



LIETUVOS BANKAS

E U R O S I S T E M A

Lietuvos banko VI-oji metinė
NT konferencija

Būsto rinka – be burbulų, bet su klausukais

Tomas Garbaravičius

LB valdybos narys

2018 m. lapkričio 29 d.
Kaunas



Turinys

- ▶ **Situacija būsto rinkoje: rizikų termometras**
- ▶ **Emigrantų pervedimai**
- ▶ **Parama būstui regionuose įsigyti**
- ▶ **Kodėl padidėjo būsto paskolų palūkanos?**
- ▶ **Pasikartojančių būsto sandorių kainų indeksas**
- ▶ **Išvados**



Situacija būsto rinkoje: rizikų termometras

- ▶ **Kainų kaita**
- ▶ **Kainų lygio vertinimas**
- ▶ **Kainų lūkesčiai**
- ▶ **Būsto kreditavimas**

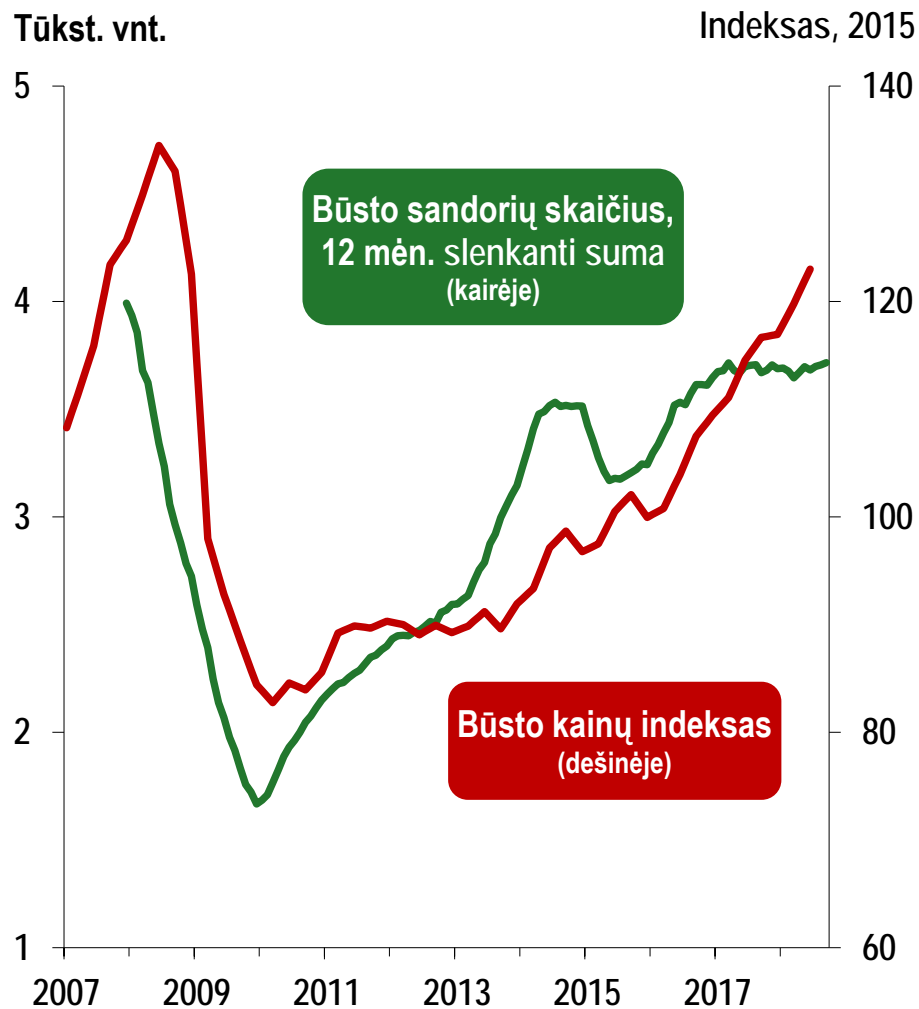


Kainų kaita:

būsto rinka aktyvi, kainos didėja, bet netolygiai



Dar vieni aktyvūs metai būsto rinkoje



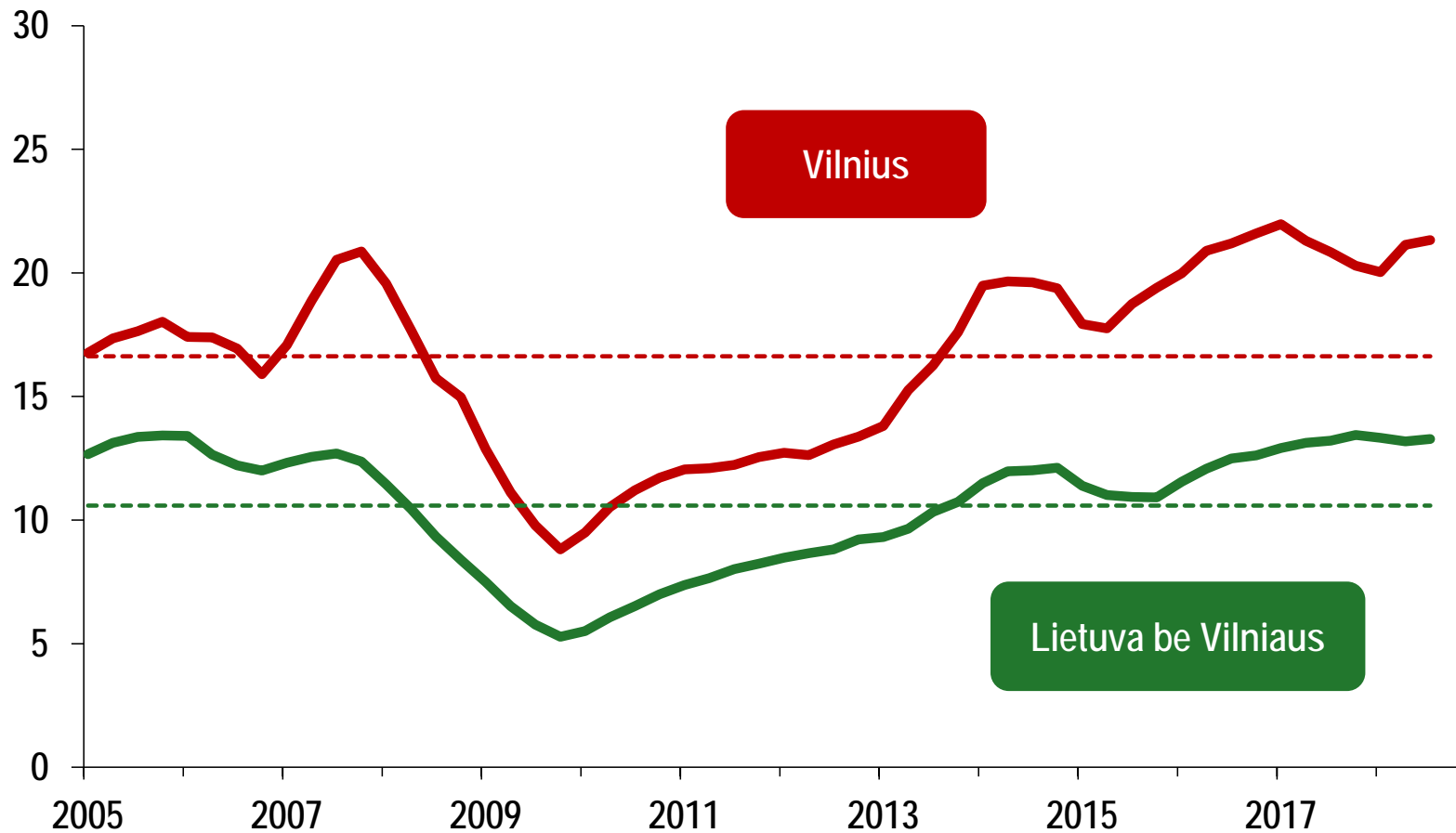
Būsto sandorių
skaičius, 2017 K1-K3
+ 1%

Būsto kainų metinis
augimas, 2017 K2
+7,4%



Santykinis rinkos aktyvumas siekia istorines aukštumas

Būsto sandorių / 1000 gyv.

