



Nemesk kelio dėl takelio

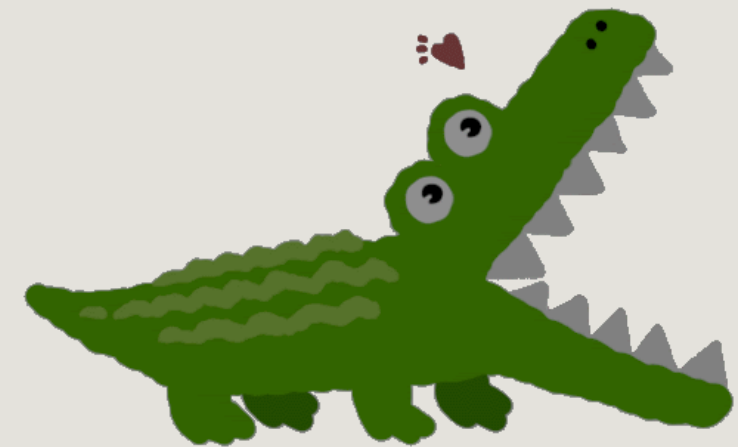
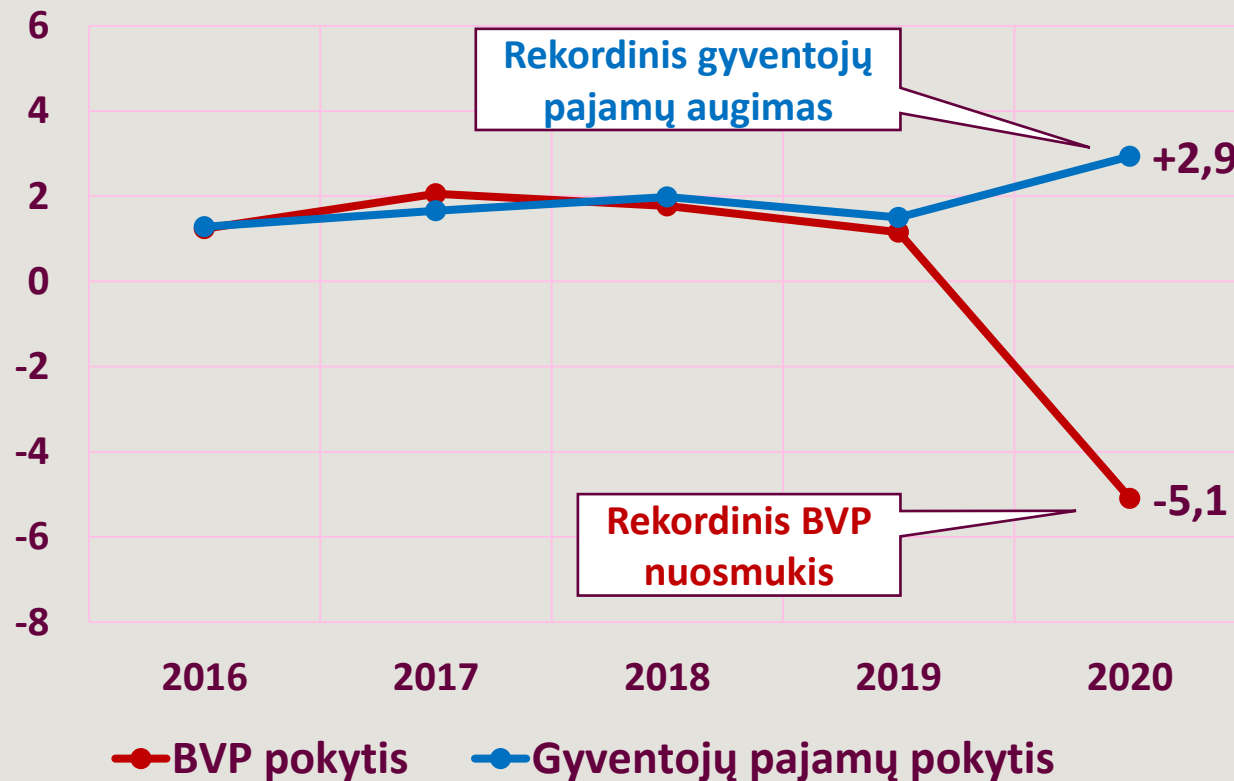


Dr. Žygimantas Mauricas
Vyriausiasis ekonomistas

2021 m. spalio 2 d.

Pasaulio ekonomika patyrė „K“ raidės formos krizę: Krokodilo krizę

BVP ir gyventojų pajamų pokytis EBPO šalyse*

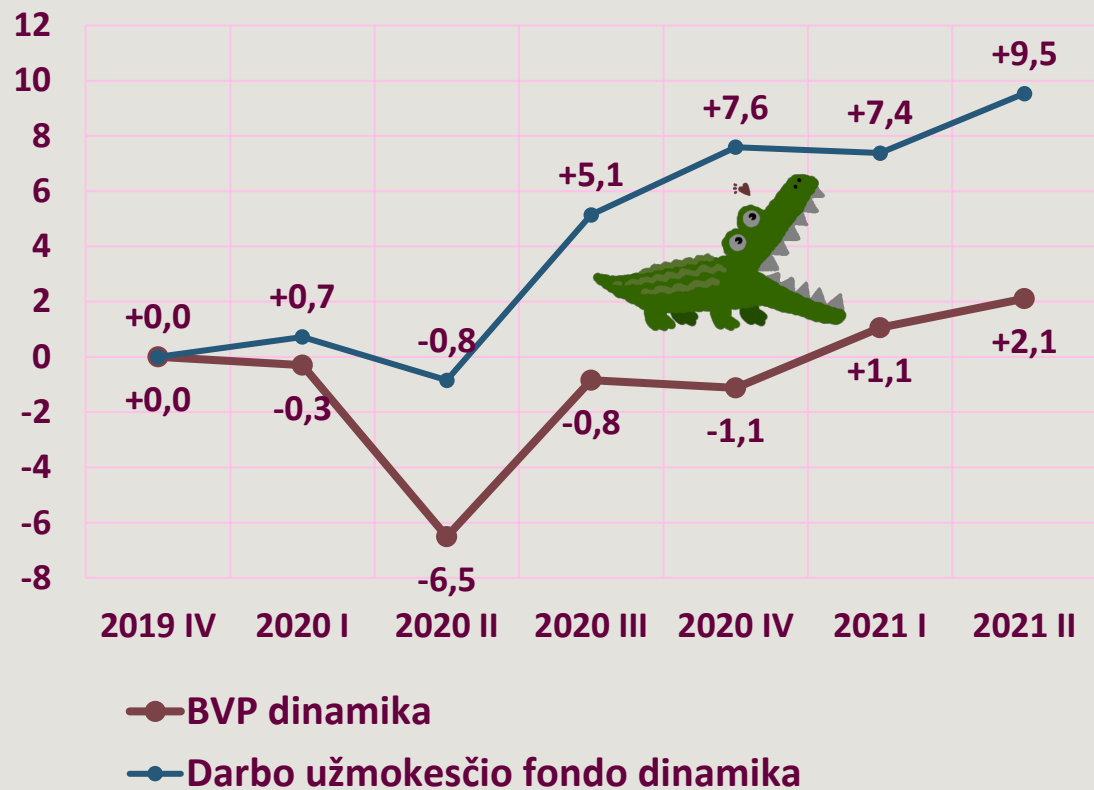


Šaltinis: EBPO

*palyginamosiomis kainomis

Lietuva nebuvo išimtis - beprecedentis ekonomikos skatinimas leido išvengti gyventojų pajamų kritimo

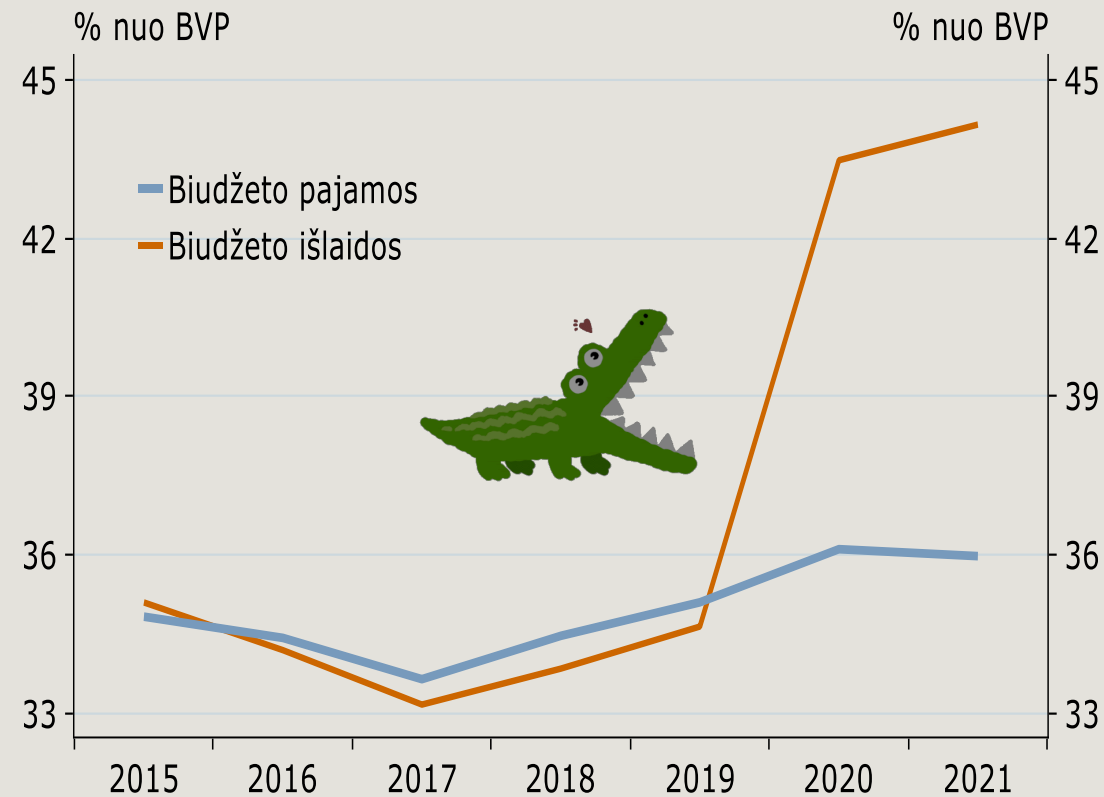
BVP ir darbo užmokesčio fondo dinamika Lietuvoje*



