



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

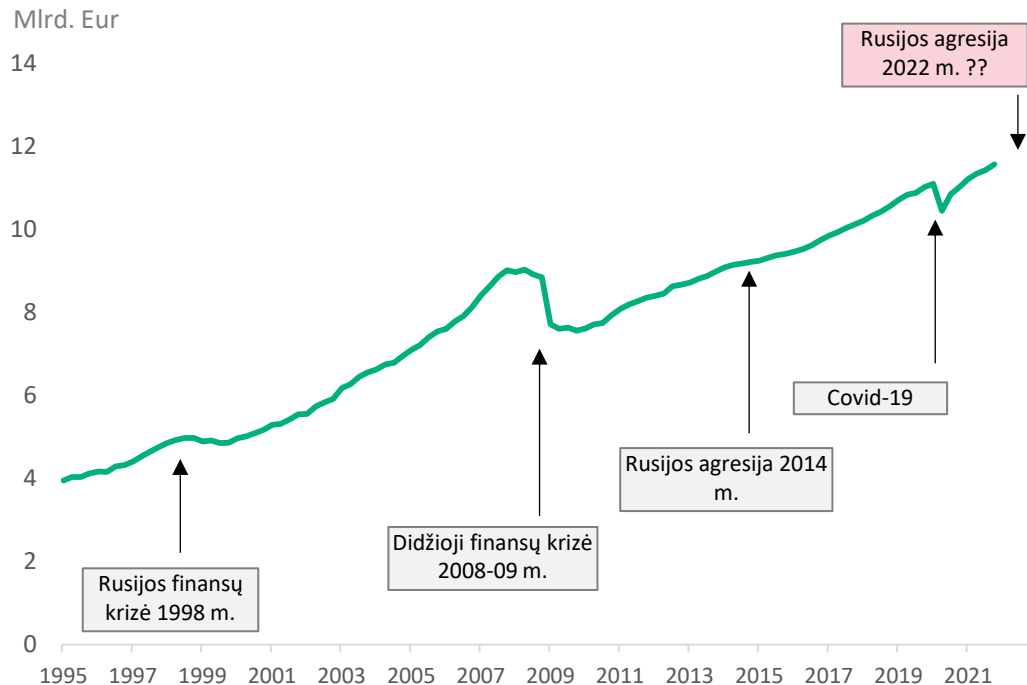
Kaip ekonomikos lėtėjimas paveiks įkaitusią NT rinką? Makro įžvalgos

Jokūbas Markevičius
Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktorius
2022 m. spalio 8 d.

Lietuvos ekonomikos priešakyje ir vėl debesis...



Realus BVP per ketvirtį Lietuvoje, mlrd. EUR
Lietuvos ekonomika atlaikė COVID-19 bene geriausiai ES, ar atlaikys ir energetinę krizę?



Lietuvos banko rugsėjo mėn. prognozės

	2022m.	2023 m.	
Infliacija	+18,3 %	+8,4 %	↓
Darbo užmokestis	+12,7 %	+6,3 %	↓
BVP	+2,1 %	+0,9 %	↓
Nedarbo lygis	6,3 %	7,1 %	↑

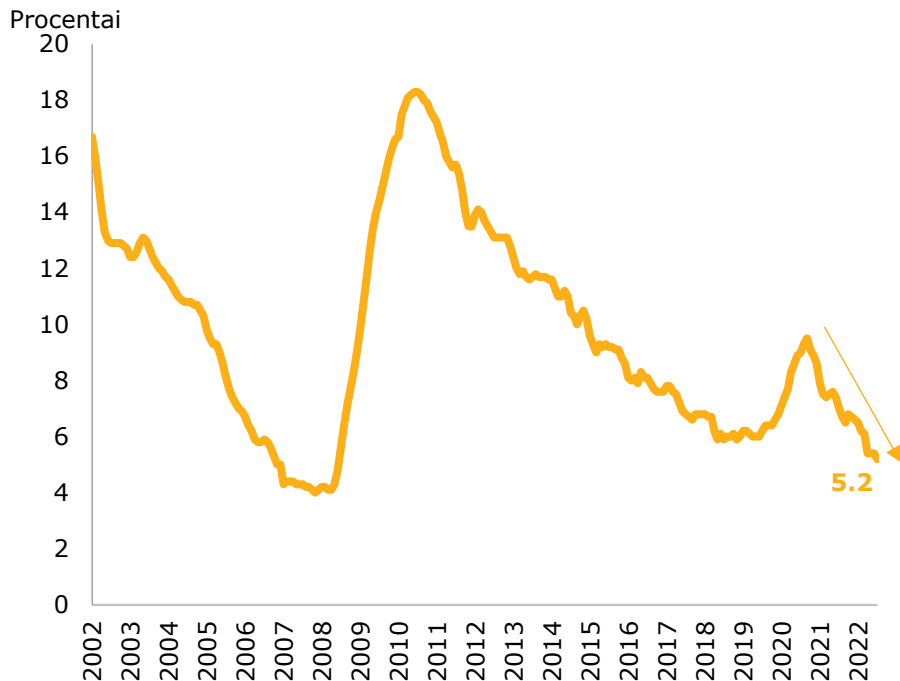
2022 m. rugsėjo mėn. prognozė

Gyventojų pajamos vis dar sparčiai auga, tačiau užsitęsusi infliacija mažina jų vertę..



