

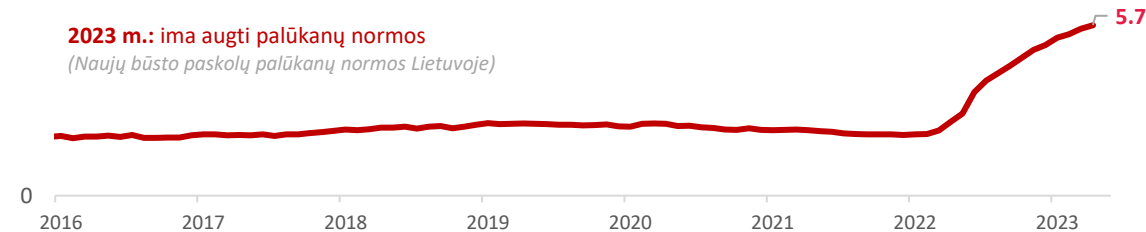
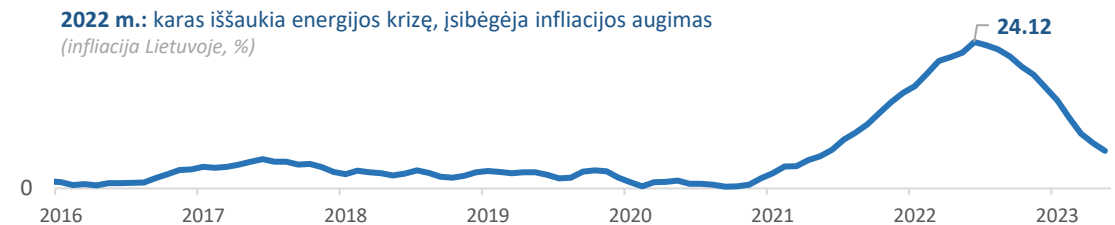
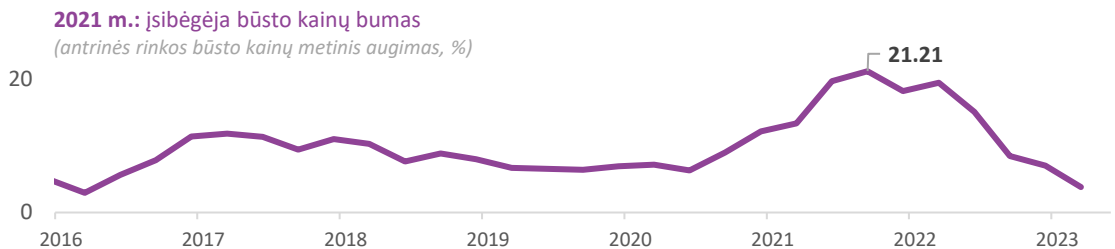
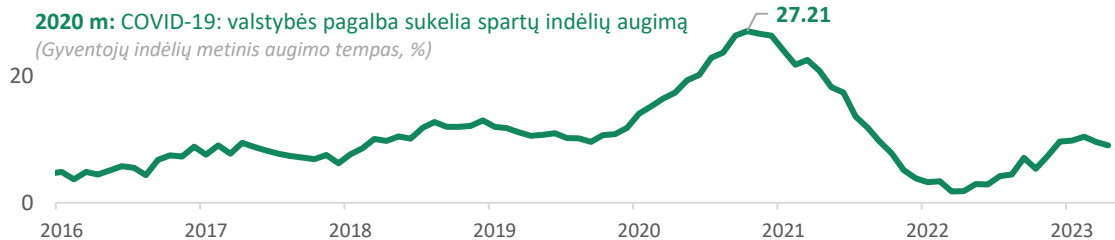


LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Kaip suprastėjęs skolinimasis paveikė būsto rinką?

Jokūbas Markevičius
Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktorius
2023 m. spalio 7 d.

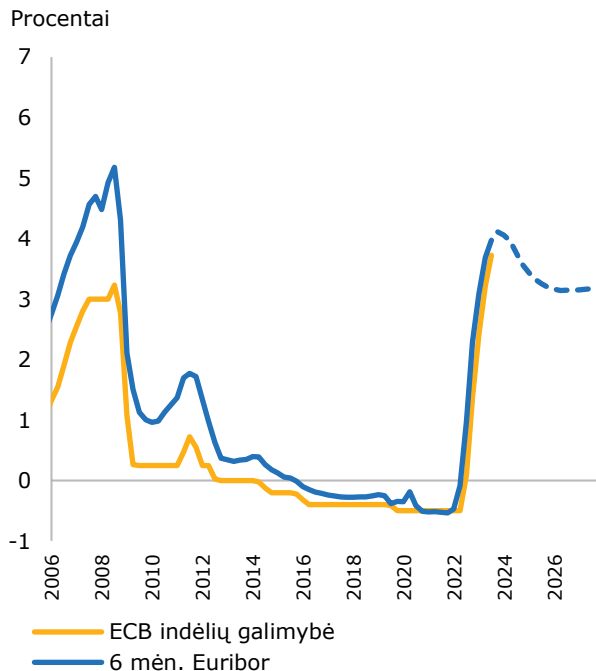
Šiandien tebejuntame COVID-19 sukeltų bangavimų padarinius



ECB pinigų politikos griežtinimas lemia reikšmingą palūkanų normų išaugimą

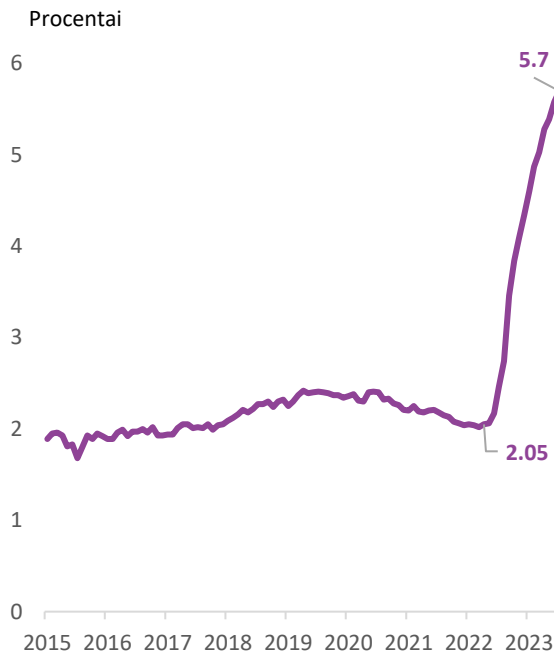


ECB bazinė palūkanų norma ir 6 mėn. EURIBOR



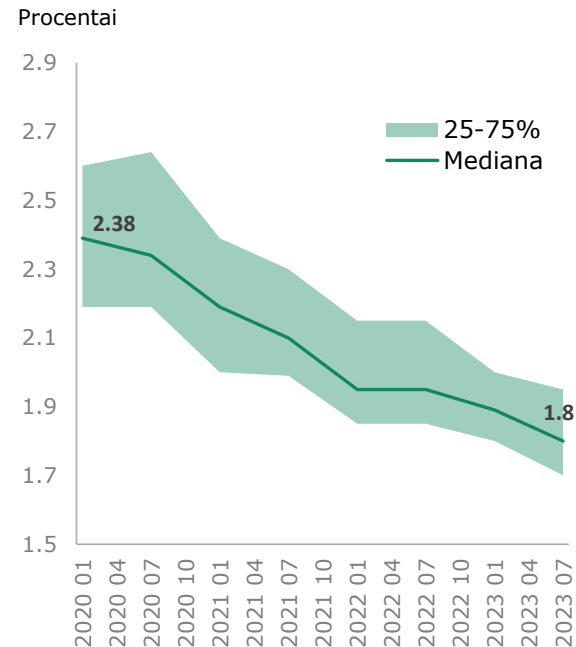
Šaltinis: Refinitiv, Chatham financial

Naujų būsto paskolų palūkanų norma Lietuvoje, %



Šaltiniai: Lietuvos bankas.

Naujų būsto paskolų marža Lietuvoje, %

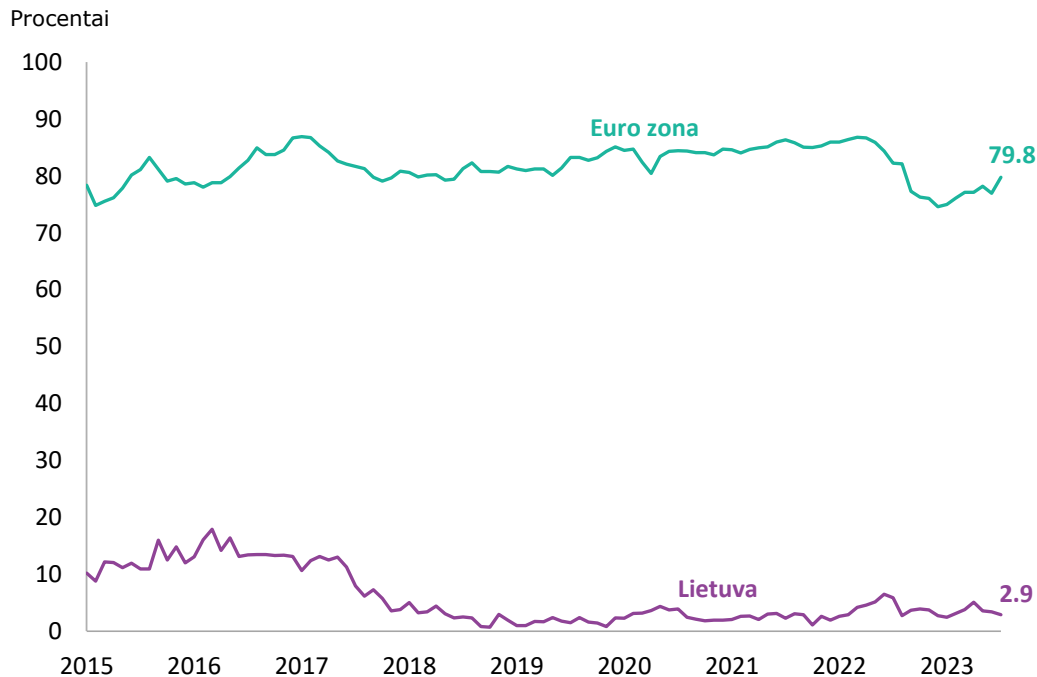


Šaltinis: naujoji Paskolų rizikos duomenų bazė.

