



# Ar būstą įsigyti tampa lengviau?

---

**Jokūbas Markevičius**

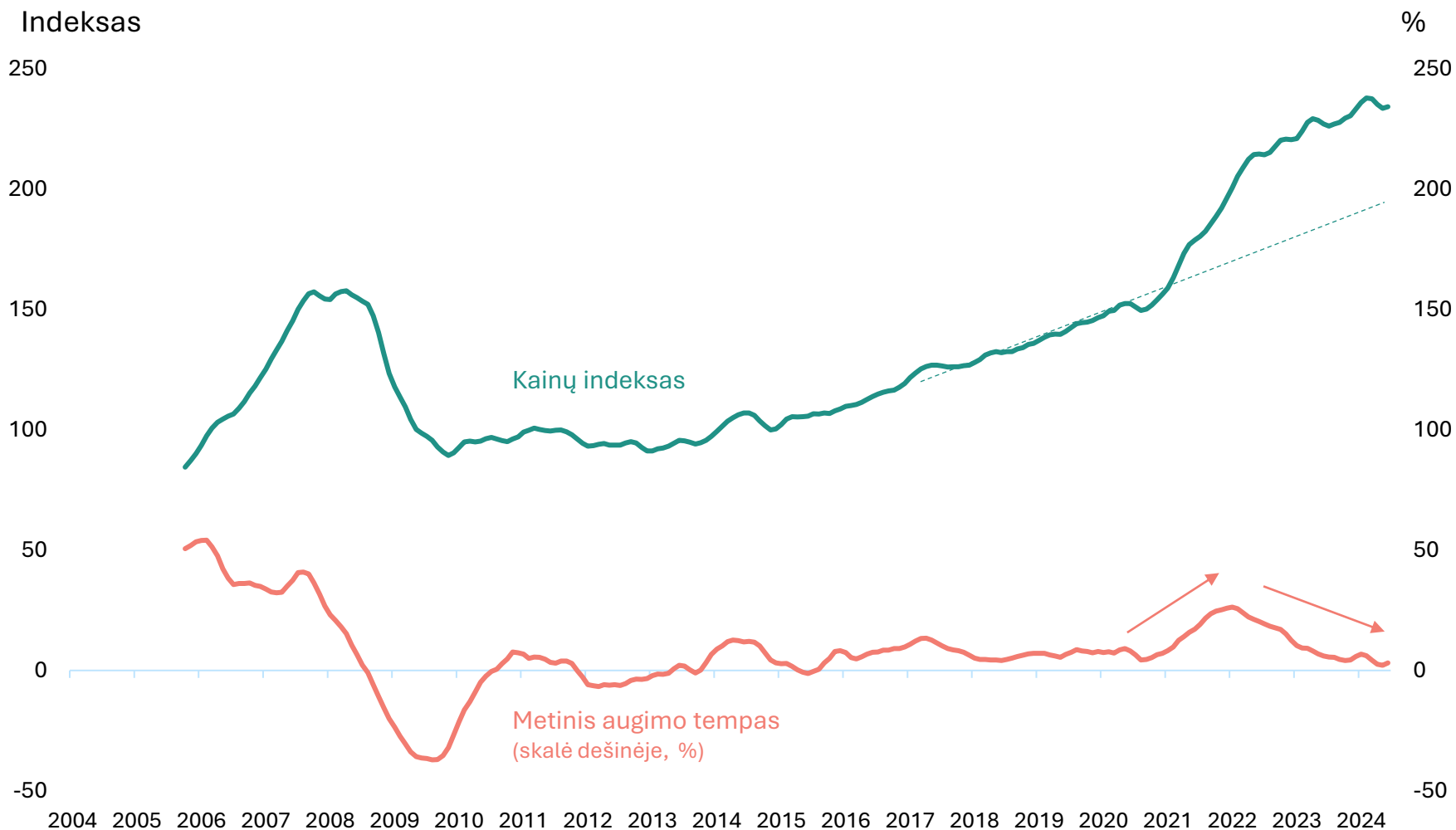
**Finansinio stabilumo departamentas**

2024 m. spalio 12 d.

# Šiandien būsto kainų augimas yra stabilus, tačiau kainų lygis išlieka išaugęs



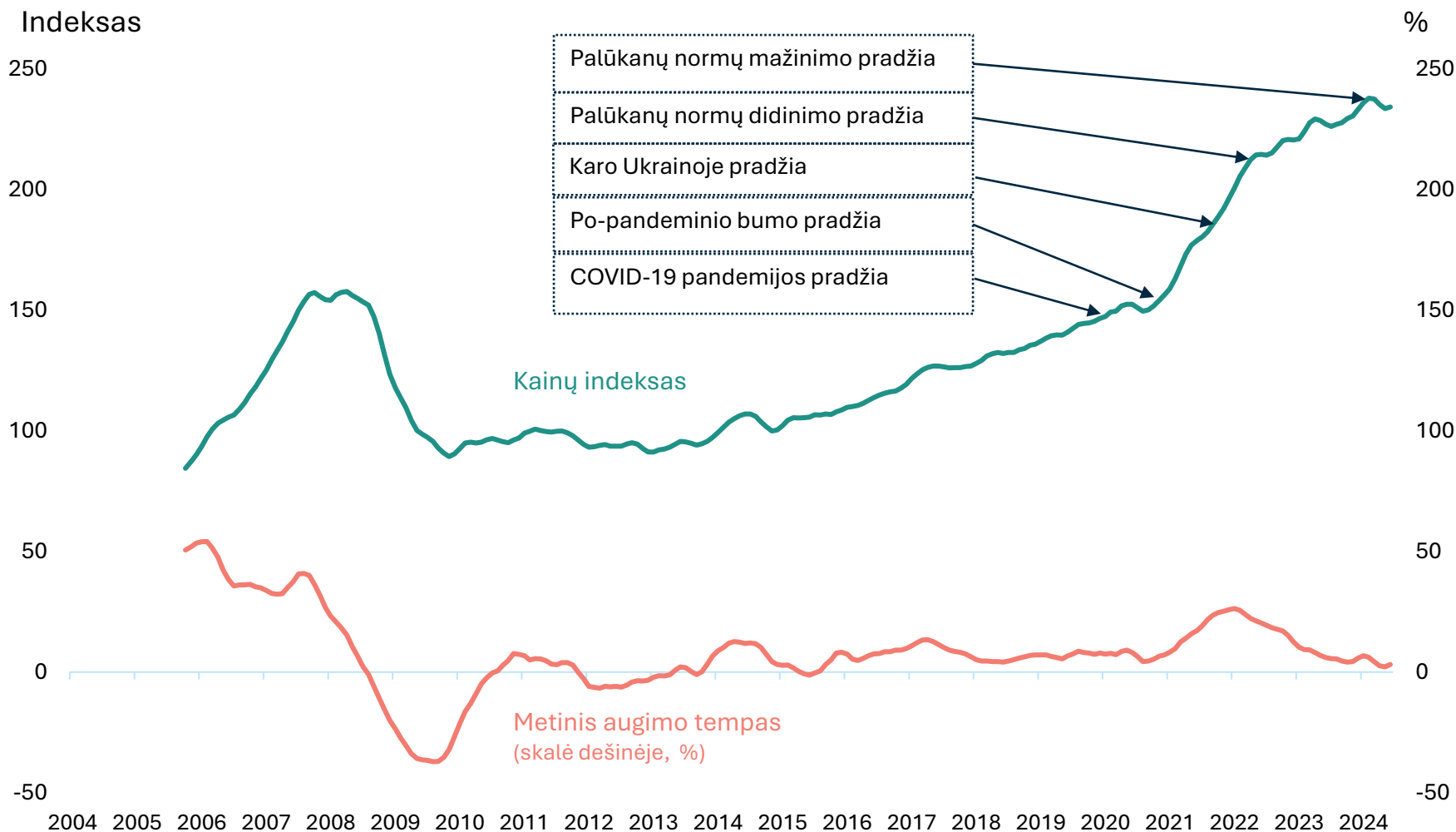
Lietuvos banko pasikartojančių būsto pirkimo sandorių indeksas



# Šiandien būsto kainų augimas yra stabilus, tačiau kainų lygis išlieka išaugęs



## Lietuvos banko pasikartojančių būsto pirkimo sandorių indeksas



**+66 %**

nuo 2019 m.  
spalio

**+9 %**

nuo 2022 m.  
spalio

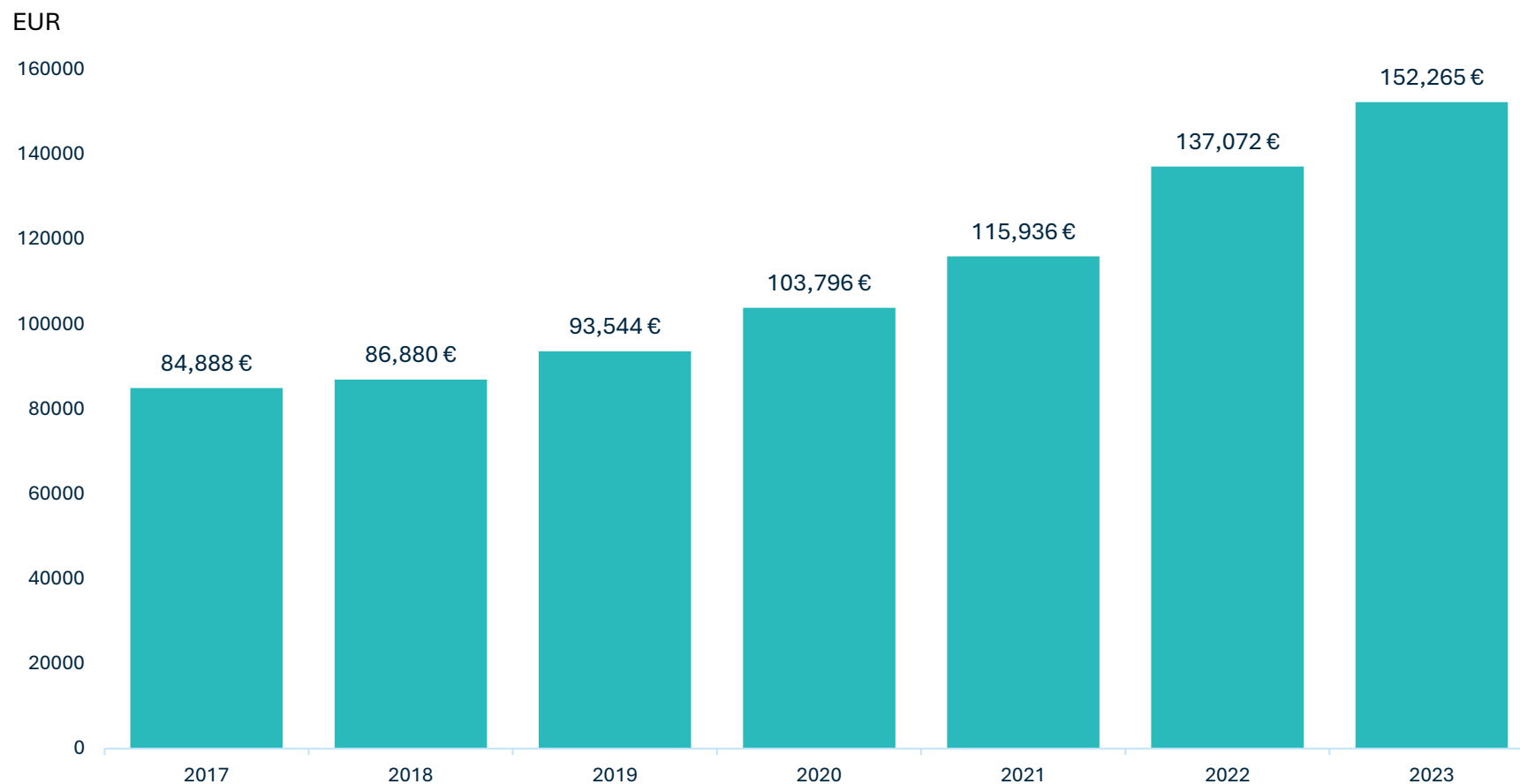
**+3 %**

nuo 2023 m.  
spalio

# Vilniuje vidutinio buto kaina ~60 tūkst. EUR didesnė nei 2019 m.



**60 kv. m. buto Vilniuje vidutinė kaina**  
(valstybės duomenų agentūros duomenimis)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

