



Kas lemia būsto įperkamumą ir kaip jis keisis ateityje?

Jokūbas Markevičius

Ekonomikos departamento direktorius

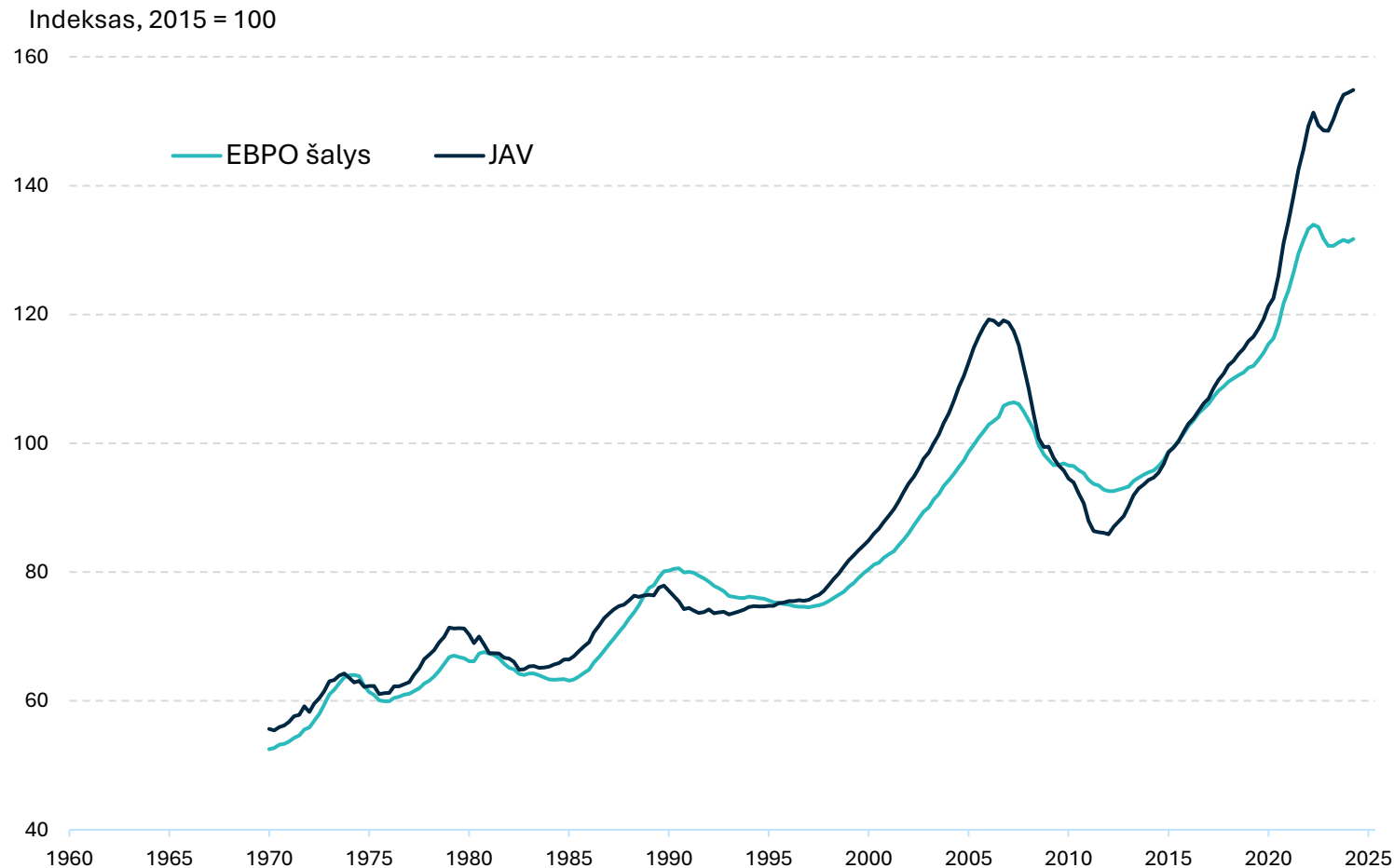
2024 m. lapkričio 26 d.

Globalios tendencijos

Realiosios būsto kainos Vakarų pasaulyje per pastaruosius 50 metų reikšmingai išaugo



Realiosios (po infliacijos) būsto kainos



Šaltinis: EBPO

Realiosios būsto kainos EBPO šalyse įgavo augimo pagreitį nuo 1960-ųjų

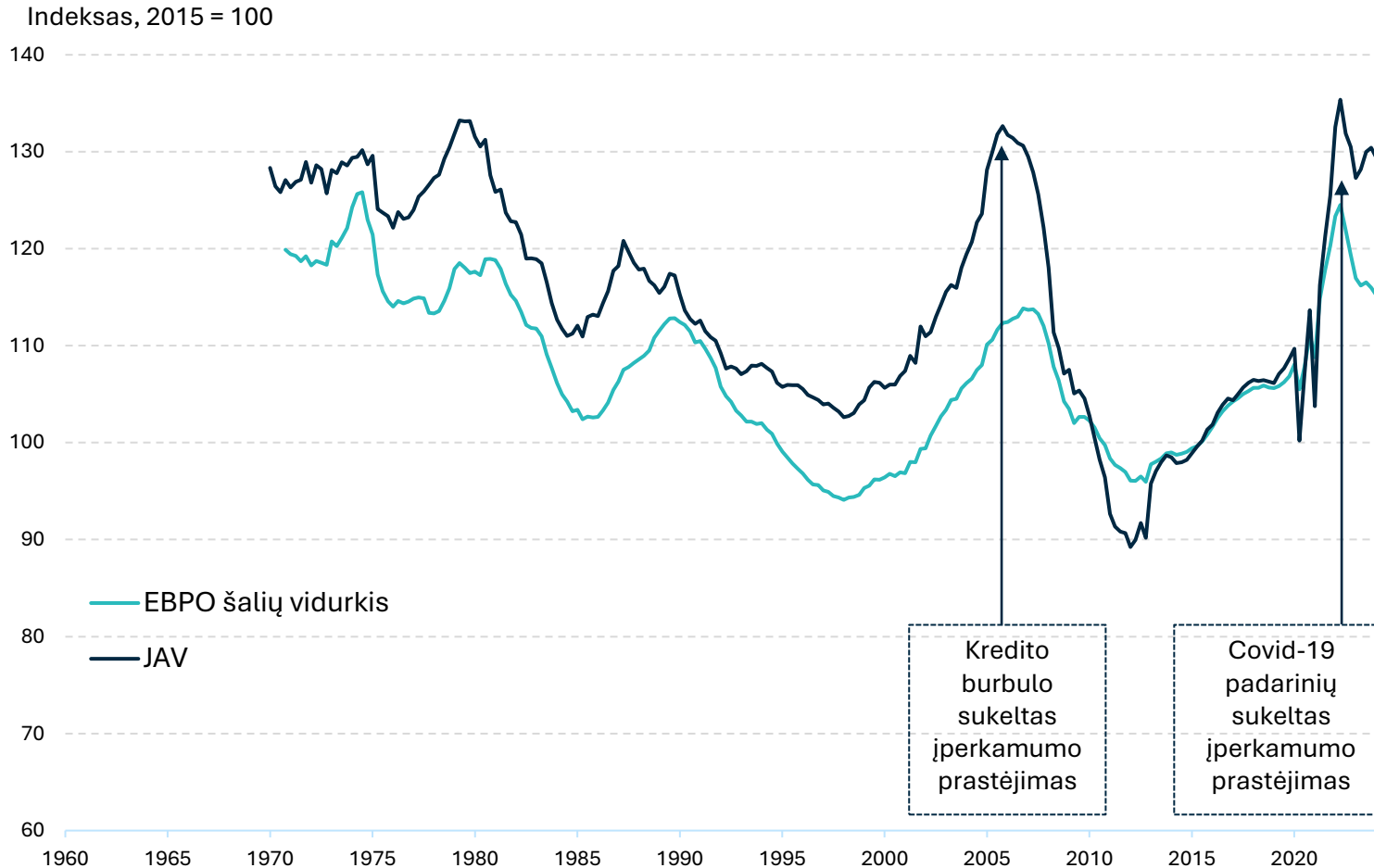
Per 50 m. išsivysčiusiose šalyse būsto kainos pabrango 2.5 karto daugiau nei vartojimo prekių krepšelis

Tai, be kitų veiksnių, sietina su santykinai ribota būsto pasiūla vykstant spartiems urbanizacijos procesams

Išsivysčiusiose šalyse atlyginimai dar nespėjo pavyti per pandemiją išaugusių būsto kainų



Būsto kainų ir pajamų santykis



Šaltinis: EBPO

Visgi per pastaruosius 50 m. pajamų augimas kompensuodavo būsto kainų prieaugį, išskyrus kelis reikšmingus epizodus:

.. spartaus kreditavimo sukeltą būsto kainų burbulą 2006-2008 m...,

... ir Covid-19 pandemiją, po kurios būsto įperkamas Vakarų pasaulyje išlieka suprastėjęs

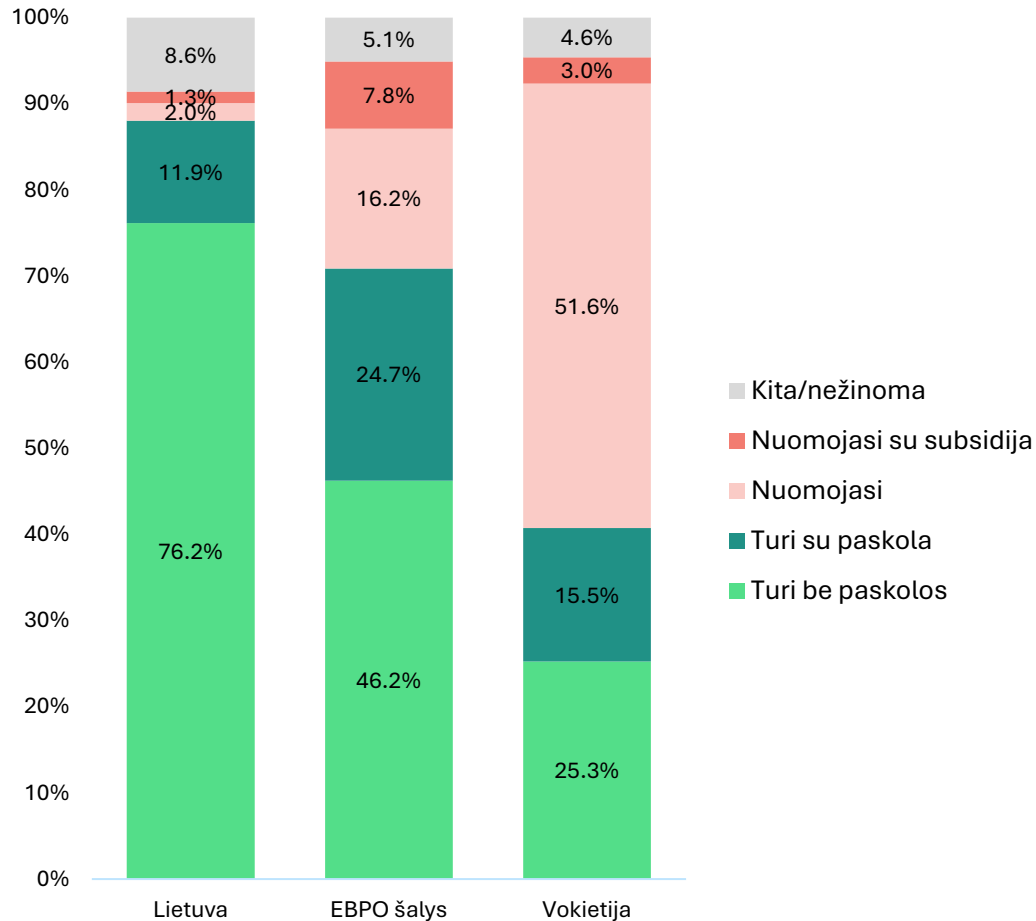


Lietuvoje



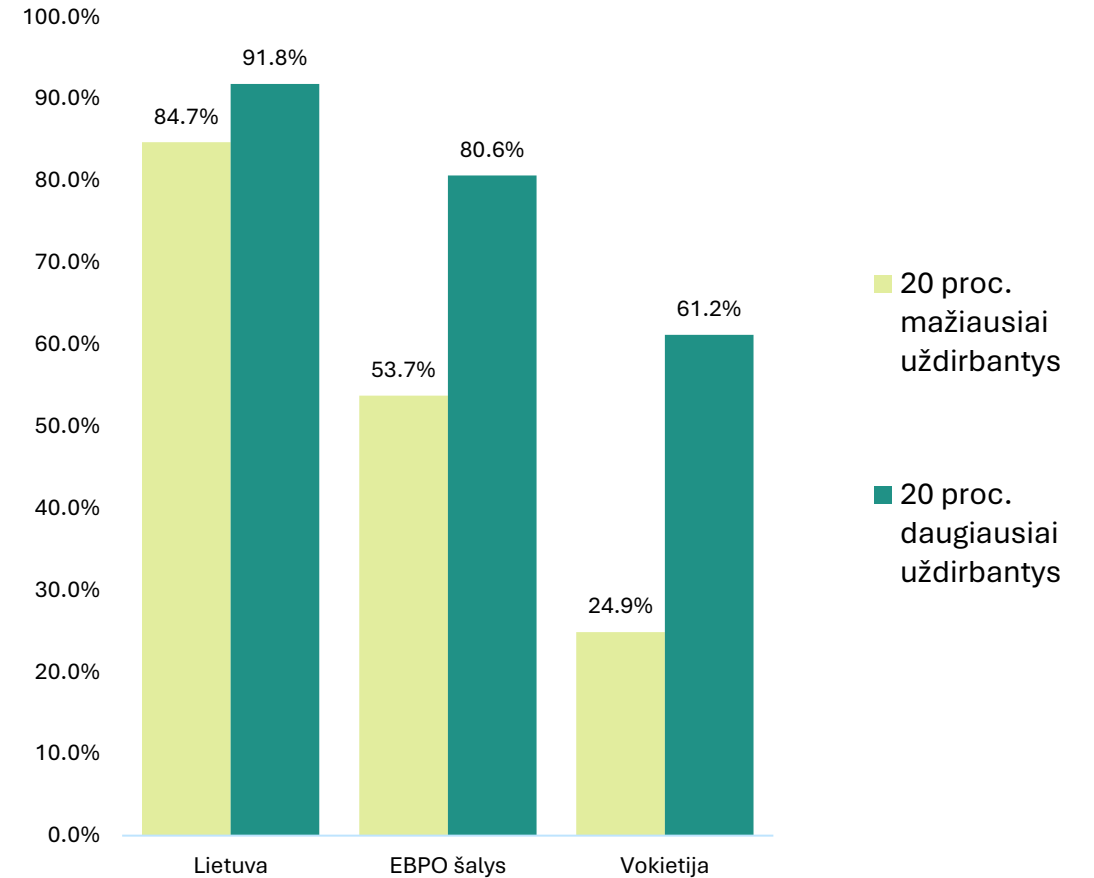
Lietuvoje beveik 90 proc. NŪ gyvena nuosavame būste, nepriklausomai, ar uždirba daug, ar mažai

