

RINKOS KOMENTARAS



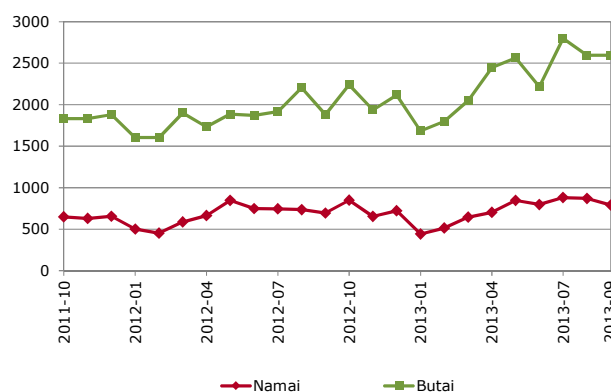
Lietuvos didmiesčių būsto rinka nesustoja augusi: didėja būsto pasiūla, sandorių kiekis, o būsto kainos išlieka stabilios arba net rodo teigiamas pokyčių tendencijas. Trečiasis šių metų ketvirtis pasižymėjo itin sparčiai didėjusiu būsto sandorių skaičiumi, kuris gerokai pagerino ir visų metų rodiklius. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmuosius šių metų devynis mėnesius **Lietuvoje** sudaryta **9% daugiau** namų ir net **25% daugiau** butų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2012 m. tuo pačiu laikotarpiu. Jeigu 2012 m. sausio-rugsėjo mėnesiais šalyje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma apie 665 namų ir 1.845 butų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis yra išaugęs iki 725 namų ir 2.300 butų sandorių per mėnesį. Pagrindiniuose Lietuvos didmiesčiuose namų sandorių skaičiaus augimas siekė apie 10-30%, o butų – 20-40%.

Pradedamos ir baigiamos naujų daugiabučių statybos lemia sparčiai augančius pardavimus pirminėje rinkoje, nors dominuojančios pozicijos vis dar priklauso senos statybos būstui. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų trečiąjį ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota virš **800** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra **26% daugiau** nei per tą patį 2012 m. laikotarpį ir **21% daugiau** nei jų buvo realizuota per antrąjį šių metų ketvirtį. Neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius per šių metų trečiąjį ketvirtį **Lietuvos didmiesčiuose** išliko nepakitęs ir sudarė apie **2.440**.

Per trečiąjį šių metų ketvirtį sostinėje baigtos šešių daugiabučių namų statybos, kuriuose iš viso įrengta apie 350 butų. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad iš viso per 2013 m. Vilniuje jau pastatyta virš 680 naujų butų. Naujų statybų gausa bei naujo būsto paklausa ir lėmė, kad per šių metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje buvo parduota daugiausiai naujos statybos butų nuo 2008-ųjų metų. Per liepą, rugpjūtį ir rugsėjį **Vilniuje** buvo realizuota beveik **680** naujos statybos butų arba 21% daugiau nei per 2013 m. II ketv., arba net 49% daugiau nei prieš metus. Augantis žmonių pasitikėjimas nekilnojamojo turto rinka, palankios skolinimo sąlygos ir didesnės būsto pasirinkimo galimybės skatina plėtotojus pradėti vis naujus projektus, o pirkėjus pirkti.

Kituose Lietuvos miestuose ryškesnio proveržio naujo būsto rinkoje dar nematyti. Kaune ir Klaipėdoje butų pasirinkimas išlieka ne itin gausus, o pardavimų apimtys nerodo spartesnio augimo. Palyginti su Vilniumi, Kaune ir Klaipėdoje butų realizuota apie 10 kartų mažiau: Kaune – apie 60, o Klaipėdoje netoli 70 butų. Jei lyginsime ketvirčius, tai trečiąjį šių metų ketvirtį, palyginti su antruoju, naujų butų **Kaune** parduota **33%**, o **Klaipėdoje** - **6% daugiau**. Bendras naujos statybos rinkos aktyvumas 2013 m. Kaune ir Klaipėdoje išlieka labai panašus į praėjusių metų – per ketvirtį vidutiniškai parduodama po 65-75 naujų butų.

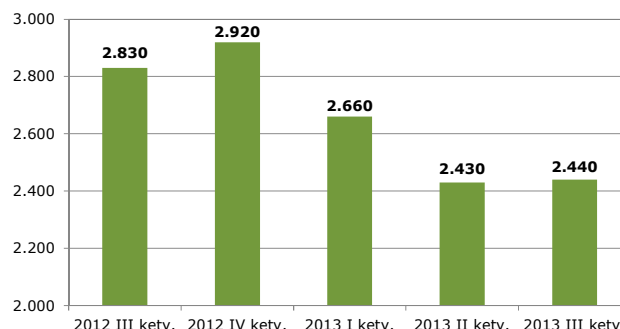
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2011 - 2013 III ketv.

