalijama daugiau paskolų, nei ekonominio nuosmukio laikotarpiu. Tačiau taip pat nederėtų pamiršti, kad ekonominio nuosmukio laikotarpiu žmonės tampa atsargesnis prisiimdami finansinius įsipareigojimus – atėjus sunkiems laikams žmogus natūraliai daug atsargiau prisiima įvairiausius finansinius įsipareigojimus, nes jis nebėra užtikrintas savo finansine padėtimi ir yra linkęs labiau paskaičiuoti ar prisiimti finansiniai įsipareigojimai nebus jam per didelė našta. Taip pat ekonominio nuosmukio laikotarpiu bankai stipriai sugriežtina kreditavimo sąlygas, nuodugniau pradeda analizuoti kliento finansinę padėtį, jiems tuomet tampa svarbiau ne kuo daugiau suteikti paskolų, o, kad jos būtų kaip įmanoma kokybiškesnės. Kas lemia, kad įsipareigojimų nevykdymo dažnis sumažėja, bet „žinoma, ir suteikiamų paskolų kiekis sumažėja taip pat.

2.1.3 Kredito koncentracijos rizika

Valvonis (2007) pabrėžia, kad „viena iš pagrindinių problemų, susijusių su kreditais – per didelė kreditų koncentracijos rizika“. Kreditų koncentracijos rizika bankuose atsiranda dėl įvairiausių priežasčių, tokių kaip: bankų specializacija tam tikrose veiklos srityse, pavyzdžiui kreditavimas įmonių, kurios užsiima tik konkrečia ekonomine veikla, taip siekiant tapti tos rinkos lyderiais. Kaip bankas pasirenka tokią veiklos strategiją, jam kredito koncentracijos rizika tampa neišvengiama. Kredito koncentracijos riziką taip pat skatina ir didžiulė bankų konkurencija –

siekdami neprarasti savo turimos rinkos dalies ar galimo didesnio turto augimo, jie gali neturėti kitos plėtos srities, tik jau turimo didelio portfelio tam tikroje srityje verslo plėtrą. Kartais kredito koncentracijos rizika atsiranda sparčiai vystantis tam tikrai ekonominei veiklai - bankai pradeda labai teigiamai vertinti jos augimo perspektyvas ir tikisi užsidirbti didesnę nei vidutinį pelną (Valvonis 2007). Čia labai tinkamas pavyzdys būtų nekilnojamojo turto kainų kilimas. Kylant nekilnojamojo turto kainoms, bankas išdavęs paskolą net jei kredito gavėjas tampa nemokus nepatiria nuostolio. Nes visų pirma, kai klientas tampa nemokus, bankas pasiūlo klientui parduoti būstą ir, jei nekilnojamojo turto kainos būna pakilusios, tai klientas neturi problemų grąžindamas neišsimokėtą paskolą, ko nebūtų, jei nekilnojamojo turto kainos būtų nukritusios.

Taigi apibendrinant kredito koncentracijos riziką galima būtų išskirti du šaltinius iš kur gimsta kredito koncentracijos rizika (Valvonis 2007):

- vienas santykinai didelis kreditas arba susijusių skolininkų kreditai. Šis kredito koncentracijos rizikos šaltinis labiau būtų taikytinas verslo kreditavimui.
- kreditai, kuriuos sieja bendri rizikos veiksniai, pavyzdžiui bendras geografinis sektorius ar panaši skolininkų ekonominė veikla. Nepalankiai pasikeitus rizikos veiksniams visi skolininkai, kuriuos veikia vienodi rizikos veiksniai, patirtų finansinių sunkumų ir tuomet bankas patirtų didelį bendrą kreditų nuostolį, kuris turėtų įtakos bankų normalios veiklos tęstinumui.

Tyrimų rezultatai rodo, kad antrasis rizikos šaltinis kelia didesnę riziką normaliai banko veiklai nei vieno santykinai didelio kredito rizika (Valvonis 2007). Kredito koncentracija nekilnojamojo turto sektoriuje pasireiškia būtent antruoju atveju, kai juridiniams asmenims išdalijami kreditai statybai ir nekilnojamojo turto vystymui, o namų ūkio vartotojams išdalijami kreditai nuosavam būstui įsigyti ar pasistatyti. Tad būsto paskolos ir paskolos nekilnojamojo turto vystymui yra glaudžiai susijusios ir nesubalansuotas jų vystymas iššaukia didesnę kredito koncentracijos riziką.

Vystant verslo plėtrą svarbu apžvelgti kaip kinta turimų paskolų kiekiai. Pasižiūrėti kuri paskolų šaka auga greičiau: įmonių paskolos ar fizinių asmenų paskolos. Analizuojant išduodamas paskolas reikia apžvelgti ar paskolos išduodamos yra vienai rizikos grupei, ar rizika yra diversifikuojama. Šie rodikliai rodytų kaip koncentruotai vykdoma plėtra vienoje ar kitoje srityje. Kaip minėta anksčiau, banko veikla yra efektyviausia tuomet, kai visos sritys yra valdomos vienodai ir tuomet yra mažesnė koncentracijos rizika.

2.2 Palūkanų normos ir kredito rizika

Teoriškai palūkanų norma tai kaina, kurią moki už tai, kad dabar pareiškai pretenziją į kažkokius išteklius. Būsto kreditavimo atveju tai yra suma būstui nusipirkti, ir ją patvirtina bankas, tad tais ištekliais būna leista naudotis (Casu, Girardone, Molyneux, 2006). Paprastesnis palūkanų normų apibrėžimas būtų: palūkanų norma tai kaina, kurią kredito gavėjas moka tam, kad galėtų finansiniais ištekliais naudotis dabar, o ne ateityje, kai sukaups tokią pinigų sumą.

Pasak Casu, Girardone ir Molyneux (2006) bankas norėdamas teisingai įkainoti paskolą – teisingai nustatyti jos palūkanų normą turi remtis formule:

2 formulė. Palūkanų norma

$$R^L = \frac{1+r}{1-d} - 1, \text{ kur}$$

R^L = pelningos paskolos rodiklis

r = nerizikinga palūkanų norma

d = laukiama įsipareigojimų nevykdymo tikimybė

Šaltinis: Casu, Girardone ir Molyneux (2006)

Taigi, remiantis formule teoriškai bankai nustatydami palūkanų normą įtraukia ir įsipareigojimo nevykdymo tikimybę. Tačiau ją tiksliai nustatyti yra sudėtinga. Tad pagrindiniai rodikliai, kuriais bankai remiasi formuodami savo teikiamoms paskoloms palūkanas yra: tarpbankinė palūkanų norma ir marža. Taigi, kai formuojamos lito valiutos paskolos palūkanos remiamasi tokia formule:

- VILIBOR (vidutinės tarpbankinės palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų litais kitiems bankams) + marža.

Kai bankai formuoja euro valiutos paskolą palūkanas jie skaičiuoja remdamiesi formule:

- EURIBOR (vidutinės Europos tarpbankinės rinkos palūkanų normos, kuriomis bankai pageidauja (pasiruošę) paskolinti lėšų eurai kitiems bankams) + marža.

Bankas suteikdamas paskolas pelnosi iš maržos. Tad kiekvienas bankas ją nustato atsižvelgdamas į bendrą rinkos, savo portfelio situaciją, pelno siekį, rinkos dalies troškimą. Skaičiuojant maržą dalinai yra įtraukiama ir infliacijos rizika – nes yra atsižvelgiama į tarpbankiniame sektoriuje esančią maržą. Bankui, vystant kreditų plėtrą, svarbu nustatyti konkurencingą maržą, nes, jei kitas bankas nustatys mažesnę maržą, tuomet žmonės bus suinteresuoti imti paskolas iš kito banko.

2.3 Teorinio pagrindimo apibendrinimas ir tyrimo gairės

Apibendrinant visą teoriją apie kreditavimą reiktų pabrėžti, kad bankų paskolas: vartojamąsias paskolas, būsto paskolas ir verslo paskolas galima būtų išskirstyti pagal riziką taip: „didžiausia rizika” – verslo paskolų, „vidutinė rizika” – vartojamosios paskolos ir „mažiausios rizikos” yra būsto paskolos. Šitas rizikos suskirstymas padarytas bankiniam sektoriui, nes, jei bandytume skirstyti rizikos grupes pagal namų ūkio vartotojus, gautume kitokį suskirstymą. Bet kadangi šis darbas yra orientuotas į būsto kreditų plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu, o plėtrą vysto bankas atsižvelgdamas į savo prisiimamą riziką, tad nėra prasmės dabar skirstyti paskolas į rizikos grupes pagal namų ūkio vartotojo požiūrį.

Taigi galime konstatuoti faktą, kad teoriškai būsto kreditavimo plėtra yra mažiausiai rizikinga bankui. Būsto paskolos taip pat neša ilgalaikį pelningumą – jos išduodamos ilgam laikotarpiui, tad ilgą laikotarpį neša pastovias pajamas bankui, kurios suskaičiuojamos remiantis palūkanų norma. Atrodytų, kad būsto paskolų plėtrą bankai turėtų vykdyti kuo aktyviau, tačiau reikia ypatingai atsižvelgti į ekonominę situaciją – ar šalyje, kur nuspręsta vykdyti kreditavimo

plėtrą yra pakilimas, ar nuosmukio laikotarpis. Tiek pakilimo, tiek nuosmukio laikotarpio rizika yra neapibrėžtumas dėl tolimesnės padėties. Teoriškai neapibrėžtumas bankui vystant būsto kreditų plėtrą pasireiškia per nekilnojamojo turto kainas, palūkanų formavimo tikslumą, namų ūkio vartotojų padėtį.