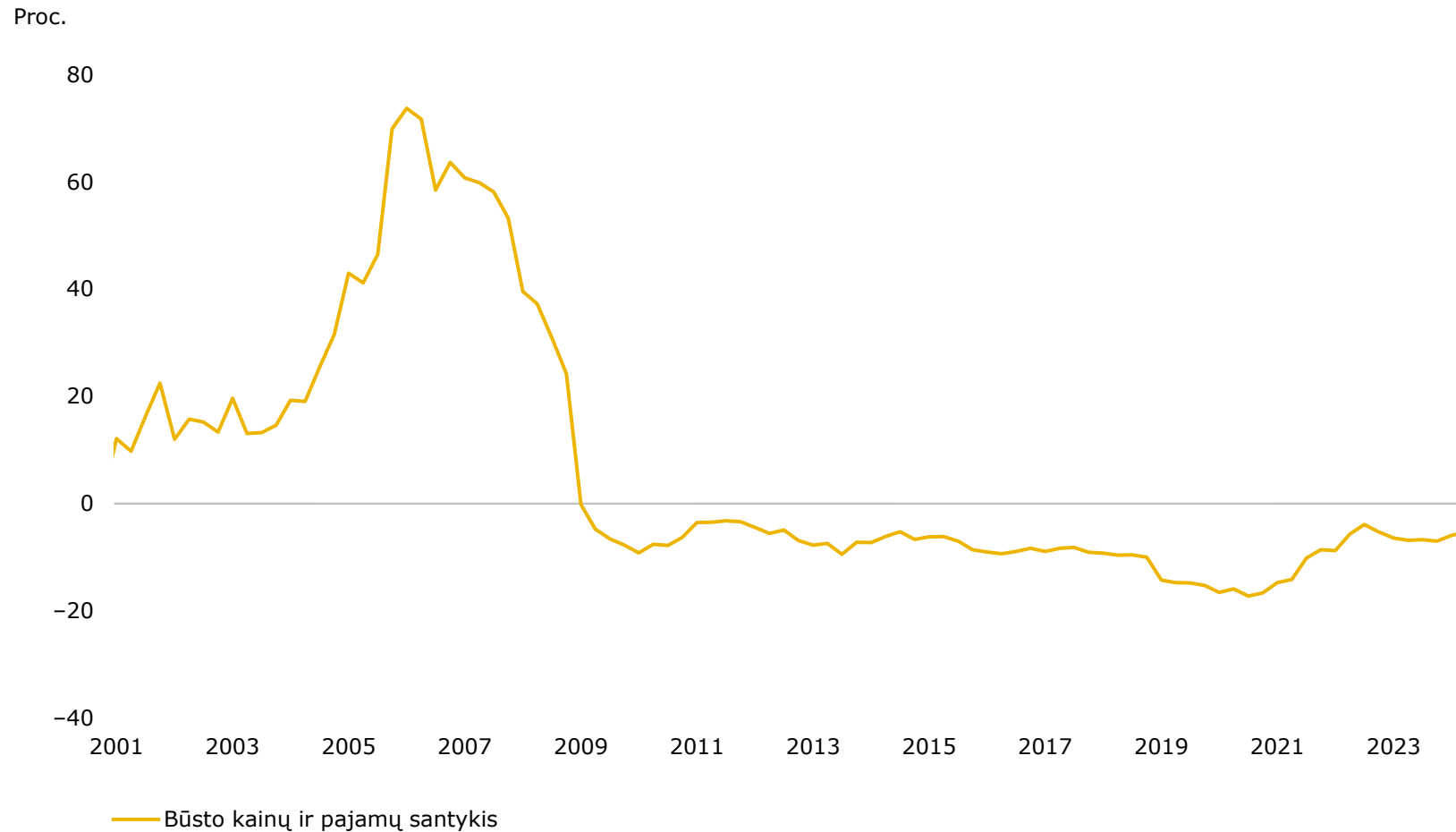
---

**Ar būsto kainos pervertintos?**

# Ar būsto kainos pervertintos?

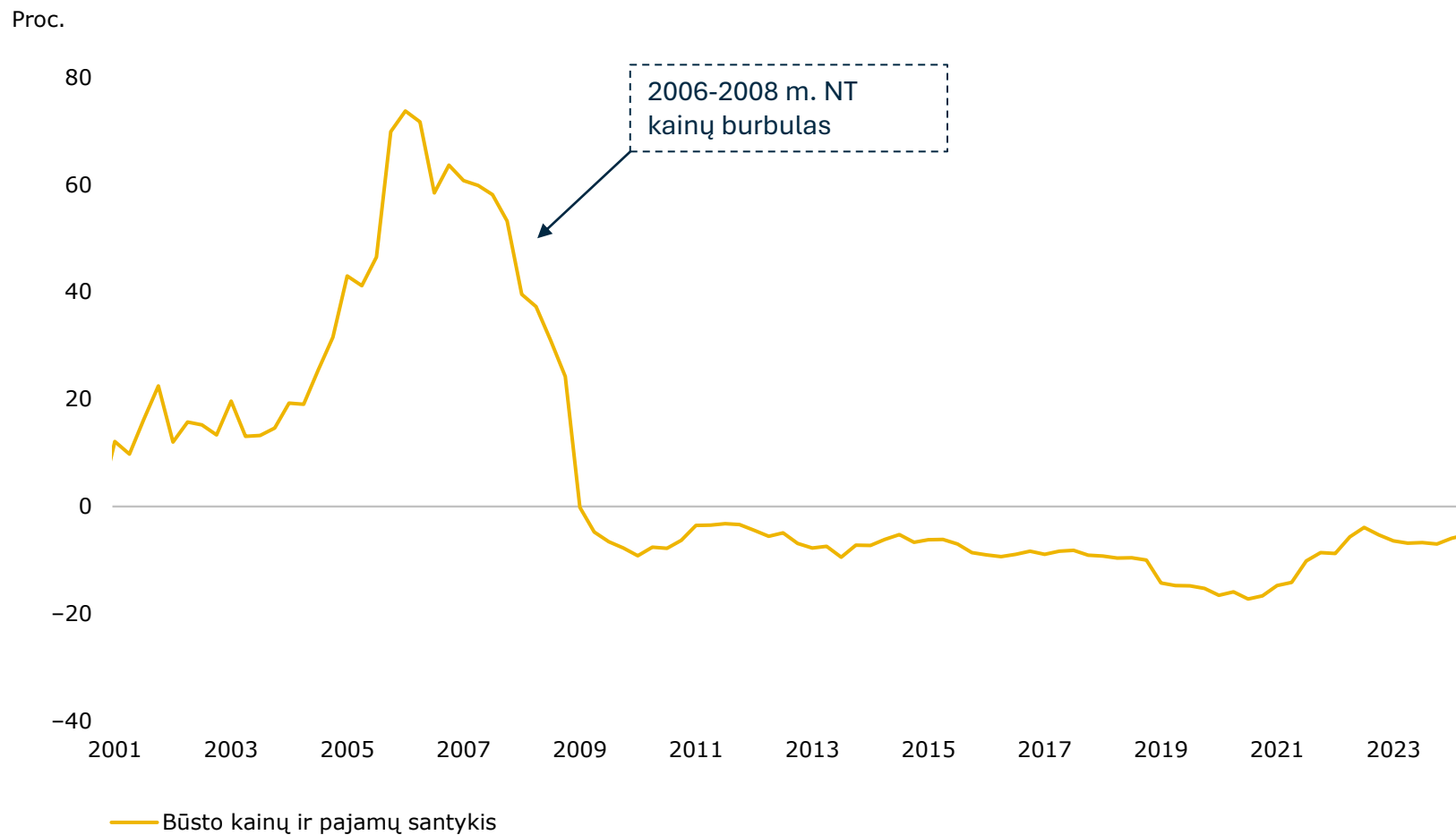


## Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentaliųjų verčių



# Ar būsto kainos pervertintos?

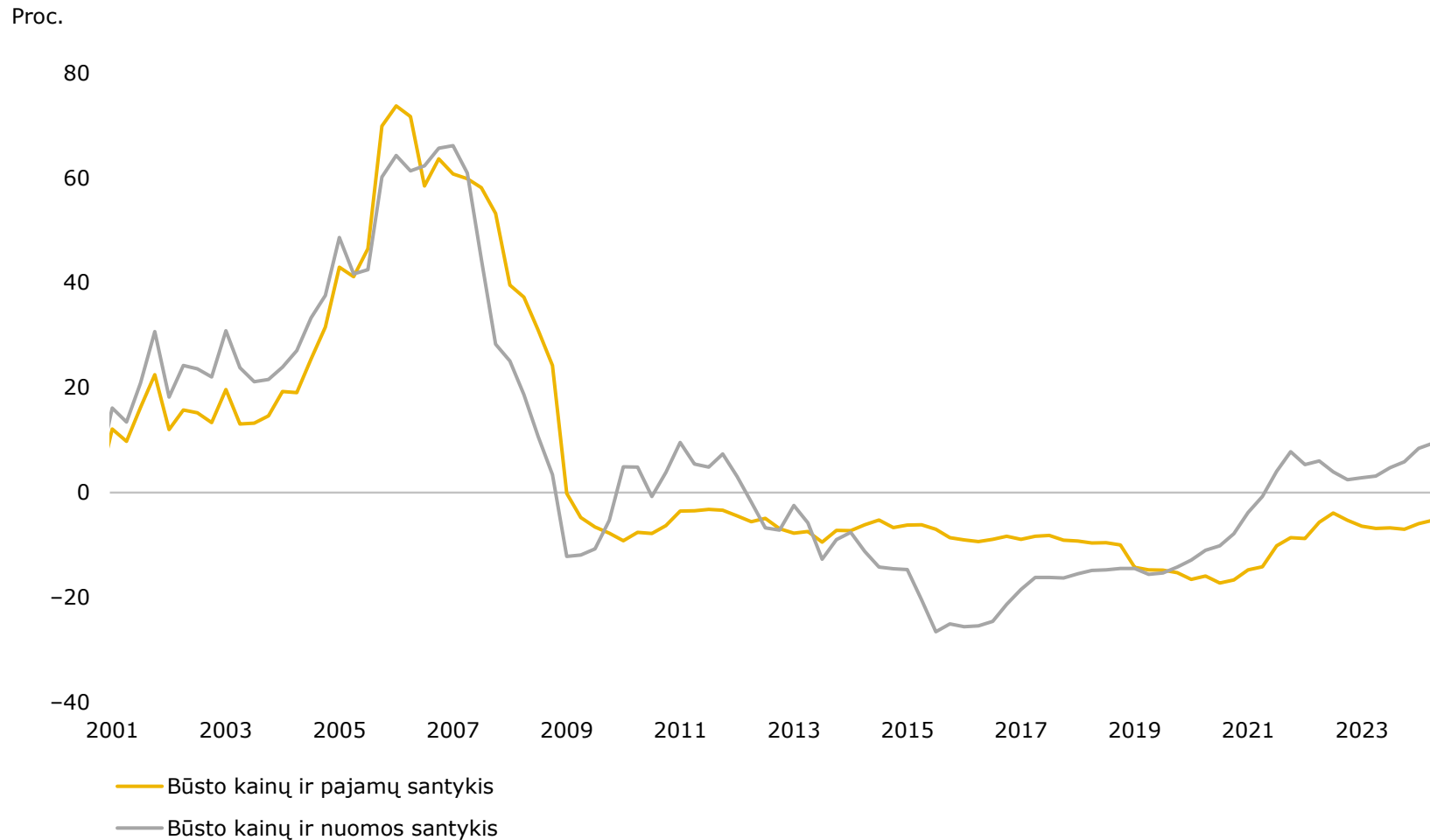
## Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentaliųjų verčių



