

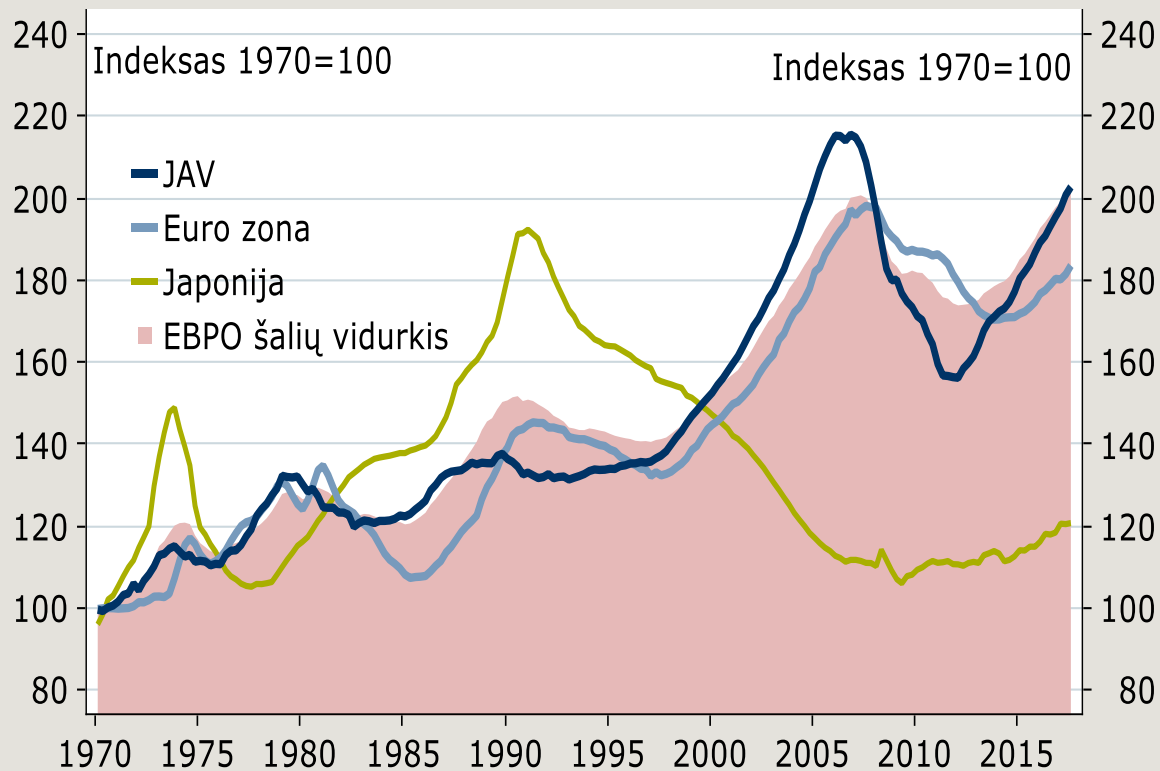
Pasaulinių NT rinkos tendencijų apžvalga: Kainų augimas pasiekė lubas?

Dr. Žygimantas Mauricas
Vyriausiasis ekonomistas

Ekonominių tyrimų departamentas
2018 m. kovo 7 d.

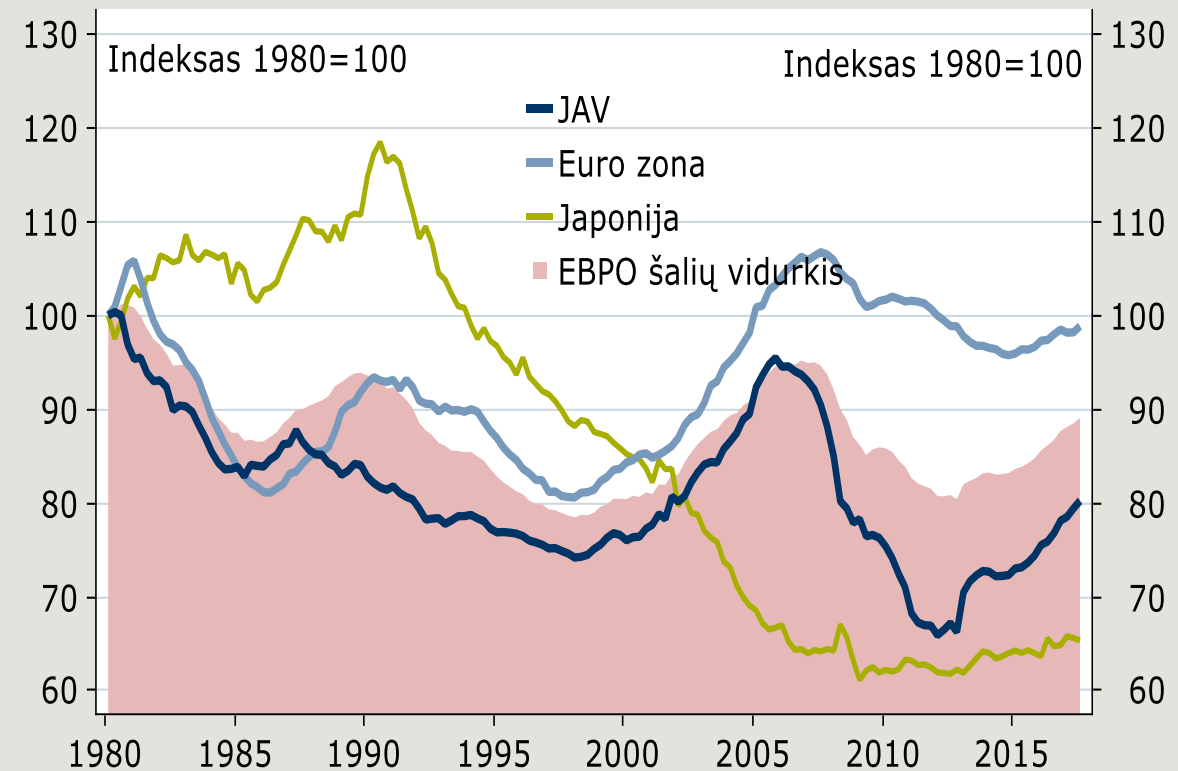
Pasaulis: Būsto kainos auga greičiau nei infliacija ir namų ūkių pajamos (net Japonijoje!)

Būsto kainos (realios)



Šaltinis: Macrobond

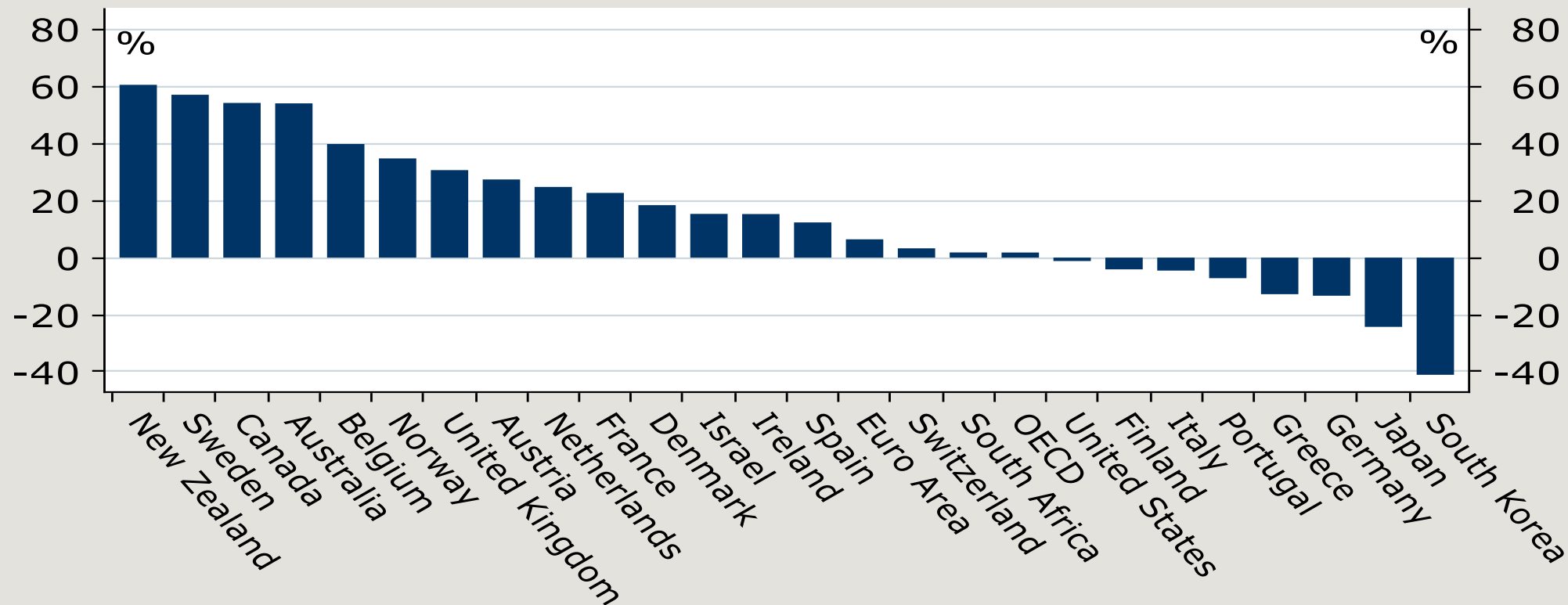
Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis



Šaltinis: Macrobond

Pasaulis: Daugumoje valstybių būstas namų ūkiams tapo sunkiai įkandamas

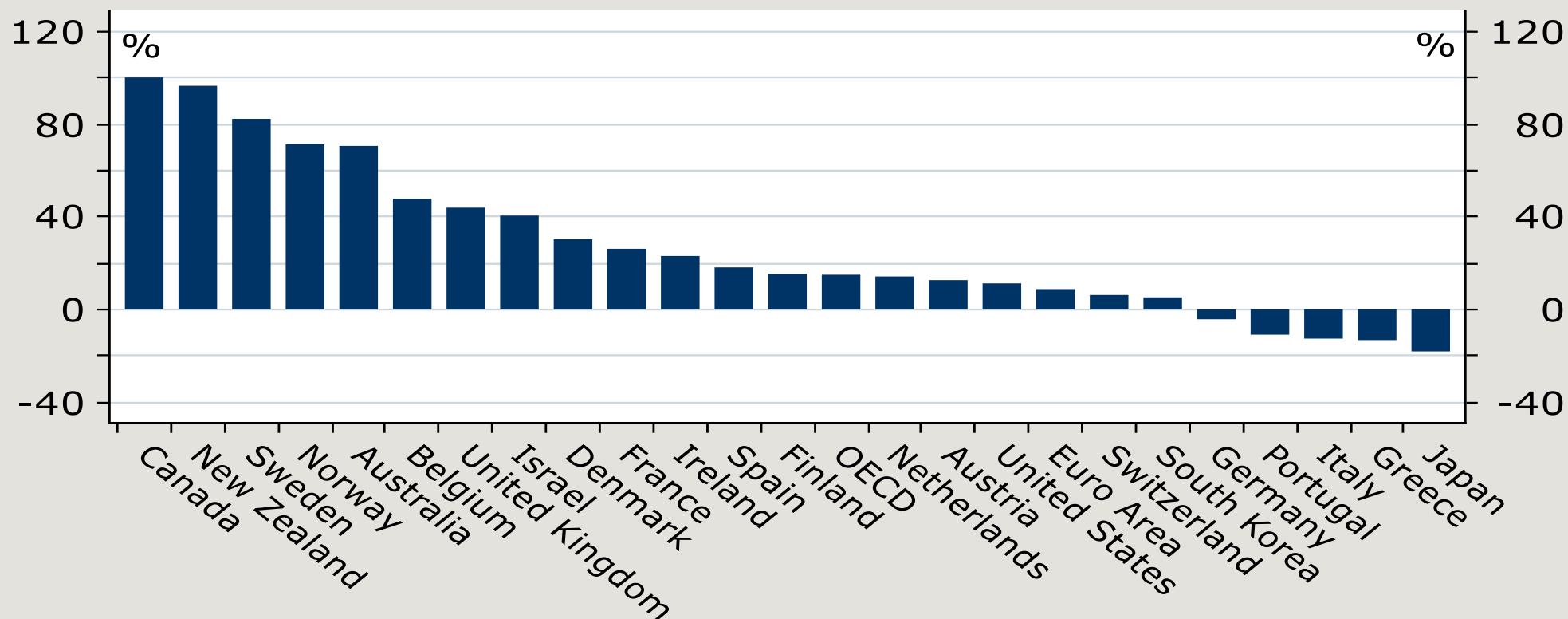
Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis (palyginti su 1980-2017 m. vidurkiu)



Šaltinis: Macrobond

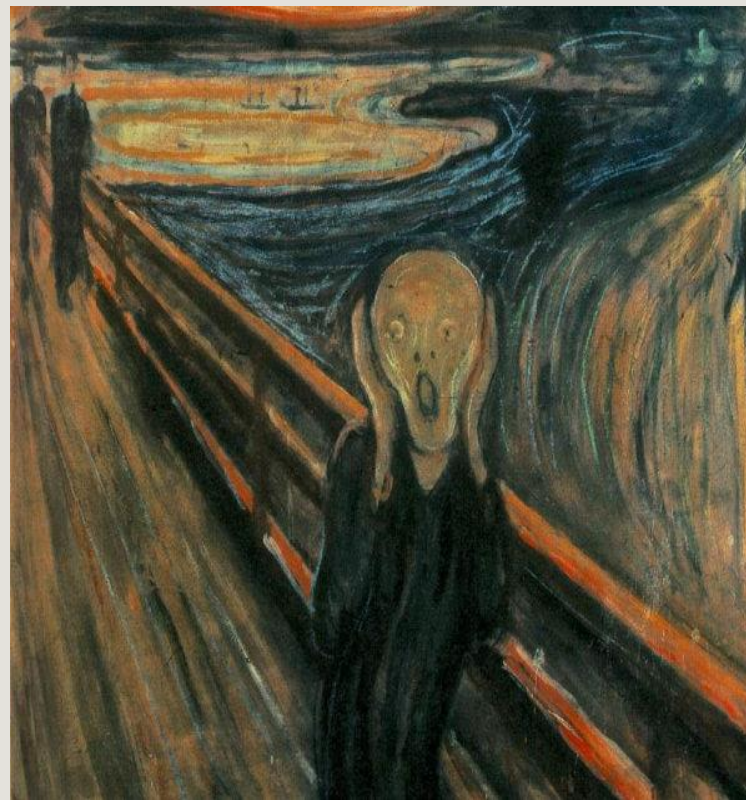
Pasaulis: Žemos palūkanos ir geri lūkesčiai iškreipė būsto pirkimo/pardavimo ir nuomos rinkos balansą

Būsto kainų ir nuomos santykis (palyginti su 1980-2017 m. vidurkiu)