Geriausias laikotarpis vystyti verslo plėtrą yra esant stabiliai ekonominiai situacijai, tačiau ekonominiai ciklai yra natūralus reiškinys – jie vyksta nuolat ir nėra įmanoma numatyti koku laikotarpiu bendra ekonomika kils, kuriuo leisis. Žinoma, yra analitikai, kurie numato trumpu laikotarpiu vykstančius ekonominės situacijos pokyčius į kuriuos galima ir reikėtų atsižvelgti vystant būsto kreditų plėtrą, tačiau niekuomet negalima “aklai” pasitikėti ekonomikos analitikų prognozėmis, nes dažniausiai net ir geriausi analitikai nesugeba nuspėti didžiausių finansinių krizių.

Vykdam tyrimą apie *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu buvo pasirinkta naudoti atvejo analizės metodą. Kadangi ši kreditavimo plėtra buvo išskirtinis reiškinys visoje bankinėje sistemoje, tad šis metodas yra tinkamiausias.

Tyrimo metu bus atliktas interviu su *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus Produktų plėtros skyriaus vadove Žaneta Stankevič. Nes kaip teigia Yin (2009) interviu yra vienas iš svarbiausių šaltinių renkant informaciją atvejo analizei. Interviu atliktas tam, kad tiriant *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu būtų galima žinoti tikslią šio banko poziciją šiuo klausimu ir jos priežastis.

Būsto kreditavimo plėtros riziką teoriškai galima įvertinti remiantis nekilnojamojo turto kainomis. Tyrime nuspręsta išanalizuoti kaip kito nekilnojamojo turto kainos, ar remiantis jomis buvo rizikinga *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriui vystyti būsto kreditavimo plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu. Taip pat koreliacijos funkcijos pagalba nuspręsta ištirti kaip nekilnojamojo turto kainos lėmė sprendimą dėl būsto kreditavimo ekonominio nuosmukio laikotarpiu.

Vykdam kreditavimo plėtrą yra svarbu atsižvelgti į jau turimo paskolų portfelio kokybę ir kredito koncentracijos riziką. Dėl duomenų trūkumo – kiekvienas Lietuvos bankas nėra linkęs atskleisti kokias rizikos grupeis jis išdavęs kiek kreditų – kredito koncentracijos rizikos tyrime nuspręsta neskaičiuoti. Kad įvertinti paskolų portfelio kokybę, apskaičiuotas banko turimas blogų paskolų portfelis pagal rinkos duomenis.

Bankas vystydamas būsto kreditavimo plėtrą yra suinteresuotas gauti iš šios veiklos pajamas. Suteikdamas būsto paskolas bankas gauna palūkanų pajamas. Taip pat palūkanų normos parodo banko „sveikumą“ – jo finansinę būklę ir kaip bankas vertina būsto kreditų rizikingumą. Tyrime remiantis palūkanomis ir išduotų naujų būsto paskolų suma nuspręsta suskaičiuoti bankų palūkanų pajamas, nes per pirmus metus dažniausia žmonės atsikelia paskolos dalies mokėjimą ir moka tik palūkanų dalį. Dėl tos priežasties jie retai tampa nemokūs per pirmus metus. Ir dar, retai kredito gavėjų finansinė padėtis ar ligos problemos juos užpuola per pirmus metus. Suskaičiavus palūkanų pajamas ir palyginus jas su ankstesniais metais galima bus nustatyti kuri strategija – dalinti būsto kreditus tokiu pat tempu kaip ir anksčiau ar net truputį didesniu, ar sumažinti būsto kreditų dalijimą ekonominio nuosmukio laikotarpiu, yra naudingesnė bankui.

3. TYRIMAS

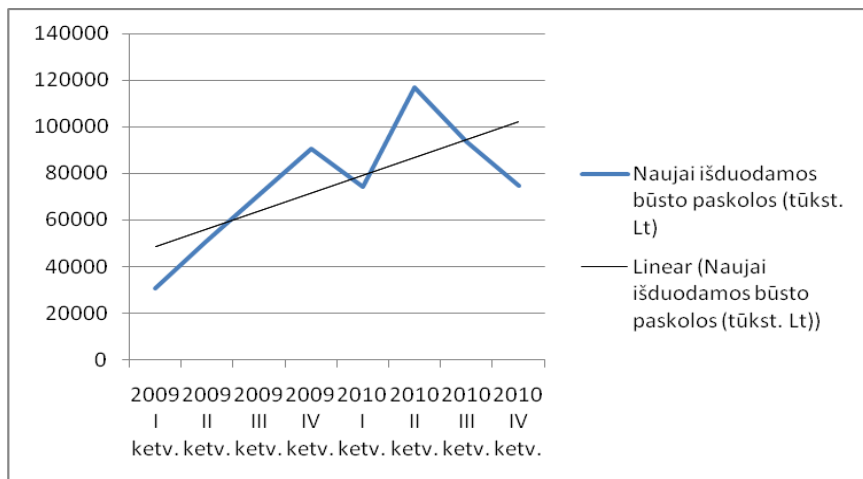
Šioje darbo dalyje atlikta *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtros ekonominio nuosmukio laikotarpiu atvejo analizė ir remiantis ja padaromos išvados kaip bankai savo paskolų išdavimą turėtų derinti su ekonominiais ciklais. Šis tyrimas atliekamas remiantis antrojoje dalyje apibrėžtomis tyrimo gairėmis.

Visų pirma, atlikant atvejo analizę nuspręsta išsiaiškinti kokiais būdais *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius skatino klientus imti būsto kreditus iš jų banko ekonominio nuosmukio laikotarpiu. Taip pat, kaip teorinio pagrindimo dalyje minėta, buvo atliktas interviu su *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus Produktų plėtros skyriaus vadove Žaneta Stankevič, kad būtų išsiaiškinta kokie veiksniai leido jiems aktyviai teikti būsto kreditus ekonominio nuosmukio laikotarpiu.

3.1 *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtros analizė ekonominio nuosmukio laikotarpiu

Situacijos analizėje pateikiamas grafikas, kuriame aiškiai matyti, kad 2009 metų trečiąjį ketvirtį *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius pagal naujai išduodamas būsto paskolas aplenkia ankstesnius rinkos lyderius, tokius kaip SEB bankas ar Swedbank (žr. 4 paveikslą). Tačiau, jeigu analizuotume *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus naujai išduodamų būsto kreditų skaičių, pastebėtume, kad jis turėjo tendenciją augti kriziniu laikotarpiu jau nuo 2009 metų pirmojo ketvirčio (žr. 7 paveikslą).

7 paveikslas. *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus naujai išduodami būsto kreditai (tūkst. Lt)



Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos bankų asociacijos duomenimis.

Analizuodant *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus Mažmeninės bankininkystės vidiniame intranete pateiktą informaciją, išsiaiškinta, kad vienas iš veiksnių, kuris padėjo vykdyti šią plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu buvo aktyvi reklaminių kampanijų serija 2009, 2010 metais. Palyginimui, jei 2008 metais *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius buvo įvykdęs dvi reklamines kampanijas: pavasarinę reklaminių kampaniją, kuri startavo kovo 27 dieną ir tęsėsi visą pavasarį, bei rudeninę reklaminių kampaniją, kurios akcentas buvo fiksuota viršutinė palūkanų normų riba. Reikia manyti, kad ši 2008 metų rudens reklaminių kampanija nemažai prisidėjo prie

2009 pirmojo ketvirčio naujai išduodamų būsto paskolų skaičiaus padidėjimo, nes kriziniu laikotarpiu imantiems būsto paskolą yra ypač aktualu, kad jie žinotų maksimalią galimą įmoką. 2009 ir 2010 metais buvo įvesta tokia naujovė kaip reklaminė kampanija vasaros metu, kuri primindavo apie pavasarinėse kampanijose siūlomus produktus. Taip pat, *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius kriziniu laikotarpiu siūlė net 80% paskolos ir įkeitimo rodiklį (angl. loan to value).

Interviu metu su Produktų plėtros skyriaus vadove Žaneta Stankevič buvo išsiaiškinta, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus kreditavimo politika yra konservatyvi. Jie net ir ekonominio bumo laikotarpiu paskolas dalino griežtomis sąlygomis ir aiškiai pasverdami riziką. Tad šį nuoseklų ir sistemingą rizikos vertinimą galima būtų įvardinti kaip vieną iš veiksnių lėmusių faktą, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius nepaisydamas Nordea Markets pesimistinių prognozių: „Baltijos šalių ekonomikos 2009-aisiais kris sparčiai – Estija 14 proc., Latvija 18 proc., Lietuva – 16 proc., kai euro zonos smukimas turėtų siekti apie 3,5 procentų. 2010-aisiais Baltijos šalių nuosmukio tempas, „Nordea“ prognozėmis, sulėtės: Estija smuktels 2,5 proc., Latvija 3 proc., Lietuva – apie 4 procentus“ galėjo aktyviai kredituoti nuosavo būsto poreikį turinčius klientus.

Kaip vystyti verslo plėtrą bankas nusprendžia atsižvelgdamas į savo akcininkų jiems keliamus tikslus. Ne išimtis yra ir būsto kreditavimo plėtra, tačiau yra tam tikri veiksniai, kurie daro didžiausią įtaką šiai plėtrai ir dėl jos susidaromiems nuostoliams arba pelnams. Antroje darbo dalyje išanalizavus teoriją apie kredito riziką apibrėžiama, kad nekilnojamo turto kainos yra rodiklis pagal kurį būtų galima įvertinti būsto kreditų plėtros riziką. Toliau tyrime yra įvertinama ar *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus strategija aktyviai kredituoti būsto poreikį turinčius klientus buvo rizikinga remiantis nekilnojamojo turto kainomis.

