



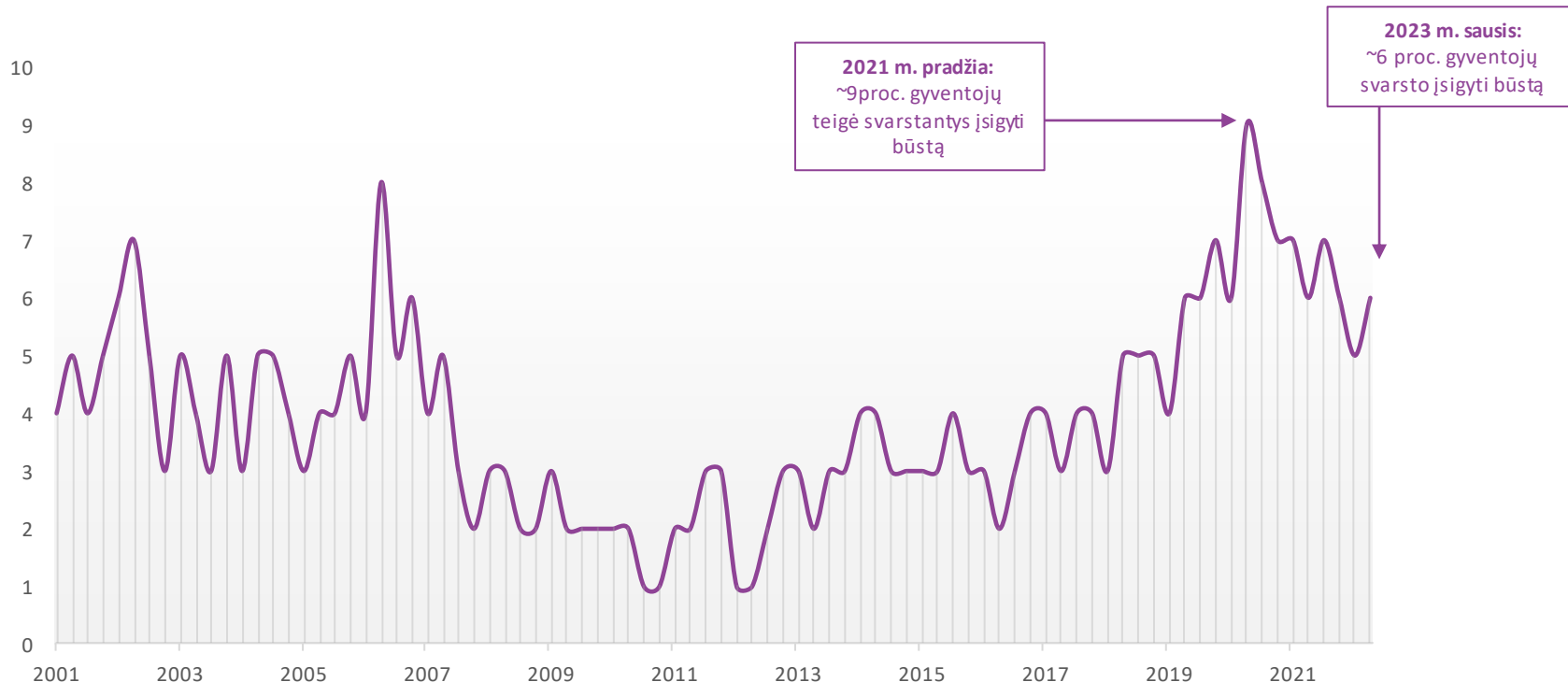
LIETUVOS BANKAS
EURO SISTEMA

NT rinkos tendencijos ir būsto įperkamumas

Jokūbas Markevičius
Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktorius
2023 m. vasario 8 d.

Šiandien gyventojų ketinimai pirkti būstą yra atslūgę nuo 2021 m. aukštumų, nors ne sunykę

Artimiausiu metu būstą ketinančių įsigyti gyventojų dalis, proc.



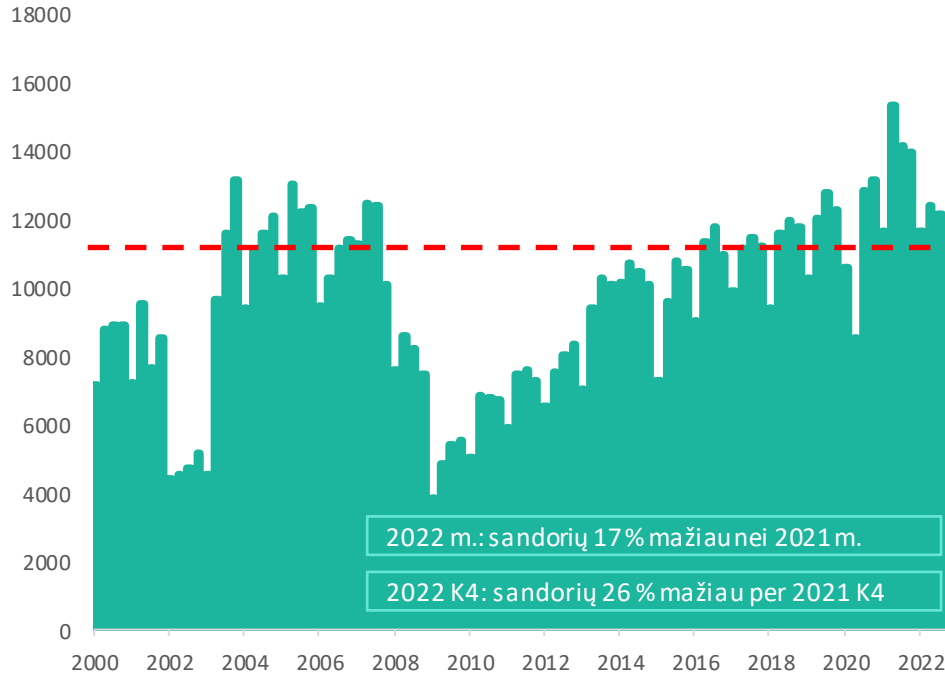
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra.