EBPO: gyvenimo būste forma



Šaltinis: EBPO

Nuosavame būste gyvenančių gyventojų dalis pagal uždirbamas pajamas



Šaltinis: EBPO

Tačiau 2022-2024 m. įsigyti naują būstą tapo sunkiau – sandorių reikšmingai sumažėjo, nors būsto poreikis augo



Metinis būsto sandorių Lietuvoje skaičius

Metinis sandorių skaičius tebėra apie 20 proc. mažesnis nei prieš pandemiją

Sandoriai per mėn., 12 mėn. vidurkis

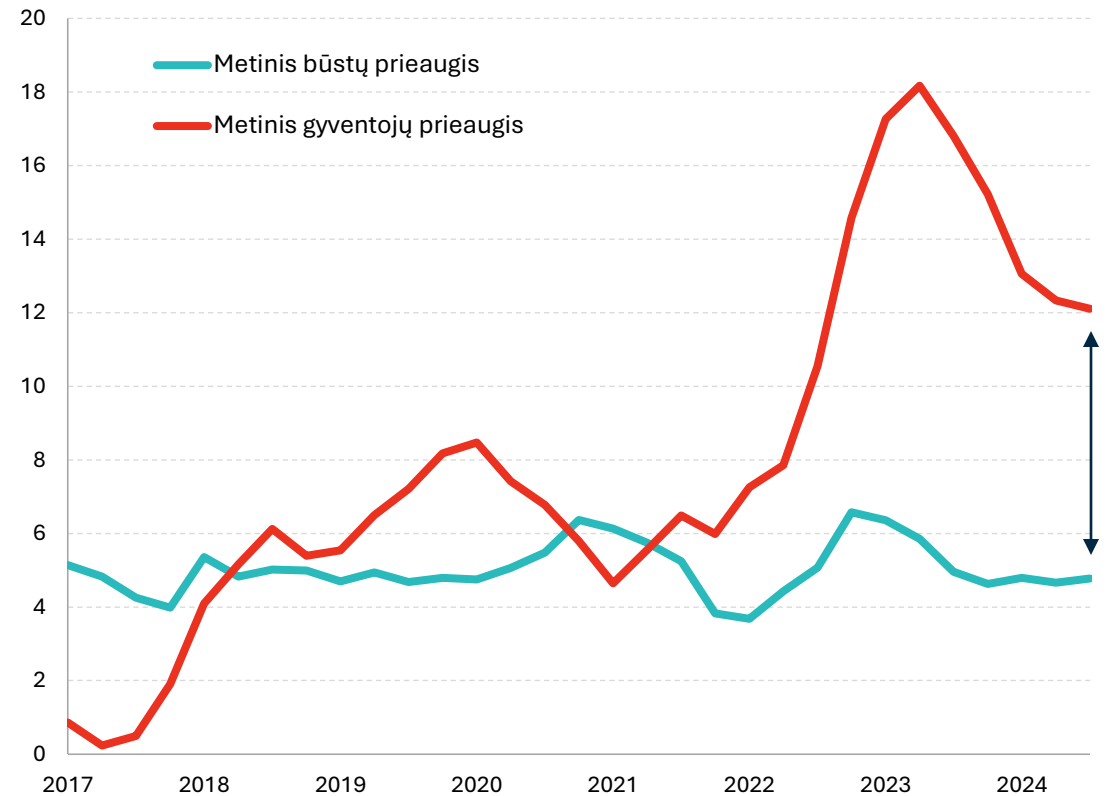


Šaltinis: Registrų centras.

Gyventojų prieaugis Vilniuje

Gyventojų prieaugis pastaraisiais metais viršijo statybų tempus

Tūkst. vnt.

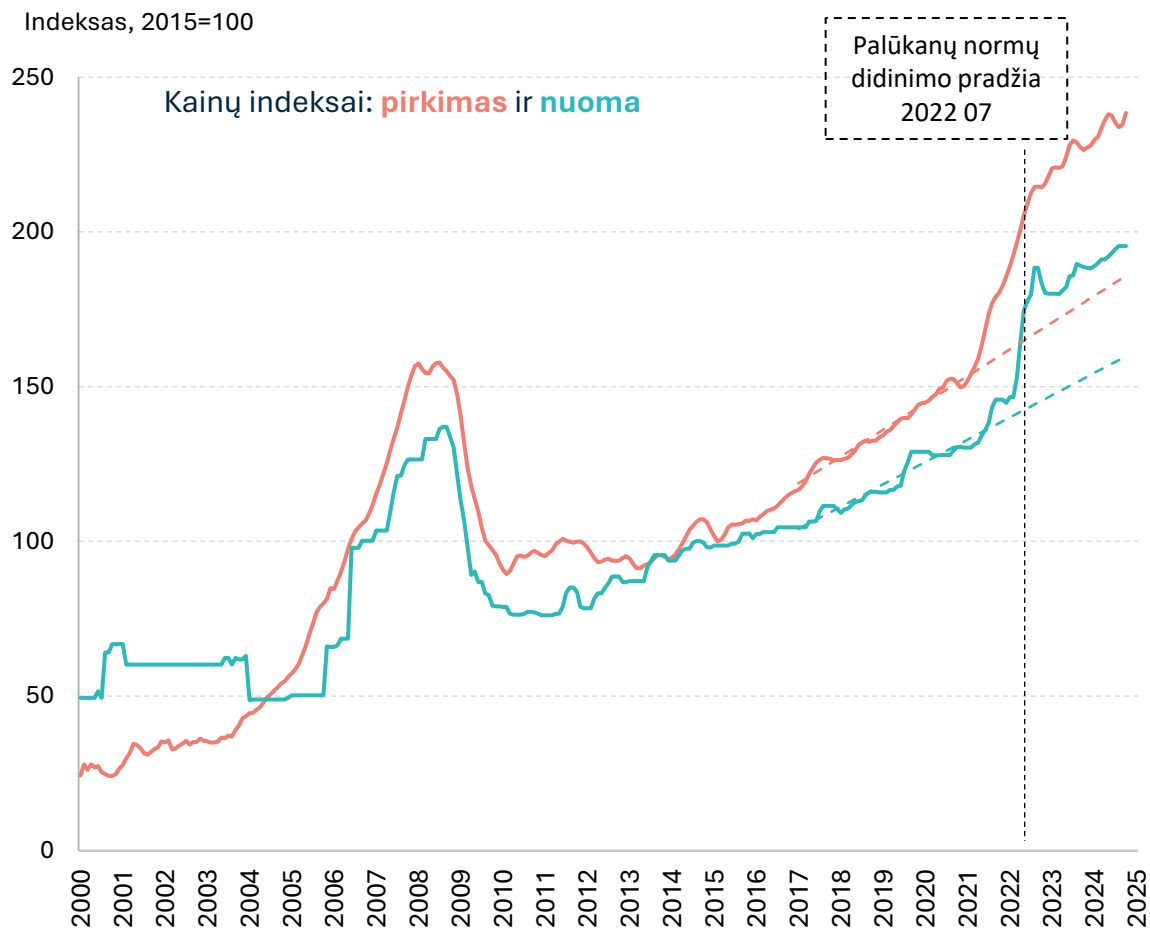


Šaltinis: Valstybinė duomenų agentūra, Teritorinės ligonių kasos.

Lietuvoje po pandemijos būsto kainos peršoko į aukštesnį lygį ir toliau tęsia nuosaikaus augimo tendenciją

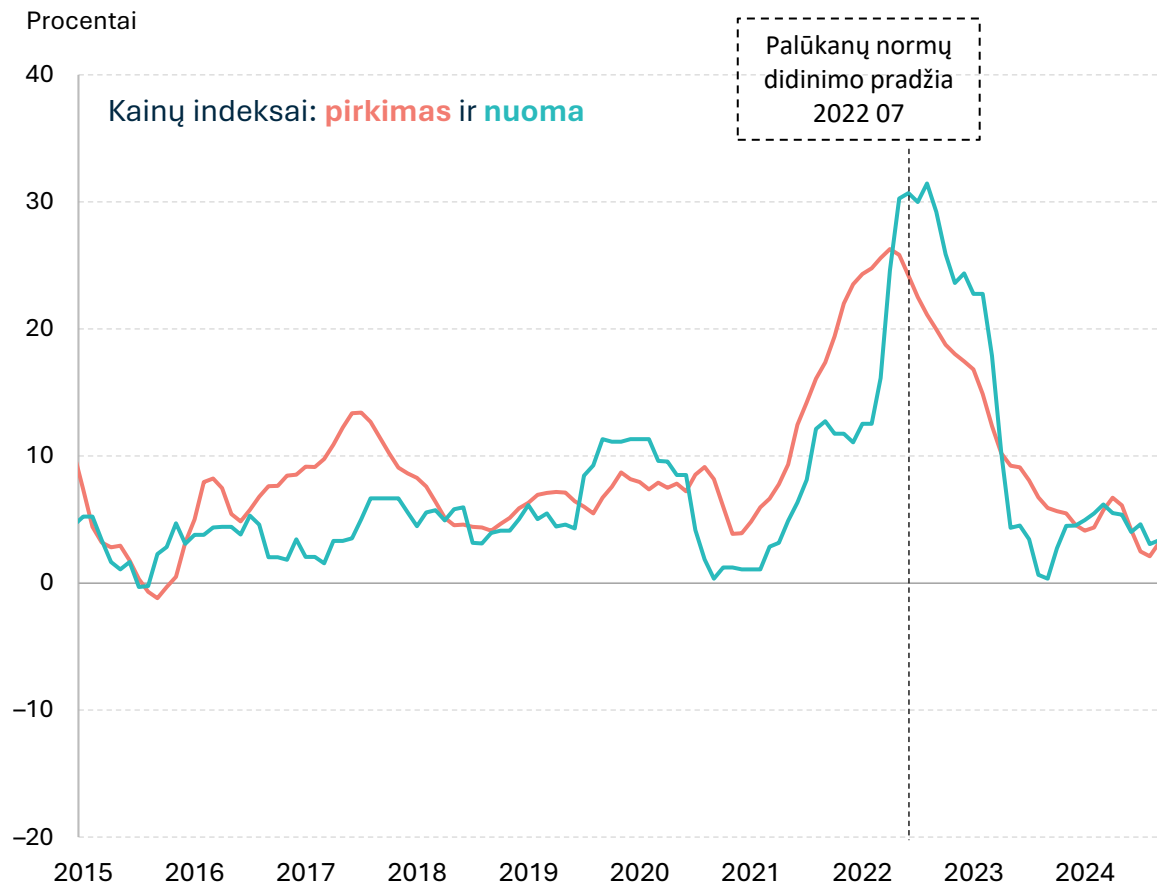


Būsto įsigijimo ir nuomos kainų lygis Lietuvoje



Šaltiniai: Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas ir Ober-Haus.

