



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Tendencijos NT rinkoje

Jokūbas Markevičius
Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktorius
2022 m. gegužės 11 d.

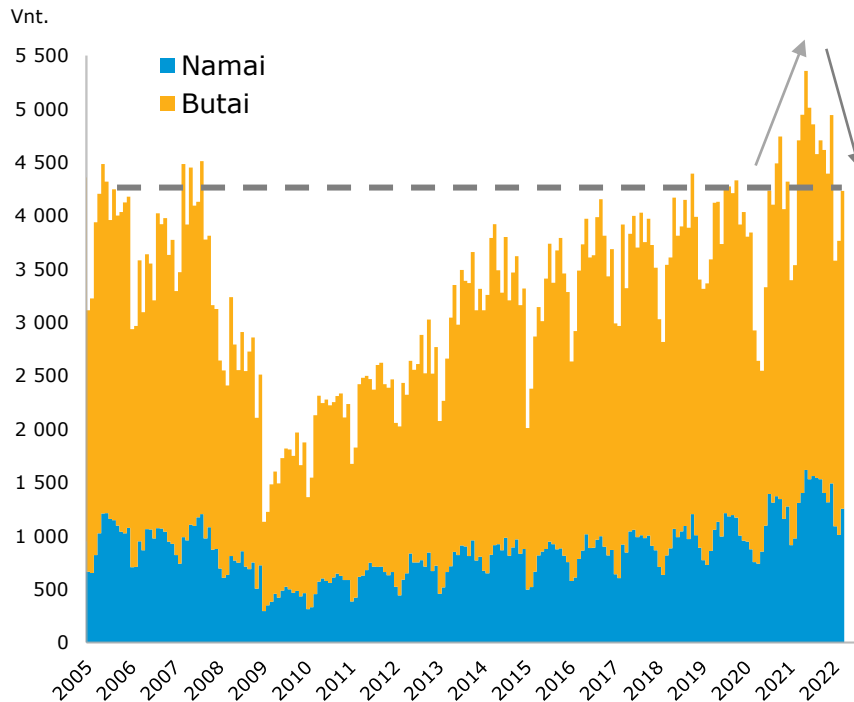


Būsto rinkos naujausios tendencijos

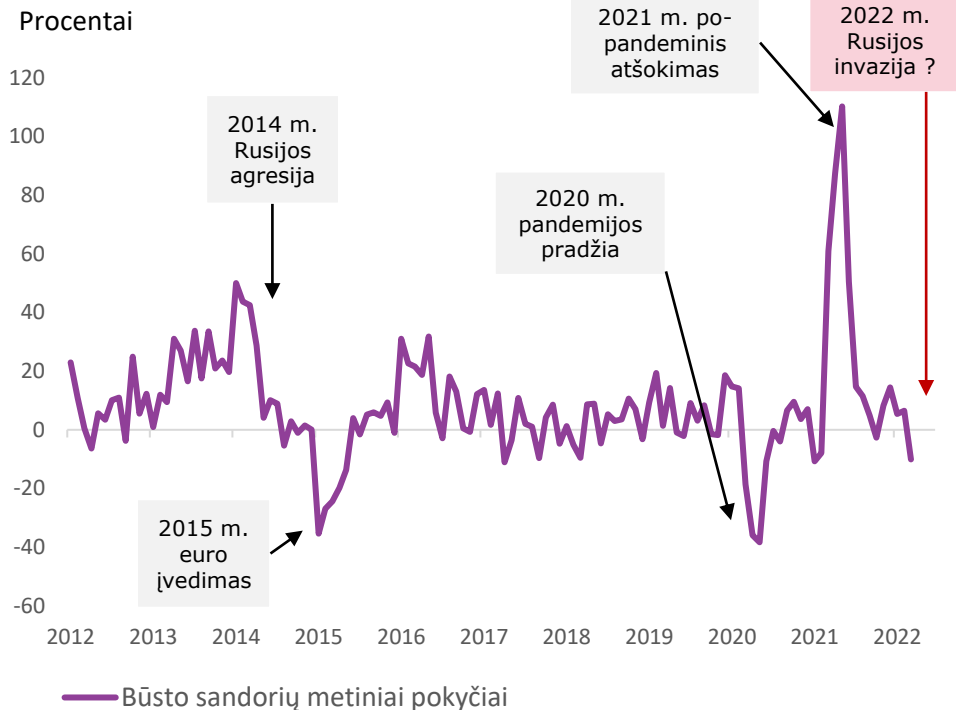
Būsto pardavimai atslūgo nuo pernykščių aukštumų, bet 2022 m. kovo mėn. buvo didesni nei prieš pandemiją



