



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

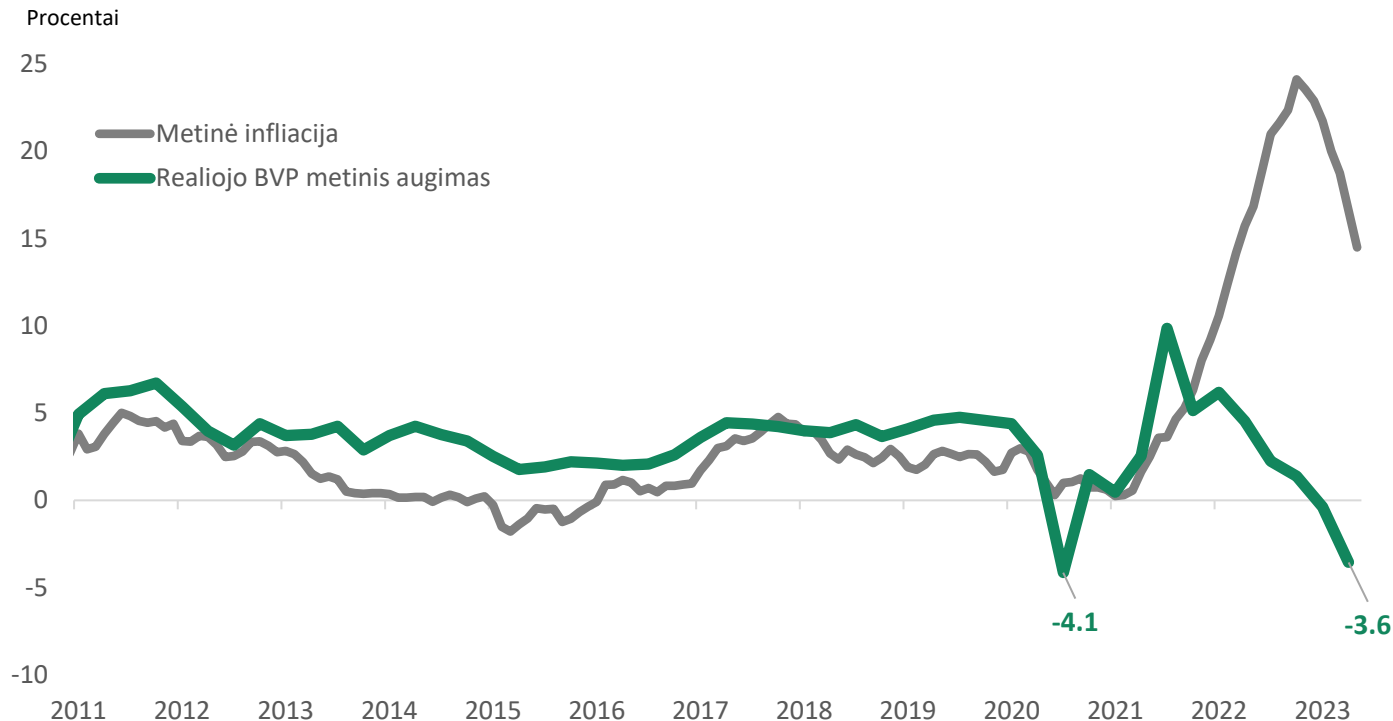
NT rinkos tendencijos, būsto paskolų sąlygos ir įperkamumas

Jokūbas Markevičius
Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento direktorius
2023 m. gegužės 23 d.

Lietuvos ekonomika 2022 m. stagnavo, o 2023 m. pradžioje įgriuvo į recesiją



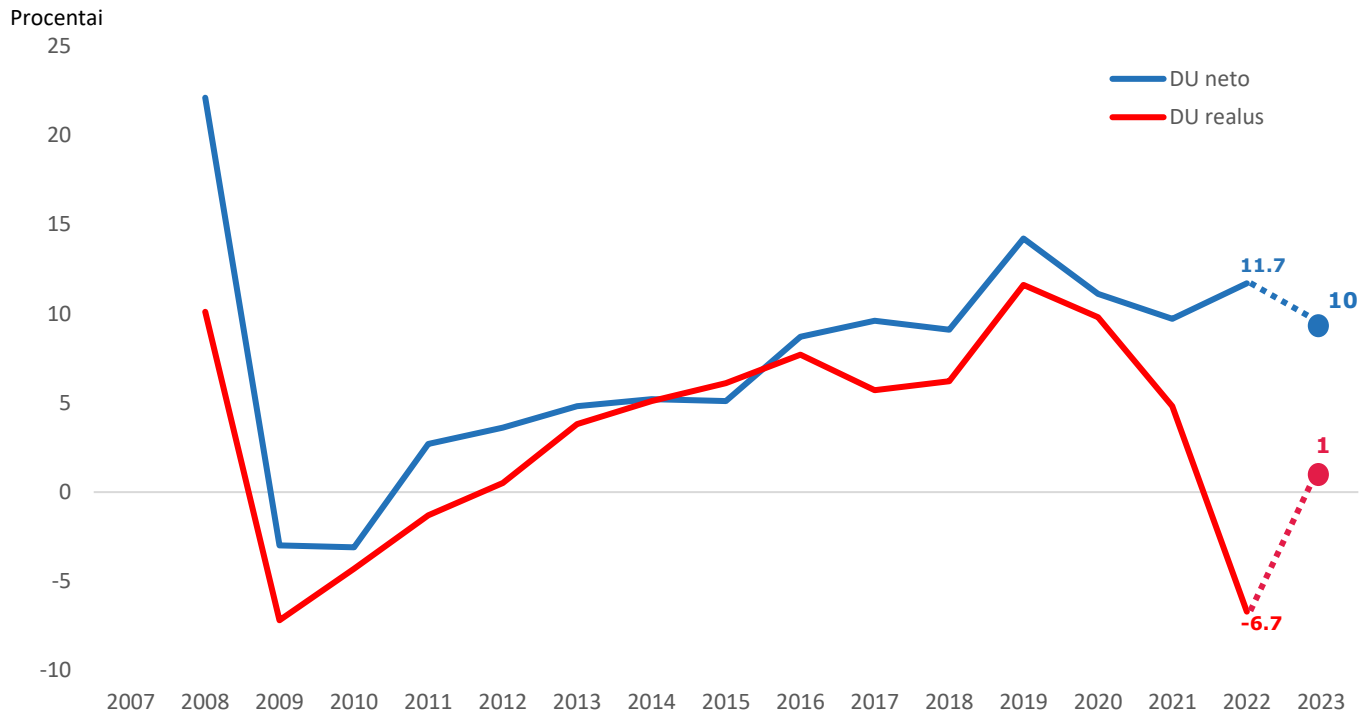
Realaus BVP ir vartotojų kainų metiniai pokyčiai, %



