



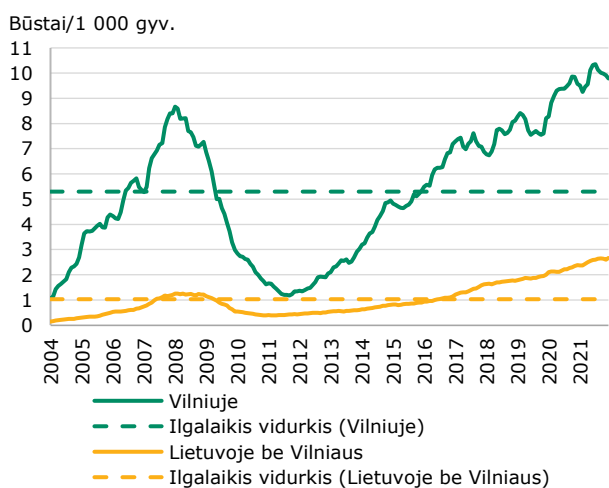
Situacija būsto rinkoje per pandemiją

Prasidėjus pandemijai 2020 m., būsto rinka kelis mėnesius sustojo, tačiau po pirminio pandemijos šoko atsigavo ir 2021 m. būstų pardavimų skaičius jau siekė istorines aukštumas, o kainų augimo tempas buvo sparčiausias nuo finansų krizės laikų. Būsto rinkos suaktyvėjimą lėmė pasikeitę gyventojų poreikiai ir padidėjusi namų bei naujų butų paklausa, kuri reikšmingai viršijo naujų būstų pasiūlą, ir vis daugiau būstų perkantys juridiniai asmenys. Įsigytų būstų vertė 2021 m. išaugo 1 mlrd. Eur, toks prieaugis buvo didesnis nei prieš finansų krizę, o būstas buvo įsigijamas tiek skolintomis, tiek nuosavomis lėšomis. Didėjantis statybos leidimų bei įsigytų žemės sklypų skaičius signalizuoja, kad būstų pasiūla didės ir vysis išaugusią paklausą, tačiau kylančios statybos kainos ir Rusijos agresija prieš Ukrainą gali apsunkinti naujų būstų pateikimą rinkai. 2021 m. paspartėjęs būsto kainų augimo tempas pralenkė atlyginimų augimo tempą ir būsto įperkamumas ėmė prastėti. Nors Vilniuje įperkamumas vis dar yra geresnis nei kituose Europos didmiesčiuose, jei kainų augimo tempas vis dar bus spartus, būsto įperkamumas ir toliau prastės.

Būsto paklausa ir jos pokyčiai per pandemiją

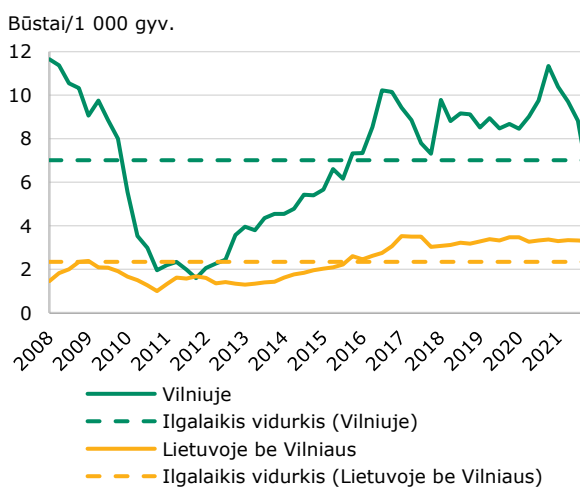
Po pradinio pandemijos šoko aktyvumas Lietuvos būsto rinkoje ėmė didėti dėl spyruoklės efekto ir pasikeitusių gyventojų poreikių, o naujos statybos tempas atsiliko nuo išaugusios paklausos. Prasidėjus pandemijai ir gyventojams vis daugiau laiko praleidžiant namuose, pasikeitė jų būsto poreikiai, o pandemija daugumos gyventojų finansinės padėties neigiamai nepaveikė. Tad prasidėjusi pandemija dėl padidėjusio neapibrėžtumo būsto rinkos aktyvumą tik šiek tiek pristabdė, o nuo 2020 m. trečiojo ketvirčio rinka vėl suaktyvėjo ir 2021 m. pirmąją pusę pardavimų skaičius jau siekė rekordines aukštumas. 2021 m. antrąją pusę naujų būstų pardavimų skaičius pasiekė istorines aukštumas, ir rudenį aktyvumas Vilniaus naujos statybos būstų rinkoje buvo dvigubai didesnis, o kitoje Lietuvos teritorijoje – trigubai didesnis už istorinį vidurkį (žr. 1 pav.). Baigtų statyti būstų skaičius taip sparčiai nedidėjo ir 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį Vilniuje net buvo 16 proc. mažesnis, o kitoje Lietuvos teritorijoje – 43 proc. didesnis už istorinį vidurkį (žr. 2 pav.). Išaugusi būsto paklausa ir jos patenkinti nespėjanti pasiūla lėmė, kad laisvų būstų ėmė mažėti, o tai sudarė spaudimą kilti būsto kainoms. Rinkos dalyvių duomenimis, neparduotų naujų butų skaičius Vilniuje 2021 m. pasiekė mažiausią lygį nuo 2016 m., o 2022 m. pirmais mėnesiais butų sandėlis nepasipildė. Esant ribotam naujų būstų pasirinkimui, daliai pirkėjų tenka rinktis senesnės statybos būstus, tad ribota naujų būstų pasiūla paveikia visą būsto rinką.

1 pav. Parduoti naujos statybos būstai, tenkantys 1 000 gyventojų



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Registrų centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: naudojamas nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje.

2 pav. Baigti statyti būstai, tenkantys 1 000 gyventojų

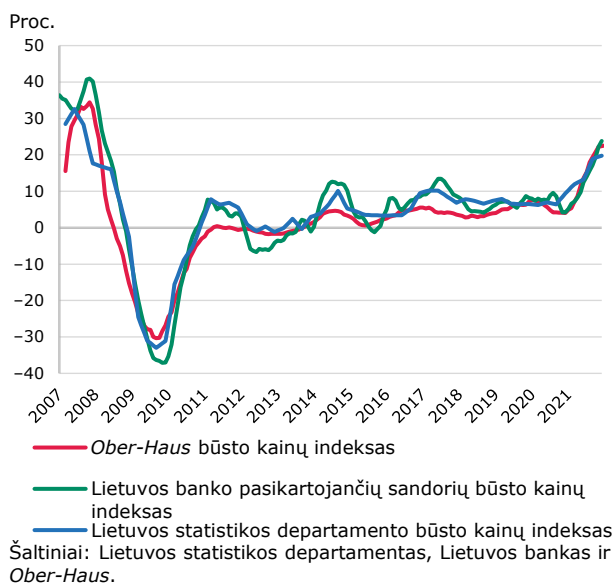


Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: naudojamas nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje.

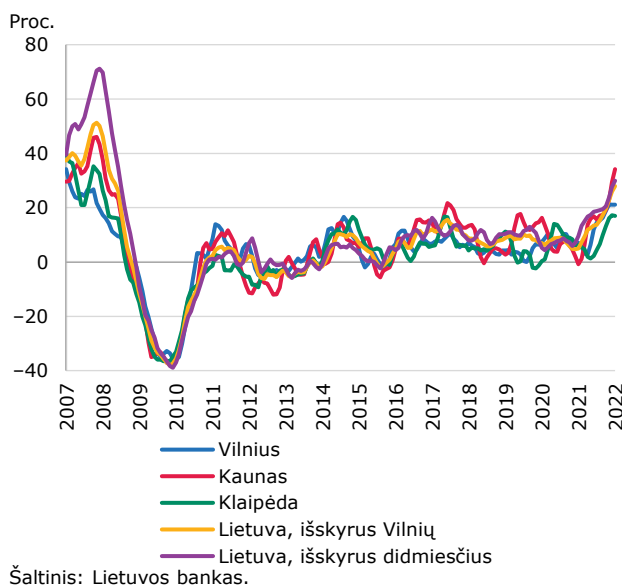
Padidėjus aktyvumui būsto rinkoje, paspartėjo ir būsto kainų augimo tempas visoje Lietuvoje. Kitaip nei būsto pardavimų skaičius, pandemijos pradžia kainų augimo tempo beveik nepaveikė. Kainų augimo tempas pagal Lietuvos banko ir rinkos dalyvio UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas (toliau – *Ober-Haus*) kainų indeksus šiek tiek sulėtėjo 2020 m. antrąjį pusmetį, pagal Lietuvos statistikos departamento būsto kainų indeksą kainos pradėjo kilti sparčiau, o nuo 2021 m. pradžios kainų augimo tempas spartėjo jau pagal visus analizuojamus indeksus (žr. 3 pav.). 2020 m. gruodžio mėn. metinis kainų augimo tempas sudarė 4,1–9,4 proc. pagal skirtingus indeksus, o 2021 m. gruodžio mėn. augimo tempas jau sudarė 19,8–23,8 proc. ir buvo sparčiausias nuo 2007–2008 m. Spartus,

siekiantis 15 ar daugiau proc. metinis kainų augimo tempas 2022 m. pradžioje stebimas visoje Lietuvos teritorijoje (žr. 4 pav.), ypač išsiskiria 34 proc. siekiantis būsto kainų augimas Kaune, tačiau tam įtakos turi ir bazės efektas, susidaręs dėl atitinkamu laikotarpiu prieš metus mažėjusių būsto kainų Kaune.

