

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 IV KETV.

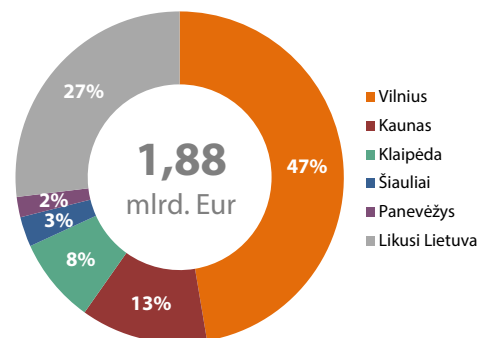
Lietuvos būsto rinkoje 2017 metai tapo vieni rezultatyviausių ir aktyviausių per visą Lietuvos istoriją. Bendri Lietuvos būsto rinkos aktyvumo ir finansiniai rodikliai viršijo 2016 metais pasiektus rezultatus ir nusileido tik 2007 metų rodikliams. Tuo pačiu fiksuojamas sparčiau augantis ir kitų, už sostinės ribų esančių, šalies regionų (palyginus su Vilniaus regionu) indėlis į būsto sektorių Lietuvoje.

VĮ Registrų centro duomenimis, per 2017 metus Lietuvoje būstui (butams ir namams) įsigyti buvo išleista beveik **1,88 mlrd. eurų** arba 7% daugiau nei per 2016 metus. Tačiau vertinant šalies didmiesčius atskirai stebimos skirtingos tendencijos. Vilniaus mieste būstui įsigyti 2017 metais buvo išleista beveik 889 mln. eurų ir tai yra 1% mažiau nei per 2016 metus. Tuo tarpu Kauno mieste fiksuojamas didžiausias teigiamas pokytis iš visų šalies didmiesčių – per tą patį laikotarpį būstui įsigyti buvo išleista beveik 235 mln. eurų ir tai yra net 24% daugiau nei per 2016 metus. Klaipėdoje fiksuojamas 7% augimas (beveik 157 mln. eurų), Šiauliuose – 6% augimas (beveik 55 mln. eurų), o Panevėžyje būstui įsigyti išleista 21% daugiau nei 2016 metais (virš 37 mln. eurų).

Skaiciuojant investicijas būstui įsigyti, tenkančias vienam gyventojui, šalies didmiesčiuose fiksuojamos panašios pokyčių tendencijos. 2017 metais daugiausiai pinigų butams ir namams įsigyti išleido Vilniaus miesto gyventojai – vienam **vilniečiui** vidutiniškai teko **1.626 eurai** arba 1% mažiau nei jų buvo išleista per 2016 metus. Antroje vietoje pagal išleistų pinigų sumą, tekusią vienam miesto gyventojui, yra **Klaipėda – 1.049 eurai** arba 9% daugiau nei 2016 metais. Nors pagal išleistų pinigų sumą būstui įsigyti vienam gyventojui **Kaunas** yra trečioje vietoje, tačiau šiame mieste fiksuojamas didžiausias teigiamas pokytis tarp visų šalies didmiesčių – 2017 metais vienam kauniečiui vidutiniškai teko **809 eurai** arba net 27% daugiau nei 2016 metais. Per tą patį laikotarpį vienam **Šiaulių** miesto gyventojui vidutiniškai teko **546 eurai** (8% daugiau nei 2016 metais), o **Panevėžio – 415 eurų** (25% daugiau nei 2016 metais).

