



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Būsto rinka ir makroprudencinė politika

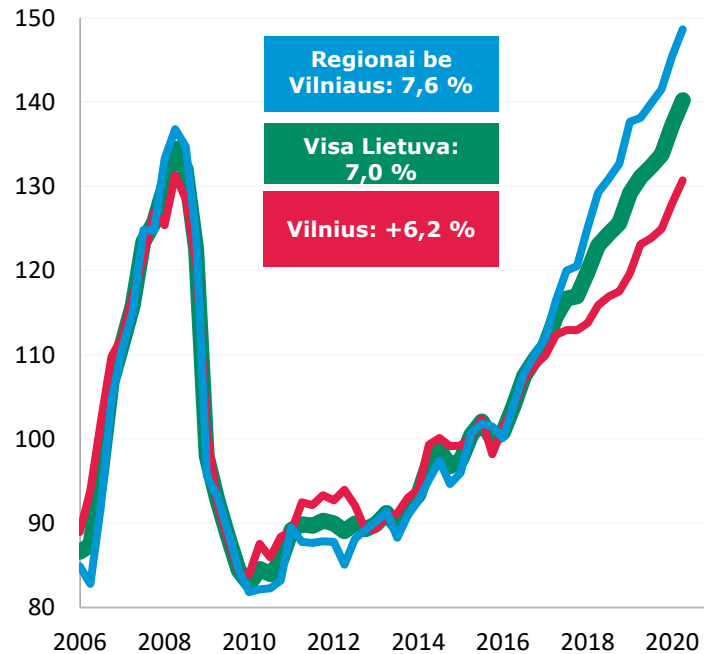
Tomas Garbaravičius
2020 11 24, Vilnius

Būsto kainoms pandemija nē motais ...



Lietuvos būsto kainų indeksai

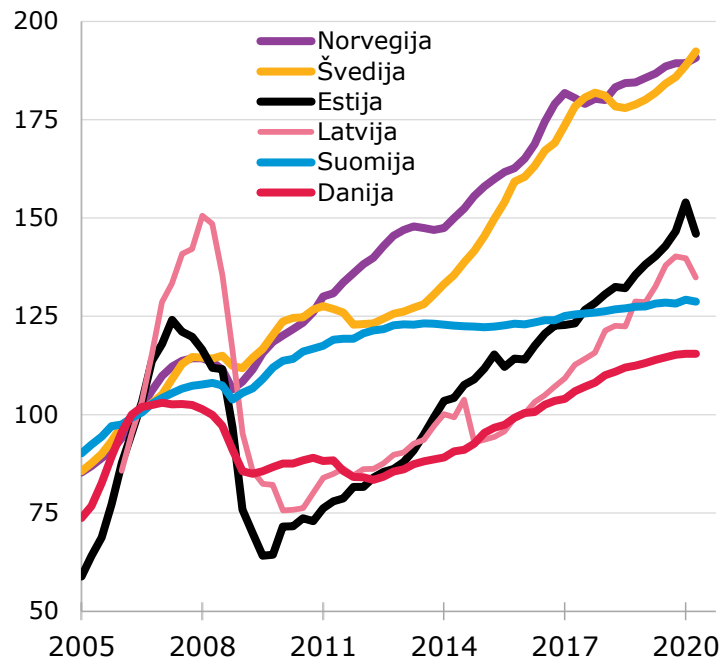
Indeksas, 2015 m. = 100



Šaltinis: Statistikos departamentas.

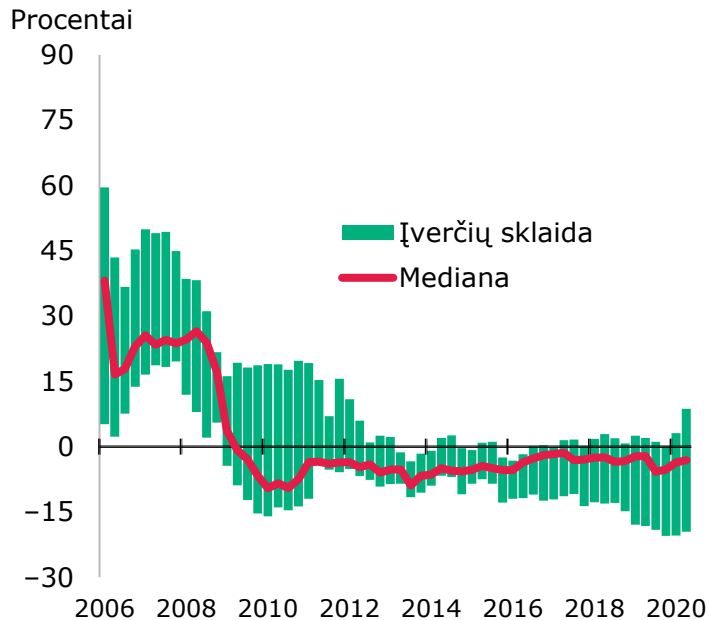
Šiaurės ir Baltijos šalių būsto kainų indeksai

Indeksas, 2006=100



Šaltiniai: EBPO ir LB skaičiavimai.