Oficialūs būsto pardavimai per mėnesį visoje Lietuvoje



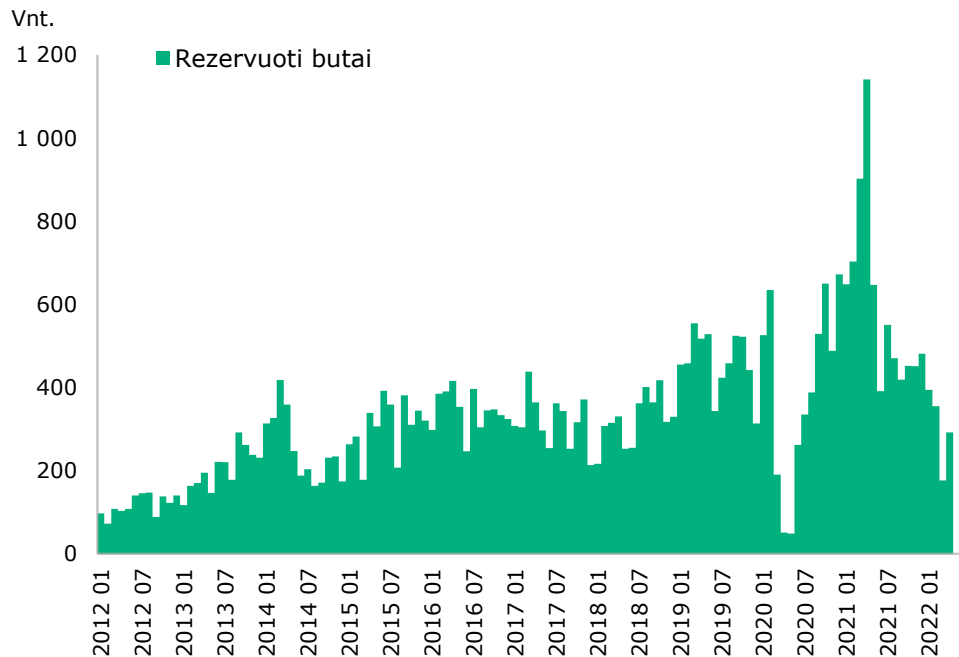
Būsto pardavimų metiniai pokyčiai, %



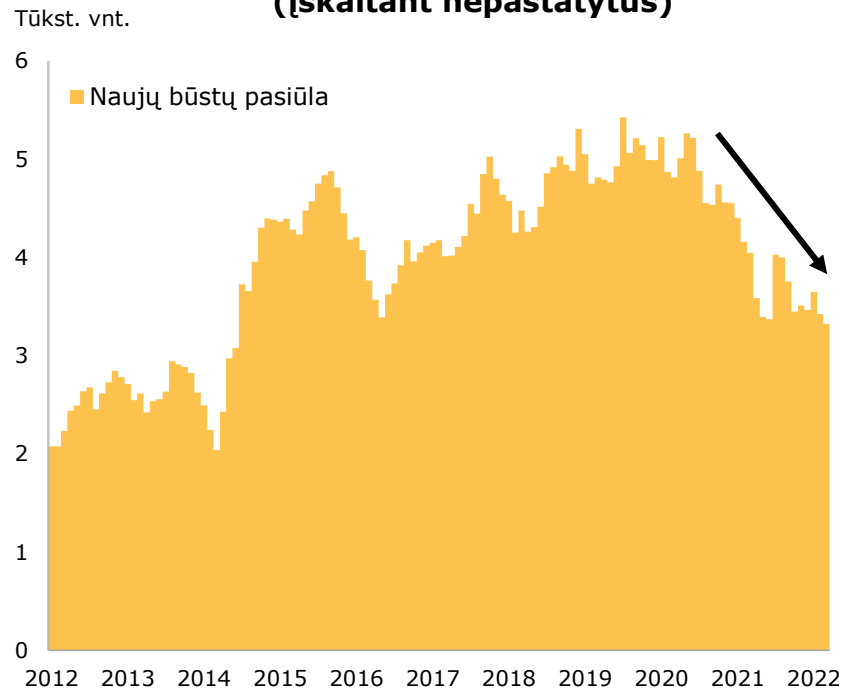
Vilniaus pirminėje rinkoje 2022 m. pradžioje rezervacijų skaičius pastebimai sumažėjo: tą lemia ir karo baimė, ir pasiūlos trūkumas



Butų rezervacijos Vilniuje



Neparduotų būstų pasiūla Vilniuje (įskaitant nepastatytus)



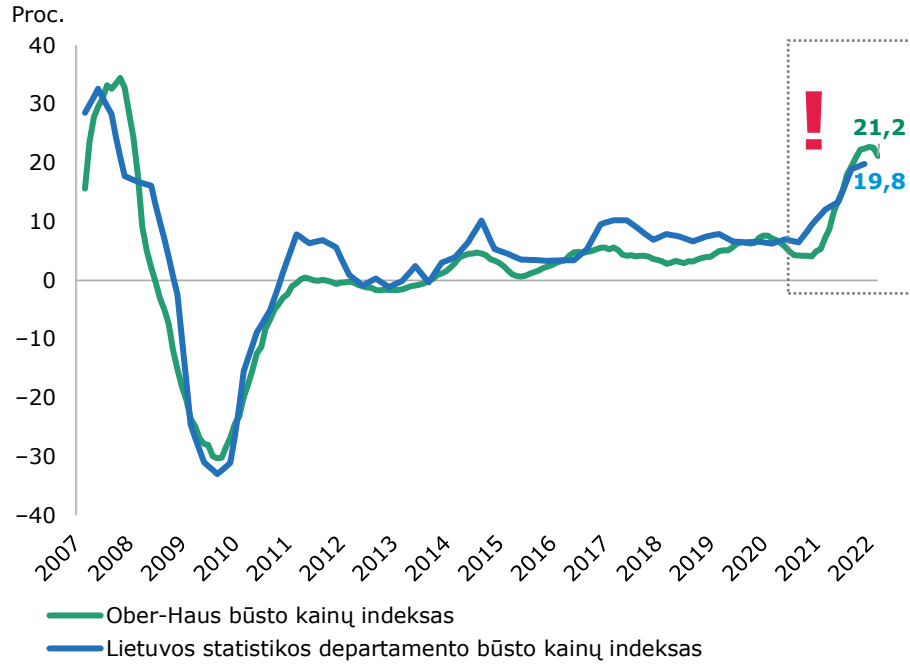
Šaltinis: Inreal.

Šaltinis: Inreal.

Būsto kainų metinis augimo tempas išlieka spartus, tačiau pagreitis šiek tiek sumažėjo

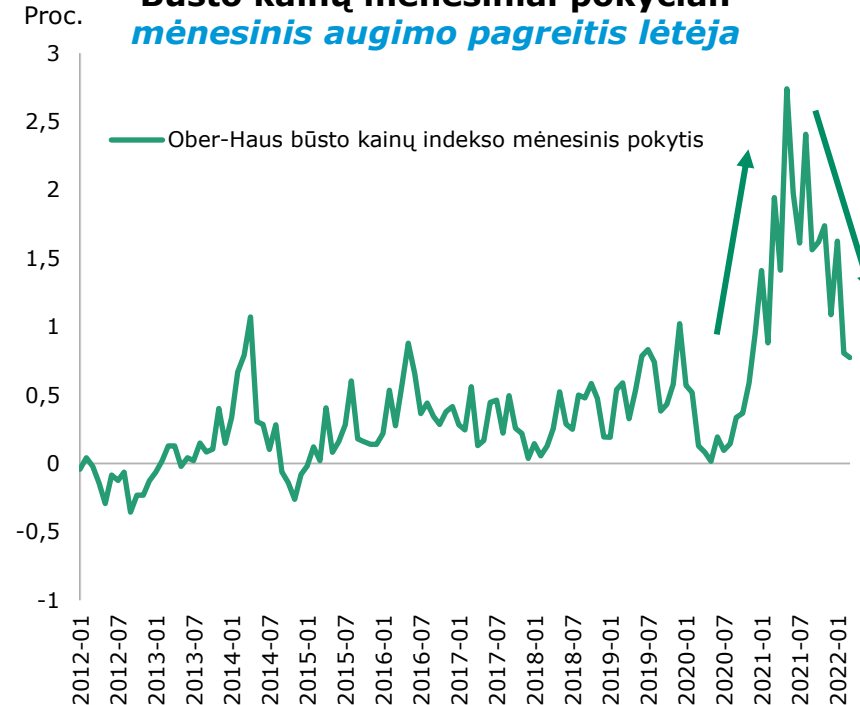


Būsto kainų metiniai pokyčiai



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Ober-Haus.