Nedarbo lygis Lietuvoje, %

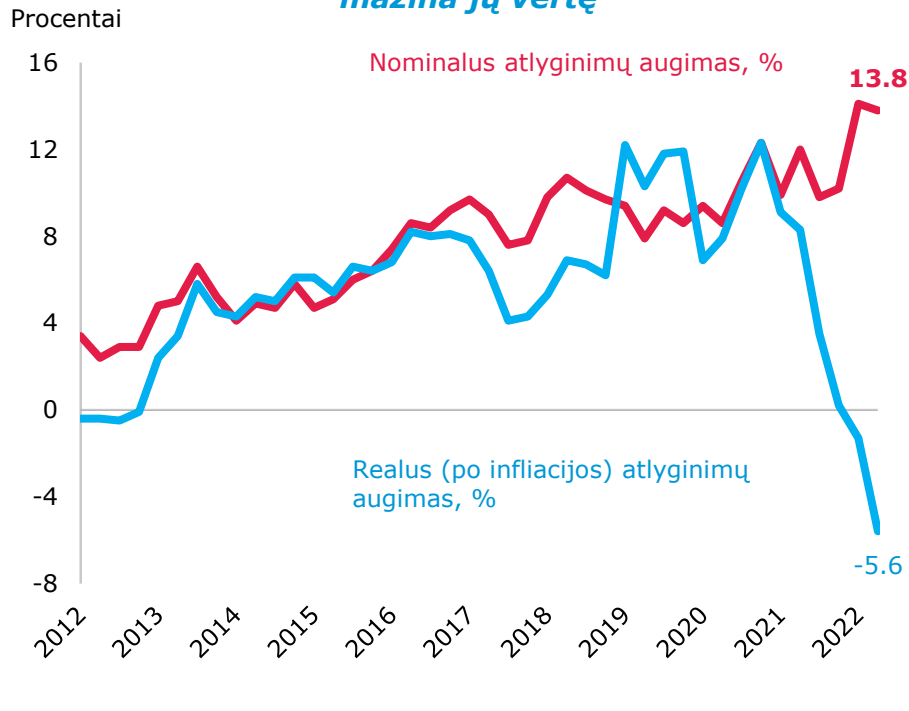
Išlieka istoriškai žemas ir sudaro prielaidas DU augimui



Šaltinis: statistikos departamentas

Darbo užmokesčio augimo tempas, %

Atlyginimai sparčiai auga, tačiau infliacija mažina jų vertę



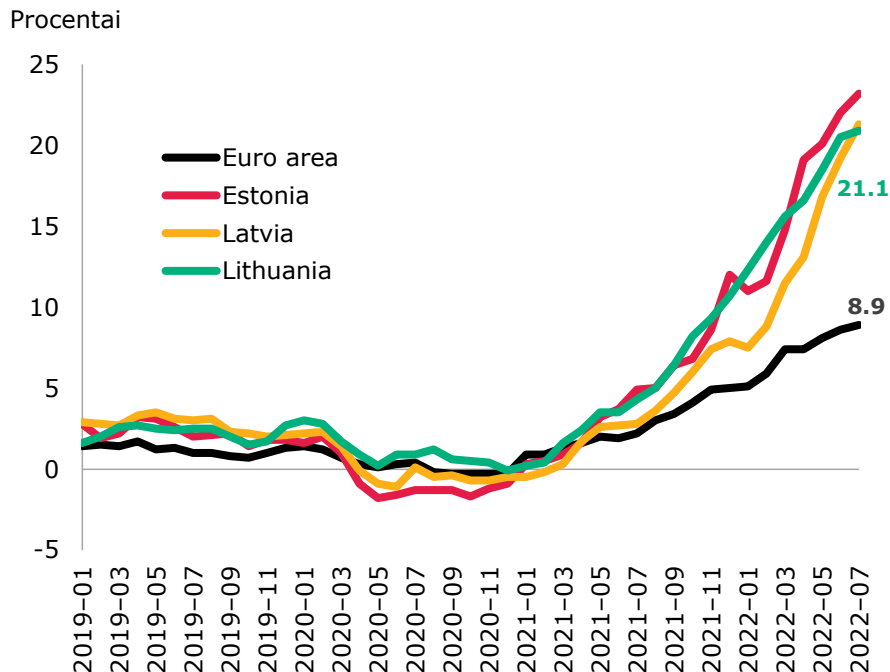
Šaltinis: statistikos departamentas

Didžiąją infliacijos dalį Lietuvoje lemia energijos ir maisto kainų šokas, tačiau didėja ir „vidinė“ infliacija



Infliacija Baltijos šalyse, %

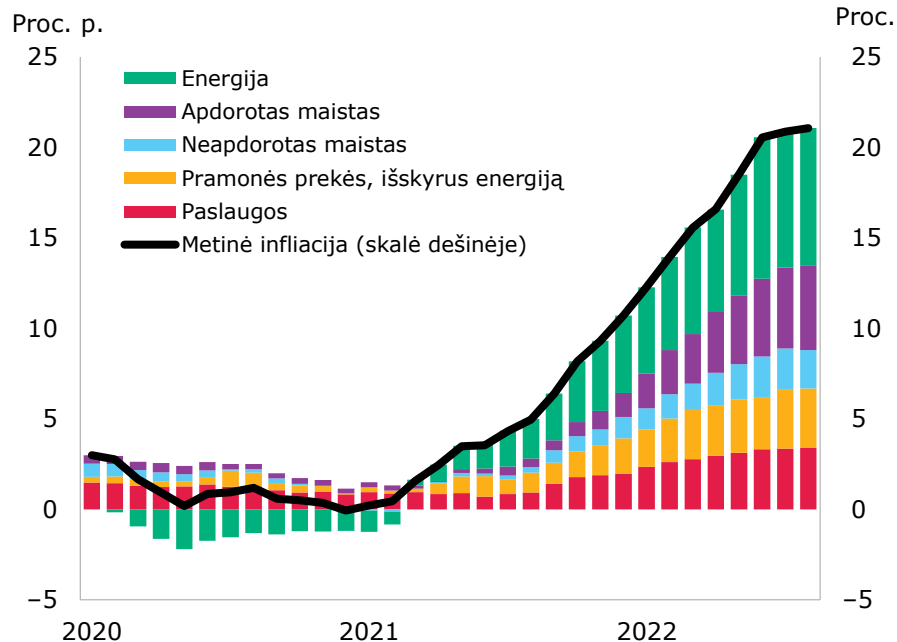
Išlieka istoriškai žemas ir sudaro prielaidas DU augimui



Šaltinis: Eurostatas

Infliacijos komponentės Lietuvoje, %

Atlyginimai sparčiai auga, tačiau infliacija mažina jų vertę



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Rusijai sustabdžius dujų tiekimą, Europa patiria energetinę krizę



