



# Žmonių elgsenos tendencijos NT rinkoje

Žygimantas Mauricas

2016.11.23



*Making it possible*

# NT rinka: Kaip suspausta spyruoklė

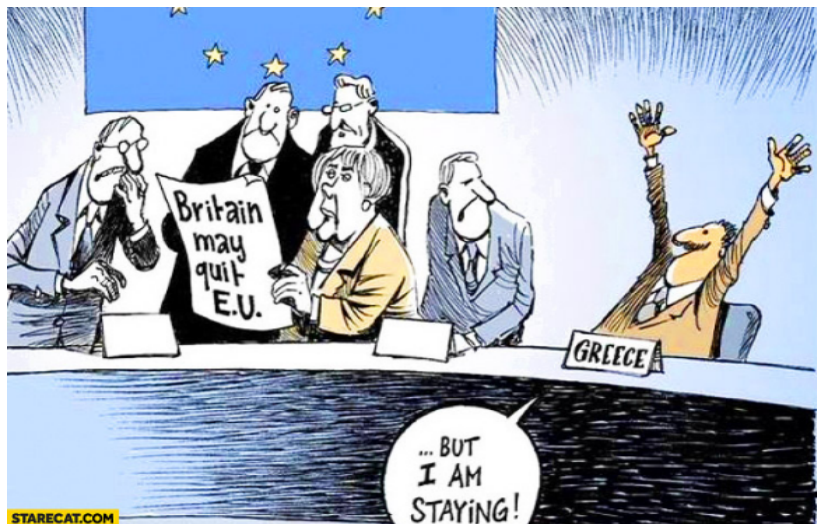


**Palanki  
centrinių bankų  
politika**



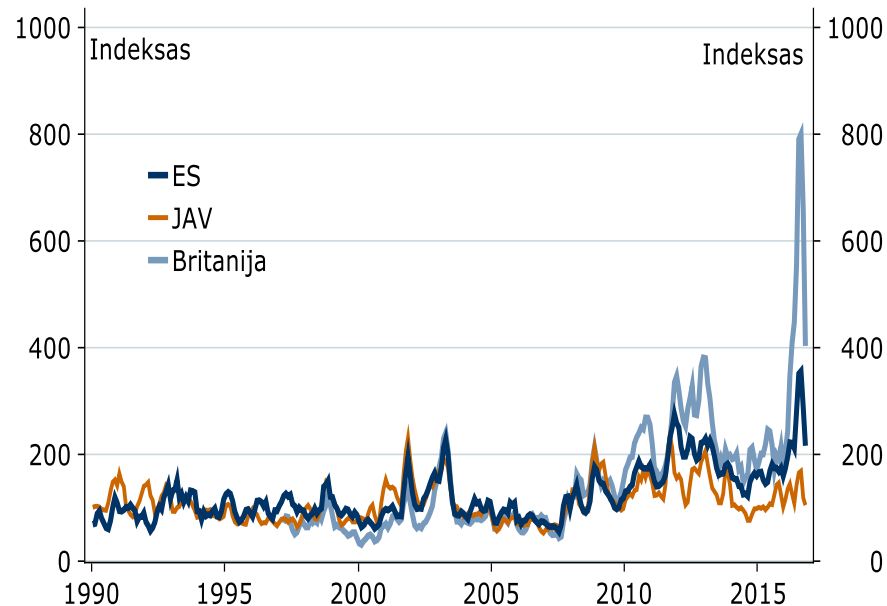
**Politinės ir  
ekonominės  
grėsmės**

# Grėsmės: Politinis ir reguliacinis neapibrėžtumas



Brexit: leading banks set to pull out of UK early next year

## Politinio neapibrėžtumo indeksas

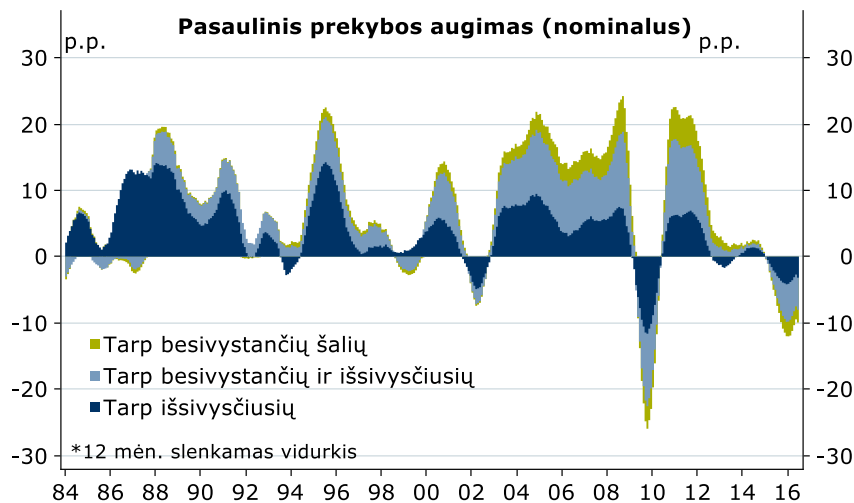


Source: Nordea IM and Macrobond 22/11/2016

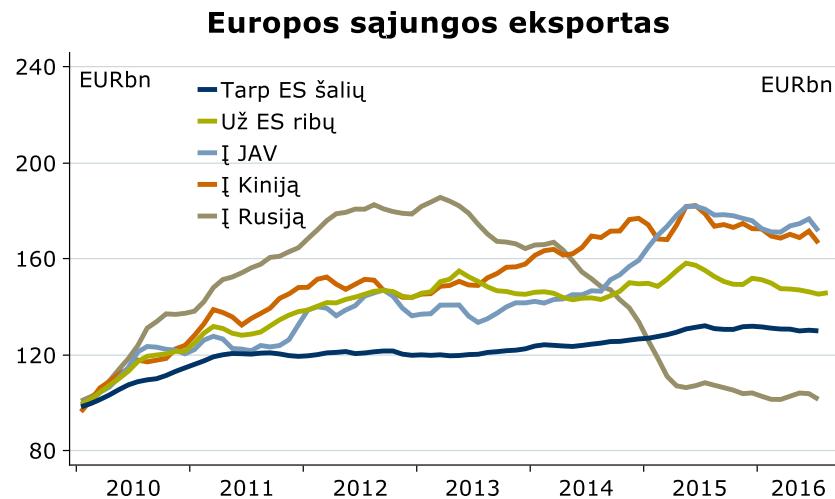
# Grėsmės: Deglobalizacija

- Pasaulinės prekybos apimtis mažėja: tiek tarp išsivysčiusių, tiek tarp besivystančių valstybių
- Kinija ir kritusios naftos kainos stabdo pasaulio prekybos augimą

- Prekybos augimas tarp ES šalių tapo spartesnis nei už ES ribų
- Vieninga Europos sąjungos rinka tampa kaip niekad svarbi Lietuvai