Šaltinis: Eurostat

*palyginamosiomis kainomis, sezoniškai išlyginti duomenys

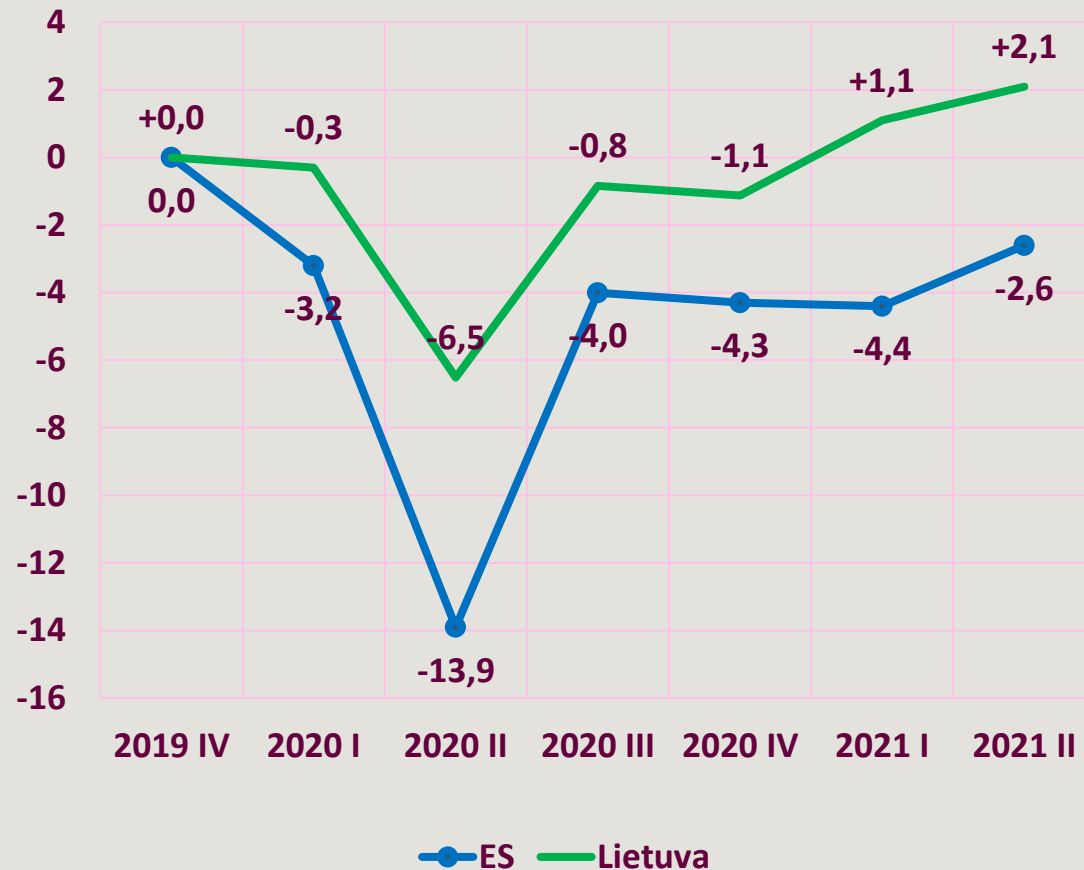
Lietuvos biudžeto pajamos ir išlaidos



Šaltinis: Europos Komisija 01/10/2021

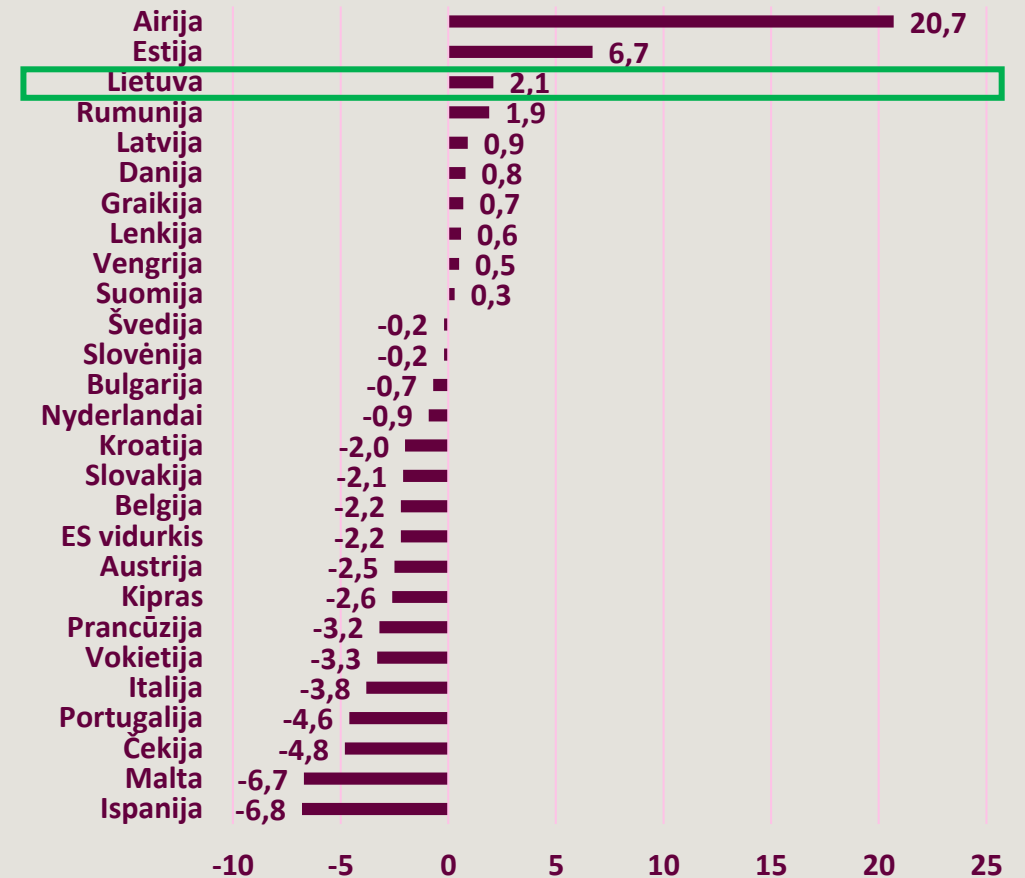
Lietuvos ekonomika jau pasiekė prieš-krizinį lygį

Lietuvos BVP lygis, palyginus su 2019 m. IV ketv.



Šaltinis: Eurostat

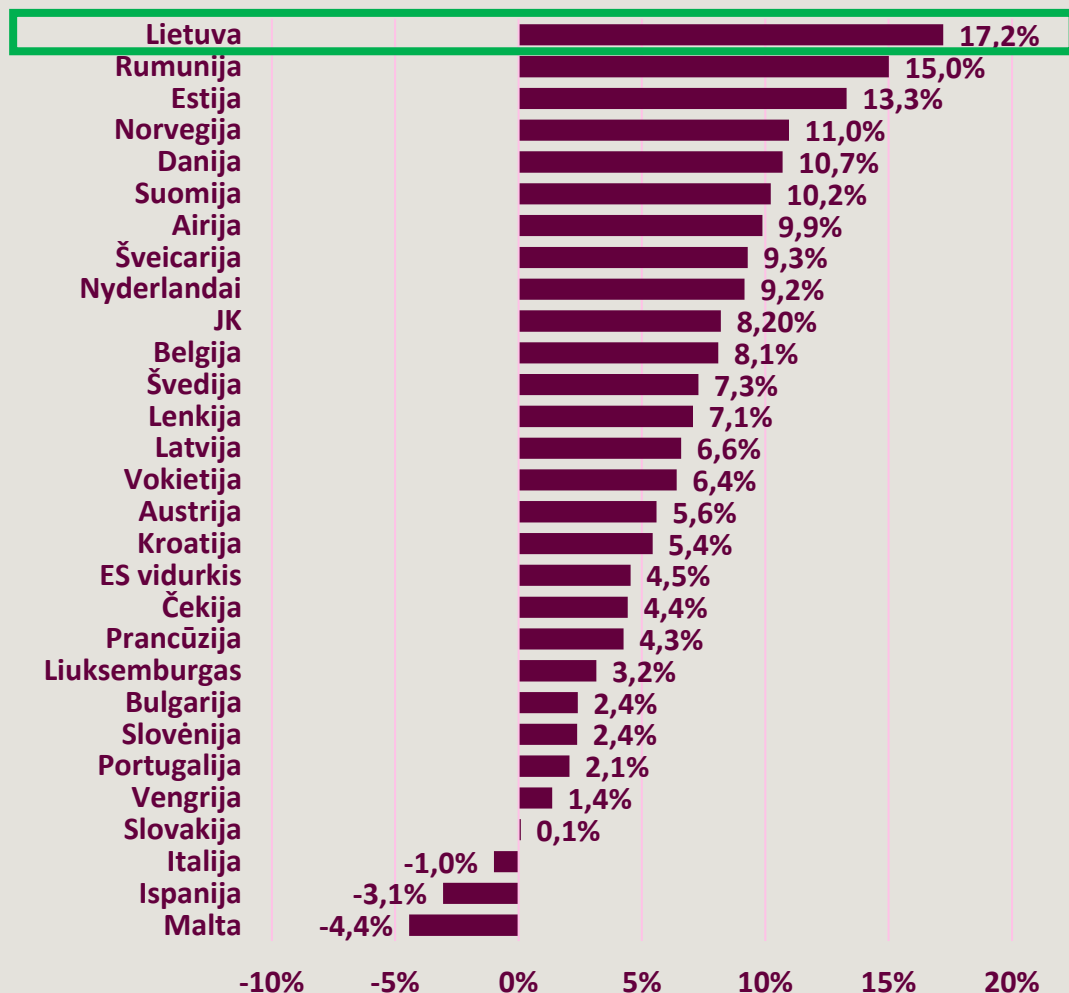
BVP lygis 2021 m. II ketv., palyginti su 2019 m. IV ketv.



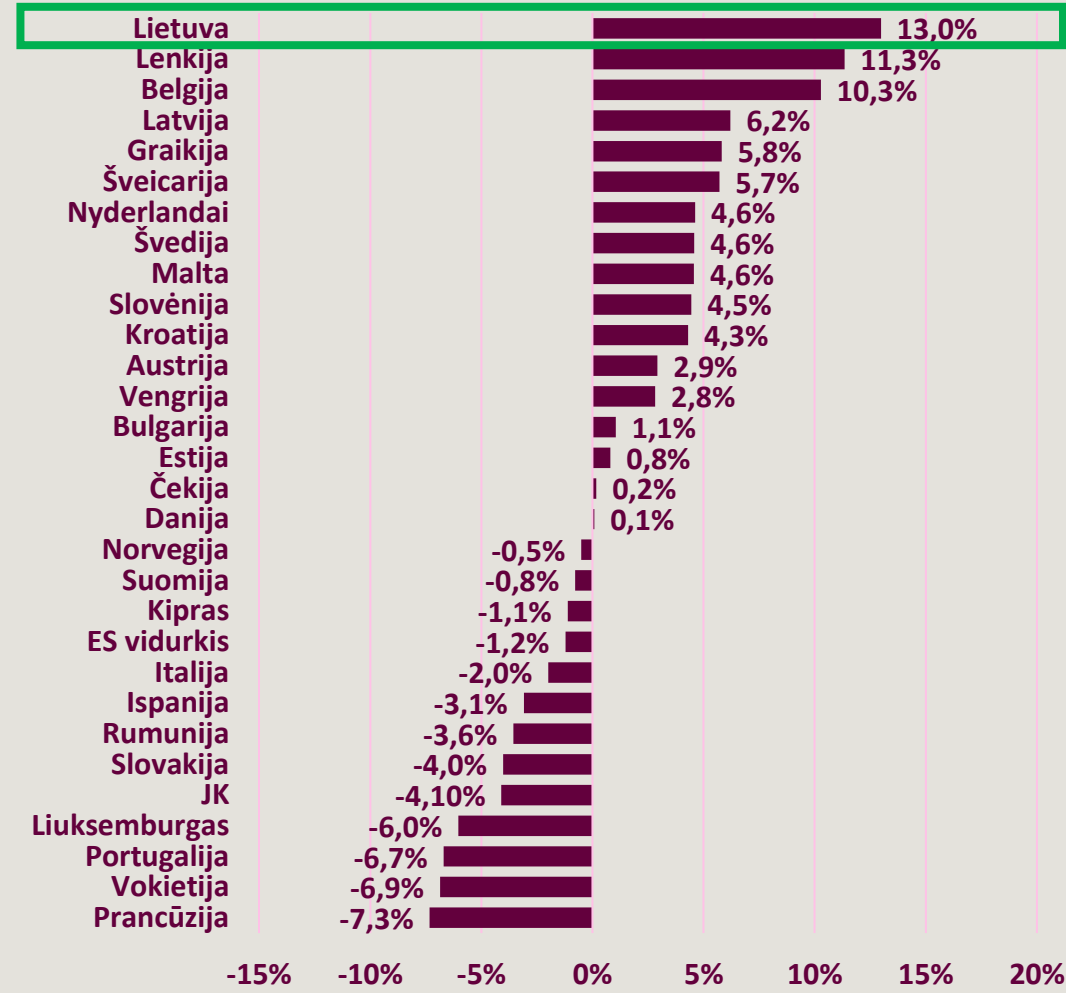
Šaltinis: Eurostat

Lietuva pagal daugelį makroekonominių rodiklių pirmauja ES

Mažmeninės prekybos apyvarta
(pokytis, 2021 m. II ketv. palyginti su 2019 m. II ketv.)



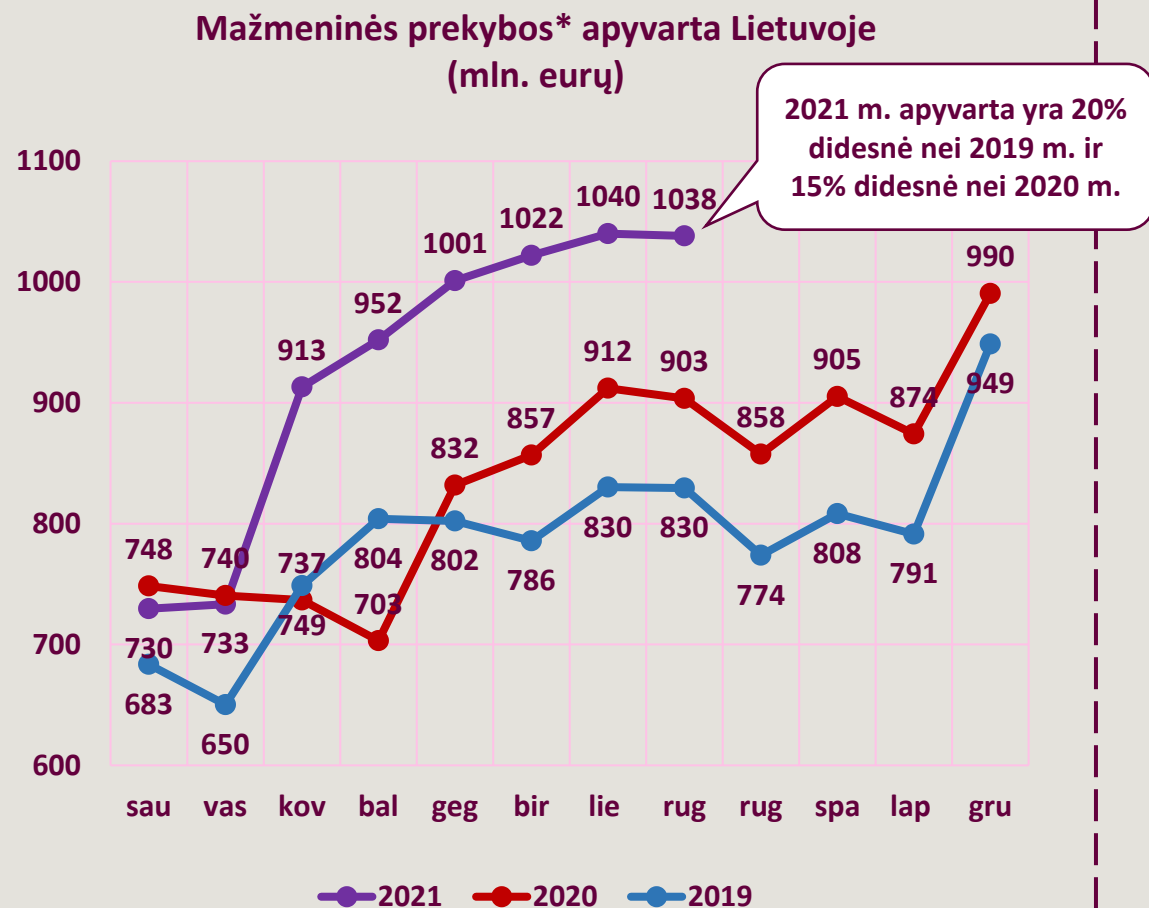
Apdirbamosios pramonės produkcija
(pokytis, 2021 m. II ketv. palyginti su 2019 m. II ketv.)