3.2 Nekilnojamojo turto kainos ir būsto kreditų plėtra

Šioje dalyje tyrime naudojama „Ober Haus“ nekilnojamojo turto agentūros teikiama statistika apie mėnesines nekilnojamojo turto kainas, kuriomis remiantis suskaičiuotos vidutinės nekilnojamojo turto kainos.

Lietuvos banko asociacijos teikiamais duomenimis būsto paskolų fiziniams asmenims didžiausias likutis nuo 2007 metų buvo Vilniaus mieste (žr. 2 lentelę). Remiantis antroje lentelėje pateiktais duomenimis daroma prielaida, kad daugiausia paskolų yra išduodama Vilniaus mieste, tad nuspręsta tyrime naudoti tik vidutinės nekilnojamojo turto kainas Vilniaus miesto gyvenamuosiuose rajonuose.

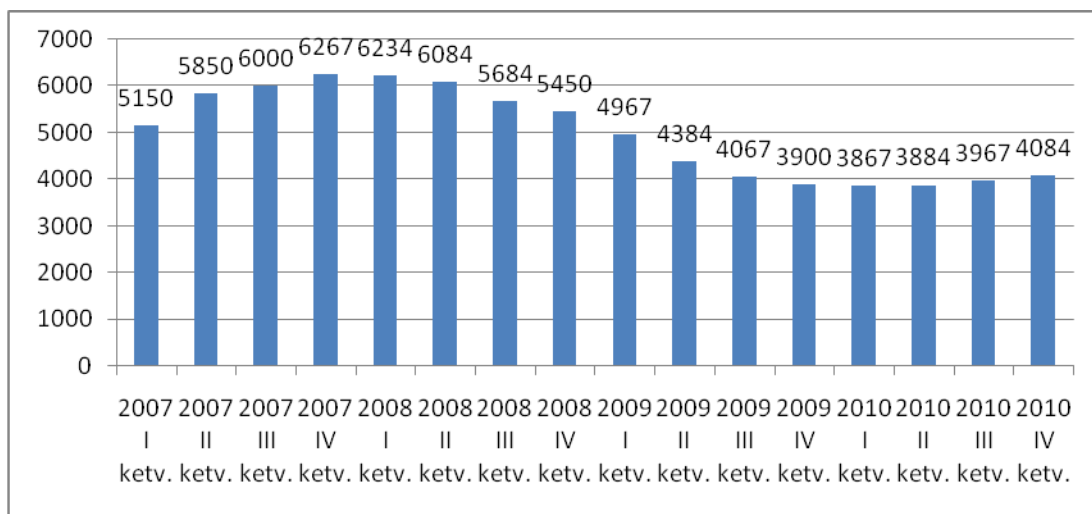
2 lentelė. Paskolų likučiai trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose (tūkst. Lt)

	2007	2008	2009	2010
Vilnius	7,085,800	8,824,232	9,020,983	9,185,865
Kaunas	2,818,959	3,388,112	3,403,342	3,456,901
Klaipėda	2,573,516	3,253,603	3,191,149	3,254,637

Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko asociacijos duomenimis.

Tyrimo eigoje suskaičiuotos vidutinės nekilnojamojo turto kainos, kurios naudojamos tolimesniuose skaičiavimuose, pateikiamos aštuntame paveiksle.

8 paveikslas. Vidutinės nekilnojamo turto kainos Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Sudaryta autorės, remiantis “Ober Haus“ nekilnojamojo turto agentūros duomenimis.

Analizuojant aukščiau pateiktą vidutinių nekilnojamojo turto kainų grafiką pastebėta, kad nuo 2009 metų trečiojo ketvirčio būsto kreditų plėtrai buvo palankus metas, nes tuomet kainų šuoliai buvo nedideli, palyginimui, jei 2009 metų antrąjį ir trečiąjį ketvirtį vidutinės nekilnojamojo turto kainos Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose nukrito apie 11 ir 7 procentų atitinkamai, tai 2009 metų ketvirtąjį ketvirtį jos nukrito tik 4,1 procento. Taigi, 2009 trečiąjį ketvirtį kreditavimo plėtros rizika buvo mažesnė, nei iki tol, nes kaip buvo minėta antrojoje darbo dalyje nuostolis įsipareigojimo neįvykdymo atveju būna mažesnis, jei nekilnojamojo turto kainos krenta nežymiai.

Norint išsiaiškinti, ar nekilnojamojo turto kainos turi įtakos *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus sprendimams dėl kreditavimo politikos, nuspręsta Excel funkcijos “CORREL“ pagalba suskaičiuoti vidutinių nekilnojamojo turto kainų Vilniaus mieste ir *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus išduodamų būsto paskolų koreliacijos koeficientą. Kad analizė būtų efektyvesnė, nuspręsta suskaičiuoti naujai išduodamų būsto paskolų ir Vilniaus miesto vidutinių nekilnojamojo turto kainų koreliacijos koeficientą ilgoju laikotarpiu – nuo 2007 metų pirmojo ketvirčio iki 2010 metų ketvirtojo ketvirčio, bei trumpuoju laikotarpiu – nuo 2009 metų trečiojo ketvirčio iki 2010 metų trečiojo ketvirčio. Trumpasis laikotarpis pasirinktas toks, nes būtent šiuo laikotarpiu *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius aplenkė ankstesnius rinkos lyderius, tokius kaip SEB bankas ar Swedbank pagal naujai išduodamas būsto paskolas (žr. 4 paveikslą). Taip pat suskaičiuoti koreliacijos koeficientai ir SEB bankui bei Swedbank, kad būtų galima palyginti nekilnojamojo turto kainų sąryšį su naujai išduodamom būsto paskolomis tiek *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvoje, tiek bankuose, kurie buvo lyderiai iki 2009 metų trečiojo ketvirčio.

3 lentelė. Naujai išduodamų būsto paskolų koreliacija su nekilnojamojo turto kainomis ilgoju laikotarpiu

	Koreliacijos koeficientas
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	0.727071641
AB SEB bankas	0.829170439
AB Swedbank	0.763513581

Sudaryta autorės.

Iš aukščiau pateiktos koreliacijos koeficientų lentelės matome, kad nekilnojamojo turto kainos ir naujai išduodamos būsto paskolos yra stipriai susiję veiksniai, nes koreliacijos koeficientas yra virš 0,5, o tai laikoma statistiškai reikšminga koreliacija. Teigiami koeficientai rodo, kad kylant nekilnojamojo turto kainoms, kilo ir naujai išduodamų būsto paskolų skaičius. Šis sąryšis yra logiškai paaiškinamas – ekonominio bumo laikotarpiu, kai kyla būsto kainos, bankai yra suinteresuoti kaip įmanoma daugiau kredituoti. Nes tuomet paklausa yra žymiai didesnė nei ekonominio nuosmukio laikotarpiu, kai būsto kainos yra nukritusios.

Tačiau suskaičiavus koreliacijos koeficientus trumpuoju laikotarpiu – nuo 2009 metų trečiojo ketvirčio iki 2010 metų trečiojo ketvirčio, kuomet Lietuvos bankinėje sistemoje įvyko tiriamasis atvejis – *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius pagal naujai išduodamas būsto paskolas aplenkė ankstesnius rinkos lyderius, gauti rezultatai, kurie pateikiami ketvirtojoje lentelėje.

4 lentelė. Naujai išduodamų būsto paskolų koreliacija su nekilnojamojo turto kainomis trumpuoju laikotarpiu

	Koreliacijos koeficientas
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	-0.446696625
AB SEB bankas	0.104276534
AB Swedbank	0.177992296

Sudaryta autorės.

Ketvirtoje lentelėje aiškiai matyti, kad tuo metu, kai *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius vykdė būstų kreditavimo plėtrą ir aplenkė ankstesnius rinkos lyderius, nekilnojamojo turto kainos statistiškai reikšmingą įtaką darė tik *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus išduodamoms būsto paskoloms. Neigiamas koeficientas rodo, kad tuo metu krentant nekilnojamojo turto kainoms, *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus naujai išduodamų būsto paskolų skaičius augo. Ši *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus strategija yra, kaip minėta pirmajame skyriuje, neįprasta, tačiau remiantis nekilnojamojo turto kainomis ji rizikinga nebuvo, nes po šios strategijos įvykdymo didelio nekilnojamojo turto kainų kritimo nebuvo. Taip pat reiktų pabrėžti, kad šios strategijos dėka *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius užėmė reikšmingą 30% rinkos dalį pagal naujai išduodamas būsto paskolas. Interviu su Žaneta Stankevič metu buvo paklausta kokią rinkos dalį ji prognozuoja *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriui, kai kiti Lietuvos bankai pradės taip pat aktyviai dalinti būsto kreditus kaip iki kriziniu laikotarpiu. Pašnekovė nebuvo linkusi teigti tikslių prognozių, tačiau, jos manymu, ji turėtų nukristi iki maždaug 25%, bet ji paminėjo, kad jų siekis yra išlaikyti maždaug 30% rinkos dalį pagal naujai išduodamas būsto paskolas. Net jei ši rinkos dalis nukris iki 25%, ji vis tiek liks didesnė nei buvo ekonominio pakilimo laikotarpiu. Taigi, apibendrinant nekilnojamojo turto kainas, galima teigti, kad jos nekelė didelės kreditavimo rizikos tuo laikotarpiu, kai *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius pradėjo sparčiau kredituoti klientus nei buvę bankai lyderiai. O strategijos nauda išsikovotos rinkos dalimi yra didelė ir reikšminga.

