**Būsto rinkos traukinį stabdo nežinomybė, bet ilgainiui gali atsirasti intriguojančių pokyčių**

*2020 m. balandžio 1 d.*

**Netikėtai visam pasauliui ypač greitai ir plačiai išplitusi koronaviruso infekcija, Pasaulio sveikatos organizacijos (PSO) paskelbta pandemija bei daugelyje šalių imtos taikyti karantino sąlygos neaplenkė ir Lietuvos. Kovo viduryje įvesti apribojimai žmonių judėjimui, įsigaliojęs nuotolinis darbas ir dalies paslaugų sustabdymas turėjo žaibišką poveikį visai mūsų šalies ekonomikai.**

Būtent netikėtumo efektas ir nerimas bei nežinomybė sukaustė ir būsto rinką: žmonės, nebegalėdami išeiti iš namų, pirmiausia turėjo pasirūpinti būtiniausiais poreikiais, o dalis vystytojų sustabdė pardavimus ir reklamą. Dėl to du pirmuosius šių metų mėnesius vis didesniu greičiu augusios naujų būstų rezervacijos staiga sustojo. Per visą ketvirtį (2020 m. sausio–kovo mėn.) Vilniaus būsto rinkoje fiksuotos net 1 461 naujų būstų (butų ir kotedžų) rezervacijos. Palyginimui, 2019 m. paskutinį ketvirtį jų buvo 1 402 (4,2% augimas).

Tikėtina, kad tuo pačiu greičiu visas pirmasis 2020 m. ketvirtis būtų buvęs dar rezultatyvesnis ir būtų buvę galima fiksuoti naują rekordą, tačiau kovo 16 d. įsigaliojęs karantinas situaciją pakoregavo. NT projektų plėtros ir paslaugų įmonės „Citus“ investicijų ir analizės vadovo Šarūno Taručio įsitikinimu, šį laikotarpį įdomu panagrinėti išskaidžius į dvi dalis: nuo sausio 1 d. iki kovo 15 d. ir nuo kovo 16 d. iki kovo 31 d.

„Citus“ analitikų duomenimis, iki karantino būsto rezervacijų skaičiai sostinėje mušė visų laikų rekordus ir buvo susitarta dėl 1 413 būstų pardavimo. Tai yra apie 19 būstų kiekvieną dieną – daugiau nei rekordiniais laikytais 2019-aisiais. Tuo tarpu, per paskutines dvi kovo savaites – jau įvedus karantiną – skaičiuojamos 48 būstų rezervacijos – beveik 82 proc. mažiau.

„Anksčiau, analitikų vertinimu, „sveikas“ Vilniaus naujų būstų rinkos rezervacijų skaičius buvo 330 būstų per mėnesį. Tai yra apie 11 pardavimų per dieną. Vadinasi, sostinės būsto rinka karantino metu sušlubavo“, – konstatuoja Š. Tarutis.

Kaune, kur rinka yra 5–6 kartus mažesnė nei Vilniuje, metų pradžia naujos statybos būsto rinkoje buvo vangesnė lyginant su ankstesniais metais. Todėl pokyčiai ne tokie ryškūs, tačiau taip pat matomi. Per tris pirmuosius šių metų mėnesius laikinojoje sostinėje buvo rezervuoti 193 nauji būstai – 39% mažiau nei per paskutinį 2019 m. ketvirtį (316) ir 32,5% mažiau nei per pirmus mėnesius pernai, kai buvo sutarta dėl 286 būstų pardavimo.

„Jei ir šiame mieste lyginsime rezervacijų skaičių iki karantino paskelbimo ir po to, pamatysime, kad metų pradžioje Kaune naujų būstų rinka buvo ramesnė: iki kovo vidurio buvo rezervuoti 184 būstai arba vidutiniškai po 2,5 būsto kasdien. Per likusias dvi kovo savaites užfiksuotos vos 9 rezervacijos – maždaug po būstą kas antrą dieną. Tai yra 73% mažiau nei per laikotarpį iki karantino“, – skaičiuoja „Citus“ investicijų ir analizės vadovas.

**Situacija gali keisti įpročius ir poreikius**

Kol kas būsto rinkoje (o ir kitose rinkose) galima tik konstatuoti faktus. Bet „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis įžvelgia ne tik galimus pasikeitimus rezervacijų statistikoje, bet ir būstų pirkėjų bei savininkų poreikių pokytį.

„Šiandieninis izoliuotas gyvenimas privertė mus pakeisti įpročius labai staiga ir per itin trumpą laiką. Elgsenos, santykių specialistai, psichologai, rinkodaros analitikai jau ima kalbėti apie galimus pasikeitimus visuomenės santykiuose, žmonių bendravimo, paslaugų suvokimo ir vartojimo srityse. Todėl man įdomu, kokią įtaką pasikeitusios aplinkybės ateityje gali daryti būsto rinkoje“, – svarsto specialistas.