Atlyginimai auga sparčiai, bet infliacija toliau mažina gyventojų perkamąją galią



Atlyginimų metiniai pokyčiai, %



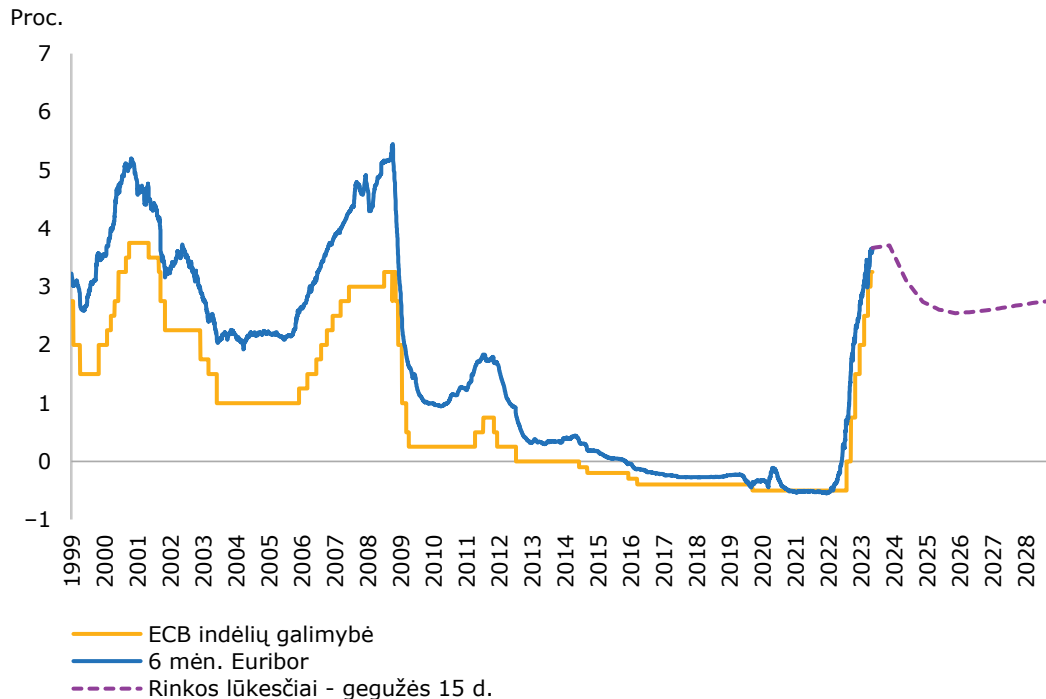
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra.

Pastaba: 2023 m. – Lietuvos banko prognozė (kovo mėn.).

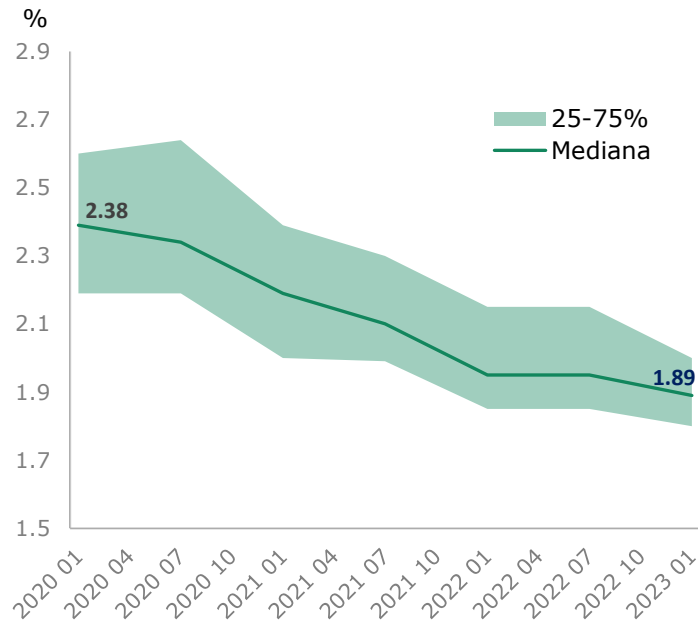
Griežtėjanti ECB pinigų politikos kryptis lemia augančias paskolų palūkanų normas, nors maržos mažėja



ECB bazinė palūkanų norma ir 6 mėn. EURIBOR



Naujų būsto paskolų maržos

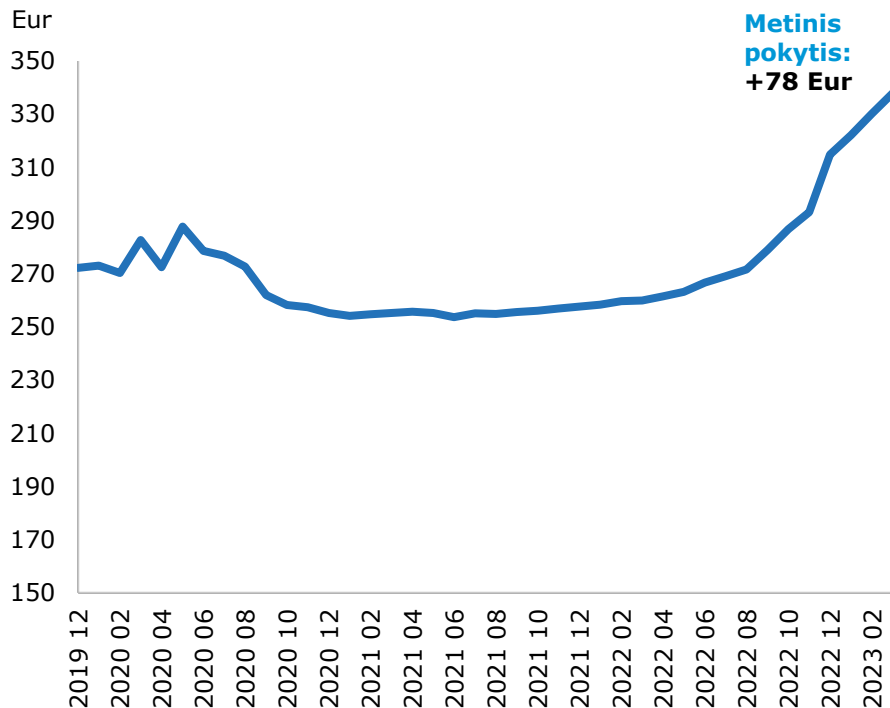


Šaltinis: naujoji Paskolų rizikos duomenų bazė.

