



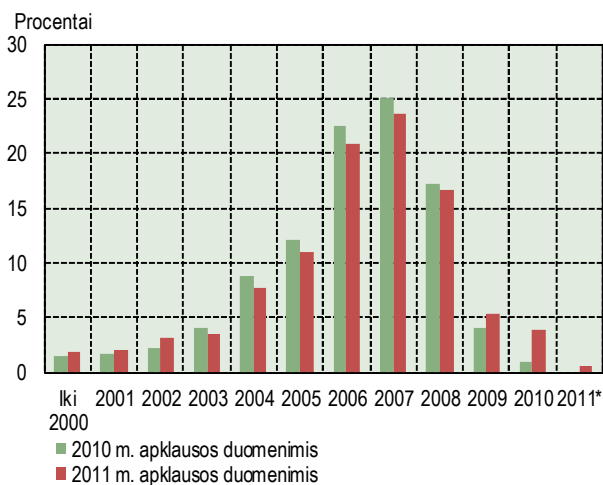
PASKOLĄ BŪSTUI ĮSIGYTI TURINČIŲ NAMŲ ŪKIŲ APKLAUSA 2011 m.

Lietuvos banko užsakymu apklausą atliko viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovė „Spinter tyrimai“. Apklausą atlikta 2011 m. vasario–kovo mėn. Apklausti 995 Lietuvos namų ūkiai, paėmę iš banko paskolą būstui įsigyti.

Lietuvos banko duomenimis, paskolas būstui įsigyti yra paėmę 11,3 procento Lietuvos namų ūkių. Nepaisant nuo 2009 m. pradžios mažėjusio fiziniams asmenims suteiktų paskolų būstui įsigyti portfelio, palyginti su 2010 m. tokią paskolą turinčių namų ūkių apklausą, paskolas būstui įsigyti paėmusių namų ūkių dalis nepakito dėl sumažėjusio namų ūkių skaičiaus.

Kaip matyti iš 1 pav., apie 61 procentą visų respondentams suteiktų paskolų sudarė 2006–2008 m. suteiktos paskolos būstui įsigyti. 2011 m. pirmaisiais mėnesiais suteiktų paskolų skaičius rodo, kad skolinimas rinkoje šių metų pradžioje, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, buvo pasyvesnis.

1 pav. Namų ūkiams suteiktų paskolų būstui įsigyti pasiskirstymas pagal paskolos suteikimo metus (palyginti su visomis suteiktomis paskolomis)



Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausą.
* Respondentams iki 2011 m. kovo mėn. suteiktos paskolos

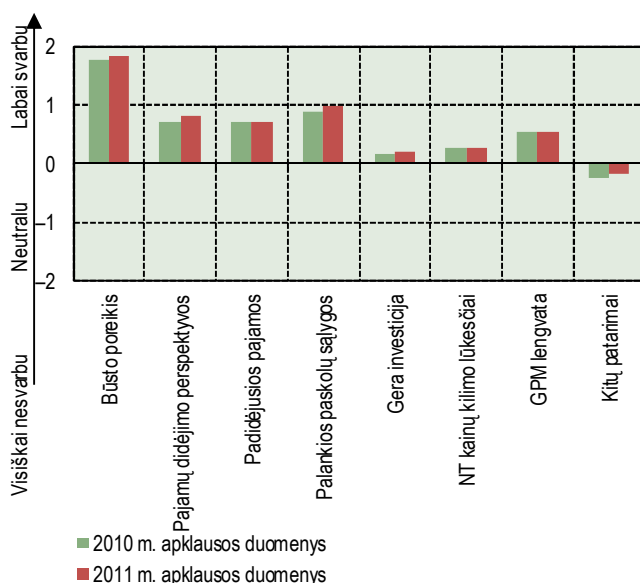
SVARBIAUSIOS SKOLINIMOSI PRIEŽASTYS

Kaip svarbiausią skolinimosi priežastį – nuosavo būsto poreikį, nurodė 99 procentai visų apklausos respondentų, paėmusių paskolą būstui įsigyti. Antrą svarbią priežastį imti tokią paskolą respondentai įvardijo palankias bankų skolinimo sąlygas, trečią – pajamų didėjimo perspektyvas, ketvirtą – gyventojų pajamų mokesčio (GPM) lengvatą. Ateityje galinčios kilti nekilnojamojo turto (NT) kainos, požiūris, kad nekilnojamas turtas yra gera lėšų investicija ir kitų asmenų patarimai buvo nereikšmingi imant paskolą būstui įsigyti. Tarp pasiskolinusiųjų



