**Būsto paskolų rinka: fiksuotos palūkanos gyventojų nevilioja**

**Nors nuo gegužės 1-osios būsto paskolų gavėjams bankai privalo siūlyti ne tik kintamas, bet ir fiksuotas palūkanas, tačiau pastarosios gyventojų nevilioja. Lietuvos kapitalo „Urbo“ bankas skaičiuoja, kad fiksuotas palūkanas anksčiau rinkosi iki 3 proc. klientų, o gegužės mėnesį jų skaičius sumažėjo dar labiau.**

„Galimybę fiksuoti būsto paskolų palūkanas 5 metams klientams siūlėme ir anksčiau – nuo praėjusių metų kovo. Per visą šį periodą fiksuotas palūkanas rinkosi itin menka kredito gavėjų dalis, kuri gegužę dar labiau susitraukė. Daugelis klientų tikisi tolesnio palūkanų normos kritimo, todėl vengia ilgam fiksuoti palūkanų normą“, – sako „Urbo“ banko Verslo tarnybos direktorius Julius Ivaška.

Jo nuomone, birželio 5 d. Europos centrinio banko (ECB) priimtas sprendimas darkart nuleisti palūkanų normos kartelę tik sustiprins tokius gyventojų lūkesčius. Būsto paskolos kintamų palūkanų atveju prie banko maržos paprastai pridedama 6 mėn. trukmės EURIBOR (Europos tarpbankinės rinkos palūkanų norma), kuri, naujausiais oficialiais duomenimis, birželio 9 d. siekė 2.053 proc.

„6 mėn. EURIBOR norma nuo piko 2023 m. spalį (4,1 proc.) jau sumažėjo iki daugiau nei perpus. Rinkoms prognozuojant, kad šiais metais ECB dar bent sykį mažins palūkanų normas, gyventojai pagrįstai tikisi tolesnio EURIBOR mažėjimo – bent jau artimiausiais keliais mėnesiais. Kadangi fiksuotos palūkanos iš esmės yra apsidraudimas nuo paskolos aptarnavimui skiriamos sumos augimo, dabartinių tendencijų fone kintama palūkanų norma daugeliui būsto paskolos gavėjų atrodo logiškas sprendimas“, – sako J. Ivaška.

Kita vertus, ekspertas rekomenduoja kiekvienu atveju kruopščiai įvertinti asmeninę situaciją bei palūkanų kitimo rizikos toleravimo lygį.

„Fiksuotos palūkanos suteikia stabilumą, nes palūkanų norma nesikeičia visą sutartyje su banku užfiksuotą penkerių metų laikotarpį. Tai gali būti svarbu tiems, kurių biudžetas ribotas, yra kitų ilgalaikių finansinių įsipareigojimų. Be to, niekas nežino, kokioje situacijoje Lietuvos ir pasaulio ekonomika bus po dvejų, penkerių ar dešimties metų. Daugelis turbūt dar prisimena, kad 2023 m. spalį 6 mėn. EURIBOR buvo viršijusi 4 proc., o 2008-ųjų pabaigoje beveik pasiekė 5,5 proc. Tokiais atvejais fiksuota palūkanų norma gali tapti tikru išsigelbėjimu nuo staigiai išaugančių išlaidų“, – pastebi J. Ivaška.

**Būsto paskolų rinka – palanki skolinimuisi**

Naujausioje Lietuvos banko (LB) finansinio stabilumo apžvalgoje pastebima, kad situacija būsto paskolų rinkoje yra palanki skolinimuisi. Nors prognozuojama, kad šiemet vidutinė metinė infliacija kiek padidės – iki 3,5 proc., 2026 m. ji vėl turėtų sumažėti iki 2,8 proc.

Taip pat stiprėja Lietuvos gyventojų finansinė padėtis – auga atlyginimai ir atsigauna vartojimas. Sumažėjęs EURIBOR, susitraukusios paskolų maržos, vidutiniškai siekiančios 1,5 proc., skatina gyventojus aktyviau refinansuoti anksčiau paimtas būsto paskolas ir derėtis dėl geresnių sąlygų. LB duomenimis, vien per kovo mėnesį Lietuvoje iš viso buvo persiderėta dėl būsto paskolų už 374 mln. eurų – tai yra keturis kartus daugiau nei vidutinė mėnesio suma pernai.

**Būsto rinka atsigauna visoje Centrinėje bei Rytų Europoje**

ECB duomenimis, antroje 2024 m. pusėje būsto paskolų augimas atsigavo daugelyje Centrinės, Rytų bei Pietryčių Europos šalių, o pagrindinės priežastys buvo palūkanų normų mažėjimas ir gyventojų pajamų augimas.

Ypač spartus augimas fiksuotas Bulgarijoje, kur trečią praėjusių metų ketvirtį metinis būsto paskolų augimas siekė net 26 proc. Sparčiu augimu išsiskyrė ir Lietuvos, Slovakijos bei Vengrijos būsto paskolų portfeliai.

LB savo ruožtu konstatuoja, kad šių metų pirmąjį ketvirtį būsto pardavimai pirminėje mūsų šalies NT rinkoje buvo dvigubai, o antrinėje – trečdaliu didesni nei prieš metus. Rekordinį lygį, pasak LB, šiuo metu yra pasiekęs ir būsto įperkamumas: vidutinis Lietuvos gyventojas dabar gali įpirkti 70 kv. m ploto būstą, t. y., 18 kv. m daugiau nei 2023 m. vasarą.