Būsto įsigijimo ir nuomos kainų metinis augimo tempas Lietuvoje

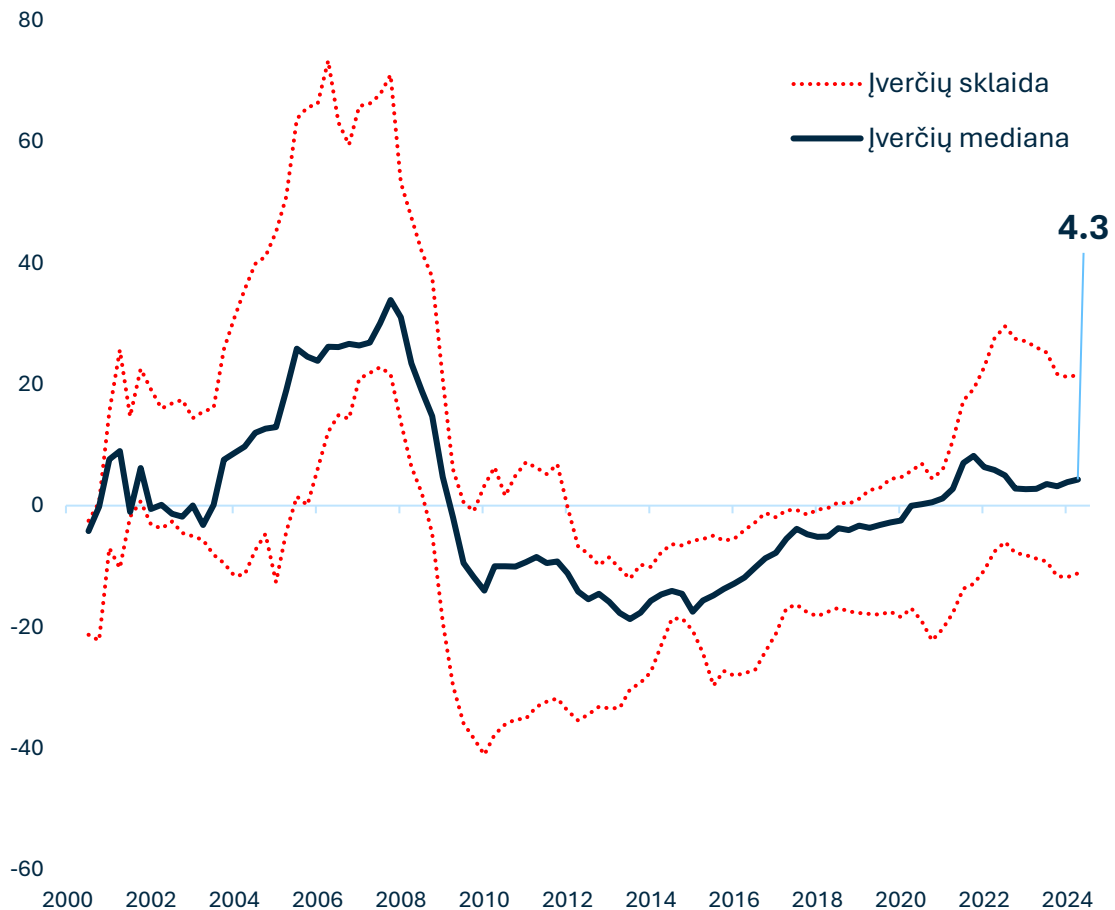


Šaltiniai: Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas ir Ober-Haus.

Būsto kainų augimas turėtų išlikti nuosaikus ir artimiausiais metais

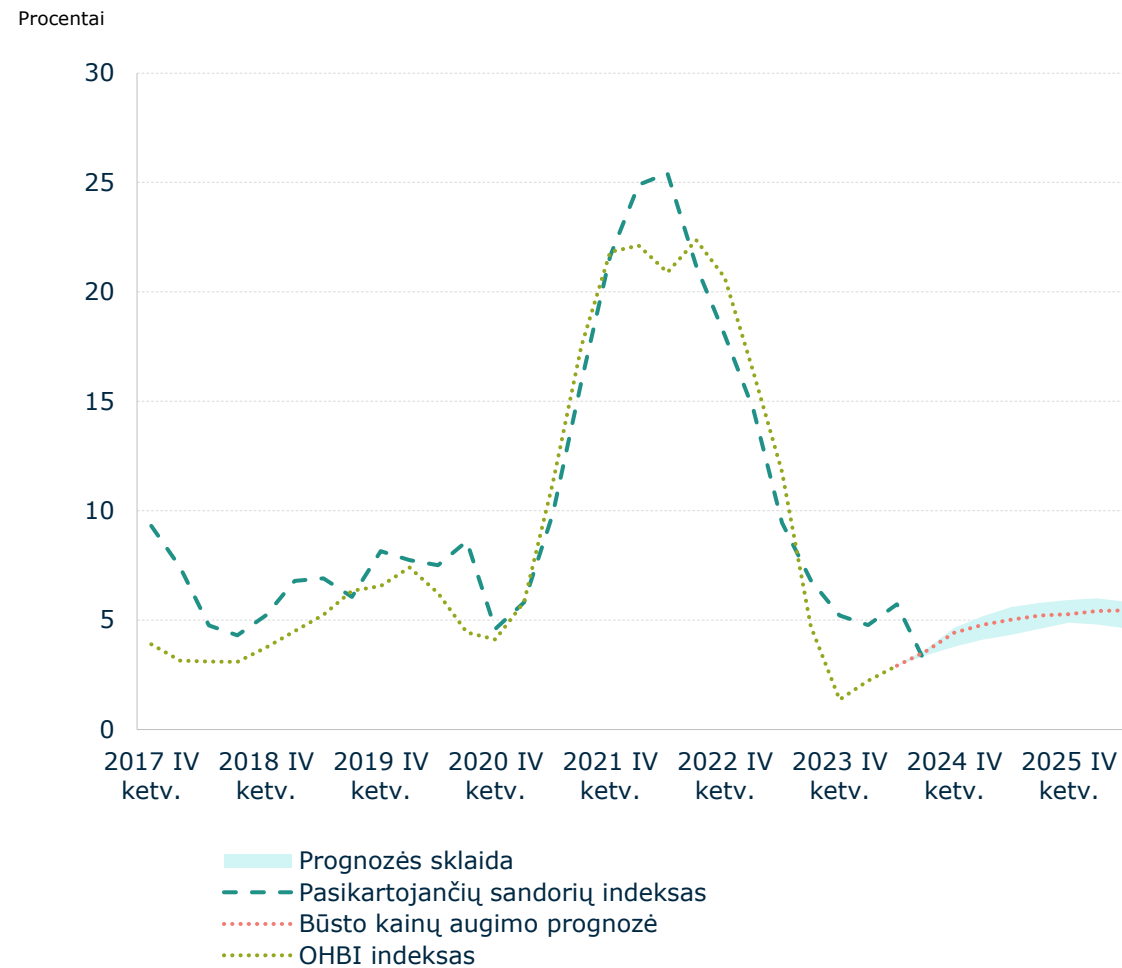


Būsto kainų pervertinimo rodiklis



Šaltinis: VDA, Lietuvos bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Būsto kainų augimo bazinis scenarijus



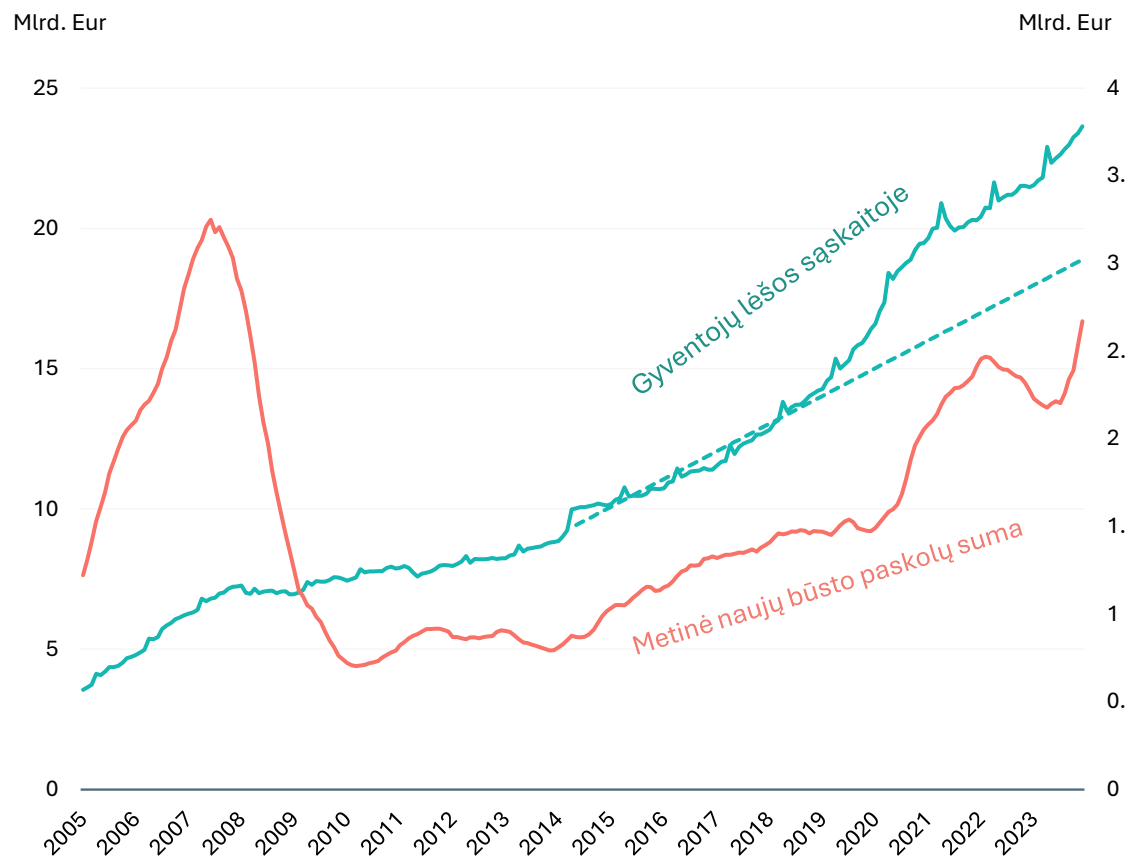
Šaltinis: VDA, Lietuvos bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Vienas paaiškinimas: nominali perkamoji galia Lietuvoje po pandemijos reikšmingai pakilo ir auga toliau



Gyventojų nuosavų lėšų kredito įstaigose lygis ir naujų būsto paskolų metinis srautas

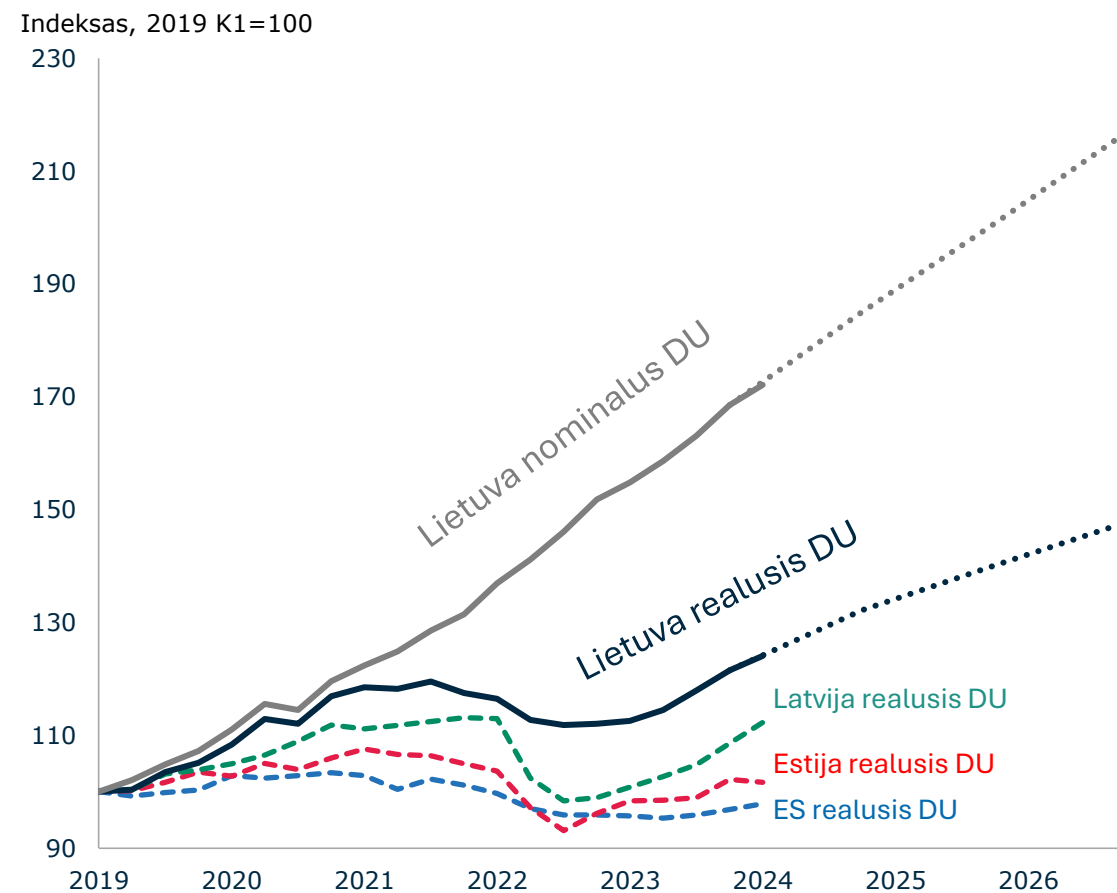
Lietuvos gyventojų santaupos yra apie 4 mlrd. Eur didesnės nei būtų iki-pandeminio trendo atveju



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Gyventojų pajamų prieaugis nuo 2019 m.

