**„Citus“ ekspertai: Lietuvos NT rinkos scenarijai karo Ukrainoje fone**

*2022 m. kovo 17 d.*

*NT projektų valdymo kompanijos „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis*

**Atėjus neapibrėžtumo laikotarpiams ar prasidėjus globaliems ekonominiams svyravimams, kyla daug klausimų, kaip tai paveiks vieną ar kitą sektorių. Nekilnojamojo turto (NT) rinka, paprastai, sureaguoja viena pirmųjų, nes neapibrėžtumas joje nėra laukiamas svečias.**

Panašus laikotarpis gyvybingiausią ir aktyviausią sostinės būsto rinką užklupo lygiai prieš dvejus metus: visoje Lietuvoje 2020 m. kovo viduryje dėl pasaulinės COVID–19 pandemijos buvo paskelbtas pirmasis karantinas. Įsigaliojo griežti socialinio gyvenimo suvaržymai, paralyžiavę verslą, o iškilusi rizika žmonėms netekti pajamų visiškai sustabdė ir būsto rinką Vilniuje. Tiesa, trumpam, o jau po kelių mėnesių, paaiškėjus, kad smūgis ekonomikai buvo nereikšmingas, būsto paklausa šovė į viršų.

Prieš kelias savaites, Rusijai pradėjus kruviną karinę invaziją Ukrainoje, geopolitinė įtampa vėl atnešė neapibrėžtumą, todėl stabtelėjo ir būsto rinka. Tiesa, mus Lietuvoje virusas palietė labiau tiesiogiai nei karas, o pandemija šiek tiek padidino atsparumą neapibrėžtumui, todėl rinkos aktyvumas sumažėjo, tačiau ne visiškai sustojo – tik nuslūgo.

Pvz., per pirmąją kovo savaitę Vilniaus pirminėje rinkoje buvo rezervuota 50 būstų. Tai nėra stebuklingai didelis rezultatas, tačiau, palyginimui, per mėnesį nuo karantino paskelbimo nebuvo nei vieno pardavimo – tik atkritimai, reiškia, minusinis rezultatas.

Šiam laikotarpiui tęsiantis klausimas, kas bus toliau, niekur nesitraukia. Žinoma, dar anksti daryti kokias nors išvadas, tačiau jau šiandien matome tam tikrus signalus, kuriuos, palyginę su nesenomis patirtimis, galime prognozuoti, ko laukti būsto rinkoje artimiausius 1–2 metus. Situacijos raidos scenarijais dalijomės ir prasidėjus pandemijai, o tuomet pataikėme gan tiksliai (<https://lntpa.lt/naujiena/covid-19-pasekmes-galimi-lietuvos-ekonomikos-ir-nt-rinkos-raidos-scenarijai/>); dar daugiau – rinkos dinamika viršijo net optimistiškiausius mano paties lūkesčius (<https://lntpa.lt/naujiena/vilniaus-busto-rinkos-nesustabde-net-artejantys-seimo-rinkimai-atsokimas-ivyko-su-atsargiu-optimizmu-laukiama-stabilizacijos/>).

**Prielaidos tolimesniam rinkos augimui**

Esu įsitikinęs, kad būsto rinkos atsigavimas prasidėjus pandemijai labai gerai iliustruoja jos brandą ir tvarumą. Natūralu, kad pradžioje įvyko visiškas rinkos paralyžius, nes tokių situacijų niekas nesame patyrę ir nežinojome, kaip elgtis. Buvo ne vienas, kas prognozavo 2008–ųjų pasaulinę ekonomikos krizę primenantį NT kolapsą, tačiau su tuo nesutikau, nes rinka, jos reguliavimas yra reikšmingai pasikeitęs į gerąją pusę: įgyvendinta veikianti atsakingo skolinimosi politika, būsto įperkamumas – aukštas. Ir tai pasitvirtino.

Šiandien vėl girdžiu įvairių gąsdinimų, tačiau juodžiausius scenarijus atmetu iš principo: esame visiškai saugūs, priklausome NATO, ES ir daugybei kitų tarptautinių organizacijų, sėkmingai kaupiame lietuviško verslo patirtį ir turime tvarią, diversifikuotą bei dinamišką ekonomiką, garantuojančią visos valstybės saugumą ir gerovę.

Pasvyravimų dar gali būti ir dabar. Jie užtruks iki pusės metų ar trijų ketvirčių, bet ilgesnėje perspektyvoje rinka turėtų sulaukti augimo šuolio, o būsto kainos turi tendenciją augti nuolat. Tokią prognozę grindžiu šešiomis fundamentaliomis prielaidomis, kurios ir nulems artimiausio laikotarpio būsto rinkos dinamiką Vilniuje.