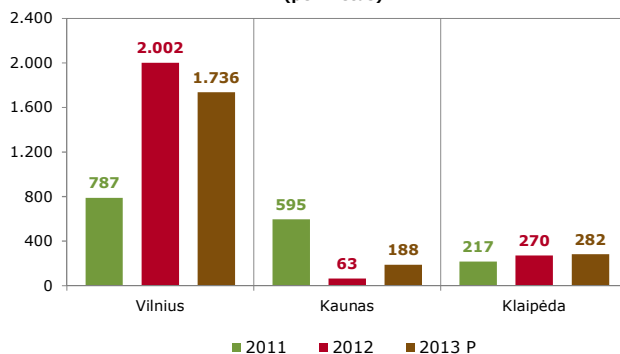
Neparduoti naujos statybos butai
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv. – 2013 III ketv.

Pastatytų butų skaičius
(per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys 2010 - 2013 P

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2013 III ketv.

Akivaizdu, kad didesniajam paklausos šuoliui reikia ne tik gerėjančios situacijos būsto rinkoje ir augančių pirkėjų lūkesčių, bet ir atsinaujinančios pasiūlos.

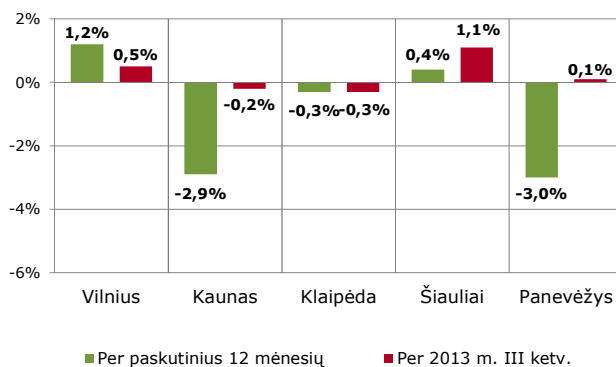
Trečiąjį šių metų ketvirtį trijuose Lietuvos didmiesčiuose „Ober-Haus“ fiksavo teigiamus kainų pokyčius. **Vilniuje** butų kainos augo paskutinius aštuonis mėnesius ir per šiuos metus jos ūgtelėjo **1,6%**, o vidutinė buto kaina trečiojo ketvirčio pabaigoje išaugo iki 4.158 Lt/m². Žemiausiomis kainomis iš Lietuvos didmiesčių pasižymintuose Šiauliuose ir Panevėžyje šių metų trečiasis ketvirtis butų rinkai taip pat buvo teigiamas. **Šiauliuose** per šį laikotarpį kainos išaugo **1,1%** iki 1.899 Lt/m², o **Panevėžyje** - **0,1%** ir vidutinė buto kaina pakilo iki 1.779 Lt/m². Tuo tarpu **Kaune** ir **Klaipėdoje** kainos liepos, rugpjūčio ir rugsėjo mėnesiais sumažėjo atitinkamai **0,2%** ir **0,3%** (3.215 Lt/m² ir 3.313 Lt/m²). Šių metų kainų pokyčiai Lietuvos didmiesčiuose pasižymi tam tikru dėsningumu – aktyviausiame Vilniaus regione ir žemiausiomis kainomis pasižymintuose regionuose (Šiauliai ir Panevėžys) kainos jau nemažėja, o fiksuojami stabilūs ar žymesni teigiami kainų pokyčiai.

Per pastaruosius 15 metų Lietuvoje sparčiai keitėsi tiek būsto kainos, tiek ir žmonių pajamos, o galimybės įsigyti nekilnojamąjį turtą įvairiais laikotarpiais buvo skirtingos. Milžinišką postūmį visai rinkai suteikė nuo 2001 metų atsiradusios realios galimybės skolintis būsto įsigijimui, o gerėjantis paskolų prieinamumas dar labiau priartino žmones prie nuosavo turto. Tačiau ilguoju laikotarpiu yra pakankamai sudėtinga palyginti žmonių galimybes įsigyti būstą, kadangi sąlygos itin greitai keičiasi: per gana trumpą periodą maksimalus teikiamų paskolų laikotarpis išaugo nuo 10 iki 40 metų; paskolų palūkanos per sąlyginai trumpą laiką gali kisti 2-3 kartus; besikeičiantys nuosavų lėšų reikalavimai ir pan.