3 pav. Būsto kainų indeksų metiniai pokyčiai

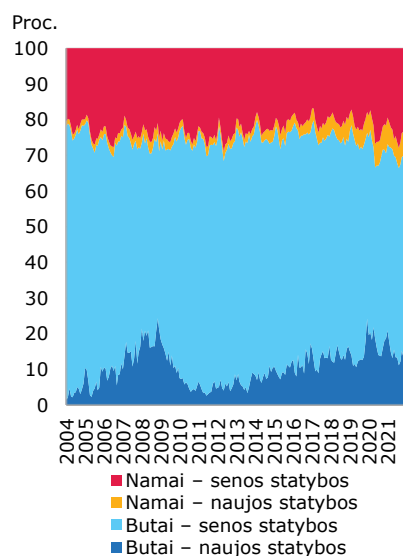


4 pav. Metiniai pasikartojančių sandorių būsto kainų pokyčiai Lietuvos regionuose

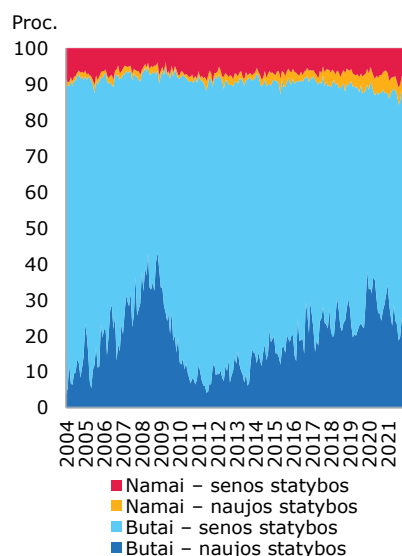


Prasidėjus pandemijai ėmė keistis gyventojų būsto poreikiai – santykinai padidėjo namų ir naujos statybos būstų pardavimų skaičius. 2010–2019 m. namų pardavimo sandoriai vidutiniškai sudarė 25 proc. visų būsto sandorių. Prasidėjus pandemijai, 2020 m. ši dalis padidėjo iki 29, o 2021 m. – iki 30 proc. (žr. 5 pav.). Didmiesčiuose namų pardavimo sandoriai 2019 m. sudarė 11, o 2021 m. – 13 proc. (žr. 6 pav.). Namų populiarumas labiausiai padidėjo Lietuvos teritorijoje, neįskaitant trijų didmiesčių, – čia namai 2019 m. sudarė 39, o 2021 m. – 45 proc. visų būsto sandorių (žr. 7 pav.). Nors augo visų būstų pardavimų skaičius, pirmais pandemijos metais pastebimai išaugo naujos statybos būstų dalis, palyginti su visu pardavimų skaičiumi. Naujos statybos būstų dalis, palyginti su visais pardavimais, didėja jau kurį laiką, o prasidėjusi pandemija tendenciją dar labiau išryškino. Visoje Lietuvoje naujos statybos būstai 2015 m. sudarė 13, prieš pandemiją 2019 m. ši dalis buvo padidėjusi iki 19 proc. visų parduotų būstų. 2020 m. nauji būstai sudarė 24 proc. visų parduotų būstų, tačiau 2021 m., labai sumažėjus naujų būstų pasiūlai, naujų būstų rinkos dalis taip pat sumažėjo ir nauji būstai sudarė 21 proc. visų įsigytų būstų. Trijuose didmiesčiuose naujų būstų dalis padidėjo nuo 28 proc. (2019 m.) iki 35 proc. viso pardavimų skaičiaus (2020 m.), tačiau 2021 m. grįžo į ikipandeminį lygį ir sudarė 29 proc. Kitoje šalies teritorijoje naujų būstų dalis padidėjo nuo 11 proc. (2019 m.) iki 14 proc. (2020 m.) ir 2021 m. nepakito.

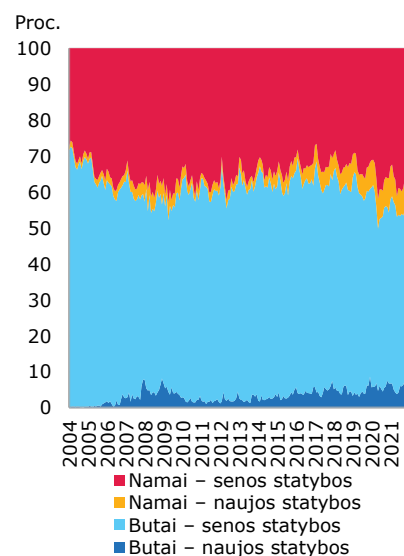
5 pav. Parduotų būstų pasiskirstymas – visa Lietuva



6 pav. Parduotų būstų pasiskirstymas – didmiesčiai



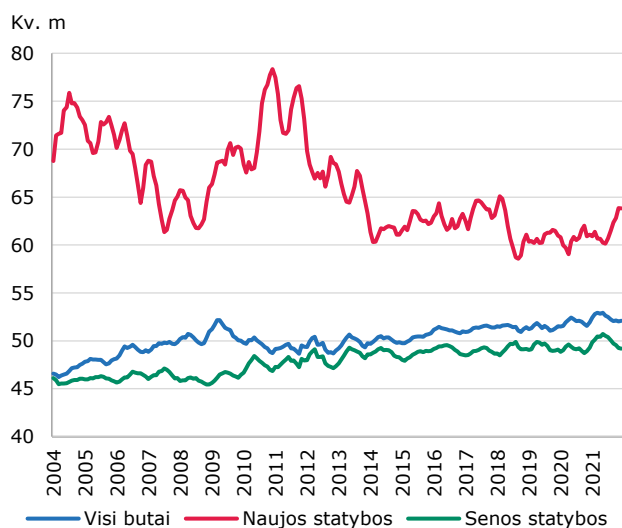
7 pav. Parduotų būstų pasiskirstymas – Lietuva be didmiesčių



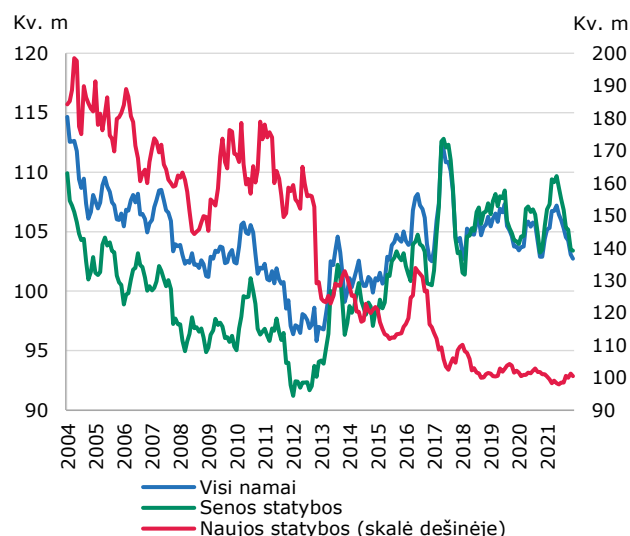
Nors per pandemiją gyventojai perka daugiau namų ir naujos statybos būstų, vidutinis įsigyjamo būsto plotas nesikeičia. Per pandemiją 2021 m. antrąjį pusmetį butų rinkoje pakito tik vidutinis naujos statybos įsigyjamo būsto plotas – padidėjo apie 4 kv. m (žr. 8 pav.). Pažymėtina, kad, nors nuo pandemijos pradžios vidutinis

senos statybos butų plotas reikšmingai nepakito, tačiau jis iš lėto didėjo visu analizuojamu laikotarpiu ir 2021 m. viduryje buvo istoriškai didelis. Namų rinkoje vidutinis būstų plotas pasižymi gana dideliu kintamumu, ir pandemijos metais tendencijų pokyčio nesimato (žr. 9 pav.). Per pandemiją atsiradęs didesnių būstų poreikis dirbant iš namų, tačiau reikšmingai nedidėjantis vidutinis įsigyjamų namų ir butų plotas gali būti paaiškintas tuo, kad didesnio ploto būsto reikia gyventojams, gyvenantiems butuose. Tokie gyventojai kraustosi ne į didesnio ploto butus, o į namus, tai patvirtina jau aptartas santykinai didesnis namų pardavimų skaičiaus augimas per pandemiją. Be to, galimybes įsigyti didesnio ploto būstą, ypač butą, riboja tai, kad nedidėja vidutinis statomų būstų plotas (žr. skyrių „Pasiūla būsto rinkoje“).

8 pav. Vidutinis įsigyjamas butų plotas

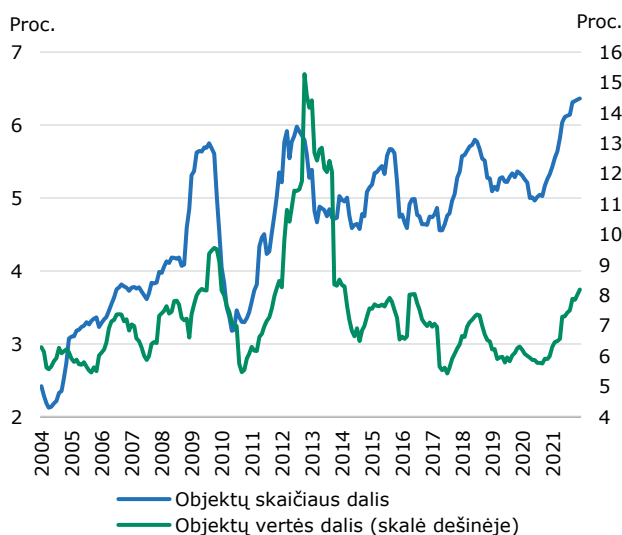


9 pav. Vidutinis įsigyjamas namų plotas

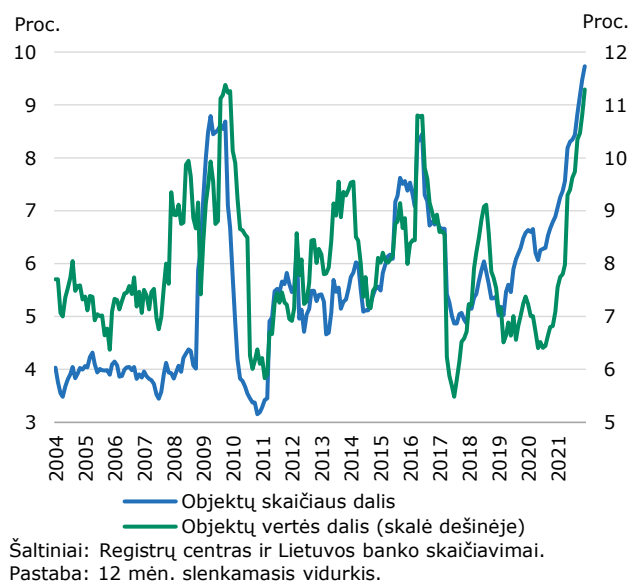


Per pandemiją padidėjusį būsto rinkos aktyvumą veikia ir Vilniuje suaktyvėję juridiniai asmenys. Juridinių asmenų visoje Lietuvoje nuperkamų būstų dalis prieš pandemiją 2015–2019 m. buvo gana stabili ir sudarė apie 5 proc. visų nupirktų būstų skaičiaus, arba 6,5 proc. būstų vertės. Pirmais pandemijos metais juridinių asmenų aktyvumas reikšmingai nekito, tačiau 2020 m. pabaigoje–2021 m. pradžioje jų pirkiniių skaičius ėmė augti. 2021 m. pabaigoje juridinių asmenų įsigyti būstai sudarė apie 6 proc. viso įsigytų būstų skaičiaus (1 proc. p. daugiau nei 2019–2020 m.), arba 8 proc. visų nupirktų būstų vertės (2 proc. p. daugiau nei 2019–2020 m.) (žr. 10 pav.). Didžiausias juridinių asmenų aktyvumas buvo Vilniuje – čia juridiniai asmenys 2021 m. pabaigoje nupirko 9,5 proc. viso įsigytų būstų skaičiaus (4 proc. p. daugiau nei 2019 m. ir 3 proc. p. daugiau nei 2020 m.), arba 11 proc. būstų vertės (4 proc. p. daugiau nei 2019–2020 m.) (žr. 11 pav.).