Būsto kainų mėnesiniai pokyčiai: *mėnesinis augimo pagreitis lėtėja*



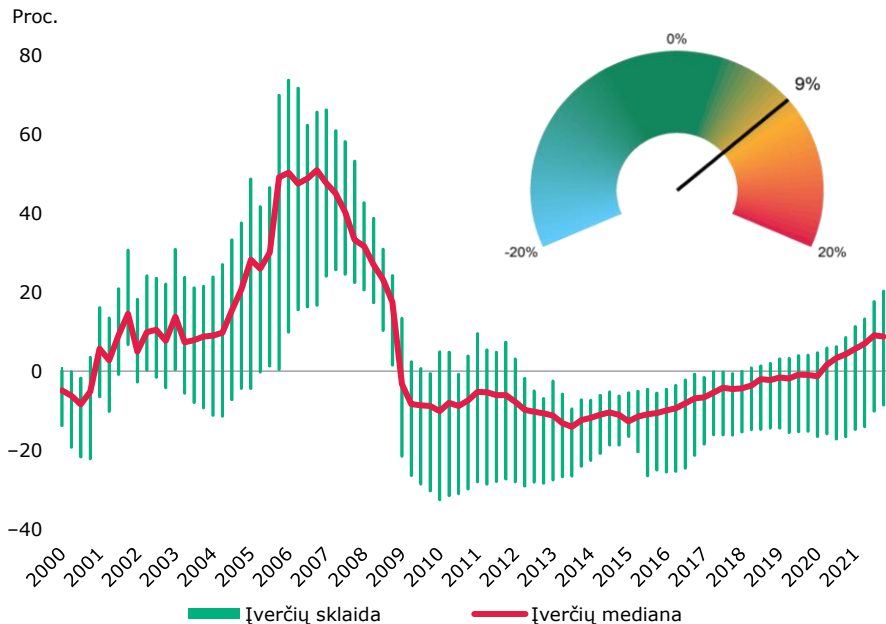
Šaltinis: Ober-Haus.

Pandemijos metu išaugusios būsto kainos lemia būsto pervertinimo požymius ir prastėjantį įperkamumą



Būsto kainų pervertinimas:

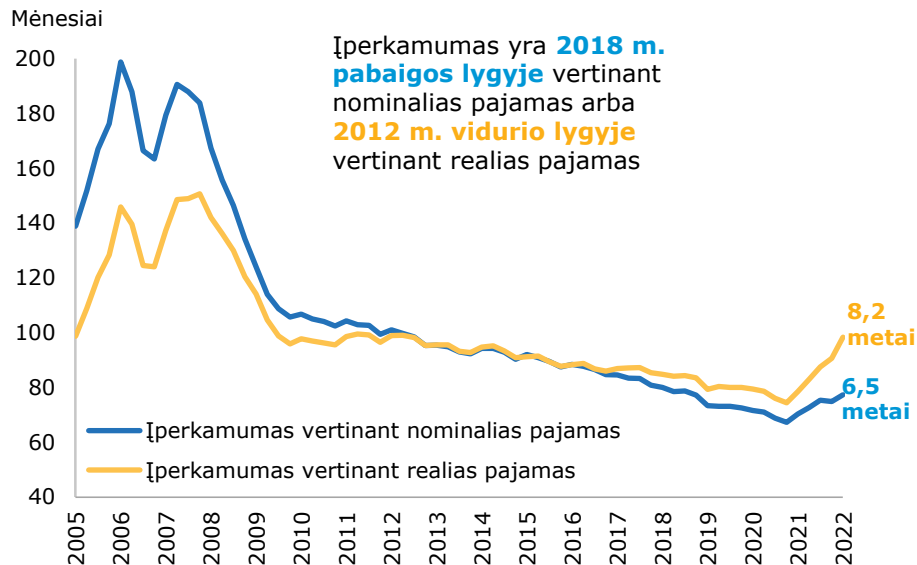
6 rodiklių mediana rodo 9 proc. pervertinimą



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: įverčiai apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometriniais modeliais ir HP filtru.

Taupymo būstui trukmė (įperkamumas)



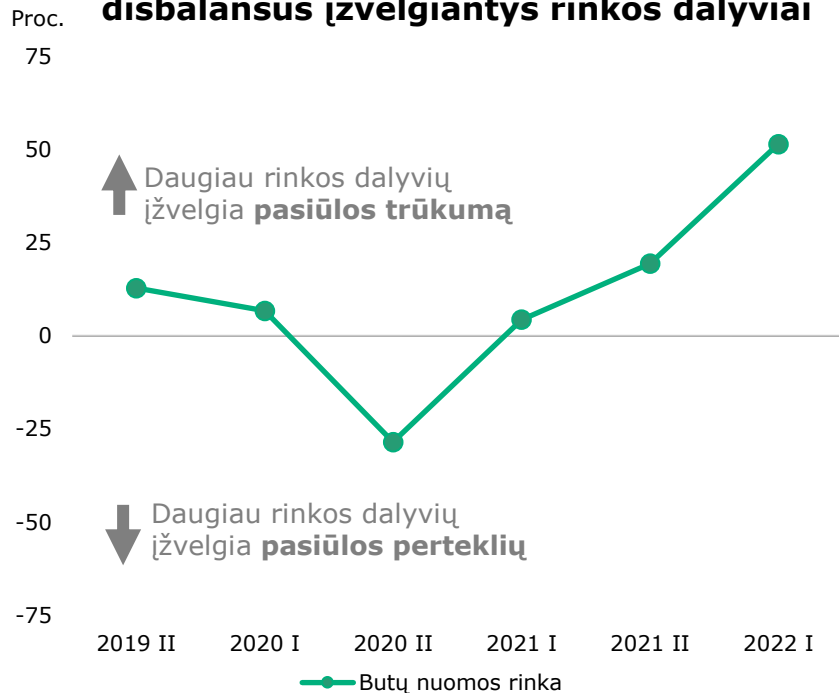
Šaltiniai: Ober-Haus, Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: vidutinių darbo užmokesčių (šalies ūkyje be individualiųjų įmonių) po mokesčių skaičius, už kurį galima nupirkti vidutinės kokybės 50 kv. m būstą. 2022 m. duomenys negalutiniai.