Lietuvoje vyrauja paskolos su kintama palūkanų norma, todėl dauguma skolininkų pajunta įmokų augimą



Su fiksuota palūkanų norma suteikiamų būsto paskolų dalis, %



Šaltinis: ECB.

Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje beveik visų išduodamų paskolų palūkanos normos nėra fiksuojamos

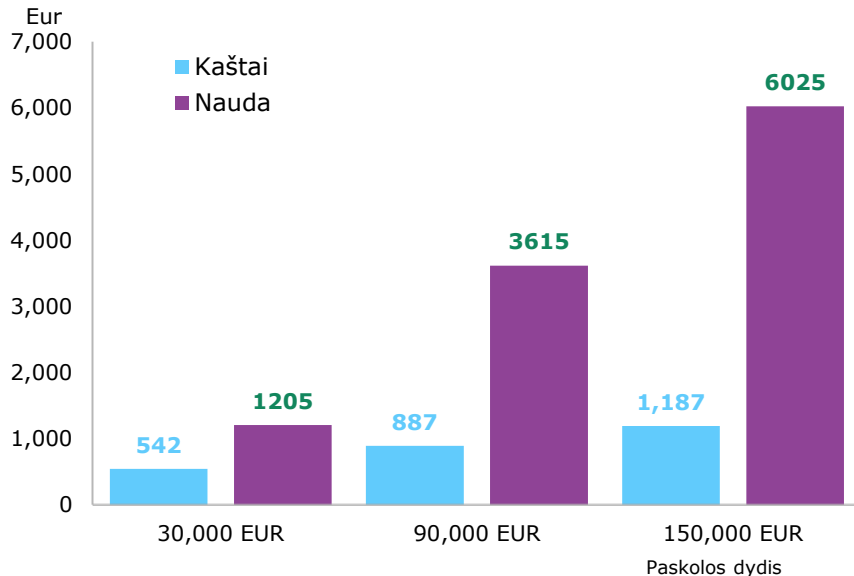
Daugumai skolininkų įmoka perskaičiuojama kas 6 mėn.

Palūkanų normų šoko testas Atsakingojo skolinimo nuostatuose užtikrina gebėjimą grąžinti paskolas pakilus palūkanų normai

Tiesa, mažėjančios maržos didina esamų paskolų refinansavimo patrauklumą!



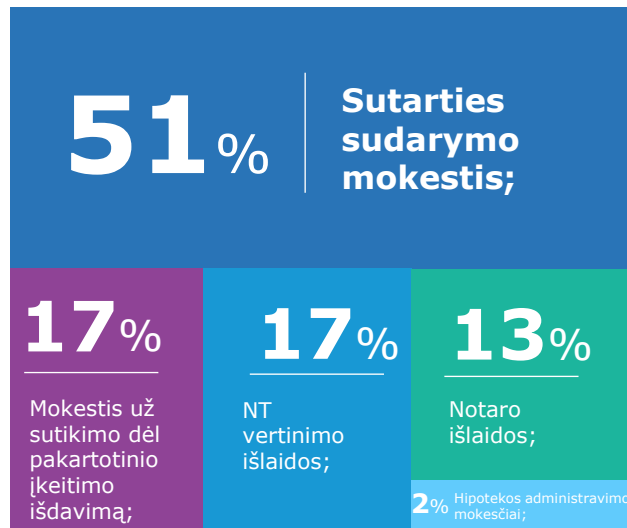
Hipotetinės būsto paskolos* refinansavimo sąnaudos ir nauda, jei marža sumažėtų 0,4 proc. p.



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: 1) hipotetinė būsto paskola yra su kintamąja palūkanų norma, 20 m. likutine trukme ir 2,4 proc. marža, daroma prielaida, kad po refinansavimo marža 2 proc.; 2) refinansavimo nauda skaičiuojama iš likusių mokėti palūkanų įmokų atėmus palūkanų įmokas, mokėtinas paėmus naują paskolą.

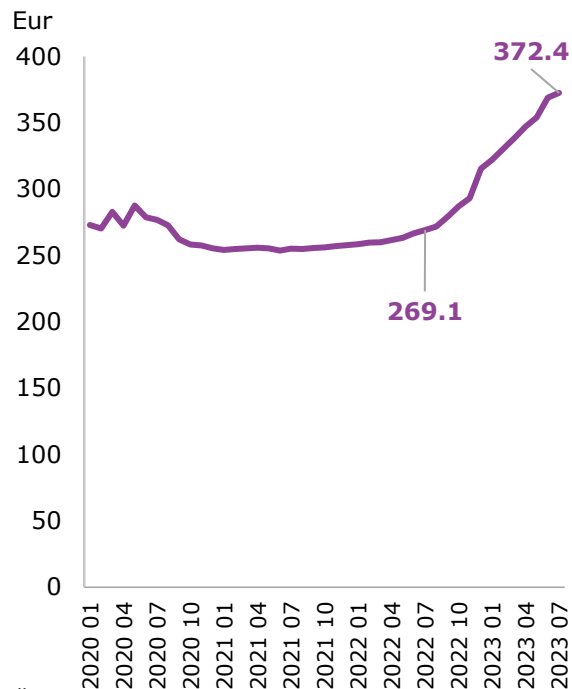
Hipotetinės 90 tūkst. EUR dydžio paskolos refinansavimo sąnaudų sandara



Refinansuojant paskolą su **fiksuota palūkanų norma bankas** gali taikyti išankstinio grąžinimo mokestį (**iki 3 proc. grąžinamos sumos**)

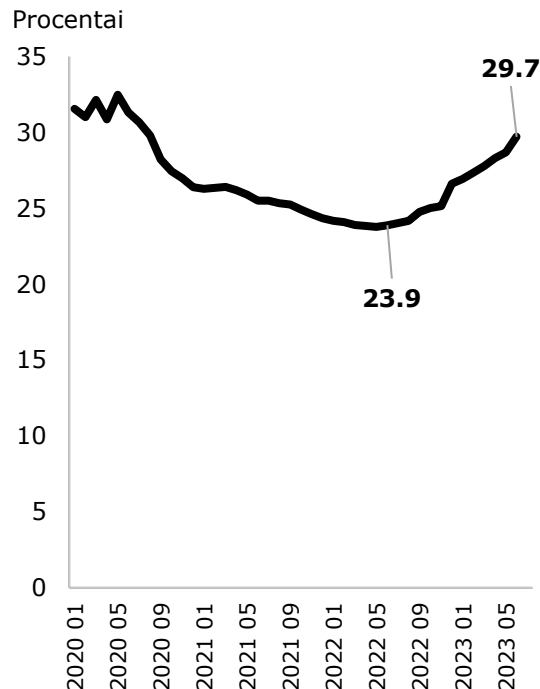
Vidutinės paskolos įmoka Lietuvoje išaugo 100 eur, o apie dešimtadaliui skolininkų – daugiau nei 200 eur

Vidutinės likutinės būsto paskolos įmoka, EUR



Šaltiniai: Lietuvos bankas, VDA.

Vidutinės likutinės būsto paskolos įmokos ir VDU santykis, proc.



Šaltiniai: Lietuvos bankas, VDA.

