



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

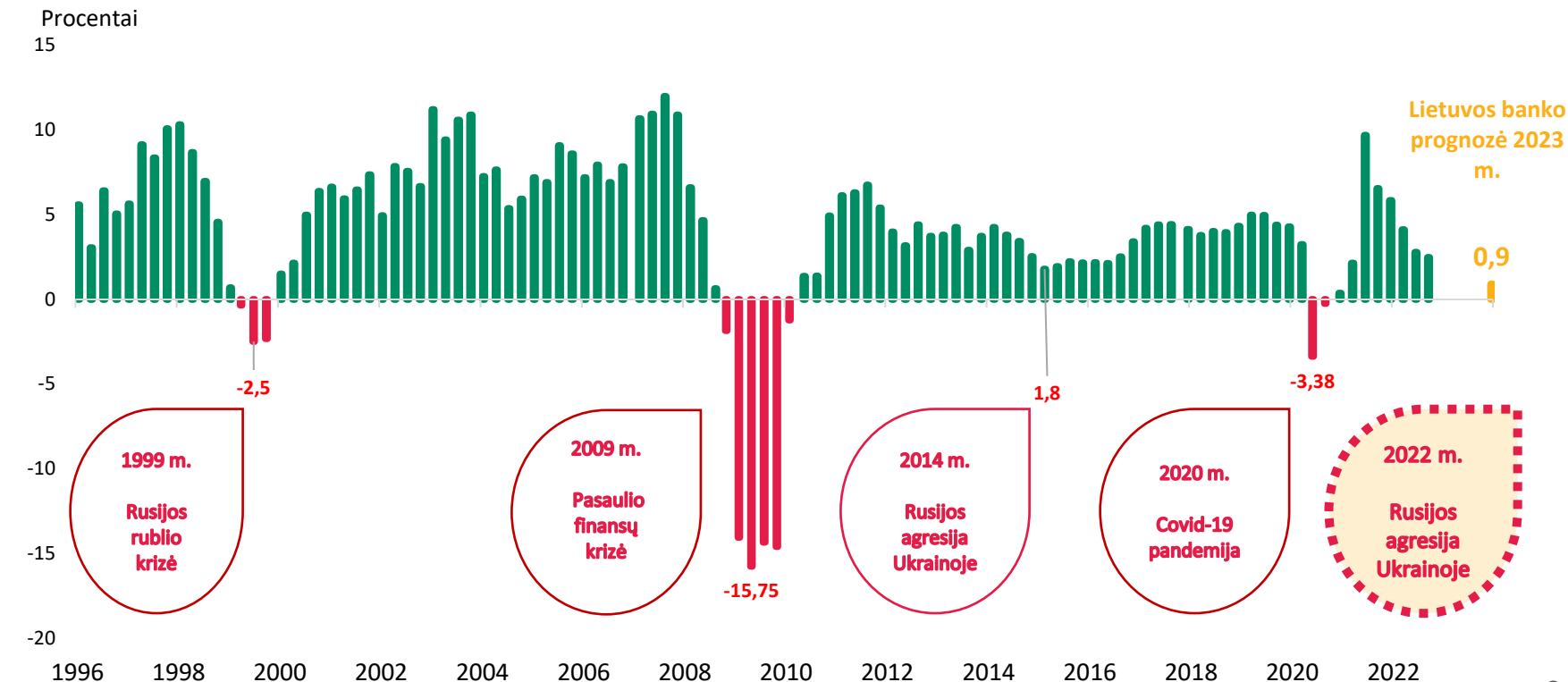
Būsto rinka dabartinėje ekonominėje aplinkoje

Jokūbas Markevičius
Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktorius
2022 m. lapkričio 17 d.

Po-pandeminis spurtas Lietuvoje pasibaigė: ekonomika turėtų augti, bet lėčiau



Realaus ketvirčio BVP metinis pokytis, proc.

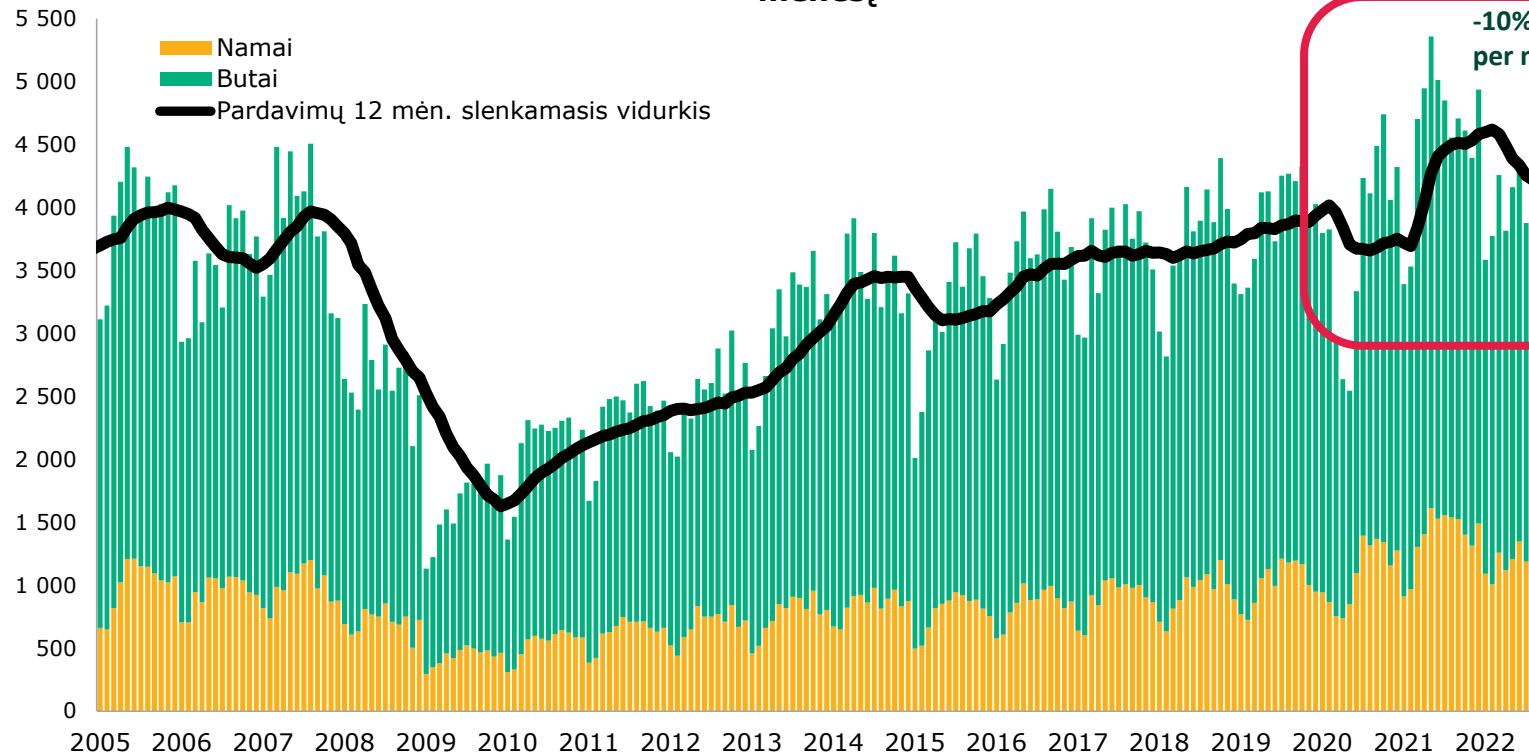


Spurtas baigėsi ir Lietuvos NT rinkoje: sandorių skaičius grįžo į 2019 m.