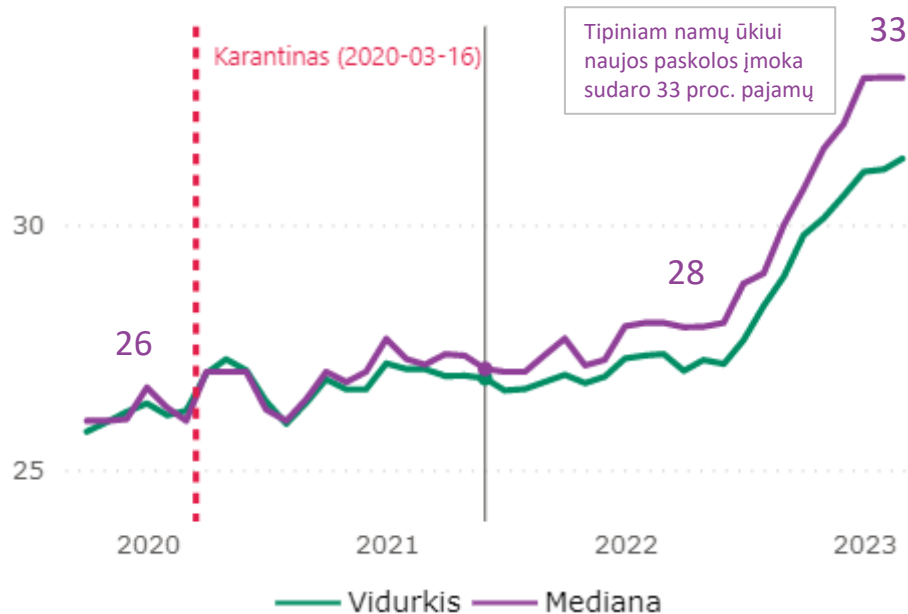
Vidutinė būsto paskolos mėnesio įmoka per metus išaugo 78 EUR, iki 33 % nuo pajamų



Išduotų būsto paskolų vidutinė įmoka



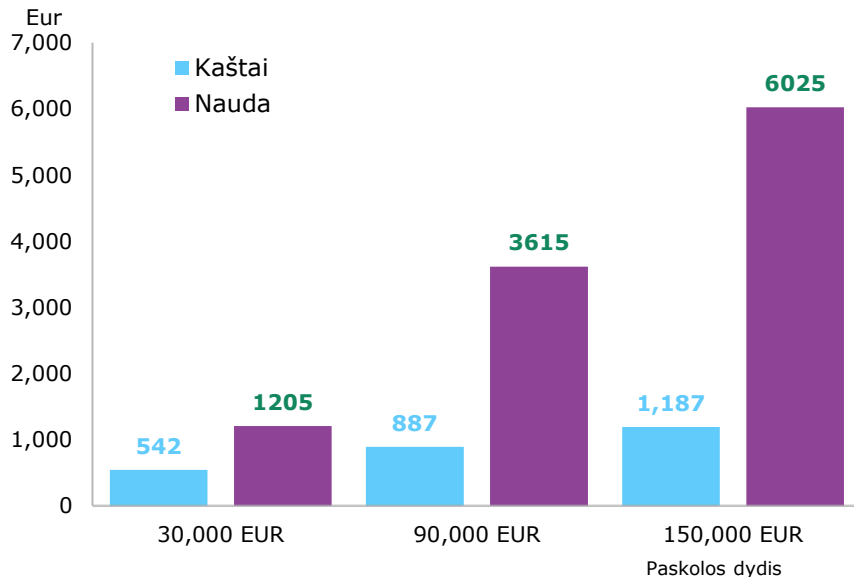
Paskolų įmokų ir pajamų santykis naujoms būsto paskoloms



Tiesa, mažėjančios maržos didina esamų paskolų refinansavimo patrauklumą !



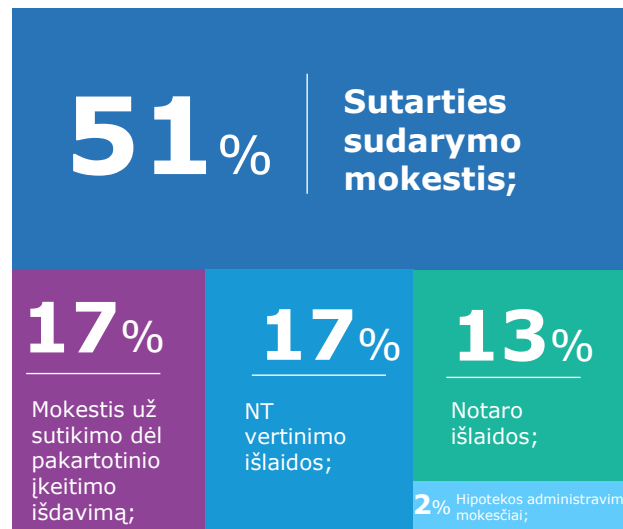
Hipotetinės būsto paskolos* refinansavimo sąnaudos ir nauda, jei marža sumažėtų 0,4 proc. p.