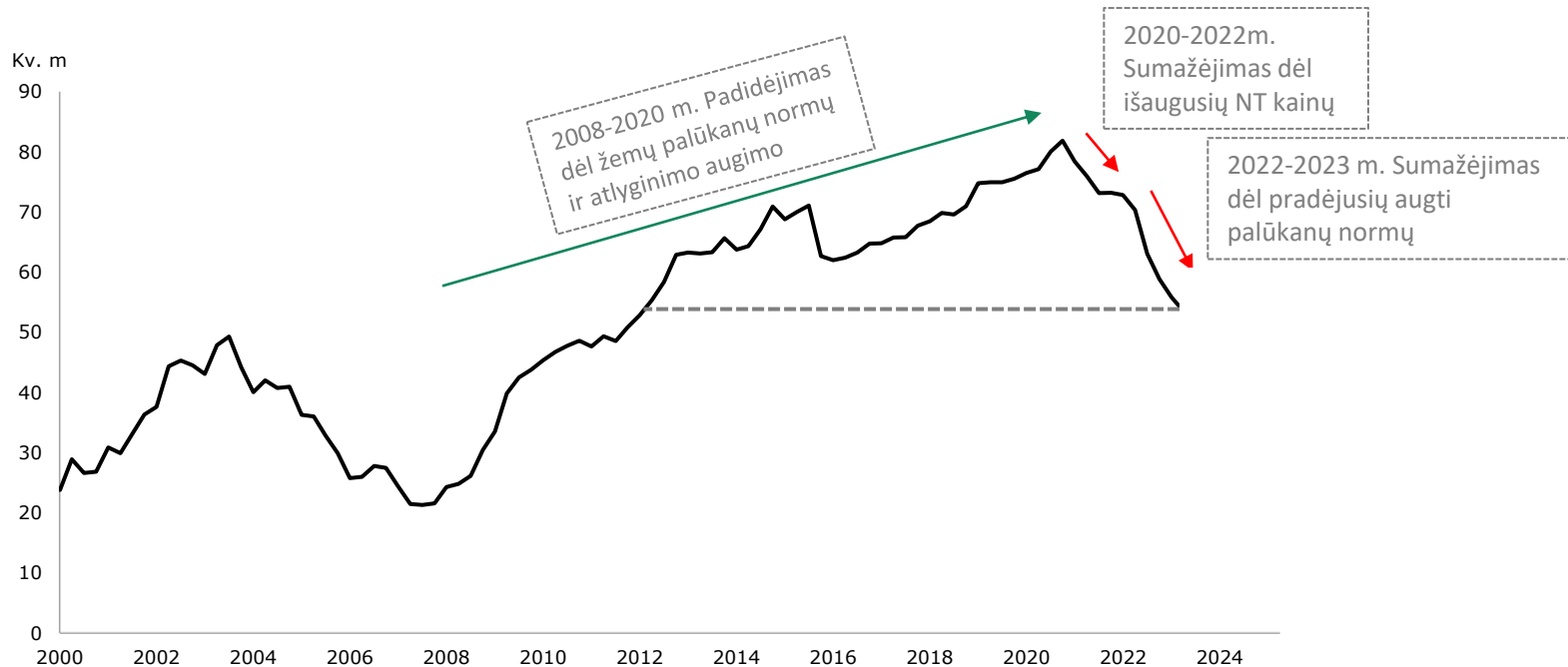
Būsto paskolų įmokų išaugimo pasiskirstymas

Įmokos padidėjimas	Palūkanų normos pakilimas 4 proc. p.	
	Namų ūkių skaičius	Namų ūkių dalis, %
Iki 50 Eur	83 456	37,8
51-100 Eur	53 940	24,5
101-200 Eur	56 901	25,8
201-300 Eur	18 179	8,2
Daugiau nei 300 Eur	8 113	3,7
Iš Viso	220 589	100

Griežtesnė pinigų politika slopina būsto pirkimo galimybes, mažina paklausą

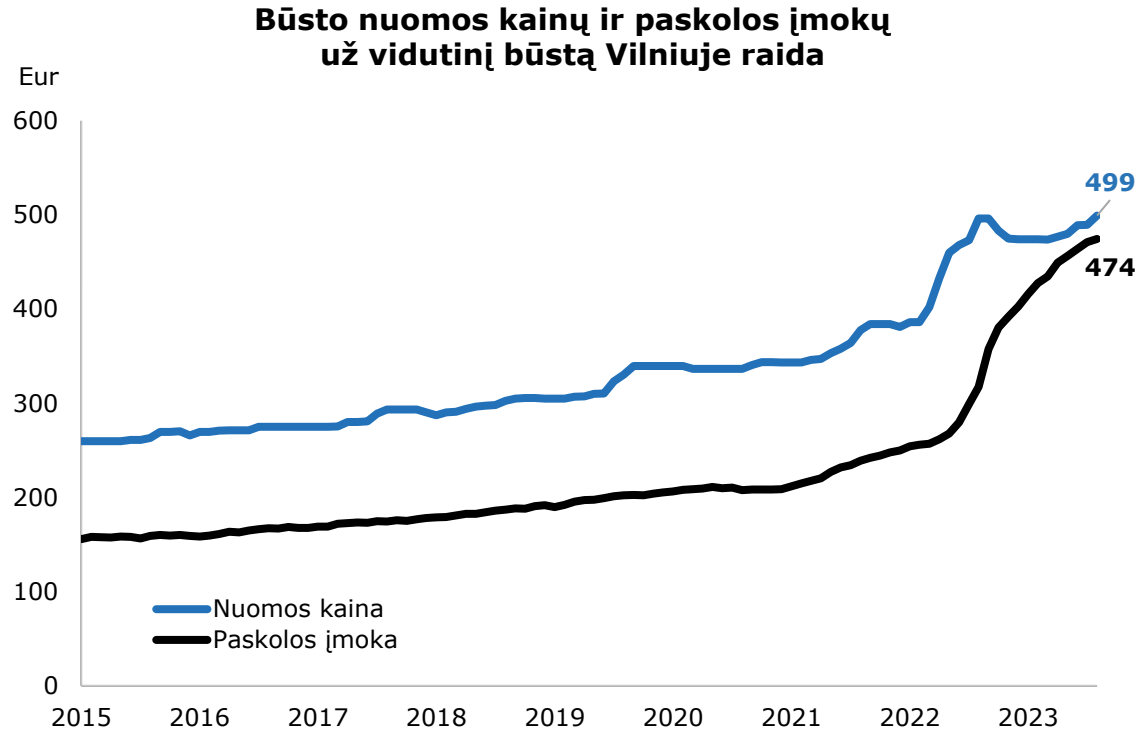


Didžiausias su paskola įperkamas būsto plotas gaunant vidutinį atlyginimą



Šaltiniai: Ober-Haus, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Padidėjus paskolos įmokai, ji iš esmės susilygino su būsto nuomos išlaidomis

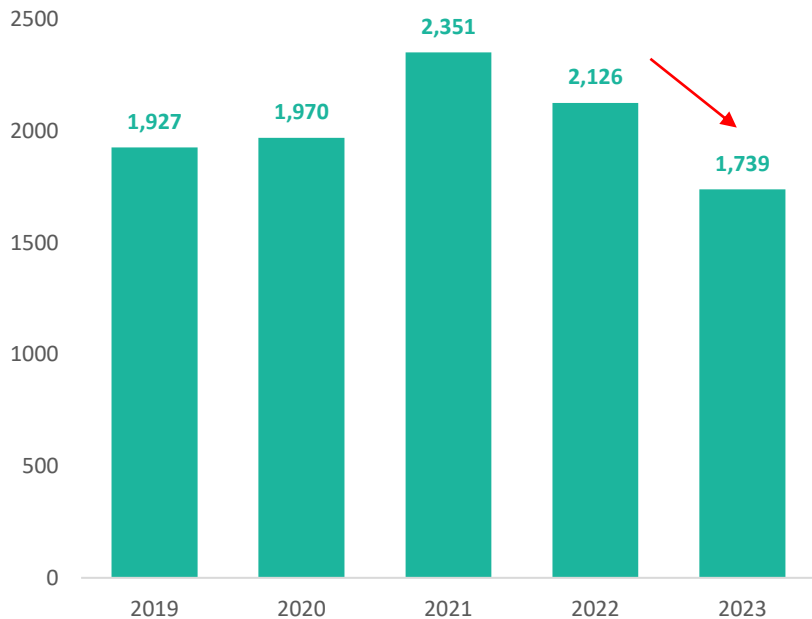


Šaltiniai: Ober-Haus ir Lietuvos banko skaičiavimai.

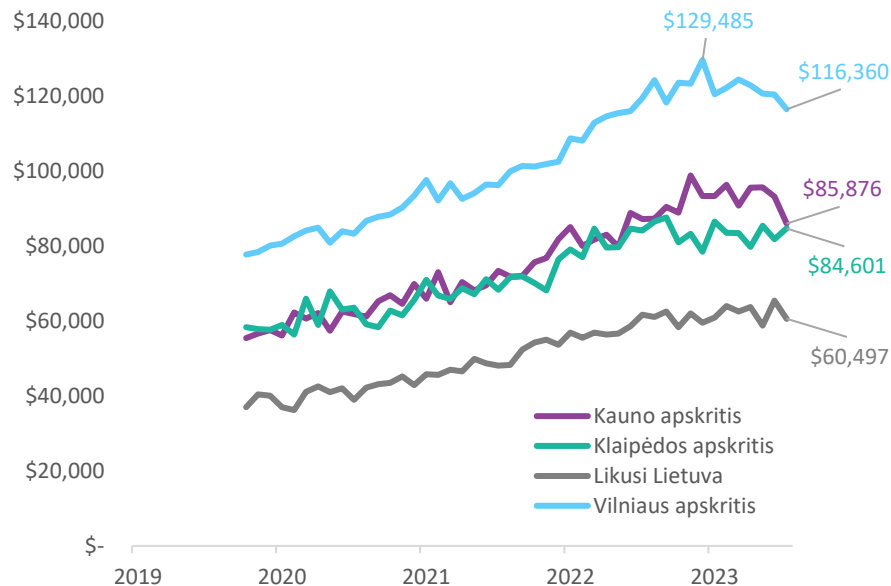
Augant palūkanoms sumažėjo naujų paskolų išdavimas ir suteikiamų paskolų dydžiai