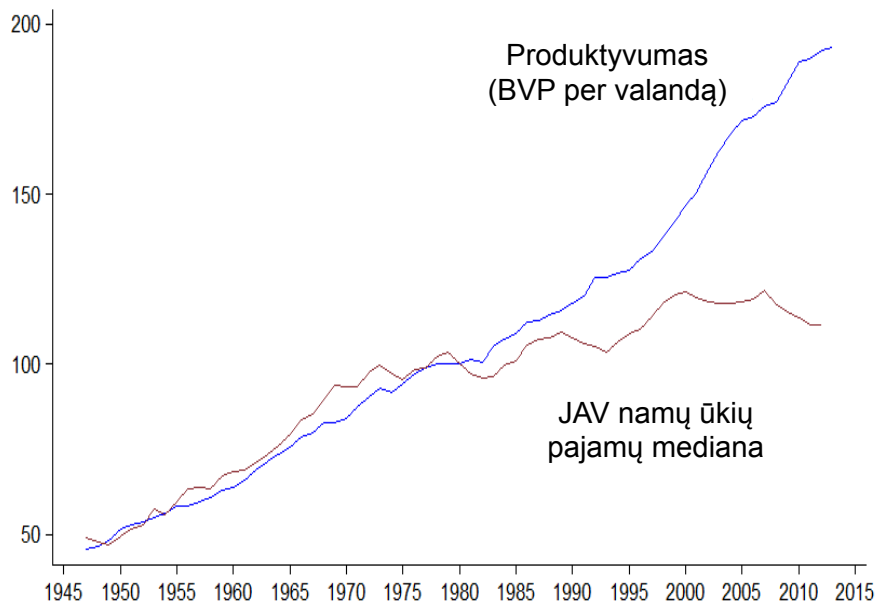
Source: Nordea Markets and Macrobond



Source: Nordea Markets and Macrobond

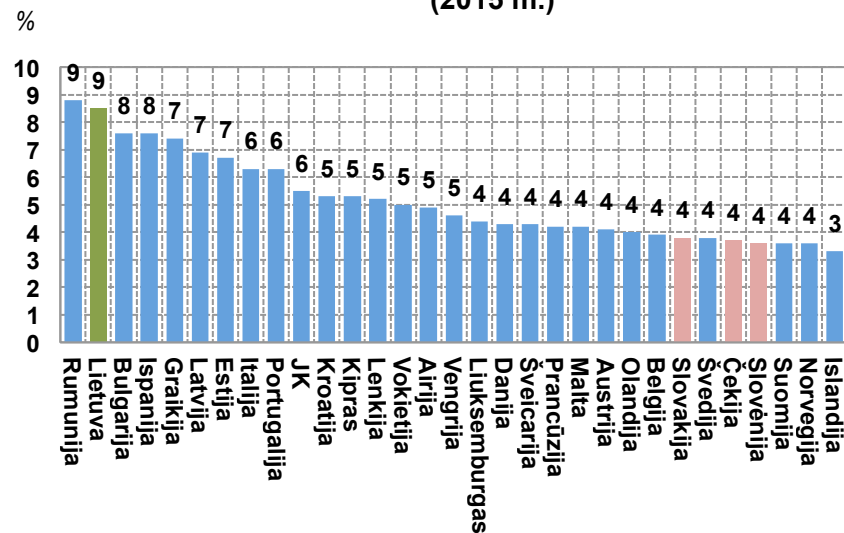
# Grėsmės: Auganti pajamų nelygybė

## Kodėl JAV rinkimus laimėjo Donaldas?



## Kodėl Lietuvoje rinkimus laimėjo Ramūnas?

Pajamų nelygybė: skirtumas tarp 20% didžiausias ir 20% mažiausias pajamas gaunančių gyventojų\* (2015 m.)

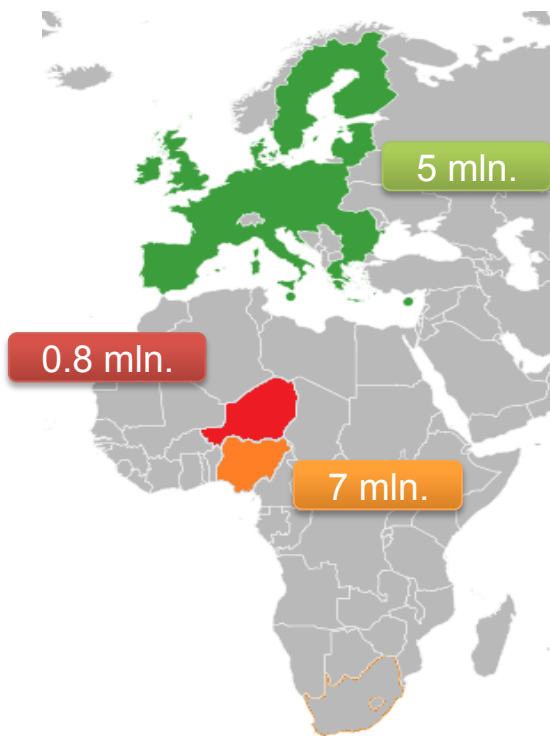


Šaltinis: Eurostat (\*Iki 65 metų amžiaus)



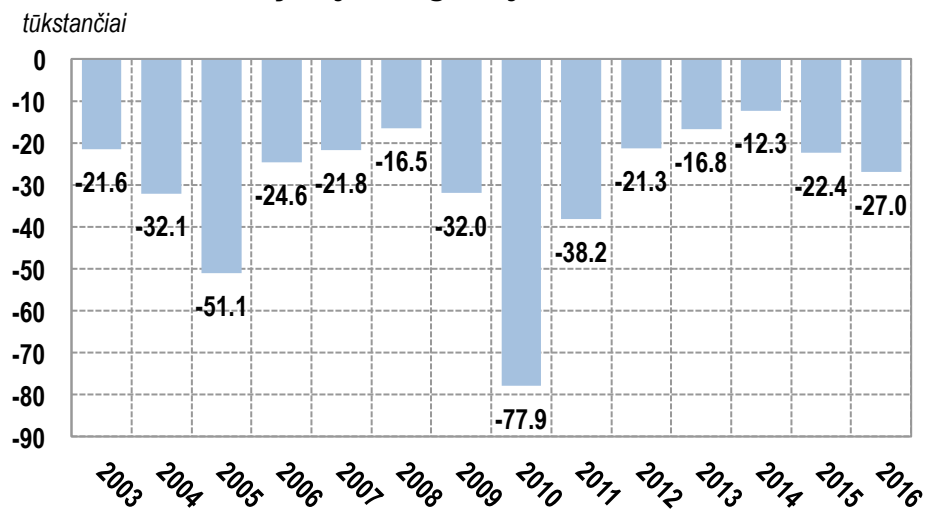
# Grėsmės: Didysis tautų kraustymasis

Kur gimsta daugiau vaikų: Nigerijoje ar visoje Europos sąjungoje?



Grynosios emigracijos srautas iš Lietuvos

Grynoji emigracija iš Lietuvos



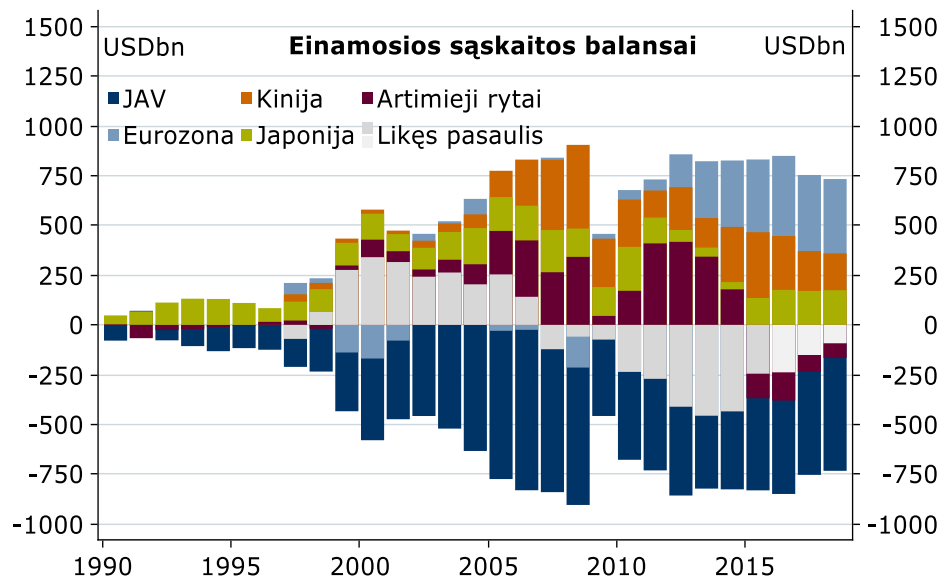
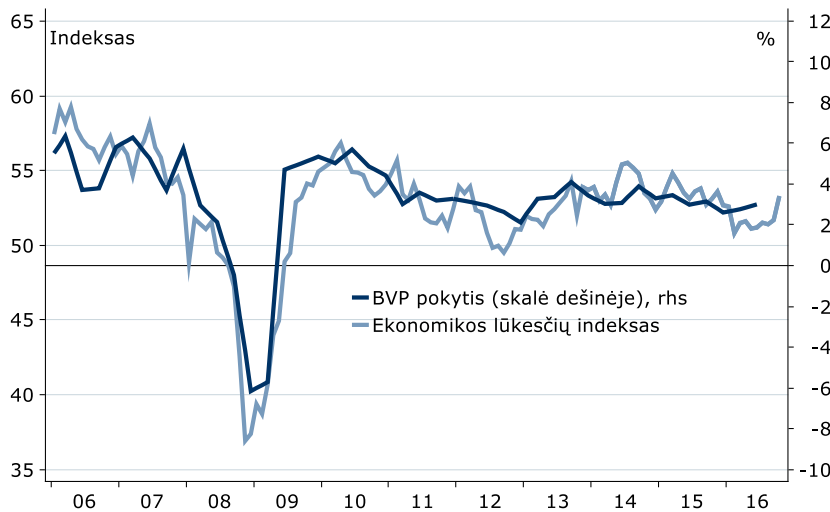
Šaltinis: Eurostat

# Grėsmės: Užsitęsęs vangaus augimo periodas

Ekonomikos lūkesčių indeksai sufleruoja apie santykinai vangų pasaulio ekonomikos augimą 2016-2017 metais

Pasaulyje per daug produkcijos ir per mažai vartojimo JAV – vienintelė pasaulio „vartotoja“, tačiau JAV ekonomika – ne guminė