Nuomos kainos kovo-balandžio mėn. ūgtelėjo, ryškėja būstų trūkumas didėjant paklausai iš atvykstančių ukrainiečių

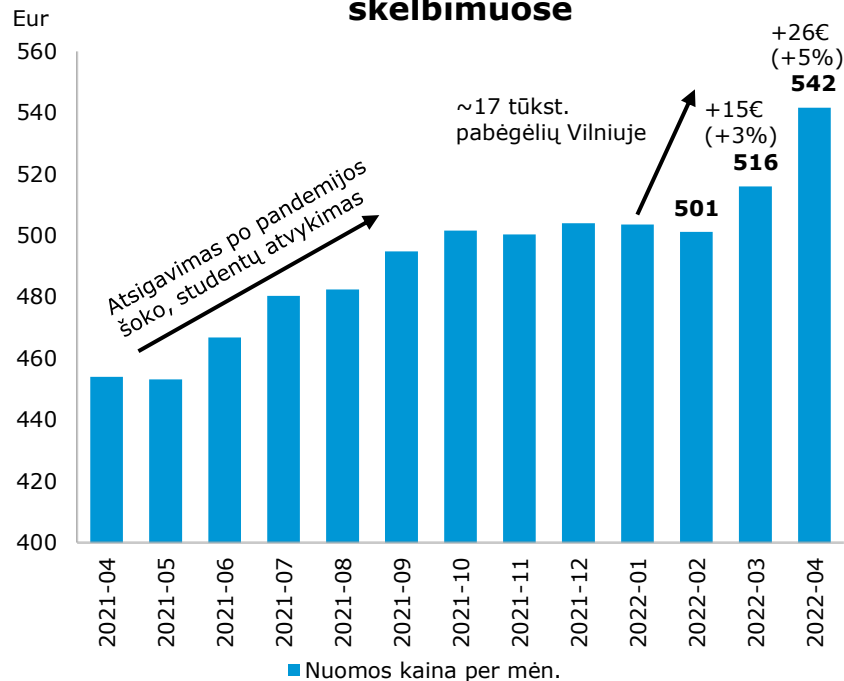


Vilniaus butų nuomos rinkoje disbalansus išvelgiantys rinkos dalyviai



Šaltinis: Lietuvos banko NT rinkos dalyvių apklausa 2022 m. kovo mėn.

Butų Vilniuje nuomos kainos skelbimuose



Šaltinis: Aruodas.lt, Lietuvos banko skaičiavimai.

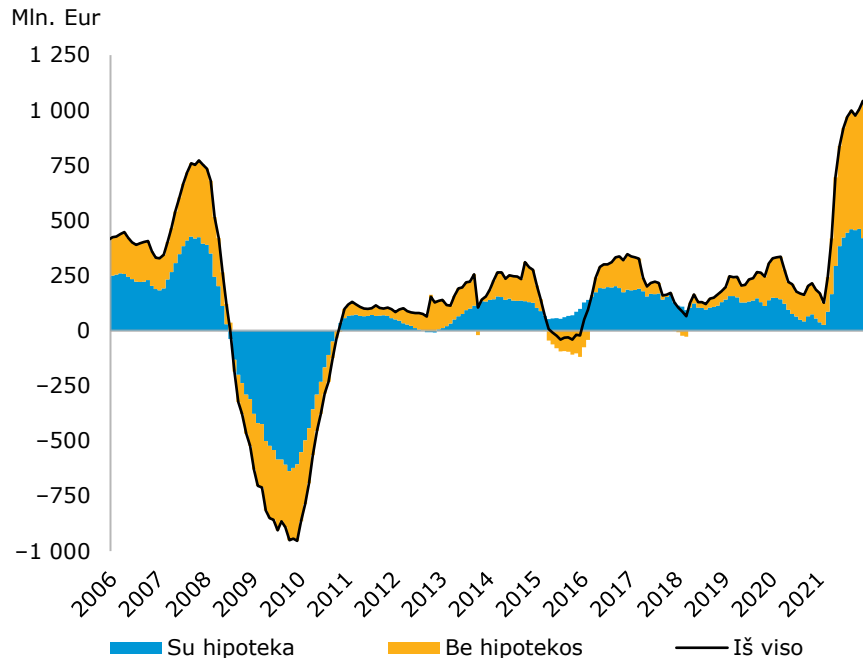
Pastaba: vidutinė nuomos kaina per mėn. už 40 kv. m butą.

**Augančios kainos:
paklausos ar pasiūlos problema?**

Paklausa pandemijos metu labai išaugo: 2021 m. į būsto rinką pateko 1 mlrd. Eur daugiau lėšų nei prieš metus

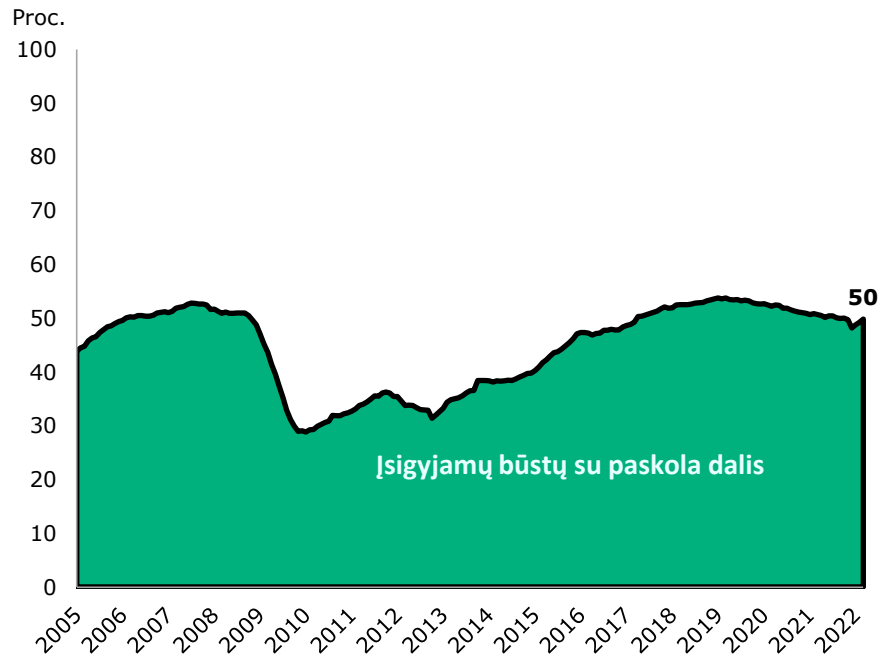


Įsigytų būstų vertės metinis pokytis (su paskola ir nuosavomis lėšomis), mln. EUR



Šaltiniai: Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: 12 mėn. slenkamosios sumos metinis pokytis.