Ne naujų būstų pardavimai sumažėjo 25% arba iki 2016-2017 m. lygio



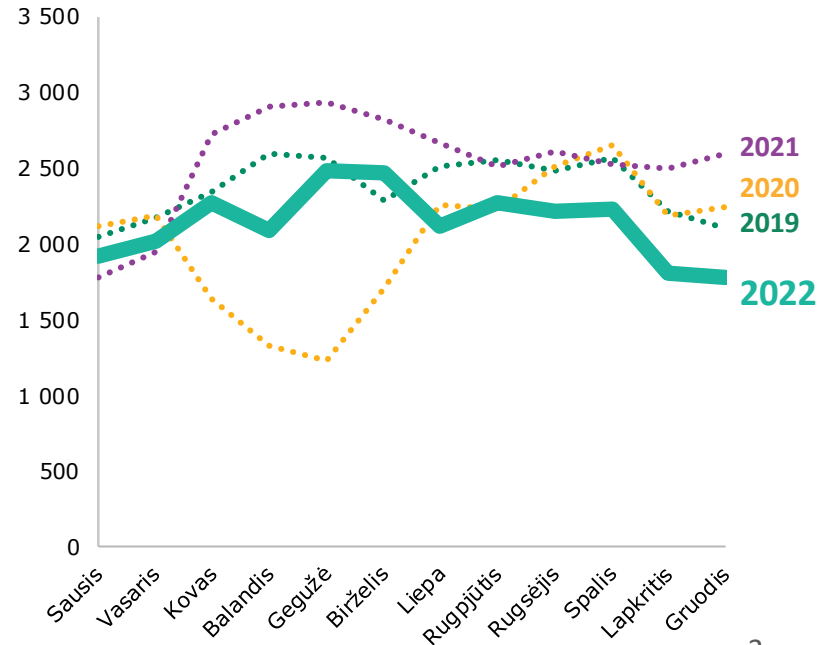
Įregistruoti ne naujų būstų (senesnių nei 2 m.) pardavimai Lietuvoje

Per ketvirtį parduotų būstų skaičius



Įregistruoti ne naujų būstų (senesnių nei 2 m.) pardavimai Lietuvoje

Vid. Objektų skaičius per mėn.

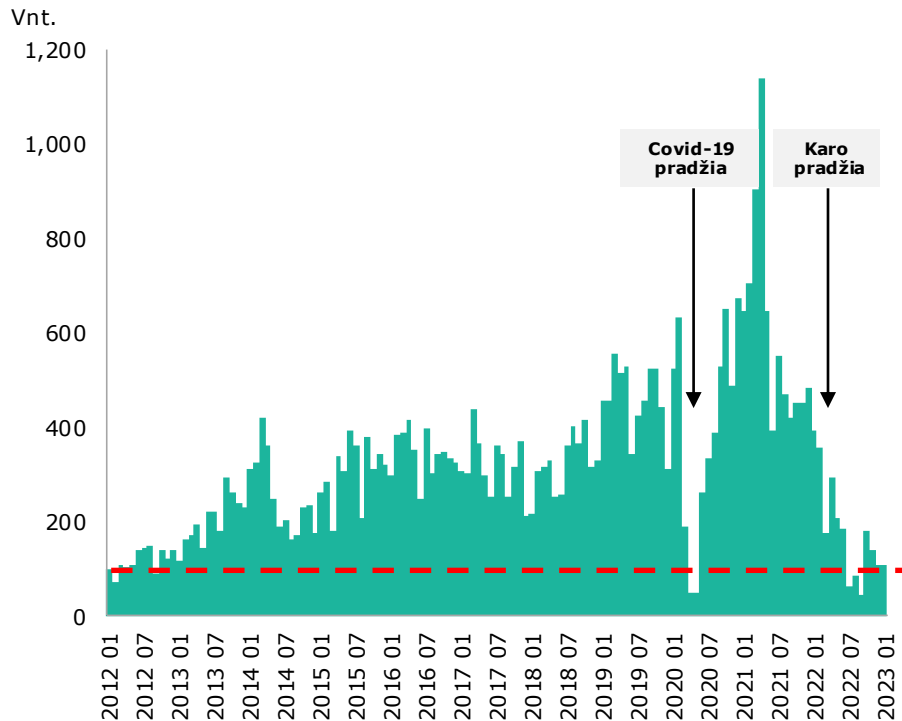


Šaltinis: Registrų centras.

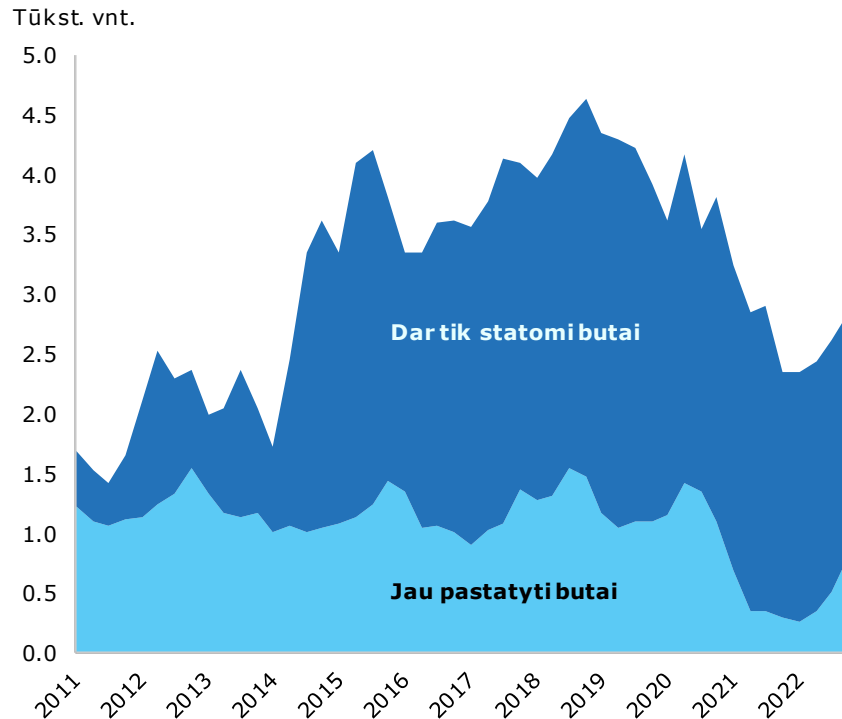
Pirminėje rinkoje atvėsimas tebesitęsia nuo karo pradžios, nors būstų sandėlis pildosi lėtai



Būsto pardavimai (rezervacijos) Vilniaus pirminėje rinkoje



Neparduoti butai Vilniuje (butų pasiūla)