### Pasaulinis BVP ir lūkesčių indeksas



# Grėsmės: Rusija ir Kinija

Rusija: „Pamiršk mane, svajotą ir mylėtą“

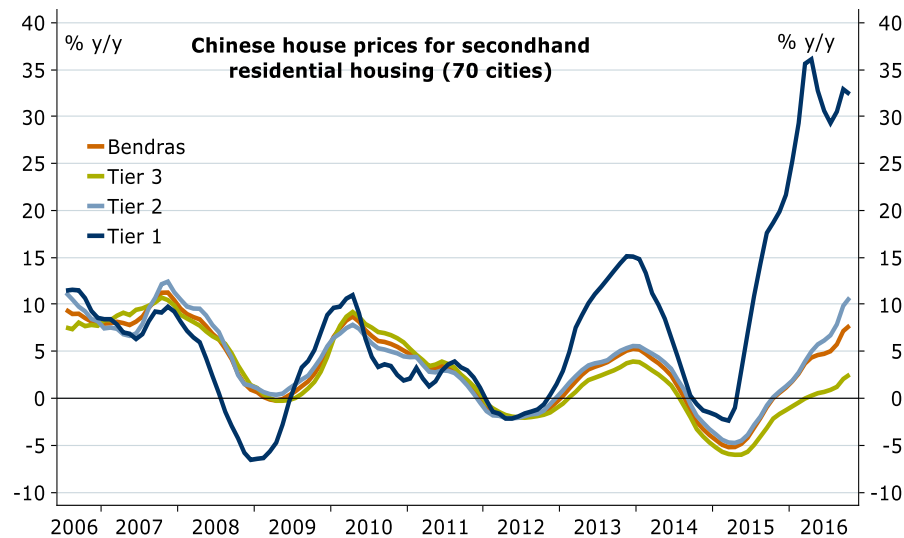
## Rusijos rublio kursas (krepšelis)



Source: Nordea Markets and Macrobond

Kinija: Tiksinti bomba

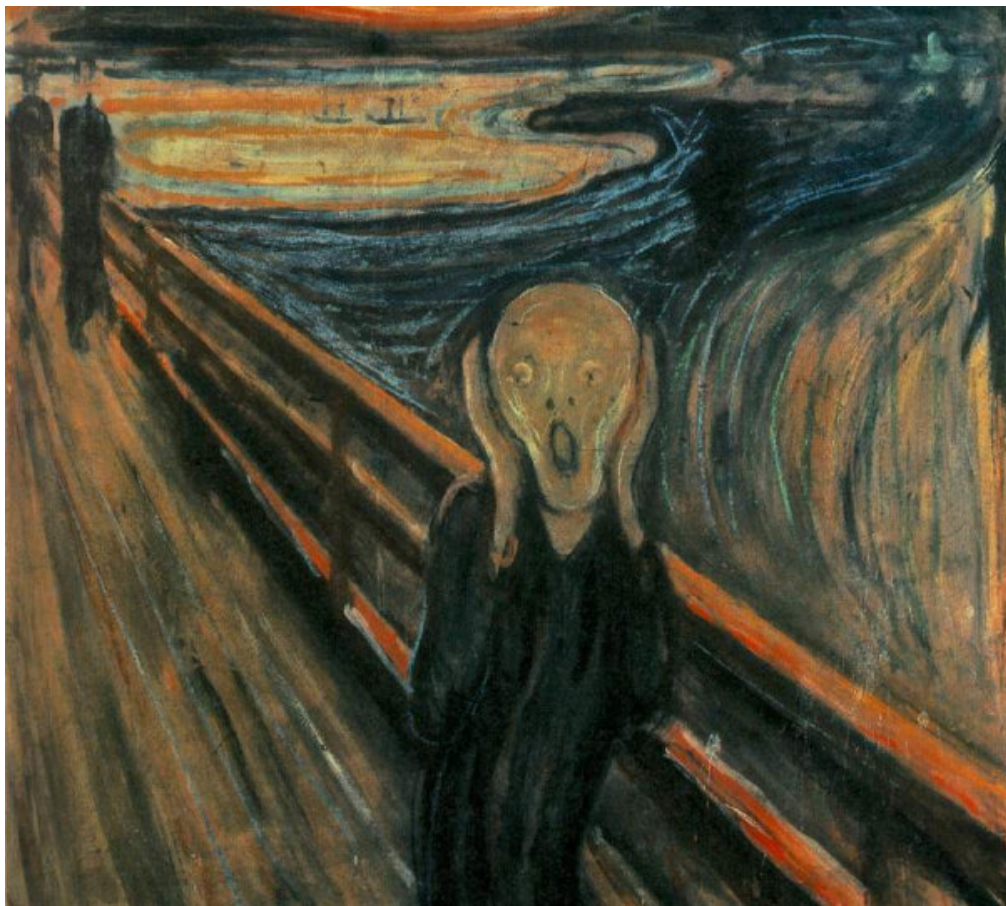
## NT kainos Kinijoje



Source: Nordea Markets and Macrobond

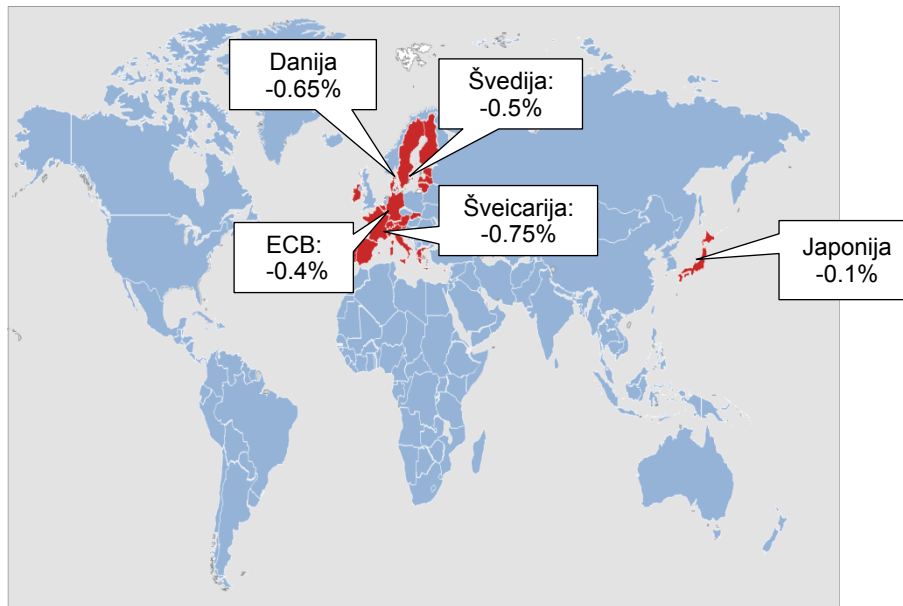


## Emocija: Baimė

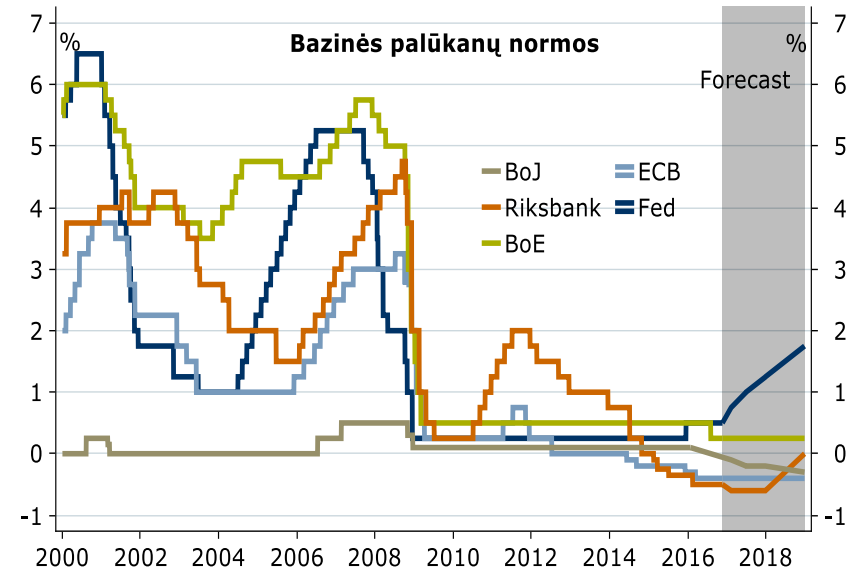


# Tačiau... Centriniai bankai pasiryžę padaryti viską, kad išgelbėtų ekonomiką

## Neigiamų palūkanų normų pasaulis



## JAV centrinis bankas – balta varna

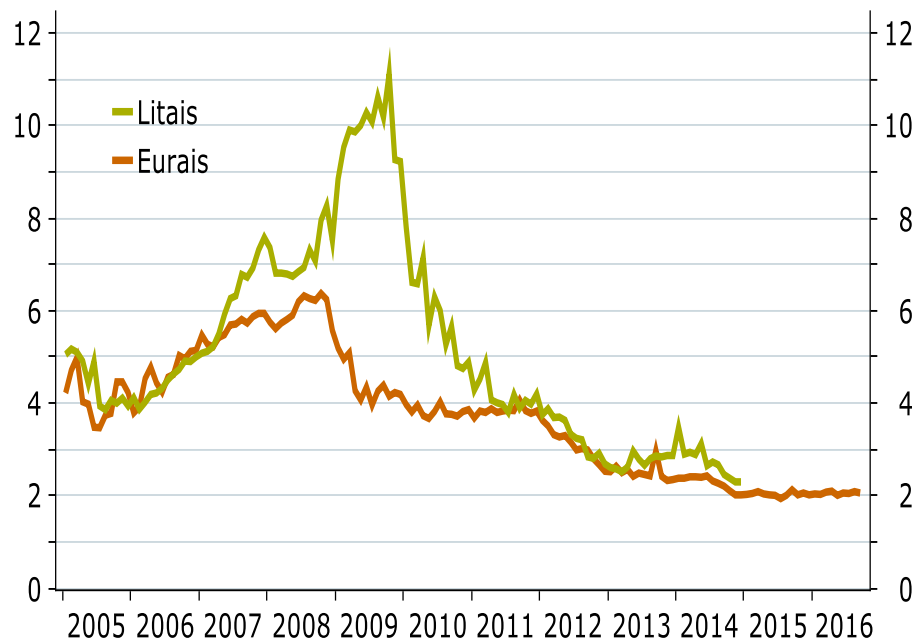


Source: Nordea Markets and Macrobond



# Žemos palūkanos = Aukštos būsto kainos

Naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma  
Lietuvoje (APRC)

