**Pranešimas žiniasklaidai**

2024 m. gegužės 30 d.

**Ekspertų prognozės svarstantiems apie naują būstą – kada bus palankiausias metas pirkti?**

**Nekilnojamo turto (NT) skelbimų portalų statistika rodo, kad lietuviai aktyviausiai būstų ieškoti pradeda pavasarį. Tačiau aukštos bankinės palūkanos lietuvių elgseną koreguoja – šių metų kovo mėnesio metinis naujų būsto paskolų apimčių kritimas Lietuvoje buvo didžiausias nuo 2023 m. gegužės mėnesio. Visgi, netyla kalbos, kad Europos Centrinis bankas (ECB) birželio pradžioje turėtų pirmą kartą po ilgos pertraukos pradėti bazinių palūkanų mažinimo ciklą. NT ir finansų ekspertai atskleidė, kada tikėtis palankiausio laiko būsto įsigijimui ir kokie faktoriai lems geresnes sąlygas pirkėjams.**

**Paskolų apimtys krenta 11 mėnesių iš eilės**

Lietuvos banko duomenimis, kovo mėnesį naujų būsto paskolų 12 mėn. slankusis vidurkis siekė tik 140 mln. eurų – naujų būsto paskolų apimtys nukrito į žemiausią lygį nuo 2021 m. gegužės. Šių metų kovą metinis naujų būsto paskolų apimčių 12 mėnesių slankusis vidurkis krito 19,6 proc.

Anot Rūtos Ežerskienės, „Citadele“ banko valdybos narės, atsakingos už Baltijos šalių mažmeninę bankininkystę, visgi, lyginant su 2019 metų kovu, naujų būsto paskolų buvo išduota 27 proc. daugiau.

„Tai reiškia, kad iš dalies dabartinį didelį būsto paskolų apimčių mažėjimą lemia tai, kad kritimas vyksta nuo itin aukštos bazės, kai žmonės dėl žemų palūkanų ir pakilusių būsto kainų jam skolinosi rekordiškai daug. Tačiau būsto paskolų rinkos aktyvumas vis dar yra didesnis nei prieš Covid-19 pandemiją, o tai yra geras signalas“, – teigia banko atstovė.

Nekilnojamo turto plėtros bendrovės „Eika development“ plėtros direktorius Tomas Žiaugra teigia, kad 2024 metus naujų būstų rinka pradėjo labai panašiu tempu, kaip ir 2023 metais – pernai per pirmus 4 mėnesius vidutiniškai buvo parduota 5,5 proc. daugiau būstų.

**Aktyvesnį skolinimąsi būstui paskatins 4 veiksniai**

R. Ežerskienės teigimu, būsto paskolų statistika turėtų sulaukti atsigavimo ženklų nuo birželio mėnesio dėl keturių priežasčių. Tarp jų – augantis Lietuvos gyventojų optimizmas, kuris šiuo metu yra didžiausias visoje Europos Sąjungoje, infliacijos sulėtėjimas, po kurio pastebimas perkamosios galios atsigavimas, nuolaidos būstams dėl vystytojų sulėtėjusių pardavimų bei galutinių būsto paskolų palūkanų mažėjimas.

„Kadangi Lietuvoje didelė dalis būsto paskolų yra suteikiamos už kintamas palūkanas ir yra pririštos prie EURIBOR, bazinių palūkanų euro zonoje mažėjimas reiškia, kad pradės mažėti ir galutinės būsto paskolų palūkanos. Visi keturi minėti veiksniai paskatins gyventojus aktyviau ieškoti naujų namų“, – teigia R. Ežerskienė.

T. Žiaugra taip pat pastebi, kad į NT rinką grįžta ekonominės klasės būsto pirkėjai, kurie buvo labiausiai paveikti rekordiškai aukštų palūkanų.

