

# Senstančios visuomenės įtaka šalies gyvenamojo būsto ir kredito rinkai

**Tadas Povilauskas**

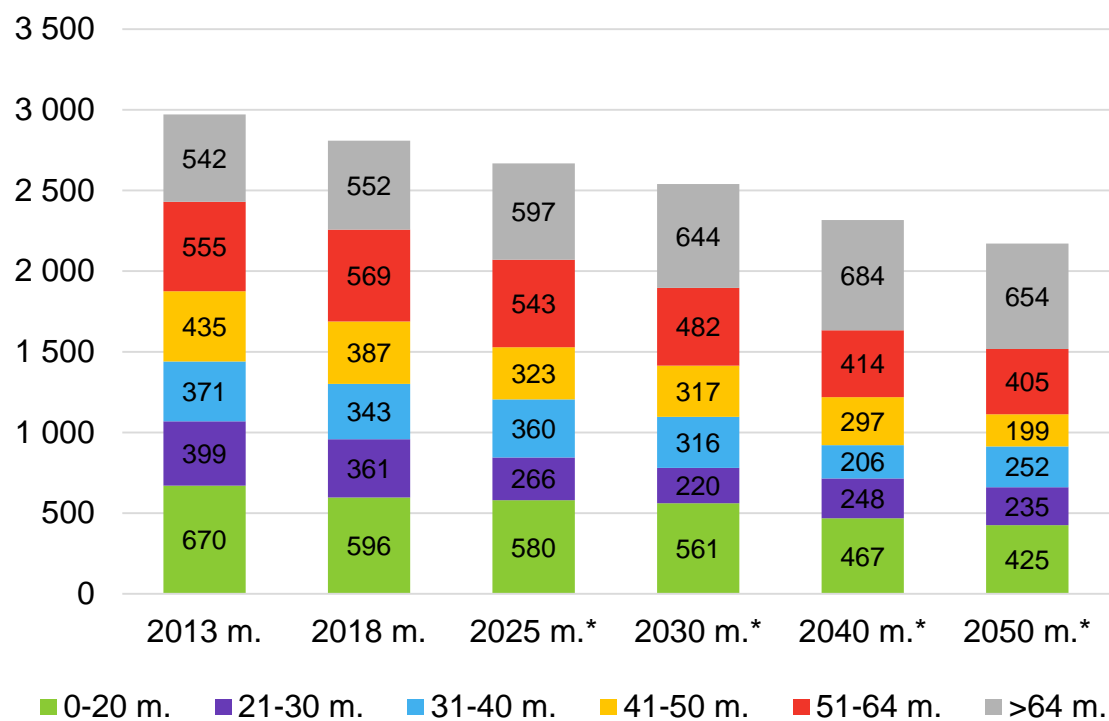
SEB banko vyriausiasis ekonomistas

2018 m. lapkričio 29 d.



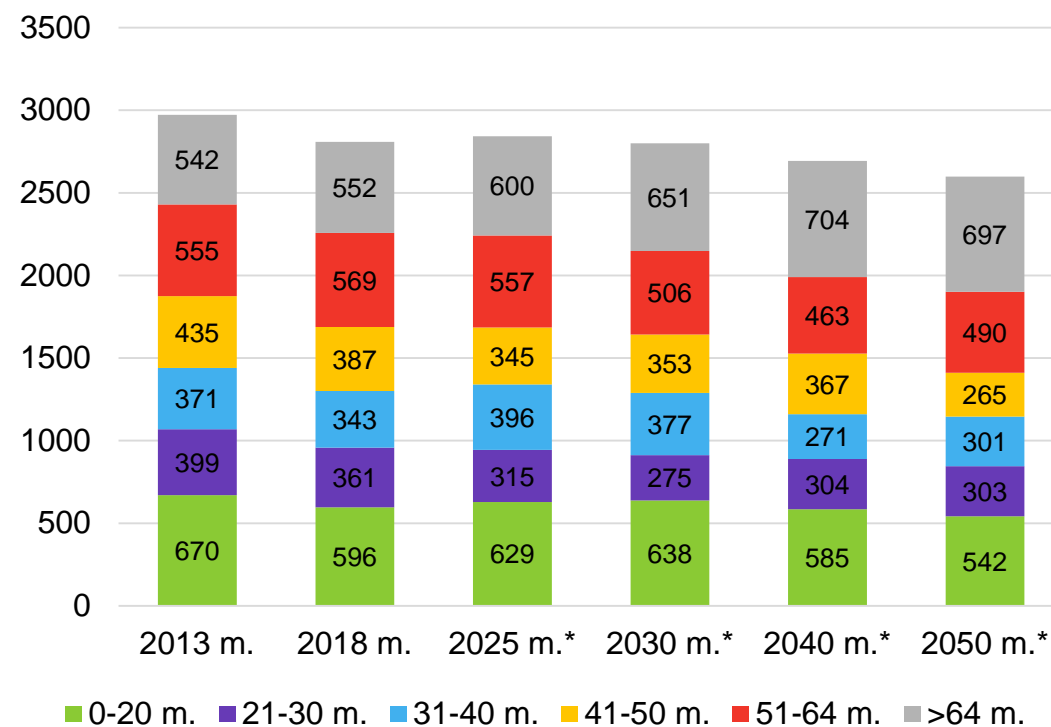
# Mažiau 20–40 metų, daugiau vyresnio amžiaus žmonių