... bet neatrodo, kad jos nepagrįstai aukštos



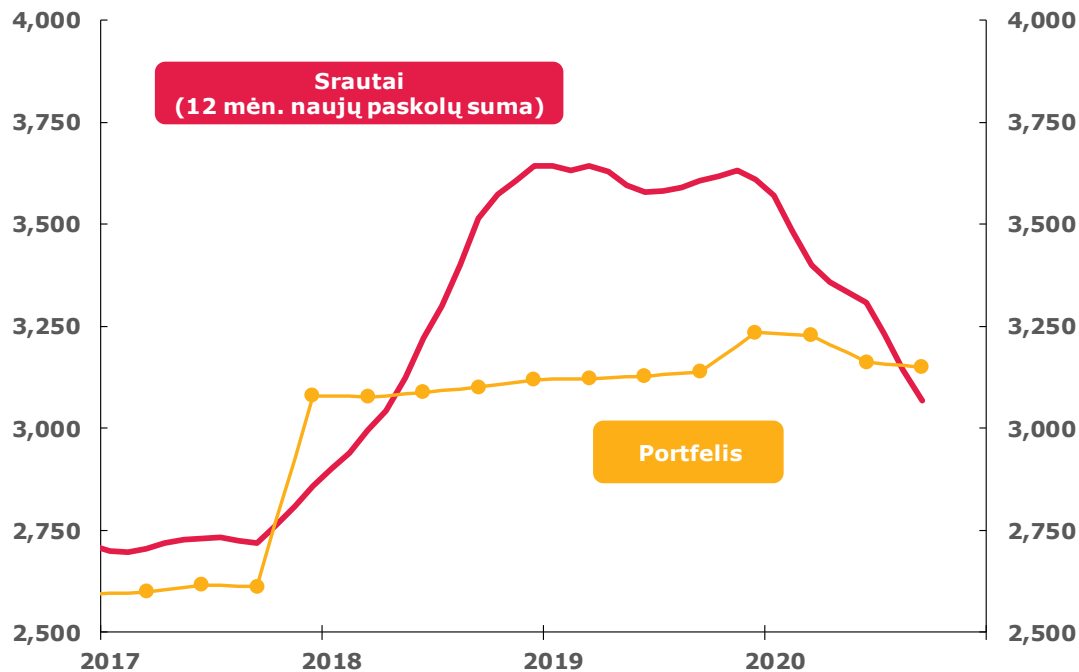
Šaltiniai: Statistikos departamentas, Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: įverčiai yra apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliais ir HP filtru.

Bankų būsto kreditų rinkos koncentracija

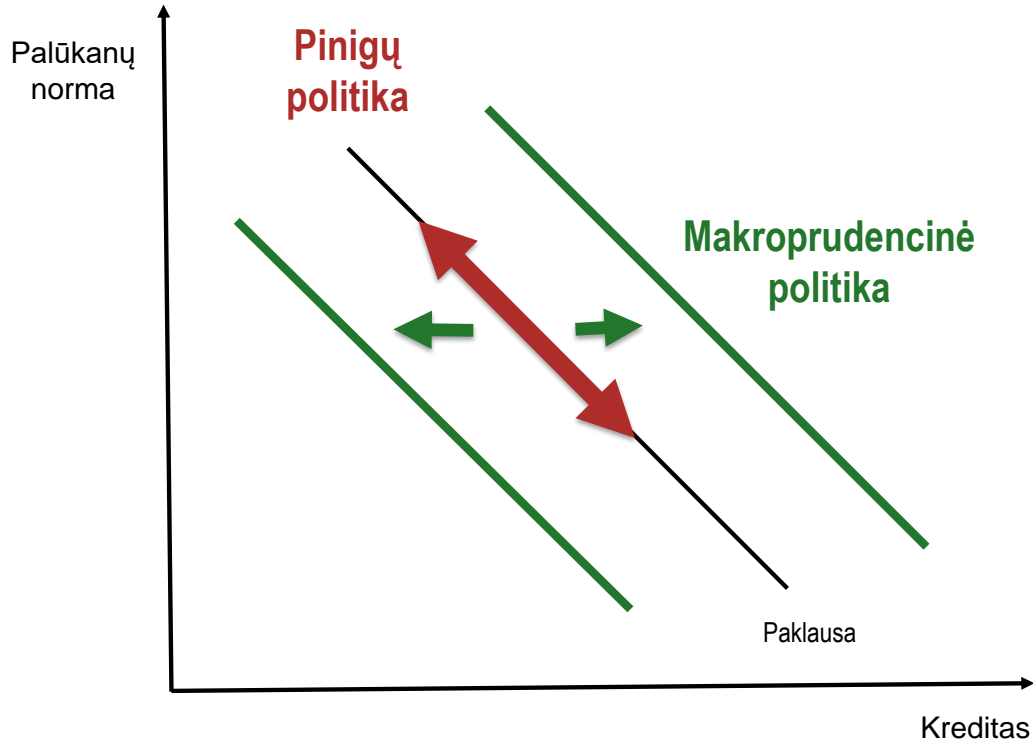


Herfindahl-Hirschman indeksas (HHI)