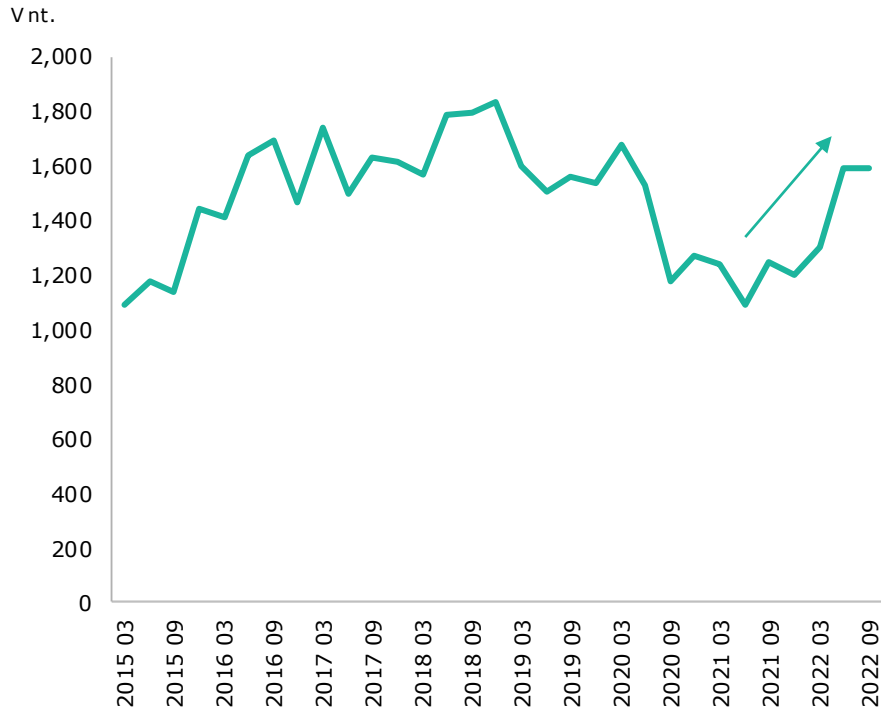
Šaltinis: Inreal.

Šaltinis: UAB „EIKA“.

Nors leidimų statyti Vilniuje išdavimas paaugo, plėtotojai vangiai siūlo naujus būstus į rinką

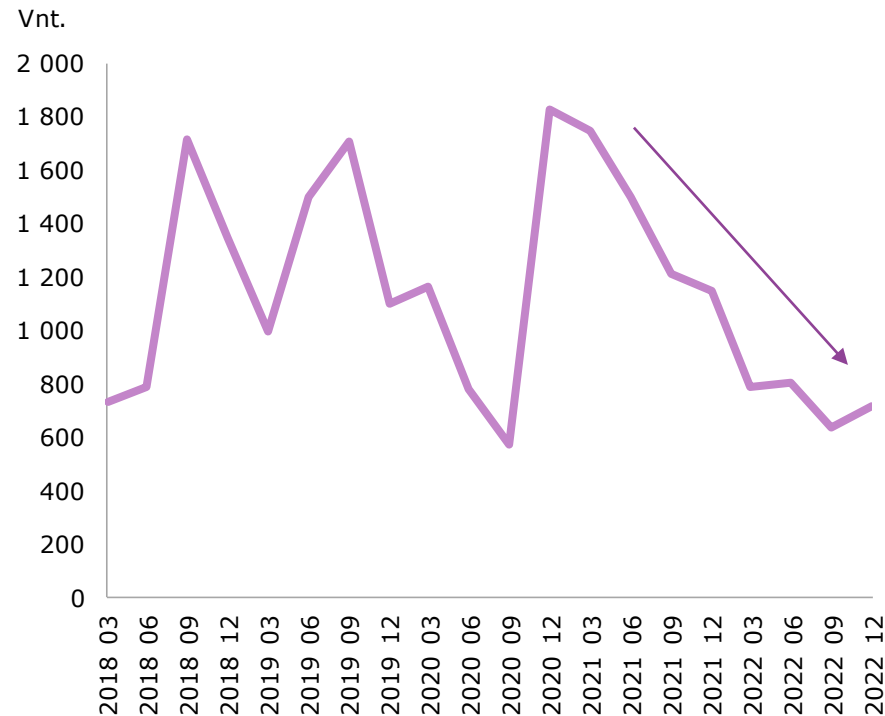


Nauji statybos leidimai Vilniuje



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra.
Pastaba: 4 ketv. slenkamieji vidurkiai.

Rinkai pasiūlyti nauji būstai Vilniuje



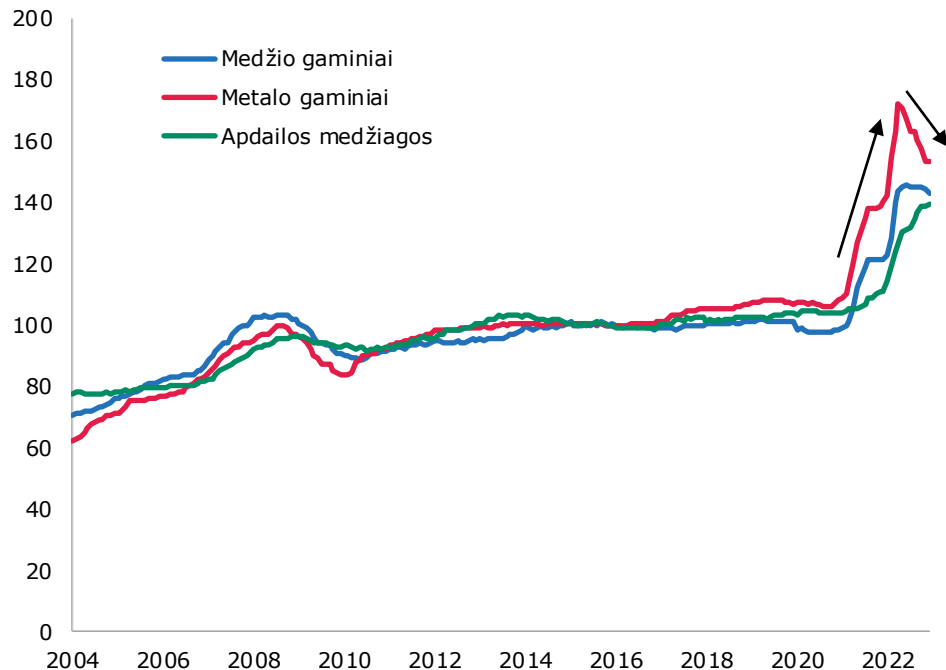
Šaltiniai: Inreal.

Statybos medžiagų kaštai nebeauga ir turėtų mažėti dėl nukritusių žaliavų kainų rinkose



Statybos medžiagų kainų indeksai Lietuvoje

Indeksas, 2015=100



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra.