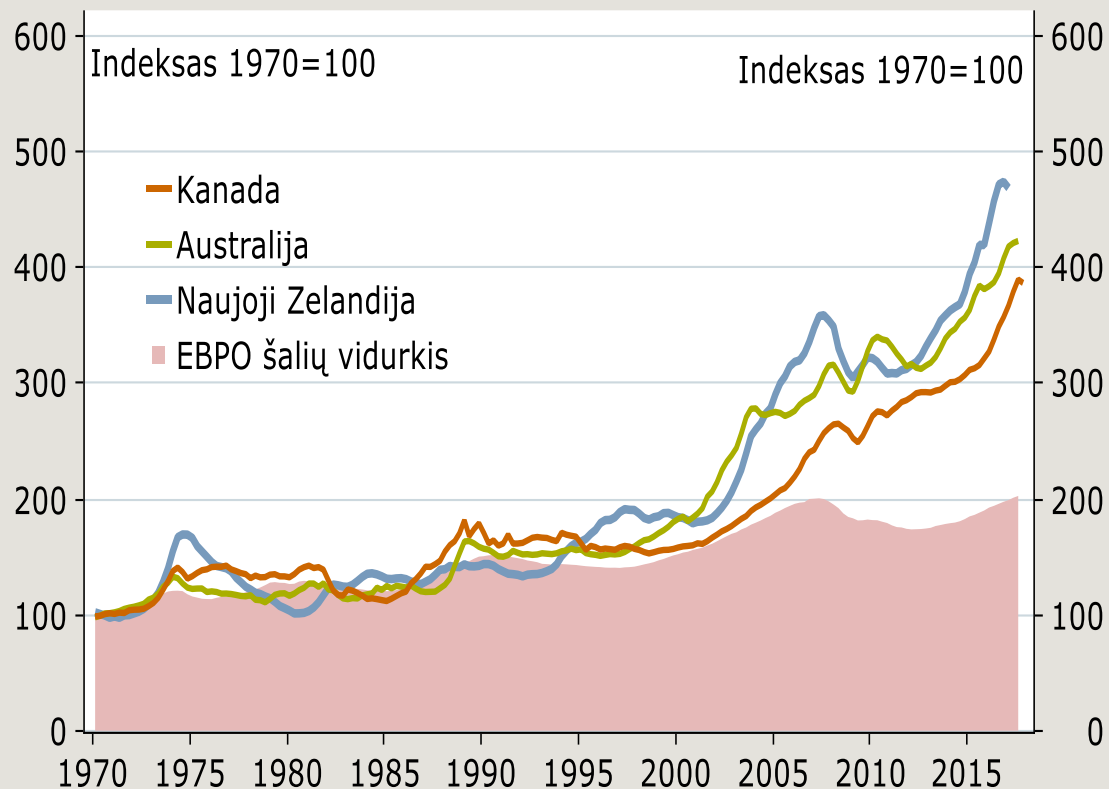
Šaltinis: Macrobond

Pasaulis: Pasitikėjimas ir baimė



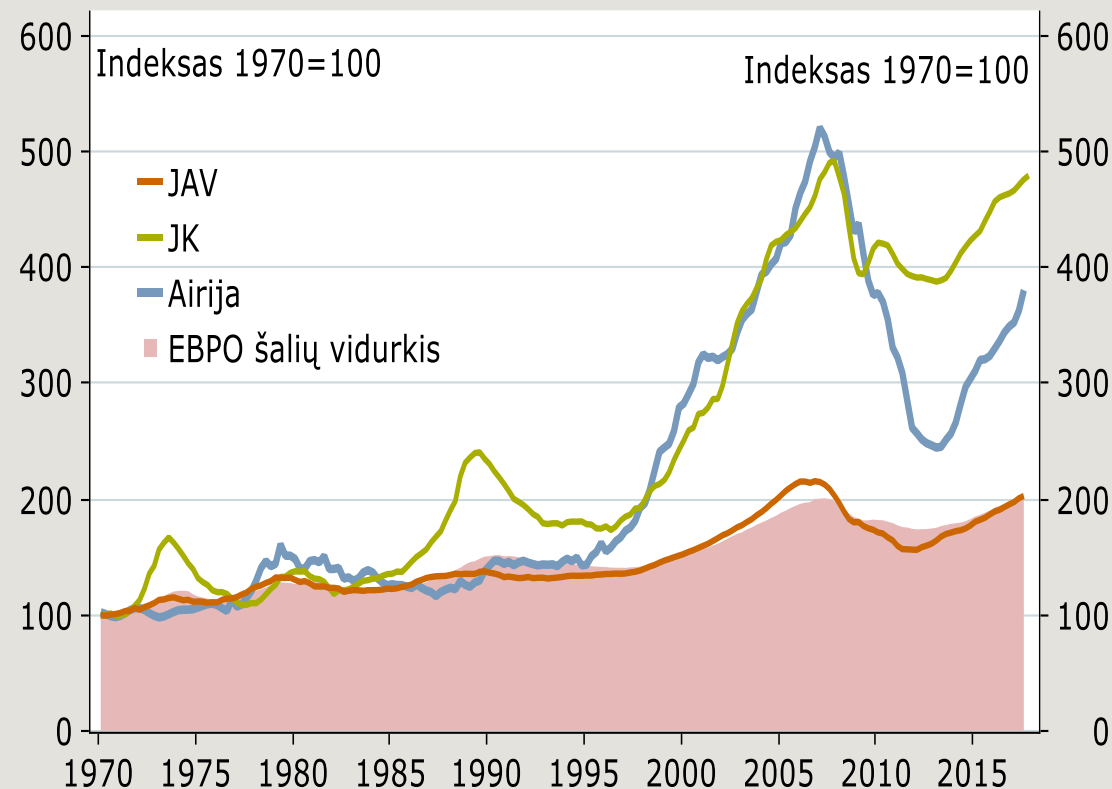
Pasitikėjimas: Anglosaksai

Būsto kainos (realios)



Šaltinis: Macrobond

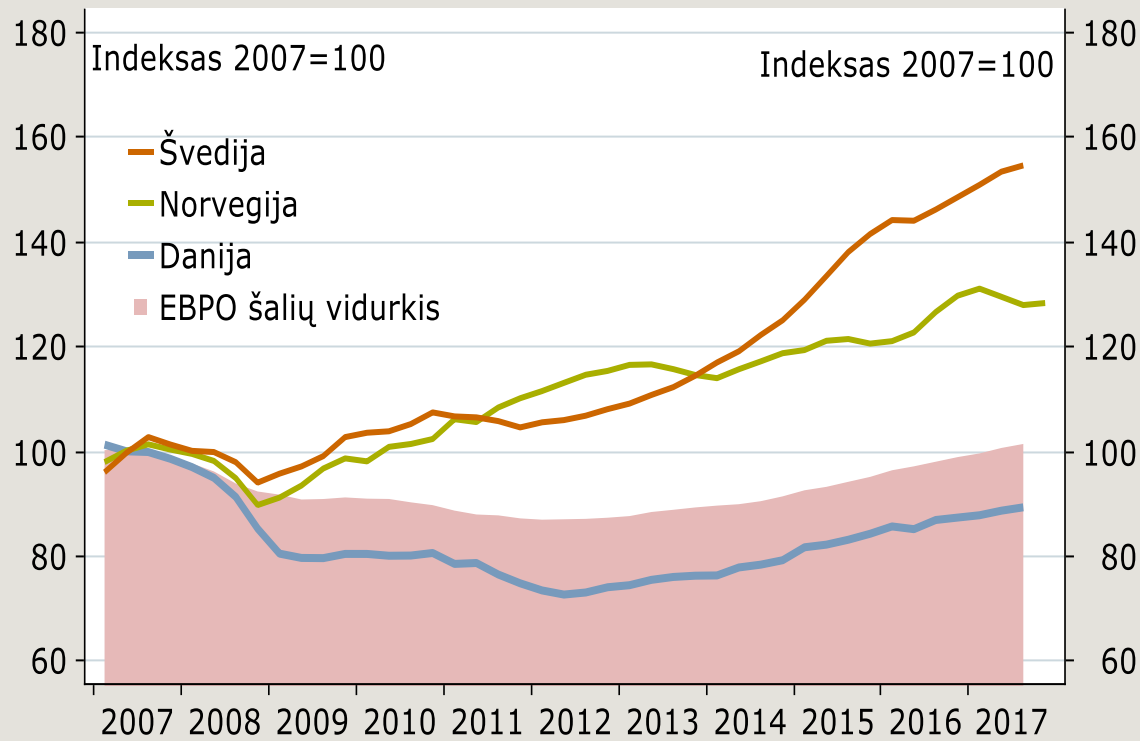
Būsto kainos (realios)



Šaltinis: Macrobond

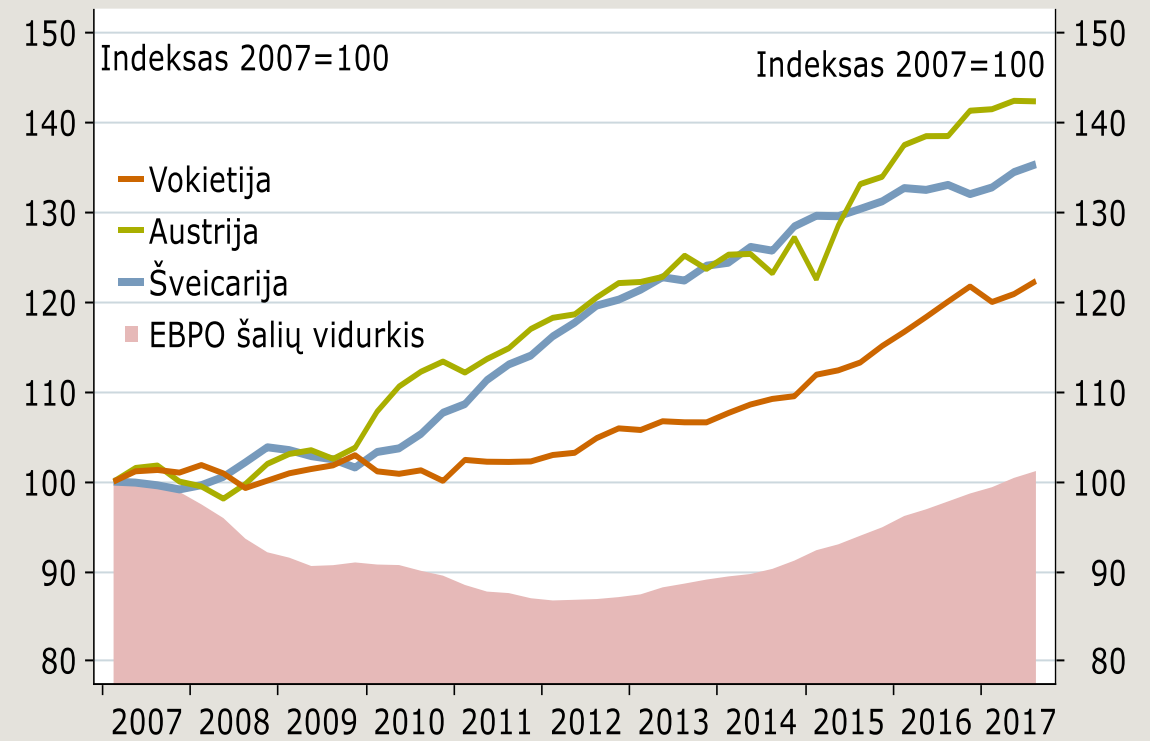
Pasitikėjimas: Skandinavai ir „vokiečiai“

Būsto kainos (realios)



Šaltinis: Macrobond

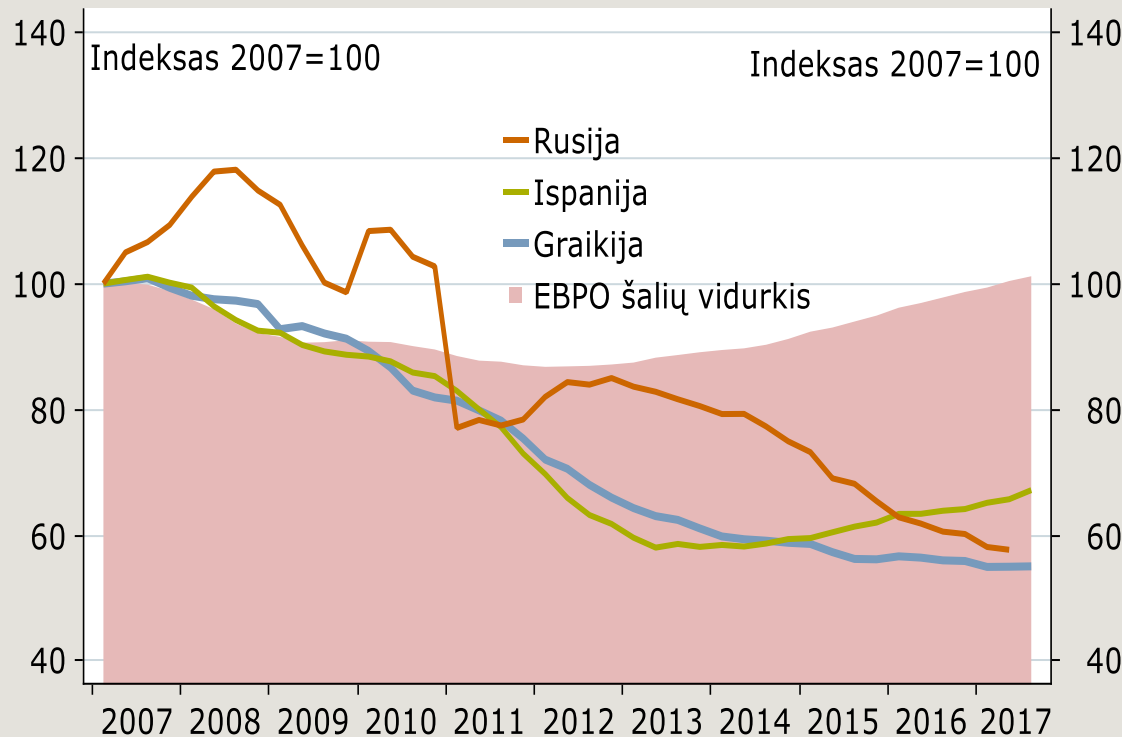
Būsto kainos (realios)



Šaltinis: Macrobond

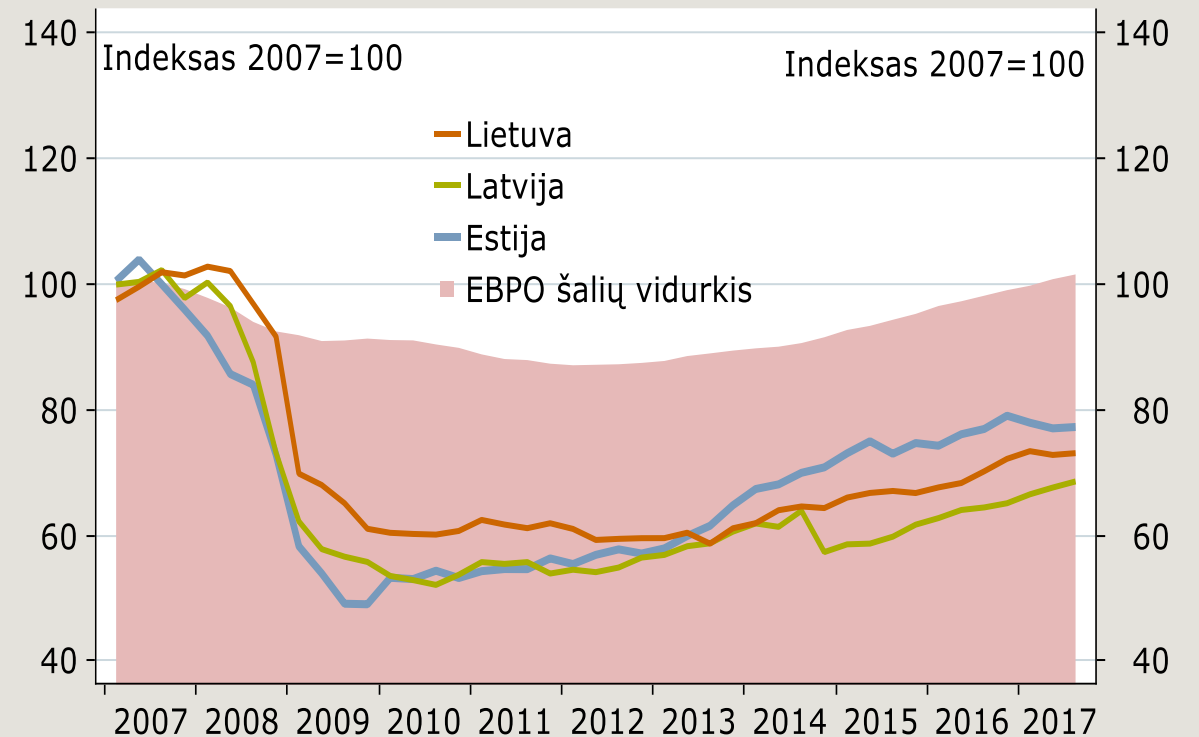
Baimė: Rusija, Pietų Europa ir ... Baltijos šalys???

Būsto kainos (realios)



Šaltinis: Macrobond

Būsto kainos (realios)



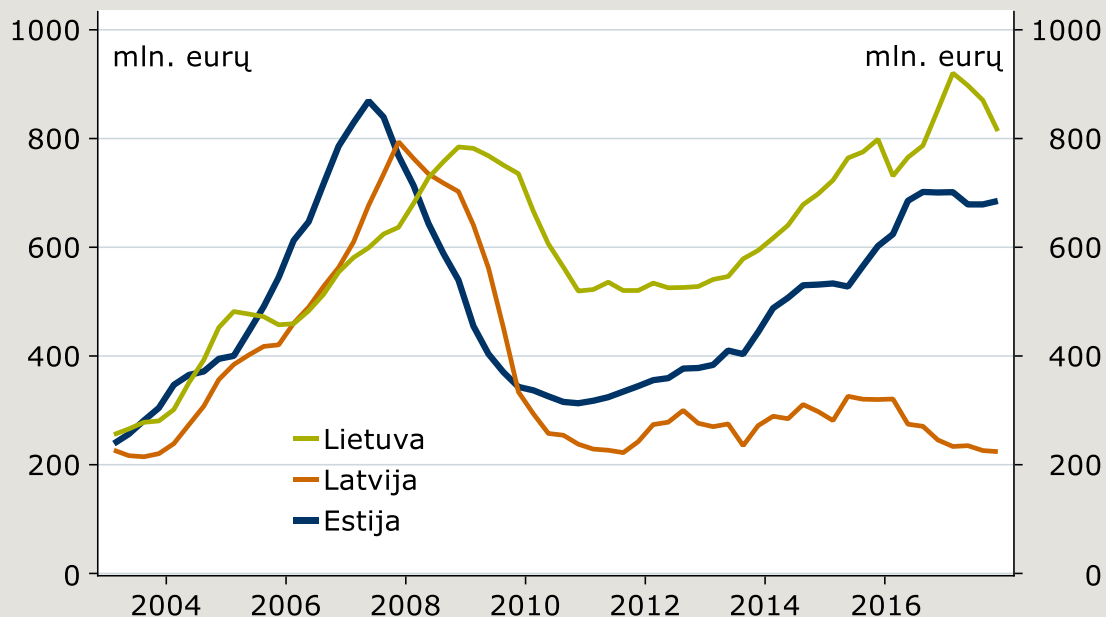
Šaltinis: Macrobond

Lietuvos NT rinka: Pakilimas, bet ne kainų burbulas

- ◆ Investicijų į gyvenamąjį NT lygis viršijo prieš-krizinį lygį
- ◆ Tačiau tai sudaro vos 3% nuo BVP (ES vidurkis – 5%)

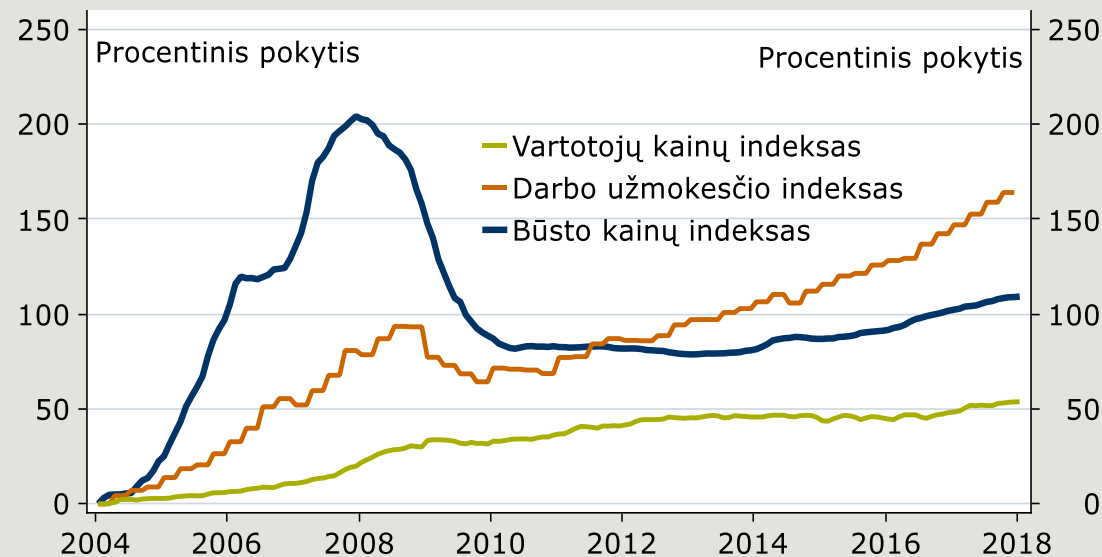
- ◆ Būsto kainų burbulo (dar) nėra, nors bandymų jį išpūsti netrūksta
- ◆ Būsto kainos auga lėčiau nei darbo užmokestis – būsto įperkamumas auga

Investicijos į gyvenamąjį NT*



Šaltinis: Macrobond

NT kainų, darbo užmokesčio ir infliacijos pokytis (nuo 2004 metų)

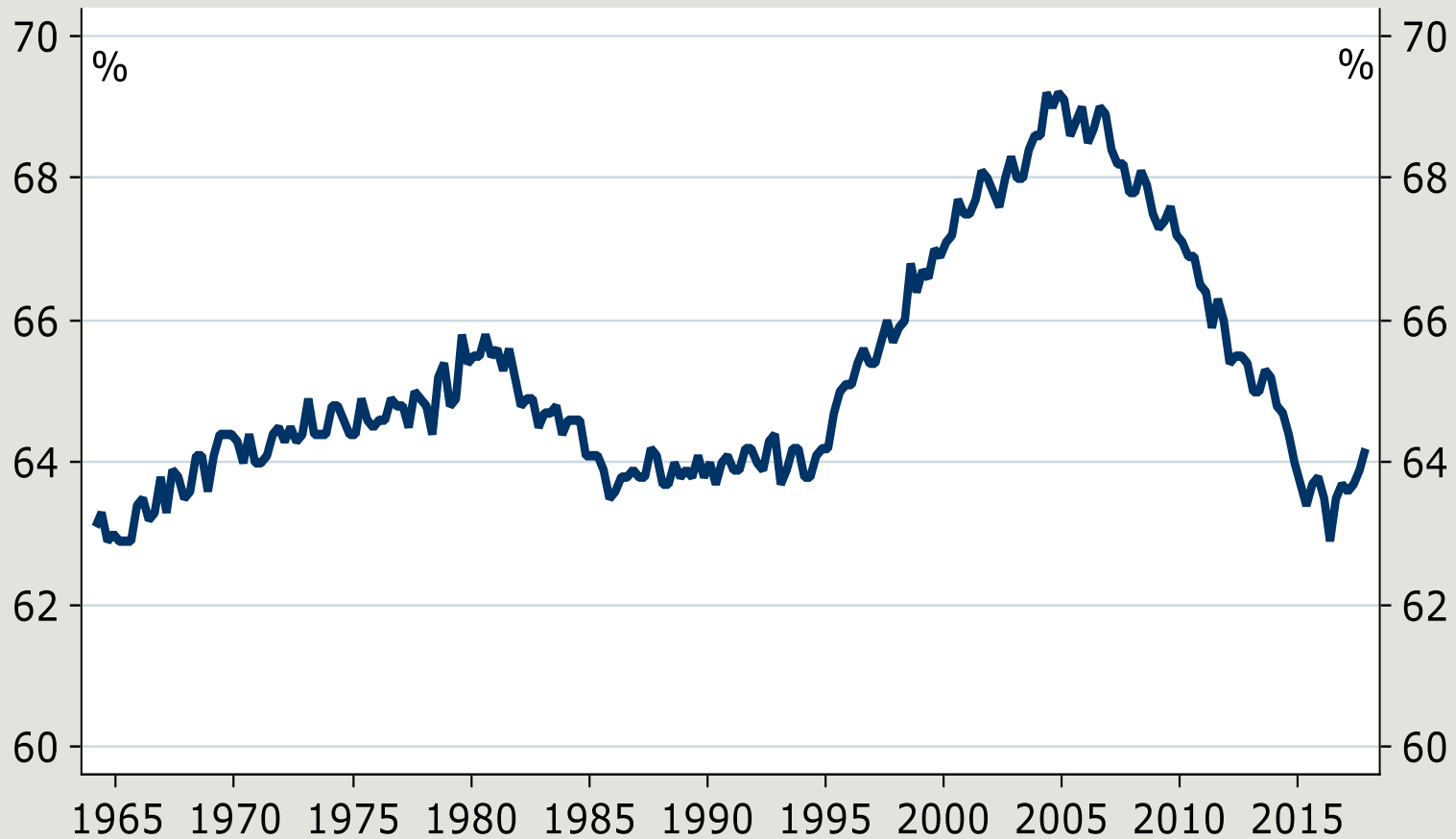


Šaltinis: Macrobond

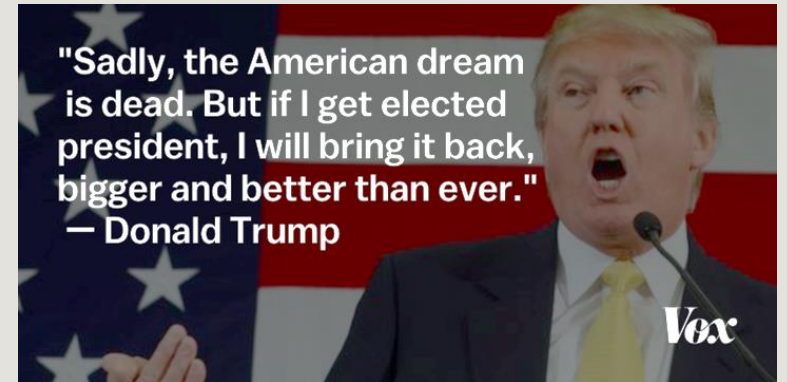
Šaltinis: Macrobond

JAV: „Is the American Dream dead?“

Nuosavo būsto dalis JAV (%)

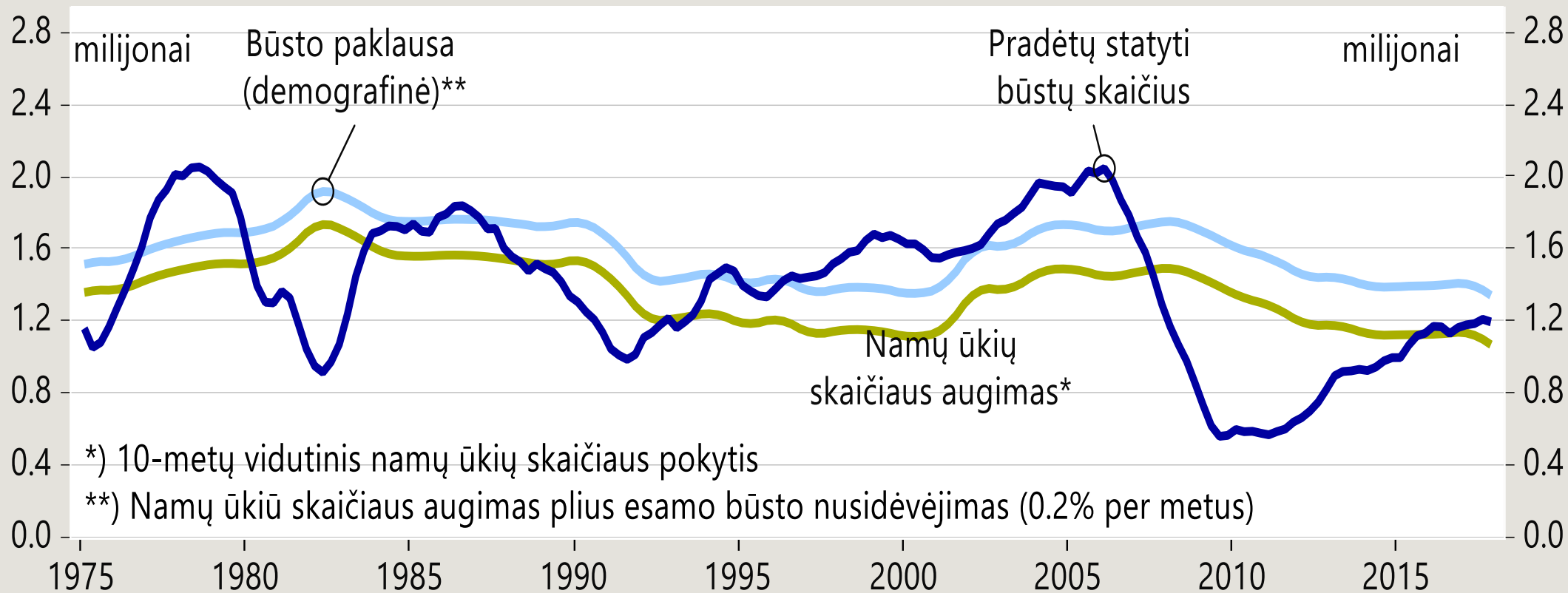


Šaltinis: Macrobond



JAV: Būsto paklausa vis dar didesnė nei pasiūla

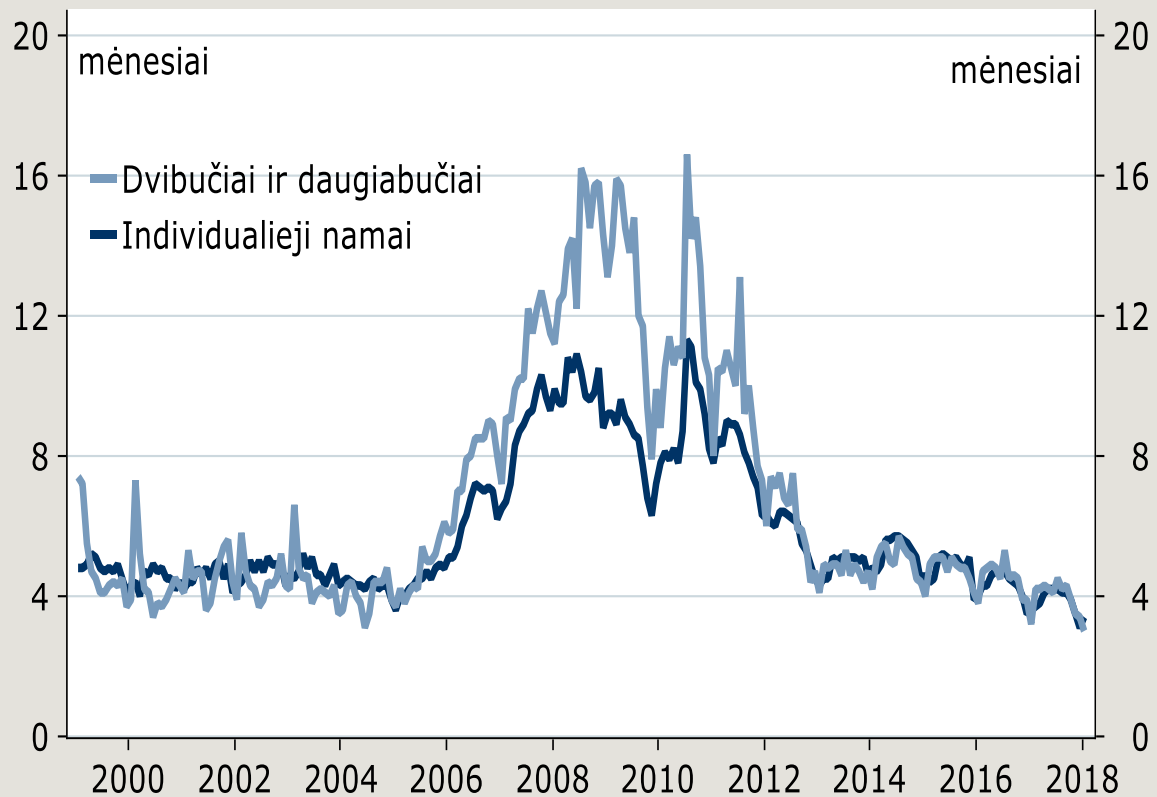
Būsto pasiūla ir paklausa JAV



Šaltinis: Macrobond

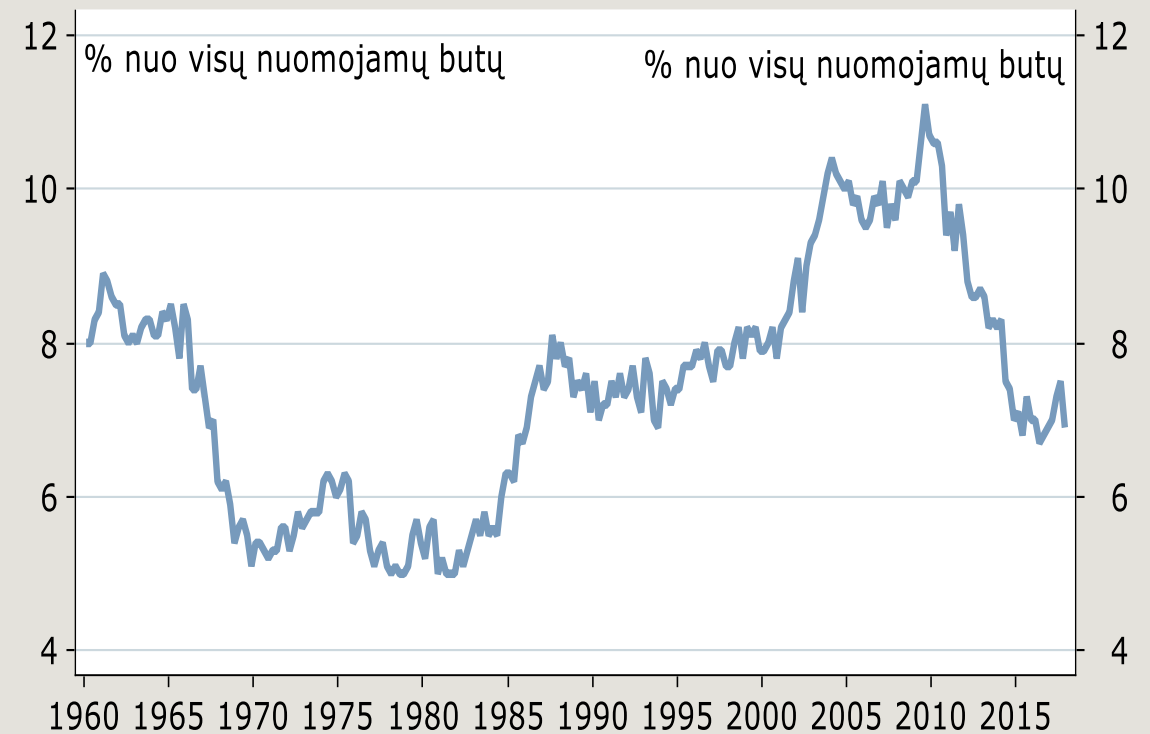
JAV: Neparduotų butų skaičius – rekordiškai mažas