HHI



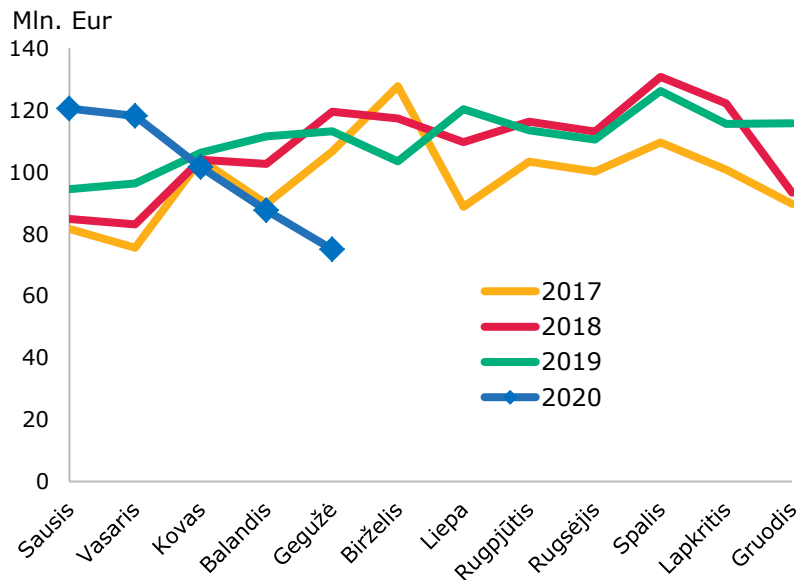
Koks ASN makroprudencinis poveikis?



Būsto kreditas 2020 m. birželio pab.



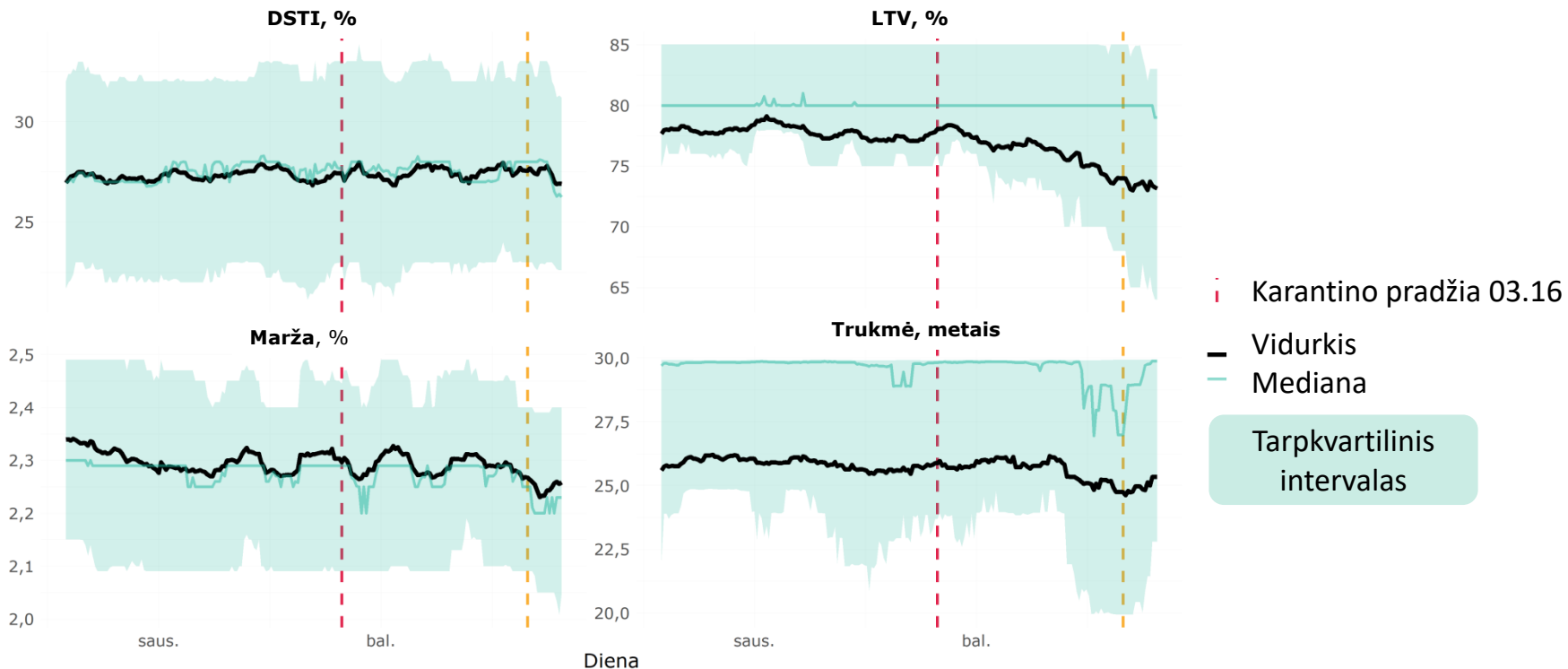
Naujos būsto paskolos



Šaltinis: Lietuvos bankas.