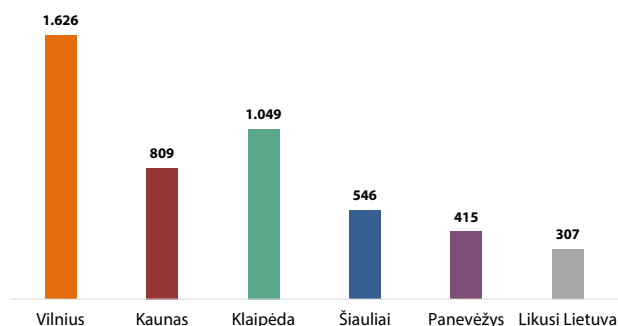
Nepaisant nedaug augusių bendrų palūkanų normų naujai išduodamoms būsto paskoloms Lietuvoje, išliekanti būsto pirkėjams palanki situacija paskolų rinkoje ir toliau stimuliuo visą Lietuvos būsto rinką 2017 metais. Lietuvos banko duomenimis, naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma 2017 metais sudarė 2,01% (2016 metais – 1,95%, 2015 metais – 1,88%). Tuo metu naujai išduodamų būsto paskolų apimtys bei bendras būsto paskolų portfelis Lietuvoje pasiekė naujas aukštumas. Lietuvos banko duomenimis, 2017 metais būsto paskolų likutis Lietuvoje ūgtelėjo 9,1% iki 7,0 mlrd. eurų ir pasiekė istoriškai aukščiausią tašką. Lietuvos banko duomenimis, per 2017 metus Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **1.178 mln. eurų** ir tai yra beveik **12% daugiau** nei jų buvo suteikta per 2016 metus.

PINIGŲ BŪSTUI ĮSIGYTI PASISKIRSTYMAS PAGAL MIESTUS
(2017 m.)



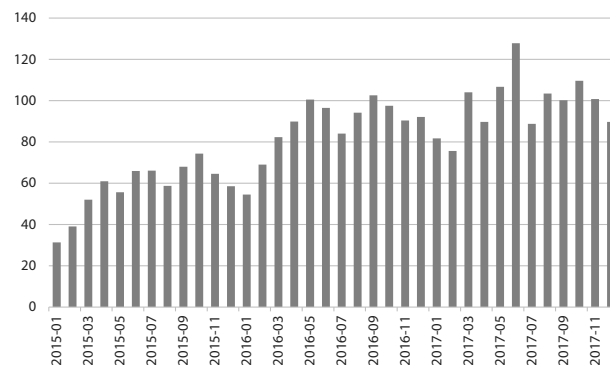
Šaltinis: VĮ Registrų centras / 2017 m.

PINIGŲ SUMA BŪSTUI ĮSIGYTI TENKANTI VIENAM MIESTO GYVENTOJUI
(2017 m., Eur)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, VĮ Registrų centras / 2017 m.

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



Šaltinis: Lietuvos bankas / 2015 - 2017 m.

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 IV KETV.

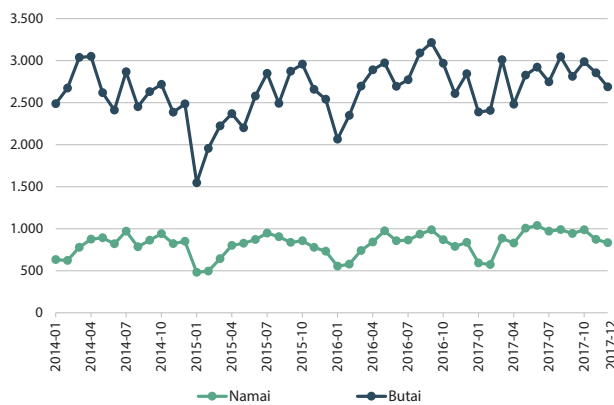
VĮ Registrų centro duomenimis, 2017 metais **Lietuvoje** sudaryta tiek pat butų pirkimo-pardavimo sandorių kaip ir 2016 metais (33.179 sandoriai – 2016 metais ir 33.176 – 2017 metais), tuo tarpu namų sandorių per tą patį laikotarpį sudaryta **7% daugiau** (9.845 sandoriai – 2016 metais ir 10.529 – 2017 metais). Žiūrint į ilgametę Lietuvos istoriją, 2017 metai būsto rinkoje buvo vieni aktyviausių ir nusileido tik 2005 ir 2007 metams, kuomet buvo fiksuojamas dar didesnis būsto sandorių kiekis. Tačiau atskiruose šalies didmiesčiuose 2017 metais buvo fiksuojamos skirtingos tendencijos. Vilniaus, Šiaulių ir Klaipėdos miestų savivaldybėse, palyginti su 2016 metais, fiksuojamas būsto (butų ir namų) sandorių sumažėjimas: Vilniaus miesto savivaldybėje – 6%, Šiaulių m. sav. – 6% ir Klaipėdos m. sav. – 2%. Tuo tarpu per tą patį laikotarpį Panevėžyje užfiksuotas 5% būsto sandorių augimas, o Kaune – 4% augimas.

