

RINKOS KOMENTARAS



2014-ieji metai Lietuvos būsto rinkoje buvo išties permainingi. Pirmasis metų pusmetis pasižymėjo itin dideliu rinkos aktyvumu ir sparčiai augusiomis būsto kainomis šalies didmiesčiuose. Tuo metu antrajame pusmetyje jau buvo fiksuojamos nuosaikesnės nuotaikos, kurios lėmė šiek tiek kuklesnius rinkos aktyvumo rodiklius ir iš esmės sustabdė kainų augimą. Tačiau vertinant visus 2014 metus, galima teigti, kad tai patys aktyviausi metai būsto rinkoje nuo pat 2008 metų.

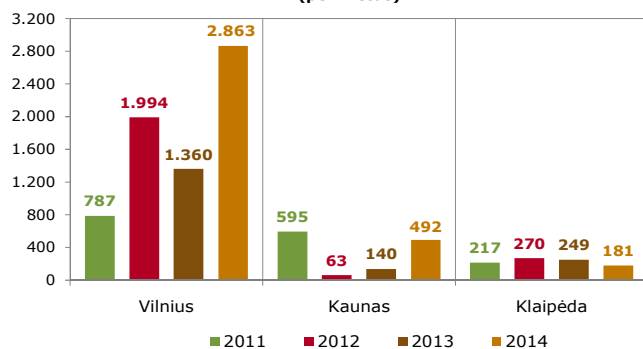
2014-aisiais metais ir toliau buvo fiksuojamos augančios investicijos į Lietuvos gyvenamųjų patalpų sektorių. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per pirmuosius tris 2014 metų ketvirčius gyvenamiesiems pastatams buvo skirta 13,5% visų materialiujų investicijų (482 mln. Eur) arba 20% daugiau nei per tą patį 2013 metų laikotarpį. Toks augimas nestebina, kadangi naujo būsto statybų apimtys, bent jau šalies sostinėje, įgavo naują pagreitį.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2014 metais **Vilniuje** buvo pastatyti **2.863 butai** arba net 2 kartus daugiau nei 2013 metais. Sostinėje iš viso buvo įgyvendinti 37 skirtingi gyvenamieji projektai. Tradiciškai didžiausia dalis naujų butų pastatyta miegamuosiuose rajonuose, kuriuose pastatyti butai sudaro net 75% visos 2014 metų pasiūlos. Centrinėje miesto dalyje (Naujamiestis, Senamiestis ir Užupis) naujos statybos butų dalis sudarė apie 13%, o prestižiniuose rajonuose (Antakalnyje ir Žvėryne) – 12%.

Pastebimas daugiabučių statybų apimčių augimas ir Kauno mieste. Palyginus nedidelis neparduotų naujos statybos butų kiekis pirminėje rinkoje bei ūgtelėjusi kokybiško būsto paklausa paskatino plėtotojus išnaudoti šio miesto potencialą ir įgyvendinti naujus nedidelės apimties projektus. „Ober-Haus“ duomenimis, **Kaune** per 2014 metus iš viso pastatyta beveik **500 butų** arba 3,5 karto daugiau nei 2013 metais. Tuo metu plėtotojai **Klaipėdoje** išlieka atsargūs – per 2014 metus šiame mieste pastatyta apie **180 butų** (27% mažiau nei 2013 metais).

Augančios būsto statybų apimtys nepalieka abejingų ir pirkėjų. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2014 metus penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota virš **3.800** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. O tai yra trečdaliu daugiau nei jų buvo realizuota 2013 metais. Didžiausi teigiami paklausos pokyčiai yra fiksuojami Vilniuje ir Kaune, o tai dar kartą patvirtina taisyklę, kad auganti pasiūla skatina pirkėjus įsigyti naują būstą ir tuo pačiu yra gerinami realizacijos rodikliai. 2014 metais sostinėje buvo parduota arba rezervuota beveik 3,085 nauji butai ir tai yra 35% daugiau, palyginti su 2013 metais. Kaune realizacijos rodikliai per tą patį

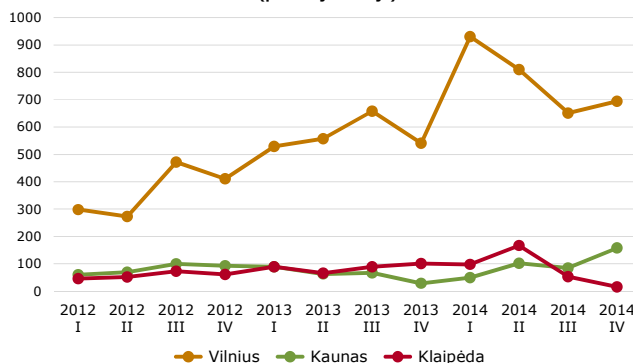
Pastatytų butų skaičius (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 – 2014 m.

