**Pranešimas žiniasklaidai**

2024 m. lapkričio 6 d.

**Būsto rinka šiuo metu pirkėjų pusėje: ekspertai atskleidė, kada laukti rinkos atsigavimo**

**Europos Centrinio Banko pradėti bazinių palūkanų karpymai į rinką įnešė optimizmo – gyventojai pradėjo aktyviau ieškoti būsto, padaugėjo teikiančių būsto paskolų paraiškas. Be to, registrų centro nekilnojamo turto sandorių dinamikos duomenimis, Lietuvos būsto rinka pagaliau po truputį atsispiria nuo dugno. Ir toliau prognozuojant palūkanų mažinimą, ekspertai atskleidė, kada galima tikėtis ryškesnio rinkos atsigavimo, ir kokių NT objektų pasiūla sparčiai mažėja.**

**Pirkėjai grįžta į rinką**

Lietuvos nekilnojamo turto brokerių asociacijos vadovė Jurgita Dingelytė teigia, kad pastaruoju metu rinkoje jaučiamas sumažėjęs domėjimasis gyvenamuoju būstu investiciniams tikslams – nuomai.

„Stipriai juntama aktyvi migracija ir domėjimasis NT investicijomis užsienyje, ypač Ispanijoje. Labai didelis srautas pirkėjų, kurie buvo linkę įsigyti antrą būstą investicijai Lietuvoje, tačiau nusprendė perkelti savo investicijas į geopolitiškai saugesnes teritorijas“, – teigia J. Dingelytė.

Žvelgdamas į paskutinių šešių mėnesių būsto rinkos situaciją Lietuvoje, brokeris Ramūnas Urbonas teigia, kad pirkėjų aktyvumas kinta, reaguodamas į EURIBOR, karo Ukrainoje ir Izraelyje naujienas. „Metų pradžia buvo vangi, prieš vasarą buvo suaktyvėjimas, tačiau vasarą jis vėl sumažėjo. Šiuo metu vėl matomas aktyvesnis domėjimasis ir apžiūros”, – komentuoja NT ekspertas.

„Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovas Darius Burdaitis taip pat pastebi rugsėjį padažnėjusį būsto paraiškų teikimą. „Gerėjančioms tendencijoms įtakos turėjo atsigavusi gyventojų perkamoji galia, optimistiškai vertinamos asmeninės finansų perspektyvos. Panašu, kad gyventojai delsė, laukė palūkanų karpymo euro zonoje pradžios ir dabar po truputį grįžta į rinką”, – komentuoja D.Burdaitis.

**Būsto pasiūla ateityje mažės, o kainos augs**

Anot banko atstovo, nors NT rinka ryškesnius atsigavimo ženklus pradeda rodyti tik dabar, būsto įsigijimo tendencijos, lyginant su ankstesniais metais gerokai skiriasi. „Citadele“ banko duomenimis, Lietuvoje suteiktų paskolų butams skaičius per pirmus devynis 2024 m. mėnesius, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2023 m., išaugo 2,3 karto, o namams – net 3 kartus.

„Registrų centro duomenys ir mūsų skaičiavimai rodo, kad rugsėjį individualių gyvenamųjų namų sandorių 12 mėn. slankusis vidurkis buvo didžiausias per 8 mėn., o butų – didžiausias per 6 mėn. Abiejų būstų kategorijų metinis sandorių skaičiaus augimas lieka neigiamas, bet namų nuosmukis yra mažiausias per 26 mėn., o butų – per 24 mėn.”, – teigia D. Burdaitis.

Anot jo, tikėtis ryškesnio rinkos atsigavimo bus galima dar labiau mažėjant EURIBOR. Prognozuojama, kad 3 mėn. EURIBOR, kuris šiuo metu siekia 3 proc., sumažės iki 2,7 proc. gruodį, iki 1,95 proc. 2025 m. birželį.

Nors NT ekspertų teigimu, šiuo metu būstų pasiūlos yra pakankamai, tačiau po poros metų ji pradės mažėti, o tai vėl gali paskatinti kainų augimą.

„Pirkėjų, kurie ieško sklypų individualių namų statybai miesto ribose, šiuo metu randasi vis daugiau, tačiau sklypų stipriai mažėja. Taip pat metų bėgyje pasiūla gyvenamosios statybos butų kategorijoje turėtų padidėti, nes yra nemažai sklypų projektavimo ir statybų leidimų gavimo stadijoje“, – sako J. Dingelytė.

Pasak, R. Urbono, šiuo metu daugiausia iššūkių patiria individualių ir dvibučių namų, ekonominės klasės sklypų ir butų pardavėjai, taip pat biurų nuomos sektorius, daugėja laisvų restorano patalpų.

„Atsigavimą patiria mažesnių komercinių, gamybinių ar sandėliavimo patalpų pardavėjai ar nuomotojai. Gerai parduodami gyvenamieji objektai brangiuose rajonuose. Labai paklausūs srautiniai objektai, kurie neša pajamas iš nuomininkų. Apskritai, artimiausią pusmetį vyraus stabilios kainos, dabar rinka yra labiau pirkėjų, didesnė galimybė pasiderėti dėl kainos“, – teigia. R. Urbonas.

**Pirkėjo portretas keičiasi**

Besikeičianti būsto rinka keičia ir pirkėjų portretą – NT brokeris R. Urbonas pastebi, kad žmonės racionaliau vertina savo galimybes pirkti, gerokai ilgiau svarsto, iš pardavėjo tikisi didesnių nei 3–5 proc. nuolaidų.

D. Burdaičio teigimu, šiemet būstui taip pat žymiai aktyviau skolinasi jaunesni nei 30 m. gyventojai. Pernai 20–29 metų klientų paskolų dalis Lietuvoje sudarė 11,7 proc., kai šiemet – 23,7 proc.

„Be to gyventojai skolinasi mažesnes sumas ir ilgina grąžinimo terminus. Vidutinė „Citadele“ banko klientų Lietuvoje 9 mėnesių būsto paskolos suma šiemet buvo 120 tūkst. eurų, o vidutinis grąžinimo terminas pirmus devynis mėnesius buvo 22 metai“, – sako banko atstovas.

Lietuvos nekilnojamo turto brokerių asociacijos vadovė taip pat priduria, kad šiai dienai pirkėjai, perkantys gyvenamąjį būstą, pirmenybę teikia 100 proc. baigtumo įrengtam būstui.

„Tokiu būdu būsto vertė yra aukštesnė, todėl pirkėjas turi galimybę gauti didesnę paskolą, be to išvengia nemažų laiko ir finansinių sąnaudų būsto įrengimui. Reaguodami į šią tendenciją vystytojai vis dažniau stengiasi pasiūlyti pilno baigtumo būstą“, – teigia J. Dingelytė.