# Ar būsto kainos pervertintos?



## Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentaliųjų verčių

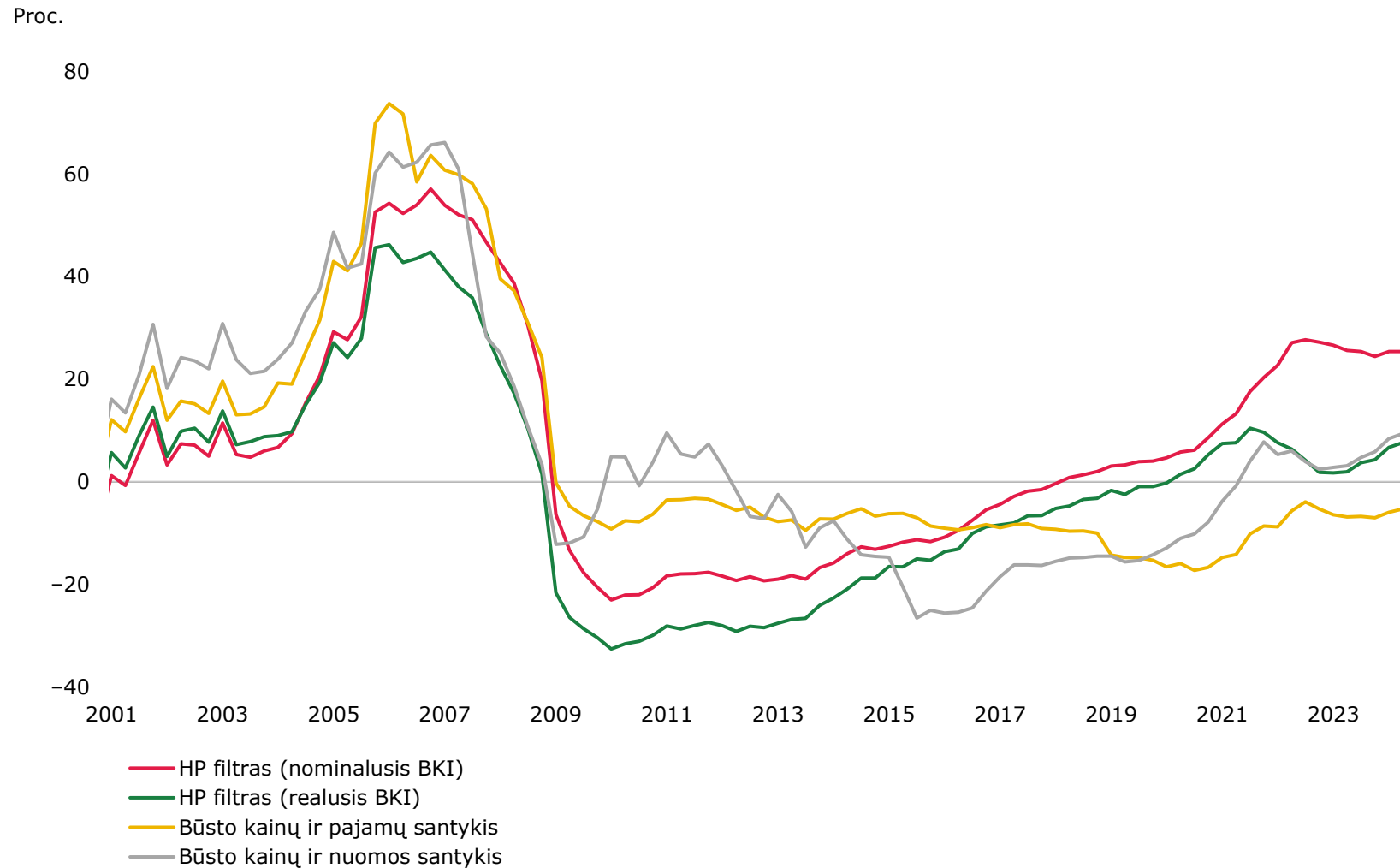




# Ar būsto kainos pervertintos?



## Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentaliųjų verčių

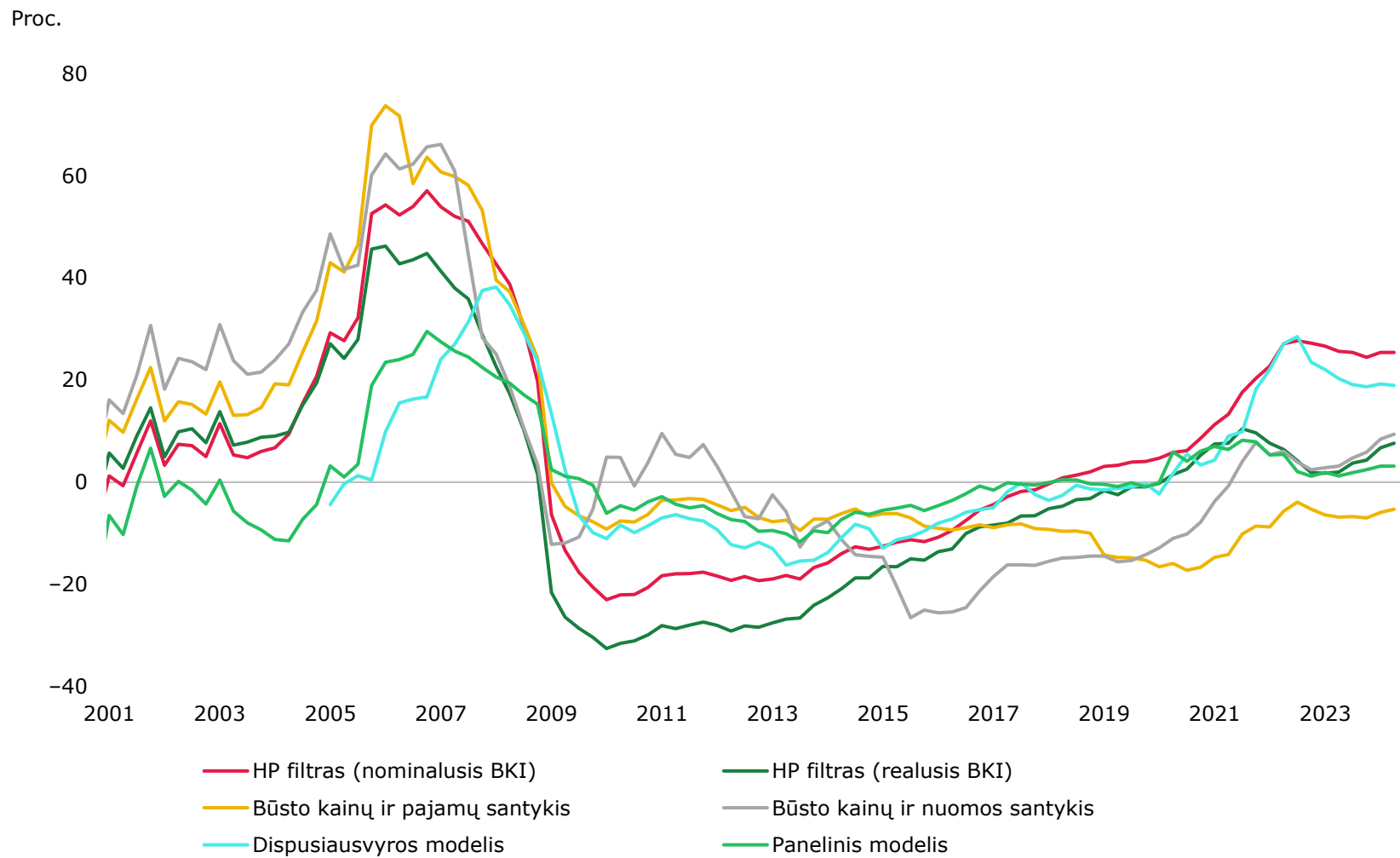


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

# Ar būsto kainos pervertintos?



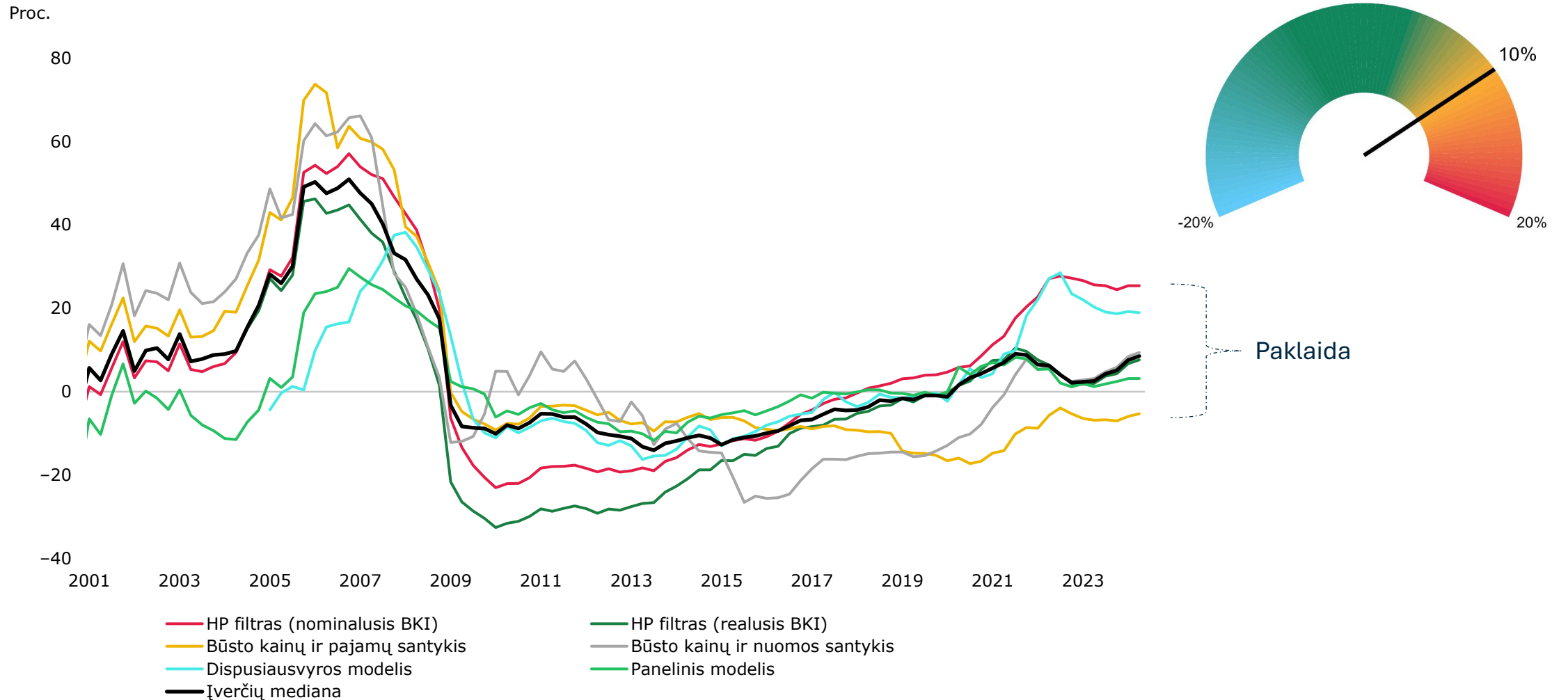
## Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentaliųjų verčių



# Ar būsto kainos pervertintos?



## Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentaliųjų verčių



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

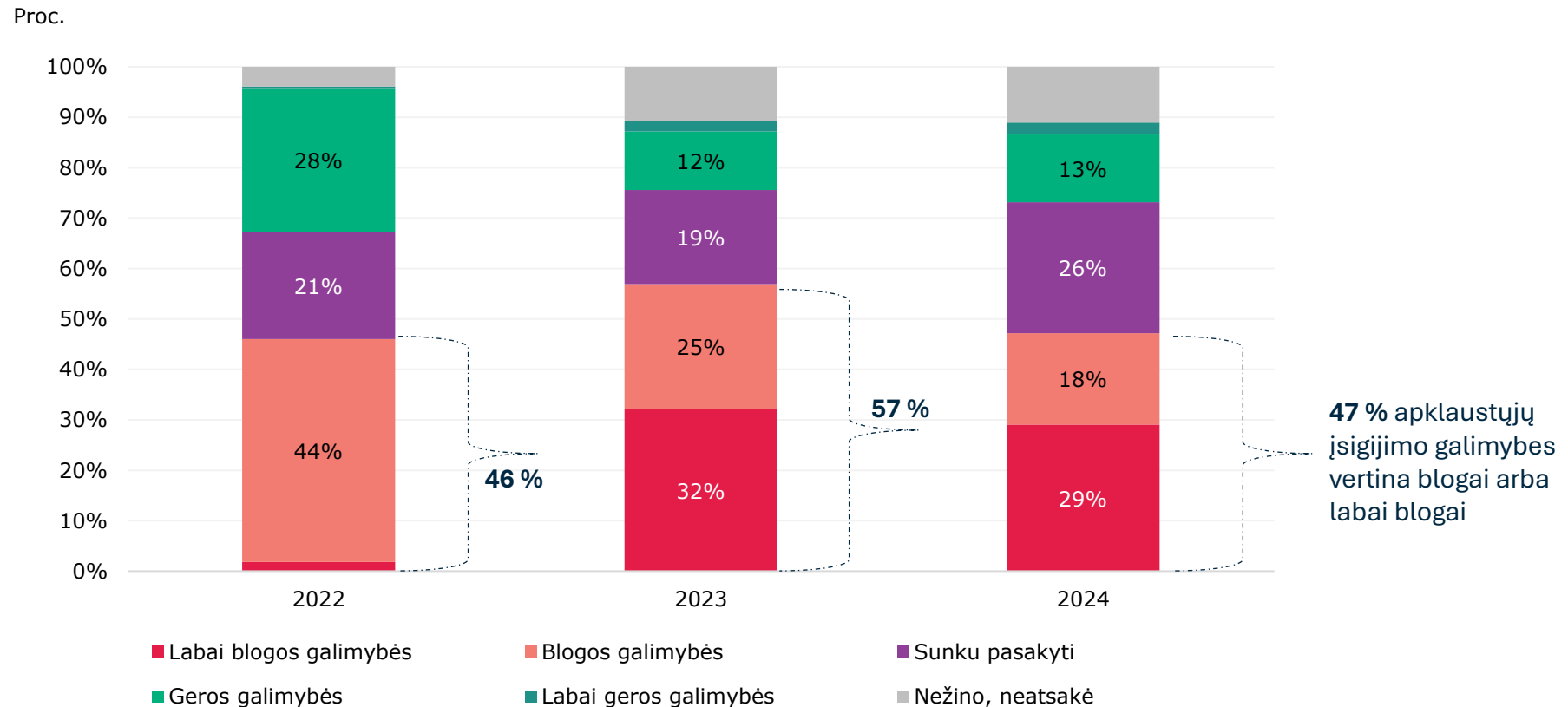
---

**Ar būstas īperkamas?**

# Lietuvos banko gyventojų apklausa 2024: savo galimybes įpirkti NT gyventojai dar vertina prastai, bet kiek geriau nei pernai



## Apklausa: Kaip vertinate galimybes įpirkti būstą?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

# Kaip matuoti būsto įperkamumą?

---

**I. Kiek metinių atlyginimų reikia įsigyti būstui ?**

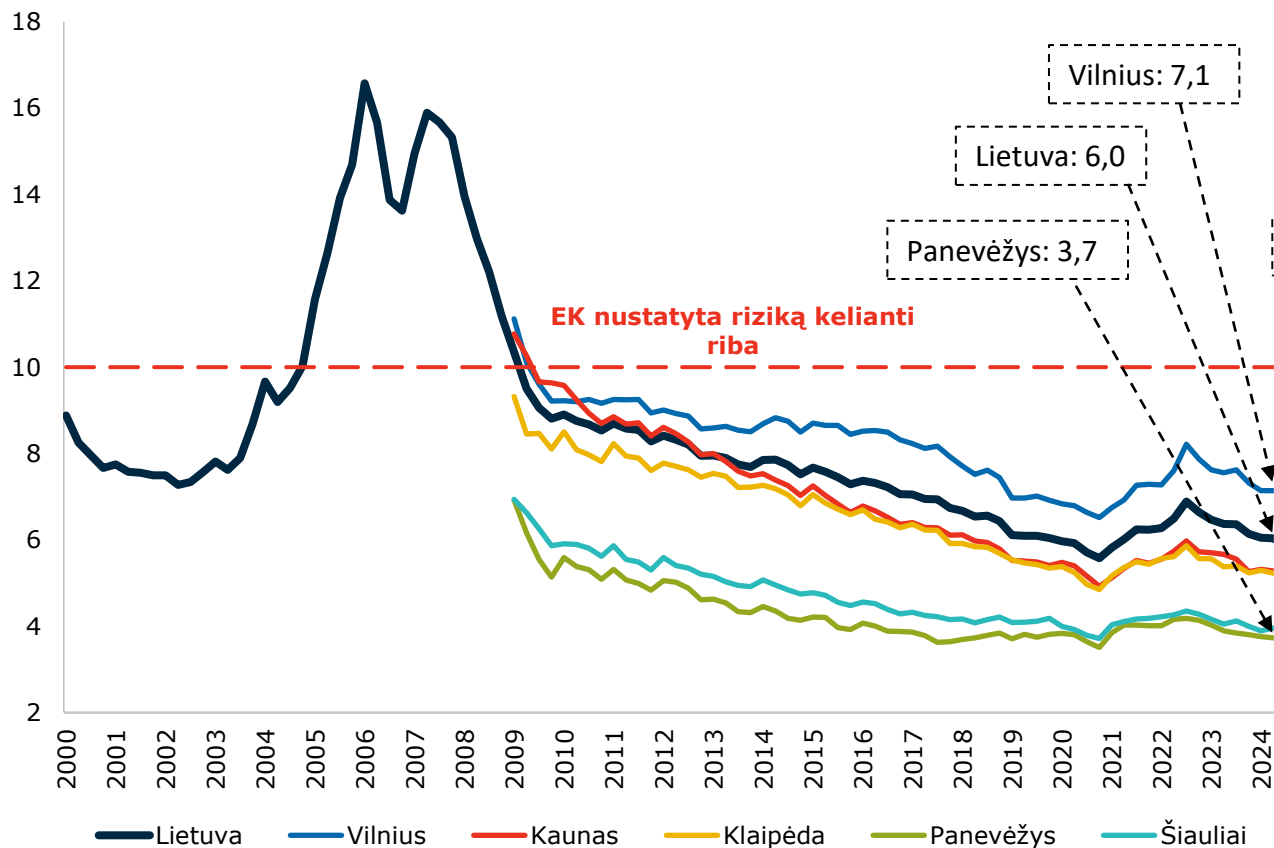
**II. Kokio dydžio būstą galima įsigyti su paskola ?**

**III. Kokia atlyginimo dalis lieka atskaičius išlaidas būstui ?**

# I. Kiek metinių atlyginimų reikia įsigyti būstui ?

## Būsto kainų ir pajamų santykis

Metiniai atlyginimai

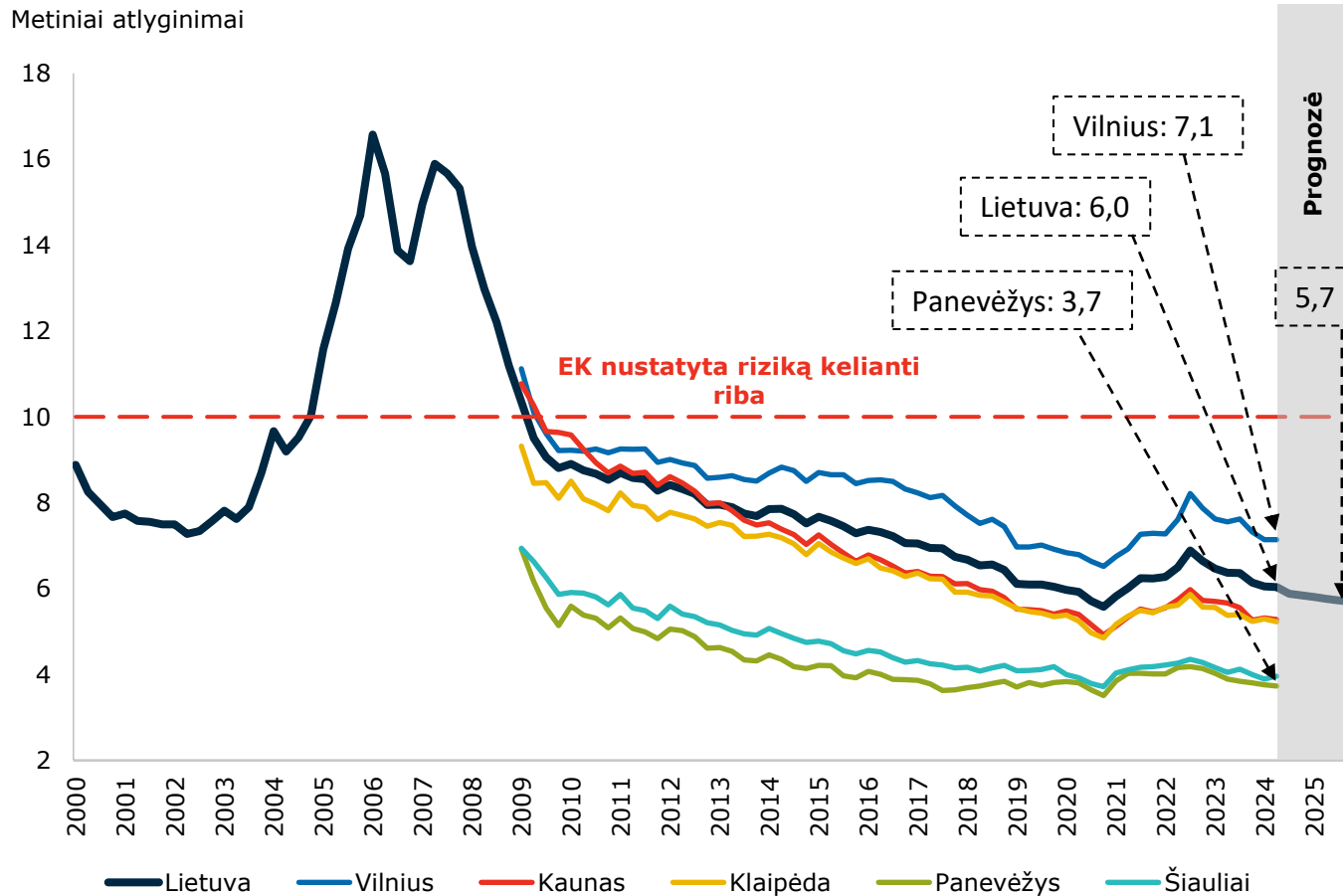


Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
 Pastabos: naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis, 50 kv. m būstas. Pilku stačiakampiu pažymėta prognozė remiantis 2024 m. birželio mėn. Lietuvos banko makroekonominėmis prognozėmis.

