



**LIETUVOS BANKAS**

E U R O S I S T E M A

# Lietuvos NT rinka: tendencijos ir rizikų mažinimas

**Simonas Krėpšta,**

LB Finansinio stabilumo departamento  
direktorius

**Andrius Škarnulis**

LB Makroprudencinės analizės skyriaus  
viršininkas

2016 m. lapkričio 23 d.

*Pristatyme pateikta asmeninė autorių nuomonė, kuri nebūtinai sutampa su oficialia Lietuvos banko pozicija*



# Turinys

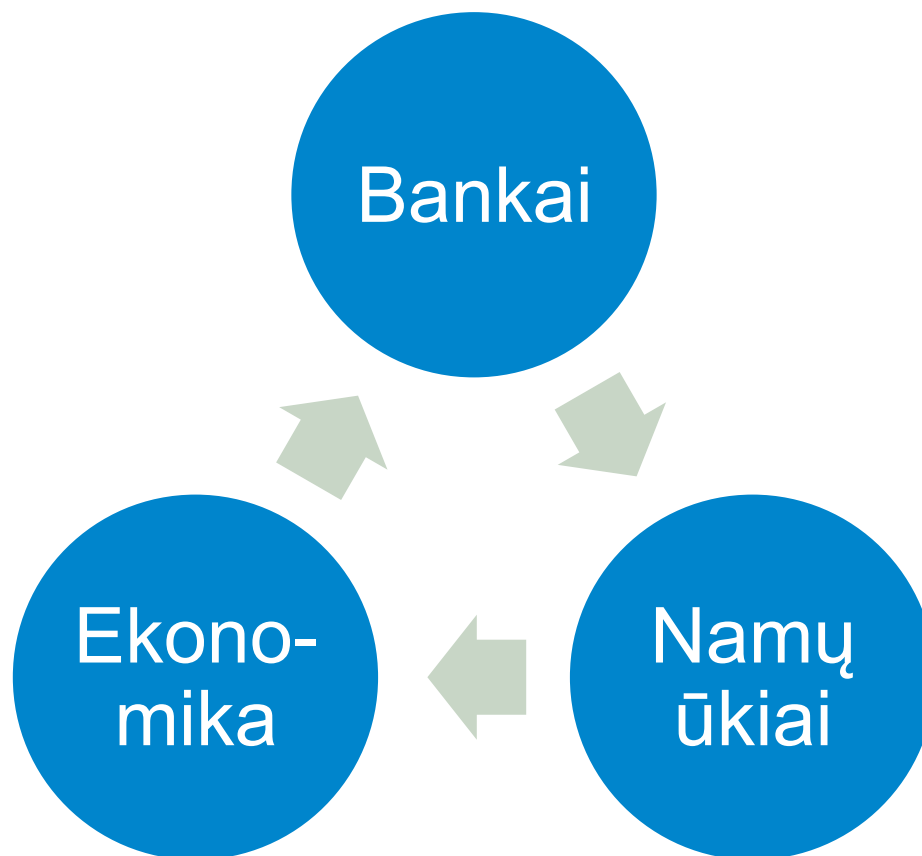
**Kodėl Lietuvos bankas aktyviai stebi ir reaguoja į NT rinkos pokyčius?**

**Padėtis būsto rinkoje**

**Būsto rinkos raidą lemiantys veiksniai**

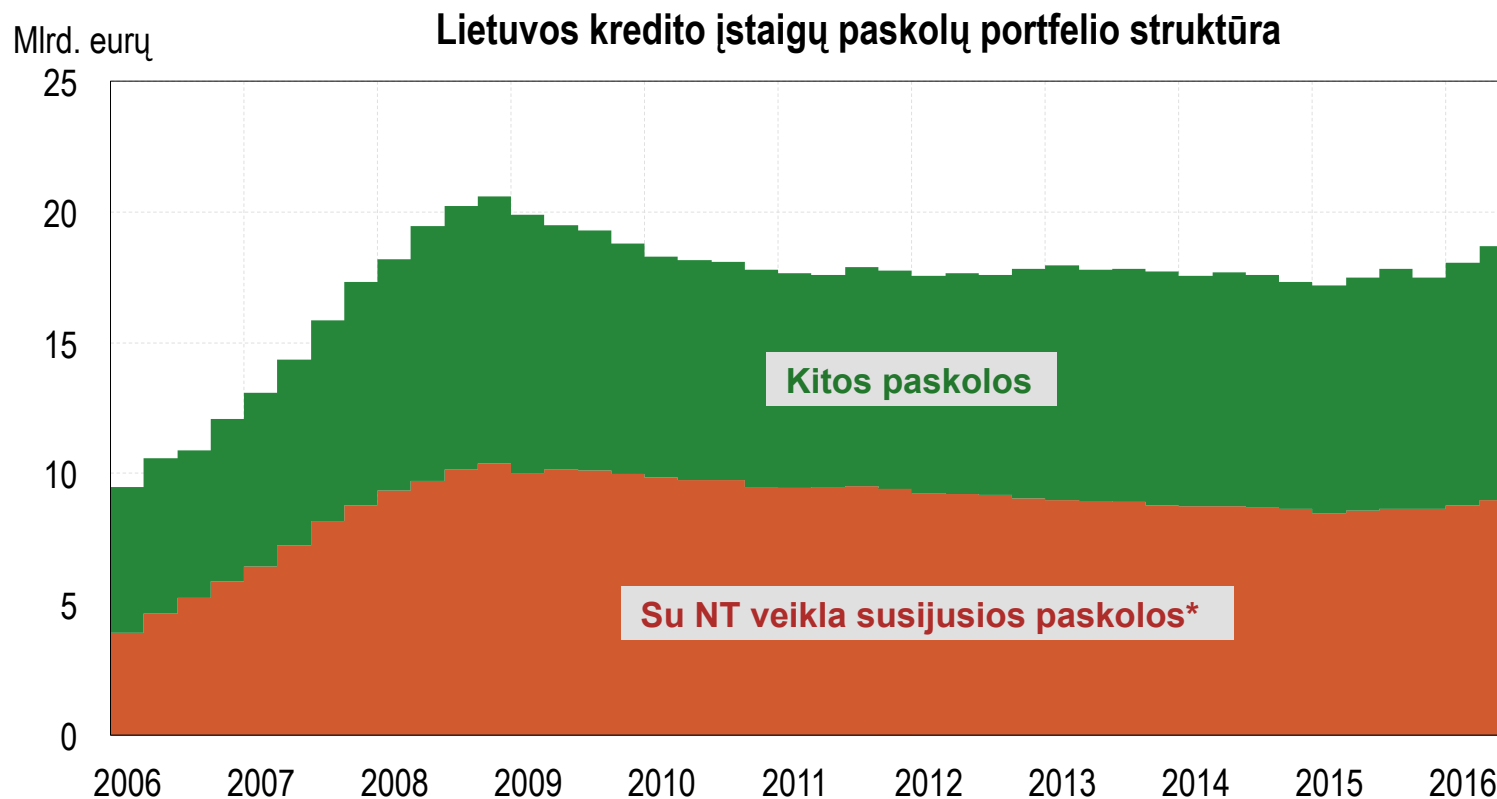


# NT RINKOS SVARBAŲ LEMIĄ TRYS PAGRINDINIAI VEIKSNIAI





# Su NT susijusios paskolos – esminė kredito įstaigų turto dalis

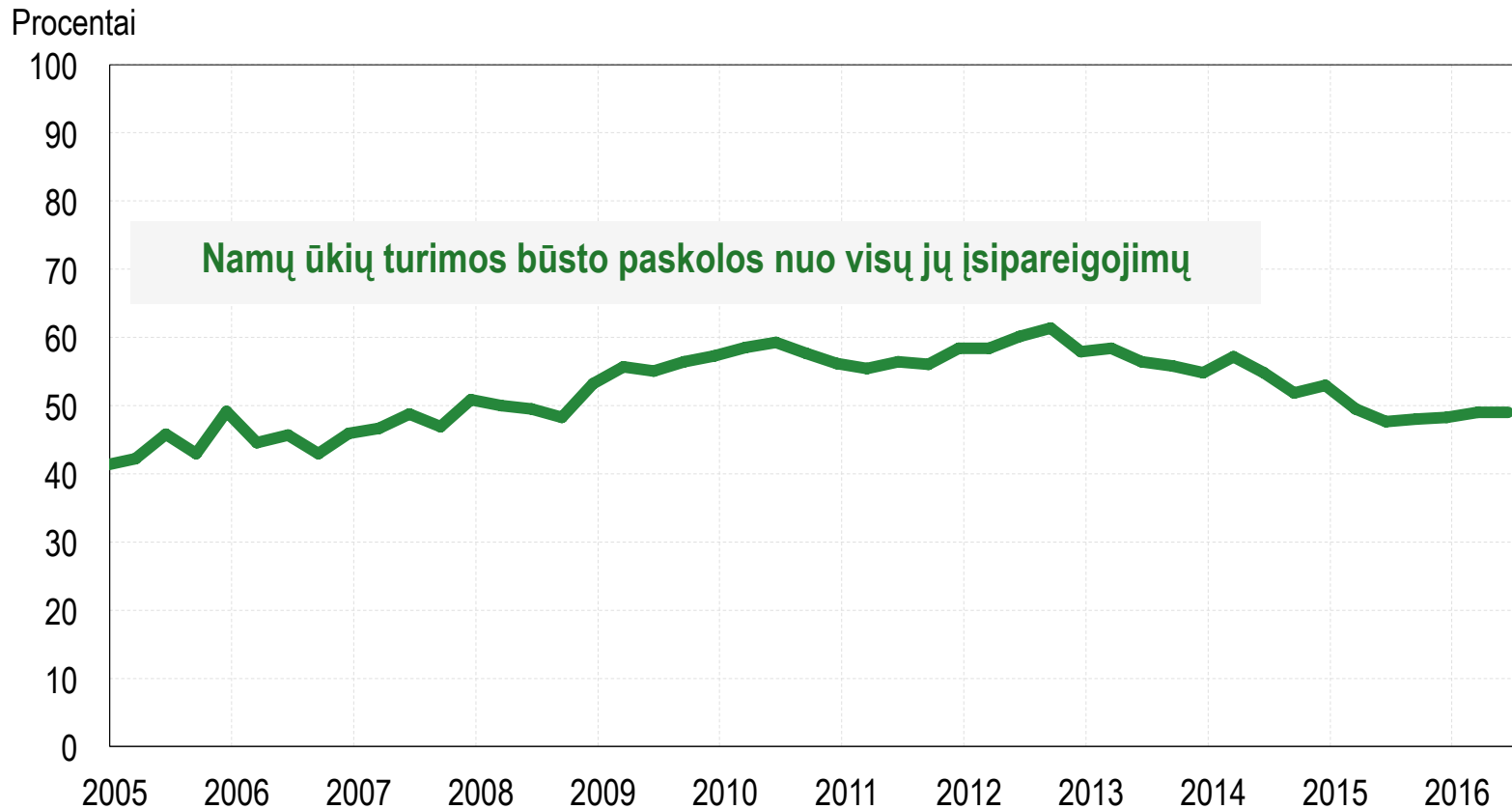


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

\* Paskolos statybos, nekilnojamojo turto įmonėms, namų ūkiams būstui įsigyti.



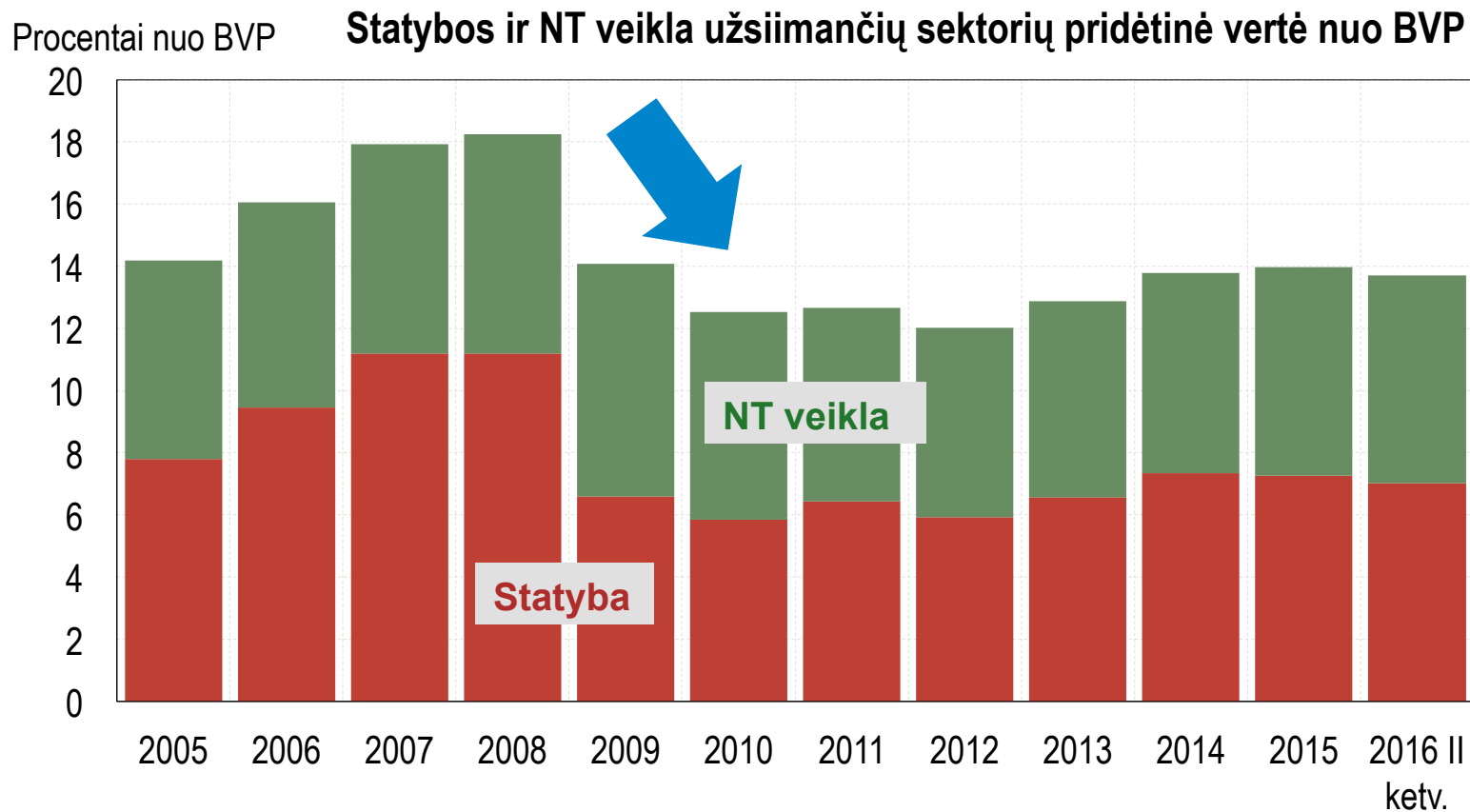
# Būsto paskolos sudaro apie pusę visų namų ūkių įsipareigojimų



Šaltinis: Lietuvos bankas.