Metalo kainos didmeninėje rinkoje



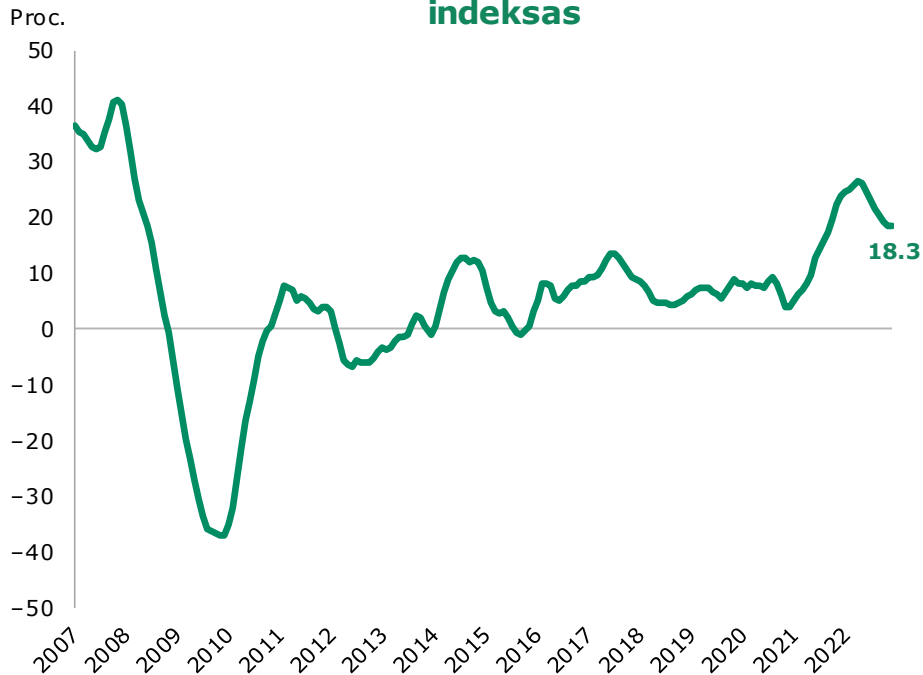
Medienos kainos didmeninėje rinkoje



Slūgstant paklausai ir statybų kaštams, metinis būsto kainų augimas slopsta

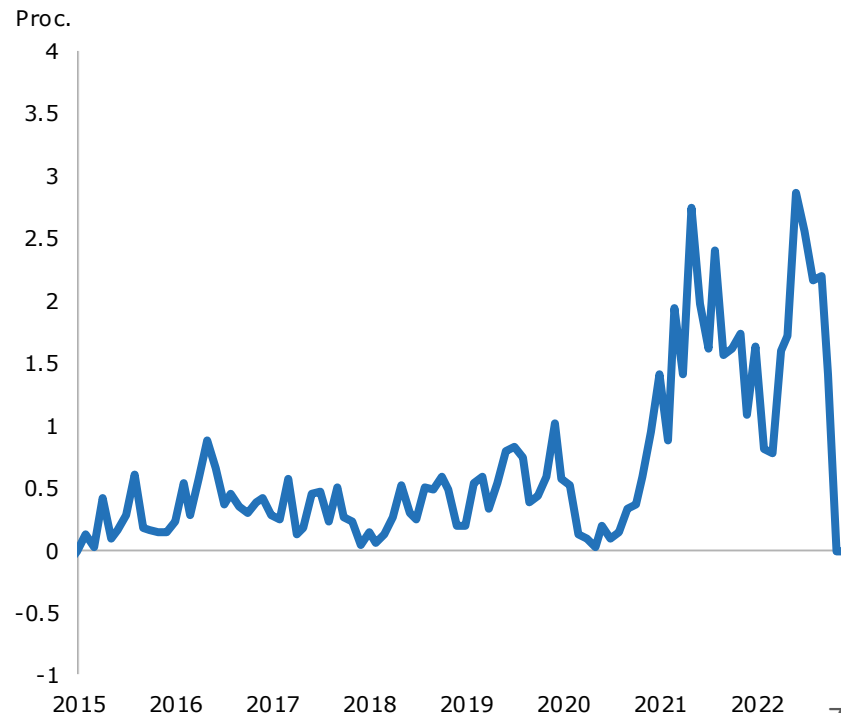


Būsto kainų metinis augimas, %
Lietuvos banko pasikartojančių sandorių indeksas



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Būsto kainų metinis augimas, %
Ober-Haus būsto kainų indeksas



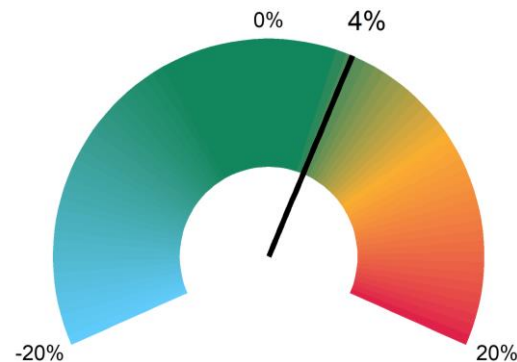
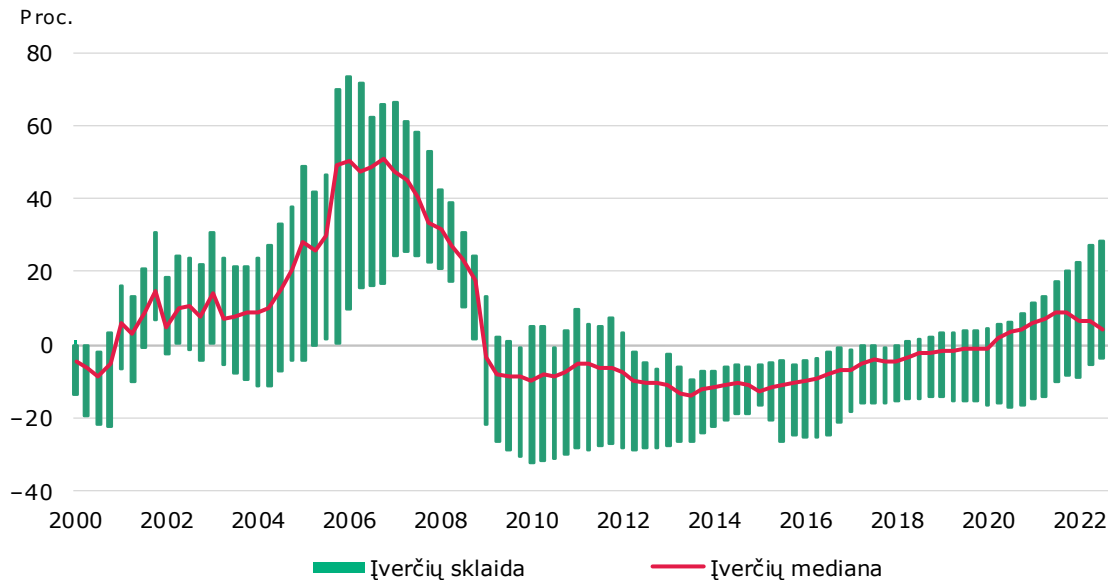
Šaltinis: Ober-Haus.