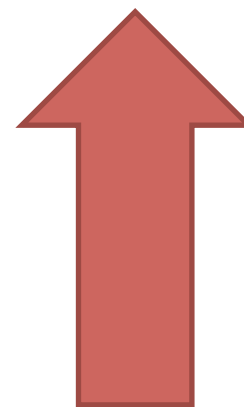


Source: Nordea Markets and Macrobond

Palūkanos



Būsto kainos



# Kokia yra NT, generuojančio €6000 gražos per metus, vertė?

Palūkanos: 6%

$$NPV = \frac{\text{€}6000}{6\%} \\ = \text{€}100.000$$

Palūkanos: 4%

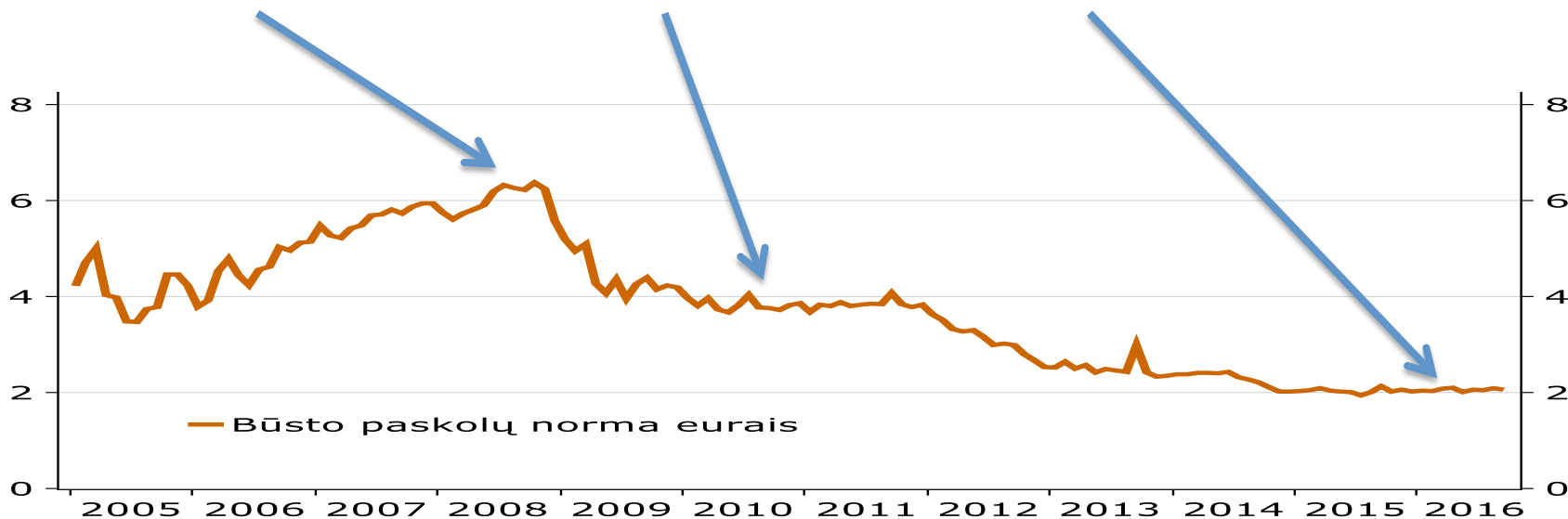
$$NPV = \frac{\text{€}6000}{4\%} \\ = \text{€}150.000$$

Palūkanos: 2%

$$NPV = \frac{\text{€}6000}{2\%} \\ = \text{€}300.000$$

Palūkanos: 0%

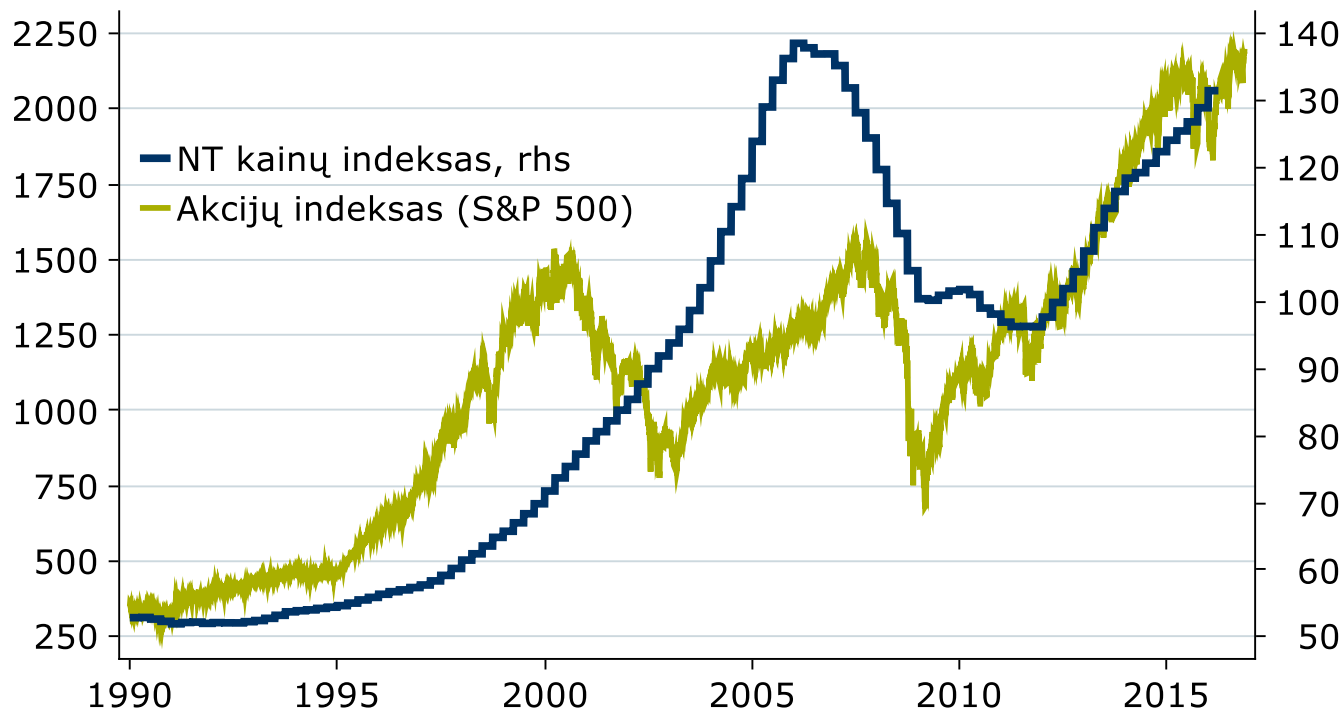
$$NPV = \frac{\text{€}6000}{0\%} \\ = \infty$$