Su paskola įsigyjamų būstų dalis pagal jų vertę



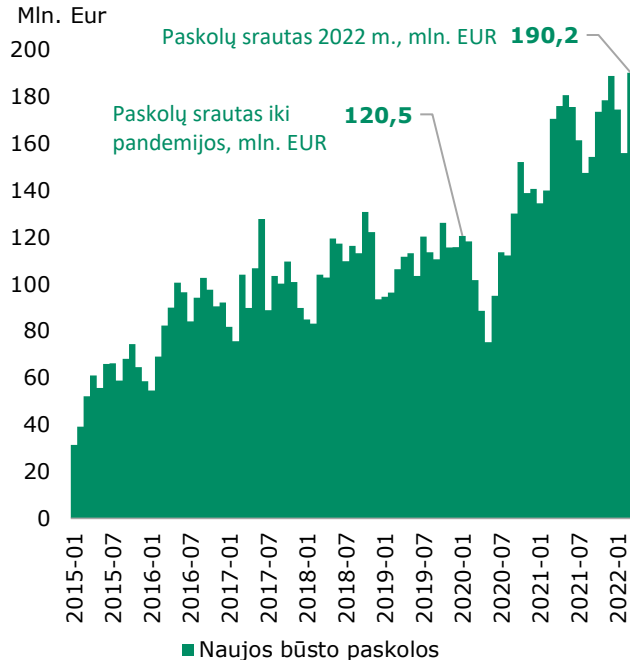
Šaltinis: Registrų centras.
Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis.

Nepaisant didelės nuosavų lėšų dalies, skolinimas būstui reikšmingai paspartėjo, paskolos tampa vis didesnės



Naujų būsto paskolų srautas per mėnesį, mln. Eur

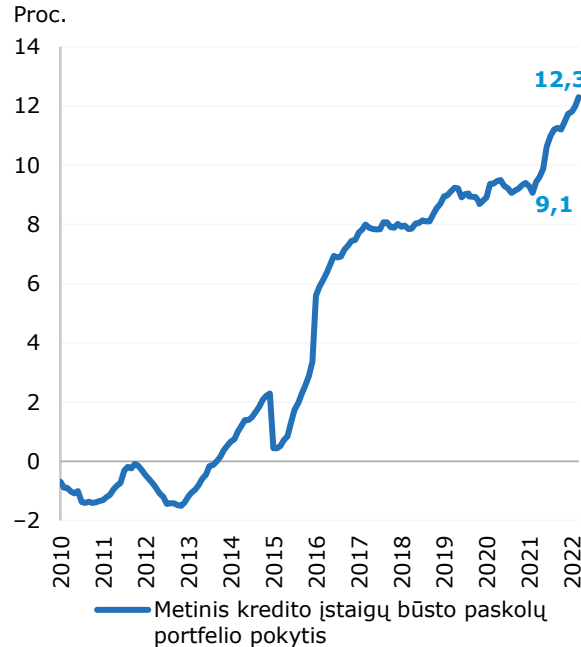
Srautas išaugo 60 proc.!!



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Būsto paskolų portfelio metinis pokytis, proc.

Augimo tempas – trečias sparčiausias EZ !!

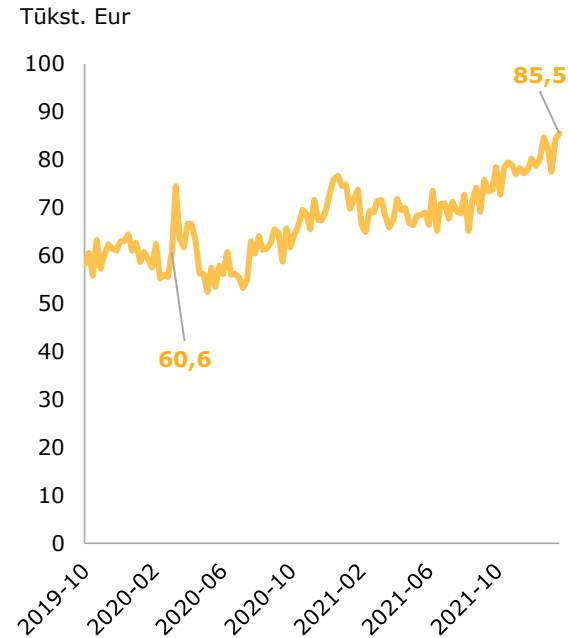


Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: 2022 m. duomenys gali keistis.

Naujų būsto paskolų vidutinė vertė

Per pandemiją išaugo 40 proc.

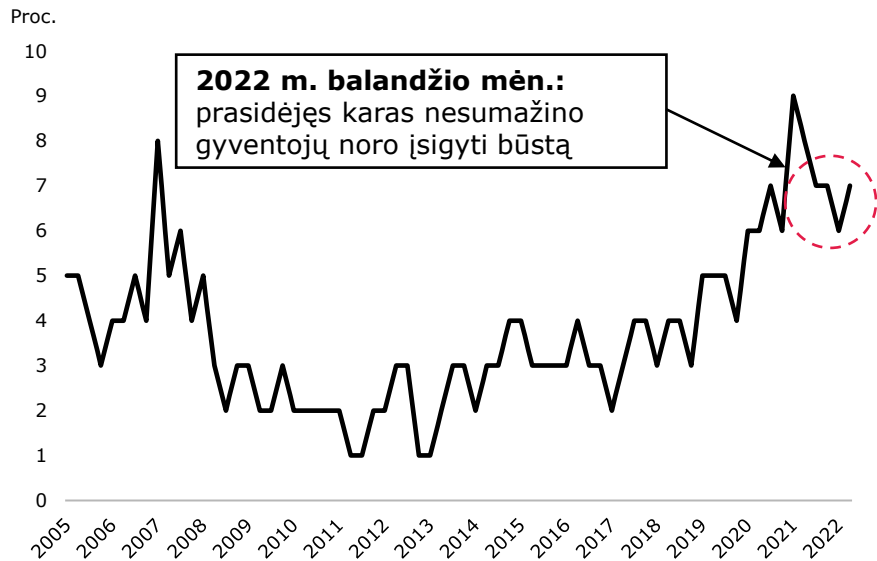


Šaltinis: PRDB.