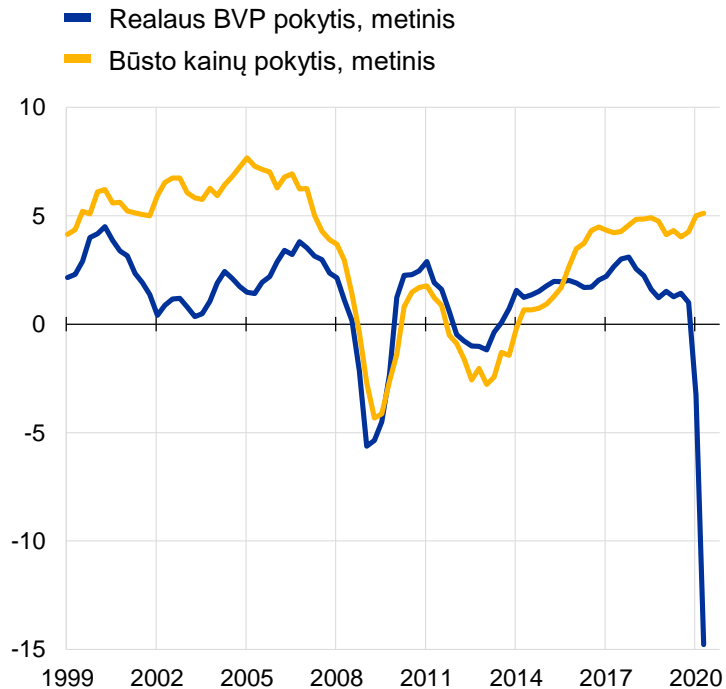
- ▶ **Naujų būsto paskolų srautas sumažėjo**
 - gegužės mėn. maždaug trečdaliu lyginant su Geg-2019, bet matomi tam tikro stabilizavimosi ženklai
- ▶ **Būsto rinka sustingo**
 - itin mažai sandorių, bet kainos daugmaž stabilios
 - pagal kainų lygio vertinimo modelius, kainos nepervertintos
- ▶ **Griežtesni LTV reikalavimai**
 - bankai norėjo apsisaugoti nuo būsto/užstato kainų korekcijos

Griežtesni LTV, trumpesnės paskolos, bet DSTI stabilus



Šaltinis: Lietuvos banko Paskolų rizikos duomenų bazė

Ryšys tarp euro zonos BVP augimo ir būsto kainų kaitos



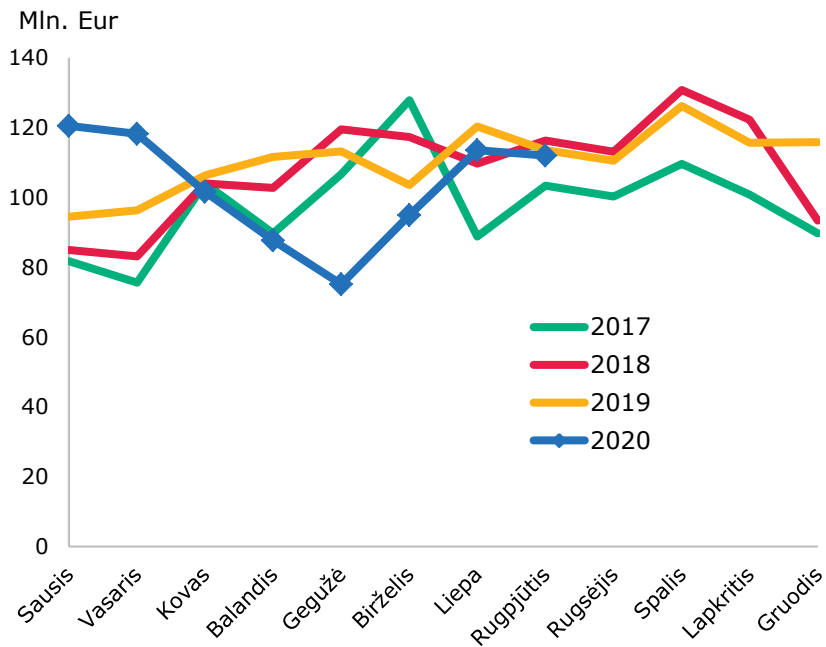
Šaltinis: ECB.

Pastaba: paskutiniai duomenys K2 2020.

Būsto kreditas 2020 m. rugsėjo pab.



Naujos būsto paskolos



Šaltinis: Lietuvos bankas.

► Skolinimas iš esmės grįžo į ankstesnes vėžes

- bet išliko kiek mažesnis nei 2019 m.