Skaičiuojant santykinę butų ir namų sandorių apimtį, tenkančias miestų gyventojams, 2017 metais lyderio poziciją iš Vilniaus perėmė Klaipėda. 2017 metais Klaipėdoje 1.000-iai gyventojų teko 21,6 parduoto būsto (butų ir namų), Vilniuje – 20,3, Kaune – 18,3, Šiauliuose – 18,0, o Panevėžyje – 15,3.

Teigiama šalies ekonominė raida ir toliau skatino tolimesnį būsto pardavimo kainų augimą 2017 metais, tačiau santykiniai pokyčiai didmiesčiuose buvo šiek tiek kuklesni nei 2016 metais. 2017 metais iš visų šalies didmiesčių išsiskyrė tik Kauno miestas, kuriame jau buvo fiksuojamas spartesnis butų kainų augimas, palyginus su 2016 metais. „Ober-Haus“ duomenimis, 2017 metais butų kainos **Kaune** vidutiniškai išaugo **4,8%**. Laikinojoje sostinėje senos statybos butai vidutiniškai pabrango 3,0%, naujos statybos butų kainos ūgtelėjo 8,8%. **Vilniuje, Panevėžyje, Šiauliuose ir Klaipėdoje** per 2017 metus atitinkamai buvo užfiksuotas **3,6%, 3,1%, 2,7% ir 2,4%** butų kainų augimas. Sparčiausias namų kainų augimas 2017 metais fiksuojamas **Vilniuje ir jo apylinkėse**, kur per metus jos vidutiniškai ūgtelėjo **4%**. **Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio regionuose** užfiksuotas vidutinis 3% namų pardavimo kainų **augimas**. **Kauno ir jo apylinkėse** vidutinės namų kainos per 2017 metus **ūgtelėjo 1%**.

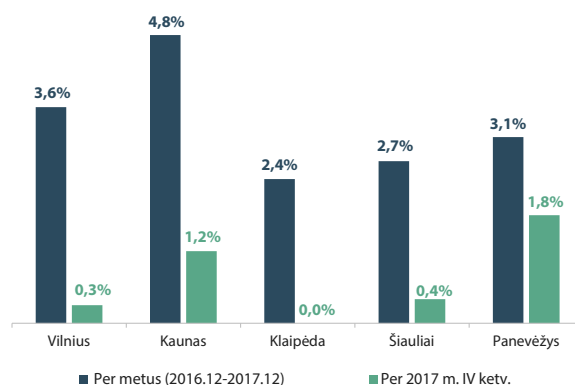
Nepaisant pastaraisiais metais sparčiai augusios nuomojamų butų pasiūlos šalies sostinėje ir prognozių dėl mažėjančių jų nuomos kainų, 2017 metais **Vilniuje** fiksuojamas simbolinis **1%** butų nuomos kainų **augimas**. Sostinės butų nuomos rinka išlieka aktyvi ir nauja pasiūla iš esmės yra įsisavinama tokiomis pačiomis nuomos kainomis kaip ir 2016 metais. Tuo tarpu Kauno ir Klaipėdos miestuose mažesnis nuomojamo būsto pasirinkimas (ypatingai naujos statybos) lėmė šiek tiek spartesnį nuomos kainų augimą 2017 metais. Kaune butų nuomos kainos vidutiniškai per metus **augo 4%**, o **Klaipėdoje** jos **ūgtelėjo 7%**. 2017 metais vidutinė 1–3 kambarių nuomos kaina **Vilniuje** sudarė **384 Eur/mėn.**, **Kaune – 295 Eur/mėn.**, **Klaipėdoje – 291 Eur/mėn.**, **Šiauliuose – 163 Eur/mėn.** ir **Panevėžyje – 137 Eur/mėn.**

SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



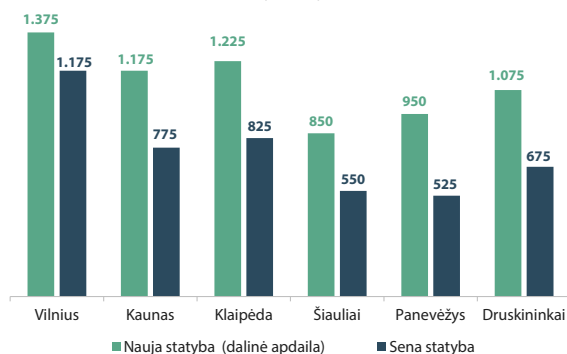
Šaltinis: VĮ Registrų centras / 2014 - 2017 m.

VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 IV ketv.

VIDUTINĖS BUTŲ PARDAVIMO KAINOS GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 IV ketv.

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 IV KETV.

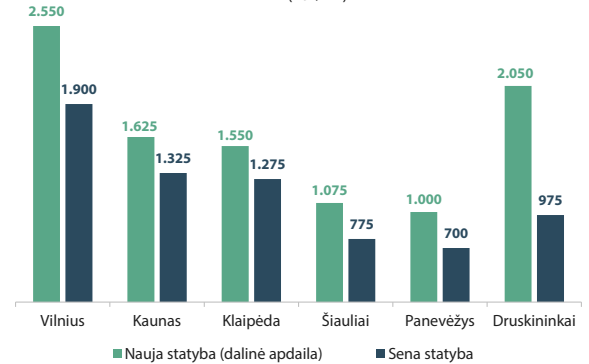
2017 metais ir toliau buvo fiksuojamos augančios investicijos į Lietuvos naujų gyvenamosios paskirties pastatų statybą. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2017 metus gyvenamųjų pastatų statybos darbų (nauja statyba, rekonstravimas, remontas, restauravimas ir kiti darbai) atlikta už beveik 456 mln. eurų (beveik 18% nuo visų atliktų statybos darbų šalies teritorijoje) arba 4,5% mažiau nei per 2016 metus (skaičiuojant to meto kainomis). Tačiau skaičiuojant tik naujos statybos gyvenamųjų pastatų darbų apimtį, 2017 metais Lietuvoje fiksuojamas beveik 7% augimas.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2017 metais **Vilniuje** buvo pastatyti **4.144 butai** daugiabučiuose namuose arba 12% daugiau nei 2016 metais. Sostinėje iš viso buvo įgyvendinti 48 skirtingi daugiabučių namų projektai ar jų etapai. 2017 metais pastatytų butų skaičius yra didžiausias nuo pat 2008 metų, kuomet plėtotojai Vilniuje pastatė 5.471 butą. 2017 metų daugiabučių projektai pasižymėjo savo įvairove (kiekybiniu, geografiniu ir kokybiniu atžvilgiu), tačiau butų plėtotojai buvo linkę investuoti į aukštesnės ir brangesnės klasės butų statybą. Bendroje metinėje pasiūloje brangesnės klasės butų (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainos viršija 2.000 Eur/m²) dalis 2017 metais ūgtelėjo nuo 13% iki 18%. Šie projektai siūlo butus brangiausiose Vilniaus miesto vietose – centrinėje miesto dalyje, Senamiestyje ir kituose prestižiniuose rajonuose. Vidutinės klasės butų dalis (projektai, kuriuose butai su daline apdaila kainuoja nuo 1.500 Eur/m² iki 1.900 Eur/m²) per metus ūgtelėjo nuo 48% iki 52%. Tuo tarpu ekonominės klasės butų dalis (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainos sudaro iki 1.500 Eur/m²) sumažėjo nuo 39% iki 30%.

2017 metais Vilniaus butų plėtroje dominavo patyrę plėtotojai, o rinkoje dar nežinomų įmonių (rinkos naujokų) dalis sumažėjo, lyginant su 2016 metais. Patyrusios įmonės reaguodamos į palankią situaciją rinkoje didino savo investicijas į būsto plėtrą ir plėtojo didesnės apimtys projektus, tuo tarpu naujai į rinką žengiantys plėtotojai koncentravosi į nedidelių projektų statybą. Patyrusios plėtros bendrovės, kurios yra išplėtojusios bent 4 skirtingus gyvenamosios paskirties projektus, 2017 metais sostinėje pastatė 66% butų (2016 metais šis rodiklis sudarė 58%). Mažiau patirties turinčios įmonės (2–3 įgyvendinti projektai) pastatė 24% visų butų (2016 metais – 21%). Tuo metu naujų įmonių, kurios iš esmės neturi ilgesnės būsto plėtros istorijos (t. y. yra įgyvendinusios ne daugiau nei vieną projektą arba apskritai debiutuojančios rinkoje), dalis 2017 metais sumažėjo nuo 21% iki 10%. 2018 metai sostinės butų rinkoje taip pat žada būti gausūs – per šiuos metus planuojama pastatyti ne mažiau kaip 4.500 naujų butų.

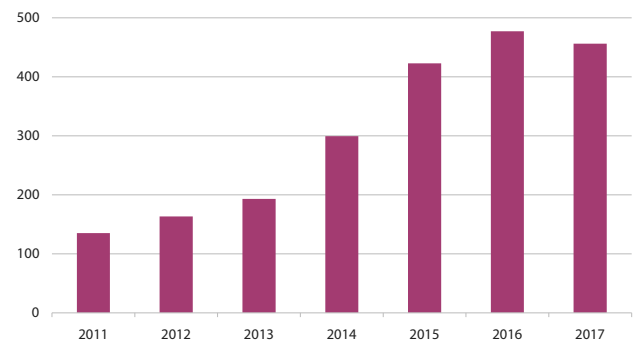
2015–2016 metais prasidėjusi aktyvesnė individualių ir sublokuotų namų gyvenviečių plėtra jau duoda vaisių. 2017 metais plėtotojai Vilniaus mieste ir jo apylinkėse iš viso pastatė beveik 490 naujų namų arba net 54% daugiau nei jų buvo pastatyta 2016 metais ir dvigubai daugiau nei 2015 metais. Tuo pačiu tai yra didžiausias metinis pasiūlos rodiklis per pastaruosius 15 metų (tik 2007 metais rinkai buvo pasiūlytas panašus kiekis namų).

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



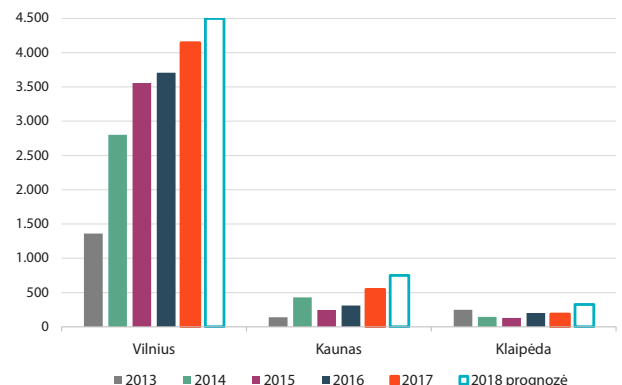
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 IV ketv.

GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS DARBŲ APIMTYS LIETUVOJE
(to meto kainomis, mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas / 2011 - 2017 m.

PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2013 - 2018 P

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 IV KETV.

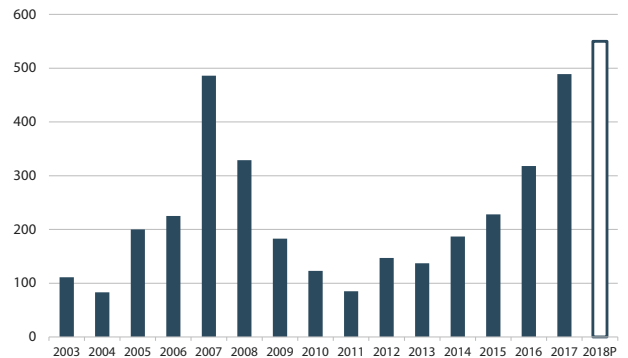
2018 metais Vilniaus mieste ir jo apylinkėse planuojamas pastatyti dar didesnis įvairaus dydžio individualių ir sublokuotų namų kiekis, kuris gali siekti apie 550. Naujų namų pardavimo rodikliai plėtojus nuteikia pakankamai optimistiškai – 2017 metų pabaigoje buvo parduota ir rezervuota 85% namų, kurie buvo pastatyti per visus metus.