1. **„Senos“ kainų augimo priežastys – didėjanti savikaina.** Jau dvejus metus kalbame apie brangstančias statybines medžiagas, trūkinėjančias tiekimo grandines, išsitęsusius projektavimo terminus, bendrą infliaciją. Šios objektyvios sąlygos kol kas tik prastėja, brangsta pagrindinės statybinės medžiagos, todėl tai toliau pūs NT kainas ir skatins pirkėjus siekti santykinai nebrangiai fiksuoti šiandienines kainas dėl sandorio ateityje.
2. **Santaupų saugumas „hiperinfliacijos“ akivaizdoje.** Žinoma, vartodamas terminą „hiperinfliacija“ tirštinu spalvas. Tačiau vasarį Lietuvoje stebėjome 14,2 proc. bendrą metinę infliaciją. O tai yra labai didelis skaičius verčiantis žmones gelbėti pinigus nuo nuvertėjimo ir investuoti į nekilnojamąjį turtą, kaip vieną iš saugiausių investicinių klasių. Ši tendencija taip pat artimiausiu metu nesilpnės.
3. **Tolerancija neapibrėžtumui.** Užpernai, dar nepasibaigus pirmajam karantinui, būsto rinka Vilniuje atsigavo ir ėmė šuoliuoti aukštyn. Tai įsimintinai paskui timptelėjo ir kainas, todėl kai kurie žmonės pralošė suvėlavę priimti sprendimą. Šiemet scenarijus, manau, bus linkęs pasikartoti, todėl netrukus turėtume vėl stebėti paklausos bangą.
4. **Demografiniai rodikliai.** Šie rodikliai savo tvarumą įrodė ne per dieną ir ne per metus – jie išliks ir toliau: Vilnius ir Kaunas augs, o tai, nors ir didesnio neapibrėžtumo sąlygomis, bus katalizatoriumi šių miestų būsto rinkoms. Taip pat yra tikimybė, kad į Lietuvą atvyks bent vienas procentas nuo karo Ukrainoje bėgančių žmonių. Nuo Jungtinių Tautų prognozuojamų 4 mln. tai gali būti 40 000. Dauguma žmonių, tikėtina, ilgesniam laikui apsistos didžiausiuose miestuose, o tai tikrai turės reikšmingos įtakos jų būsto rinkoms: pradžioje pasipildys nuomos rinka, vėliau – ir nuosavo būsto.
5. **Mažas spaudimas plėtotojams.** Dėl aukštų biurokratinių barjerų naujiems projektams patekti į rinką ir didelės paklausos šiuo metu Vilniuje praktiškai nėra likusių projektų, kurie būtų jau pastatyti, bet dar neparduoti. Tai reiškia, kad nėra atlikta daug investicijų, kurias reikėtų skubiai susigrąžinti, o dauguma rinkos žaidėjų gali savo sandėlį „įšaldyti“ bent pusmečiui. Todėl rinkoje nėra spaudimo skubėti realizuoti turto, o tai, net ir atmetus likusias prielaidas, nesudaro galimybių tikėtis kainų mažėjimo.
6. **Konkurencija su fondais.** Vis dažnesniu ir aktyvesniu būsto pirkėjų rinkos žaidėju tampa fondai. Jie sudaro stiprią konkurenciją dėl pasiūlos privatiems pirkėjams, todėl pasiūla, dar ir stabdoma biurokratijos, tampa deficitine. Na, o tai, savo ruožtu, daro spaudimą kilti kainoms. Šis aspektas dar labai naujas, Lietuvoje apie jį mažai šnekama. Tuo tarpu, pvz., Berlyne fondams ir korporatyviniams NT valdytojams priklauso apie 230 tūkstančių būstų, todėl jie diktuoja taisykles didmiestyje, kuriame nuomojami būstai sudaro daugiau nei 80 proc. visų būstų.

Dėl dalies ar net visų išvardintų priežasčių kai kurie pirkėjai prisiims dabartinio neapibrėžtumo diktuojamą riziką, kad užfiksuotų esamas kainas, santaupų arba neprarastų galimybės įsigyti būstą. Dėl šiandieninės situacijos, kai būstas, paprastai, perkamas dar nepastatytas, realus pirkimas pasiskirsto per ilgesnį laikotarpį, todėl pirminėje rinkoje nesusidaro „paklausos stygius“ ir, statistiškai, rinka nuolat auga.

Priimti sprendimą būstą įsigyti dabar labiausiai skatina du veiksniai – ir abu jie susiję su infliacija, tik iš skirtingų perspektyvų.

Vieniems pirkėjams gali susidaryti aplinkybės, kad šiandien turimas pradinis įnašas po kelių mėnesių bus nebepakankamas dėl būsto kainų augimo.

Kiti saugo turimas santaupas. Lietuvos banko duomenimis, pernai III ketv. Namų ūkiai Lietuvoje turėjo sukaupę beveik 60 mlrd. Eurų finansinio turto. Šis skaičius per dvejus metus paaugo ketvirčiu – beveik 15 mlrd. Eur. Tai reiškia, kad infliacijai siekiant dabartinį tempą ir pinigams „nedirbant“, lietuviai kasmet praranda iki 8,5 mlrd.!

**Prielaidos rinkos stojimui**

Tiesa, yra ir ne tokių gerų žinių. Neabejotinai, nebus taip, kad išsipildys tik pozityvus ar tik negatyvus scenarijai – abiejų jų prielaidos darys įtaka viena kitai ir silpnins arba stiprins faktorių poveikį rinkos dinamikai.

Taigi, penkios prielaidos, kurios trukdys NT rinkai augti.

1. **Gožianti negatyvi viešoji opinija.** Neigiamą įtaką rinkai gali padaryti „isterijos traukinio“ efektas. Prieš metus stebėjome, kaip išaugo būsto paklausa: visi skubėjo pirkti, nes viešumoje buvo daug kalbama apie tai, kad reikia skubėti įsigyti NT dėl augančių kainų – spėti į nuvažiuojantį traukinį. Lygiai taip pat veikia ir atvirkštinis reiškinys, kai paklausa krenta dėl nuotaikų viešojoje erdvėje, o ne ekonominių veiksnių. Tokie bangavimai išbalansuoja rinką ir vartotojų lūkesčius.
2. **Praeities klaidos.** Istoriškai NT sektorius turi stiprų magnetizmą oportunistams. Dalis plėtotojų, skubėdami realizuoti projektus, kurių dar nepastatė, pardavė daug būstų neatsakingomis kainomis – nevertindami savikainos pokyčio. Tokie rinkos žaidėjai, tikėtina, nemaloniai patirs sparčiai augančią savikainą, kuri kai kuriais atvejais gali net viršyti pardavimo kainą, ir nebegalės pabaigti darbų bei tesėti įsipareigojimų. Gali kilti banga bankrotų, kurie atsilieps viso sektoriaus reputacijai. Tačiau tokios įmonės dažniau užsiima mažais, labiau nišiniais projektais, kurie bendrai rinkos situacijai reikšmingesnės įtakos nepadarys – to neįmanoma lyginti su nuskambėjusiais bankrotais Kinijoje. Bet kuriuo atveju, šiandien kaip niekad svarbu yra atidžiai pasirinkti partnerius: įmones, kurios ne tik turi gerą istoriją ir didelę patirtį, bet – dar svarbiau – planuoja ateityje veiklą vystyti šiame sektoriuje. Tokios įmonės bus maksimaliai suinteresuotos saugoti reputaciją ir tesėti įsipareigojimus, todėl nesirinks kraštutinių veiksmų tam, kad minimizuotų nuostolius brangstant savikainai.
3. **Pergalė Ukrainai, iššūkis mums.** Pasibaigus karui ir ukrainiečiams masiškai grįžtant atstatyti nuniokotos šalies Lietuvos NT sektoriuje dar labiau išryškės darbo jėgos trūkumas, todėl dar pabrangs NT projektų savikaina. Tai, beje, yra gan realus scenarijus, kurio amortizavimui labai reikės valstybės institucijų aktyvaus įsikišimo mažinant biurokratiją ir skatinant pasiūlos augimą.
4. **Palūkanų normos augimo rizika.** Kol kas bankai ar tarptautinės finansinės institucijos nenoriai prognozuoja ilgesnio laikotarpio veiksmus. Rizika, kad išaugusi palūkanų norma nebeleis būsto pirkėjams pasiskolinti sumai, sutartai preliminarioje sutartyje, yra. Bet aš ją vertinčiau kaip nedidelę. Pirmiausiai, dėl to, kad dėl Rusijai paskelbtų sankcijų kiekybinio skatinimo įrankiai toliau išliks aktualūs, todėl bazinės palūkanos nesikeis arba keisis nežymiai. Iš kitos pusės, infliacija santaupas „ėda“ greičiau nei tai darytų padidėjusios palūkanos.
5. **Investuotojų minutės pertraukėlė.** Yra tikimybė, kad pauzę darys investuotojai. Turiu omenyje, kad trumpuoju laikotarpiu dalis žmonių sustabdys planuotus būsto pirkimus investicijai. Taip pat gali sumažėti investicijų į NT plėtrą srautas. Tačiau manau, kad tai bus tik laikinas reiškinys, o vėliau viskas grįš į vėžias.

Būsimą NT rinkos dinamikos kreivę kol kas aiškiai nubrėžti yra sunku. Juo labiau, kad aiškumo nėra dar ir globalioje ekonomikoje, tačiau, kas yra svarbi ir gera žinia – šiuo metu euro zonoje ekonominis nuosmukis neprognozuojamas. Neabejoju, kad paklausos sumažėjimas būsto rinkoje bus nedidelis ir trumpalaikis, vėliau paklausa gali net labai smarkiai išaugti, tačiau pasiūla vis dar stipriai buksuos. Tai stipriai išaugins būsto kainas, o į dabartines žvelgsime kaip į prabėgusią jaunystę.

**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/)