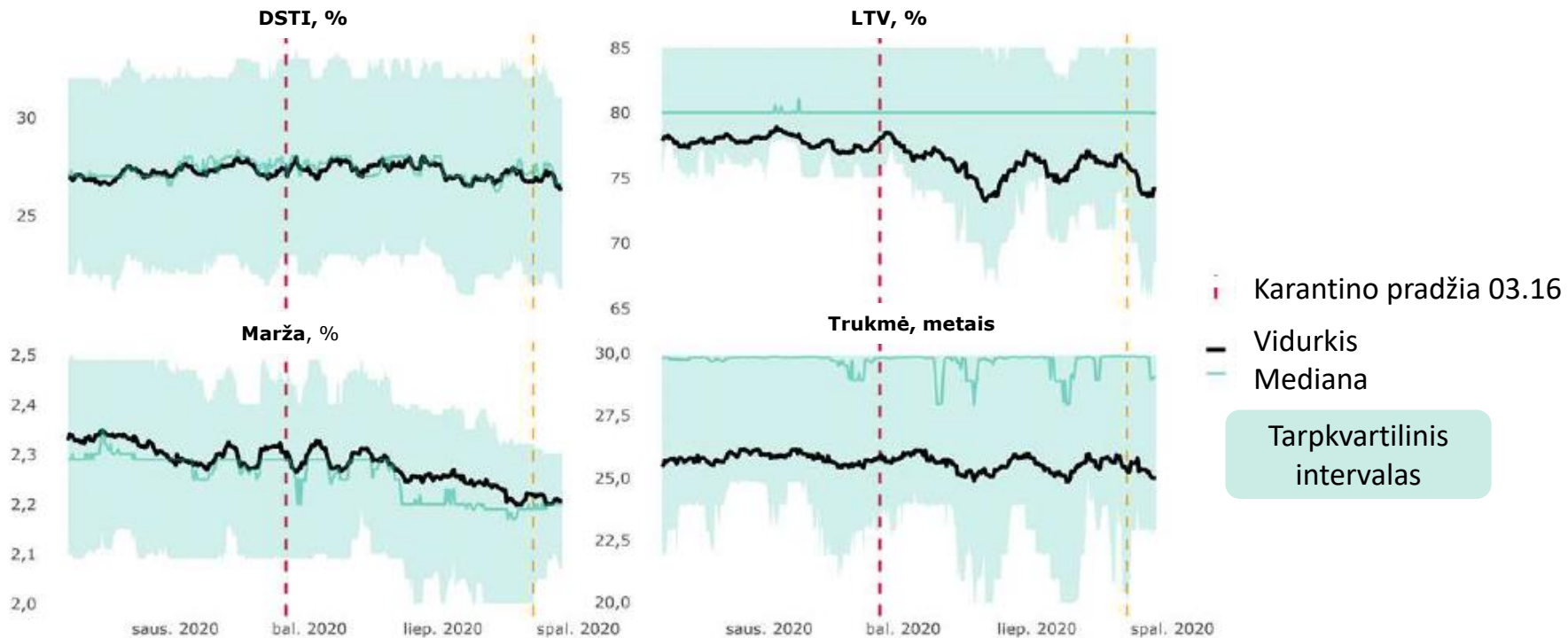
► Būsto rinka atsigavo

- faktiškai be kainų korekcijos

► Griežtesni LTV reikalavimai

- bankai tebebuvo susirūpinę/atsargūs dėl galimos būsto/užstato kainų korekcijos

Atgal į buvusias vėžes, tačiau su griežtesniu LTV



Ko gali būti siekiama ASN pokyčiais per krizę?

► Palengvinti namų ūkiams **likvidumo šoką** ...

- sustabdyti amortizacijos reik. (mokamos tik palūkanos) [SE]
- atlaisvinti DSTI, max trukmę, pajamų tvarumo reikalavimus tiek vartojimo, tiek būsto paskoloms [LT, MT, PT]

... ir kartu sušvelninti namų ūkių vartojimo mažėjimą

► Palaikyti **kredito srautą**, padidinant būsto paskolų paklausą

- sustabdyti amortizacijos reik. (mokamos tik palūkanos) [SE]
- sušvelninti LTV [MT, FI]
- atlaisvinti DTI, DSTI, max trukmę [MT]
- praplėsti išimčių dydį/taikymą [NO]

