



LIETUVOS BANKAS
E U R O S I S T E M A

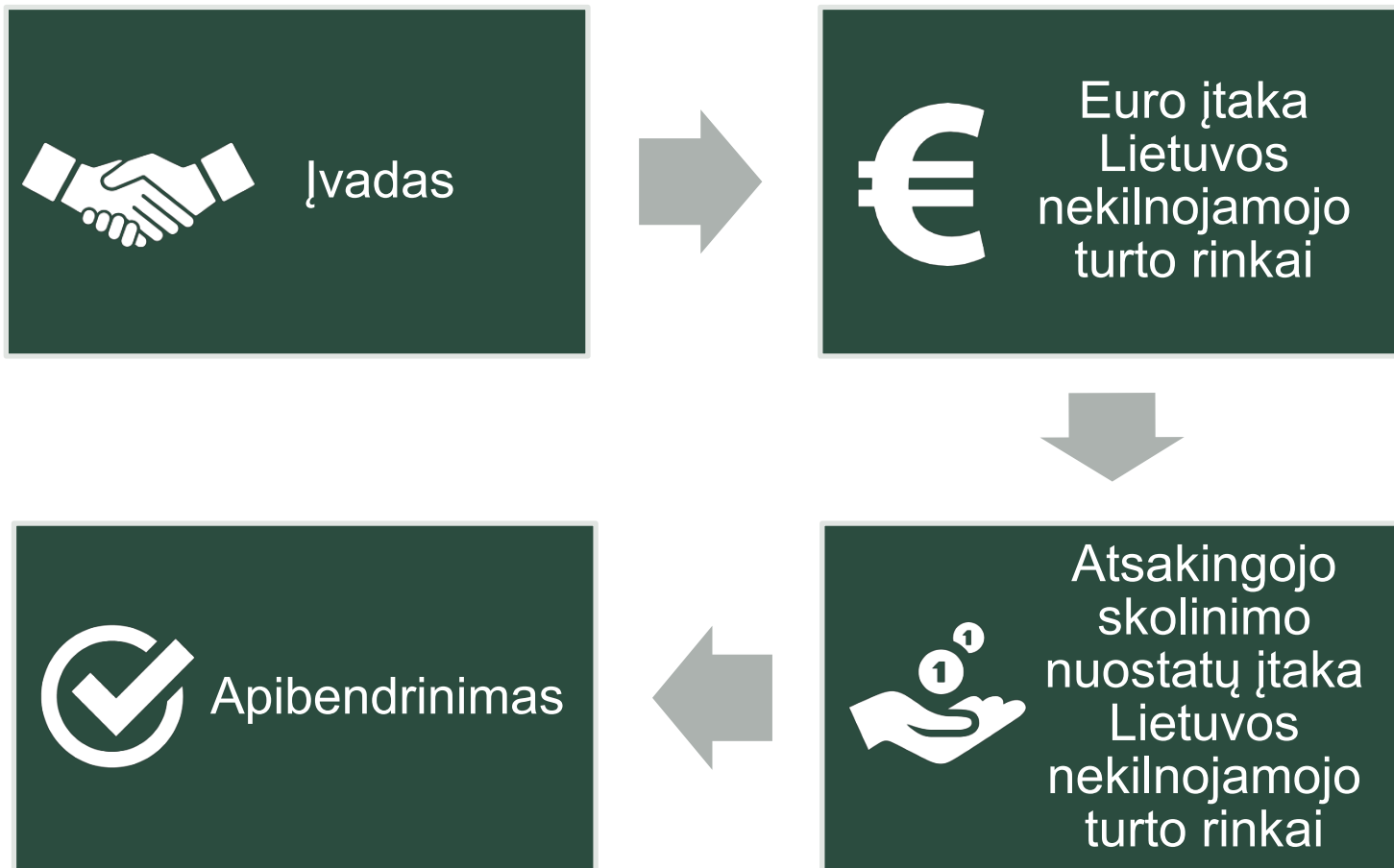
Euro ir reguliavimo pokyčių poveikis nekilnojamojo turto rinkai

Darius Kulikauskas
Lietuvos NT brokerių forumas 2015
2015 m. lapkričio 18 d., Vilnius

PERSPĖJIMAS: šiame pristatyme pateikti vertinimai yra jo autoriaus nuomonė ir nebūtinai sutampa su Lietuvos banko pozicija.



Pristatymo turinys





Keletas klausimų



Ar euro įvedimas
Lietuvoje turėjo
įtakos būsto
kainoms?