Spartus naujos statybos butų pasiūlos augimas 2017 metais fiksuojamas ir **Kaune**. „Ober-Haus“ duomenimis, Kaune per 2017 metus iš viso pastatyti **547 butai** arba net 76% daugiau nei 2016 metais. 2018 metai žada būti dar gausesni – Kaune per metus planuojama pastatyti iki 700–800 naujų butų daugiabučiuose namuose. Tuo tarpu Klaipėdoje plėtojai per 2017 metus įgyvendino 6 daugiabučių projektus ar jų etapus, kuriuose įrengti **186 butai**. Ir tai yra 8% mažiau nei jų buvo pastatyta 2016 metais. 2010–2017 metų laikotarpiu Klaipėdoje kasmet vidutiniškai buvo pastatoma apie 200 naujų butų daugiabučiuose namuose ir aktyvesnių plėtojų žingsnių šiuo laikotarpiu nebuvo matyti. Tačiau 2018 metais jau planuojamos didesnės plėtros apimtys, kuomet turėtų būti pastatyta iki 300–350 naujų butų.

2017 metais smuktelėjusi bendra naujos statybos butų rinkos aktyvumo šalies didmiesčiuose statistika buvo nulemta mažesnių pardavimo apimčių šalies sostinėje. Tuo tarpu kituose šalies didmiesčiuose pardavimo apimtys augo. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2017 metus Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **4.957** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra beveik 7% mažiau nei jų buvo realizuota 2016 metais. 2017 metais sostinėje buvo parduotas arba rezervuotas 3.851 naujas butas ir tai yra 12% mažiau, palyginti su 2016 metais. Tai neturėtų stebinti, kadangi Vilniuje 2016 metais pasiekti naujų butų realizacijos rodikliai buvo aukščiausi per pastaruosius 8 metus ir juos viršyti būtų buvę itin sudėtinga. Kaune per 2017 metus realizuoti 723 nauji butai (25% daugiau nei 2016 metais), o Klaipėdoje – 383 butai (1% daugiau nei 2016 metais).

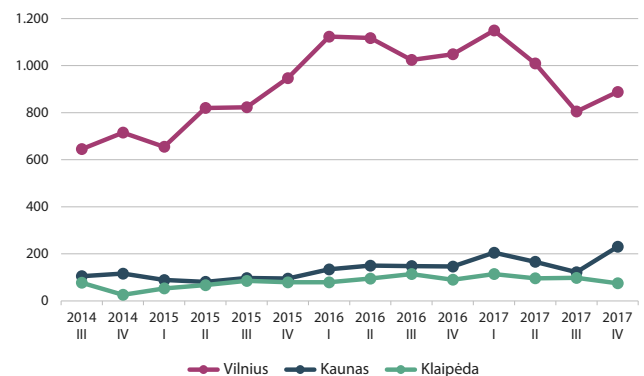
Gausios naujų butų statybų apimtys šalies sostinėje 2017 metais lėmė augantį laisvų butų kiekį jau pastatytuose daugiabučiuose namuose, tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje šis skaičius per metus mažėjo. 2017 metų pabaigoje **šiuose trijuose miestuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **1.888** arba beveik 9% daugiau nei prieš metus 2017 metų pabaigoje 2007–2017 metais statytuose daugiabučiuose namuose Vilniuje buvo siūloma įsigyti 1.359 butus (2016 metų pabaigoje buvo 1.013 laisvų butų), Kaune – 151 butą (2016 metų pabaigoje – 239 laisvi butai), Klaipėdoje – 378 butus (2016 metų pabaigoje – 485 laisvi butai). Kol nesulėtės naujų butų statybų apimtys šalies sostinėje, tol didžiausiame šalies mieste matysime iš esmės stabilų arba po truputį augantį neparduotų butų kiekį. Paskutinįjį kartą didžiausias neparduotų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose buvo užfiksuotas 2015 metų pabaigoje, kuomet jis sudarė virš 1.400 butų.