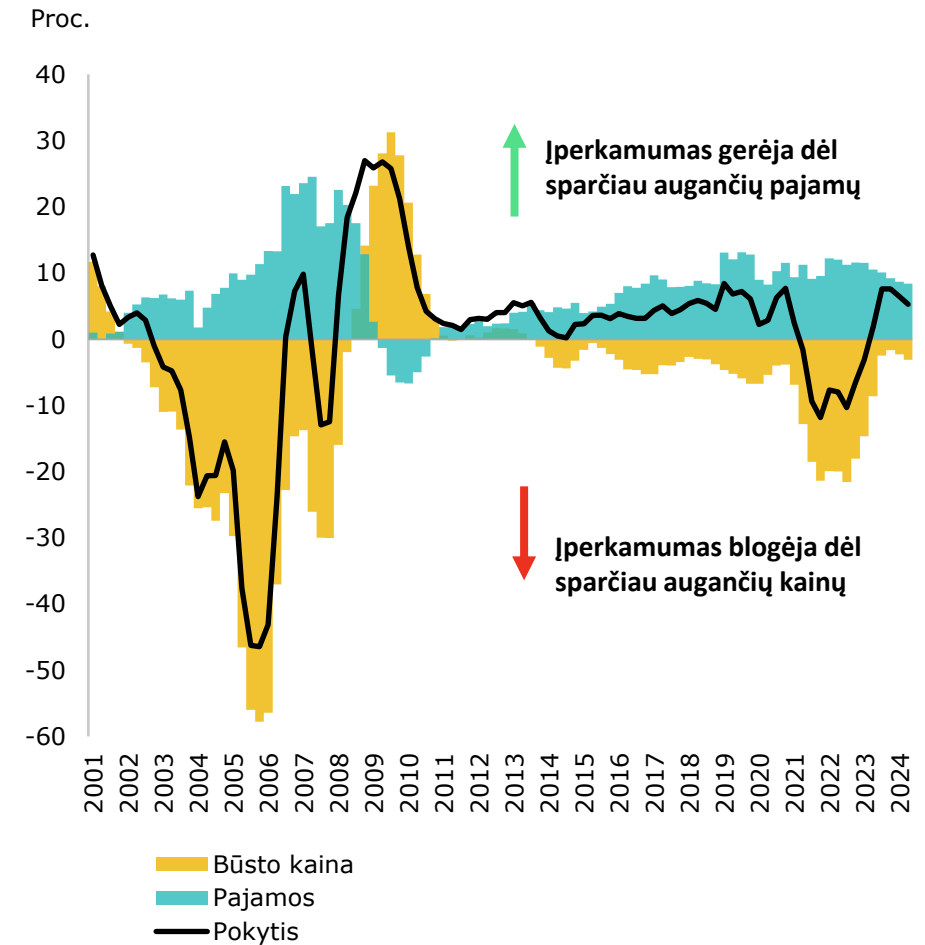


# I. Kiek metinių atlyginimų reikia įsigyti būstui ?

## Būsto kainų ir pajamų santykis



## Būsto kainų ir pajamų santykio metinis pokytis



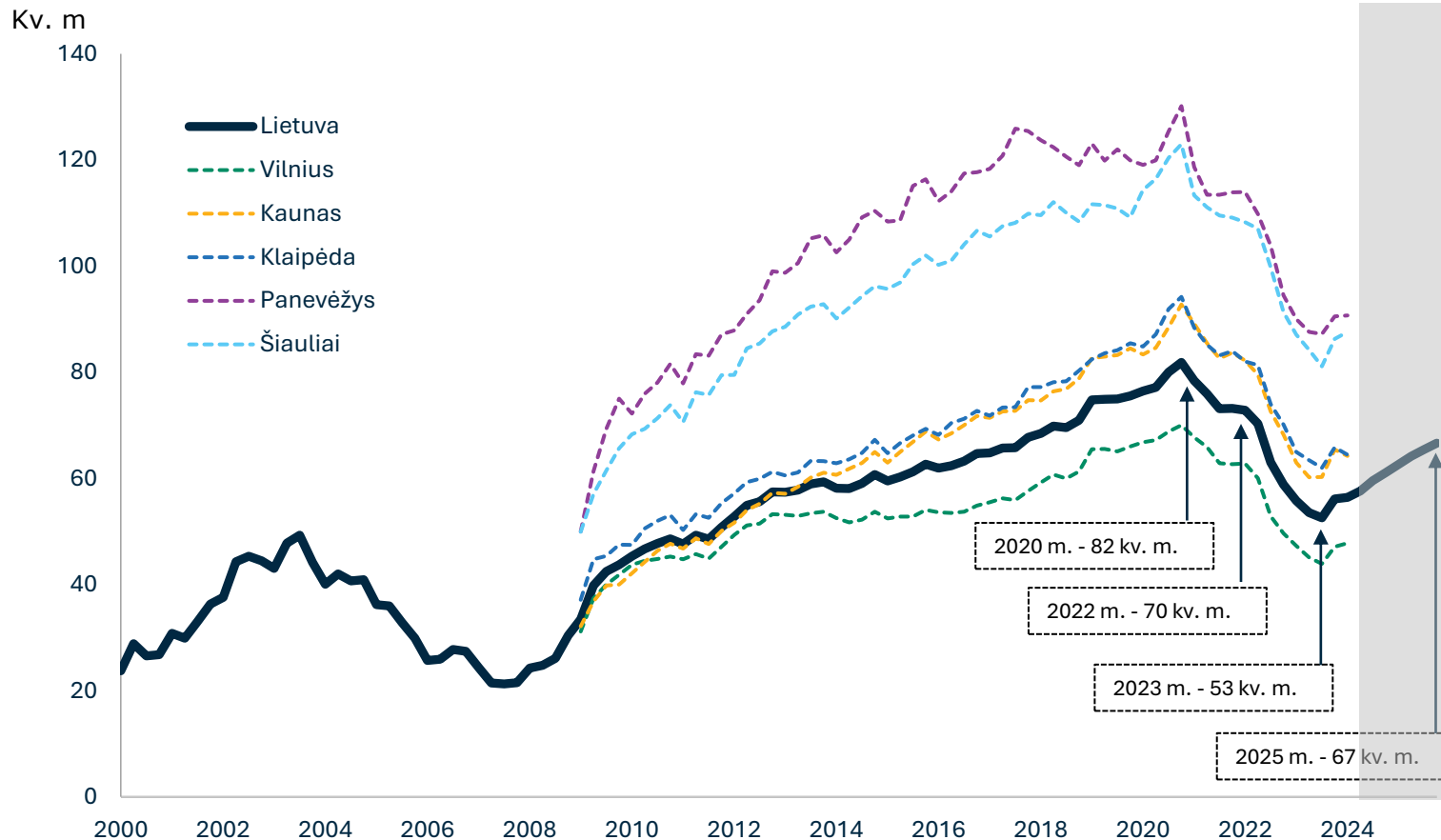
Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastabos: naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis, 50 kv. m būstas. Pilku stačiakampiu pažymėta prognozė remiantis 2024 m. birželio mėn. Lietuvos banko makroekonominėmis prognozėmis.

Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.



## II. Kokio dydžio būstą galima įsigyti su paskola ?

### Su didžiausia galima paskola įperkamas būsto plotas už vidutinę kainą uždirbant vidutinį DU



Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: pilku stačiakampiu pažymėta prognozė remiantis 2024 m. birželio mėn. Lietuvos banko makroekonominėmis prognozėmis ir finansų rinkų lūkesčiais dėl 6 mėn. EURIBOR palūkanų normų. Skaičiavimams naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis. Skaičiavimams visais laikotarpiais taikomi nuo 2015 m. galiojantys ASN.

Su paskola vidutiniškai įperkamas būsto plotas Lietuvoje didžiausią reikšmę pasiekė 2020 m. pabaigoje (82 kv. m.)

Paspartėjus būsto kainų augimui 2022 m. bet palūkanų normoms išliekant mažoms, su paskola įperkamas plotas sumažėjo iki 70 kv. m.

Pakilus palūkanų normoms 2023 m. pabaigoje įperkamas plotas sumažėjo iki 2012 m. lygio (53 kv. m.)

Atlyginimams lenkiant būsto kainų augimą, o palūkanoms mažėjant, įperkamas su paskola pamažu gerės

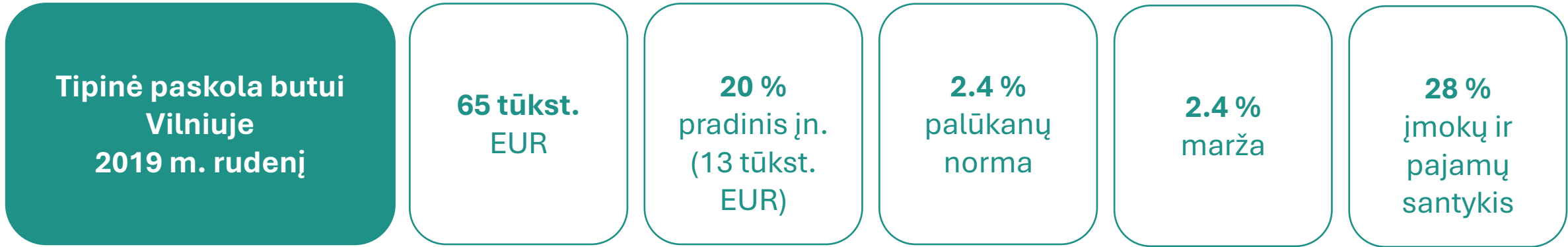
# Kaip keitėsi paskolų sąlygos butui Vilniuje?

---





# Kaip keitėsi paskolų sąlygos butui Vilniuje?

























# Kaip keitėsi paskolų sąlygos butui Vilniuje?

Tipinė paskola butui Vilniuje	65 tūkst. EUR	20 % pradinis įn. (13 tūkst. EUR)	2.4 % palūkanų norma	2.4 % marža	28 % įmokų ir pajamų santykis
2019 m. rudenį					
Tipinė paskola butui Vilniuje	105 tūkst. EUR	20 % pradinis įn. (21 tūkst. EUR)	5.8 % palūkanų norma	1.7 % marža	35 % įmokų ir pajamų santykis
2023 m. rudenį					

# Kaip keitėsi paskolų sąlygos butui Vilniuje?

Tipinė paskola butui Vilniuje 2019 m. rudenį	65 tūkst. EUR	20 % pradinis įn. (13 tūkst. EUR)	2.4 % palūkanų norma	2.4 % marža	28 % įmokų ir pajamų santykis
Tipinė paskola butui Vilniuje 2023 m. rudenį	 105 tūkst. EUR	 20 % pradinis įn. (21 tūkst. EUR)	 5.8 % palūkanų norma	 1.7 % marža	 35 % įmokų ir pajamų santykis
Tipinė paskola butui Vilniuje 2024 m. rudenį	 108 tūkst. EUR	 20 % pradinis įn. (22 tūkst. EUR)	 4.9 % palūkanų norma	 1.5 % marža	 34 % įmokų ir pajamų santykis

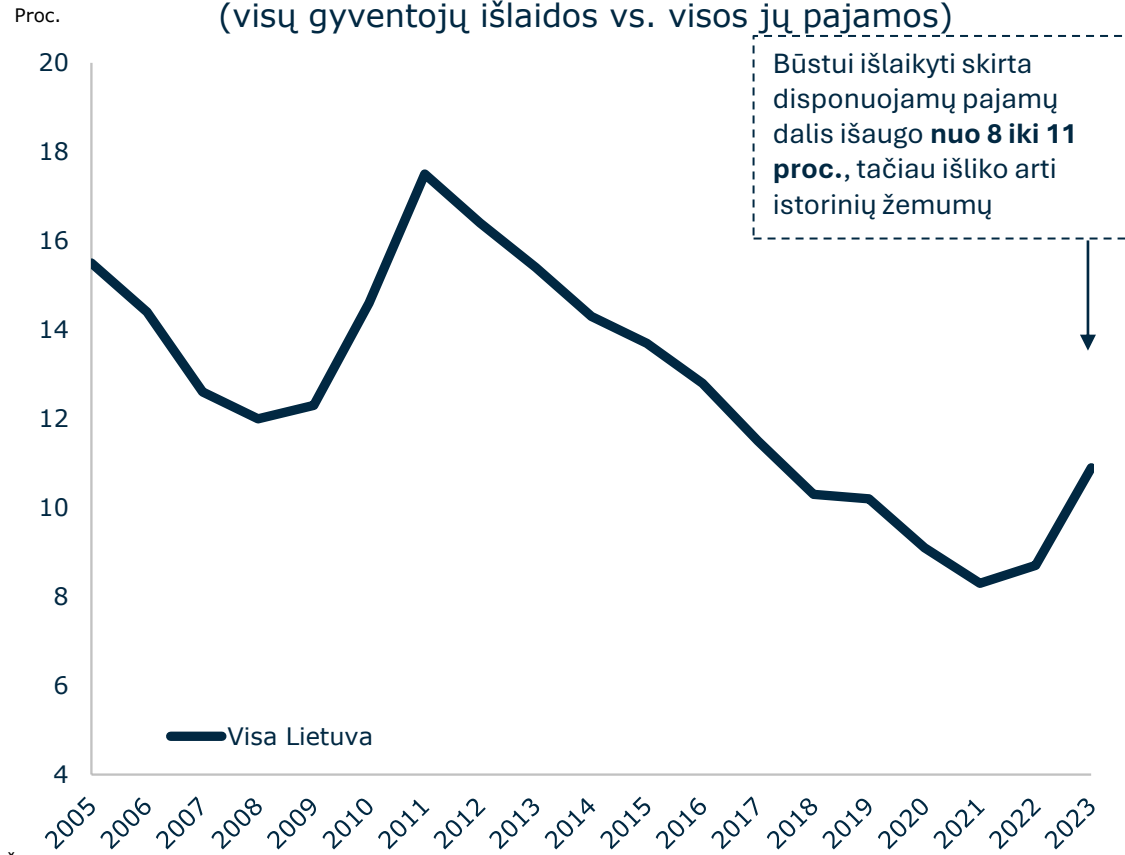
# Kaip keitėsi paskolų sąlygos butui Vilniuje?

Tipinė paskola butui Vilniuje 2019 m. rudenį	65 tūkst. EUR	20 % pradinis įn. (13 tūkst. EUR)	2.4 % palūkanų norma	2.4 % marža	28 % įmokų ir pajamų santykis
Tipinė paskola butui Vilniuje 2023 m. rudenį	 105 tūkst. EUR	 20 % pradinis įn. (21 tūkst. EUR)	 5.8 % palūkanų norma	 1.7 % marža	 35 % įmokų ir pajamų santykis
Tipinė paskola butui Vilniuje 2024 m. rudenį	 108 tūkst. EUR	 20 % pradinis įn. (22 tūkst. EUR)	 4.9 % palūkanų norma	 1.5 % marža	 34 % įmokų ir pajamų santykis

# III. Kokia atlyginimo dalis lieka atskaičius išlaidas būstui ?

## Vidutiniškai išleidžiama disponuojamųjų pajamų dalis būstui išlaikyti

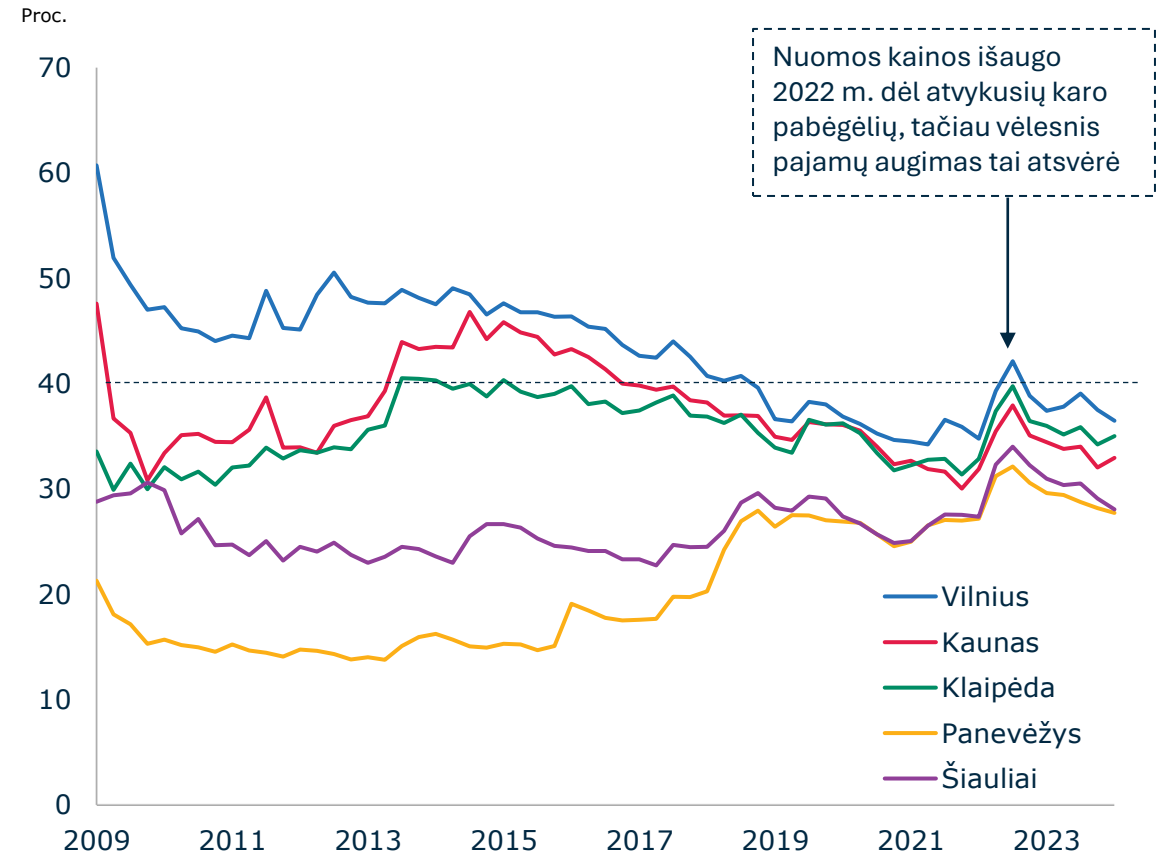
(visų gyventojų išlaidos vs. visos jų pajamos)



Šaltinis: VDA.