Lietuvos gyventojų skaičius (tūkst.)  
A scenarijus



A scenarijus – nedidelė neigiama migracija

Lietuvos gyventojų skaičius (tūkst.)  
B scenarijus

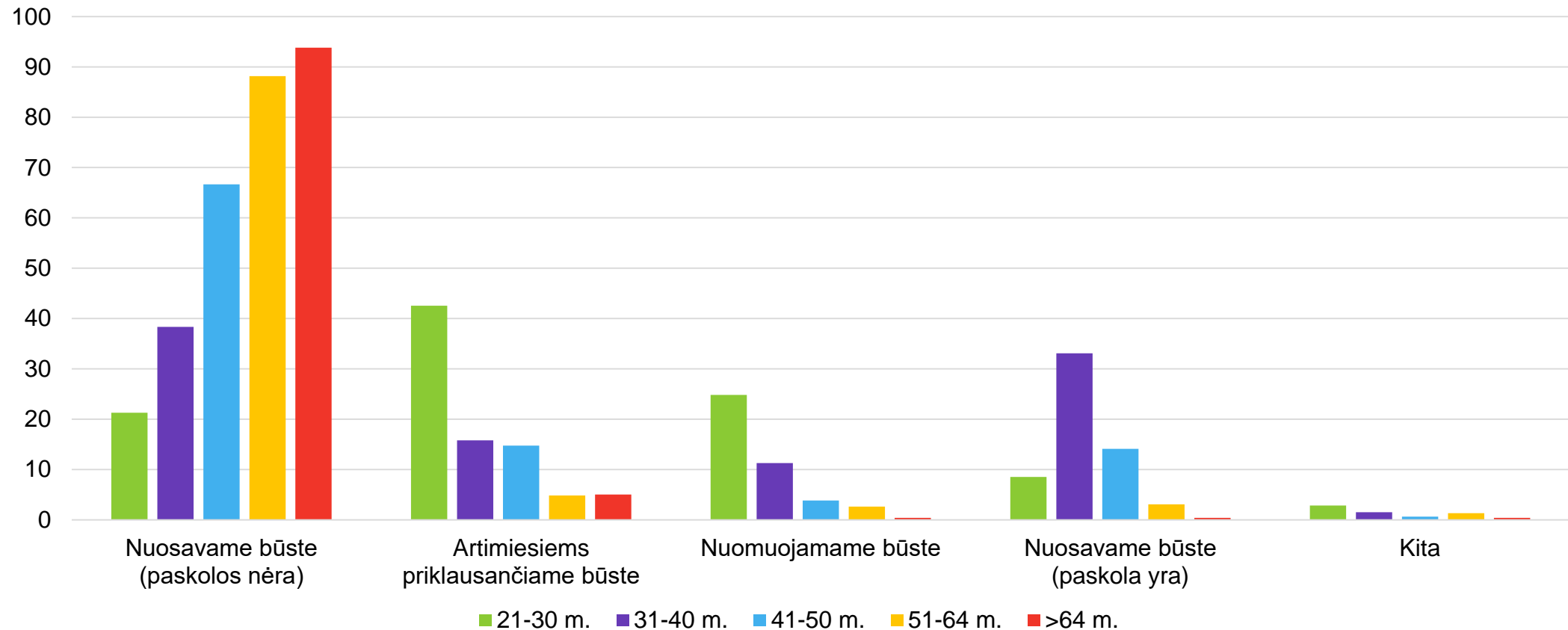


B scenarijus – nulinė migracija

\*Progozė  
Šaltinis Eurostatas.