# Statybos ir NT veikla sudaro reikšmingą BVP pyrago dalį



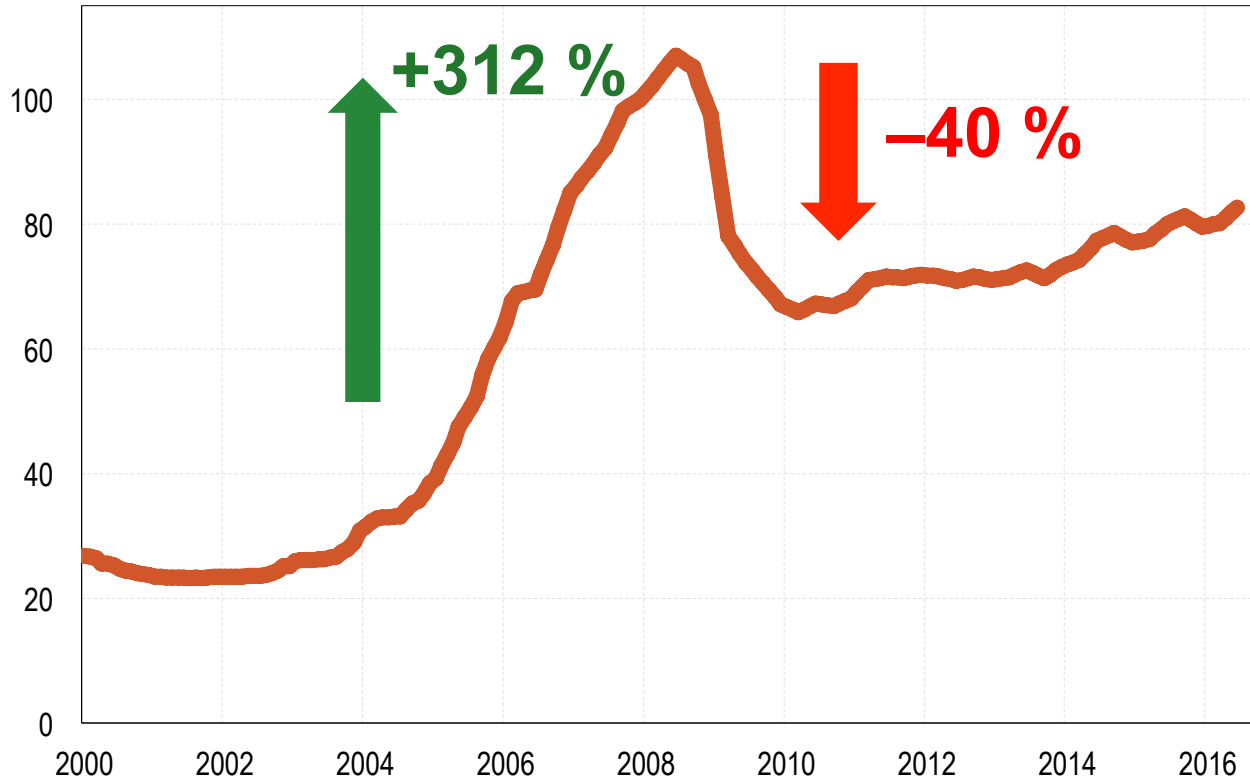
Šaltinis: Statistikos departamentas.



# NT krizės būna didelės, skausmingos ir gana retos

Indeksas, 2007 m. = 100

## Lietuvos būsto kainų indeksas



Šaltiniai: Lietuvos statistiko departamentas, UAB „Ober-haus“



# Ar kainos tik augs ir galime būti ramūs?

Indeksas, 2007 m. = 100

Lietuvos būsto kainų indeksas

## Chance of winning



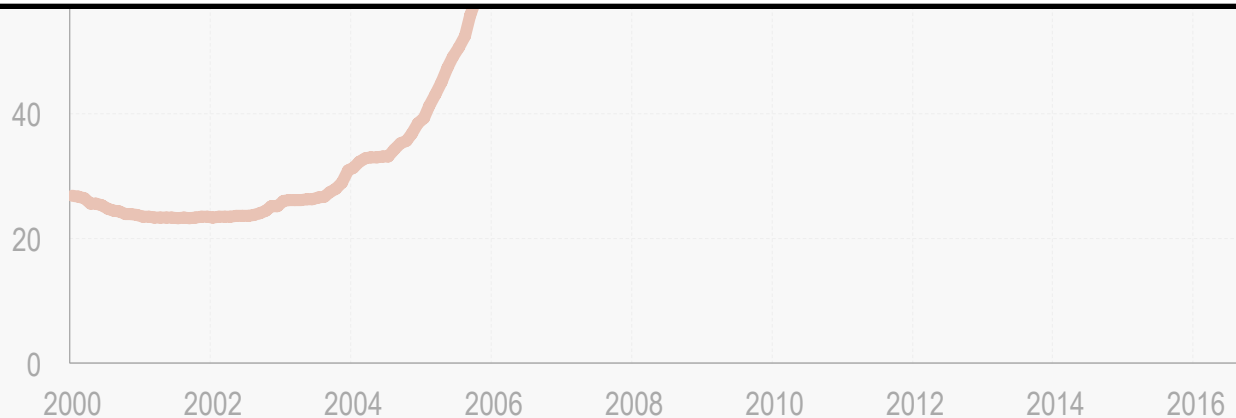
Hillary Clinton

**71.4%**



Donald Trump

**28.6%**



Šaltiniai: Lietuvos statistiko departamentas, UAB „Ober-haus“





# Siekiame objektyvaus, plataus ir kritiško žvilgsnio į NT rinką

## Apžvalgos

Finansinio stabilumo apžvalga (metinė)

Anticiklinio kapitalo rezervo pažyma (ketvirtinė)

Paskolų turinčių namų ūkių apžvalga (pusmetinė)

## Apklausos

NT rinkos dalyvių apklausa (ketvirtinė)

Namų ūkių apklausa (pusmetinė)

Bankų apklausa (ketvirtinė)



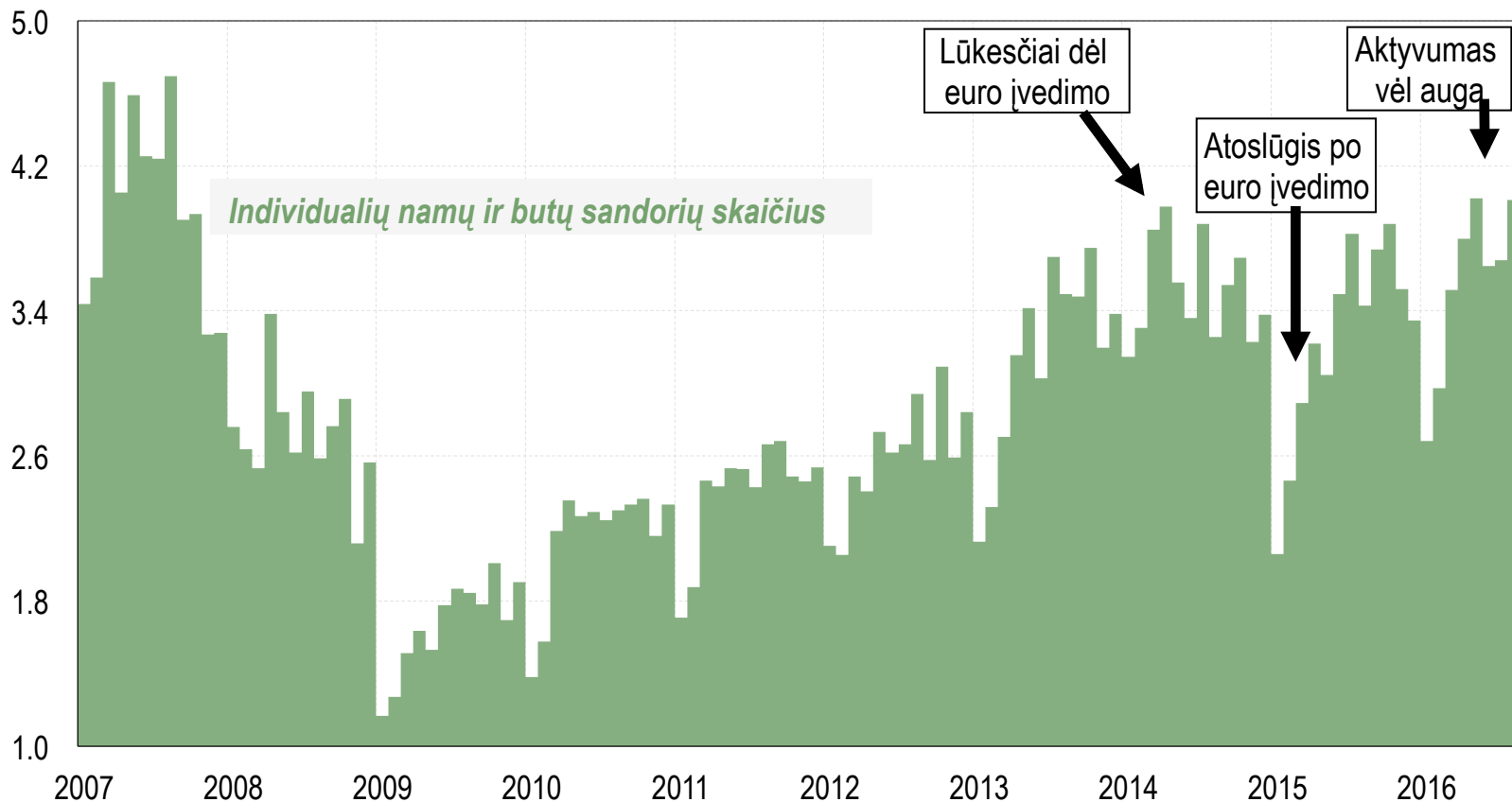


# PADĖTIS LIETUVOS BŪSTO RINKOJE



# Aktyvumas NT rinkoje didelis

Tūkst. vnt.

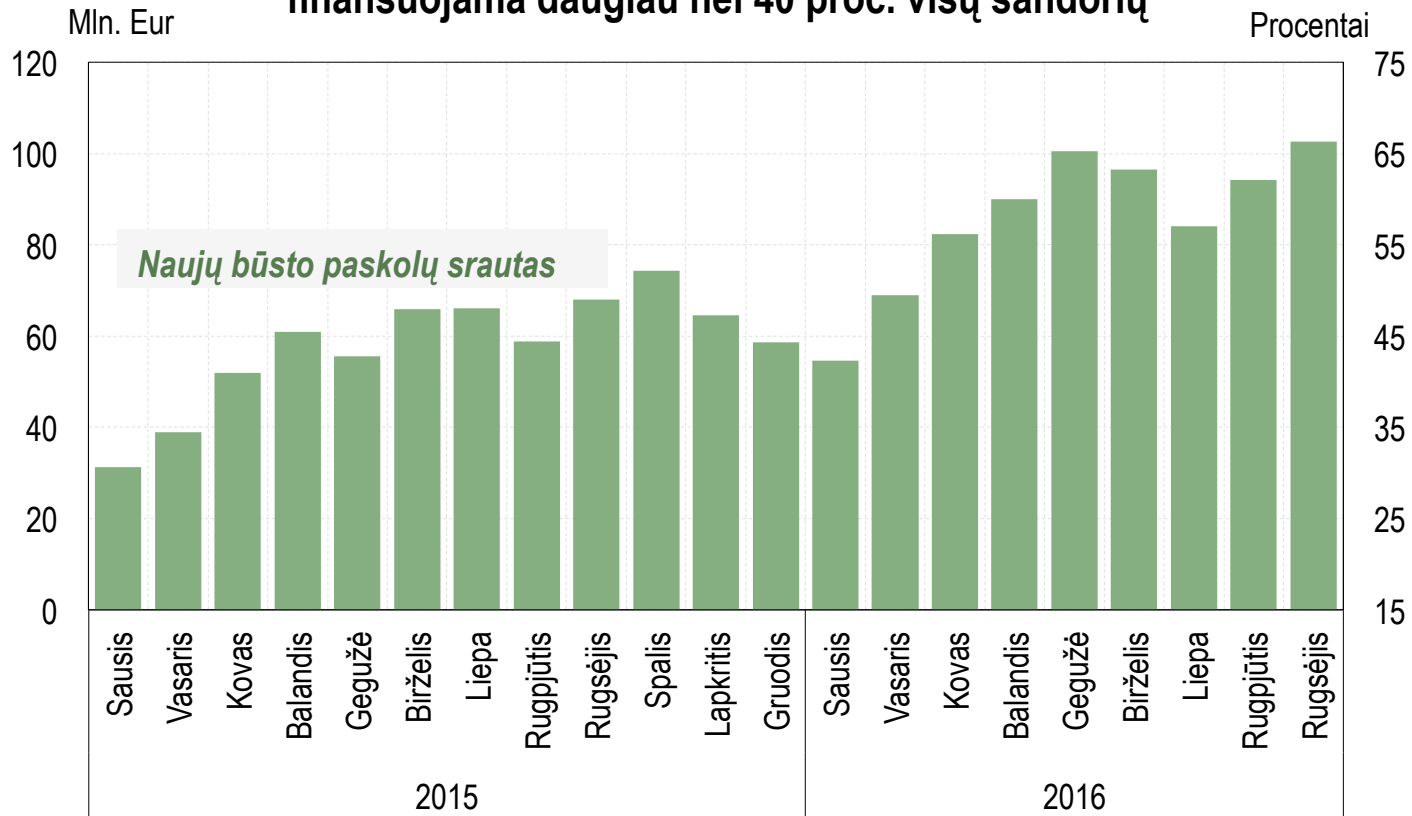


Šaltiniai: VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas, UAB „Ober-Haus“ ir Lietuvos banko skaičiavimai



# Kreditavimo vaidmuo būsto rinkoje didėja

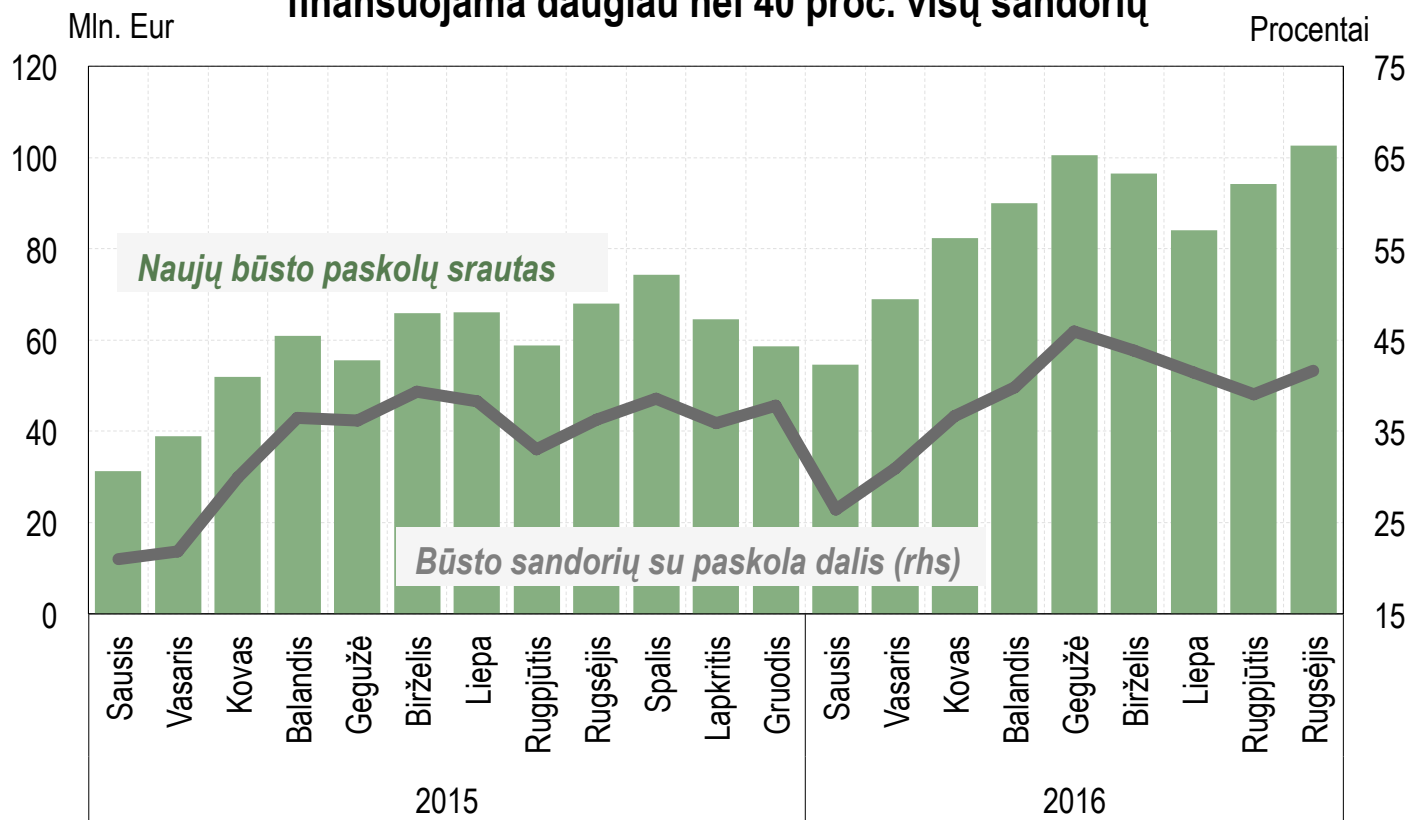
2016 m. būsto paskolos augo sparčiai, jomis buvo finansuojama daugiau nei 40 proc. visų sandorių