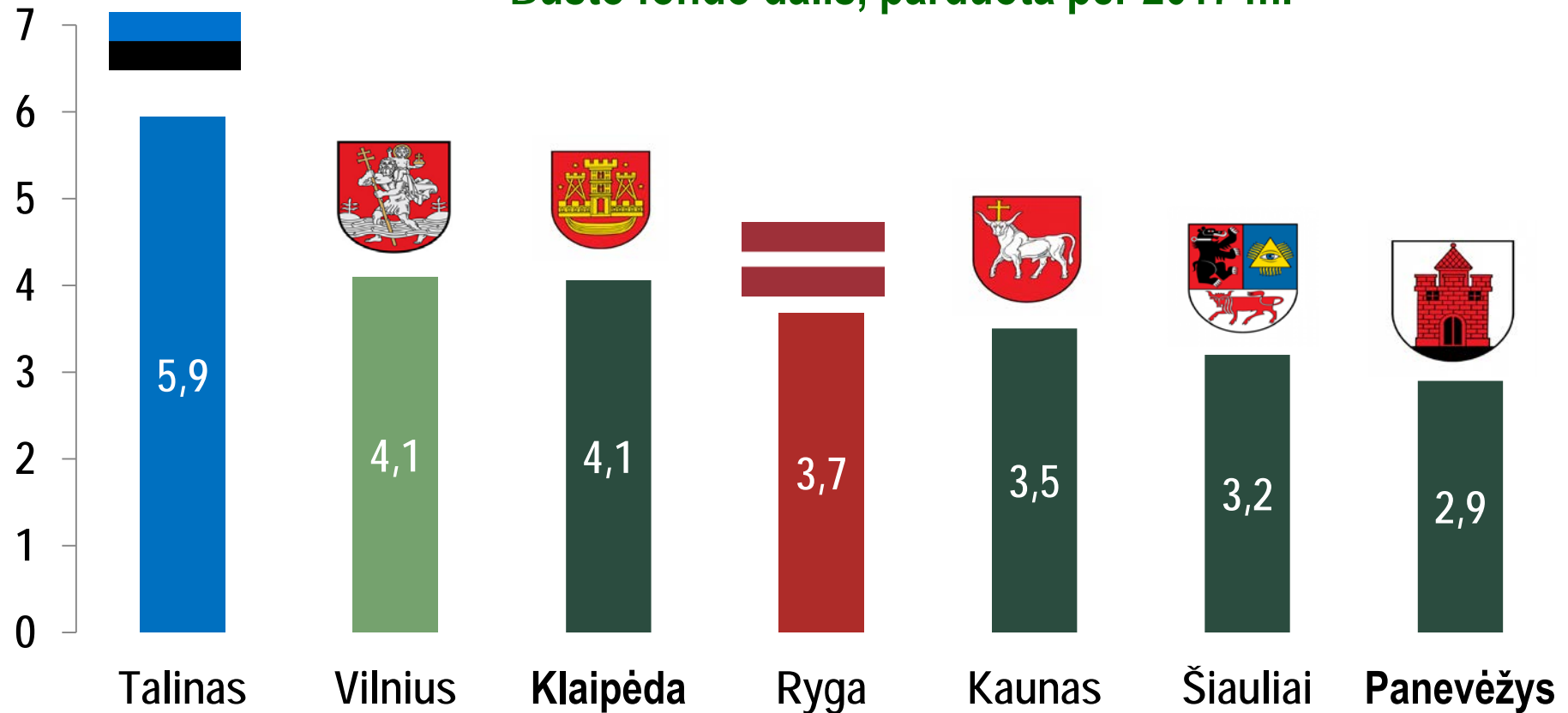


Šaltiniai: Statistikos departamentas ir Registrų centras.



Rinkos likvidumas ne visada koreliuoja su rinkos dydžiu

Procentai

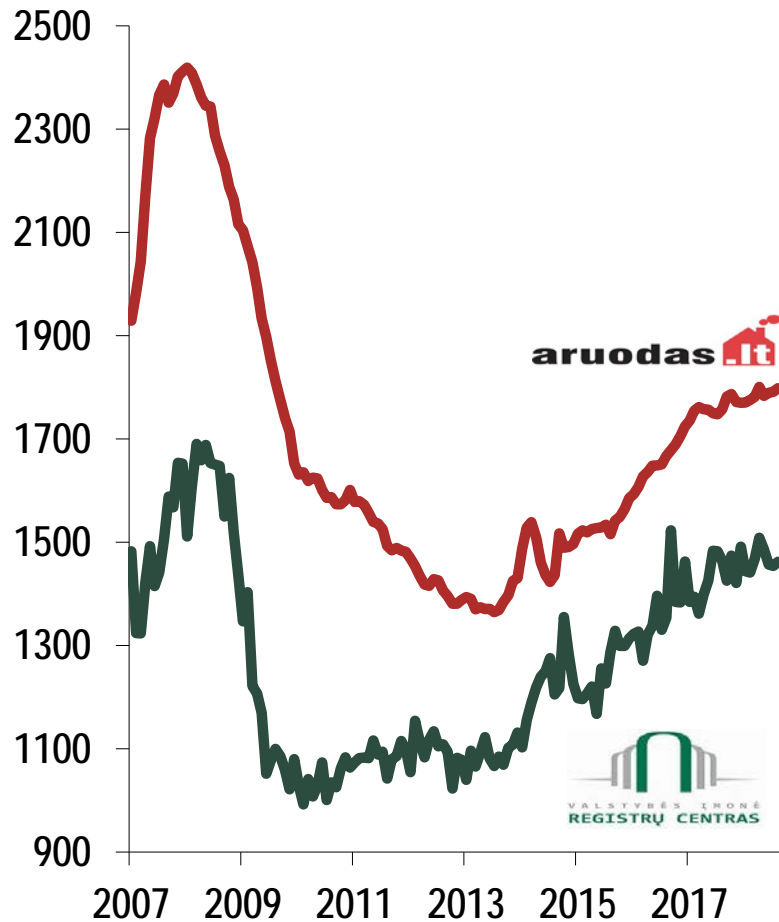


Šaltiniai: Lietuvos ir Estijos statistikos departamentai, VĮ Registrų centras, Maaamet, Rīga Energy Agency, Arco Real Estate.



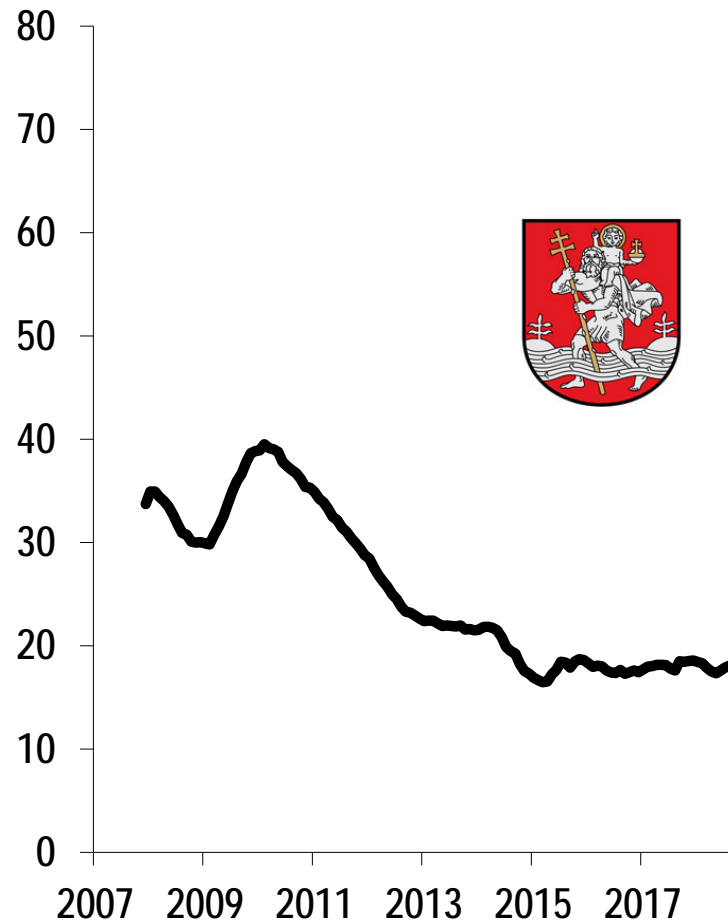
Skirtumai tarp pasiūlos ir sandorių kainų gerokai aptirpę

Kaina, Eur/ kv. m.



Šaltiniai: VĮ Registrų centras, Aruodas.lt.

Skirtumas, procentai nuo pasiūlos kainos





Vilniuje naujų butų kainos viršija prieškrizines

Indeksas, 2015 = 100

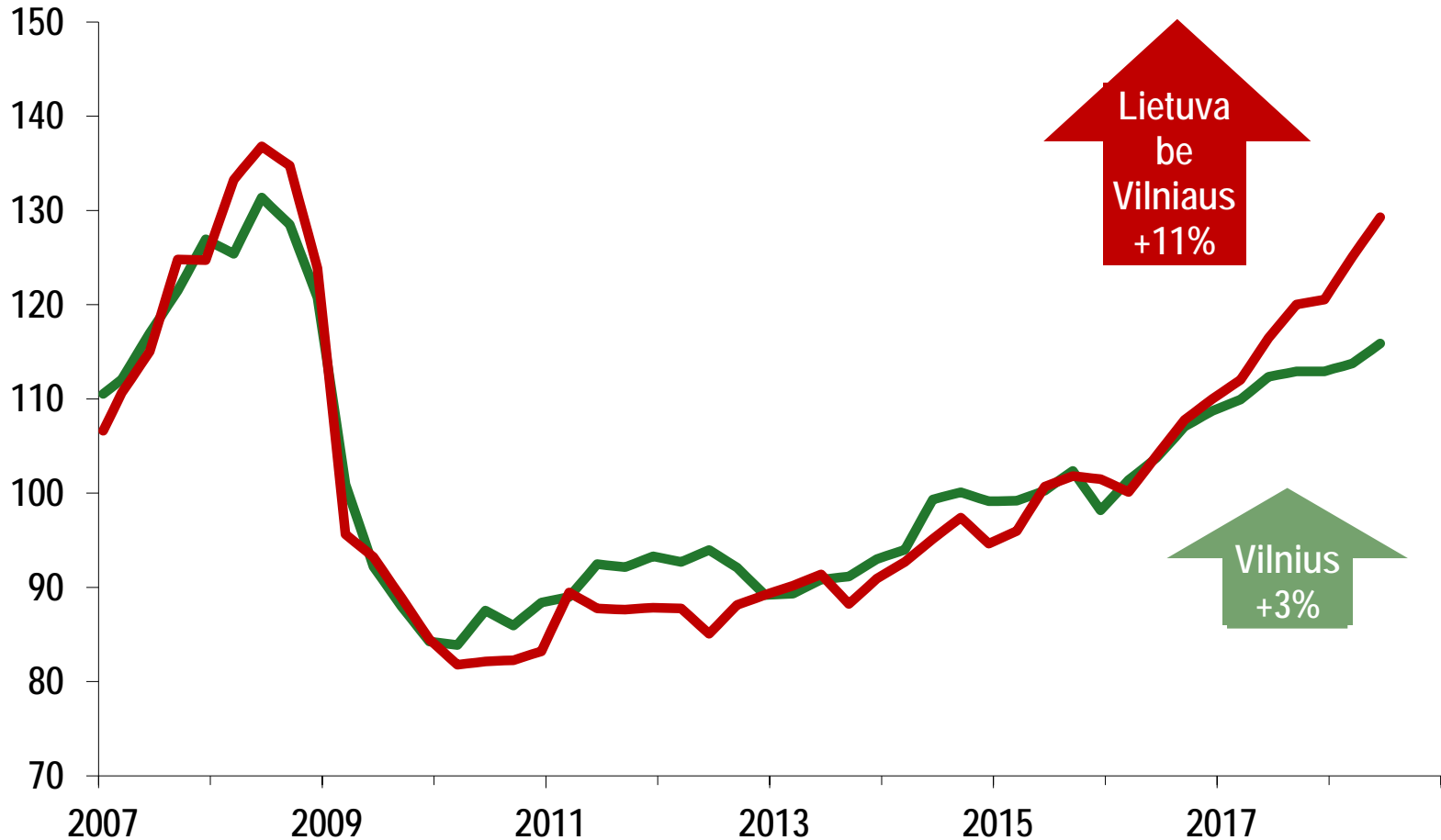


Šaltinis: Statistikos departamentas.