Būsto kainos išlieka ribotai pervertintos, tačiau pervertinimas nebeauga



Lietuvos banko skaičiuojamas būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalių verčių:

6 rodiklių mediana rodo 4 proc. atotrūkį



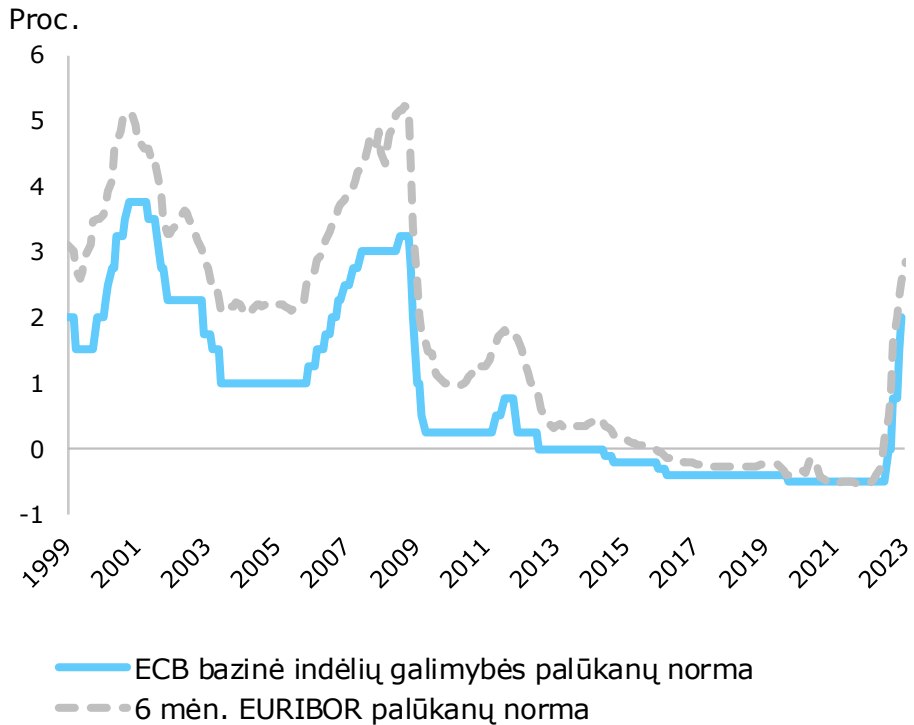
Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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



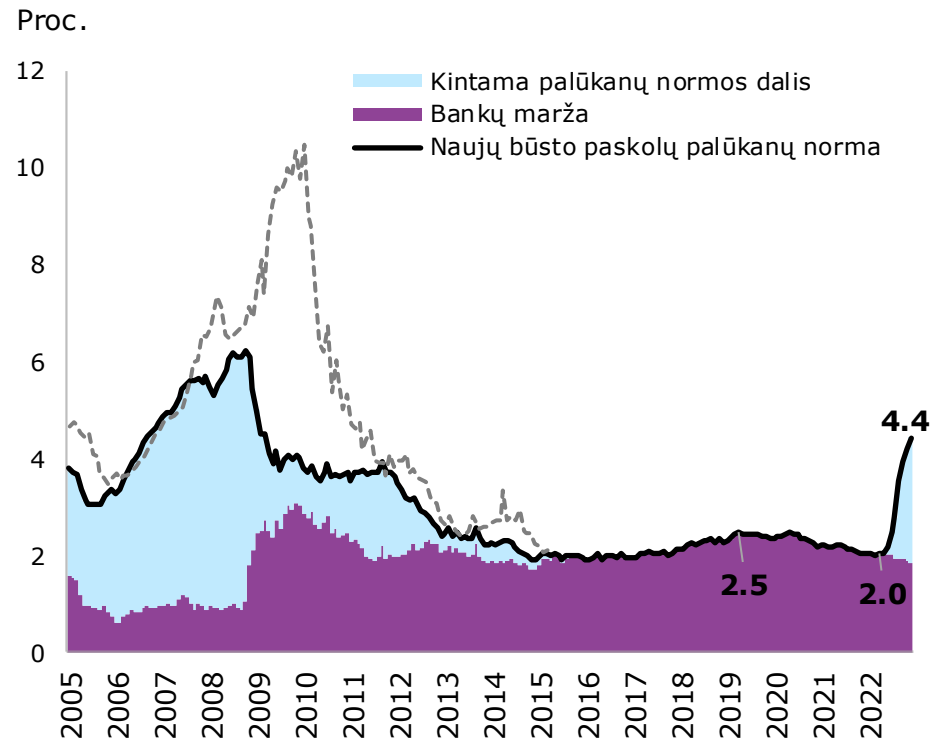
Palūkanų normų augimas prisideda prie temperatūros NT rinkoje vėsimo