Vidutinis naujų būsto paskolų skaičius per mėn. visoje Lietuvoje



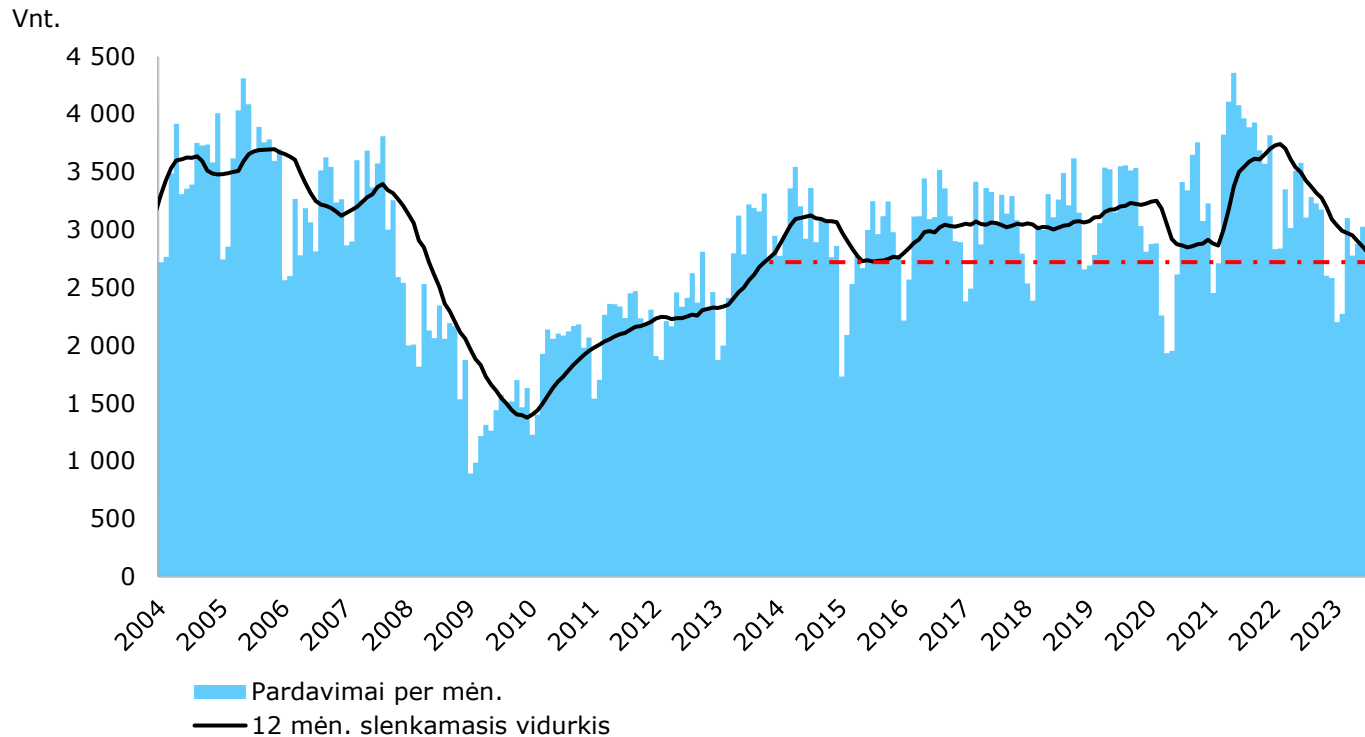
Vidutinė naujų būsto paskolų vertė



Išaugusios palūkanų normos sumažino būsto pirkimus iki 2012 m. lygio



Įregistruoti antrinės rinkos pardavimai Lietuvoje

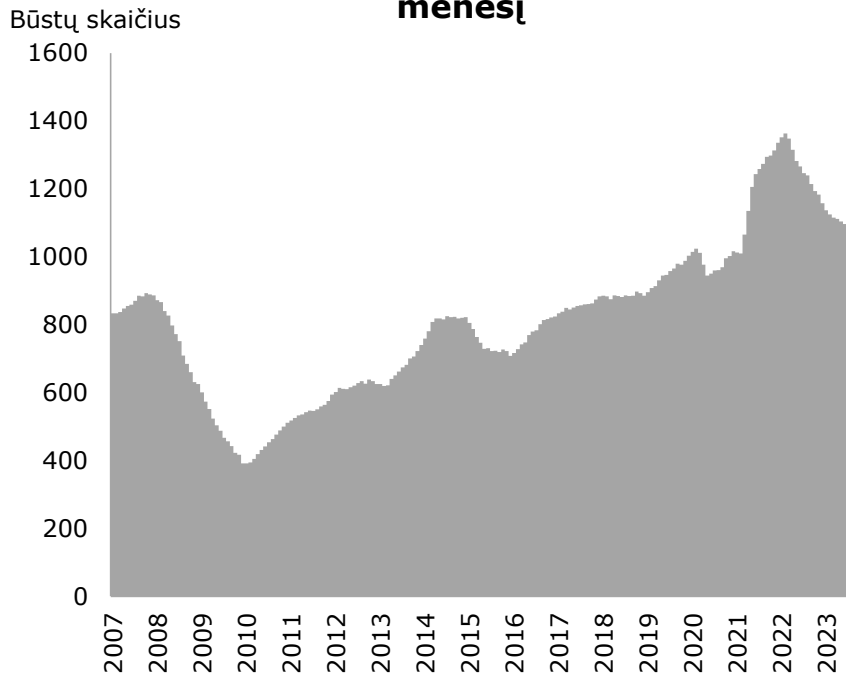


Šaltinis: Registrų centras.

Investuotojai iš rinkos atsitraukia mažesniu mastu

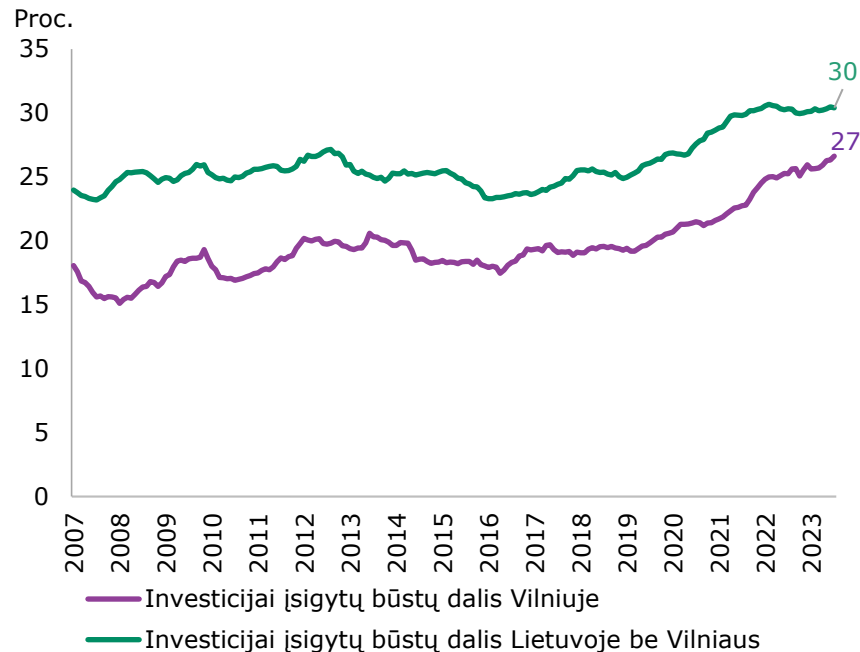


Investicijai įsigytų būstų skaičius per mėnesį



Šaltiniai: Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: naudojami pardavimų skaičiaus 12 mėn. slenkamieji vidurkiai.
Sandoris laikomas investiciniu, kai pirkėjas jau turi didesnės vertės būstą.

Investicijai įsigytų būstų dalis visuose būstų pirkimuose

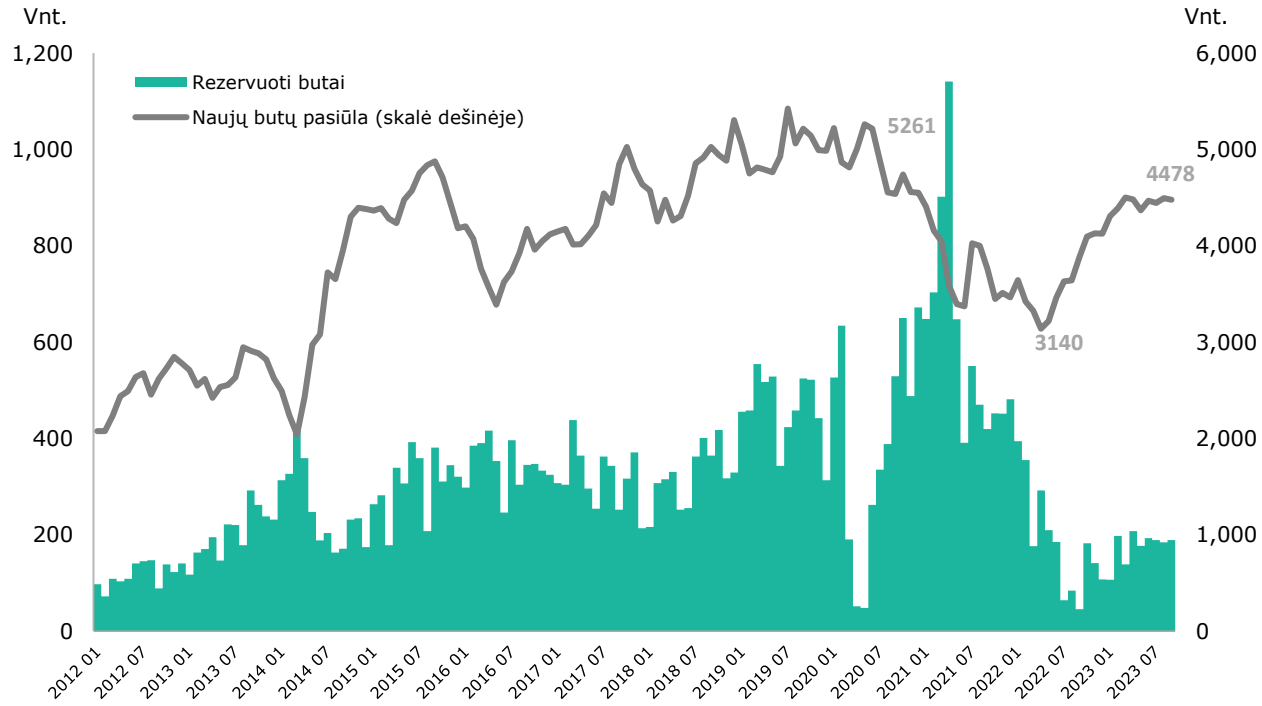


Šaltiniai: Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: naudojami pardavimų skaičiaus 12 mėn. slenkamieji vidurkiai.
Sandoris laikomas investiciniu, kai pirkėjas jau turi didesnės vertės būstą.