Lietuvos gyventojų nominalios pajamos yra apie 80%, o realiosios apie 30% didesnės nei prieš pandemiją

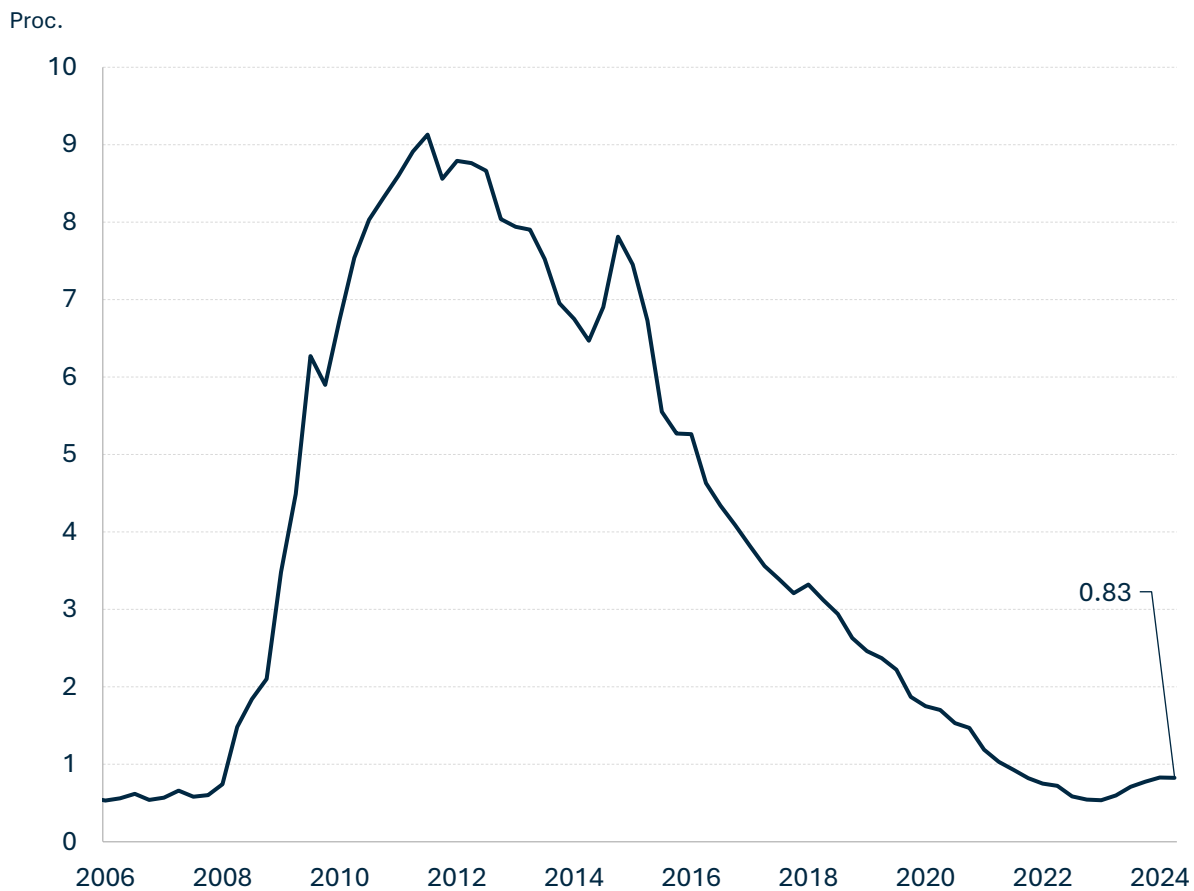


Šaltinis: Eurostatas.

Kitas paaiškinimas: gera būsto pardavėjų finansinė padėtis nekuria įtampos skubiai parduoti būstą mažesnėm kainom

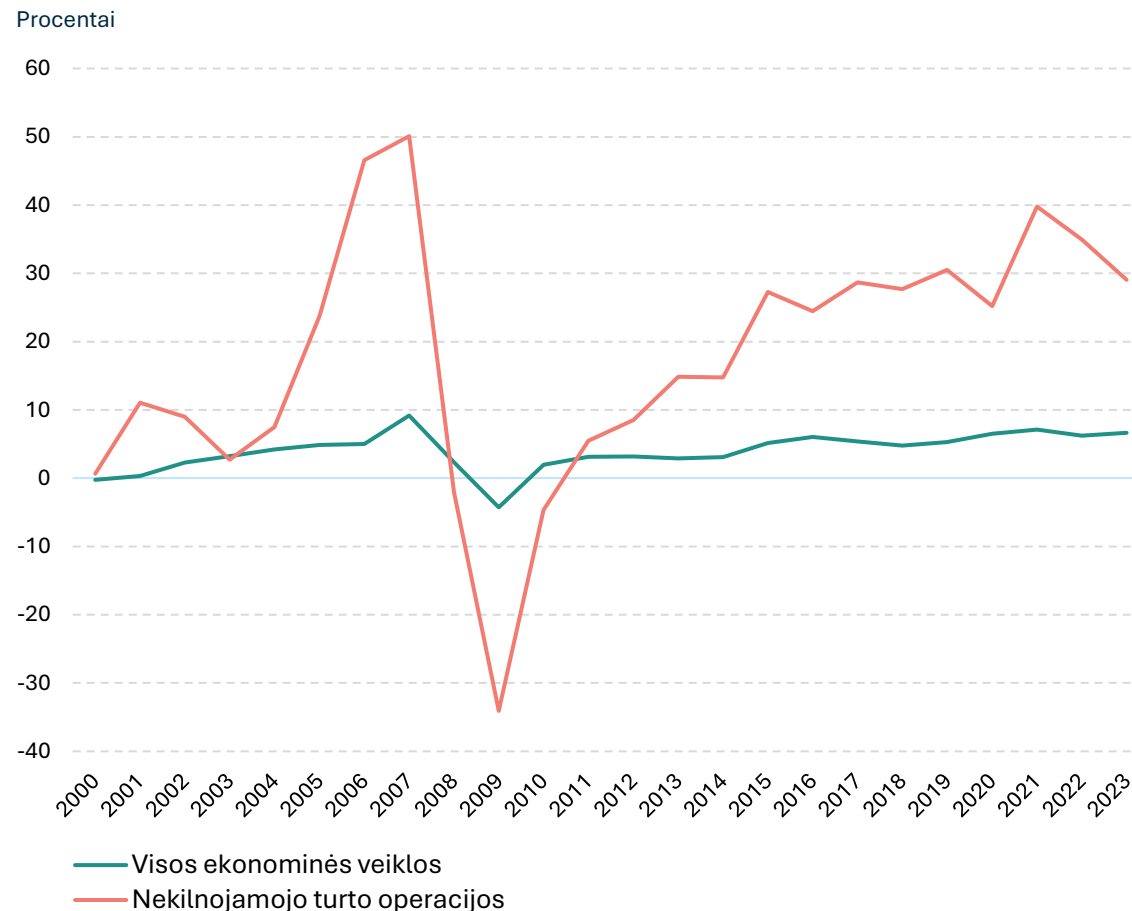


Gyventojų neveiksnių būsto paskolų dalis, %



Šaltinis: Lietuvos bankas.

NT plėtotojų grynojo pelno marža, %



Šaltinis: Statistikos departamentas

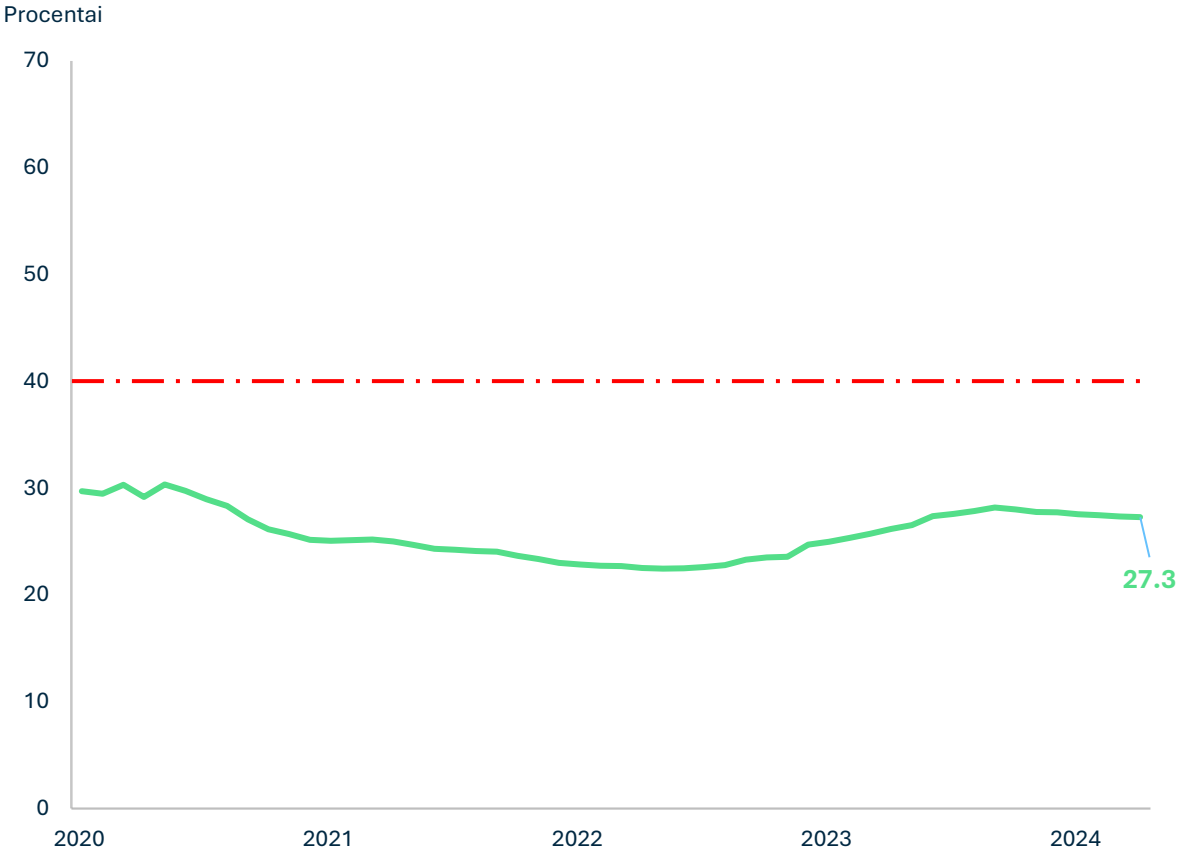
Kaip matuoti būsto įperkamumą/prieinamumą?

- 1) Kokia atlyginimo dalis yra skiriama būstui išlaikyti?
- 2) Kiek vidutinių metinių atlyginimų reikia, norint įsigyti būstą?
- 3) Kokį būsto plotą galima įsigyti su paskola?

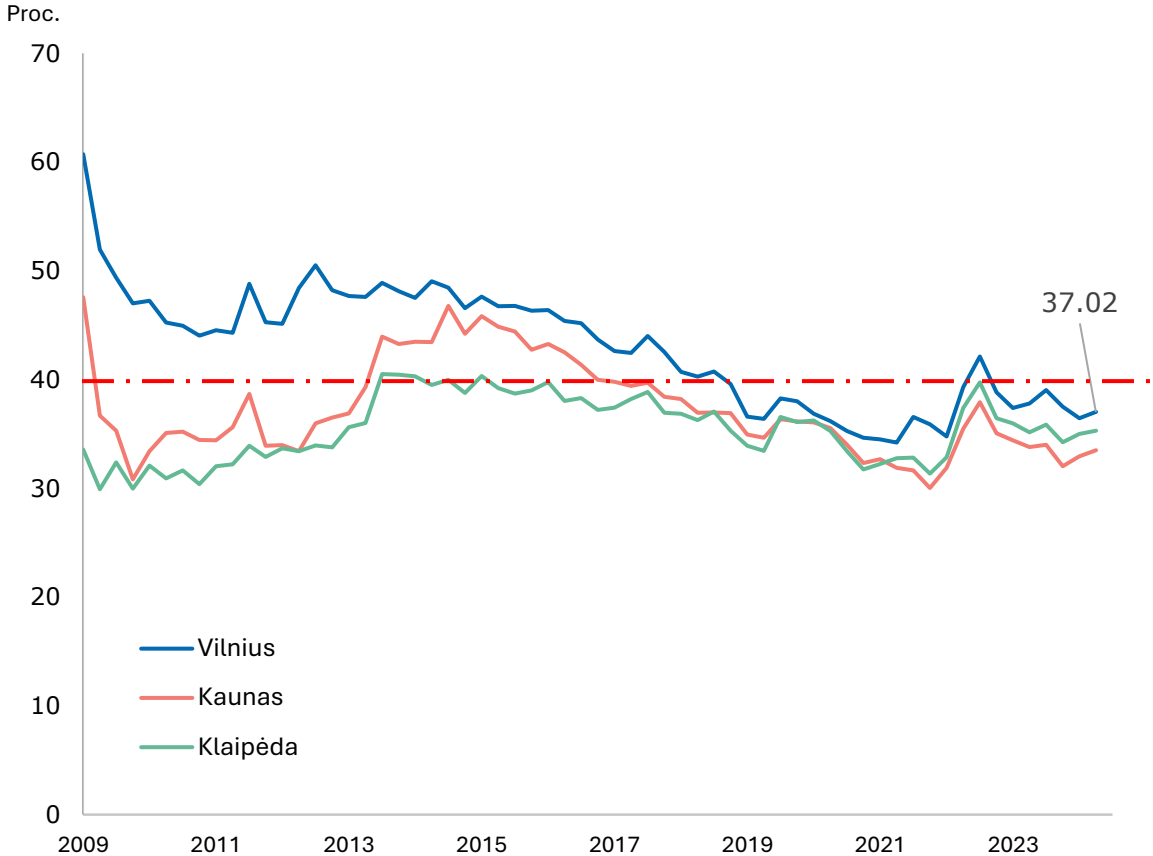


1) Kokia atlyginimo dalis yra skiriama būstui išlaikyti ?

