PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI  
2025 m. balandžio 16 d.

**Būsto kainos ir vėl gali kilti: ką daryti laukiantiems dar mažesnių palūkanų?**

**Europos Centrinis Bankas šiais metais jau ne kartą mažino bazinę palūkanų normą, o naujausių žinių dėl pokyčių turėtume sulaukti jau balandžio 17 dieną. Planuojančius būsto paskolą tai skatina viltis, kad ši data reikš dar vieną palūkanų normos sumažėjimą. Tačiau nekilnojamojo turto rinka kinta ne tik dėl palūkanų normų, o būsto kainos netrukus gali ir vėl augti. Kada verta laukti, o kada veikti, pataria „Luminor“ ekspertai.**

Kaip rodo naujausi ECB sprendimai, palūkanos mažėja jau penktą kartą nuo 2024 m. birželio, o rinka tikisi, kad iki šių metų pabaigos 6 mėn. EURIBOR gali pasiekti 2 proc. ribą. Vis dėlto, tai vyksta palaipsniui.

Tai, kad bazinės palūkanų normos krenta, dar nereiškia, kad paskolos įmokos keisis rytoj, pažymi „Luminor“ Baltijos šalių valiutos ir išvestinių instrumentų skyriaus vadovas Jaroslavas Suchodolskis. 6 mėn. EURIBOR perskaičiavimas vyksta du kartus per metus – „Luminor“ banke rugpjūtį ir vasarį. Tad net ir mažėjant palūkanoms, jų poveikį klientai pajus vėliau.

„Laukiantys žemesnių palūkanų gali pagrįstai tikėtis, kad tai nebus paskutinis palūkanų kritimas šiemet. Ateities sandoriai indikuoja, kad iki metų pabaigos ECB depozitų palūkanos gali mažėti iki 1,75 proc. Tačiau, nors žemesnės palūkanų normos leistų lengviau atsikvėpti tiek verslui, tiek namų ūkiams, vis dėlto negalima paneigti, kad ekonominės euro zonos perspektyvos yra geriausiu atveju miglotos“, – teigia ekspertas.

Anot jo, pagrindinė ECB funkciją yra užtikrinti 2 proc. infliaciją o šitas tikslas vis dar nėra pasiektas. Be to, geopolitinė situacija ECB darbo taip pat nepalengvina, ypač turint omeny nerimą keliančią JAV poziciją dėl tarptautinės prekybos sąlygų.

„Guodžia tai, kad atpigusios žaliavos turėtų pagelbėti ECB stabilizuoti infliaciją, tačiau kol kas klausimų daugiau nei atsakymų. Nemanau, kad ECB kardinaliai pakeis savo poziciją. Sprendimai dėl palūkanų ateityje bus priimami remiantis aktualiausia ECB prieinama informacija apie infliaciją, ekonominius rodiklius ir mūsų partnerių už Atlanto politiką“, – tvirtina J. Suchodolskis.

Be to, priduria ekspertas, būsto pirkėjams svarbu suprasti, kad realus pokytis priklauso ne tik nuo bendros ECB politikos, bet ir nuo konkrečios paskolos sąlygų – kada buvo paskolos išdavimo ar atnaujinimo momentas, kokia buvo tuo metu taikoma EURIBOR reikšmė ir kaip nustatyta palūkanų perskaičiavimo tvarka.

**Mažėjanti pasiūla gali lemti kainų kilimą**

Kol dalis pirkėjų laukia mažesnių palūkanų, naujų butų pasiūla tirpsta. Registrų centro duomenimis, pirmąjį šių metų ketvirtį visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 29,3 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų. Tai 31,4 proc. daugiau nei 2024 metų sausį–kovą, kai buvo įregistruota 22,3 tūkst. NT objektų pardavimų. Taip pat, vien tik per šių metų kovą įregistruota 10,3 tūkst. NT sandorių - 17,7 proc. daugiau nei pernai kovą (8,8 tūkst.) ir 7,4 proc. daugiau nei šių metų vasarį (9,6 tūkst.).

„Jau praėjusių metų antroje pusėje, po ilgą laiką trukusio palūkanų normų mažėjimo ir susiformavusios kainų stabilizacijos, pirkėjų aktyvumas naujos statybos būsto rinkoje vėl atsigavo. Jei palūkanos ir toliau mažės, pirkėjų aktyvumas didės, tačiau pasiūlos trūkumas gali sukelti staigų kainų šuolį. Dėl to sprendimą atidėję pirkėjai rizikuoja įsigyti turtą brangiau“, – pastebi J. Suchodolskis.

Savo ruožtu didelę paklausą būstui įsigyti pabrėžia ir „Luminor“ banko finansavimo srities vadovė Laura Žukovė. Anot jos, didesnė dalis besikreipiančių klientų nori ne tik pasikonsultuoti ir sužinoti savo galimybes, bet grįžta jau su konkrečiais išsirinktais variantais.

„Tą patį demonstruoja išduotų paskolų apimtys ir pati NT rinka, kur daugėja ne tik būstą sau, bet ir investicijai įsigyjančių žmonių dalis. Negana to, pirminėje rinkoje taikomos nuolaidos palaipsniui mažėja ir derybinė galia dėl kainos, priešingai nei pernai, jau nebėra pirkėjo pusėje. Žvelgiant dar plačiau, mažėja bazinės palūkanos, auga BVP ir atlyginimai. Visi šie veiksniai gerina būsto įperkamumą, tad labai realu tirpstant pasiūlai šiemet tikėtis NT kainų spartesnio augimo“, – sako ekspertė.

**Sprendimą reikėtų priimti pagal asmeninę situaciją**

Pasak L. Žukovės, vien palūkanų pokyčio nepakanka sprendimui priimti – svarbu vertinti visą finansinį paveikslą: savo biudžetą, pajamų stabilumą, planuojamą paskolos laikotarpį ir individualius poreikius.

„Jei esate pasiruošę įsigyti būstą ir radote tinkamą variantą, laukti dar mažesnių palūkanų gali būti finansiškai nenaudinga, ypač jei rinkoje sparčiai mažėja pasiūla. Kita vertus, jei planas dar tik tolimesnėje perspektyvoje – verta pasitarti su banku, įvertinti, kokios būtų mėnesio įmokos skirtingais scenarijais ir ką galite sau leisti“, – sako ekspertė.

L. Žukovė primena, kad nuo 2024 m. pirkėjai gali rinktis ne tik kintamąsias, bet ir terminuotai nekintančias palūkanas iki 5 metų laikotarpiui. Tai leidžia stabilizuoti įmokas ir jaustis ramiau net svyruojančių palūkanų fone.

**Apie „Luminor“:**

„Luminor“ yra pirmaujantis nepriklausomas bankas Baltijos šalyse ir trečias pagal dydį finansinių paslaugų tiekėjas regione. Mes aptarnaujame asmenų, šeimų ir verslo finansinius poreikius. „Luminor“ siekia gerinti savo klientų ir namų rinkų finansinę sveikatą bei skatinti jų augimą. Daugiau informacijos rasite [čia](https://luminor.ee/investors#financial-calendar).

**Daugiau informacijos:**

Severa Augusta Lukošaitytė  
„Luminor“ komunikacijos projektų vadovė  
Tel.: +370 61143579  
el. p.: severa.augusta.lukosaityte@luminorgroup.com