10 pav. Juridinių asmenų įsigytų būstų dalis – visa Lietuva



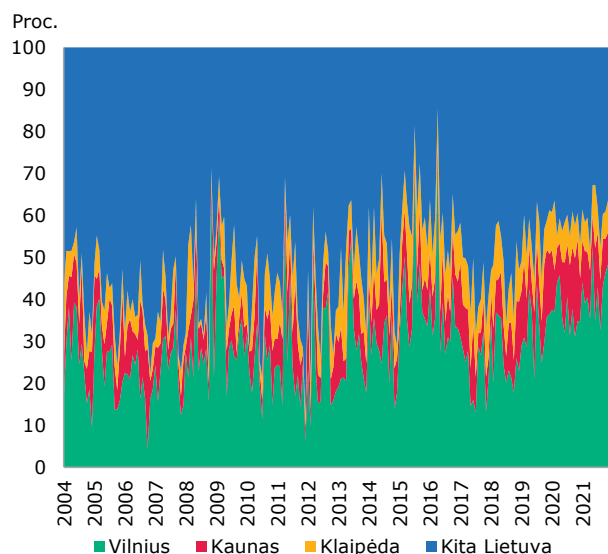
11 pav. Juridinių asmenų įsigytų būstų dalis – Vilnius



Juridiniai asmenys daugiausia būstų nuperka Vilniuje ir šalies teritorijoje, neįskaitant trijų didmiesčių. Būstai Vilniuje 2021 m. sudarė 42 proc. viso juridinių asmenų įsigyto būstų skaičiaus – 6 proc. punktais daugiau nei 2020 m. ir 9 proc. punktais daugiau nei 2019 m. (žr. 12 pav.). Būstai šalies teritorijoje, neįskaitant trijų didmiesčių, 2021 m. sudarė 39 proc. visų juridinių asmenų nupirktų būstų – 3 proc. punktais mažiau nei 2020 m. ir 6 proc. punktais mažiau nei 2019 m. Didžioji dalis juridinių asmenų įsigytų būstų bendros vertės tenka Vilniui – 2021 m. 67

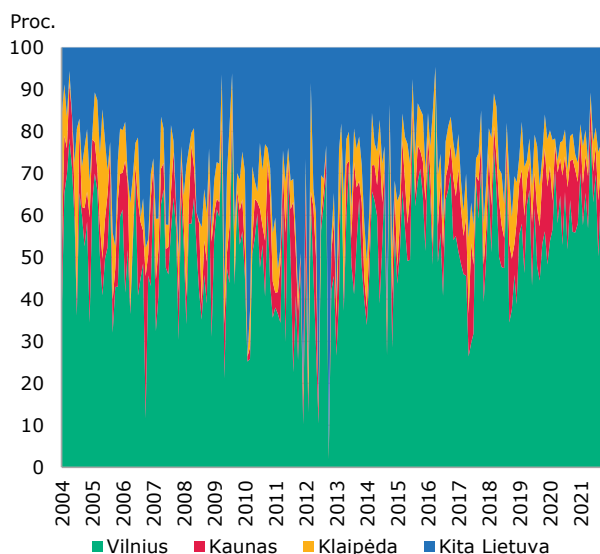
proc. būstų vertės sudarė būstai Vilniuje (žr. 13 pav.) (8 proc. p. daugiau nei 2020 m. ir 13 proc. p. daugiau nei 2019 m.). O 20 proc. bendros juridinių asmenų įsigytų būstų vertės 2021 m. teko šalies teritorijai, neįskaitant trijų didmiesčių – 3 proc. punktais mažiau nei 2020 m. ir 4 proc. punktais mažiau nei 2019 m.

12 pav. Juridinių asmenų įsigytų būstų skaičiaus geografinis pasiskirstymas



Šaltinis: Registrų centras.

13 pav. Juridinių asmenų įsigytų būstų vertės geografinis pasiskirstymas

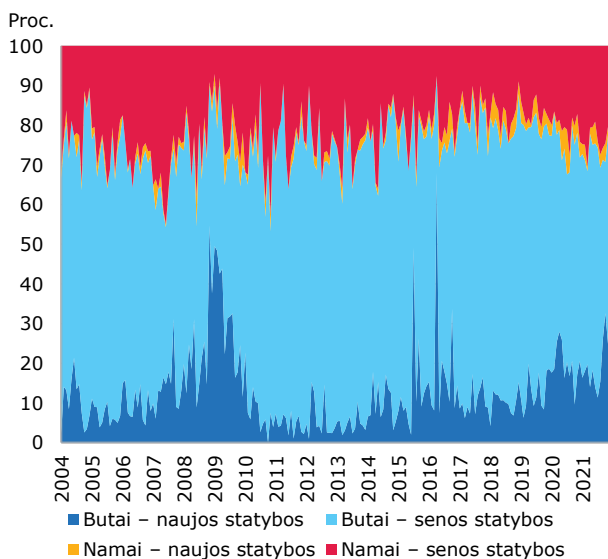


Šaltinis: Registrų centras.

Juridiniai asmenys dažniausiai perka senos statybos butus, tačiau per pandemiją pradėjo pirkti santykinai daugiau namų ir naujos statybos butų.

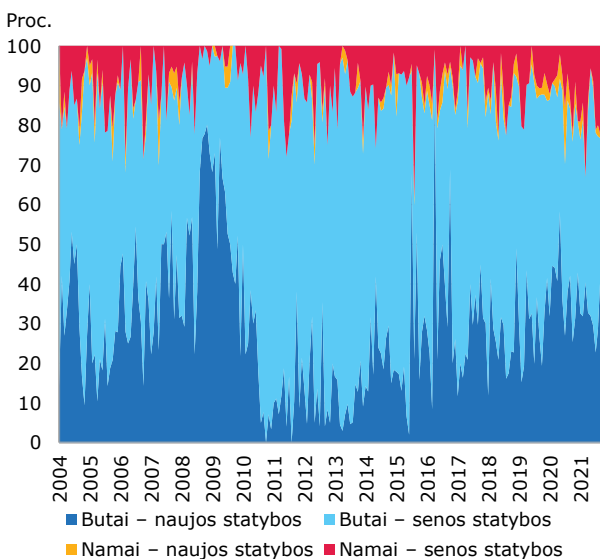
Visoje Lietuvoje 2021 m. butai sudarė 73 proc. visų juridinių asmenų įsigytų būstų – 2 proc. punktais mažiau nei 2020 m. ir 7 proc. punktais mažiau nei 2019 m. (žr. 14 pav.). Šiek tiek daugiau kaip pusę (54 %) visų juridinių asmenų įsigytų būstų praėjusiais metais sudarė senos statybos butai. Per pandemiją juridiniai asmenys pradėjo pirkti daugiau namų, ypač senos statybos. 2021 m. namai sudarė 27 proc. visų juridinių asmenų įsigytų būstų – 2 proc. punktais daugiau nei 2020 m. ir 7 proc. punktais daugiau nei 2019 m. Vilniuje butai sudaro didesnę juridinių asmenų įsigyjamų būstų dalį nei bendrai Lietuvoje – 83 proc., t. y. tiek pat, kiek 2020 m., ir 5 proc. punktais mažiau nei 2019 m. (žr. 15 pav.). Palyginti su priešpandeminiu laikotarpiu 2019 m., naujos statybos butų dalis Vilniuje praėjusiais metais padidėjo 7 proc. punktais – iki 37 proc., senos statybos butų dalis sumažėjo 10 proc. punktų – iki 47 proc. Nors namų Vilniuje juridiniai asmenys nuperka santykinai mažiau nei visoje Lietuvoje, nupirktų namų dalis, palyginti su priešpandeminiais metais, taip pat padidėjo. Nupirkti namai 2021 m. sudarė 16 proc. visų juridinių asmenų įsigytų būstų Vilniuje, t. y. tiek pat, kiek 2020 m., ir 4 proc. punktais daugiau nei prieš pandemiją 2019 m.

14 pav. Juridinių asmenų įsigytų būstų tipai – visa Lietuva



Šaltinis: Registrų centras.

15 pav. Juridinių asmenų įsigytų būstų tipai – Vilnius



Šaltinis: Registrų centras.

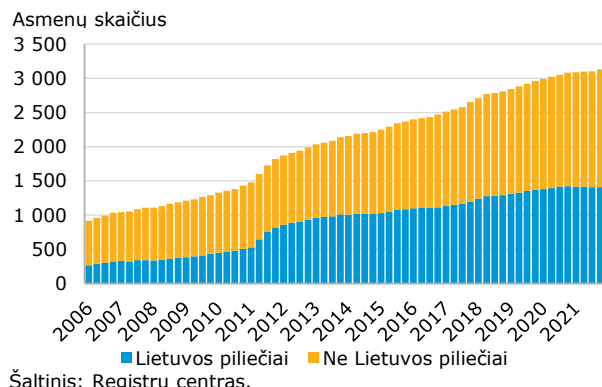
Padidėjusiam juridinių asmenų aktyvumui būsto rinkoje įtaką gali daryti mokesstinės paskatos ir jiems netaikomi atsakingojo skolinimo nuostatai.

Pastaruoju metu didėjantis juridinių asmenų įsigyjamų namų, naujos statybos butų skaičius galimai signalizuoja, kad padidėjusį juridinių asmenų aktyvumą būsto rinkoje lemia fiziniai asmenys, įsigyjantys būstą sau per įmones, taip išvengdami atsakingojo skolinimo nuostatų taikymo. Be to,

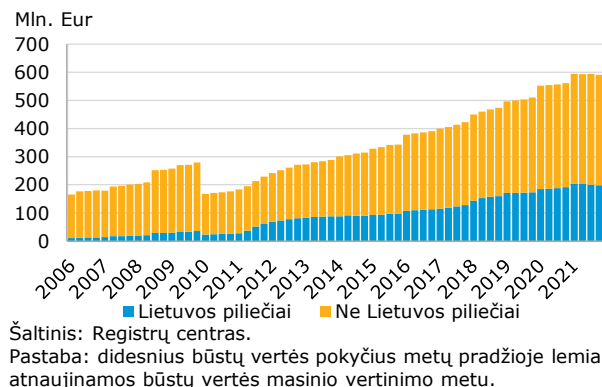
mokestinės paskatos taip pat gali daryti poveikį juridinių asmenų aktyvumui būsto rinkoje, kadangi juridiniams asmenims dažnai taikomas mažesnis gyvenamojo nekilnojamojo turto mokesčio tarifas nei fiziniams asmenims¹.

Ne Lietuvos rezidentų, turinčių būstą Lietuvoje, skaičius per pandemiją stabilizavosi. Ne Lietuvos rezidentų, turinčių būstą Lietuvoje, skaičius prieš pandemiją kasmet didėjo, spartesnis augimo tempas ypač pastebimas 2011 m. dėl padidėjusios lietuvių emigracijos (žr. 16 pav.). Per pandemiją dėl ribotų galimybių Lietuvos rezidentams emigruoti, o užsienio rezidentams atvykti į Lietuvą įsigyti būstą ne Lietuvos rezidentų, turinčių būstą Lietuvoje, skaičius stabilizavosi – 2021 m. buvo 2 proc. didesnis nei 2020 m., o 2015–2019 m. prieaugis vidutiniškai buvo apie 6 proc. 2021 m. apie 45 proc. ne Lietuvos rezidentų, turinčių būstą Lietuvoje, buvo Lietuvos piliečiai, ši dalis nuo 2012 m. reikšmingai nekinta. Nerezidentams priklausančių būstų vertė po kainų kritimo per finansų krizę taip pat didėja ir 2021 m. sudarė 590 mln. Eur (žr. 17 pav.)². Lietuvos piliečiams 2021 m. priklausė trečdalis nerezidentų būstų vertės. Pandemijos įtakai vis mažėjant, tikėtina, kad ne Lietuvos rezidentų, turinčių būstą Lietuvoje, vėl pradės daugėti. Tolesnė Rusijos karo prieš Ukrainą eiga ir didėjantys pabėgėlių iš Ukrainos srautai taip pat gali daryti įtaką nerezidentams priklausančių būstų skaičiui.