Ryšėja regioniniai skirtumai

Indeksas, 2015 = 100

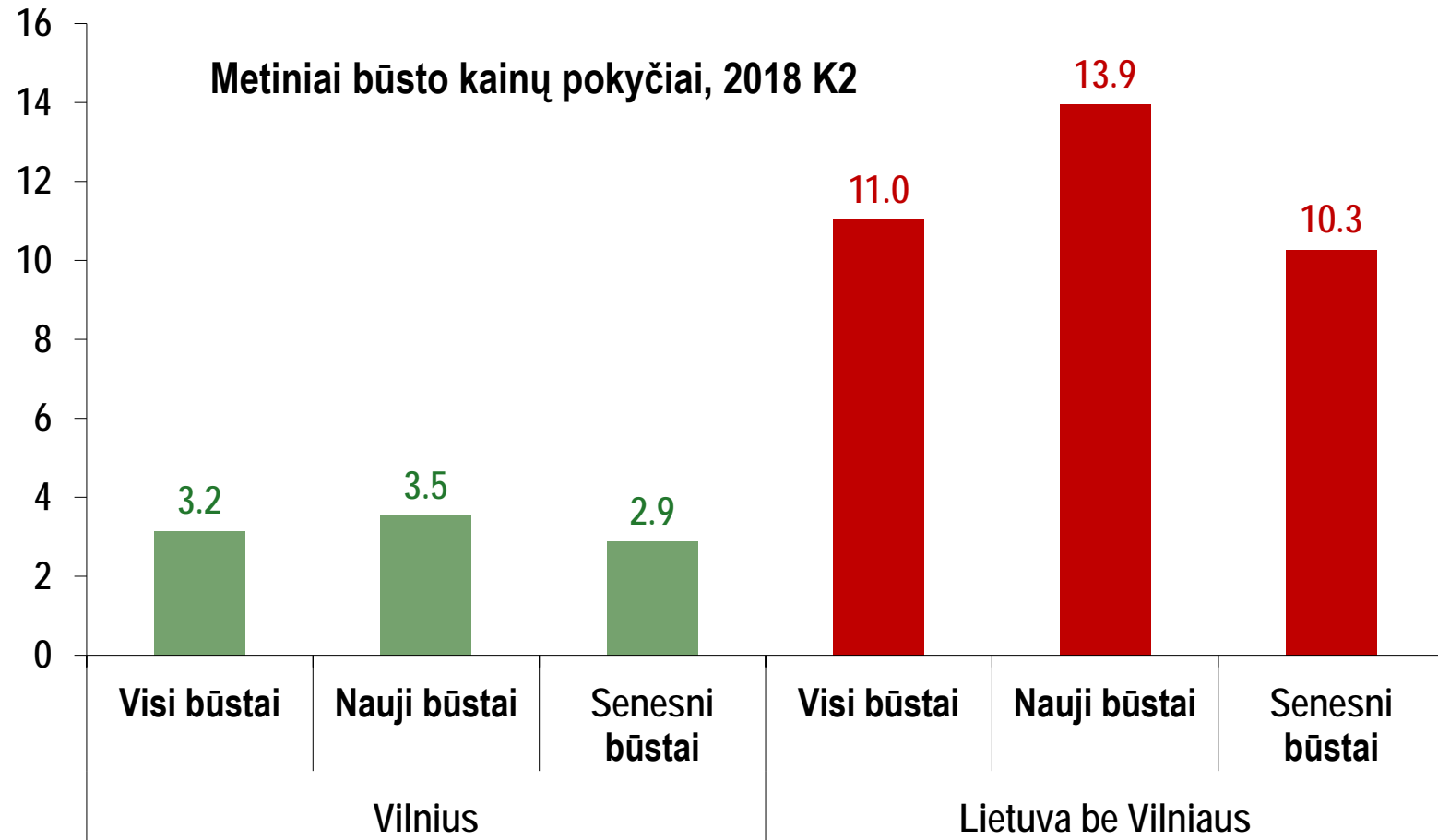


Šaltiniai: Statistikos departamentas, Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Lietuvoje būstai brangsta netolygiai

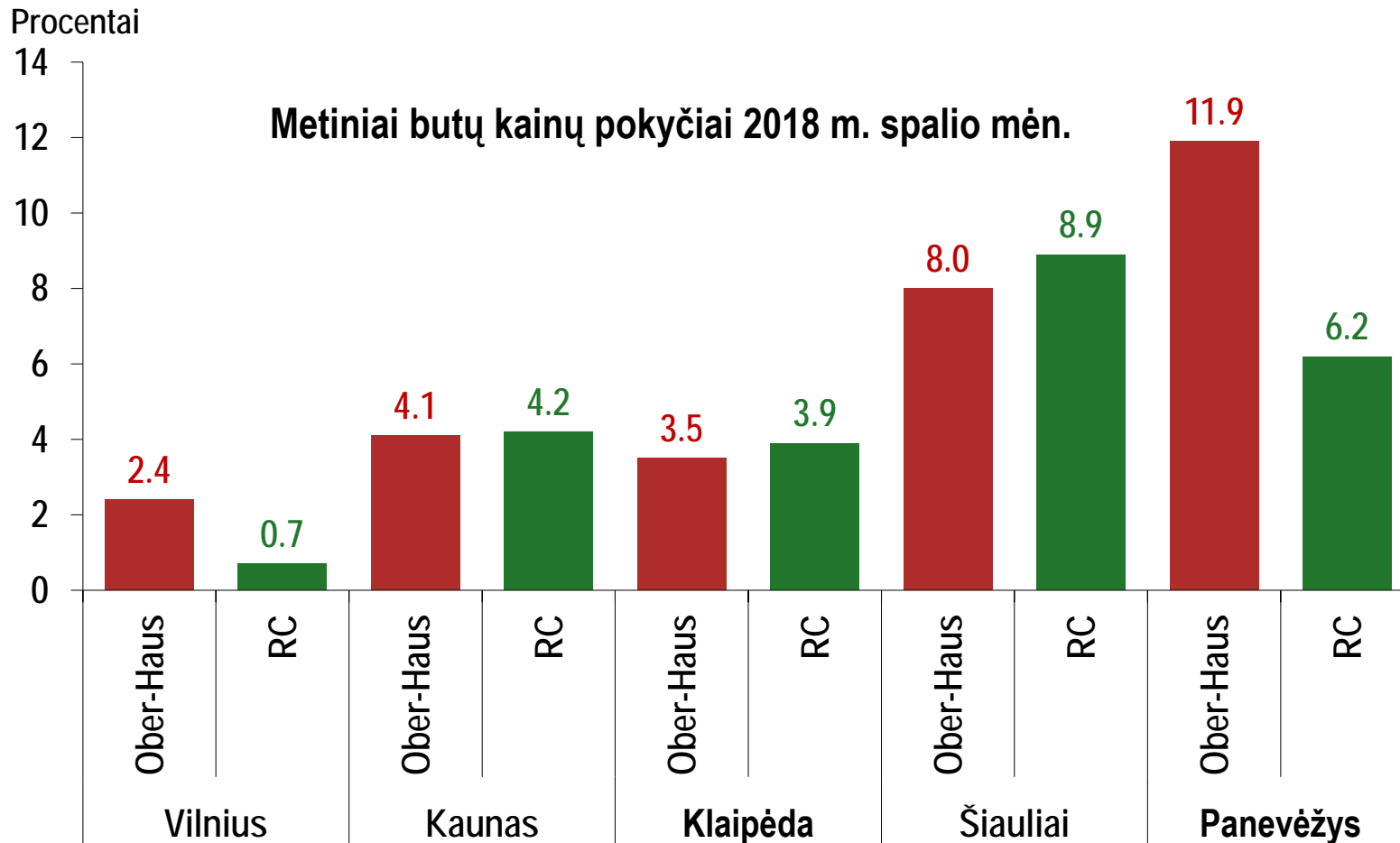
Procentai



Šaltinis: Statistikos departamentas.



Sparčiausias butų kainų augimas Kaune ir Panevėžyje



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir UAB "Ober-Haus".

Pastaba: Registrų centro pateikiamiems kainų pokyčiams apskaičiuoti naudota vidutinė 3 mėnesių mediana.