Pastabos: didieji miestai – Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Panevėžys. Išlaidos būstui išlaikyti – mokesčiai už būsto nuomą, elektrą, dujas, šildymą, kūrą, vandenį, kitas komunalines paslaugas, įskaitant šildymo, karšto ir šalto vandens išlaidų kompensacijas, palūkanas už būsto paskolą, būsto draudimą.

## Vidutinės nuomos kainos ir vidutinių pajamų santykis



Šaltiniai: VDA, UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

---

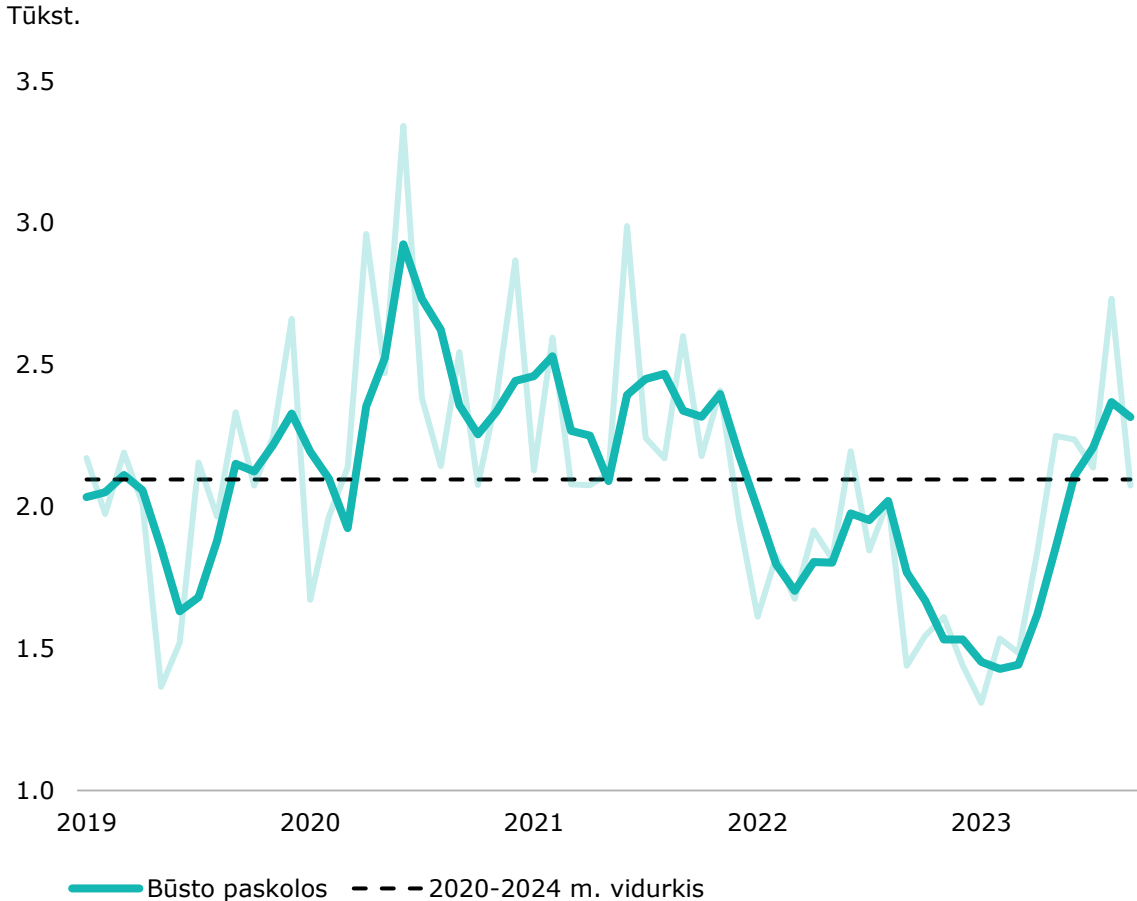
**Ar jau matome būsto pirkimų atsigavimą?**





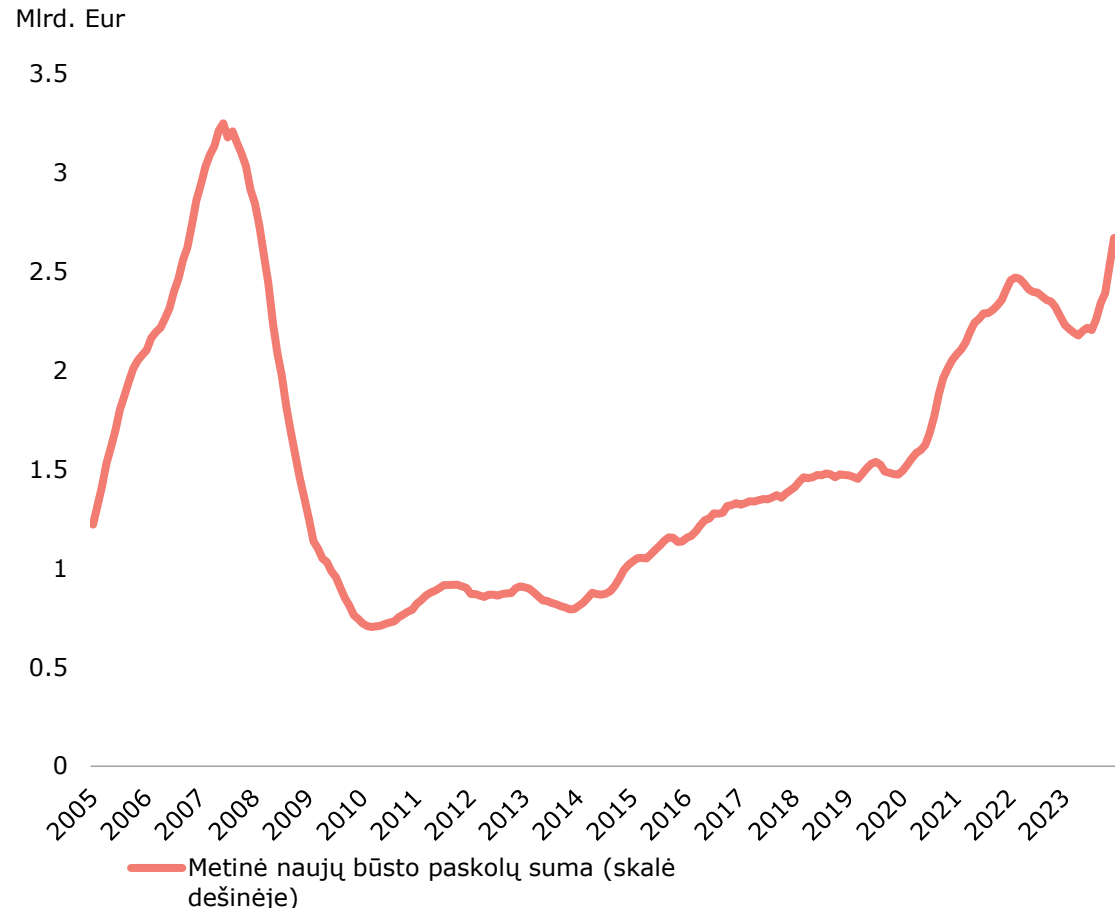
# Naujų būsto paskolų skaičius pasiekė iki-pandeminį lygį, o vertė jau viršija 2021 m. piką

### Per mėnesį išduodamų būsto paskolų skaičius



Šaltinis: Paskolų rizikos duomenų bazė.  
Pastaba: tamsesnė kreivė – 3 mėn. slankusis vidurkis

### Naujų būsto paskolų metinis srautas, EUR

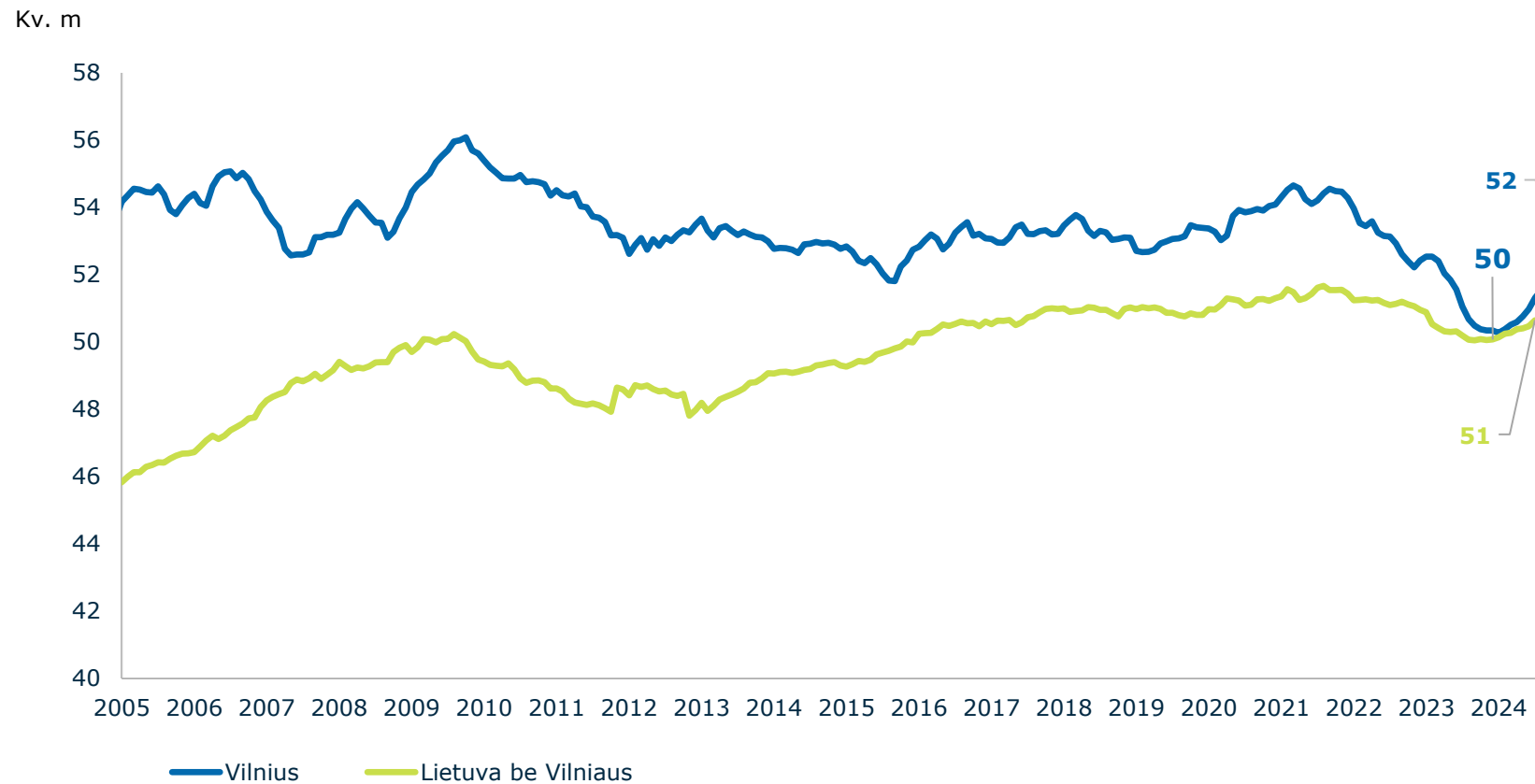


Šaltinis: Lietuvos bankas.  
Pastaba: punktyru žymima 2015-2019 m. tendencija.

# Vidutinis įsigyto būsto plotas pradeda atsispirti nuo dugno



Vidutinis įsigytų butų plotas, kv. m.

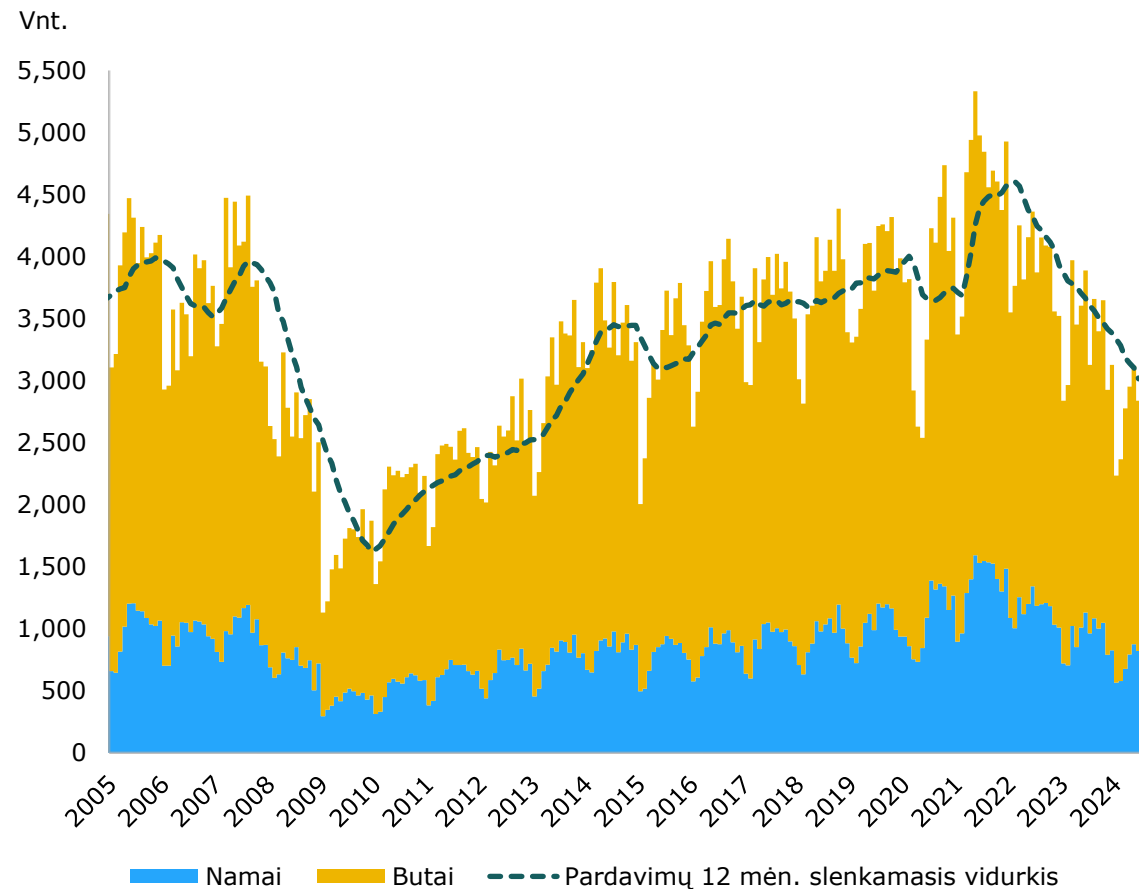


Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis.