Dujų kaina Europoje, EUR/MWh

Dujų kainos išlieka ypač aukštos, nors nebesiekia vasarą buvusių rekordų



Rusijos dujų ribojimas lėmė ypač išaugusias dujų kainas Europoje (Rugpjūčio mėn. dujų kainos tapo kone 40 kartų didesnės nei įprastais laikais)

Išaugusios dujų kainos tiesiogiai lėmė rekordines elektros kainas

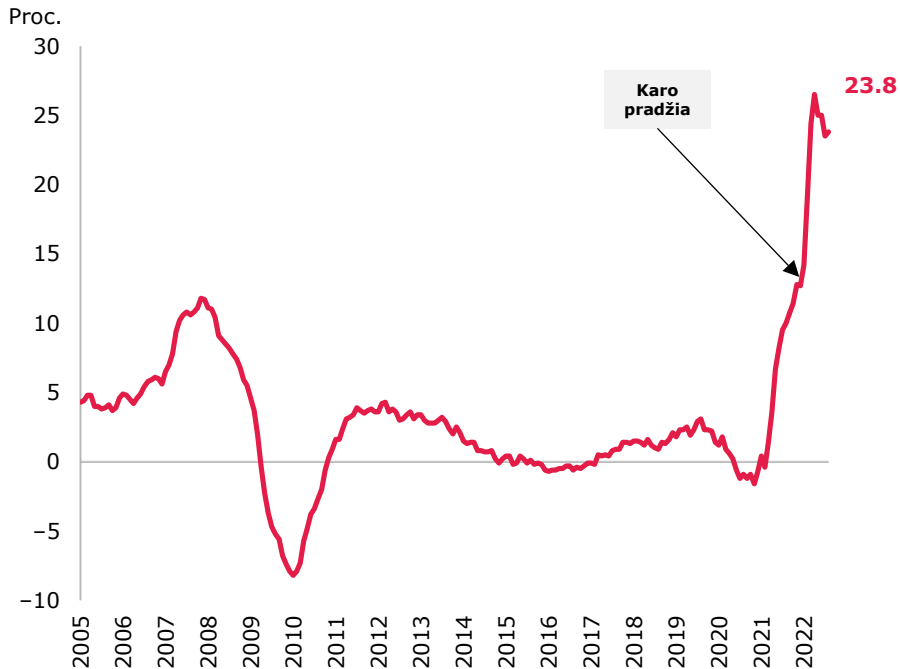
Aukštos energijos kainos mažina gyventojų pajamas, didina gamintojų produkcijos kaštus...

Pastaruoju metu dujų kainos mažėja, tačiau tebėra daug neapibrėžtumo kokios jos bus šią žiemą !

NT rinkoje: karas padidino statybos medžiagų kainas ir pristabdė pardavimus pirminėje rinkoje

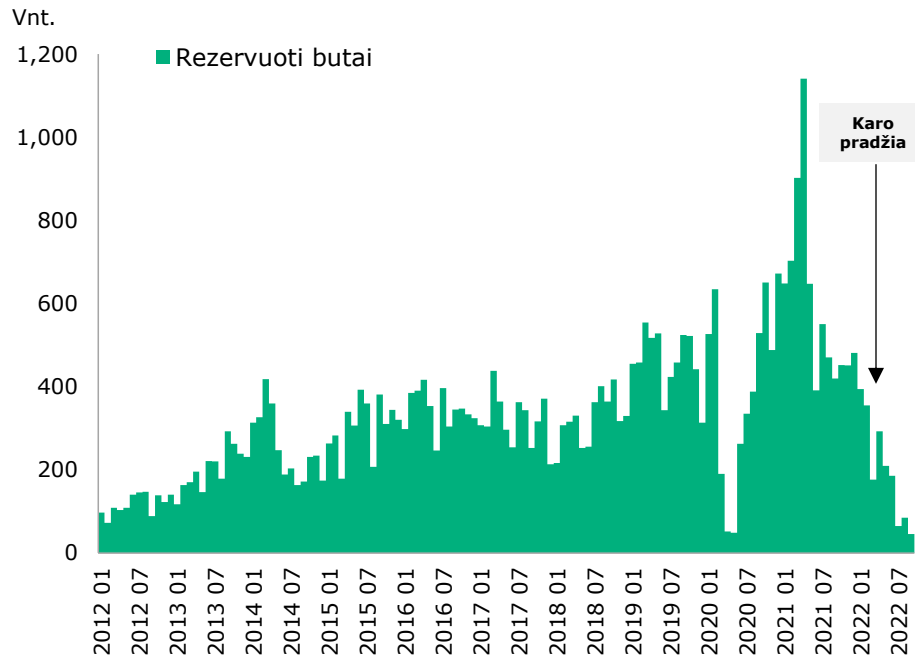


Statybos medžiagų kainų metinis pokytis, %



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Butų rezervacijos Vilniuje (atsižvelgiant į nutrauktas sutartis) *Padaugėjo nutrauktų preliminarinių sutarčių..*



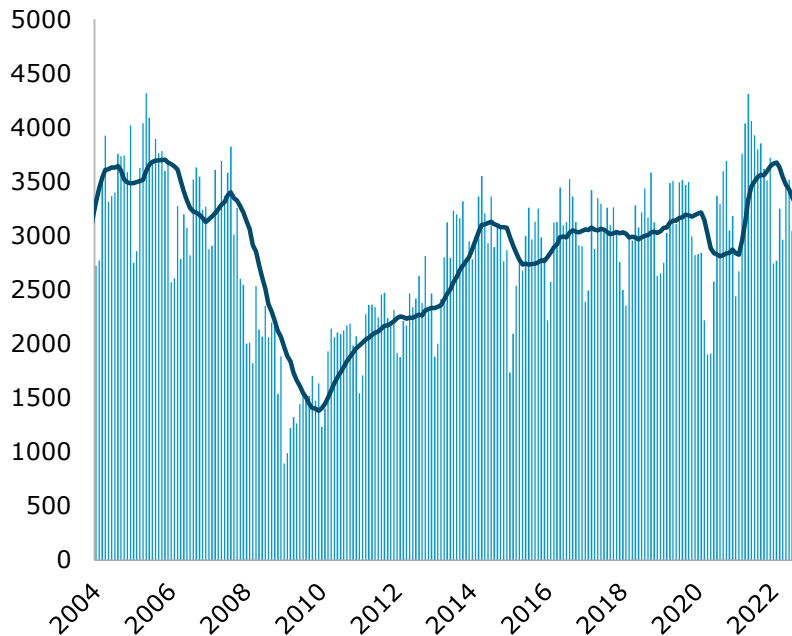
Šaltinis: *Inreal*.