Būsto paskolų įmokų dalis nuo pajamų



Nuomos įmokų dalis nuo vidutinių pajamų



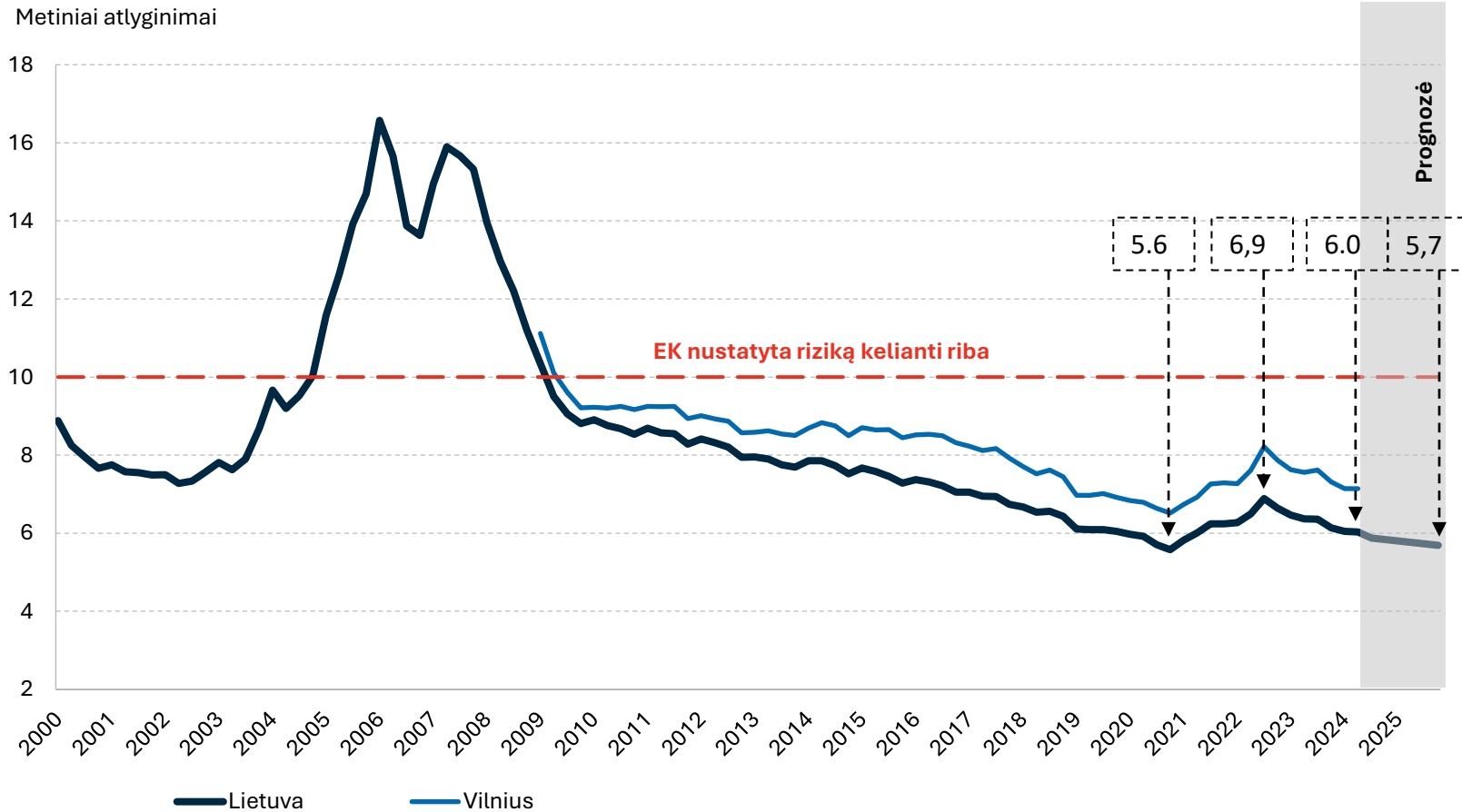
Šaltinis: Lietuvos bankas.

Šaltiniai: VDA, Ober-Haus ir Lietuvos banko skaičiavimai.

2) Kiek vidutinių metinių atlyginimų reikia, norint įsigyti būstą ?



Vidutinio būsto kainos ir vidutinio atlyginimo santykis



Pagal gyvenamąją vietą?

- Visoje Lietuvoje (6.0)
- Vilniuje (7.1)
- Kaune (5.3)
- Klaipėdoje (5.3)
- Šiauliuose (4.0)
- Panevėžyje (3.7)

Pagal profesiją?

- Švietimas (6.2)
- Viešasis valdymas (5.3)
- Sveikatos apsauga (5.3)
- Finansai (3.6)
- IT (3.4)

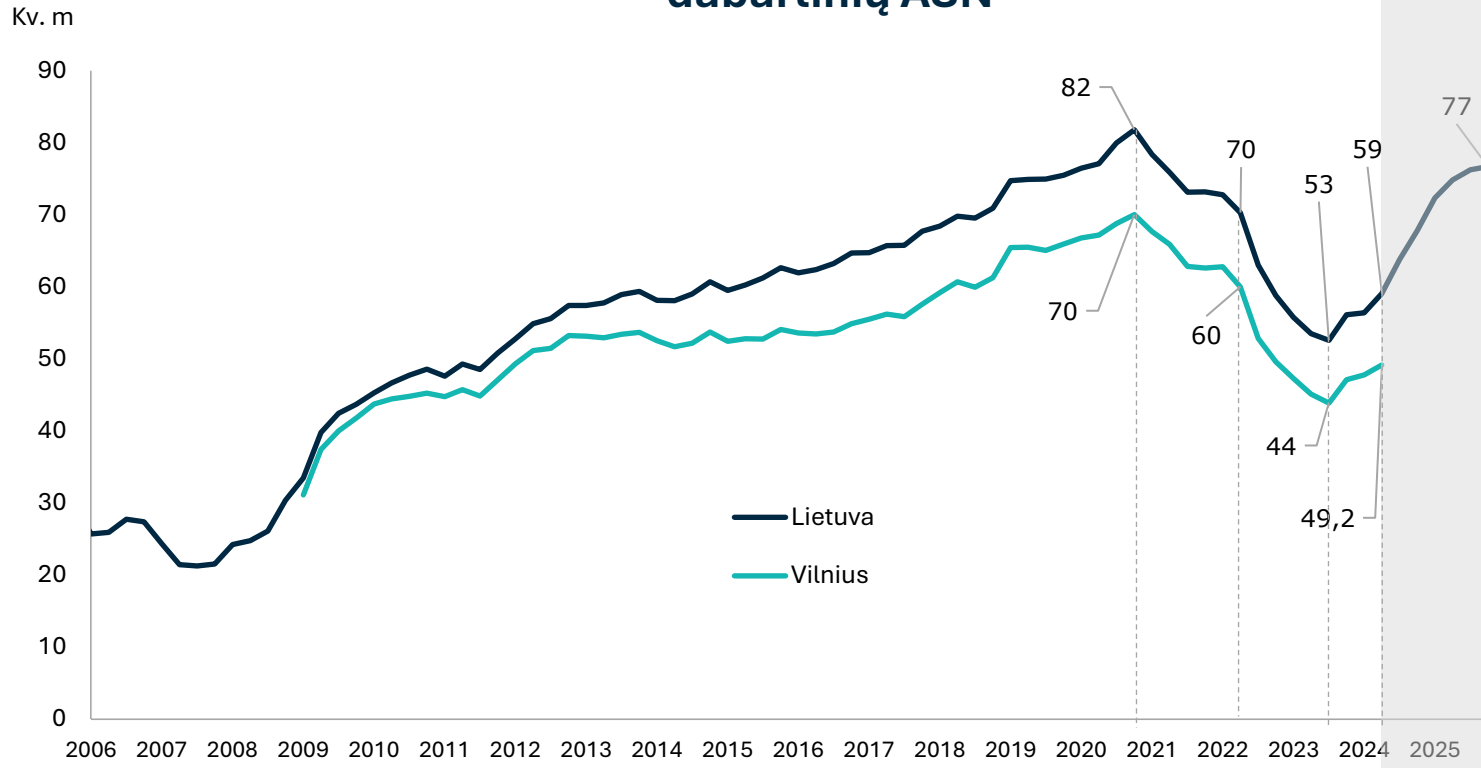
Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis, 50 kv. m būstas. Pilku stačiakampiu pažymėta prognozė remiantis 2024 m. birželio mėn. Lietuvos banko makroekonominėmis prognozėmis.

3) Kokį būsto plotą galima įsigyti su paskola ?



Vidutinis su paskola įperkamas plotas prie dabartinių ASN



2020 m. būsto įperkamo su paskola lygis buvo pasiekęs istorines aukštumas – 82 kv. m.

2023 m. pabaigoje įperkamo lygis sumažėjo iki žemiausio per dešimtmetį – 53 kv. m.

2024 m. lapkritį įperkamo lygis vėl kyla ir siekia 59 kv. m.

2025 m. pabaigoje įperkamas turėtų vėl grįžti į aukštumas – 77 kv. m.

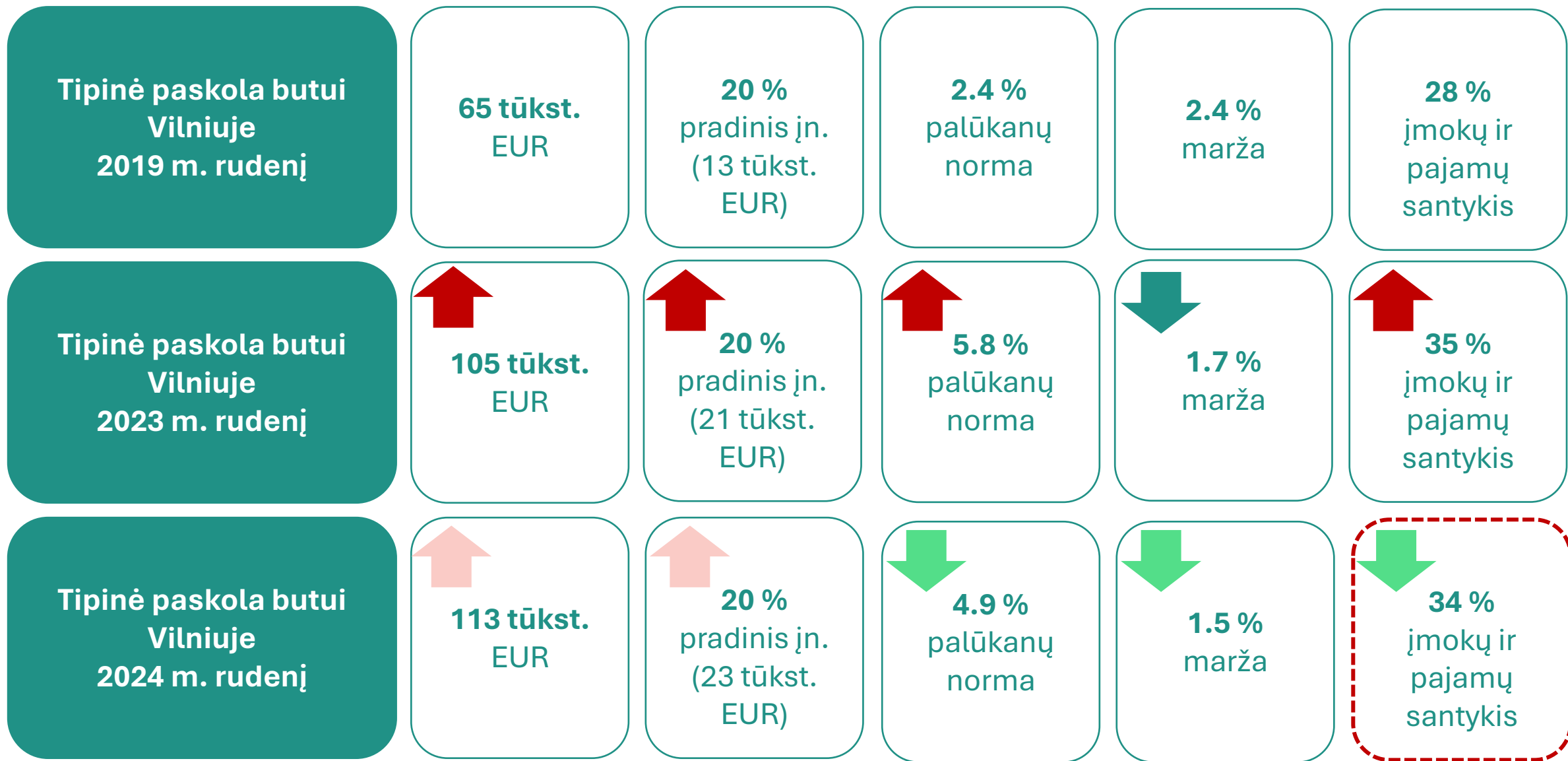
Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: pilku stačiakampiu pažymėta prognozė remiantis

2024 m. birželio mėn. Lietuvos banko makroekonominėmis prognozėmis ir finansų rinkų lūkesčiais dėl 6 mėn. EURIBOR palūkanų normų.

Skaičiavimams naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis. Skaičiavimams visais laikotarpiais taikomi nuo 2015 m. galiojantys ASN.

Kaip keitėsi paskolų sąlygos butui Vilniuje?