3.3 Turimo būsto paskolų portfelio kokybė būsto kreditavimo plėtrai

Antrojoje darbo dalyje vienas nustatytų tyrimo kriterijų buvo turimo portfelio kokybė, nes kiekviena verslo plėtra remiasi jau turimais nuostoliais arba pelnais, kurie gali padėti arba

sutrukdyti vykdyti ją. Kadangi tikslus kiekvieno banko blogų būsto paskolų kiekio visame būsto paskolų portfelyje rodiklis yra griežtai tik vidiniam naudojimui ir tokių duomenų gauti nėra įmanoma, tad buvo nuspręsta suskaičiuoti šiuos duomenis pagal Lietuvos banko skelbiamus duomenis apie bankiniame sektoriuje esančias blogas paskolas. Skaičiavimams naudoti duomenys pateikti penktoje lentelėje, kurie apskaičiuoti remiantis Lietuvos banko duomenimis apie blogų būsto paskolų kiekį procentais, palyginti su visu būsto paskolų portfeliu bei Lietuvos bankų asociacijos duomenimis apie Lietuvos bankinės sistemos būsto paskolų portfelio dydį tūkstančiais litų.

5 lentelė. Bankų sistemos neveiksnių būsto paskolų tūkstančiais litų, palyginti su visu būsto paskolų portfeliu, laikotarpio pabaigoje

Laikotarpis	Neveiksnių būsto paskolų
2008-06	271420
2008-09	345216
2008-12	375485
2009-03	638414
2009-06	856070
2009-09	1199263
2009-12	1114622
2010-03	1302425
2010-06	1435917
2010-09	1595268
2010-12	1645657

Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko bei Lietuvos bankų asociacijos duomenimis

Taip pat, remiantis Lietuvos banko asociacijos duomenimis apie būsto paskolų fiziniams asmenims nominalią vertę suskaičiuota kokią rinkos dalį procentais užima bankai (žr. 6 lentelę). Nagrinėjimui taip pat pasirinkta *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius bei SEB bankas ir Swedbank, kad būtų galima tiksliai išanalizuoti kaip blogų paskolų kiekis veikia būsto kreditavimo plėtrą.

6 lentelė. Bankų užimama rinkos dalis pagal būsto paskolas (%)

	<i>Nordea Bank Finland Plc</i> Lietuvos skyrius	AB SEB bankas	AB Swedbank
2008-06	8.48	28.59	29.12
2008-09	9.24	28.69	28.52
2008-12	9.66	28.88	28.06
2009-03	9.73	29.05	27.76
2009-06	9.92	29.15	27.60
2009-09	10.17	29.22	27.55
2009-12	10.53	29.25	27.42
2010-03	10.84	29.21	27.30
2010-06	11.21	29.16	27.17
2010-09	11.11	31.98	26.04
2010-12	11.41	31.92	25.91

Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko asociacijos duomenimis.

Remiantis penktosios bei šeštosios lentelės duomenimis buvo skaičiuojamos banko neveiksnių paskolų. Skaičiavimai buvo vykdomi darant prielaidą, kad, jei visame bankinio sektoriaus būsto paskolų portfelyje, laikotarpio pabaigoje buvo atitinkamas kiekis tūkstančiais litų

neveiksnių paskolų, kaip nurodyta penktoje lentelėje, ir to banko užimama rinkos dalis pagal būsto paskolas yra tokia kaip nurodyta šeštoje lentelėje, tai jo neveiksnių būsto paskolų rodiklis tūkstančiais litų bus lygus toks, kaip nurodyta septintoje lentelėje.

7 lentelė. Banko neveiksnios būsto paskolos tūkstančiais litų, palyginti su visu būsto paskolų portfeliu, laikotarpio pabaigoje

	Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	AB SEB bankas	AB Swedbank
2008-06	23027	77590	79047
2008-09	31895	99033	98438
2008-12	36277	108436	105345
2009-03	62132	185428	177194
2009-06	84880	249512	236316
2009-09	121917	350455	330442
2009-12	117425	325987	305605
2010-03	141245	380479	355608
2010-06	160973	418689	390147
2010-09	177237	510191	415465
2010-12	187715	525347	426437

Sudaryta autorės.

Analizuojant suskaičiuotus neveiksnių būsto paskolų kiekius tūkstančiais litų buvo pastebėta, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus rodiklis 2009 metų trečiąjį ketvirtį, kai jie vykdydami būsto kreditavimo plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu aplenkė ankstesnius rinkos lyderius tokius kaip SEB bankas ar Swedbank, buvo 2,87 karto mažesnis už SEB banko ir 2,71 karto už Swedbank rodiklį. Taigi, galima daryti išvadą, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius kreditavimo riziką vertina nuosekliausiai. Tai per atliktą interviu patvirtino ir *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus Produktų plėtros skyriaus vadovė Žaneta Stankevič: „Nordea visada pasižymėjo konservatyvia politika ir mūsų tos rizikos buvo pakankamai gerai įvertintos ir 2006, ir 2007, ir 2008 metais ir niekada, sakykime, galbūt tokio taip vadinamo bumu periodu mes nedalijome paskolas į dešinę ir į kairę...“

Taigi, galima daryti išvadą, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtrai ekonominio nuosmukio laikotarpiu turėjo įtakos neveiksnių būsto paskolų kiekis bendrame jų būsto paskolų portfelyje, nes turint mažesnę neveiksnių būsto paskolų kiekį galima daryti aktyvesnius sprendimus būsto kreditavimo plėtroje. Žinoma, prisiimamą kreditavimo riziką vis tiek reikia vertinti nuosekliai ir kaip įmanoma tiksliau, tačiau turint mažesnę blogų paskolų kiekį yra lengviau padaryti kreditavimo plėtros sprendimą, nes tas mažesnis neveiksnių paskolų kiekis bendrame portfelyje parodo, kad banko kreditavimo taisyklės yra griežtos ir tai, kad jos pasiteisina. Žinoma, atsižvelgiant į ekonominius pasikeitimus šalyje jos nuolatos turi būti griežtinamos arba švelninamos, nes būsto kreditavimo plėtra, kaip ir kiekviena veikla, turi būti vykdoma nuosekliai ir apgalvotai.

3.4 Palūkanų normos ir būsto kreditų plėtra

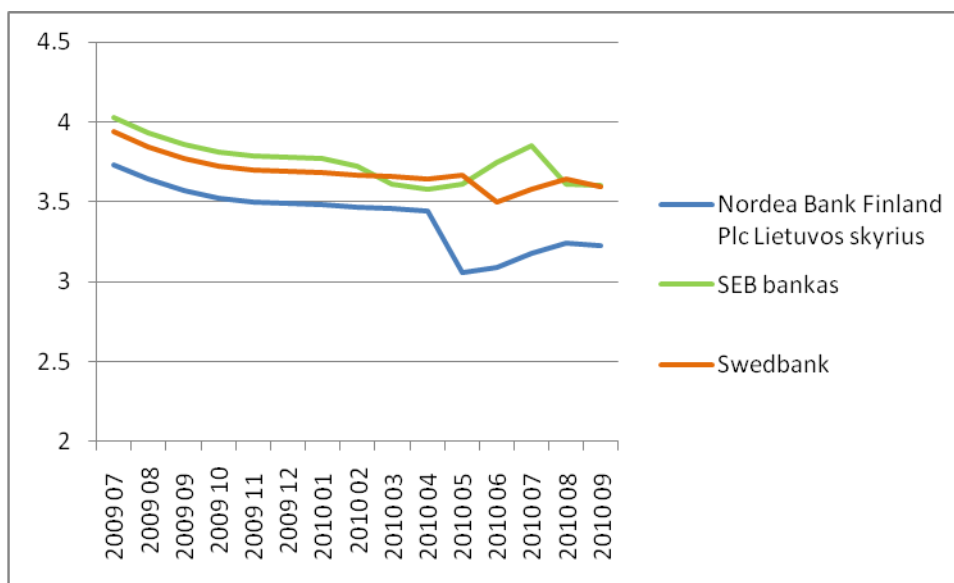
Antrojoje darbo dalyje palūkanų norma apibrėžiama kaip vienas iš pagrindinių veiksnių, kuris daro didelę įtaką banko kliento sprendimui, kuriame banke jis pasirinktų pasiimti paskolą.

Todėl palūkanų normos bankuose turi išlikti konkurencingos, norint vystyti būsto kreditavimo plėtrą.

Taigi, nuspręsta išanalizuoti ar *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius būsto kreditų plėtrą vystė siūlydamas konkurencingiausias palūkanas rinkoje 2009 metų trečiąjį ketvirtį – 2010 metų trečiąjį ketvirtį. Šiame tyrimo etape buvo analizuojama surinkta informacija apie *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus, SEB banko bei Swedbank siūlomas kintamas šešių mėnesių būsto palūkanų normas fiziniams asmenims lito bei euro valiuta. Analizei buvo pasirinkta šešių mėnesių palūkanų norma dėl informacijos prieinamumo bei pasiremta skaitytais bankų ekonomistų pasisakymais apie būsto paskolas, kuriuose teigiama, kad būsto paskolos dažniausiai siejamos su trijų bei šešių mėnesių tarpbankine palūkanų norma.