Išaugę lūkesčiai ir netipiniai sandoriai rodo galimai netvarios paklausos požymius



Gyventojų apklausa apie jų ketinimus įsigyti būstą

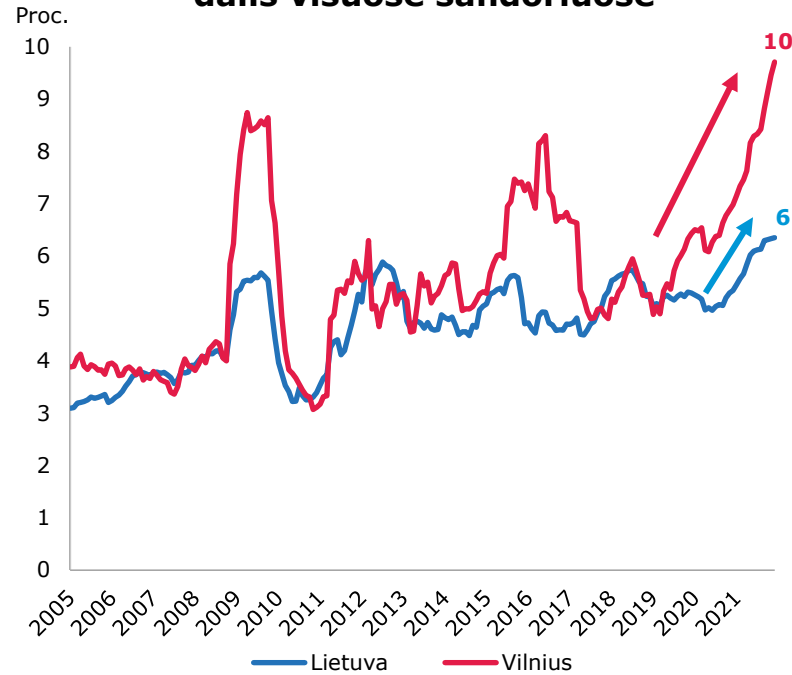


— Gyventojų, ketinančių pirkti ar statyti būstą per artimiausius 12 mėn., dalis

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: gyventojų, ketinančių pirkti ar statyti būstą, dalis skaičiuojama kaip gyventojų, į klausimą atsakiusių „Taip, tikrai“ ir „Galbūt“, dalis.

Juridinių asmenų įsigytų būstų dalis visuose sandoriuose



— Lietuva — Vilnius

Šaltinis: Registrų centras.

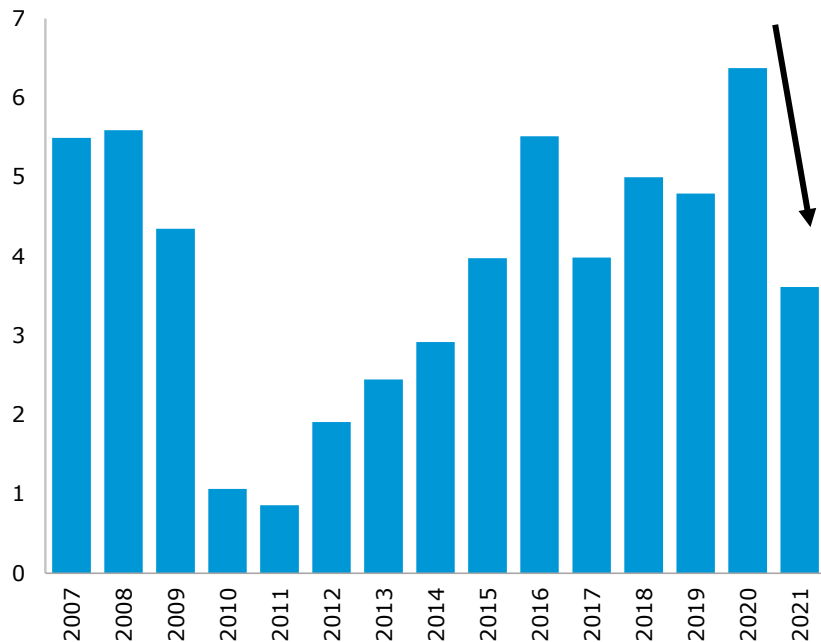
Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis.

Pandemijos metu būstų pasiūlos teikimas rinkai nepaspartėjo ir ėmė atsilikti nuo paklausos, ypač Vilniuje



Baigti statyti būstai Vilniuje

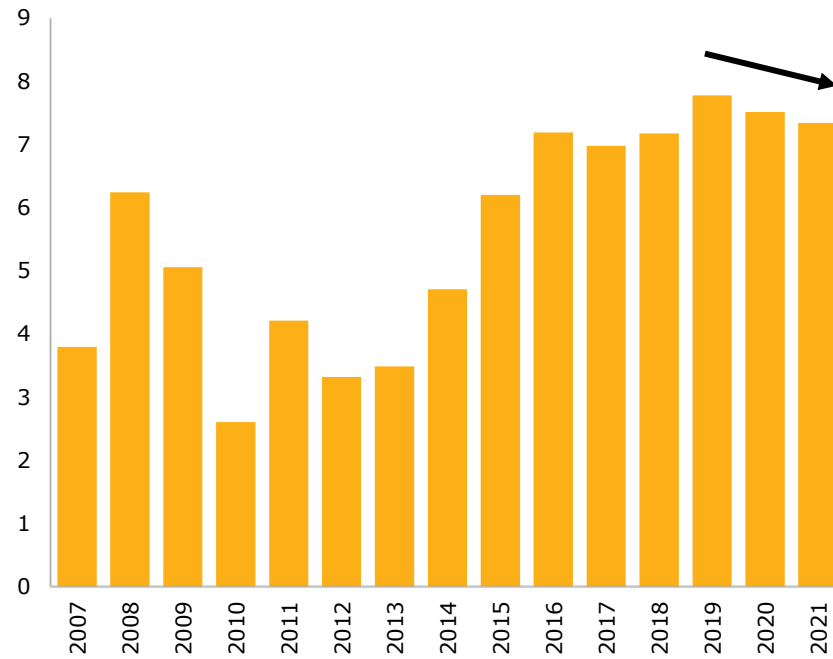
Tūkst. vnt.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Baigti statyti būstai Lietuvoje be Vilniaus

Tūkst. vnt.