Šaltinis: Eurostat

*Graikija ir Kipras dar nėra pateikę mažmeninės prekybos, o Airija – apdirbamosios pramonės produkcijos duomenų

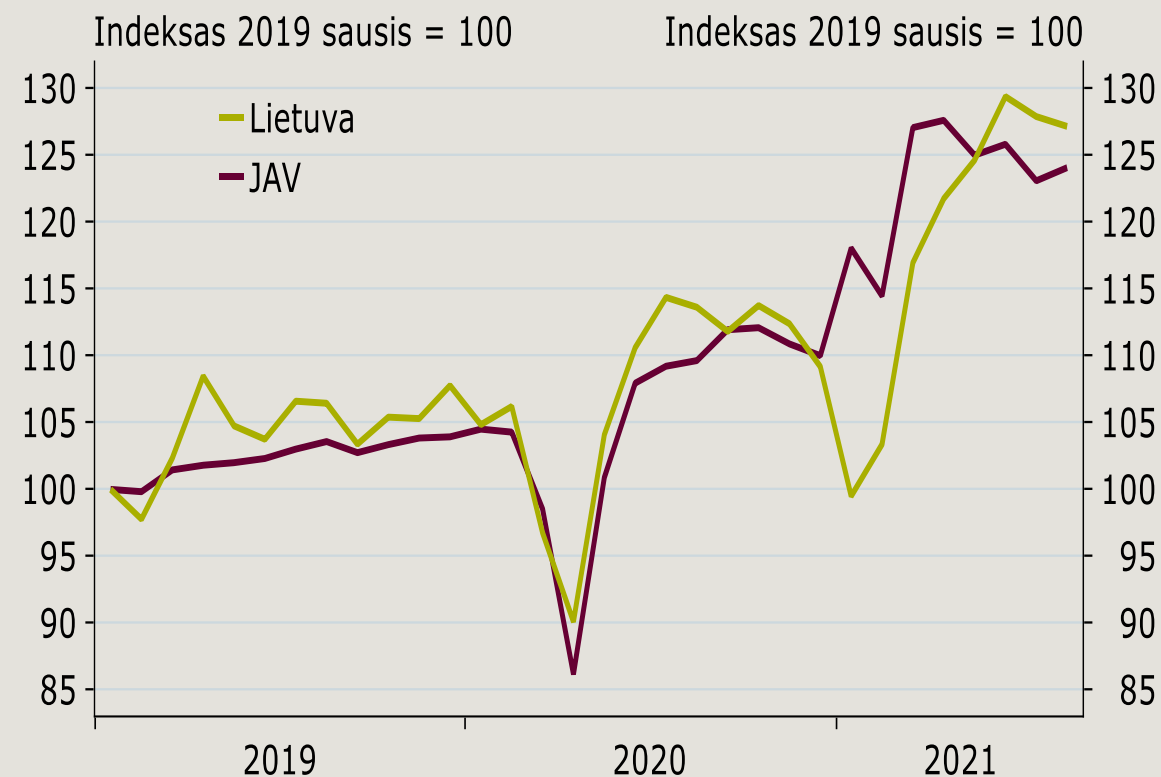
Mažmeninės prekybos sektoriuje šia vasarą buvo stebimas „K“ raidės formos (Kalėdinis/Kosminis) atsigavimas



Šaltinis: OSP

*išskyrus transporto priemones ir kurą

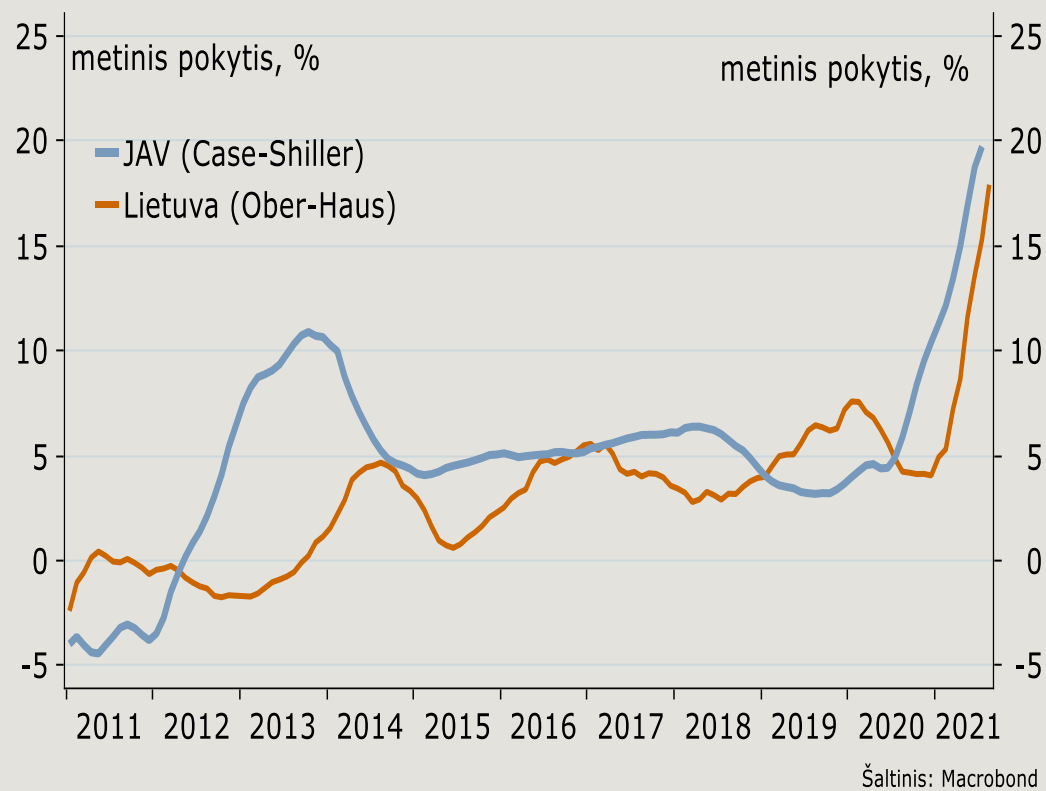
Mažmeninės prekybos dinamika (sezoniškai išlyginti duomenys)



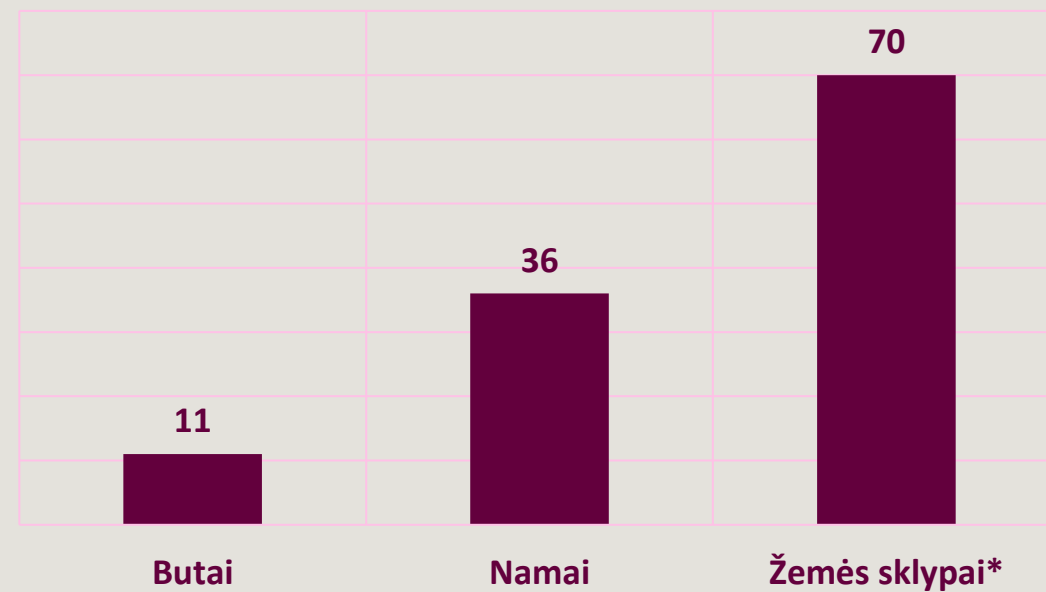
Šaltiniai: OSP ir U.S. census bureau 01/10/2021

Į kosmosą išskrido iš būsto kainos

Būsto kainų metinis pokytis



NT pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus pokytis (2021 m. sausio-rugpjūčio mėn., lyginant su 2019 m. sausio-rugpjūčio mėn.)



Šaltinis: Registrų centras
*ne žemės ūkio paskirties

COVID-19 krizė buvo unikali tuo, kad ji nelėmė būsto rinkos nuosmukio. Kodėl?

1. Gyventojai **daugiau laiko praleidžia namuose**, tad atkreipia didesnę dėmesį į savo esamo būsto trūkumus, o pamačius trūkumus dažnai ateina noras įsigyti naują būstą
2. Gyventojai **daugiau laiko dirba iš namų**, tad kyla noras turėti atskirą darbo erdvę - ieškoma erdvesnių butų/namų (pvz. namų kainos Švedijoje auga sparčiau nei butų)
3. Gyventojai **sutaupė nemažai pinigų** dėl augančių pajamų bei ribotų galimybių išleisti pinigus laisvalaikio paslaugoms ir kelionėms (Lietuvoje namų ūkių indėlių suma per 2 m. išaugo net 36%)
4. Dalis gyventojų baiminasi, kad dėl **beprecedenčio pinigų įliejimo** į ekonomiką, jų santaupos ateityje nuvertės, tad investuoja dalį savo lėšų į būstą
5. **Itin žemos palūkanų normos** taip pat skatina investicijas į būstą, nes kitos alternatyvos arba yra fiksuoto "nuostolingumo" (pvz. daugelio euro zonos šalių VVP pajamingumas yra neigiamas - net labai ilgo laikotarpio), arba labai rizikingos (pvz. akcijų kainos jau yra pasiekusios prieš-krizines aukštumas) tad investuotojai ieško alternatyvių investicijų

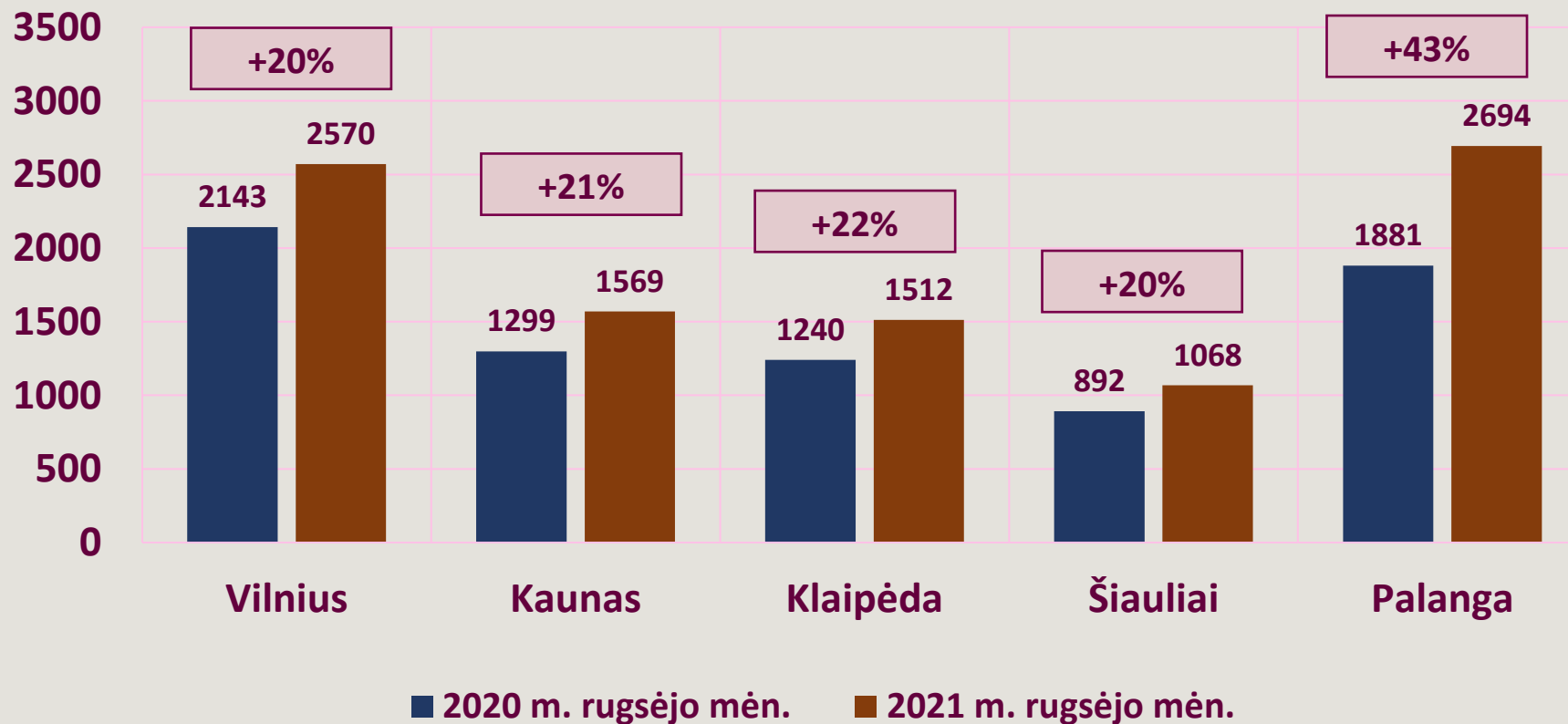


Krizės nebuvo ir ne(be)bus? 2021-ieji – pagundų metai!