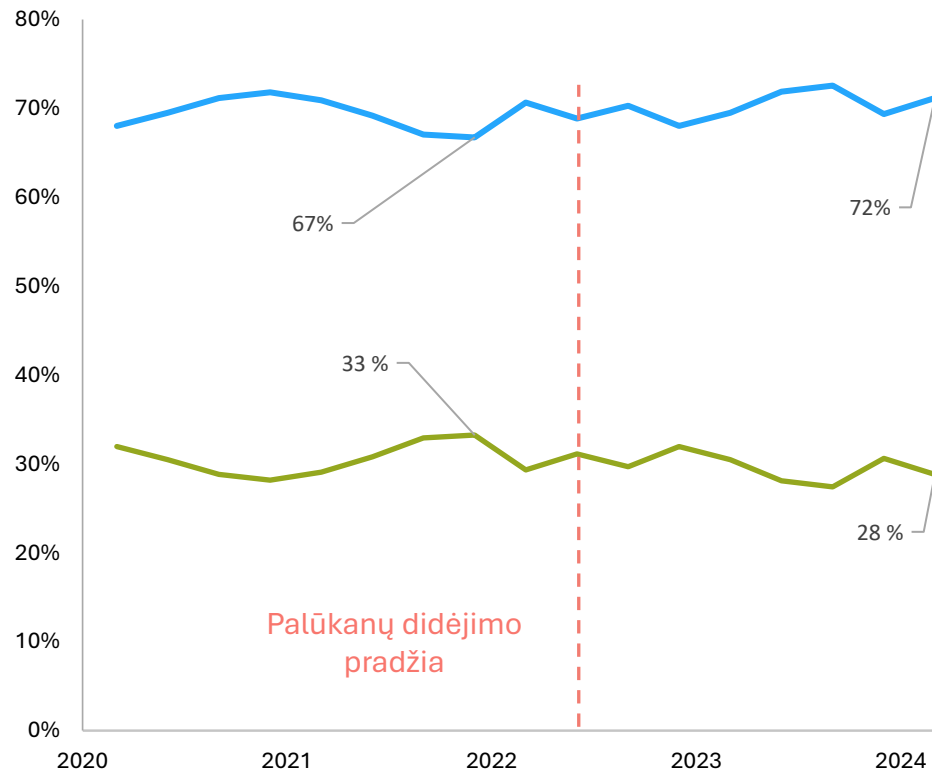


Palūkanų normų padidėjimas panašiai paveikė įvairių amžiaus ir pajamų grupių skolinimąsi



Naujų būstų paskolų gavėjų dalis pagal uždirbamas pajamas

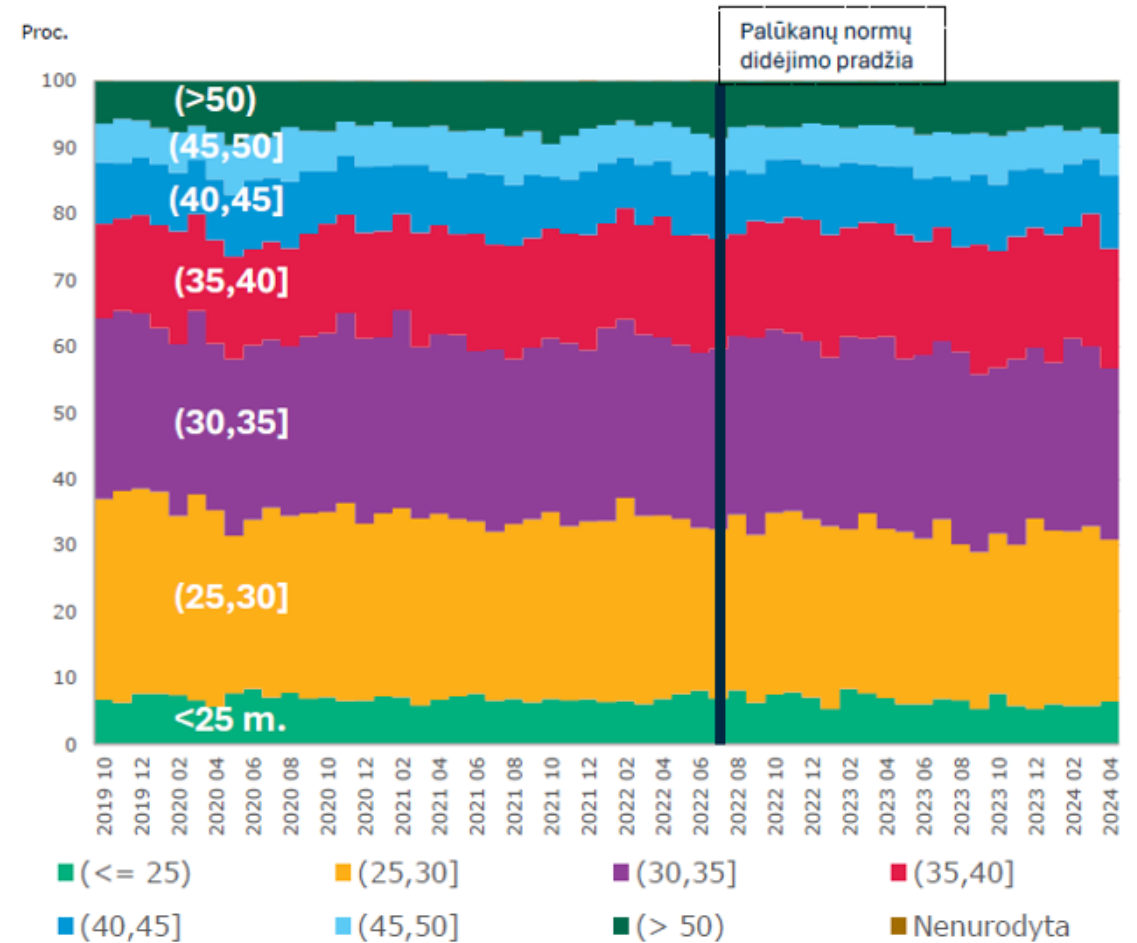
Dalis nuo naujų paskolų sumos



- Daugiau nei vidutinės pajamos
- Mažiau nei vidutinės pajamos

Šaltinis: Namų ūkių finansinės stebėsenos informacinė sistema.

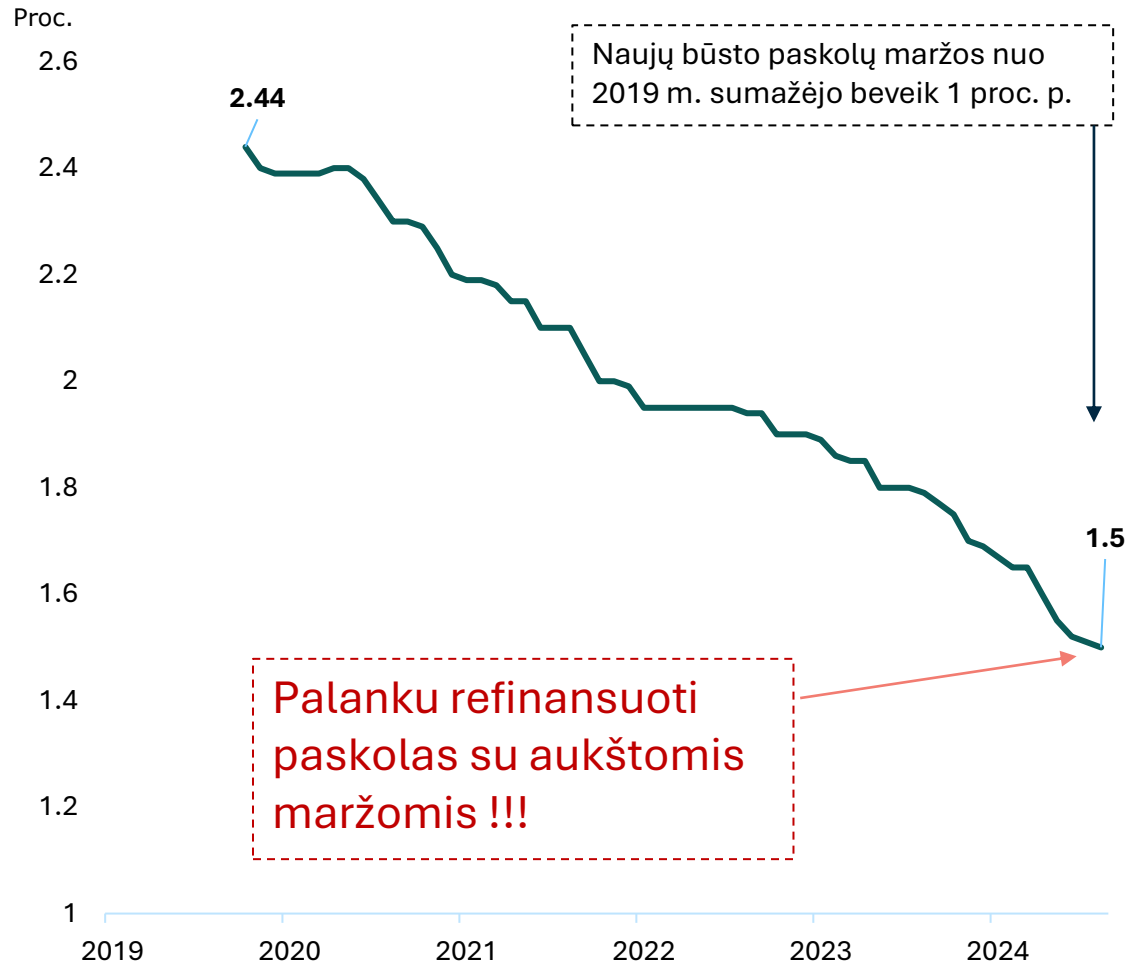
Naujų būsto paskolos gavėjų pasiskirstymas pagal amžių



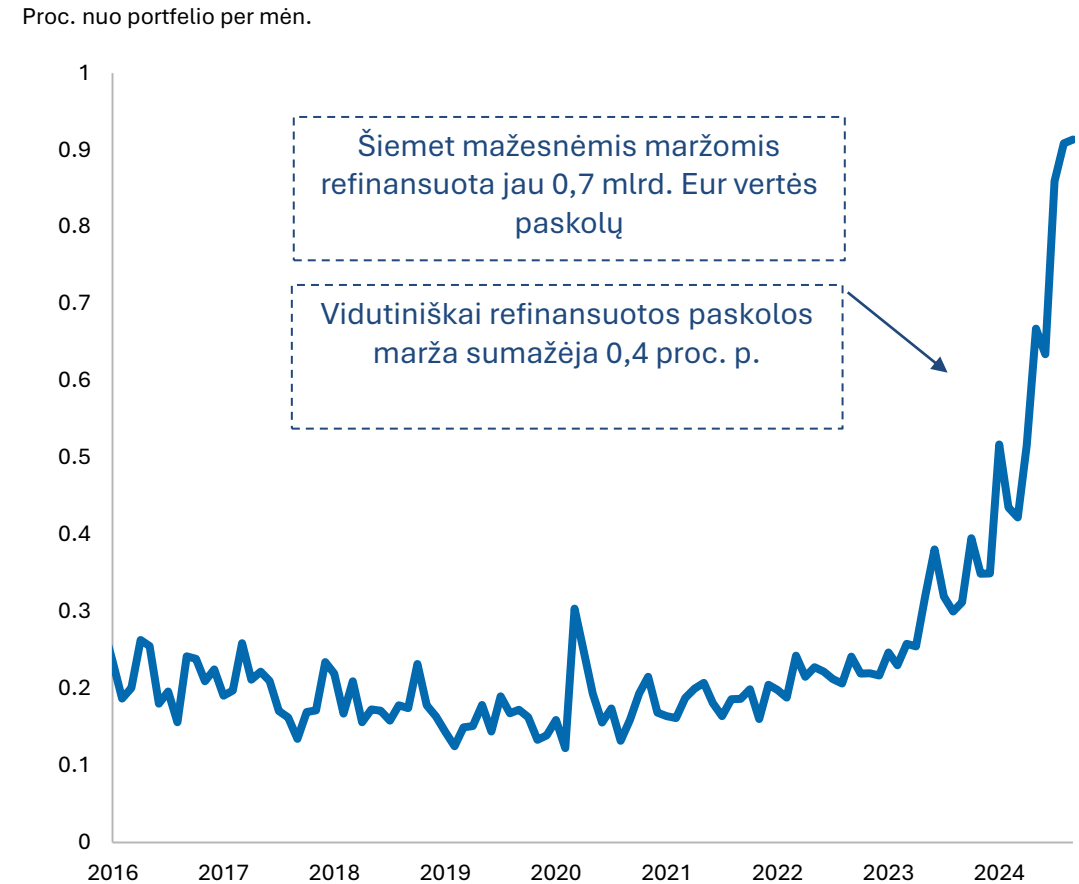
Šaltinis: Lietuvos bankas.

