



Ar jau NT burbulas ?

# Kainos aukštyn

## Kainų augimas gąsdina

Nors pandemijos pradžioje bijota nekilnojamo turto kainų kritimo ir naujos krizės, realiai 2020 metai Lietuvos NT rinkai buvo puikūs. Butų kainos Vilniuje augo 7%, Kaune 16%, o Klaipėdoje 2.8%.

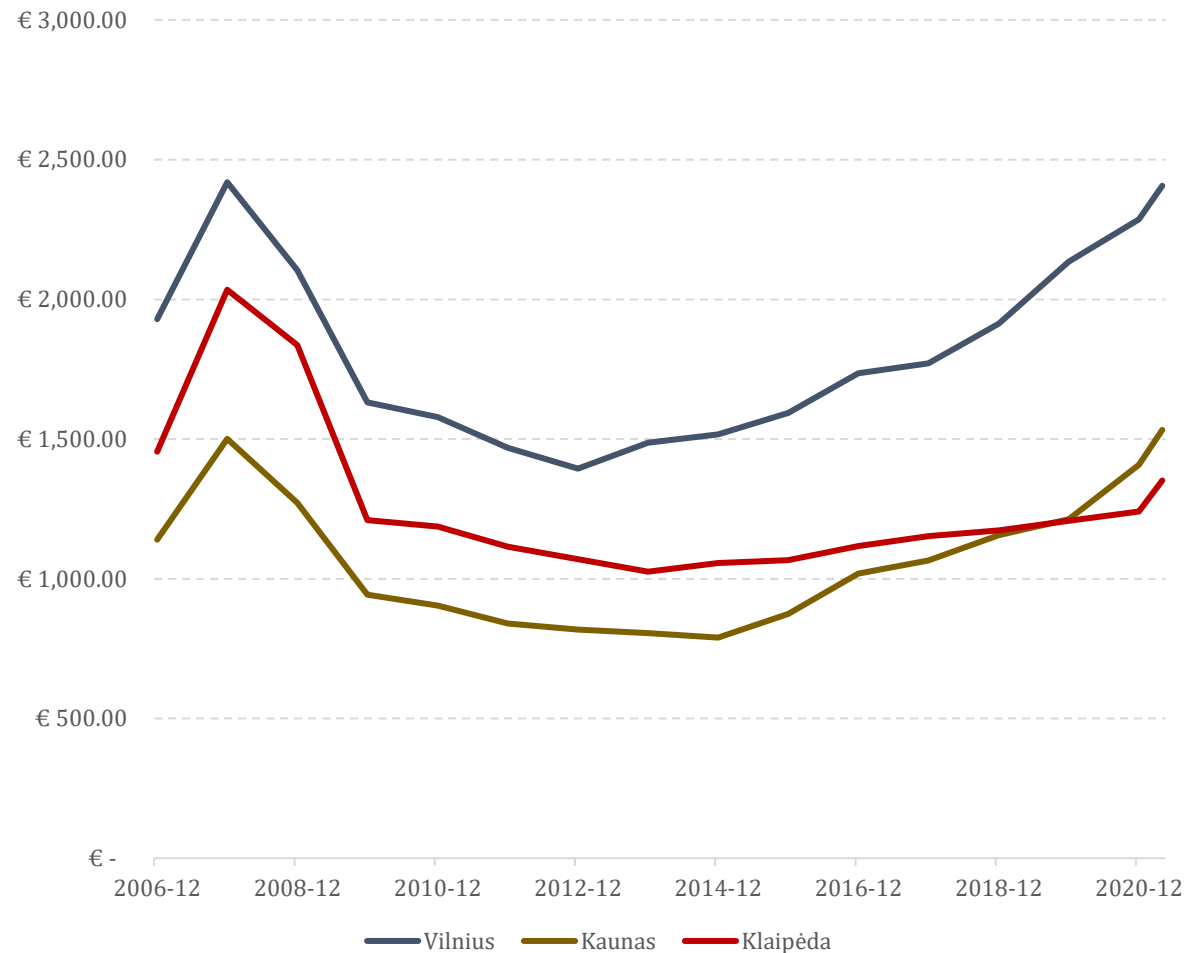
Šie metai nusimato dar įspūdingesni. Vien per pirmus keturis 2021 metų mėnesius Vilniuje vidutinio buto kvadratinio metro kaina didėjo net 5.27%, Kaune 8.88%, o Klaipėdoje 8.9%. Jei tokios tendencijos tęsis, per 2021 metus Lietuvos didmiesčiuose bus fiksuojamas solidžiai dviženklis kainų augimas. O nominalios kainos tikėtina pramuš prieš pat 2008 krizę matytus pikus.