Pardavimai pirminėje rinkoje irgi grįžo į 2012 m. lygį, tai leido kiek papildyti būstų sandėlį



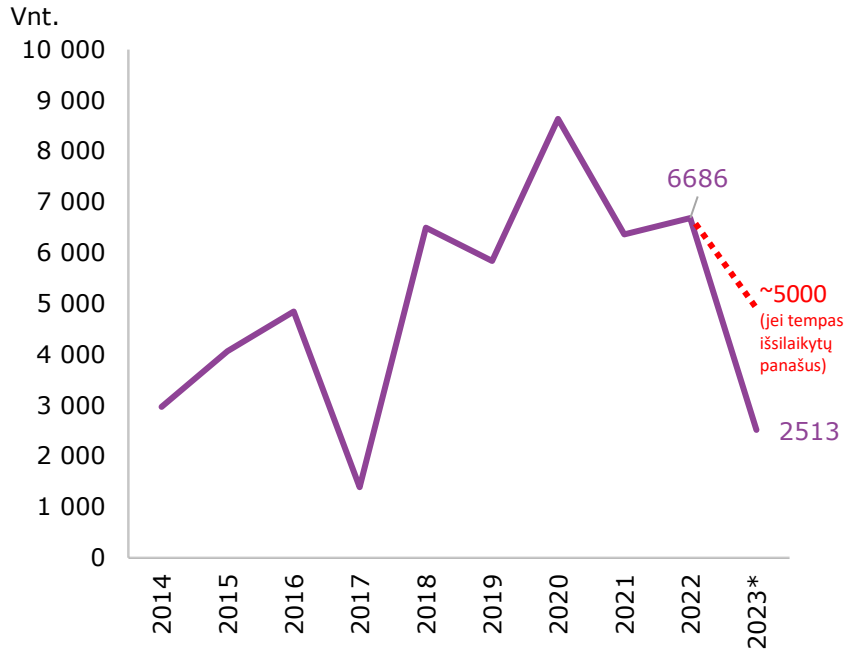
Būsto pardavimai (rezervacijos) Vilniaus pirminėje rinkoje



Mažėjant paklausai, naujų projektų statybos taip pat lėtėja

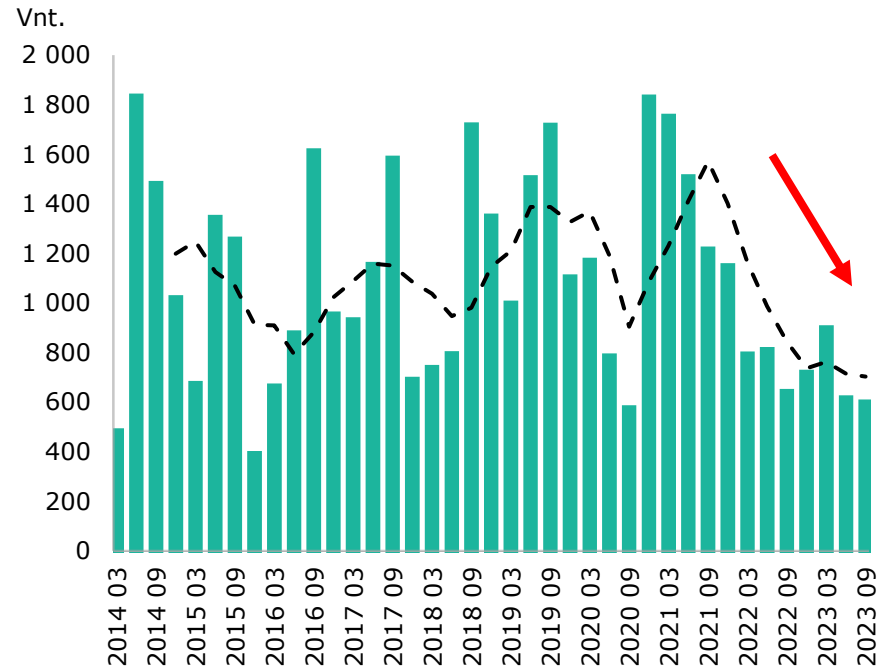


Pradėtų statyti būstų skaičius Vilniuje



*Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra.
*2023 m. I pusm.

Nauja pasiūla Vilniaus pirminėje rinkoje



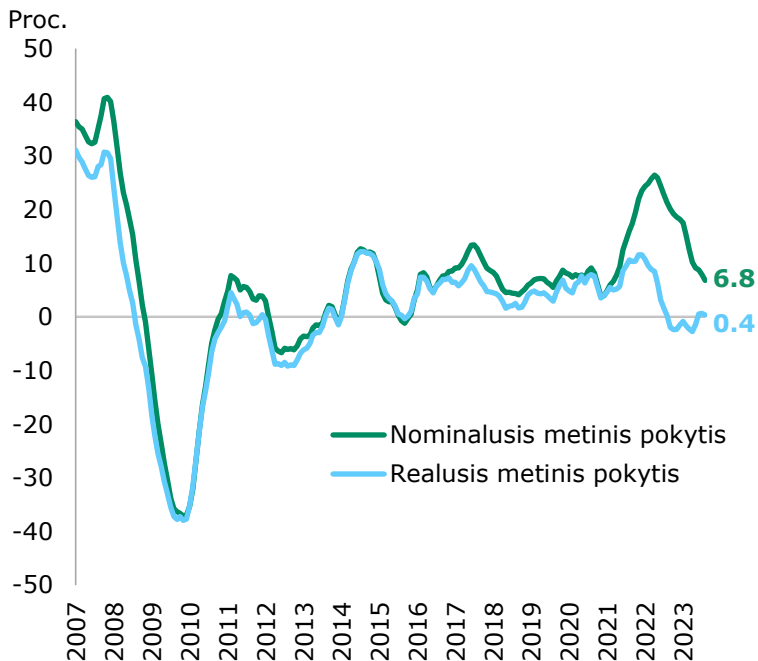
*Šaltinis: Inreal.

**Kada sulauksime gerėjančio
įperkamumo?**

Sumažėję pirkimai atvėsino būsto kainų augimą

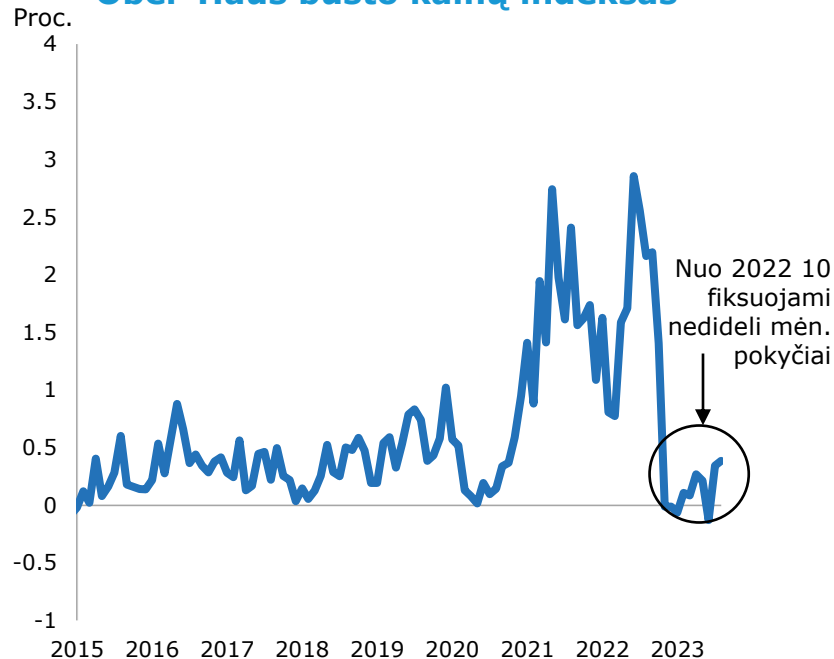


Būsto kainų metinis augimas, %
Lietuvos banko pasikartojančių sandorių indeksas



Šaltinis: Lietuvos bankas.