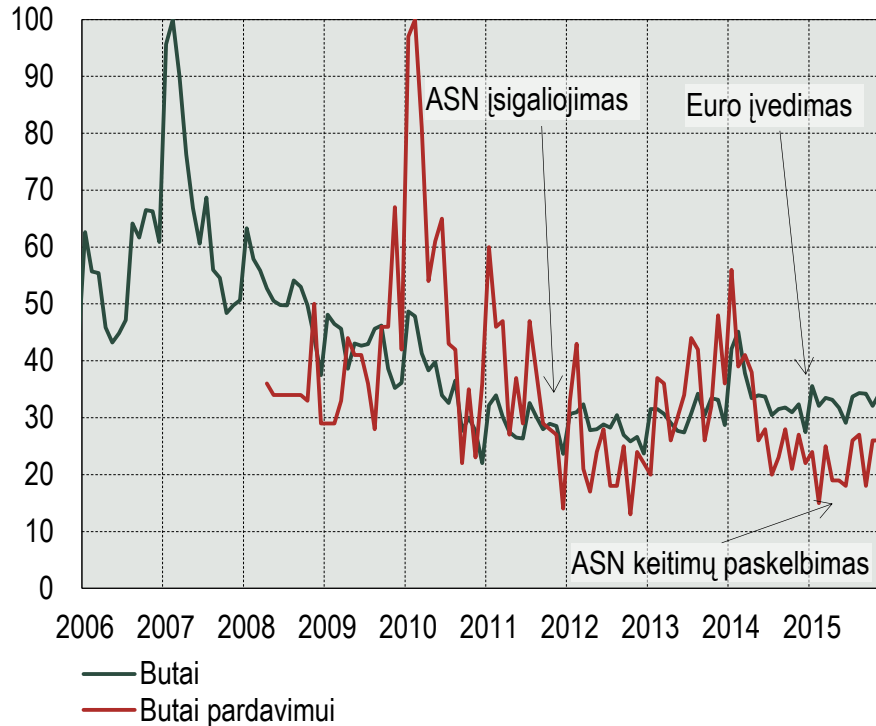
Ar atsakingojo
skolinimo
nuostatų
pakeitimas turėjo
įtakos būsto
kainoms?



Susidomėjimo butais pokyčių nebuvo tiek dėl euro, tiek dėl atsakingojo skolinimo nuostatų

Google paieškos sistemos frazių populiarumas

Maksimumas = 100



Paieškos sistemų duomenys leidžia pamatuoti domėjimąsi vienu ar kitu reiškiniu



Google paieškos sistemoje suaktyvėjimas nefiksuotas nei dėl ASN, nei dėl euro



Po 2009 m. krizės labiausiai susidomėjimas augo 2013 m. pabaigoje – 2014 m. pradžioje

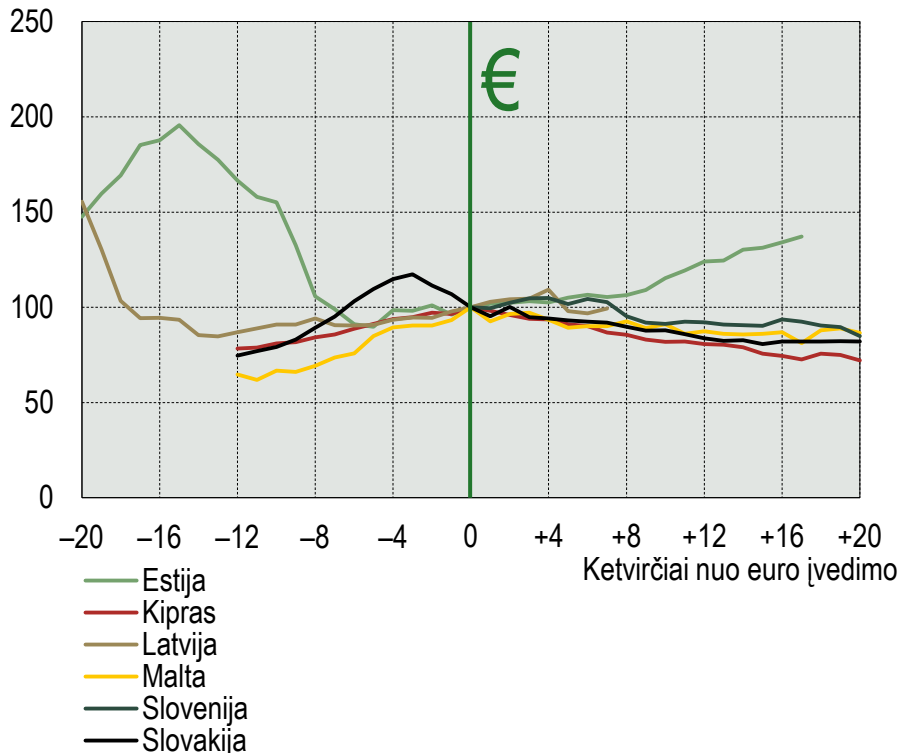
Šaltiniai: Google Trends ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Euro įvedimas būsto kainoms kitose ES valstybėse įtakos neturėjo