2010–2011 m. gyventojų pajamų mokesčio lengvata ir kitų patarimai turėjo mažesnę svarbą, palyginti su visų tyrime dalyvavusių respondentų vidurkiu. Kita vertus, palankios skolinimosi sąlygos ir optimistinės perspektyvos dėl didėjančių pajamų buvo svarbesnės skolinimosi priežastys. Toks paskatų vertinimas rodo, kad namų ūkiai, prasidėjus ekonomikos atsigavimui, palankiau vertina savo pajamų kilimo ateityje perspektyvas ir bankų skolinimo sąlygas. Tai turėtų skatinti namų ūkių skolinimąsi ir palengvinti paskolos našta namų ūkiams.

2 pav. Skolinimosi priežasčių svarba



Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa.

PASKOLŲ BŪSTUI ĮSIGYTI STRUKTŪROS RODIKLIAI

Vidutinis paskolos būstui įsigyti dydis Lietuvoje, palyginti su 2010 m. atliktos apklausos metu gautais rezultatais, padidėjo 4 000 litų ir sudarė 154 000 litų. Didžiausias paskolas būstui įsigyti yra paėmę namų ūkiai Vilniuje – vidutiniškai 210 000 litų. Kaune ir Klaipėdoje vidutinė paskolos suma buvo mažesnė ir sudarė 179 000 litų. Kitose vietovėse – apie 98 000 litų.

Pažymėtina, kad, atsižvelgus į statistinius paskolų būstui įsigyti portfelio duomenis, pastebima priešinga tendencija: nors namų ūkių skolinimasis būsto įsigijimo reikmėms suaktyvėjo (paskolų būstui įsigyti skaičius padidėjo), tačiau jie yra linkę skolintis mažesnes sumas (bendroji paskolų būstui įsigyti portfelio vertė ir toliau mažėjo). Tikėtina, kad nemaža dalis namų ūkių, dalį įsigyjamo būsto vertės dengia iš sukauptų santaupų ar kito turto.

Dauguma (54 proc.) atsakiusių respondentų paskolas yra paėmę eurais, kiti (45 proc.) – litais, ir maža dalis – kitomis valiutomis.

Mėnesinės namų ūkio pajamos ir paskolos suma stipriai koreliuoja tarpusavyje. Kai namų ūkio pajamos yra didesnės negu 3 000 litų per mėnesį, vidutinė paskolos suma yra daugiau negu



184 000 litų, o kai šeimos pajamos per mėnesį yra ne didesnės kaip 3 000 litų, vidutinė paskolos suma yra mažesnė – apie 89 000 litų. Palyginti su 2010 m. kovo–balandžio mėn. atliktos analogiškos apklausos metu gautais rezultatais, 2 000 litų padidėjo vidutinė paskolos suma, tenkanti šeimoms, gaunančioms daugiau negu 3 000 litų dydžio pajamas per mėnesį ir 28 000 litų sumažėjo vidutinė paskolos suma, tenkanti šeimoms, gaunančioms ne didesnes kaip 3 000 litų pajamas per mėnesį.

Vidutinis respondentų turimų paskolų būstui įsigyti terminas buvo 23 metai. Palyginti su praėjusiais metais atliktos namų ūkių apklausos duomenimis, vidutinis paskolos būstui įsigyti terminas buvo beveik 5 mėnesiais trumpesnis. Vidutinis respondentų turimų paskolų būstui įsigyti terminas Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo 25 metai, o kitose vietovėse – 20 metų. Daugiausia uždirbantys namų ūkiai (didesnės kaip 3 000 Lt pajamos) skolinosi ilgiausiam terminui – vidutiniškai 24 metams, tačiau pabrėžtina, kad skolinimosi laikotarpis turi glaudų ryšį su vidutine paskolos suma. Uždirbančiųjų 2 001–3 000 litų per mėnesį vidutinis paskolų būstui įsigyti terminas buvo apie 20 metų, o namų ūkių, kurių pajamos per mėnesį buvo ne didesnės negu 1 200 litų, – 23 metai. Pažymėtina, kad mažiausias pajamas uždirbančių namų ūkių vidutinis paskolų būstui įsigyti terminas pailgėjo 3,5 metų.

