

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 I KETV.

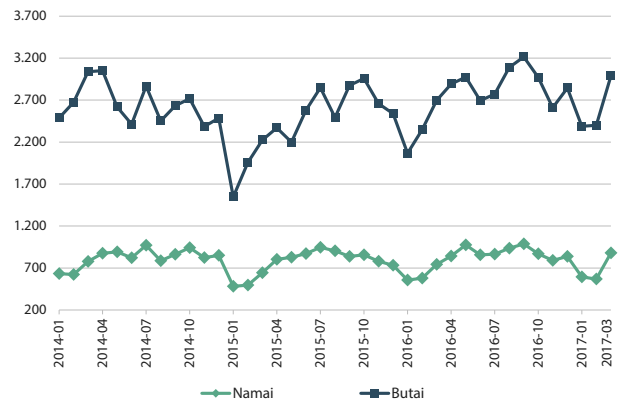
2017 metų pradžią Lietuvos būsto rinkoje galima įvardinti kaip stabiliai augančią. Beveik visi svarbiausi rodikliai rodo šalies didmiesčių būsto rinką ir toliau išliekant itin aktyvią, o prie aktyviausio Vilniaus regiono po ilgesnės pertraukos jungiasi ir Kaunas, kur naujų butų pardavimo ir pasiūlos apimtys pagaliau perėjo į spartesnio augimo etapą.

VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų pirmąjį ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **9% daugiau** namų ir butų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2016 metų tuo pačiu laikotarpiu. 2017 metų I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 680 namų ir 2.590 butų sandorių. Nuo 2007 metų geresni pirmojo ketvirčio rodikliai buvo fiksuojami tik 2014 metais. Butų sandorių kiekis šių metų pirmąjį ketvirtį buvo 5% mažesnis, palyginti su tuo pačiu 2014 metų laikotarpiu, tačiau namų buvo įsigyta tiek pat, kiek ir 2014 metais. Per šių metų pirmąjį ketvirtį šalies didmiesčiuose buvo fiksuojamos skirtingos būsto rinkos aktyvumo tendencijos. Didžiausias butų sandorių pokytis užfiksuotas Klaipėdoje (sandorių kiekis, palyginti su 2016 metų I ketvirčiu, augo 15%), mažiausias – Panevėžyje (įsigyta tiek pat butų, kiek ir prieš metus). Namų sandorių kiekis per tą patį laikotarpį sparčiausiai augo Klaipėdos miesto ir Klaipėdos rajono savivaldybėse (sandorių kiekis, palyginti su 2016 metų I ketvirčiu, augo 57%), tuo tarpu Šiaulių ir Panevėžio miestų ir rajonų savivaldybėse fiksuojamas atitinkamai 4% ir 6% namų sandorių kiekio sumažėjimas.

Neslopstančios naujų butų statybos šalies sostinėje bei atsigaunanti Kauno miesto naujų butų rinka pirkėjams siūlo vis naujas pasirinkimo galimybes. Todėl nenuostabu, kad esant palankioms įsigijimo sąlygoms ir plačiai pasiūlai, fiksuojamos vis didesnės bendros naujų butų pardavimo apimtys šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **1.462** naujos statybos butai jau pastatyuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 13% daugiau nei jų buvo realizuota per 2016 metų IV ketvirtį ir 9% daugiau nei buvo realizuota per 2016 metų I ketvirtį.

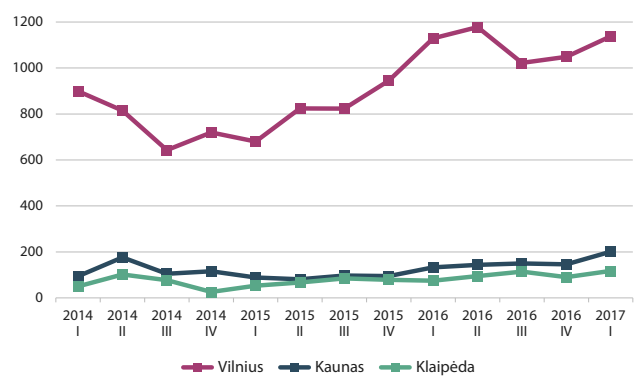
Kauno naujų butų pardavimo apimtys šiais metais buvo kilstelėtos į naujas aukštumas. **Kaune** per šių metų pirmuosius tris mėnesius buvo parduotas ir rezervuotas **201** naujos statybos butas jau pastatyuose ir statomuose daugiabučiuose (38% daugiau nei jų buvo realizuota per 2016 metų IV ketvirtį ir net 51% daugiau nei buvo realizuota per 2016 metų I ketvirtį). Tuo pačiu tai yra didžiausios naujų butų pardavimo apimtys pokriziniu laikotarpiu Kauno mieste ir jo apylinkėse.

SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



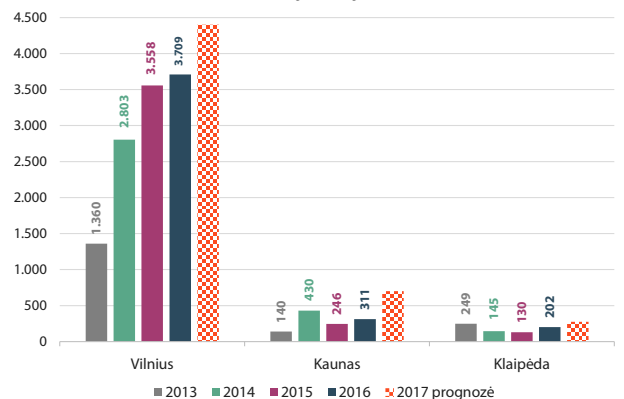
Šaltinis: VĮ Registrų centras / 2014 - 2017 m.

PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS (pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2014 - 2017 m.

PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2013 - 2017 P

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

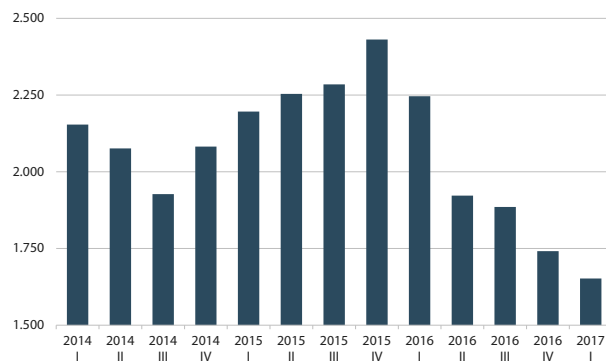
LIETUVA / 2017 I KETV.

Augantis būsto pirkėjų aktyvumas tiek visoje šalyje, tiek Kaune (2016–2017 metais Kauno mieste parduotų senos ir naujos statybos butų skaičius 2005–2007 metų rodikliams nusileidžia tik 5–10%) bei augantis būsto kainų lygis lėmė plėtotojų norą nepraleisti progos ir pasiūlyti šiuolaikišką būstą pakankamai aktyviai Kauno rinkai. Todėl 2017 metais prognozuojamas staigus naujų butų pasiūlos šuolis Kauno mieste ir jo apylinkėse. Iš viso šiais metais šiame mieste galėtų būti baigtos 15–20 projektų (ar jų etapų) statybos ir rinkai pasiūlyta 600–800 naujų butų. Tai yra net 2–2,5 karto daugiau nei jų buvo pastatyta per 2016 metus (311 naujų butų). 2016 metų ir ypač šių metų pirmojo ketvirčio naujų butų pardavimo rezultatai rodo, kad nauji projektai, panašu, neturės didesnių problemų ieškant jiems pirkėjų.

