**Būsto paskolos: 2022-ųjų tendencijos ir prognozės 2023-iesiems**

**Šie metai nekilnojamojo turto (NT) sektoriuje buvo kaip niekada banguoti – permainų neišvengė ir būsto paskolų rinka. Sumaišties įnešė dėl didinamo EURIBOR kylančios paskolų palūkanos, karas Ukrainoje, energetinė krizė ir išaugusi infliacija. Apie šių metų tendencijas ir 2023 metų prognozes pasakoja Žydra Rakauskaitė, „Luminor“** **banko būsto kredito produkto vadovė.**

Šie metai visuose sektoriuose buvo tarsi amerikietiškieji kalneliai, teigia Ž. Rakauskaitė. Po pandemijos į normalias vėžes grįžtantis pasaulis patyrė dar vieną šoką, kai Rusija šių metų vasario 24 d. pradėjo plataus masto karą prieš Ukrainą. Tai sujaukė energetikos rinkas, taip pat išaugo infliacija, Europos Centrinis Bankas (ECB) per vienus metus kelis kartus pakėlė bazines palūkanų normas, pakilo ir tarpbankinės rinkos palūkanų norma EURIBOR, nuo kurios dažniausiai priklauso būsto paskolų įmokų dydis.

Sutrikimai tiekimo grandinėse padidino įvairių gaminių ir išteklių pristatymo terminus bei kainas, o tai atsiliepė ir NT sektoriui – naujų projektų vystymas sustojo arba pabrango. Tuo tarpu karo pabėgėlių srautas padidino poreikį būsto nuomos ir įsigijimo rinkoje, pastebi ekspertė.

Padidėjusi paklausa išaugino nuomos kainas, pabrango ir pardavimui pateiktų būstų kainos. Tačiau, kaip pasakoja „Luminor“ banko būsto kredito produkto vadovė, siekiančių įsigyti nuosavą būstą ir tai padaryti su banko paskola išliko nemažai.

„Prasidėjus karui, buvo pastebimas pirmasis skolinimosi sulėtėjimas. Daugelis delsė prisiimti didesnius įsipareigojimus vasario–kovo mėnesiais. Dėl infliacijos augant statybinių žaliavų kainoms, žmonėms nepakakdavo suplanuoto biudžeto statybų darbams ar remontui užbaigti. Rinka stabilizavosi balandį–birželį, tada skolinimosi tempai sugrįžo ir netgi augo. Visa tai padarė įtakos ir vidutinei būsto paskolos sumai“, – komentuoja Ž. Rakauskaitė.

„Luminor“ banko duomenimis, vidutinė būsto paskolos suma per pirmus tris šių metų ketvirčius, palyginus su tuo pačiu laikotarpiu pernai, augo 17 proc. – metų pradžioje vidutinė paskolos suma banke buvo 88 tūkst. eurų, o paskutinį šių metų ketvirtį perkopė 100 tūkst. eurų.

**Nauja tendencija: palūkanų fiksavimas**

Ž. Rakauskaitės teigimu, šiuo metu „Luminor“ nepastebi vėluojančių mokėti klientų skaičiaus augimo, tačiau priduria, kad planuodamas veiklą, bankas yra pasirengęs situacijai, jeigu tokių klientų skaičius visgi imtų augti. Tačiau šiais metais išryškėjo pora naujų skolinimosi tendencijų.

„Šiuo metu sulaukiame daugiau konsultacinio tipo paraiškų negu metų pradžioje. Klientai vis dar kaupia pradiniam įnašui, kadangi išaugus nusižiūrėto būsto kainai jau turimos sumos nebepakanka, tad jie nori pasitikslinti, ar pajamos vis dar pakankamos. Kiti, prieš priimdami svarbų ir ilgalaikį sprendimą, nori sužinoti, kokio dydžio būtų paskolos mėnesio įmoka ir kiek ji augtų didėjant EURIBOR“, – sako būsto paskolų ekspertė.

Dar viena nauja tendencija – vis daugiau būsto paskolas jau pasiėmusių klientų kreipiasi su klausimu, ką daryti, kad paskolos įmokos nedidėtų.

„Šiemet klientai domisi terminuotai nekintančių palūkanų iki 5-ių metų nustatymo galimybe. Reikėtų atkreipti dėmesį, kad terminuotai nekintančios palūkanos yra didesnės nei kintamos, tačiau šį variantą renkasi tie, kurie nori tiksliai susiplanuoti savo biudžetą“, – pastebi būsto paskolų ekspertė.

**Siūlo atsakingai įvertinti rizikas**

Kalbėdama apie 2023-iuosius, ekspertė pabrėžia, kad prognozuoti kitus metus iki šiol nėra lengva. Karas Ukrainoje nesibaigė, šiai žiemai energetinius resursus užsitikrinusios šalys su nerimu kalba apie prognozes kitų metų žiemai. Ne išimtis ir finansų sektorius, kuris ruošiasi įvairiems galimiems scenarijams, todėl ekspertė ragina ir klientus pasiruošti nenumatytiems atvejams.

„Mūsų klientų elgsena rodo, kad pasaulinė pandemija, įvykiai Ukrainoje kelia papildomą įtampą paskolų turėtojams. Susidūrę su finansiniais sunkumais, jie pradeda domėtis galimomis apsaugos priemonėmis, kurios gali padėti susidūrus su netikėtomis situacijomis: gyvybės ar paskolos mokėjimų draudimu. Todėl, žiūrint į ateinančius metus, svarbu atsakingai planuoti savo išlaidas, turėti finansinę pagalvę nenumatytoms išlaidoms bei pasirūpinti draudimu“, – pataria ekspertė.

Pasak „Luminor“ banko būsto kredito produkto vadovės, per pastaruosius septynerius metus palūkanos buvo itin mažos. Tad mažai tikėtina, kad išaugusi tarpbankinė palūkanų norma EURIBOR 2023-iaisiais sugrįš į buvusį nulinį ar netgi minusinį lygį.

„Matome, kad ECB eina bazinių palūkanų normų didinimo keliu ir kol kas nesiruošia iš jo pasitraukti. Todėl planuojantiems skolintis dar prieš kreipiantis dėl paskolos rekomenduojame atsakingai peržiūrėti ir įvertinti savo kasdienius įpročius, išmokti planuoti išlaidas ir atidžiai įvertinti, kas nutiktų, jei būsto paskolos įmoka stipriai išaugtų, susidurtumėte su finansiniais sunkumais ar netikėtomis situacijomis“, – pataria Ž. Rakauskaitė.

**Kontaktai žiniasklaidai:**

Simona Survilaitė

Mob. tel: +370 685 25 281

[simona.s@coagency.lt](mailto:simona.s@coagency.lt)