PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI  
2025 m. gegužės 19 d.

**Žygimantas Mauricas. Rinka išgyvena renesansą ar tik laikiną šuolį?**

*Komentuoja „Luminor“ banko vyriausiasis ekonomistas Žygimantas Mauricas*

**Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinka šiemet demonstruoja įspūdingą gyvybingumą – per pirmus keturis šių metų mėnesius fiksuojamas NT įsigijimo sandorių aktyvumo šuolis, o būsto kainos vėl pradėjo kopti į viršų. Jei šios tendencijos tęsis – šiais metais gali būti šturmuojamos Lietuvos gyvenamojo būsto rinkos aktyvumo aukštumos.**

Šiuo metu Lietuvos NT rinkoje yra stebimas „suspaustos spyruoklės efektas“. 2022 metais prasidėjusi Rusijos karinė invazija Ukrainoje, šoktelėjusios energetinių bei kitų prekių kainos, pakilusios palūkanų normos bei sumenkę gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų augimo buvo atšaldę dalies gyventojų norą įsigyti būstą, tad NT rinką buvo apėmęs sąstingis. Visgi šiandien matome, jog ši spyruoklė pamažu atsileidžia – palūkanos mažėja, infliacija grįžo į mums įprastus dydžius, o vėl pradėjusios kilti būsto kainos atvėsino gyventojų norą atidėti NT pirkimo sprendimą.

Matydami, kad būsto kainų augimo traukinys pajudėjo, vis daugiau gyventojų vadovaujasi „dabar arba niekada“ principu. Tai gali reikšti reikšmingą trumpalaikį NT rinkos suaktyvėjimą bei kainų augimą, nes ženkliai išaugus būsto paklausai ir baiminantis tolesnio kainų augimo, tai gali tapti save išpildančia pranašyste.

Žibalo į kaistantį NT rinkos laužą kaip reikiant šliūkštelėjo ir Lietuvoje dviženkliu skaičiu augantis pinigų kiekis – tiek dėl spartaus ekonomikos augimo, tiek dėl sparčiai įliejamų viešojo sektoriaus lėšų. Žinant didelę lietuvių meilę nekilnojamam turtui, yra didelė tikimybė, kad reikšminga šių pinigų dalis nutekės būtent į NT sektorių. Lietuvius kiek pristabdo tebevyraujantis geopolitinis neapibrėžtumas: tiek Vakaruose, tiek Rytuose. Tačiau jei geopolitinė situacija taps stabilesnė, nereikės ilgai laukti, kol šios pinigų upės plūstels į NT rinką, iki rekordinių aukštumų sukeldamos tiek rinkos aktyvumą, tiek būsto kainas.

Sumažėjusios palūkanų normos ir optimistiniai gyventojų lūkesčiai taip pat ženkliai išaugino būsto paskolų paklausą. 2025 m. pirmąjį ketvirtį buvo išduotas rekordinis skaičius – net 726 mln. eurų – naujų būsto paskolų, o tai yra net 80 proc. daugiau nei praeitų metų rezultatas (399 mln. eurų). Tikimasi, kad ECB ir toliau mažins bazines palūkanų normas, tad iki šių metų pabaigos 6 mėn. EURIBOR turėtų sumažėti nuo šiuo metu esančių 2,1 proc. iki 1,6 proc. Pastaraisiais metais taip pat mažėjo ir bankų taikomos maržos, tad bendras palūkanų lygis šių metų pabaigoje gali sumažėti iki 3 proc. – kone dvigubai mažesnis nei 2023 m. pabaigoje buvęs 5,9 proc. lygis.

Taip pat pastaruoju metu reikšmingą vaidmenį NT rinkoje atlieka suaktyvėjęs būsto paskolų refinansavimas. Lietuvos bankui supaprastinus šį procesą, gyventojai aktyviau naudojasi galimybe peržiūrėti savo paskolų sąlygas. Ypač tie, kurie būsto paskolas ėmė dar prieš keletą metų, kai rinkoje vyravo ženkliai didesnės maržos.

Be to, per kelerius metus daugelio paskolų turėtojų kreditingumas pagerėjo: atsirado daugiau darbo patirties, stabilumo, paaugo pajamos. Šie veiksniai leidžia reikšmingai sumažinti maržą – net iki 1,5 proc. ar dar mažiau. Kitaip tariant, susimažinti palūkanų naštą turi galimybę ne tik nauji pirkėjai, bet ir tie, kurie sprendimus dėl būsto įsigijimo priėmė anksčiau.

Rinkos augimą palaiko ne tik teigiami lūkesčiai bei mažėjančios palūkanų normos, bet ir realūs ekonominiai pokyčiai: kyla darbo užmokestis, didėja užimtumas, o infliacija išlieka stabili. Be to, didieji Lietuvos miestai plečiasi, auga gyventojų skaičius, o tai formuoja natūralų spaudimą būsto paklausai.

Stebint šią dinamiką, matome, kad NT rinkos spyruoklė su didele jėga šoka į viršų. Ir nors būsto kainų augimo traukinys dar nespėjo įsibėgėti, vis daugiau žmonių bando į jį įšokti, kol bilietai, t.y. būsto kainos, dar įkandami. Tad šiais metais pagrįstai galime tikėtis didelio, o galbūt ir rekordinio, NT rinkos aktyvumo. Visgi, žvelgiant į tolimesnę perspektyvą, horizonte vis dar yra pilkų debesų, kurie gali aptemdyti optimistines nuotaikas.

Visų pirma, tebesitęsiantis geopolitinis neapibrėžtumas, pasaulinės prekybos trikdžiai bei vangus ES ekonomikos augimas gali aptemdyti NT rinkos dalyvių nuotaikas. Be to, rinkos dalyviai tikisi, kad šių metų pabaigoje vėl pradės kilti palūkanų normos (tikimasi, kad šių metų pabaigoje 6 mėn. EURIBOR sumažės iki 1,7 proc., tačiau kitais metais vėl pradės kilti ir 2026 m. pabaigoje sieks ~2,5 proc.). Sugrįžtanti infliacija, žemėsiantis ES pinigų upės lygis bei galimi mokesčių didinimai gali kiek atvėsinti Lietuvos NT rinką. Pastarąjį penkmetį sparčiau nei gyventojų pajamos augusios būsto kainos taip pat sumažino Lietuvos būsto rinkos patrauklumą, o būsto įperkamumas Vilniuje šiuo metu yra ne ką geresnis nei Londone ar Paryžiuje.

**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:**

Birutė Eimontaitė  
„Luminor“ komunikacijos vadovė  
Tel.: +370 684 28342  
El. p.: [birute.eimontaite@luminorgroup.com](mailto:birute.eimontaite@luminorgroup.com)