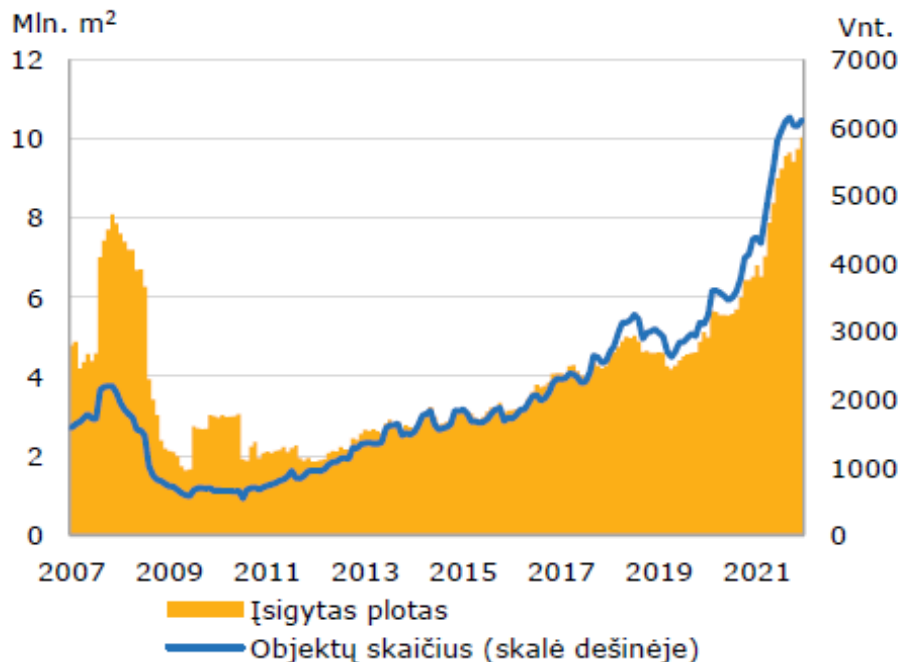


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Plėtotojai aktyviai perka sklypus, tačiau mažėjantis statybos leidimų skaičius Vilniuje gali riboti pasiūlą



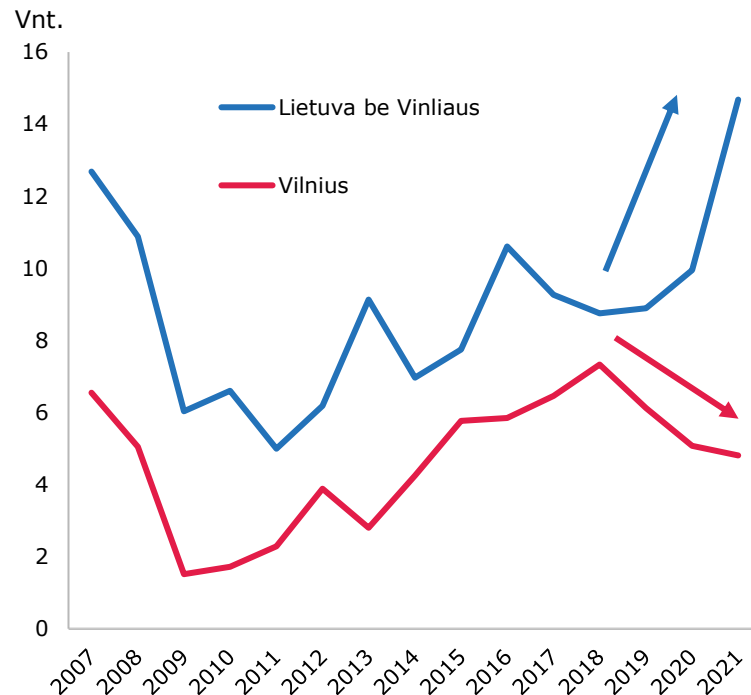
Juridinių asmenų Lietuvoje įsigyti gyvenamosios paskirties žemės sklypai



Šaltinis: Registrų centras, Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: 12 mėnesių slenkamoji suma.

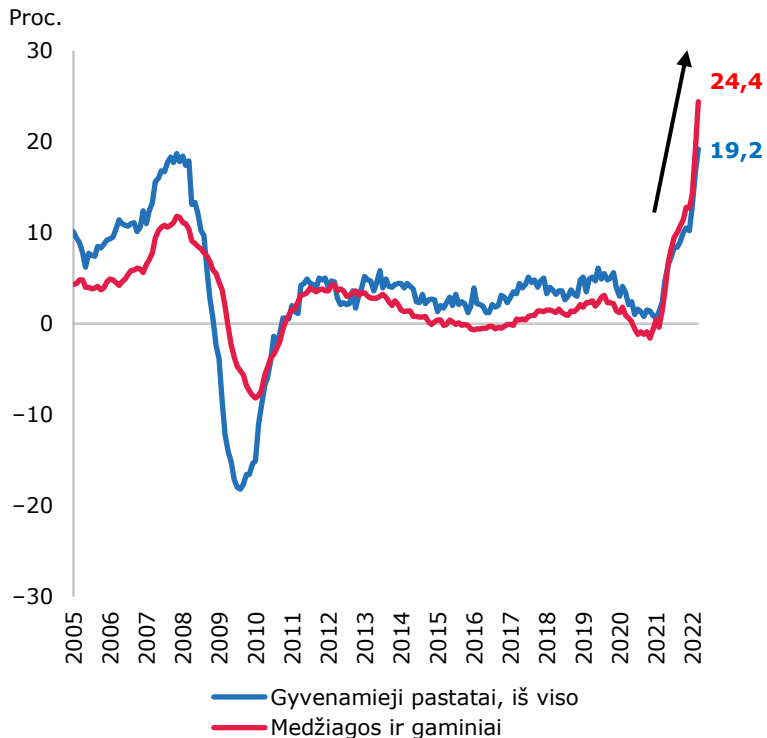
Leisti statyti būstai Vilniuje ir Lietuvoje be Vilniaus



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Dėl tiekimo grandinių sutrikimų ir karo išaugusios statybų kainos dar labiau riboja pasiūlos augimo galimybes

Statybos kainų metinis pokytis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Iš karo paveiktų valstybių importuojamų statybos medžiagų dalis (proc.)

	Mediena ir medienos dirbiniai	Geležis ir plienas	Dirbiniai iš gipso, cemento, panašių medžiagų	Aliuminis ir aliuminio dirbiniai	Dirbiniai iš geležies arba iš plieno
Baltarusija	25,1	11,0	11,8	10,7	4,2
Rusija	15,6	20,7	8,3	3,0	4,3
Ukraina	6,0	4,5	1,8	0,4	2,1
Iš viso	46,7	36,2	21,8	14,1	10,6

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Pastaba: 2021 m. duomenys.