Realiosios būsto kainos prieš ir po euro įvedimo naujosiose ES narėse

Euro įvedimo pirmasis ketvirtis = 100



Šaltiniai: Eurostatas ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Spekuliacijos apie euro įtaką nekilnojamajam turtui populiarios visur



Nacionalinės valiutos pakeitimas euru būsto kainų nepaveikė nei vienoje valstybėje

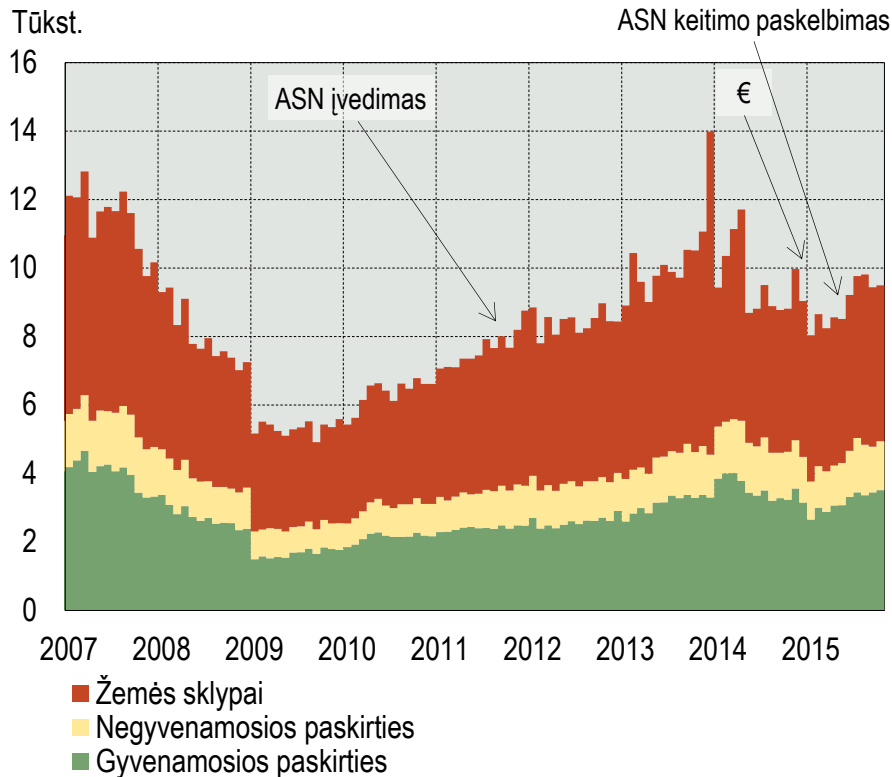


Daugumoje šalių realiosios būsto kainos po euro įvedimo netgi sumažėjo



Reguliaciniai pokyčiai Lietuvoje turėjo tam tikros įtakos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui

Nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių skaičius (atsižvelgus į sezono įtaką)



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai



Atsakingojo skolinimo nuostatų įvedimas nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo nepaveikė



Prieš euro įvedimą – 2014 m. pradžioje, nekilnojamojo turto aktyvumas buvo padidėjęs

