**NT investicijoms susiklostė retas derinys sąlygų – trys faktoriai, keičiantys situaciją**

*2025 m. liepos 10 d.*

*Mindaugas Liaudanskas, Demus Asset Management vadovas*

**Lietuvos būsto rinka demonstruoja aiškius atsigavimo signalus po 2022–2024 metų sąstingio. Naujausi duomenys atskleidžia ne tik kainų augimą, bet ir realų sandorių aktyvumo padvigubėjimą, o tai leidžia optimistiškai žvelgti į tolesnę rinkos raidą.**

Šiam optimizmui matome stiprų, fundamentalų pagrindą; ir tai – ne tik statistinis rezultatų augimas, eilinis kainų didėjimas, bet naujas ekonominio ciklo pokytis, naujų aplinkybių formavimosi rinkoje ženklai.

Esminis skirtumas – vyksta sinchroniškas makroekonominių procesų pokytis, kuris formuoja naują būsto rinkos realybę. Atlyginimai auga ne tik nominaliai, bet ir realiai, o kreditavimo politika keičiasi struktūriškai, ne tik cikliškai. Toks derinys istoriškai atsiranda retai ir formuoja ženkliai ilgesnės trukmės augimo pagrindus nei įprasta konjunktūra.

Būsto kainos parodo, kaip efektyviai veikia pinigų politika ir kokią įtaką tai daro namų ūkių finansiniams sprendimams. Būsto paklausa – tik iš pažiūros yra paprastas rodiklis: realybėje, tai yra ketinimo įsigyti, santaupų, generuojamų pajamų bei skolinimosi sąlygų kombinacija.

Vertinant nuspėjamumą, ketinimas pirkti būstą ir santaupos yra labai subjektyvūs ir fragmentuoti rodikliai, tuo tarpu pajamos bei skolinimosi sąlygos – kur kas labiau prognozuojamos.

**Atlyginimai: augimo variklis nesilpsta**

2025 metų pirmąjį ketvirtį darbo užmokestis Lietuvoje buvo 10,3 proc. didesnis nei prieš metus. Nors augimas ir kiek sulėtėjęs, tačiau augimo tendencija tęsiasi jau dešimtmetį.

Ypač ryškūs skirtumai didžiuosiuose miestuose – Vilniuje šių metų pirmąjį ketvirtį vidutinis atlyginimas buvo 35 proc. didesnis nei kituose regionuose. Šį skirtumą sukuria augant šalies ūkiui bei vystantis verslams didėjanti aukštos kvalifikacijos darbuotojų paklausa, kurių koncentracija yra didžiuosiuose Lietuvos miestuose.

Formuojant lūkesčius ateičiai, pozityvumo taip pat netrūksta. Remiantis Lietuvos banko prognoze, vidutinis darbo užmokestis per ateinančius trejus metus kasmet vidutiniškai augs po 8,4 proc. Atsižvelgiant į didžiųjų miestų populiacijos koncentraciją bei didesnius jų gyventojų atlygius, paklausa būstams išliks didelė.

**Skolinimasis: Euribor grįžta į neutralų rėžimą**

Po didelės infliacijos popandeminiame pasaulyje monetarinė politika grįžta į neutralų rėžimą. Euribor – sumažėjęs dvigubai, prognozuojamas infliacijos stabilumas suponuoja, jog nereikės kardinalių Europos centrinio banko monetarinės politikos įsikišimų.

Būsto įsigijimas retai vyksta be bankinio finansavimo. Didelį svertą suteikiančios bei nedidelę maržą turinčios būsto paskolos yra svarbi dedamoji, lemianti būsto paklausą bei kainas. Remiantis Europos centrinio banko duomenimis, prognozuojama, jog per ateinančius kelis metus infliacija stabilizuosis ir sieks apie 2 proc.

Esant žemai infliacijai, Euribor paskolų dedamoji, tikėtina, nebus didėjanti. Tai lems didesnę namų ūkių galimybę skolintis nuosavam būstui.

Europos centrinio banko prognozės patvirtina infliacijos stabilizavimąsi: bendroji infliacija mažės nuo 2,0 proc. 2025 m. iki 1,6 proc. 2026 m., vėliau grįš prie 2,0 proc. tikslo 2027 m. Ypač svarbu, kad grynoji arba bazinė infliacija (be energetikos ir maisto) stabiliai mažės nuo 2,4 proc. iki 1,9 proc., o tai signalizuoja ilgalaikį kainų stabilumą. Energetikos sektorius 2025–2026 m. net mažins bendrą infliaciją, o tai papildomai palaikys būsto pirkėjų perkamąją galią.