ECB bazinė palūkanų norma ir EURIBOR



Šaltinis: Europos Centrinis Bankas

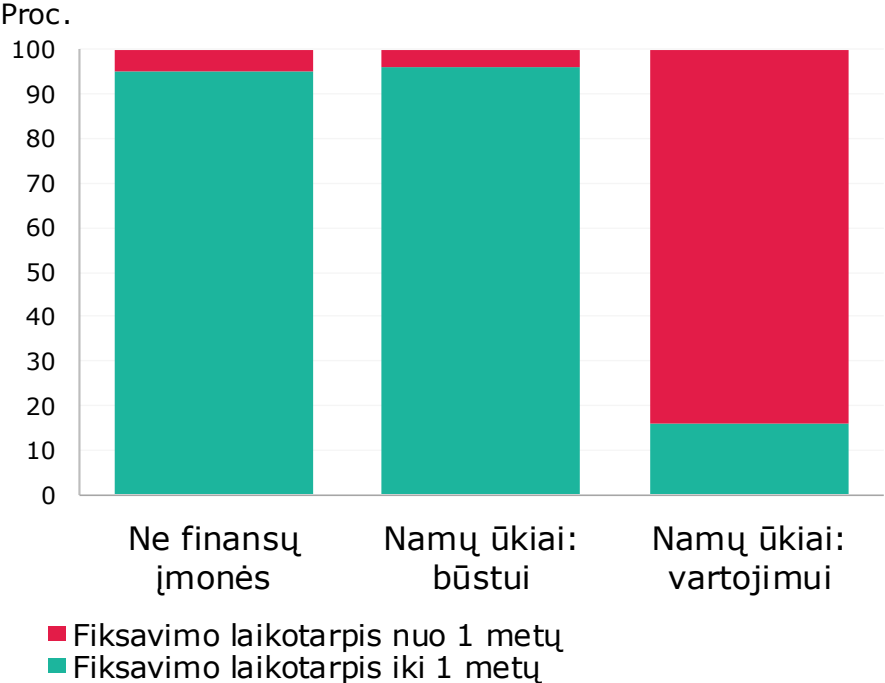
Naujų būsto paskolų palūkanų norma



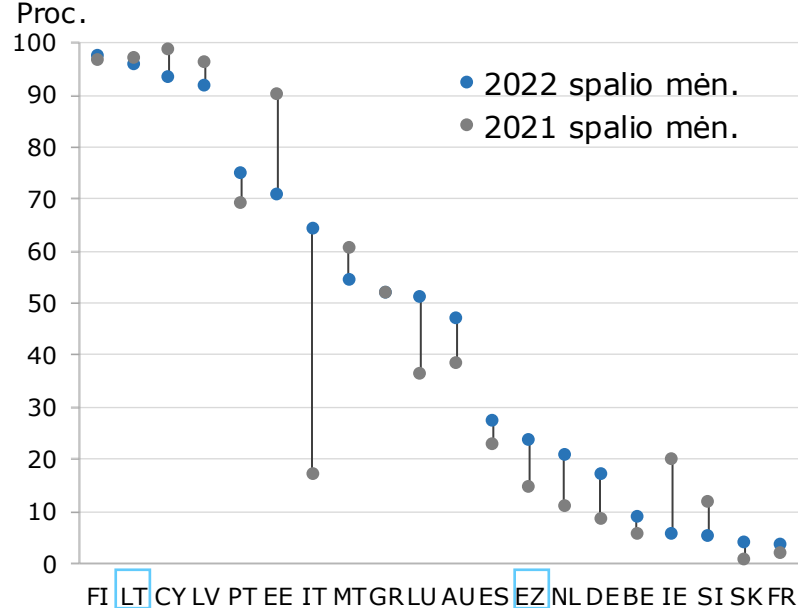
Šaltiniai: ECB ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Lietuvoje dauguma paskolų suteiktos su kintamosiomis palūkanų normomis

Naujų paskolų pasiskirstymas pagal palūkanų normos fiksavimo laikotarpį (2022 m.)



Kintamųjų palūkanų paskolų dalis ES valstybėse



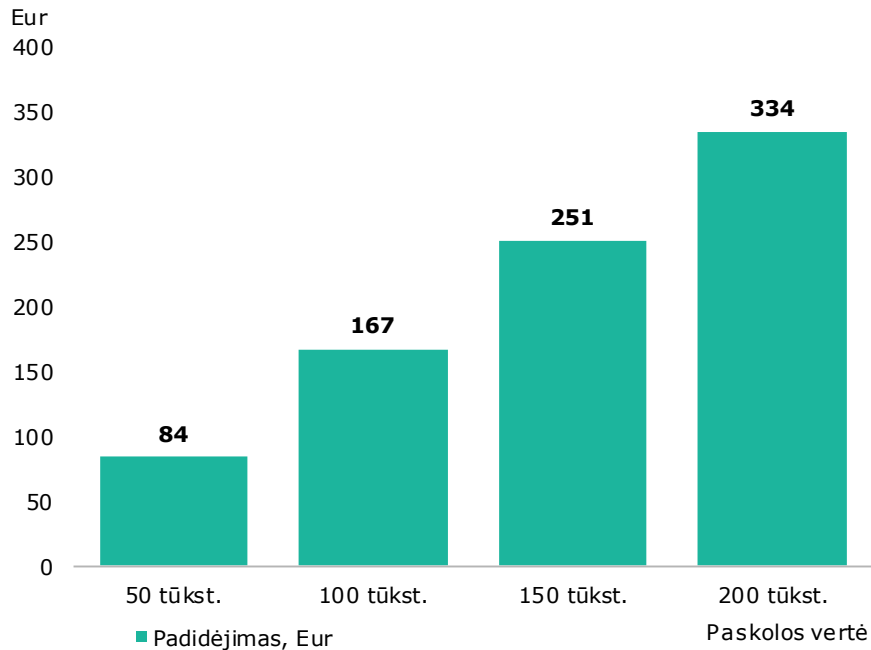
Šaltinis: ECB.

Šaltiniai: Lietuvos bankas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Didžioji dalis skolininkų, EURIBOR paaugus iki 3 %, jaučia iki 100 EUR įmokos padidėjimą



Įmokos padidėjimas Euribor paaugus 3 proc., pagal paskolos vertę



Įmokos padidėjimas Euribor paaugus 3 proc. pagal NŪ skaičių

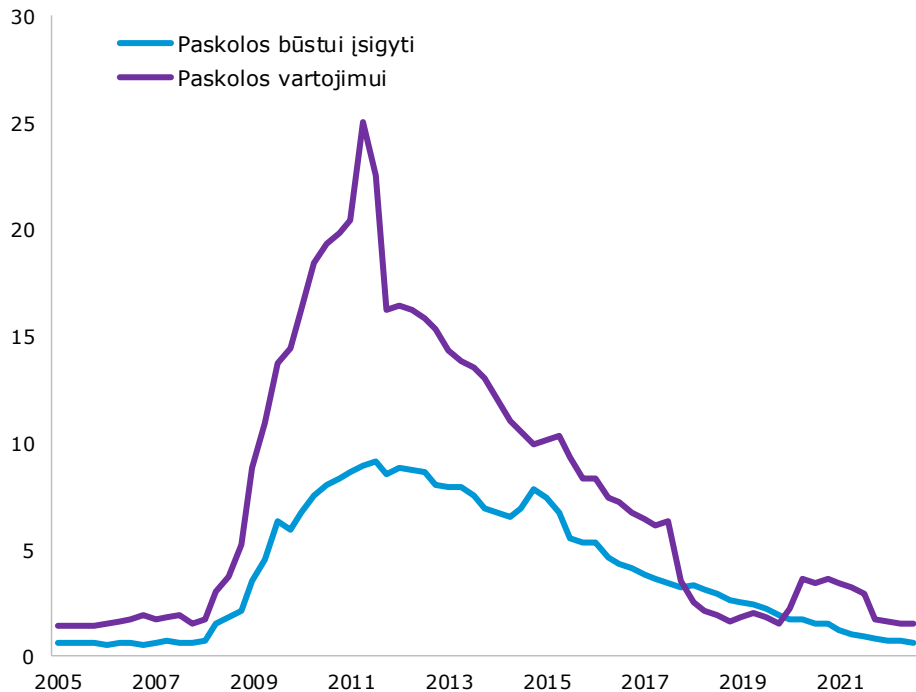
Palūkanos - 5 proc. (2+3)		
Įmokos prieaugis	NŪ skaičius	Proc. nuo visų NŪ
iki 100 Eur	165581	75,1
101-200 Eur	44113	20,0
201-300 Eur	8187	3,7
301-400 Eur	1763	0,8
401-500 Eur	537	0,2
daugiau nei 500 Eur	408	0,2
	220589	100,0