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

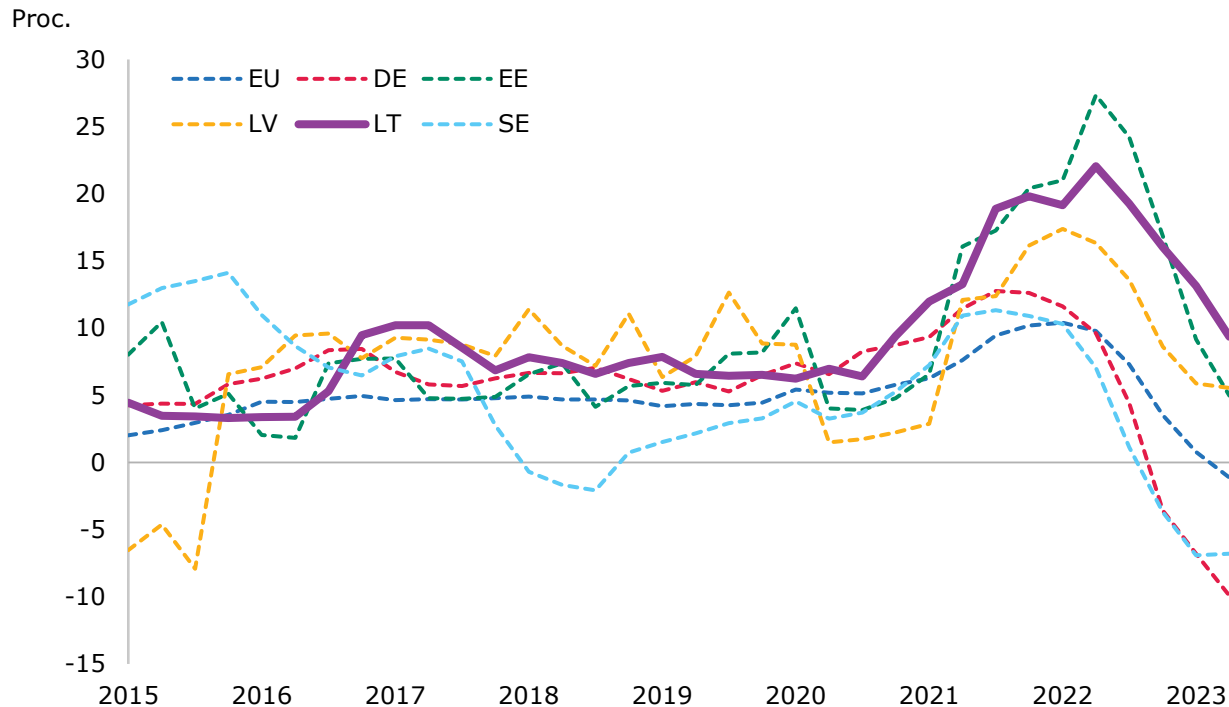


Šaltinis: Ober-Haus.

Lietuvoje būsto kainų vėsimas vyksta santykinai lėčiau



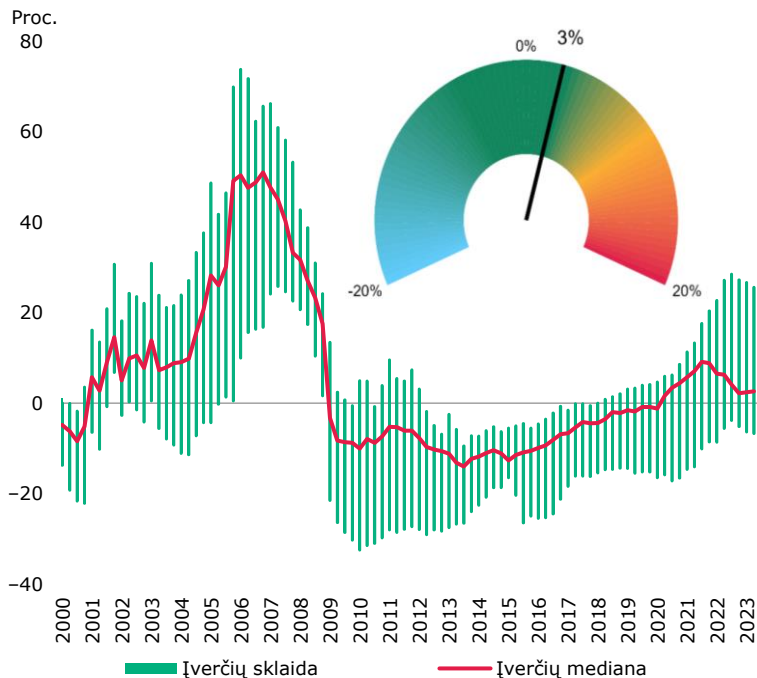
Metinis būsto kainų pokytis



Per pandemiją susiformavę disbalansai iš esmės normalizavosi



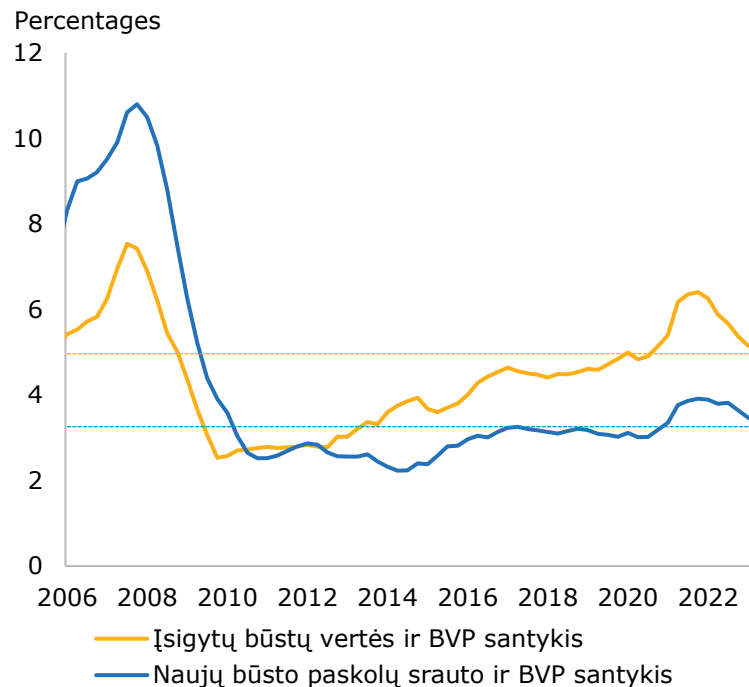
Būsto kainų pervertinimas



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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

Būsto rinkos disbalansų rodikliai



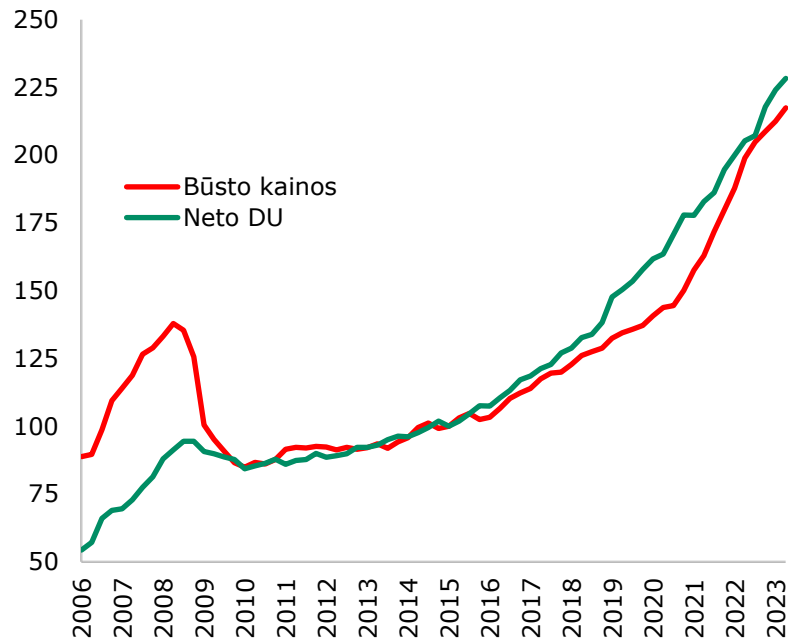
Šaltiniai: VDA, Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Būsto kainų ir atlyginimų santykis nuo 2022 m. III ketv. gerėja, prasčiausias yra Vilniuje



Būsto kainų ir neto atlyginimų lygis Lietuvoje

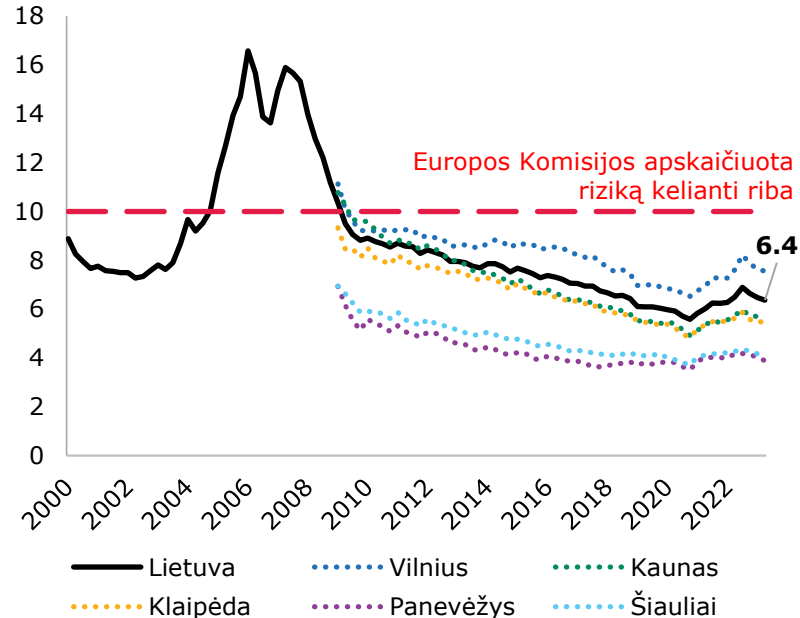
Indeksas, 2015 K1=100



Šaltiniai: VDA, Lietuvos banko skaičiavimai.