16 pav. Ne Lietuvos rezidentų, turinčių būstą Lietuvoje, skaičius



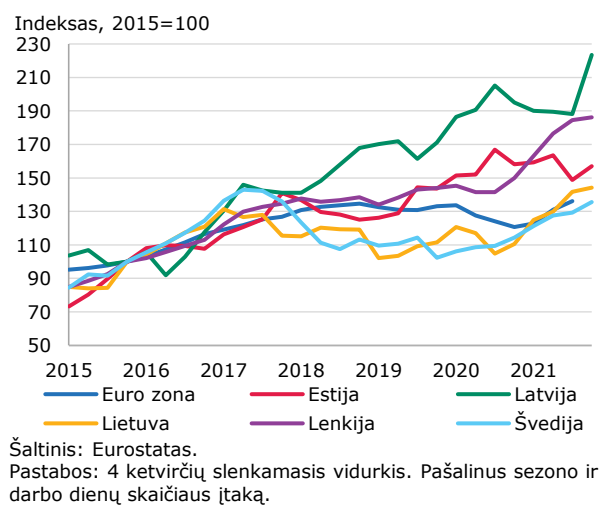
17 pav. Ne Lietuvos rezidentų turimų būstų Lietuvoje vertė



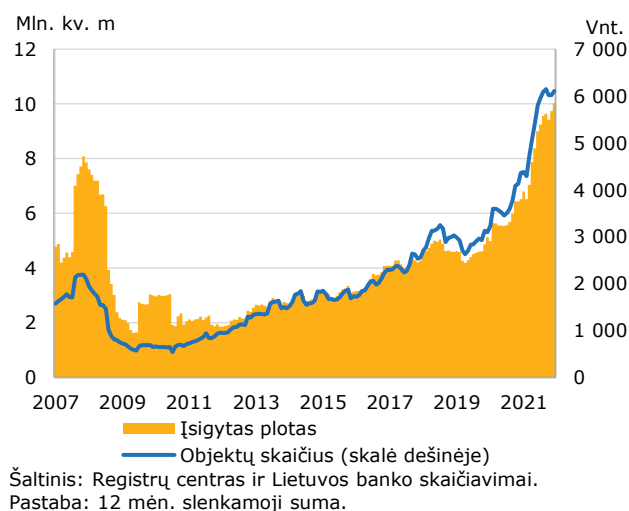
Pasiūla būsto rinkoje

Statybos leidimų Lietuvoje daugėja, išaugo perkamų žemės sklypų skaičius, tai signalizuoja, kad pasiūla ateityje turėtų didėti. 2021 m. Lietuvoje iš viso išduoti 19,5 tūkst. gyvenamųjų pastatų statybos leidimų – 30 proc. daugiau nei 2019–2020 m. Statybos leidimų išdavimo tempas Lietuvoje 2021 m. neatsiliko nuo kaimyninių valstybių (žr. 18 pav.). 2021 m. juridiniai asmenys įsigijo 6,1 tūkst. gyvenamosios paskirties sklypų, kurių plotas siekia 10 mln. kv. m (žr. 19 pav.). Tai yra 40 proc. daugiau sklypų nei per visus 2020 m. ir beveik dvigubai (97 %) daugiau nei 2019 m., arba 54 proc. didesnis plotas nei per visus 2020 m. ir beveik dvigubai (96 %) didesnis nei 2019 m. Didelis išduotų statybos leidimų skaičius, rekordinė juridinių asmenų perkamų gyvenamosios paskirties sklypų apimtis signalizuoja, kad būstų pasiūla ateityje turėtų didėti.

18 pav. Per ketvirtį išduoti statybos leidimai



19 pav. Juridinių asmenų Lietuvoje įsigyti gyvenamosios paskirties žemės sklypai



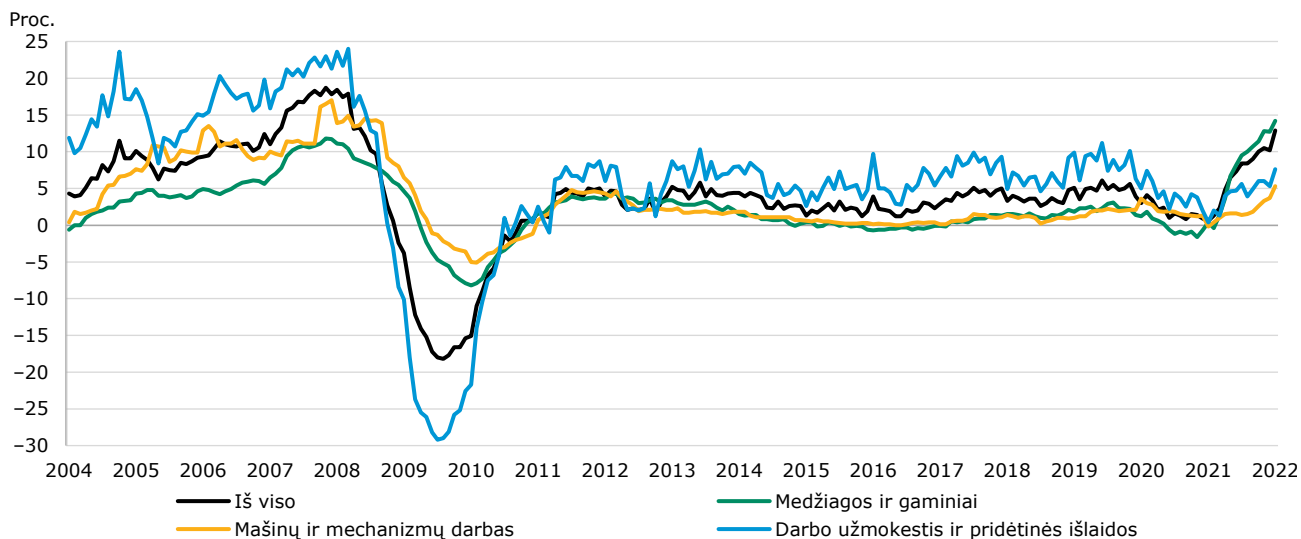
Šiuo metu sparčiausias nuo 2008 m. statybos kainų augimo tempas gali palaikyti spaudimą būsto kainoms toliau didėti. 2022 m. sausio mėn. gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudos buvo 12,9 proc. didesnės nei

¹ Juridiniams asmenims taikomas savivaldybių nustatomas mokesčio tarifas, galintis sudaryti 0,5–3 proc. (2021 m. Vilniuje ir Kaune taikytas 1 % tarifas, Klaipėdoje – 0,8 %), kuris dažnai nustatomas mažesnis nei maksimalus 2 proc. tarifas, taikomas fiziniams asmenims.

² Registrų centro duomenimis, 2022 m. pradžioje visų statinių Lietuvoje vertė sudarė 103 mlrd. Eur.

prieš metus, sparčiausiai augo statybos medžiagų ir gaminių kainos (14,2 %, žr. 20 pav.). Prasidėjus Rusijos karui prieš Ukrainą ir Lietuvoje atsisakant rusiškų ir baltarusiškų statybos medžiagų, tikėtina, kad statybos kainų augimo tempas dar spartės. Didėjanti būstų savikaina lemtų, kad, net ir padidėjus būstų pasiūlai, vis dar būtų spaudimas būsto kainoms toliau kilti. Be to, naujų būstų statybos terminai gali nusitęsti, kol bus rasta alternatyvų rusiškoms ir baltarusiškoms statybos medžiagoms, tad naujų būstų statybos gali užtrukti ilgiau, nei tikėtasi.

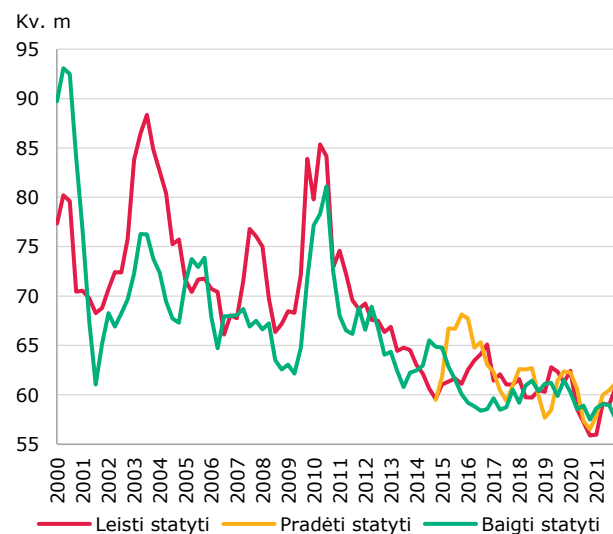
20 pav. Gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų metinis pokytis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

