

2024 m. lapkričio 26 d.

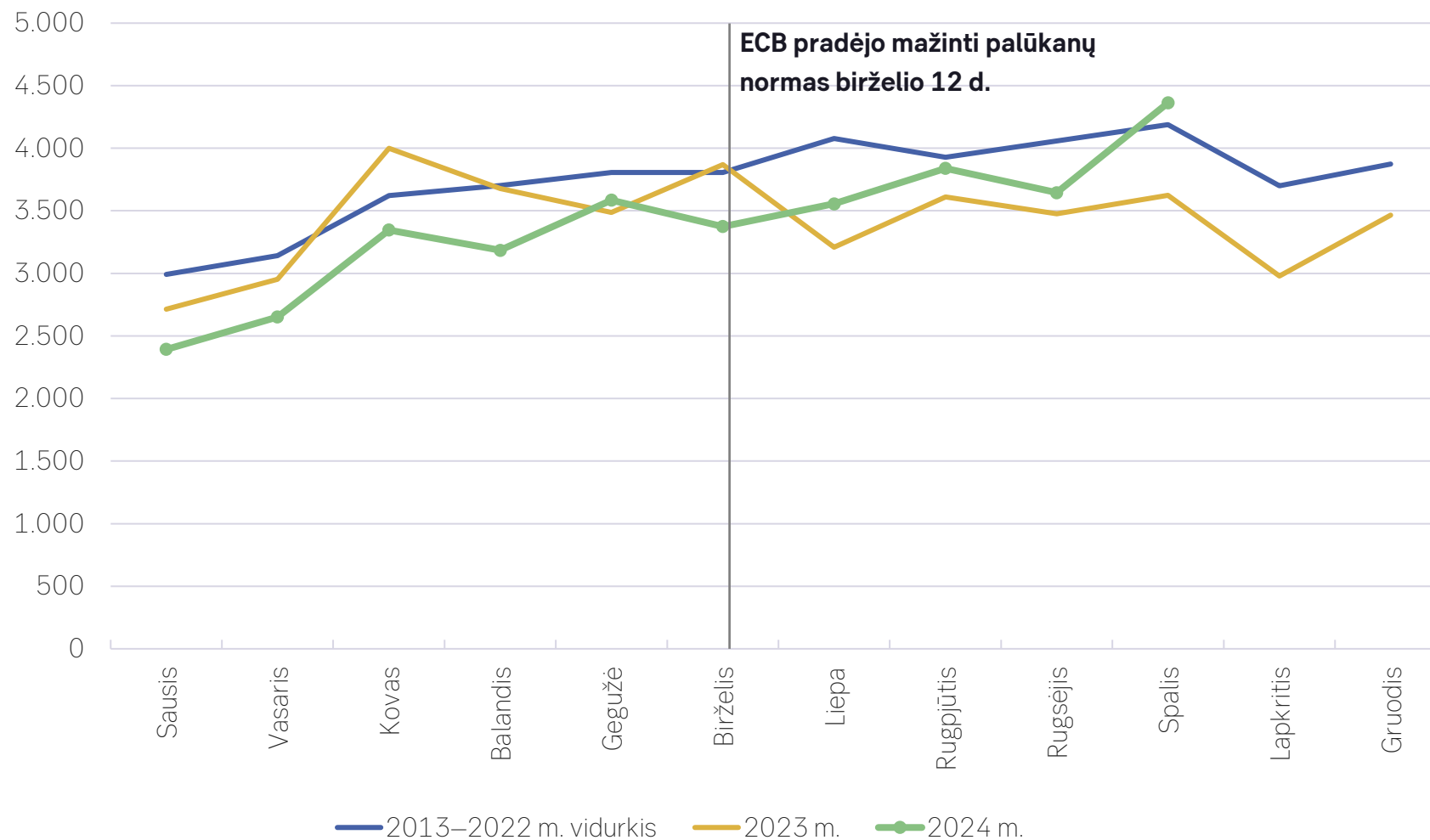
SEB

Ar mažėjančios palūkanų normos atgaivins ir būsto rinką?