Kaip parodė apklausos rezultatai, beveik du trečdaliai namų ūkių rinkosi anuitetinį, o 30 procentų – linijinį periodinės įmokos skaičiavimo būdą. 7 procentai respondentų nurodė nežinantis, koku būdu apskaičiuojama jų mokama periodinė įmoka.

PASKOLOS BŪSTUI ĮSIGYTI ĮMOKOS

Dirbantis namų ūkio narys 2010 m. vidutiniškai gavo 2 459 litus disponuojamųjų pajamų, kurios, palyginti su praėjusių metų apklausos rezultatais, sumažėjo 3 procentais. Šis pajamų lygio pokytis yra analogiškas 2010 m. vidutinio neto darbo užmokesčio, įtraukus individualias įmones, sumažėjimui. Nepaisant to, paskolą būstui įsigyti turinčių namų ūkių dirbančių narių vidutinės gaunamos pajamos yra pusantro karto didesnės negu vidutinis neto darbo užmokestis šalyje.

Paskolas būstui įsigyti paėmusiuose namų ūkiuose respondentai dažniausiai nurodė, kad didžiausias pajamas uždirba specialistas arba tarnautojas (59 proc.), po to darbininkas (apie 21 proc.) ir nuosavo verslo savininkas (10 proc.). Apie 9 procentai namų ūkių Lietuvoje pagrindines pajamas gauna atlikdami vadovo pareigas.

Penktadalis namų ūkių nurodė turintis kitų finansinių įsipareigojimų, išskyrus paskolą būstui įsigyti. Įvertinus už šiuos įsipareigojimus mokamas periodines įmokas, namų ūkių, turinčių paskolą būstui įsigyti ir kitų finansinių įsipareigojimų, vidutinė pajamų dalis, skiriama paskoloms gražinti, buvo daugiau negu 8 procentiniais punktais didesnė, palyginti su namų ūkių, turinčių tik paskolą būstui įsigyti, vidutine pajamų dalimi, skiriama paskolai gražinti, ir sudarė 34 procentus. Pažymėtina, kad kitų finansinių įsipareigojimų turėjo didesnes pajamas uždirbantys namų ūkiai



(vidutiniškai kitų finansinių įsipareigojimų turinčio namų ūkio pajamos sudarė daugiau negu 4 300 litų).

1 lentelė. Paskolų būstui įsigyti įmokų, paskolos dalies ir palūkanų dalies mokėjimai (pagal vietovę)
(litas per mėnesį)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Kitos vietovės	Visa Lietuva
Paskolų būstui įsigyti įmokos*	1 319	1 150	1 056	695	1 006
Paskolos dalies mokėjimai	688	656	488	395	540
Palūkanų dalies mokėjimai	631	494	569	300	466

* Daliai respondentų nenurodžius paskolos būstui įsigyti įmokos suskaidymo į paskolos dalies ir palūkanų dalies mokėjimus, minėtų dalių suma lentelėje nėra lygi paskolos būstui įsigyti įmokai.

2 lentelė. Paskolų būstui įsigyti paskolos dalies mokėjimai (pagal pajamas)
(litas per mėnesį)

Paskolos dalies mokėjimai	Šeimos pajamos per mėnesį, Lt				Iš viso
	iki 1 200	1 201–2 000	2 001–3 000	daugiau kaip 3 000	
Minimali	40	40	45	17	17
Maksimali	560	820	1200	3 300	3 300
Vidurkis	227	317	349	638	540

2010 m. pabaigoje už paskolą būstui įsigyti namų ūkiai mokėjo vidutiniškai 4,60 procento palūkanų. Remiantis apklausos duomenimis, dauguma (56 proc.) respondentų nurodė, kad jų paskolos būstui įsigyti palūkanų normos fiksavimo laikotarpis yra trumpesnis negu 1 metai, beveik 35 procentai – ilgesnis negu 1 metai, o mažiau negu dešimtadalis respondentų į šį klausimą neatsakė.

