

RINKOS KOMENTARAS



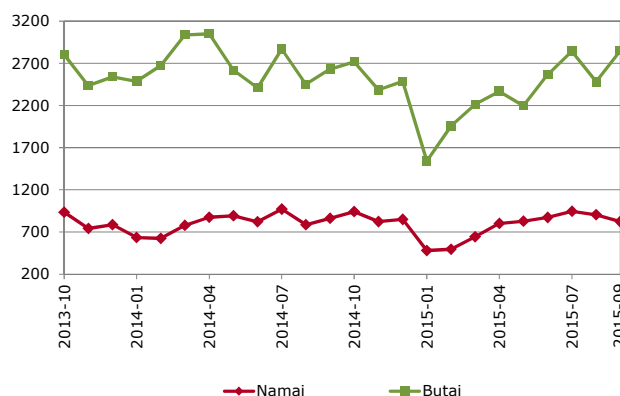
Trečiasis 2015 metų ketvirtis Lietuvos būsto rinkoje buvo itin aktyvus. VĮ Registrų centro duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **7% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su antruoju šių metų ketvirčiu ir **2% daugiau**, palyginti su trečiuoju 2014 metų ketvirčiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota **14% daugiau**, palyginti su antruoju šių metų ketvirčiu ir **3% daugiau**, palyginti su trečiuoju 2014 metų ketvirčiu. 2015 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 890 namų ir 2.725 butų sandorių. Tikėtina, kad šie metai bus vieni aktyviausių Lietuvos būsto rinkoje, tačiau vargu ar pralenks 2014 metų būsto rinkos aktyvumo rodiklius.

Pastaruoju metu stebimas ir spartus žmonių, besiskolinančių būstui įsigyti, skaičiaus augimas. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, per 2015 metų antrąjį ketvirtį pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos naujų būsto paskolų išdavė už **224 mln. eurų** ir tai yra net **49% daugiau** nei jų buvo išduota per pirmąjį šių metų ketvirtį. Šių metų antrąjį ketvirtį išduotų paskolų bendra vertė yra didžiausia nuo pat 2008-ųjų metų. O atsižvelgiant į bendrą būsto rinkos aktyvumą, tikėtina, kad trečiąjį šių metų ketvirtį paskolų rinkoje bus fiksuojami ne ką mažesni rodikliai.

Pirmasis šių metų pusmetis nepasižymėjo didesniais kainų pokyčiais (didesnis kainų augimas buvo fiksuojamas tik Vilniuje), tačiau suaktyvėjusi prekyba nekilnojamoju turto šiek tiek kilstelėjo būsto kainas trečiajame šių metų ketvirtyje. Per trečiąjį šių metų ketvirtį butų kainos **Vilniuje** ūgtelėjo **1,7%**, o vidutinė buto kaina išaugo iki 1.320 Eur/m² (+22 Eur/m²). Per tą patį laikotarpį **Klaipėdoje, Šiauliuose ir Kaune** butų kainos ūgtelėjo atitinkamai **0,6%, 0,4% ir 0,1%**. Tuo metu **Panevėžyje** per šį laikotarpį pokyčių nebuvo užfiksuota. Namų kainos per trečiąjį šių metų ketvirtį **Vilniuje, Kaune ir Panevėžyje** augo **1-2%**, o Klaipėdoje ir Šiauliuose pokyčių nebuvo užfiksuota. Šiuo metu 150-200 m² bendro ploto individualūs namai su 6-10 arų žemės sklypu bei daline apdaila **Vilniaus** pakraštyje dažniausiai parduodami už **100.000 – 160.000 Eur, Kauno ir Klaipėdos** priegose – **65.000 – 130.000 Eur**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** už **50.000 – 115.000 Eur**.

Plėtotojai negali skųstis pirkėjų dėmesio stoka jų statomiems butams, kadangi ir toliau fiksuojamas ženklus susidomėjimas naujos statybos butais ir pirkėjai ne tik domisi, bet ir rezervuoja bei perka jiems siūlomą nekilnojamojį turtą. „Ober-Haus“ duomenimis, per trečiąjį šių

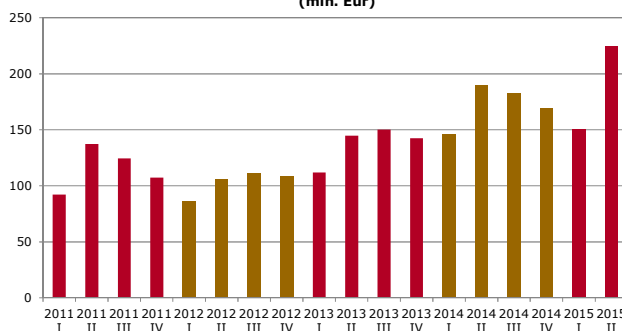
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2013 – 2015 m.