Lietuvoje įregistruotų būsto sandorių skaičius per mėnesį

Būsto sandorių skaičius per mėn.

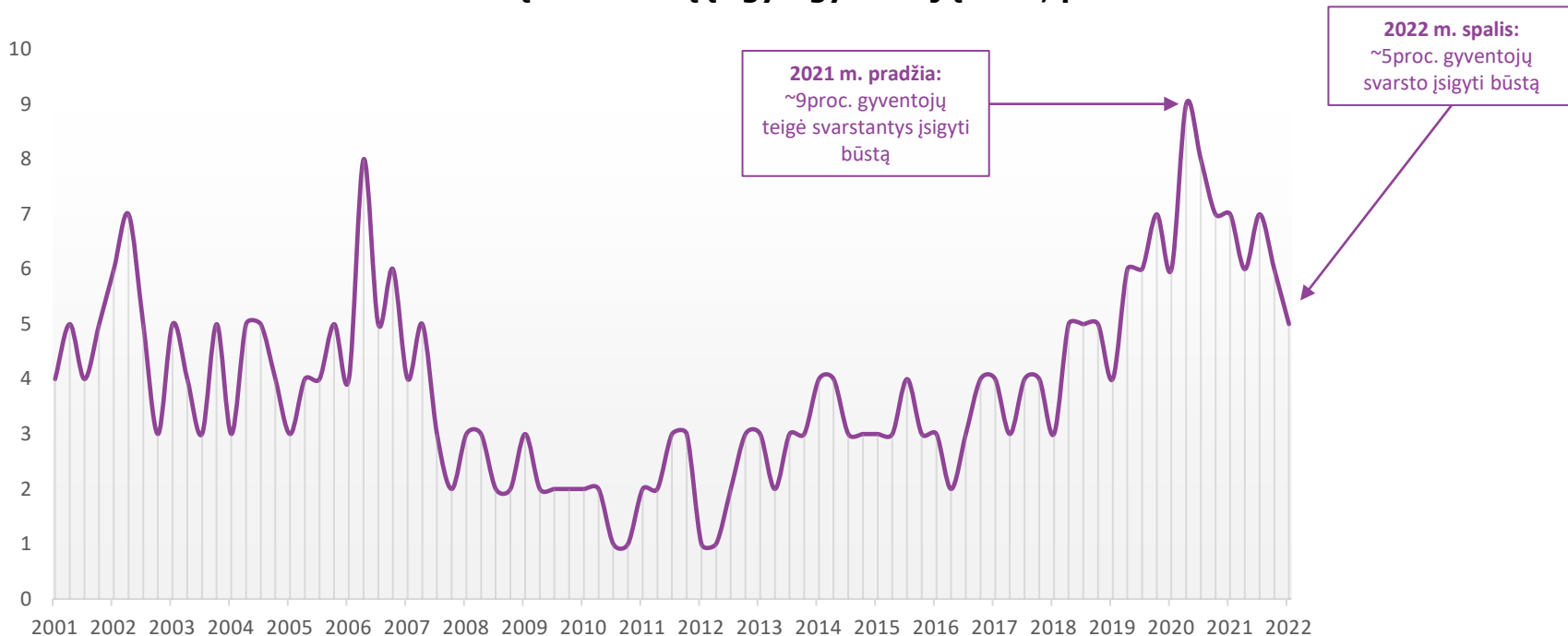


Šaltinis: Registrų centras.

Šiandien gyventojų ketinimai pirkti būstą yra atslūgę nuo 2021 m. aukštumų, bet dar nėra sunykę



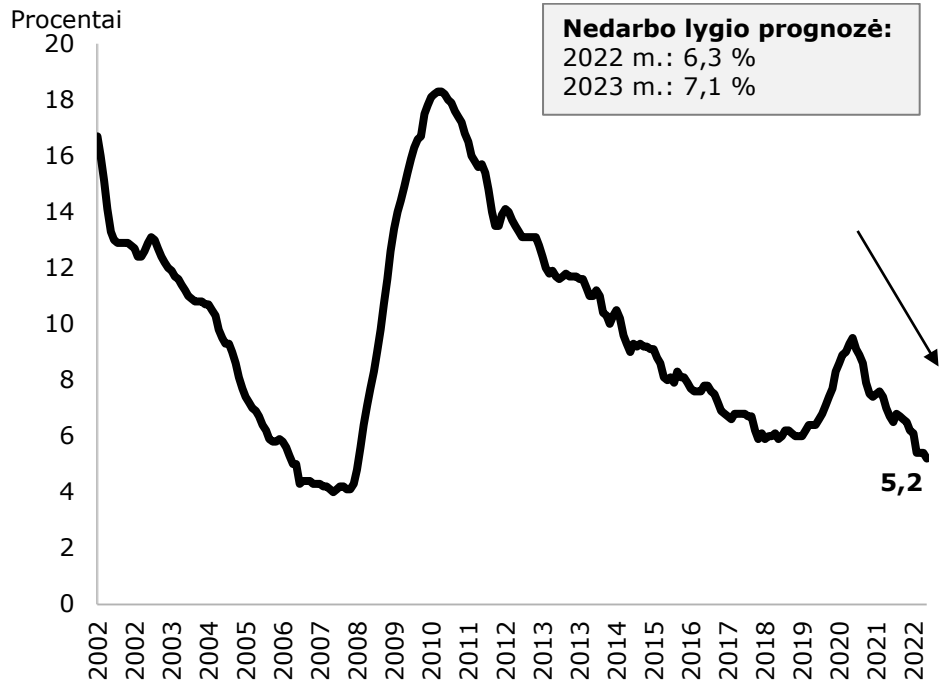
Artimiausiu metu būstą ketinančių įsigyti gyventojų dalis, proc.



Paklausą vis dar palaiko spartus atlyginimų augimas, nors jų vertę mažina infliacija

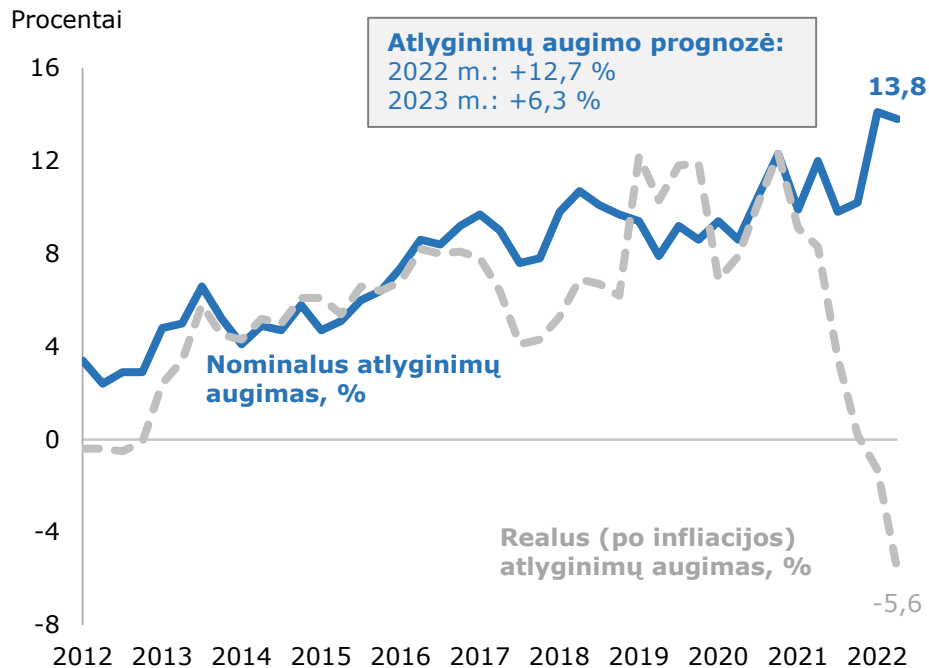


Nedarbo lygis Lietuvoje, %



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Darbo užmokesčio augimo tempas, %