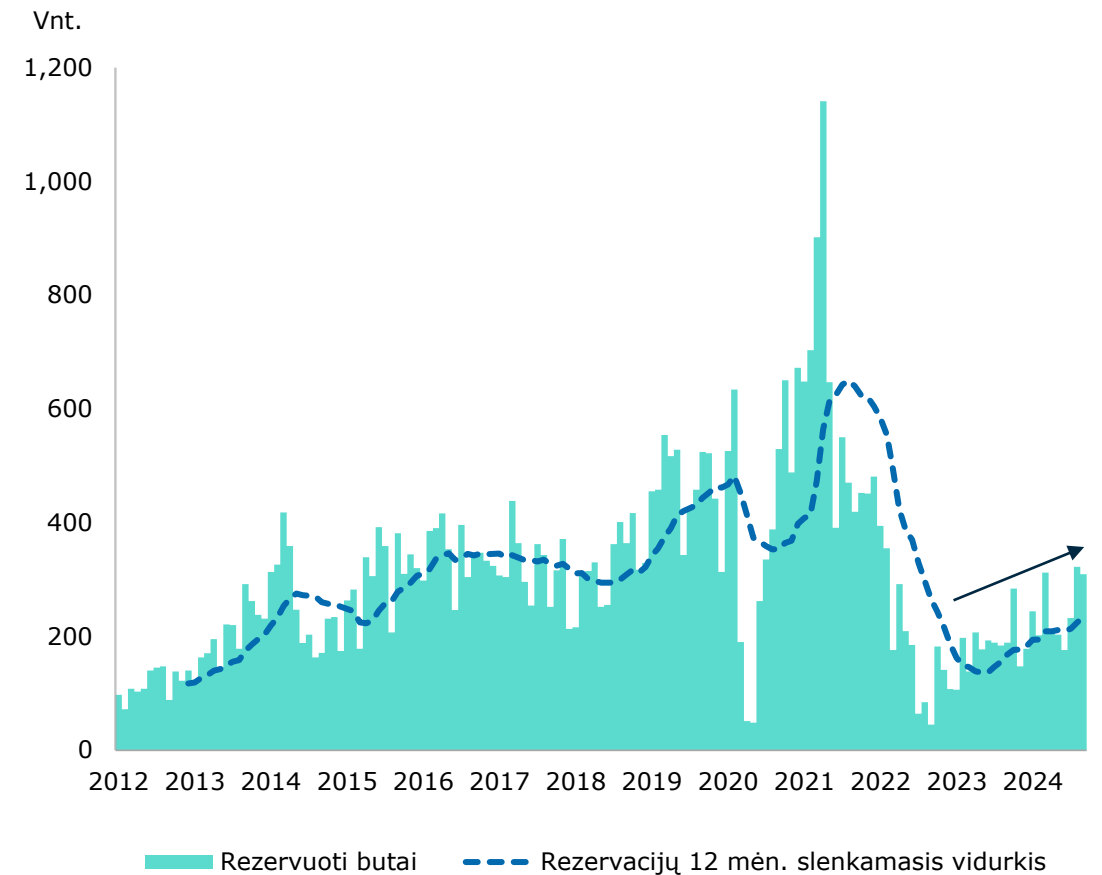
# Įregistruotų sandorių skaičius dar žemas, bet preliminarinių sutarčių pamažu daugėja

## Per mėnesį įregistruotų būsto sandorių skaičius Lietuvoje



Šaltinis: Registrų centras.

## Vilniaus pirminėje rinkoje rezervuotų naujų būstų skaičius



Šaltinis: UAB „Inreal“.