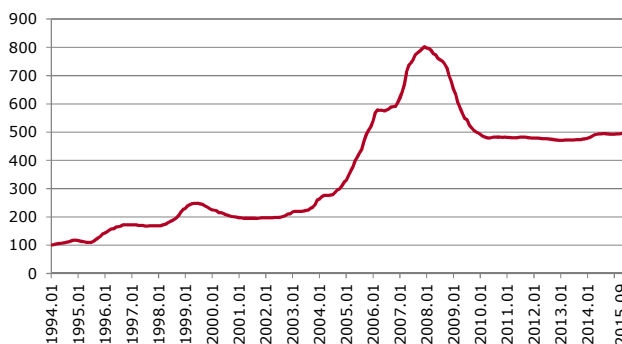
Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims
(mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

Duomenys: 2011 – 2015 m.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 – 2015 m.

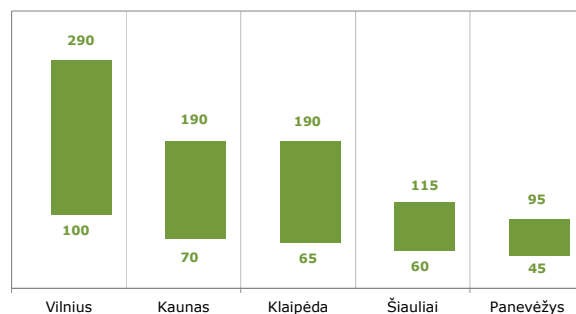
metų ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **1.055** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 33% daugiau nei jų buvo realizuota per 2014 metų trečiąjį ketvirtį ir 12% daugiau nei buvo realizuota per antrąjį šių metų ketvirtį.

Per tris 2015 metų ketvirčius Vilniuje jau baigtos beveik 1.900 naujų butų statybos ir dar tiek pat naujų butų turėtų būti pastatyta iki šių metų pabaigos. Jeigu bus laiku įgyvendinti šiuo metu statomi daugiabučių namų projektai, tai šiemet sostinės rinka pasipildys trečdaliu daugiau naujos statybos butų nei 2014 metais (1.000 butų daugiau). Šių metų trečiąjį ketvirtį sostinėje fiksuojami naujų butų realizacijos rodikliai yra aukščiausi nuo pat 2014 metų pirmojo ketvirčio. **Vilniuje** per liepą, rugpjūtį ir rugsėjį buvo realizuoti **879** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 35% daugiau nei prieš metus ir 10% daugiau nei jų buvo realizuota per 2015 metų antrąjį ketvirtį. **Kaune** ir **Klaipėdoje** per trečiąjį 2015 metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti atitinkamai **97** ir **74** butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Palyginti su antruoju 2015 metų ketvirčiu, Kaune jų realizuota 14% daugiau, o Klaipėdoje – 21% daugiau.

2015 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų (jau pastatytuose daugiabučiuose) skaičius sudarė **2.268** arba beveik tiek pat kiek ir šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje. Nors bendras neparduotų butų skaičius šalies didmiesčiuose išliko nepakitęs, tačiau skirtinguose miestuose jau fiksuojamos skirtingos tendencijos. Dėl vangiai plėtojamų naujų daugiabučių projektų Kaune ir Klaipėdoje, potencialūs pirkėjai dar neturi didesnių pasirinkimo galimybių, todėl mažino jau pastatytų, tačiau neparduotų butų „sandėlių“. Tuo tarpu Vilniaus pastatytų ir neparduotų butų kiekis augo ketvirtą ketvirtį iš eilės. Trečiojo ketvirčio pabaigoje **Vilniuje** neparduotų butų baigtuose statyti namuose buvo **1.241**, **Kaune** – **379** butai, **Klaipėdoje** – **612** butų, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu – **36** naujos statybos butai.

Po truputį augantis neparduotų butų kiekis sostinėje iš esmės atitinka prognozes, kadangi ankstesnių metų patirtis taip pat parodė, kad ne visi butai naujuose projektuose yra parduodami per plėtojų nusibrėžtus laikotarpius. Dalis butų nėra patrauklūs pirkėjams dėl jų suplanavimo, dydžio, teisinio statuso ar kitų savybių, tačiau dalis plėtojų, matydami aktyvią rinką, nelinkę daryti esminių nuolaidų, t. y. mažiau patrauklų turta pasiryžę pardavinėti ilgesnį laikotarpį, o ne mažinti jo kainą. Todėl nuoseklus neparduotų butų kiekio augimas Vilniuje yra natūraliai užprogramuotas ir kol kas tikrai negali būti