Analizuojant surinktus duomenis buvo pastebėta, kad lito valiuta *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus siūlomos palūkanos nebuvo konkurencingiausios – jos visą jų būsto kreditavimo plėtros laikotarpį nebuvo mažesnės nei ankstesnių rinkos lyderių – SEB banko ir Swedbank (žr. 2 priedą). Tačiau euro valiuta *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus siūlomos būsto paskolų palūkanos buvo konkurencingiausios visą jų būsto kreditavimo plėtros laikotarpį (žr. 9 paveikslą).

9 paveikslas. Kintamosios 6 mėn. būsto paskolų palūkanos euro valiuta (nuo)



Sudaryta autorės, remiantis Verslo žinių skelbiama informacija.

Išanalizavus duomenis apie kintamas šešių mėnesių būsto paskolų palūkanas ir pastebėjus, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius siūlė mažesnes būsto paskolų palūkanas nei buvę rinkos lyderiai tik euro valiuta, galima daryti išvadą, kad šis bankas yra orientuotas į skolinimą euro valiuta. Šis mažesnių būsto paskolų palūkanų siūlymas rinkai taip pat gali būti sietinas su liberalesniu euro valiutos būsto paskolų rizikos vertinimu lyginant su SEB banku ar Swedbank.

Taip pat, vertėtų pastebėti, kad banko galimybės siūlyti konkurencingai mažas paskolų palūkanas yra sietinos ir su jų patiriamomis skolinimosi sąnaudomis. Banko skolinimosi sąnaudos nėra viešai skelbiamas dalykas. Tačiau bankų kredito reitingai, kurie suteikia informaciją apie skolininko gebėjimą vykdyti savo finansinius įsipareigojimus laiku, yra skelbiami viešai ir juos

analizuojant galima padaryti išvadą, kad bankas, kuris turi aukštesnį kredito reitingą, turi mažesnius skolinimosi kaštus. Analizuojamų bankų naujausi tarptautinės reitingų agentūros Moody's suteikti ilgalaikio skolinimosi reitingai yra tokie:

- *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus – Aa2
- SEB banko – A1
- „Swedbank“ AB – A2.

Taigi, išanalizavus aukščiau pateiktus ilgalaikio skolinimosi reitingų rodiklius, galima daryti išvadą, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus skolinimosi sąnaudos yra mažesnės nei SEB banko ar Swedbank, tad jis gali rinkai siūlyti mažesnes būsto paskolų palūkanų normas.

Tad, analizuojant palūkanų normų rodiklius, buvo padaryta išvada, kad, norint vystyti būsto kreditavimo plėtrą, reikia siūlyti rinkai konkurencingas palūkanas, tik tuomet klientai bus linkę skolintis iš banko. Bet taip pat bankas siūlydamas palūkanų normas privalo atsižvelgti į kreditavimo riziką ir jų skolinimosi kaštus.

3.5 Skirtingų strategijų palyginimas ir jų naudingumo nustatymas

Ankstesniuose tyrimo žingsniuose buvo nustatyta kokie veiksniai veikė *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditavimo plėtrą ekonominio nuosmukio laikotarpiu, paskutiniame tyrimo etape palygintos skirtingos bankų strategijos, apie kurias kalbėta darbo pirmojoje dalyje ir nustatyta jų atnešama nauda.

Būsto kreditavimo nešama nauda bankui, kaip minėta antrojoje darbo dalyje – palūkanų pajamos. Žinoma, bankas yra orientuotas į grynąsias palūkanų pajamas, tačiau dėl duomenų trūkumo – nėra įmanoma gauti informacijos apie banko skolinimosi kaštus, nuspręsta strategijų naudingumą pamatuoti suskaičiuojant palūkanų pajamas.

Skaičiavimas buvo atliekamas remiantis bankinio sektoriaus naujai išduodamų būsto paskolų pasiskirstymu pagal valiutas (žr.8 lentelę), taip pat anksčiau darbe pateikta informacija apie bankų siūlomas šešių mėnesių kintamas būsto paskolų palūkanų normas bei Lietuvos bankų asociacijos teikiamais duomenimis apie naujai išduodamų būsto paskolų fiziniams asmenims sumas (žr. 3 priedą).

8 lentelė. Būsto paskolų pasiskirstymas pagal valiutas (%)

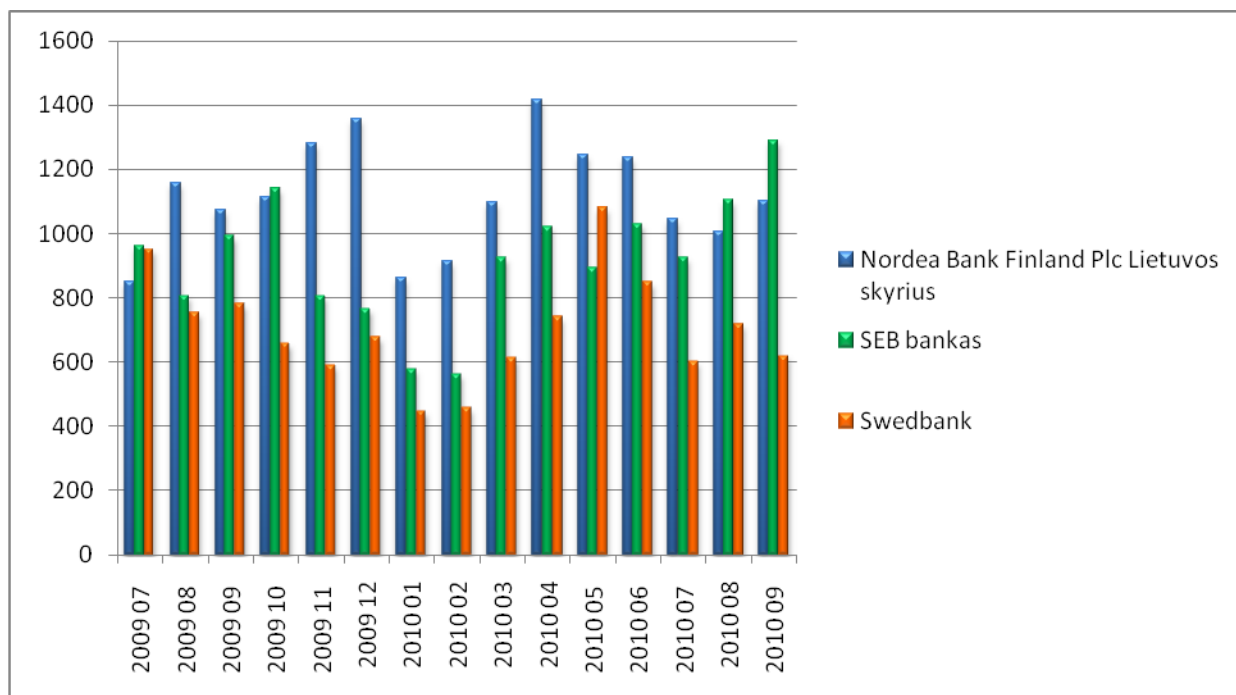
	Lito valiuta paimtų būsto paskolų dalis	Euro valiuta paimtų būsto paskolų dalis
2009 07	6.59218	93.40782
2009 08	8.60324	91.39676
2009 09	8.27901	91.72099
2009 10	7.31511	92.68489
2009 11	9.27747	90.72253
2009 12	11.04408	88.95592
2010 01	12.05412	87.94588
2010 02	15.92141	84.07859
2010 03	12.67998	87.32002
2010 04	9.76190	90.23810
2010 05	12.87129	87.12871
2010 06	14.01011	85.98989
2010 07	10.23330	89.76670
2010 08	14.90957	85.09043
2010 09	14.99785	85.00215

Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos banko duomenimis.

Remiantis aštuntoje lentelėje bei trečiajame priede pateiktais duomenimis suskaičiuotas *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus, SEB banko bei Swedbank naujai išduodamų būsto paskolų pasiskirstymas pagal valiutas. Gauti duomenis pateikti ketvirtame priede. Šie duomenys skaičiuoti norint gauti tikslesnes palūkanų pajamas, kurias sugeneravo kiekvienas bankas vykdydamas savo strategiją būsto kreditavime ekonominio nuosmukio laikotarpiu ir jas palyginti - nuspręsti kurią strategiją buvo naudingiau taikyti.

Taigi, sekančiame šio tyrimo žingsnio etape suskaičiuotos mėnesinės palūkanų pajamos iš naujai išduotų būsto paskolų atitinkamą mėnesį, kurias gavo bankai per nagrinėjamo laikotarpio, kai *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius rinkos dalimi pagal naujai išduodamas būsto paskolas buvo pirmasis bankas Lietuvoje. Gauti palūkanų pajamų rodikliai pateikiami dešimtame paveiksle.

10 paveikslas. Palūkanų pajamos iš naujai išduodamų būsto paskolų (tūkst. Lt)



Sudaryta autorės.