Būsto kainų ir atlyginimų santykis

Metiniai atlyginimai

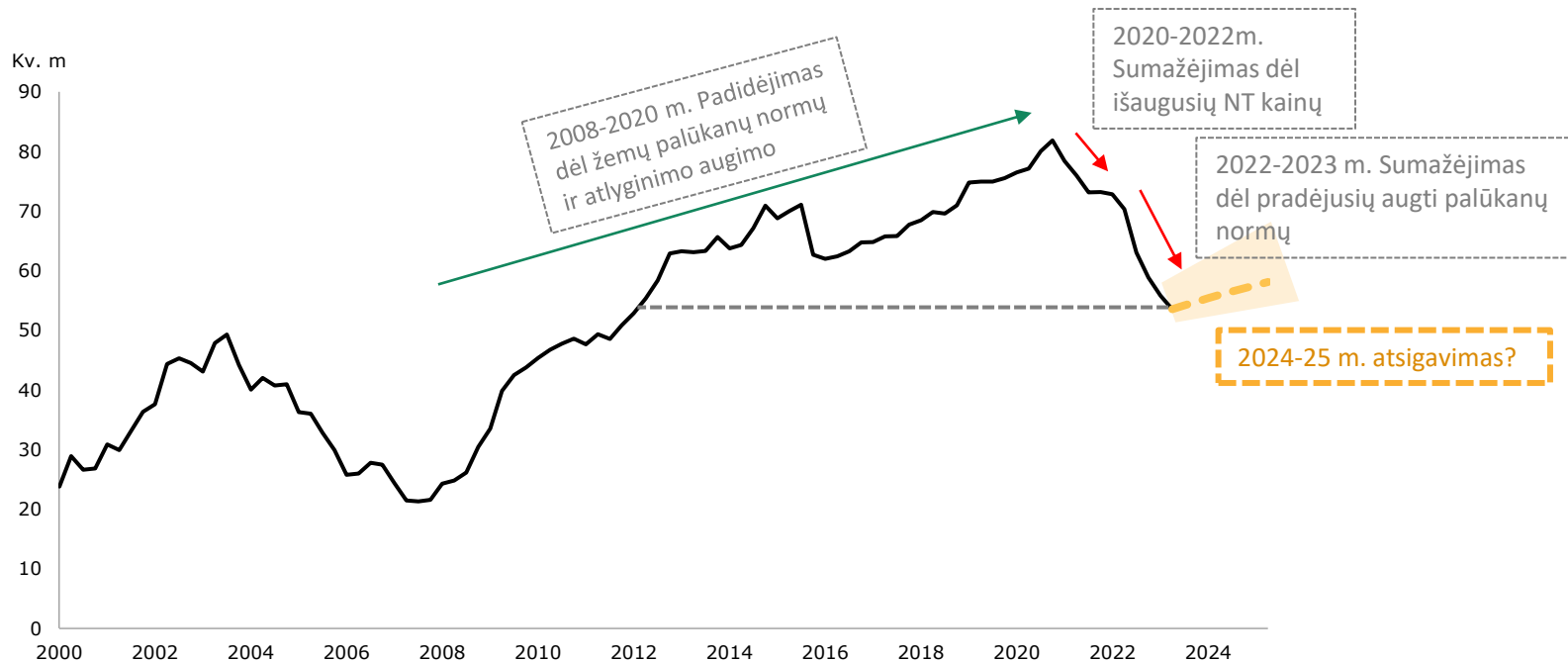


Šaltiniai: Ober-Haus, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: naudojamas vieno asmens vidutinis DU, 50 kv. m būstas.

Atlyginimams lenkiant būsto kainų augimą, pamažu stebėsime įperkamo atsigavimą



Didžiausias su paskola įperkamas būsto plotas gaunant vidutinį atlyginimą



Šaltiniai: Ober-Haus, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Progozei taikomos prielaidos: 2024 ir 2025 m. būsto kainos augs po 5 proc., palūkanų norma sudarys 5,6 proc., atlyginimų augimas 2024 m. sieks 9,8 proc., 2025 m. - 9 proc.

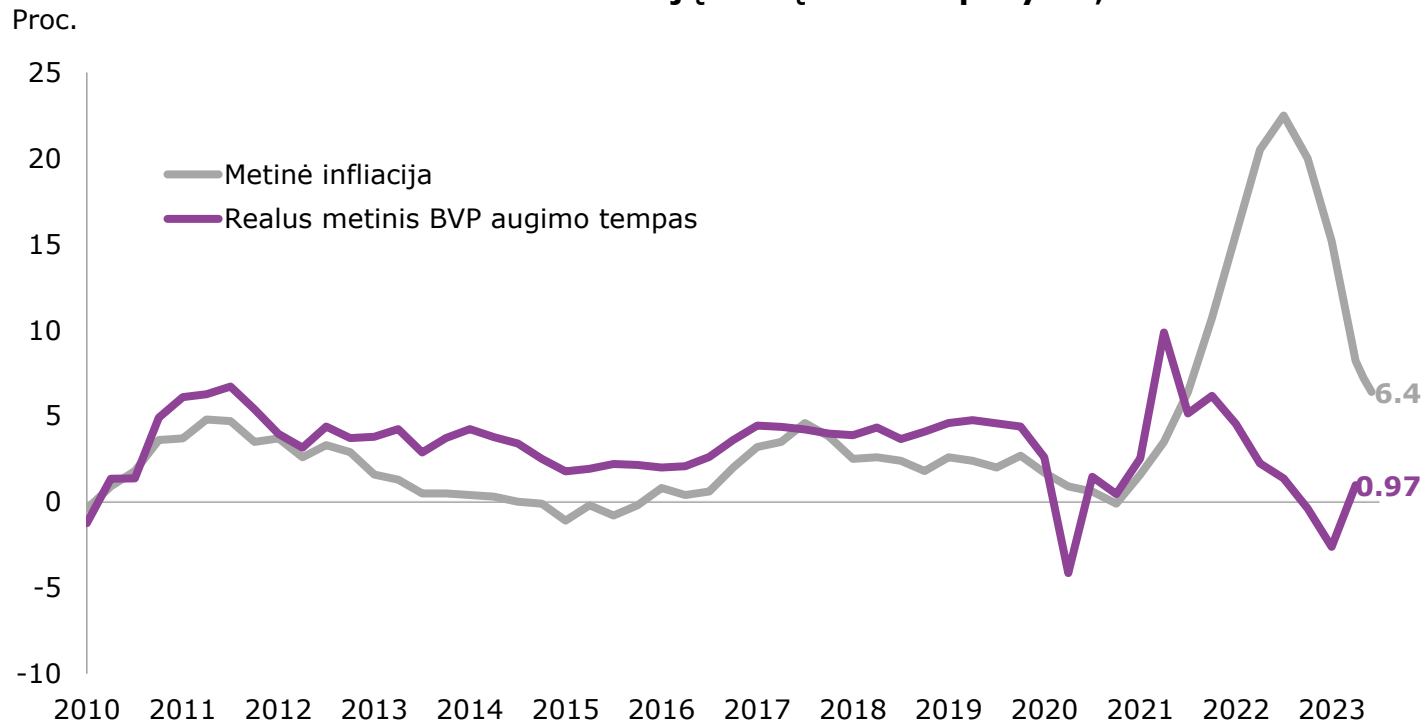
**Daugiau
informacijos:**

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

BVP ir infliacija



Realaus BVP ir vartotojų kainų metiniai pokyčiai, %



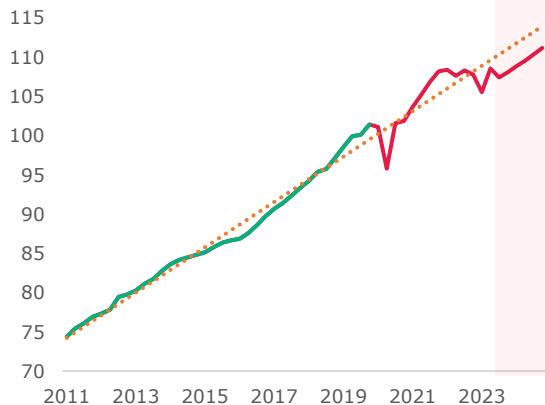
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko

Makroekonominių rodiklių atotrūčiai nuo trendo



Realusis BVP

Indeksas, 2019 m.