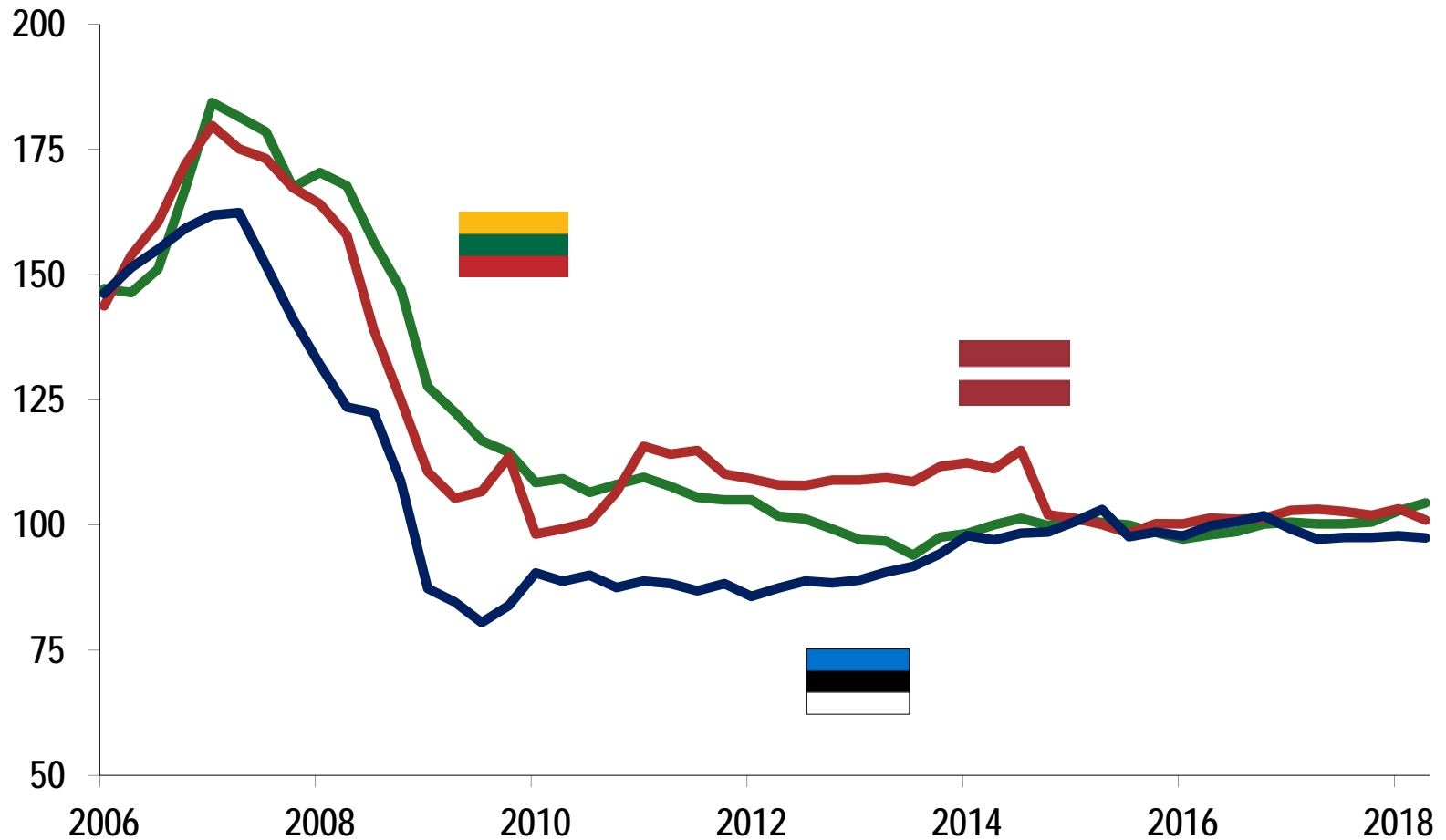
Kainų lygio vertinimas:

įperkamas beveik nesikeitė, nes būsto
kainos kilo panašiu tempu kaip ir atlyginimai



Būsto kainos auga panašiu tempu kaip ir atlyginimai visose Baltijos šalyse

Indeksas, 2015 = 100



Šaltinis: EBPO.



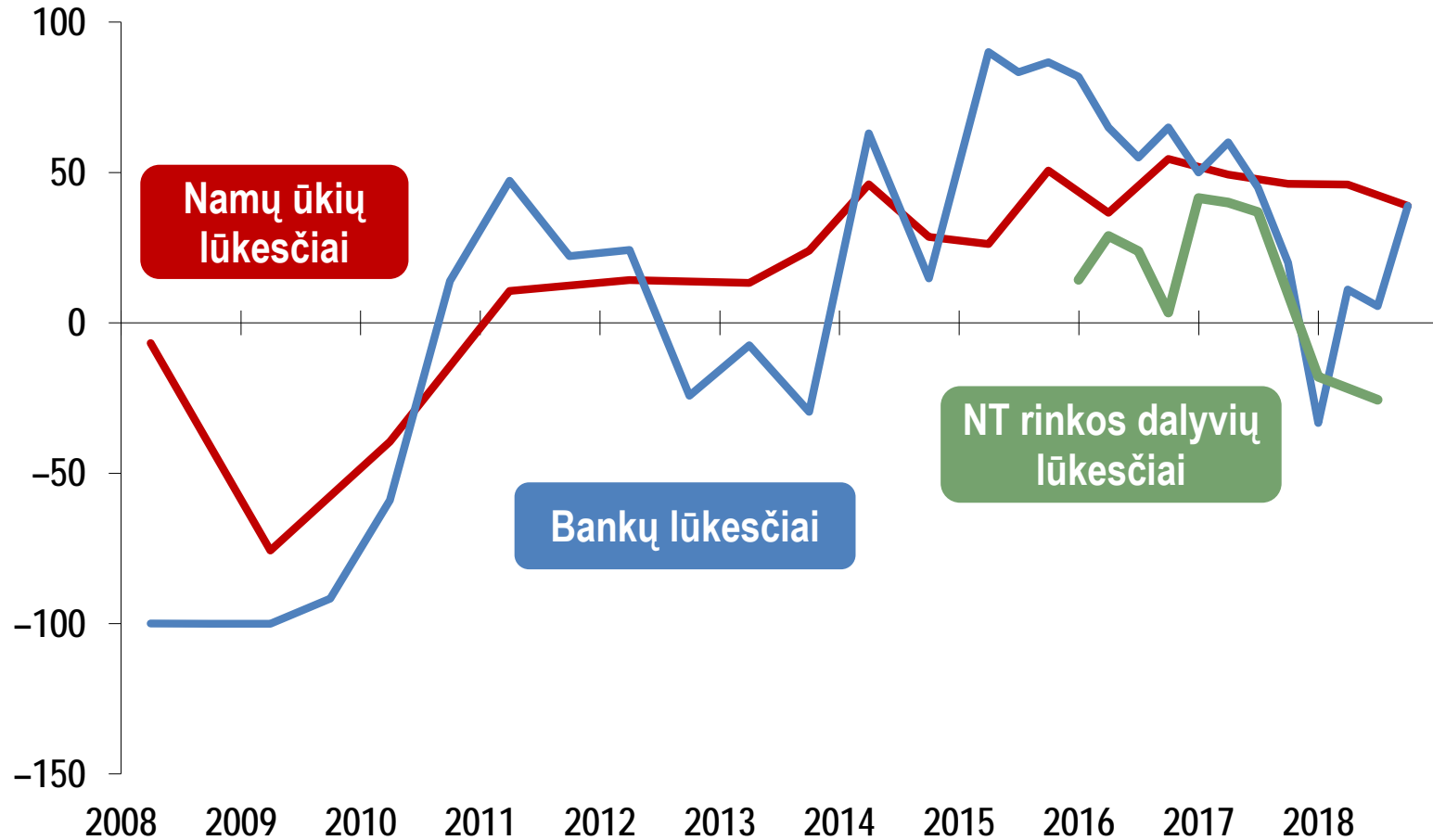
Kainų lūkesčiai:

didžiausi skeptikai – profesionalūs rinkos dalyviai



Kainų kaitos lūkesčiai nuosaikiai optimistiški

Procentų skirtumas



Šaltinis: Lietuvos bankas.

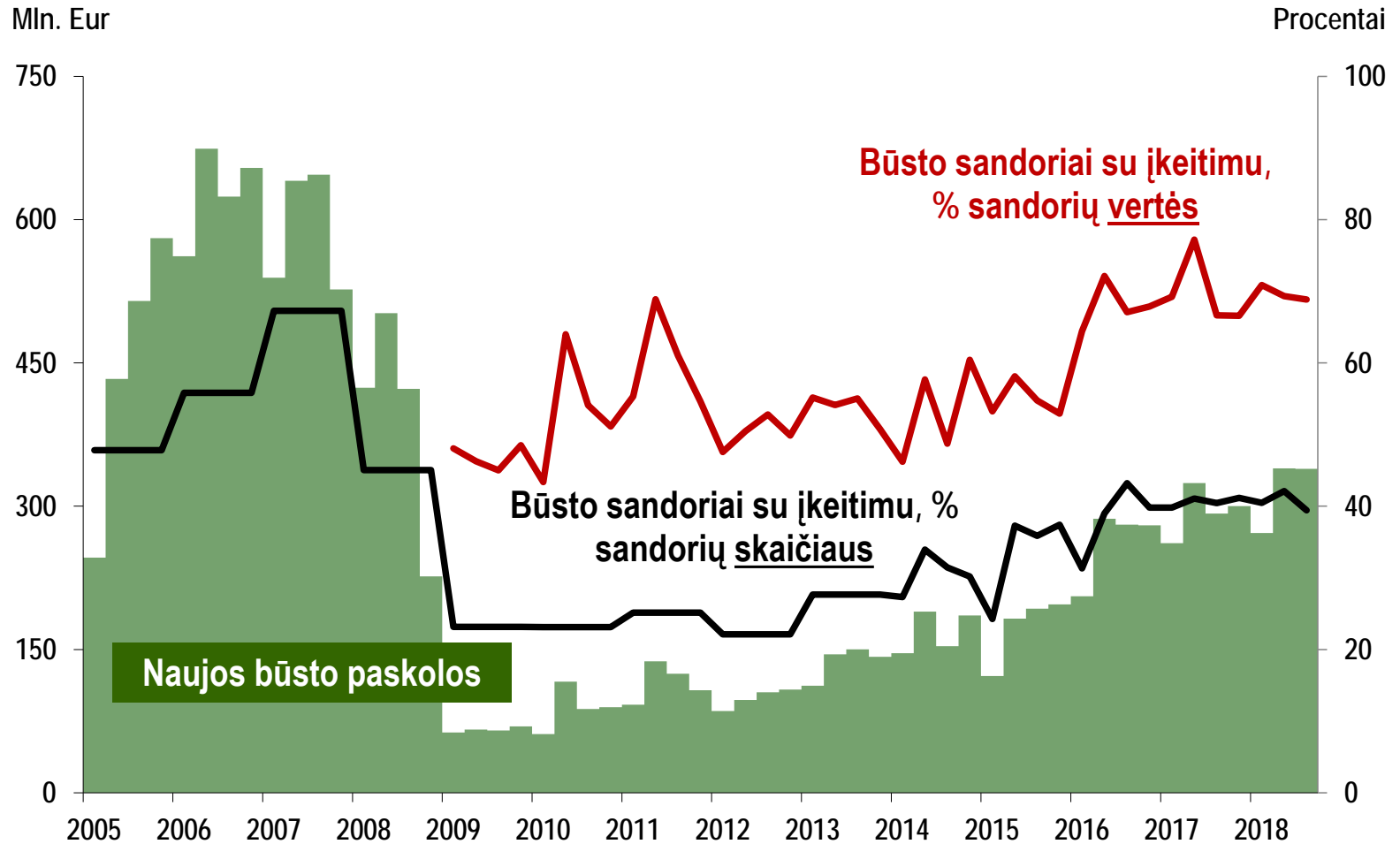


Būsto kreditavimas:

apimtys didėja, bet akivaizdžių rizikos apetito padidėjimo požymių nematyti



Paskolos – svarbus būsto rinkos variklis



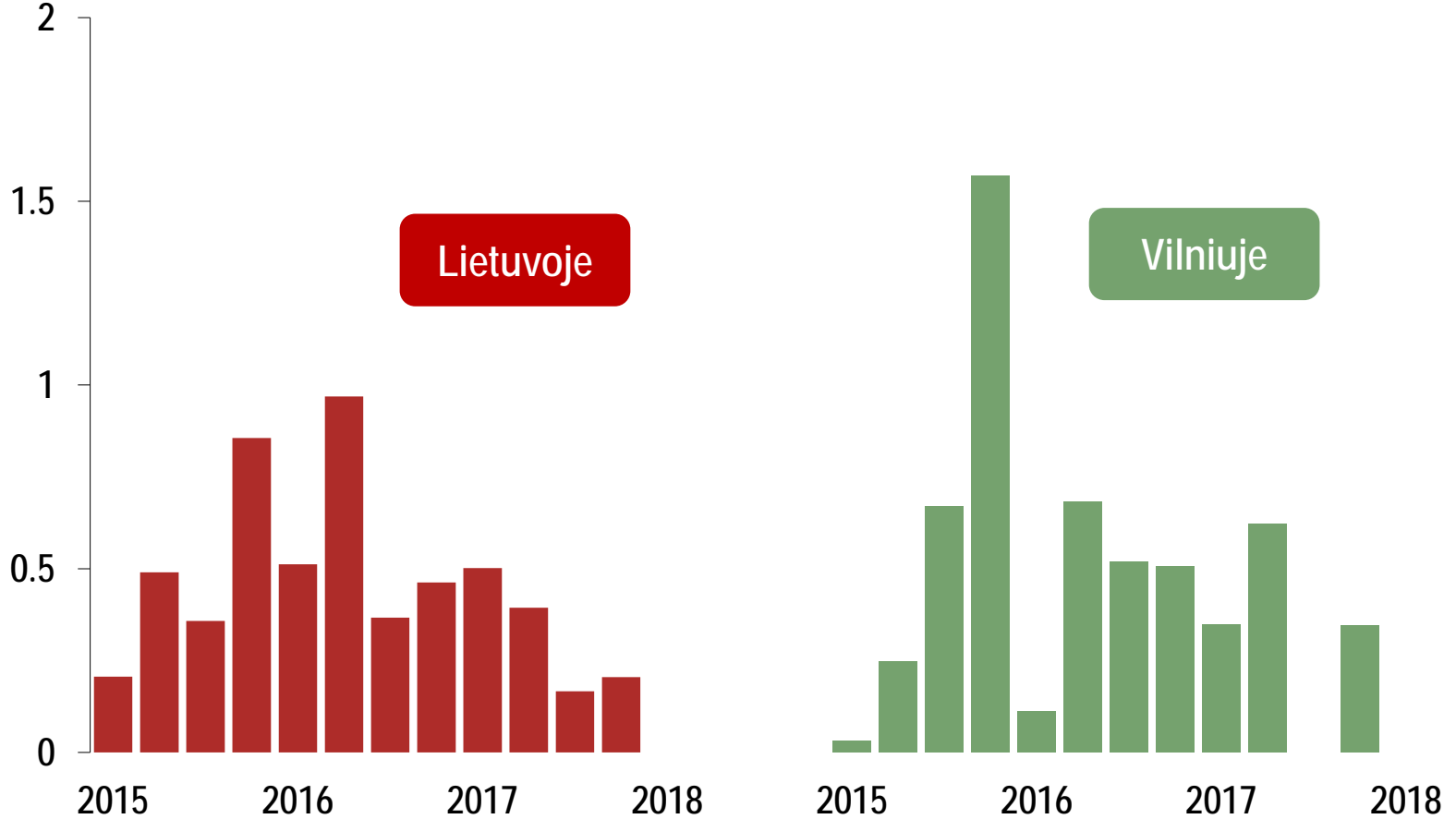
Šaltiniai: Lietuvos banko skaičiavimai, VĮ Registrų centras.



Bankai beveik nebesinaudoja ASN išimtimi

Procentai

Būsto paskolų srauto dalis, kuriai pritaikyta ASN išimtis



Šaltinis: Lietuvos bankas.



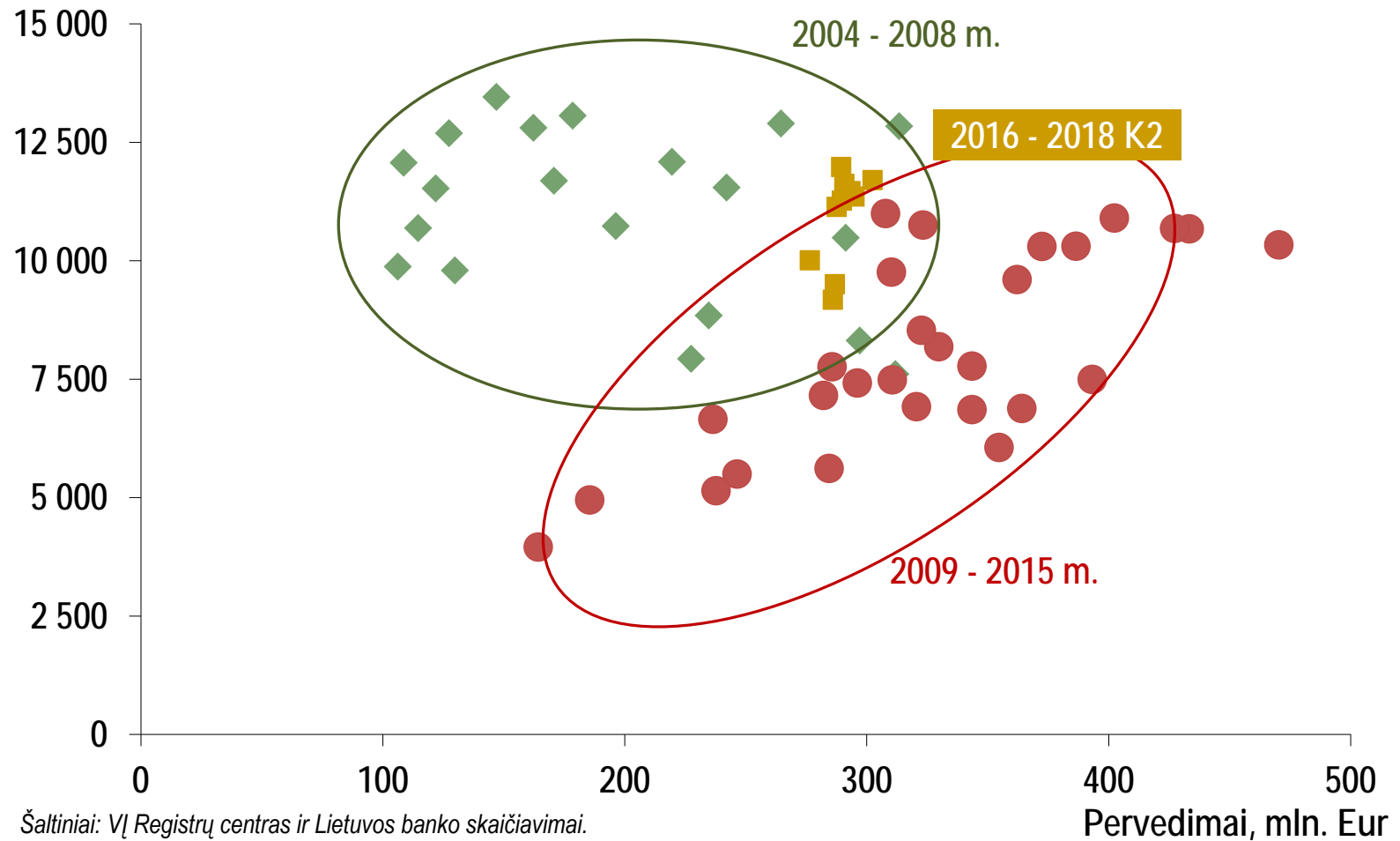
Emigrantų pervedimai:

apimtys stabilizavosi, išlieka potencialiu būsto paklausos šaltiniu



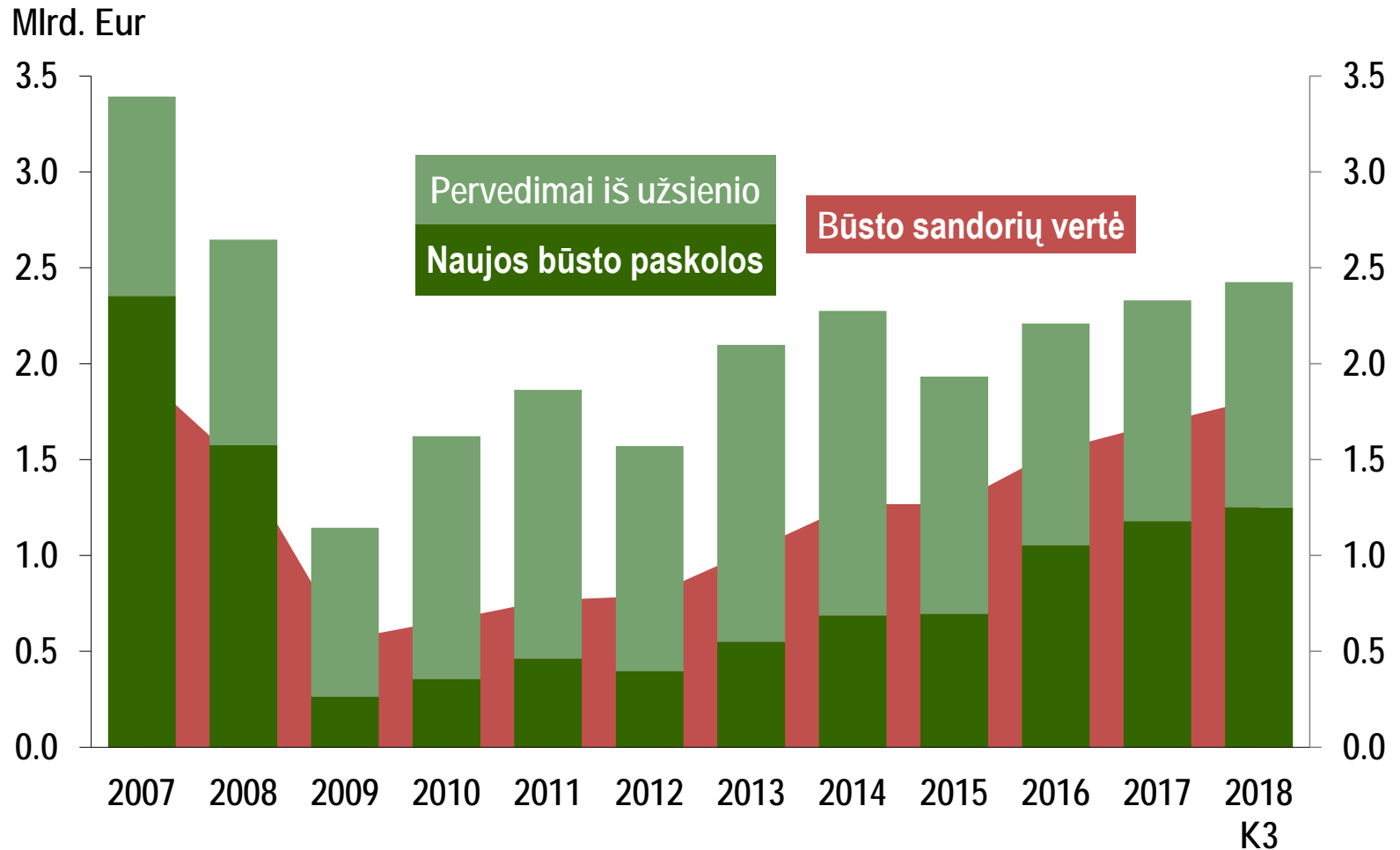
Emigrantų perlaidos stabilizavosi ...

Būsto sandorių skaičius





... išlieka potencialiu būsto paklausos šaltiniu



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Parama būstui regionuose įsigyti:

ar žmonės kelsis gyventi į regionus?



Subsidijos gali padidinti NT kainas paramai gauti atrinktose vietovėse

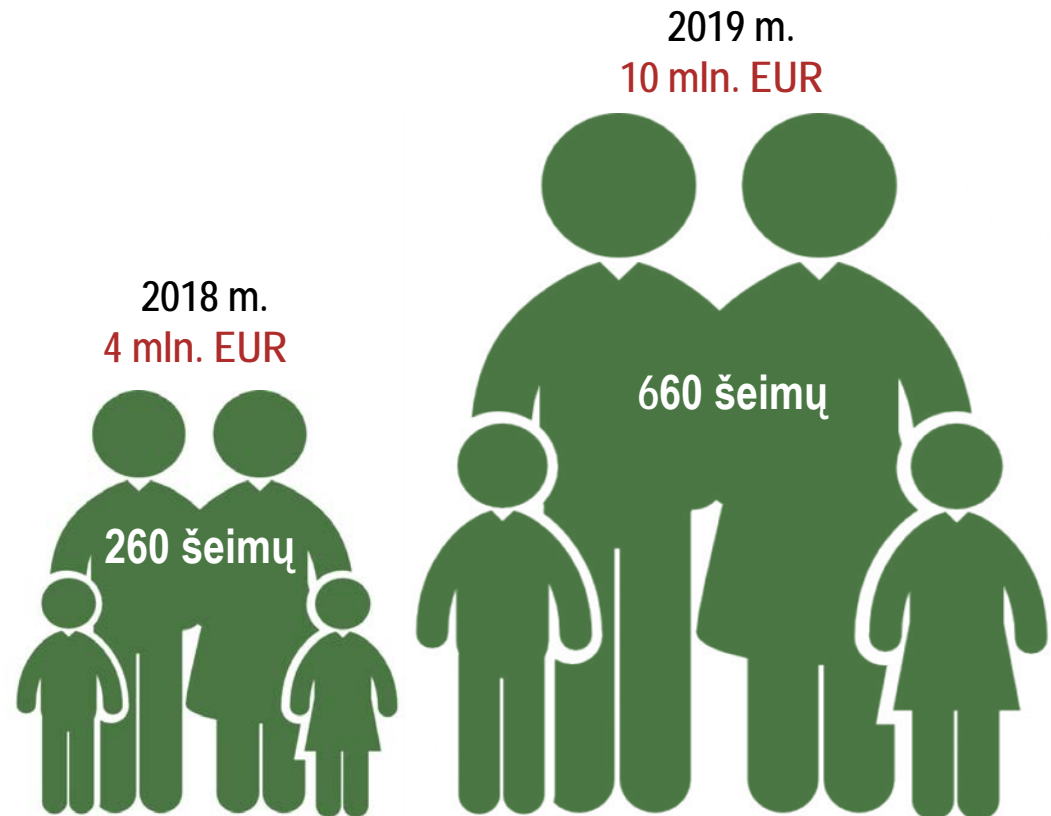
Galimas poveikis būsto paskolų srautui:

2018: + 27 mln. Eur

2019: + 70 mln. Eur



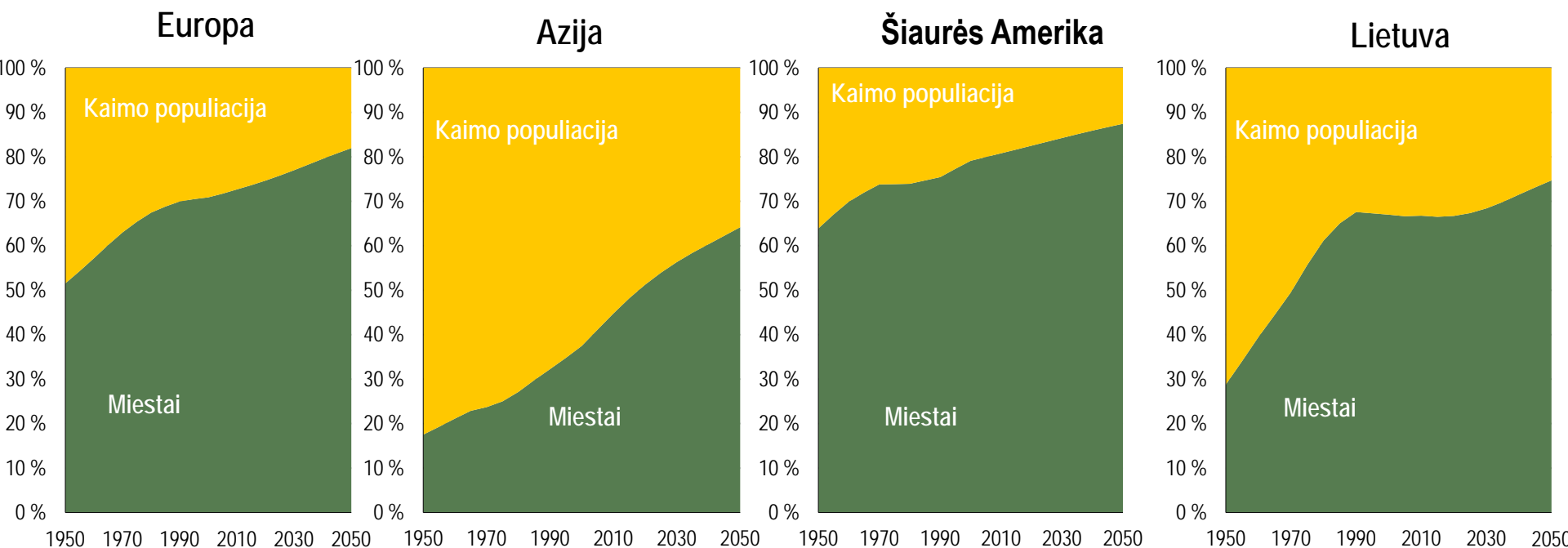
~14% metinio paskolų srauto paramai gauti atrinktose vietovėse





Ar subsidijos pasieks skelbiamą tikslą?

JT prognozė apie šalių gyventojų pasiskirstymą tarp miesto ir kaimo



Šaltinis: Jungtinių tautų organizacija.



