

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2014 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS



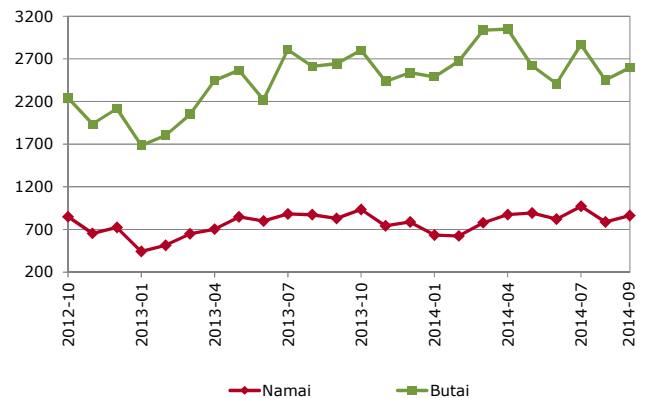
Po spartaus Lietuvos būsto rinkos atsigavimo pirmąjį šių metų pusmetį, trečiąjį ketvirtį jau fiksuojamos nuosaikesnės nuotaikos ir net nedideli neigiami šio sektoriaus rodikliai. Rimstantis rinkos aktyvumas ir po ilgesnio laikotarpio Lietuvos didmiesčiuose užfiksuotas bendras butų kainų sumažėjimas šiek tiek niaukia pakylėtas rinkos dalyvių nuotaikas. Entuziastingas pirmasis pusmetis įsuko optimistinių lūkesčių karuselę, kuriai po truputį pradėdant stoti rinkoje įsivyrėja nuosaikesnė atmosfera. Kita vertus, trečiojo šių metų ketvirčio rodikliai nėra tokie prasti, kad galima būtų teigti apie besiformuojančią neigiamą būsto rinkos kryptį.

Žvelgiant į oficialią statistiką, matyti, kad būtent šių metų kovo ir balandžio mėnesiai buvo išskirtiniai būsto rinkoje. Šiais mėnesiais Lietuvoje buvo įregistruota po 3.000 butų pirkimo sandorių per mėnesį, t. y. beveik tiek pat, kiek buvo sudaroma sandorių pačiame būsto rinkos įkarštyje 2005 ir 2007 metais (2005 m. – 3.140, o 2007 – 3.000 butų sandorių per mėnesį). Atsižvelgus į tai, kad šiuo metu naujo būsto statybų tempai yra bent 2 kartus mažesni nei 2005-2007 m. laikotarpiu, labai tikėtina, kad tokį statistinį šuolį galėjo lemti didesnis butų sandorių įregistravimas vienu metu (dažniausiai naujos statybos būsto projektuose galutiniai pirkimo-pardavimo sandoriai registruojami vienu metu) bei senesnės statybos butų paklausos augimas. Būtent senos statybos butai tapo rinkos varikliu bendrame Lietuvos didmiesčių būsto rinkos sandorių kontekste. Išsiskiria tik sostinės rodikliai, kur bendrą sandorių kiekį augina dar ir sparčiai plėtojami nauji projektai: 2014 metais pirminėje rinkoje parduotų butų dalis tarp visų sandorių išaugo iki 30%, 2011 metais šis skaičius siekė 20%.

VĮ Registrų centro duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **1% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2013 m. tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota **2% mažiau** nei prieš metus. Nepaisant smuktelėjusio butų sandorių skaičiaus trečiąjį ketvirtį, šių metų devynių mėnesių rezultatai tikrai nenuvilia – palyginti su tuo pačiu 2013 m. laikotarpiu, Lietuvoje įregistruota 16% daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių.

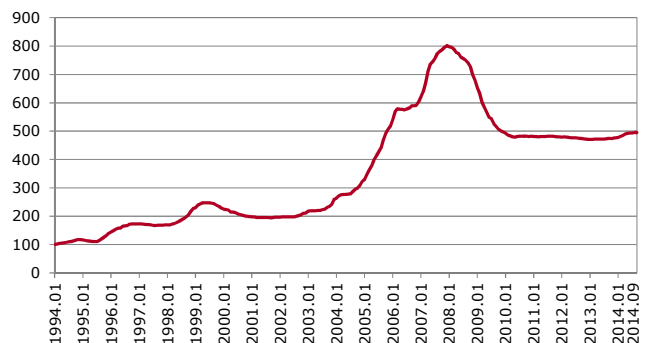
Nuo 2013 m. pradžios Vilniuje buvo stebimos tik teigiamos butų kainų tendencijos. Šių metų rugsėjį užfiksuotas nežymus (0,2%) kainų sumažėjimas signalizuoja apie rinkos stabilizaciją pačiame aktyviausiame šalies regione. Tačiau bendri šių metų kainų pokyčių rodikliai išlieka teigiami.

Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



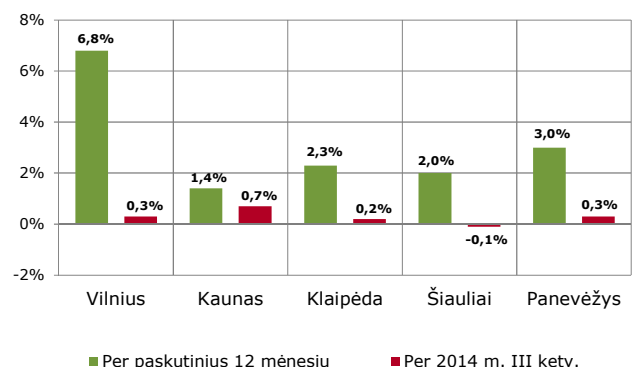
Šaltinis: VĮ Registrų centras Duomenys: 2012 – 2014 m.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ Duomenys: 1994 – 2014 m.

Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“ Duomenys: 2014 III ketv.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 III ketv.

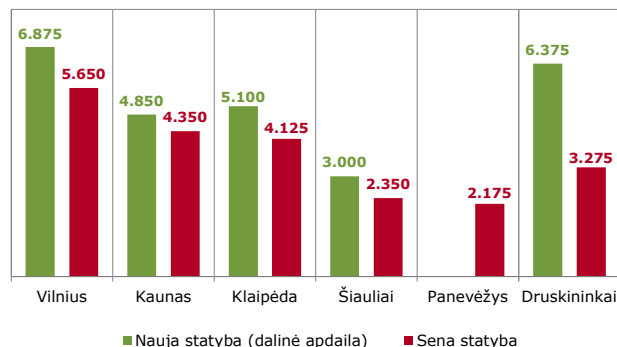
Per devynis šių metų mėnesius Vilniuje butų kainos kilo **5,6%**: senos statybos butų augimas sudarė 8,3%, naujos statybos – 3,2%. Vidutinė buto kaina trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 4.442 Lt/m². Likusiuose šalies didmiesčiuose, kaip ir Vilniuje, pirmųjų šių metų devynių mėnesių kainų pokyčių rezultatas yra teigiamas: Panevėžyje – 2,6%, Klaipėdoje – 2,1%, Šiauliuose – 1,6%, ir Kaune – 1,4%.

Nors prasidėjus rudeniiui pastebimas rinkos stabtelėjimas, tačiau akivaizdžių ir pagrįstų priežasčių ryškesniam kainų mažėjimui nematome. Žemiausias pastarasis butų kainų lygis penkiuose Lietuvos didmiesčiuose buvo užfiksuotas 2013 m. sausio mėnesį. Nuo to laiko šalies didmiesčiuose kainos vidutiniškai yra ūgtelėjusios 5,1%. Vilniuje nuo pastarojo žemiausio kainų lygio, kuris buvo fiksuojamas 2010 m. gegužę, butų kainos yra išaugusios 11,4%. Dabartinė ekonominė šalies ir nekilnojamojo turto rinkos situacija yra kur kas tvirtesnė nei krizės ir žemiausių kainų laikotarpiu. Todėl vargu ar įmanoma tikėtis smarkaus, 5-10%, būsto kainų sumažėjimo, vėl grąžinsiančio kainas į krizinio laikotarpio lygį. Jei ir pamatytume neigiamas kainų korekcijas artimiausiu metu, tai jos siektų iki vieno ar kelių procentų. Šiuos galimus nežymius neigiamus kainų pokyčius lemtų sumažėję gyventojų lūkesčiai ir, kalbant apie Vilnių, vis auganti naujos statybos būsto konkurencija plėtotojų tarpe.

2014 metais Vilniuje buvo pradėtos ar tęsiamos net 40-ies naujų skirtingų daugiabučių projektų statybos, kuriuose planuojama iš viso įrengti apie 3.000 naujų butų. Atrodytų, kad tai išties nemažas naujo būsto kiekis, kuris pradėjo skatinti įvairius rinkos dalyvių pamąstymus apie galimą pasiūlos perviršį ir galbūt užprogramuotą naujos statybos būsto kainų mažėjimą. Žvelgiant į naujos statybos butų pardavimų apimtį, matyti, kad trečiasis šių metų ketvirtis buvo ne toks aktyvus šiame rinkos segmente. „Ober-Haus“ duomenimis, minėtuju laikotarpiu penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **773** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra beveik trečdaliu mažiau nei jų buvo realizuota per pirmąjį arba antrąjį šių metų ketvirčius, ir **5% mažiau** nei per 2013 m. III ketv. Tačiau trečiąjį ketvirtį smuktelėjusi naujo būsto paklausa kol kas dar neprasilenkia su sparčiais statybų tempais.