3 lentelė. Paskolų būstui įsigyti palūkanų dalies mokėjimai (pagal pajamas)
(litas per mėnesį)

Palūkanų dalies mokėjimai	Šeimos pajamos per mėnesį, Lt				Iš viso
	iki 1 200	1 201–2 000	2 001–3 000	daugiau kaip 3 000	
Minimali	10	17	10	10	10
Maksimali	820	1 400	950	4 000	4 000
Vidurkis	200	265	280	559	466

PASKOLOS BŪSTUI ĮSIGYTI NAŠTOS¹ VERTINIMAS

Dabartinės naštos vertinimas

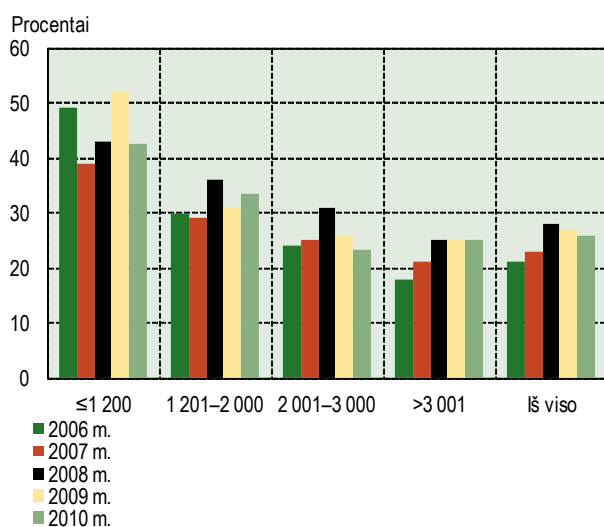
2010 m. vidutinė namų ūkių pajamų dalis, skirta paskolos būstui įsigyti grąžinimui, sudarė 26 procentus namų ūkių disponuojamųjų pajamų ir, palyginti su 2009 m. duomenimis, truputį sumažėjo (1 proc. p.). Reikšmingiausiai (apie 18 proc.) sumažėjo namų ūkių, kurių pajamos yra ne didesnės kaip 1 200 litų, pajamų dalis, skiriama paskolos būstui įsigyti grąžinimui. Kitų

¹ Paskolos būstui įsigyti našta apima paskolos dalies ir palūkanų dalies mokėjimus.



pajamų grupių namų ūkių pajamų dalis, skiriama paskolos būstui įsigyti gražinimui, kito nedaug. Tikėtina, kad didžiausią įtaką namų ūkių paskolos būstui įsigyti naštos mažėjimui, ypač gaunančių mažesnes pajamas, nulėmė mažos tarpbankinės palūkanų normos dėl ECB įgyvendintos skatinamosios pinigų politikos ir nuo 2010 m. vidurio pradėjęs didėti gyventojų neto darbo užmokestis.

3 pav. Namų ūkių pajamų dalis, skirta paskolos būstui įsigyti gražinimui



Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa.

Palyginti su praėjusiais metais, 3 procentiniais punktais sumažėjo namų ūkių, teigiančių, kad paskola būstui įsigyti yra labai didelė našta. Ryškiausi vertinimo pokyčiai užfiksuoti Kaune, Vilniuje ir tarp mažesnes negu 2 000 litų pajamas uždirbančių namų ūkių.