Būsto pasiūla JAV (mėnesiai)



Šaltinis: Macrobond

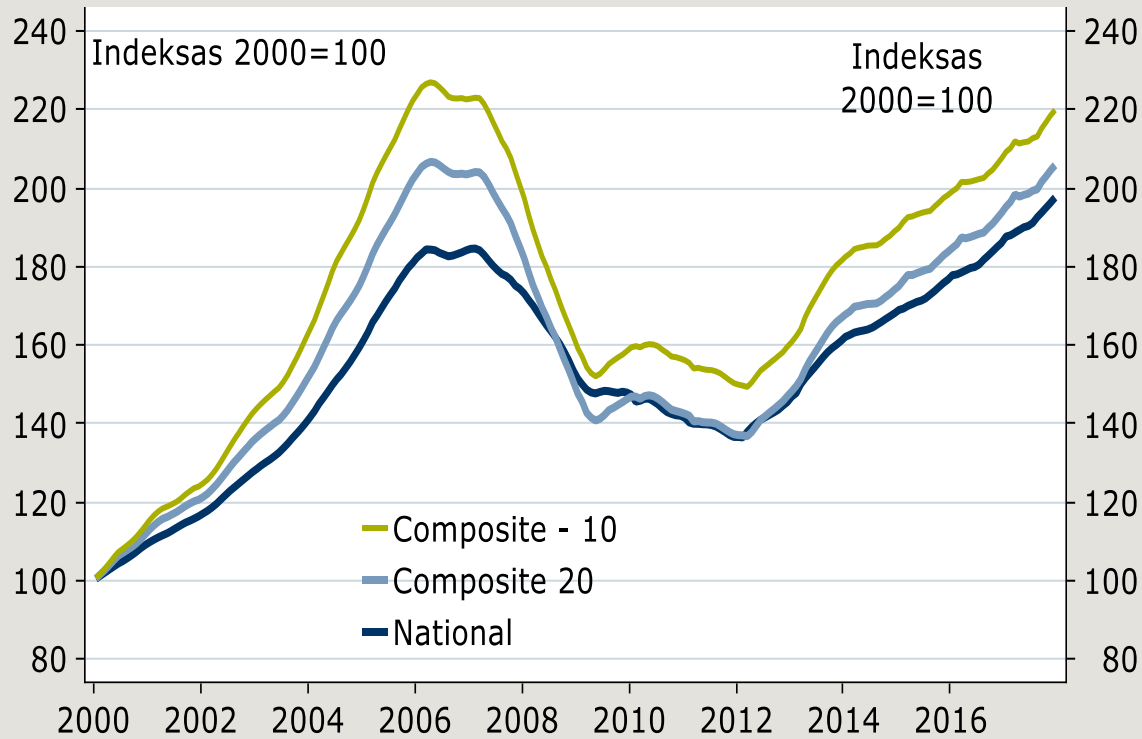
Nuomojamų būtų pasiūla (neišnuomoti butai % nuo visų nuomojamų butų)



Šaltinis: Macrobond

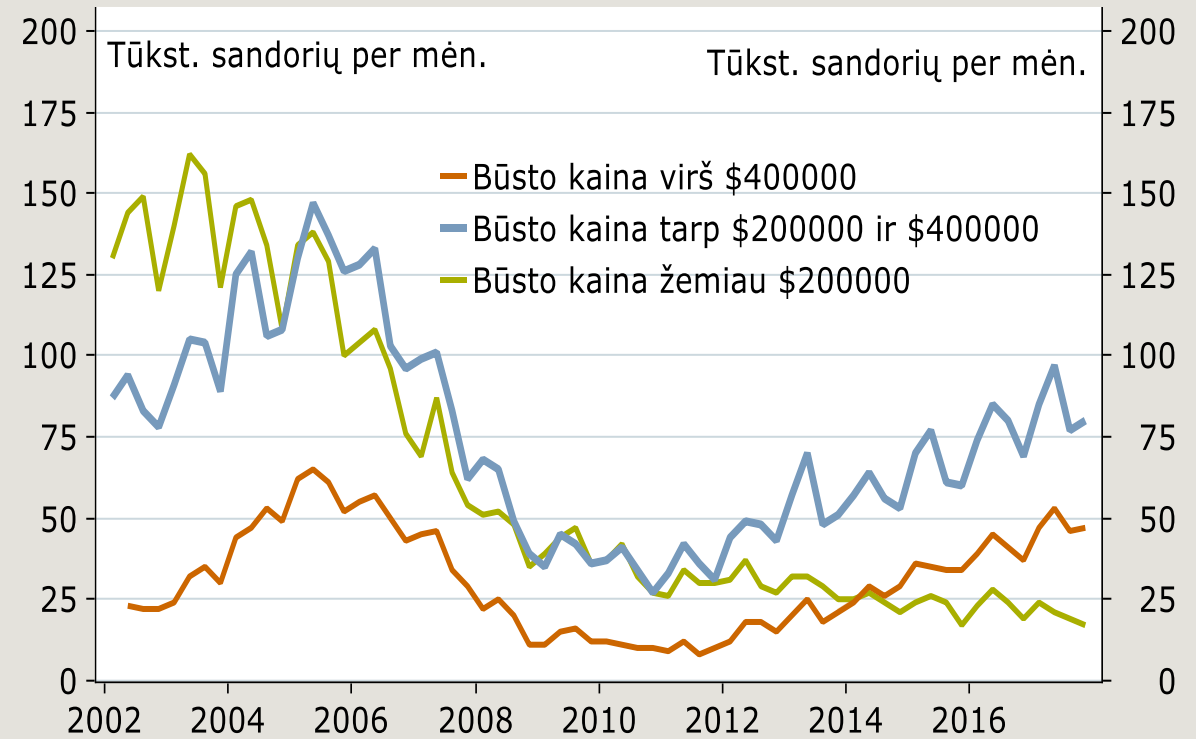
JAV: Būsto kainos jau pasiekė prieš-krizinį lygį, tačiau sandorių skaičius – tik prestižinio segmento

Būsto kainų indeksai JAV (Case-Shiller)



Šaltinis: Macrobond

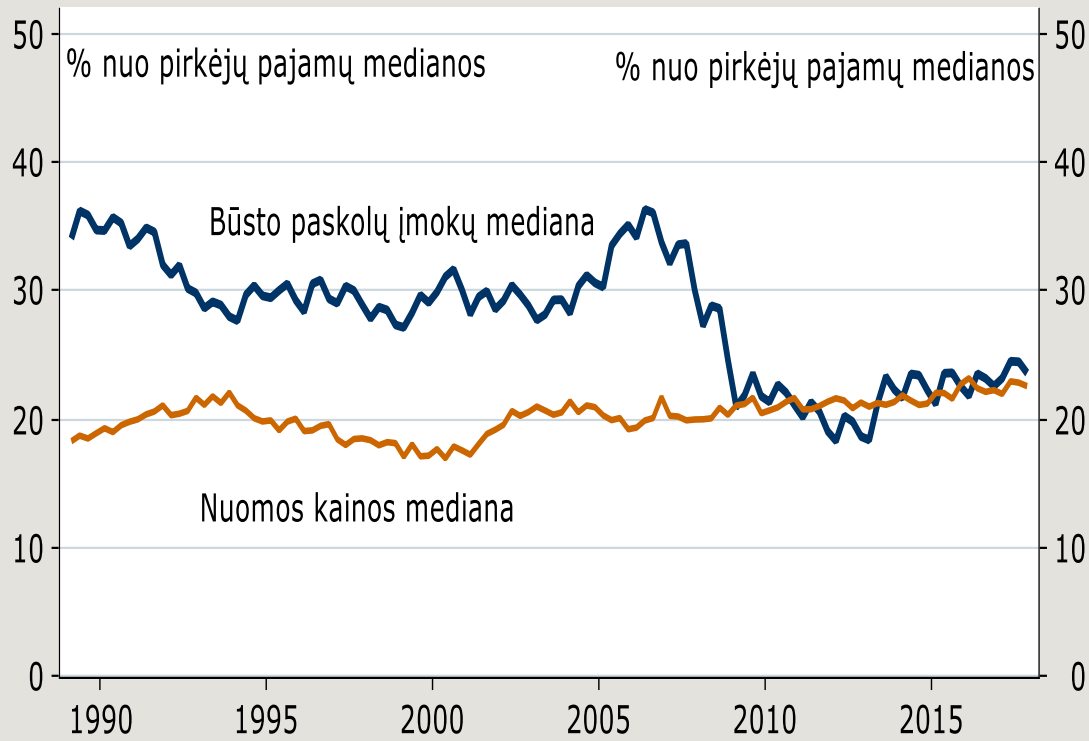
Būsto sandorių skaičius pagal kainą (JAV)



Šaltinis: Macrobond

JAV: Augančios kainos mažina būsto įperkamumą, o kylančios palūkanos – kreditavimo paklausą

Būsto įperkamumas JAV



Šaltinis: Macrobond

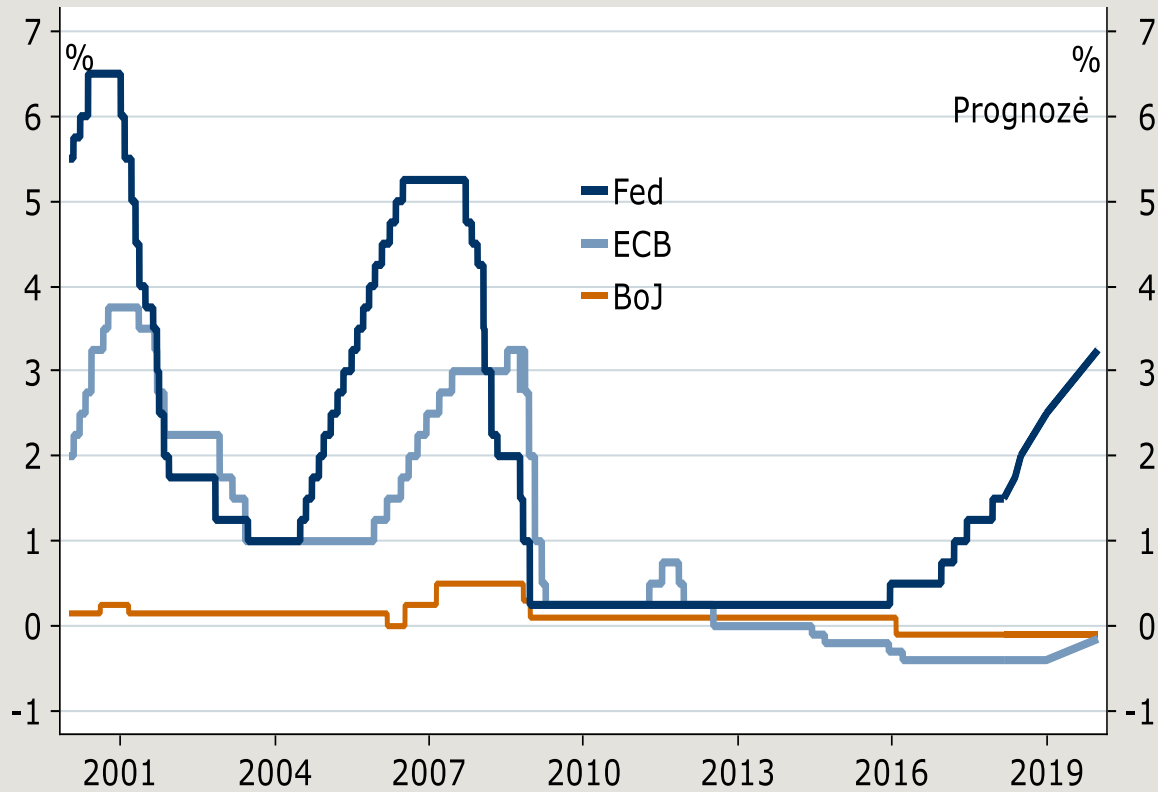
Paraiškos būsto paskolai gauti (JAV)



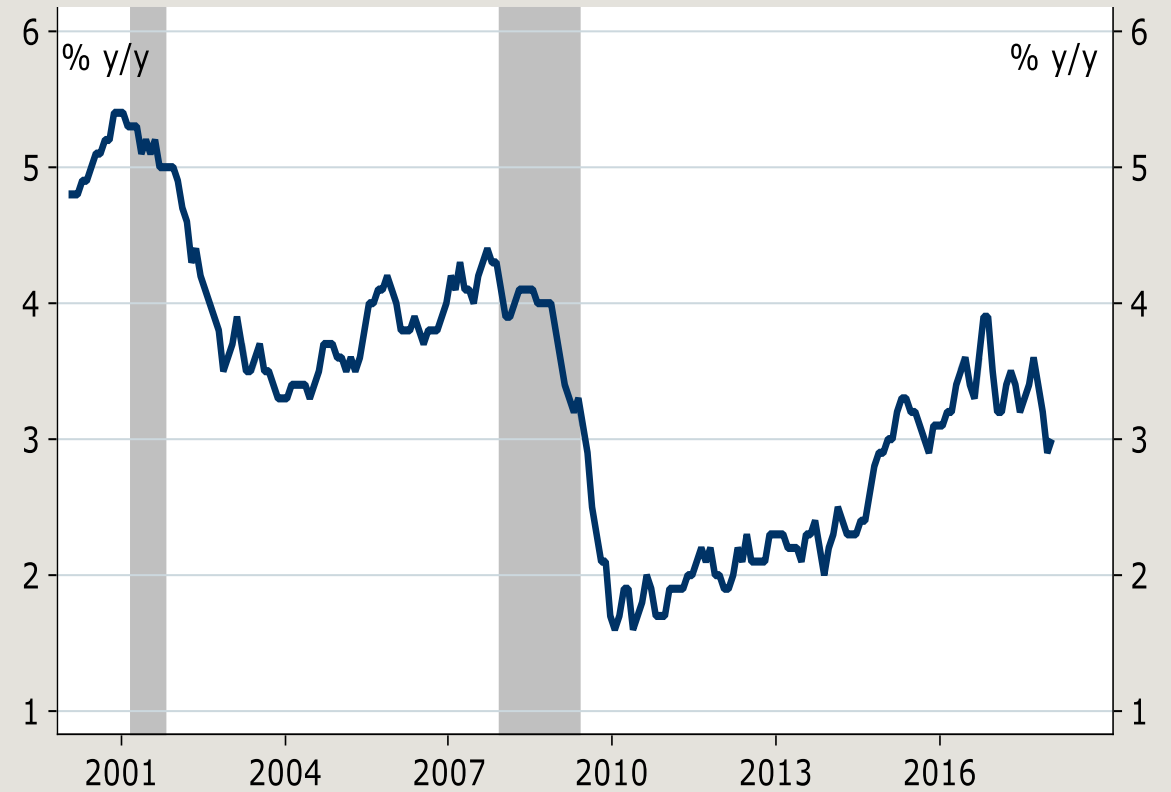
Šaltinis: Macrobond

JAV: Palūkanų kilimas toliau mažins apetitą skolintis: vienintelė viltis – augsiantis darbo užmokestis