Šių metų tendencijos **pradedą kelti nerimą**, bet išvadas apie jas daryti gerokai per anksti. Reikia palaukti bent 9 mėnesių duomenų.

Dėl spartaus kainų augimo pasigirsta vis daugiau nuomonių, jog NT rinka važiuoja į burbulo teritoriją. Tačiau vien nominalių kainų pokyčių, norint suprasti, ar esame burbule, tikrai neužtenka. Reikia peržvelgti ir pajamingumą, įperkumą, kredito rinkos aktyvumą. Tik įvertinus visus susijusius faktorius galima padaryti pagrįstas išvadas.

Tuo tarpu žiūrint tik į kainų pokyčius, lengva suklysti.

## Vidutinio buto kv. m kaina siekia 2007 metų lygius



# Grąža žemyn

## Pajamingumo indikatorius

Vidutinis butas Vilniuje šiuo metu, skaičiuojant **nominalią** grąžą, generuoja **5.66%** grąžos per metus. Toks nominalus pajamingumas yra beveik lygus pastarųjų 15 metų vidurkiui.

Nuo 2012/2013 metų pajamingumas nuosaikiai mažėja. Ši tendencija, ypač įvertinus nulinių palūkanų aplinką, yra labai logiška ir sveika. Europos sostinėje iš vidutinio buto nuomos tikėtis gauti aukštą pajamingumą būtų neracionalu.

Prieš 2008 metų krizę, nekilnojamo turto Vilniuje pajamingumas buvo gerokai mažesnis ir sukosi žemiau 5%. Nors tiek Lietuva, tiek mūsų sostinė, tuo metu buvo gerokai mažiau išsivysčiusi bei patraukli gyventojams, užsienio investuotojams. Nepaisant gyvenimo kokybės ir patrauklumo padidėjimo, pajamingumas šiandien yra aukštesnis, nei per praeitą krizę.

Tad, remiantis pajamingumo indikatoriumi ir vertinant tiek socialinį, tiek makroekonominį, tiek monetarinės politikos kontekstą, teigti, jog turime NT burbulą, būtų labai sudėtinga. Pajamingumas nėra istorinėse žemumose ar bendrai ypatingai žemas.

## Nominali vidutinio būsto Vilniuje metinė grąža iš nuomos (%)



# Įperkamumas vietoje

## Įperkamumo indikatorius

Būsto įperkamum matavimas leidžia suprasti, kiek sudėtinga vidutiniam gyventojui įsigyti vidutinį būstą. Kuo būstą įsigyti sudėtingiau, tuo paklausa tikėtina bus mažesnė.