Analizuojant dešimtame paveiksle pateiktą grafiką buvo pastebėta, kad *Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius* ne kiekvieną mėnesį jų būsto kreditavimo plėtros laikotarpiu uždirbo didžiausias palūkanų pajamas iš naujai išduotų būsto paskolų lyginant su ankstesniais rinkos lyderiais tokiais kaip SEB bankas ar Swedbank. Bandant surasti priežastis, išsiaiškinta, kad 2009 metų liepos ir 2010 metų rugpjūčio bei rugsėjo mėnesį taip nutiko todėl, kad jie išdavė mažiau naujų būsto paskolų nei SEB bankas. Tačiau analizuojant pastebėta įdomesnis atvejis, kuris nutiko 2009 metų spalio mėnesį, kai *Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyriaus* naujai išduotų būsto paskolų portfelis buvo didesnis 794 tūkstančiais litų nei SEB banko, o jų uždirbtos palūkanų pajamos iš tą mėnesį išduotų naujų būsto paskolų buvo 25,170 tūkstančių litų mažesnės. Taip nutiko todėl, kad tuo metu *Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyriaus* siūlomos būsto paskolų palūkanos euro valiuta buvo net 0,29 procentiniais punktais mažesnės nei SEB banko. Galima būtų padaryti išvadą, kad tuo momentu *Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyriaus* siūlomos būsto paskolų palūkanos euro valiuta bankui nebuvo pakankamai naudingos siekiant didesnių palūkanų pajamų.

Taip pat analizuojant grafiką buvo pastebėta, kad Swedbank uždirbamos palūkanų pajamos iš naujai išduodamų būsto paskolų visą nagrinėjamą laikotarpį, išskyrus 2010 metų gegužės mėnesį buvo mažiausios tarp visų trijų lyginamų bankų. Čia vertėtų paminėti, kad visą nagrinėjamą laikotarpį, išskyrus 2010 metų kovo, balandžio bei gegužės mėnesius, Swedbank siūlomos palūkanų normos euro valiuta buvo mažesnės nei SEB banko, tačiau jie visą laikotarpį, išskyrus 2009 metų liepos bei 2010 metų gegužės mėnesius, būsto paskolų išdavė mažiausiai tarp visų šių trijų lyginamų bankų. Šioje vietoje galime padaryti išvadą, kad, norint uždirbti kiekvieno banko norimas

kuo didesnes palūkanų pajamas, neužtenka siūlyti tik mažesnę palūkanų normą nei kiti rinkos žaidėjai.

Tolimesnei palūkanų pajamų analizei pasirinkta palikti tik *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrių bei SEB banką, kadangi remiantis pirmine palūkanų pajamų analize, Swedbank būsto kreditavimo strategija, kuri pasižymėjo itin nepastoviu kreditavimu ekonominio nuosmukio laikotarpiu – buvo dideli naujai išduodamų būsto paskolų sumų šuoliai (žr. 5 priedą), nebuvo naudinga bankui.

Kad būtų atlikta tikslesnė palūkanų pajamų analizė, buvo nuspręsta suskaičiuoti sukauptasias palūkanų pajamas, uždirbtas iš naujai išduodamų būsto paskolų, kadangi išdavus būsto paskolą bankas palūkanas gauna ne tik išdavimo mėnesį, bet visą paskolos laikotarpį. Skaičiavimo rezultatai pateikiami šeštame priede.

Taigi, kad palyginti ir nustatyti, kurio banko – *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus ar SEB banko, būsto kreditavimo strategija buvo naudingesnė ekonominio nuosmukio laikotarpiu buvo apskaičiuota kaip pasikeitė jų sukauptos palūkanų pajamos per nagrinėjamą laikotarpį, kai *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius aplenkė ankstesnius rinkos lyderius, lyginant su ankstesnių metų tais pačiais ketvirčiais (žr. 9 lentelę). Sukaupų palūkanų pajamų, uždirbtų iš naujai išduodamų būsto paskolų, palyginimui buvo pasirinktas laikotarpis nuo 2009 metų trečiojo ketvirčio iki 2010 metų antrojo ketvirčio, o ne nuo 2009 metų trečiojo ketvirčio iki 2010 metų trečiojo ketvirčio – visas laikotarpis, kai *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius buvo rinkos lyderis pagal naujai išduodamas būsto paskolas, tam, kad skaičiuojant sukauptas palūkanų pajamas iš naujai išduodamų būsto kreditų būtų išvengta 2009 metų trečiojo ketvirčio mėnesius įskaičiuoti tiek į kaupimo laikotarpį nuo 2008 metų liepos mėnesio iki 2009 metų rugsėjo mėnesio, tiek į laikotarpį nuo 2009 metų liepos mėnesio iki 2010 metų rugsėjo mėnesio.

9 lentelė. Sukaupų palūkanų pajamų, uždirbtų iš naujai išduodamų būsto paskolų, pokytis lyginant su atitinkamu praeitų metų laikotarpiu (tūkst.Lt)

	2009 III ketv.	2009 IV ketv.	2010 I ketv.	2010 II ketv.
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	-152334	-54117	5328	2350
SEB bankas	-231637	-104845	-5629	-24

Sudaryta autorės.

Apskaičiavus skirtumus nustatyta, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius lyginant su ankstesnių metų tuo pačiu ketvirčiu jau 2010 metų pirmąjį ketvirtį pradėjo generuoti daugiau būsto kreditų sukaupų palūkanų pajamų.

Taip pat buvo apskaičiuota, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius sugeneravo 142248 tūkstančių litų daugiau būsto paskolų palūkanų pajamų iš naujai išduodamų būsto paskolų nei SEB bankas nagrinėjamą 2009 III ketvirčio – 2010 III ketvirčio laikotarpį (žr. 6 priedą). Taigi, remiantis naujai išduodamų būsto paskolų sukaupų palūkanų pajamų skaičiavimais buvo prieita išvados, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus strategija – siūlyti mažiausias euro valiutos palūkanų normas ir aktyviai kredituoti ekonominio nuosmukio laikotarpiu, šiam bankui buvo naudingiausia. Tiesa, nereikėtų pamiršti fakto, kad tiriamas laikotarpis yra trumpas ir vertėtų

taikomos strategijos naudą įvertinti dar kartą po ilgesnio laikotarpio, pavyzdžiui dešimties metų, kad būtų įsitikinta, kad strategija tikrai yra naudingiausia. Bandant nustatyti bendrai visiems bankams naudingiausią būsto kreditavimo strategiją ekonominio nuosmukio laikotarpiu, tai būtų sudėtinga padaryti, nes kiekvienas bankas turi skirtingą blogų paskolų portfelį, ir dėl tos priežasties jų skolinimosi kaštai yra skirtingi ir jų kreditavimo galimybės tampa nevienodos.

IŠVADOS

1. Namų ūkio būsto paskolų paklausa ekonominio nuosmukio laikotarpiu mažėjo dėl galinčių įpirkti skaičiaus sumažėjimo, kurį lėmė sumažėjusios vartotojų pajamos ir padidėjęs nedarbo lygis. Ir taip pat paklausa mažėjo dėl pasikeitusio namų ūkių požiūrio į prisiimamus finansinius įsipareigojimus, kuris tapo atsakingesnis.
2. Lietuvos bankai nuo 2007 metų pirmojo pusmečio griežtino būsto paskolų išdavimo sąlygas, taip sumažindami būsto paskolų pasiūlą. Ir 2009 metų pirmąjį pusmetį jos buvo griežčiausios per visą laikotarpį nuo 2006 metų antrojo pusmečio, tačiau šis būsto kreditavimo sąlygų griežtinimas ir pasiūlos sumažinimas neužkirto kelio bankams išduoti neveiksnius paskolas ir kriziniu laikotarpiu susidurti su didžiausiu iššūkiu – kreditavimo rizika, nes jie turėjo padengti nuostolius už ekonominio pakilimo laikotarpiu išdalintas neveiksnius paskolas.
3. Kiekvienas bankas vystydamas būsto kreditų plėtrą ekonominio nuosmukio bei pakilimo laikotarpiais privalo visų pirma įvertinti prisiimamą riziką kredituojant. Vienas iš didžiausių rizikos šaltinių būsto kreditavime yra nekilnojamojo turto kainų kaita, nes, jei būsto kainos krenta, banko tikėtinas nuostolis iš suteiktos būsto paskolos įsipareigojimo neįvykdymo atveju didėja, taigi būsto kreditavimo plėtra turi būti suderinta su nekilnojamojo turto kainų kaita.
4. Kiekvienas bankas norintis vystyti sėkmingą būstų kreditų plėtrą, nepriklausomai nuo to ar tai yra ekonominis pakilimas ar nuosmukis, privalo rinkai siūlyti konkurencingas palūkanas. Tačiau šis konkurencingų palūkanų siūlymas turi būti suderintas su jų pelno bei rinkos dalies siekiu ir negalima pamiršti prisiimamos kredito rizikos.
5. Remiantis vidutinių nekilnojamojo turto kainų Vilniaus mieste gyvenamuosiuose rajonuose kaita galime daryti išvadą, kad *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtra ekonominio nuosmukio laikotarpiu rizikinga nebuvo. Taip pat suskaičiavus 2009 metų III ketvirčio – 2010 metų III ketvirčio laikotarpio, kai buvo vykdyta *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtra, naujai išduodamų būsto paskolų ir vidutinių nekilnojamojo turto kainų koreliacijos koeficientą galime daryti išvadą, kad sumažėjusios būsto kainos lėmė būsto kreditų plėtrą – koreliacijos koeficientas - 0.5 ir jis yra statistiškai reikšmingas.
6. *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus būsto kreditų plėtrai ekonominio nuosmukio laikotarpiu turėjo įtakos neveiksnių būsto paskolų kiekis bendrame jų būsto paskolų portfelyje, nes turint mažesnę blogų paskolų kiekį galima daryti aktyvesnius sprendimus būsto kreditavimo plėtroje, ką ir darė *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius, lyginant su SEB banku ar Swedbank, kurių blogų paskolų portfelis buvo didesnis.
7. *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius visą būsto kreditavimo plėtros laikotarpį siūlė mažiausias kintamas šešių mėnesių būsto paskolų palūkanas euro valiuta lyginant su ankstesniais rinkos lyderiais tokiais kaip SEB bankas ar Swedbank, taigi, galima daryti

išvada, kad vystant būsto kreditavimo plėtrą svarbu rinkai siūlyti konkurencingiausias palūkanas, tik tuomet klientai bus linkę skolintis iš banko.

