

Lietuvos gyventojų būsto kainų lūkesčiai trečią ketvirtį dar padidėjo ir beveik sugrįžo į lygį, buvusį prieš metus. Toks gyventojų optimizmo dėl būsto kainų pokytis buvo didesnis, negu buvo galima tikėtis birželį. Lūkesčiai augo, nes daugelio Lietuvos ekonomikos sektorių būklė trečią ketvirtį gerėjo, padėtis darbo rinkoje ir žmonių pajamos stabilizavosi, o būsto kainos net per sudėtingiausius pavasario mėnesius beveik nesmuko. Gyventojų, prognozuojančių, kad būstas per artimiausius dvylika mėnesių brangs, labiausiai padaugėjo Vilniaus regione, bet kituose šalies regionuose gyventojai liko atsargesni.

Tikėtina, kad ketvirtą ketvirtį gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų visoje Lietuvoje bus šiek tiek prastesni negu rugsėjį – labai tikėtina, kad ekonomikos padėtis paskutinį ketvirtį Lietuvoje bus silpnesnė negu trečią ketvirtį ir sparčiai augantis užsikrėtusiųjų COVID-19 skaičius tam darys didžiausią įtaką.

Vėl daugiau negu pusė lietuvių mano, kad būsto kaina kils

SEB banko užsakymu rugsėjį atlikta apklausa parodė, kad 52 proc. apklaustų Lietuvos gyventojų mano, jog būsto kaina per artimiausius dvylika mėnesių padidės, 15 proc. prognozuoja, kad būstas pigs, 26 proc. nesitiki pokyčių, o likę 7 proc. šiuo klausimu neturi nuomonės. SEB banko būsto kainų lūkesčių indekso reikšmė, apskaičiuojama kaip prognozuojančių, kad būstas brangs ir pigs, procentinių dalių skirtumas, buvo 37 punktai. Birželį šis skirtumas buvo 29 punktai, o prieš metus siekė 40 punktų. Lūkesčių dugnas buvo pasiektas kovo mėnesį, kai tik 19 proc. apklaustųjų galvojo, kad būstas per metus brangs, o net 40 proc. respondentų manė, kad būstas pigs.

Ypač optimistiški dėl būsto kainų pirmą rudens mėnesį buvo Vilniaus regiono gyventojai – rugsėjį net 64 proc. apklaustųjų šiame regione teigė, kad būsto kaina Lietuvoje per artimiausius metus padidės, ir tik 11 proc. atsakė, kad kaina mažės. Tokia galvojančių, kad būstas brangs, dalis Vilniaus regione gerokai viršijo praėjusių metų trečio ketvirčio lygį, kai būsto kainų didėjimą prognozavo 55 procentai apklaustųjų.

Kur kas santūresni negu prieš metus buvo Kauno regiono gyventojai – praėjusių metų trečią ketvirtį apklaustų gyventojų, laukiančių būsto brangimo, dalis ten buvo didesnė negu Vilniaus regione. Tačiau šiemet rugsėjį padėtis buvo kitokia: nors trečią ketvirtį gyventojų, galvojančių, kad būstas pabrangs, dalis truputį išaugo, ji tesiekė 46 procentus, būsto pigimo tikėjosi penktadalis regiono gyventojų.

Per trečią ketvirtį gyventojų lūkesčiai mažai pakito ir Klaipėdos regione: ten 32 proc. apklaustųjų teigė, kad būstas per artimiausius dvylika mėnesių brangs, o, kad nekilnojamas turtas pigs, manė 23 proc. respondentų.

Būsto rinkoje trečią ketvirtį dominavo atsigavimo nuotaikos

Akivaizdu, kad gyventojų lūkesčių dėl būsto kainų didėjimas labiausiai susijęs su tuo, kas vyksta nekilnojamojo turto rinkoje. Registrų centre trečią ketvirtį registruotas butų pirkimo ir pardavimo sandorių skaičius buvo tik nedaug mažesnis negu prieš metus, o individualių gyvenamųjų namų parduota daugiau. Pirkėjai sparčiai sugrįžo ir į pirminę rinką – remiantis nekilnojamojo turto bendrovės „Inreal“ duomenimis, rugsėjį Vilniaus naujų butų rezervuota ir parduota jau 1 proc. daugiau negu prieš metus, o mėnesio sandorių skaičius peršoko pardavėjų geidžiamą 500 sandorių kartelę. Tiesa, Kauno pirminėje rinkoje kol kas nėra tokio atsigavimo kaip Vilniuje, o tai sutampa su apklausos rezultatais, rodančiais, kad Vilniaus regione gyventojai kur kas optimistiškiau žvelgia į būsto kainų pokyčius ateityje.

Būsto kainos Lietuvoje trečią ketvirtį taip pat nemažėjo, ir tai nėra atsitiktinumas. „Sodros“ duomenys rodo, kad po prasto balandžio ir gegužės metinis gyventojų pajamų augimas trečią ketvirtį viršijo 8 procentus. Trečią ketvirtį augo ir gyventojų indėliai bankų sąskaitose. Be to, grįžtančių iš užsienio lietuvių skaičius viršijo emigruojančių piliečių skaičių, ir tai darė ypač didelę įtaką Vilniaus gyventojų skaičiaus augimui. Nemažai gyventojų, kurių pajamos per karantiną nesumažėjo, atsipalaidavo ir tapo aktyvesni būsto rinkoje. Tą rodo ir kredito rinkos duomenys – pavyzdžiui, kredito įstaigos rugpjūtį suteikė panašiai būsto paskolų kaip ir prieš metus. Be to, skolinimosi kaina pastaraisiais mėnesiais taip pat gerėjo – rugpjūtį vidutinė naujų būsto paskolų kintama palūkanų norma buvo 2,33 proc., arba 0,10 proc. punkto mažesnė negu praėjusių metų pabaigoje.

Toks gyventojų lūkesčių dėl būsto kainų kilimas iš gilios ir staigios duobės kovą Lietuvoje nebuvo išskirtinis ir rodo, kad nekilnojamojo turto rinkoje daugelyje šalių stresas buvo trumpalaikis. Pavyzdžiui, Švedijoje balandį SEB grupės apskaičiuojamas būsto kainų lūkesčių indeksas kovą smuko iki -20 punktų, o jau rugsėjo siekė 46 punktus. Lietuvoje svyravimai buvo panašūs. Mūsų šalyje būsto kainų lūkesčių indekso reikšmė kovą krito iki -21 punkto, o rugsėjį jau paaugo iki 37 punktų.

Visgi epidemiologinė padėtis negerėja, ir ketvirtas ketvirtis bus sudėtingas šalies sveikatos sektoriui, todėl negalima atmesti ir griežtesnių ekonominių ribojimų grąžinimo. Dėl to tikimybė, kad gyventojų lūkesčiai metų pabaigoje bus kuklesni, yra nemaža, tačiau vargu ar tai darys didesnę neigiamą įtaką būsto kainų pokyčiui Lietuvoje per paskutinį 2020 metų ketvirtį.

Reprezentatyvią Lietuvos gyventojų apklausą rugsėjį SEB banko užsakymu atliko rinkos ir viešosios nuomonės tyrimų bendrovė „Baltijos tyrimai“. Iš viso buvo apklausta 1 041 15-74 metų gyventojas 119-oje šalies vietovių..

SEB ekonomisto Tado Povilausko komentaras: Būsto kainų augimo
labiausiai tikisi vilniečiai