Nors naujų butų rinkoje Klaipėdoje fiksuojami kiek kuklesni naujų statybų rodikliai, tačiau įvertinus miesto gyventojų skaičių, dabartinę situaciją jau galima apibūdinti kaip nuosaikiai optimistinę. Nors uostamiestis dar negali pasigirti naujai plėtojamų projektų gausa, tačiau jau antrus metus iš eilės prognozuojamas augantis pastatomų butų skaičius. Iš viso 2017 metais turėtų būti baigtos 8–9 projektų ar jų etapų statybos ir rinkai pasiūlyta apie 250–300 naujų butų. Tai yra 25–50% daugiau nei jų buvo pastatyta per 2016 metus (virš 200 naujų butų). Nors plėtotojai dar atsargiai žiūri į aktyvesnę naujų butų plėtrą (ypač kalbant apie didesnės apimties projektus, kuomet vienu metu pastatomas didesnis butų kiekis), tačiau dabartinė situacija rinkoje sukuria pakankamas sąlygas nedidelių ar vidutinio dydžio projektų įgyvendinimui. Būtent bendras (tiek senų, tiek naujų butų) Klaipėdos miesto pirkėjų aktyvumas rodo apie išlikusį miesto vidinį potencialą ir galimybes naujoms investicijoms. Klaipėdos miestas visuomet pasižymėjo aukščiausiu butų rinkos aktyvumu tarp šalies didmiesčių, skaičiuojant santykinį butų sandorių kiekį tenkantį 1 miesto gyventojui ir šiuo aspektu lenkia net Vilniaus miestą. 2017 metų pirmasis ketvirtis uostamiestyje buvo aktyvus tiek senos, tiek naujos statybos butų segmentuose. Per šių metų pirmąjį ketvirtį Klaipėdoje buvo parduota arba rezervuota **117** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose (30% daugiau nei jų buvo realizuota per 2016 metų IV ketvirtį ir 56% daugiau nei buvo realizuota per 2016 metų I ketvirtį).

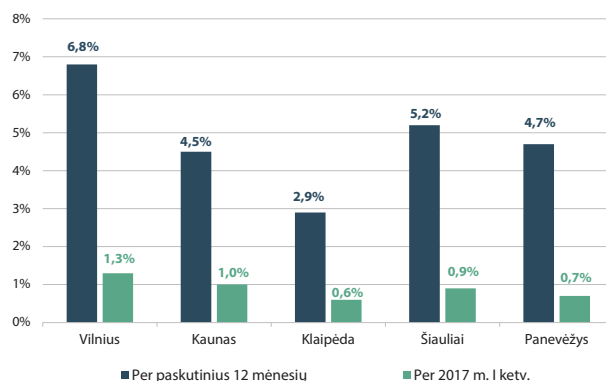
Tuo tarpu Vilniuje naujų butų pardavimo rodikliai beveik 10 kartų didesni nei Klaipėdoje – per šių metų pirmuosius tris mėnesius buvo parduoti ir rezervuoti **1.138** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Palyginti su 2016 metų IV ketvirčiu, jų buvo realizuota 8% daugiau, o palyginus su 2016 metų I ketvirčiu – 1% daugiau. Aukštų realizacijos rodiklių galima buvo tikėtis, kadangi pastatomo naujo būsto kiekis kasmet pastebimai paauga, o pasiūlos augimas, kaip minėta, prisideda ir prie paklausos augimo.

NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI (Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



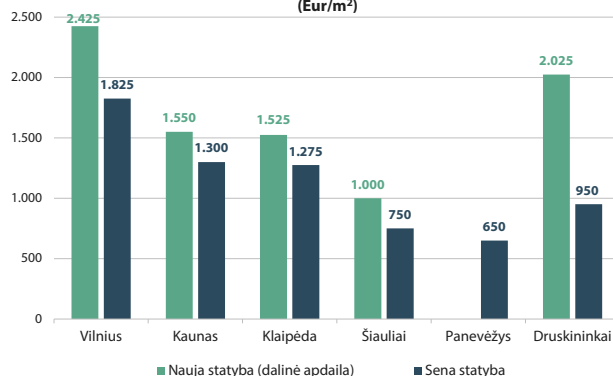
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2014 - 2017 m.

VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I ketv.

VIDUTINIS BUTŲ KAINOS SENAMIESTYJE, CENTRE, PRESTIŽINIUOSE RAJONUOSE (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I ketv.

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

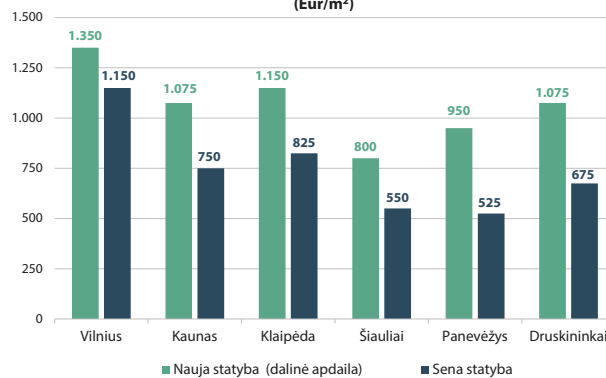
LIETUVA / 2017 I KETV.

„Ober-Haus“ prognozuoja, kad šalies sostinėje 2017 metais naujų butų pasiūlos augimas sudarys 20%, t. y. iš viso per metus bus pastatyta iki 4.500 naujų butų daugiabučiuose namuose. Pardavimui skirtų butų per metus daugiau buvo pastatoma tik 2006–2008 metų laikotarpiu (kasmet buvo pastatoma apie 4.800–5.800 naujų butų). 75% visų per šių metų pirmąjį ketvirtį parduotų ir rezervuotų butų buvo naujausiai vykdomuose projektuose (t. y. projektai ar jų etapai, kurių statybų pabaiga yra 2017–2018 metais).

Aukšti Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos naujų butų realizacijos rodikliai lėmė ir toliau mažėjantį bendrą neparduotų butų skaičių visuose šalies didmiesčiuose. Tai jau penktasis ketvirtis iš eilės, kuomet fiksuojamos tokios bendros tendencijos. 2017 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **1.652** arba 6% mažiau nei 2016 metų pabaigoje ir net 27% mažiau nei prieš metus. **Vilniuje** neparduotų butų tokiuose namuose yra **929**, **Kaune** – **236** butai, **Klaipėdoje** – **469** butai, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu – **18** naujos statybos butų.

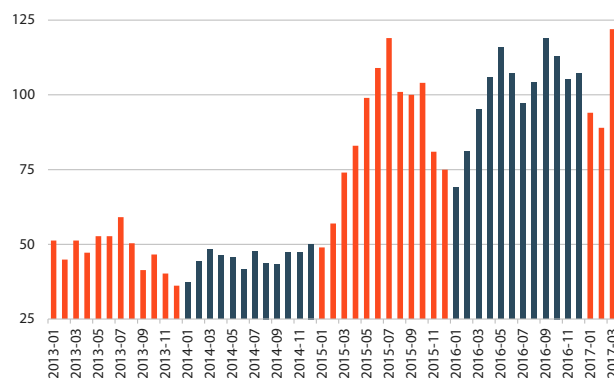
Būsto kainų tendencijos išlieka pakankamai aiškios ir bent jau trumpuoju laikotarpiu neturėtų keistis. Nepaisant demografinių iššūkių kamuojamų šalies regionų, fiksuojami teigiami šalies ekonominiai rodikliai bei palankios būsto įsigijimo sąlygos ir toliau stimuliuoja didmiesčių rinkas bei čia galima stebėti besitęsiantį nuosaikų būsto kainų augimą. Per šių metų pirmąjį ketvirtį butų kainos Vilniuje vidutiniškai augo 1,3%, Kaune – 1,0%, Klaipėdoje – 0,6%, Šiauliuose – 0,9% ir Panevėžyje – 0,7%. Kylančios būsto kainos neturėtų stebinti, kadangi ir toliau sparčiai auga būsto paskolų rinkos vaidmuo, kuris rodo augantį pasitikėjimą tiek dėl savo finansinės gerovės, tiek dėl bendrų šalies ekonominių perspektyvų. Lietuvos banko duomenimis, per 2017 metų pirmąjį ketvirtį Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **261 mln. eurų** ir tai yra **27% daugiau** nei jų buvo suteikta per tą patį 2016 metų laikotarpį. Todėl įvertinus teigiamas artimiausių šalies ūkio raidos perspektyvų prognozes, šiais metais bent jau trijų didžiausių šalies miestų būsto rinkos tikrai nestokos optimizmo.

**VIDUTINĖS BUTŲ KAINOS
GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE**
(Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I ketv.

NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS
(Lietuvoje, mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos bankas, ECB / 2013 - 2017 m.

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