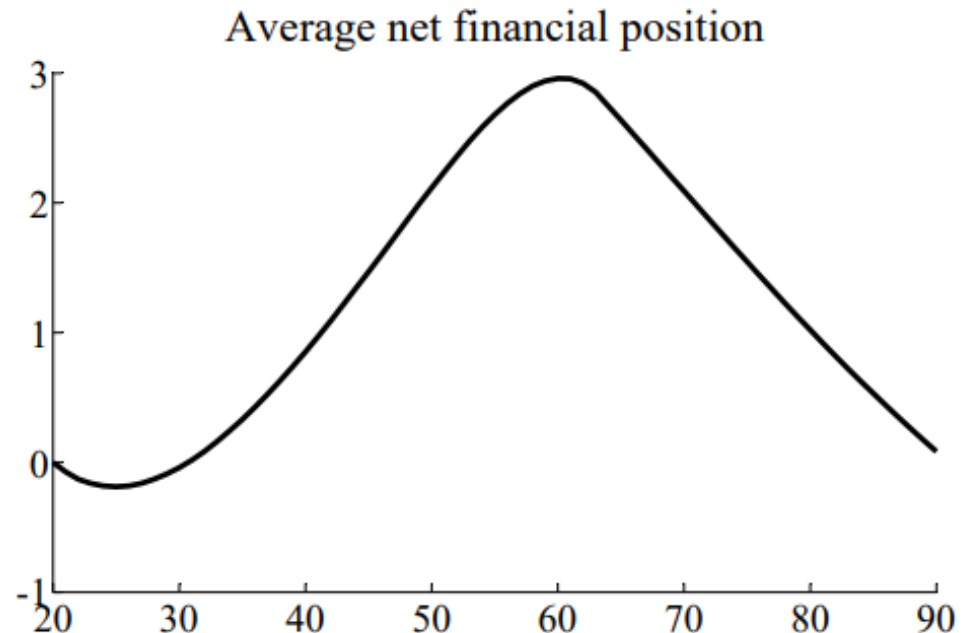
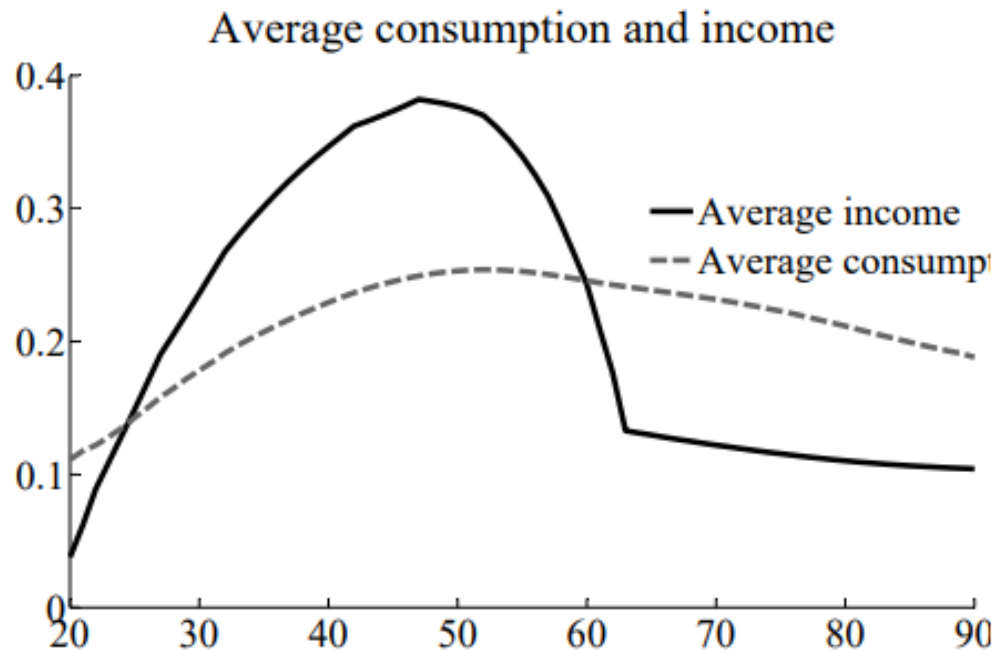
# Būsto nuosavybė koncentruojama vyresnio amžiaus gyventojų rankose

Kur gyvena namų ūkiai Lietuvoje? (proc.)