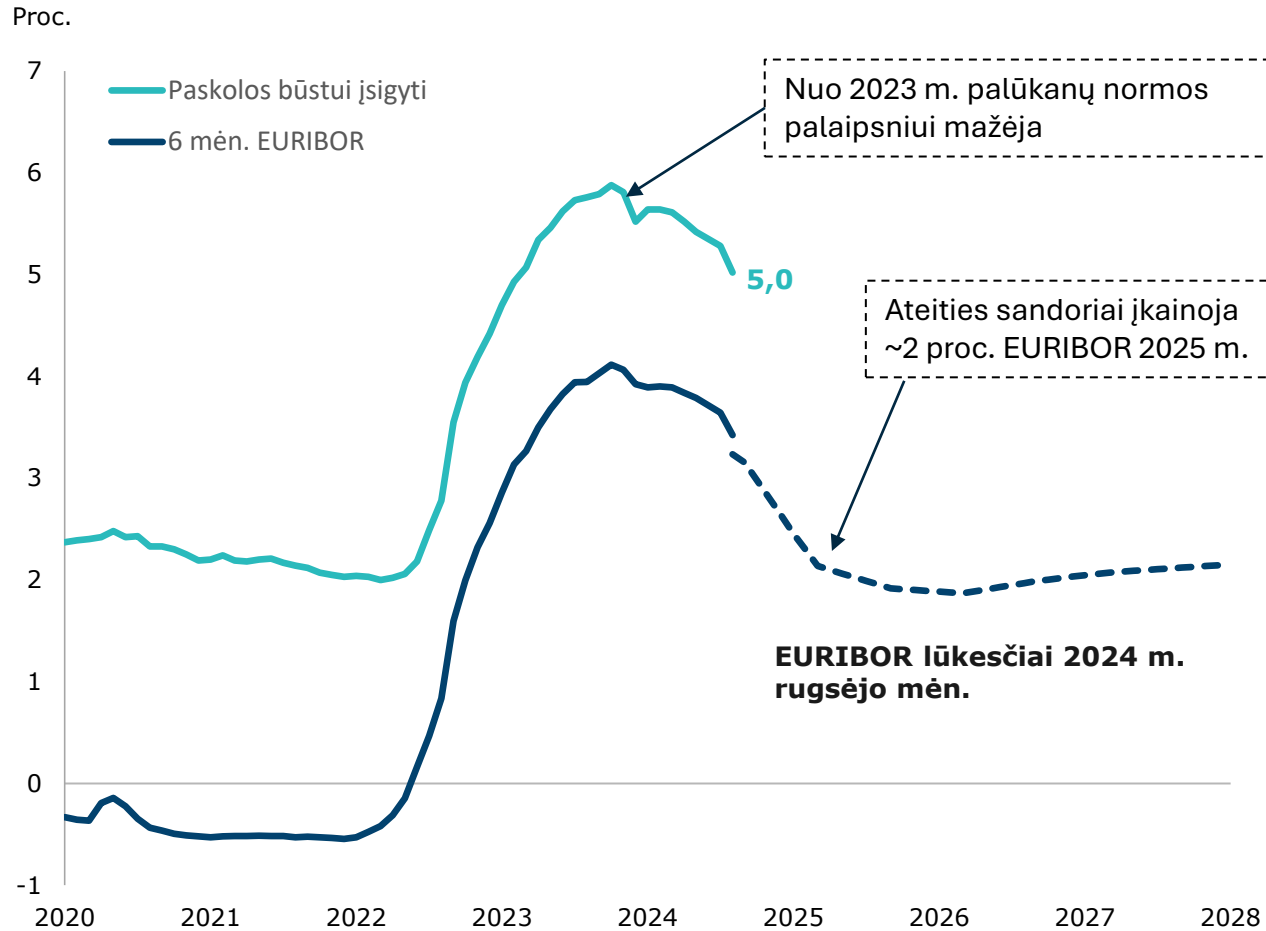
---

**Ko laukti ateityje?**

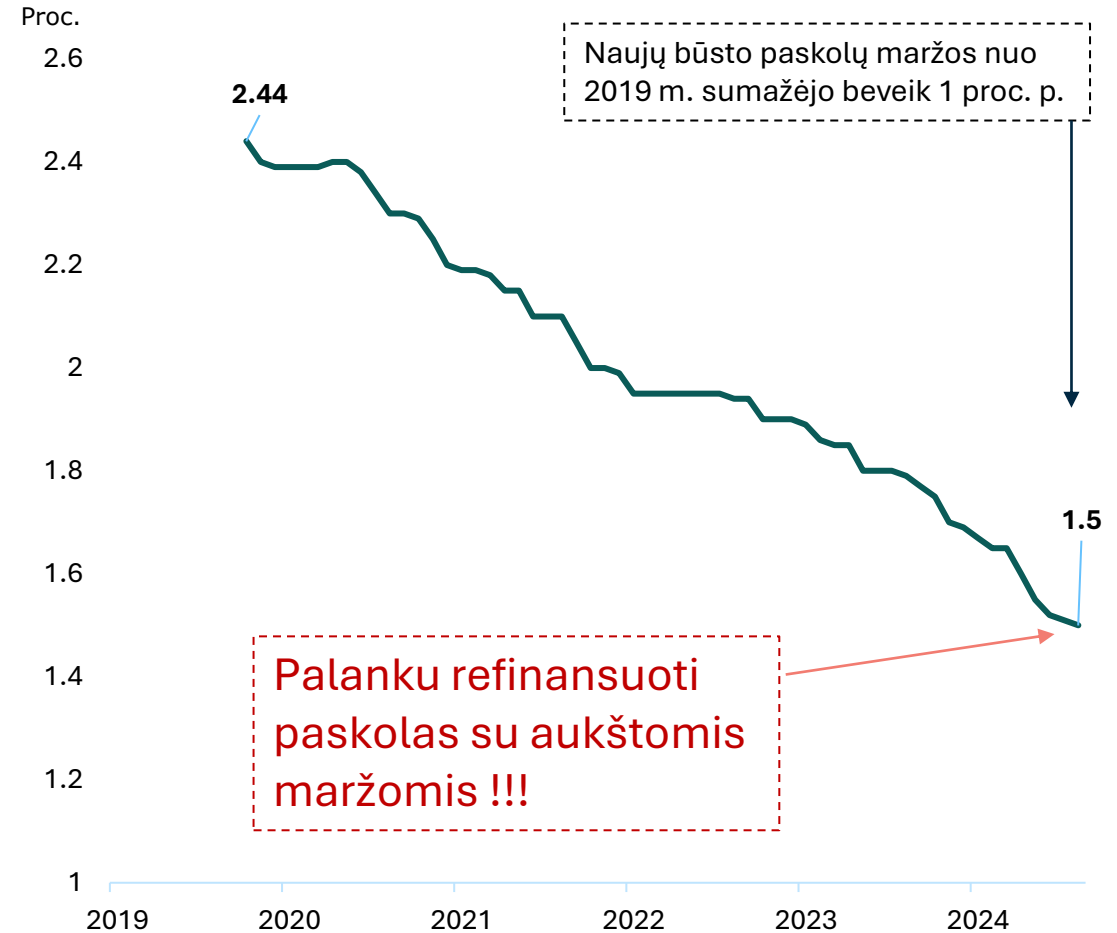


# Palūkanų normos turėtų toliau mažėti

## Naujų būsto paskolų Lietuvoje palūkanų normos



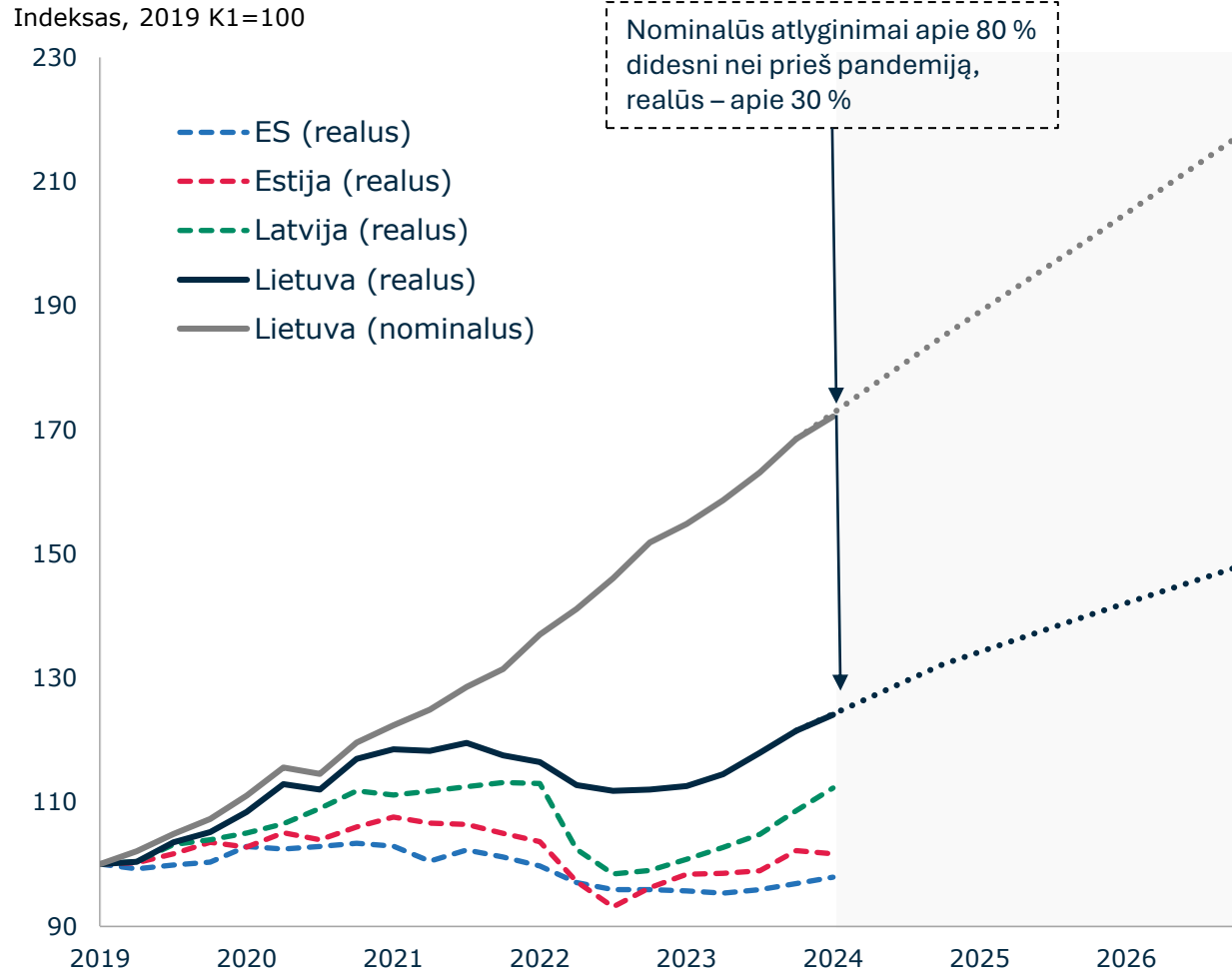
## Naujų būsto paskolų Lietuvoje maržos



# Lietuvos gyventojų atlyginimai ir toliau turėtų augti

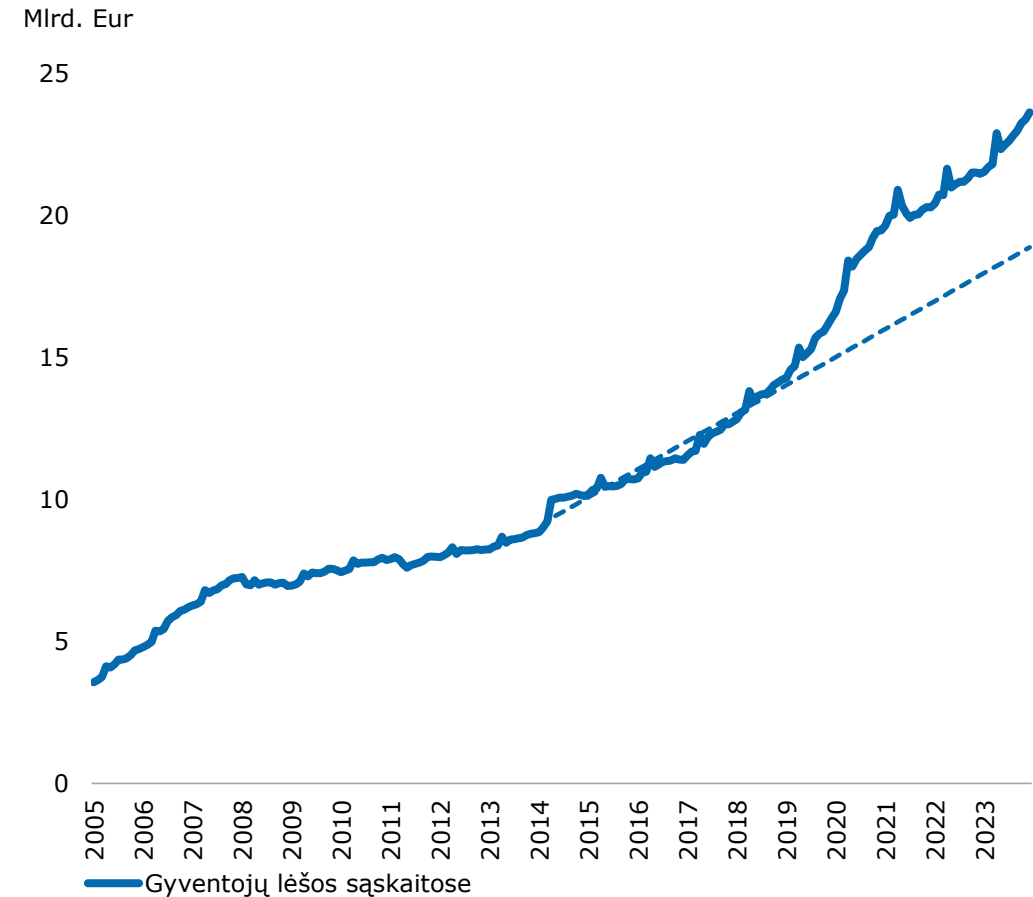


## Realiojo darbo užmokesčio raida ir prognozė



Šaltinis: Eurostatas.

## Namų ūkių lėšos kredito įstaigose



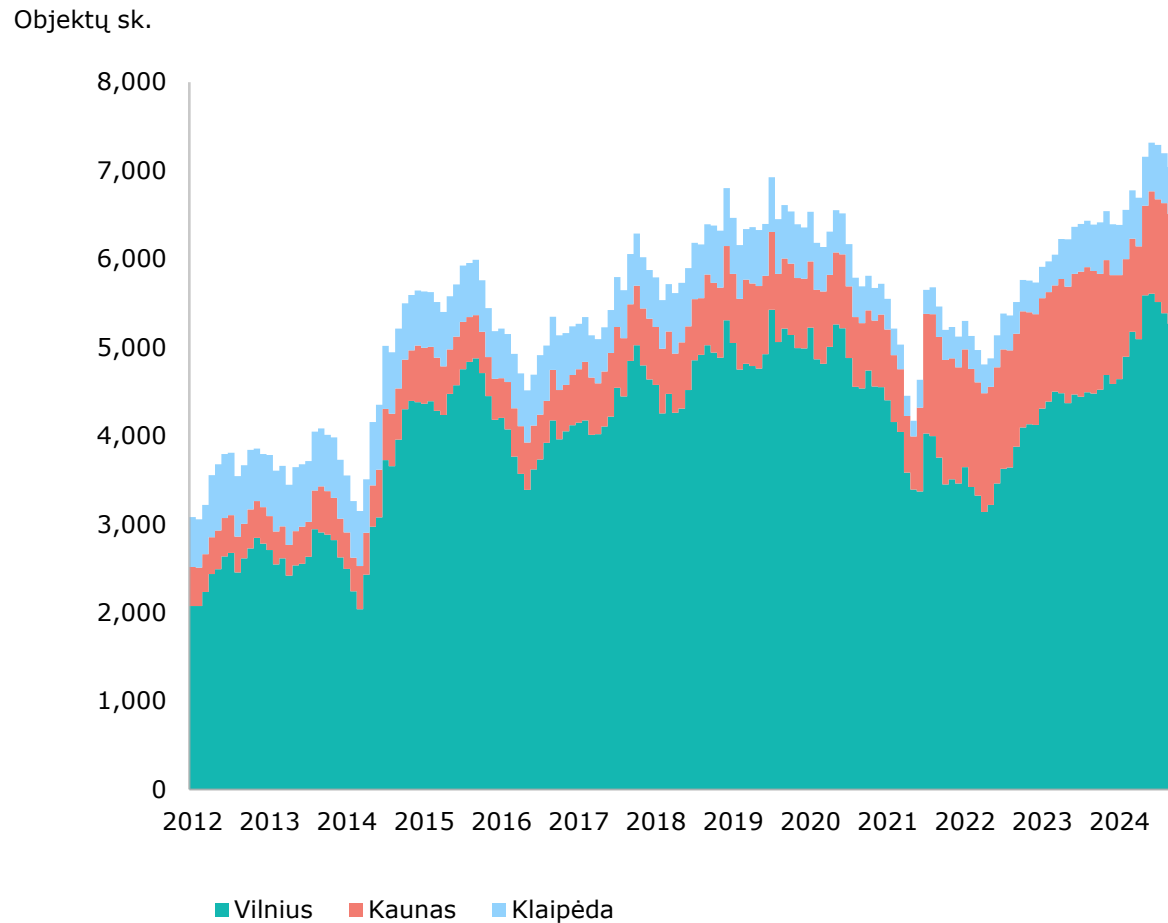
Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: punktyru žymima 2015-2019 m.

# Išaugęs neparduotų būstų lygis ribos spartesnį kainų augimą, o atsigaunantys pardavimai turėtų skatinti sulėtėjusias statybas

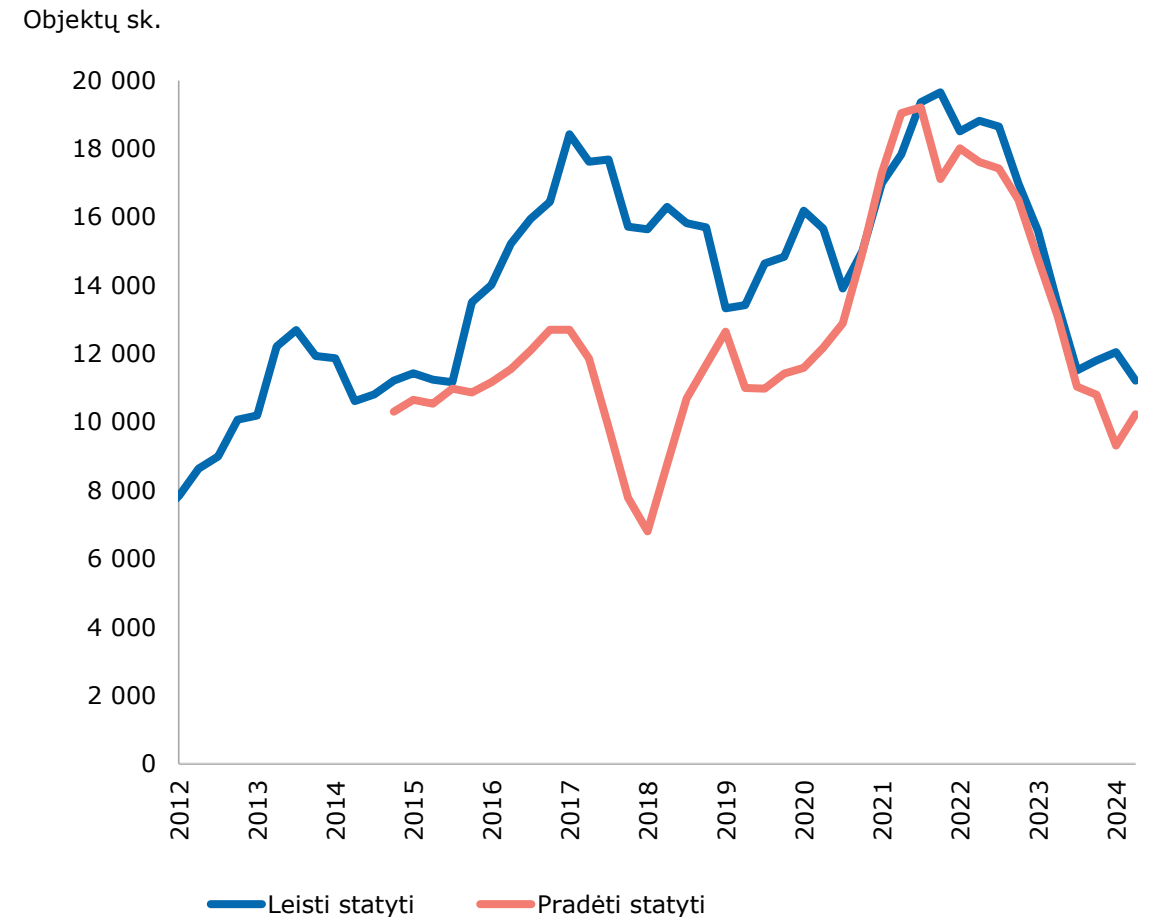


## Neparduotų būstų skaičius Lietuvos didmiesčių pirminėje rinkoje



Šaltinis: Inreal.

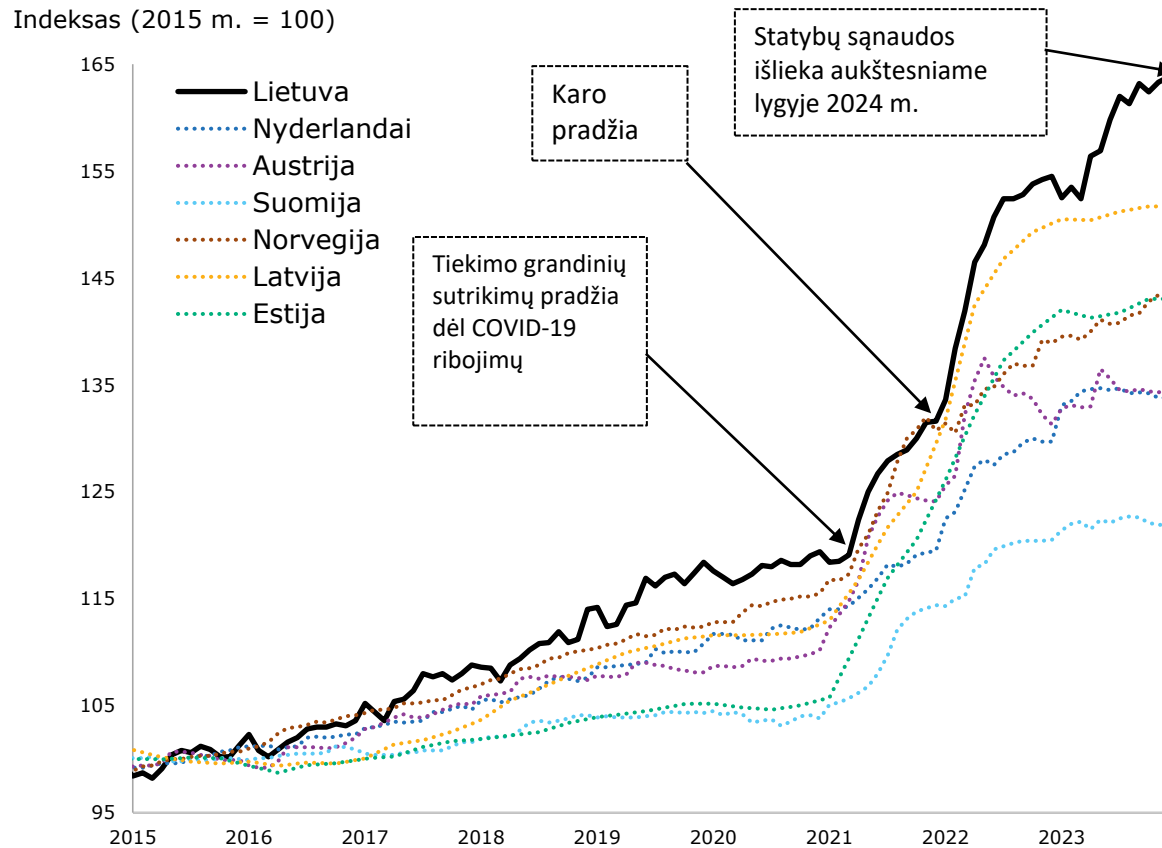
## Pradėtų ir leistų statyti būstų skaičius



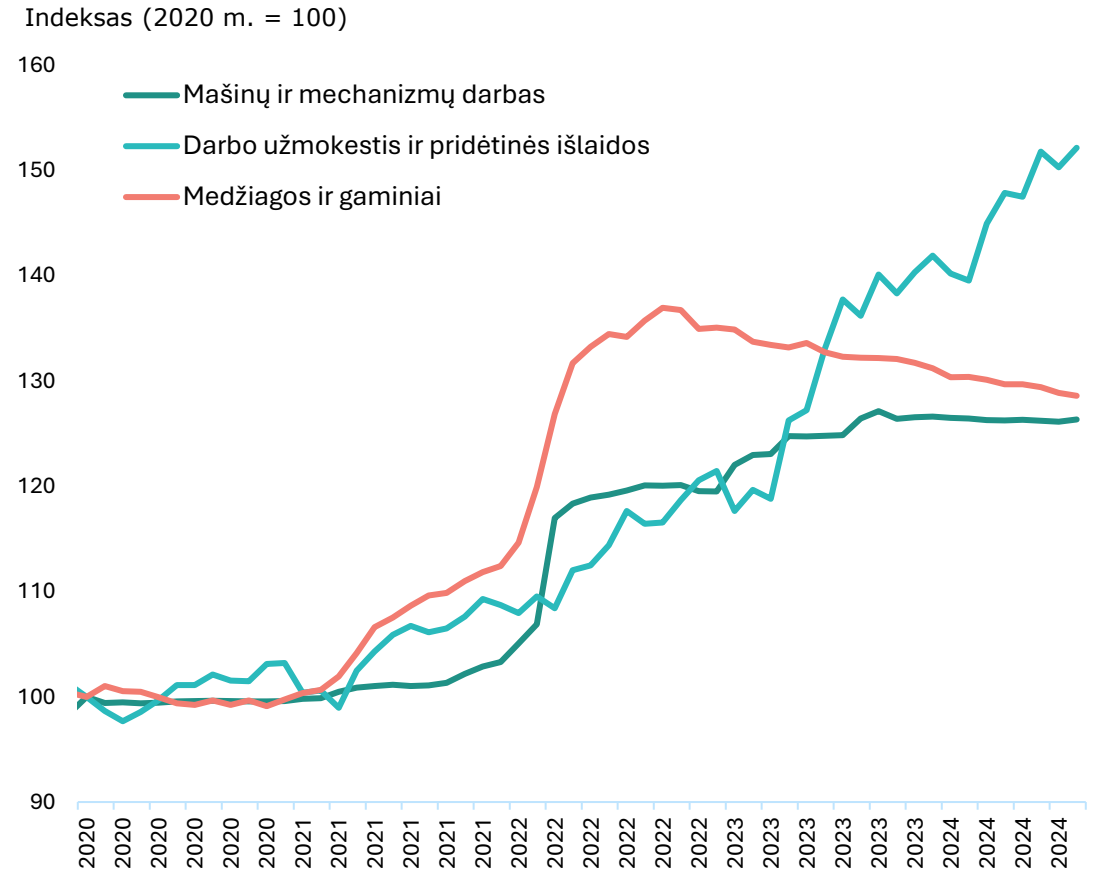
Šaltinis: VDA.  
Pastaba: 4 ketv. slenkamosios sumos.