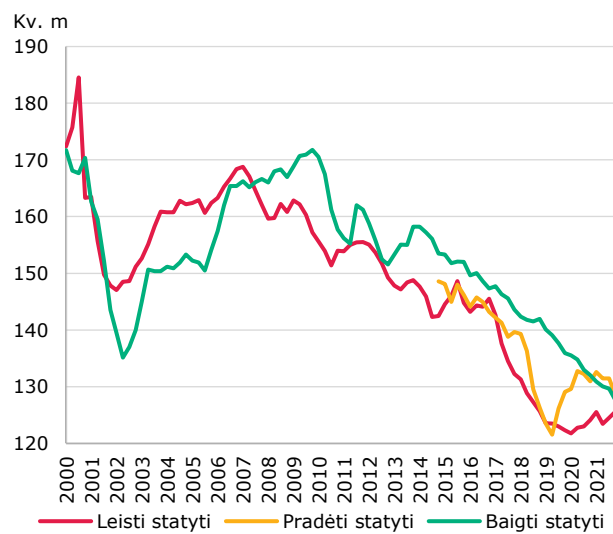
Lietuviai gyvena mažesniuose, labiau perpildytuose būstuose nei kitų euro zonos šalių gyventojai, tačiau statomų būstų vidutinis plotas nedidėja. Nors 2021 m. vidutinis leistų, pradėtų ir baigtų statyti butų plotas buvo 1–3,5 kv. m didesnis nei 2020 m., tačiau, palyginti su dar ankstesniais metais, plotas nepadidėjo arba buvo mažesnis (žr. 21 pav.). Pastatytų, dar statomų ar tik planuojamų statyti namų plotas taip pat nedidėjo arba netgi buvo mažesnis nei 2020 m. ir ankstesniais metais (žr. 22 pav.). Nedidėjantis ar net mažėjantis naujų būstų plotas riboja gyventojų galimybes persikraustyti į erdvesnį būstą per pandemiją atsiradus tokiam poreikiui. Mažėjantis statomų būstų plotas prisideda ir prie to, kad Lietuvoje žmonės gyvena mažesniuose, labiau perpildytuose būstuose nei kitose Europos valstybėse. Lietuvoje vienam gyventojui tenkantis kambarių skaičius yra mažesnis nei euro zonos vidurkis ir atsilieka nuo kaimyninės Estijos (žr. 23 pav.). Vertinant tik butus, Lietuvoje jų vidutinio dydžio atotrūkis nuo euro zonos vidurkio yra šiek tiek didesnis, nei vertinant visus būstus, o atotrūkis nuo euro zonos vidurkio nuomojamų būstų segmente yra dar didesnis. Be to, 21 proc. Lietuvos gyventojų gyvena perpildytuose būstuose, t. y. 8,5 proc. punkto daugiau nei Estijoje ir vidutiniškai euro zonoje (žr. 24 pav.). Net 53 proc. gyventojų, besinuomojančių būstą rinkos kainomis, gyvena perpildytuose būstuose – daugiau nei dvigubai daugiau kaip Estijoje (24 %) ir vidutiniškai euro zonoje (20 %). Nuosavi būstai Lietuvoje yra mažiau perpildyti nei nuomjami, tačiau jų perpildymas vis tiek viršija euro zonos vidurkį. Lietuvoje 16 proc. nuosavų būstų su paskola yra perpildyti, o euro zonos vidurkis siekia tik 6,6 proc. Lietuvoje 19,6 proc. būstų, už kuriuos neturima finansinių įsipareigojimų, yra perpildyti, o vidutiniškai euro zonoje – 10,3 proc.

21 pav. Statomų butų vidutinis plotas



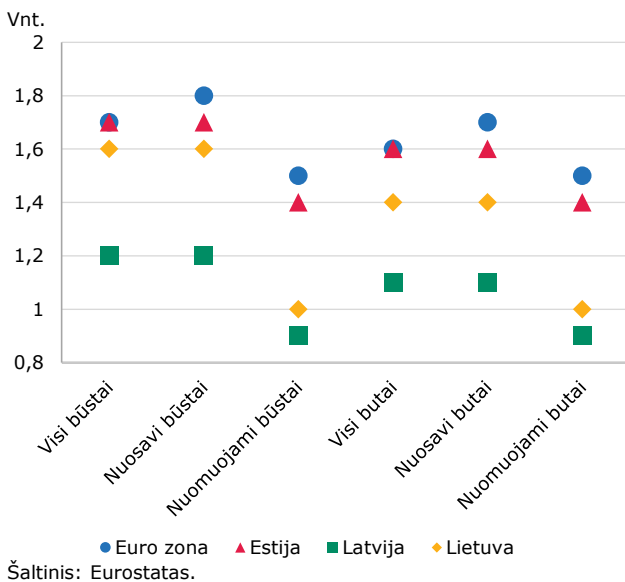
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.
Pastaba: 4 ketvirčių slenkamasis vidurkis.

22 pav. Statomų namų vidutinis plotas

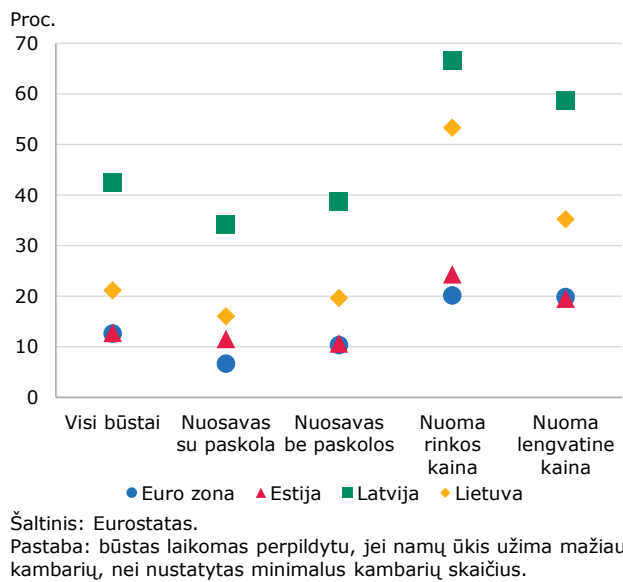


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.
Pastaba: 4 ketvirčių slenkamasis vidurkis.

23 pav. Kambarių skaičius, tenkantis vienam gyventojui

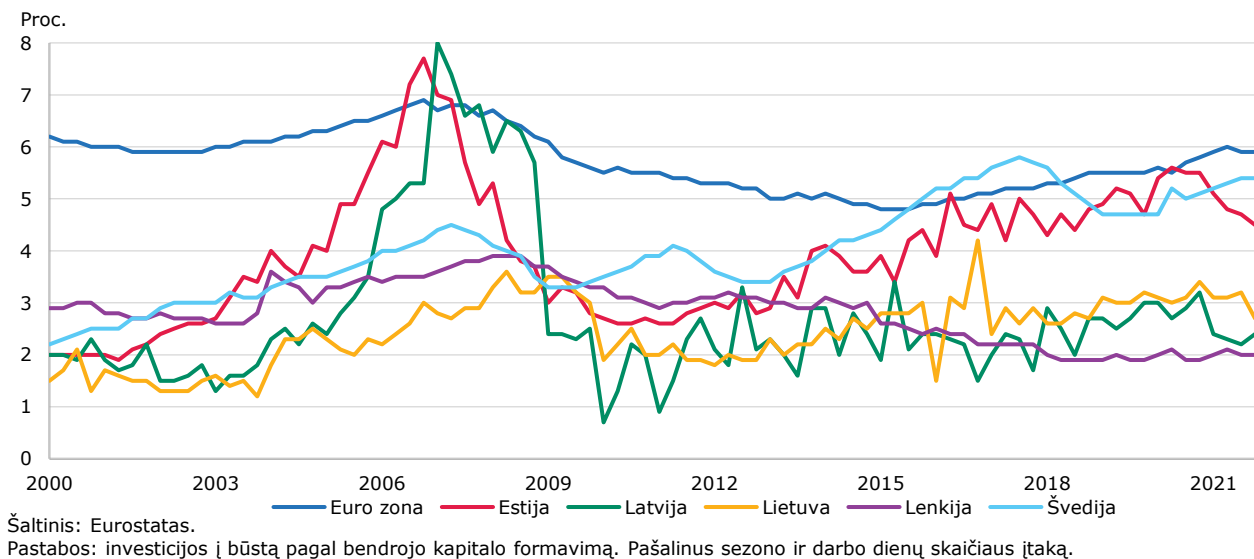


24 pav. Perpildytuose būstuose gyvenančių gyventojų dalis



Nors lietuviai gyvena labiau perpildytuose būstuose, investicijos į būstą Lietuvoje nedidėja. Prieš 2007–2008 m. finansų krizę investicijų į būstą apimtis Lietuvoje ir kaimyninėse valstybėse skyrėsi, tačiau 2009 m. išsilygino ir sudarė apie 3 proc. bendrojo vidaus produkto (BVP) (žr. 25 pav.). Tačiau atsigavimo po finansų krizės metu tendencijos vėl pradėjo skirtis – Lietuvoje investicijų į būstą ir BVP santykis sumažėjo iki 2 proc. ir laikui bėgant atsigavo: 2021 m. siekia apie 3, kaimyninėje Estijoje paaugo iki 4,5–5, o euro zonos vidurkis sudarė 6 proc. Tad, nors Lietuvoje būstai yra mažesni ir labiau perpildyti, investicijos į būstą reikšmingai nedidėjo ir atsilieka nuo kitų valstybių investicijų apimties. Siekiant, kad būstų kokybė Lietuvoje pasivytų kitų Europos valstybių lygį, investicijos į būstą turėtų būti didinamos.

25 pav. Investicijų į būstą ir BVP santykis³



Sandorių būsto rinkoje finansavimas

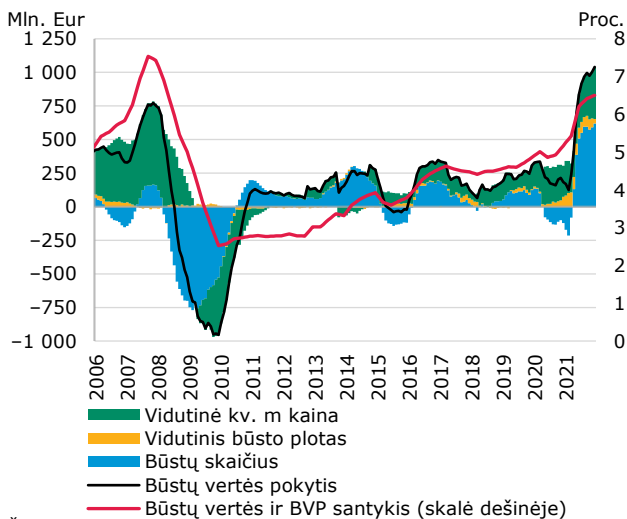
Būsto rinkai atsigaunant po pirminio pandemijos sukrėtimo, 2021 m. į rinką įplaukė rekordinė suma pinigų. Per 2021 m. įsigytų būstų vertė buvo 1 mlrd. Eur didesnė nei 2020 m., toks prieaugis buvo didesnis nei prieš finansų krizę. Tokį didelį įsigytų būstų vertės išaugimą daugiausia nulėmė parduotų būstų skaičiaus padidėjimas dėl spyruoklės efekto rinkai sustojus pandemijos pradžioje, taip pat išaugusi vidutinė kv. m kaina⁴ (žr. 26 pav.). Įsigytų būstų vertės ir BVP santykis taip pat reikšmingai išaugo – nuo 4,6 proc. (prieš pandemiją 2019 m.) iki 6 proc. (2021 m.), bet ir toliau buvo mažesnis nei prieš finansų krizę pasiektas 7,5 proc. santykis. Į būsto rinką įplaukė tiek nuosavų, tiek skolintų lėšų: 2021 m., palyginti su 2020 m., su hipoteka įsigytų būstų bendra vertė padidėjo apie 420 mln. Eur, be hipotekos įsigytų būstų – 620 mln. Eur (žr. 27 pav.). Palyginkime: prieš finansų krizę

³ Investicijų į būstą svyravimams Lietuvoje 2016 m. darė įtaką sumažėjęs Europos Sąjungos paramos lėšų panaudojimas.