Būsto kainos Lietuvoje „kyla į kosmosą“ – reikia nepamesti galvos

Būsto kainų pokytis skelbimų portaluose
(eurai už kv. metrą)



Šaltinis: Aruodas.lt

**Palangoje parduodami 30 kv. metrų ploto
apartamentai su vaizdu į jūros pusę.
Kaina - 5000 eurų už kv. metrą**



Šaltinis: Aruodas.lt

**Palangoje parduodami 32 kv. metrų
ploto dviejų aukštų namas (be vaizdo)
Kaina – 5150 eurų už kv. metrą**



Šaltinis: Aruodas.lt

Iš pirmo žvilgsnio minėtų objektų kainos gali pasirodyti kiek didokos

Tenerife

€1600-€2500



Kreta

€1100-€1600



Algarvė

€900-€2400



Burgas

€700-€1000



Bet Palangos nereikėtų tiesiogiai lyginti su minėtais kurortais

Palanga



Minėti Europos kurortai



Nes Palanga yra tarsi Lietuvos Majamis!

Majamis
€2400-€4200



Venecija
€2900-€5400



Santorini
€2800-€4000

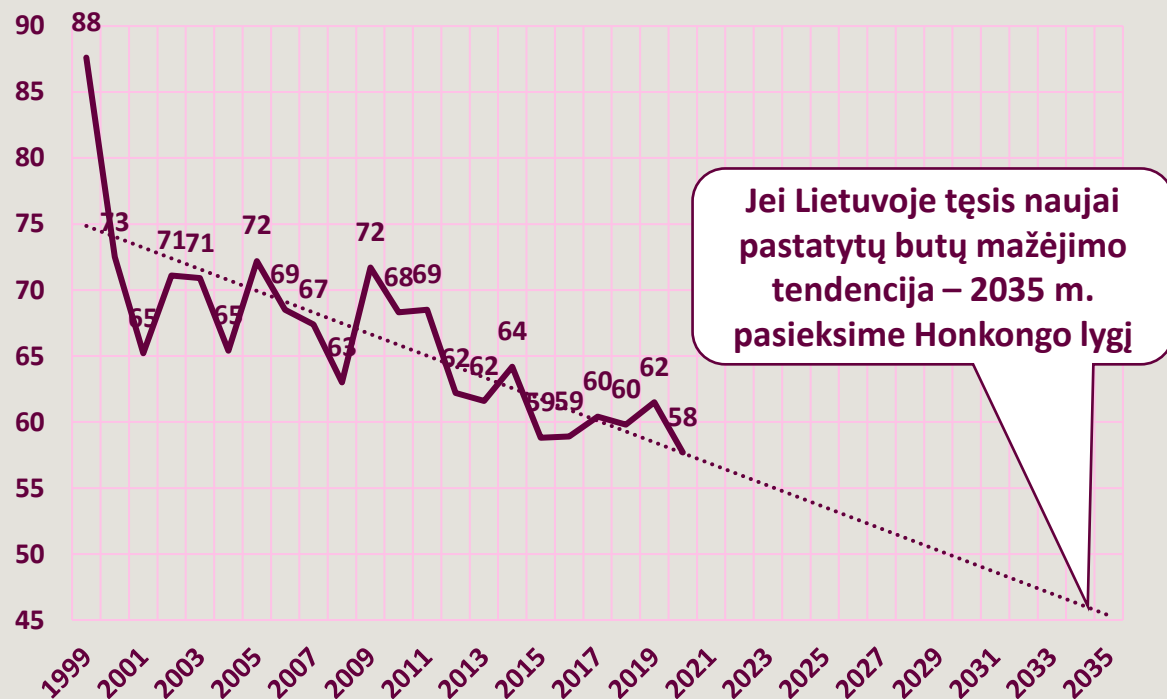


Maljorkos Palma
€2400-€4200



Augant vieno kvadratinio metro būsto kainai, didėja pagunda sumažinti būstą

Vidutinis naujai pastatytų butų plotas Lietuvoje



Jei Lietuvoje tęsis naujai pastatytų butų mažėjimo tendencija – 2035 m. pasieksime Honkongo lygį

Šaltinis: OSP

*trijų ir daugiau būstų pastatuose

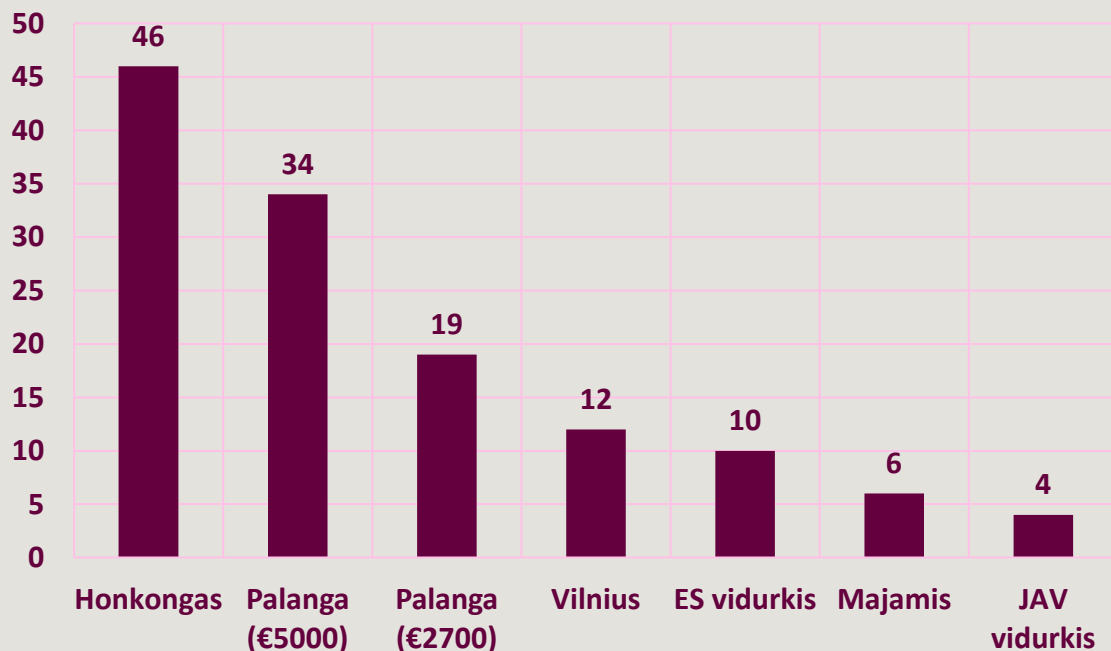
„Prestižinis“ mikro-apartamentas Honkonge
(kaina už vieną kv. metrą ~18 tūkst. eurų)



Nes sumažinus būstą jis nebeatrodo toks brangus

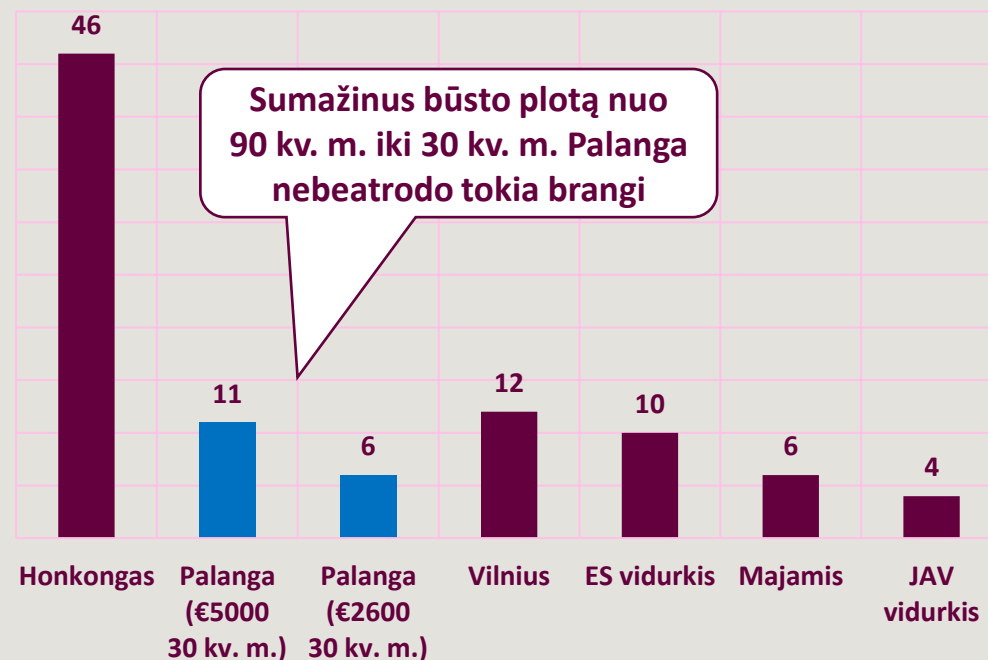
Būsto įperkamumas prieš būsto sumažinimą

Kiek vidutinių metinių šeimos pajamų reikia norint įsigyti vidutinio ploto (90 kv. metrų) būstą?



Būsto įperkamumas po būsto sumažinimo

Kiek vidutinių metinių šeimos pajamų reikia norint įsigyti būstą?

