



PASKOLA BŪSTUI ĮSIGYTI TURINČIŲ NAMŲ ŪKIŲ APKLAUSA 2009 metais

Lietuvos banko užsakymu apklausą atliko bendra Lietuvos ir Didžiosios Britanijos rinkos ir viešosios nuomonės tyrimų kompanija „Baltijos tyrimai“. Apklausa atlikta 2009 metais kovo–balandžio mėnesiais. Apklausti 715 Lietuvos namų ūkių, paėmusių iš banko paskolą būstui įsigyti.

Lietuvos banko duomenimis, paskolas būstui įsigyti yra paėmę 11,2 procento Lietuvos namų ūkių. Palyginti su praėjusių metų apklausos duomenimis, namų ūkių, paėmusių paskolą būstui įsigyti, dalis išaugo 0,9 procentinio punkto, tačiau stebėtas augimo tempas yra nuosaikesnis negu prieš metus.

Namų ūkių, paėmusių paskolas būstui įsigyti, pajamos buvo beveik dvigubai didesnės už vidutinį Lietuvos namų ūkių pajamų lygį. Jų šeimos mėnesio pajamų vidurkis yra 4 540 litų (Lietuvoje šeimos pajamų vidurkis yra 2 422 Lt), o vieno šeimos nario pajamos sudaro 1 566 litus (atitinkamai šalyje vidutinės vieno šeimos nario pajamos – 897 Lt). Palyginti su praėjusiais metais vykdytos analogiškos apklausos rezultatais, paskolas būstui įsigyti turinčių namų ūkių šeimos vidutinės pajamos sumažėjo apie 2 procentus.

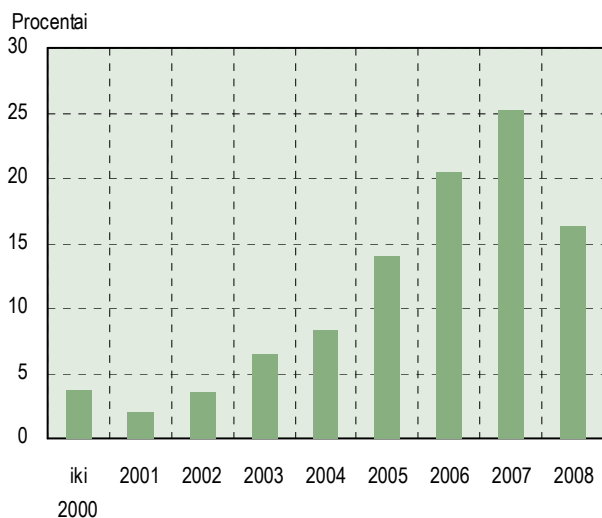
Paskolas būstui įsigyti paėmusiuose namų ūkiuose pagrindinis šeimos maitintojas (gaunantis daugiausia pajamų) dažniausiai yra specialistas arba tarnautojas (52 proc.). Apie 15 procentų namų ūkių pagrindinis šeimos maitintojas yra darbininkas, 14 procentų – vadovas, apie 5 procentai namų ūkių Lietuvoje pagrindines pajamas gauna iš nuosavo verslo.

Beveik trys ketvirtadaliai paskolas būstui įsigyti paėmusių asmenų yra 25–40 metų amžiaus asmenys. Jaunesnių nei 20 ar vyresnių nei 60 metų paskolų būstui įsigyti turėtojų dalis sudarė truputį daugiau negu 1 procentą.

Kaip matyti iš 1 pav., daugiau negu 60 procentų visų respondentams suteiktų paskolų sudarė paskolos būstui įsigyti, suteiktos 2006–2008 metais. Nors 2008 metų paskolų srautas buvo mažesnis, palyginti su 2006–2007 metais stebėtu srautu, tačiau apytiksliai šeštadaliui apklaustųjų paskola būstui įsigyti buvo suteikta 2008 metais.



