



LIETUVOS BANKAS

E U R O S I S T E M A

**Būsto kredito direktyva:
turto vertinimo ir
NT rinkos duomenų
klausimai**

Tomas Garbaravičius

2015 m. rugsėjo 21 d.
Vilnius



Būsto kredito direktyva

- ▶ ES šalyse turi būti perkelta iki 2016 m. kovo 21 d.
- ▶ Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property
 - Pažodžiui: Direktyva dėl [~~Vartojimo kredito sutarčių~~/ Kredito sutarčių su vartotojais] dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto
 - Paplitęs trumpinys: Mortgage credit directive (MCD)
 - Projekte: Kredito, susijusio su nekilnojamuoju turto, įstatymas (KSNTĮ)
- ▶ Daug svarbių su būsto kreditu susijusių klausimų
 - Gražinimas anksčiau laiko, paskolos valiutos keitimas, finansinių paslaugų ir produktų siejimo draudimas, palūkanų normos sudedamųjų dalių atskleidimas, kredito davėjų ir tarpininkų registracija



Kredito davėjų ir tarpininkų registracija

- ▶ **Reguliuojama veiklos rūšis, o ne tam tikra finansinių institucijų grupė**
 - Taikoma tiek kredito įstaigoms, tiek kitoms įmonėms, kurios verslo tikslais teikia ar įsipareigoja suteikti NT užtikrintas paskolas, pvz.:
 - draudimo įmonėms; NT plėtotojams, kurie kredituoja būsto įsigijimą
 - Panašiai kaip su vartojimo kreditų teikėjais
 - Užtikrinamos vienodos veiklos sąlygos visiems rinkos dalyviams
- ▶ **Taikomi Atsakingojo skolinimo nuostatai (ASN)**
- ▶ **Teisė ES šalių kredito davėjams ir tarpininkams teikti paslaugas visoje ES, įskaitant ir Lietuvoje**



Turto vertinimo aspektai (MCD 19 str.)

► Pirmą dalį:

- Reikalavimas, kad būtų taikomi **turto vertinimo standartai**
- Turto vertinimo veiklos **priežiūra** (Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas)

► Antrą dalį:

- Vidaus ir išorės turto vertintojai turi veikti **nepriklausomai nuo kredito teikimo proceso**
 - Projekte: tik išorės turto vertintojai gali atlikti vertinimą



Papildomos nuostatos projekte

- ▶ Kredito davėjas turi teisę reikalauti, kad kredito gavėjas padengtų turto vertinimo išlaidas **tik**
 - Prašant suteikti kreditą,
 - Didinant bendrą kredito sumą, arba
 - Įkeisto turto vertei sumažėjus dėl kredito gavėjo kaltės
- ▶ Kredito davėjas **neturi teisės** reikalauti papildomai įkeisti NT ar reikalauti kito prievolių įvykdymo užtikrinimo, jei įkeisto turto vertė sumažėja ne dėl kredito gavėjo kaltės
 - Kredito davėjas yra stipresnioji sutarties šalis, kuri turi išteklių analizei atlikti ir gali valdyti būsto kainų sumažėjimo riziką



Vertintojų parinkimo modeliai

- ▶ 2016 m. po sujungimo pradės veikti Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba (prie FM)
- ▶ Prižiūrimos veiklos, bet skirtingi konkurencijos principai:
 - Bankroto administratoriai parenka kompiuteris/algoritmas
 - Auditoriai, vertintojai renkasi užsakovas
- ▶ Trys įkeičiamo būsto vertintojo parinkimo modeliai:
 - Parenka kredito davėjas galima rinkos koncentracija, didesnė kaina
 - Renkasi užsakovas „gražuolių“ konkursai
 - Parenka kompiuteris/algoritmas



Vertintojų parinkimo modeliai (2)

► Dabartinis hibridinis modelis

- Parenka kredito davėjas + renkasi užsakovas

► Siektinas modelis?

- Renkasi užsakovas iš viso vertintojų sąrašo,
- (priimtinių vertintojų sąrašai uždrausti?)
- Bankams nebėra reikalo filtruoti, nes
- **Veikia tik patikimi ir atsakingi vertintojai**

► Ką keisti?

- Praradę reputaciją vertintojai nebeturėtų teisės užsiimti vertinimo veikla: apskritai arba bent 5 metus
- Diskutuotina: Viešas įkeičiamo būsto vertinimo ataskaitų registras?

| Bankas | Priimtinių vertintojų skaičius |
|-----------|--------------------------------|
| Šiaulių | 24 |
| Nordea | 23 |
| Danske | 20 |
| SEB | 19 |
| Medicinos | 18 |
| Citadele | 16 |
| DNB | 16 |
| Swedbank | 16 |

Šaltinis: bankų tinklapiai.



NT rinkos duomenys (MCD 26 str. 2 dalis)

Article 26

Flexible and reliable markets

2. Member States shall take the necessary measures to ensure an appropriate statistical monitoring of the residential property market, including for market surveillance purposes, where appropriate by encouraging the development and use of specific price indexes which may be public or private or both.

26 straipsnis

Lanksčios ir patikimos rinkos

2. Valstybės narės imasi būtinų priemonių užtikrinti tinkamą statistinę gyvenamosios paskirties turto rinkos stebėseną, be kita ko, rinkos priežiūros tikslais, prireikus skatinant konkrečių kainų indeksų, kurie gali būti vieši ar privatūs arba abiejų rūšių, rengimą ir naudojimą.

- ▶ **Finansiniam stabilumui užtikrinti ir makroprudencinei politikai (ASN) būtina NT vertinimo paslaugų kokybė**
 - Kokybiškam vertinimui labai svarbi prieinama ir išsami informacija apie rinkos sandorius
- ▶ **LB remia NT rinkos skaidrumo didinimo siekį**
 - Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) nagrinėja NT rinkos ir finansinio stabilumo sąveiką, įskaitant duomenų, būtinų gyvenamojo ir komercinio NT rinkų stebėsenai, pakankamumą