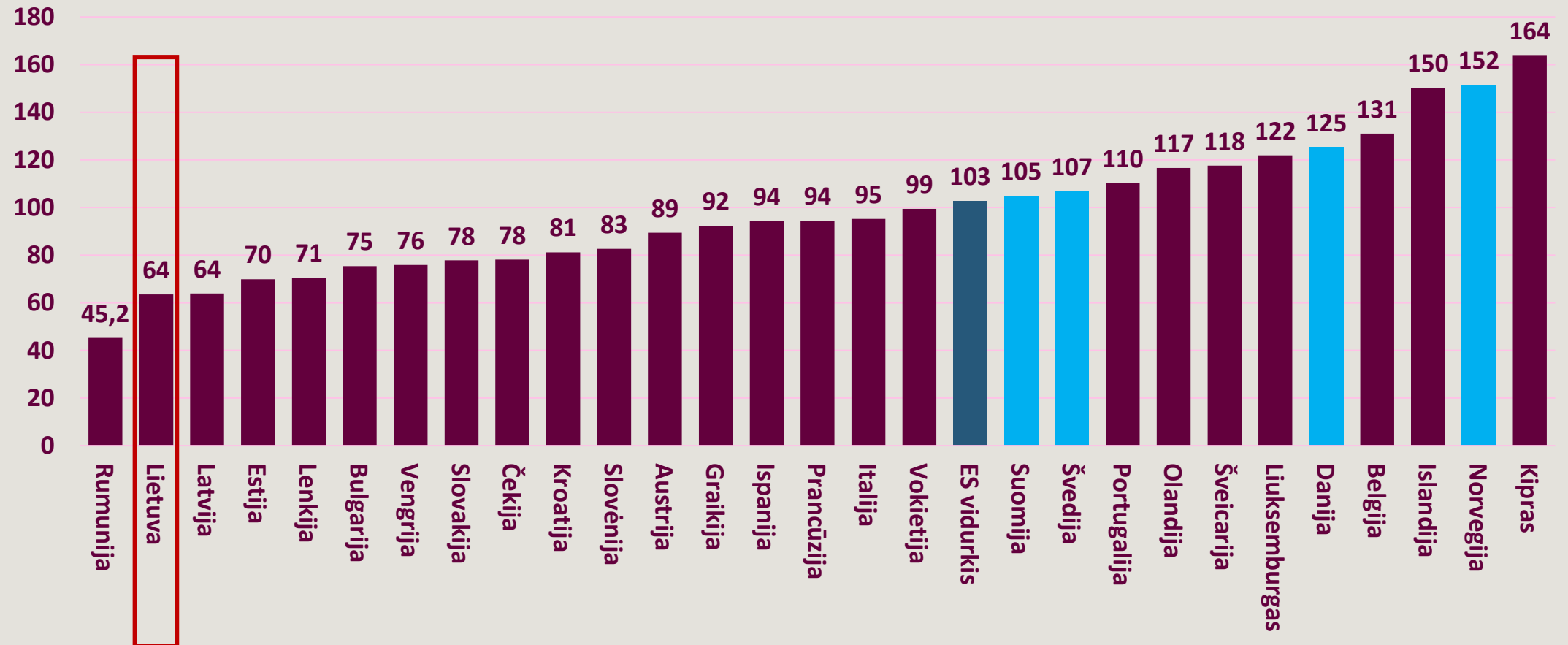


Šaltinis: OSP

*trijų ir daugiau būstų pastatuose

Bet Lietuvoje būstai yra vieni mažiausių visoje ES

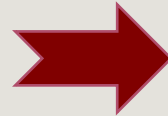
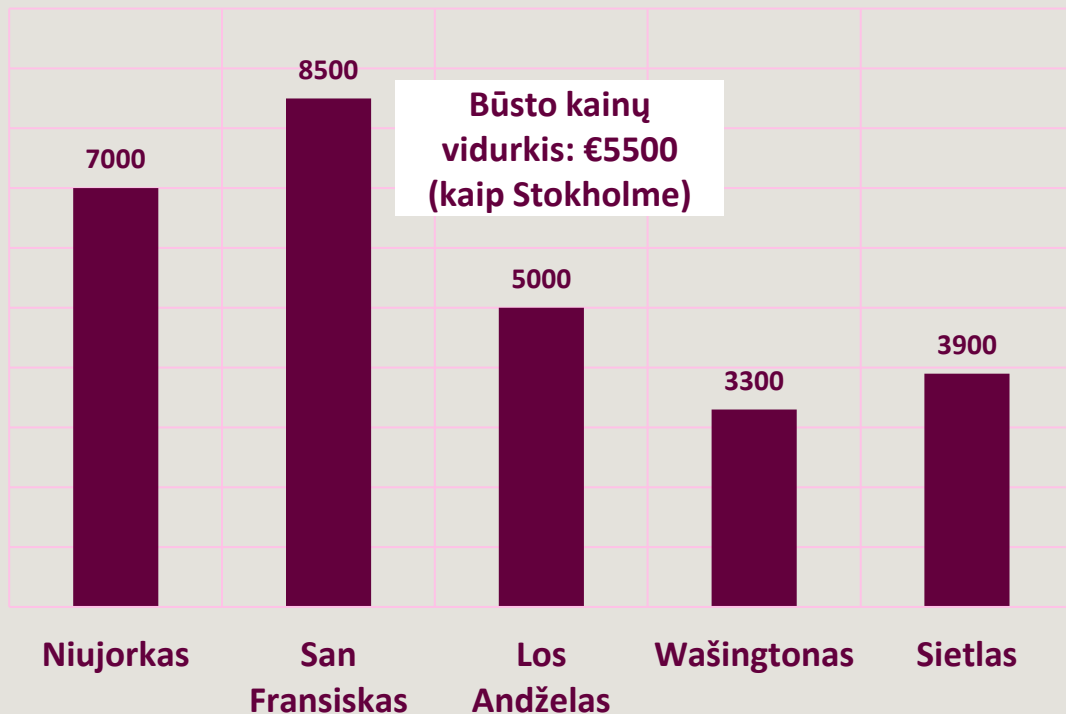
Vidutinis būsto, kuriame gyvena šeimos auginančios vaikus, dydis miestų teritorijose



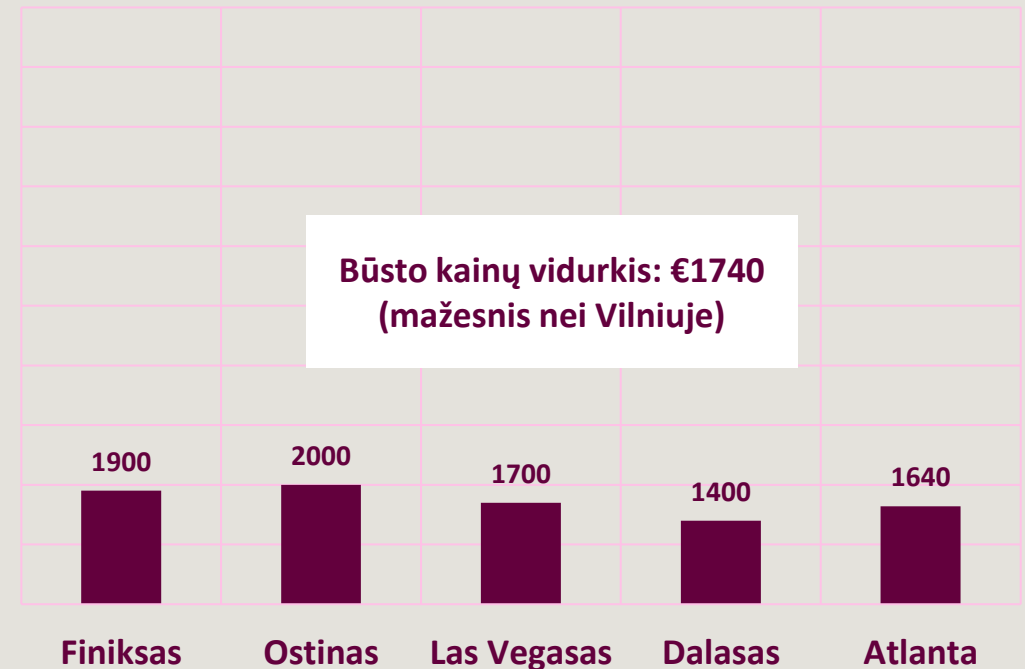
Šaltinis: Eurostat

Jei išpūsime būsto kainų burbulą – galime neteikti daug talentų, nes pastarieji kelsis gyventi į miestus, kuriuose būstas bus pigesnis ir erdvesnis

TOP-5 JAV miestai, iš kurių planuojama išsikelti
(grafike nurodytos būsto kainos, eurai už kv. metrą)



TOP-5 JAV miestai, į kuriuos planuojama atsikelti
(grafike nurodytos būsto kainos, eurai už kv. metrą)

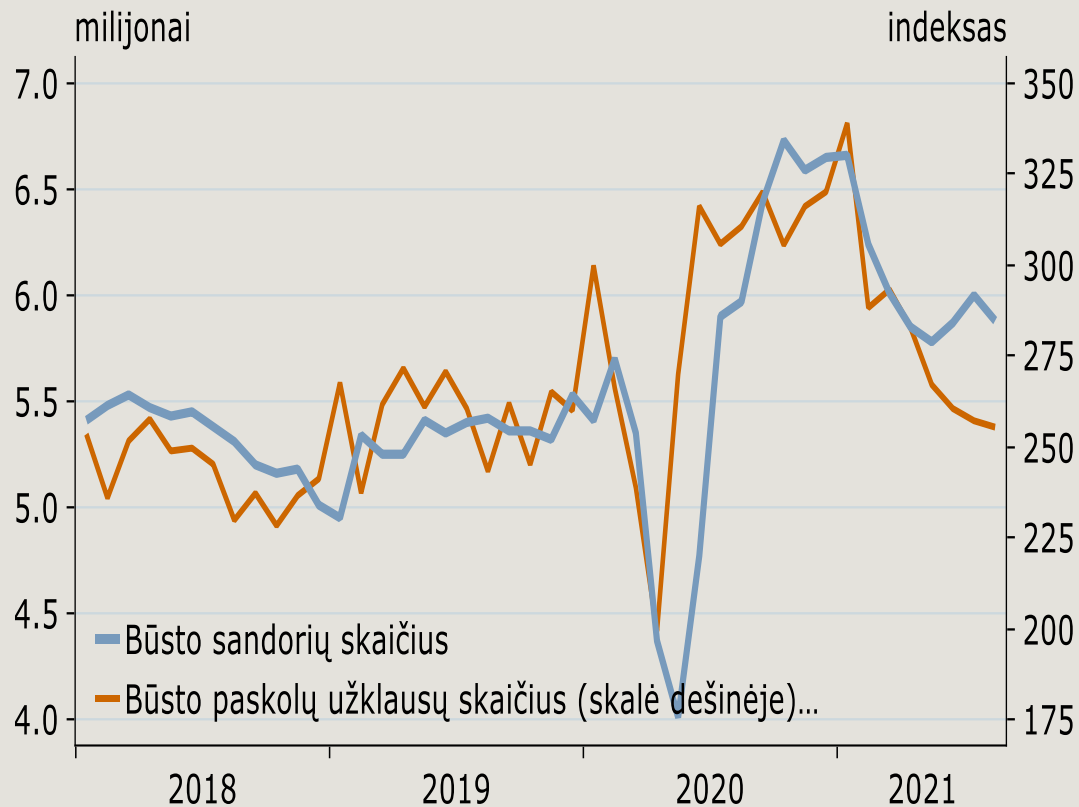


Šaltinis: Redfin

Šaltinis: Redfin

Be to, būsto kainų augimas nesitęs amžinai, o aukštai kilęs – gali žemai kristi

Būsto rinkos aktyvumas JAV*



*Sezoniškai išlyginti duomenys

Šaltiniai: National Association of Realtors (NAR) ir Mortgage Bankers Association (MBA) 02/10/2021

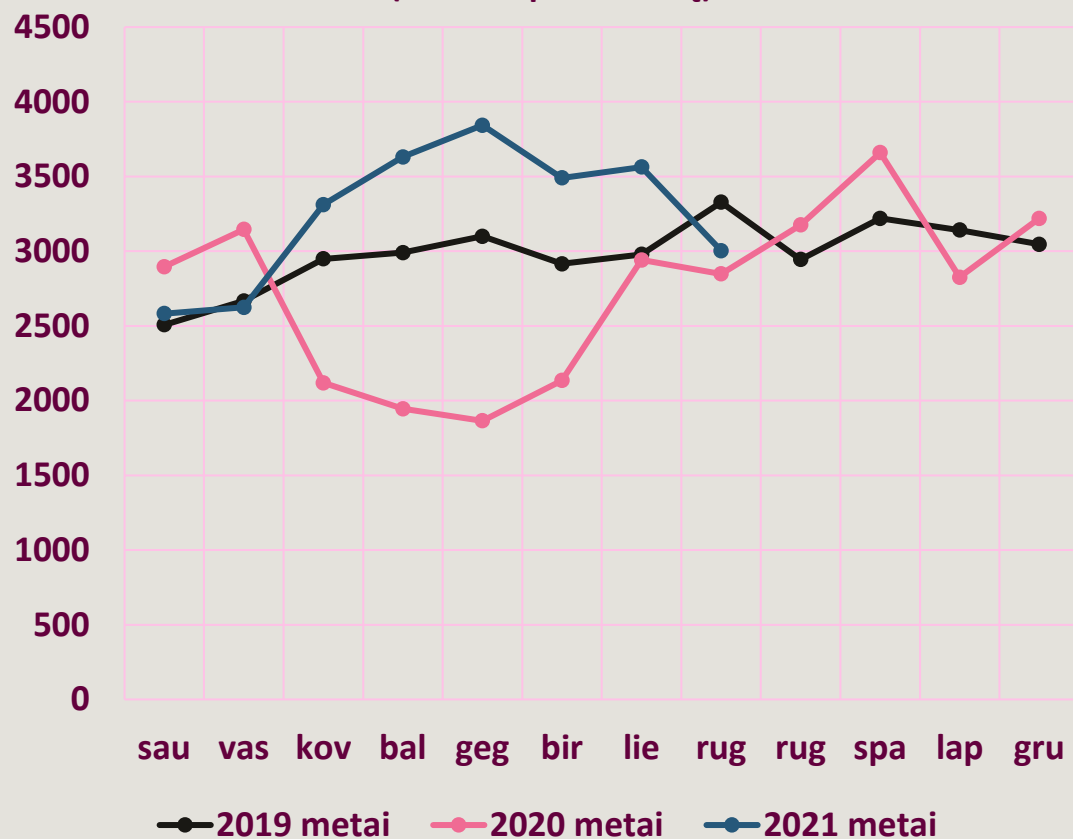
Medienos kainos JAV



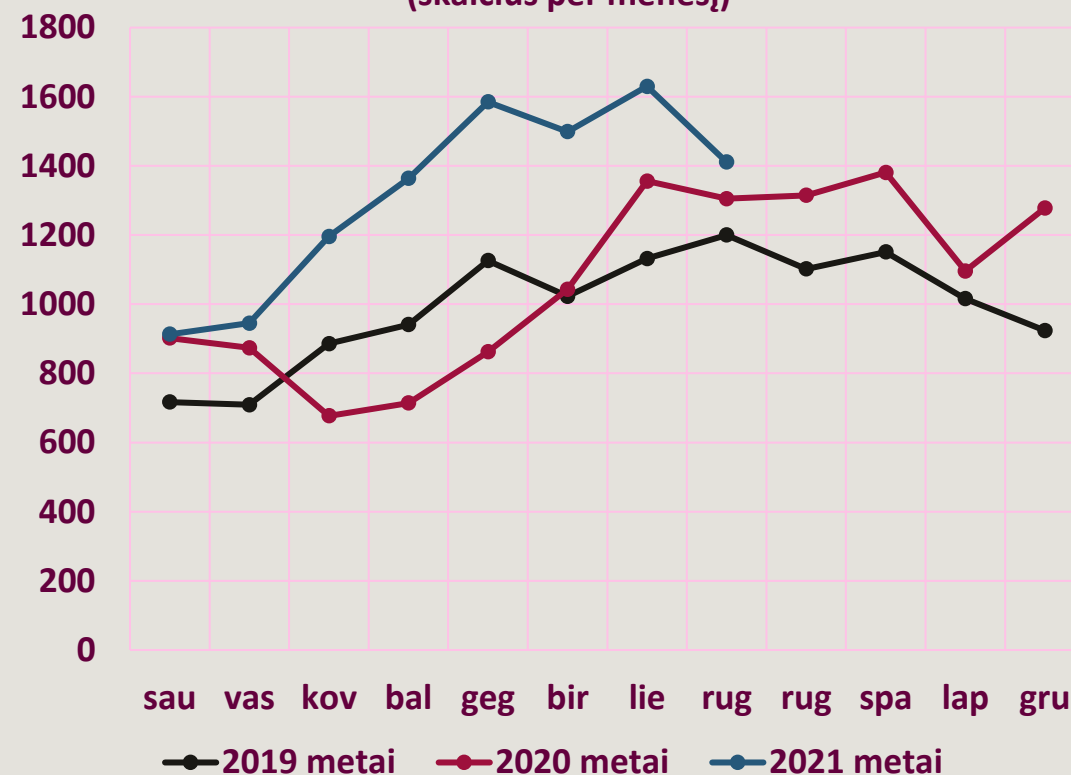
Šaltinis: CME 01/10/2021

Lietuvoje pakilusios būsto kainos bei sušvelninti karantino ribojimai atvėrsino pirkėjų entuziazmą