Todėl norint nesudėtingai ir suprantamai įvertinti žmonių realiąsias galimybes (o ne skolintomis lėšomis paremtą įperkumą) įsigyti norimą turtą bei pačios būsto rinkos būseną, galima remtis keliais fundamentaliais rodikliais: žmonių realiai disponuojamomis pajamomis ir turto kaina konkrečiu momentu. O būsto kainų ir gaunamų pajamų santykio pokyčiai Lietuvoje buvo pakankamai ryškūs.

Žvelgiant į pastarųjų 15-os metų Lietuvos didmiesčių istoriją (kuri iliustruoja ir visos Lietuvos istoriją), matyti, kad pats prasčiausias butų kainų ir atlyginimo santykis buvo 2006-2007 metais, kuomet butų kainos pasiekė savo rekordines aukštumas. Tuo metu Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio gyventojas už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį galėjo įsigyti 2,9-5,1 m² vidutinės klasės bute. Pavyzdžiui, statistinis vilnietis mažiausiai kvadratinį buto metrų galėjo įsigyti 2006 metais. Tuo metu vidutinė buto kvadratinio metro kaina sostinėje siekė daugiau nei 5.300 Lt, o vidutinis grynasis mėnesinis darbo užmokestis - apie 1.300 Lt. Tad statistinis vilnietis už savo metinį atlyginimą galėjo įsigyti tik 2,9 m² vidutinės klasės bute.

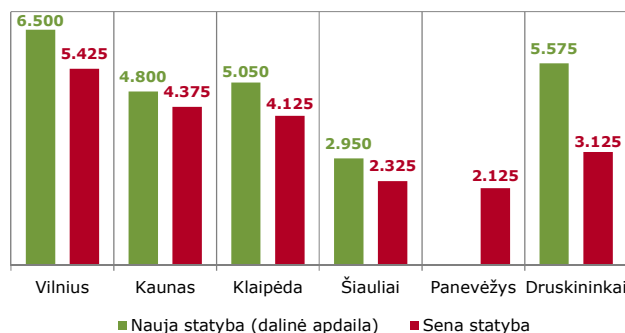
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

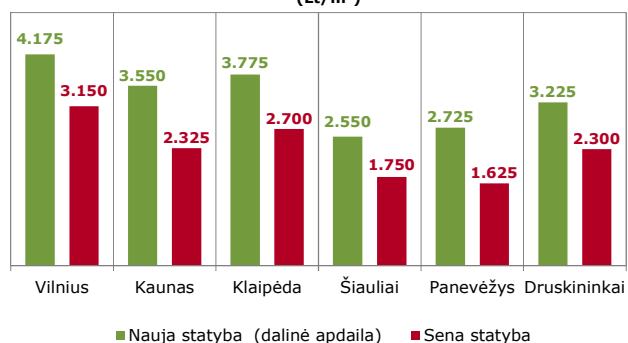
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

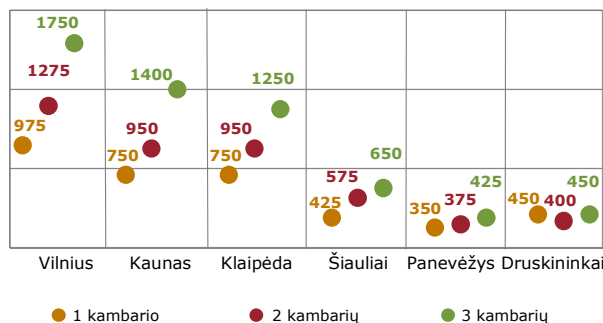
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2013 III ketv.

Klaipėdoje toks pats rodiklis buvo fiksuojamas 2007 m. Kaunietis tais pačiais metais už savo metinį atlyginimą galėjo nusipirkti 3,4 m², Šiaulių ir Panevėžio gyventojai - atitinkamai 5,1 ir 5,0 m². Analizuojant 1999-2003 metų laikotarpį, tai matyti, kad butų ir atlyginimų santykis geriausias buvo 2001-2003 metais, kuomet po Rusijos ir Lietuvos ekonominės krizės butų kainos pasiekė žemiausią tašką ir dar nespėjo atsigausti po Lietuvą užklupusių sunkumų. 2002 m. kaunietis už vidutinį grynąjį metinį atlyginimą galėjo įsigyti 7,8 m², o Panevėžio gyventojas - 17,6 m². Tuo tarpu Šiaulių gyventojų metinio atlyginimo ir buto kvadratinio metro kainos santykis geriausias buvo 2003 m. ir siekė 15,3 m². Vilnius ir Klaipėda tuo laikotarpiu išsiskyrė aukštesnėmis butų kainomis, todėl šių miestų gyventojų vidutinis metinis atlyginimas prilygo apie 5-6 m² kainai vidutinės klasės bute.