Tadas Povilauskas
SEB banko ekonomistas

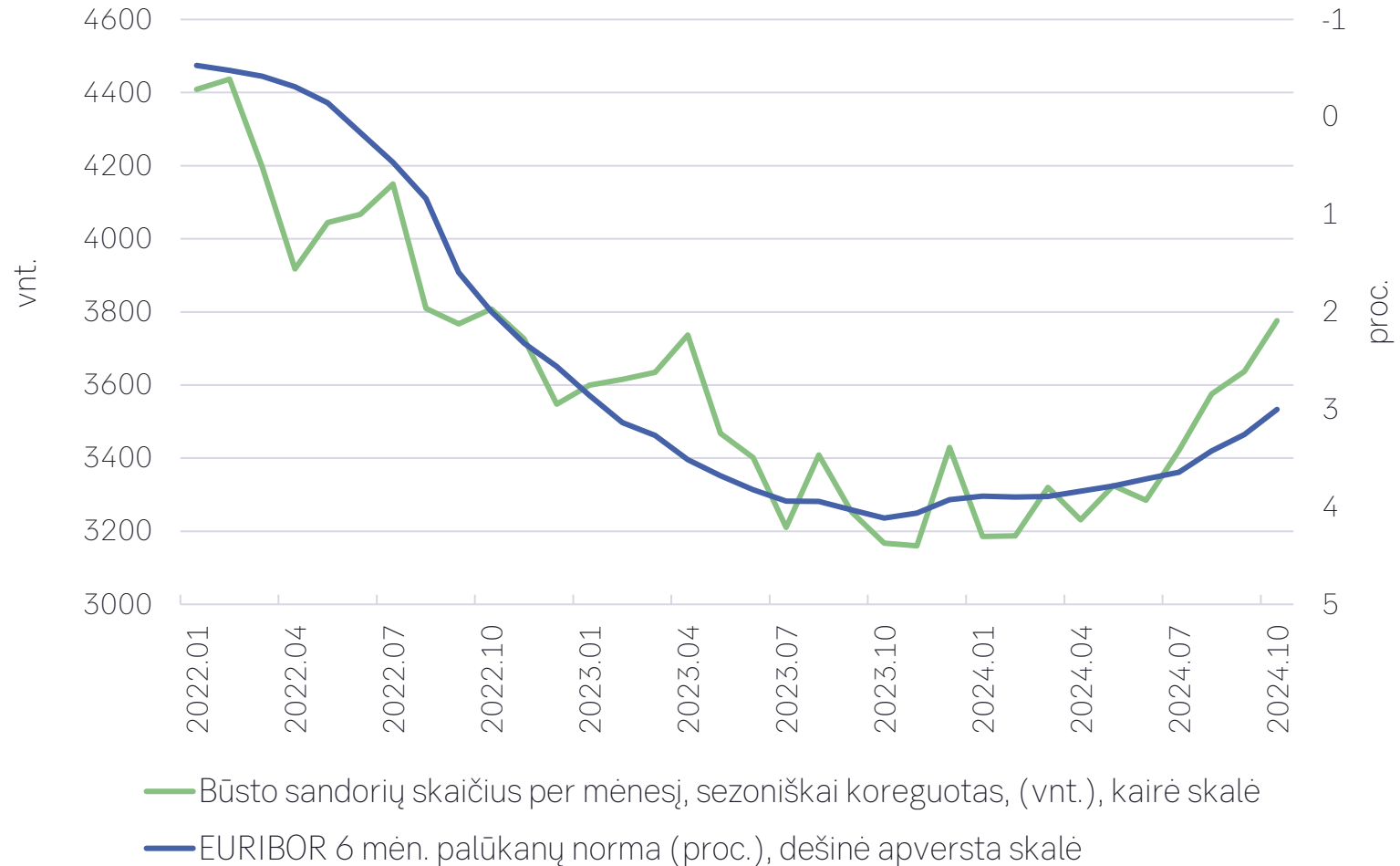
Sandorių skaičius jau didesnis negu pernai

Registruoti būsto sandoriai Lietuvoje (vnt.)