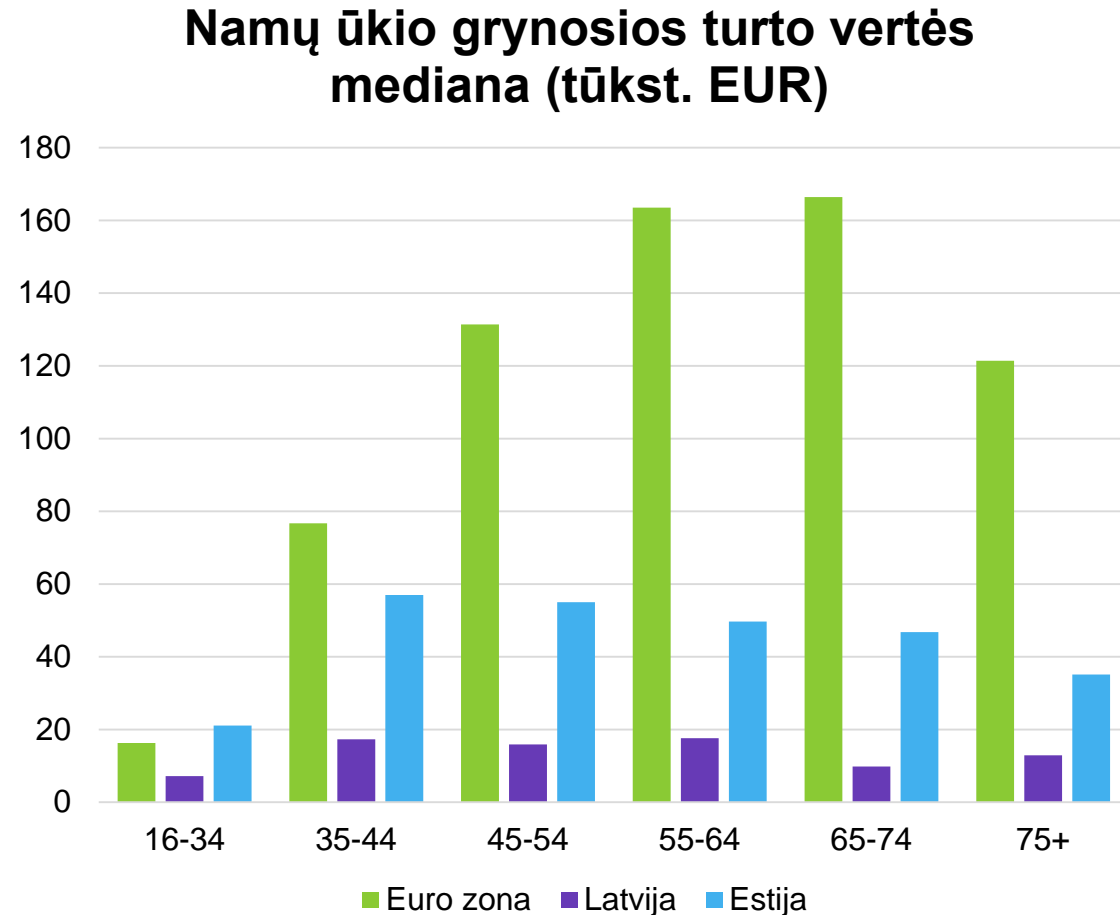
# Gyvenimo ciklo teorijos pamokos

Pasitraukę iš aktyvios darbo rinkos pensinio amžiaus asmenys pagal gyvenimo ciklo teoriją turėtų mažinti grynąją turto vertę (*praktiniai pavyzdžiai to griežtai nepatvirtina*)