4 lentelė. Paskolos būstui įsigyti naštos vertinimas (pagal vietovę)

(procentais; laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2009 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Kitos vietovės	Visa Lietuva
Labai didelė našta	38 [-5]	41 [-4]	40 [-5]	46 [0]	42 [-3]
Nedidelė našta	40 [-1]	55 [+9]	44 [+1]	43 [+1]	44 [+1]
Tai nėra našta	22 [+6]	4 [-5]	16 [+5]	11 [-1]	14 [+2]

5 lentelė. Paskolos būstui įsigyti naštos vertinimas (pagal pajamas)

(procentais; laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2009 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Šeimos pajamos per mėnesį, Lt				Iš viso
	iki 1 200	1 201–2 000	2 001–3 000	daugiau kaip 3 000	
Labai didelė našta	41 [-4]	55 [+10]	46 [+5]	39 [-4]	42 [-1]
Nedidelė našta	47 [+7]	36 [-11]	41 [-5]	48 [+2]	46 [0]
Tai nėra našta	12 [-3]	8 [+1]	13 [-1]	13 [+2]	12 [+1]



Per paskutinius 12 mėnesių beveik 33 procentai respondentų teigė nors kartą vėlavę sumokėti paskolų įmokas ar mokesčius. Dažniausiai namų ūkiai vėlavo atsiskaityti už komunalinius (21 proc.) ar kitus (17 proc.) mokesčius. Periodines paskolos būstui įsigyti įmokas ar mokėjimus už kitus finansinius įsipareigojimus namų ūkiai laikė svarbiais ir stengėsi jų neuždelsti. 15 procentų respondentų teigė nors kartą vėlavę sumokėti įmoką už paskolą būstui įsigyti, apie 7 procentai jų nurodė vėlavę mokėti kitų paskolų įmokas. Dažniausiai buvo nurodytos šios vėlavimų priežastys: sumažėjusios namų ūkio pajamos (24 proc. respondentų), padidėjusios namų ūkio išlaidos (19 proc.) ir darbo netekimas (6 proc.). Palyginti su praėjusiais metais atliktos apklausos duomenimis, respondentų, nors kartą vėlavusių sumokėti paskolos būstui įsigyti įmoką, sumažėjo 3 procentiniais punktais. Mažėjantis vėlavusių mokėti paskolų įmokas ar mokesčius namų ūkių skaičius rodo, kad mažiau namų ūkių susiduria su finansiniais sunkumais.

6 lentelė. Namų ūkių, vėlavusių mokėti paskolų įmokas ar mokesčius, dalis (pagal pajamas)

(procentais, laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2009 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

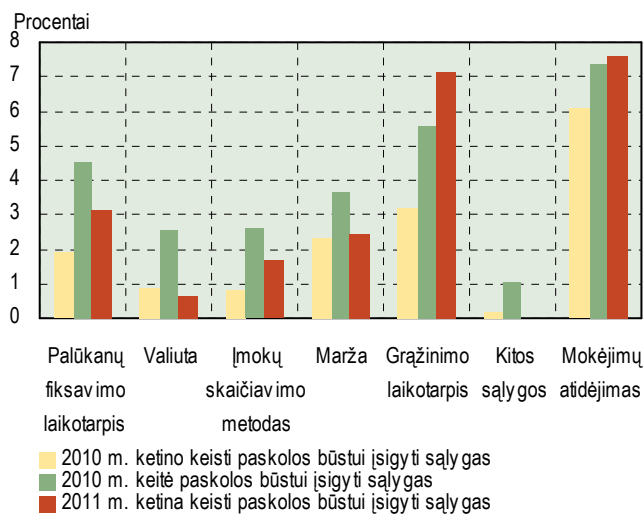
	Šeimos pajamos per mėnesį, Lt				Iš viso
	iki 1 200	1 201– 2 000	2 001– 3 000	daugiau kaip 3 000	
Paskolos būstui įsigyti įmoka	15 [–30]	20 [–6]	18 [–4]	14 [–3]	15 [–3]
Kitų paskolų įmokos	6 [–16]	6 [–3]	9 [+1]	7 [–6]	7 [–4]
Komunaliniai mokesčiai	24 [–37]	24 [–3]	23 [–1]	19 [–4]	21 [–3]