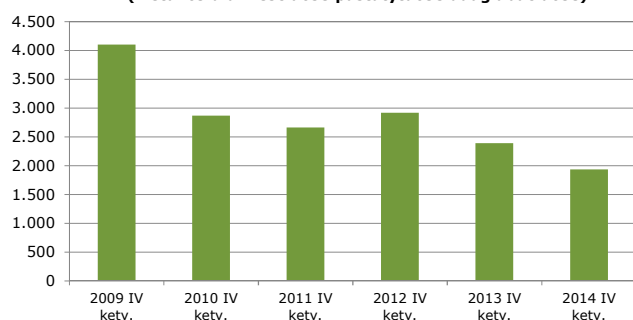
Parduotų/rezervuotų naujų butų skaičius (pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I – 2014 IV ketv.

Neparduoti naujos statybos butai (Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 – 2014 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 IV ketv.

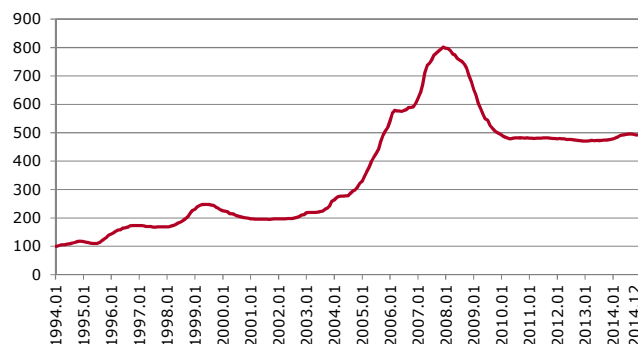
laikotarpį išaugo 48% – parduota virš 500 naujų butų, o Klaipėdoje fiksuojamas 11% sumažėjimas ir parduota apie 220 naujų butų. Lyginant ne absoliučius praėjusių metų pardavimo kiekius, o santykinės jų apimtis tenkančias miestų gyventojams, Vilniuje 1,000-čiui gyventojų tenka 5,7 parduoto naujos statybos buto, Kaune – 1,7 buto, o Klaipėdoje – 1,4 buto. Tikėtina, kad Kauno ir Klaipėdos realizacijos rodikliai galėtų būti ir geresni, tačiau naujo būsto pasirinkimas šiuose miestuose dar nėra toks gausus kaip sostinėje. Tai, kad Klaipėdos rinka turi potencialo naujai statybai įrodo ir bendroji sandorių statistika. Skaičiuojant bendrą sandorių kiekį (tiek senos, tiek naujos statybos butų) 1000-iui gyventojų, Klaipėda yra aktyviausias iš Lietuvos didmiesčių. Čia 1000-iui gyventojų 2014 metais teko 19,8 sudarytų butų pirkimo-pardavimo sandorių, kai tuo metu Vilniuje buvo sudaryta 18,1 sandorių 1000-iui gyventojų, o Kaune – 14,6.

2014 metų pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie 1.940 arba 19% mažiau nei prieš metus. 2014 metų pabaigoje 2007–2014 metais statytuose daugiabučiuose namuose Vilniuje buvo siūloma įsigyti 1.040 butų, Kaune – 240 butų, Klaipėdoje – beveik 625 butų, o Šiauliuose ir Panevėžyje kartu sudėjus – virš 30 naujos statybos butų.

