

Komentaras

2014 12 19

Būsto rinka: po euro-euforijos į normalias vėžes

Statistikos departamento duomenimis, šių metų trečiąjį ketvirtį, palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, būsto kainos Lietuvoje padidėjo 10 proc. Butai ankstesnės statybos daugiabučiuose namuose pabrango 11,7 proc., vieno ir dviejų butų namuose – 6,6 proc. Butai naujos statybos daugiabučiuose namuose pabrango 8,7 proc., vieno ir dviejų butų namuose – 9 proc.

Nors šie Statistikos departamento duomenys ir fiksuoja sparčiausią būsto brangimą nuo Lietuvos nekilnojamojo turto „burbulo“ laikų, vis tik rinkos dalyvių nuotaikos visiškai kitokios nei metų pradžioje. Pirmąjį šių metų pusmetį gyvenamojo nekilnojamojo turto sandorių skaičius pašoko net 27 proc., palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Tokį staigų būsto rinkos renesansą lėmė ne fundamentalūs veiksniai ir vis gerėjanti makroekonominė terpė – sparčiau augantys atlyginimai, išsivėpusi infliacija, didėjanti gyventojų perkamoji galia, žemos palūkanų normos, bet išryškėję euro kontūrai Lietuvoje.

Numatomas euro įvedimas sukėlė nepagrįstus namų ūkių lūkesčius apie galimą tolesnį spartų būsto brangimą po euro. Prisimenantys nesenas būsto rinkos „kalnelių“ patirtis, kuomet būsto kainos kilo dešimtimis proc. per metus, gyventojai stengėsi šįkart nepraleisti progos. Be to, ne paslaptis, kad gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka buvo naudojama išskalauti ne vieną šešėlio dėmę nuo turimų grynųjų pinigų kojine ir netik. Šį teiginį netiesiogiai grindžia ir ypač kritusi būsto įsigijimo sandorių dalis, kurioje naudojama bankų kreditais. Jei 2013 m. pirmąjį pusmetį net 67 proc. visų būstų įsigyta su bankų kreditu, tai šiemet ši dalis tesudaro tik apie 40 proc. Tiesa, Lietuva šiemet sulaukė didžiausio istorijoje emigrantų perlaidų srauto: per pirmuosius tris šių metų ketvirčius asmeninių pervedimų suma į Lietuvą sudarė net 3,9 mlrd. litų, t.y. net 19 proc. daugiau nei prieš metus. Tikėtina, kad šie pinigai taipogi iš dalies prisidėjo prie būsto rinkos sujudimo šiemet.

Tačiau, kaip ir rašėme metų pradžioje, tokių veiksmų įtaka yra laikina ir tik trumpam laikotarpiui išmuša rinką iš ilgalaikio kurso. Euro įvedimas – tėra techninis slenkstis, jokie tiesioginio ilgalaikio poveikio nekilnojamojo turto rinkai neturi, nes būsto kaina yra pasiūlos ir paklausos tarpusavio santykių rezultatas. Deja, būsto rinką lemia ir gyventojų lūkesčiai, kurie ne visada yra racionalūs.

Šiuo metu stebime jau daug santūresnes būsto rinkos apsakas – spalio-lapkričio mėnesiais sudarytų būstų sandorių skaičius, palyginti su pernai metų atitinkamais mėnesiais jau net šiek tiek mažesnis. Tam įtakos turi ne tik priblėsę su euru siejami gyventojų lūkesčiai, bet ir paaštrėjęs ateities neapibrėžtumas dėl geopolitinės įtampos bei tiesioginių ekonominių nuostolių, kuriuos jau patiriame dėl Rusijos agresijos ir Rytų-Vakarų apsišaudymo sankcijomis. Natūralu, kad tai neigiamai veikia gyventojų lūkesčius ir atitinkamai mažina jų pasitikėjimą savo finansinėmis galimybėmis. Todėl ne vienas planus įsigyti stambius pirkinis nusprendžia atidėti geresniems laikams ir vėčiau taupo.

Vertinant būsto kainų dinamikos perspektyvas, ateinančiais metais būsto rinkoje matome išsibalansavimo grėsmę. Atslūgęs būsto pirkėjų cunamis gali tapti rimtu išbandymu būsto projektų vystytojams, kurie šiemet savo apsakas tik augino. Statybų procesai yra inertiški ir negali operatyviai prisitaikyti prie pasikeitusios paklausos sąlygų. Todėl rinkos specialistai jau šiemet pradeda užčiuopti būsto pertekliaus rinkoje požymius. Be to, akivaizdu, kad geopolitinis fonas greitu laiku neprašviesės, o tai neleis atsigauti gyventojų lūkesčiams ir, atitinkamai, jų sprendimui įsigyti būstą. Įvertinus šias tendencijas būsto brangimui kitąmet priežasčių beveik nėra.

Indrė Genytė-Pikčienė

Vyriausioji analitikė

Mob. tel. +370 620 78373

Ekonominių tyrimų departamentas | Rinkų tarnyba