Rekomenduotini būsto paramos principai

Paklausą (ir įsiskolinimą) *vs.*

pasiūlą didinančios priemonės

Pirkimą (ir įsiskolinimą) *vs.*

nuomą skatinančios priemonės



Svarbu užtikrinti priemonių balansą!

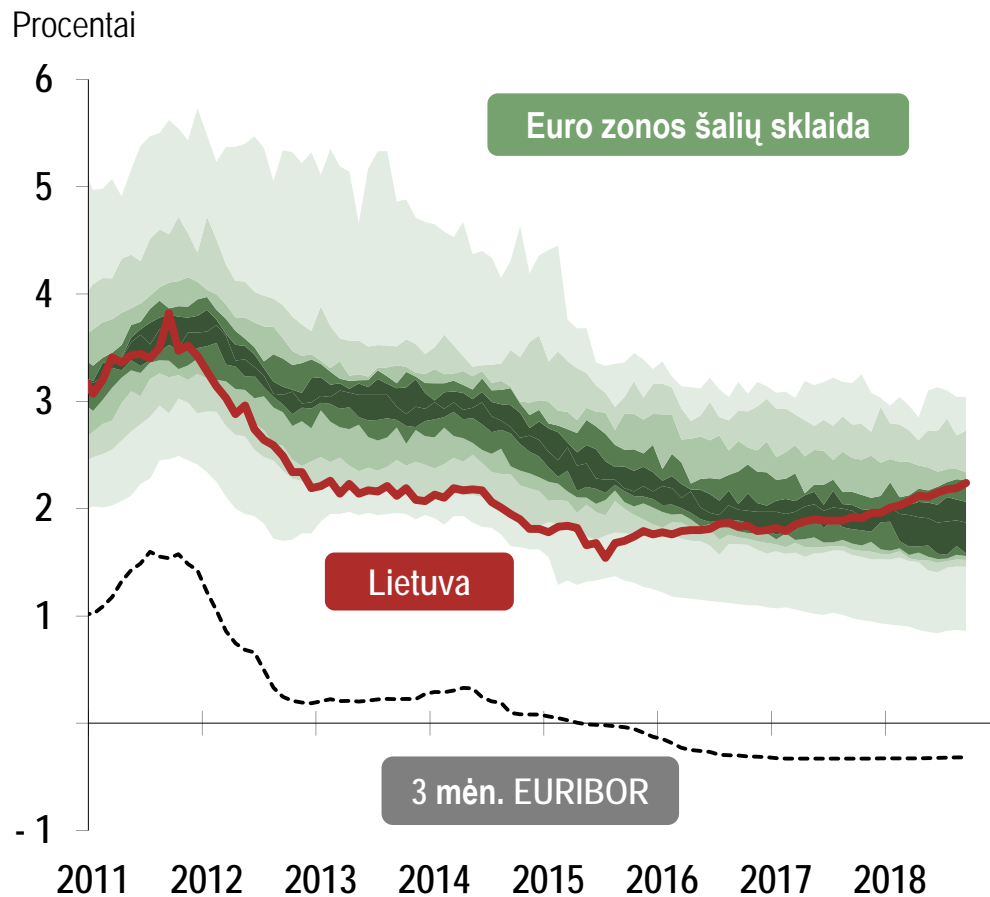


Kodėl padidėjo būsto paskolų palūkanos?

nes didelė paskolų paklausa ir sumažėjo konkurencija?



Būsto paskolų palūkanos padidėjo... ... ypač palyginti su kitomis euro zonos šalimis

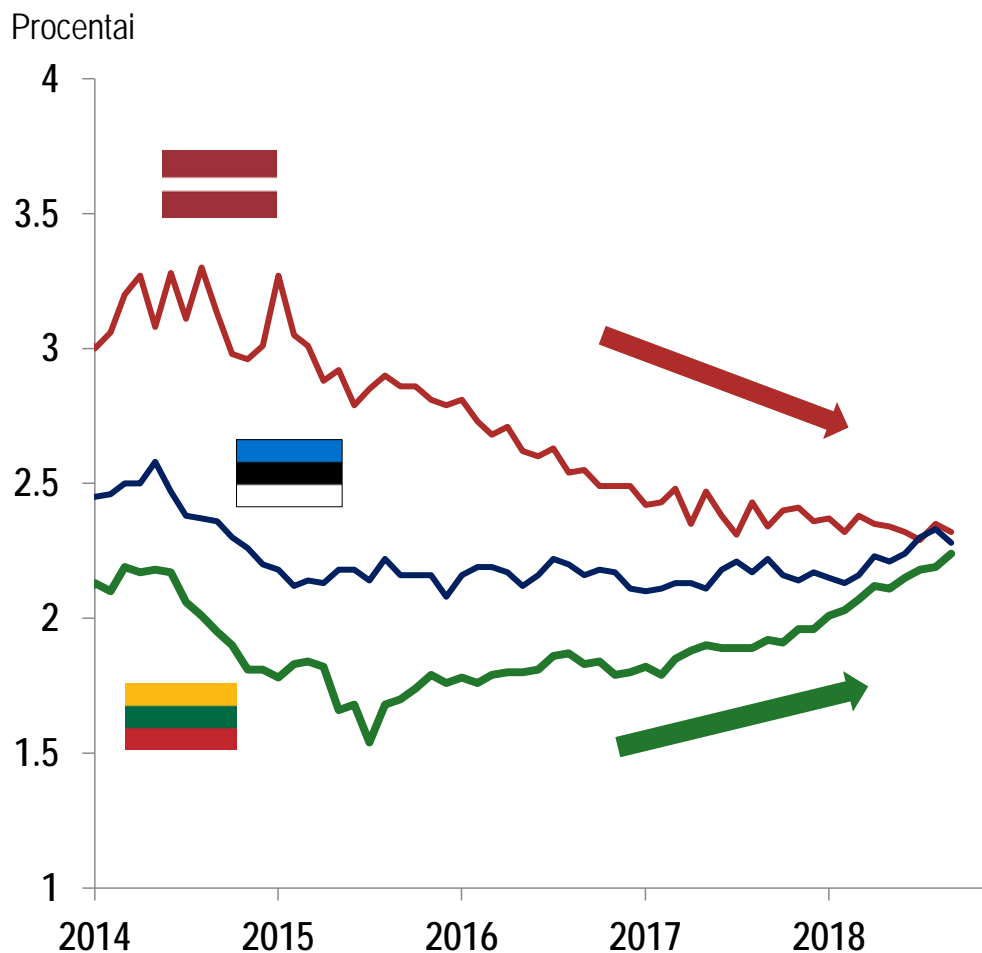


+0,25 proc. punktų
per 2018 m.

Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Būsto paskolų palūkanų konvergencija Baltijos šalyse?





Anticiklinio kapitalo rezervo padidinimas? ... bet tai nepaaiškintų viso padidėjimo

Grynoji būsto paskolų marža
1%

Nuosavybės grąža
17%

Rizikos svoris
35%

x

Kapitalo poreikis
16.5%

=

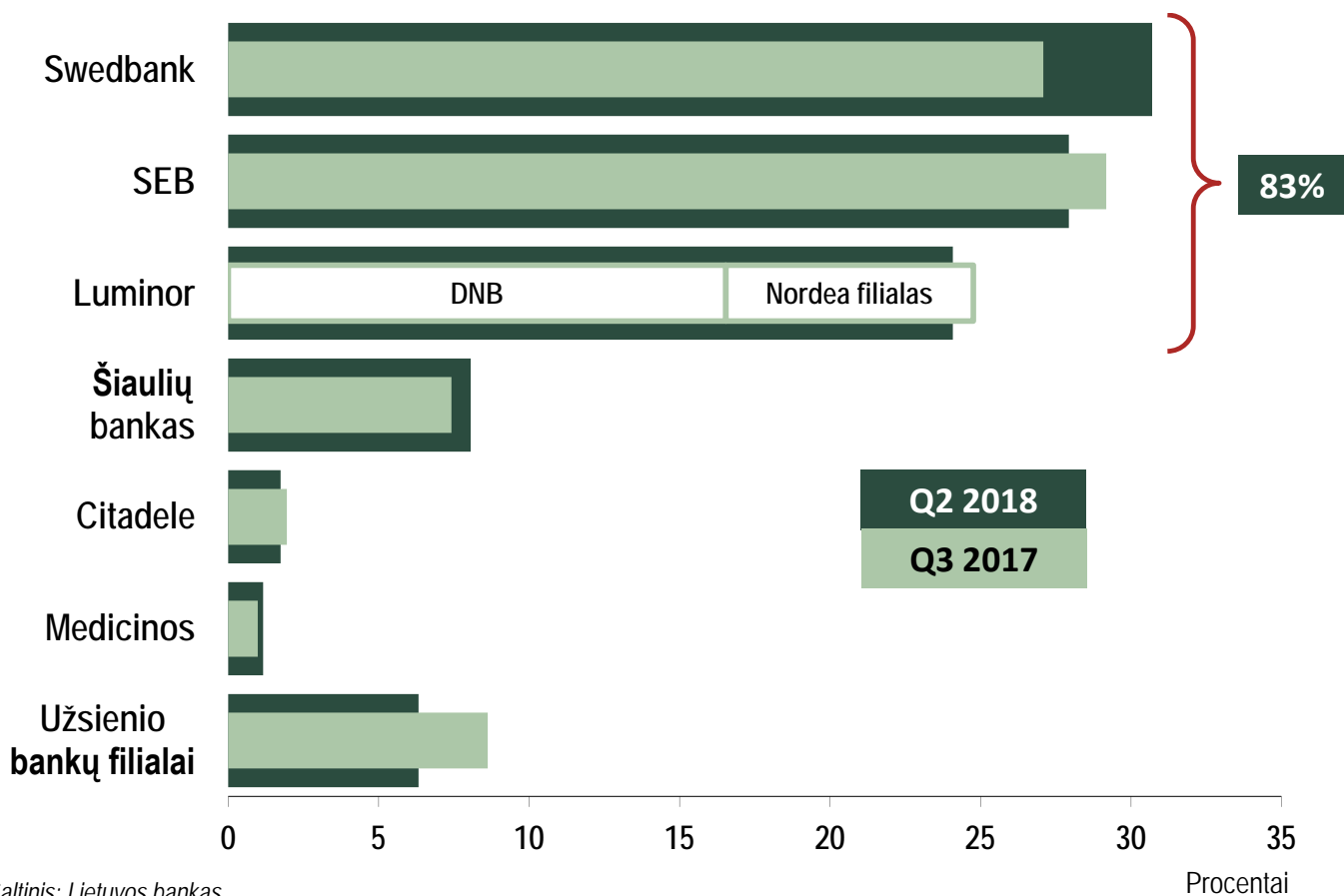
Būsto paskolų palūkanos padidėjo +0,25 proc. punkto

Padidinus AKR +1%, užtektų +0,06 proc. punkto, kad ROE nepasikeistų



Padidėjusi koncentracija = sumažėjusi konkurencija?