Source: Nordea Markets and Macrobond

# Kaip kito NT vertė JAV?

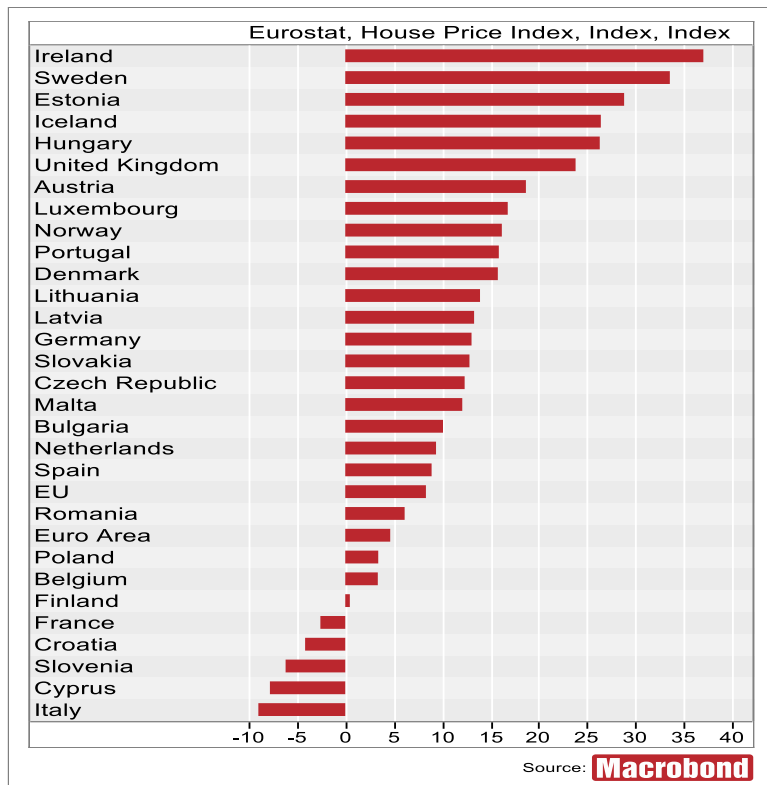
## JAV: Akcijų ir NT kainų indeksai



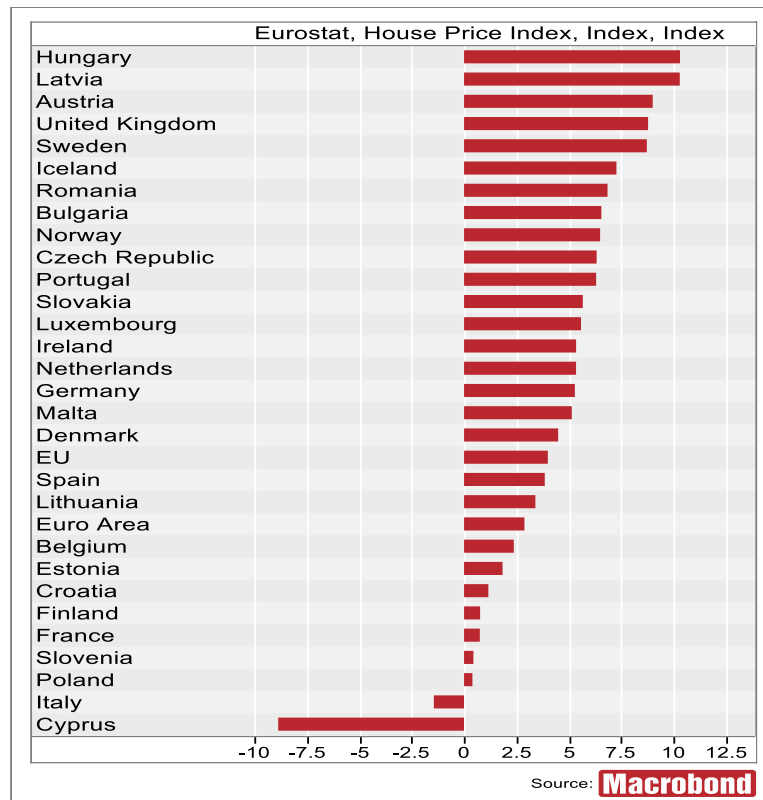
Source: Nordea IM and Macrobond 22/11/2016

# Kaip kito NT vertė Europoje?

## Būsto kainų pokytis per pastaruosius 3 metus



## Būsto kainų pokytis per pastaruosius 1 metus

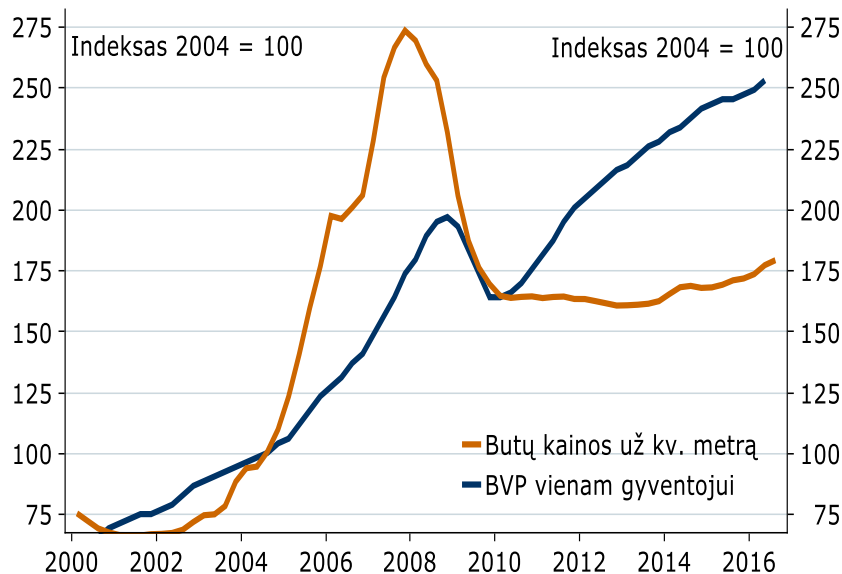




# Būsto īperkamumas Lietuvoje – istorinėse aukštumose



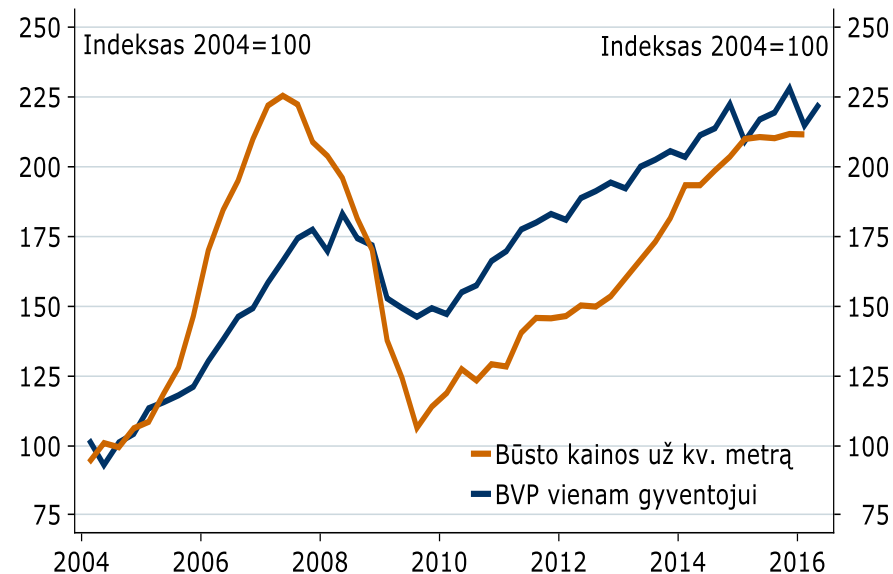
## Būsto kainų ir BVP dinamika



Source: Nordea Markets and Macrobond



## Būsto kainų ir BVP dinamika Estijoje



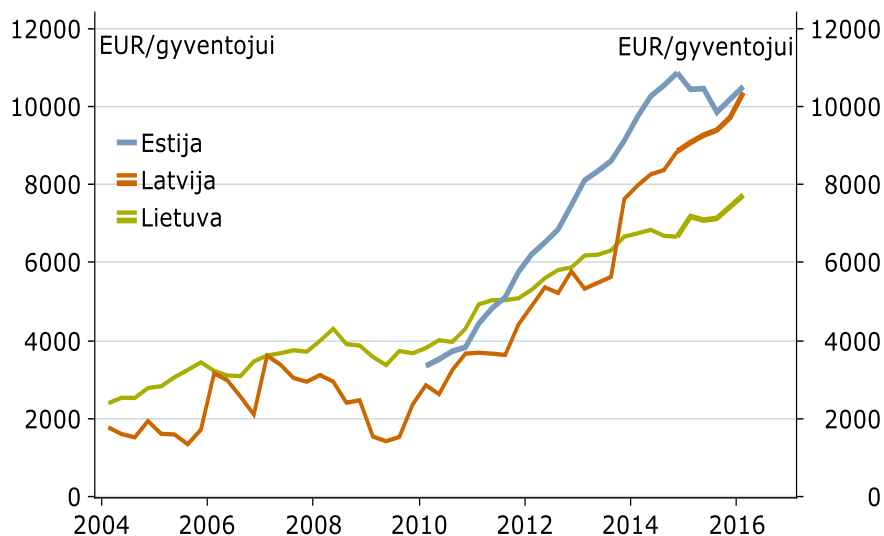
Source: Nordea Markets and Macrobond

# Lietuviai yra sukaupę nemažai santaupų „būsto pirkimo dienai“

➤ Lietuviai yra „tris kartus turtingesni“ nei 2006 metais

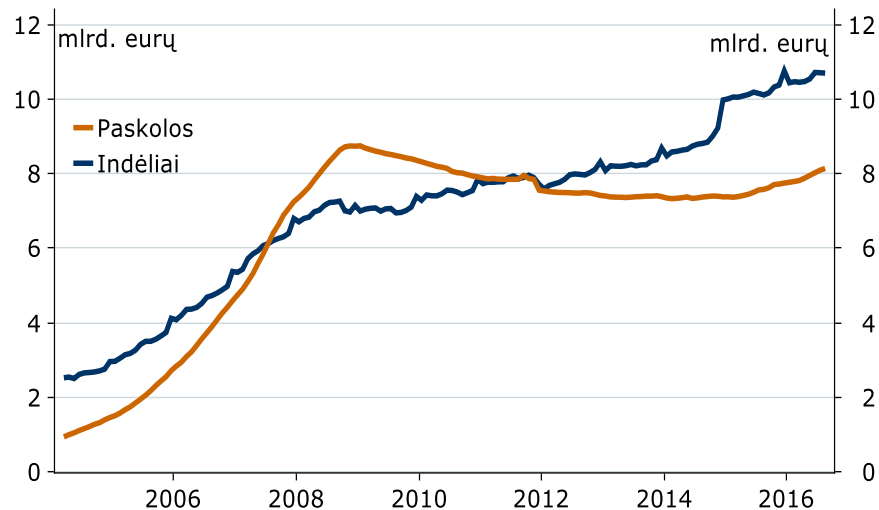
➤ Lietuviai nuo 2009 metų taupė „juodai dienai“ ir vengė skolintis