# Statybų kaštai išliks gerokai padidėję, tačiau jų tolesnė raida turėtų būti nuosaikesnė

## Statybų sąnaudų indeksas Lietuvoje ir atskirose šalyse



## Statybų sąnaudų indekso Lietuvoje sudėtinės dalys



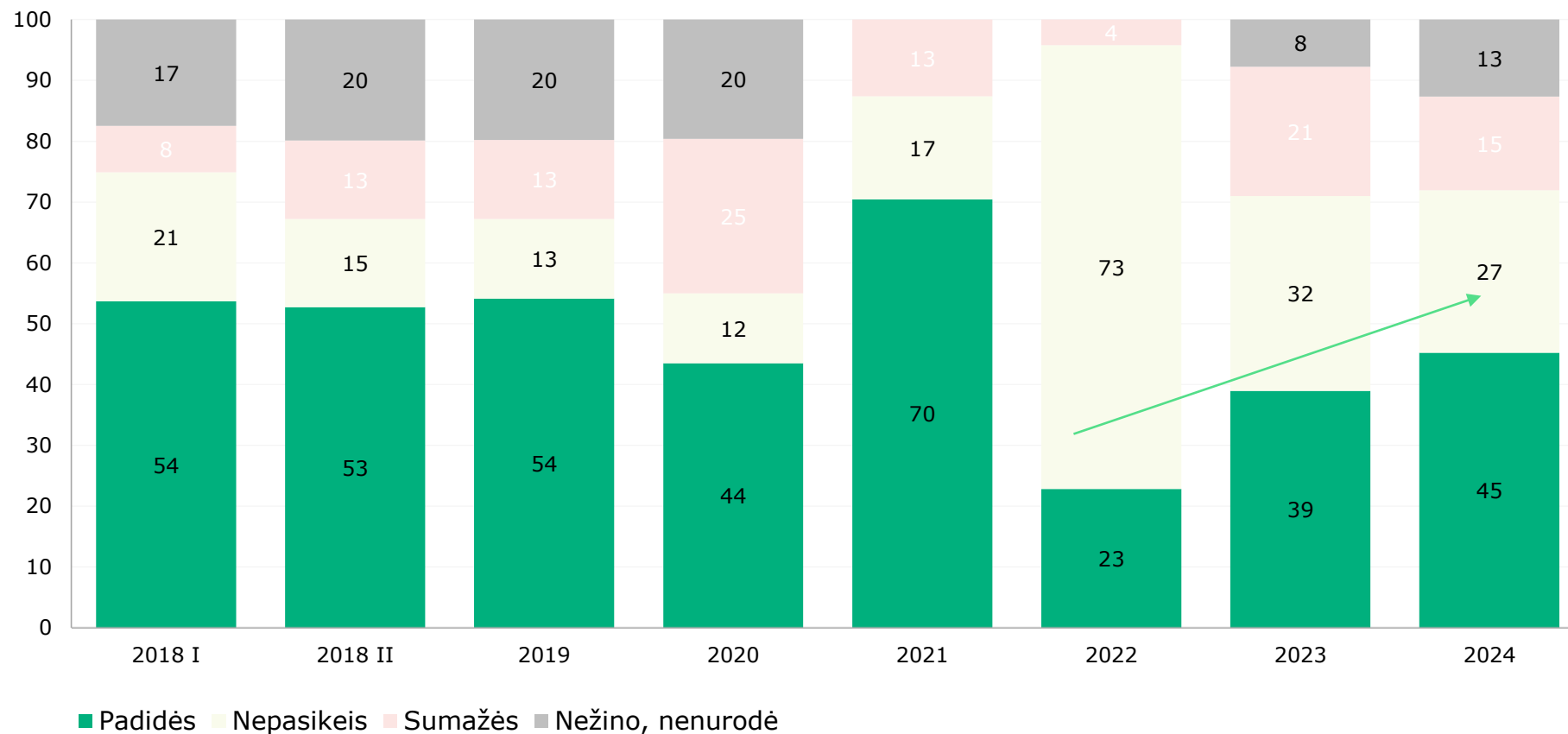


# Lūkesčių dėl kainų korekcijos vis mažiau



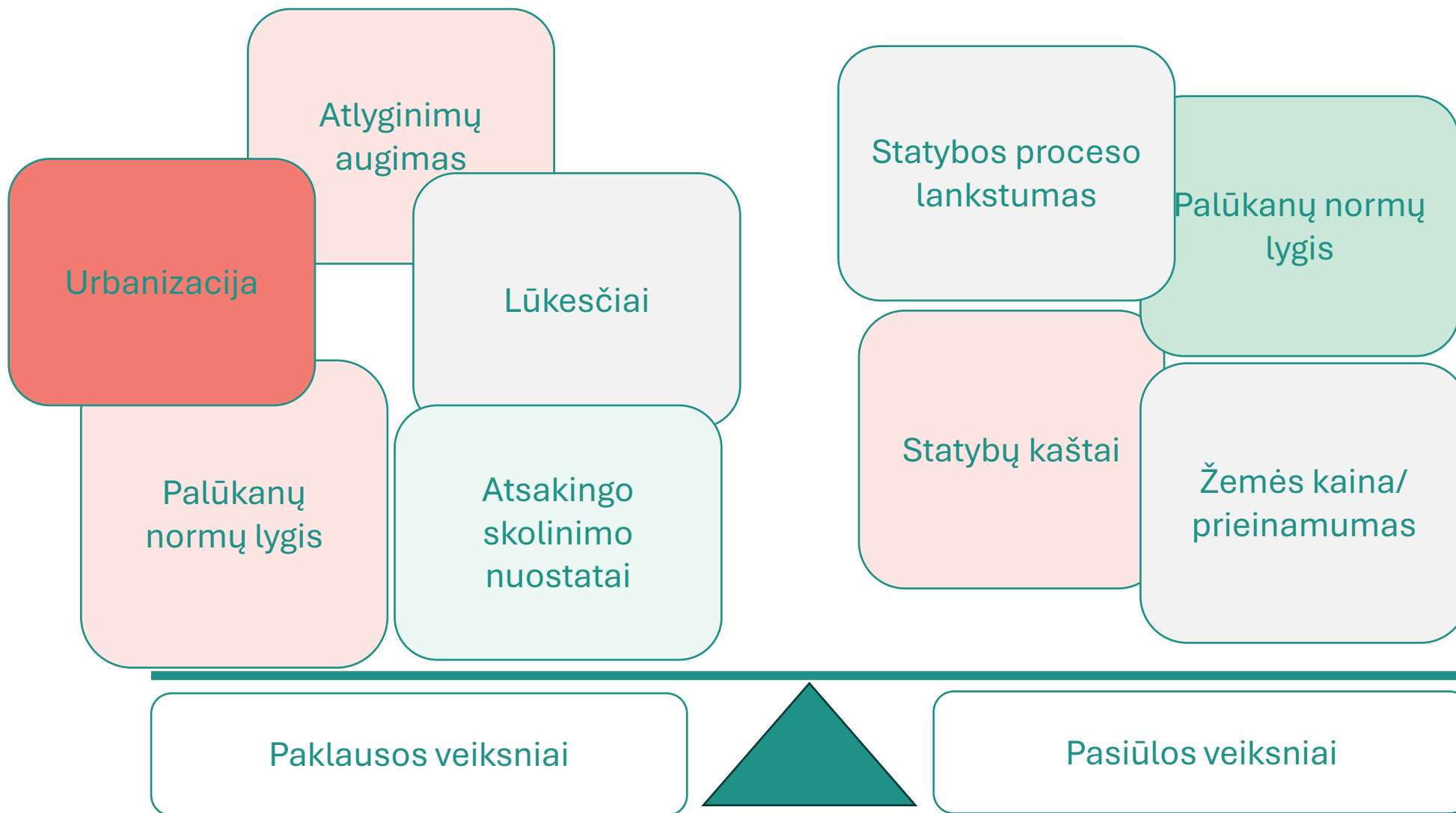
## LB gyventojų apklausa: kaip ateinančiais metais keisis NT kainos?

Proc.



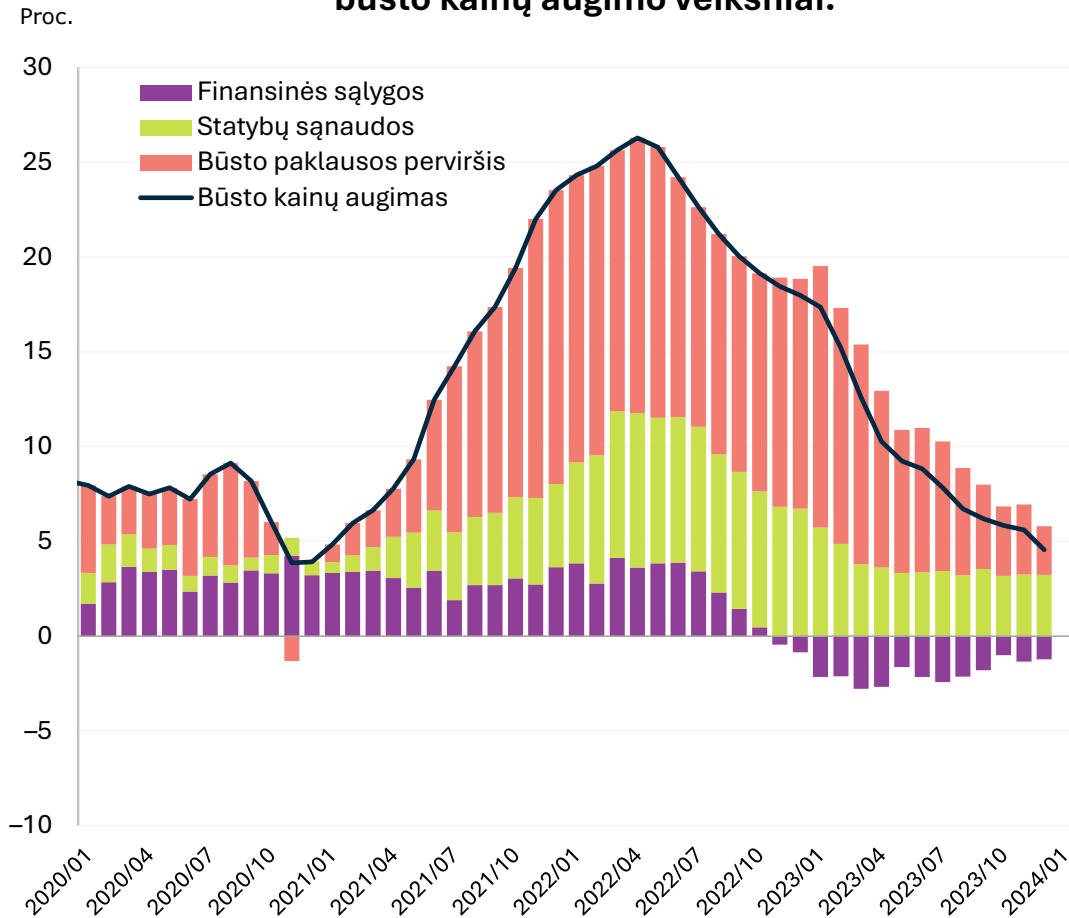
Šaltinis: Lietuvos bankas.

# Artimiausiu metu turėtume matyti daugiau balanso tarp paklausos ir pasiūlos



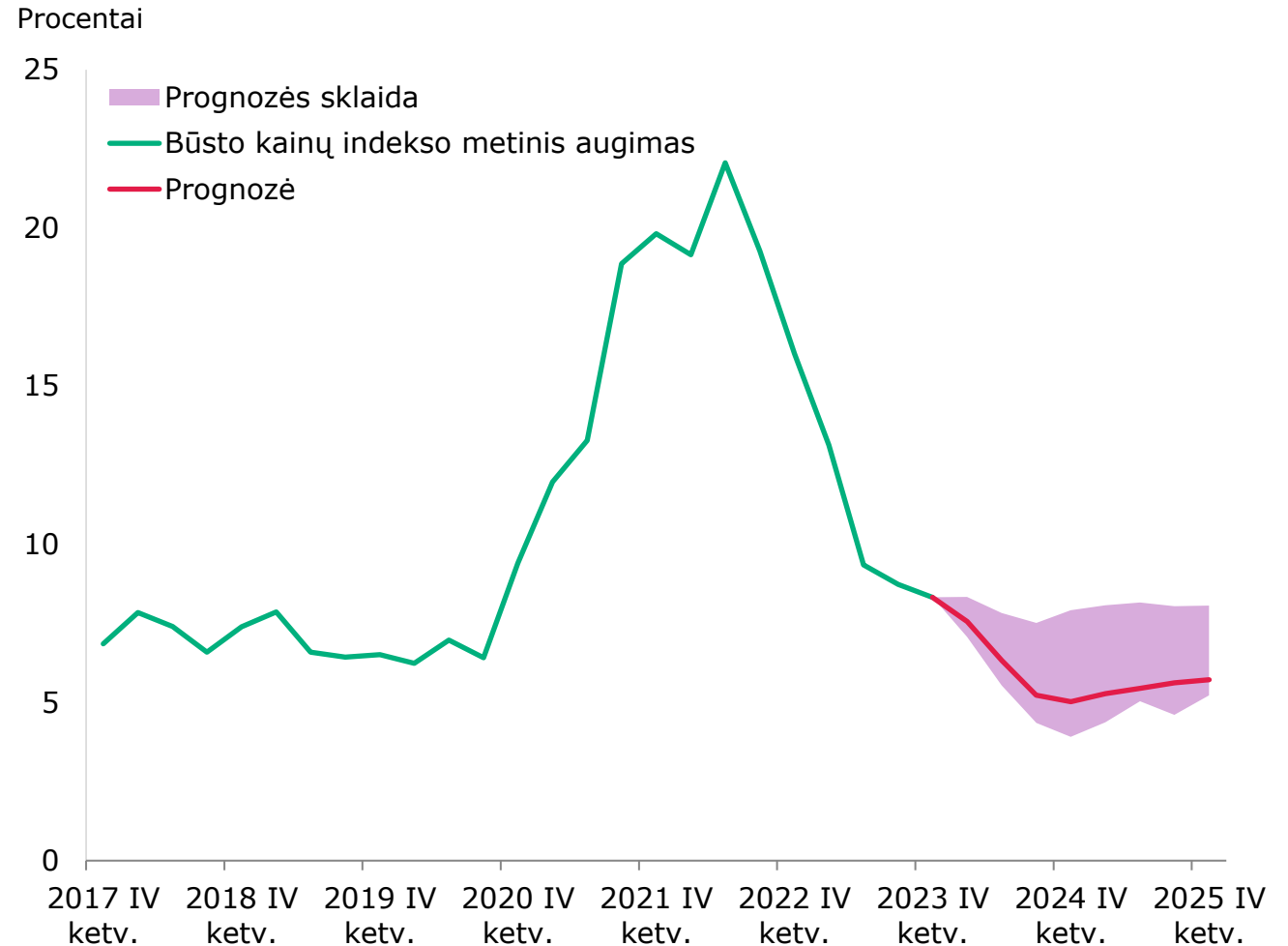
# NT kainos artimiausiu metu tikėtina išliks nuosaikaus augimo kelyje, o įpekamumo galimybės nuosaikiai gerės

**LB ekonometrinio vertinimo įvertinti būsto kainų augimo veiksniai:**



Šaltinis: Lietuvos bankas.

**Būsto kainų augimo bazinis scenarijus**



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra ir Lietuvos banko ekspertų skaičiavimai



# Ačiū

---

**Jokūbas Markevičius**

**Finansinio stabilumo departamentas**

2024 m. spalio 12 d.