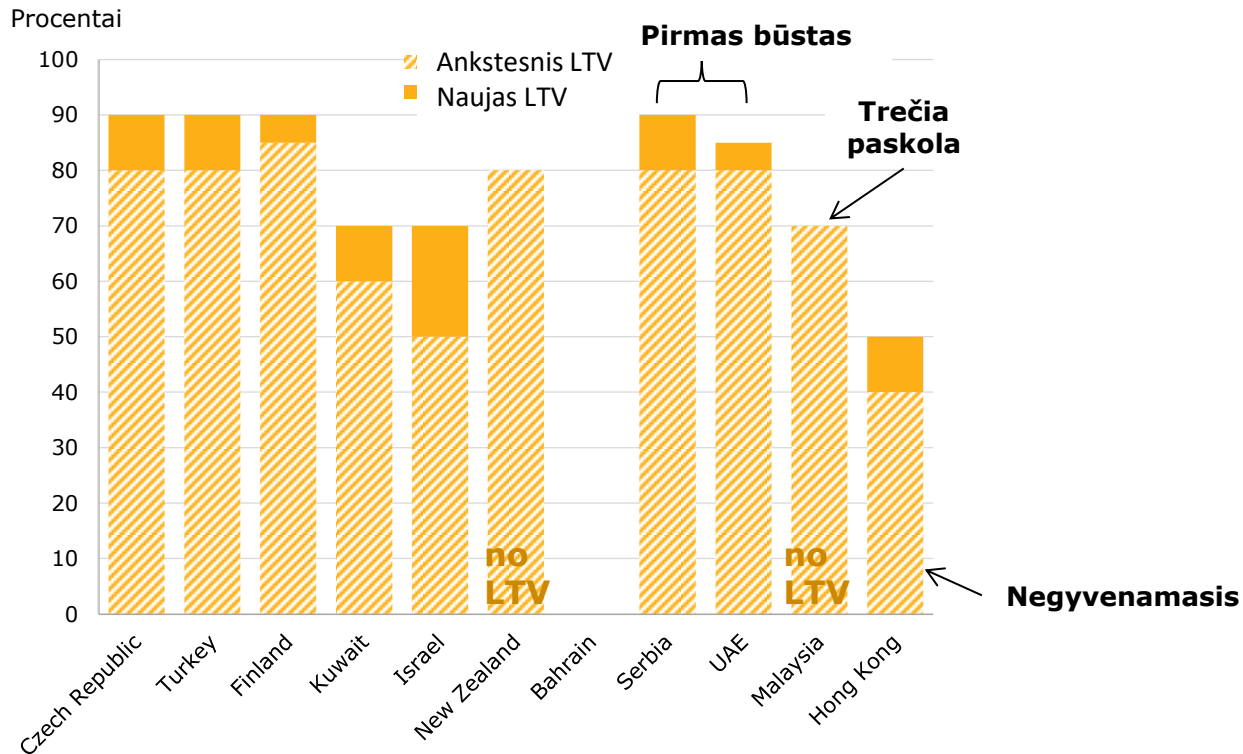
... ir kartu stabilizuoti būsto rinką

(kad išvengtų nepalankios būsto/užstato kainų dinamikos, statybų sustabdymo)

LTV pokyčiai pasaulyje per pirmąją pandemijos bangą



Šalys, kurios sušvelnino LTV reikalavimą



Šaltiniai: TVF ir Lietuvos bankas.

Galimi laikini ASN pokyčiai per krizę

► Kaip padidinti „saugią“ būsto kredito paklausą?

- pinigų politika irgi skatina skolintis per ekonomikos nuosmukį
- švelnesnis LTV nesukaupusiems 15% pradinio įnašo?
- didesnė/platesnė išimtis (dabar 5% srauto)

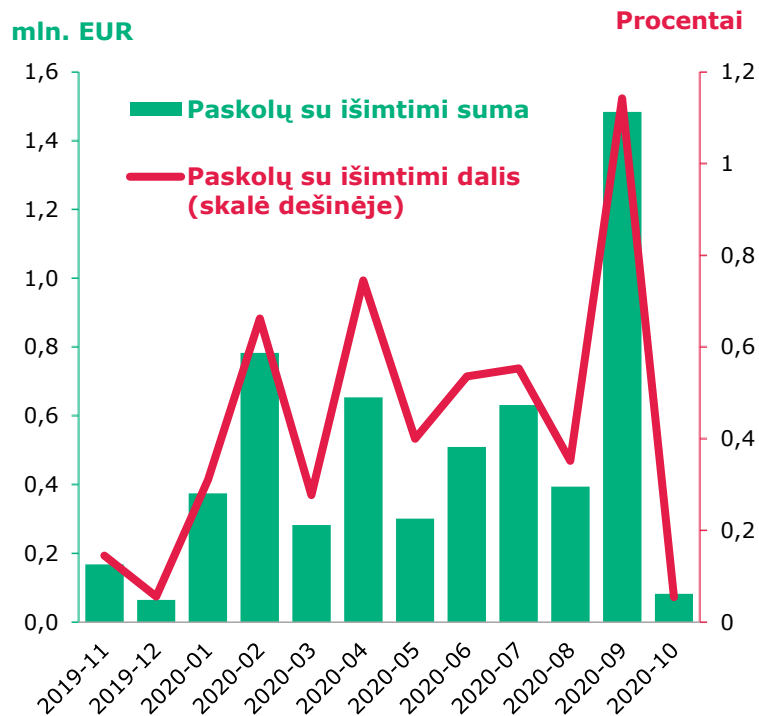
► Bet ar skolins bankai?

- LB atlaisvino anticiklinį kapitalo rezervą, sustabdyti dividendų mokėjimai
- jei bankai skolins, ekonomikos susitraukimas bus mažesnis, ir galiausiai patys bankai išloš, nes bus mažiau neveiksnių paskolų