Butų sandorių skaičius Lietuvoje (skaičius per mėnesį)

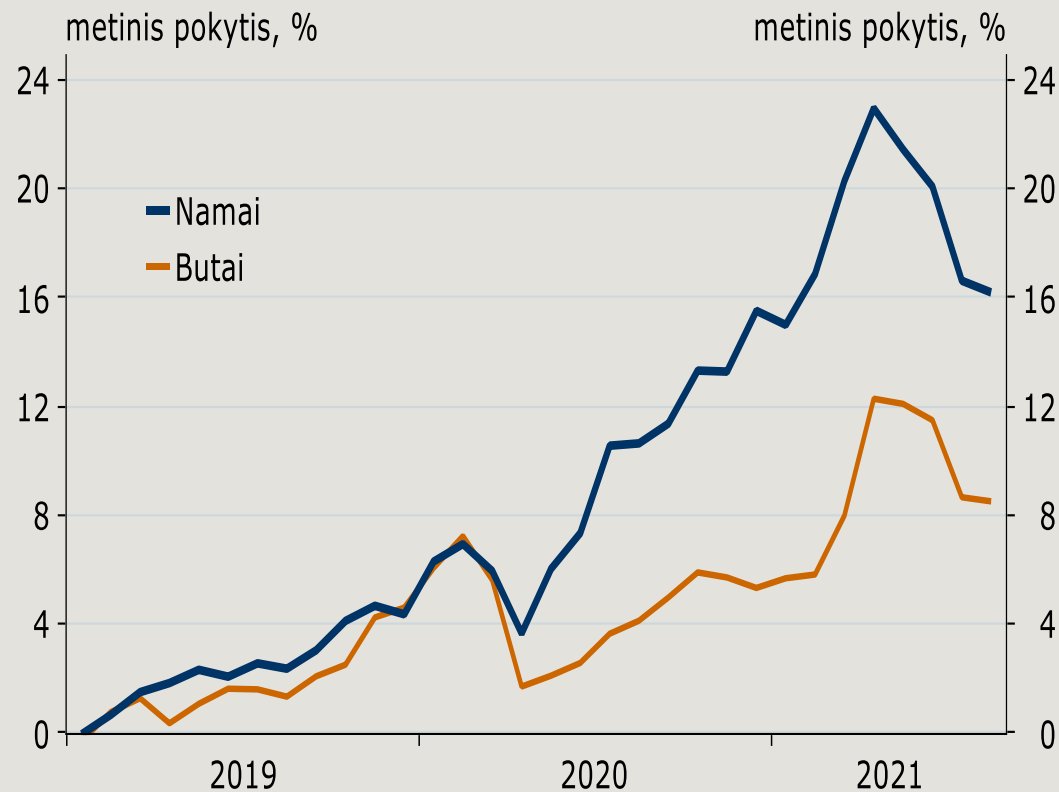


Namų sandorių skaičius Lietuvoje (skaičius per mėnesį)



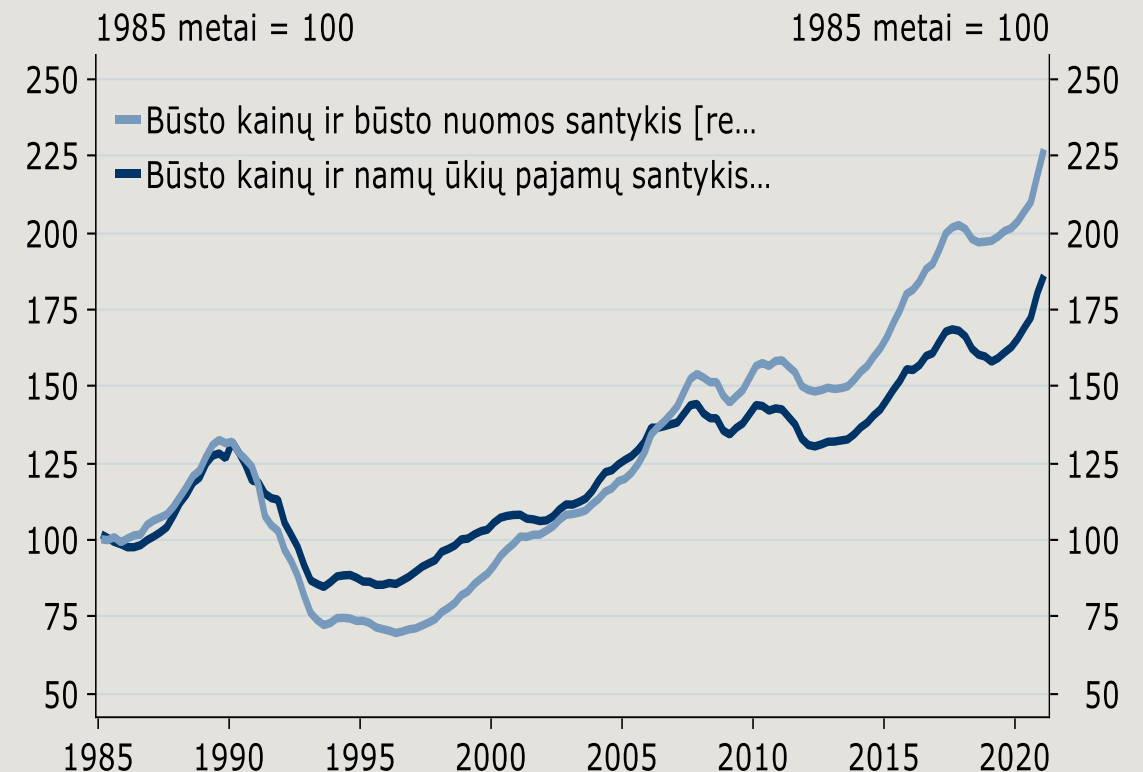
Švedijoje būsto kainų augimas išsikvepia – juolab, kad joms augti jau nebėra erdvės

Būsto kainų dinamika Švedijoje (HOX)



Šaltinis: Valueguard Sweden AB 01/10/2021

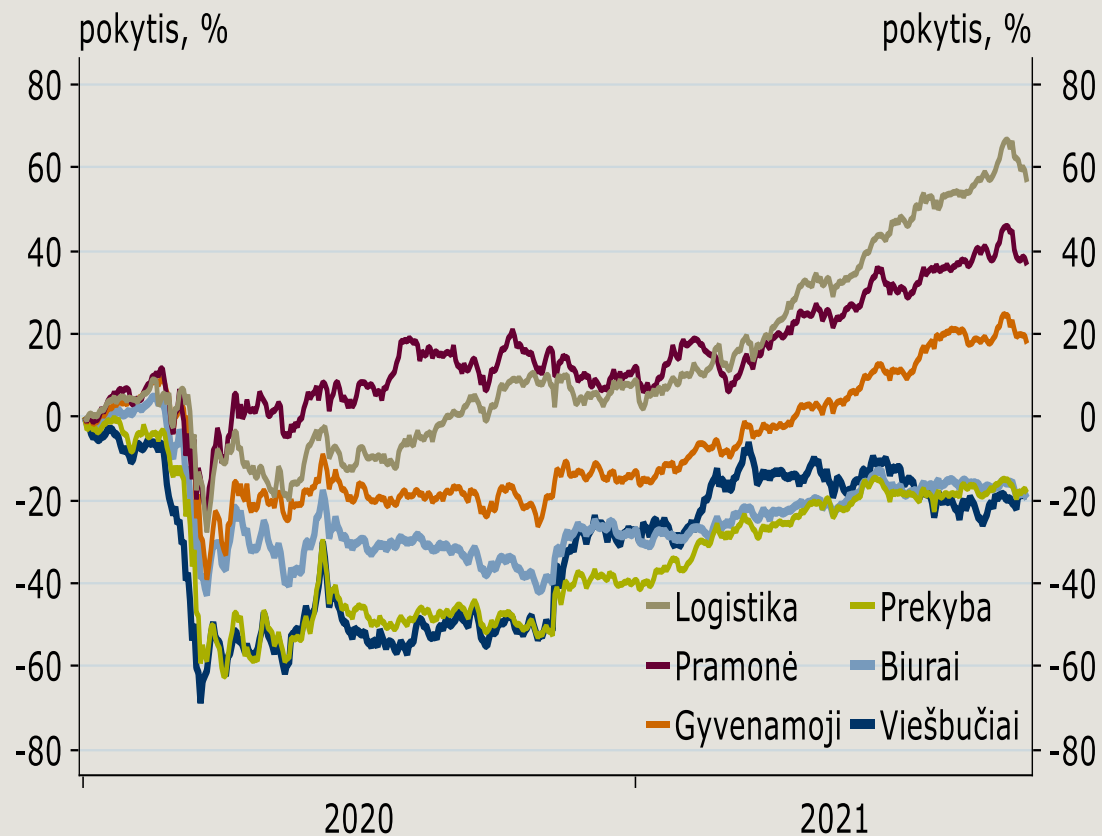
Švedijos būsto rinkos santykiniai rodikliai



Šaltinis: EBPO 01/10/2021

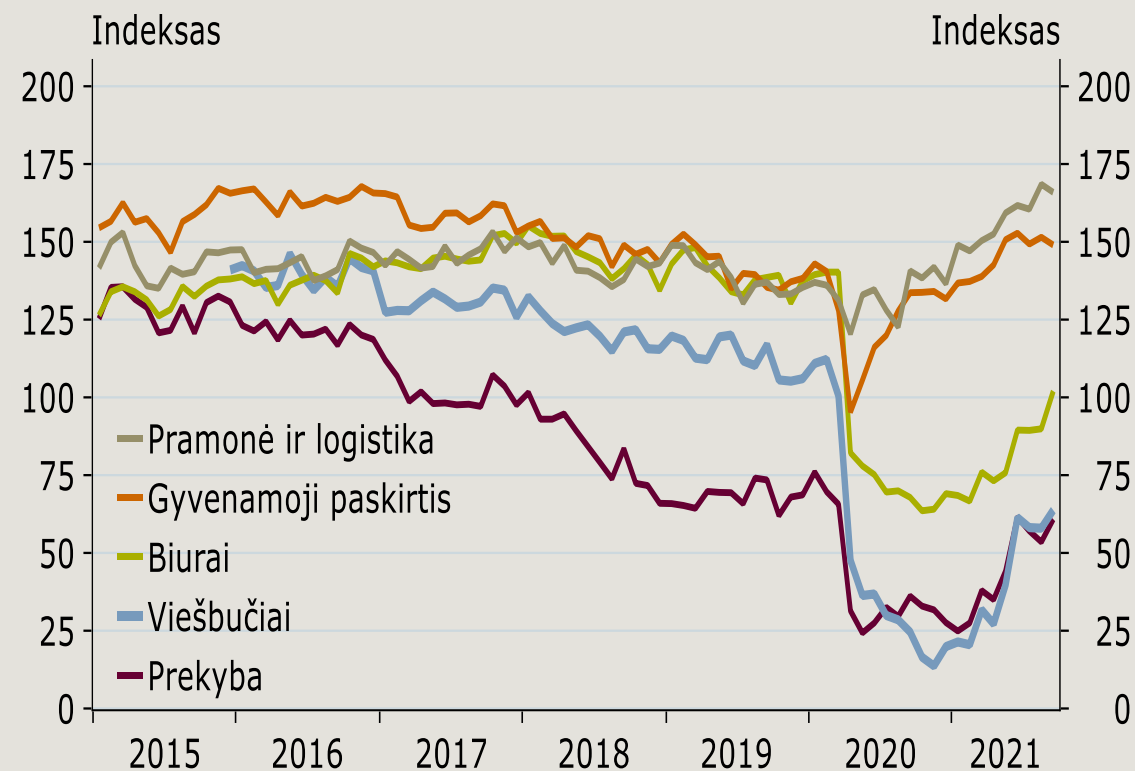
Be to, ne visų NT segmentų perspektyvos yra rožinės

NT akcijų indeksų pokyčiai JAV (Dow Jones)