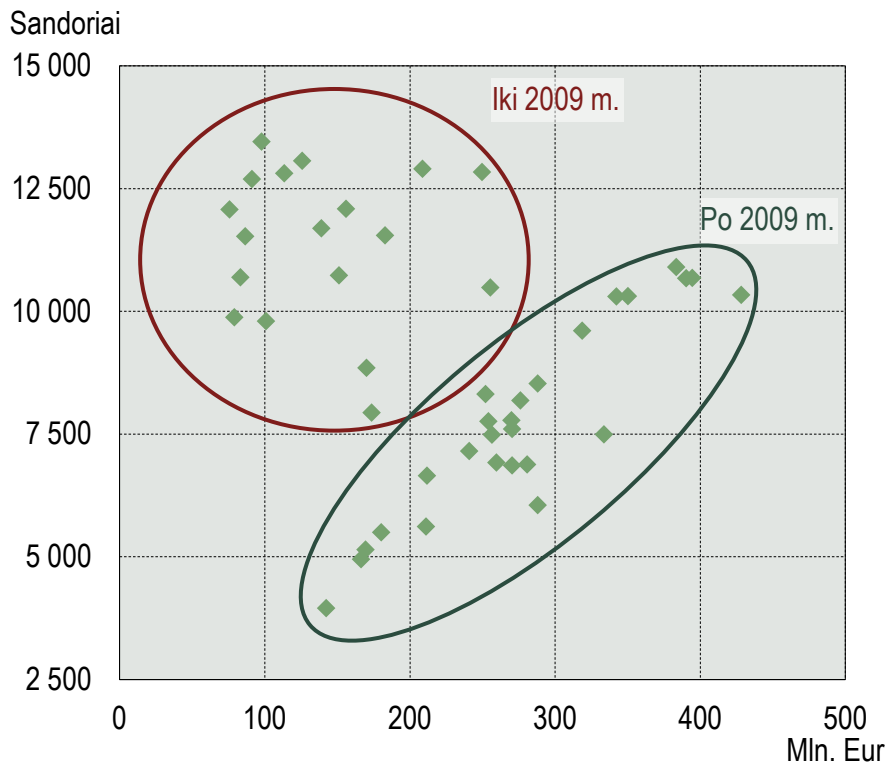


Po pranešimo apie atsakingojo skolinimo nuostatų keitimą nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas padidėjo



Visgi būsto rinkos aktyvumui po 2009 m. krizės daugiausiai įtakos daro emigrantų perlaidos

Emigrantų perlaidų į Lietuvą ir būsto pirkimo-pardavimo sandorių sąsajos



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Emigrantų perlaidos iki 2009 m. su būsto rinkos aktyvumu nekoreliavo



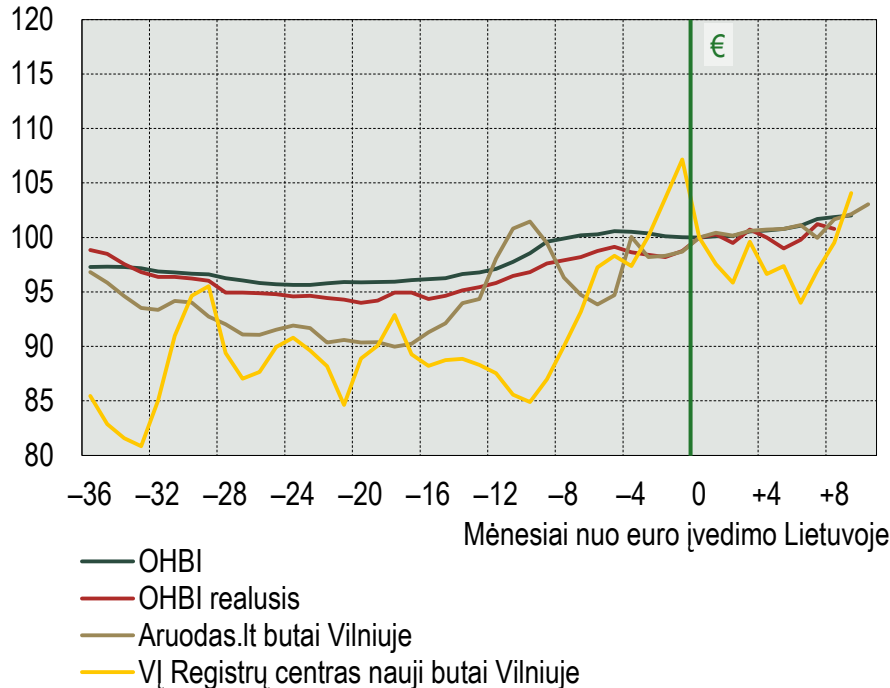
Po 2009 m. būsto pirkimai atrodo susiję su perlaidomis iš užsienio



Lietuvoje euro įvedimas būsto kainoms įtakos neturėjo

Būsto kainos Lietuvoje prieš ir po nacionalinės valiutos pasikeitimo

2015 m. sausis = 100



Šaltiniai: UAB Ober-haus, VĮ Registrų centras, Aruodas.lt ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Nei prieš euro įvedimą Lietuvoje, nei po to būsto kainos reikšmingai nekito



Reikėtų nepamiršti ir konteksto: Rusijos–Ukrainos įvykiai, prekybos ribojimas



Atsakingojo skolinimo reguliavimo raida



Atsakingojo skolinimo nuostatai 2011 m.



Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai 2015 m.

Maksimali paskolos trukmė – 40 metų

Maksimalus finansinių įsipareigojimų grąžinimo ir pajamų santykis – 40 proc.

Maksimalus įkeisto turto ir paskolos santykis – 85 proc.

Maksimali paskolos trukmė – 30 metų

Maksimalus finansinių įsipareigojimų grąžinimo ir pajamų santykis – 40 proc.

Maksimalus įkeisto turto ir paskolos santykis – 85 proc.