Lietuvos banko įvesti atsakingo skolinimo nuostatai užtikrina, kad skolininkai atlaikytų šokus

Neveiksnių paskolų lygis Bankuose, proc.

Procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Siekiant apsaugoti skolininkus ir rinką nuo NT vertės kritimo, paskolų neaptarnavimo rizikos ir pernelyg didelės skolos naštos:

2011 m. įvedami ASN:

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

Siekiant apsaugoti skolininkus nuo palūkanų normų šoko:

2015 m. papildomi ASN:

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

Siekiant sumažinti įtampą NT rinkoje ir skolininkų riziką

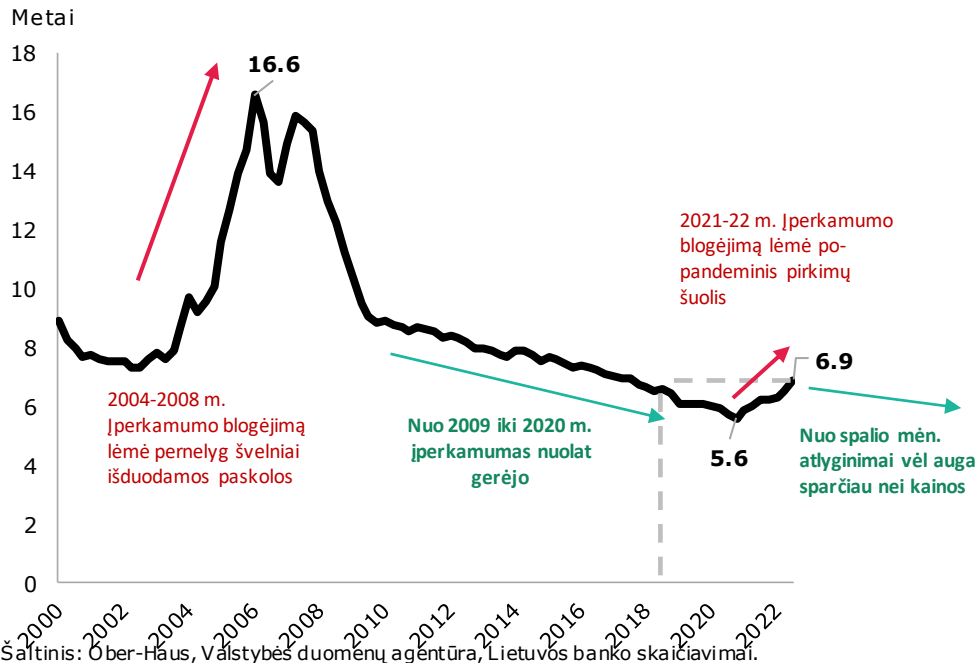
2022 m. pradžioje papildomi ASN:

- 30 % minimalus pradinis įnašas ne pirmoms būsto paskoloms

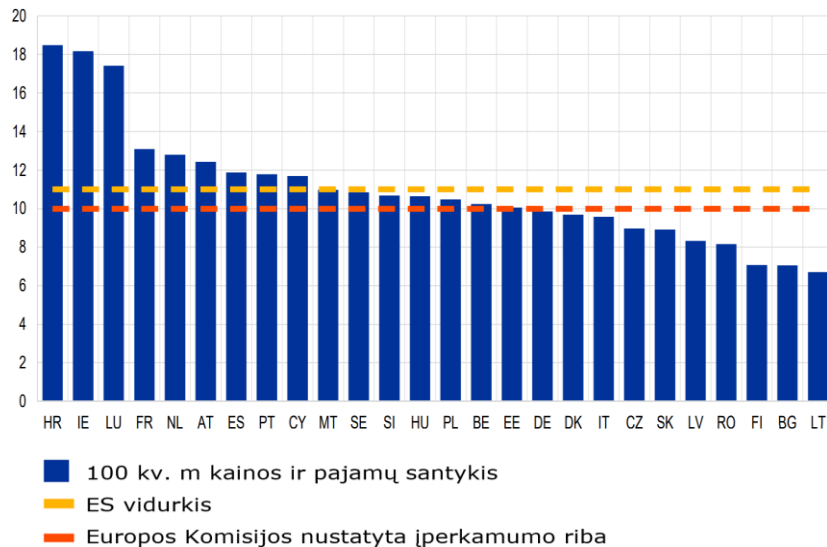
2022 m. įvedamas papildomas kapitalo rezervas bankams

Būsto įperkamumas: kainų ir pajamų santykis yra 2018 m. lygyje, tačiau turėtų gerėti

Atlyginimų skaičius, reikalingas vidutiniam būstui įsigyti



Būsto įperkamumas Europoje 2021 m.



Šaltinis: Europos sisteminės rizikos valdyba.

Šaltinis: Ober-Haus, Valstybės duomenų agentūra, Lietuvos banko skaičiavimai.
 Pastaba: vidutinių darbo užmokesčių po mokesčių (šalies ūkyje be individualiųjų įmonių) skaičius, už kurį galima nupirkti vidutinės kokybės 50 m² būstą.