Visoje Lietuvoje būsto pardavimai atslūgo nuo pernykščių aukštumų ir grįžo į ikipandeminį lygį



Įregistruoti **senos statybos** būsto pardavimai

Vnt. per mėn.

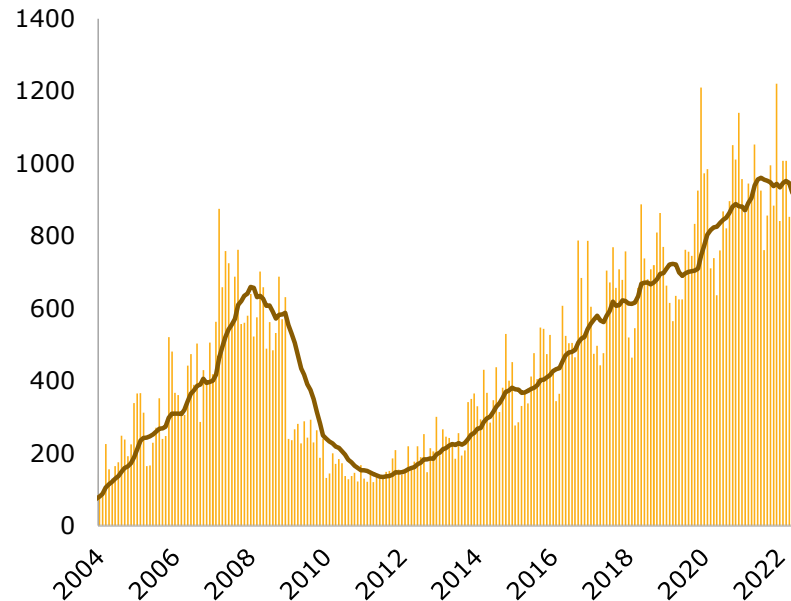


■ Senos statybos būstai
— 12 mėn. slenkamasis vidurkis

Šaltinis: Registrų centras.

Įregistruoti **naujos statybos** būsto pardavimai

Vnt. per mėn.



■ Naujos statybos būstai
— 12 mėn. slenkamasis vidurkis

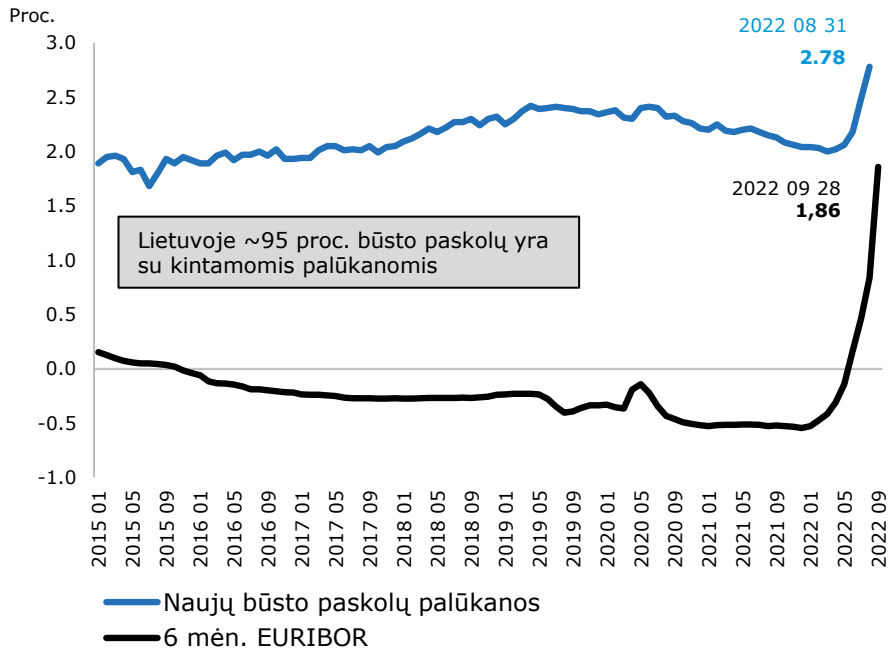
Šaltinis: Registrų centras.

ECB reaguojant į išaugusią infliaciją, EURIBOR auga, tačiau skolinimas nesumažėjo



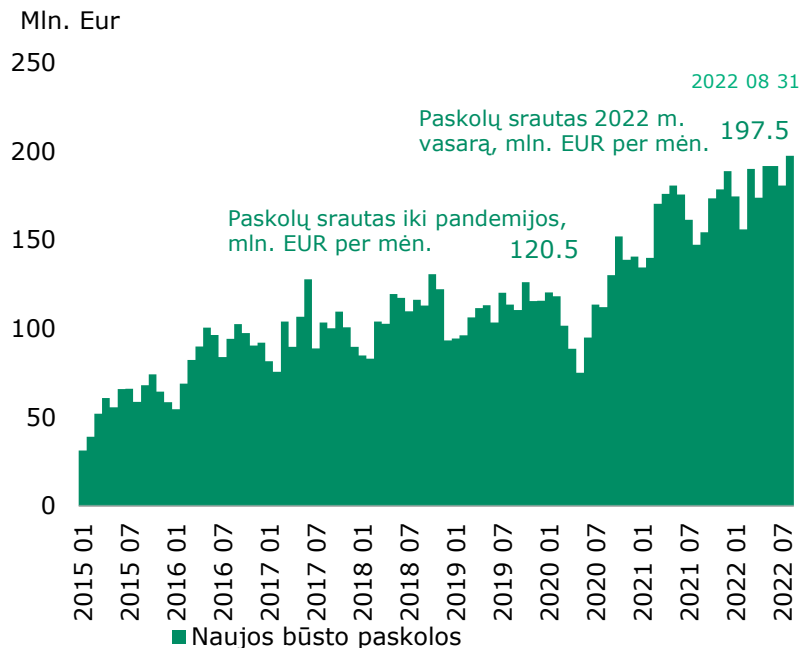
6 mėn. EURIBOR ir naujų būsto paskolų palūkanos

EURIBOR ir būsto palūkanos – didžiausios nuo 2012 m.



Naujų būsto paskolų srautas per mėnesį, mln. EUR

Srautas išlieka stabilus



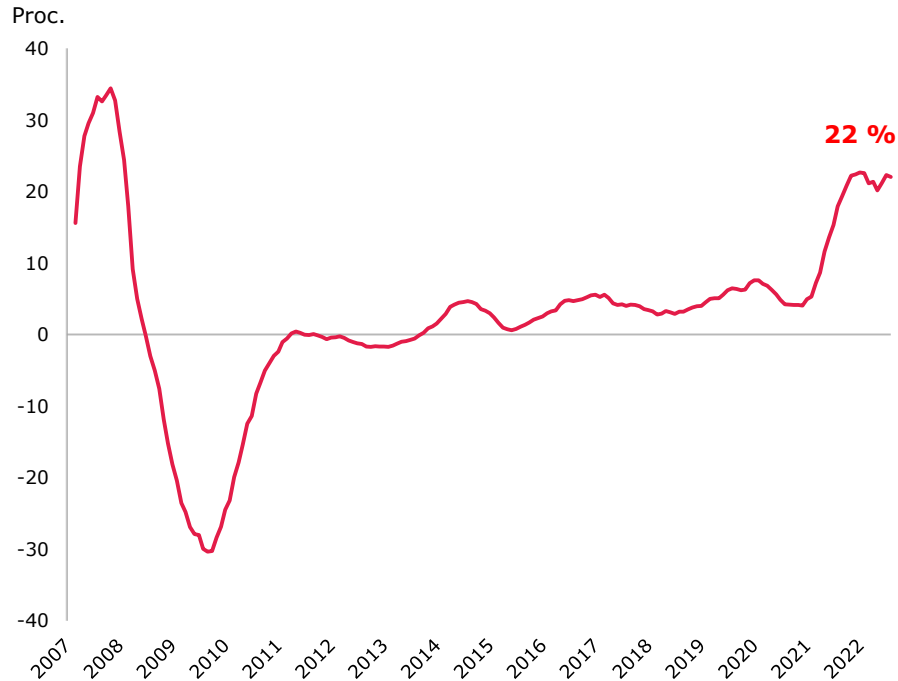
Šaltiniai: Lietuvos bankas, Europos centrinis bankas.
Pastaba: vidutinė EURIBOR norma atitinkamą mėnesį.

Šaltinis: Lietuvos bankas.

Nepaisant paklausos numажėjimo, būsto kainų augimas išlieka aukštas

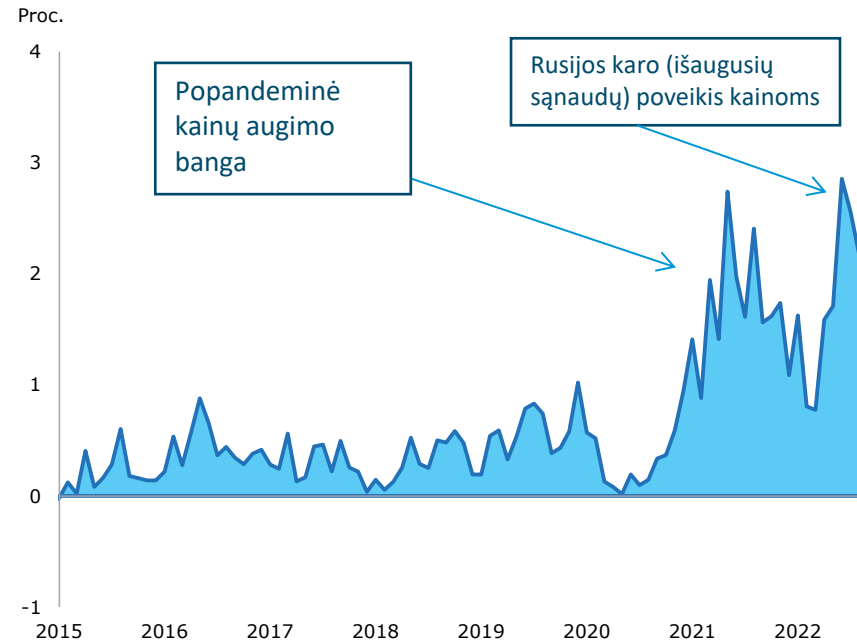


Būsto kainų metinis augimas, %



Šaltinis: Ober-Haus.

Būsto kainų mėnesis augimas, %



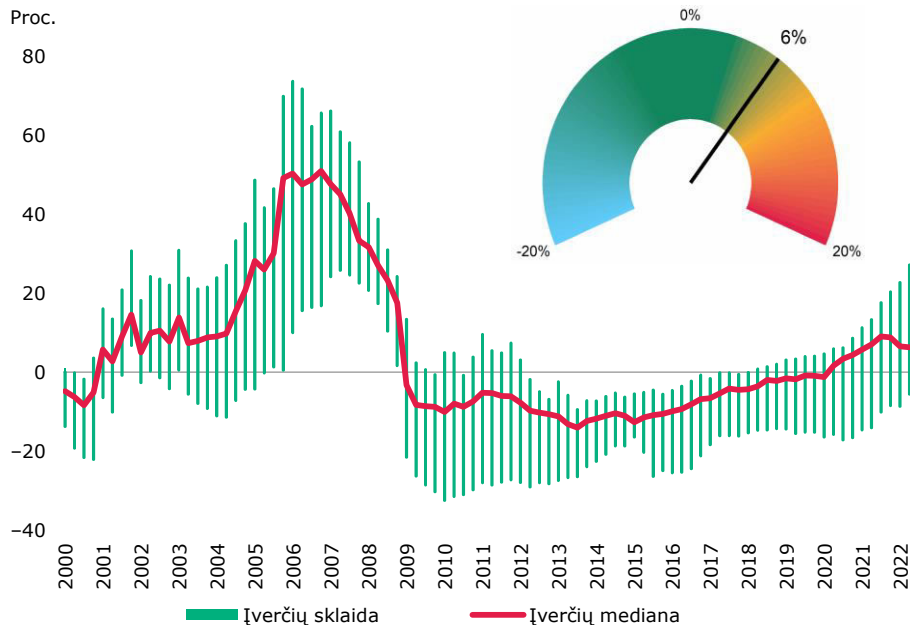
Šaltinis: Ober-Haus.