# Kreditavimo vaidmuo būsto rinkoje didėja

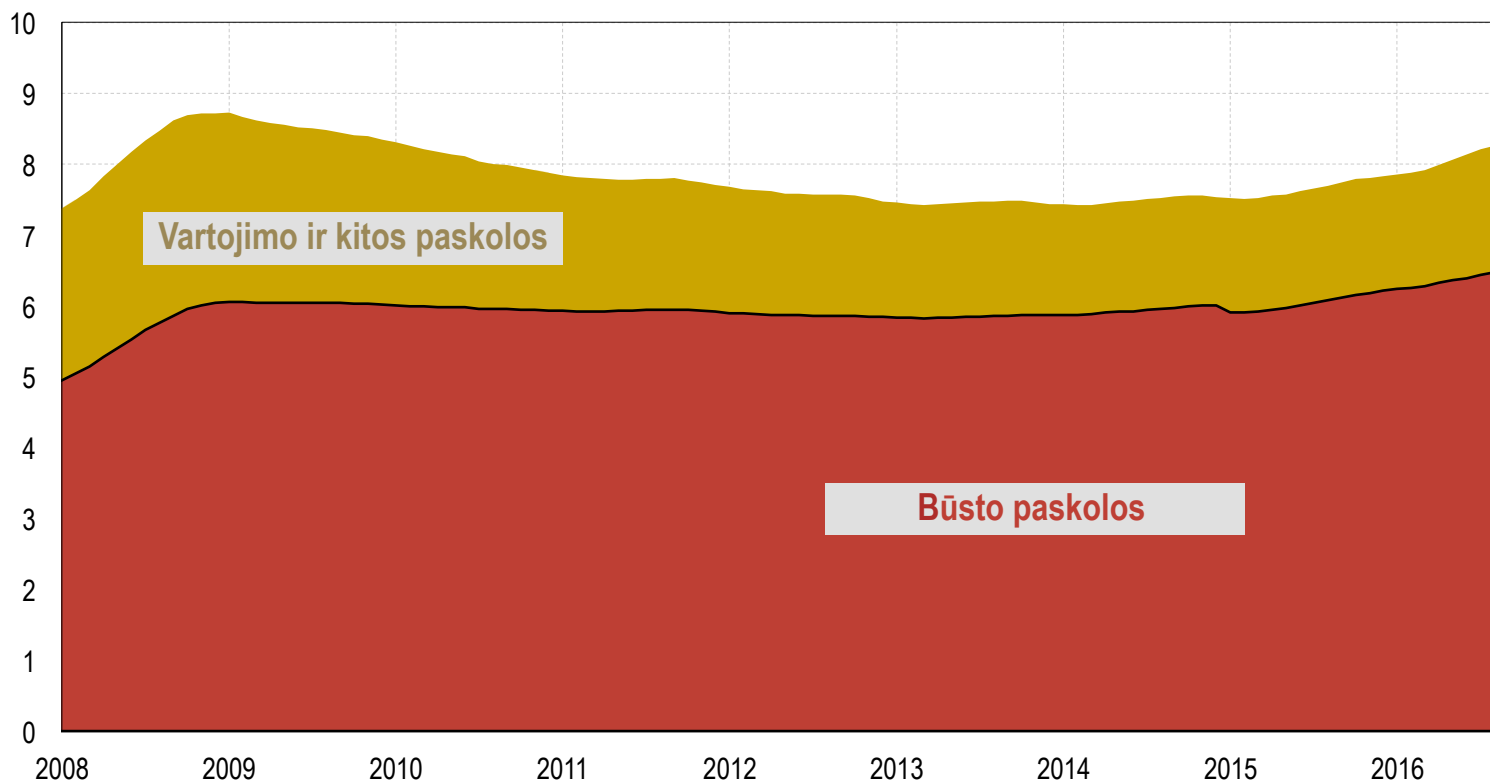
2016 m. būsto paskolos augo sparčiai, jomis buvo finansuojama daugiau nei 40 proc. visų sandorių





# Būsto paskolų portfelis jau perkopė iki krizės buvusį lygį

Kredito įstaigų namų ūkiams suteiktų paskolų portfelis, Mrd. Eur

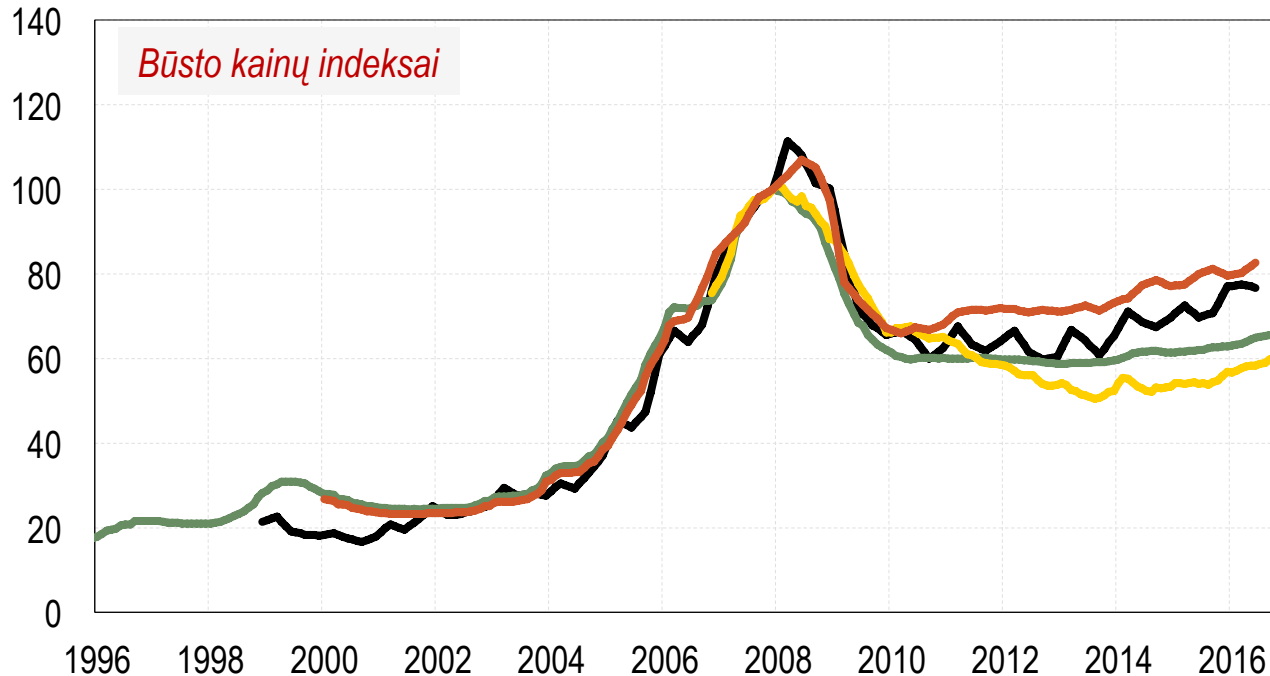


Šaltinis: Lietuvos bankas



# Indeksų pokyčiai skirtingi, tačiau visi rodo kainų kilimą

Indeksas, 2007 m. = 100



- VŠĮ Registrų centro parduotų (registruotų) būstų kainų indeksas
- UAB „Ober-Haus“ Lietuvos didmiesčių butų kainų indeksas
- „Aruodas.lt“ Lietuvoje parduodamų butų vidutinės kainos
- Statistikos departamento būsto kainų indeksas

**Statistikos departamentas:** 3,4 %

**UAB „Ober-Haus“:** 5,0 %

**„Aruodas.lt“:** 8,7 %

**Registrų centras:** 10,0 %

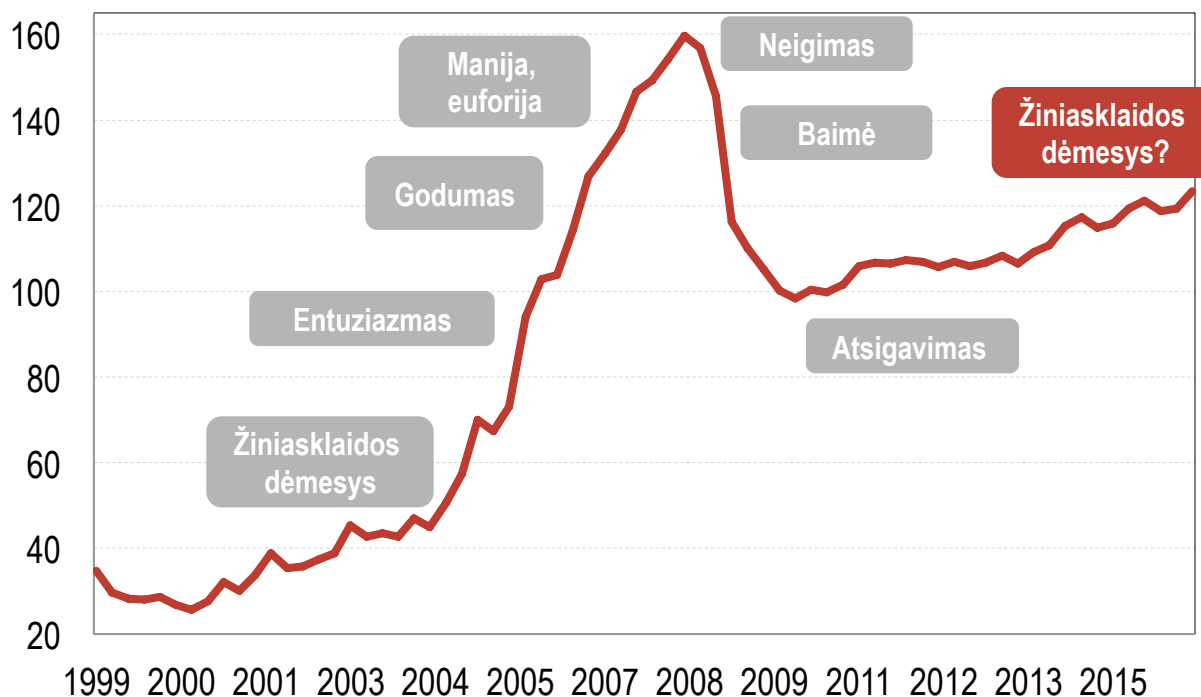




## Būsto kainų burbulo nėra, tačiau rinka šyla

### Būsto kainų Lietuvoje indeksas 1999–2016 m. ir spekuliacinio kainų burbulo fazės pagal *Rodrigue* modelį

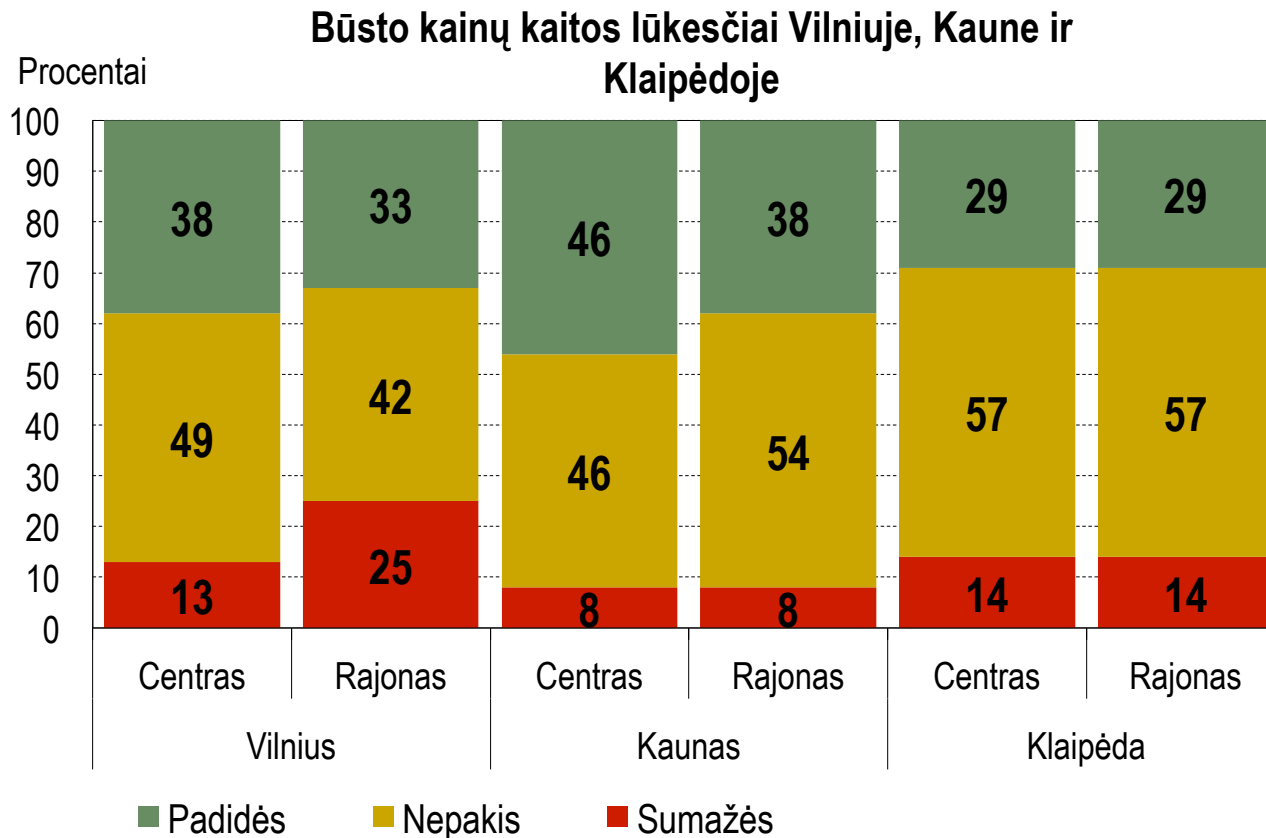
Indeksas, 2005 m. = 100



Šaltinis: VŠĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.