1 pav. Suteiktos paskolos būstui įsigyti
(palyginti su visomis suteiktomis paskolomis)

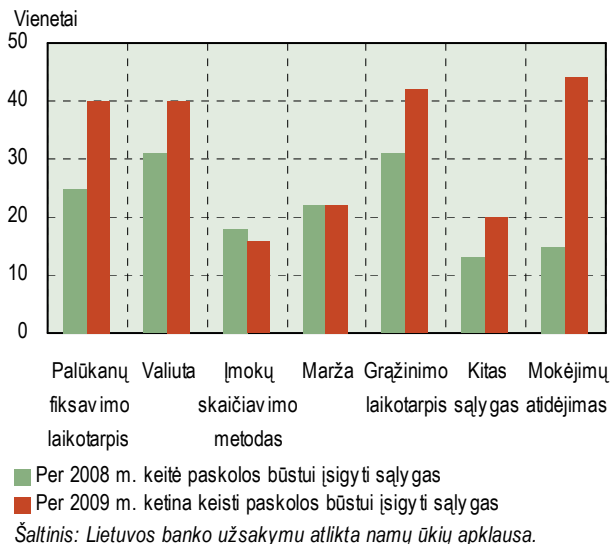


Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa.

2008 metais apie 15 procentų dalyvavusių apklausoje namų ūkių pakeitė paskolos būstui įsigyti mokėjimo sąlygas. Dažniausiai buvo keičiamos paskolų būstui įsigyti tokios sąlygos kaip paskolos valiuta, paskolos mokėjimo laikotarpis ir palūkanų normų fiksavimo laikotarpis. Kai kuriais atvejais namų ūkiai pakeitė daugiau negu vieną paskolos būstui įsigyti mokėjimo sąlygą. Tikėtina, kad šie pakeitimai palengvino namų ūkių paskolos mokėjimo našta. 2009 metais daugiau negu 22 procentai namų ūkių ketina kreiptis į bankus dėl paskolos mokėjimo sąlygų pakeitimo. Daugiausia jie ketina kreiptis dėl paskolos mokėjimų atidėjimo, paskolos mokėjimo laikotarpio, valiutos ir palūkanų normos fiksavimo laikotarpio pakeitimo.



2 pav. 2008–2009 metais keistos ir ketinamos keisti paskolų būstui įsigyti mokėjimo sąlygos



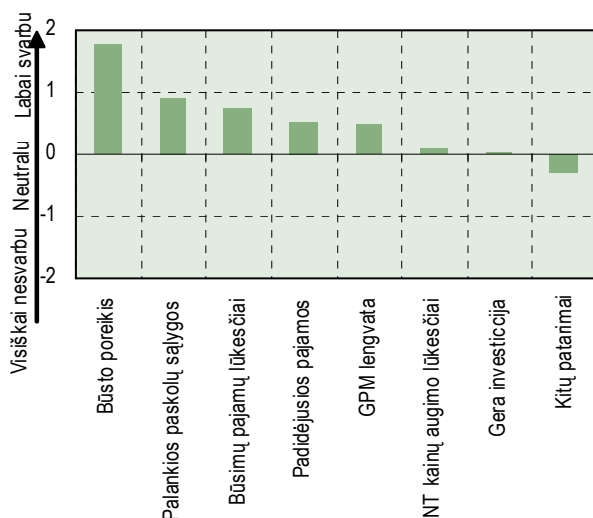
Vidutinis paskolos būstui įsigyti terminas buvo 24 metai. Palyginti su praėjusiais metais atliktos namų ūkių apklausos duomenimis, vidutinis paskolos būstui įsigyti terminas sutrumpėjo dvejais metais. Vidutinis paskolų būstui įsigyti terminas Vilniuje ir Klaipėdoje buvo 28 metai, Kaune – 25 metai, kitose vietovėse – 21 metai. Tikėtina, kad kitose vietovėse paskolų būstui įsigyti vidutinis terminas yra mažesnis negu trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų ir dėl to mažesnės paskolos sumos. Daugiausia uždirbantys namų ūkiai (pajamos 3 000 Lt ir daugiau) skolinosi ilgiausiam terminui – vidutiniškai 25 metams. Uždirbančiųjų 2 000–3 000 litų per mėnesį vidutinis paskolų būstui įsigyti terminas buvo 23 metai, o namų ūkių, kurių pajamos per mėnesį buvo mažesnės kaip 1 200 litų – 20 metų.