# Skiriasi Baltijos šalių ir Vakarų Europos grynojo turto pokyčiai

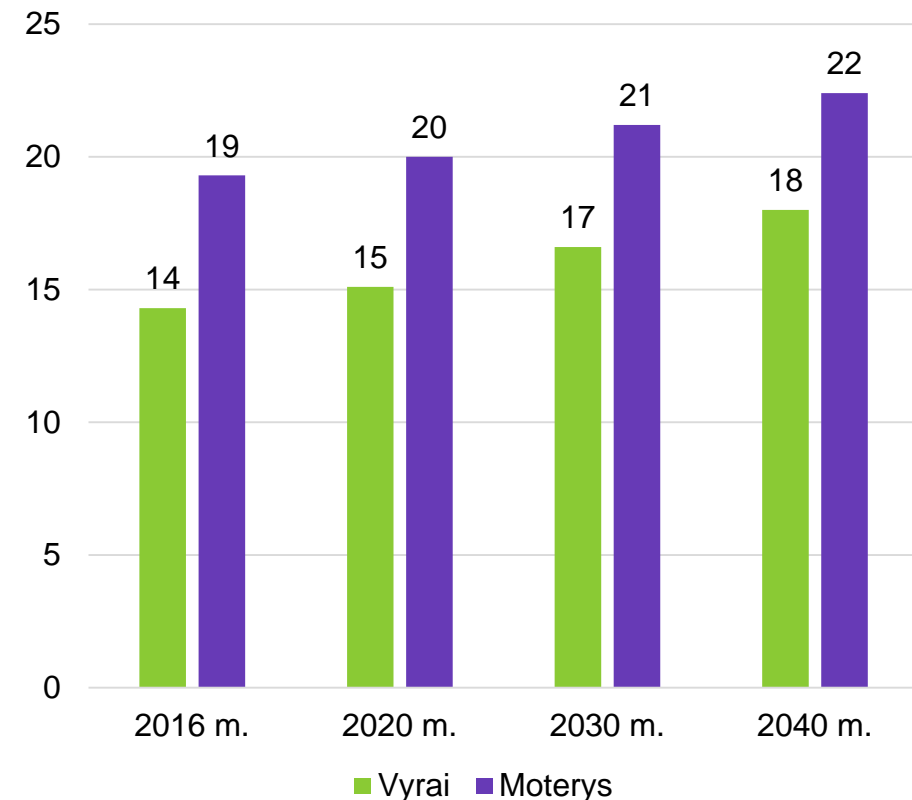
- Istorinės aplinkybės
- Baltijos šalyse pagrindinis būstas sudaro daugiau negu pusę viso namų ūkių turto vertės, visas nekilnojamasis turtas iki 80 proc. turto
- Baltijos šalyse finansinis turtas iki 10 proc. viso turto, euro zonoje arčiau 20 proc.



# Senstanti ir mažėjanti visuomenė vs didesnių pajamų lūkesčiai

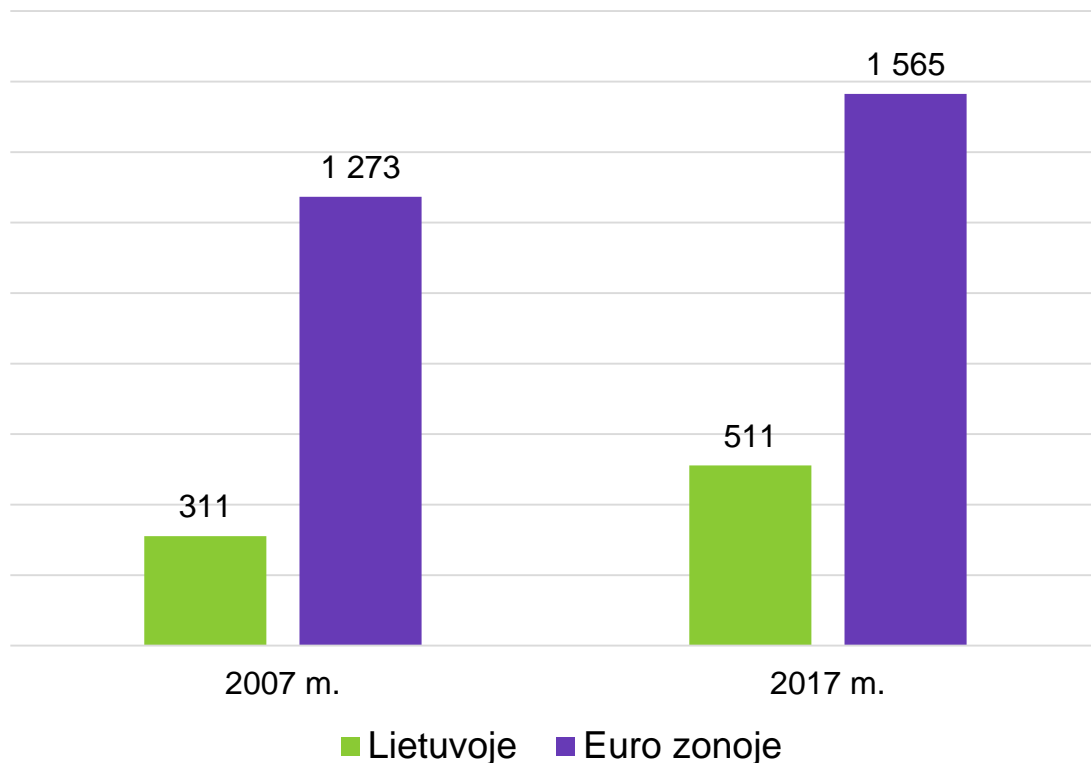
- Moksliniai darbai įrodė, kad senstanti visuomenė daro neigiamą įtaką realiam būsto kainų lygiui
- Gyventojų tankumas
- Ilgėjančios gyvenimo trukmės faktorius
- **Galutinis poveikis NT rinkai priklauso nuo realių pajamų, palūkanų, kredito rinkos ir kitų veiksnių pokyčių**