Mažėjant maržoms, vis daugiau skolininkų persiderėjo dėl paskolų sąlygų su esamais bankais

Naujų būsto paskolų Lietuvoje maržos



Būsto paskolų persitarimai

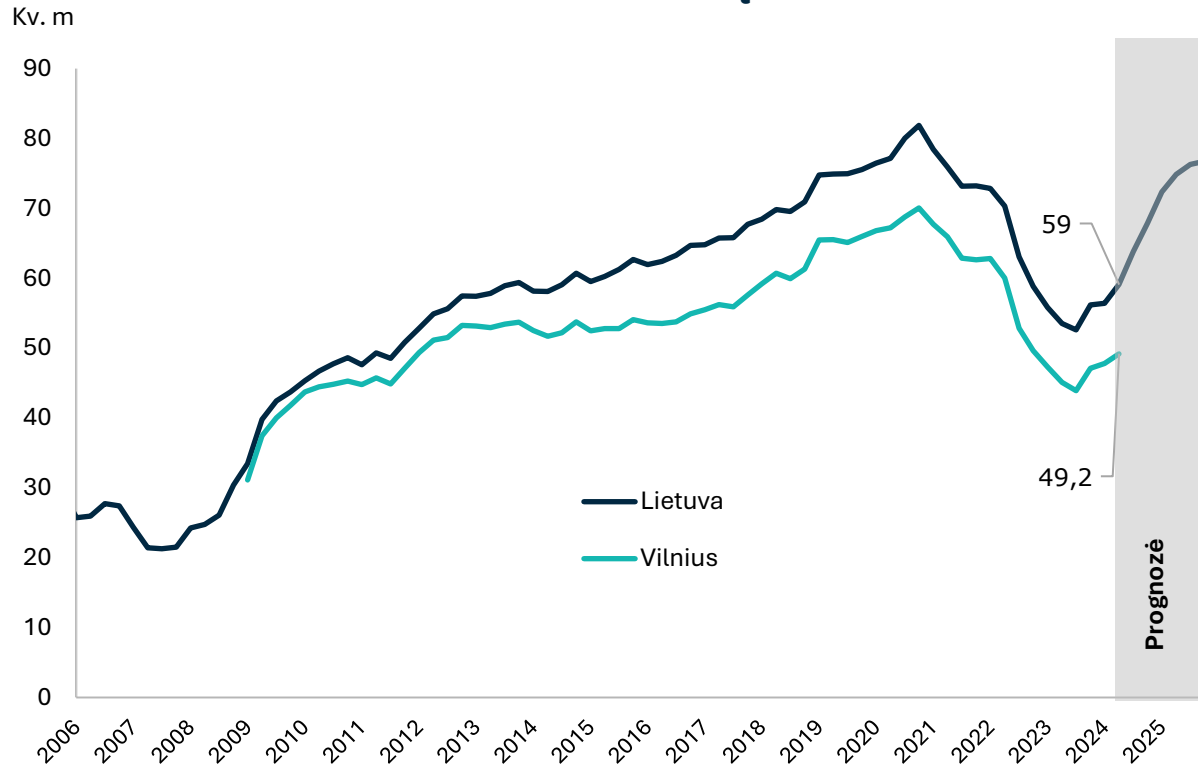


Kaip įperkamumo svyravimai veikia būsto rinką?

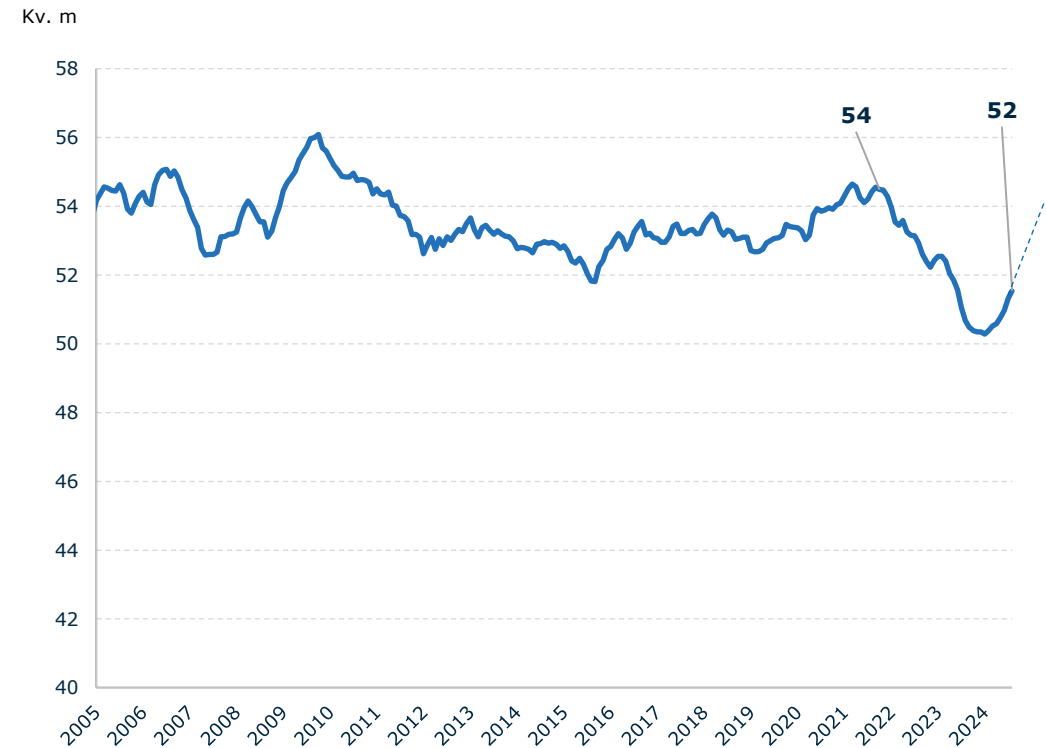
Vidutinis įsigytų butų plotas 2022-2024 m. reikšmingai sumenko, tačiau palaipsniui pradeda atsistatyti



Vidutinis su paskola įperkamas plotas prie dabartinių ASN



Vidutinis įsigytų butų plotas Vilniuje, kv. m.



Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: pilku stačiakampiu pažymėta prognozė remiantis 2024 m. birželio mėn. Lietuvos banko makroekonominėmis prognozėmis ir finansų rinkų lūkesčiais dėl 6 mėn. EURIBOR palūkanų normų. Skaičiavimams naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis. Skaičiavimams visais laikotarpiais taikomi nuo 2015 m. galiojantys ASN.

Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis.

Naujausios tendencijos rodo atsigaujančius skolinimo srautus ir padidėjusį būsto sandorių skaičių



Naujų būsto paskolų skaičius Lietuvoje

Paskolų skaičius per mėn., tūkst.

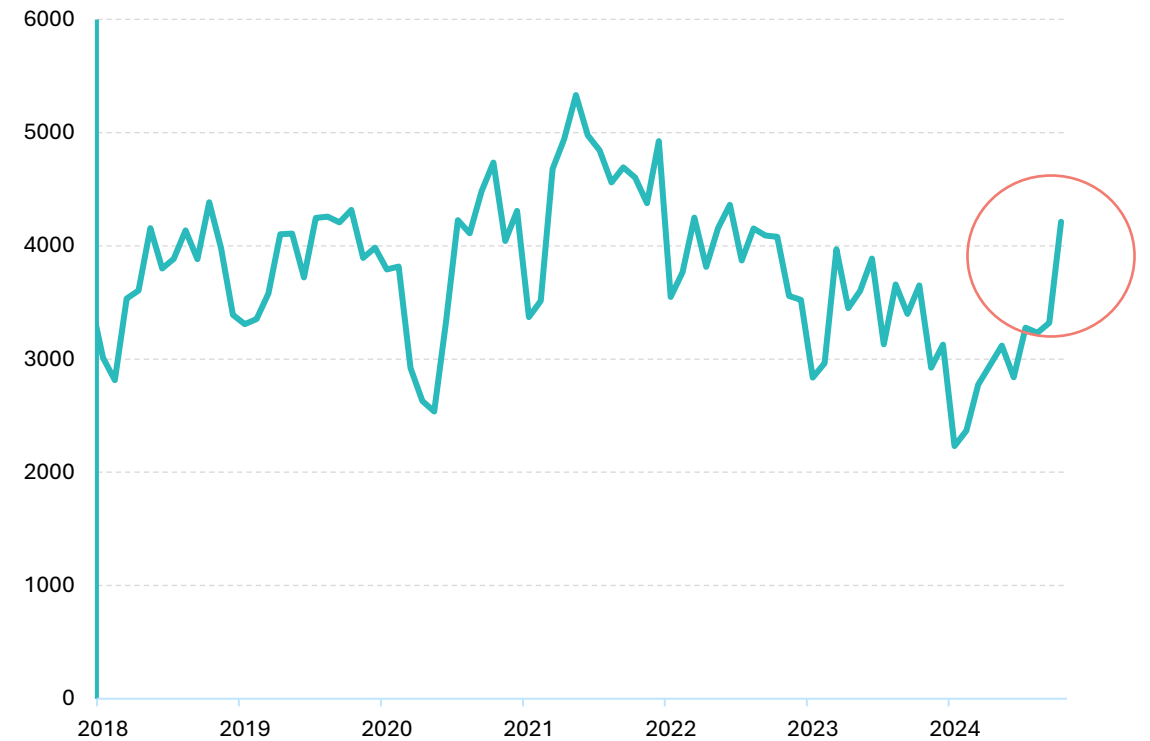


Šaltinis: Paskolų rizikos duomenų bazė.

Pastaba: tamsesnė kreivė – 3 mėn. slankusis vidurkis

Registruotų būsto sandorių skaičius Lietuvoje

Sandorių skaičius per mėn.



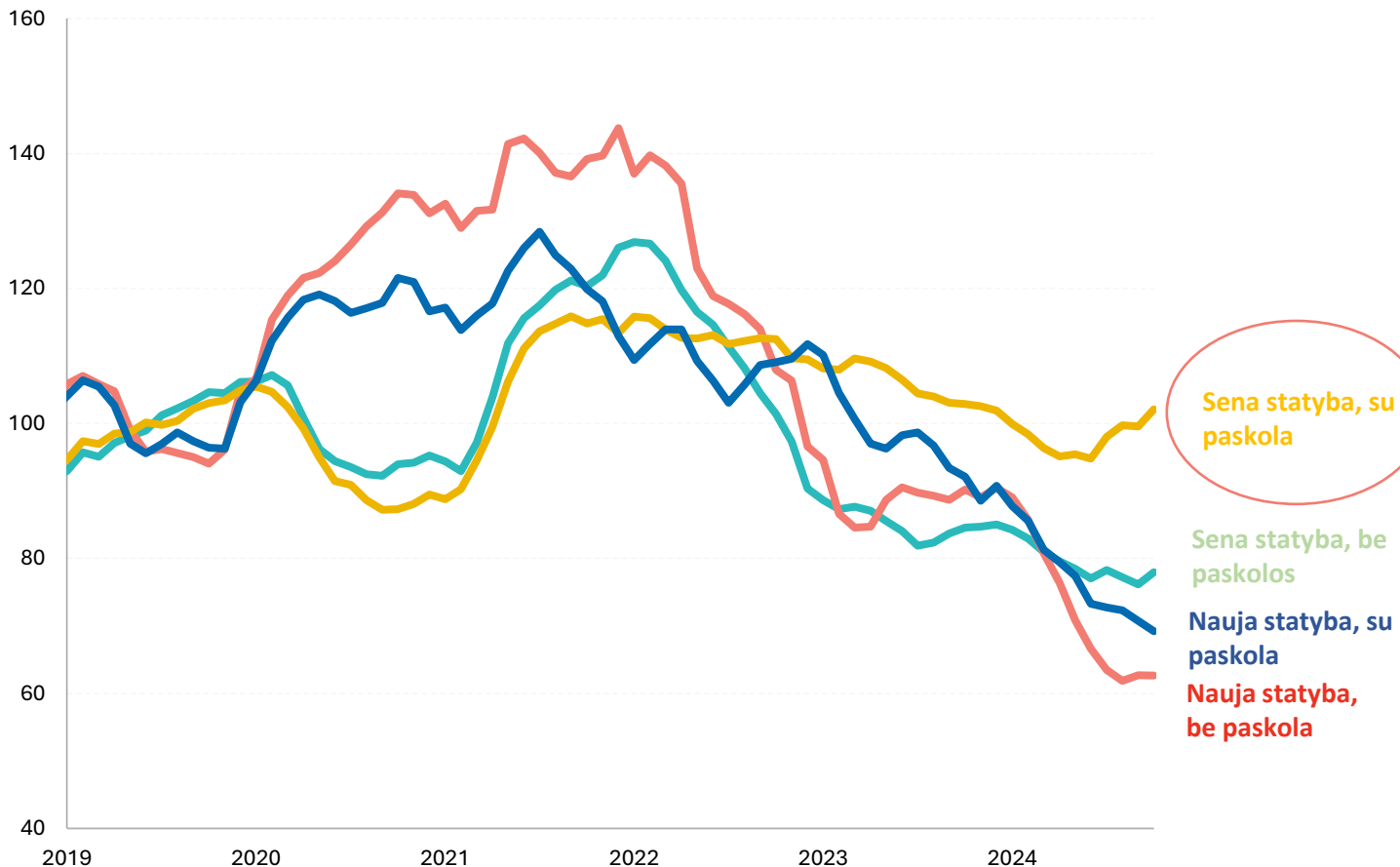
Šaltinis: Registrų centras

Atsigavimas labiau stebimas įsigyjant senesnės statybos būstą su paskola, perkant savo reikmėms



Sandorių skaičiaus raida Vilniuje pagal segmentus

Indeksas, 2019=100



Pandemijos pradžioje buvo aktyviau perkami nauji būstai

Nuo 2022 m. naujų būstų pirkimai krito labiau nei senų

Nuo 2024 m. stebimas atsigavimas pirmiausia perkant senos statybos būstus su paskola

Investicijai perkamų būstų dalis Vilniuje 2022-2024 m. sumažėjo nuo 32 % iki 28 %

Šaltiniai: Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

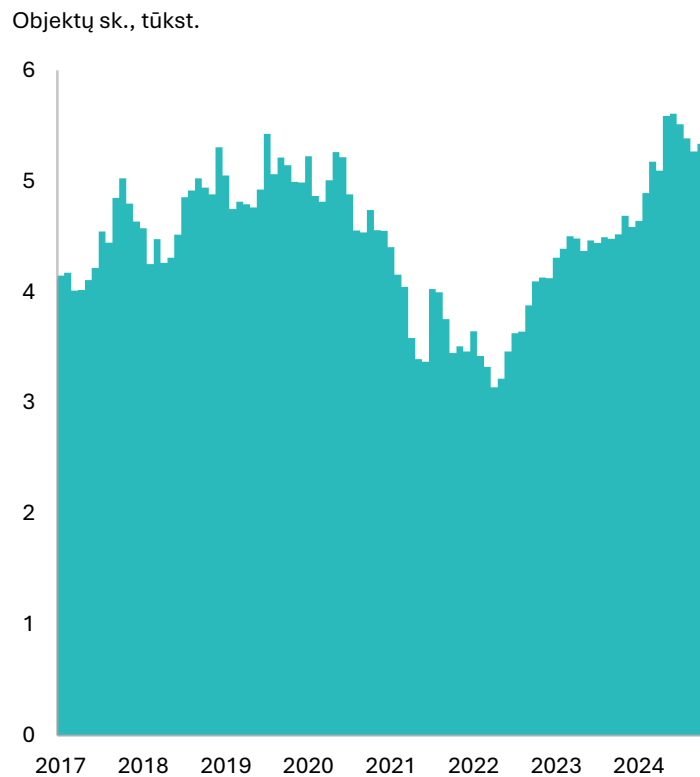
Pastaba: naudojami pardavimų skaičiaus 12 mėn. slenkamieji vidurkiai.