Šiais metais Vilniuje iš viso planuojama baigti 2.794 naujų butų statybas, o 2015 metais, atsižvelgiant į projektų statybų pradžią bei numatomas jų apimtį (dažniausiai didesni projektai yra plėtojami ne vienerius metus) - apie 2.900 naujų butų. T. y. ateinantys 2015 metai neturėtų tapti išskirtiniai, o plėtotojų planai yra labai panašūs į 2014 metų, nebent šių metų pabaigoje bus pradėti nauji, dar rinkai nepristatyti projektai. Nagrinėjant šių apimčių perspektyvas rinkoje, reikėtų atsižvelgti į paklausos apimtį. Skačiuojant nuo 2009 m. šiais metais Vilniuje paklausa yra rekordiškai aukšta. Per tris šių metų

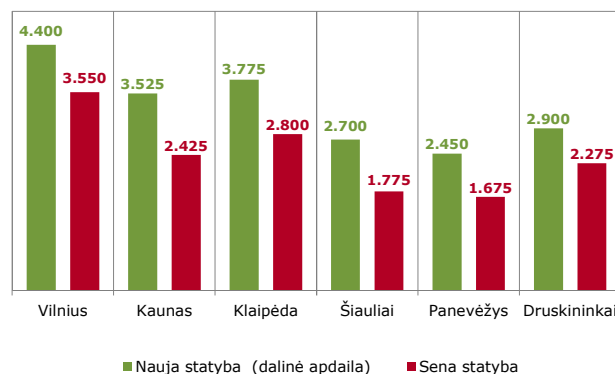
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

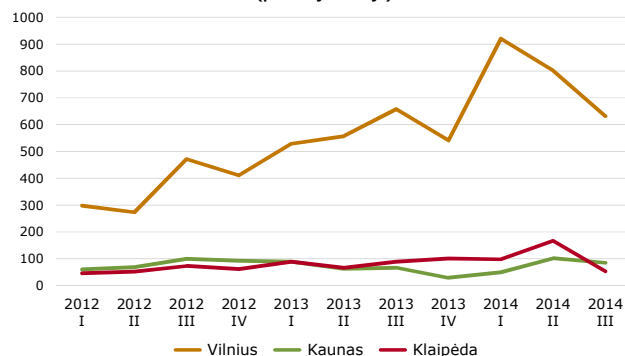
Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

Parduotų/reservuotų naujų butų skaičius (pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I – 2014 III ketv.

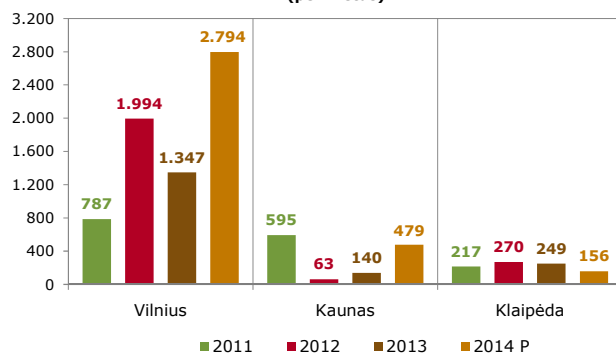
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 III ketv.

ketvirčius pirminėje rinkoje buvo realizuota virš 2.360 naujų butų ir tai beveik sutampa su šiuometinėmis naujo būsto plėtros apimtimis sostinėje. Net jeigu ketvirtasis šių metų ketvirtis, palyginti su trečiuoju, bus kuklesnis, vis tiek nupirktų butų kiekis bus ne ką mažesnis nei metinė šių metų pasiūla. Todėl, jei 2015 metais išsilaikys panašus paklausos lygis (apie 250 naujų butų per mėnesį), tai didžioji dalis naujų projektų turėtų būti sėkmingai realizuoti ir ateinančiais metais.

Vienas iš esminių indikatorių, kuris galėtų signalizuoti apie būsto pasiūlos perteklių, yra neparduotų butų kiekis jau pilnai įgyvendintuose projektuose. Todėl augantis laisvų butų kiekis šviežiai baigtuose projektuose galėtų kelti nerimą tiek konkretiems plėtotojams, tiek visai rinkai. Tačiau šių metų trečiasis ketvirtis to dar nerodo. 2014 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė šie tiek daugiau nei **1.900**, arba 21% mažiau nei prieš metus. **Vilniuje** neparduotų butų tokiuose namuose yra beveik **1.000** (12% mažiau nei prieš metus), **Kaune** - **250** butų, **Klaipėdoje** - **633** butai, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - **32** naujos statybos butų. Todėl manome, kad plėtotojai turi galimybių sėkmingai užbaigti pradėtus projektus, o naujų, dar nepradėtų ateitis priklausys nuo 2015 metais susiformuosiančios naujos statybos būsto paklausos.

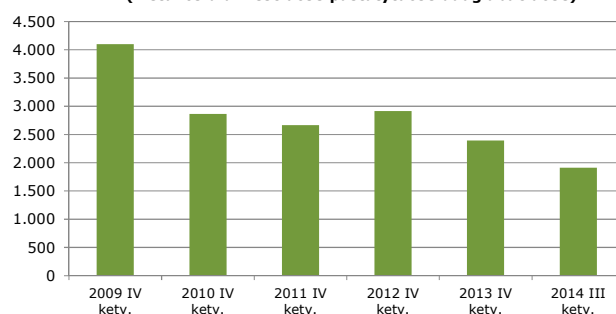
Pastatytų butų skaičius
(per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

Neparduoti naujos statybos butai
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 – 2014 m.



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“** nekilnojamas turtas būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, 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