SVARBIAUSIOS SKOLINIMOSI PRIEŽASTYS

Dauguma (94 proc.) paėmusių paskolą būstui įsigyti nurodė, kad jiems svarbi skolinimosi priežastis buvo nuosavo būsto poreikis. Antra svarbiausia priežastimi imti paskolą būstui įsigyti buvo palankios bankų skolinimo sąlygos, trečia – optimistinės šeimos pajamų perspektyvos. Nekilnojamojo turto (NT) kainų didėjimo perspektyvos, galimybė pasinaudoti gyventojų pajamų mokesčio (GPM) lengvata ir kitų patarimai buvo nereikšmingi imant paskolą būstui įsigyti. Palyginti su praėjusiais metais atliktos analogiškos apklausos duomenimis, svarbiausios skolinimosi priežastys nepakito.



3 pav. Skolinimosi priežasčių svarba



Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa.

PASKOLOS BŪSTUI ĮSIGYTI DYDIS

Vidutinis paskolos būstui įsigyti dydis Lietuvoje, palyginti su 2008 m. atliktos analogiškos apklausos metu gautais rezultatais, sumažėjo 30 000 litų ir buvo beveik 145 000 litų. Didžiausias paskolas būstui įsigyti yra paėmę namų ūkiai Vilniuje – vidutiniškai 228 000 litų, Kaune ir Klaipėdoje vidutinės paskolos buvo mažesnės (atitinkamai 163 000 ir 197 000 Lt). Kitose vietovėse jos sudarė apie 98 000 litų.

Bendra tendencija – kuo didesnės namų ūkio pajamos per mėnesį, tuo didesnę paskolą būstui įsigyti jie yra paėmę. Jei namų ūkio mėnesio pajamos yra didesnės negu 3 000 litų per mėnesį, vidutinė paskolos suma yra daugiau negu 170 000 litų, o jei šeimos pajamos per mėnesį mažesnės kaip 3 000 litų, vidutinė paskolos suma yra mažesnė – apie 108 000 litų. Kita vertus, palyginti su 2008 metų kovo–balandžio mėnesiais atliktos analogiškos apklausos metu gautais rezultatais, padidėjo vidutinės paskolų sumos, tenkančios šioms namų ūkių pajamų kategorijoms.



PASKOLOS BŪSTUI ĮSIGYTI MOKĖJIMAI

1 lentelė. Paskolų būstui įsigyti įmokų (pagrindinės sumos) ir palūkanų mokėjimai (pagal vietovę)
(litas per mėnesį)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Kitos vietovės	Visa Lietuva
Paskolų būstui įsigyti įmokos*	1 508	1 121	1 131	912	1 142
Paskolos įmokos (pagrindinės sumos) mokėjimai	617	511	350	427	500
Palūkanų dalies mokėjimai	936	629	773	471	660

* 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 įmokų (pagrindinės sumos) mokėjimai (pagal pajamas)
(litas per mėnesį)

Pagrindinės sumos įmoka	Šeimos pajamos per mėnesį				Iš viso
	iki 1 200	1 201–2 000	2 001–3 000	daugiau kaip 3 001	
Minimali	50	30	35	22	22
Maksimali	407	1 000	1 800	14 950	14 950
Vidurkis	167	293	362	583	500

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

Palūkanų įmoka	Šeimos pajamos per mėnesį				Iš viso
	iki 1 200	1 201–2 000	2 001–3 000	daugiau kaip 3 001	
Minimali	9	10	10	12	9
Maksimali	600	1 200	1 800	4 000	4 000
Vidurkis	241	362	477	745	660

