

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2014 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS



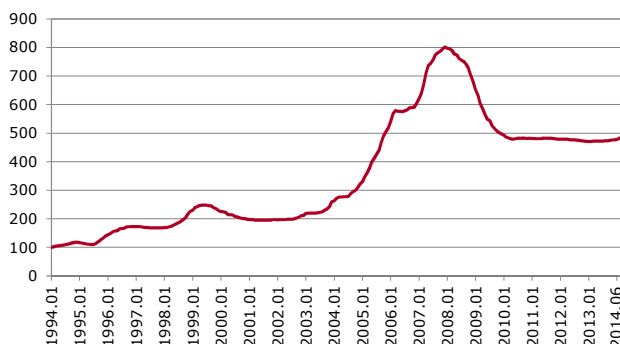
Lietuvos būsto rinka toliau sparčiai atsigauja nuo buvusios krizės padarinių. Didesnis rinkos sujudimas buvo jaučiamas 2014 metų kovo-balandžio mėnesiais, kuomet buvo fiksuojamas itin didelis rinkos aktyvumas ir spartus būsto kainų augimas. Per pirmąjį šių metų pusmetį didžiausias kainų pokytis buvo stebimas Vilniuje, kur butų kainos ūgtelėjo **5,4%**, o vidutinė buto kaina išaugo iki 4.431 Lt/m². Ryškiausiai kainos per pirmąjį pusmetį pasistiebė senos statybos gyvenamuosiuose rajonuose esančių butų - apie 10%. Tokių kainų šuolį galima paaikškinti gyvenamuosiuose rajonuose vyraujančiomis žemesnėmis būsto kainomis ir itin plačiomis pasirinkimo galimybėmis. Be to, skirtingai nuo naujos statybos, senos statybos butai parduodami įrengti (dažnai kartu ir su baldais), todėl pirkėjui nebereikia iš karto investuoti į pilną buto įrengimą. Nepaisant gana spartaus kainų augimo pastaraisiais mėnesiais, Vilniuje butų kainų lygis, lyginant su aukščiausiu kainų lygiu pasiektu 2007 m. pabaigoje, yra vis dar 35,3 proc. žemesnis, nei prieš šešis su puse metų. Kituose šalies didmiesčiuose augimas nebuvo toks spartus, tačiau taip pat išlaikė teigiamas pokyčių tendencijas. Per pastarąjį pusmetį butų kainos Panevėžyje išaugo **2,3%**, Klaipėdoje - **1,9%**, Šiauliuose - **1,8%** ir Kaune - **0,6%**.

Akivaizdu, kad augančioms būsto kainoms įtaka turėjo išaugusi paklausa, kuri atsispindėjo bendroje pardavimų statistikoje. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį **Lietuvoje** sudaryta **17% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2013 m. tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota **27% daugiau** nei prieš metus. 2014 m. I pusmetį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 770 namų ir 2.710 butų sandorių. Didžiausias butų sandorių augimas tarp didmiesčių per šį laikotarpį buvo užfiksuotas Kaune (36%). Toliau rikiuojasi Panevėžys (29%), Klaipėda (28%), Vilnius (24%) ir Šiauliai (13%).

Naujos statybos butų pardavimai antrąjį šių metų ketvirtį išsilaukė aukštame lygyje ne tik Vilniuje. Pardavimų apimtys šoktelėjo ir Kaune bei Klaipėdoje. „Ober-Haus“ duomenimis, minėtuoju laikotarpiu penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **1.075** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra net **56% daugiau** nei per 2013 m. II ketv., ir beveik tiek pat, kiek jų buvo realizuota per šių metų pirmąjį ketvirtį.

Vilniuje per antrąjį šių metų ketvirtį buvo parduotas **801** naujos statybos butas arba 44% daugiau nei per 2013 m. II ketv.

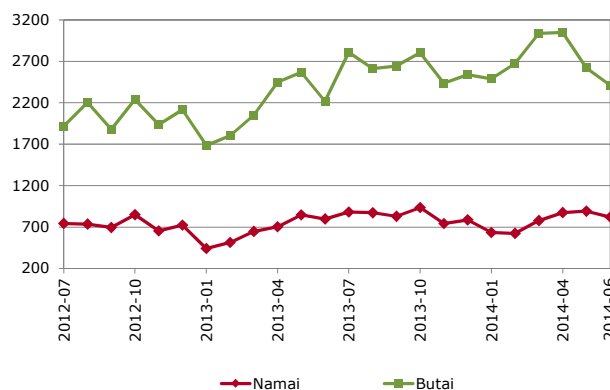
Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 – 2014

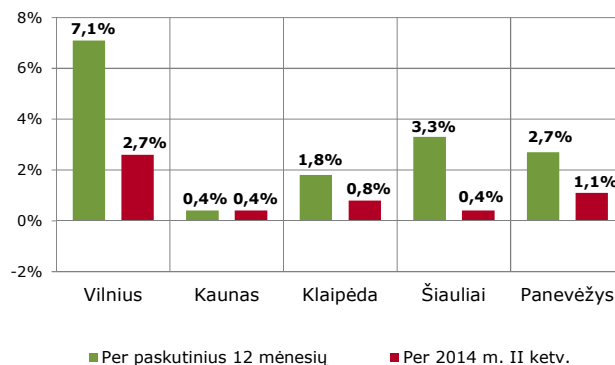
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 – 2014

Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 II ketv.

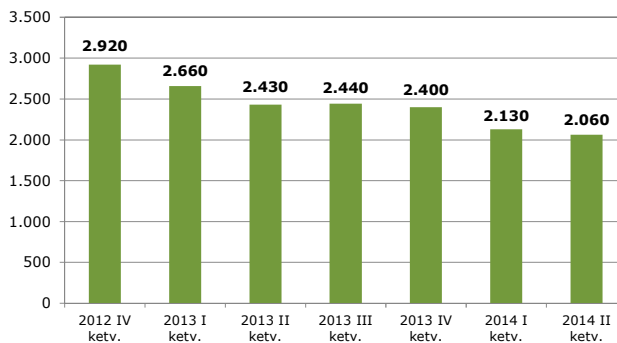
Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje per tą patį laikotarpį buvo parduoti arba rezervuoti atitinkamai **166** ir **102** naujos statybos butai, t. y. net 1,5-2,5 karto daugiau nei per 2013 m. II ketv. Kadangi Kaunas ir Klaipėda negali pasigirti naujų gyvenamųjų projektų gausa, todėl į rinką įvestas vienas ar keli nauji projektai gali pakankamai ryškiai pagerinti statistinius rodiklius.

Vilniuje per antrąjį šių metų ketvirtį buvo baigta statyti 14 naujų daugiabučių namų, kuriuose įrengta 1.150 butų. O įvertinus pirmojo šių metų pusmečio rodiklius, matyti, kad naujų butų statybų apimtys yra lygiai tokios pačios kaip ir pardavimai. T. y. šiais metais Vilniuje buvo nuperkama lygiai tiek pat butų, kiek jų yra pastatoma (virš 1,700 naujų butų). Tai pat jaučiamas pagyvėjimas ir Kauno būsto rinkoje, kadangi plėtotojai jau drąsiau atnaujina arba pradeda naujų daugiabučių statybas šiame mieste. Tikėtina, kad šiais metais Kaune bus įgyvendinta iki 10 naujų projektų, kuriuose bus įrengta virš 350 butų. Tuo tarpu Klaipėdoje dienos šviesą išvys dvigubai mažiau projektų, kadangi plėtotojai vis dar gali pasiūlyti nemažai butų seniau statytuose projektuose.

2014 m. antrojo ketvirčio pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie **2.060**, arba 15% mažiau nei prieš metus. **Vilniuje** neparduotų butų tokiuose namuose yra **1.060**, **Kaune** - **320** butų, **Klaipėdoje** – beveik **650** butų, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - apie **35** naujos statybos butų.

Nagrinėjant tiek naujų butų pasiūlos, tiek jų pardavimo statistiką, galima pagrįstai teigti, kad šiuo metu akivaizdžių rinkos perkaitimo ar nepamatuotos plėtros požymių Lietuvos būsto rinkoje nesimato. Būsto kainų augimas atitinka tiek rinkos dalyvių lūkesčius, tiek ekonominius šalies plėtros tempus. O dažnai linksniuojama sostinė ir reiškiamas susirūpinimas dėl galbūt per didelės būsto įgyvendinimo spartos, neturi argumentuoto pagrindo. Dabartinės statybų apimtys yra 2-3 kartus mažesnės nei 2006-2008 m. (tuo laikotarpiu Vilniaus mieste buvo statoma 5.000-6.000 butų kasmet) ir yra adekvačiai proporcingos šiandieninės rinkos poreikiams. Galima teigti, kad dabartinė rinka yra itin palanki tiek plėtotojams, tiek pirkėjams, nes nesiformuoja nei perteklinė pasiūla nei per aukšta paklausa. Plėtotojai gali pelningai realizuoti produktą rinkoje, o pirkėjai gali džiaugtis pakankamai gausia pasiūla bei sparčiai nekilnčiomis būsto kainomis. Reikia tikėtis, kad rinka ir toliau išlaikys visoms pusėms naudingą balansą.

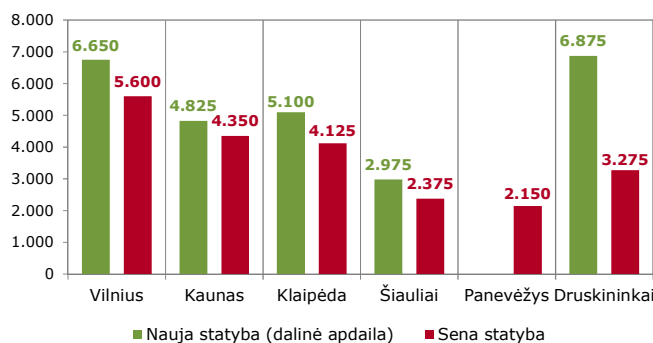
Neparduoti naujos statybos butai (Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV – 2014 II ketv.

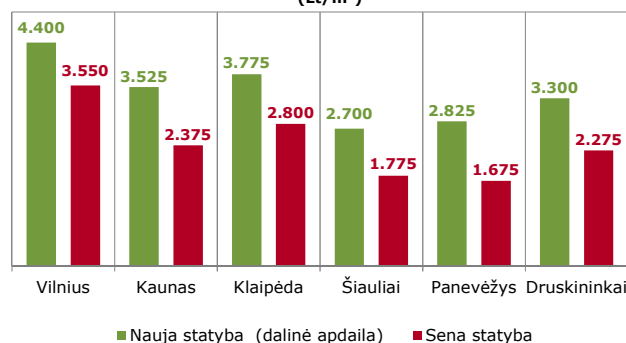
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

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