Source: S&P Dow Jones Indices 20/09/2021

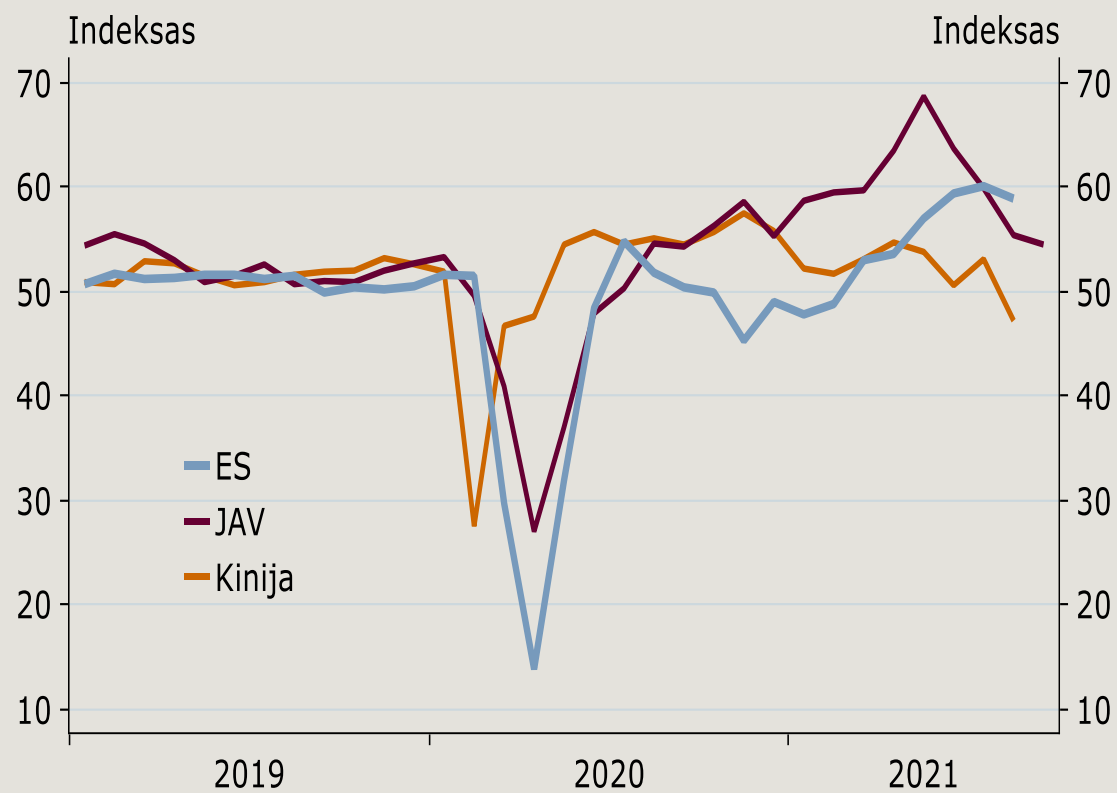
NT sektoriaus įmonių pasitikėjimo rodiklis Vokietijoje



Šaltinis: Deutsche Hypo 01/10/2021

Pasaulio ekonomika 2021 metais augo sparčiau nei tikėtasi, bet 2022 metais, tikėtina, augs lėčiau nei tikimasi

Ekonominių lūkesčių indeksas



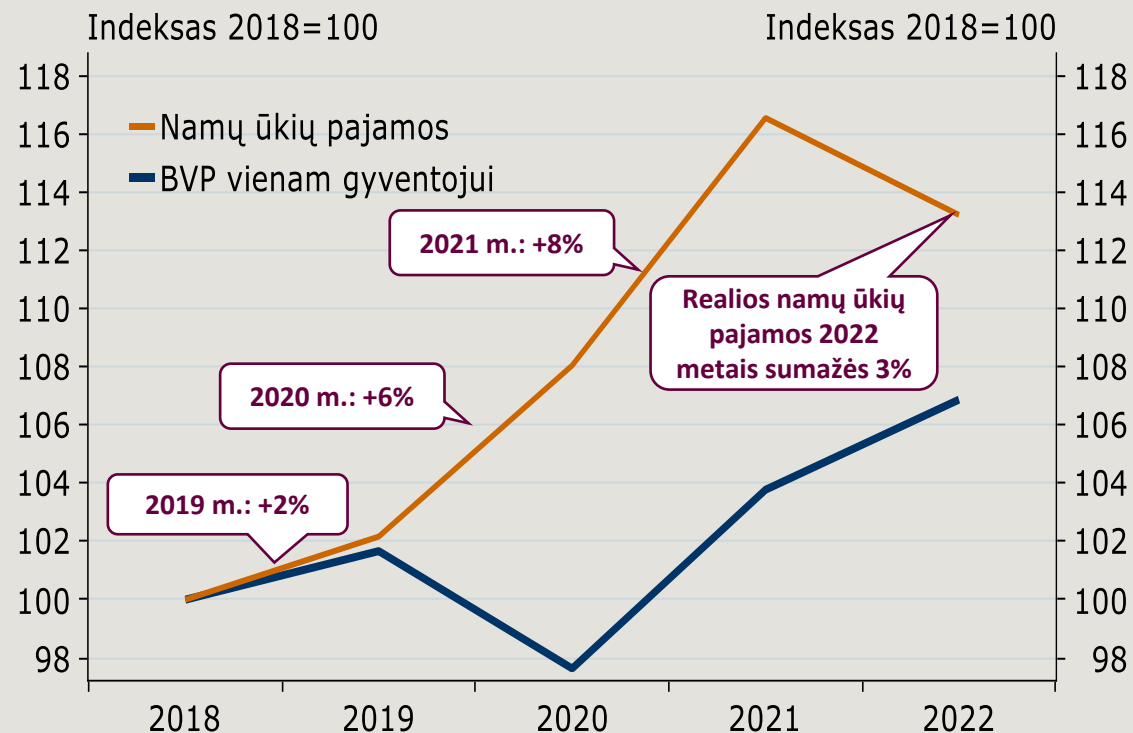
Šaltinis: Markit 01/10/2021

Veiksniai, nulemsiantys lėtesnį pasaulio ekonomikos augimą 2022 metais:

- ✓ Mažesnės apimties ekonomikos skatinimas JAV ir Kinijoje
- ✓ Tebesitęsiantis neapibrėžtumas dėl COVID-19 pandemijos
- ✓ Trūkinėjančios pasaulinės tiekimo grandinės
- ✓ Išbalansuotos darbo rinkos
- ✓ Prasta be(si)vystančių pasaulio ekonomikų padėtis
- ✓ Sparčiai išaugusios būsto kainos

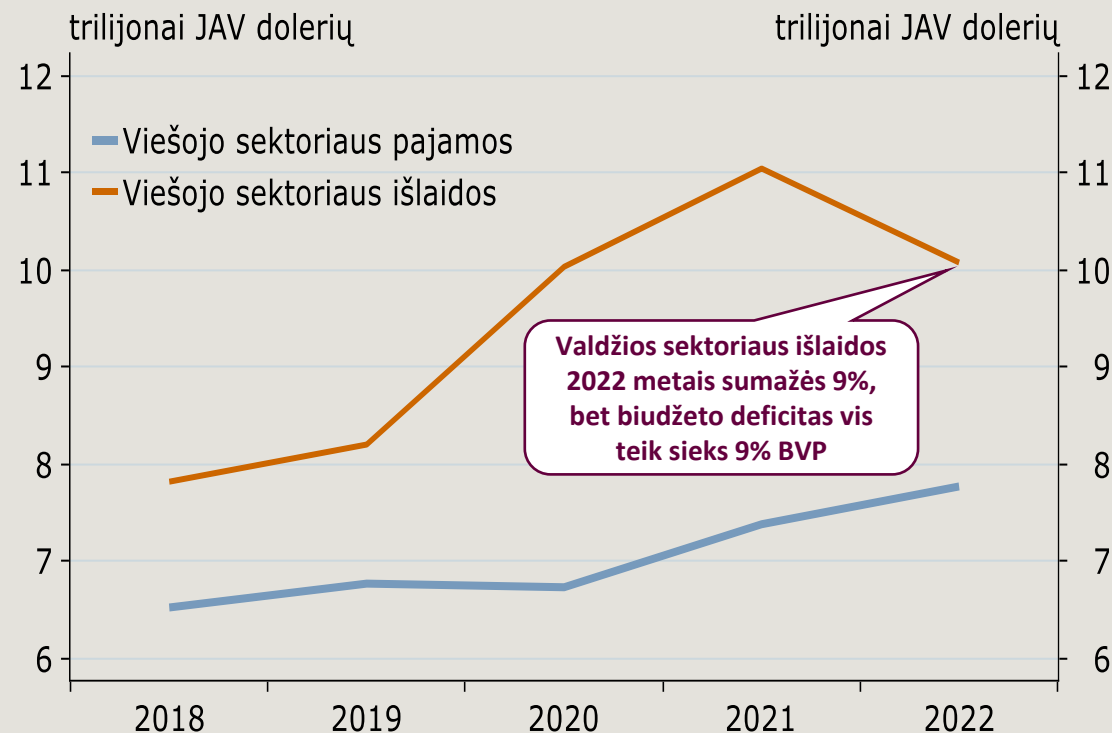
JAV namų ūkių pajamos 2022 metais sumažės dėl menkesnių ekonomikos skatinimo apimčių

BVP ir gyventojų pajamų dinamika JAV



Šaltinis: EBPO (atsižvelgiant į kainų skirtumus) 14/09/2021

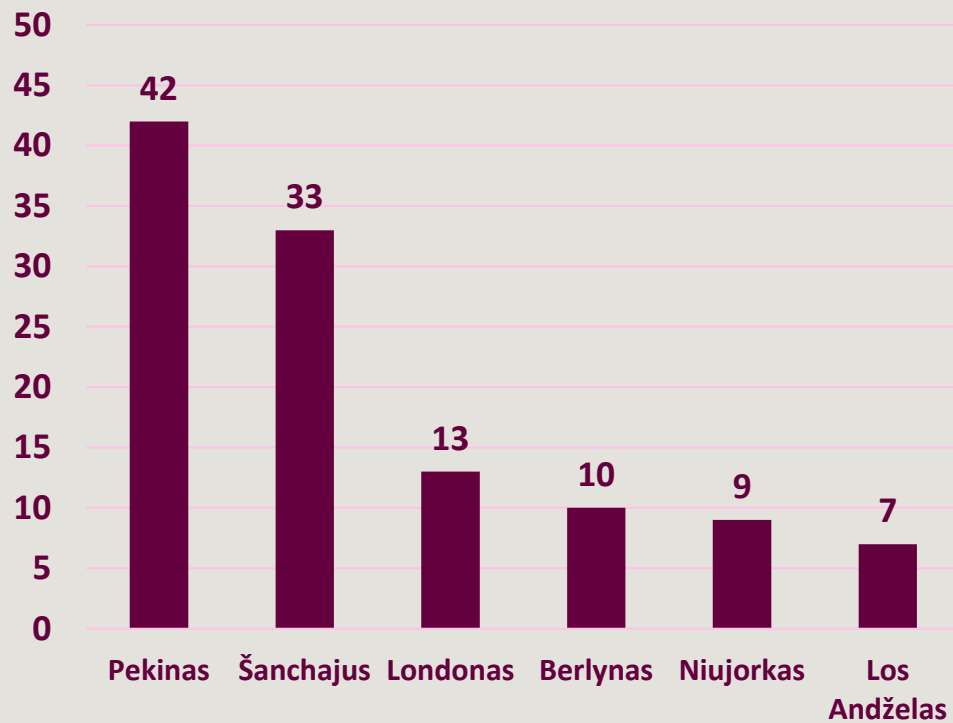
JAV viešojo sektoriaus pajamos ir išlaidos



Šaltinis: EBPO 13/09/2021

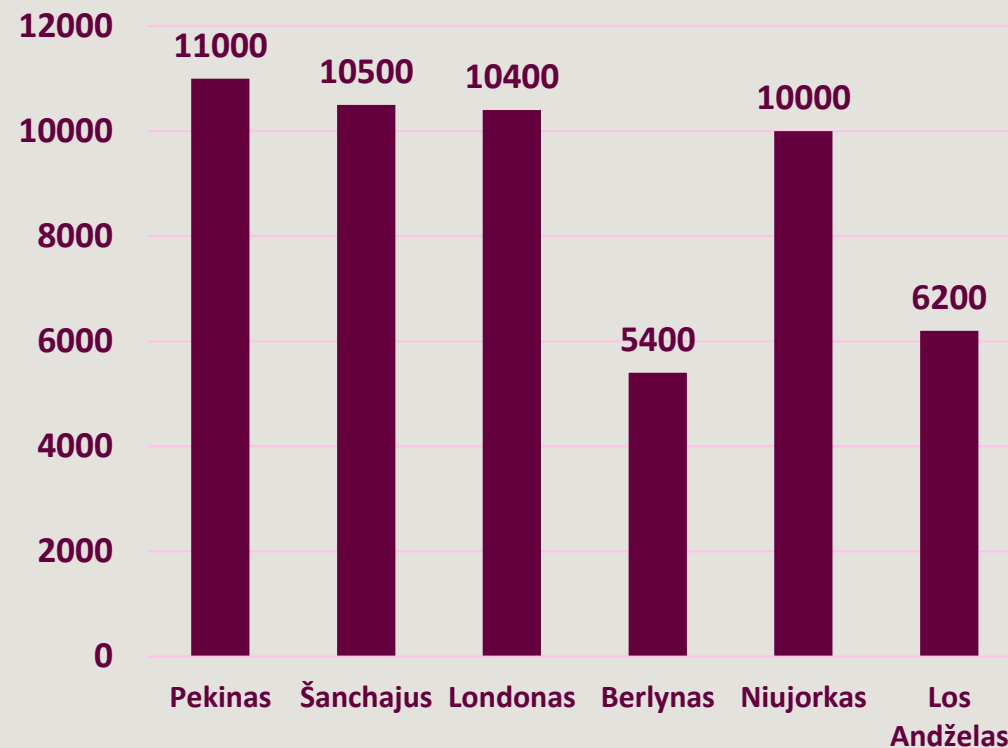
Kinijoje būsto kainos yra labai didelės, o tai mažina Kinijos valdžios norą imtis ekonomikos skatinimo politikos