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

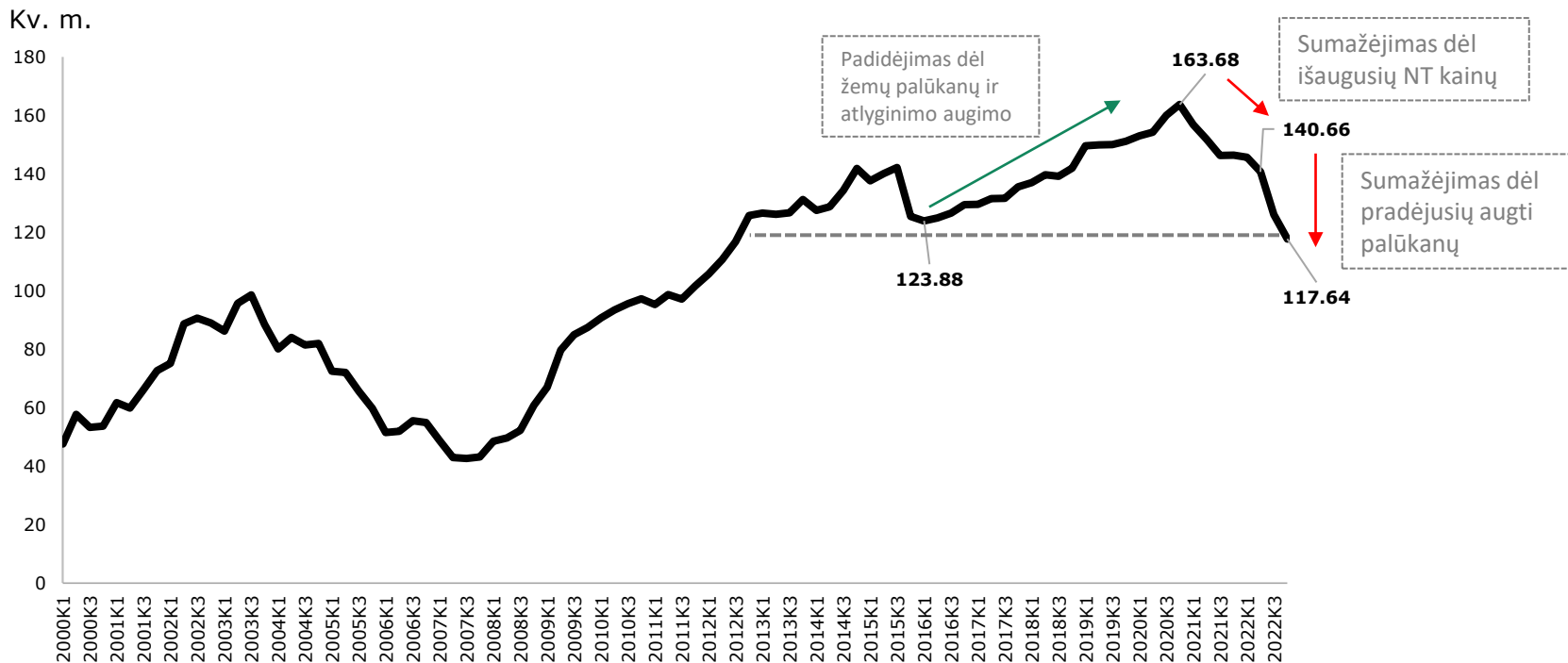


Refinansuojant paskolą su **fiksuota palūkanų norma bankas** gali taikyti išankstinio grąžinimo mokestį (**iki 3 proc. grąžinamos sumos**)

Visgi, griežtesnė pinigų politika slopina būsto pirkimo galimybes, todėl paklausa mažėja



Didžiausias su paskola įperkamas būsto plotas gaunant vidutinį atlyginimą



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

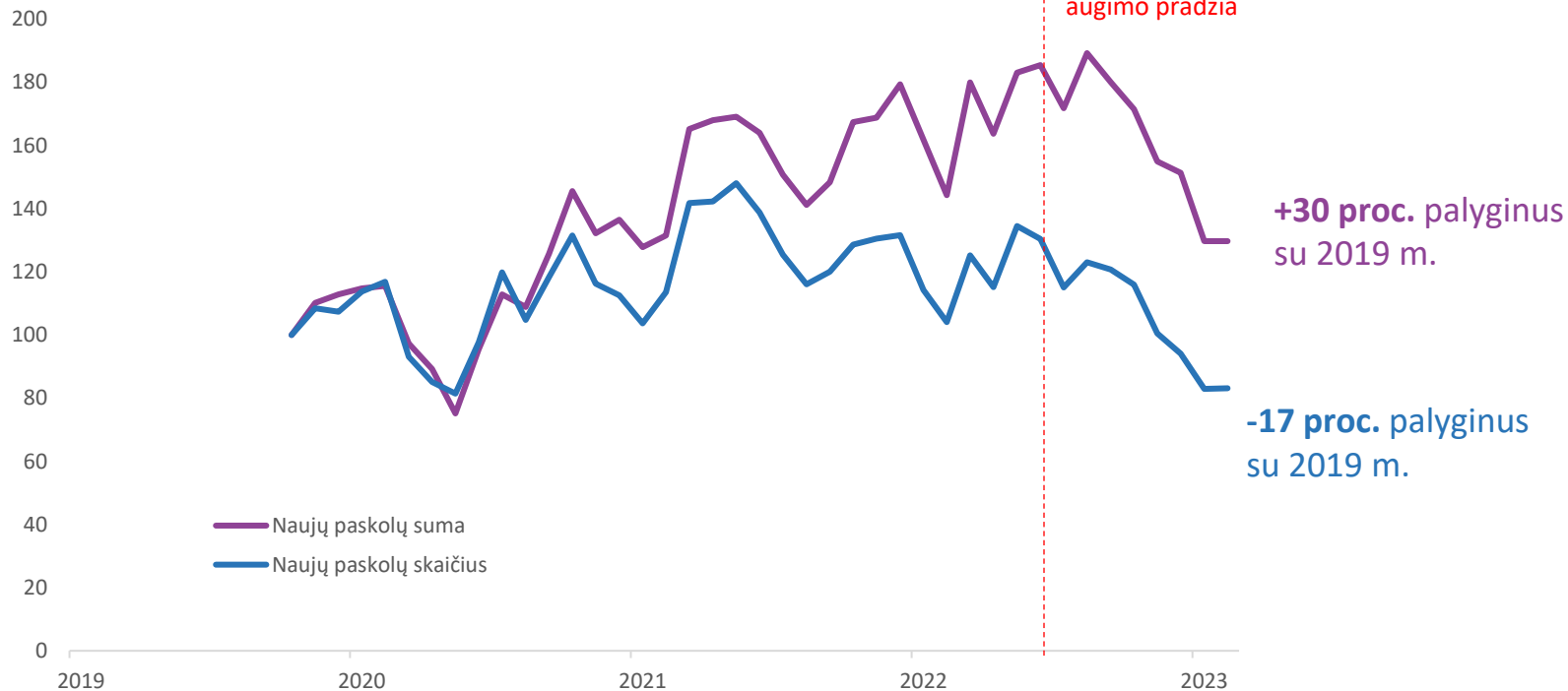
Pastabos: naudojama vidutinė kv. m kaina ir vidutinis DU (atskaičius mokesčius). Skaičiavimai pateikti namų ūkiui (t.y. 2 asmenims).