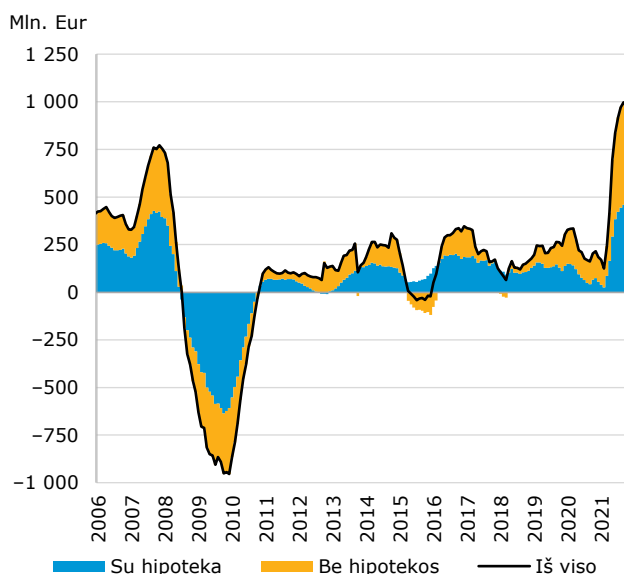
⁴ Nors anksčiau buvo apžvelgta, kad vidutinis būstų plotas per pandemiją reikšmingai nedidėjo, čia vidutinio ploto didėjimą lemia padidėjusi namų dalis, palyginti su visų įsigytų būstų skaičiumi.

2008 m. pradžioje bendra parduotų būstų vertė per metus padidėjo 750 mln. Eur – 395 mln. Eur perkant būstą su hipoteka ir 355 mln. Eur perkant nuosavomis lėšomis.

26 pav. Įsigytų būstų vertės metinio pokyčio veiksniai, būstų vertės ir BVP santykis



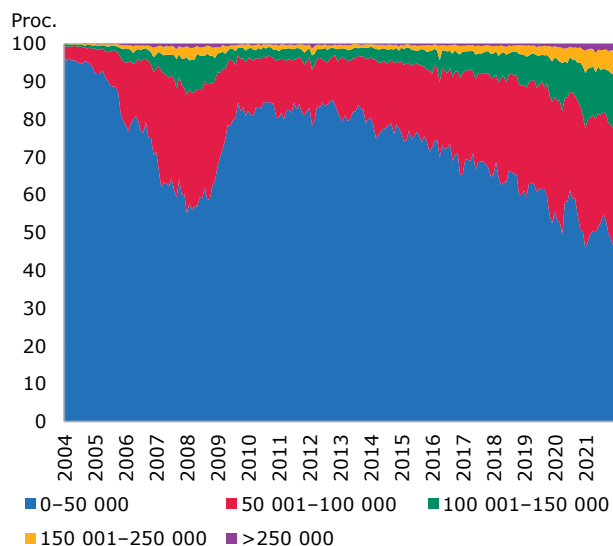
27 pav. Nuosavomis lėšomis ir su hipoteka įsigytų būstų vertės metinis pokytis



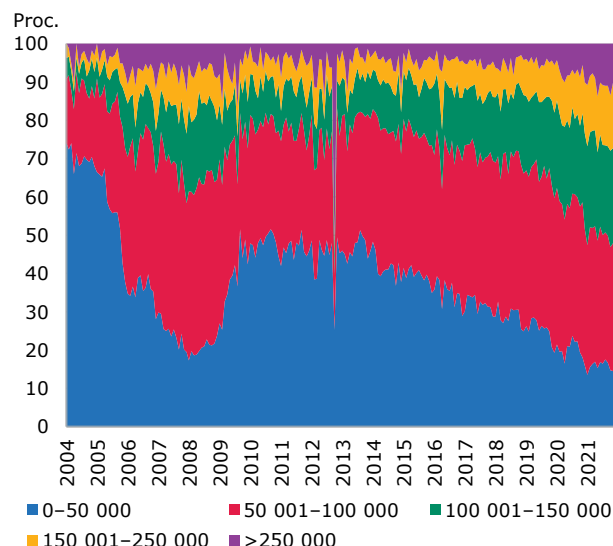
Mažesnės vertės būstai sudaro didžiąją dalį visų įsigytų būstų skaičiaus, tačiau ši dalis sparčiai mažėja.

Didėjant gyventojų pajamoms ir besikeičiant jų būsto poreikiams, taip pat kylant ir būsto kainoms, mažesnės vertės būstų nuperkama santykinai vis mažiau. 2021 m. būstai, kurių vertė siekė iki 50 tūkst. Eur, sudarė apie 50 proc. visų įsigytų būstų skaičiaus – 10 proc. punktų mažiau nei prieš pandemiją 2019 m. (žr. 28 pav.). Pagal bendrą visų įsigytų būstų vertę, minimų mažesnės vertės būstų dalis 2021 m. sudarė 15 proc. – 10 proc. punktų mažiau nei 2019 m. (žr. 29 pav.). Mažiausios vertės būstų vietą rinkoje keičia 50–100 tūkst. Eur vertės būstai. Pastaraisiais metais jų užimama rinkos dalis stabilizavosi ties 30 proc. pagal perleistų būstų skaičių. Pagal būstų vertę šie būstai 2021 m. sudarė 35 proc. rinkos, tačiau šių būstų rinkos dalis jau pradėjo mažėti ir buvo 5 proc. punktais mažesnė nei 2019 m. Minimų būstų rinkos dalies mažėjimą lemia per pandemiją pradėjusi didėti 150 tūkst. Eur ir didesnės vertės būstų rinkos dalis. Tokie būstai 2019 m. sudarė apie 3,5 proc. objektų skaičiaus, arba 15 proc. bendros objektų vertės, o 2021 m. šių būstų dalis išaugo iki 8 proc. objektų skaičiaus, arba 27 proc. objektų vertės.

28 pav. Viso įsigytų būstų skaičiaus pasiskirstymas pagal būsto vertę eurais



29 pav. Bendros įsigytų būstų vertės pasiskirstymas pagal būsto vertę eurais

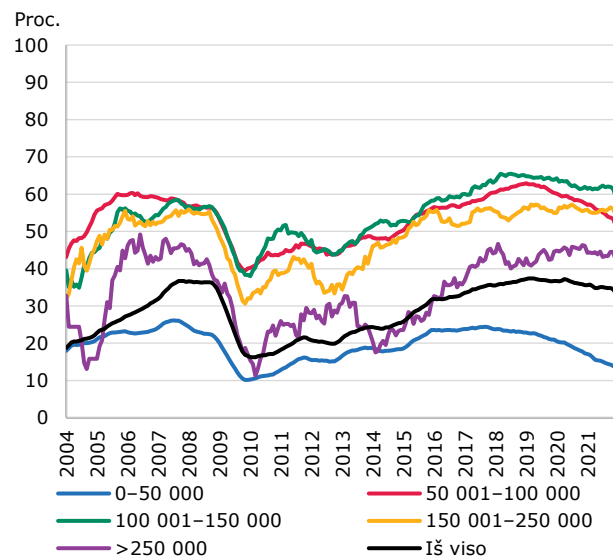


Su paskola dažniau perkami vidutinės vertės būstai, o didžioji dalis mažesnės vertės būstų nuperkama nuosavomis lėšomis.

Apie 35 proc. viso įsigytų būstų skaičiaus nuperkama su paskola (žr. 30 pav.), o bendros įsigytų būstų vertės – apie 50 proc. (žr. 31 pav.). Pastaruoju metu su paskola įsigyjamų būstų dalis nekinta arba mažėja visuose būstų verčių rėžiuose. Su paskola rečiausiai perkami būstai, kurių vertė siekia iki 50 tūkst. Eur – tik kas septintas toks būstas, arba tik ketvirtadalis šių būstų bendros vertės, nuperkama su paskola. O būstų, kurių vertė siekia 50–250 tūkst. Eur, su paskola nuperkama gerokai daugiau – 50–60 proc., ši dalis yra panaši vertinant įsigytų būstų skaičių ir bendrą būstų vertę. Su paskola santykinai rečiau įsigyjami ne tik pigesni, bet ir brangūs

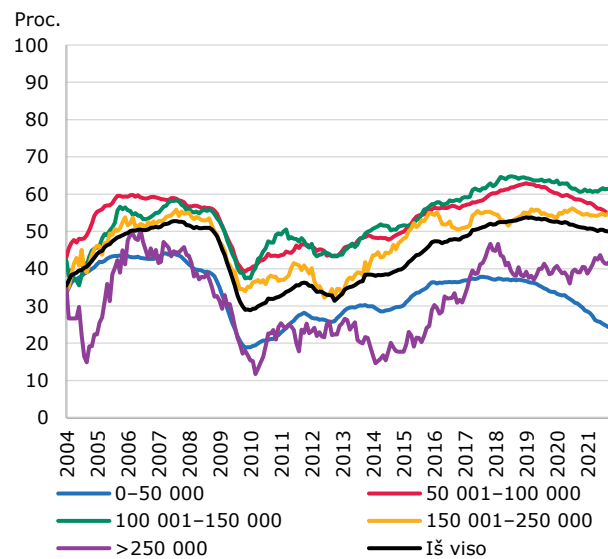
būstai – apie 42 proc. brangesnių nei 250 tūkst. Eur būstų yra įsigyjami su paskola. Brangiausius būstus perka labiausiai pasiturintys gyventojai, tad jiems yra mažesnis poreikis skolintis būstui įsigyti.

30 pav. Su paskola įsigytų būstų skaičiaus dalis pagal būsto vertę eurais



Šaltinis: Registrų centras.

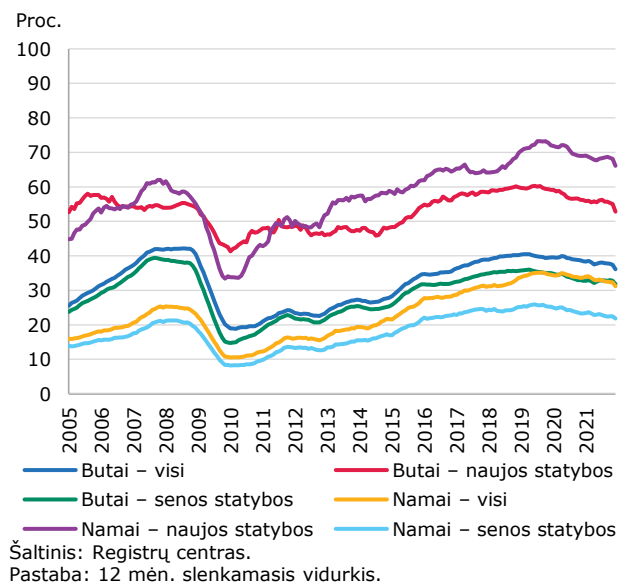
31 pav. Su paskola įsigytų būstų bendros vertės dalis pagal būsto vertę eurais



Šaltinis: Registrų centras.