Vidutinė likusi tikėtina gyvenimo trukmė, sulaukus 65 metų (m.)

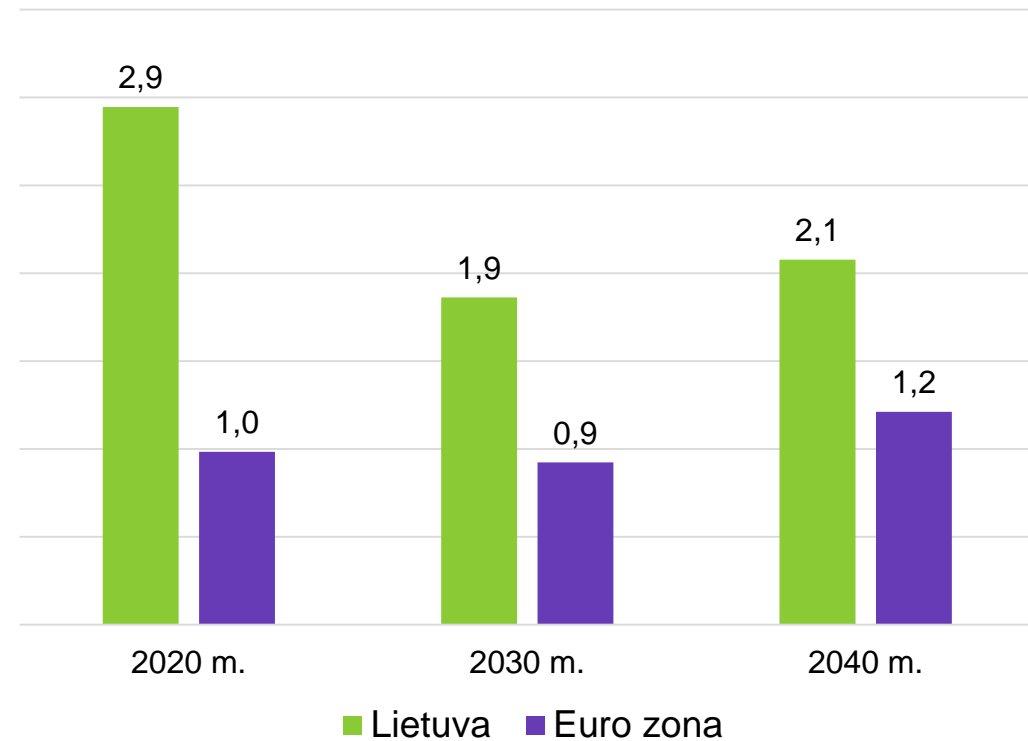


# Viltys į tolesnę ekonomikos konvergenciją

## Disponuojamos vidutinės vieno namų ūkio nario pajamos (EUR)

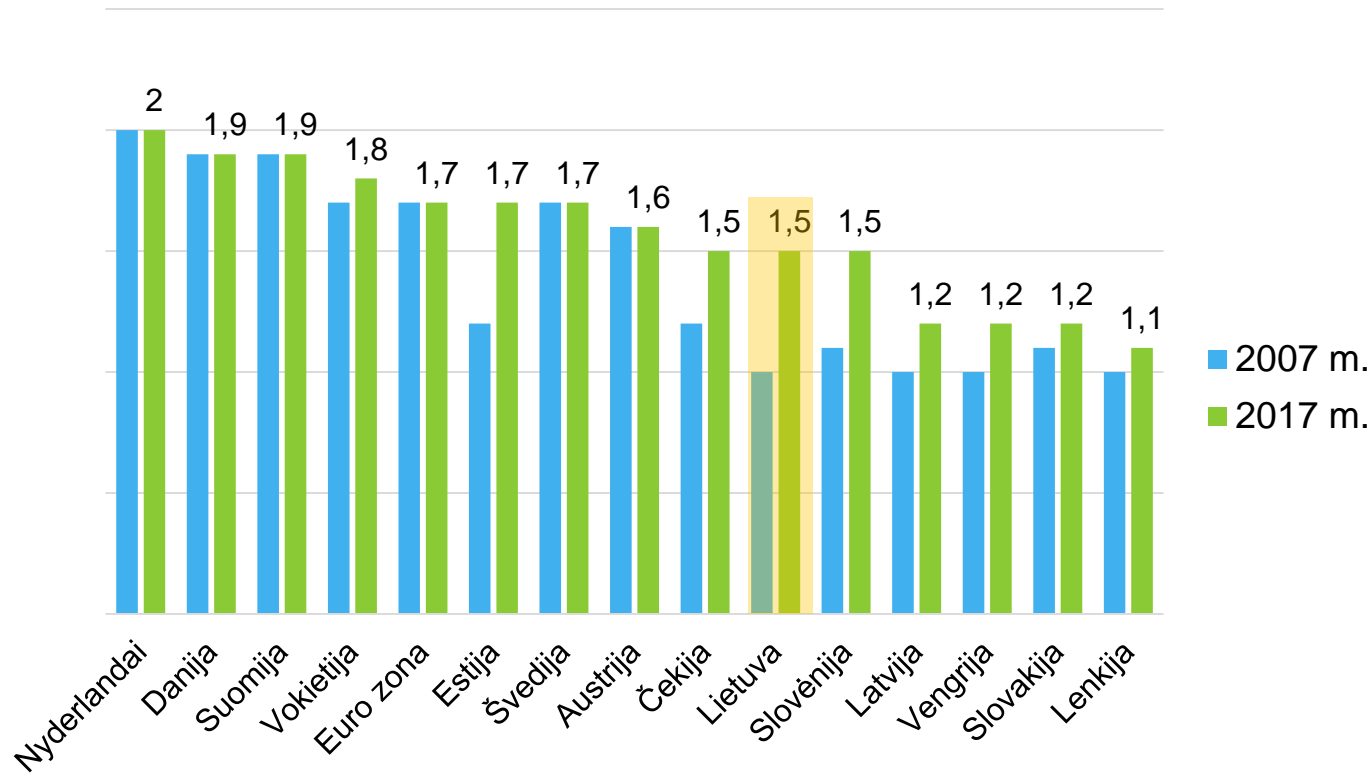


## Potencialaus BVP vienam gyventojui augimas (proc.)

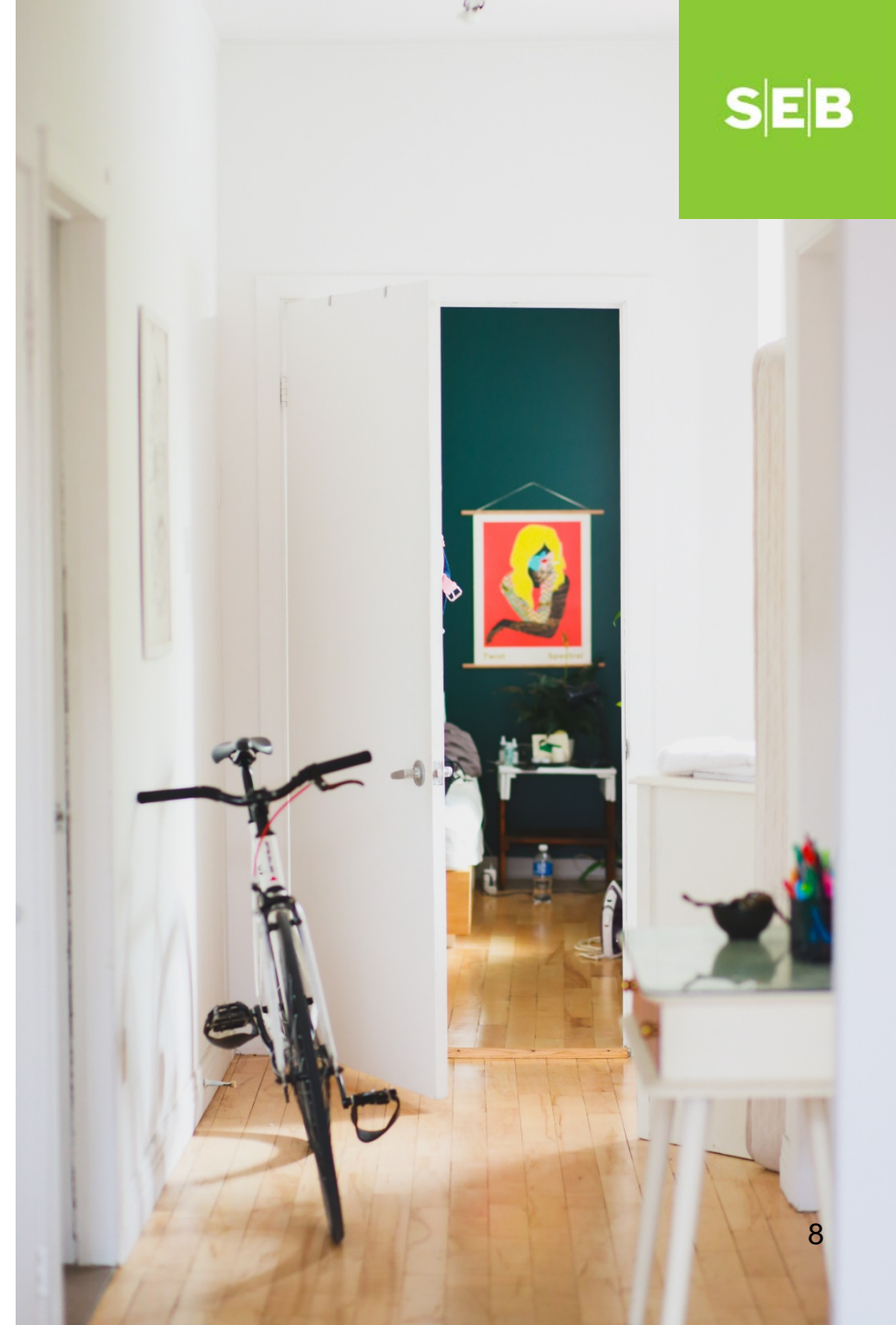


# Pagal būsto dydį artėjame prie vakarų Europos lygio

## Vidutinis kambarių skaičius vienam asmeniui



Šaltinis Eurostatas.