Naujų būsto paskolų išdavimas reikšmingai sumenko



Naujų būsto paskolų vertė ir skaičius palyginus su 2019 m.

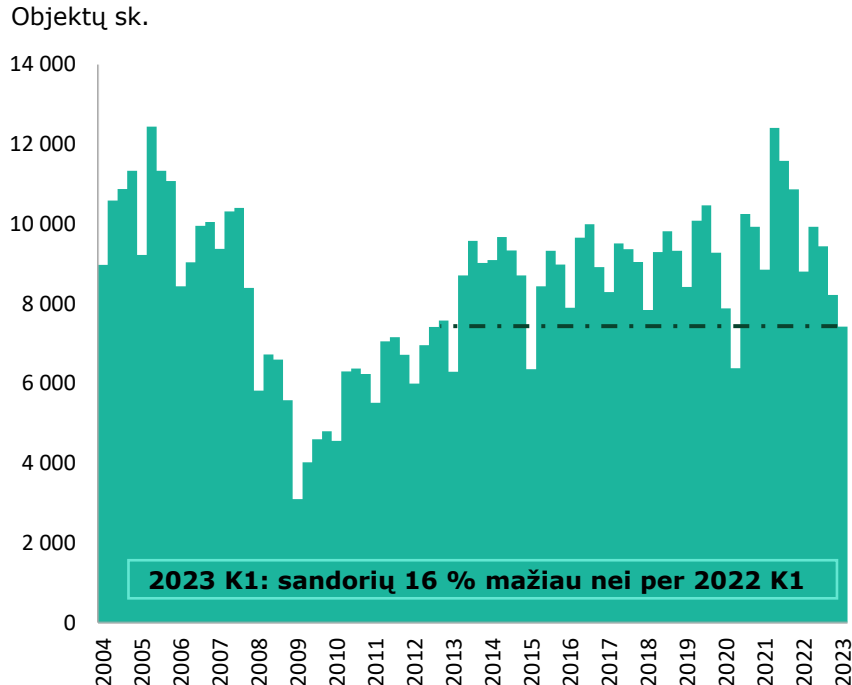
2019 m. spalio = 100



Suprastėjusios ekonominės aplinkybės lemia sumažėjusį būsto rinkos aktyvumą

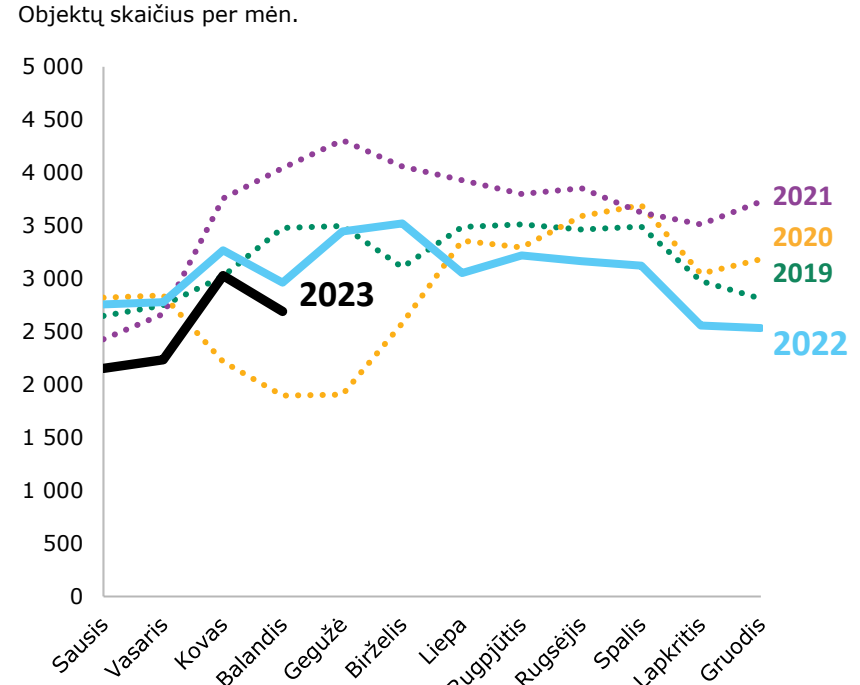


Įregistruoti ne naujų būstų (senesnių nei 2 m.) pardavimai Lietuvoje



Šaltinis: Registrų centras.