# Lūkesčiai dėl kainų kilimo per ateinančius 12 mėn. – subalansuoti



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga



# Esant rinkos perkaitimo požymiams, Lietuvos bankas reaguotų

**Anticiklinis kapitalo rezervas**

**Atsakingojo skolinimo nuostatai**

***15 % pradinis įnašas***

***Vidutinės paskolos įmokos ir pajamų santykis – 40 %***

***Maksimali paskolos trukmė – 30 m.***

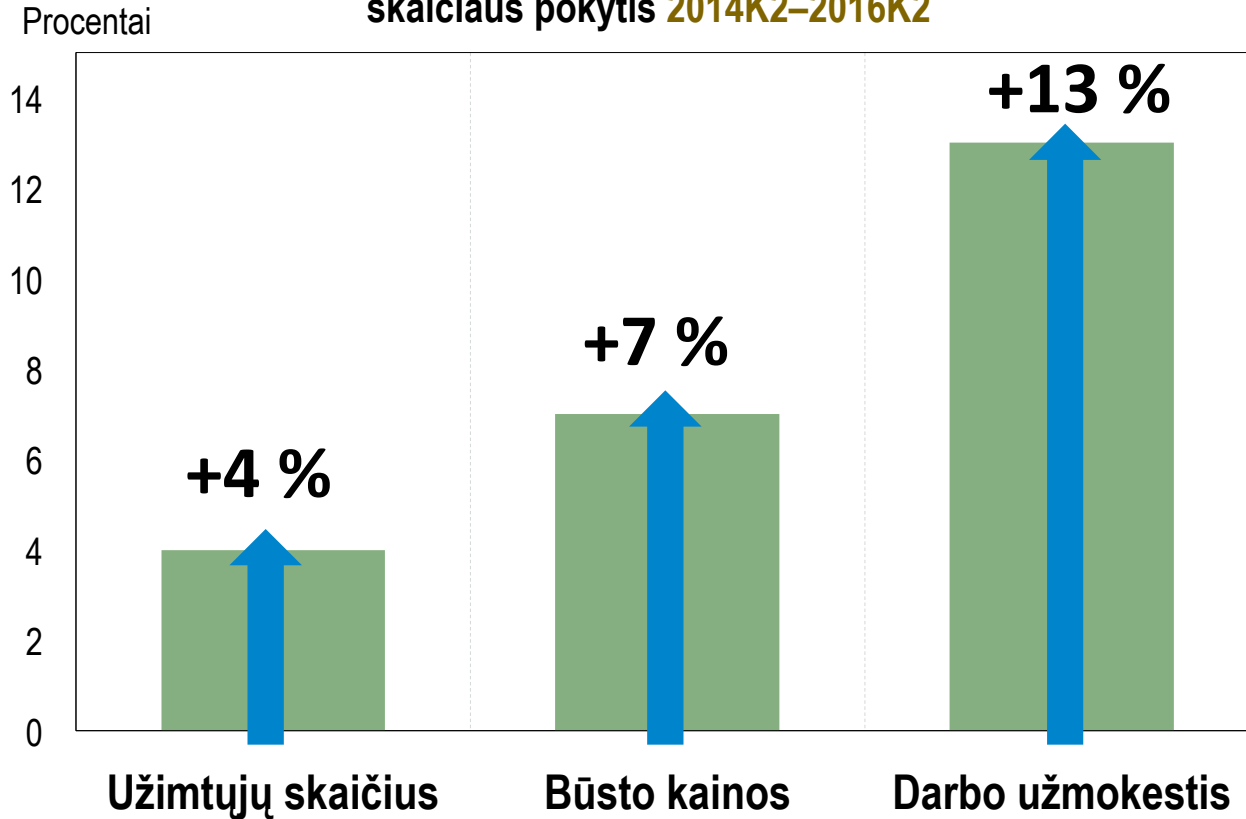


# KAS LEMIA AUGANČIĄ PAKLAUSĄ BŪSTUI?



# Gyventojų pajamoms augant sparčiau nei būsto kainos, būsto įperkamumas didėjo (I)

Darbo užmokesčio, būsto kainų ir užimtųjų  
skaičiaus pokytis 2014K2–2016K2

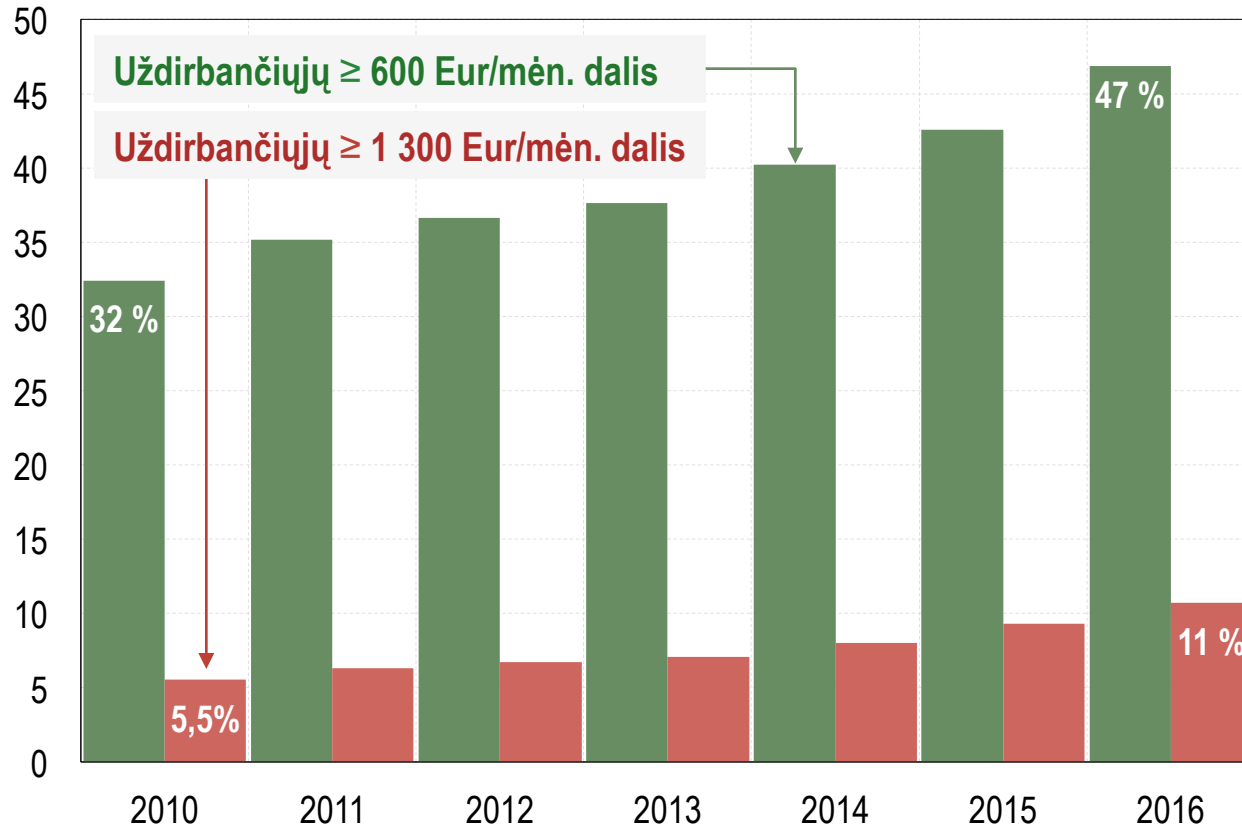


Pastaba: lyginami 2016 m. II ketv. ir 2014 m. II ketv. duomenys.



# Gyventojų pajamoms augant sparčiau nei būsto kainos, būsto įperkamumas didėjo (II)

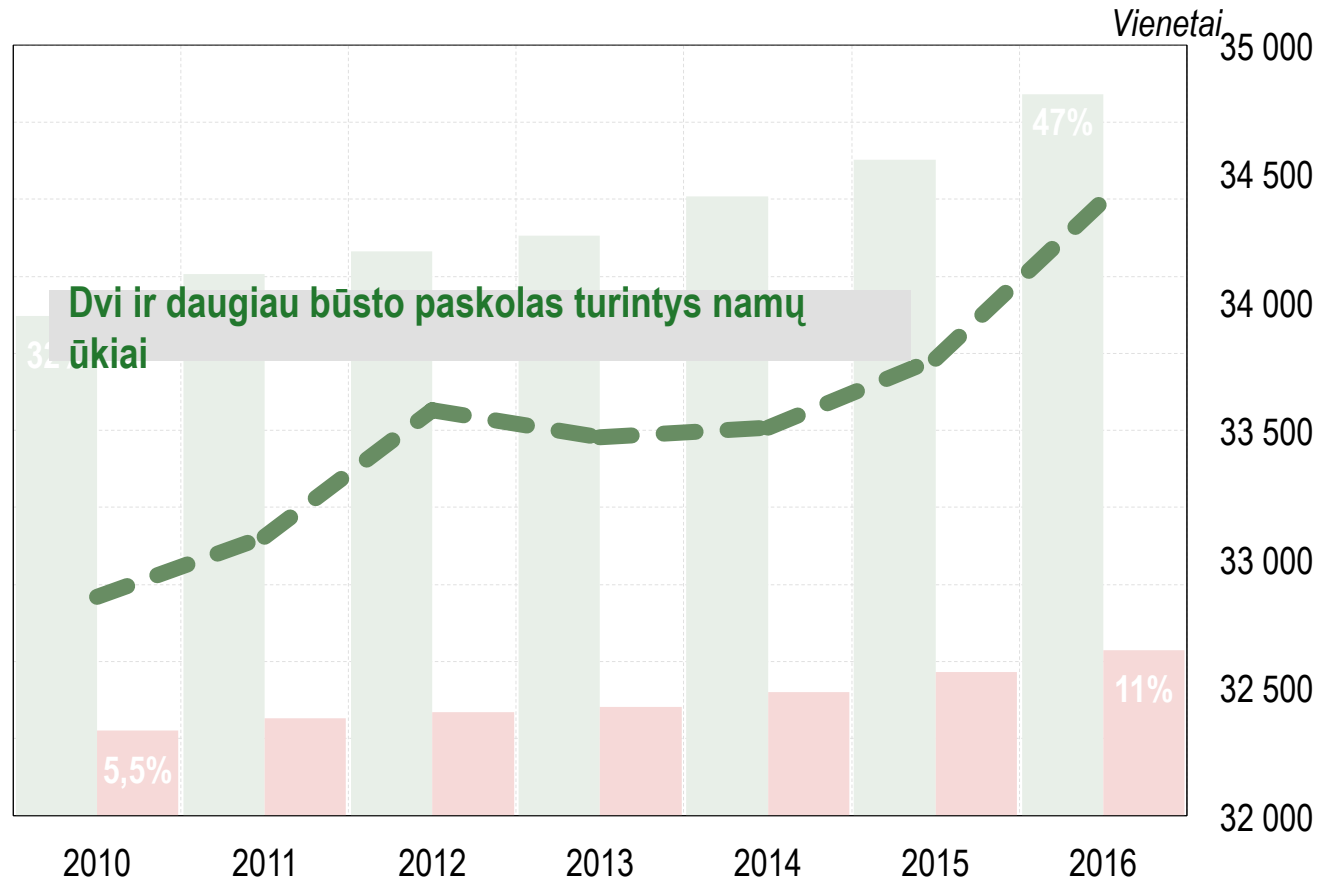
Procentai



Šaltiniai: Sodra ir Lietuvos banko skaičiavimai.



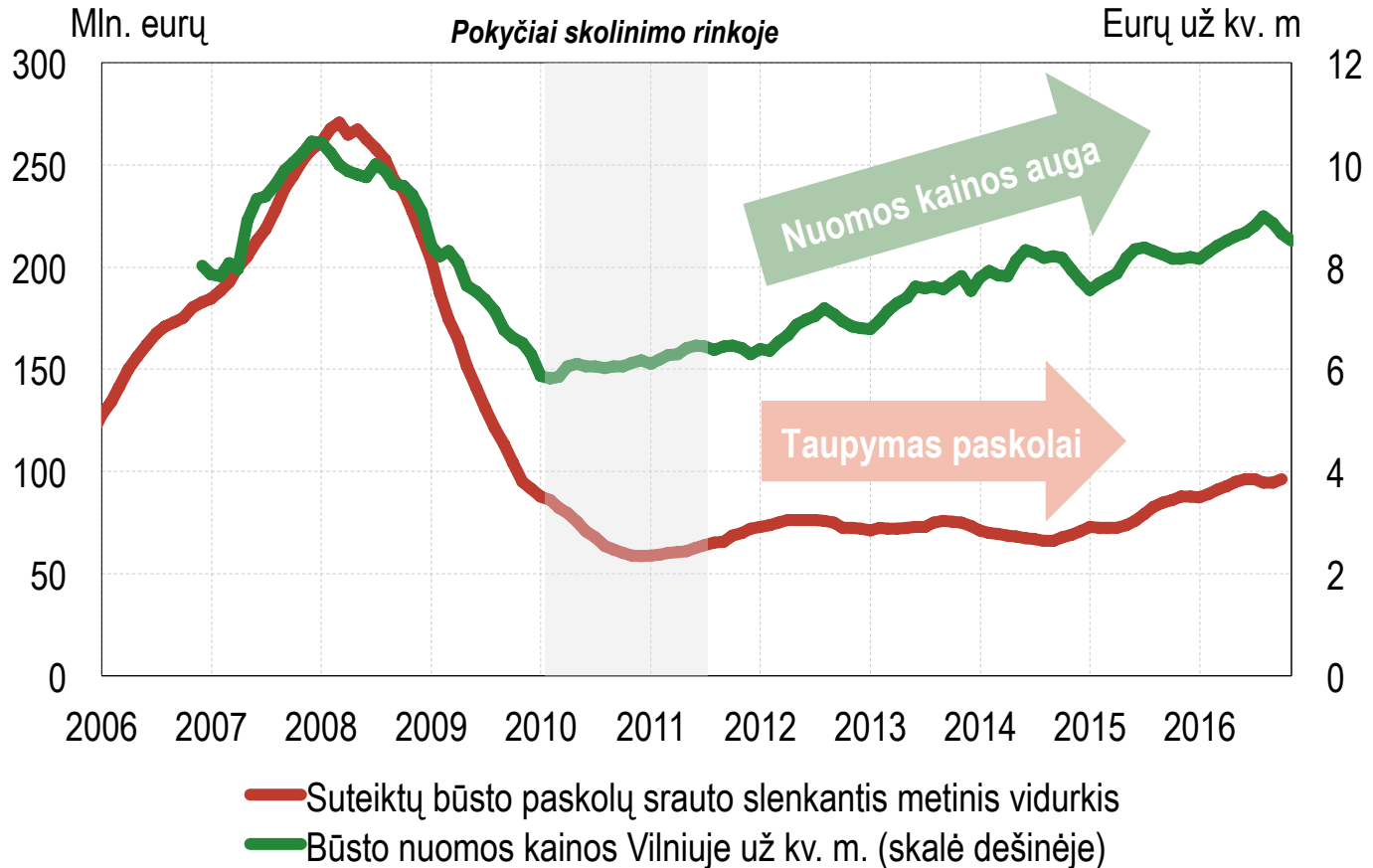
# Gyventojų pajamoms augant sparčiau nei būsto kainos, būsto įperkamumas didėjo (III)



Šaltiniai: Sodra ir Lietuvos banko skaičiavimai.



# Po krizės sugriežtėjus paskolų išdavimui, jaunimui prireikė laiko pradiniam įnašui sukaupti



Šaltiniai: „Aruodas.lt“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.