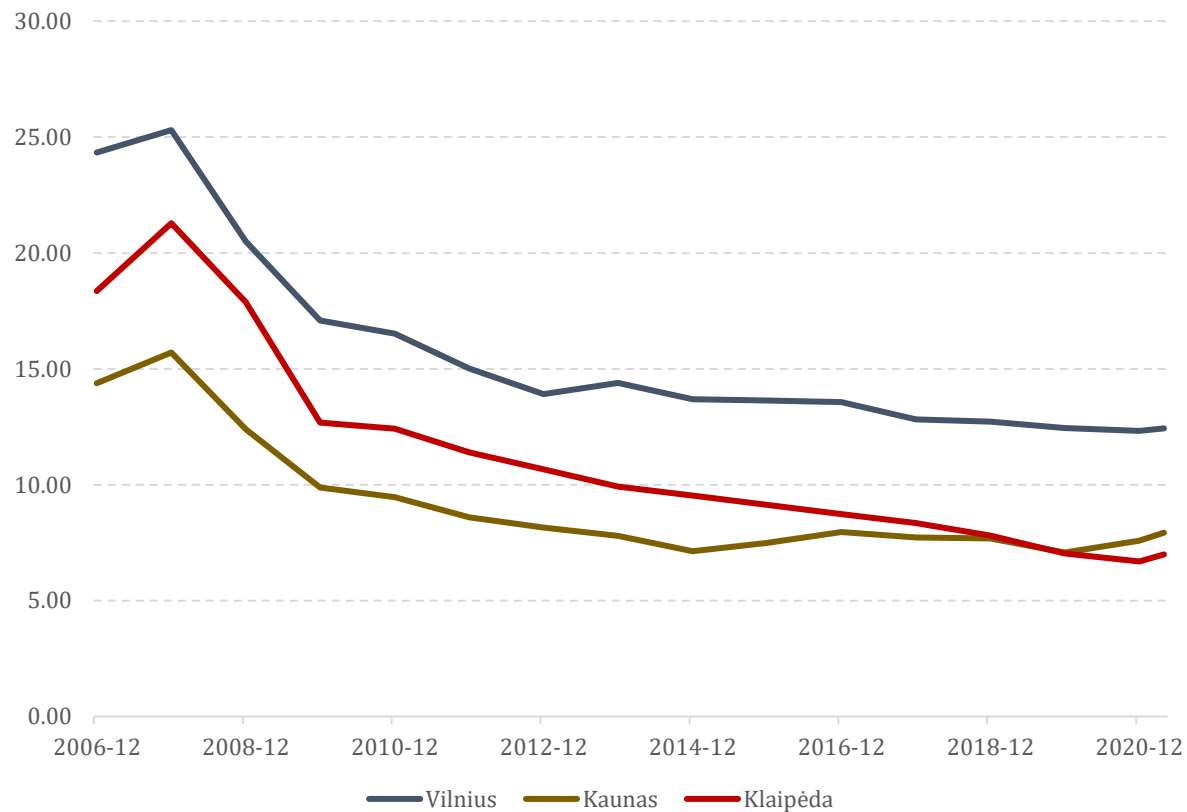
Prieš Didžiąją finansų krizę vidutines pajamas gaunantis Lietuvos gyventojas, norėdamas įsigyti vidutinį 60 kvadratinį metrų būstą Vilniuje, turėjo už jį sumokėti **25 metų atlyginimą**. Šiandien toks pats būstas, vidutines pajamas gaunančiam asmeniui, sostinėje kainuotų jau **12.4 metų atlyginimą**.

Gerėjančios tendencijos stebimos ir kituose Lietuvos miestuose. Įperkamumas per pastaruosius 15 metų ženkliai pagerėjo ir nuo 2016 iki 2021 iš esmės nesikeitė.

Tai rodo, jog atlyginimų augimas gerokai viršijo NT kainų augimą. Nuo 2006 iki 2021 metų vidutinis atlyginimas į rankas Lietuvoje augo 7.5% per metus, na o butų kainos Vilniuje tik 1.74%, Kaune 2.3%, Klaipėdoje 0%. Nuo 2016 iki 2021 vidutinis atlyginimas į rankas Lietuvoje augo 8.8% per metus, o butų kainos Vilniuje 7.16%, Kaune 9.91%, Klaipėdoje 4%.

Tad, nors įperkamumas nuo 2016 stabilizavosi, NT kainų pokyčiai yra tolygūs atlyginimo augimui, kas reiškia, jog burbulu nematyti.

## Vidutinio būsto įperkamumas išlieka stabilus



Grafikas atvaizduoja, kelių metų vidutinius Lietuvos atlyginimus į rankas turi skirti, norėdamas nusipirkti 60 kv. m butą už vidutinę to miesto kainą. Vilniuje šiuo metu vidutinį 60 kv. m butą galima nusipirkti už 12.4 metų vidutinį Lietuvos atlyginimą, Kaune už 7.9 metų, o Klaipėdoje už 6.9 metų.