Nepaisant butų kainų sąstingio antrąjį 2014 metų pusmetį, visuose Lietuvos didmiesčiuose fiksuojamas didžiausias teigiamas metinis kainų pokytis nuo pat 2007 metų. „Ober-Haus“ duomenimis, 2014 metais butų kainos Vilniuje vidutiniškai išaugo 5,1%. Didžiausi teigiami kainų pokyčiai buvo fiksuojami senos statybos butams gyvenamuosiuose ir prestižiniuose Vilniaus rajonuose (8,3%). Naujos statybos butų kainos Vilniuje per metus ūgtelėjo 3,0%. Panevėžyje, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Kaune per 2014 metus atitinkamai buvo užfiksuotas 2,3%, 1,4%, 1,1% ir 1,0% butų kainų augimas. Panašios kainų tendencijos fiksuojamos ir namų rinkoje. 2014 metais namų kainos Lietuvos didmiesčiuose ir jų priemiesčiuose vidutiniškai ūgtelėjo 2-6%. 2014 metais būsto kainos pagaliau rado tvirtą pagrindą, kadangi per pastaruosius septynerius metus, tai pirmieji metai, kuomet visuose be išimties šalies didmiesčiuose fiksuojamas teigiamas kainų prieaugis.

2014 metais augo ne tik butų pardavimo apimtys ir kainos, bet buvo stebimas išaugęs ir butų nuomos rinkos aktyvumas. Didžiausiuose šalies miestuose Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje butų nuomos kainos per metus vidutiniškai ūgtelėjo 4-6%. Nepaisant pastebimai augančių investicijų apimčių į turtą skirtą nuomai ir tuo pačiu augančios konkurencijos, nuomininkų aktyvumas galėjo džiuginti

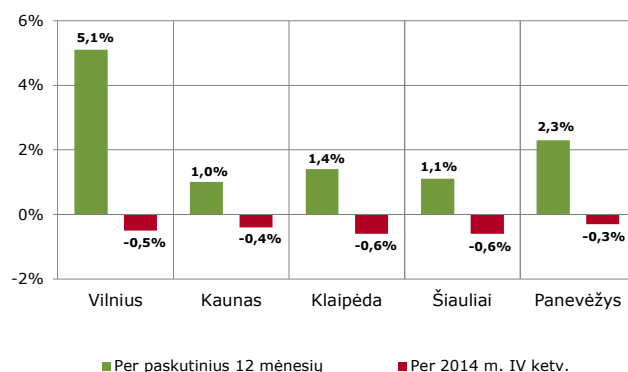
Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 1994 – 2014 m.

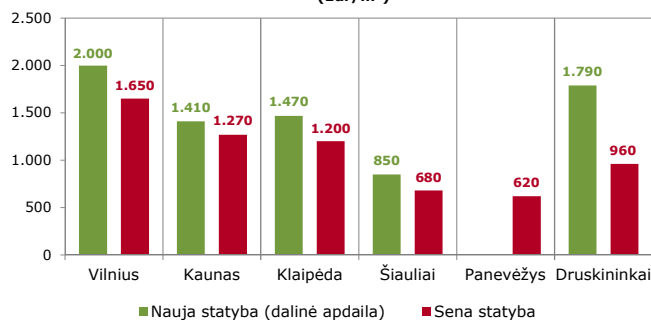
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 m.

Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose
(Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

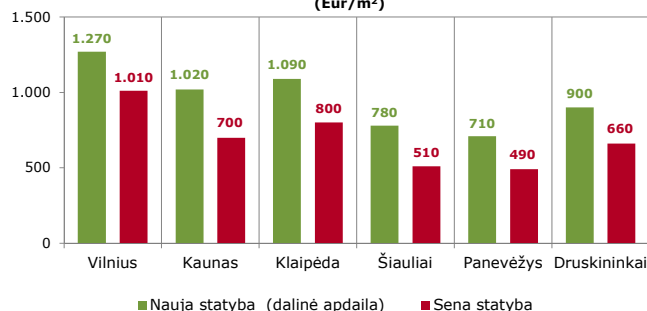
2014 IV ketv.

turto savininkus. Sparčiau augusios nuomos kainos (palyginti su turto verte), padidino ir vidutinius pelningumo rodiklius pagrindiniuose šalies didmiesčiuose. Vidutiniškai 2014 metais butų pelningumas Vilniuje augo iki 0,4 procentinio punkto, Kaune – iki 0,7 procentinio punkto ir Klaipėdoje – iki 0,4 procentinio punkto. **Vilniuje** bendrasis nuomos pelningumas, priklausomai nuo turto vietos, sudaro apie **4,8-6,2%**, **Kaune** – **5,6-6,8%** ir **Klaipėdoje** – **5,2-5,8%**. Tačiau tikėtina, kad tolimesnį pelningumo rodiklio augimą gali pažaboti augantis neprofesionalų investuotojų kiekis rinkoje, kadangi ši investicijų alternatyva yra prieinama ir suprantama pakankamai plačiam žmonių ratui, kurie pageidauja įdarbinti turimas laisvas lėšas. O augantis investuotojų kiekis rinkoje dažniausiai reiškia vieną – įsigyjamo turto investicinės grąžos mažėjimą.