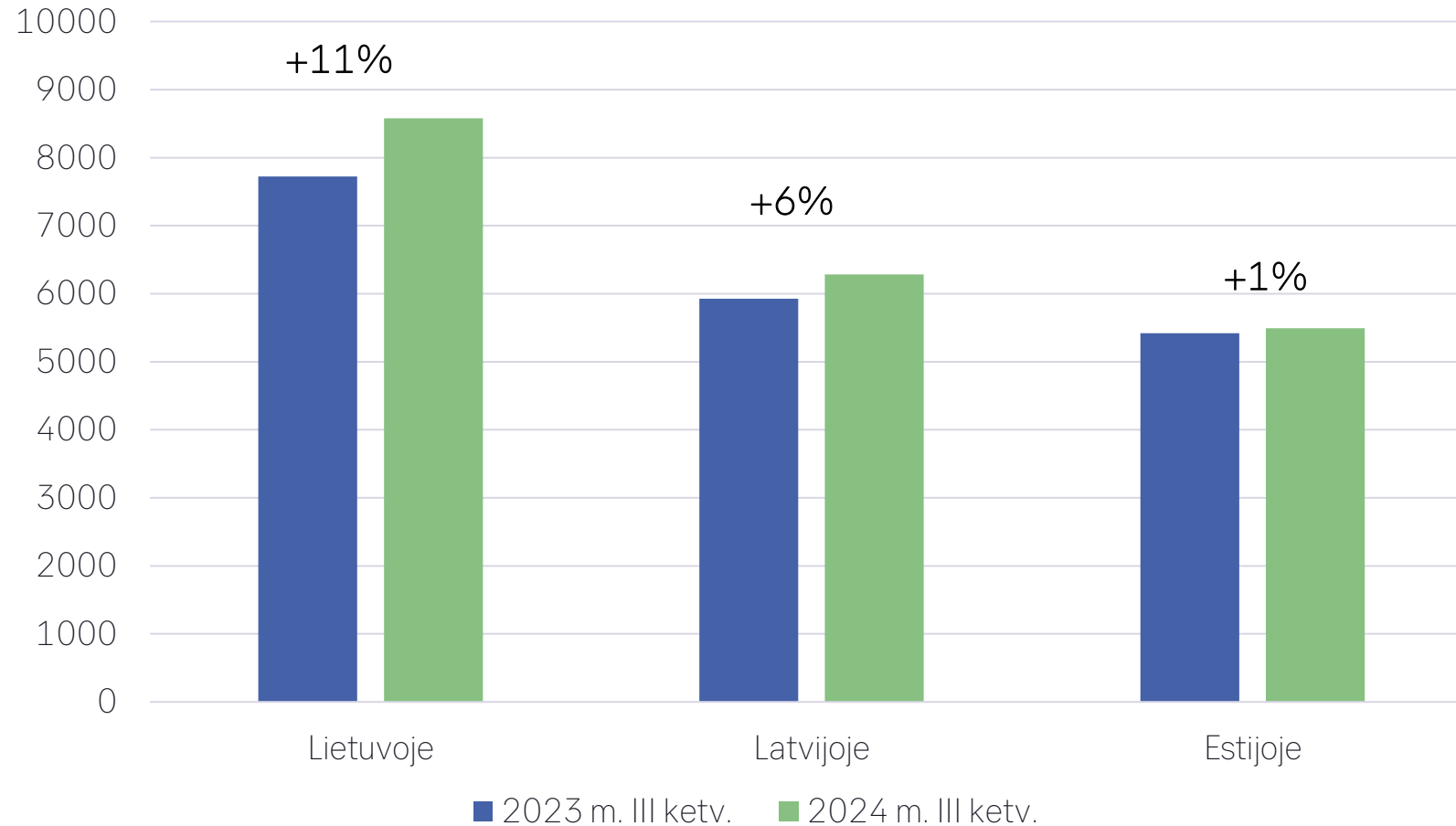
Mažėja palūkanos, atsigauna sandorių skaičius

Registruotų būsto sandorių Lietuvoje ir EURIBOR palūkanų normos dinamika 2022–2024 metais



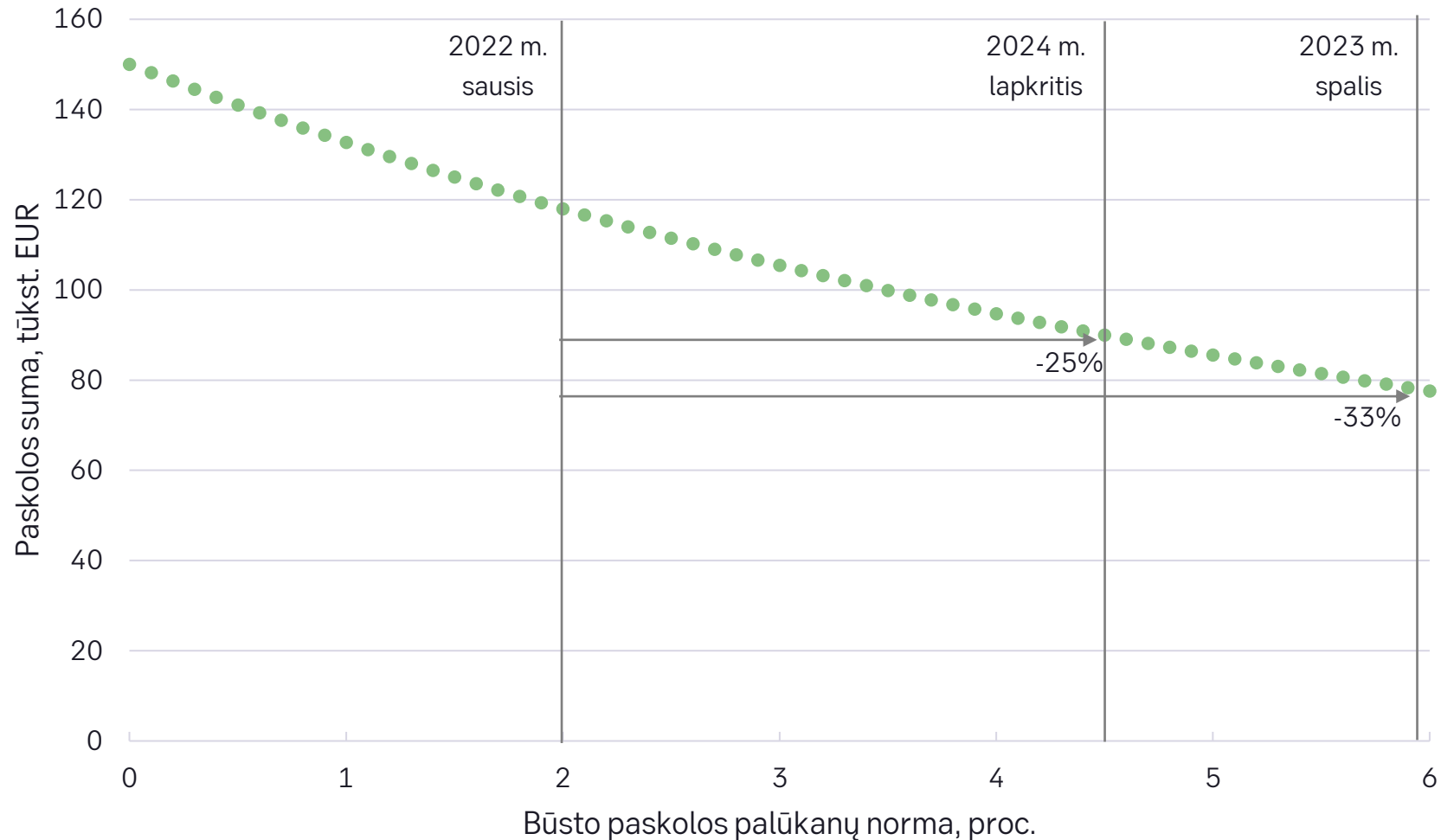
Sandorių gausiau visose Baltijos šalyse

Registruoti butų sandoriai Baltijos šalyse (vnt.)



Mažėjant palūkanoms galima daugiau pasiskolinti

Teorinis pavyzdys: didžiausia paskolos suma keičiantis palūkanų normai (tūkst. eurų)



Mažesnės palūkanos (ir lūkesčiai) atgaivina būsto kainas

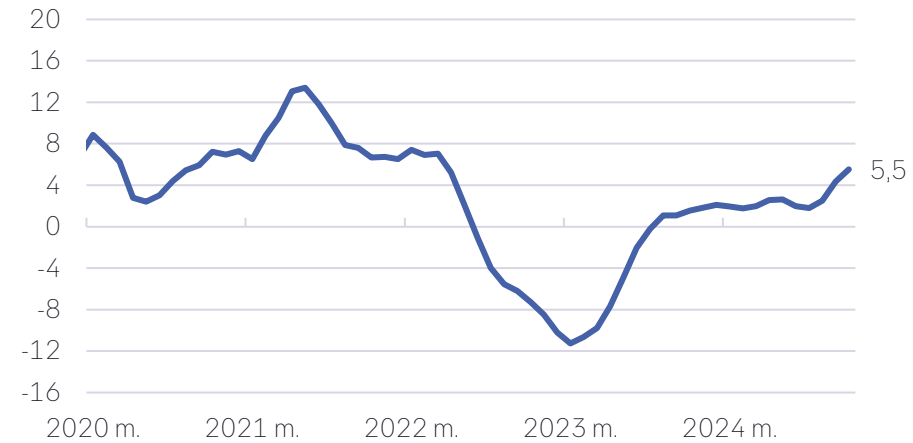
Metinis būsto kainų pokytis (proc.)

Lietuvoje



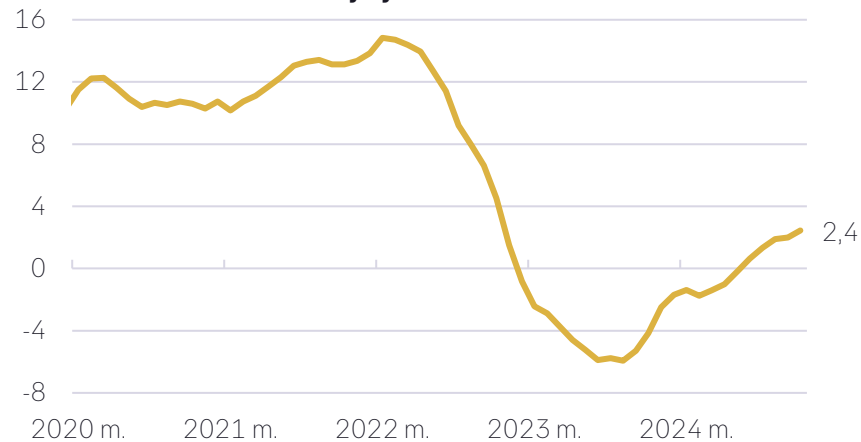
Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas.

Švedijoje



Lenkijos centrinio banko skaičiuojamas būsto kainų šalyje indeksas.

Vokietijoje



EPX indeksas.

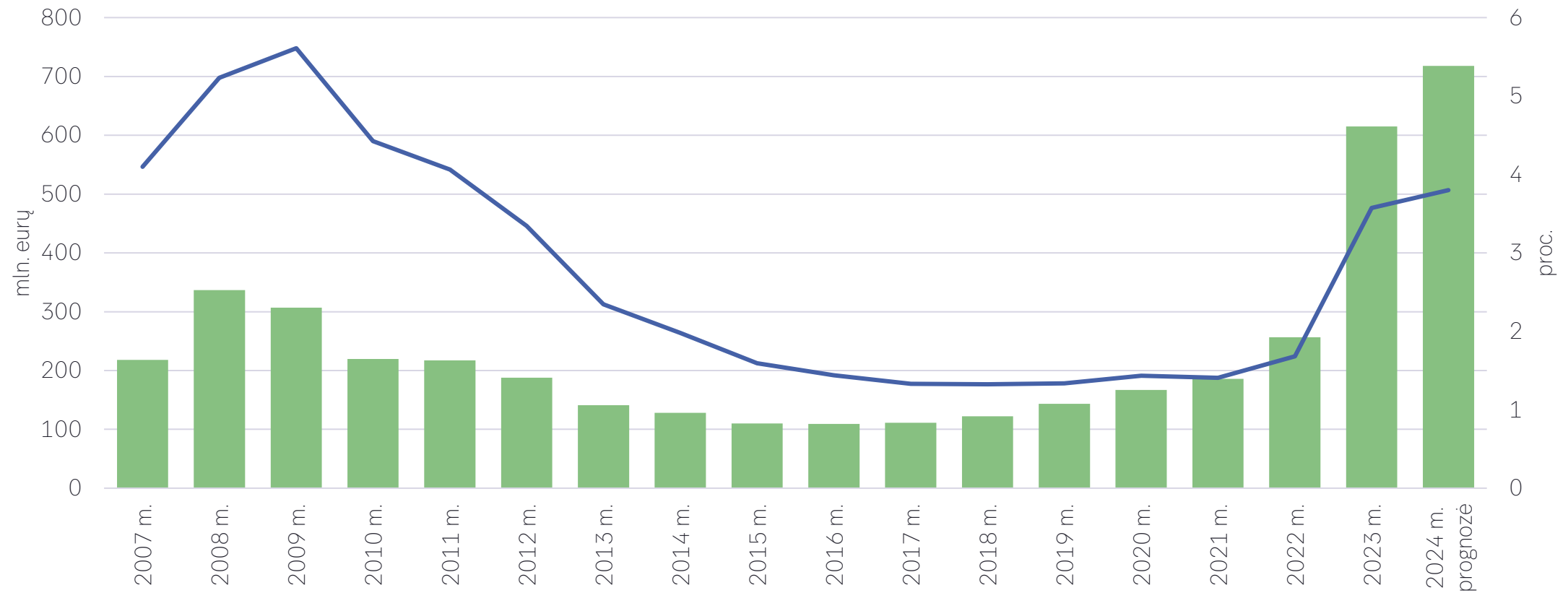
Lenkijoje



Svensk Mäklarstatistik indeksas

Šiame cikle palūkanų išlaidos už būsto paskolas, palyginti su pajamomis, nepasiekė 2008–2009 m. lygio

Lietuvos gyventojų išlaidos būsto paskolų palūkanoms (mln. EUR ir proc., palyginti su darbo pajamomis)

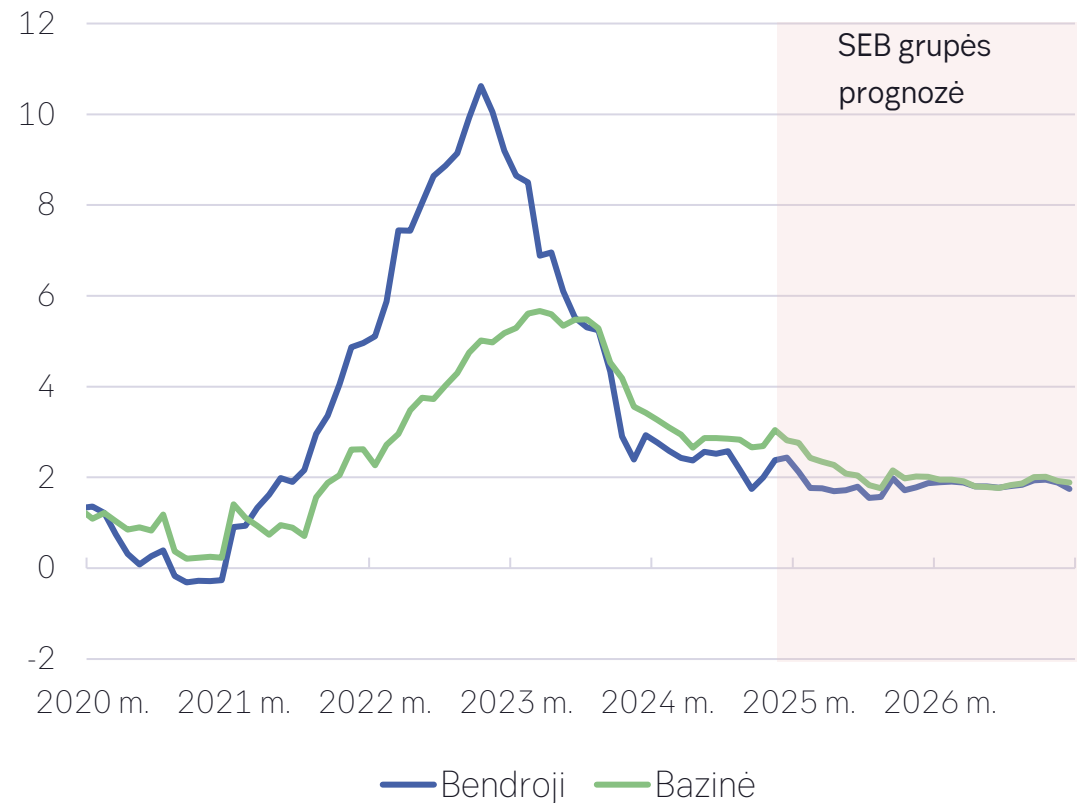


Euro zonos aktyvumo rodikliai vėl silpsta

Agreguotas HCOB pirkimo vadybininkų euro zonoje indeksas (punktai)