# Indėliai ir paskolos

## Kredito indikatorius

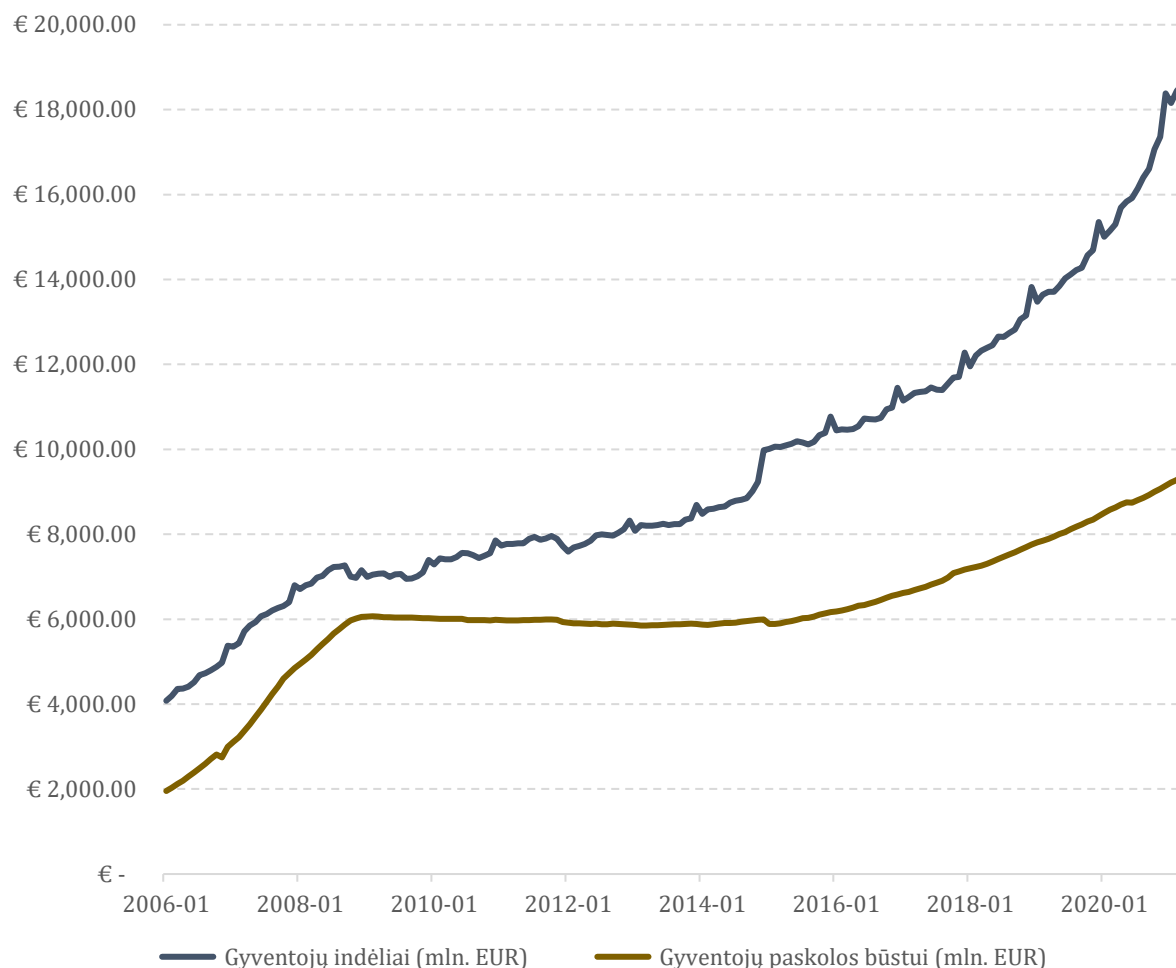
Visi finansiniai burbulai yra susiję su kreditu. Kuomet žmonės pradeda turtą pirkti už pinigus, kurių, neturi ir tai daro negalvodami apie pasekmes, susidaro burbulas.

Šiuo metu Lietuvos gyventojai turi daugiausiai turto per visą Lietuvos istoriją. Gyventojų indėliai nuo 4 mlrd. eurų prieš 15 metų šovė iki daugiau nei 18.6 mlrd. eurų šiandien. Tuo tarpu visų paskolų būstui įsigyti suma didėjo nuo 2 mlrd. iki 9.4 mlrd. eurų.

Per 2007 metus paskolų, skirtų NT pirkimui, masė Lietuvoje augo 61.81%, kai indėlių masė didėjo 26.5%. Tendencija išsilaikė ir 2008 metais – tuomet indėliai didėjo 5.16%, o paskolos būstui 24.87%. Du metai iš eilės, per kuriuos paskolų krepšelis NT augo 2-4 kartus daugiau, nei indėlių, signalizuoja burbulą.

Nuo 2016 metų iki 2021 indėliai augo 60.6% (11.39% per metus), o paskolos tik 38.88% (8.2% per metus). Per 2020 metus indėlių krepšelio augimas siekė 19.75%, o NT paskolų krepšelis augo tik 8.52%. Todėl ir kredito rinkos indikatorius apie besiformuojantį burbulą kol kas kalbėti neleidžia.