Ilgalaikiai pasiūlos iššūkiai įperkamumui



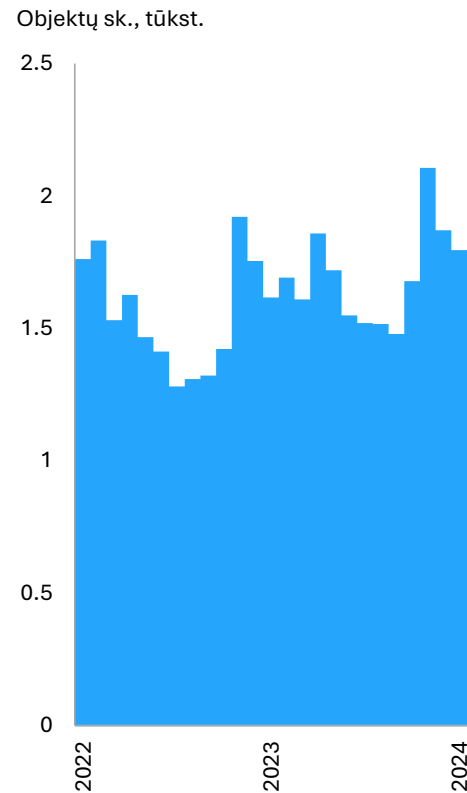
Nors šiuo metu būsto pasiūlos Vilniuje netrūksta, urbanizacijos tempams neslopstant kokybiškos pasiūlos gali nebepakakti

Neparduoti būstai Vilniaus pirminėje rinkoje



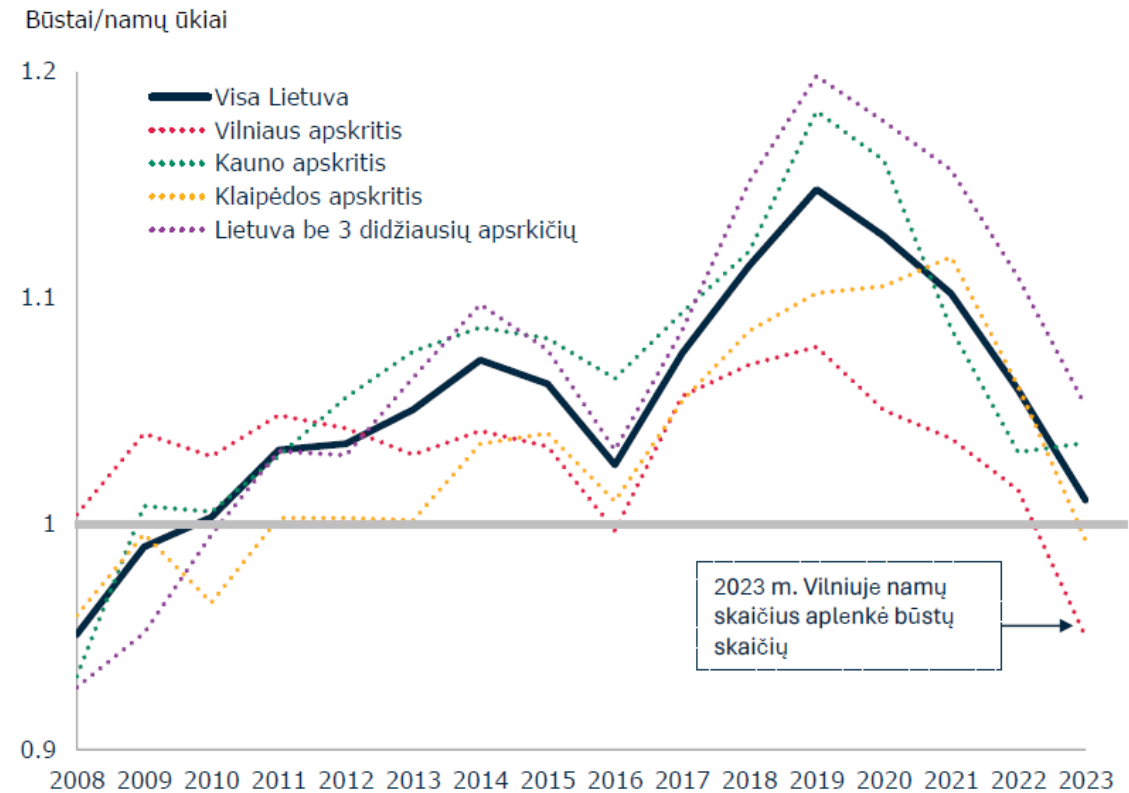
Šaltinis: Inreal.

Laisvų būstų nuomos skelbimai Vilniuje



Šaltinis: Aruodas.lt

Būstų ir namų ūkių skaičiaus santykis

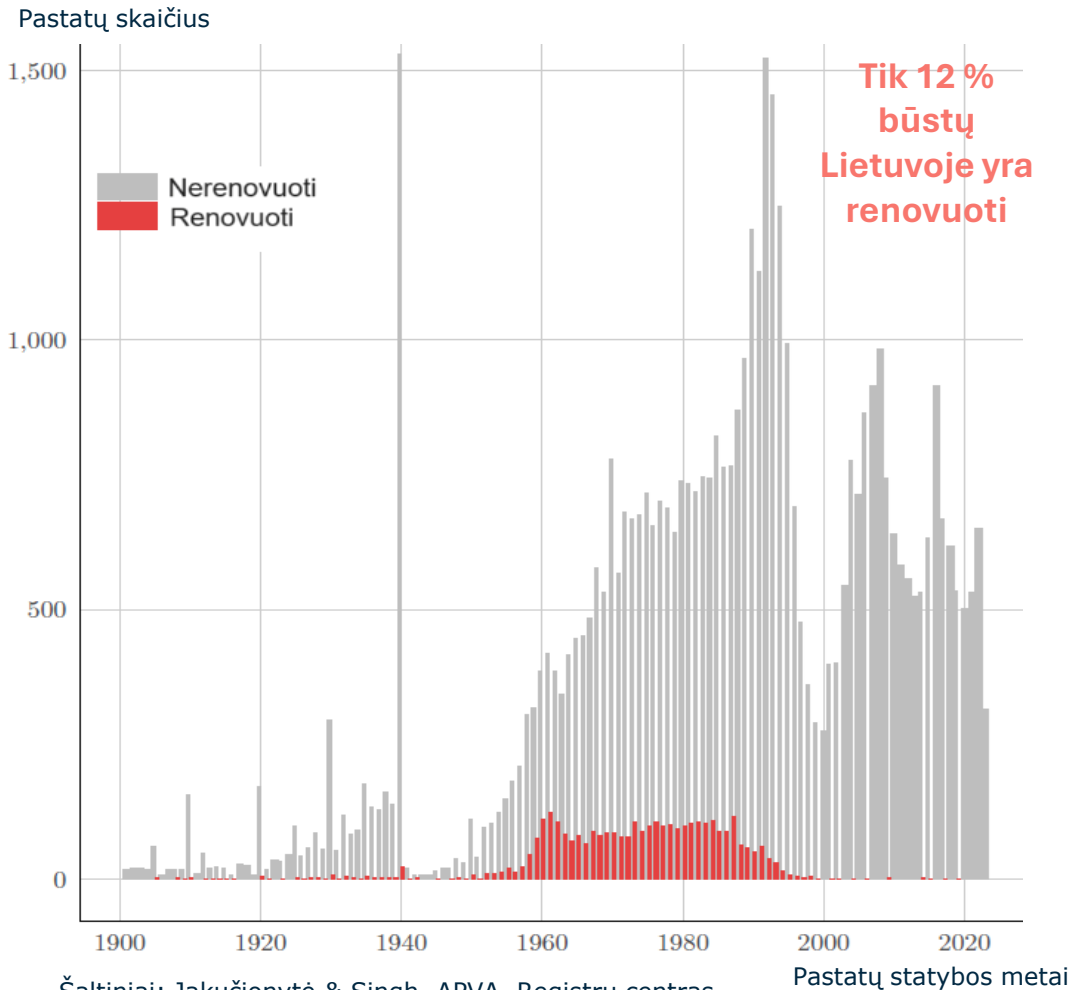


Šaltiniai: VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

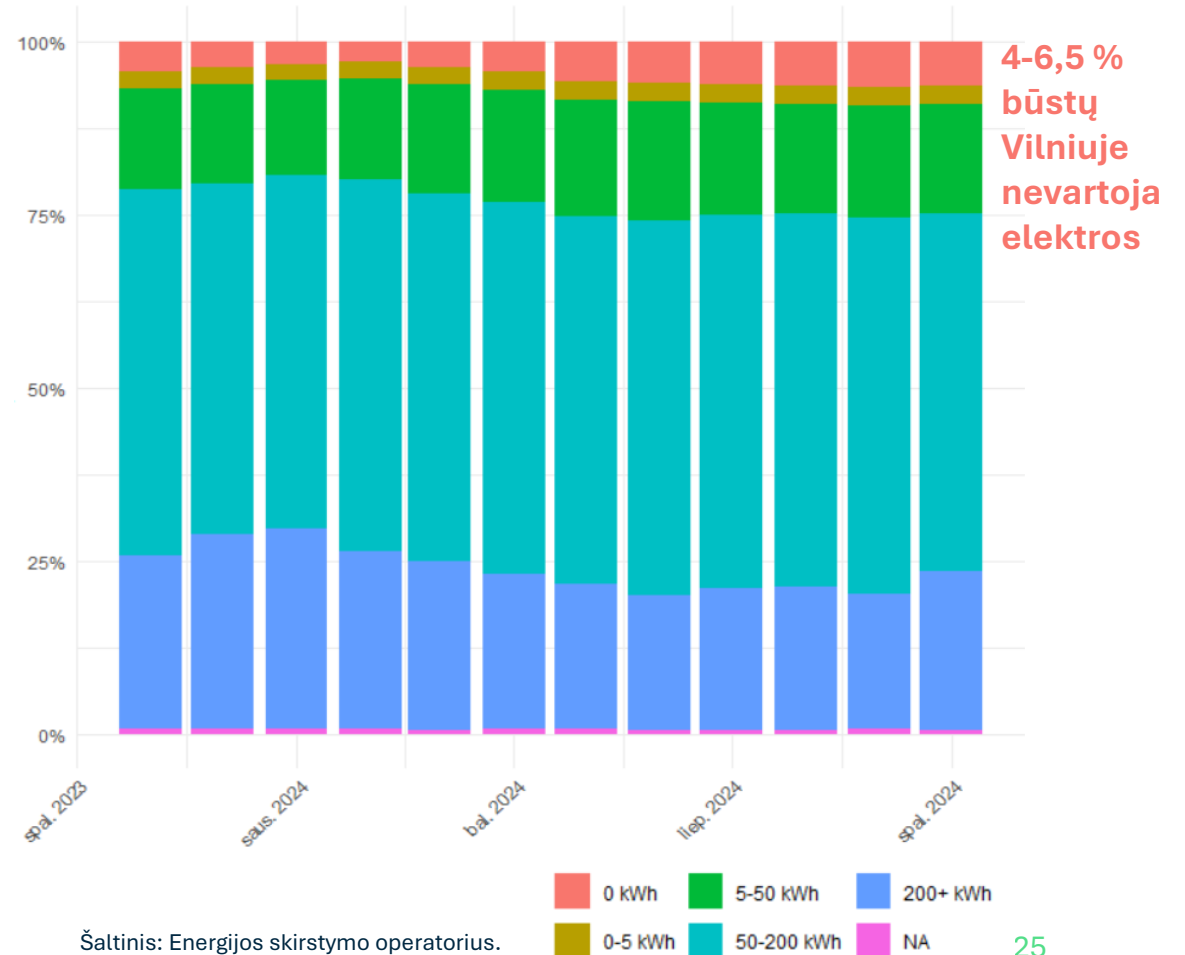


Auginant kokybišką pasiūlą svarbu didinti renovacijos tempus, riboti „negyvenamų“ būstų dalį

Renovuotų būstų dalis pagal statybos metus



Mėnesinio elektros suvartojimo kompozicija Vilniaus būstuose



Lig šiol...

Kaip ir visame Vakarų pasaulyje, įperkamumas Lietuvoje suprastėjo paaugus NT kainoms ir palūkanoms. Padėtis yra geresnė nei daugelyje išsivysčiusių valstybių, tačiau nevienoda tarp skirtingų gyventojų grupių.

Artimiausiu metu..

Atlyginimams vejančias kainas, o palūkanoms mažėjant, įperkamumo galimybės toliau gerės. Tai didins rinkos aktyvumą, bet kainų augimą ribos esanti neparduota pasiūla – rinkoje matysime daugiau balanso.

Ilguoju laikotarpiu...

Tolesnės urbanizacijos tendencijos, aktyvus investuotojų įsitraukimas gali kelti riziką dėl pakankamos pasiūlos trūkumo – todėl ypač svarbu išlaikyti strateginį dėmesį pasiūlai šalies mastu

Ačiū!