8. *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus strategija – siūlyti mažesnes euro valiutos šešių mėnesių būsto paskolų palūkanas nei SEB bankas ar Swedbankas ir aktyviai kredituoti ekonominio nuosmukio laikotarpiu, remiantis faktu, kad jie pagal atliktus sukaupų palūkanų pajamų skaičiavimus sugeneravo 142248 tūkstančių litų daugiau sukaupų palūkanų pajamų iš naujai išduotų būsto paskolų nei SEB bankas, buvo padaryta išvada, kad jo strategija buvo naudingiausia ekonominio nuosmukio laikotarpiu. Tačiau verta pabrėžti, kad ši strategija naudinga tik esant tokioms pat nekilnojamo turto kainoms bei blogų paskolų rodikliui kaip turėjo *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius, nes priešingu atveju keičiasi nuostolis įsipareigojimo neįvykdymo atveju bei banko skolinimosi kaštai. Taip pat vertėtų nepamiršti, kad strategijos vertinimo laikotarpis yra trumpas ir ją reiktų įvertinti dar sykį po ilgesnio laikotarpio, pavyzdžiui dešimties metų, kad būtų įsitikinta, kad ši strategija yra naudingiausia ekonominio nuosmukio laikotarpiu.

LITERATŪROS SĄRAŠAS:

1. Bankų apklausa dėl skolinimosi sąlygų. Žiūrėta 2011 kovo 8 d. Prieiga internete: http://www.lb.lt/banku_apklausa_del_skolinimo_salygu_1
2. Bankų sistemos neveiksnios paskolos. Žiūrėta 2011 kovo 12 d. Prieiga internete: http://www.lb.lt/n4482/f04_lt_1.jpg
3. Casu B., Girardone C., Molyneux Ph. (2006). Introduction to banking. Edinburgas: Pearson Education.
4. Finansinio stabilumo apžvalga 2009. Žiūrėta 2011 kovo 16 d. Prieiga internete: http://www.lb.lt/fsa_2009_2
5. Yin R. K. (2009). Case Study Research Design and Methods. Kalifornija: Library of Congress Cataloging-in-Publication Data
6. Jakeliūnas S. (2010). Lietuvos krizės anatomija. Kaunas: “Iš arčiau” UAB “Kitos knygos”.
7. Kredito įmokos draudimas. Žiūrėta 2011 kovo 25 d. Prieiga internete: <http://www.seb.lt/pow/wcp/seblt.asp>
8. Kredito rizikos valdymas banke. Žiūrėta: 2011 kovo 25 d. Prieiga internete: http://www.ebiblioteka.lt/resursai/DB/LB/LB_pinigu_studijos/Pinigu_studijos_2004_04_04.pdf
9. Kredito rizikos valdymas komerciniame banke. Žiūrėta: 2011 balandžio 7 d. Prieiga internete: <http://www.manoinvesticijos.lt/pics/file/kredito%20rizikos%20valdymas%20komerciniame%20banke%202002.pdf>
10. Lileikienė A. , Martinkienė J. (2005). Bankininkystė. Klaipėda: Klaipėdos universiteto leidykla.
11. Lunevičienė J. , Levandraitytė M. (2009, Sausis). Kyla turto pervertinimo banga. Statyba ir architektūra, 5-8.
12. Naujausi Lietuvos ekonomikos ir finansų rodikliai. Žiūrėta 2011 kovo 13 d. Prieiga internete: http://fin.seb.lt/vbfin/experts/indexes.fw?selectedSectorId=30&lang=lt&s_menu=4
13. Nepriklausoma analizė ir komentarai. Žiūrėta: 2011 balandžio 20 d. Prieiga internete: <http://jakeliunas.lt/ar-bankai-pagristai-kaltinami-sukele-krize-lietuvoje/>
14. Nordea Markets: recesija baigėsi. Žiūrėta: 2011 balandžio 11 d. Prieiga internete: http://www.marketnews.lt/naujiena/nordea_markets_recesija_baigesi;itemid=12450
15. Pagrindiniai bankų veiklos rodikliai. Žiūrėta 2011 kovo 6 d. Prieiga internete: http://www.lba.lt/go.php/lit/Pagrindiniai_banku_veiklos_rodikliai/121

16. Paskolą būstui įsigyti turinčių namų ūkių apklausa. Žiūrėta 2011 kovo 16 d. Prieiga internete: http://www.lb.lt/paskola_bustui_isigyti_turinciu_namu_ukiu_apklausa_1
17. Statistics and forecasts on Latvian banking sector. Žiūrėta 2011 kovo 9 d. Prieiga internete: <http://www.baltic-course.com/eng/finances/?doc=24004>
18. Suteiktos naujos paskolos nefinansinėms korporacijoms ir namų ūkiams ir jų palūkanų normos. Žiūrėta 2011 kovo 11 d. Prieiga internete: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt
19. Šiuolaikinis kredito rizikos vertinimas banke: paskolos ir skolininko rizika. Žiūrėta 2011 kovo 20 d. Prieiga internete: http://www.ebiblioteka.lt/resursai/DB/LB/LB_pinigu_studijos/Pinigu_studijos_2006_01_05.pdf
20. Vadovas apie prekybą finansinėmis priemonėmis. Žiūrėta: 2011 balandžio 1 d. Prieiga internete: <http://www.danskebankas.lt/investavimas/mifid/vadovas>

PRIEDAI

PRIEDŲ SĄRAŠAS

1 priedas	Interviu su <i>Nordea Bank Finland Plc</i> Lietuvos skyriaus Produktų plėtros skyriaus vadove Žaneta Stankevič išklotinė	44
2 priedas	Kintamosios 6 mėn. būsto paskolų palūkanos lito valiuta (nuo)	46
3 priedas	Naujai išduodamos būsto paskolos fiziniams asmenims (tūkst. Lt)	46
4 priedas	Naujai išduodamų būsto paskolų fiziniams asmenims pasiskirstymas pagal valiutas (tūkst. Lt)	47
5 priedas	Naujai išduodamos būsto paskolos (tūkst. Lt)	48
6 priedas	Sukauptos būsto paskolų palūkanų pajamos su 6 mėn. kintančiomis būsto paskolų palūkanomis (tūkst. Lt)	48

1 priedas. Interviu su *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus Produktų plėtros skyriaus vadove
Žaneta Stankevič išsklotinė

Audinga: Laba diena, visų pirma aš noriu paprašyti Jūsų leidimo įrašyti mūsų pokalbį.

Žaneta: Sutinku.

Audinga: Ir visų antra noriu pasakyti, kad Jūsų atsakymus panaudosiu savo bakalauro baigiamajame darbe.

Žaneta: Sutinku.

Audinga: Taigi, galim pradėti. 2009 metais III ketvirtį rinkos dalimi pagal naujai išduodamas būsto paskolas *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius aplenkė ankstesnius rinkos lyderius tokius kaip: SEB bankas ar Swedbank. Pacituosiu 2009 metų rugsėjo mėnesio Nordea Markets prognozę: "Baltijos šalių ekonomikos 2009-aisiais kris sparčiai - Estija 14 proc., Latvija 18 proc., Lietuva - 16 proc., kai euro zonos smukimas turėtų siekti apie 3,5 procentų. 2010-aisiais Baltijos šalių nuosmukio tempas, "Nordea" prognozėmis, sulėtės: Estija smuktels 2,5 proc., Latvija 3 proc., Lietuva - apie 4 procentus." Niekuo optimistiškesnės prognozės buvo ir kitų bankų bei finansinių institucijų. Taigi, norėčiau paklausti kodėl vis dėlto Jūs – *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyrius, ryžotės pasielgti skirtingai nei visi kiti šalies bankai ir toliau aktyviai dalijote būsto kreditus?

Žaneta: Todėl, kad Nordea visada pasižymėjo konservatyvia politika ir mūsų tos rizikos buvo pakankamai gerai įvertintos ir 2006, ir 2007, ir 2008 metais ir niekada, sakykime, galbūt tokio taip vadinamo bumų periodu mes nedalijome paskolas į dešinę ir į kairę, todėl tas stabilumas buvo išlaikytas visais periodais ir sudėtingu laikotarpiu gerai pasvėrė visas aplinkybes mes toliau kreditavome klientus, nes tos taisyklės mūsų leido mums kredituoti tinkamus klientus.

Audinga: Taip pat norėčiau paklausti, ar buvo imtasi papildomų veiksmų - galbūt įvestos kažkokios naujos sąlygos kreditui gauti, kad ekonominio nuosmukio sąlygomis išduoti būsto kreditai būtų patikimiems klientams? Jei taip, tai gal galėtumėte įvardinti kokių?