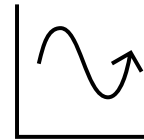
## Lietuvos gyventojų indėliai ir paskolos būstui įsigyti



# Visuotinio burbulo dar nėra



Šiandien skaičiais paremtą pagrindimą, kuris leistų kalbėti apie nekilnojamo turto burbulą, rasti sunku. Pajamingumo, įperkamumo bei kredito indikatoriai rodo, kad NT kainos auga ne dėl per daug optimistinių lūkesčių, o dėl makroekonominės ir socialinės situacijos. Lietuva, ir jos gyventojai, labai sparčiai turtingėja. Todėl būstui gali skirti vis daugiau pinigų. Nekilnojamo turto kainų augimas sutampa su atlyginimų augimu – tai sveika.



Rinkoje galimai yra lokalių burbulų. Tam tikrose lokacijose esantis arba tam tikro tipo NT gali būti nepagrįstai brangus dėl išaugusios trumpalaikės paklausos, vyraujančių madų. Tačiau tokie lokalūs burbuliukai makroekonominės reikšmės neturi. Nors jie gali apkartinti gyvenimą daliai pirkėjų, realios sisteminės įtakos rinkai nedaro. Jų išvengti galima prieš būsto pirkimą atliekant namų darbus ir atidžiai įsivertinant perkamo NT kainą platesniame kontekste.



Lyginant su aplinkinėmis valstybėmis, Lietuvoje NT kainų įperkamumas bei pajamingumas nėra išskirtiniai. Šie rodikliai labai panašūs Rygoje, Taline, Varšuvoje. Bei smarkiai geresni, nei Londono ar Berlyno centre. Todėl Lietuvos nekilnojamo turto rinka, vertinant geografinį kontekstą, atrodo pakankamai sveika. Esame turtinga Europos Sąjungos valstybė ir gyvename kaip turtinga Europos Sąjungos valstybė. Taip ir turi būti.



Geriausiai ateinančią krizę parodo įperkamumo bei kredito indikatoriai. Jei kelis metus iš eilės NT kainos auga sparčiau nei atlyginimai, o gyventojų indėlių kiekio didėjimas gerokai atsilieka nuo gyventojų būsto paskolų krepšelio augimo, verta sunerimti. Nes tokie pokyčiai reiškia, kad gyventojai turi per daug optimistinius lūkesčius ir turtą perka už pinigus, kurių neturi. Tokia situacija nėra tvari ir beveik visuomet virsta į burbulą.

# Atskleidimas

---

Šis prezentacija (toliau – Prezentacija) parengta informacijos, turimos šios Prezentacijos paskelbimo dieną, pagrindu. Jeigu aiškiai nenurodyta ir kontekstas nereikalauja kitaip, Prezentacijoje pateikta informacija turi būti suprantama kaip atitinkanti faktines aplinkybes Prezentacijos paskelbimo dieną, tačiau nebūtinai po Prezentacijos paskelbimo.

Ši Prezentacija nėra ir neturi būti laikoma rekomendacija pirkti ar parduoti finansines priemones ar paslaugas. Priimdami sprendimą sudaryti bet kokias finansinių priemonių, vertybinių popierių, finansinių paslaugų pirkimo ir/ar pardavimo sutartis, investuotojai privalo vadovautis savo žiniomis, patirtimi ir visomis su konkrečiomis investicijomis susijusiomis rizikomis. Prezentacijos turinys negali būti suprantamas kaip patarimas investicijų, teisės ar mokesčių klausimais. Siekdamas visapusiškai suvokti su investicijomis į vertybinius popierius susijusius privalumus bei rizikas, kiekvienas esamas ar potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ar mokesčių konsultantus.

Šioje Prezentacijoje yra teiginių būsimuoju laiku, kurie grindžiami autoriaus subjektyvia nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai turėsiančių įtakos finansų rinkoms. Teiginiai būsimuoju laiku apima informaciją apie galimus ar numanomas įmonių veiklos bei finansinius rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, geopolitinę ir makroekonominę situaciją, investavimo sąlygas, būsimo reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Teiginiai būsimuoju laiku yra paremti informacija, turima šios Prezentacijos paskelbimo dieną. Autorius įsipareigoja viešai patikslinti ar pakeisti šiuos teiginius tik tiek, kiek tai yra reikalaujama pagal įstatymus.

Ši Prezentacija ir/ar kita medžiaga, įskaitant visą reklaminę medžiagą, kurią parengia autorius, negali būti platinama ar skelbiama viešai. Jei dalinsitės šia informacija ir/ar Prezentacija su trečiaisiais asmenimis, tiek pats faktas, tiek galimos jo pasekmės bus Jūsų asmeninė atsakomybė.