50 proc. su 5 proc. palūkanų normomis

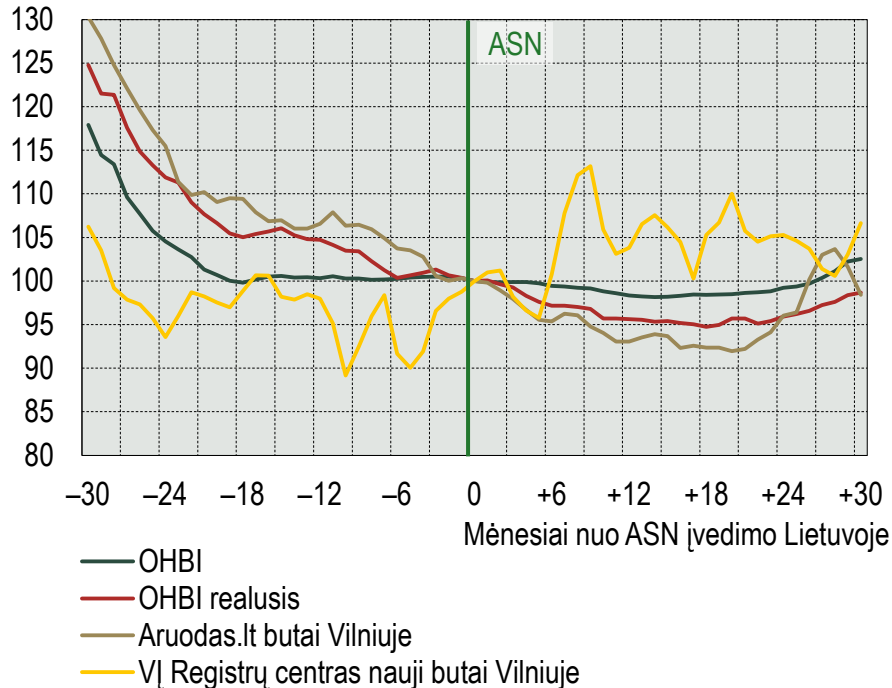
Išimtis 5 proc. naujų paskolų



Atsakingojo skolinimo nuostatų įvedimas 2011 m. būsto kainų nepaveikė

Būsto kainos Lietuvoje prieš ir po Atsakingojo skolinimo nuostatų įvedimo

2011 m. lapkritis = 100



Šaltiniai: UAB Ober-haus, VĮ Registrų centras, Aruodas.lt ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Atsakingojo skolinimo reguliavimo atsiradimas 2011 m. būsto kainų nepaveikė

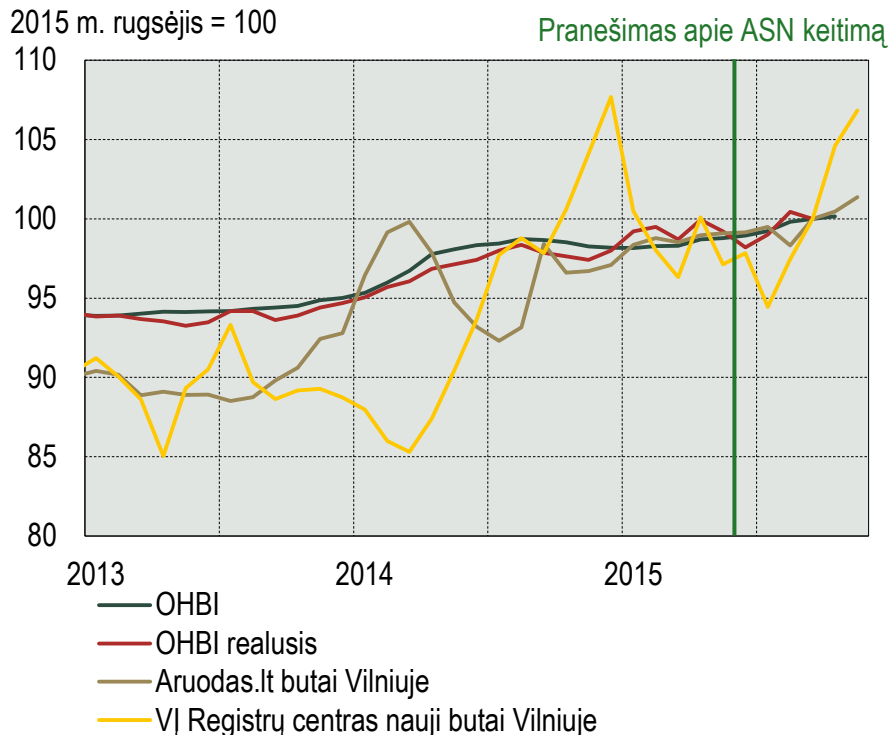


Reikėtų nepamiršti konteksto: Lietuva vis dar sunkiai tvarkėsi su krizės padariniais



Į Atsakingojo skolinimo nuostatų keitimą rinka sureagavo stipriau nei 2011 m.