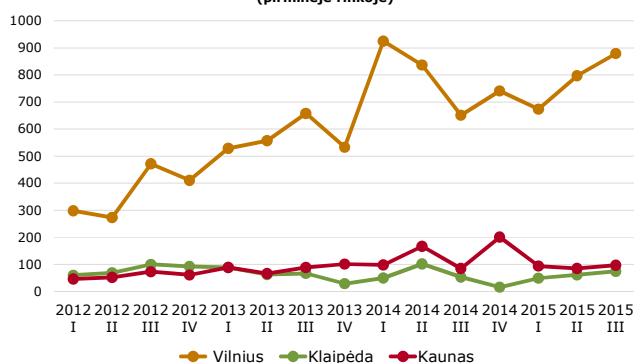
Individualių ir sublokuotų namų kainos priemiesčio rajonuose
(nauja statyba 150-200 m², tūkst. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 III ketv.

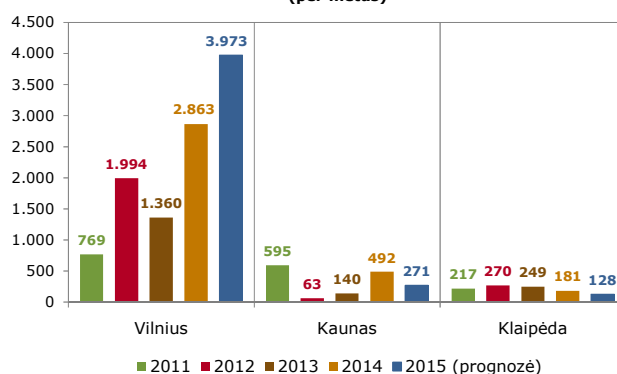
Parduotų/rezervuotų naujų butų skaičius (pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 - 2015 m.

Pastatytų butų skaičius (per metus)



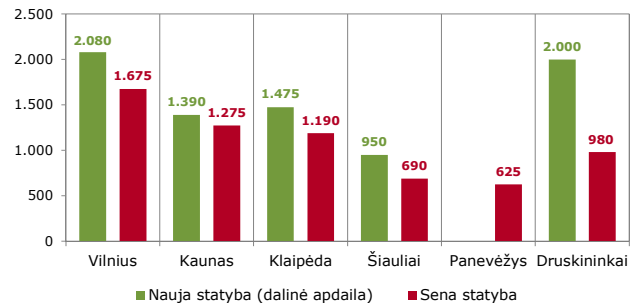
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 - 2015 m.

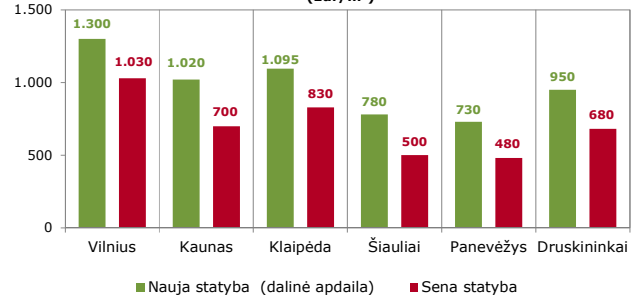
įvardijamas kaip rinkos perkaitimas. Skaičiuojant tik pačius naujausius daugiabučių projektus (projektus, kurie buvo pastatyti 2015 metais), matyti, kad net 73% butų juose jau yra realizuoti. Pavyzdžiui, 2005-2007 metais (aktyviausios rinkos metais) iš tuo laikotarpiu pastatytų naujų butų per metus jų būdavo parduodama 85-90%, todėl šių metų realizacijos tempai yra pakankami, kad rinkoje nesikauptų neparduotų butų perteklius, skatinantis plėtotojus daryti ženklus nuolaidas.

Stebint Vilniuje dirbančių statybinių kranų ir viešoje erdvėje pristatomų ateities projektų kiekį, galima teigti, kad pasiūla 2016 metais bus irgi itin gausi. Tačiau vertinant tolimesnes daugiabučių namų plėtros ir naujos statybos būsto pasiūlos perspektyvas (2017-2018 metais), nereikia pamiršti, jog nuo 2016 metų įsigalioja prievolė projektuoti ir statyti ne žemesnės nei A klasės energinio efektyvumo pastatus. Taigi, ateityje statomų daugiabučių namų statybos savikaina yra užprogramuota brangti, kas gali lemti mažesnius plėtotojų pelnus, vėstantį statytojų aktyvumą ir tuo pačiu ne tokį spartų naujų nekilnojamojo turto plėtros bendrovių kūrimąsi.

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



Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 III ketv.

2015 M. I-III KETV.

PASTATYTA BUTŲ VILNIUJE
1.887
REALIZUOTA PIRMINĖJE RINKOJE
2.350

Šaltinis: „Ober-Haus“

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

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