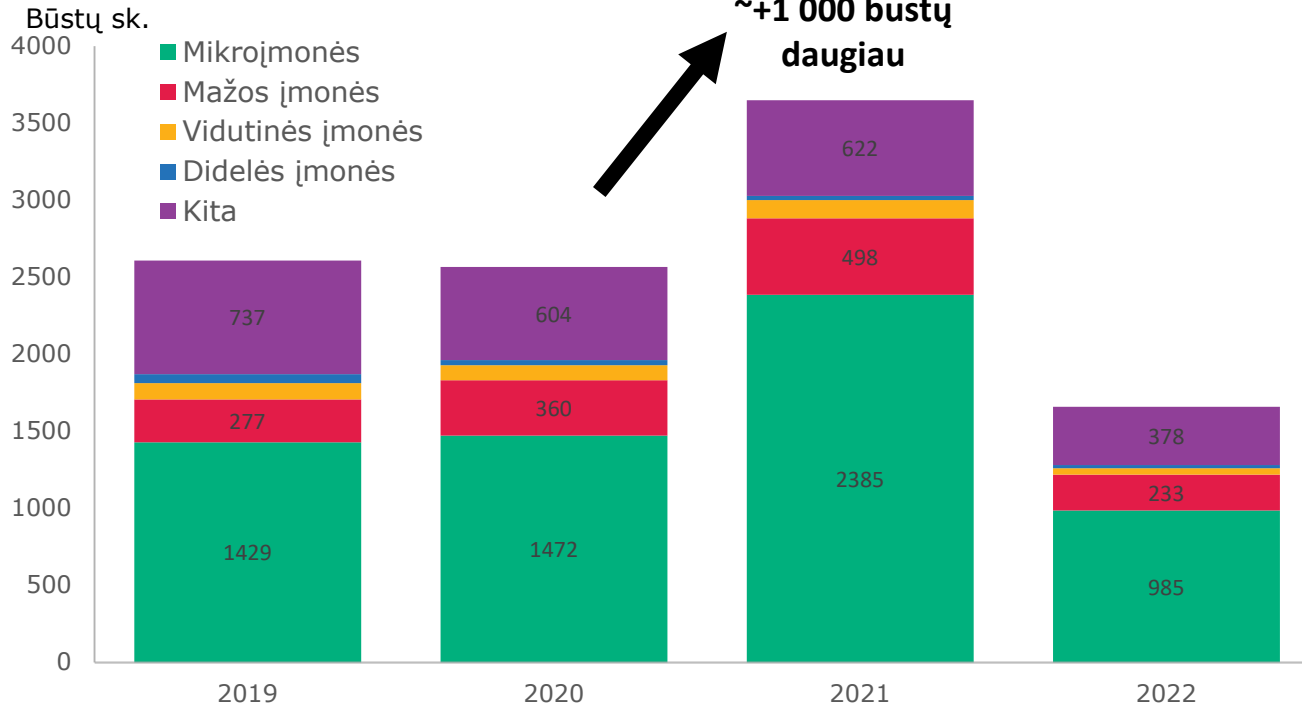


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

NT rinkos spurto metu 2021 m. reikšmingai išaugę įmonių būsto pirkimai taip pat aprimo



Įmonių įsigytų būstų skaičius per metus



Šaltinis: Registrų centras.

2021 m. apie 10% būstų Vilniuje nusipirko įmonės

2021 m. didžiąją dalį įmonių įsigijimų sudarė mikroįmonės, iš kurių 20% anksčiau būsto nepirkdavo

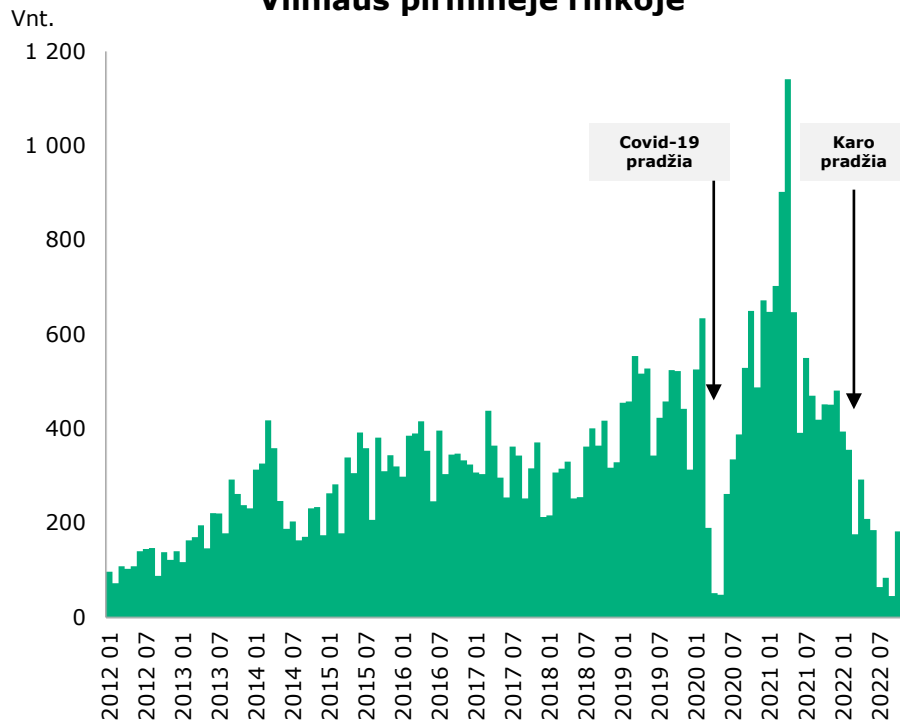
Apie trečdalį įmonių pirkimų sudarė stambūs įsigijimai (daugiau nei po 10 butų)

2021 m. apie 11 % būstus pirkusių įmonių gavo būsto vertės valstybės pagalbos

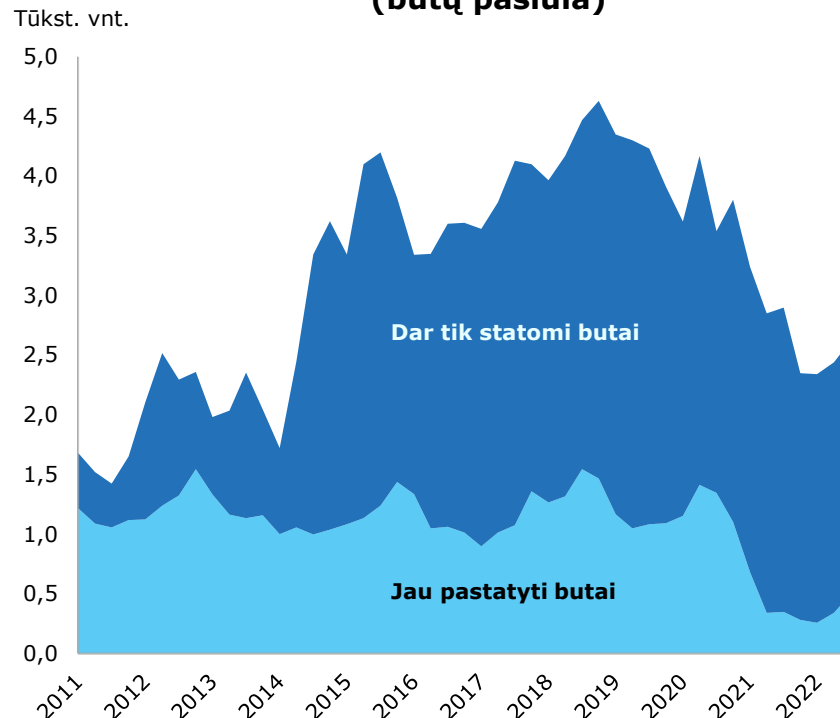
Labiausiai aprimo pardavimai pirminėje rinkoje, kurių dauguma vykdavo „iš brėžinių“