Būsto kainos Lietuvoje prieš ir po pranešimo apie Atsakingojo skolinimo nuostatų keitimą



Šaltiniai: UAB Ober-haus, VĮ Registrų centras, Aruodas.lt ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Apie Atsakingojo skolinimo nuostatų keitimą pranešta prieš pusę metų iki pakeitimų įsigaliojimo



Su komerciniais bankais susitikimai organizuoti dar anksčiau



Neigiama komunikacija viešojoje erdvėje paveikė vartotojų lūkesčius

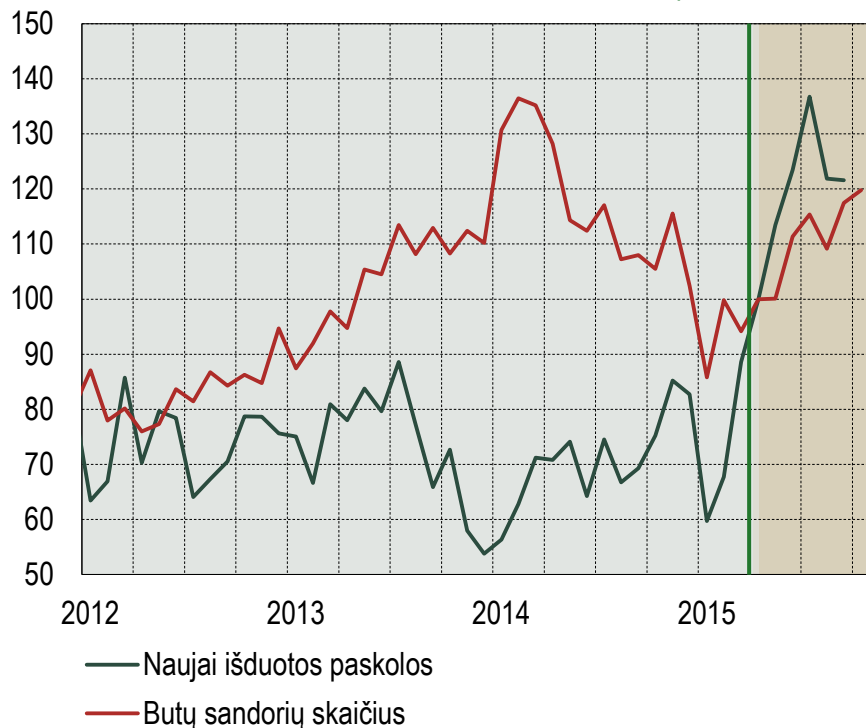


Po 2015 m. gegužės mėn. reikšmingai išaugo su skolintomis lėšomis atliekamų sandorių dalis

Būsto sandorių skaičiaus ir paskolų būstui įsigyti sąsajos

2015 m. balandžio mėn. = 100

Pranešimas apie ASN keitimus



Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai paveikia mažiau nei 1 proc. besiskolinančių



Viešojoje erdvėje Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai nesutikti palankiai

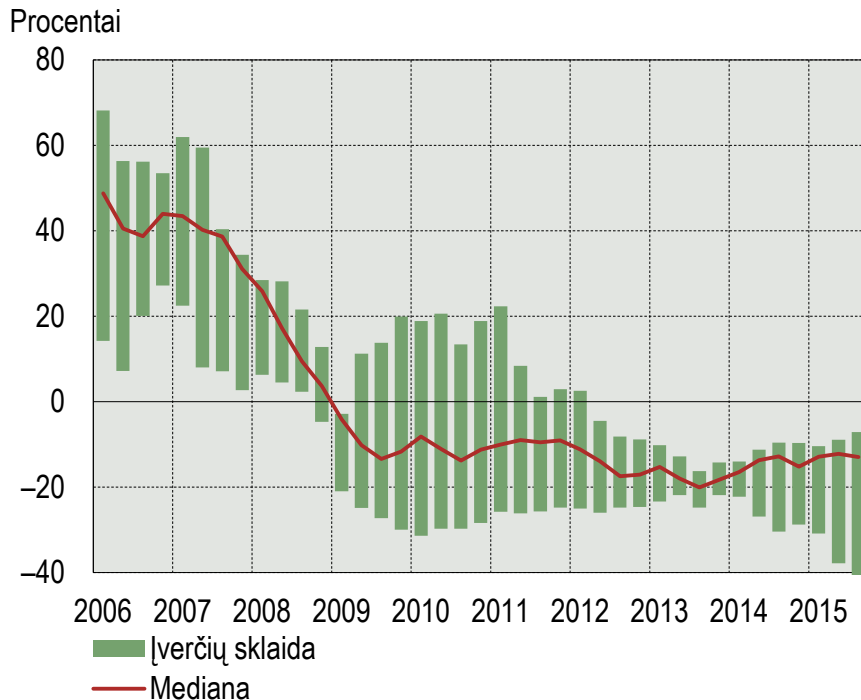


Suskubta imti paskolas būstui įsigyti, tikėtina tai buvo ateities planų atkėlimas