**Analizė patvirtina fundamentalių procesų dominavimą**

Remiantis mūsų atliekamomis analizėmis ir Europos centrinio banko duomenimis, šią logiką patvirtina ir statistika. Skirtingai nuo ankstesnių krizių – 2008 m. finansinės ir 2011–2013 m. skolų krizių, kai būsto kainų pokyčius formavo būsto paklausos ekstremumai – dabartinis NT ciklas yra fundamentaliai kitoks. ECB duomenys rodo, kad dabar didžiausią poveikį infliacijai daro bendrojo pobūdžio pasiūlos šokai (energijos kainų bumas ir pandemijos padariniai) bei monetarinės politikos efektai, o ne spekuliaciniai procesai.

Mano vertinimu, tai reiškia, kad dabartinė rinkos dinamika atspindi realių ekonomikos veiksnių poveikį, o ne dirbtinai sukurtą paklausos burbulą. Tokia situacija yra reikšmingai palankesnė ilgalaikėms investicijoms.

Praktikoje šie fundamentalūs veiksniai jau atsispindi statistikoje. Vilniuje ir Kaune sandorių skaičius per pirmus penkis metų mėnesius – šiemet sostinėje registruota 2 717, Kaune – 606 sandoriai, palyginus su 1 262 ir 345 tuo pačiu laikotarpiu pernai. Vidutinė butų pasiūlos kv. metro kaina Vilniuje pasiekė 3 772 eurus, antrajame pagal dydį Lietuvos mieste – 2 970; abiem atvejais, tai yra 13 proc. augimas per metus.

**Investuotojų perspektyvos**

Daugiabučių namų segmente, kuriame specializuojasi Demus Asset Management, šie teigiami pokyčiai atskleidžia ypač patrauklias galimybes. Auganti paklausa, derinyje su ribota, aukštos kokybės pasiūla, formuoja palankią investicinę aplinką.

Kartu sudėjus augančius atlyginimus ir didėjančias būsto paskolų galimybes, Lietuvos, o ypač didžiųjų miestų namų ūkių perkamoji galia didėja. Tai – esminė prielaida, leidžianti prognozuoti, kad vidutinės trukmės laikotarpiu butų paklausa nemažės.

Prie viso to pridėjus nepakitusius ketinimus turėti nuosavą būstą Baltijos regione (daugiau nei 80 proc. populiacijos) bei turimą minimalų kiekį santaupų, investuotojams tai suponuoja, jog investicija į gyvenamojo būsto segmentą turi stiprų pagrindą generuoti patrauklią grąžą.

**Rizikos ir iššūkiai**

Nepaisant pozityvių tendencijų, rinkoje egzistuoja ir tam tikri iššūkiai. Pastaraisiais metais valdžios institucijos padidino biurokratijos naštą NT plėtotojams, nors dabar deklaruojamas siekis ją mažinti. Statybų sektorius susiduria su darbo jėgos trūkumu, o ilguoju laikotarpiu demografijos pokyčiai gali paveikti paklausos dinamiką.

Taip pat reikia stebėti galimus reguliavimo pokyčius, kurie gali paveikti investicinę aplinką. Tačiau šie rizikos faktoriai neturėtų pakeisti bendrų teigiamų tendencijų artimiausioje perspektyvoje.

**Klostosi patrauklus aplinkybių „komplektas“**

Lietuvos gyvenamojo NT rinka 2025 metais demonstracijų aiškų atsigavimą. Fundamentalūs ekonominiai veiksniai – augantys atlyginimai ir gerėjančios skolinimosi sąlygos – formuoja stiprų paklausos pagrindą.

Preziumuoju, kad esama situacija po ilgesnio laiko yra vėl ypač palanki ilgalaikėms NT investicijoms, ypač profesionaliai valdomų daugiabučių projektų segmente. Rinkos duomenys patvirtina, kad tai – ne trumpalaikė konjunktūra, o stabilių ekonominių procesų rezultatas.

Šioje perspektyvoje ypač svarbu pasirinkti tinkamą investicinį partnerį. Sėkmingi NT projektai reikalauja ne tik kapitalo, bet ir gilumos ekspertizės – daugiametės plėtojimo patirties, tinkamų licencijų ir profesionalaus rizikų valdymo.

Atsižvelgiant į visus fundamentalius veiksnius, einamasis laikotarpis atskleidžia retą galimybę, kurią reikia mokėti tinkamai įvertinti ir ja pasinaudoti. Rinkos signalai byloja aiškiai: tie, kurie ims veikti dabar, turės didelį pranašumą artimiausioje perspektyvoje.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis
Komunikacijos vadovas
Tel.: +370 614 01829
El. paštas **rytas.stalnionis@citus.lt**
[**www.demus.lt**](http://www.demus.lt)