

Komentaras

2015 06 19

Būsto kainų augimą palaiko rinkos inercija

Statistikos departamento duomenimis, šių metų pirmąjį ketvirtį būsto kainos buvo 0,8 proc. aukštesnės nei 2014 m. pabaigoje. Palyginti su pirmuoju 2014 m. ketvirčiu būsto kainos padidėjo 4,5 proc. Daugiausia – dešimtadaliu – per metus pabrango naujos statybos būstai. Tai lėmė net 15,4 proc. per metus išaugusios būsto Vilniuje kainos. Likusioje šalies teritorijoje naujas būstas per metus pabrango 2,2 proc. Tuo tarpu, senesnės statybos gyvenamasis nekilnojamas turtas pabrango 3 proc. per metus: Vilniuje – 2,2 proc., likusioje šalies dalyje – 3,6 proc.

Tokios būsto kainų tendencijos šių metų pradžioje šiek tiek nustebino. Gyvenamo nekilnojamo turto rinkos vektoriai ima prasilenkti, tad objektyvių paskatų būstui brangti praktiškai neliko. Tikėtina, kad būsto kainų šoktelėjimą šių metų pirmąjį ketvirtį galėjo lemti daugiau techniniai veiksniai, nei objektyvios priežastys. Vienas jų – statistinis vėlavimas, kuomet užfiksuota sandorio kaina techniškai pasiekia statistinį indeksą vėliau. Dėl būsto kainos susiderama preliminarios būsto įsigijimo sutarties sudarymo momentu, o į statistiką šis sandoris patenka tik įregistravus galutinę notarinę sutartį.

Vertinant būsto pasiūlos tendencijas verta grįžtelėti atgal. Euro įvedimas Lietuvoje – sakytum, visiškai techninis slenkstis – būsto rinkos raidoje paliko ryškų spaudą, keitė tiek pirkėjų, tiek pardavėjų lūkesčius ir elgseną. O jo sukeltos būsto rinkos bumo atoveiksmį jaučiame iki dabar. Nekilnojamojo turto sandorių skaičius pernai metų pirmąjį pusmetį grįžo į prieškrizinį lygį ir per mėnesį siekė vidutiniškai net 3,5 tūkst. Numatomo euro sąlygotas būsto paklausos šuolis pakeitė ir statytojų lūkesčius. Jie būsto projektų vystymosi ėmėsi daug energingiau. Tačiau statybų sektorius pasižymi itin didele inercija ir nespėja staiga prisitaikyti prie pasikeitusių aplinkybių. Sostinėje jau jaučiamas naujo būsto perteklius. Tačiau nepaisant to, įpusėję darbus statybininkai negali operatyviai lėtinti apsukų – šių metų pirmąjį ketvirtį gyvenamosios statybos darbų atlikta net 46 proc. daugiau nei prieš metus.

Prie tokių būsto pasiūlos tendencijų labai nedera šiuo metu stebimas ženkliai kritęs būsto įsigijimo sandorių skaičius. Registrų centro duomenimis, gyvenamojo nekilnojamo turto šiame mėnesį nupirkta 31 proc. mažiau nei per atitinkamą pernai metų laikotarpį. Vidutinis per mėnesį Lietuvoje sudaromų sandorių skaičius nesiekia net 2,5 tūkst. Būtent tokios rinkos pasiūlos ir paklausos disproporcijos ilgainiui nukreips būsto kainų kreivę žemyn.

Tuo tarpu būsto paklausa grįžo į pastaraisiais metais įprastas vėžes. Pirkėjų sprendimą įsigyti nekilnojamo turto lemia nebe iškreipti lūkesčiai ir nepagrįstos emocijos, bet fundamentalūs veiksniai: užimtumo perspektyvos, finansinė būklė ir jos kitimas ateityje, šalies rizika, situacija kredito rinkoje ir pan. Nepaisant geopolitinės įtampos, bendras makroekonominis klimatas būsto rinkai išlieka palankus. Optimizmo suteikia ir nuosekliai gerėjanti situacija darbo rinkoje: krenta nedarbo lygis, o kvalifikuotų darbuotojų trūkumas užprogramuoja augti darbo užmokestį. Šios tendencijos turėtų palaikyti tvarų būsto paklausos pulsą. Vis tik į pardavimų traukinį nespėjusiems būsto plėtotojams šiame mėnesį būstą realizuoti seksis daug lėčiau nei pernai. O skubantiems gali tekti net gerokai apkarpyti kainas.

Indrė Genytė-Pikčienė

Vyriausioji analitikė

Ekonominių tyrimų departamentas | Rinkų tarnyba

+370 620 78373