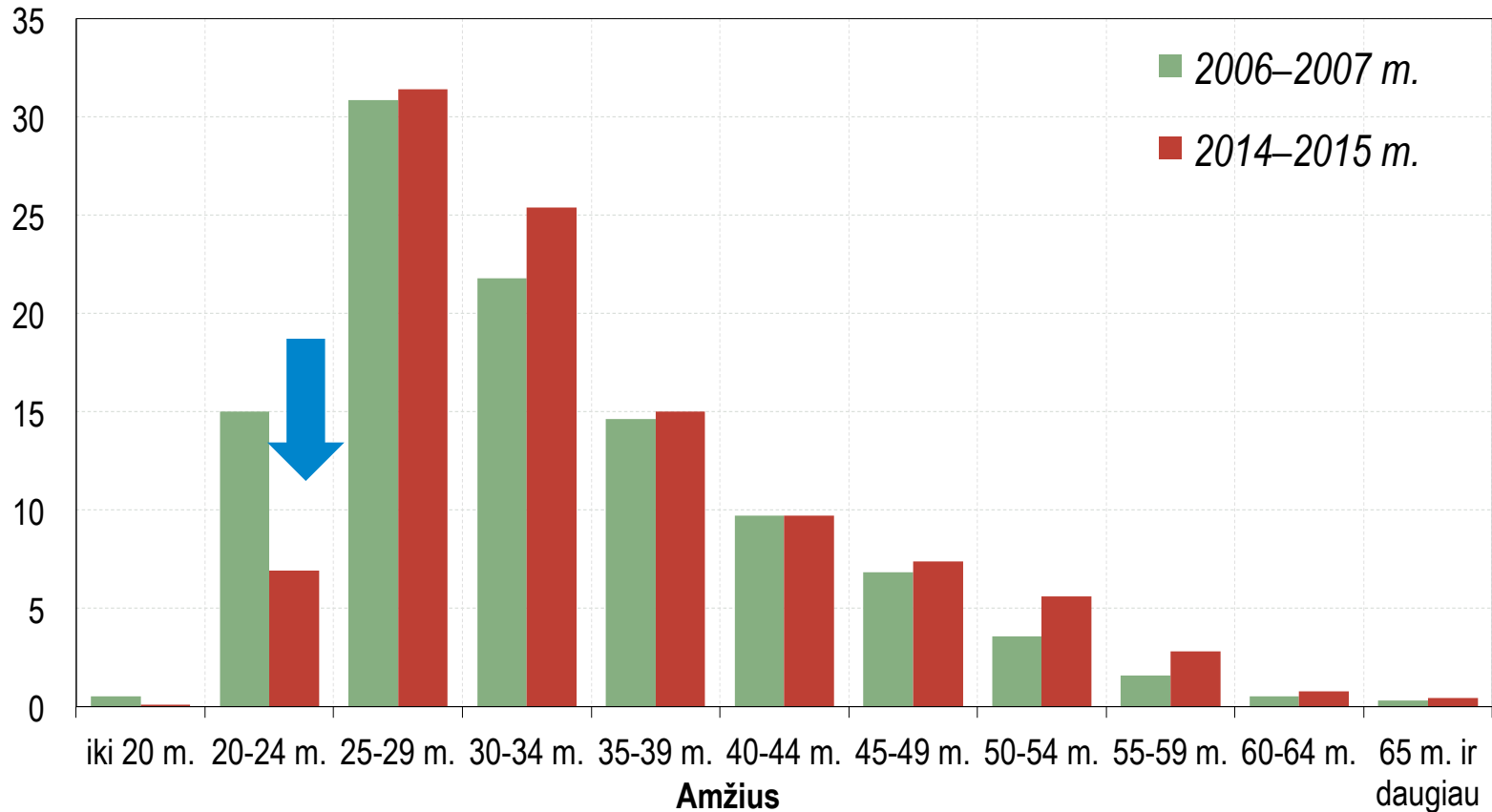




# Po krizės sugriežtėjus paskolų išdavimui, jaunimui prireikė laiko pradiniam įnašui sukaupti

Procentai

### Būsto paskolų gavėjų amžiaus struktūra keičiasi

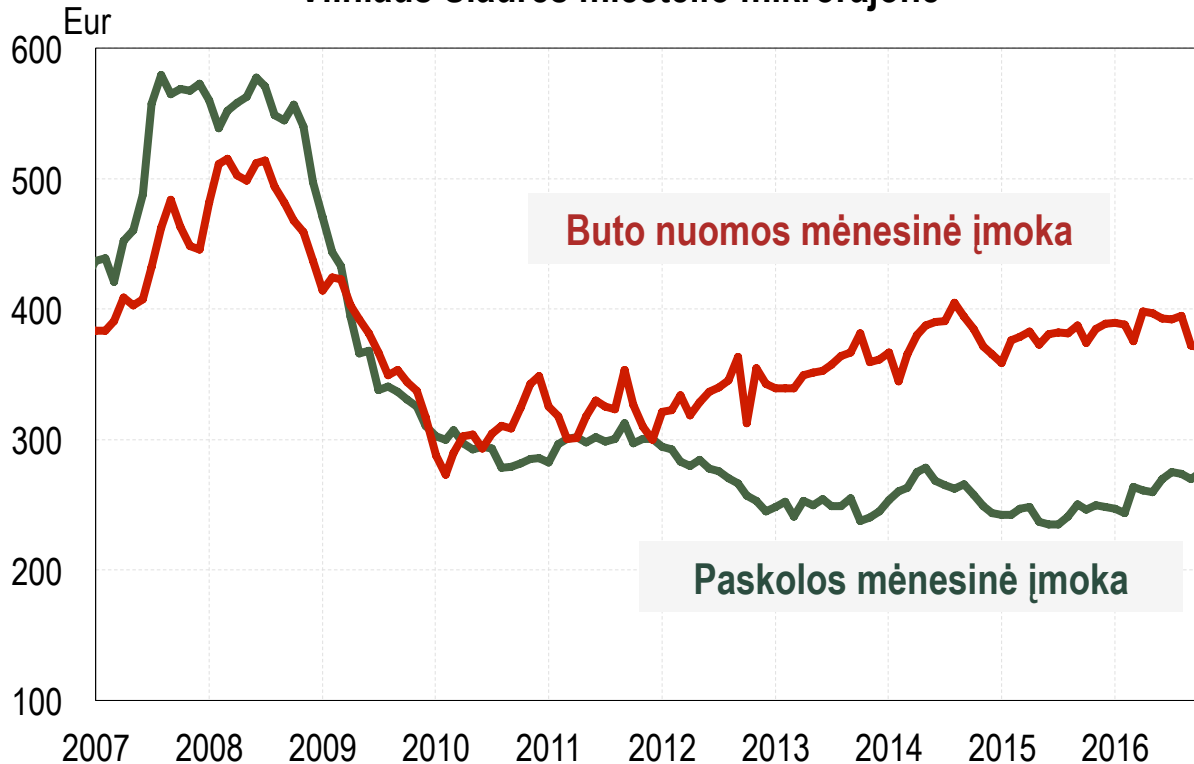


Šaltinis: Lietuvos bankas.



# Mažų palūkanų aplinkoje daugėja paskatų pirkti būstą su paskola, o ne jį nuomotis

Apskaičiuotos vidutinės nuomos ir paskolos įmokos per mėnesį už 50 kv. m. ploto butą Vilniaus Šiaurės miestelio mikrorajone



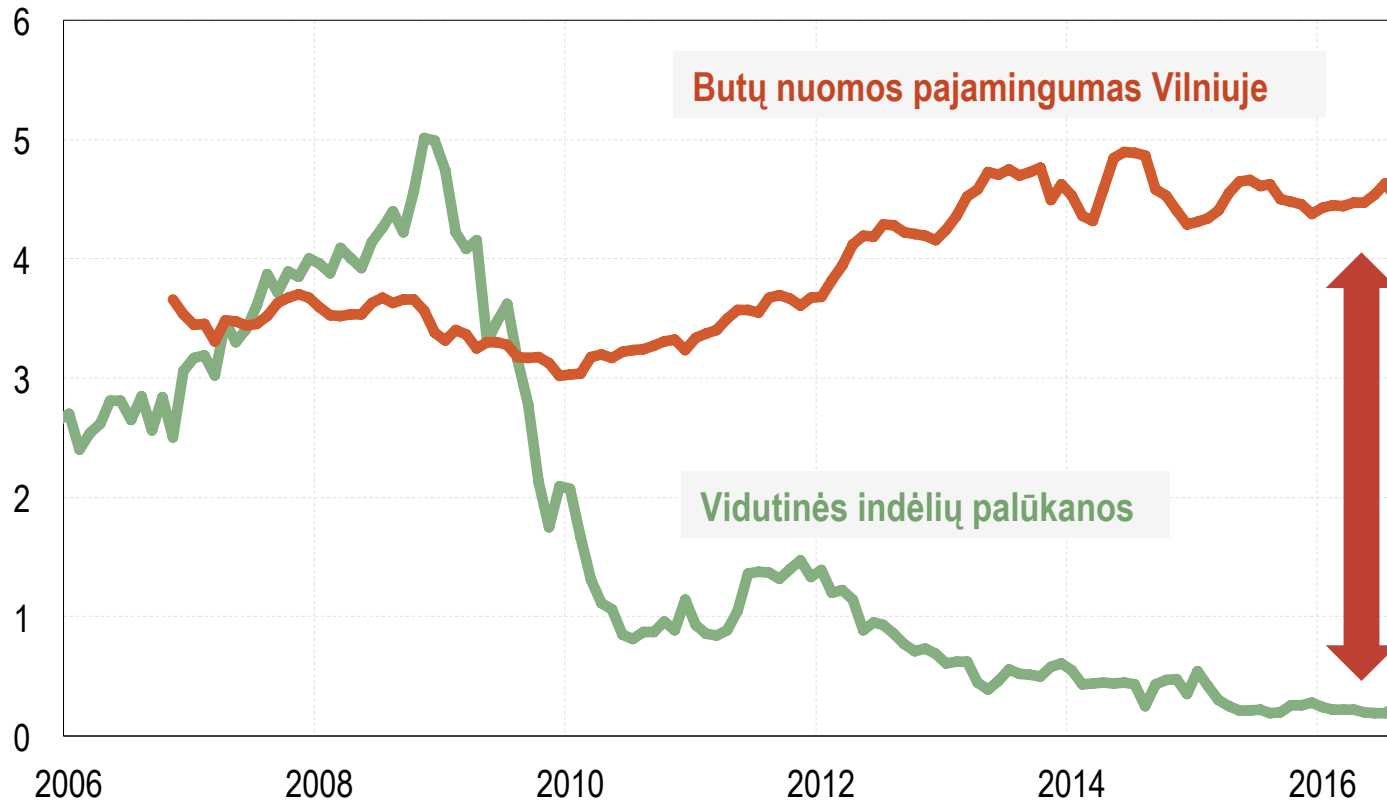
Šaltiniai: "Aruodas.lt" ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: mėnesinė būsto paskolos įmoka apskaičiuojama darant prielaidą, kad įsigyjamas 50 kv. m. būstas turintis 15 proc. pradinį įnašą ir naudojant vidutinę kredito įstaigų taikomą palūkanų normą naujoms paskoloms atitinkamą mėnesį.



# Mažos palūkanos taip pat skatina pirkti būstą investiciniais tikslais

Procentai



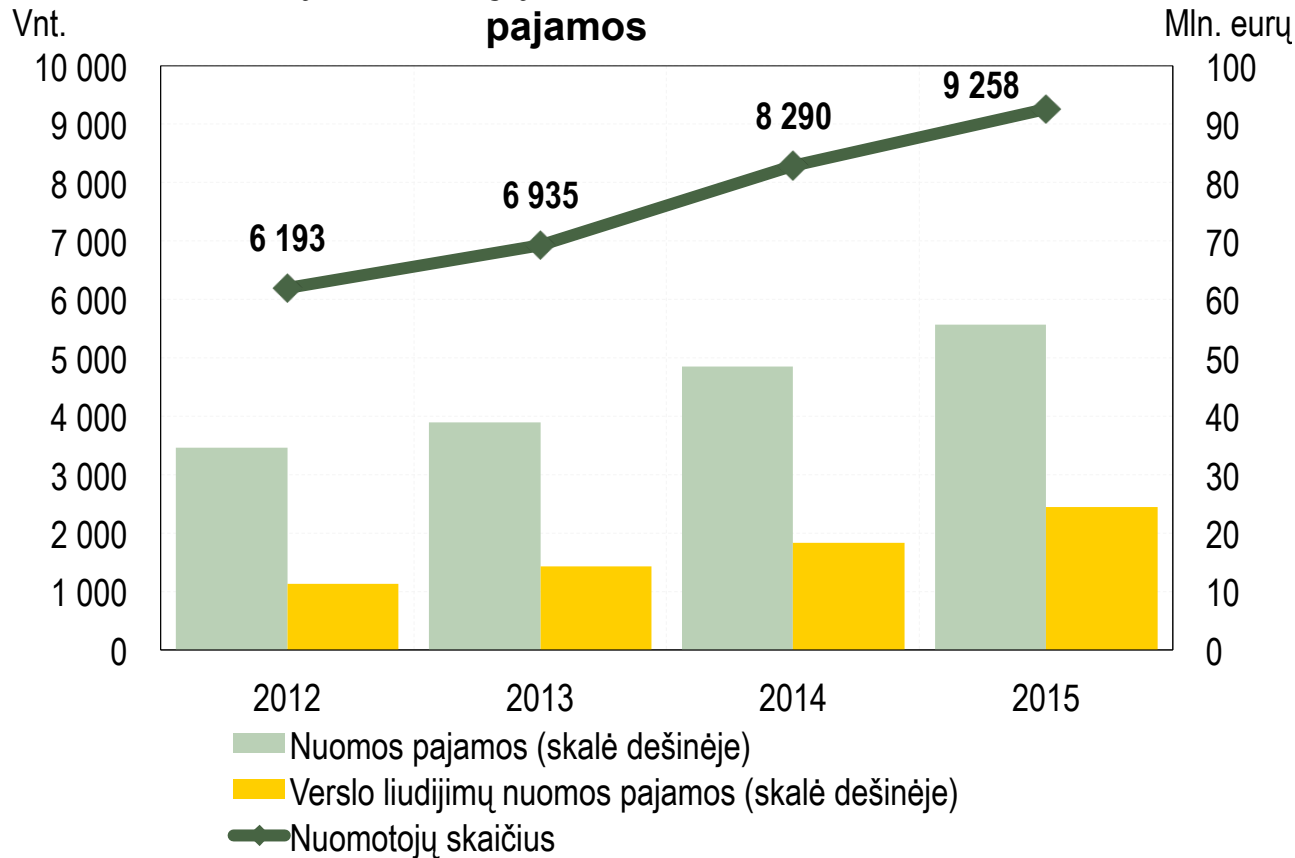
Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: pajamingumas skaičiuojamas kaip už 10 mėn. gaunamų nuomos įmokų (atskaičius 15 % pelno mokestį) ir buto pardavimo kainos santykis, remiantis „Aruodas.lt“ duomenimis.