# Naujo būsto paskolos savininko amžius per dešimt metų mažai pasikeitė

Naujų būsto paskolų savininkų amžius (metai)

	2007 m.	2017 m.
Mediana	31	32
1 kvartilis	27	28
3 kvartilis	39	38

Naujų būsto paskolų trukmė (metai)

2017 m.	Amžius	Trukmė
Mediana	30	25
1 kvartilis	25	18
3 kvartilis	40	30

# Būsto paskolos turētāju amžius didėja

**SEB banko būsto paskolų turėtojų amžius laikotarpio pabaigoje (m.)**

	2007 m.	2012 m.	2017 m.
Mediana	34	37	39
1 kvartilis	29	33	34
3 kvartilis	41	45	46

# Būsto apmokestinimas

- Pateisinamas Finansų ministerijos noras apmokestinti ne pagrindinį gyvenamąjį būstą
- Toks modelis reikalauja mažiau išimčių
- Platesnis gyvenamojo būsto mokesčio taikymas, jeigu **toliau būtų mažinama darbo jėgos apmokestinimo našta**
- Senstant visuomenei ir daugėjant laisvo gyvenamojo būsto bus vis aktualesnis efektyvus kapitalo panaudojimas



# Ačiū už dėmesį

**Tadas Povilauskas**  
Vyriausiasis ekonomistas  
2018 m. lapkričio 29 d.