► Laisvesni ASN turėtu pagreitinti atsigavimą

- didesnė paklausa ilgainiui ir greičiau „pramuš“ bankų pasiūlą

ASN „5%“ išimtis/kvota menkai naudojama

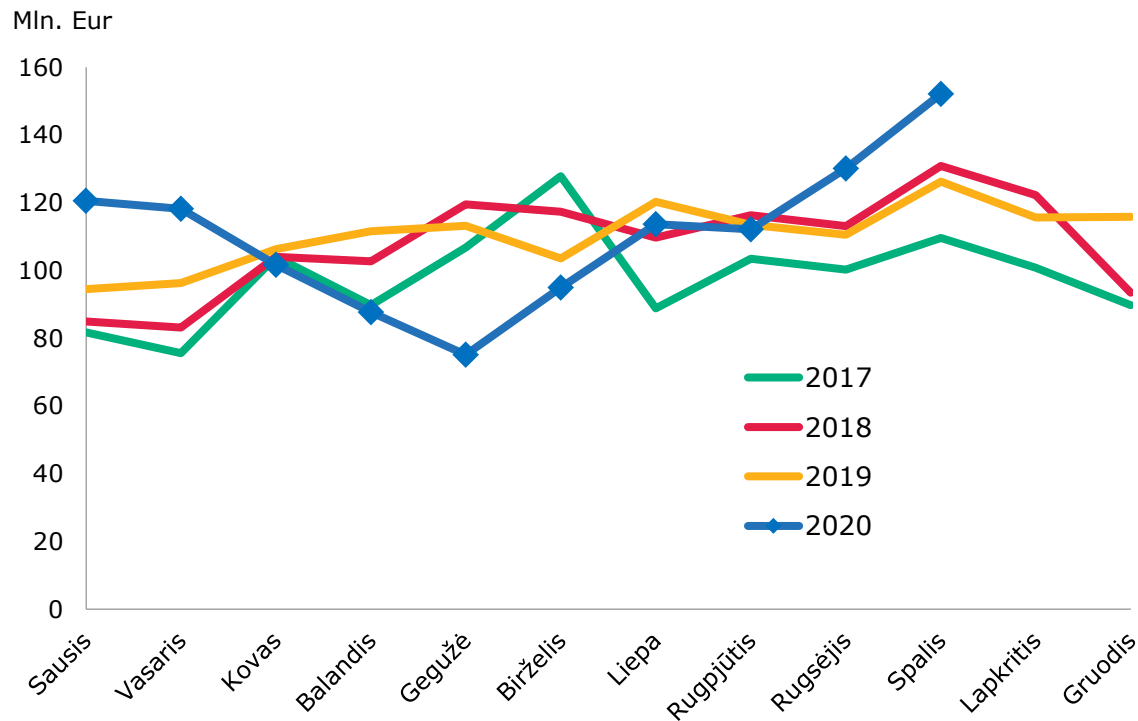


Šaltinis: Lietuvos bankas.

Būsto kreditas 2020 m. lapkričio pab.

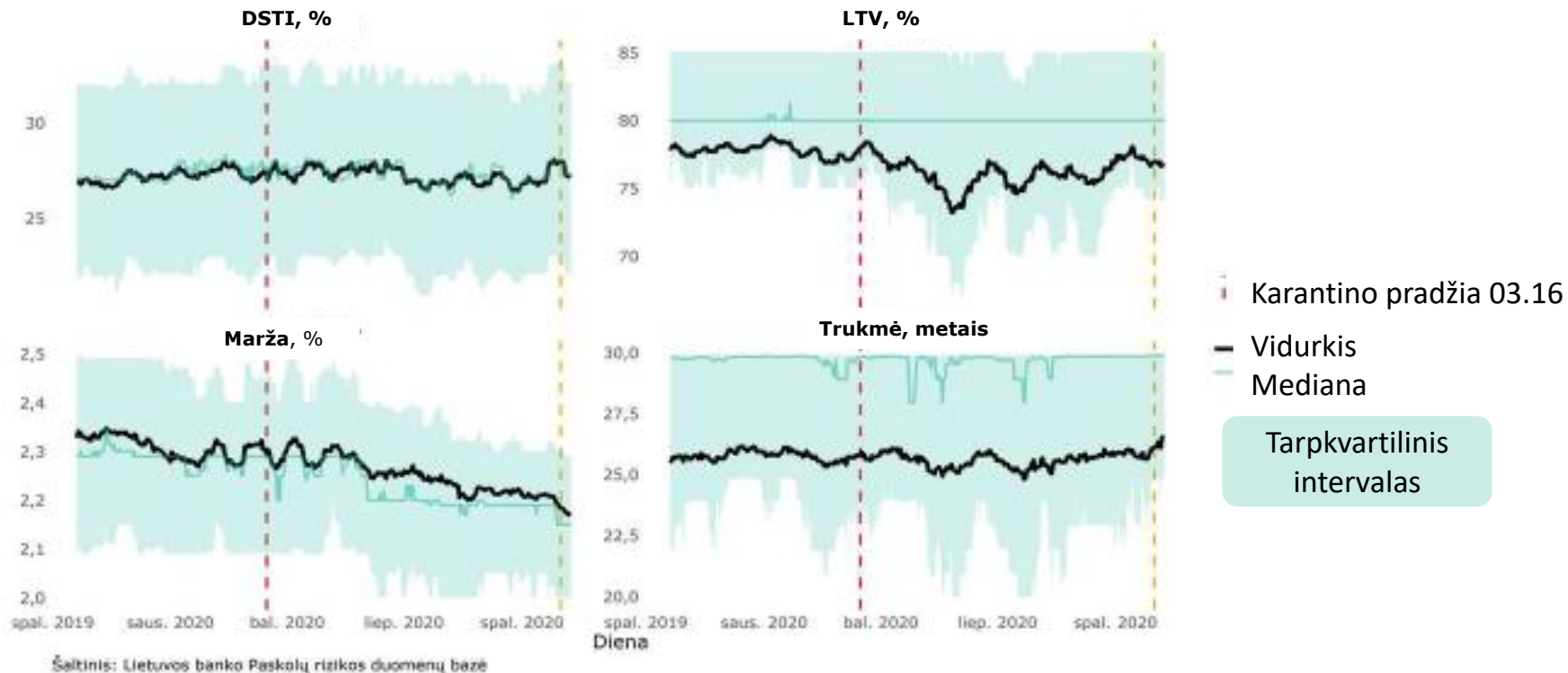


Naujos būsto paskolos



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Būsto paskolų reikalavimai, 2020 m. lapkričio vid.