# Mažos palūkanos taip pat skatina pirkti būstą investiciniais tikslais

## Butų nuomotojų skaičius ir nuomos pajamos



**Oficialių  
nuomotojų  
skaičius  
2012–2015 m.  
+50 %**

**Antrinių būstų  
Vilniuje  
12 %  
viso būstų fondo**

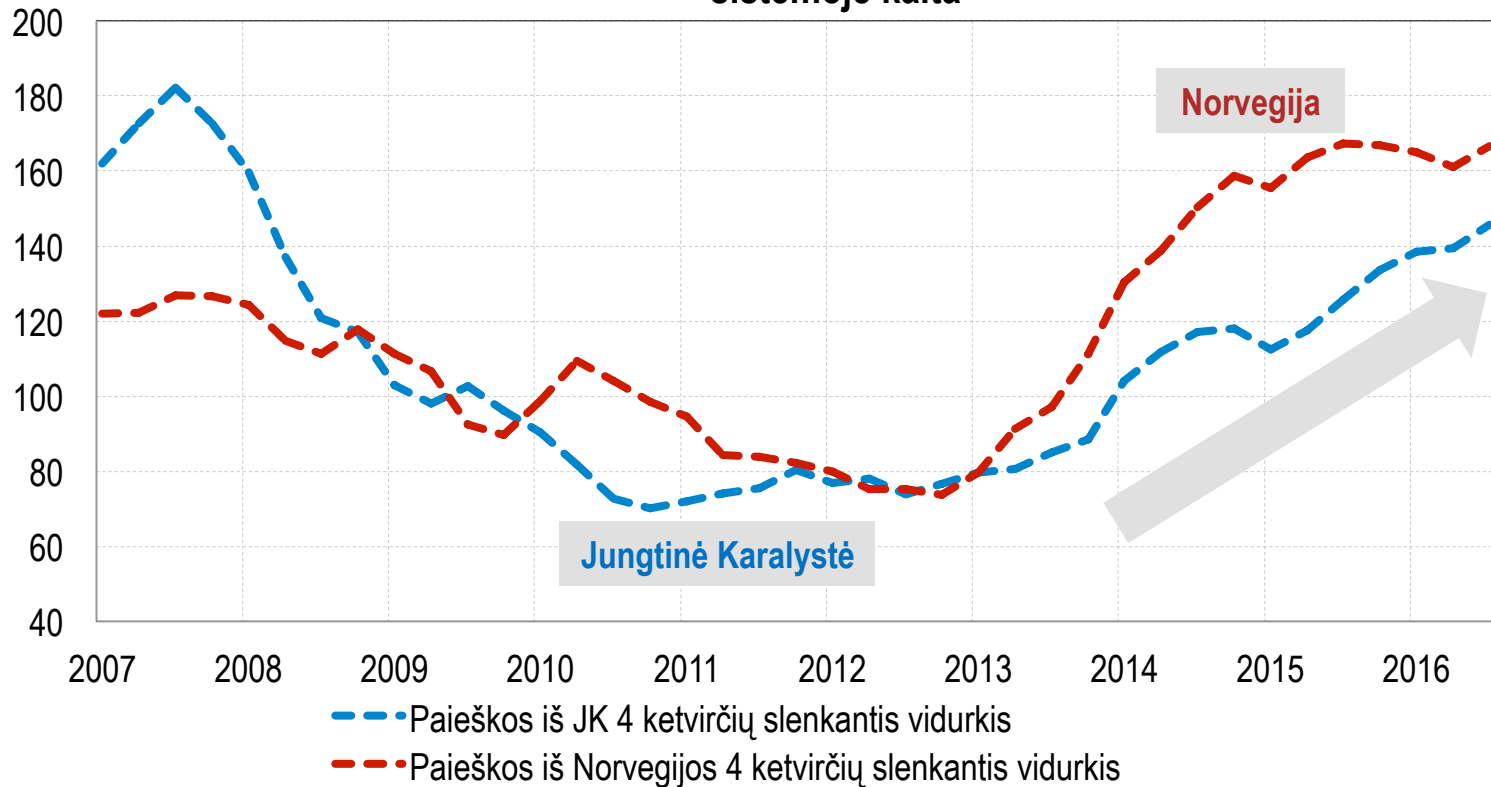
Šaltinis: Valstybinė mokesčių inspekcija ir VĮ Registrų centras.



# Galima ir emigrantų įtaka būsto rinkos raidai

## Frazės „butai“ paieškos iš JK ir Norvegijos „Google“ sistemoje kaita

Indeksas, 2009 m. = 100



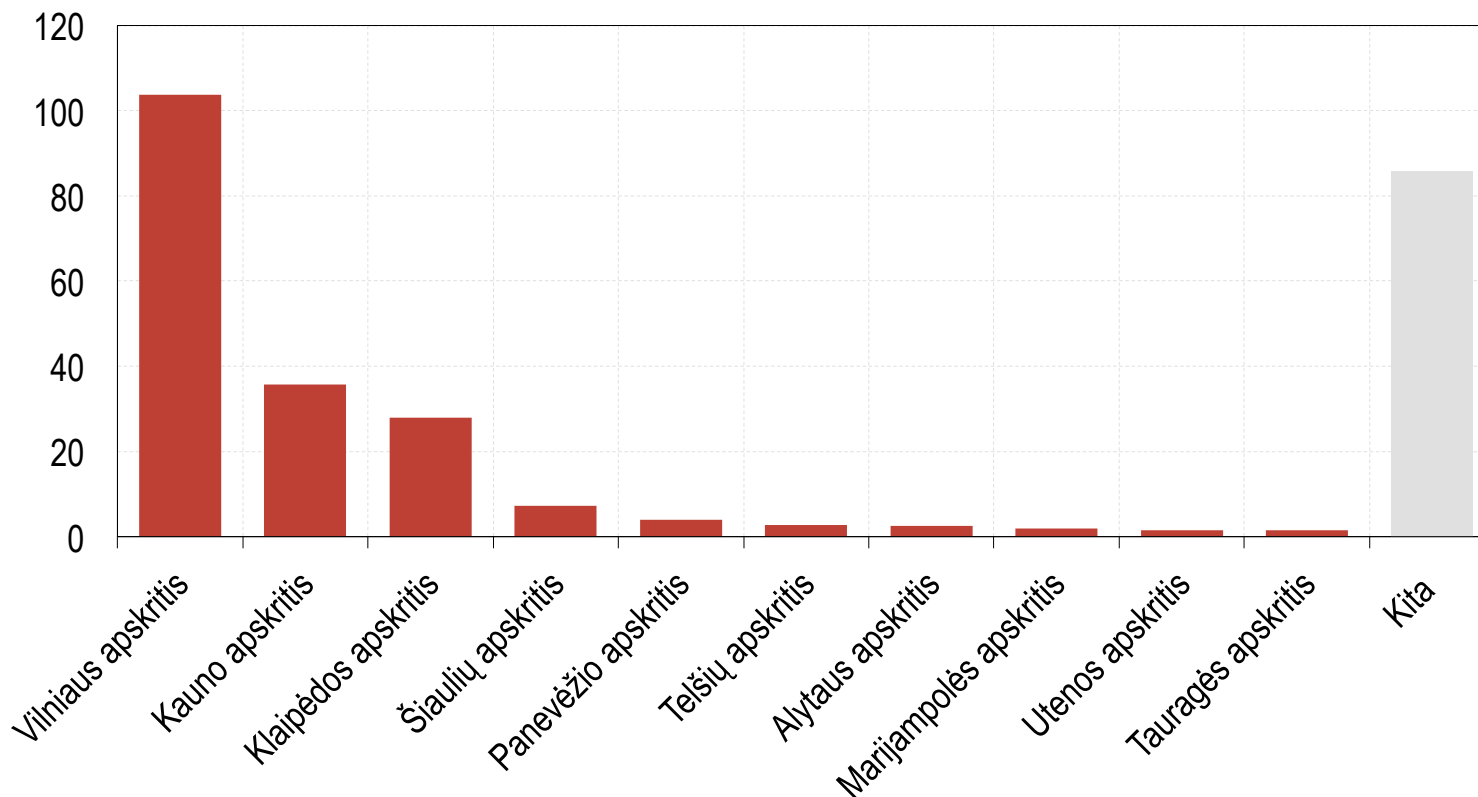
Šaltiniai: „Google“ ir Lietuvos banko skaičiavimai.



# Trečdalis naujai išduodamų ir pusė viso būsto paskolų portfelio – Vilniaus regione

2016 m. trečiąjį ketvirtį bankų suteiktų naujų būsto paskolų srautas pagal apskritis

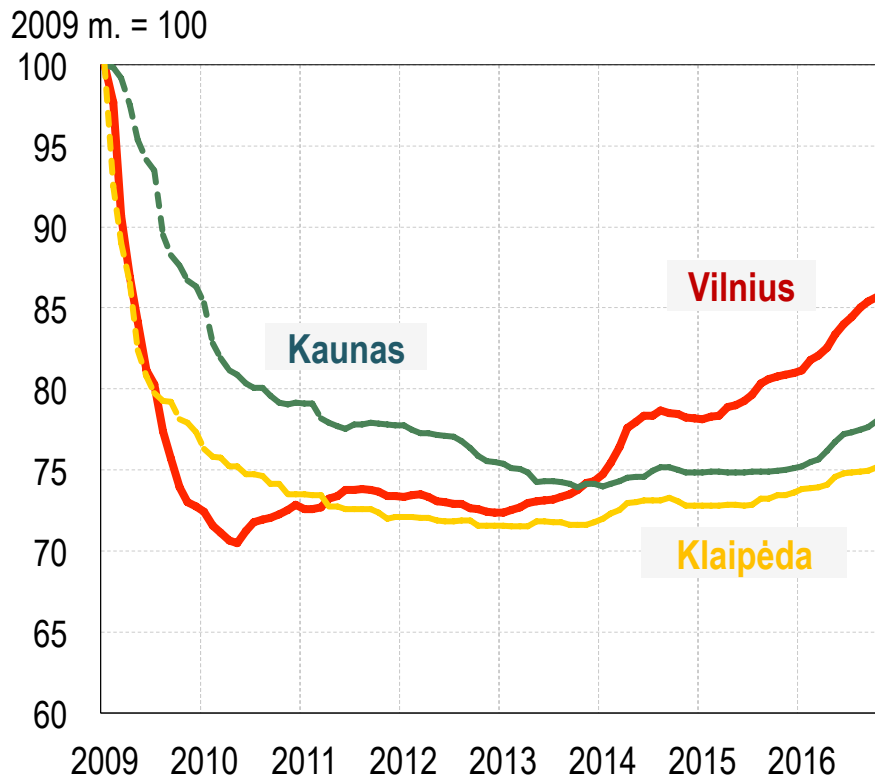
mln. Eur





# Vilniuje būsto rinką veikia papildomi veiksniai

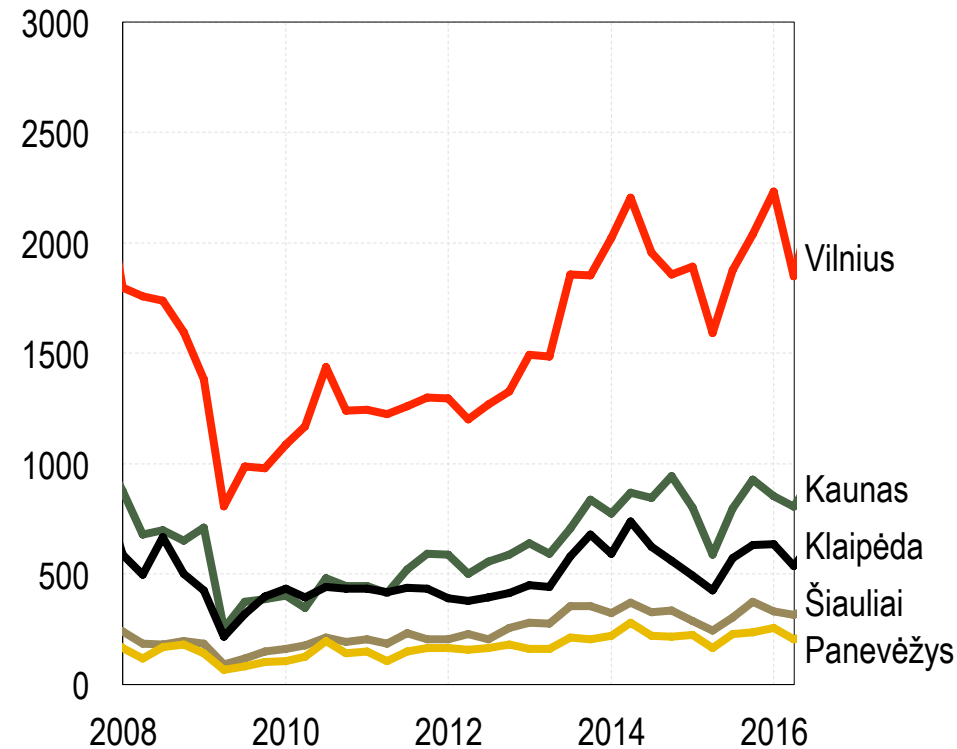
## Butų kainos Vilniuje pastaruoju metu pasižymėjo spartesniu augimu



Šaltinis: UAB „Ober-Haus“.

## Būsto sandorių skaičius didžiuosiuose Lietuvos miestuose

Sandorių skaičius per ketvirtį



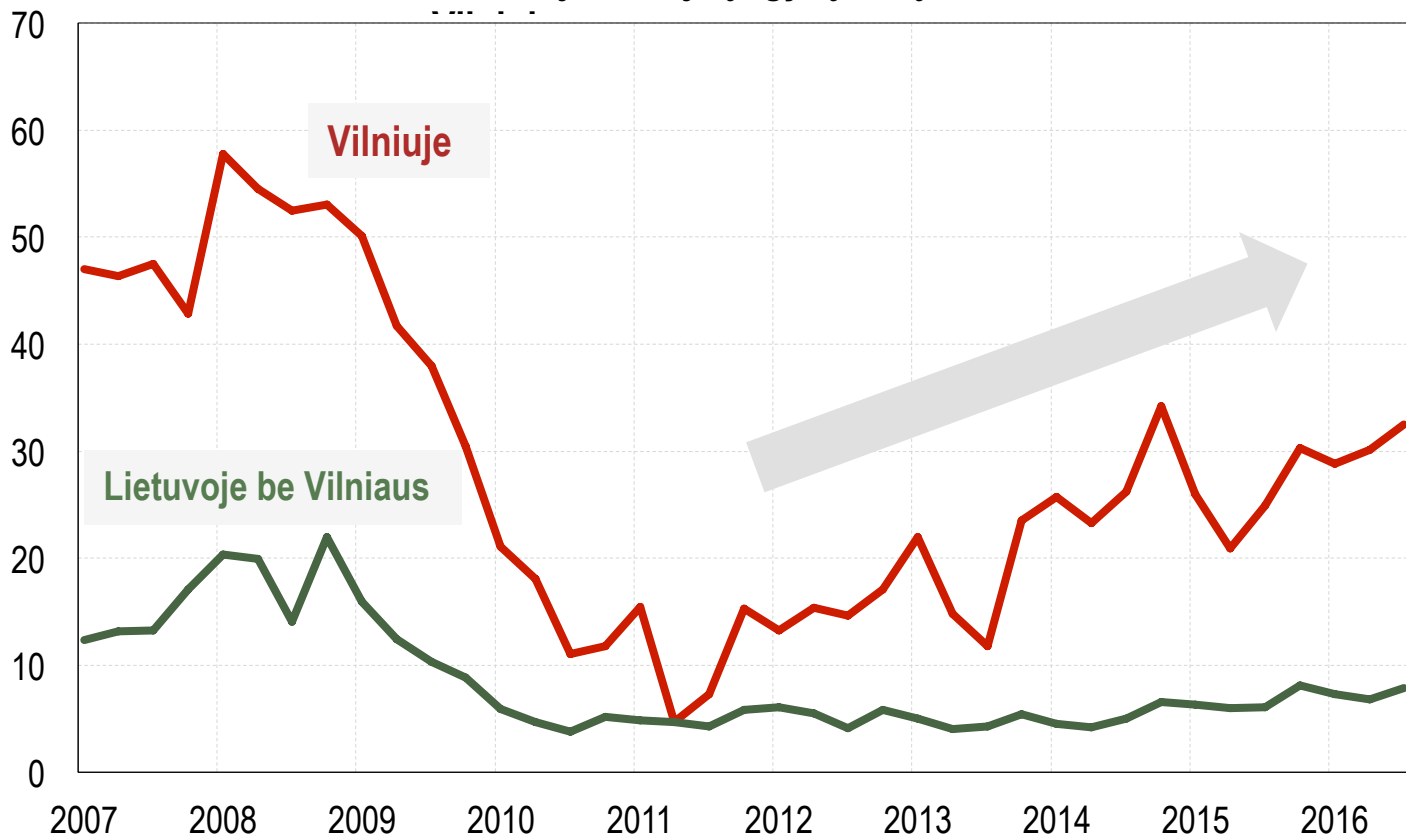
Šaltinis: VĮ Registrų centras.