PASKOLŲ BŪSTUI ĮSIGYTI MOKĖJIMŲ NAŠTOS¹ VERTINIMAS

Dabartinės naštos vertinimas

Beveik 40 procentų namų ūkių nurodė, kad jų gaunamų pajamų užtenka būtiniams šeimos poreikiams patenkinti, be to, dar apie 30 procentų respondentų nurodė, jog jų gaunamų pajamų pakanka, kad jie galėtų įsigyti kai kuriuos brangius dalykus. Šie rezultatai rodo, kad dauguma paskolas būstui įsigyti paėmusių namų ūkių gauna didesnes pajamas. Kita vertus, beveik 4 procentai apklausoje dalyvavusių namų ūkių nurodė, kad jiems nepakanka gaunamų lėšų net maistui įsigyti.

¹ Mokėjimų našta apima paskolos įmokų pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimus.



Palyginti su praėjusiais metais, 12 procentinių punktų padaugėjo namų ūkių, teigiančių, kad paskola būstui įsigyti yra labai didelė našta. Ženklausi vertinimo pakitimai užfiksuoti Kaune ir kitose vietovėse ir tarp mažesnes negu 2 000 litų bei didesnes negu 3 000 litų pajamas uždirbančių namų ūkių.

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

(procentais, laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2008 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Kitos vietovės	Visa Lietuva
Labai didelė našta	31 [+3]	40 [+15]	25 [-4]	45 [+12]	39 [+12]
Šiokia tokia našta	54 [+3]	52 [-5]	60 [+10]	45 [-3]	50 [-3]
Tai nėra našta	15 [-6]	8 [-10]	15 [-6]	10 [-9]	11 [-9]

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

(procentais, laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2008 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Šeimos pajamos per mėnesį				Iš viso
	iki 1 200 Lt	1 201– 2 000 Lt	2 001– 3 000 Lt	daugiau kaip 3 001 Lt	
Labai didelė našta	62 [+12]	63 [+22]	46 [+7]	34 [+15]	39 [+12]
Šiokia tokia našta	38 [+5]	33 [-13]	45 [-4]	53 [-3]	50 [-3]
Tai nėra našta	0 [-17]	3 [-9]	8 [-3]	13 [-12]	11 [-9]

Per paskutinius 12 mėnesių beveik 14 procentų respondentų teigė nors kartą vėlavę sumokėti įmoką už paskolą būstui įsigyti. Dažniausiai buvo nurodytos šios vėlavimo mokėti priežastys: sumažėjusios namų ūkio pajamos, padidėjusios namų ūkio išlaidos ir darbo netekimas. Didėjantis vėlavusių mokėti namų ūkių skaičius rodo, kad daugiau namų ūkių susiduria su mokumo problemomis. Palyginti su praėjusiais metais atliktos apklausos duomenimis, respondentų, nors kartą vėlavusių sumokėti įmoką už paskolą būstui įsigyti, padaugėjo 4 procentiniais punktais.

Naštos pasikeitimas ateityje

Apžvelgiant namų ūkių išsakytus paskolų būstui įsigyti naštos vertinimus per ateinančius 12 mėnesių, taip pat pastebimi ženklūs pakitimai, palyginti su 2008 metų kovo–balandžio mėnesiais atliktos analogiškos apklausos metu gautais rezultatais. Beveik dvigubai padaugėjo teigiančiųjų, kad paskolos būstui įsigyti grąžinimas per artimiausius 12 mėnesių jiems kelia labai didelį susirūpinimą, taip pat perpus sumažėjo teigiančiųjų, kad paskolos grąžinimas jiems nekelia susirūpinimo.