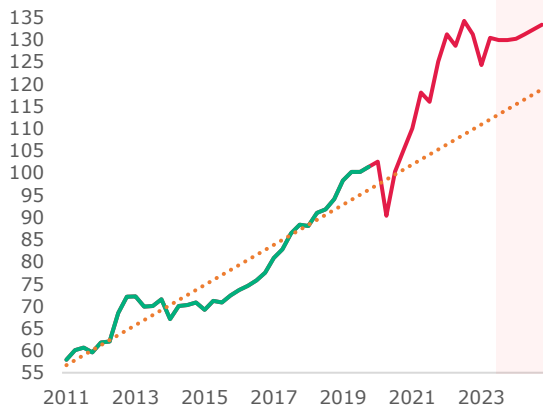


- rBVP raida nuo pandemijos pradžios; apima 2023.09 prognozes
- rBVP raida iki pandemijos
- Linear (rBVP raida iki pandemijos)

Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Realusis eksportas

Indeksas, 2019 m.

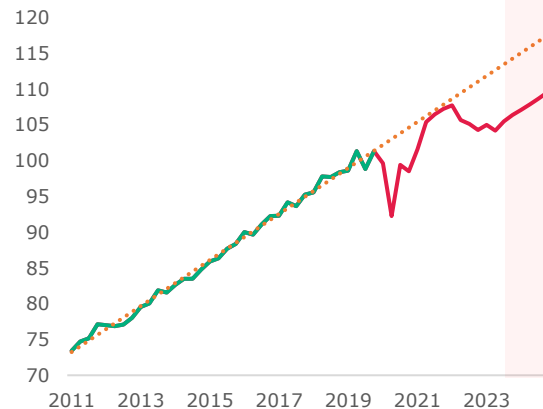


- Eksperto raida nuo pandemijos pradžios; apima 2023.09 prognozes
- Eksperto raida iki pandemijos
- Linear (Eksperto raida iki pandemijos)

Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Realusis vartojimas

Indeksas, 2019 m.



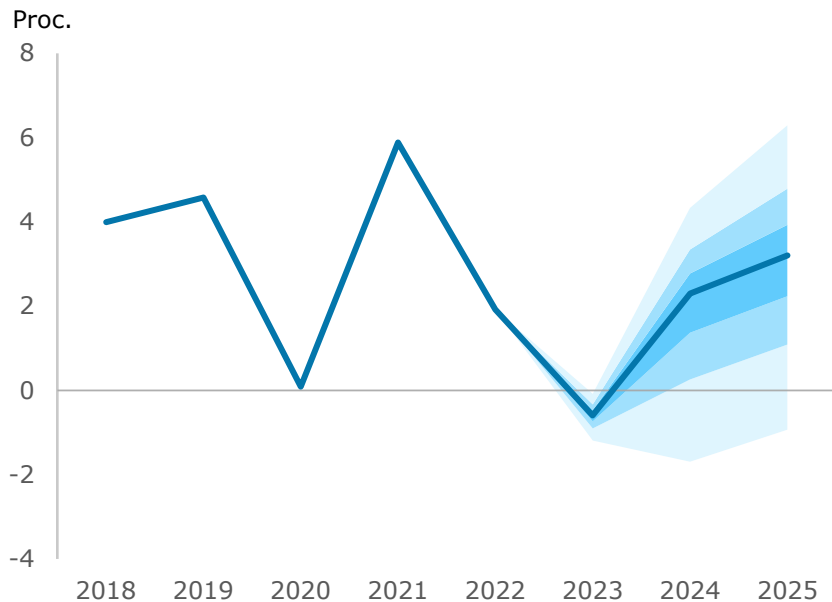
- Privačiojo vartojimo raida nuo pandemijos pradžios; apima 2023.09 prognozes
- Privačiojo vartojimo raida iki pandemijos
- Linear (Privačiojo vartojimo raida iki pandemijos)

Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Ekonominės prognozės

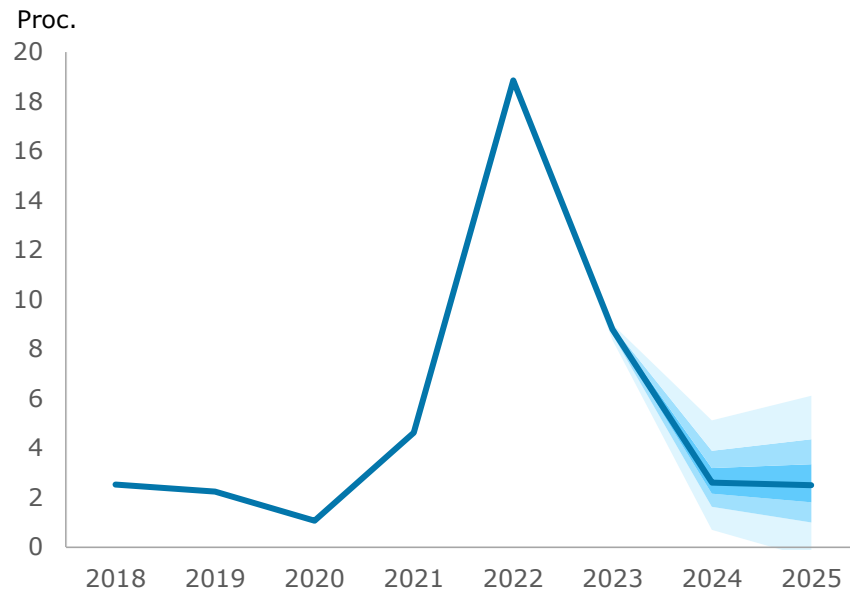


Realaus BVP augimo prognozės sklaida, %



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

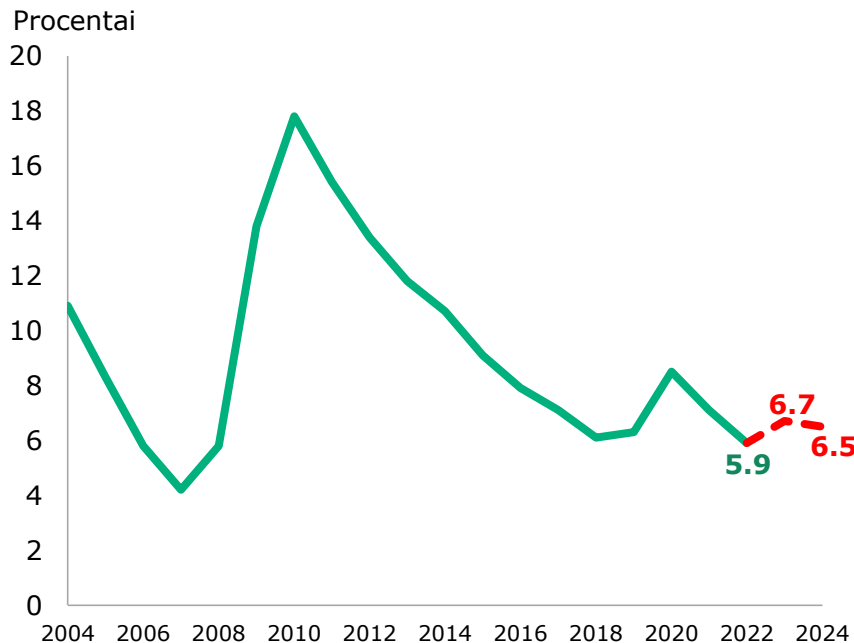
Infliacijos prognozės sklaida, %



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai.

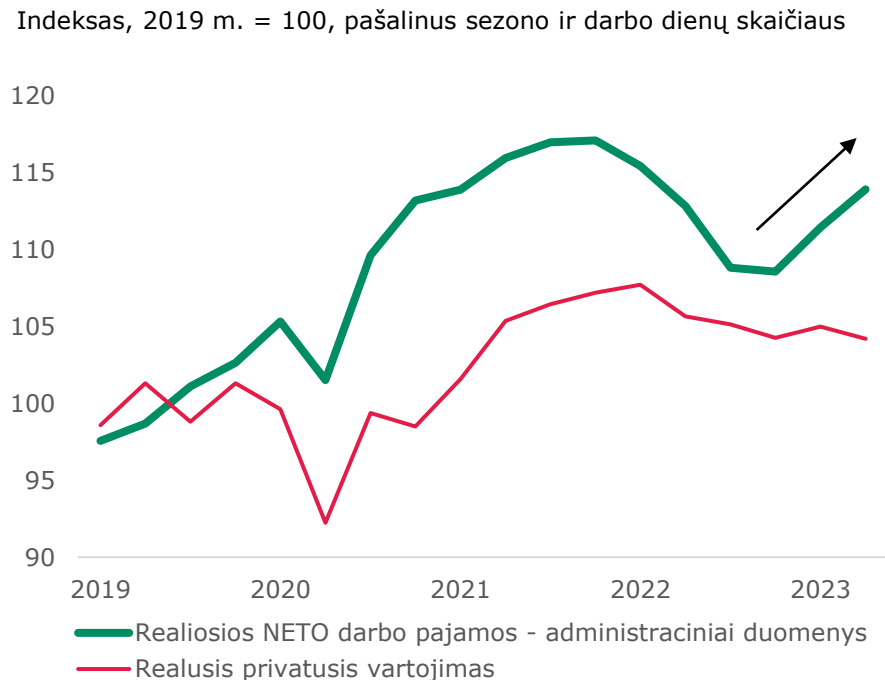
Nedarbas ir realiosios pajamos

Nedarbo lygis, %



Source: State Data Agency and Bank of Lithuania calculations.
Note: Forecast for 2023 and 2024 calculated by Bank of Lithuania (September 2023).

Realiuju NETO pajamų indeksas



Šaltiniai: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko skaičiavimai. 24