Nepaisant pastarųjų įvykių, būsto kainos išlieka mažesnės už savo ilgojo laikotarpio reikšmes

Būsto kainų atotrūkis nuo pamatinių reikšmių Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

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



Kol kas reguliavimo pokyčiai paveikė tik rinkos aktyvumą



Įtaka būsto kainoms dėl rinkos suaktyvėjimo gali pasijusti su vėlavimu



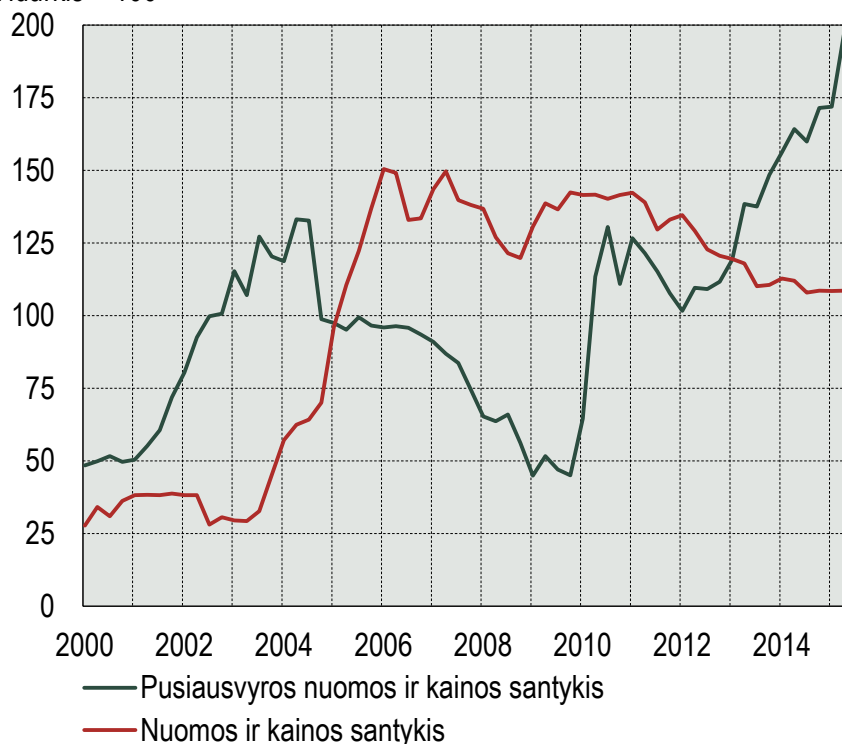
Nuomos kainos, žemos palūkanų normos, gyventojų perkamoji galia sudaro sąlygas kainoms augti



Būstą vertinant kaip finansinį turą matyti, kad spaudimą kainoms daro palūkanų normos

Nuomos ir kainos santykio atotrūkis nuo jo pusiausvyros reikšmės

Vidurkis = 100



Šaltinis: autoriaus skaičiavimai.