„Panašu, kad nuo 2022 metų susikaupęs pigesnio naujo būsto poreikis po truputį konvertuojasi į realius sandorius. Tam pagrindinę įtaką daro planuojamas mažinti EURIBOR ir plėtotojų veiksmai, siekiant su klientais rasti kompromisus. Pavyzdžiui, ekonominės klasės būstas vien per 2024 metus atpigo 2 proc., o nuo piko  2022 metų 4-ąjį ketvirtį, kainos šiame segmente yra sumažėjusios beveik 8 proc. Kituose segmentuose vyrauja skirtingos tendencijos“, – pasakoja T. Žiaugra.

Anot jo, vidutinėje klasėje per metus kainos išliko stabilios (3690 eur/kv.m.), o prabangiame segmente šiuo metu išgyvenamas atgimimas – dėl naujų rinką papildžiusių projektų būsto kainos pakilo iki rekordinių aukštumų ir siekia 6130 eur/kv.m. Prestižinėje klasėje ilgą laiką buvo jaučiamas pasiūlos stygius bei formavosi išskirtinio būsto deficitas rinkoje.

„Taip pat metų pradžioje matoma akivaizdi tendencija, kad sandorių skaičius labiausia didėja baigtuose projektuose, kuriuose klientai įsigyjamą būstą gali apžiūrėti gyvai, pamatyti visus jo privalumus, sutvarkytą aplinką bei infrastruktūrą“, – sako pašnekovas.

**Būsto paskolą imti birželį ar verta palaukti?**

Europos Centrinis Bankas įprastai koreguoja bazines palūkanas laipsniškai – po 0,25 proc. punkto, tad tikėtina, ne išimtis bus ir ateinantis birželis.

„Šiuo metu rinka mato 95 proc. tikimybę, kad ECB sumažins palūkanas birželį ir iki 2024 m. pabaigos tikisi 2 bazinių palūkanų karpymų euro zonoje. Tai reiškia, kad birželį bazinės palūkanos nuo dabartinių 4 proc. bus sumažintos iki 3,75, o 2024 m. gale turėtų siekti 3,5 proc. Tiesa, rinkoje vyksta aktyvios diskusijos ir dėl trečiojo palūkanų karpymo gruodį – šiuo metu rinka mato 48 proc. tikimybę. Tokiu atveju bazinės palūkanos euro zonoje metų gale siektų 3,25 proc. Sunku pasakyti, kada ECB nustos jas mažinti, bet 2025 m. jos turėtų toliau mažėti. Tad birželis turėtų būti ne vienintelis palankus laikas skolintis būstui“, – teigia R. Ežerskienė.

NT plėtros bendrovės atstovo teigimu, rinka šiuo metu yra pirkėjo pusėje, kur sąlygas diktuoja klientai.

„Per paskutinius keletą metų dabar yra palankiausia situacija gauti geriausias sąlygas būstui įsigyti – tiek užsifiksuoti kuo mažesnę paskolos maržą būsto kreditui, tiek gauti geriausią pasiūlymą iš būsto pardavėjo. Tol, kol vyksta įnirtingos derybos ir veikia konkurencijos dėsniai. Pradėjus mažinti bazines palūkanų normas, toliau turėtų gerėti pirkėjų lūkesčiai ir tikimės, kad matysime nuosaikiai augantį pirkėjų aktyvumą“, – teigia T. Žiaugra.

Pasak banko atstovės, laikas, kada imti paskolą,  nėra pats svarbiausias veiksnys, nes mažėjant bazinėms palūkanoms ir EURIBOR, ir galutinės būsto paskolų palūkanos mažės taip pat.

„Tai yra gera žinia, planuojantiems skolintis būstui. Apsisprendus įsigyti nuosavus namus, svarbu išvengti neretai daromų klaidų ir atsakingai įsiverti savo pajamų stabilumą, įsitikinti, kad greitu metu neplanuojate keisti darbo. Taip pat omenyje turėti įvairias papildomas išlaidas, kaip notaro mokesčiai, draudimas ir žinoma, sekti savo biudžetą, kad neužsikrautumėte per didelės finansinės naštos“, – sako R. Ežerskienė.