Sparčiai augant statybos kainoms sunku prognozuoti galutinę projekto kainą, tai apsunkina pasiūlos pateikimą rinkai

Prasidėjęs Rusijos karas prieš Ukrainą gali lemti tolesnį spartų statybos kainų augimą dėl reikšmingos iš paveiktų valstybių importuojamų medžiagų dalies

Dėl medžiagų tiekimo trikdžių užsitęsiant statybos terminams, augant būstų savikainai, spaudimas augti pardavimo kainoms gali išlikti

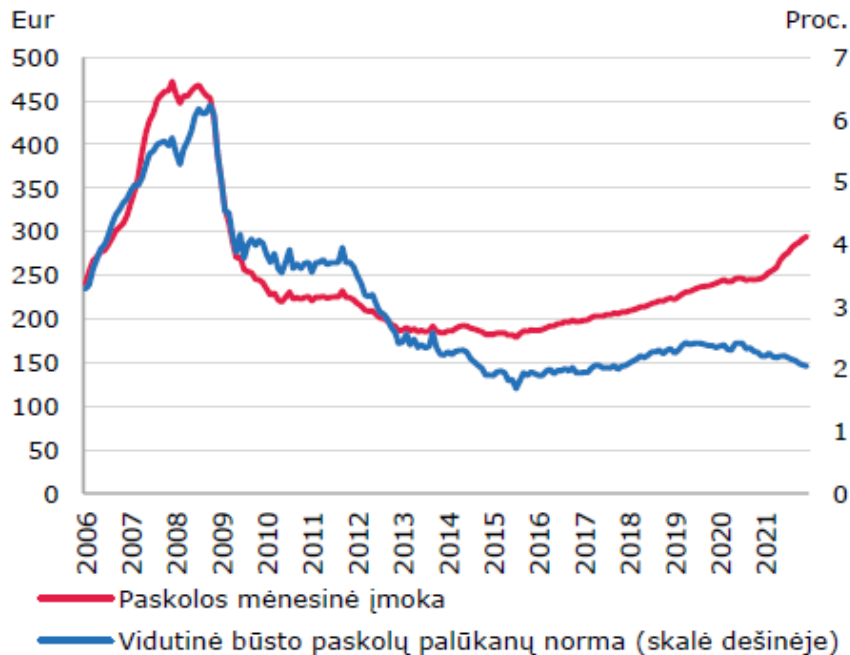
Apibendrinimas ir žvilgsnis į ateitį

- **Pandemijos metu išpūdingai išaugusi paklausa kiek atslūgo, tačiau tebėra didelė ir, tikėtina, tokia ir išliks 2022 m.**
- **Pandemijos metu daugėjo ir netvarios paklausos požymių: skubėjimo paimto išaugusiais lūkesčiais, netipinių sandorių (pvz., juridinių asmenų gyvenamojo NT įsigijimų).**
- **Pasiūla nespėja paskui stipriai išaugusią paklausą ir gali dar labiau atsilikti dėl išaugusių statybų kainų, ilgų medžiagų pristatymo terminų ir statybos leidimų trikdžių, ypač Vilniuje.**
- **Būsto kainų augimas išlieka spartus, nors pagreitis nebėra toks didelis.**
- **Išaugus kainoms atsiranda būsto pervertinimo požymių, būsto įperkamumas ima mažėti, jį dar labiau apsunkina auganti vartojimo prekių infliacija. Kartu namų ūkiai priversti imti vis didesnio dydžio paskolas, ilgesniais terminais ir mažesniu pradiniu įnašu.**
- **Prasidėjęs karas, tikėtina, turės daugiau įtakos būsto pasiūlai nei paklausai, todėl disbalansai gali didėti. Be to, nuomos rinkoje spaudimą kainoms augti didins iš Ukrainos atvykę gyventojai.**

Palūkanų normų augimo rizika: didesnė įsipareigojimų našta, tačiau mažesni disbalansai ilguoju laikotarpiu



Standartinė būsto paskolos mėnesinė įmoka ir vidutinė palūkanų norma



Šaltiniai: Ober-Haus, Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: paskolos mėn. įmoka apskaičiuota anuiteto metodu 30 metų trukmės paskolai su 15 proc. pradiniu įnašu, įsigyjant 50 m² butą.

Būsto paskolų palūkanų normų padidėjimas	Būsto paskolų palūkanų norma	Paskolos mėnesinė įmoka	Paskolos įmokos pokytis, Eur	Paskolos įmokos pokytis, proc.
-	2,0 %	314	-	-
0,5 proc. p.	2,5 %	336	22	7
1 proc. p.	3,0 %	358	44	14
2 proc. p.	4,0 %	406	92	29
3 proc. p.	5,0 %	456	142	45

Palūkanų normų didėjimo pasekmės:

Neigiamos rizikos:

- Skolininkams augtų paskolų įmokos
- Galimas pernelyg didelis NT rinkos sulėtėjimas

Teigiamos rizikos:

- Augtų santaupų indėliais vertė
- Ilgainiui mažėtų infliacija
- Didėtų paskatos investuoti į kitas turto klases
- Mažėtų paklausa iš skolininkų, spaudimas kainoms

Neigiamas rizikas mažina pagal ASN taikomas palūkanų normų padidėjimo (iki 5 %) šoko testas !!!

NT rinkos disbalansus galinčios mažinti priemonės



Lietuvos banko makroprudencinės priemonės

- Jau taikomi Atsakingo skolinimo nuostatai veikia kaip saugikliai nuo pernelyg skolintomis lėšomis paremtos paklausos augimo;
- Lietuvos bankas papildomai pritaikė prevencines priemones 2022 m.: 1) didesnio pradinio įnašo reikalavimą ne pirmoms paskoloms; ir 2) papildomą kapitalo reikalavimą bankų atsparumui didinti;
- Būsto kredito ir kainų augimo tempui neslopstant, Lietuvos bankas yra pasiruošęs taikyti papildomas į skolinimą būstui nukreiptas priemones;

NT mokesčio bazės praplėtimas:

- Lietuvos banko priemonės gali paveikti ne visą NT rinką, tad NT mokestis taip pat svarbus siekiant užtikrinti tvarią rinkos raidą
- Rinkos aktyvumui nemažėjant net ir prasidėjus karui, mokestis neturėtų būti atidėliojamas
- Mokestis turi būti visuotinis, su progresyviais tarifais ir pakankamas investavimo paskatoms mažinti
- Mažinant mokesčio našta mažiau pasiturintiems, galėtų būti taikomas neapmokestinamas dydis

Būstų pasiūlos lankstumo užtikrinimas:

- Atkreiptinas dėmesys, kad būstų paklausai išliekant didelei, atsakingų institucijų lygiu svarbu mažinti trikdžius dėl naujų būstų pateikimo rinkai
- Duomenys rodo, kad stringančios pasiūlos problema ypač aktuali Vilniuje, kur išduotų statybos leidimų skaičius mažėja.



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Ačiū!

Daugiau informacijos:

- 2022 m. balandžio mėn. Lietuvos bankas publikavo būsto rinkos pandemijos metu analizę
- 2022 m. birželio mėn. pradžioje Lietuvos bankas publikuos Finansinio stabilumo apžvalgą