Būsto pardavimai (rezervacijos) Vilniaus pirminėje rinkoje



Neparduoti butai Vilniuje (butų pasiūla)



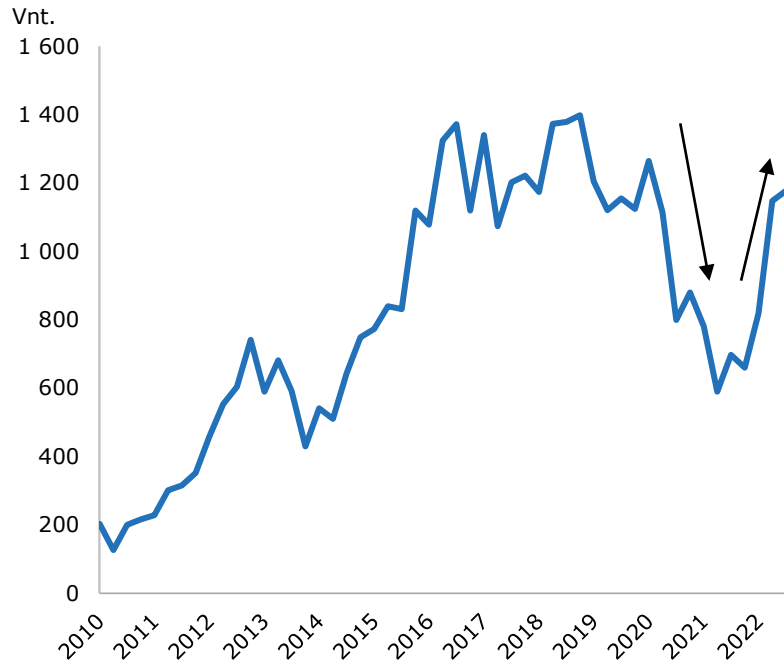
Šaltinis: Inreal.

Šaltinis: UAB „EIKA“.

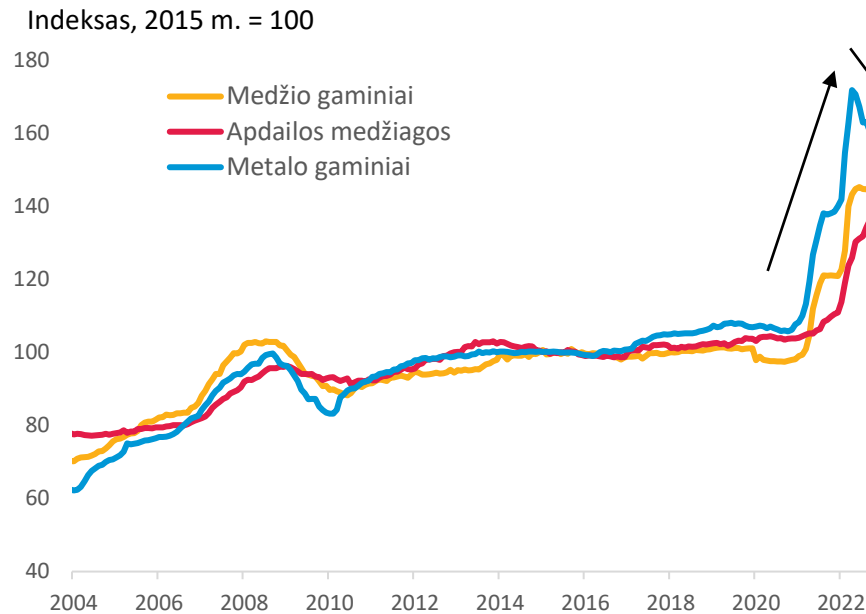
Pasiūlos problemos tebėra aktualios, tačiau atsiranda optimistinių signalų



Leisti statyti butai Vilniuje



Statyboje naudojamų medžiagų indeksai, %



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.
Pastaba: 4 ketv. slenkamasis vidurkis.

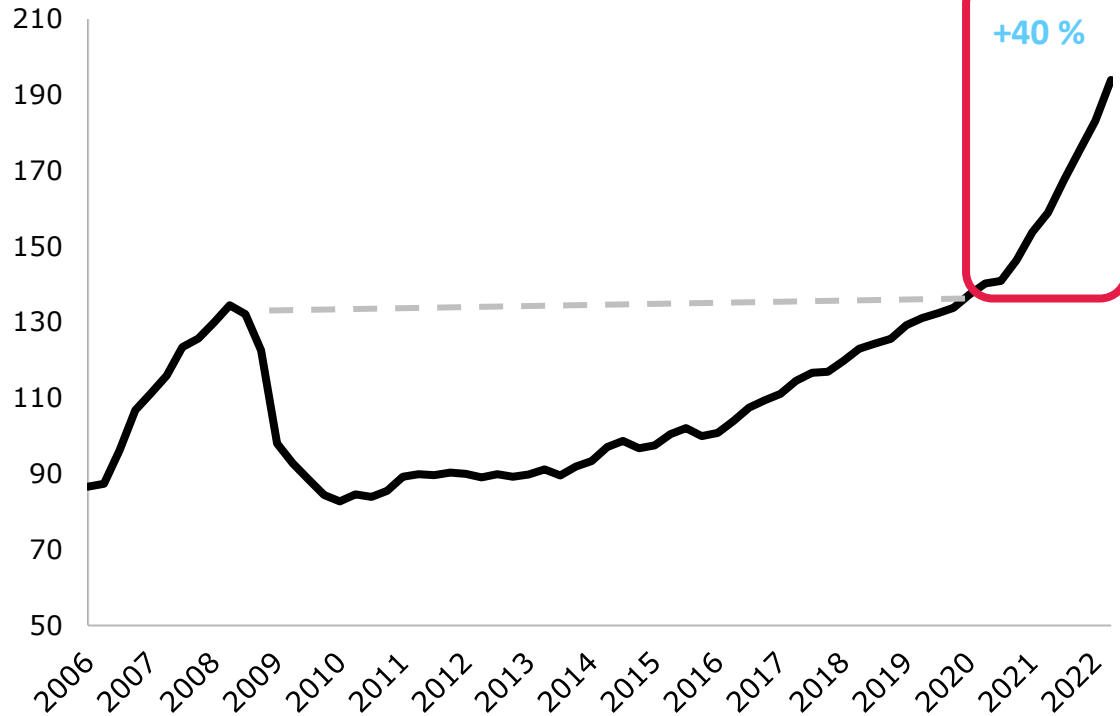
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Staigus NT pirkimų bumas būsto kainas Lietuvoje per 2 metus padidino 40 proc.