## Namų ūkių grynasis finansinis turtas



Source: Nordea IM and Macrobond 10/10/2016

## Namų ūkių indėliai ir paskolos



Source: Nordea Markets and Macrobond

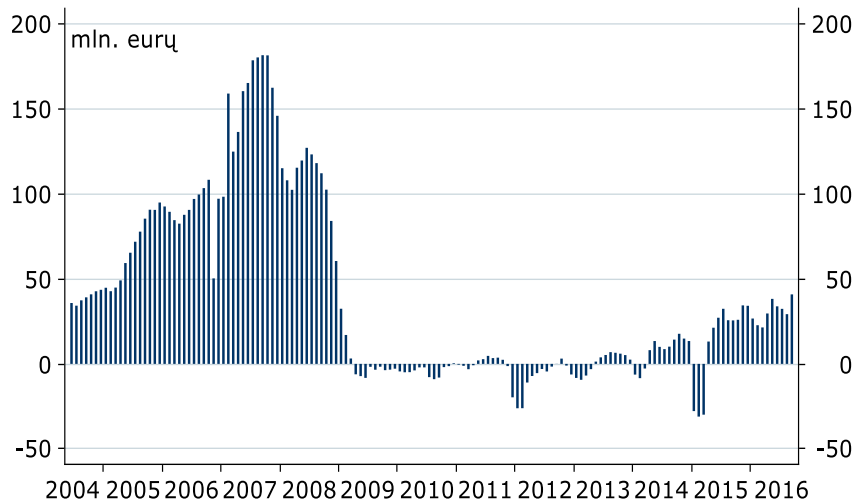
# Būsto kreditavimo rinka dar tik bunda iš letargo miego

## ➤ Būsto kredito portfelio pokyčiai:

- 2007 metais: +60%
- 2015 metais: +3%

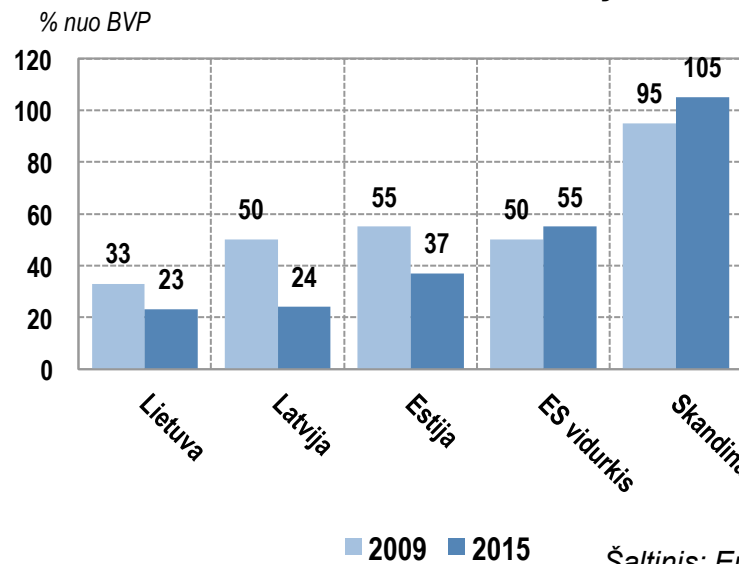
- Būsto kredito ir BVP santykis Lietuvoje – pats mažiausias visoje euro zonoje

### Būsto paskolų portfelio pokyčiai



Source: Nordea Markets and Macrobond

### Būsto kredito ir BVP santykis



■ 2009 ■ 2015

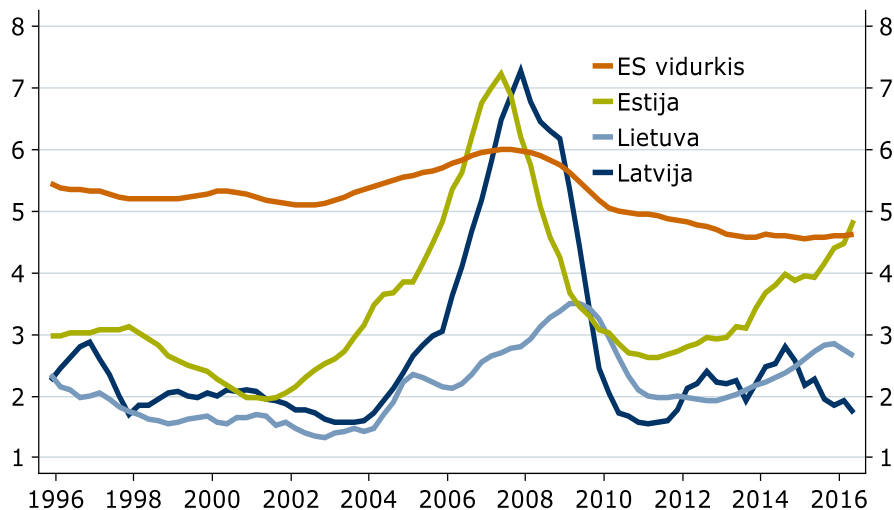
Šaltinis: Eurostat

# Būsto rinkos aktyvumas yra arčiau dugno nei burbulo

- Investicijų į gyvenamąjį NT ir BVP santykis Lietuvoje yra 2 kartus mažesnis nei ES vidurkis
- Net 2007-2008 metais Lietuvoje pasiūla buvo menka – pūtėme ne statybų, o kainų burbulą

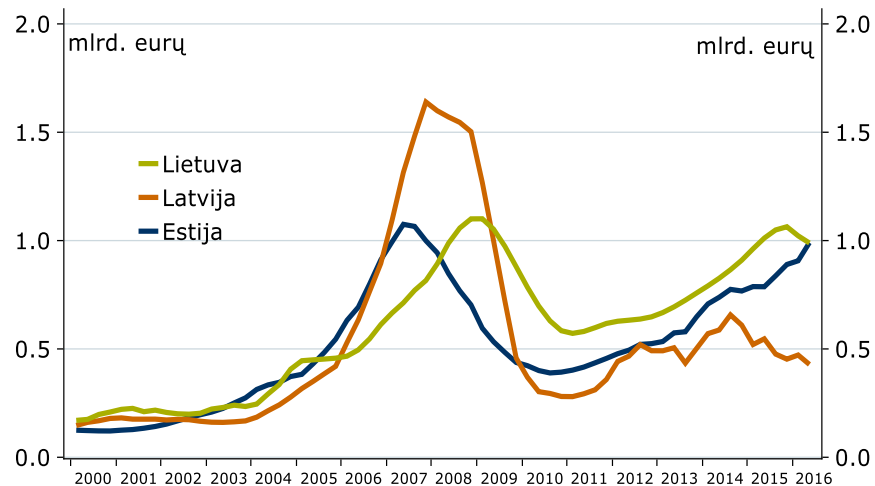
- Dvigubai mažesnė Estija į gyvenamojo turto statybas investuoja tiek pat kiek Lietuva