Bazinių palūkanų normų prognozė

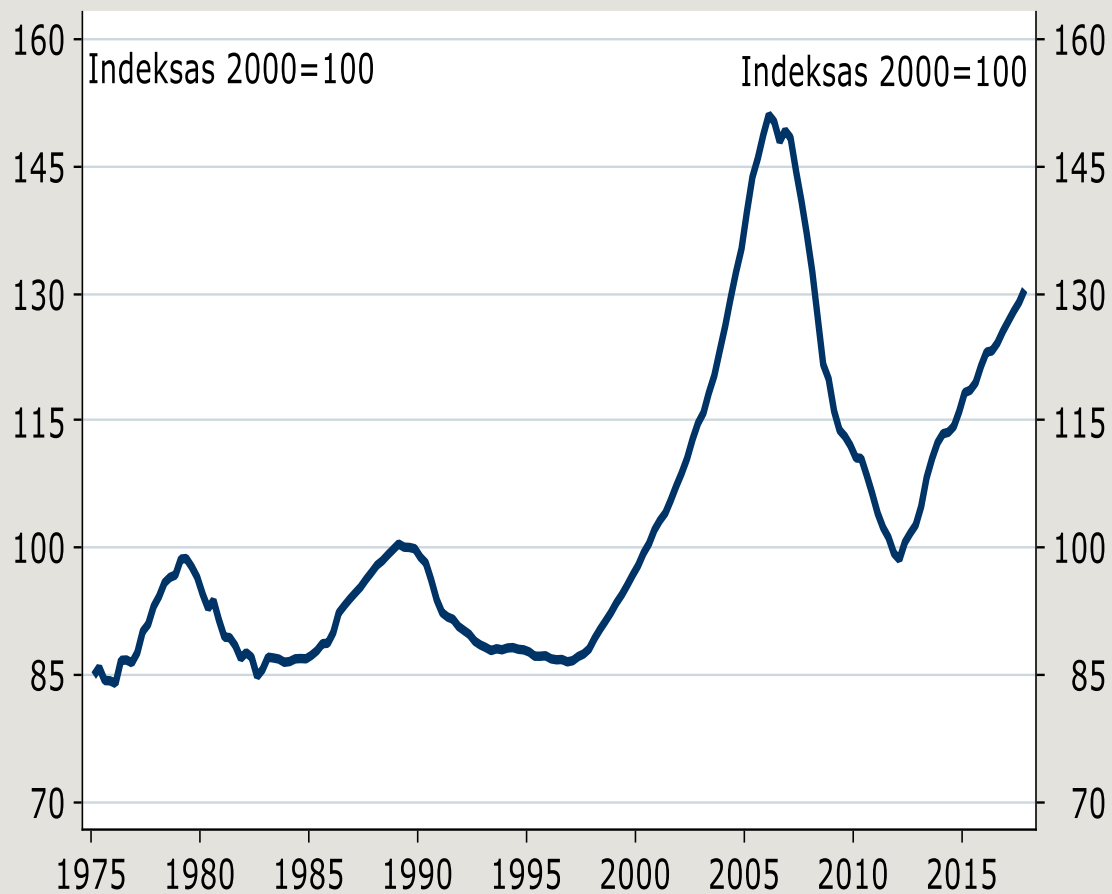


Vidutinis darbo užmokesčio augimas JAV

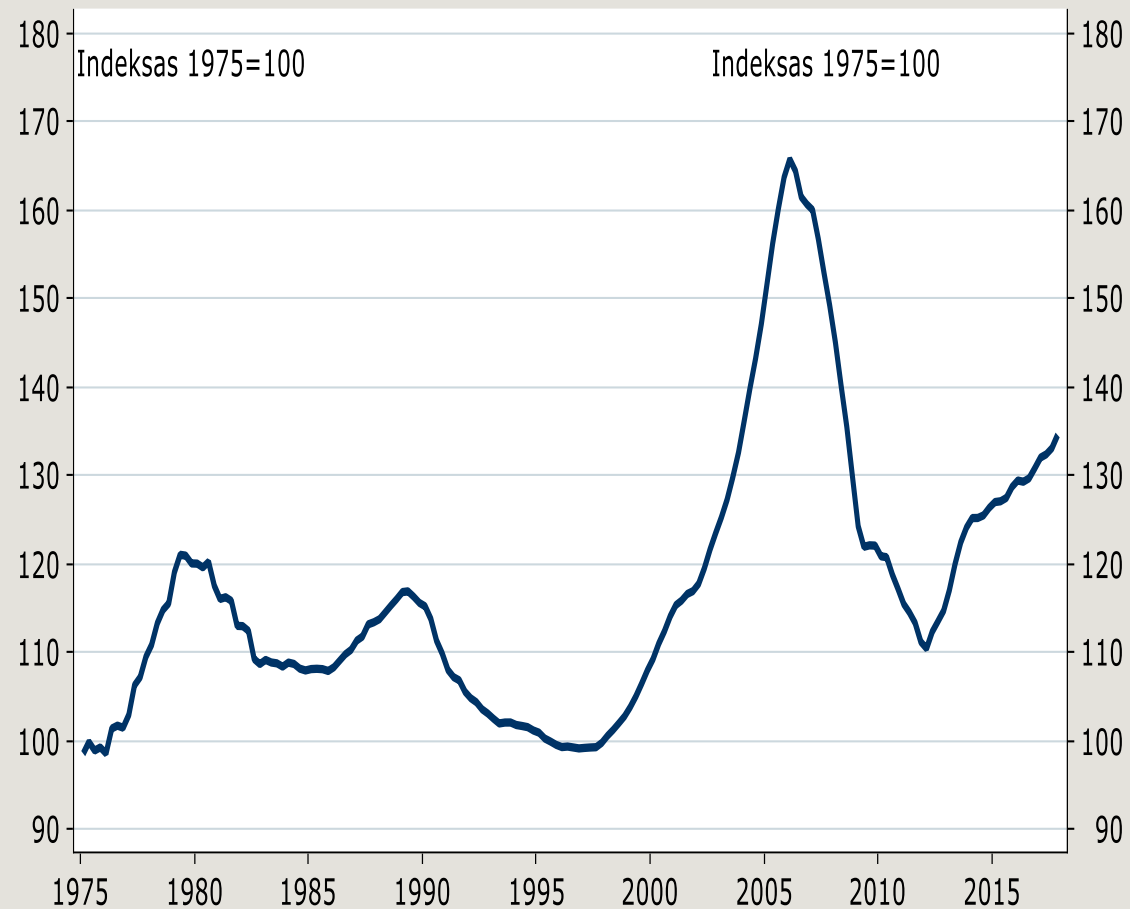


Burbulas II: Jei darbo užmokesčio ir infliacijos augimas nepaspartės, kainų augimas išsikvėps...

Būsto kainos JAV (realios)

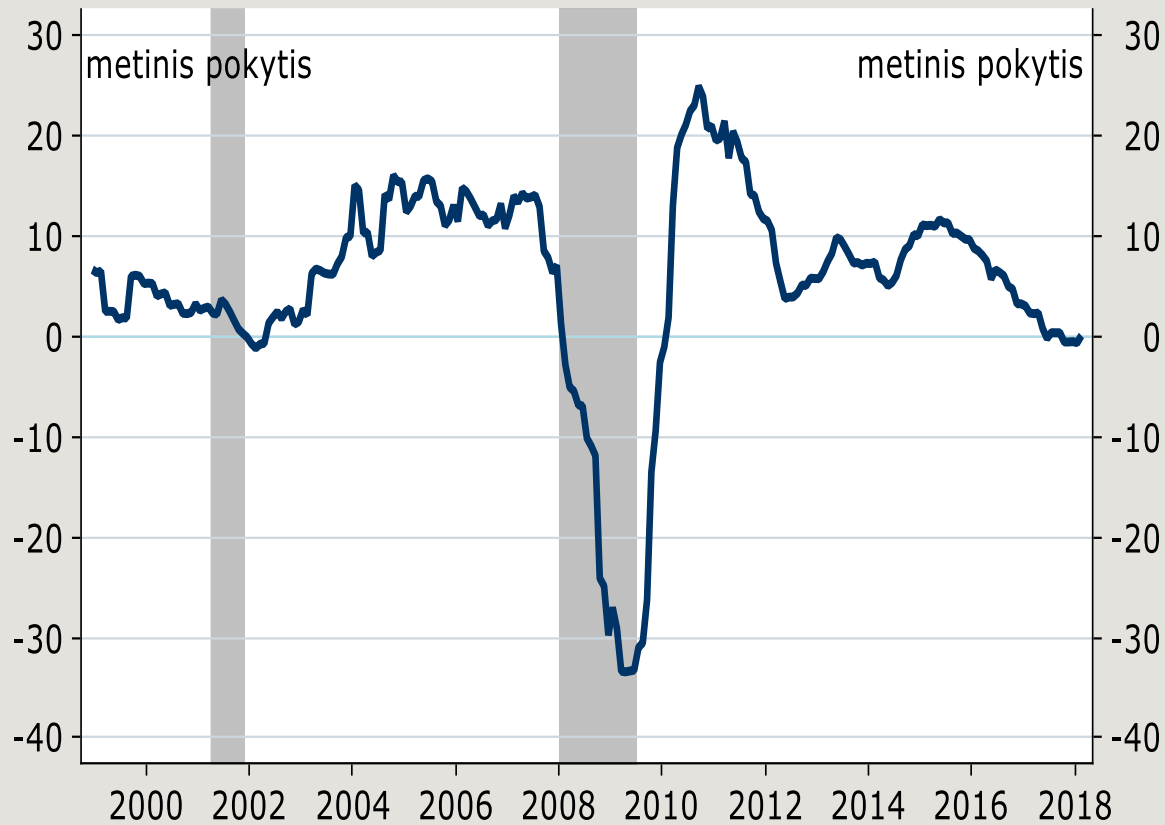


Būsto kainų ir nuomos santykis



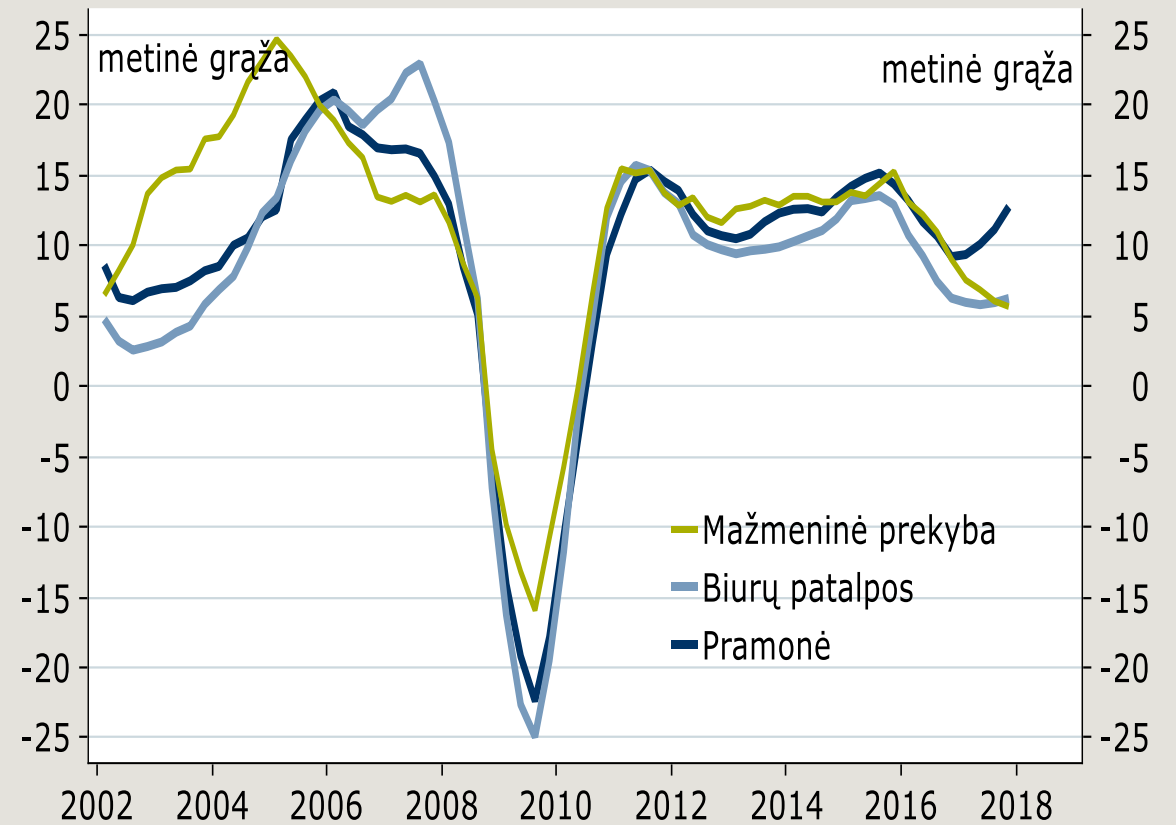
JAV: Komercinio NT kainos nustojo augti...

Komercinio NT kainos (JAV)



Šaltinis: Macrobond

Investicijų į komercinį NT grąža (NCREIF)



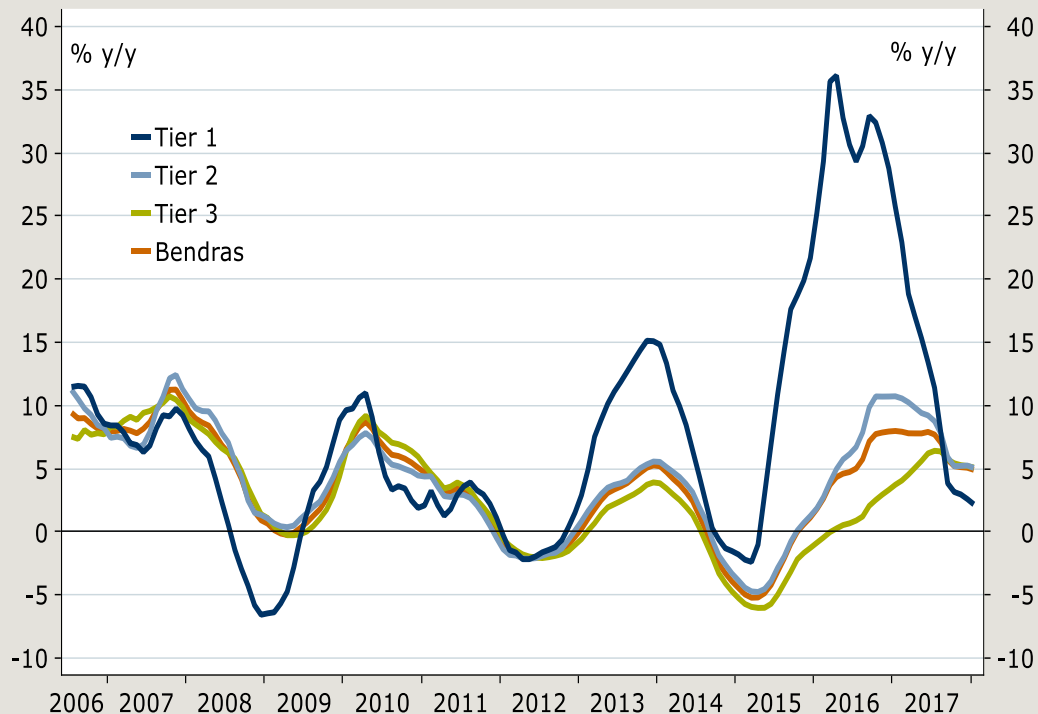
Šaltinis: Macrobond

Kinija: Amerikietiškieji kalneliai

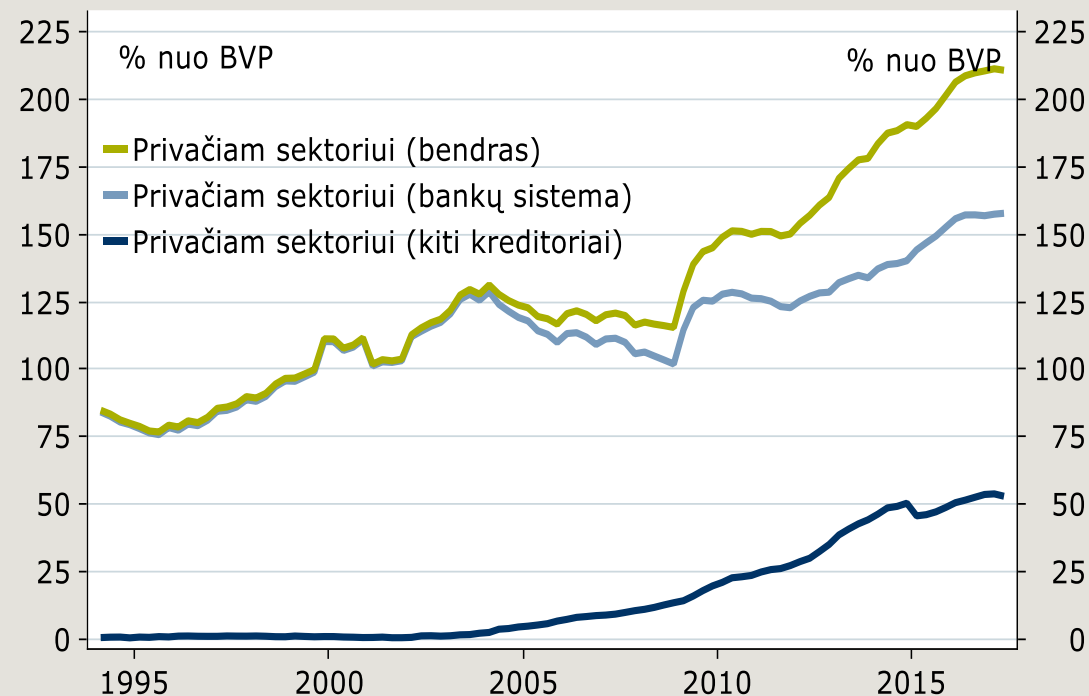
NT kainų augimas Kinijoje sulėtėjo kone iki 0%, tačiau spartus eksporto augimas leidžia Kinijai nesiimti papildomų ekonomikos skatinimo priemonių

Kredito ir BVP santykis nebeauga, tad grėsmė finansiniam stabilumui menksta

NT kainos Kinijoje

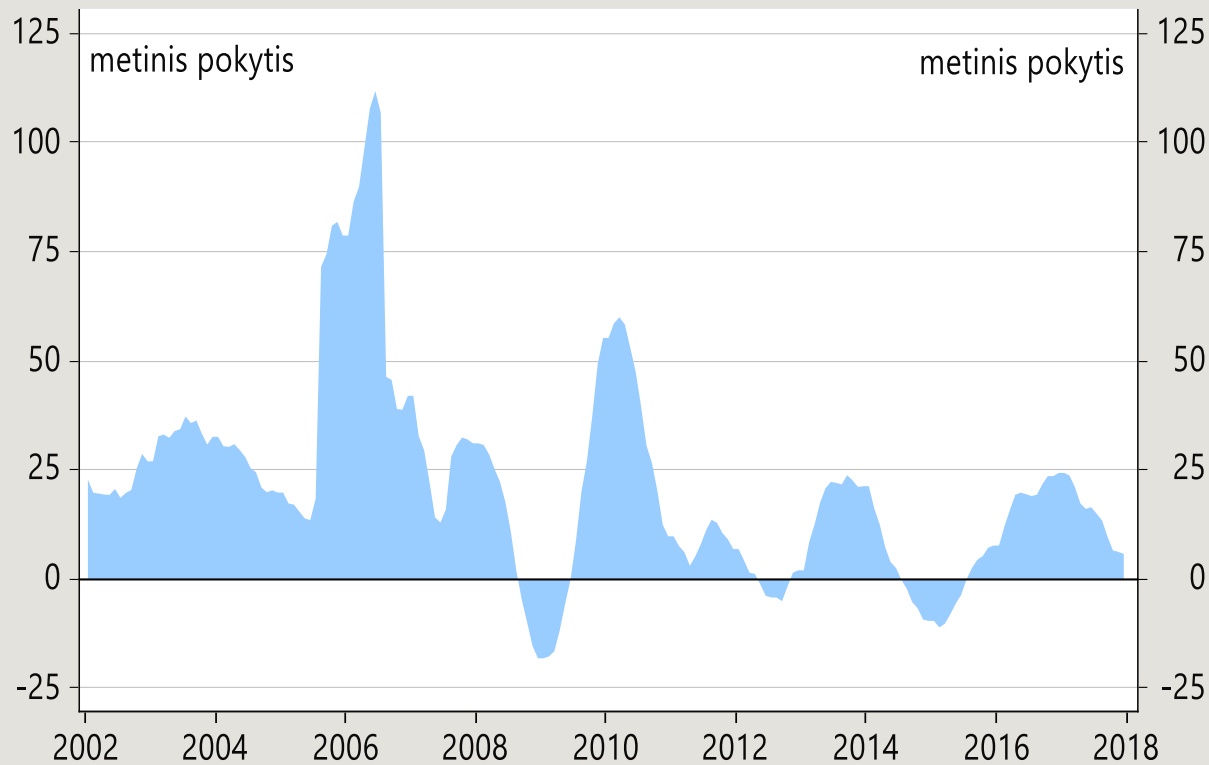


Kredito ir BVP santykis



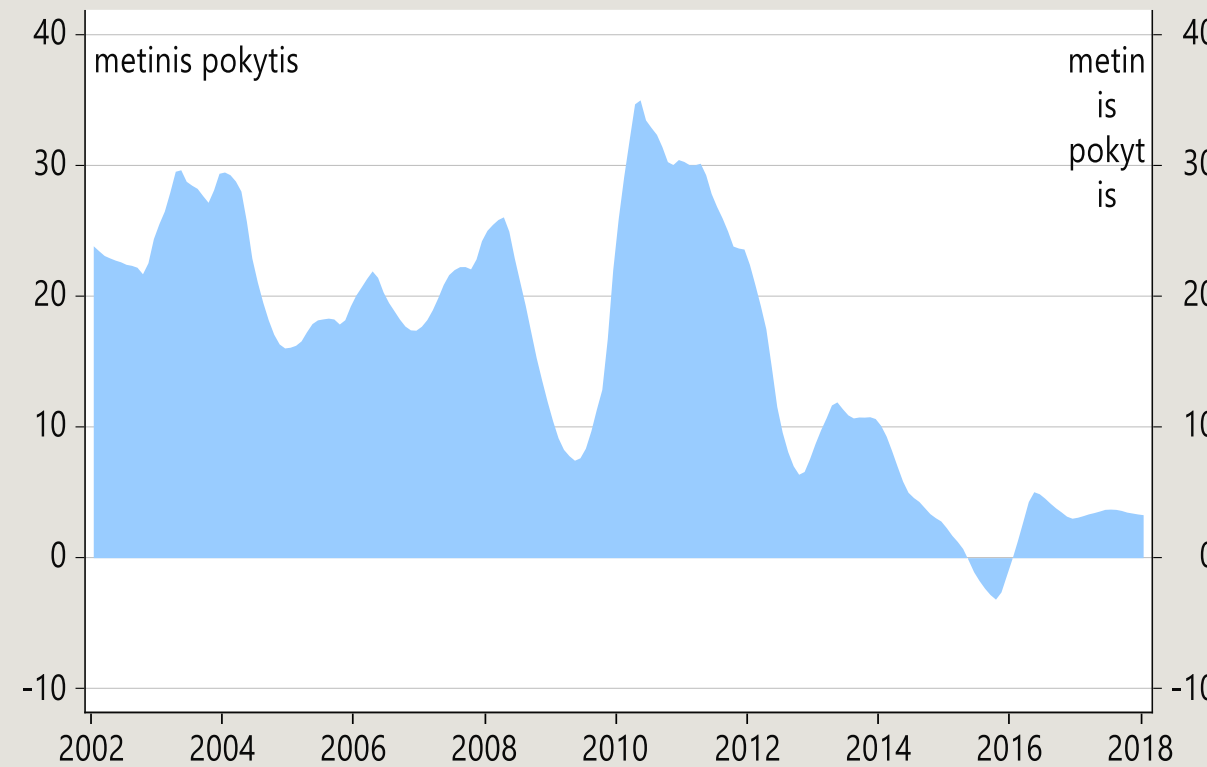
Kinija: NT rinka vėsta – minkštas nusileidimas?

Būsto sandorių skaičiaus pokytis



Šaltinis: Macrobond

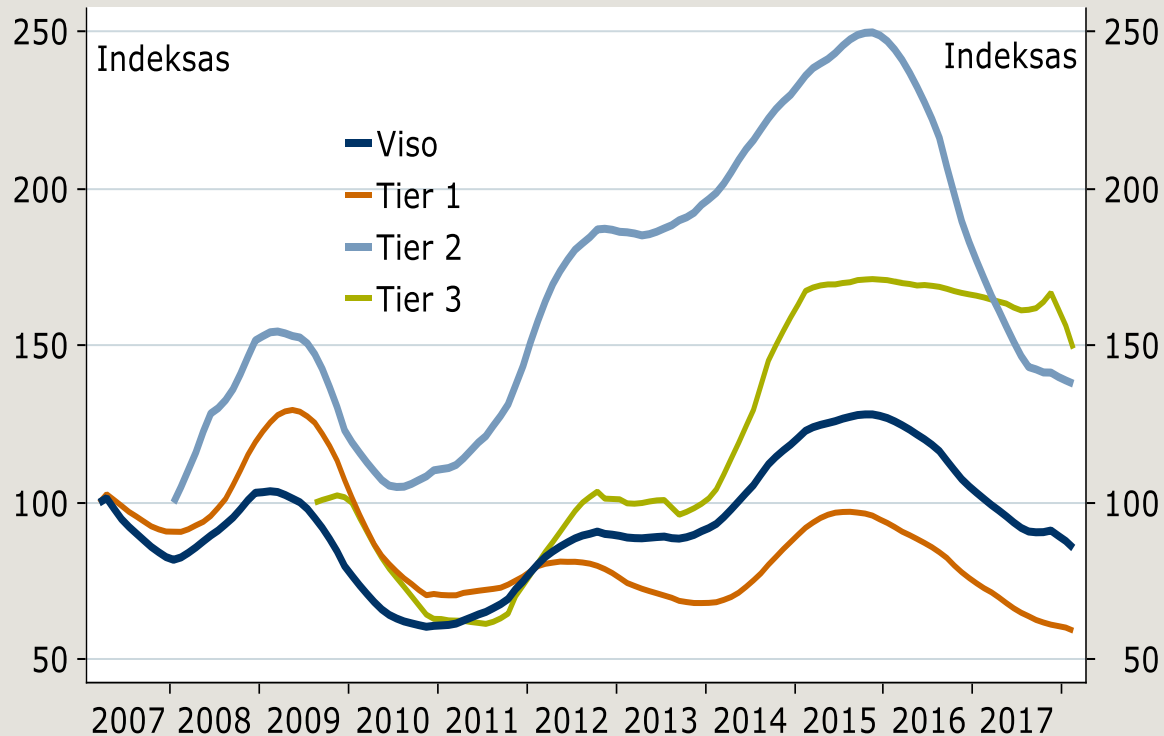
Būsto pasiūlos pokyčiai (nauja statyba)



Šaltinis: Macrobond

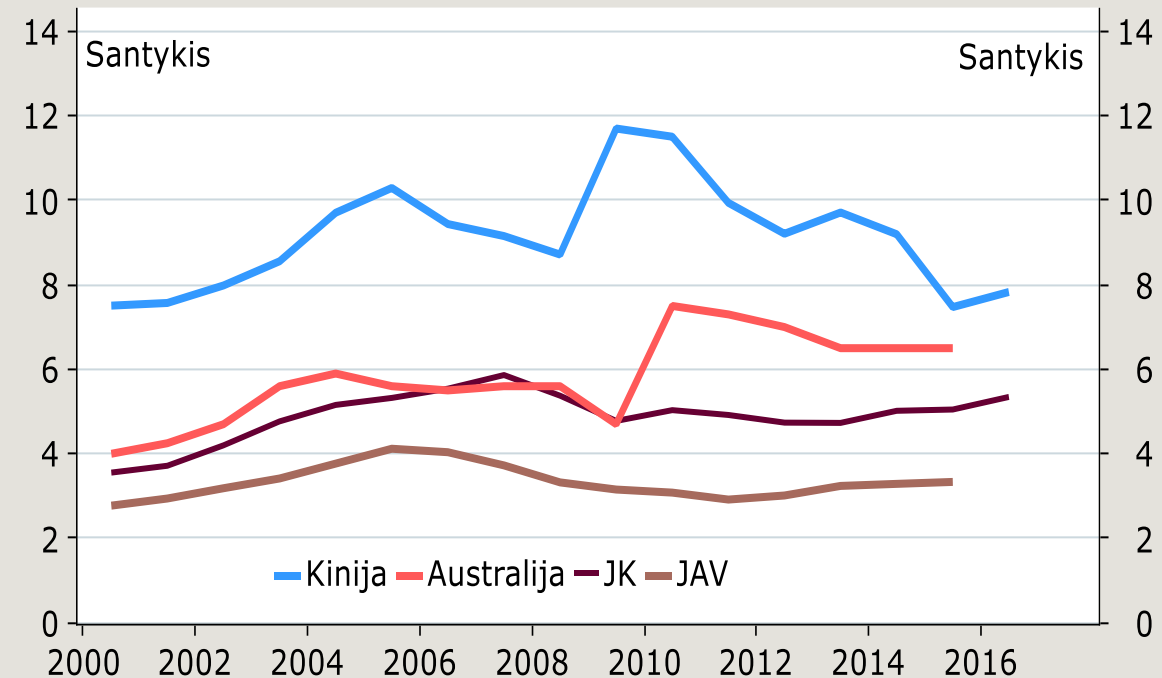
Kinija: Neparduoto būsto santykis Kinijoje mažėja, tačiau būstas vis dar yra santykinai brangus

Neparduotų butų lygio indeksas (2007 = 100)



Šaltinis: Macrobond

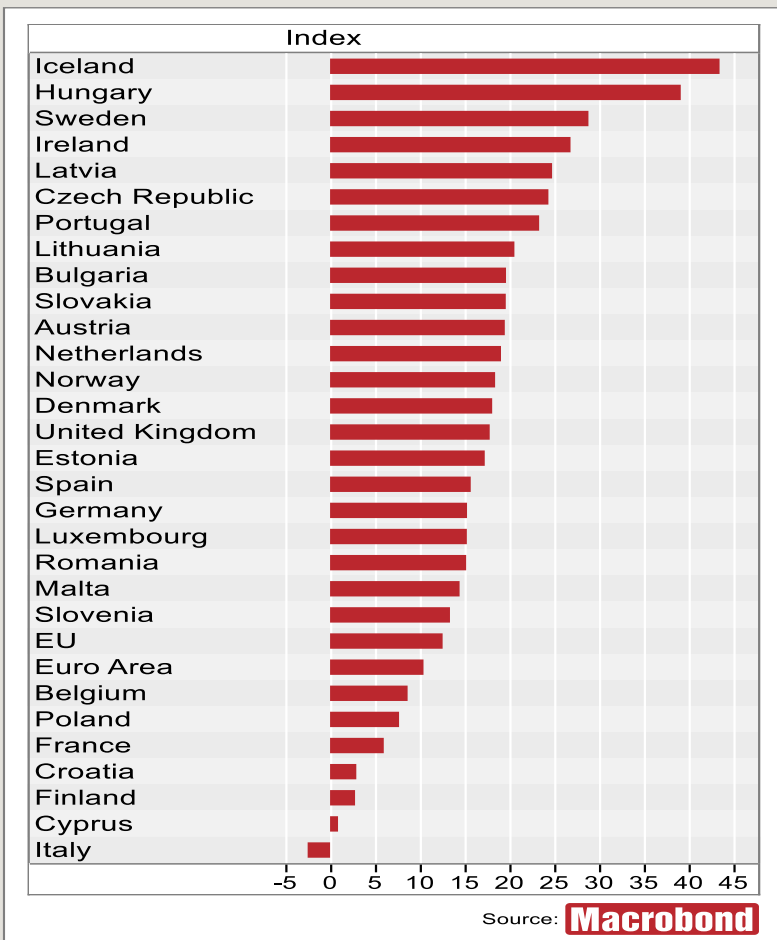
Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis (metinių)



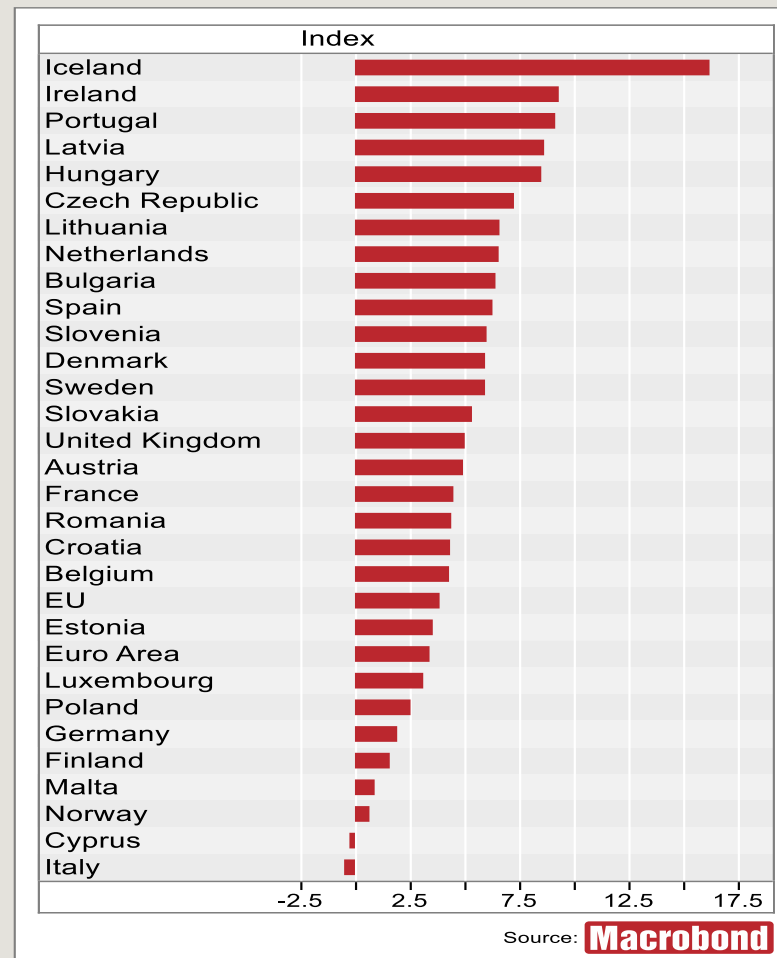
Šaltinis: Macrobond

Europa: Beveik visose ES šalyse būstas brangsta

Būsto kainų pokytis per
pastaruosius 3 metus

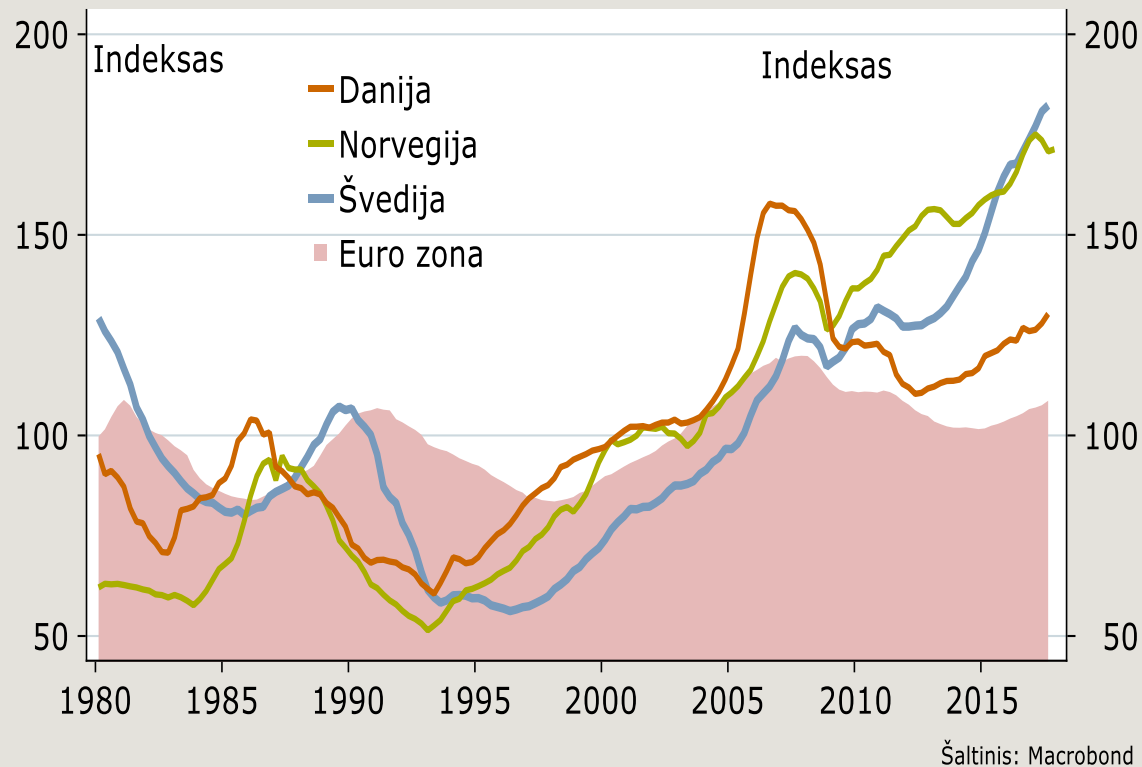


Būsto kainų pokytis per
pastaruosius 1 metus

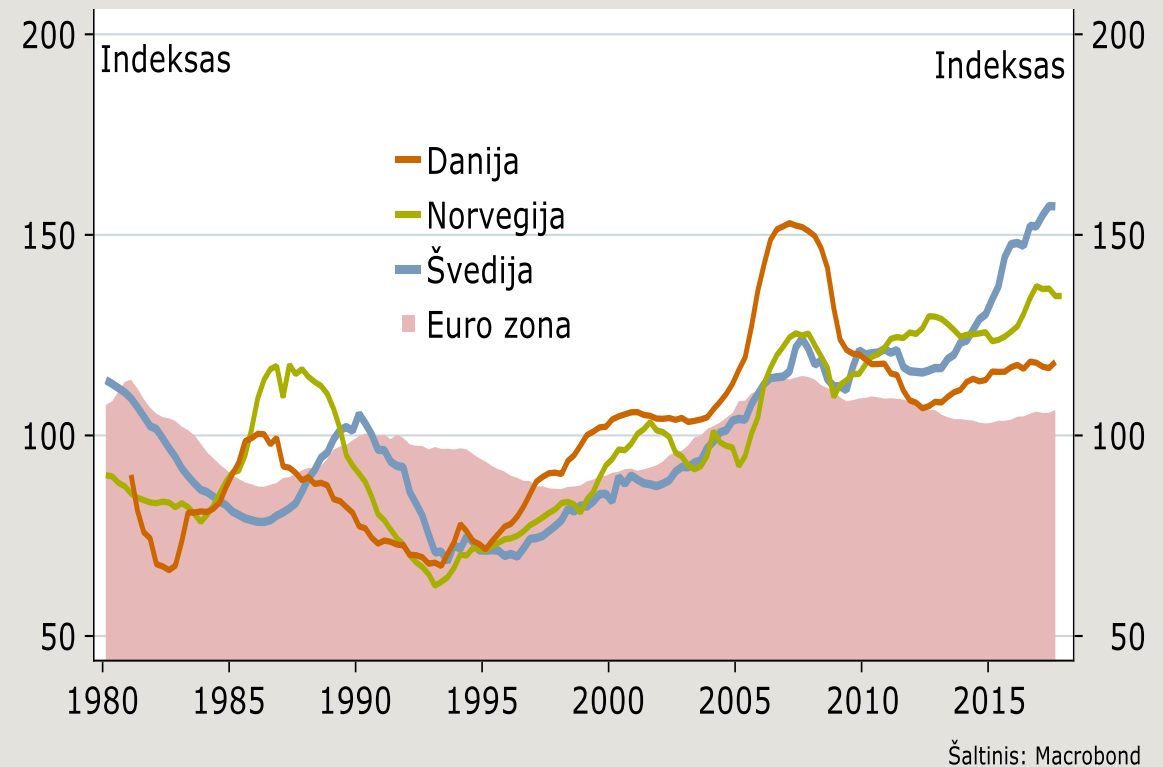


Skandinavija: Būsto kainos istoriškai yra aukštos

**Būsto kainų ir nuomos santykis
(palyginti su 1980-2017 m. vidurkiu)**

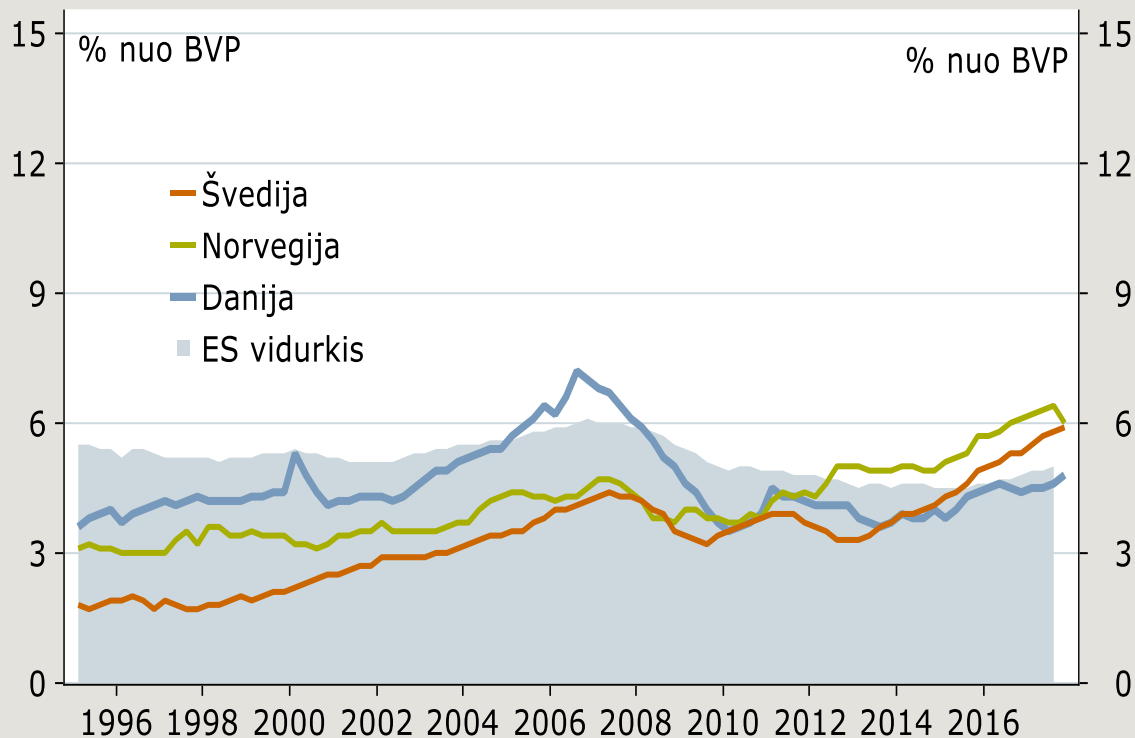


**Būsto kainų ir namų ūkių pajamų santykis
(palyginti su 1980-2017 m. vidurkiu)**



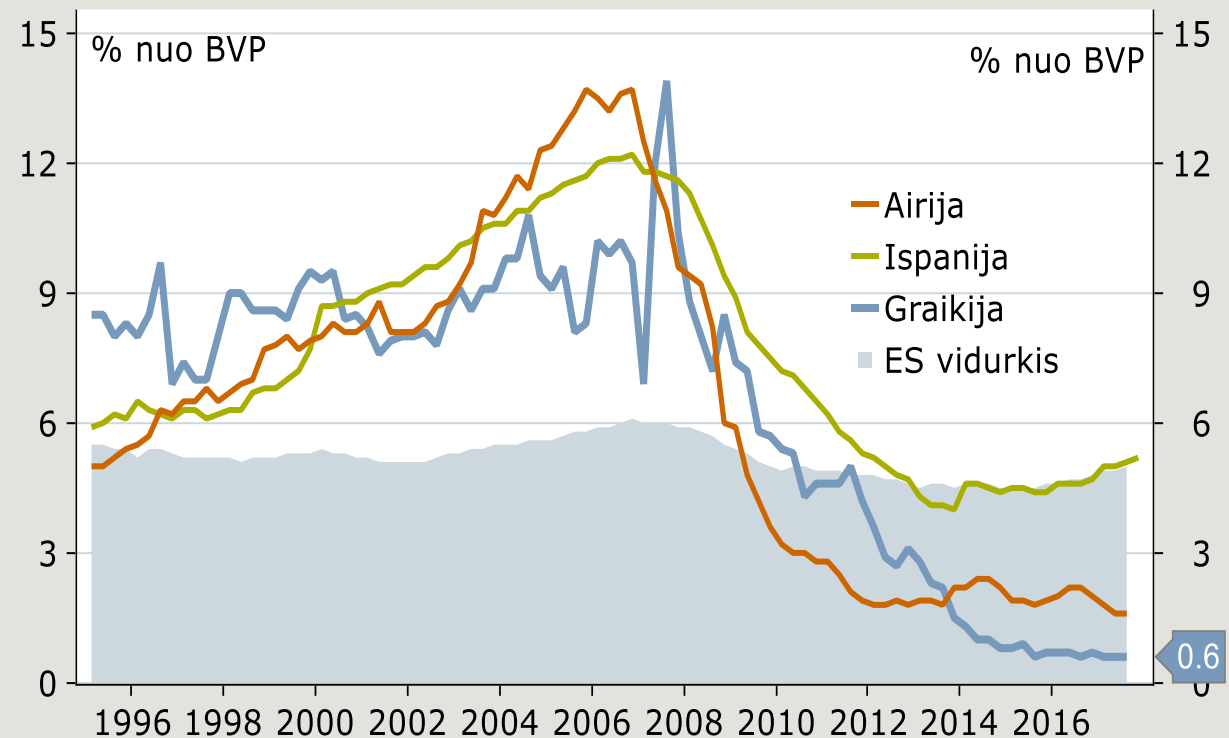
Skandinavija: Kainų, bet ne pasiūlos burbulas

Investicijos į būstą (% nuo BVP)



Šaltinis: Macrobond

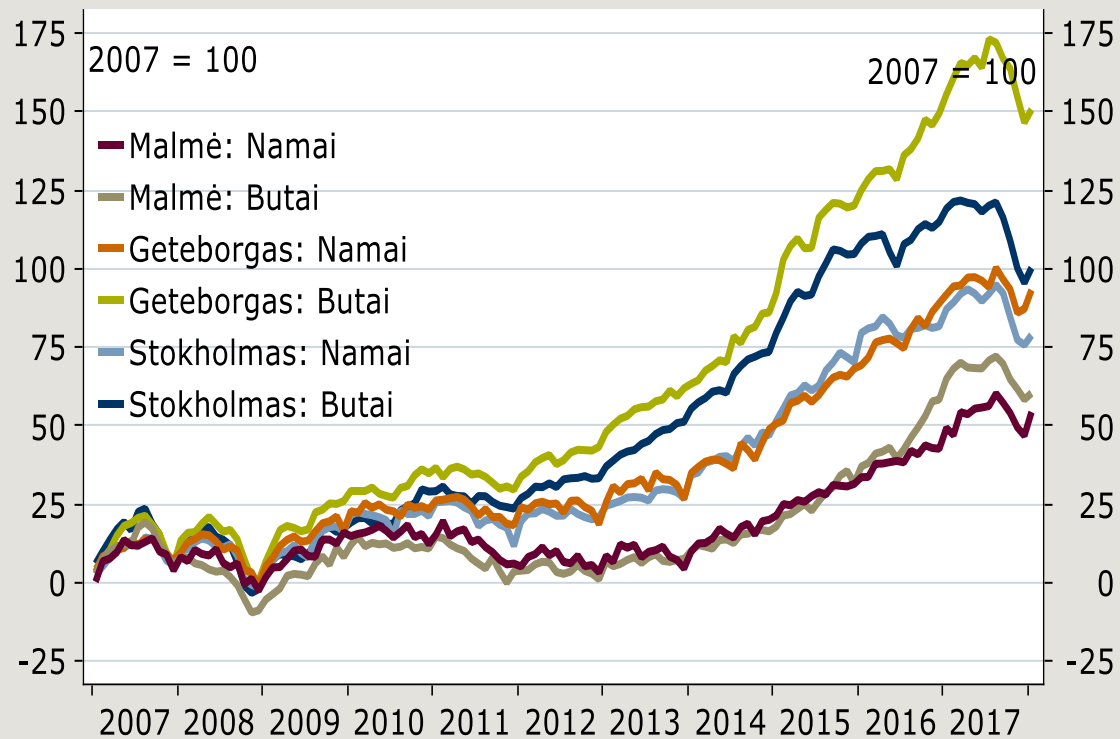
Investicijos į būstą (% nuo BVP)



Šaltinis: Macrobond

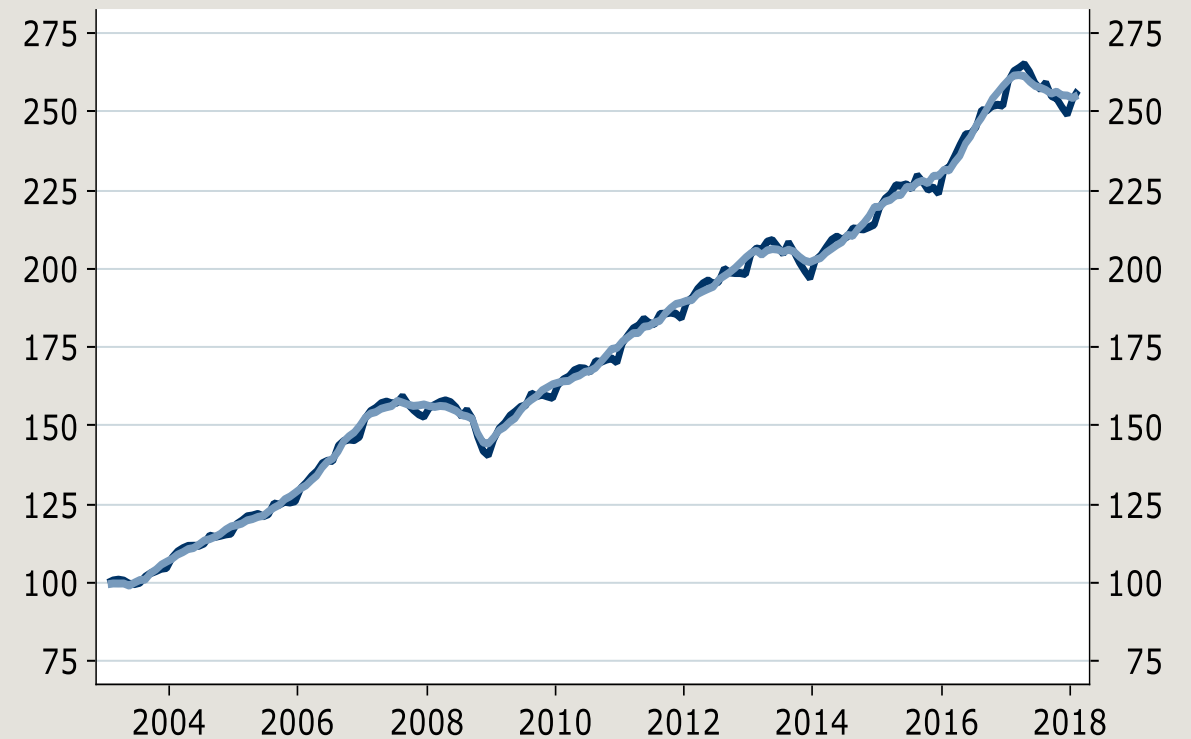
Skandinavija: Kainų augimas stabtelėjo

NT kainų pokyčiai Švedijoje



Šaltinis: Macrobond

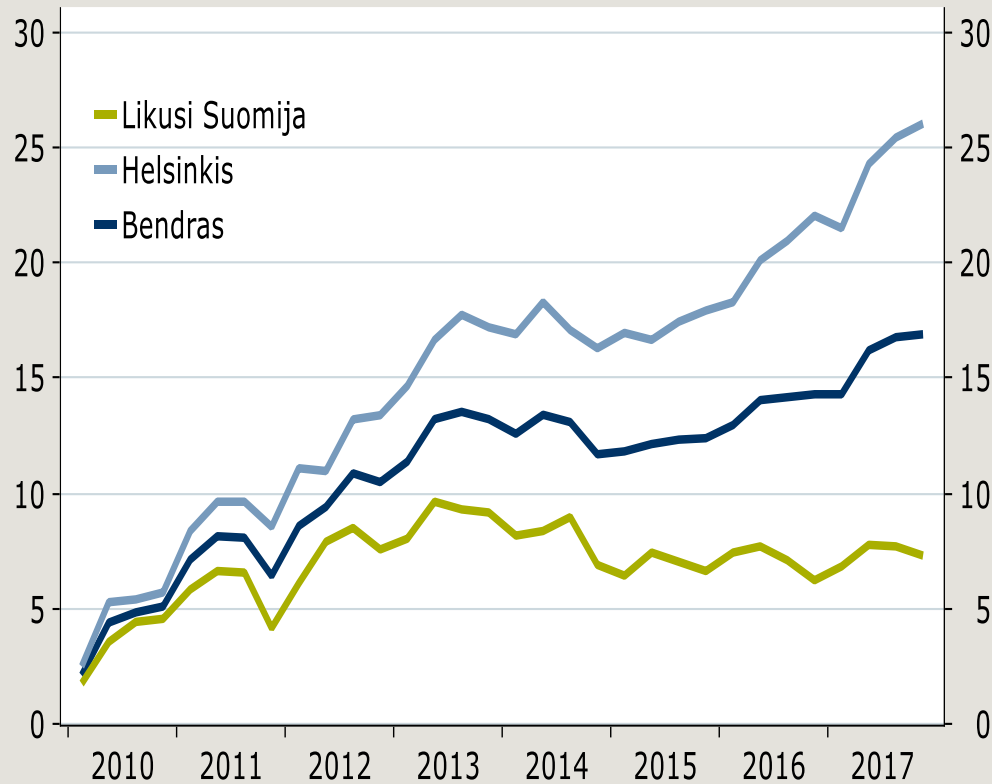
Būsto kainų dinamika Norvegijoje



Šaltinis: Macrobond

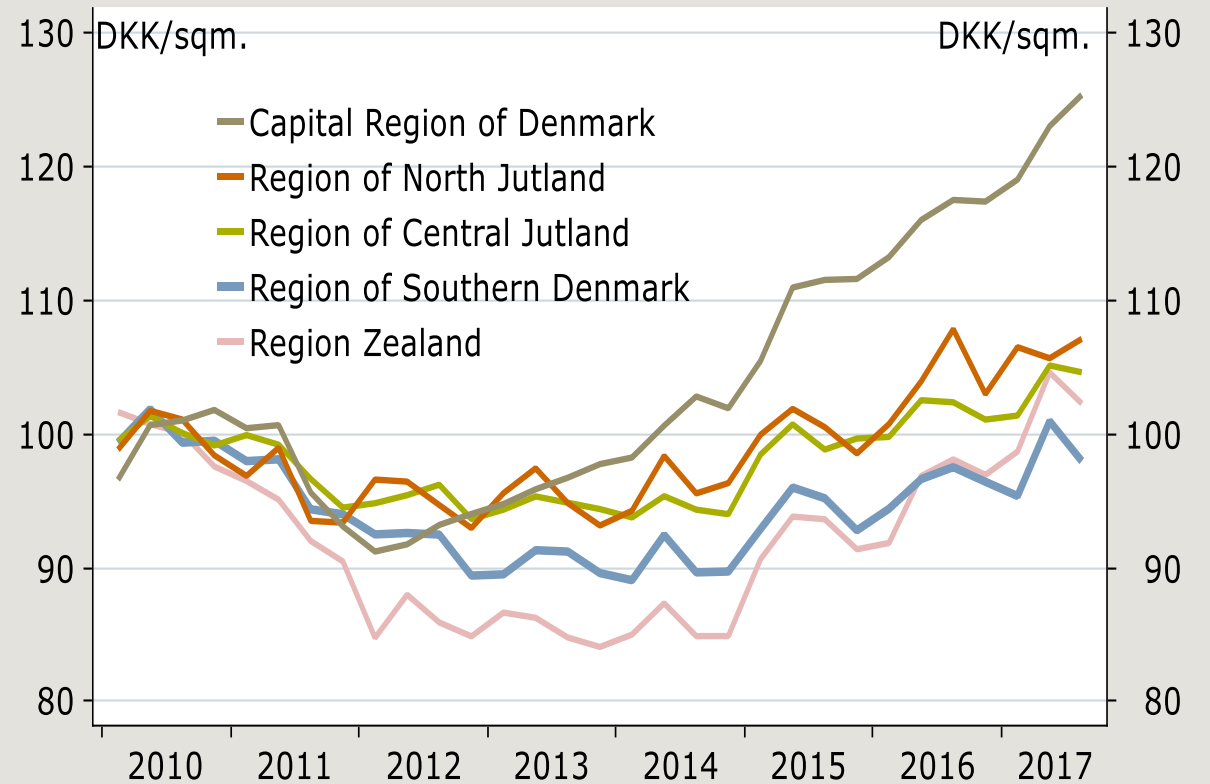
Regioniniai skirtumai: Danija ir Suomija

Būsto kainos Suomijoje



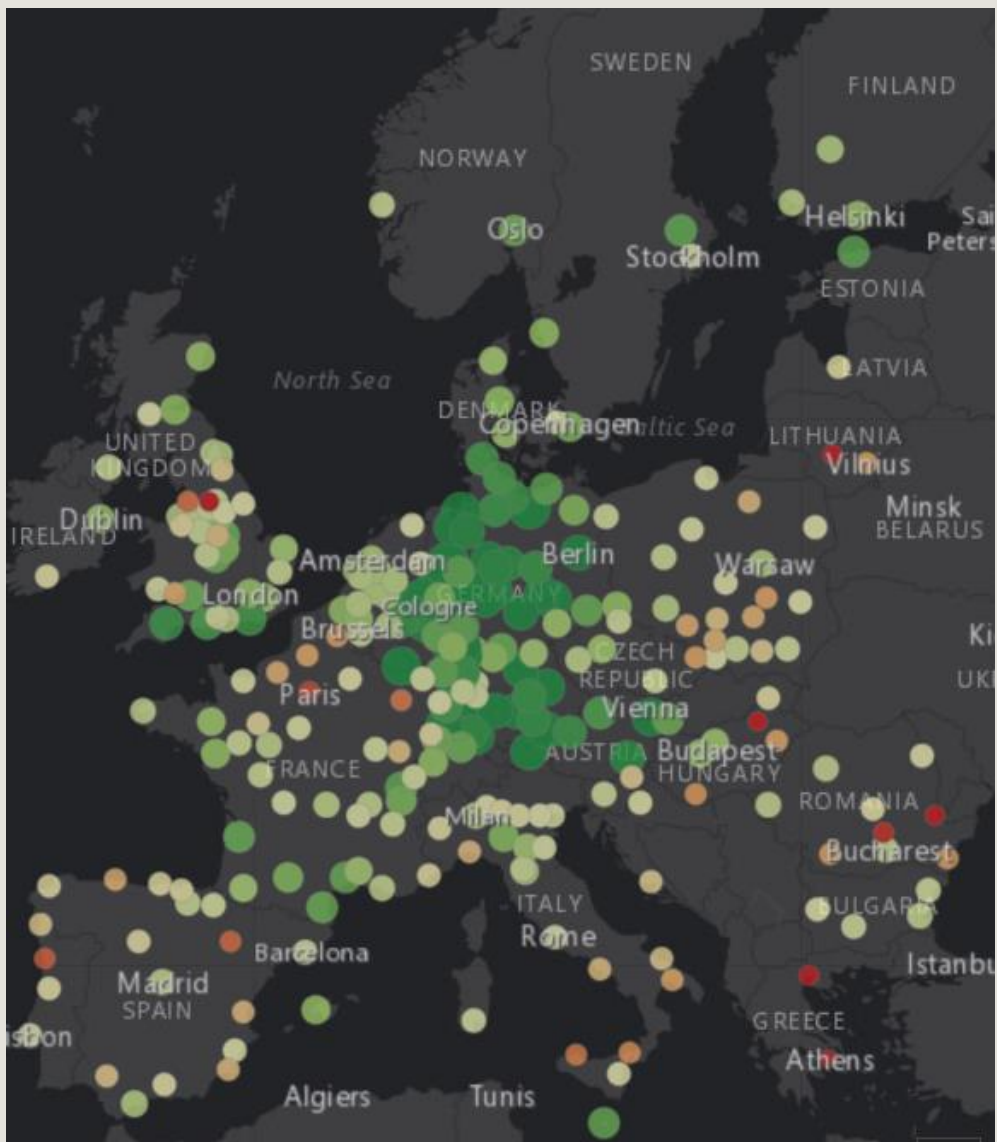
Šaltinis: Macrobond

Būsto kainos Danijoje

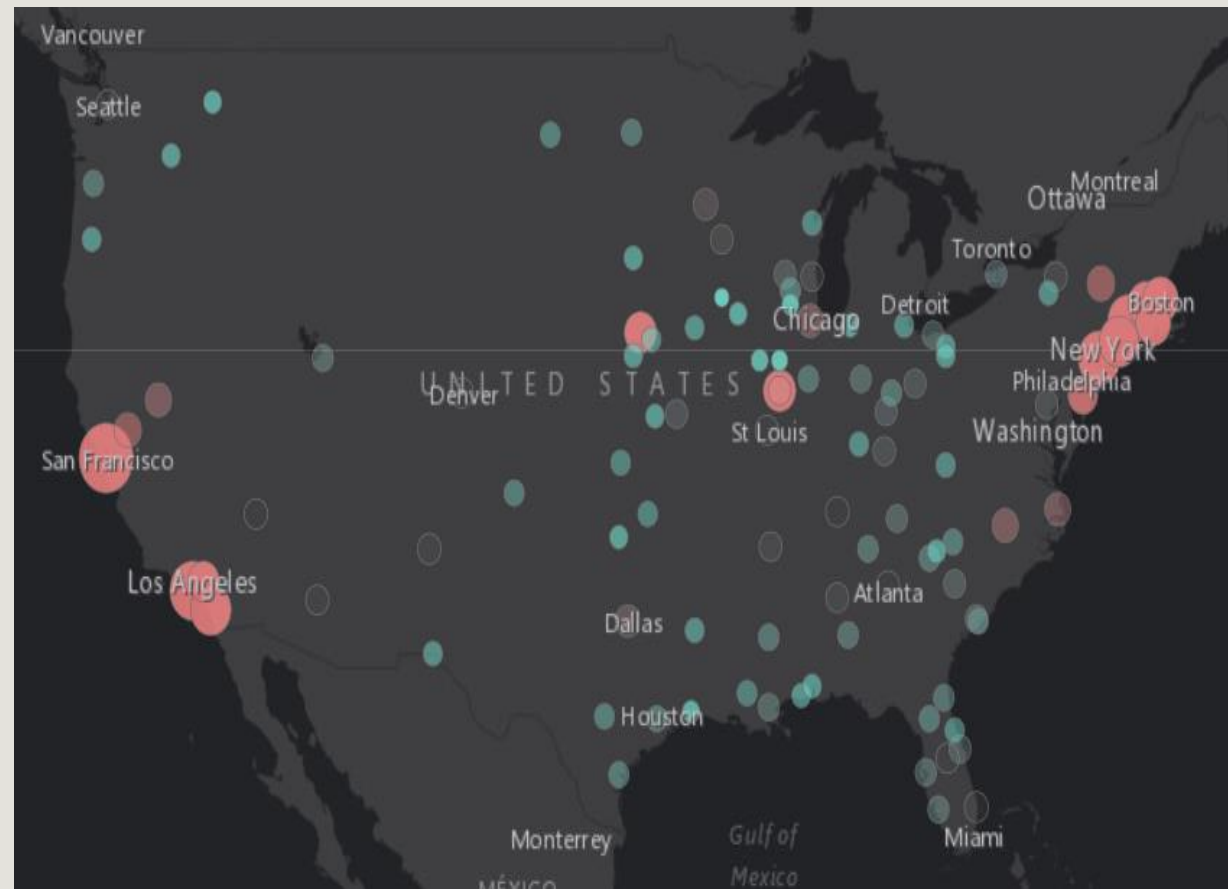


Šaltinis: Macrobond

Regioniniai skirtumai: Europa ir JAV



Šaltinis: ESRI



Šaltinis: ESRI

AČIŪ UŽ DĖMESĮ!