Žaneta: Man dabar labai sunku prisiminti, nes situacija labai keičiasi, faktas, kad sąlygos buvo keičiamos, bet neženkliai, nes, kaip aš sakiau, tos mūsų taisyklės ganėtinai konservatyvios buvo ir anksčiau. Aš, tiesa pasakius, dabar negaliu prisiminti ir reikėtų peržiūrėti mūsų medžiagą. Ir jei tu įjeitum į intranetą prie Mažmeninės bankininkystės departamento ir peržiūrėtum visas naujienas būtent tuo laikotarpiu, tai tu matysi kokie pakeitimai kreditavimo politikoj buvo padaryti. Ir atsiprašau, bet aš nelabai pamenu. Faktas, kad jų buvo. Jeigu gerai pamenu buvo tam tikru laikotarpiu mokėjimo ir pajamų rodiklis buvo sumažintas iki 30%. Ir taip pat paskolos ir įkeitimo rodiklis buvo sumažėjęs iki 80%, jei aš dabar gerai prisimenu. Bet tą reikėtų patikrinti intranete.

Audinga: Ir tas naujienas aš galiu naudoti savo bakalauro baigiamajame darbe?

Žaneta: Taip

Audinga: 2010 metų III ketvirtį *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus užimama rinkos dalis pagal naujai išduotus būsto kreditus buvo 30,97%, SEB bankas ekonominio nuosmukio laikotarpiu nuo Jūsų atsilikdavęs bent 10%, jus beveik pasivijo ir 2010 metais III ketvirtį jis atsiliko tik 1,94%.

Žinoma, *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus Produktų plėtros strategai greičiausia numatė, kad kiti Lietuvos bankai nebus amžinai sąstingio zonoj būsto kreditavimo klausimu. Tačiau tikėtina, kad Jūs savo viso „atsikąsto“ rinkos dalies pyrago tikrai neatiduosite. Kokia rinkos dalis, Jūsų asmenine nuomone, turėtų likti *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriui, kai kiti Lietuvos bankai pradės aktyviai dalinti būsto kreditus kaip iki kriziniu laikotarpiu?

Žaneta: Sunku pasakyti, šiaip tai mes tikrai nesiruošiamo tos dalies rinkoje taip lengvai atiduoti ir mūsų siekis ir yra išlaikyti tuos 30% nuo naujai išduodamų būsto kreditų. Bet kaip ten bus čia tikrai ateitis parodys. Ganėtinau visai gali būti, kad ji sumažės iki kokių 25% ar net daugiau. Bet aš nesiimčiau prognozuoti. Mes turime siekį ir nelabai dairomės į konkurentus. Mes turim siekį išduoti ir toliau apie 30% , o žiūrėsime kaip bus. Čia tikrai nelabai prognozuojamas dalykas.

Audinga: Kaip manote, ar šita *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriaus strategija gali būti gera pamoka kaip elgtis ekonominio nuosmukio laikotarpiu kiekvienam bankui ar ši strategija tiko konkrečiai tik *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriui? Jei manote, kad tai tik *Nordea Bank Finland Plc* Lietuvos skyriui tinkama strategija, tuomet gal galėtumėte nurodyti jos tuometinius išskirtinumus?

Žaneta: Na sunku pasakyti aišku. Šiaip, žiūrint pagal tai, kad mūsų strategija pasitvirtino, tai galim pasakyti, kad mums ji davė labai daug. Mes elgiamės teisingai, mes numatėm, kad elgiamės teisingai. Dabar dėl kitų bankų aš tikrai nenorėčiau dalinti jokių rekomendacijų, nes kiekvienas bankas turi savo tikslus ir galbūt mes jų visų nežinome. Tikslus nustato akcininkai. Visai gali būti, kad kažkokia strategija kažkurio banko pasikeitė tuo metu ir galbūt buvo nuspręsta orientuotis į kitus produktus, sakykim performuoti apamai kažkokią savo struktūrą. Taigi, negalėčiau pasakyti, kad čia tinka visiems, nes tai yra labai individualu ir tai labai priklauso nuo banko ilgalaikės veiklos strategijos. Galbūt bankas iš viso nemato savęs būsto kreditavimo srityje, o nori orientuotis tik į verslo paskolas. Bet, žinoma, aš galvoju, kad visiems tinkantis elgesio metodas tai yra atsargiai, labai atsargiai vertinti riziką ir nedaryti kažkokių šuolių nuo to kad šiandien vertinam atsargiai, o rytoj jau visiškai atsipalaiduojam. Nenuoseklumas niekada nepriveda prie gerų dalykų ir apamai visur ne tik bankininkystėje. O nuoseklumas tai čia būtina sąlyga visoje bankininkystės srityje, o ypač tokioje kaip kreditavimas.

2 priedas. Kintamosios 6 mėn. būsto paskolų palūkanos lito valiuta (nuo)

Metai, mėnuo/ Bankas	2009 07	2009 08	2009 09	2009 10	2009 11	2009 12	2010 01	2010 02	2010 03	2010 04	2010 05	2010 06	2010 07	2010 08	2010 09
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	13.04	12.5	11.94	11.63	10.9	9.47	8.13	6.53	5.3	4.72	4.05	4.2	4.29	4.33	4.21
SEB bankas	12.16	11.8	11.24	10.96	10.2	8.73	7.4	6.83	5.4	4.82	4.55	4.7	4.81	4.33	4.2
Swedbank	12.24	11.7	11.14	10.83	10.1	8.67	7.33	6.73	5.5	4.92	4.65	4.6	4.69	4.73	3.466

Sudaryta autorės, remiantis Verslo žinių skelbiama informacija.

3 priedas. Naujai išduodamos būsto paskolos fiziniams asmenims (tūkst. Lt)

Metai, mėnuo/ Bankas	2009 07	2009 08	2009 09	2009 10	2009 11	2009 12	2010 01	2010 02	2010 03	2010 04	2010 05	2010 06	2010 07	2010 08	2010 09
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	19,566	26,319	25,173	27,107	30,637	32,687	21,348	23,148	29,759	39,698	39,114	38,097	31,725	29,540	32,656
SEB bankas	21,064	17,523	22,175	26,313	18,410	17,686	13,765	13,345	24,120	27,643	23,974	26,519	23,450	29,700	34,900
Swedbank	21,207	16,712	17,832	15,507	13,763	15,949	10,848	10,993	15,766	19,636	28,453	23,217	16,315	18,871	17,307

Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos bankų asociacijos duomenimis.

4 priedas. Naujai išduodamų būsto paskolų fiziniams asmenims pasiskirstymas pagal valiutas (tūkst. Lt)

Laikotarpis	2009 07		2009 08		2009 09		2009 10		2009 11		2009 12	
Valiuta	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	1289.83	18276.17	2264.29	24054.71	2084.07	23088.93	1982.91	25124.09	2842.34	27794.66	3609.98	29077.02
SEB bankas	1388.58	19675.42	1507.55	16015.45	1835.87	20339.13	1924.83	24388.17	1707.98	16702.02	1953.26	15732.74
Swedbank	1398.03	19809.42	1437.77	15274.22	1476.34	16356.02	1134.39	14373.09	1276.85	12486.08	1761.47	14187.96
Laikotarpis	2010 01		2010 02		2010 03		2010 04		2010 05		2010 06	
Valiuta	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	2573.31	18774.69	3685.49	19462.51	3773.44	25985.56	3875.28	35822.72	5034.48	34079.52	5337.43	32759.57
SEB bankas	1659.25	12105.75	2124.71	11220.29	3058.41	21061.59	2698.48	24944.52	3085.76	20888.24	3715.34	22803.66
Swedbank	1307.67	9540.63	1750.18	9242.42	1999.14	13766.99	1916.86	17719.28	3662.29	24790.90	3252.71	19964.20
Laikotarpis	2010 07		2010 08		2010 09							
Valiuta	Lt	EUR	Lt	EUR	Lt	EUR						
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	3246.51	28478.49	4404.29	25135.71	4897.70	27758.30						
SEB bankas	2399.71	21050.29	4428.14	25271.86	5234.25	29665.75						
Swedbank	1669.54	14645.21	2813.64	16057.73	2595.70	14711.46						

Sudaryta autorės.

5 priedas. Naujai išduodamos būsto paskolos (tūkst. Lt)

	2007 I ketv.	2007 II ketv.	2007 III ketv.	2007 IV ketv.	2008 I ketv.	2008 II ketv.	2008 III ketv.	2008 IV ketv.
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	119205	165467	214137	158645	157344	275931	276474	153803
AB SEB bankas	593419	694166	589543	480246	394269	444897	390179	226940
AB Swedbank	554262	680585	653884	454893	290013	378946	326212	89786
	2009 I ketv.	2009 II ketv.	2009 III ketv.	2009 IV ketv.	2010 I ketv.	2010 II ketv.	2010 III ketv.	2010 IV ketv.
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	30482	50850	71058	90431	74255	116909	93921	74660
AB SEB bankas	55878	58753	60762	62409	51230	78136	88050	107100
AB Swedbank	28767	58490	55752	45220	37607	71306	52493	52840

Sudaryta autorės, remiantis Lietuvos bankų asociacijos duomenimis.

6 priedas. Sukauptos būsto paskolų palūkanų pajamos su 6 mėn. kintančiomis būsto paskolų palūkanomis (tūkst. Lt)

Paskolų išdavimo mėnuo/bankas	2009 07	2009 08	2009 09	2009 10	2009 11	2009 12	2010 01	2010 02	2010 03	2010 04	2010 05	2010 06	2010 07	2010 08	2010 09
Nordea Bank Finland Plc Lietuvos skyrius	11461	14593	12728	12437	12526	12340	7304	7074	126388	8491	6234	4946	3135	2013	1103
SEB bankas	13310	10325	11760	12636	8244	7318	5112	4373	6441	6138	4472	4119	2777	2208	1290

Sudaryta autorės.