Nuo 2007-2008 m. butų kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai yra sumažėjusios beveik 40%, tuo tarpu nominalus vidutinis darbo užmokestis per pastaruosius 6 metus, priklausomai nuo konkretaus regiono, yra išaugęs apie 25-30%. Todėl statistiškai didmiesčių gyventojai šiuo metu jau gali įsigyti 2 kartus daugiau ploto nei per būsto kainų piką 2007-2008 m. Įvertinus 2013 m. devynių mėnesių būsto kainas ir pirmųjų dviejų šių metų ketvirčių atlyginimus konkrečiuose miestuose, nagrinėjamas rodiklis pasiskirsto taip: Vilnius - 5,8 m² (žemiausias rodiklis 2006 m. - 2,9 m²), Kaunas - 6,3 m² (2007 m. - 3,4 m²), Klaipėda - 6,7 m² (2007 m. - 2,9 m²), Šiauliai - 9,8 m² (2007 m. - 5,1 m²) ir Panevėžys - 10,9 m² (2007 m. - 5,1 m²). Reikėtų išskirti Vilniaus ir Kauno rodiklius, kurie šiuo metu yra patys aukščiausi per pastaruosius 15 metų.

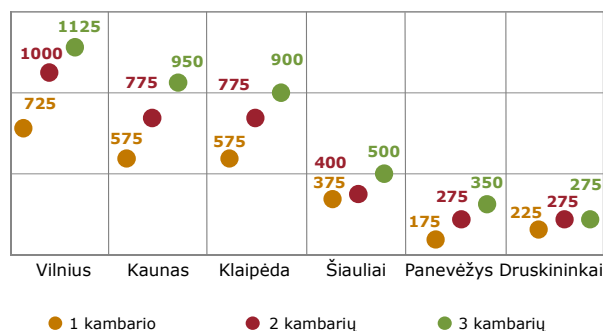
Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

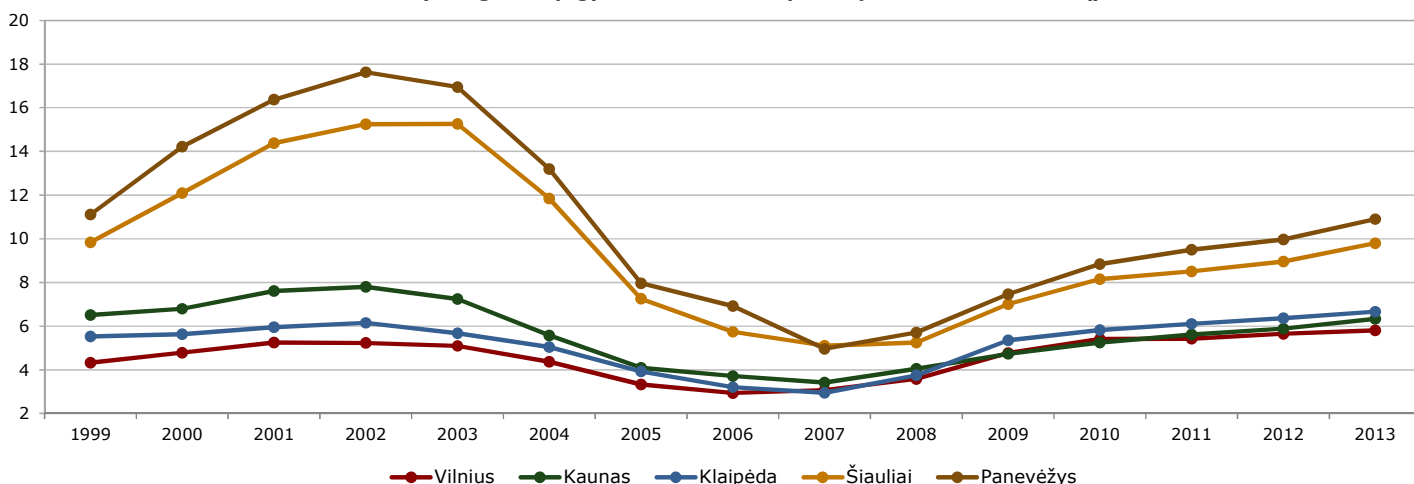
Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

Butų įperkamumas (kiek galima įsigyti kv. m už vidutinį metinį neto darbo užmokestį)



Šaltiniai: „Ober-Haus“, Lietuvos Statistikos departamentas

Duomenys: 1999 - 2013

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