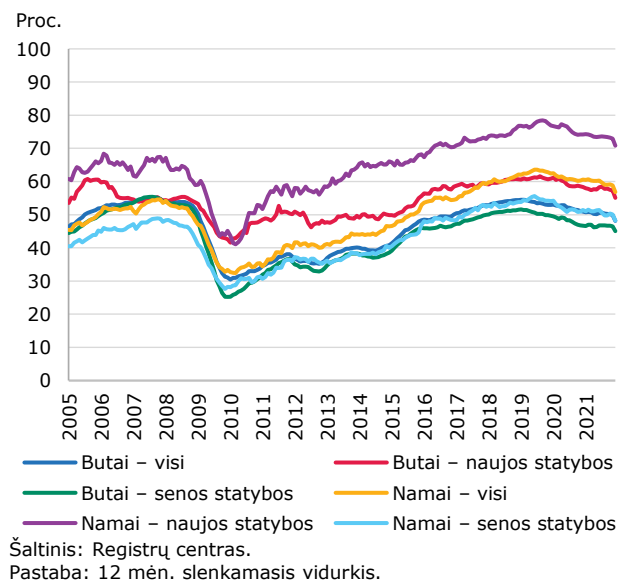
Fiziniai asmenys su paskola dažniausiai perka naujos statybos namus, o didelė dalis mažesnės vertės senos statybos namų perkama nuosavomis lėšomis. Su paskola 2021 m. fiziniai asmenys nupirko apie 68 proc. viso įsigytų naujos statybos namų skaičiaus, o senos statybos namų – tik 23 proc. (žr. 32 pav.). Kitų būstų įsigijimų su paskola dalis siekia 33–55 proc. pagal būstų skaičių. Vertinant įsigijimų su paskola dalį pagal bendrą objektų vertę, su paskola 2021 m. įsigyta 73 proc. naujos statybos namų (žr. 33 pav.). O butų ir senos statybos namų, įsigytų su paskola, dalis siekia 45–60 proc. Su paskola įsigytų būstų dalies skirtumus, vertinant įsigytų būstų skaičių ir bendrą būstų vertę, lemia tai, kad daug mažesnės vertės būstų, ypač senos statybos namų ir butų, yra įsigyjama be paskolos. Tačiau, vertinant būstų vertę, didesnės vertės objektai nusveria mažesnės vertės objektus ir įsigijimų su paskola dalis išsilygina.

32 pav. Su paskola fizinių asmenų įsigytų būstų skaičiaus dalis pagal būsto tipą



Šaltinis: Registrų centras.
Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis.

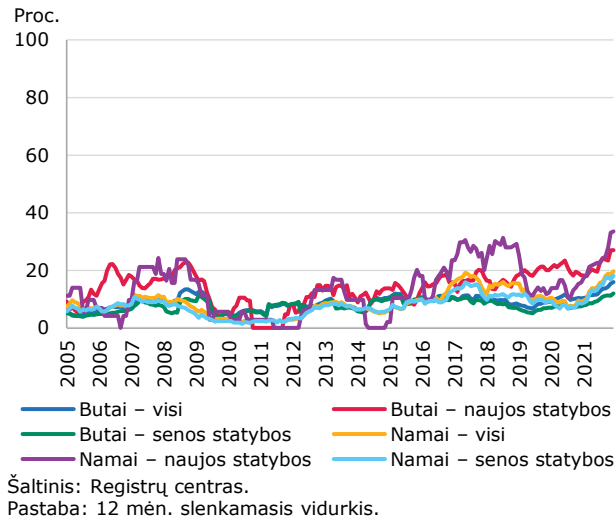
33 pav. Su paskola fizinių asmenų įsigytų būstų bendros vertės dalis pagal būsto tipą



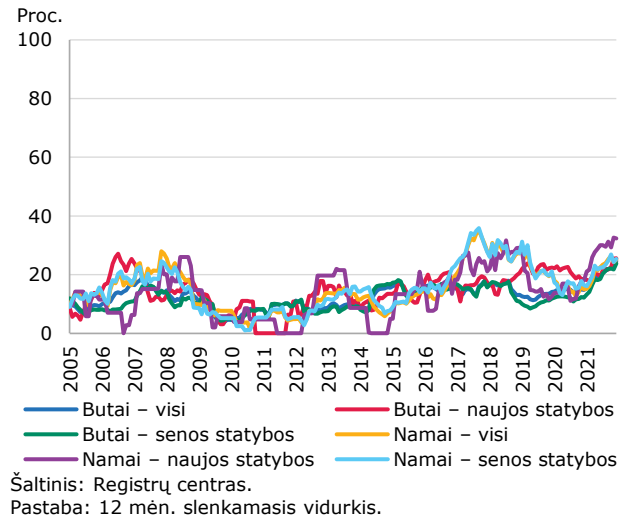
Šaltinis: Registrų centras.
Pastaba: 12 mėn. slenkamasis vidurkis.

Juridiniai asmenys su paskola būstų įsigyja rečiau nei fiziniai asmenys, o su paskola dažniausiai perka naujos statybos namus. Juridiniai asmenys su paskola dažniausiai įsigyja naujos statybos namus – su paskola 2021 m. įsigyta 25 proc. šių būstų skaičiaus, arba 28 proc. jų vertės (žr. 34 pav.). Kitaip nei fizinių asmenų atveju, tendencijos, vertinant juridinių asmenų įsigytų būstų skaičių ir bendrą vertę, yra panašios (žr. 35 pav.). Nors juridiniai asmenys su paskola įsigyja santykinai nedaug būstų, nuo 2020 m. antrosios pusės pastebimas su paskola įsigytų būstų dalies didėjimas visuose būstų segmentuose.

34 pav. Su paskola juridinių asmenų įsigytų būstų skaičiaus dalis pagal būsto tipą



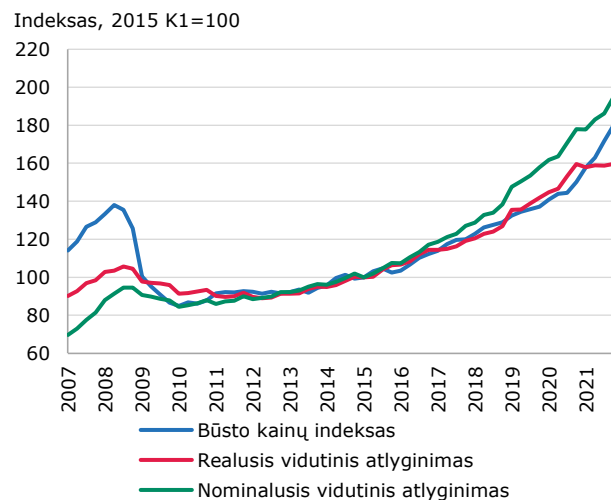
35 pav. Su paskola juridinių asmenų įsigytų būstų bendros vertės dalis pagal būsto tipą



Būsto įperkamumas

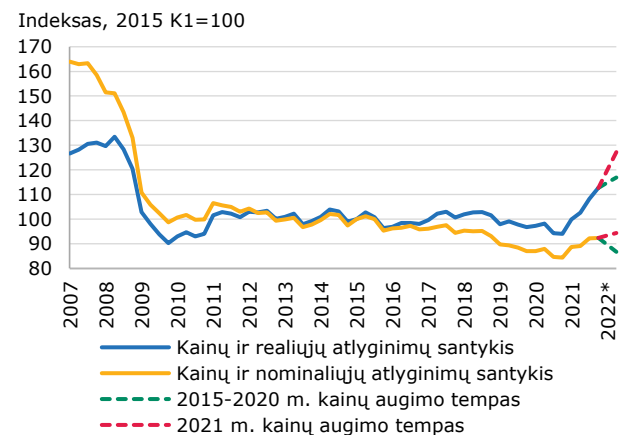
Spartėjantis būsto kainų augimas pralenkė nominaliųjų atlyginimų augimo tempą, o didėjanti infliacija dar labiau apkarpo atlyginimus ir mažina būsto įperkamumą. Nuo 2010 m. vidutinis nominalusis ir realusis atlyginimas augo panašiu arba spartesniu tempu nei nominaliosios būsto kainos ir būsto įperkamumo rodiklis gerėjo, tačiau 2021 m. būsto kainos pradėjo kilti sparčiau nei atlyginimai (žr. 36 pav.). Nominaliajam būsto kainų augimo tempui lenkiant nominaliųjų atlyginimų augimą, o didelei infliacijai dar labiau apkarpant galimybes atsидėti dalį pajamų taupyti būstui įsigyti, būsto kainų ir pajamų santykis didėjo, o būsto įperkamumo rodiklis 2021 m. vis prastėjo. Vertinant nominaliąsias pajamas, 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį būsto kainų ir pajamų santykis buvo panašus į 2018–2019 m. sankirtos lygį. Auganti infliacija mažina realiąsias gyventojų pajamas ir įperkamumo rodiklis prastėja dar labiau – vertinant realiąsias pajamas, 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį įperkamumo rodiklis buvo prasčiausias nuo 2008 m. (žr. 37 pav.). Žvelgiant į ateitį, jei būsto kainų augimo tempas ir 2022 m. bus toks pats, koks buvo vidutiniškai 2021 m. (16 %), o vidutinis atlyginimas 2022 m. didės 10,7 proc.⁵, būsto įperkamumo rodiklis toliau prastės ir 2022 m. sugrįš į 2018 m. vidurio lygį. Vertinant realiąsias pajamas, įperkamumo rodiklis prastėtų dar labiau dėl 2022 m. prognozuojamos sparcios infliacijos⁶. Kita vertus, jei kainų augimo tempas normalizuosis ir grįš į 2015–2020 m. vidutinį tempą (6,6 %), nominaliųjų pajamų augimo tempas vėl aplenkėtų būsto kainų augimo tempą, įperkamumo rodiklis gerėtų ir 2022 m. sugrįžtų į 2020 m. vidurio lygį. Dėl minėtos prognozuojamos aukštos infliacijos, net ir būsto kainų augimui sulėtėjus, jis vis dar lenktų realiųjų pajamų augimo tempą, tad būsto įperkamumas 2022 m. vis tiek prastėtų, tačiau pastebimai mažiau nei tuo atveju, jei būsto kainų augimo tempas tebebūtų 2021 m. lygio.

36 pav. Būsto kainų ir atlyginimo indeksai



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

37 pav. Būsto kainų ir pajamų santykis



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos banko skaičiavimai.

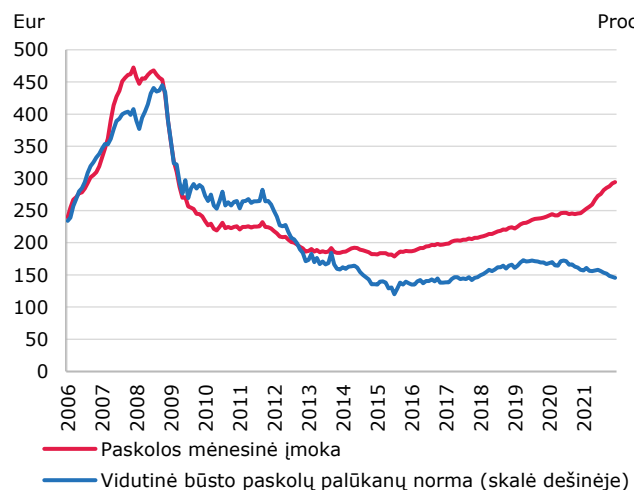
*Prognozė, darant prielaidą dėl tolesnio būsto kainų augimo tempo ir remiantis Lietuvos banko darbo užmokesčio ir infliacijos prognozėmis.

⁵ Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. prognozė.

⁶ 10,5 proc. pagal Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. prognozė.