## Investicijos į gyvenamąjį NT (% nuo BVP)



Source: Nordea Markets and Macrobond

## Investicijos į gyvenamąjį NT



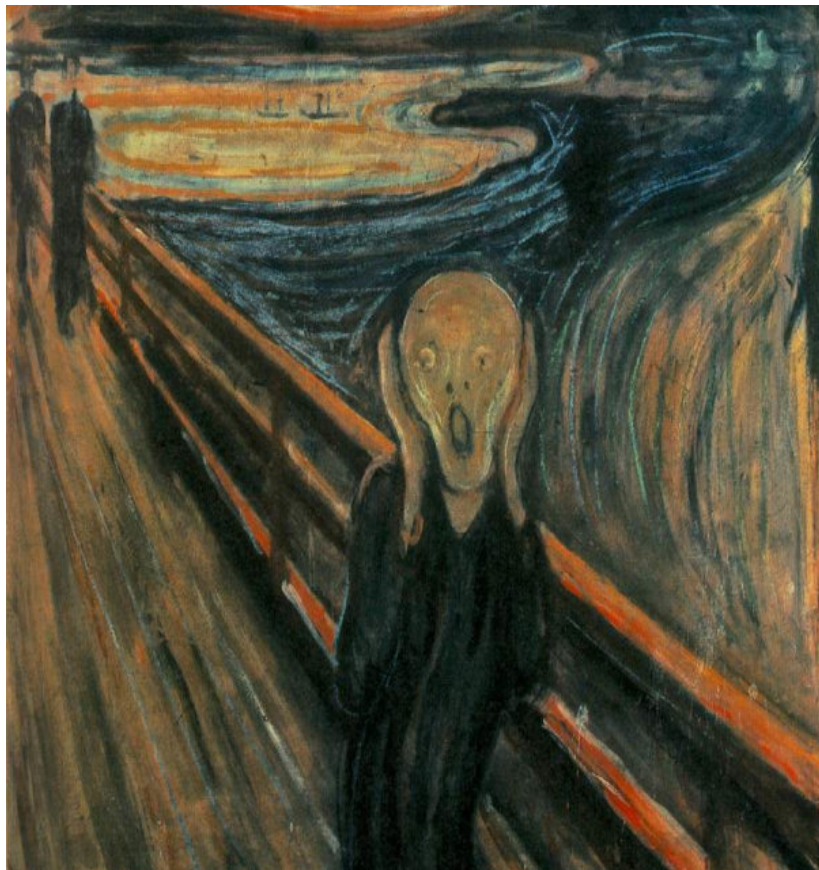
Source: Nordea Markets and Macrobond



## Emocija: Godumas

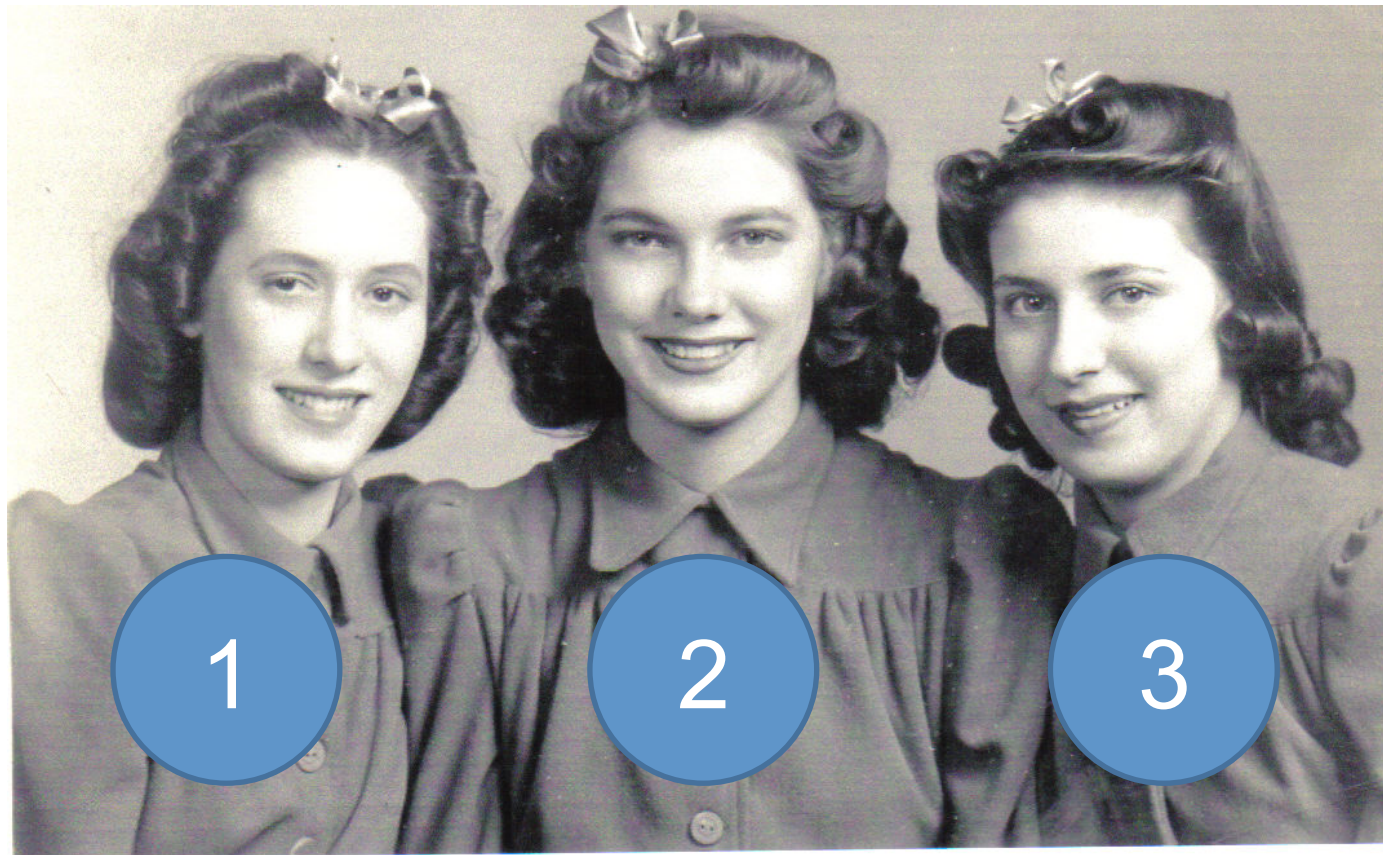


## Kas laimēs: Baimē ar Godumas





# Būsto rinka: Kaip gražiausios žurnalo merginos rinkimai





# Socialinis spaudimas

1. The Asch Experiment: <http://www.youtube.com/watch?v=6GIMQ86p3x4>
2. Social Conformity Experiment: <https://www.youtube.com/watch?v=o8BkzvP19v4>

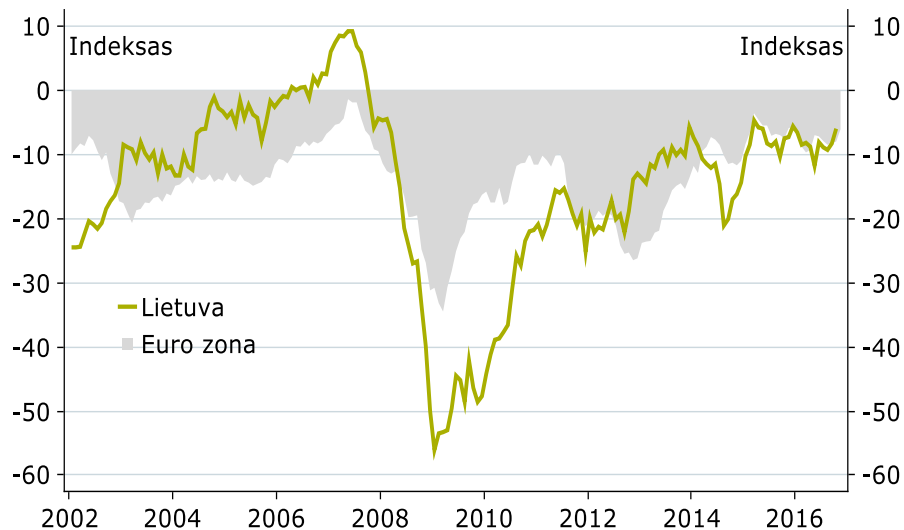
## Ar NT rinka yra efektyvi?



# Esminis faktorius – lūkesčių valdymas

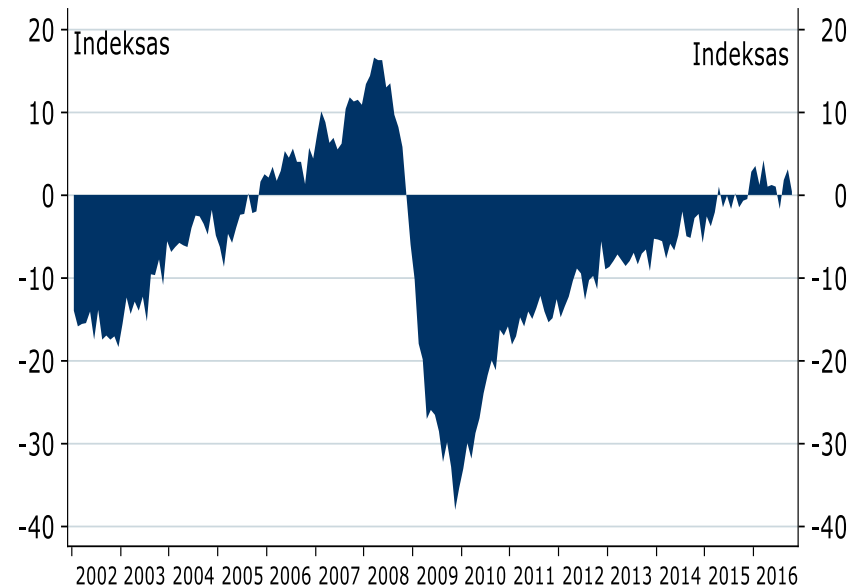
- Bendras gyventojų pasitikėjimo rodiklis yra aukštas – lietuviai įgauna imunitetą išorės grėsmėms

## Vartotojų pasitikėjimo indeksas



Source: Nordea Markets and Macrobond

## Vartotojų pasitikėjimo rodiklis: Pinigų suma, ketinama išleisti didesniems pirkiniams (baldams, buitinei technikai) per artimiausius 12 mėn.