2010 m. apie 22 procentai (beveik tiek pat, kiek pernai) dalyvavusių apklausoje namų ūkių pakeitė paskolos būstui įsigyti mokėjimo sąlygas. Paskolos sąlygas keitė 9 procentiniais punktais daugiau respondentų negu praėjusių metų apklausos metu žadėjo tai padaryti. Dažniausiai namų ūkiams buvo atidedamas paskolos dalies mokėjimas, keičiamas paskolos gražinimo laikotarpis, paskolos palūkanų normos fiksavimo laikotarpis ir bankų taikoma marža. Atskirais atvejais namų ūkiai pakeitė daugiau negu vieną paskolos būstui įsigyti sutarties sąlygą. 2010 m., palyginti su 2009 m., didžiausi pokyčiai pastebėti norinčiųjų keisti paskolos palūkanų normos fiksavimo laikotarpį (padidėjo 2 proc. p.) ir norinčiųjų keisti paskolos valiutą (sumažėjo 2 proc. p.). Sunki finansinė padėtis ir mažesnės namų ūkių pajamos galėjo priversti namų ūkius kreiptis į banką dėl paskolos gražinimo laikotarpio pratęsimo arba paskolos dalies mokėjimo atidėjimo.

2011 m. apie 17 procentų namų ūkių ketina kreiptis į bankus dėl paskolos būstui įsigyti mokėjimo sąlygų pakeitimo, o 2010 m. tokių namų ūkių buvo 4 procentiniais punktais mažiau. Daugiausia šiais metais ketinama kreiptis dėl paskolos dalies mokėjimo atidėjimo, paskolos mokėjimo laikotarpio, palūkanų fiksavimo laikotarpio ir bankų taikomos maržos pakeitimo.



4 pav. 2010–2011 m. keistos ir ketinamos keisti paskolų būstui įsigyti mokėjimo sąlygos



Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa.

Daugelio apklausoje dalyvavusių respondentų paskolos būstui įsigyti naštos vertinimui įtaką galėjo daryti jų turimos taupymo priemonės ir sukauptos atsargos, nes jie palengvina paskolos būstui įsigyti našta nenumatytais atvejais. 85 procentai apklausoje dalyvavusių respondentų nurodė, kad turi bent vieną taupymo priemonę. Iš jų apie 34 procentai namuose turi santaupų ir (arba) indėlį banke, 9 procentai yra investavę į investicinius fondus ir (arba) turi vertybinių popierių bei apie 9 procentai turi investicijų į nekilnojamąjį turtą. Pažymėtina, kad daugiau negu 70 procentų nurodžiusių, kad turi bent vieną taupymo priemonę, uždirba daugiau kaip 3 000 litų.

Naštos pasikeitimas ateityje

Apžvelgiant namų ūkių pateiktus paskolos būstui įsigyti naštos vertinimus per ateinančius 12 mėnesių, pažymėtina, jog namų ūkiai nesitiki, kad paskolos būstui įsigyti našta pasikeis. Analizuojant atskirų pajamų grupių paskolos būstui įsigyti naštos vertinimą, reikšmingų pokyčių pastebėta tik tarp mažesnes negu 2 000 litų pajamas uždirbančių namų ūkių.

7 lentelė. Paskolos būstui įsigyti naštos vertinimas per ateinančius 12 mėnesių (pagal vietovę)

(procentais; laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2009 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Kitos vietovės	Visa Lietuva
Kelia labai didelį susirūpinimą	40 [-1]	39 [-6]	39 [-4]	45 [+1]	42 [-1]
Kelia nedidelį susirūpinimą	42 [-1]	58 [+8]	49 [+7]	43 [-2]	46 [0]
Nekelia susirūpinimo	18 [+1]	3 [-2]	12 [-3]	12 [+1]	12 [+1]



8 lentelė. Paskolos būstui įsigyti naštos vertinimas per ateinančius 12 mėnesių (pagal pajamas)

(procentais; laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2009 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Seimos pajamos per mėnesį, Lt				Iš viso
	iki 1 200	1 201– 2 000	2 001– 3 000	daugiau kaip 3 000	
Kelia labai didelį susirūpinimą	45 [–12]	45 [–12]	41 [–6]	42 [+7]	43 [+4]
Kelia nedidelį susirūpinimą	40 [–3]	47 [+13]	45 [+2]	47 [–1]	46 [–1]
Nekelia susirūpinimo	15 [+15]	8 [0]	14 [+4]	11 [–6]	11 [–4]