Išaugusios būsto kainos vis dar lemia tam tikrą būsto pervertinimą ir suprastėjusį įperkamumą



Būsto kainų pervertinimas:

6 rodiklių mediana rodo 6 proc. pervertinimą

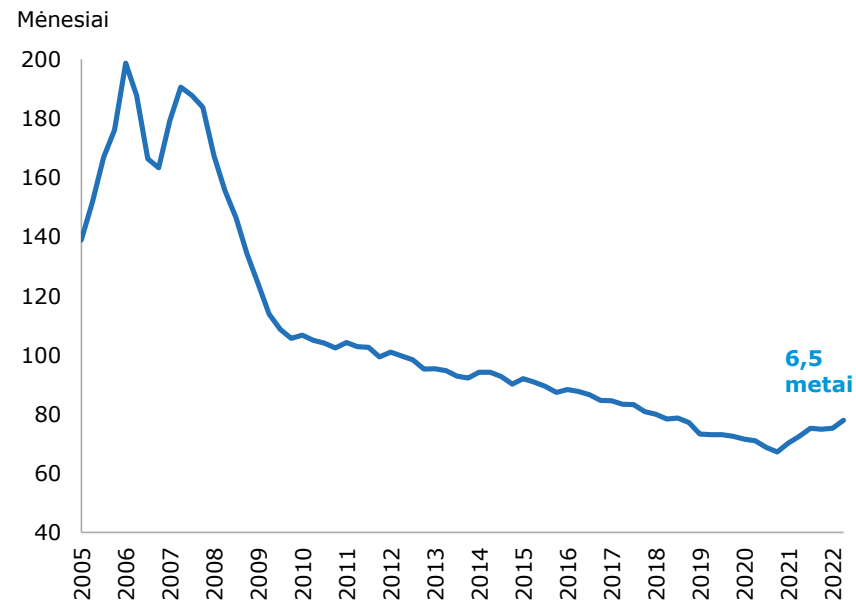


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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

Taupymo būstui trukmė

(Kiek reikia vidutinių darbo užmokesčių 50 kv. m. būstui įpirkti?)



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

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

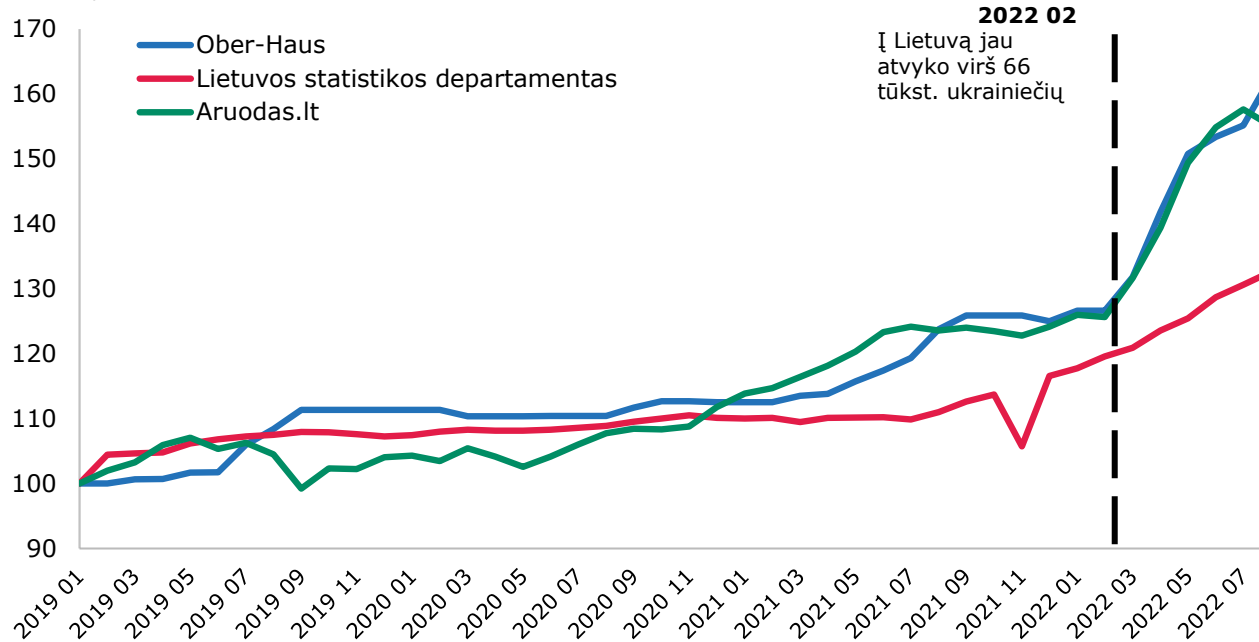
Nuomos kainos reikšmingai išaugo padaugėjus atvykėlių iš Ukrainos



Butų nuomos kainos Lietuvoje

Nuo sausio mėn. kainos padidėjo 13-28 proc.

