**Komentaras žiniasklaidai**

Darius Burdaitis, „Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovas

2023 m. lapkričio 20 d.

**Trečiąjį ketvirtį naujų būsto paskolų apimtys Lietuvoje susitraukė 27 proc., bet reikia atkreipti dėmesį į detales**

**Neseniai Lietuvos bankas paskelbė duomenis apie naujų paskolų apimtis bei palūkanų normas Lietuvoje už rugsėjį – todėl galima pasidaryti išvadas apie pagrindines tendencijas, kurios trečiąjį šių metų ketvirtį vyravo Lietuvos skolinimo rinkoje. Nors statistika rodo Lietuvos būsto paskolų apimčių nuosmukį, išnagrinėjus duomenis galima matyti, kad rinka normalizuojasi.**

**Kontrastinga skolinimosi statistika**

Trečiojo ketvirčio bankų naujų paskolų statistika Lietuvoje įdomi tuo, kad ji yra kontrastinga – verslo paskolų apimtys fiksavo dviženklį augimą, tuo tarpu kai skolinimo gyventojams apimtys sparčia traukėsi. Lyginant su trečiuoju 2022 m. ketvirčiu, naujų paskolų apimtys verslui išaugo 39 proc., tačiau naujų paskolų gyventojams per metus sumažėjo 16,3 proc. Kalbant apie namų ūkių sektorių, ypač ryškus kritimas fiksuojamas būsto paskolų segmente: lyginant su trečiu 2022 m. ketvirčiu, naujų būsto paskolų apimtys traukėsi 27 proc.

Būsto paskolų apimčių nuosmukis yra didžiausias nuo 2015 m., kai Lietuvos bankas pradėjo skelbti duomenis apie naujų paskolų dinamiką Lietuvoje. Iš pirmo žvilgsnio, tokia statistika atrodo liūdnai ir rodo apie ženklų Lietuvos būsto paskolų rinkos susitraukimą. Tačiau nereikėtų skubėti daryti išvadų, kadangi, viskas slypi detalėse ir ši statistika nėra tokia bloga, kaip atrodo iš pirmo žvilgsnio.

Detaliau panagrinėjus duomenis, galima pastebėti, kad trečiąjį 2023 m. ketvirtį naujų būsto paskolų apimtys vis dar buvo didesnės nei prieš Covid-19 pandemiją. Pavyzdžiui, lyginant su trečiuoju 2019 m. ketvirčiu, prieaugis siekia lygiai 20 proc., lyginant su 2018 m. trečiu ketvirčiu prieaugis siekia dar daugiau – +22 proc. Taigi, nors lyginant su 2022 m. naujų būsto paskolų apimtys sparčiai traukėsi, naujų būsto paskolų išdavimo apimtys vis dar viršijo priešpandeminį laikotarpį. Kitaip sakant – ženklų šio rodiklio kritimą šiemet lemia tai, kad dėl žemų palūkanų pandemijos metu Lietuvos būsto paskolų skolinimo apimtys pasiekė itin aukštą lygį, su kuriuo lyginame šių metų duomenis.

Šį teiginį galima iliustruoti skaičiais: trečiąjį 2019 m. ketvirtį naujų būsto paskolų Lietuvoje buvo išduota už 344 mln. EUR, tuo tarpu, kai tą patį 2022 m. laikotarpį – jau 570 mln. EUR, o trečiąjį šių metų ketvirtį – 413 mln. EUR, t.y. gerokai mažiau nei prieš metus, bet daugiau nei 2019 m.

**Rinka normalizuojasi**

Taigi, dabartinį spartų būsto paskolų apimčių nuosmukį būtų galima apibūdinti labiau kaip rinkos normalizavimąsi, bet ne kaip didžiulę korekciją žemyn. Didelės įtakos šiam normalizavimuisi turėjo tai, kad Europos Centrinis Bankas (ECB) nuo 2022 m. liepos 10 kartų iš eilės padidino bazines palūkanų normas. Tai turėjo įtakos ir būsto paskolų palūkanoms Lietuvoje: šių metų rugsėjį naujų būsto paskolų palūkanos Lietuvoje siekė 5,79 proc., tuo tarpu kai 2022 m. rugsėjį – 3,55 proc., o 2019 m. rugsėjį – 2,42 proc. Įtakos būsto paskolų apimčių kritimui galėjo turėti ir išaugusi infliacija bei padidėję pragyvenimo kaštai. Dėl to daliai gyventojų yra sunkiau sukaupti pradinį įnašą būsto įsigijimui.

Nors naujų būsto paskolų apimtys Lietuvoje traukiasi, horizonte pastaruoju metu atsirado keli svarbūs faktoriai, kurie gali pradėti teigiamai veikti būsto paskolų paklausą bei naujų būsto paskolų statistiką. Pirma – spalį euro zonos infliacija sulėtėjo iki 2,9 proc., o išankstiniai indikatoriai rodo, kad infliacijos tempai euro zonoje toliau lėtės. Lėtėjant infliacijai bei pačiai euro zonos ekonomikai, rinka nebemato tolesnio bazinių palūkanų augimo euro zonoje. „Bloomberg“ duomenys rodo 47 proc. bazinių palūkanų euro zonoje mažinimo tikimybę 2024 m. balandį ir 60 proc. palūkanų mažinimo tikimybę birželį.

Antra – 2024 m. Lietuvoje turėtų būti pozityvūs būsto įperkamumo atžvilgiu. „Citadele“ bankas prognozuoja, kad infliacija Lietuvoje 2024 m. sieks 2,5 proc., o darbo užmokestis kitąmet turėtų padidėti 6,8 proc. – tai reiškia, kad 2024 m. didės reali gyventojų perkamoji galia. Atlyginimų augimui įtakos turės ir stipri darbo rinka: manome, kad nedarbas Lietuvoje sumažės nuo 6,6 proc. šiemet iki 5,9 proc. 2024 m. Taip pat yra pagrindo 2024 m. tikėtis ir NT kainų kritimo, kadangi vėstant aktyvumui NT rinkoje, vystytojai bus pasiruošę kalbėti apie nuolaidas.

Apibendrinant, trečiojo ketvirčio Lietuvos naujų būsto paskolų statistika iš pirmo žvilgsnio atrodo gąsdinančiai, tačiau tai yra labiau rinkos normalizavimasis po Covid-19 pandemijos, kadangi naujų būsto paskolų apimtys vis dar penktadaliu viršija priešpandeminį laikotarpį. Negana to, mažėjančios būsto paskolų palūkanos, auganti gyventojų perkamoji galia bei NT kainų sumažėjimas didins būsto paskolų poreikį Lietuvoje 2024 m.

A graph with red bars

Description automatically generated

Šaltinis: Lietuvos bankas