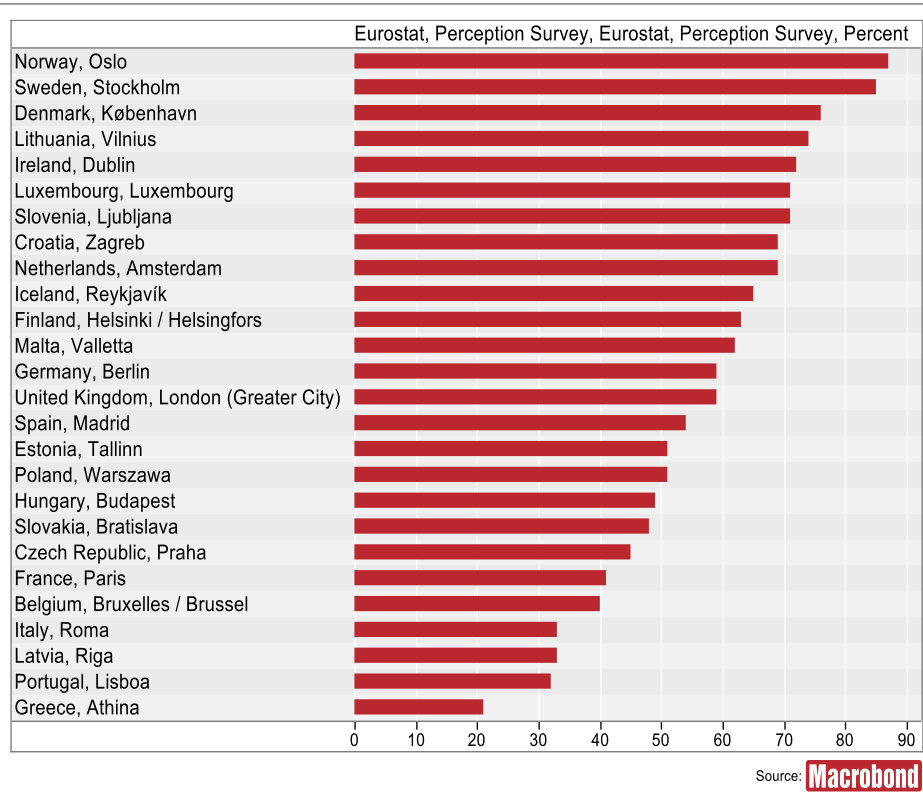


Source: Nordea Markets and Macrobond

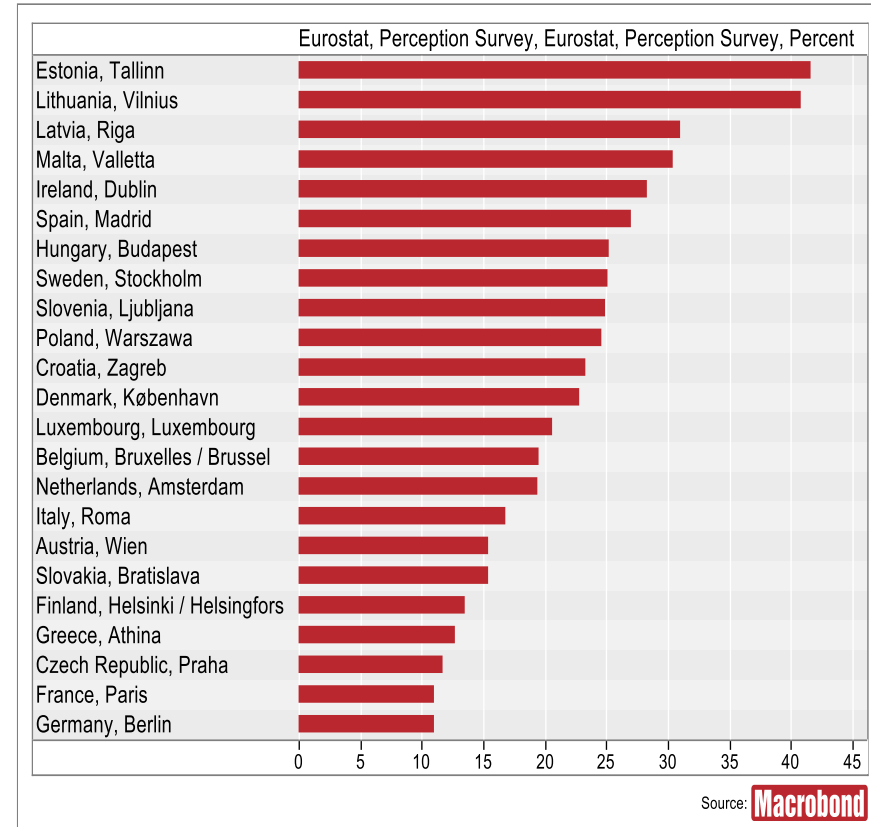


# Esminis faktorius – lūkesčių valdymas

Apklausa: Ar esate patenkinti gyvenimu savo mieste?



Apklausa: Ar galvojate, kad po 5 metų bus maloniau gyventi savo mieste?



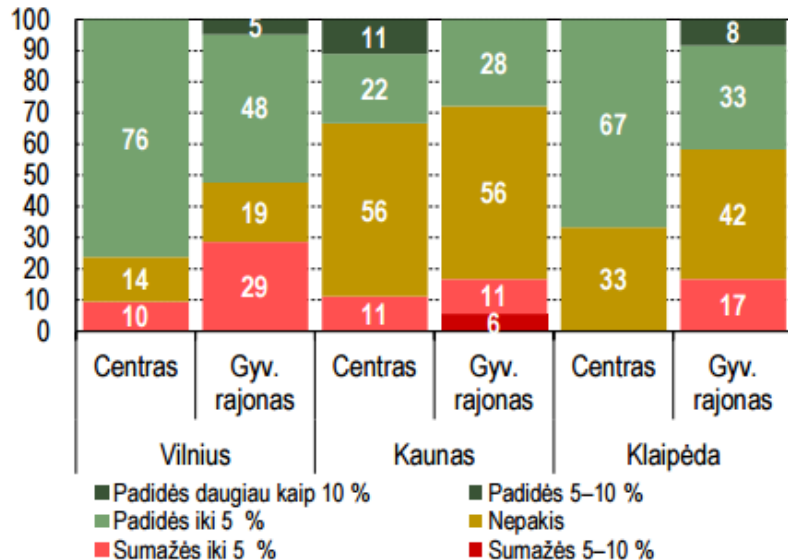


# Esminis faktorius – lūkesčių valdymas

## 3 pav. Butų pardavimo kainų kaitos per artimiausius 12 mėn. lūkesčiai

2016 m. liepos mėn.

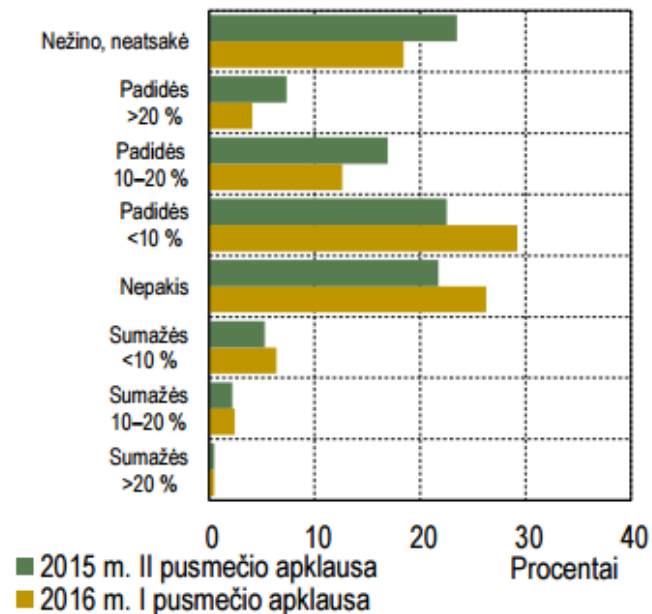
Procentai



Šaltiniai: Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

## 12 pav. Lūkesčiai dėl būsto kainų pokyčių per ateinančius 12 mėn.

(%, palyginti su visais apklaustaisiais)



Šaltinis: Lietuvos bankas (Namų ūkių apklausa)

Nordea Markets is the name of the Markets departments of Nordea Bank Norge ASA, Nordea Bank AB (publ), Nordea Bank Finland Plc and Nordea Bank Danmark A/S.

The information provided herein is intended for background information only and for the sole use of the intended recipient. The views and other information provided herein are the current views of Nordea Markets as of the date of this document and are subject to change without notice. This notice is not an exhaustive description of the described product or the risks related to it, and it should not be relied on as such, nor is it a substitute for the judgement of the recipient.

The information provided herein is not intended to constitute and does not constitute investment advice nor is the information intended as an offer or solicitation for the purchase or sale of any financial instrument. The information contained herein has no regard to the specific investment objectives, the financial situation or particular needs of any particular recipient. Relevant and specific professional advice should always be obtained before making any investment or credit decision. It is important to note that past performance is not indicative of future results.

Nordea Markets is not and does not purport to be an adviser as to legal, taxation, accounting or regulatory matters in any jurisdiction.

This document may not be reproduced, distributed or published for any purpose without the prior written consent from Nordea Markets.

**Žygimantas Mauricas**

**Bankas Nordea  
Didžioji g. 18/2,  
LT-01128, Vilnius, Lietuva**

[zygimantas.mauricas@nordea.com](mailto:zygimantas.mauricas@nordea.com)

**Tel. +370 612 66291**

**Twitter: @ZMauricas**

[nexus.nordea.com/#/profile/79803](https://nexus.nordea.com/#/profile/79803)