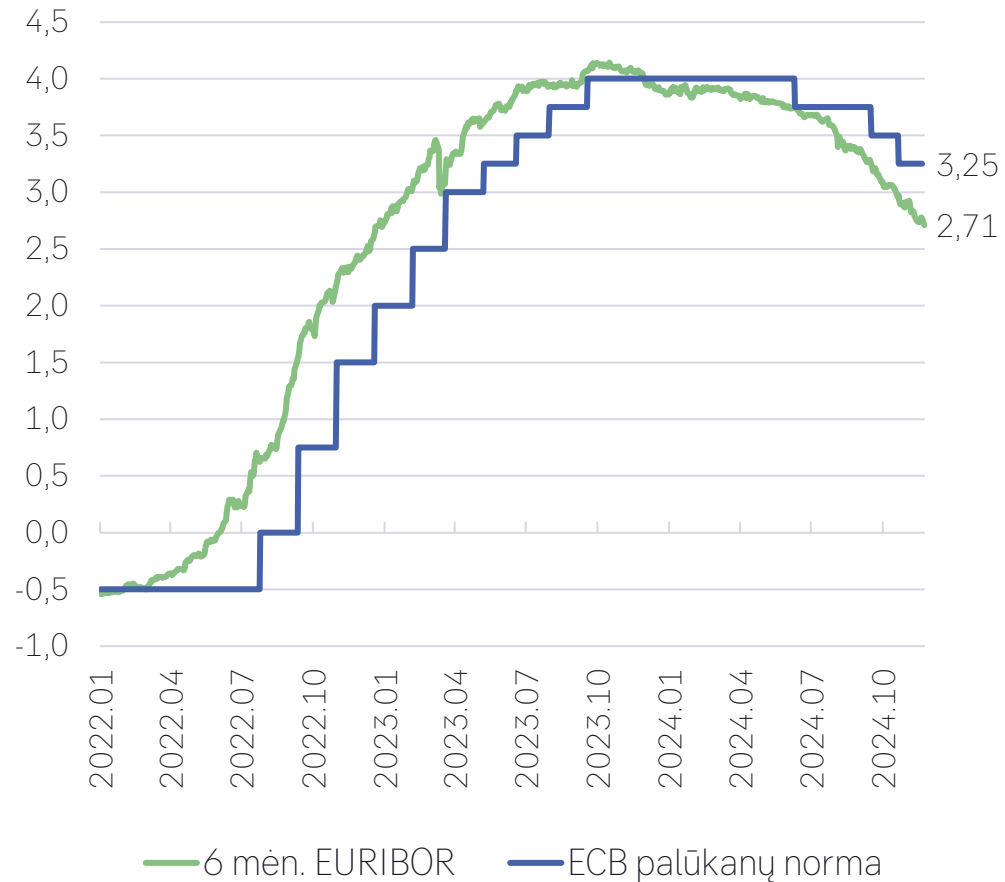


Metinės infliacijos euro zonoje prognozė (proc.)



ECB palūkanų normas kitąmet turėtų toliau mažinti

EURIBOR palūkanų normos (proc.)



SEB grupės analitikų palūkanų normų prognozė (proc.)

	2024 m. pabaigoje	2025 m. pabaigoje
6 mėn. EURIBOR	2,63	1,71
ECB (<i>Deposit Facility Rate</i>)	3,00	1,50

Finansų rinkose irgi matomi lūkesčiai dėl mažesnių negu 2 proc. EURIBOR palūkanų normų kitąmet

Kokias 3 mėn. EURIBOR palūkanų normas 2025 m. pabaigoje rodo ateities sandoriai? (proc.)



Kokias vienos nakties ESTR palūkanų normas rodo ateities sandoriai? (proc.)



Norint gauti ECB bazinės palūkanų normos indikacijas, reikia pridėti 0,08 proc. punkto

Bet per metus ilgalaikės palūkanų normos euro zonoje labai ir nesumažėjo

10 metų vyriausybė obligacijų pajamingumas (proc.)