Nors neįmanoma tiksliai pasakyti kokia įsigyto turto dalis bus skirta nuomai, tačiau sparčiai augantis bendras sandorių kiekis leidžia numanyti apie besiplečiantį nuomos segmentą Kaune, Klaipėdoje ir išskirtinai pačiame aktyviausiame nuomos regione – Vilniuje. VĮ Registrų centro duomenimis, 2014 metais **Vilniuje** sudaryta **9% daugiau** butų ir net **37% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2013 metus. **Kaune** šiuo laikotarpiu buvo sudaryta **22% daugiau** butų ir **5% daugiau** namų, o **Klaipėdoje** **5% daugiau** butų ir **9% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių. Prie sparčiai visuose šalies didmiesčiuose augusio rinkos aktyvumo prisidėjo ir šalies kreditavimo įstaigos, siūliusios palankias skolinimosi sąlygas. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, per 2014 metų tris ketvirčius pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos naujų būsto paskolų išdavė už beveik 518 mln. Eur, t. y. **27% daugiau**, palyginti su tuo pačiu 2013 metų laikotarpiu.

Galima pastebėti, kad 2014 metais visi be išimties svarbiausi Lietuvos būsto sektoriaus rodikliai buvo teigiami. Įvertinus dabartinę geopolitinę, ekonominę šalies situaciją bei 2014 metais fiksuotus būsto rinkos rodiklius, pakankamai drąsu tikėtis, kad ir 2015 metais rinkoje bus fiksuojami tik teigiami pokyčiai. Pavyzdžiui, 2014 metais būsto sandorių kiekis tik dešimtadaliu nusileido 2004–2007 metų vidurkiui, tad būtų gan naivu prognozuoti, kad 2015 metais rinka sugebės pasivyti buvusį nepamatuotos būsto plėtros laikotarpį. Todėl 2015 metus laikytume tikrai sėkmingais metais, jei šiemet sandorių kiekis prilygtų arba būtų nežymiai mažesnis už 2014 metais buvusias gyvenamojo nekilnojamojo turto prekybos apimtis.

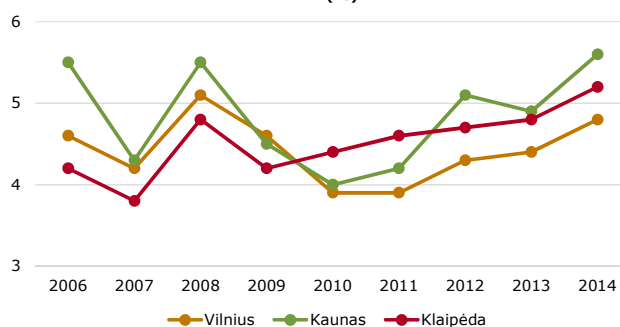
Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

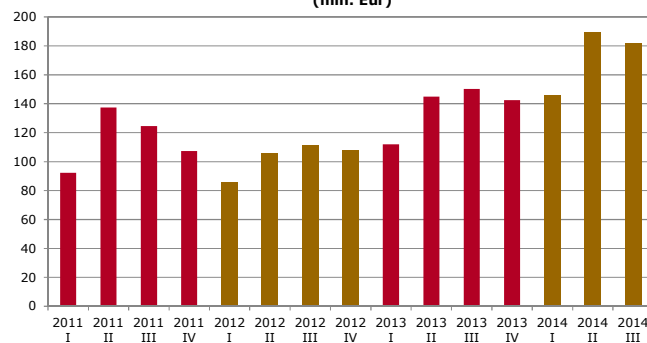
Vidutinis bendrasis butų metinis pelningumas centrinėje miesto dalyje (%)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2006 – 2014 m.

Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I – 2014 III ketv.

Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt