

Komentaras

2014 03 27

Būsto rinka: laikinas šuoliukas ar įsibėgėjantis naujas ciklas?

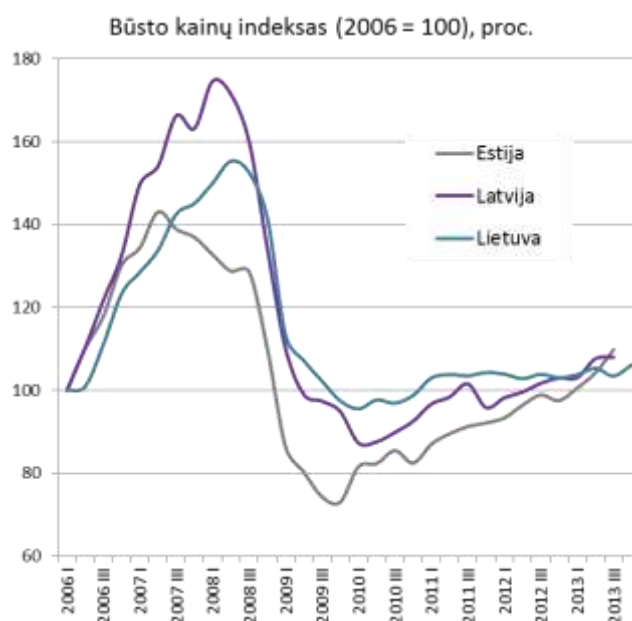
Statistikos departamento duomenimis, pernai metų ketvirtąjį ketvirtį, palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus būsto kainos Lietuvoje padidėjo 3 proc. Butai ankstesnės statybos daugiabučiuose namuose pabrango 5,6 proc., vieno ir dviejų butų namuose – 3,6 proc. Butai naujos statybos daugiabučiuose namuose atpigo 4,7 procento, vieno ir dviejų butų namuose – 4,2 procento.

Anot statistikos departamento, naujos statybos būstų kainų sumažėjimą lėmė aktyvus ekonominės klasės butų pirkimas toliau nuo Vilniaus miesto centro esančiuose gyvenamuosiuose rajonuose ir sumažėjęs Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje parduotų butų skaičius. Tikrosios tendencijos naujo būsto rinkoje ši statistika neatspindi, nes nemažai šiuo metu parduodamų butų dar nėra baigti. O kol nėra notarinėje sutartyje fiksuotos kainos, jos į statistinę atskaitomybę nepatenka. Tuo tarpu rinkos tarpininkai jau užčiuopia teigiamą kainos pokytį ir šiame segmente.

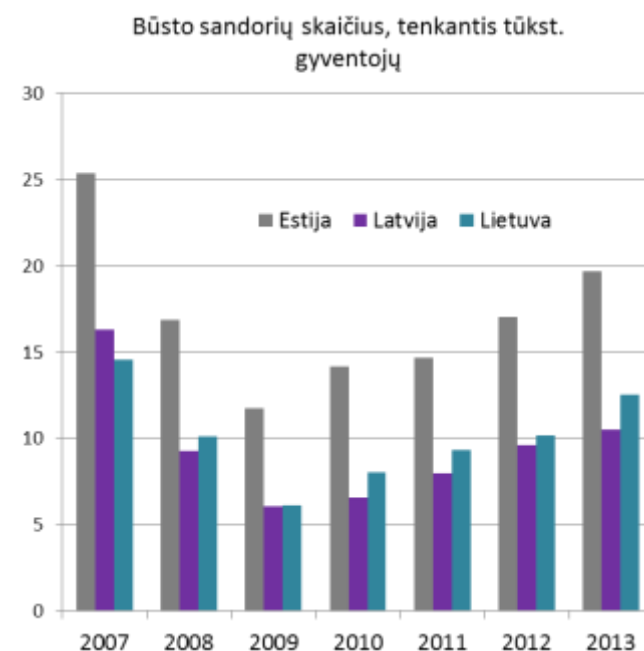
Lyginant Lietuvos būsto rinkos tendencijų retrospektyvą su kaimynėmis, akivaizdu, kad gyvenamojo nekilnojamo turto rinkos ciklas Lietuvoje atsilieka. Vidutinės būsto kainos indeksas Estijoje ir Latvijoje nuo 2009-2010 m. žemumų atsitiesė daug sparčiau. Per šį laikotarpį būstas Estijoje vidutiniškai pabrango beveik pusantro karto, Latvijoje – 24 proc., o Lietuvoje – tik 10 proc.

NT burbulų sprogdimas ir jį sekęs nuosmukis eliminavo spekuliacinės rinkos komponentę, todėl būsto kainos dinamiką lėmė natūralios rinkos jėgos bei gyventojų perkamąją galią veikiančios makroekonominės charakteristikos. Būtent Latvijoje ir Estijoje daug sparčiau nei Lietuvoje traukėsi nedarbas ir kilo atlyginimai. Realusis darbo užmokestis Estijoje ir Latvijoje nuo dugno jau atsitiesė daugiau nei dešimtadaliu, o Lietuvoje šis rodiklis pagreitį įgavo tik pernai ir nuo žemiausio taško atsispyrė maždaug 6 proc. Darbo rinkos situacija ir perspektyvos – kartinė kolona, ant kurios remiasi namų ūkių lūkesčiai ir su būstu susiję sprendimai.

Vertinant rinkos aktyvumo tendencijas, pagal pernai metų pabaigoje stebėtą būsto pirkimo-pardavimo sandorių skaičių Lietuva ir Estija grįžo į 2007 m. IV ketv., o Latvija – į 2008 m. I ketv. stebėtą lygį. Latvijos būsto rinkai energijos įliejo šalies Vyriausybės administracinės pastangos paskatinti nerezidentus pirkti būstą. Nuo 2010 m. svetimšaliams, įsigijusiems už tam tikrą sumą NT Latvijoje, suteikiamas rezidento statusas¹. Kitas veiksnys, pagyvinęs kaimynių būsto rinką – euro įvedimo ažiotžas. Po jo Estijoje dar labiau paūmėjo Šiaurės šalių gyventojų susidomėjimas. Latvijoje euro lūkesčiai taipogi išjudino būsto rinką, nes būtent NT sandoriais neretai naudojasi „šešėlio“ atstovai savo neapskaitytiems pinigams „išsplauti“. Tikėtina, kad tai ir vienas iš Lietuvos būsto rinką pagyvinusių veiksnių. Vis labiau ryškėjant euro kontūrams būsto sandorių skaičius pernai išaugo penktadaliu ir didžioji sandorių dalis vyksta be banko kredito.



Šaltinis: Eurostat, Lietuvos statistikos departamentas



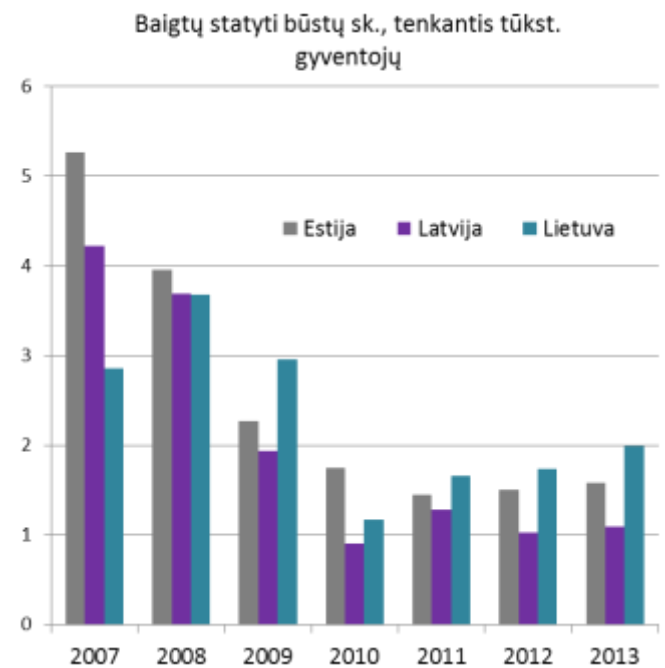
Šaltinis: nacionalinės statistikos tarnybos

¹ Šis leidimas gyventi Latvijos teritorijoje atveria daug papildomų galimybių: neribojamas atvykimas ir išvykimas iš šalies, teisė dirbti, mokytis, naudotis plataus spektro medicinos ir viešosiomis paslaugomis, teisė pasikviesti gimines ir draugus, laisvai judėti Šengeno zonoje ir t.t.

Vertinant kredito aplinką būsto rinkai, griežtesnės atsakingo bankų kreditavimo sąlygos buvo papildomas barjeras būsto rinkos aktyvumui, nors palūkanų normos apžvelgiamu laikotarpiu buvo ištis patrauklios. Visose trijose Baltijos šalyse kurį laiką vyravo būsto įsigijimo sandoriai apsieinant be bankų įsikišimo. Apie tai byloja ir pastaraisiais metais bliuškęs bankų būsto paskolų portfelis. Ir tik 2012 m. (Estijoje) ir pernai metų pavasarį (Lietuvoje) įvyko šios tendencijos lūžis. Europos centrinio banko duomenimis, tiek Estijoje, tiek Lietuvoje nuo 2013 m. kovo stebėtas teigiamas būsto paskolų srautas, o tai reiškia, kad šio tipo kreditų bankai išdavė daugiau nei susigrąžino.

Kalbant apie pasiūlos poveikį kainai, galima matyti, kad Lietuvos vystytojai rinkai būstų patiekia santykinai daugiau, nei Latvijos ir Estijos. Nors paklausos potencialas Lietuvoje dėl prastesnių objektyvių makroekonominių aplinkybių pastaraisiais metais menkesnis. Šiuos pasiūlos-paklausos neatitikimus antrina ir vangiausiai kitusi Lietuvos būsto kaina.

Tačiau tvarus Lietuvos ekonomikos augimas, numatomo euro įvedimo įtaka šiemet palaikys aukštesnį rinkos pulsą. Rinka jau pernai tapo dinamiška, todėl ateityje ypač spartaus būsto sandorių skaičiaus augimo nesitikime, o dėl momentinio paklausos šuoliuko būsto kaina risis į viršų.



Šaltinis: nacionalinės statistikos tarnybos

Indrė Genytė-Pikčienė

Vyriausioji analitikė

Mob. tel.: +370 620 78373

Ekonominių tyrimų departamentas | Rinkų tarnyba