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

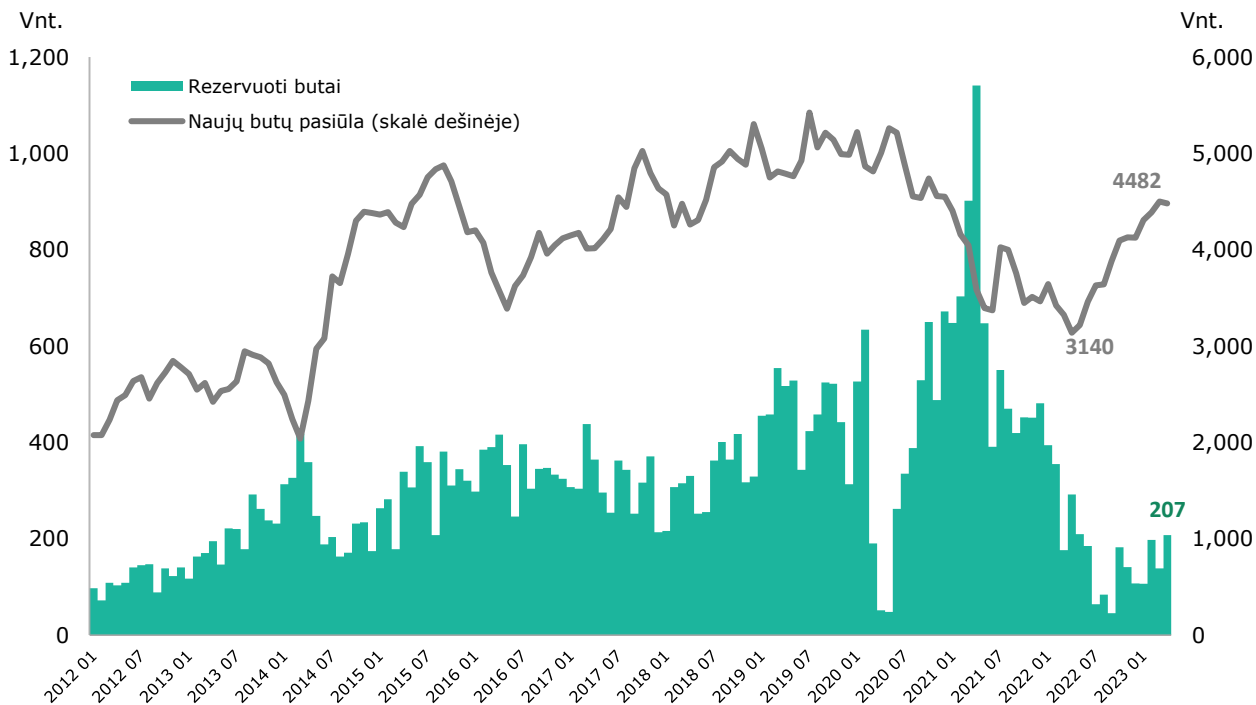


Šaltinis: Registrų centras.

Pirminėje rinkoje pardavimai išlieka maži, todėl neparduotų butų pasiūla pamažu pildosi



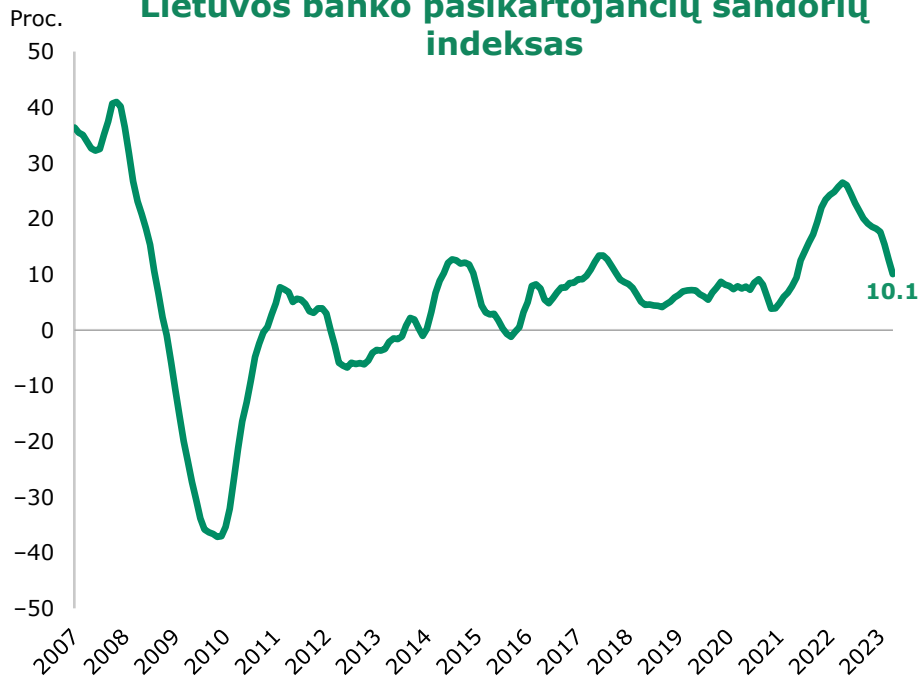
Būsto pardavimai (rezervacijos) Vilniaus pirminėje rinkoje





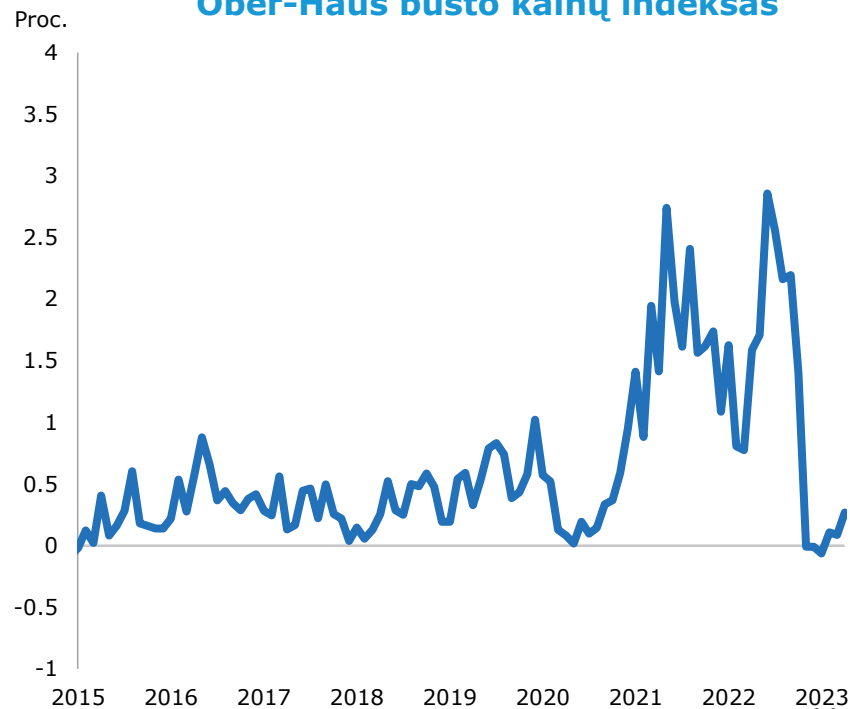
Slūgstant paklausai toliau slopsta ir būsto kainų augimas: nuo 2022 m. III ketv. kainos beveik nebeauga