Indeksas, 2019 01=100



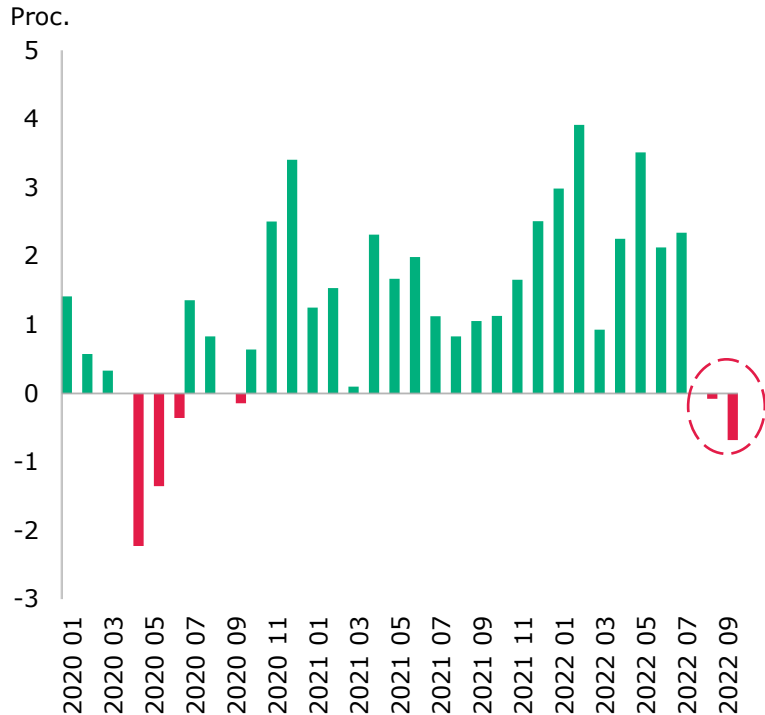
Atvykėliai iš Ukrainos lėmė staigų nuomos kainų padidėjimą..

Artimiausiu metu didesnė nuomojamų butų pasiūla turėtų mažinti spaudimą kainoms augti..

Visgi, skelbimuose parduodamų butų kainų augimas nuo rugpjūčio mėn. ima išsikvėpti

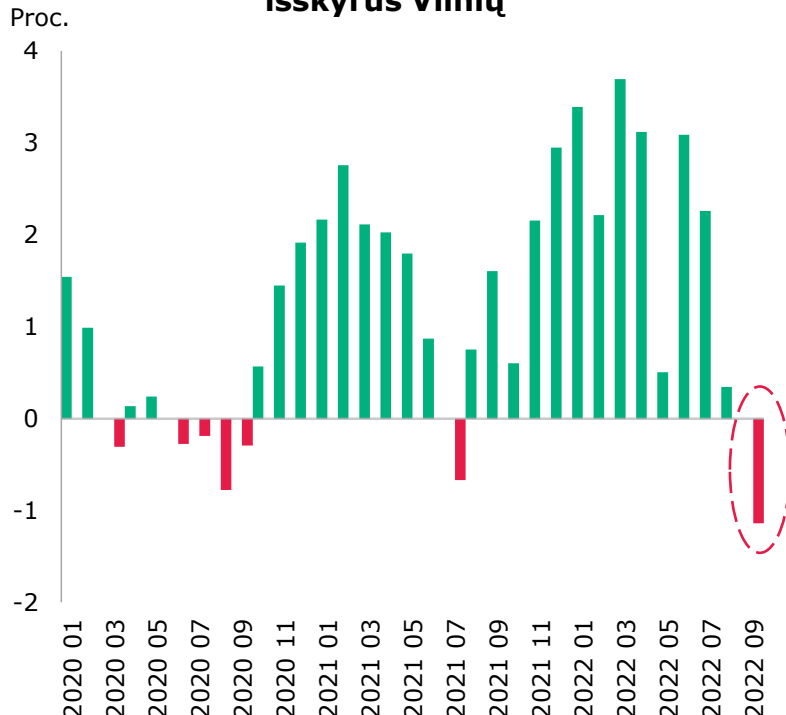


Butų kainų pokytis per mėnesį Vilniuje



Šaltinis: Aruodas.lt.

Butų kainų pokytis per mėnesį Lietuvoje išskyrus Vilnių

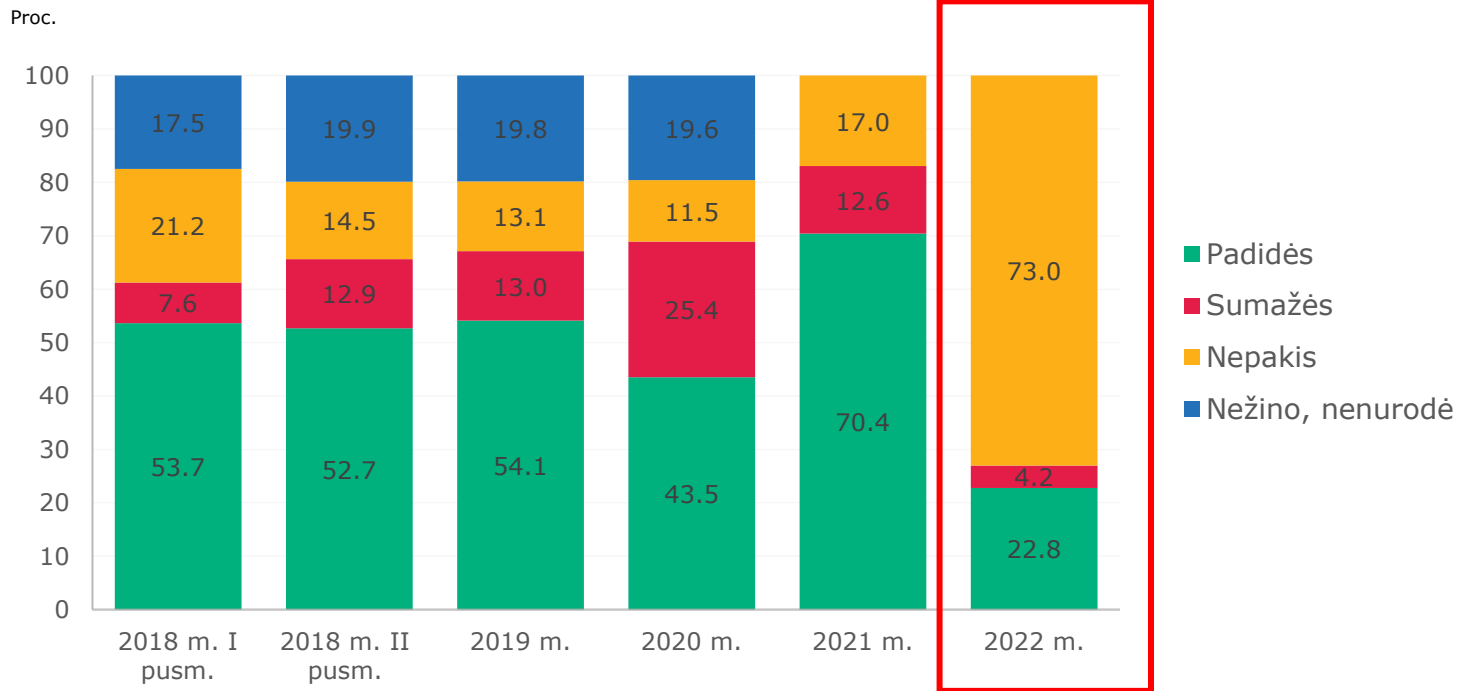


Šaltinis: Aruodas.lt.