# Vis daugiau butų Vilniuje parduodama pirminėje rinkoje

Procentai

Pirminėje rinkoje įsigytų butų dalis

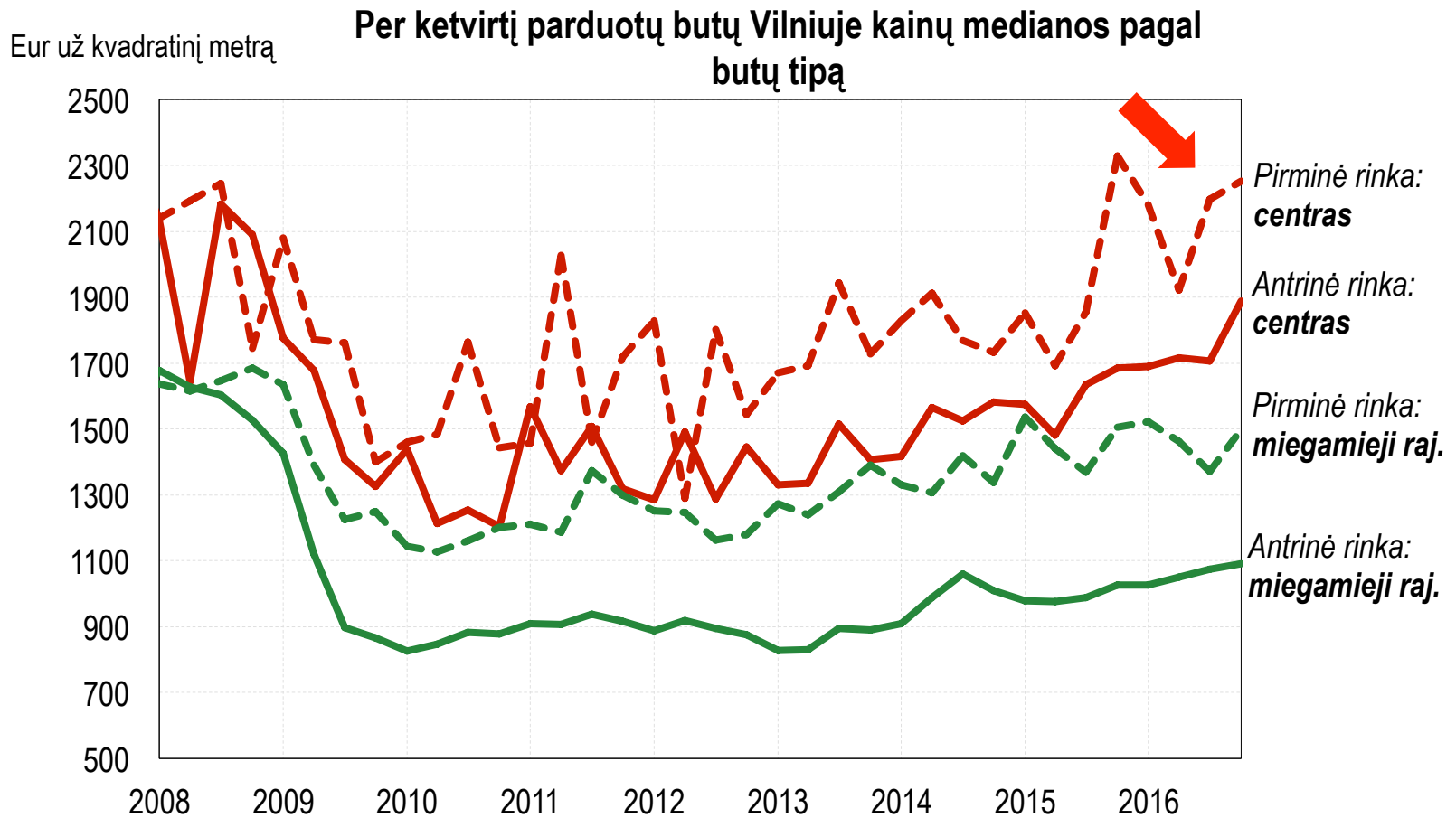


Šaltiniai: VŠĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.





# Brangesni projektai didino būsto kainas Vilniaus centre, tačiau brango ir butai miegamuosiuose rajonuose



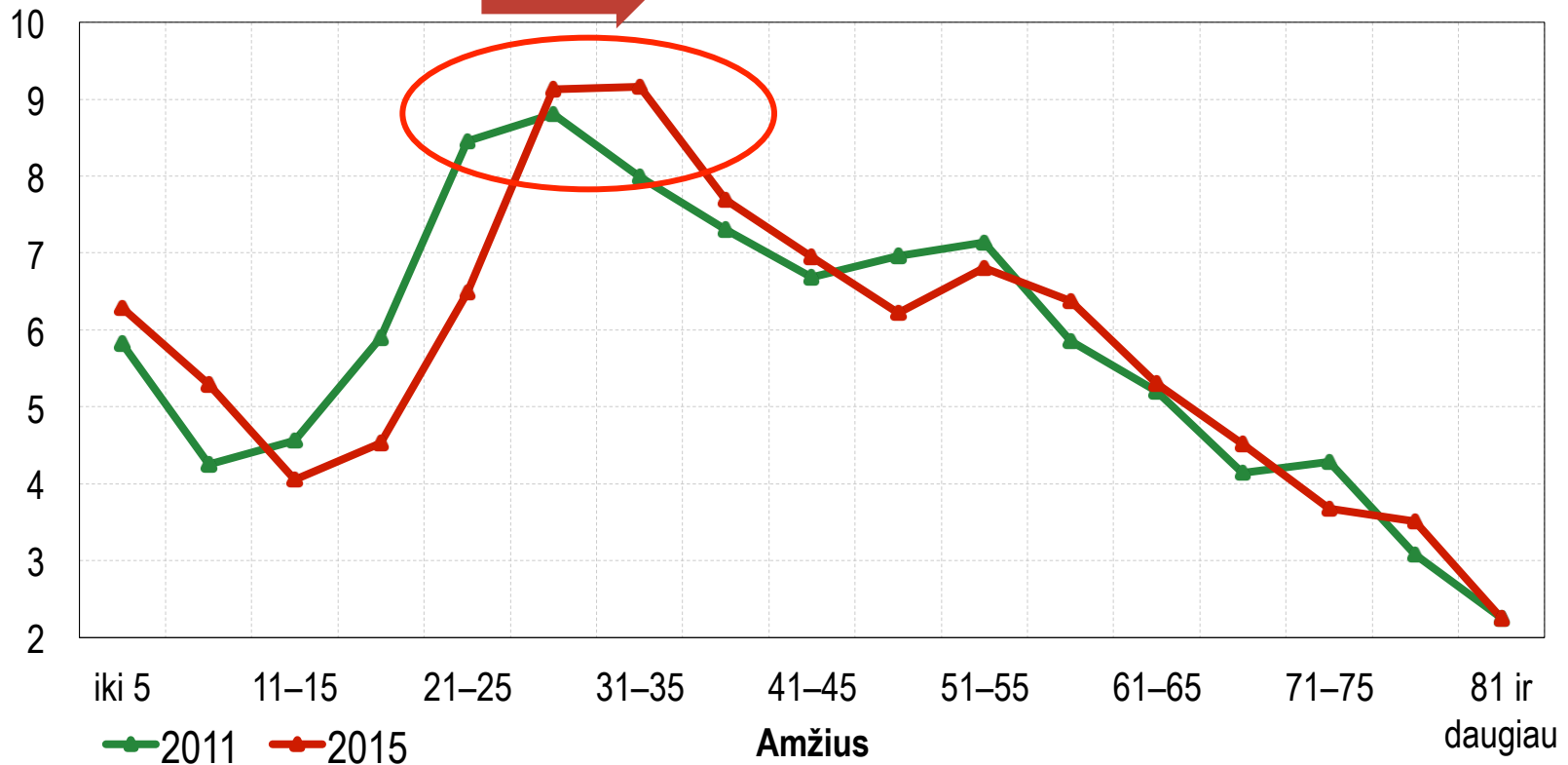
Šaltinis: VĮ Registrų centras.



# Vilniuje paklausą skatina išaugusi jaunimo dalis

## Išaugo 25–35 m. amžiaus gyventojų dalis

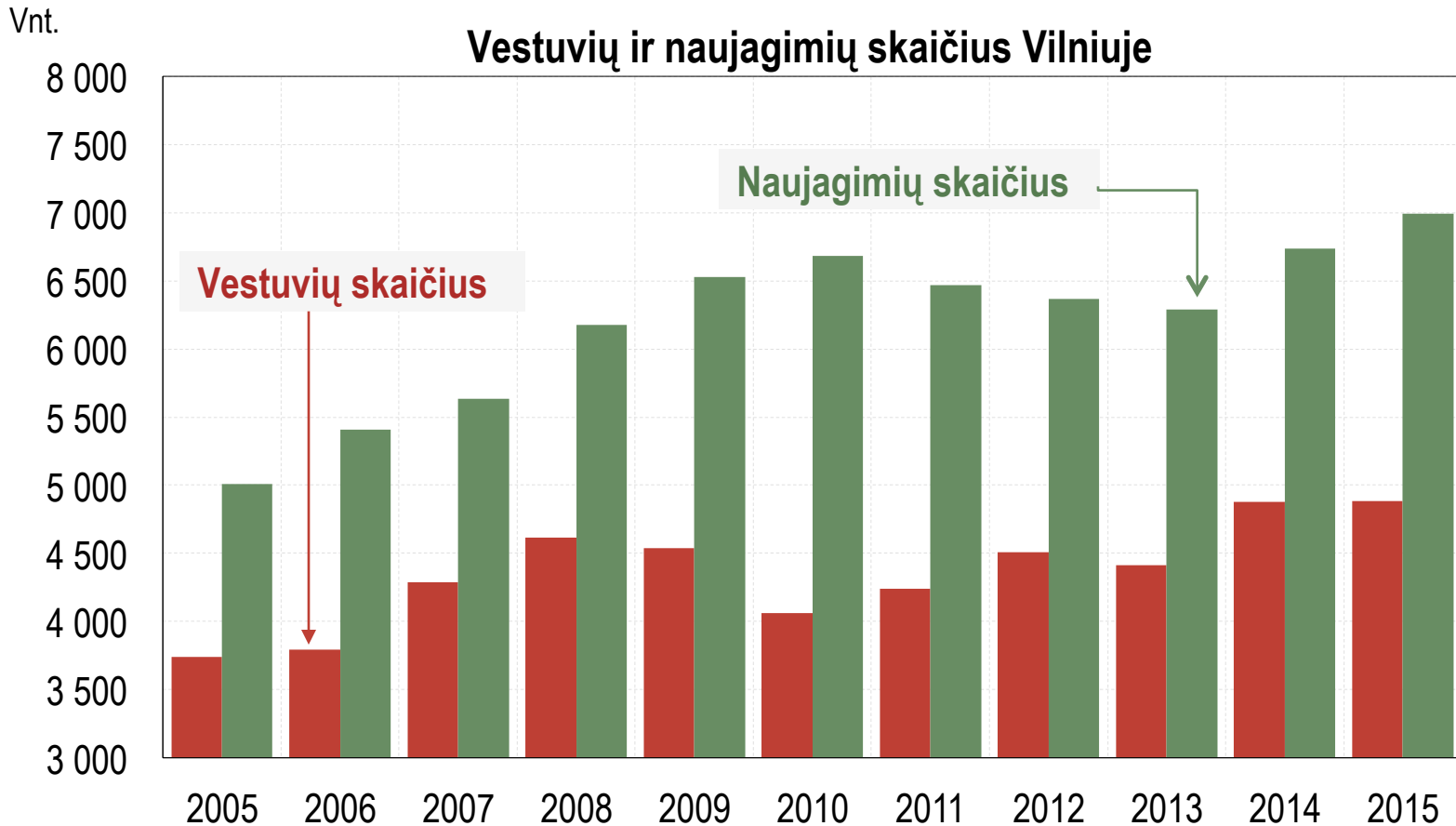
Procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.



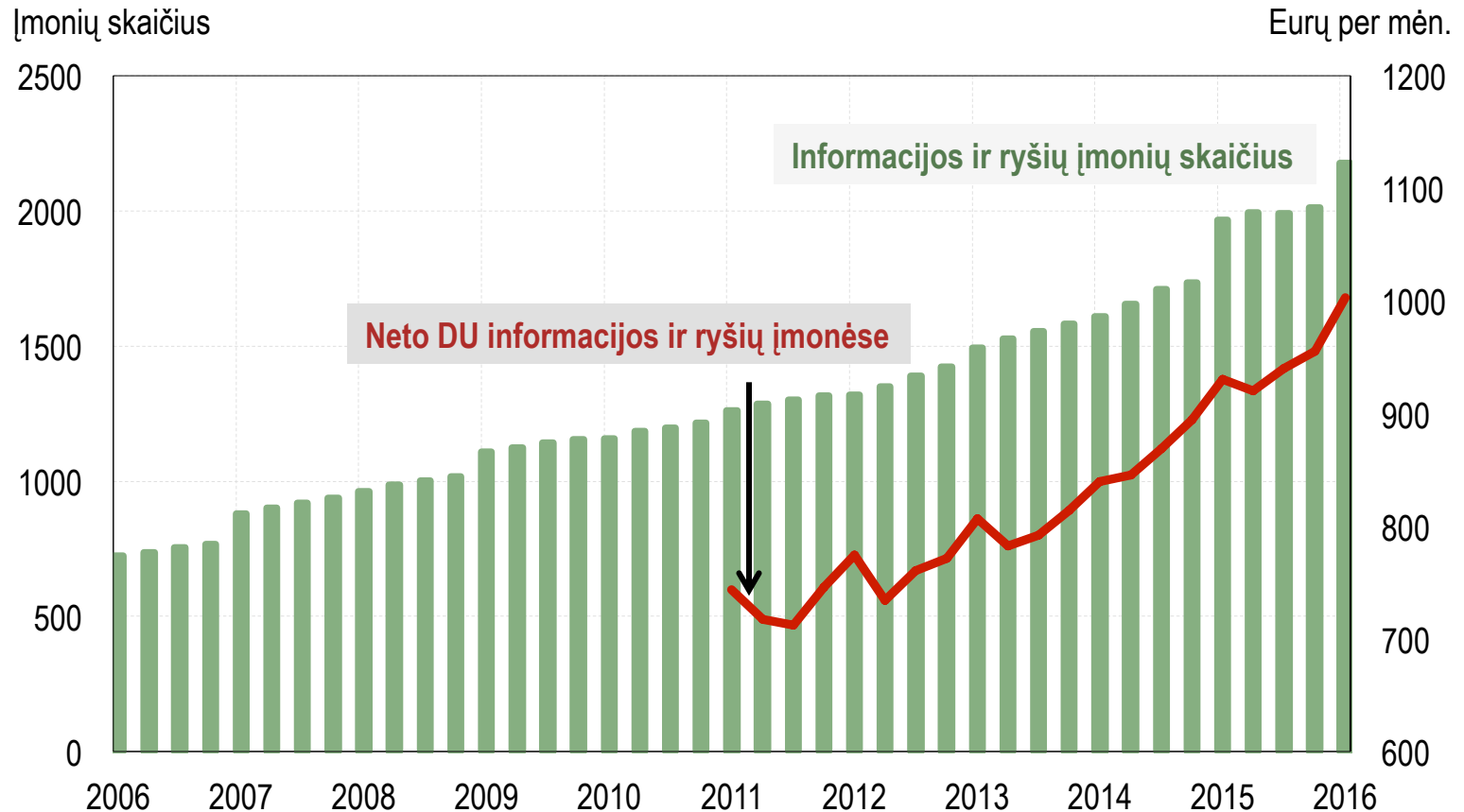
# Vilniuje daugėja naujagimių ir naujų šeimų, kurioms paskatos ieškotis nuosavo būsto didesnės



Šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas.



# Vilniuje sparčiai daugėja gerai apmokamų darbo vietų, pvz. – IT sektoriuje



Šaltiniai: Statistikos departamentas.