**Būsto kainų metinis augimas, %
Lietuvos banko pasikartojančių sandorių indeksas**



Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



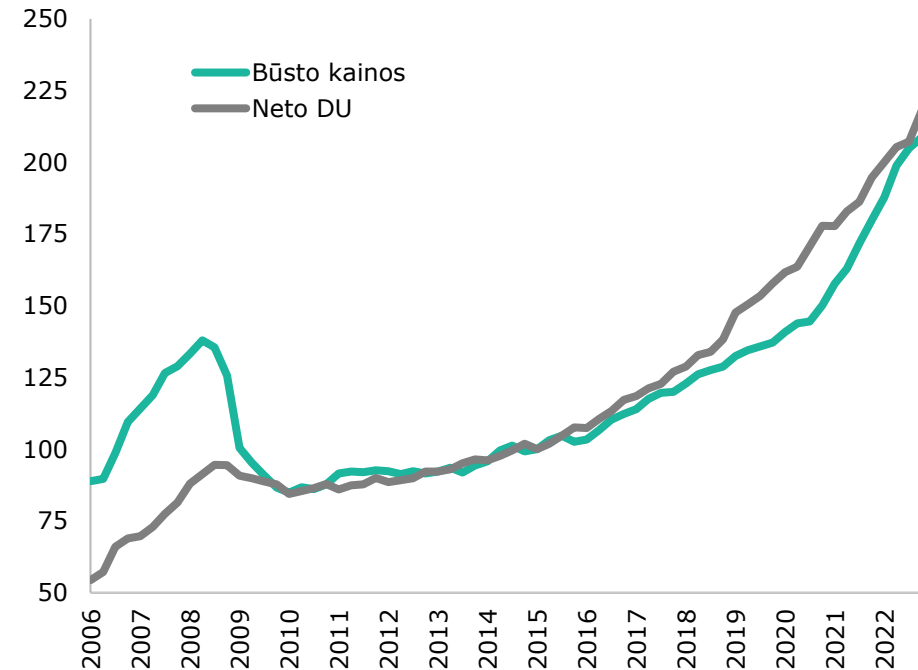
Šaltinis: Ober-Haus.

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



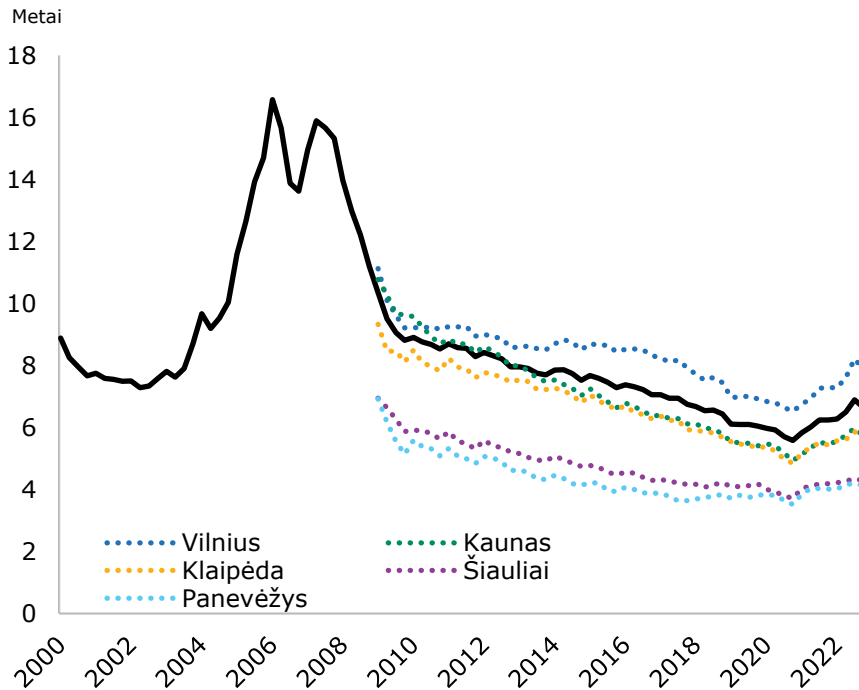
Būsto kainų ir neto atlyginimų lygis Lietuvoje

Indeksas, 2015 K1=100



Šaltiniai: VDA, Lietuvos banko skaičiavimai.

Būsto kainų ir atlyginimų santykis



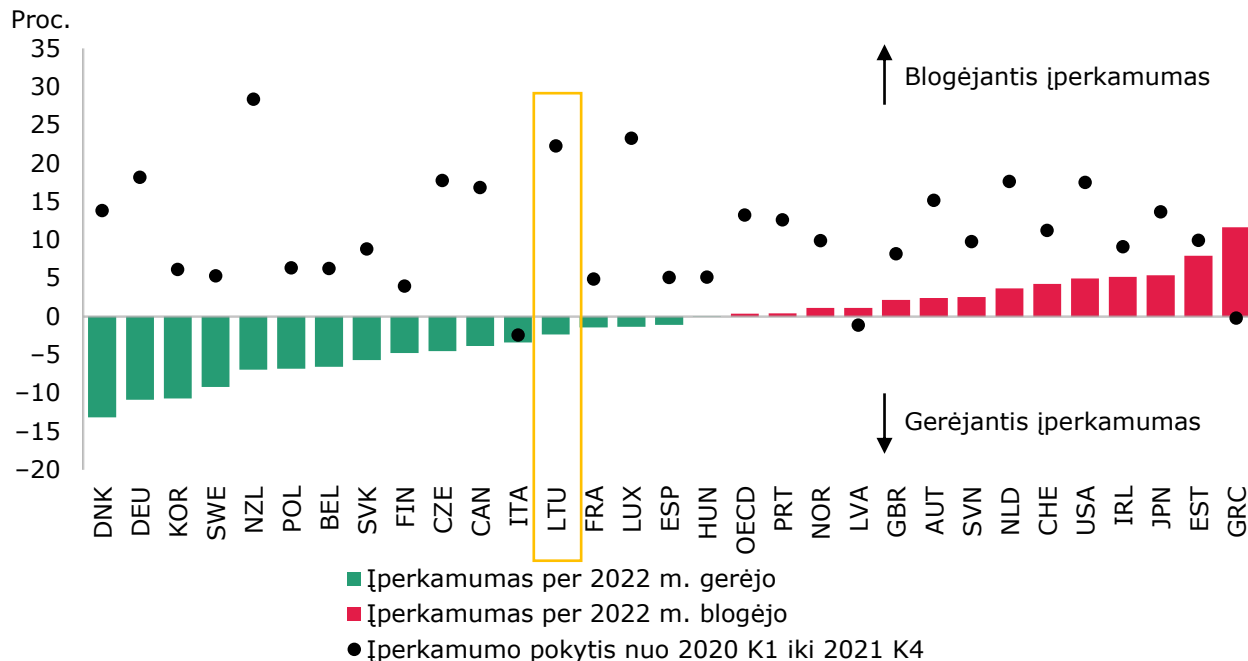
Šaltiniai: Ober-Haus, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: naudojama vidutinė kv. m kaina ir vidutinis DU (atskaičius mokesčius).

Gerėjantį būsto kainų ir atlyginimų santykį rodo ir EBPO duomenys



Būsto įperkamumo pokyčiai EBPO narėse

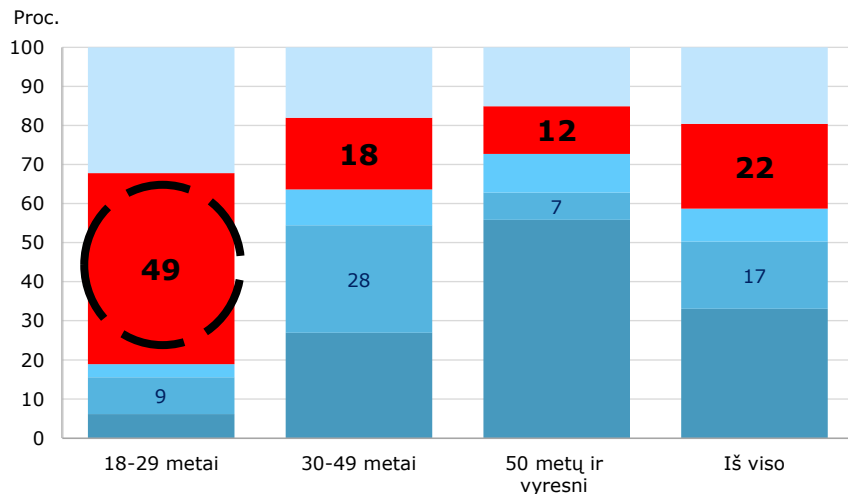


Šaltiniai: EBPO, Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: įperkamumo pokytis yra būsto kainų ir pajamų santykio pokytis.

Jaunesniems gyventojams ypač svarbi nuomos rinka

Kokiame būste gyvenama pagal NŪ amžių

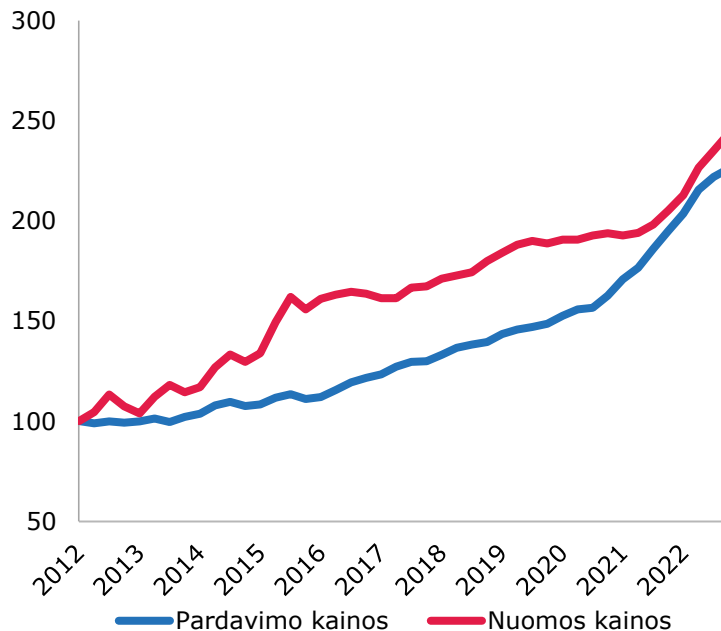


- Giminaičiams priklausančiame būste
- Nuomojamame būste (iš kitų asmenų, savivaldybės ir pan.)
- Nuosavame būste, už kurį paskola jau išmokėta
- Nuosavame būste su paskola (paskola vis dar mokama)
- Nuosavame būste be paskolos

Šaltinis: Lietuvos bankas - NŪ apklausa.

Būsto nuomos ir pardavimo kainų raida

Indeksas, 2015 K1=100



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra.

Įperkamumo aplinkai svarbu ne paklausos skatinimas, o tinkamas paklausos-pasiūlos balansas !



- **2021-22 m.** įperkamumo prastėjimą lėmė paklausos šuolis ir nespėjanti pasiūla (tiek Lietuvoje, tiek visame pasaulyje)
- **2022-23 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**.

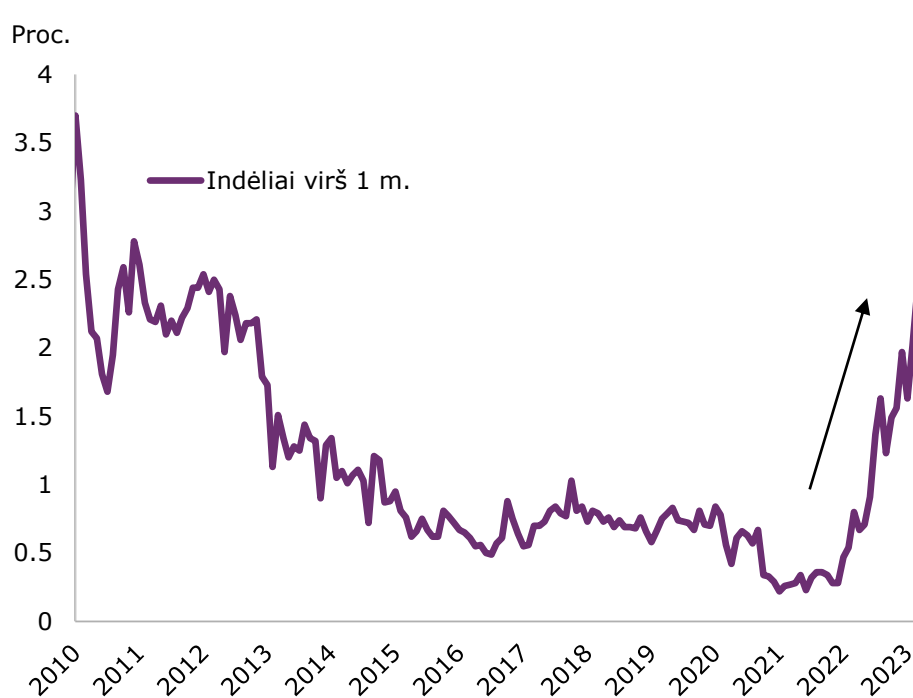
**Daugiau
informacijos:**

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

Augant palūkanoms NT rinka mažiau patraukli ir investuotojams



Indėlių palūkanų normos



Nauji sutarto termino indėlių susitarimai