SEB grupės prognozė 2025 m.
pabaigai

JAV 10 m. **~4,7%**

Vokietija 10 m. **~2,4%**

Būsto sandorių ir kainų pokyčiams įtaką daro ne tik palūkanos

Gyventojų
pajamų
pokyčiai

Demografiniai
pokyčiai

Būsto
pasiūlos
pokyčiai

Kredito rinkos
pokyčiai

Gyventojų
lūkesčių
pokyčiai

Geopolitiniai
pokyčiai

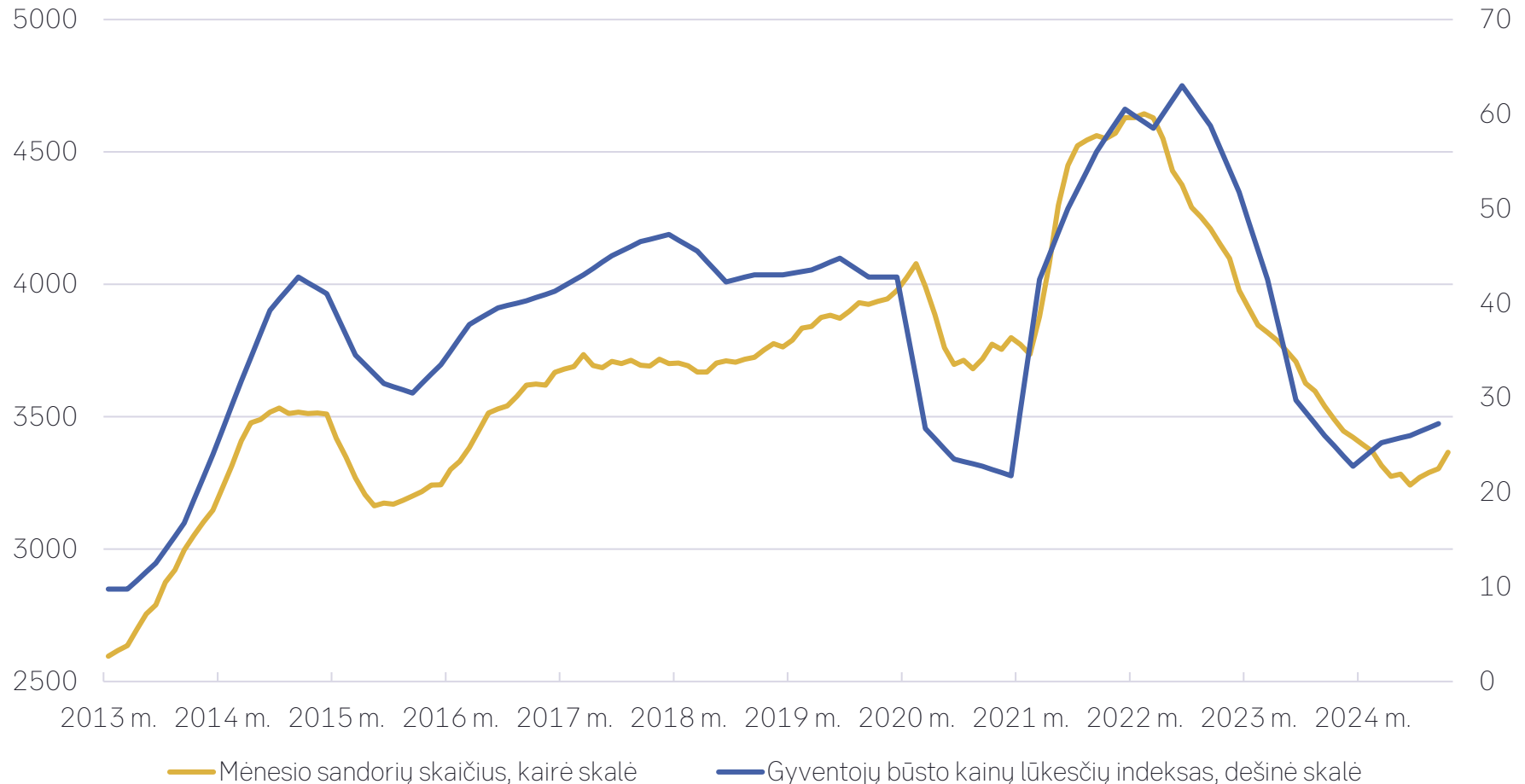
Realiosios gyventojų pajamos kitąmet augs lėčiau

Lietuvos ekonomikos rodiklių prognozė (proc.)

	2024 m.	2025 m.
Realus BVP pokytis	2,4	2,8
Nominalusis BVP	5,2	5,5
Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius	9,7	8,3
Vidutinė metinė infliacija	0,8	2,7

Pradededa atsigauti gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų

Gyventojų būsto lūkesčių ir sandorių skaičiaus dinamika



Gyventojų būsto kainų indeksas skaičiuojamas kaip skirtumas tarp atsakiusių, kad būstas brangs, ir atsakiusių, kad būstas pils.

2024 m. lapkričio 26 d.

Ačiū

Tadas Povilauskas
SEB banko ekonomistas