Būsto kainų ir gyventojų pajamų santykis*



*Metinių vidutinių šeimos pajamų ir vidutinio dydžio (90 kv. metrų ploto) būsto santykis
Šaltinis: Numbeo

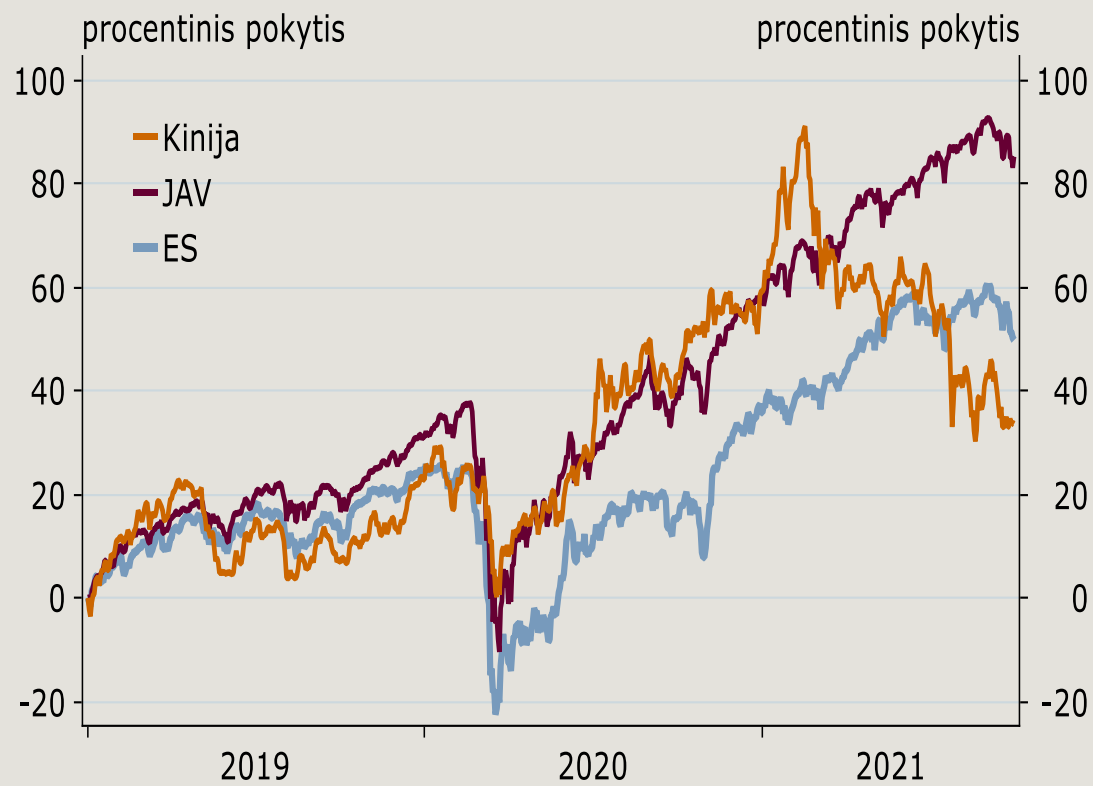
Vidutinės būsto kainos (eurai už kv. metrą)



Šaltinis: Numbeo

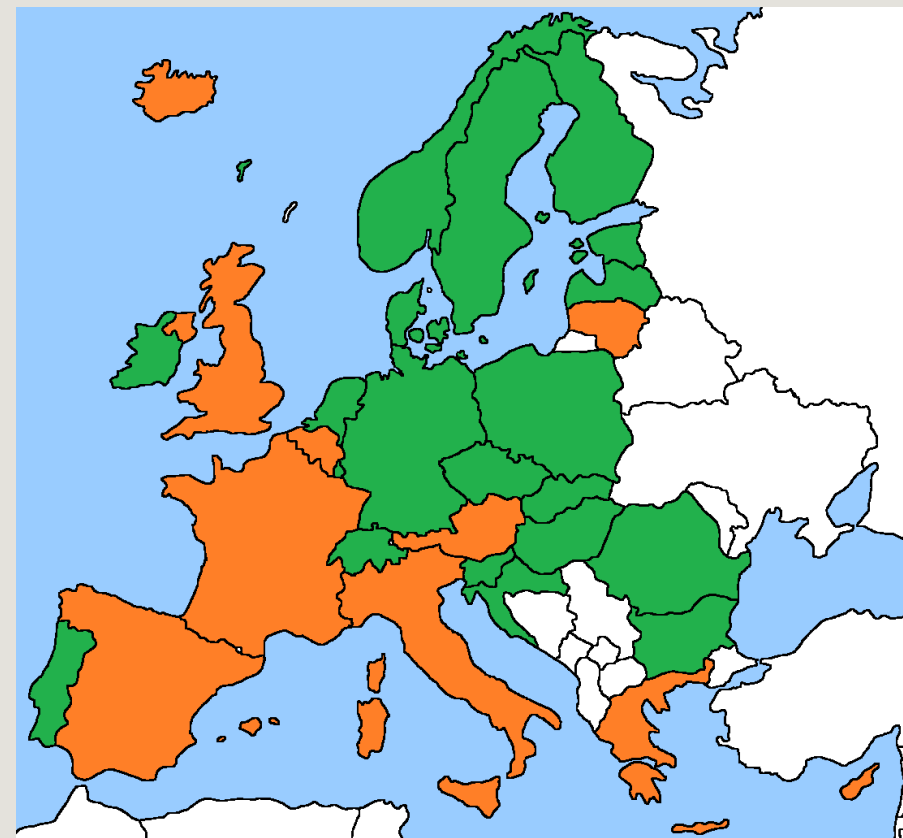
Nuotaikos akcijų rinkose pastaruoju metu subjuro dažnėjant kalboms apie „pasiskolink ir išleisk“ fiskalinės politikos grąžinimą į tradicinę „apmokestink ir išleisk“

Akcijų indeksų pokyčiai nuo 2019 metų pradžios



Šaltinis: MSCI, Luminor ir Macrobond 02/10/2021

Valstybių skolos ir BVP santykio augimas tarp 2019 ir 2021 metų



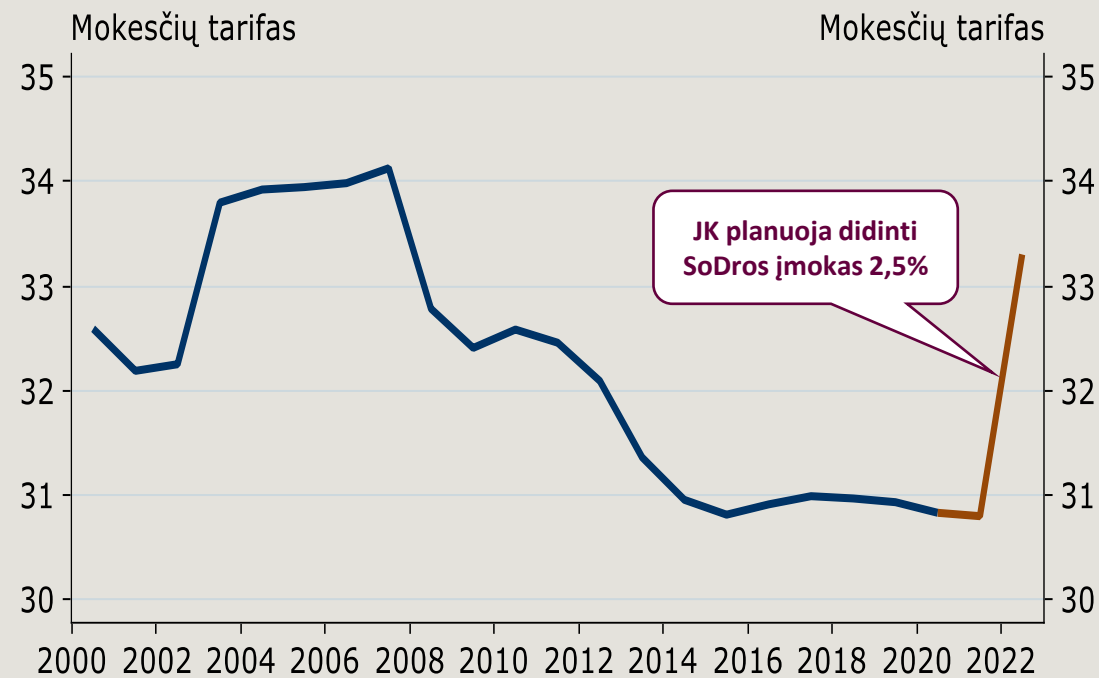
Pavyzdžiui, Jungtinė Karalystė kiek netikėtai pareiškė didinsianti kapitalo ir darbo jėgos mokesčius

Pelno mokesčio dinamika Jungtinėje Karalystėje



Šaltinis: EBPO 15/09/2021

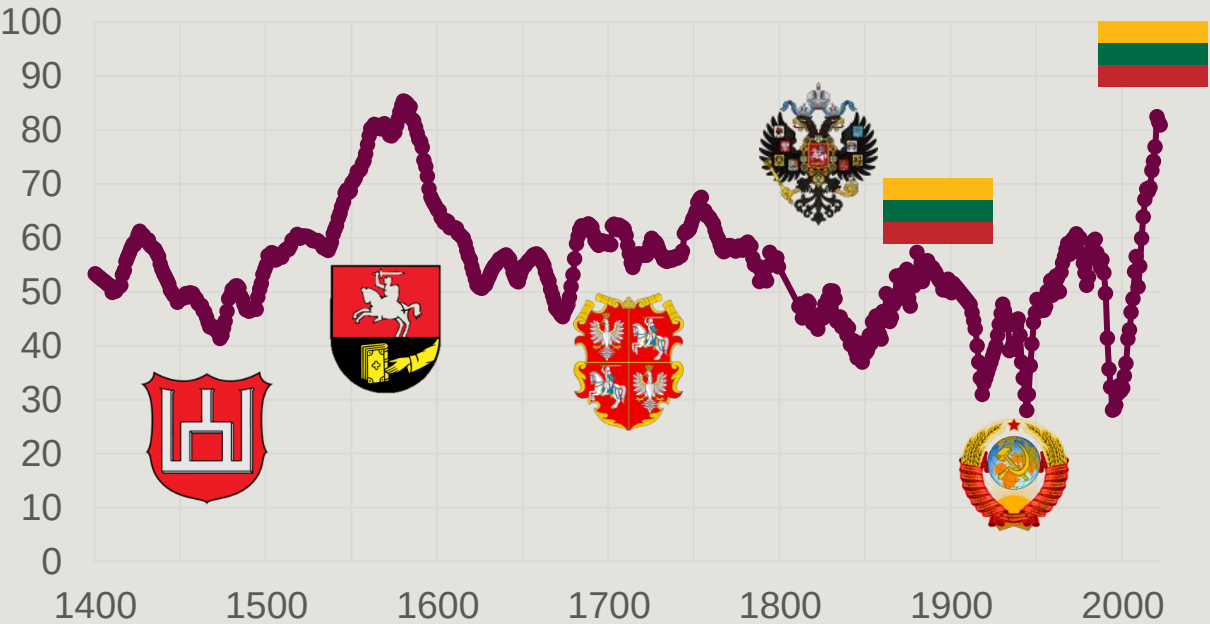
Darbo jėgos apmokestinimas Jungtinėje Karalystėje



Šaltinis: EBPO ir autoriaus skaičiavimai 13/09/2021

Nemesk kelio dėl takelio

Lietuvos BVP vienam gyventojui (PGP)
(% nuo Vakarų Europos vidurkio)



*Detalių XV-XIX amžiaus Lietuvos duomenų nėra, tad buvo imti Lenkijos, su kuria Lietuva buvo glaudžiai susijusi tiek politiškai, tiek ekonomiškai, duomenys
Šaltiniai: A. Madisson (2018), S. Broadberry ir K. H. O'Rourke (2010), R. Findlay ir K. O'Rourke (2009), Eurostat, OSP

Lietuva: Makroekonominių rodiklių prognozės

	2019	2020	2021p	2022p	2023p
Realiojo BVP metinis pokytis, proc.	4.3	-0.9	4.5	4.0	3.6
Vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis, proc.	2.2	1.1	3.5	2.8	2.2
Nedarbo lygis (vidutinis metinis), proc.	6.3	8.5	7.5	6.8	6.2
Vidutinio darbo užmokesčio pokytis, proc.	8.8	10.1	9.0	9.0	6.0
Einamosios sąskaitos balansas, proc. nuo BVP	3.3	8.3	6.5	6.0	4.0
Valdžios sektoriaus balansas, proc. nuo BVP	0.3	-7.4	-6.5	-4.0	-2.5



Ačiū už dėmesį