NT rinkos raidą lemiantys veiksniai



2021-22 m. bumai

(Stipri) paklausa:

- Įprastas poreikis pirkti būstą
- Po-pandeminės spyruoklės efektas
- Pandemijos metu išaugęs taupymas
- Preferencijos įsigyti būstą vietoj kitų prekių
- Stiprus lūkesčiai pirkti dėl augančių kainų
- Mažos palūkanų normos

(Nespėjanti) pasiūla:

- Laikas, reikalingas pradėti NT vystymą
- Butelio kakliukai išduodant statybos leidimus
- Staiga išaugę statybos kaštai

2023 m. pradžia

(Atslūgusi) paklausa:

- Įprastas poreikis pirkti būstą
- ✗ Po-pandeminės spyruoklės efekto
- ✗ Pandemijos metu išaugusio taupymo
- ✗ Preferencijų įsigyti būstą vietoj kitų prekių
- ✗ Stiprių lūkesčių pirkti augant kainoms
- ✗ Mažų palūkanų normų

(Pamažu auganti) pasiūla:

- Laikas, reikalingas pradėti NT vystymą
- ✗ Butelio kakliukai išduodant statybos leidimus
- ✗ Staiga išaugę statybos kaštai

Įperkamumo aplinkai svarbu tinkamas paklausos-pasiūlos balansas



- **2021-22 m.** įperkamumo prastėjimą lėmė paklausos šuolis ir nespėjanti pasiūla (tiek Lietuvoje, tiek visame pasaulyje)
- **2023 m.** paklausa atslūgo, todėl kainų augimas išblėso, o pajamos vėl auga sparčiau nei NT kainos – tai gerina įperkamumą.
- **Augančios palūkanos** prisideda prie NT rinkos atvėsimu ir įperkamumo gerinimo ilgesniu laikotarpiu, nors trumpuoju laikotarpiu įmokos išauga
- Siekiant išvengti įperkamumo prastėjimo ateityje svarbu valdyti paklausos bangas ir užtikrinti pasiūlos lankstumą
- Paklausą didinančios priemonės (pvz., plačios apimties parama) esant ribotai paklausai, didina NT kainas ir blogina įperkamumą. Tarptautinės institucijos to nerekomenduoja.
- Paklausos perteklių valdyti padeda **ASN, palūkanų normos, NT mokestis**, tuo tarpu pasiūlos lankstumą užtikrina **statybų (leidimų) procedūrų lankstumas/efektyvumas**.

**Daugiau
informacijos:**

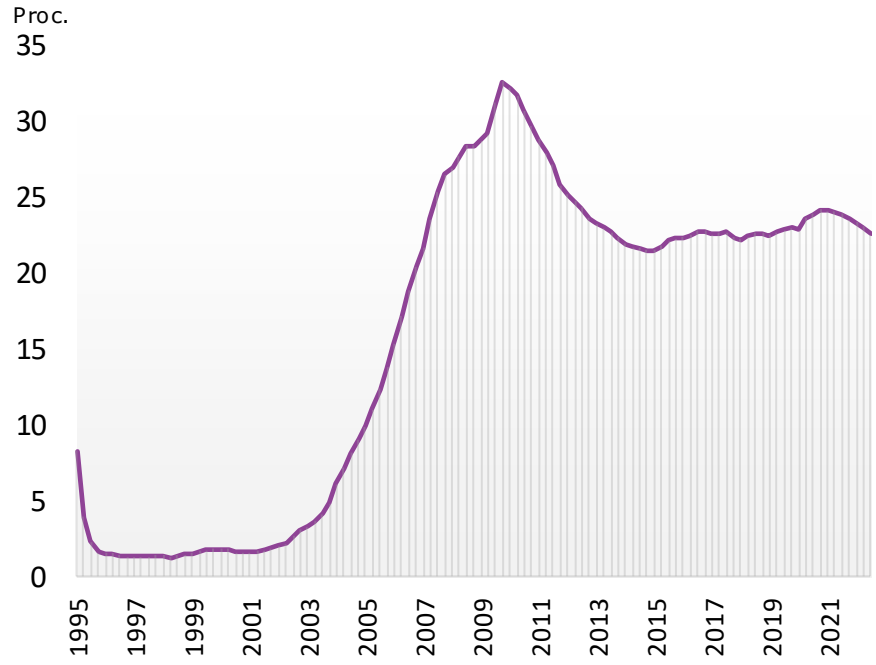
<https://www.lb.it/it/finansinis-stabilumas>

Papildomos skaidrės:



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

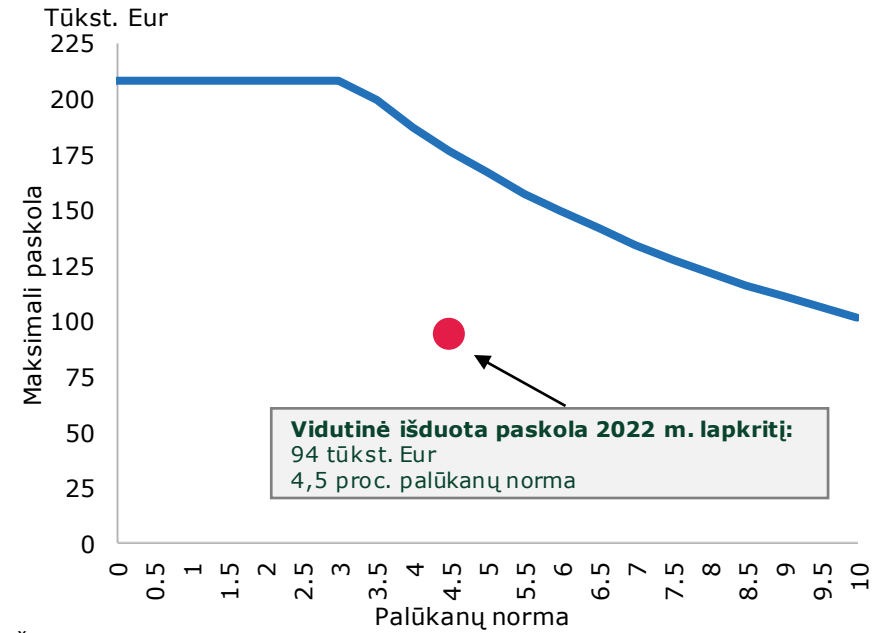
Gyventojų išiskolinimo lygis (paskolų ir BVP santykis)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

— Namų ūkių skolos ir BVP santykis

Maksimalus paskolos dydis pagal Atsakingojo skolinimo nuostatus



Vidutinė išduota paskola 2022 m. lapkritį:
94 tūkst. Eur
4,5 proc. palūkanų norma

Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: maksimali paskolos suma vidutinės pajamas uždirbančiam namų ūkiui (2,2 tūkst. Eur/mėn. po mokesčių).