Koks gali būti antrosios pandemijos bangos poveikis?



► Būsto rinka

- rinka aktyvi, bet jos inercija mažesnė, paprastesnis greitas sustojimas

► Makroekonominė aplinka

- dar nepamatėme tikrojo pandemijos poveikio, nes bankrotai paprastai vėluoja, o įmonės turi mažiau rezervų antrajai bangai atsispirti ...
- ... todėl galimas didesnis poveikis užimtumui ir namų ūkių pajamoms

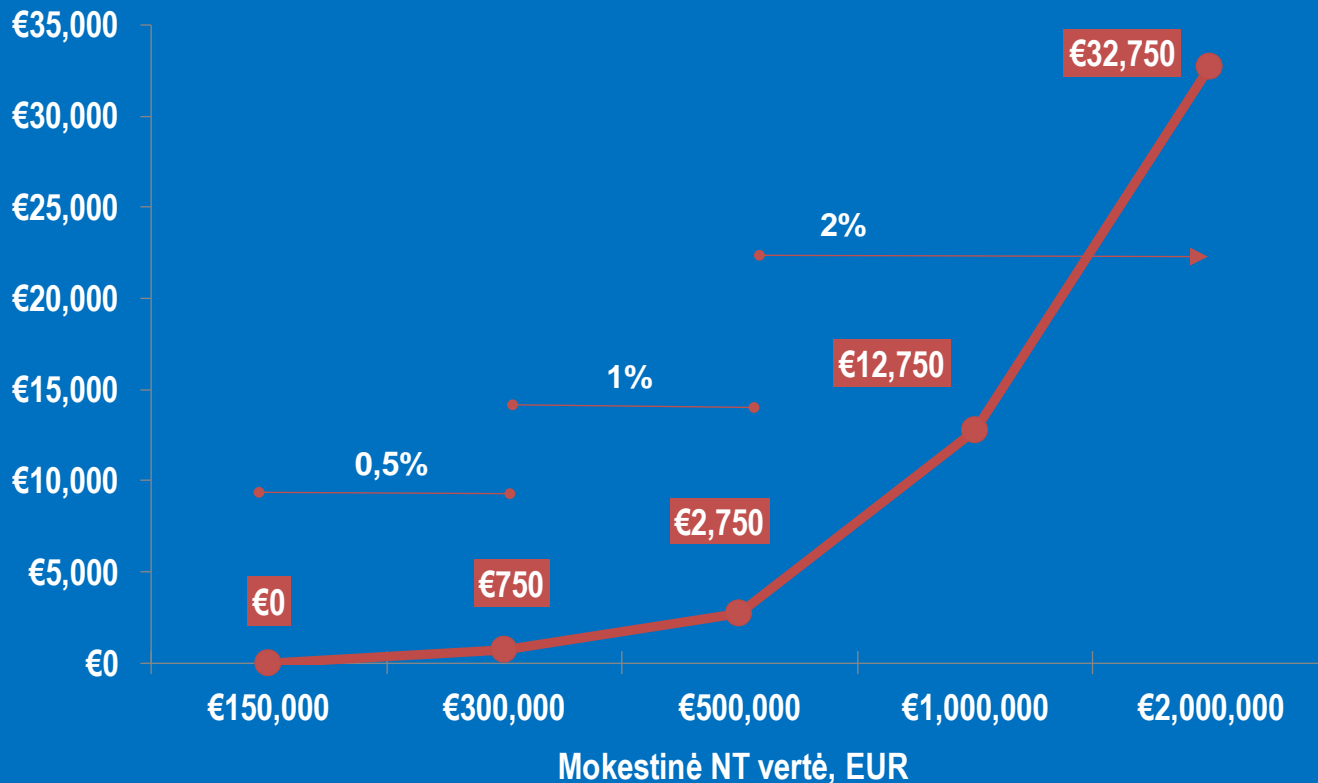
► Bankų kreditavimas

- bankai faktiškai jau patyrė nuostolių, nes dalis atidėtų paskolų taps neveiksniomis ...
- ... nors bankų kapitalo atsarga ir galimybės kredituoti tebėra nemaži

Metinis fizinių asmenų NT mokestis



Metinė mokesčio suma, EUR



Poveikis kreditavimui

- paskolos sąlygų (pvz. pradinio įnašo) ir būsto „žalumo“/ energetinių savybių ryšys
- griežtesnis dirbančiųjų ne žaliuose įmonėse/ sektoriuose kreditingumo vertinimas

Poveikis būsto paklausai/ kainoms

- užterštumas ir triukšmas judriausiose, tačiau patraukliose miesto dalyse gali labai sumažėti (pvz. dėl elektromobilių) ir iš esmės pakeisti būstų tokiose vietose kainas