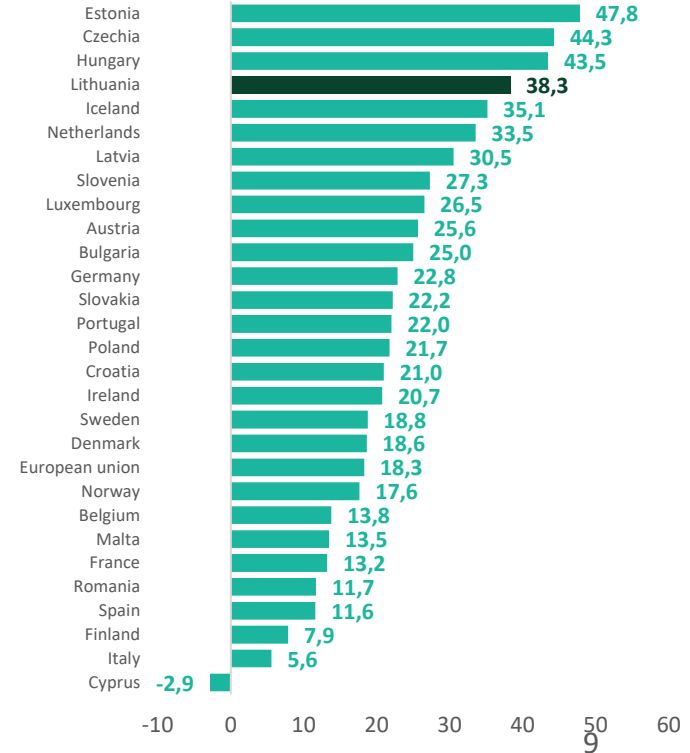


Lietuvos būsto kainų indeksas

Indeksas, 2015=100

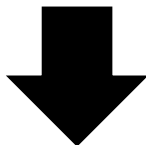


Būsto kainų prieaugis 2020-2022 m., %

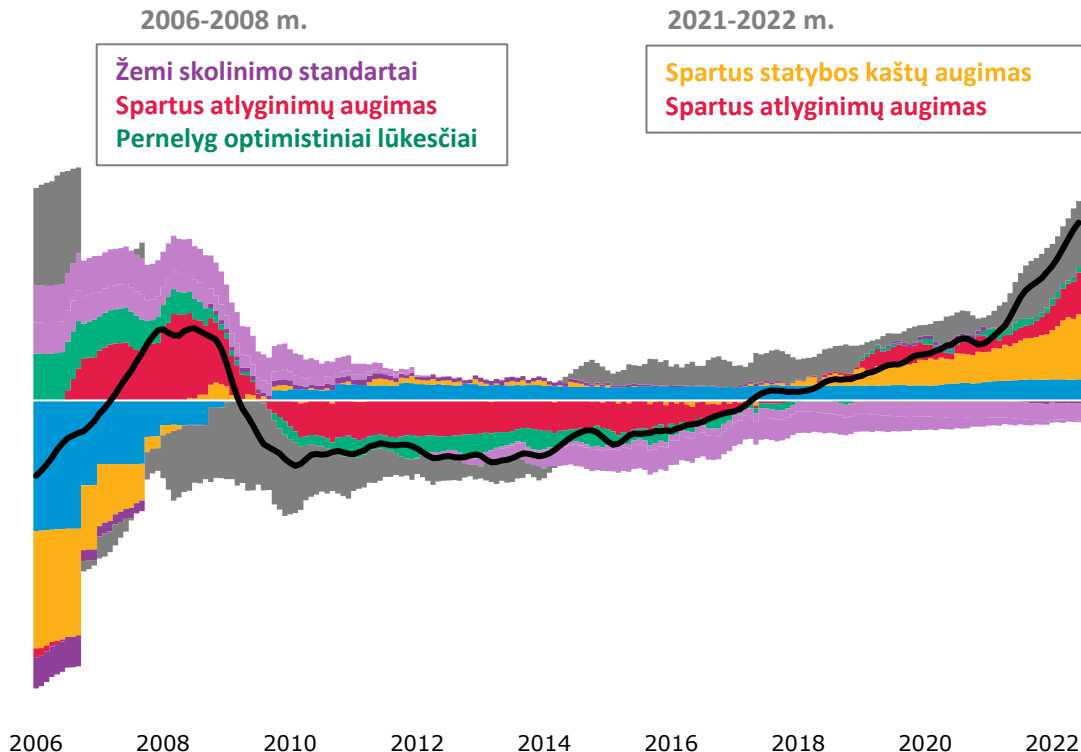


Lietuvos banko vertinimu, didžiąją dalį NT kainų pakilimo paaiškina spartus atlyginimų augimas ir išaugę statybos kaštai

Būsto kainas lemiantys veiksniai



- Būsto preferencijos
- Statybos kainos
- Makro aplinka, atlyginimai
- Lūkesčiai
- Urbanizacija
- Skolinimo standartai
- Kita
- Kainų lygis



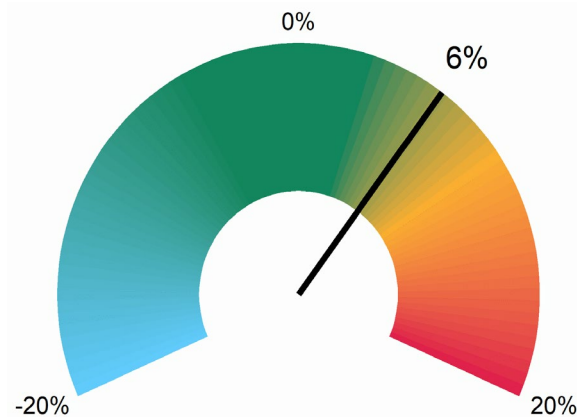
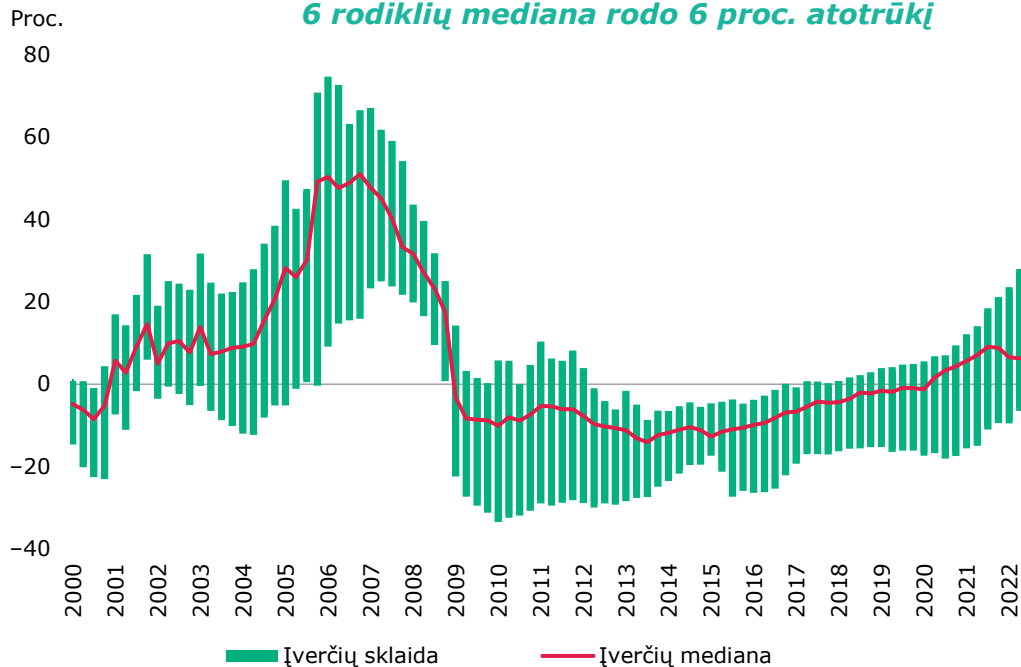
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Kainų paspartėjimas Lietuvoje iššaukė pervertinimo požymius



Lietuvos banko skaičiuojamas būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalių verčių:

6 rodiklių mediana rodo 6 proc. atotrūkį



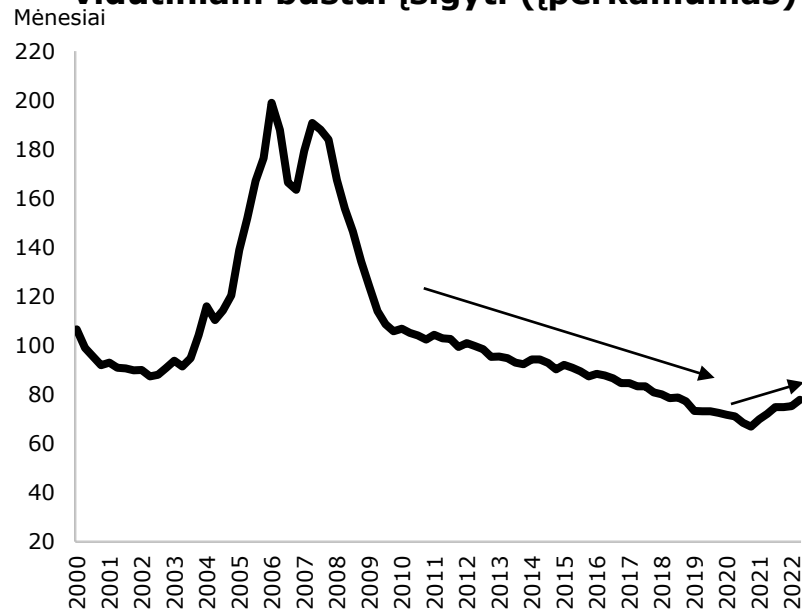
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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

Būsto įperkamumas Lietuvoje yra pablogėjęs, nors tebėra geras kitų šalių atžvilgiu



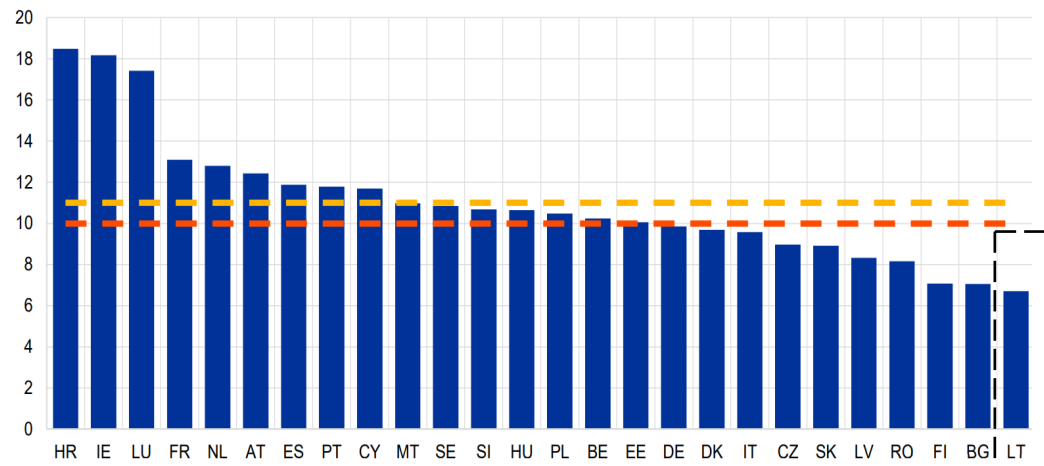
Atlyginimų skaičius, reikalingas vidutiniam būstui įsigyti (įperkamumas)



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

Pastaba: vidutinių darbo užmokesčių po mokesčių (šalies ūkyje be individualiųjų įmonių) skaičius, už kurį galima nupirkti vidutinės kokybės 50 m² būstą.

Būsto įperkamumas Europoje 2021 m.



■ 100 kv. m kainos ir pajamų santykis

■ ES vidurkis

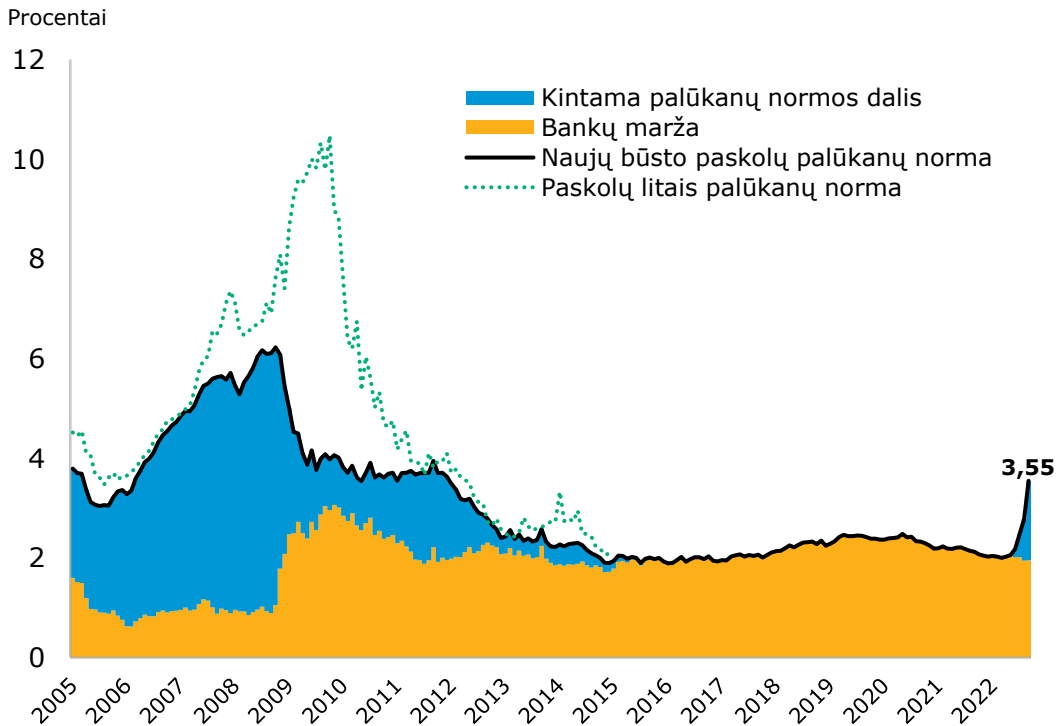
■ Europos Komisijos nustatyta įperkamumo riba

Šaltinis: Europos sisteminės rizikos valdyba.

Po ilgos pertraukos palūkanų normos vėl auga: ilgainiui tai slopins įsismarkavusį NT kainų augimą



Naujų būsto paskolų palūkanų norma



Šaltiniai: Europos Centrinis Bankas, Lietuvos banko skaičiavimai.
 Pastaba: kintama palūkanų normų dalis yra 6 mėn. Euribor norma.