Bankų rinkos dalys pagal turta



Šaltinis: Lietuvos bankas.



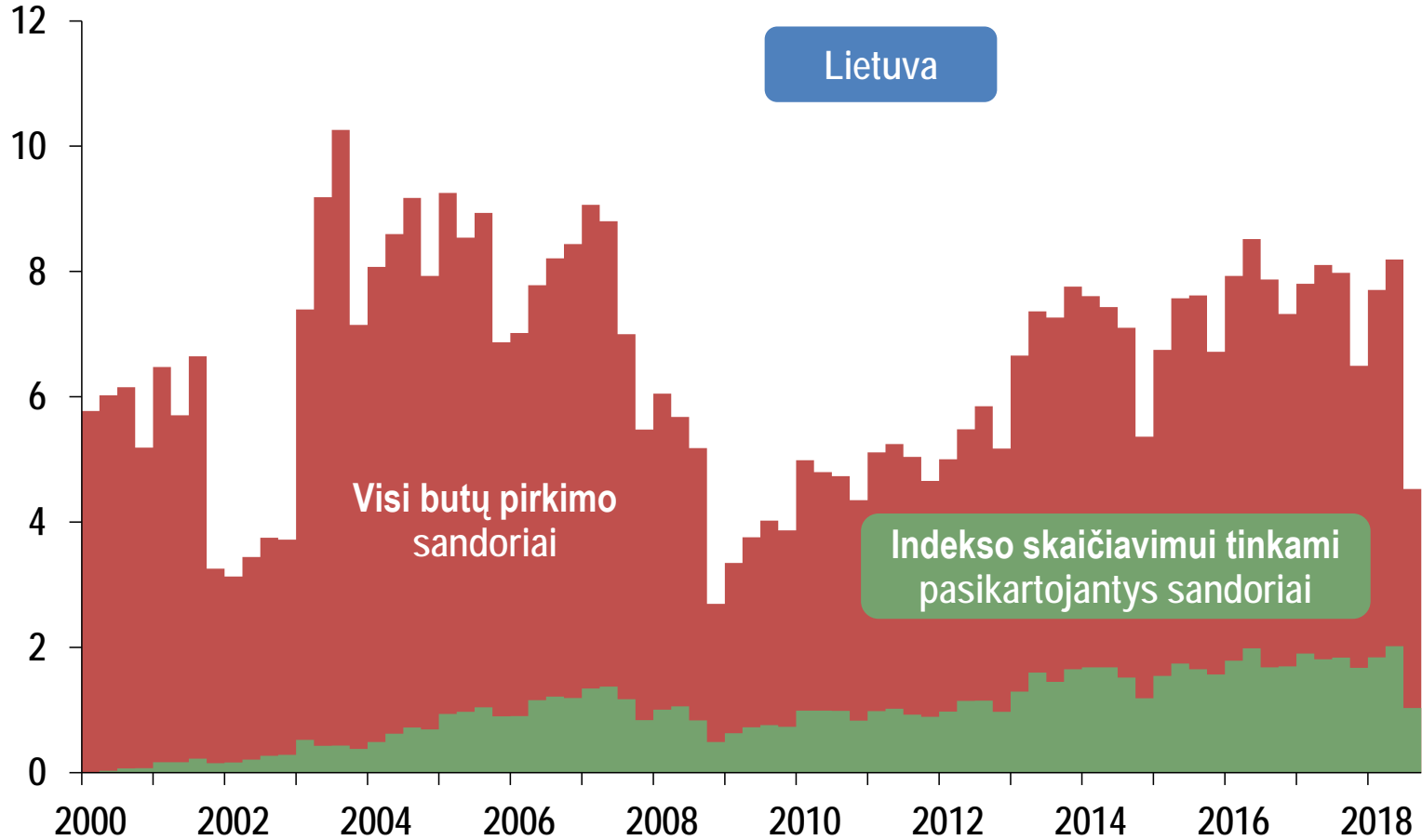
Pasikartojančių sandorių indeksas:

naujas butų kainų indeksas jau ne už kalnų



Naujas indeksas: ar pakanka sandorių?

Sandorių sk., tūkst.

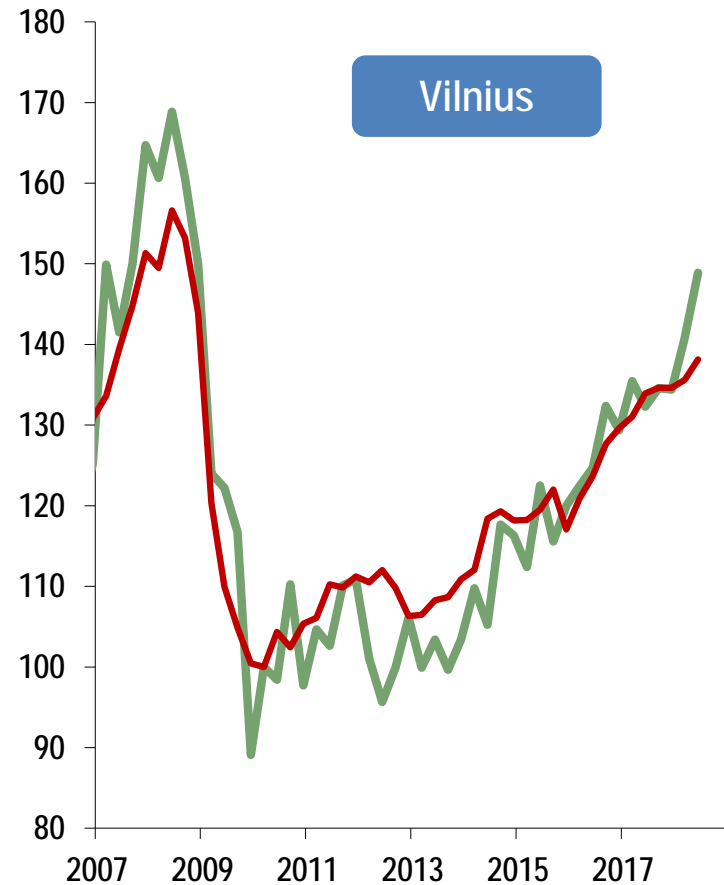
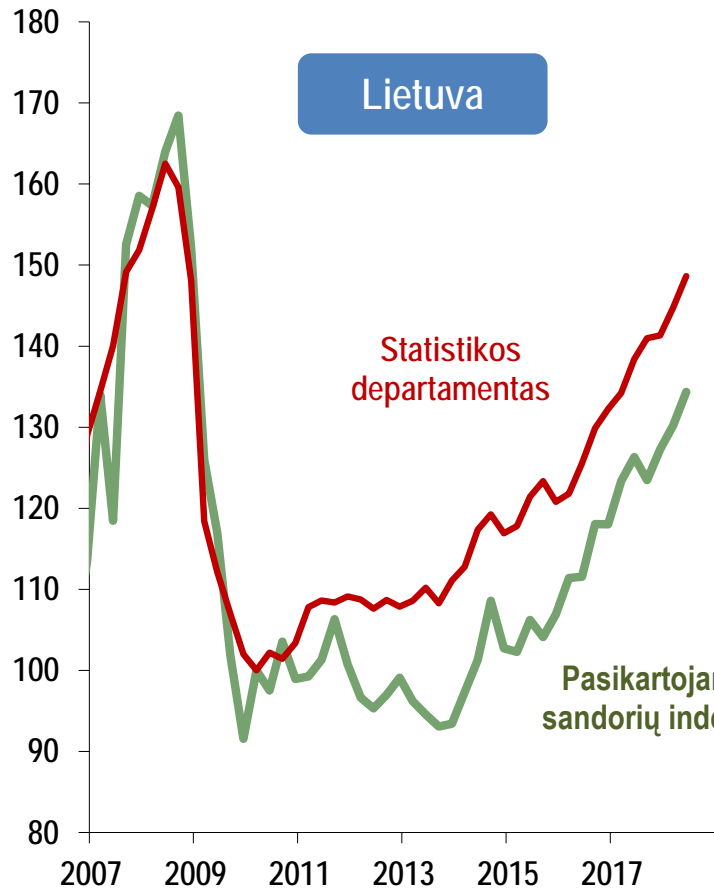


Šaltiniai: Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Naujas indeksas: preliminarūs rezultatai

Indeksas: 2010 K1 = 100



Šaltiniai: Registrų centras, Statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Išvados

- ▶ Lietuvos būsto rinka be burbulų, nors **kainų pokyčiai netolygūs**
- ▶ Didesnė nei dabar numatyta parama būstui regionuose įsigyti **gali sukelti kainas paramai atrinktose vietovėse**
- ▶ **Būsto paskolų maržos padidėjo**, tikėtina dėl padidėjusios paklausos ir sumažėjusios būsto paskolų teikėjų konkurencijos
- ▶ Naujas LB pasikartojančių būsto sandorių indeksas **jau ne už kalnų**