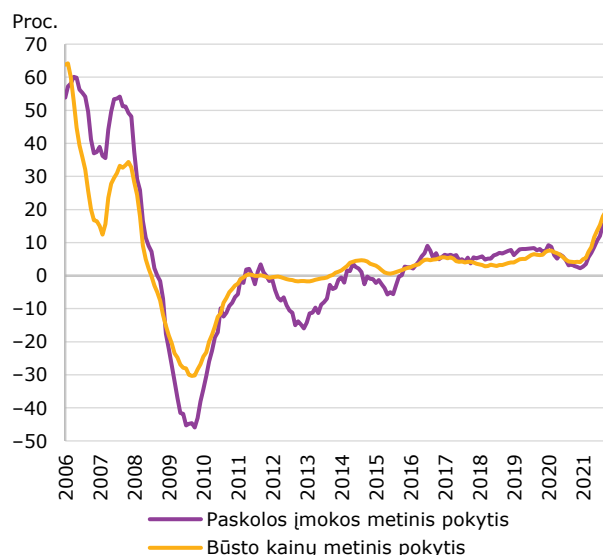
Besiskolinantiesiems būstui įsigyti sparčiai kylančių būsto kainų poveikį sušvelnina mažėjančios palūkanų normos. Būsto paskolų palūkanų norma po finansų krizės reikšmingai sumažėjo – 2008 m. spalio mėn. palūkanos siekė aukščiausią lygį analizuojamu laikotarpiu (6,2 %), o 2021 m. gruodžio mėn. palūkanos buvo daugiau kaip tris kartus mažesnės (2 %). Sumažėjusios paskolų palūkanų normos lemia, kad, nors būsto kainų lygis pagal skirtingus kainų indeksus artėja arba jau lenkia per finansų krizę buvusį lygį, vidutinė paskolos įmoka yra gerokai mažesnė nei finansų krizės laikais ir 2021 m. gruodžio mėn. siekė apie 300 Eur per mėnesį įsigijus vidutinį 50 kv. m butą – apie 150 Eur mažiau nei 2007–2008 m. (žr. 38 pav.). Būsto paskolų palūkanų normos analizuojamu laikotarpiu pasiekė žemiausią lygį, buvusį 2015 m. liepos mėn. (1,7 %), tačiau nuo tada iki 2020 m. vidurio didėjo, tad paskolos įmokos didėjimo tempas lenkė būsto kainų augimo tempą (žr. 39 pav.). Nuo 2020 m. vidurio palūkanos vėl ėmė mažėti ir, nors būsto kainos auga sparčiai, mažėjančios palūkanų normos lemia, kad besiskolinantiesiems būstui įsigyti įsiskolinimo našta auga šiek tiek lėčiau – 2021 m. gruodžio mėn. metinis būsto kainų augimo tempas pagal *Ober-Haus* sudarė 22,4, o paskolos įmoka per metus padidėjo 19,6 proc.

38 pav. Būsto paskolos mėnesinė įmoka ir palūkanų norma



Šaltiniai: *Ober-Haus* ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: paskolos mėnesinė įmoka apskaičiuota anuiteto metodu 30 metų trukmės paskolai su 15 proc. pradinio įnašu, įsigyjant 50 kv. m butą.

39 pav. Būsto kainų ir paskolos įmokos metiniai pokyčiai

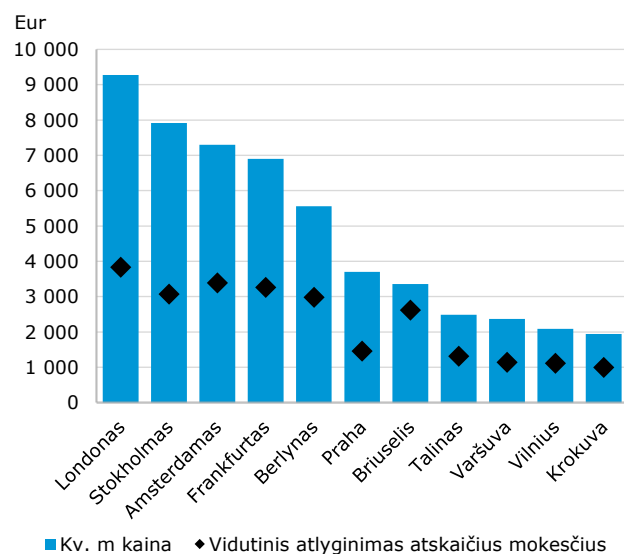


Šaltiniai: *Ober-Haus* ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Palyginti su kitais Europos didmiesčiais, būsto įperkamumo rodiklis Vilniuje yra santykinai geresnis.

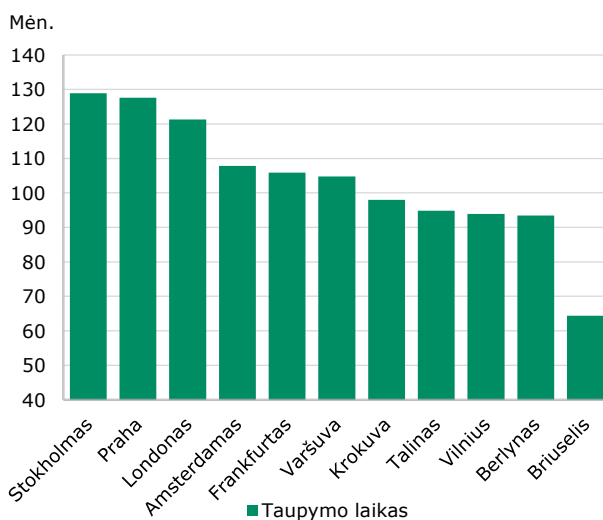
Vidutinis atlyginimas, atskaičius mokesčius, Vilniuje 2021 m. antrąją pusę buvo beveik trigubai mažesnis nei Šiaurės Vakarų Europos didmiesčiuose, tačiau butų kv. m kaina taip pat buvo kelis kartus mažesnė (žr. 40 pav.). Tad, nors atlyginimai Vilniuje ir yra mažesni, būsto įperkamumo rodiklis yra geresnis nei daugumoje kitų miestų. Pavyzdžiui, Vilniuje 50 kv. m butui įsigyti reikia apie 7,8 metų vidutinių atlyginimų, atskaičius mokesčius, – iš analizuojamų miestų būsto įperkamumas yra reikšmingai geresnis tik Briuselyje (žr. 41 pav.). Prasčiausias būsto įperkamumo rodiklis yra Stokholme ir Prahoje – šiuose miestuose 50 kv. m butui įsigyti reikia apie 10,5 metų vidutinių atlyginimų, atskaičius mokesčius.

40 pav. Būsto kainos ir atlyginimai Europos didmiesčiuose



Šaltiniai: *Deloitte, Open Property Group, Maklarstatistik, NVM, JLL, Immoweb, Ober-Haus, Uusmaa, Amron ir Numbeo.*

41 pav. Būsto įperkamumo rodiklis Europos didmiesčiuose



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: vidutinių mėnesinių darbo užmokesčių, atskaičius mokesčius, skaičius, reikalingas vidutiniam 50 kv. m būstui įsigyti.

Apibendrinimas

Aktyvumas būsto rinkoje 2021 m. reikšmingai padidėjo. Parduotų būstų skaičius pasiekė rekordines aukštumas – pasikeitus gyventojų būsto poreikiams, ypač didėjo namų ir naujos statybos būstų pardavimų skaičius. Prie išaugusio rinkos aktyvumo prisidėjo ir juridiniai asmenys, ypač suaktyvėję Vilniaus būsto rinkoje. Būstų pasiūla pandeminiu laikotarpiu didėjo lėčiau nei paklausa, tad būsto kainų augimo tempas ėmė spartėti. Išaugęs statybos leidimų skaičius ir rekordinis gyvenamosios paskirties sklypų pardavimų skaičius signalizuoja, kad būstų pasiūla turėtų didėti. Vis dėlto iššūkių kelia spartėjantis statybos kainų augimo tempas dėl brangstančių statybos medžiagų.

Išaugęs būstų pardavimų skaičius finansuotas tiek nuosavomis, tiek skolintomis lėšomis – kredito svarba rinkoje analizuojamu laikotarpiu nedidėjo. Su paskola dažniausiai įsigijami vidutinės vertės būstai ir naujos statybos namai. Spartėjantis būsto kainų augimo tempas aplenkė atlyginimų augimo tempą ir būsto įperkamumo rodiklis pradėjo prastėti, o didelė infliacija mažina gyventojų realiąsias pajamas ir galimybes atsidėti didesnę pajamų dalį taupyti būstui įsigyti. Mažėjančios būsto paskolų palūkanų normos lemia, kad įsiskolinimo našta besiskolinantiems būstui įsigyti didėja šiek tiek lėčiau nei kainų augimo tempas. Vertinant vidutinės būsto kainas ir gyventojų pajamas, būsto įperkamumo rodiklis Vilniuje 2021 m. pabaigoje buvo panašus arba geresnis nei kaimyninių ir Vakarų Europos valstybių didmiesčiuose.

Lietuvos bankas, įvertinęs situaciją būsto rinkoje ir sparčiai augančią skolinimo būstui įsigyti apimtį, nuo 2022 m. vasario 1 d. sugriežtino pradinio įnašo reikalavimą ne pirmoms būsto paskoloms, suvienodinant pirmų ir paskesnių paskolų rizikingumą ir papildomai ribojant investicinius sandorius su paskola, tačiau nesumažinant galimybių įsigyti pirmąjį būstą. Be to, nuo 2022 m. liepos 1 d. kredito davėjams bus taikomas papildomas 2 proc. kapitalo rezervas būsto paskolų portfeliui, kuris didins finansų sistemos atsparumą, esant padidėjusiai rizikai dėl galimo būsto rinkos perkaitimo, ir turėtų sustiprinti bankų bei centrinių kredito unijų grupių dėmesį, skiriamą spartaus būsto paskolų augimo keliamai rizikai.

Lietuvos bankas taip pat remia plataus masto nekilnojamojo turto mokesčio nustatymą – mokestis turėtų būti progresinis, nesudarantis prielaidų jo išvengti piktnaudžiaujant, jo struktūra turėtų būti paprasta ir jis turėtų būti efektyviai surenkamas. Tai padėtų ne tik surinkti papildomų lėšų į biudžetą, bet ir mažintų paskatas investuoti į kaistančią nekilnojamojo turto rinką ir taip prisidėtų prie finansinio stabilumo užtikrinimo. Be to, Lietuvos bankas yra pristatęs pasiūlymą dėl preliminarių būsto pirkimo ir pardavimo sutarčių registravimo. Toks įstatyminis pakeitimas prisidėtų prie pirminės rinkos skaidrinimo, leistų Lietuvos bankui realiu laiku stebėti pirminės būsto rinkos sandorių ir kainų tendencijas, spekuliacinių sandorių mastą ir tiksliau nustatyti būsto rinkos perkaitimo riziką, o tai suteiktų galimybę Lietuvos bankui ir kitoms institucijoms lanksčiau reaguoti įgyvendinant ar siūlant rizikas ribojančias priemones.