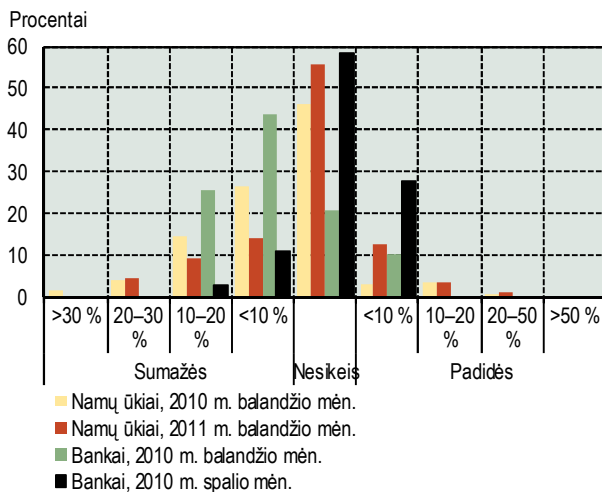
BŪSTO KAINŲ POKYČIŲ PROGNOZĖS

Apklausoje dalyvavę respondentai nurodė, kad jų paimtos paskolos ir įkeisto turto santykis vidutiniškai sudaro 71 procentą. Analizuojant skirtingų pajamų grupių paskolos ir įkeisto turto santykį, pastebima tendencija, kad kuo didesnės yra namų ūkio disponuojamosios pajamos, tuo mažesnis yra vidutinis paskolos ir įkeisto turto santykis. Mažiausias pajamas gaunančių namų ūkių (iki 1 200 Lt) paimtos paskolos ir įkeisto turto santykis vidutiniškai sudaro 78 procentus, o daugiau negu 2 000 litų uždirbančių namų ūkių vidutinis paskolos ir įkeisto turto santykis yra mažesnis ir sudaro 71 procentą. Pažymėtina, kad beveik 13 procentų respondentų nurodė, kad jų paskolos ir įkeisto turto santykis yra 100 procentų. Šių namų ūkių nemokumo atveju jų įkeisto turto gali nepakakti prisiimtiems įsipareigojimams padengti, todėl tai gali kelti papildomą grėsmę bankų sistemai, ypač tada, kai įkeisto turto vertė mažėja. Pažymėtina, kad didžiausią paskolos ir įkeisto turto santykį nurodė pasiskolinusieji didesnę negu vidutinę sumą (vidutiniškai 235 000 litų) ilgesniam negu vidutiniam laikotarpiui (vidutiniškai 29 metai).

Apklausoje dalyvavę respondentai, paklausti apie dažniausiai įkeisto turto – būsto – kainų pokyčius per ateinančius 12 mėnesių, mano, kad būsto kainos vidutiniškai kils daugiau kaip 1 procentu. Kaip parodė apklausos rezultatai, 17 procentų respondentų (2010 m. atliktos analogiškos apklausos metu gautais rezultatais, – 48 proc.), tikisi, kad per ateinančius 12 mėnesių būsto kainos Lietuvoje mažės, daugiau kaip 44 procentai – kad jos nesikeis, o 28 procentai – kad jos pakils. Palyginti su 2010 m. apklausos duomenimis, tarp namų ūkių padaugėjo optimistų, teigiančių, kad artimiausiais metais nekilnojamojo turto kainos turėtų kilti, ir teigiančiųjų, kad nekilnojamojo turto kainos išliks pastovios. Dažniausiai respondentai minėjo, kad būsto kainos kils nuo 0 iki 10 procentų. Palyginti su 2010 m. spalio mėn. atlikta bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų, namų ūkiai gana vieningai vertino nekilnojamojo turto kainų pokyčius.



5 pav. Lūkesčių dėl būsto kainų pokyčių per būsimus 12 mėnesių pasiskirstymas



Šaltiniai: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa ir Lietuvos banko atlikta bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų.

Apžvalgą parengė Lietuvos banko Ekonomikos departamento Finansinio stabilumo skyrius. Už apžvalgos parengimą atsakingi asmenys:

Mindaugas Leika
Tel. (8 5) 268 0138
Faks. (8 5) 212 4423
Kristina Grigaitė
Tel. (8 5) 268 0149
Faks. (8 5) 212 4423