73% apklaustų namų ūkių tikisi, kad NT kainos artimiausiu metu nebesikeis



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

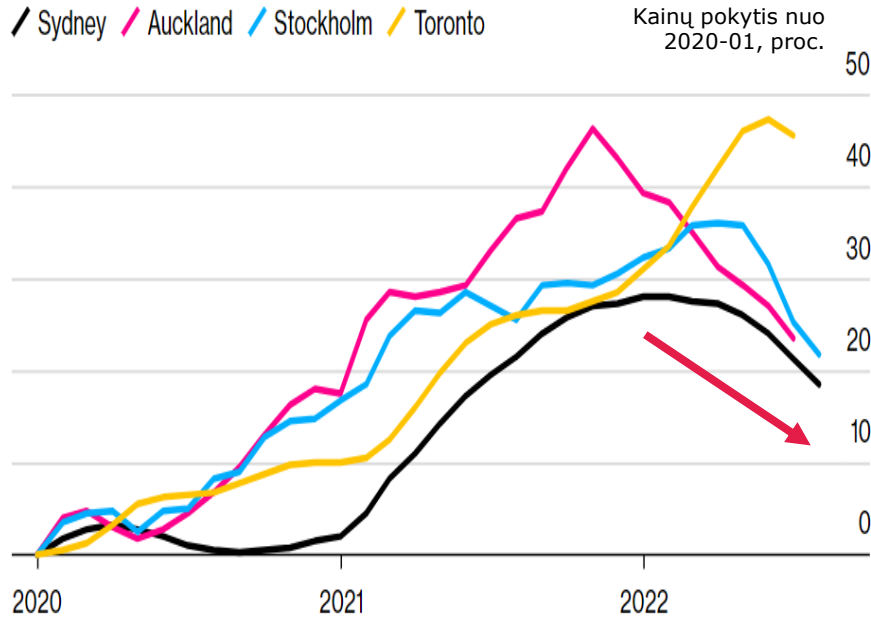


NT kainų raida atskirose šalyse vyksta nevienodai: Australijoje, Kanadoj, Švedijoje kainos krenta



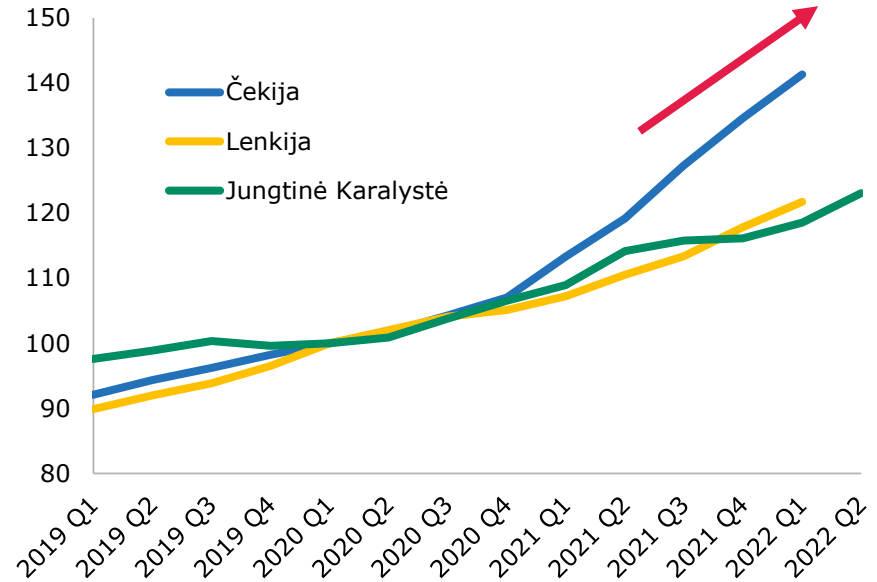
Kai kuriuose šalyse padidintos palūkanų normos lėmė NT kainų mažėjimą...

O kitose – net ir reikšmingas palūkanų didinimas nesumažino kainų augimo...



Šaltinis: Bloomberg.

Indeksas, 2020 Q1=100



Šaltiniai: Eurostatas, Office for National Statistics.

Kas lems NT kainų Lietuvoje raidą ateityje? Prielaidų kainų augimo slopinimui daugėja, bet daug kas priklausys nuo energetinės krizės raidos

Veiksniai didinantys spaudimą kainoms augti

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

Veiksniai didinantys spaudimą kainoms mažėti

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

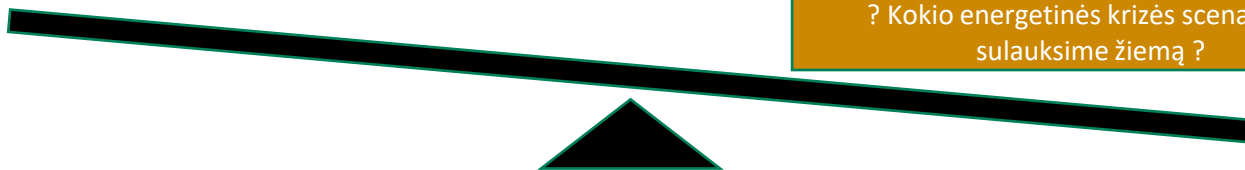
Neapibrėžtumai ir prastėjantys lūkesčiai dėl ateities mažina paklausą

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

? Kokio energetinės krizės scenarijaus sulauksime žiemą ?



**Daugiau
informacijos:**

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