Vidutinė likutinė paskola 2022 m. sausį 42 tūkst. Eur

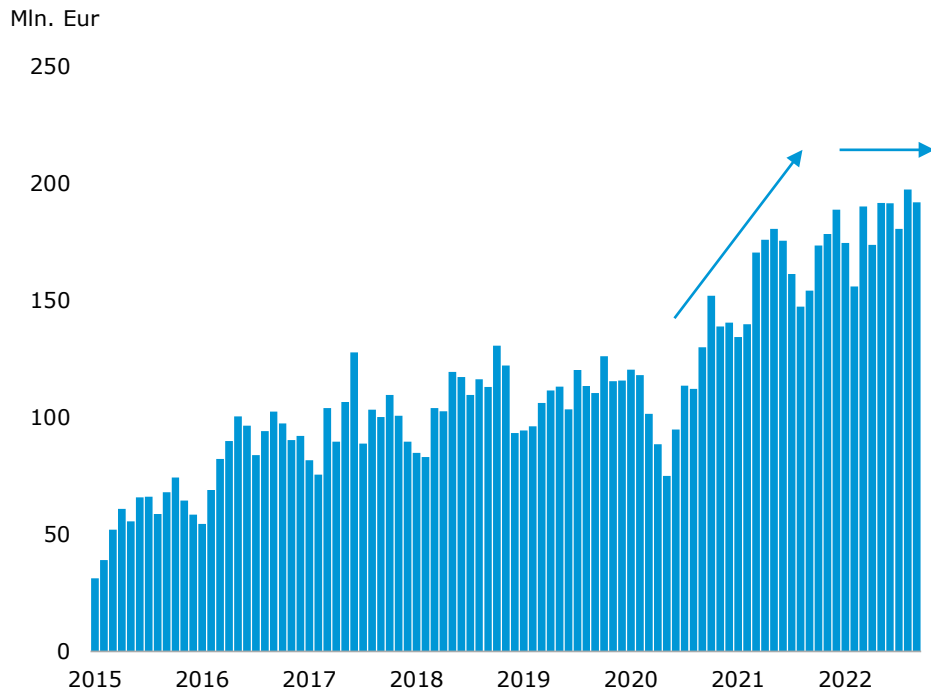
	Palūkanų norma	Įmoka	Įmokos padidėjimas Eur	Įmokos padidėjimas proc.
Metų pradžia	2	234	–	–
Rugsėjo mėn.	3,5	265	31	13
Jei Euribor siektų 3 proc.	5	298	64	27

Vidutinė nauja paskola 2022 m. sausį 86 tūkst. Eur

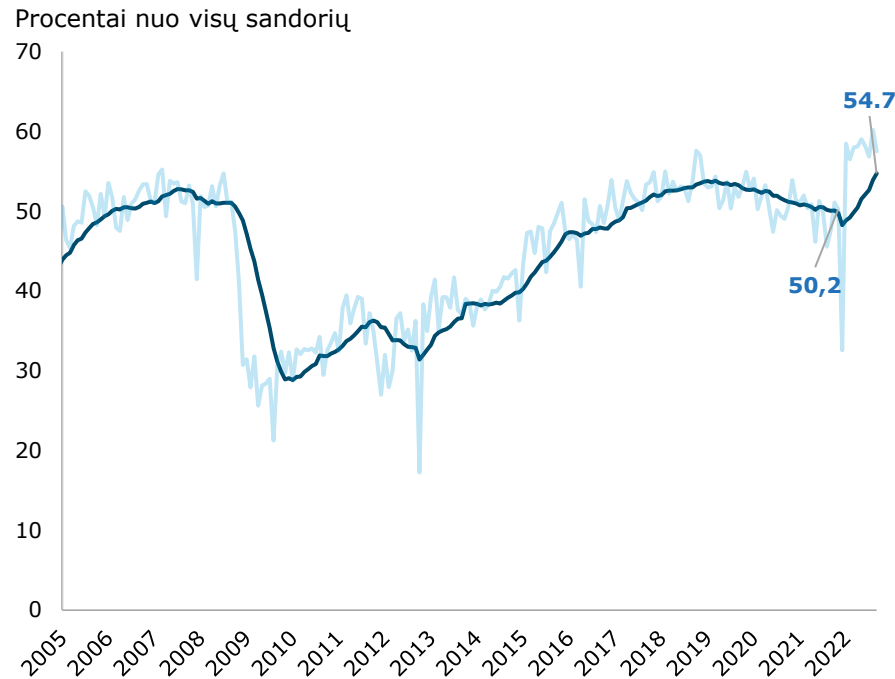
	Palūkanų norma	Įmoka	Įmokos padidėjimas Eur	Įmokos padidėjimas proc.
Metų pradžia	2	370	–	–
Rugsėjo mėn.	3,5	436	66	18
Jei Euribor siektų 3 proc.	5	508	138	37

Lietuvoje kol kas būsto paskolų srautas nesumažėjo, tačiau sumenko sandoriai nuosavomis lėšomis

Per mėnesį išduotų paskolų srautas, mln. EUR



Su paskola perkamų būstų dalis pagal vertę, proc.



Lietuvos banko priemonės neleido susidaryti skolų burbului, tai mažina finansų krizės pavojų

Proc.

Lietuvos namų ūkių įsiskolinimas: skolos ir BVP santykis

35

30

25

20

15

10

5

0

1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017 2019 2021

— Namų ūkių skolos ir BVP santykis

2011 m. įvedami ASN:

- 15 % minimalus pradinis įnašas
- 40 % maksimalus įmokos ir pajamų santykis
- 40 m. maksimali paskolos trukmė

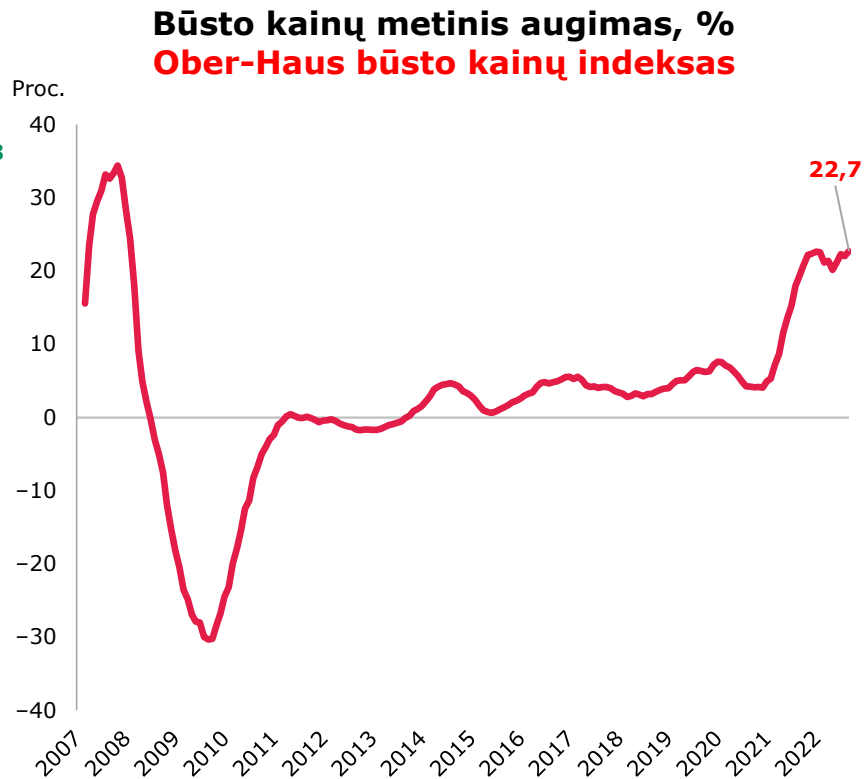
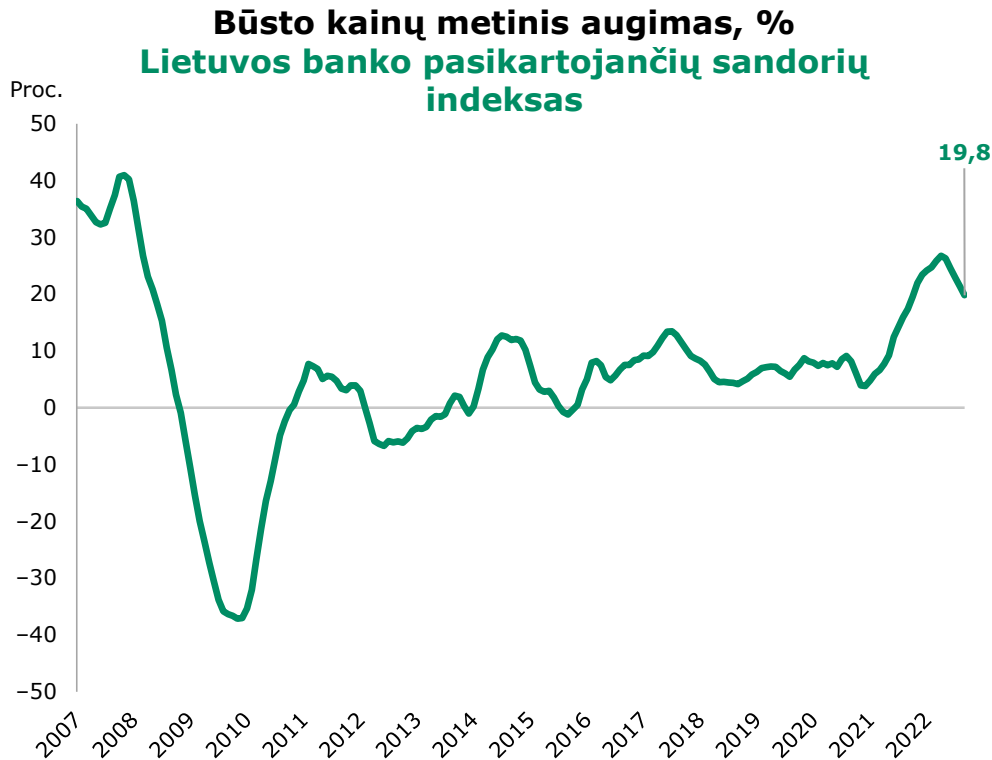
2015 m. papildomi ASN:

- 50 % maksimalus įmokos ir pajamų santykis su 5 % palūkanų normos šoku
- 30 m. maksimali paskolos trukmė

2022 m. papildomi ASN:

- 30 % minimalus pradinis įnašas ne pirmoms būsto paskoloms

Naujausi duomenys rodo, kad būsto kainų augimas tebėra aukštas, tačiau pasiekęs piką



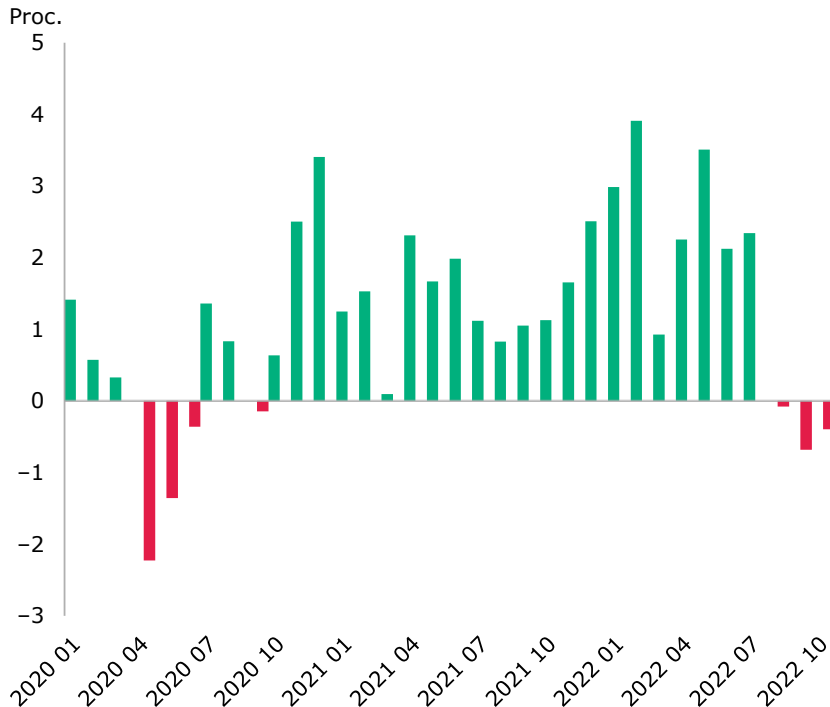
Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas, Ober-Haus.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas, Ober-Haus.

Skelbimuose butų kainų augimas jau išsikvepia; gyventojai nebesitiki, kad kainos augs

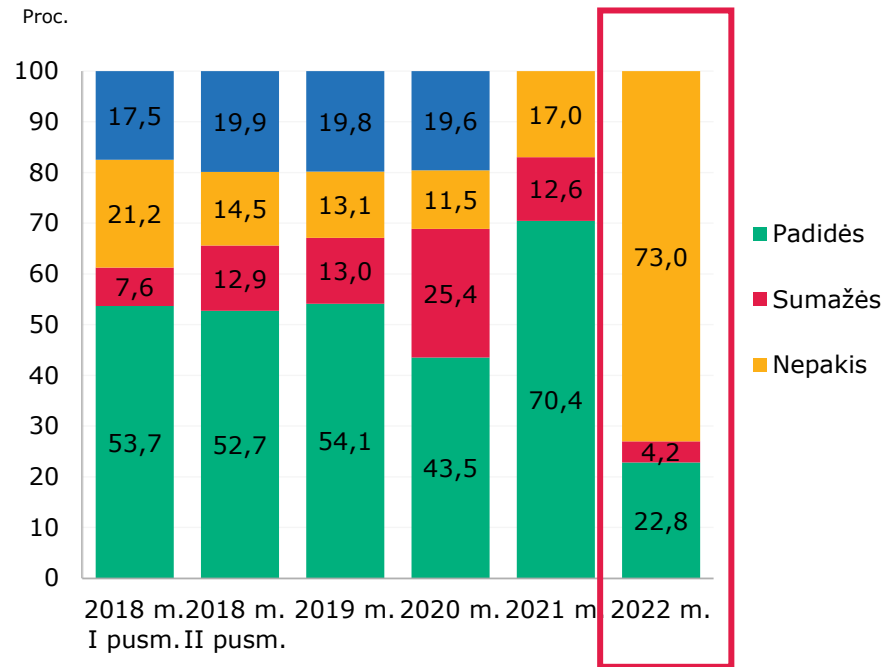


**Butų kainų pokytis per mėnesį
Vilniuje**



Šaltinis: Aruodas.lt.

Lietuvos banko gyventojų apklausa: kaip keisis būsto kainos per ateinančius metus?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Kietas ar minkštas nusileidimas?



Veiksniai mažinantys spaudimą kainoms kristi

Pasiūla vis dar nėra pakankamai pasipildžiusi

Statybų kaštai yra išaugę, nors ima mažėti

Gyventojų nominalios pajamos stipriai auga, nedarbo lygis mažas

Didmiesčiuose gyventojų skaičius toliau auga

Didieji vystytojai turi daug rezervų ir gali palaukti pirkėjų užfiksuotomis kainomis

Gyventojai nėra pernelyg įsiskolinę

Veiksniai didinantys spaudimą kainoms kristi

Nebėra paklausos „spyruoklės“ efekto, lėmusio kainų inerciją nuo 2021 m.

Neapibrėžtumas ir prastėjantys lūkesčiai dėl ateities mažina paklausą

Suprastėjęs įperkamumas, auganti infliacija, komunalinės sąskaitos ir palūkanų normos mažina galimybes įpirkti būstą

Augančios palūkanų normos didina kitų investicijų patrauklumą

Didmeninėse rinkose statybos medžiagų kainos ima pastebimai mažėti, statybos leidimų Vilniuje vėl daugėja

Rizikų ekonominiam augimui išsipildymas ?

**Daugiau
informacijos:**

<https://www.lb.it/it/finansinis-stabilumas>