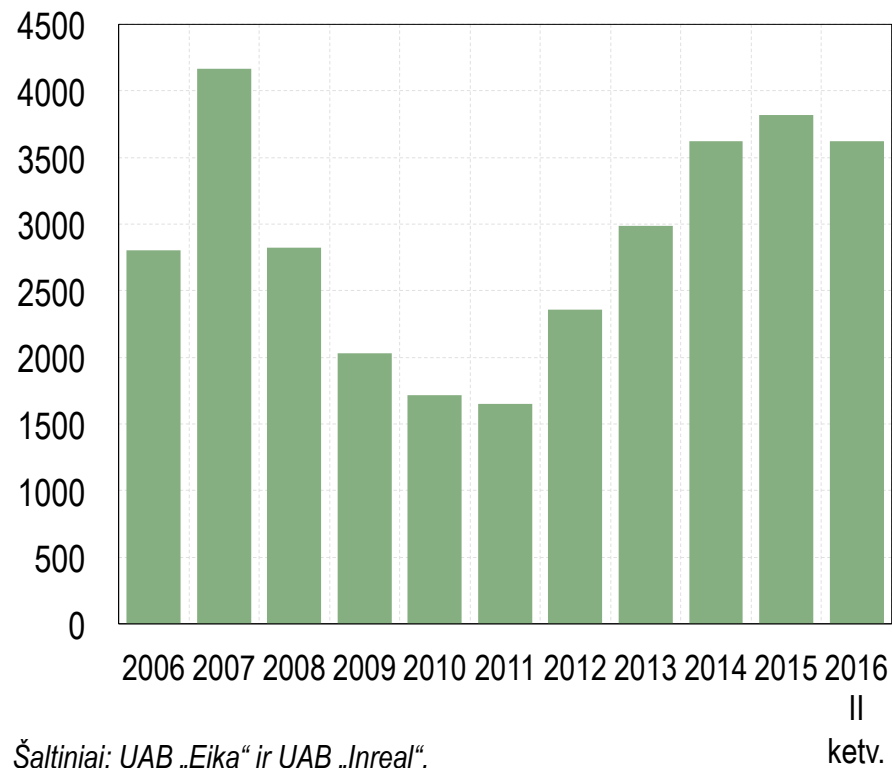
# BŪSTO PASIŪLOS KAITA



# Būsto pasiūla kol kas nemaža, tačiau aktyvumui tebesant dideliam, staigesni pokyčiai galėtų sukelti disbalansus

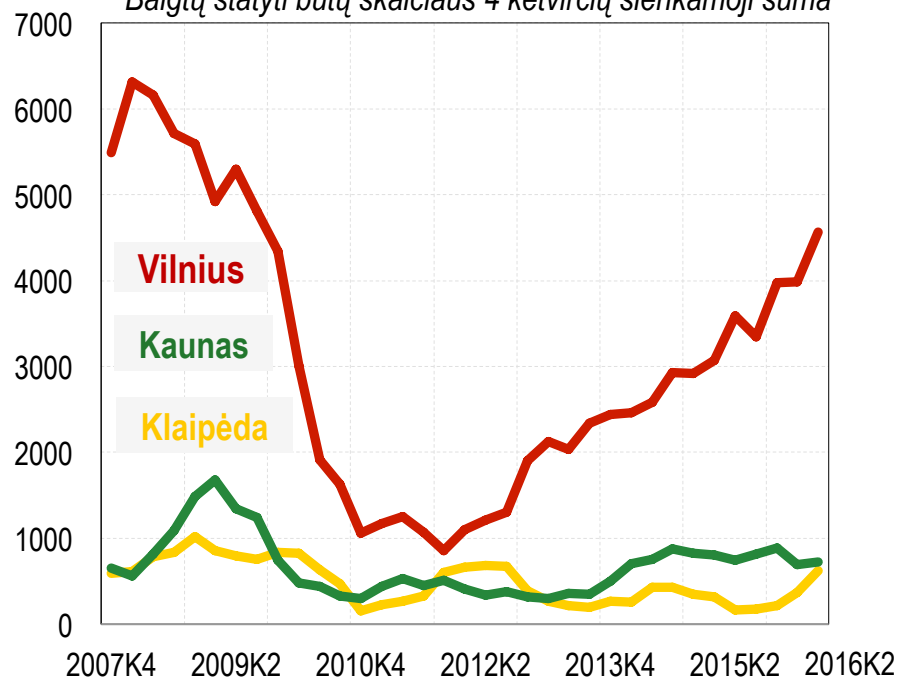
## Neparduotų butų skaičius Vilniuje šiek tiek sumažėjo, tačiau tebėra istoriškai didelis

Neparduotų butų skaičius



## Vilniuje butų statybos 4 metus sparčiai augo, skatinamos didėjančio pirkėjų aktyvumo

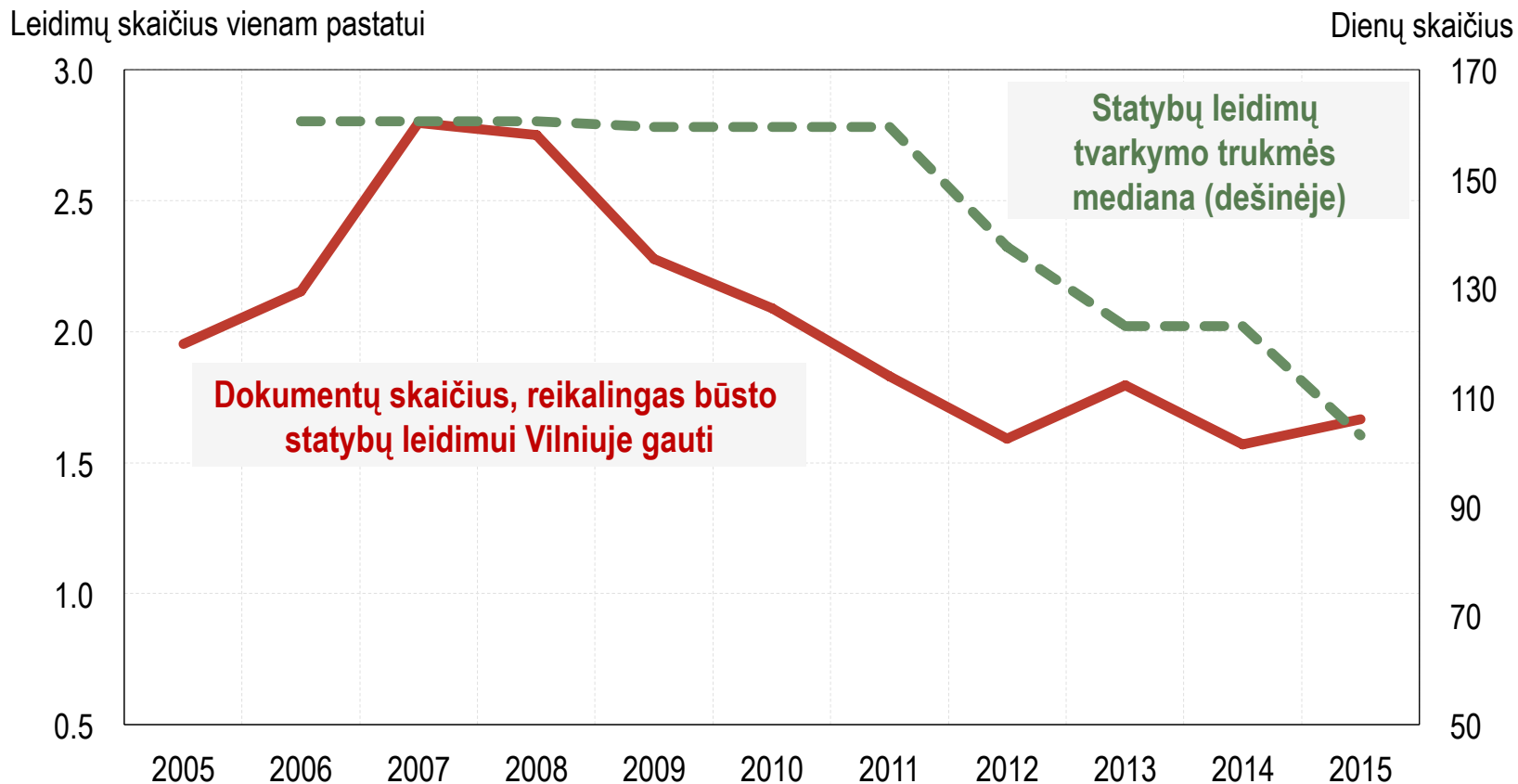
Baigtų statyti butų skaičius 4 ketvirčių slenkamoji suma



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas



# Pasiūla tapo lankstesnė



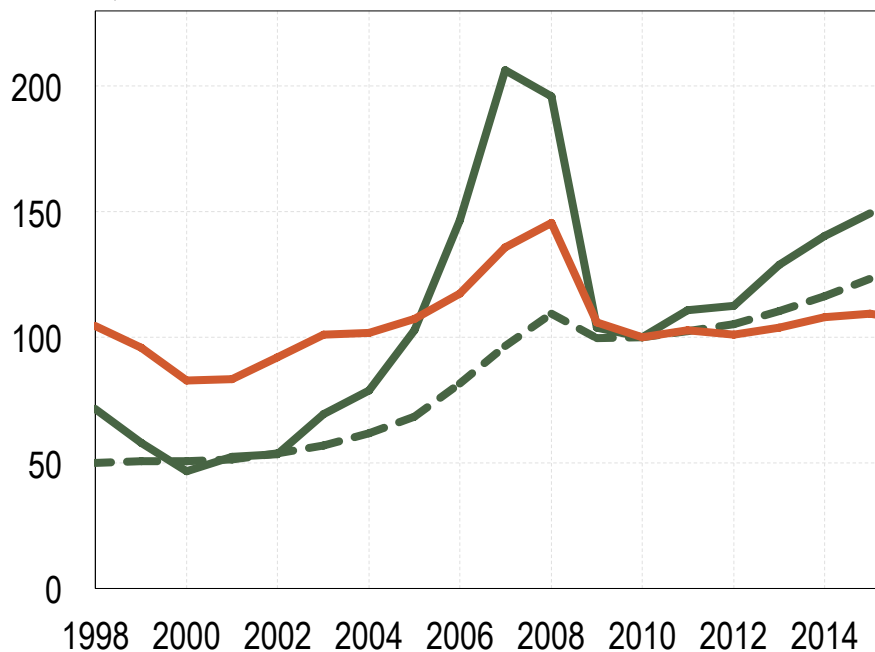
Šaltiniai: Statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.



# Didėjęs našumas statybų sektoriuje nepučia statomų NT objektų kainų

## Statybos įmonėse dirbančių asmenų skaičiaus ir jų atlyginimų indeksai

Indeksas, 2010 m. = 100

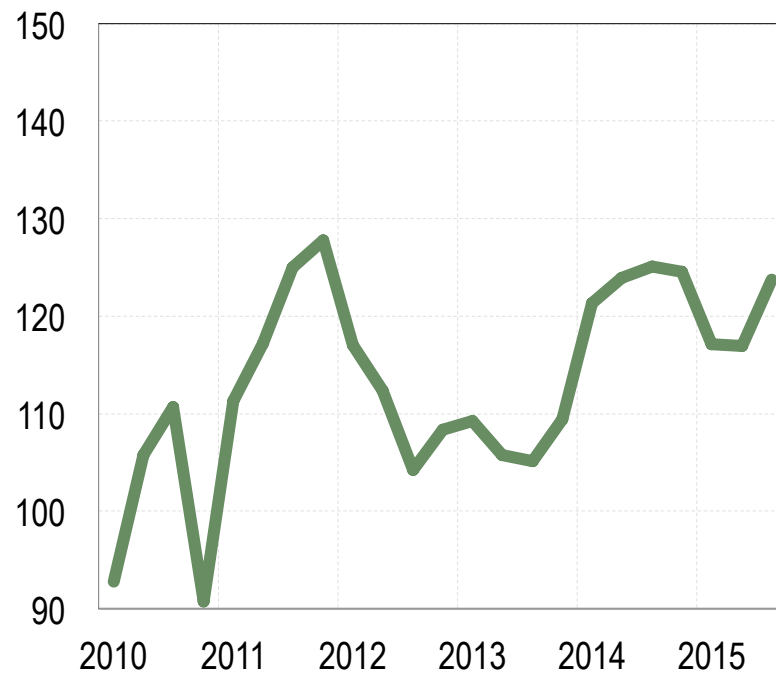


- Statybos įmonėse dirbančių asmenų algų indeksas
- - - Vidutinės gyventojų bruto pajamos
- Statybos įmonėse dirbančių asmenų skaičiaus indeksas

Šaltinis: Statistikos departamentas.

## Darbo našumo statybų sektoriuje indeksas

Indeksas, 2010 m. = 100



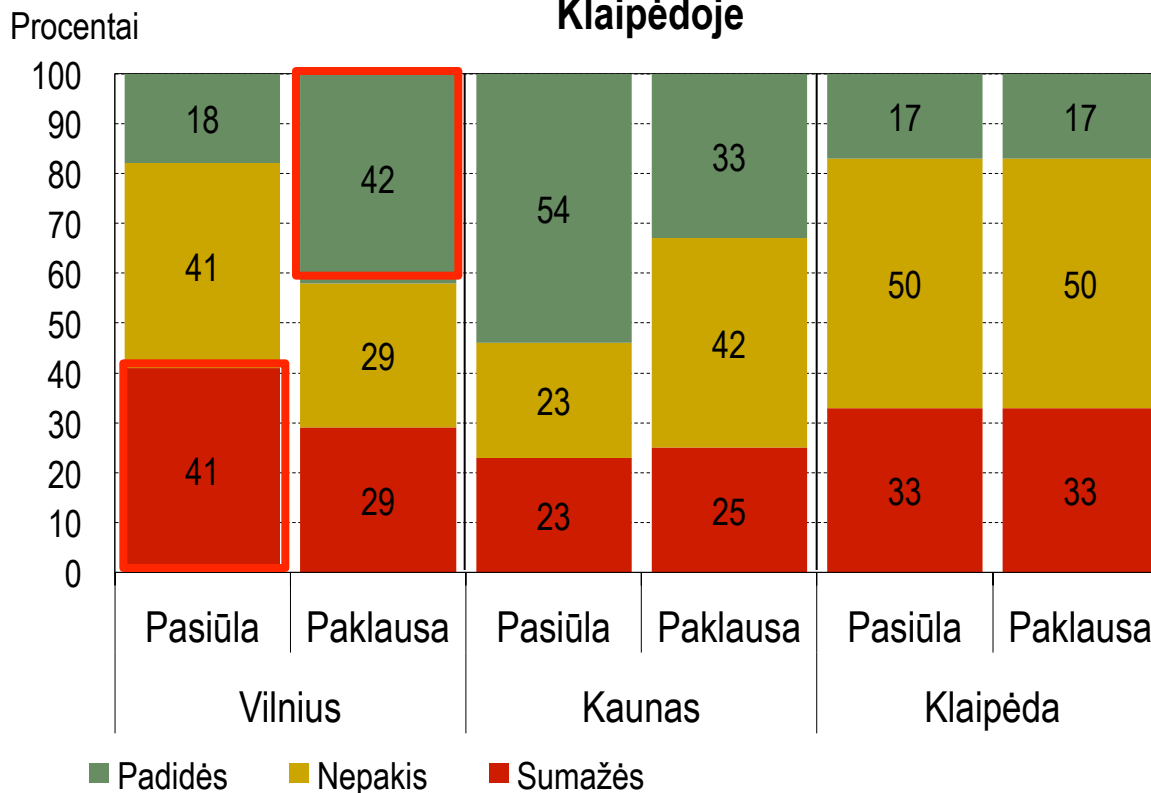
Šaltiniai: Eurostatas ir Lietuvos banko skaičiavimai.





# Padaugėjo manančių, kad būsto pasiūla Vilniuje kris, o paklausa – didės

## Pasiūlos ir paklausos lūkesčiai Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga



**AČIŪ UŽ DĖMESĮ!**