6 lentelė. Paskolų būstui įsigyti naštos vertinimas per ateinančius 12 mėnesių (pagal vietovę)

(procentais, laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2008 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Kitos vietovės	Visa Lietuva
Kelia labai didelį susirūpinimą	33 [+9]	41 [+29]	25 [+10]	42 [+25]	39 [+19]
Kelia šiekį tokį susirūpinimą	45 [-2]	51 [-4]	56 [-2]	46 [+2]	47 [-2]
Nekelia susirūpinimo	22 [-7]	8 [-25]	19 [-8]	12 [-27]	15 [-17]

7 lentelė. Paskolų būstui įsigyti naštos vertinimas per ateinančius 12 mėnesių (pagal pajamas)

(procentais, laužtiniuose skliaustuose nurodytas pokytis procentiniais punktais, palyginti su 2008 m. namų ūkių apklausos duomenimis)

	Šeimos pajamos per mėnesį				Iš viso
	iki 1 200 Lt	1 201–2 000 Lt	2 001–3 000 Lt	daugiau kaip 3 001 Lt	
Kelia labai didelį susirūpinimą	57 [+24]	57 [+22]	47 [+20]	35 [+21]	39 [+19]
Kelia šiekį tokį susirūpinimą	43 [+10]	34 [-5]	43 [-8]	48 [-1]	47 [-2]
Nekelia susirūpinimo	0 [-34]	8 [-18]	10 [-12]	17 [-20]	15 [-17]

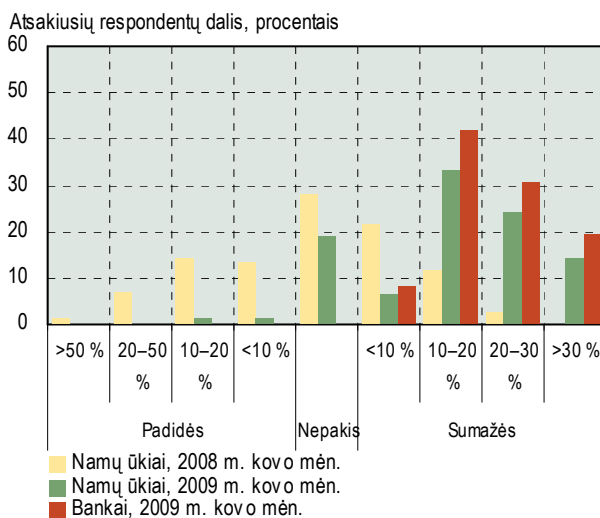
Per ateinančius 12 mėnesių apie 4 procentai apklaustų respondentų ketina pirkti būstą, bet tik 2 procentai iš jų ketina kreiptis į bankus dėl paskolos būstui įsigyti. Šie rezultatai rodo, kad nemaža dalis ketinančiųjų įsigyti būstą turi santaupų ar kito turto.

BŪSTO KAINŲ POKYČIŲ PROGNOZĖS

Apklausoje dalyvavę 16–68 metų amžiaus respondentai mano, kad vidutiniškai būsto kainos kris šiek tiek daugiau negu 14 procentų. Kaip parodė apklausos rezultatai, 78 procentai respondentų (2008 m. atliktos analogiškos apklausos metu gautais rezultatais – 40 proc.), paėmusių paskolą būstui įsigyti, mano, kad per ateinančius 12 mėnesių būsto kainos Lietuvoje mažės, 19 procentų apklaustųjų mano, kad kainos nekis, o tik 3 procentai namų ūkių mano, kad nekilnojamojo turto kainos padidės. Didžiausias prognozuojamas kritimas sudaro 70 procentų, kita vertus, apklausos rezultatų moda yra 10–20 procentų būsto kainų korekcija. Palyginti su 2009 metų balandžio mėnesį atlikta bankų apklausa dėl skolinimo sąlygų, namų ūkiai optimistiškiau vertino nekilnojamojo turto kainų pokyčius.



4 pav. Lūkesčių apie būsto kainų pokyčius per būsimus 12 mėnesių pasiskirstymas



Šaltinis: Lietuvos banko užsakymu atlikta namų ūkių apklausa.

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