Trumpuoju laikotarpiu (per 3–6 mėn.) Šarūnas Tarutis įžvelgia daugiau galimų rizikų, susijusių su ekonominiais veiksniais. Išaugęs nedarbas daliai jaunų žmonių gali sumažinti pajamas ir priversti grįžti į gimtinę: sumažės ne tik potencialių naujo būsto pirkėjų skaičius, bet ir ilgalaikės nuomos rinkos užimtumas. Sumenkę keliautojų ir atostogautojų srautai žmones, užsiimančius trumpalaike nuoma, stums į ilgalaikės nuomos rinką, dar labiau augs pasiūla. Tai gali sukelti kainų šioje rinkoje kritimą ir mažinti nekilnojamojo turto, kaip investicijos, patrauklumą, taigi, ir perkančiųjų būstą nuomai gretas.

„Vyraujant neapibrėžtumui krenta ir vartotojų lūkesčiai, ir pasitikėjimas. Tai gali atsiliepti plėtotojams, šiuo laikotarpiu negebėsiantiems užbaigti pradėtų projektų ir įgyvendinti pažadų pirkėjams. Pasekmes, neabejotinai, pajustų ir kitos grandys –rangovai, statybos įmonės. Todėl dar svarbesniu aspektu taps NT projektų plėtotojų patikimumas ir reputacija, – teigia „Citus“ atstovas. – Dar viena rizika NT rinkai galėtų būti padidėjusios bankų paskolų maržos, nes toks pokytis mažintų galimybes skolintis. Reikia tikėtis, kad tai amortizuos numatytos kiekybinio ekonomikos skatinimo priemonės“.

Iš kitos pusės, ilguoju laikotarpiu gali susiformuoti pokyčiai, kurie stimuliuos būsto rinką, vers jos žaidėjus siūlyti dar įdomesnius sprendinius bei pastiprins jau dabar matomas tendencijas.

„Visuotinio vartojimo ir pertekliaus laikotarpiu „namų“ sąvoka buvo praradusi pradinę svarbą: būstas buvo tapęs vieta pernakvoti, darbo, socializacijos ir gyvenimo erdvės ėmė įsiterpti viena į kitą. Neteigiu, kad ims mažėti „co-living“ (gyvenimo bendrai) sprendimų patrauklumas, bet savas būstas, kaip saugi erdvė turėtų vėl atgauti reikšmę“, – mano Š. Tarutis.

Jis prognozuoja, kad gali išaugti specifinių erdvių namuose poreikis. Darbas iš namų taps ne tik užgaida, bet įprasta praktika, todėl daugiau žmonių norės įsirengti darbo kambarį, ramybės erdvę, kurioje galėtų susikaupti. Taip pat dažniau bus ieškoma galimybių būti arčiau gamtos, netoli namų leisti laiką, ilsėtis ir sportuoti. Gal net sporto salės namuose taps tiesiog privalumu – ne tuščia prabanga, o kiemelis ar terasa bute – beveik būtinybe. Tai turėtų suteikti proveržį sveiko būsto koncepcijai, kurios tendencija pasaulyje jau buvo matoma ir anksčiau.

**Prognozės šiuo metu – tik spėlionės**

„Vienas esminių karantino laikotarpio bruožų – visiškas neapibrėžtumas: situacija į bet kurią pusę gali pasikeisti kiekvieną dieną, savaitę ar mėnesį. Todėl šiuo metu rinkos analitikai, kaip mėgstama juokauti, „rūko kamputyje“ – nežinant, kaip keisis situacija, prognozuoti rinką nėra duomenų, taigi, ir prasmės – tai tebūtų spėlionės“, – neslepia „Citus“ ekspertas.

Jis neabejoja dėl vieno dalyko: kuo greičiau pavyks suvaldyti koronaviruso plitimą, kuo žmonės bus supratingesni ir laikysis sveikatos specialistų nurodymų ir saugosis patys bei saugos aplinkinius, tuo greičiau gyvenimas grįš į įprastas vėžes ir mažiau nuostolių patirs ekonomika. Taip pat ir kiekvienas iš mūsų.

„Suprasti, kad pandemija ir apribojimai visame pasaulyje nepraeis be pasekmių, nereikia būti orakulu. Bet tikiu, kad ir globali ekonomika, ir Lietuva yra pasiruošusi „pagalvę“ nusileidimui. Vis garsiau kalbama apie įvairias ekonomikos skatinimo priemones, kurios gali būti ir jau pradedamos taikyti, todėl svarbiausias lieka laiko faktorius: kuo greičiau pagysime nuo koronaviruso, tuo greičiau „pagis“ ir visa ekonomika“, – įsitikinęs Š. Tarutis.

Pasibaigus karantinui, primena ekspertas, bus svarbu nepamesti galvos: būsto rinka Lietuvoje kelerius metus demonstravo brandą, augo kokybė, todėl rinktis bus, iš ko. Jis rekomenduoja galimo geriausio varianto ramiai dairytis dabar, o su plėtotojais bendrauti nuotoliniu būdu, virtualiai.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)