Mažos palūkanų normos mažina būsto vartotojo kaštus



Būsto kainos patiria spaudimą kilti

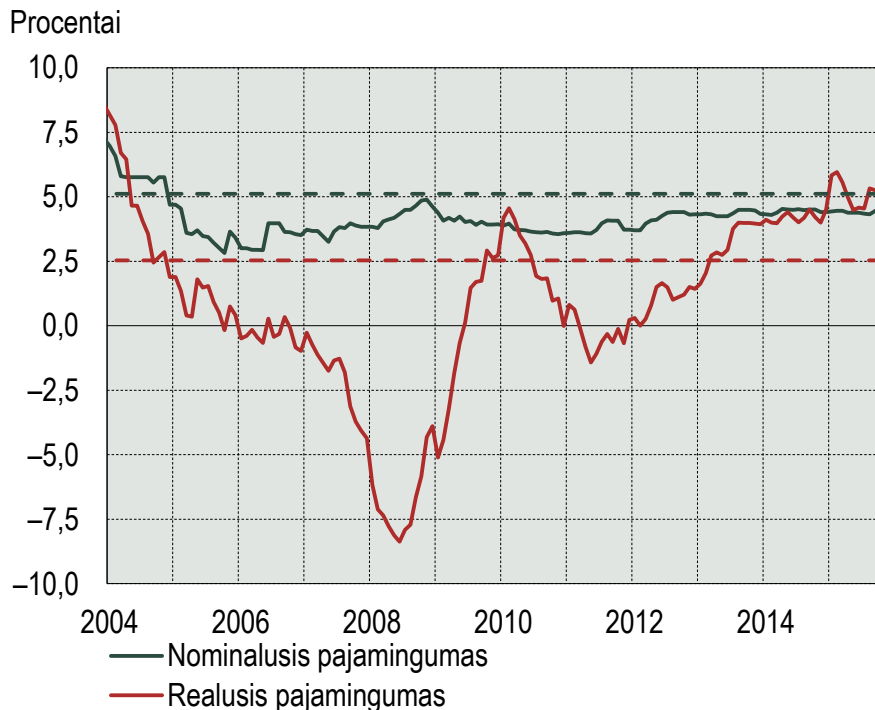


Reikėtų nepamiršti, kad palūkanų normos mažos amžinai nebus



Dėl itin žemos infliacijos ir mažų palūkanų normų būsto pajamingumas atrodo itin patrauklus

55 m² ploto naujos statybos buto nuomos metinė graža Vilniuje



Šaltiniai: UAB Ober-haus ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: 1) daroma prielaida, kad būsto priežiūrai per metus reikia skirti 1 proc. jo vertės; 2) brūkšniuotos linijos rodo atitinkamos laiko eilutės vidurkį.



Maža „saugaus“ finansinio turto graža verčia ieškoti alternatyvų



Itin maža infliacija realiąją gražą sulygina su nominaliaja



Prekybos žemės ūkio paskirties žeme apribojimai sulėtino sklypų brangimą

Žemės sklypų kainos Lietuvoje

2014 m. pirmasis ketvirtis = 100



Iki 2014 m. gegužės mėn. žemės ūkio paskirties sklypai sparčiai brango



Nors žemės brangimas šiek tiek sulėtėjęs tęsiasi, kreditavimas tam įtakos nedaro



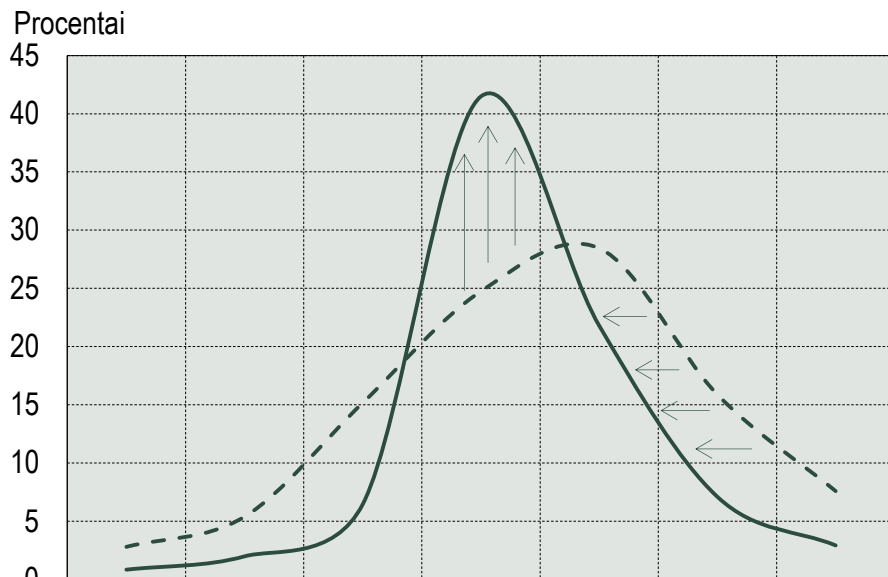
Gyvenamosios teritorijos sklypai nebrangsta ir tebėra maždaug dvigubai pigesni nei 2007–2008 m.

Šaltiniai: VĮ Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.



Artimiausiu metu namų ūkiai ir bankai reikšmingų būsto kainų pokyčių nelaukia

Namų ūkių lūkesčiai dėl būsto kainų pokyčio per artimiausius metus



Sumažės daugiau nei 20 % Sumažės 10-20 % Sumažės iki 10 % Nepakis Padidės iki 10 % Padidės 10-20 % Padidės daugiau nei 20 %

— Namų ūkiai 2015 m. spalio mėn.

- - - Namų ūkiai 2014 m. spalio mėn.

Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.



Namų ūkių būsto kainų kaitos prognozė – nuosaiki



Bankai irgi tikisi stabilių būsto kainų



Vidutiniu laikotarpiu būsto kainų kaitą ribos populiacijos tendencijos



Taigi nei atsakingojo skolinimo nuostatai, nei euras būsto rinkos reikšmingai nepaveikė

Nacionalinės
valiutos
pakeitimas į
eurą

Atsakingojo
skolinimo
nuostatų
keitimas

Trumpalaikė ir
vidutiniu
laikotarpiu
neišliekanti įtaka
nekilnojamojo
turto rinkai





AČIŪ UŽ DĖMESĮ