NAMŲ PASIŪLA VILNIAUS MIESTE IR RAJONE (plėtojamoose namų kvartaluose)



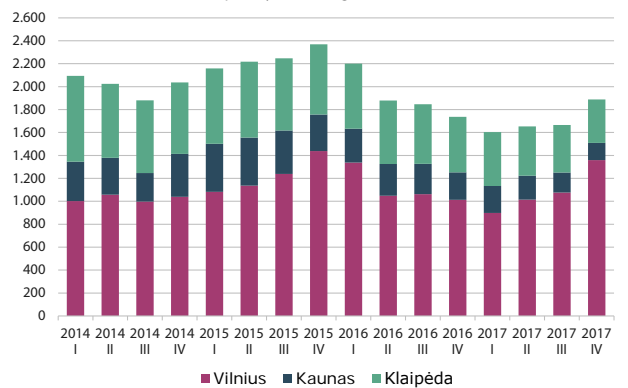
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2003 - 2018 P

PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS (pirminėje rinkoje)



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

NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI (pastatytuose daugiabučiuose)



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

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 IV KETV.

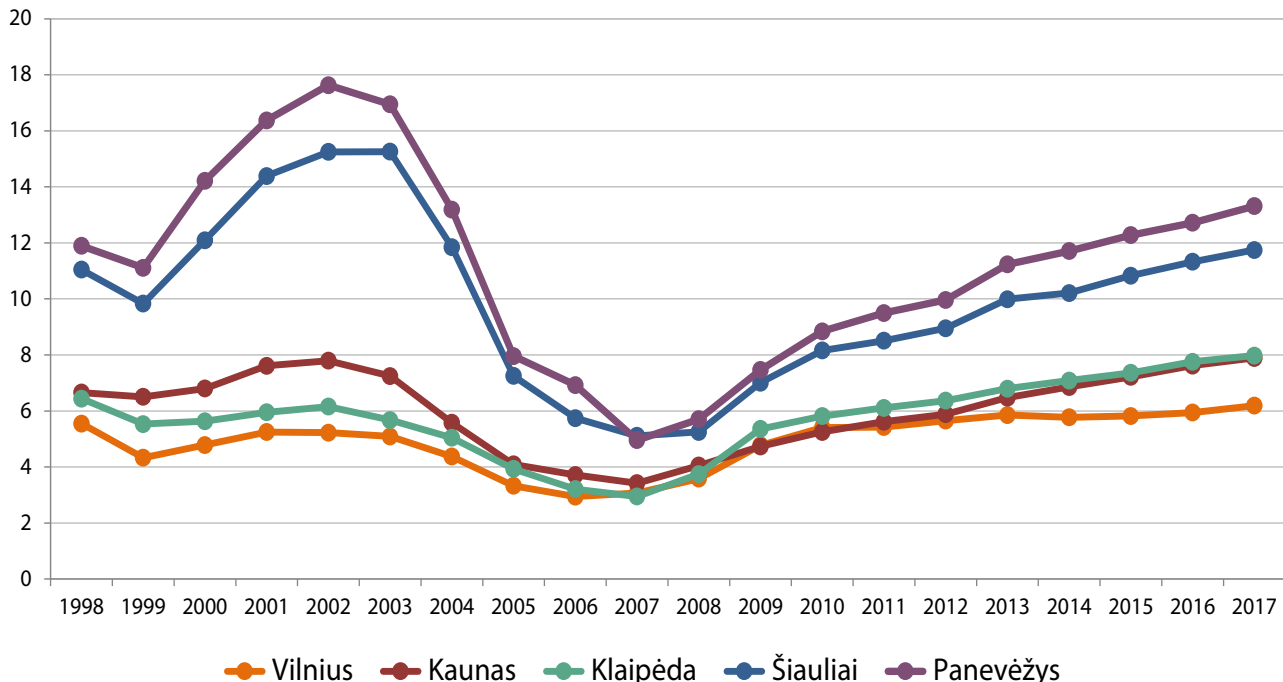
Tačiau aukštos realizacijų apimtys 2016 metais šį kiekį sumažino iki beveik 900 butų 2017 metų pradžioje. Kaune ir Klaipėdoje situacija yra priešinga – auganti naujo būsto paklausa ir kuklesnės statybų apimtys sumažino laisvų butų kiekį per 2017 metus.

Butų kainų ir darbo užmokesčio santykis 2017 metais šalies didmiesčiuose ir toliau gerėjo būsto pirkėjų naudai. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, vidutinis neto darbo užmokestis Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio miestų savivaldybėse 2017 metais, palyginti su 2016 metais, vidutiniškai augo 5,6–9,6%. „Ober-Haus“ duomenimis, vidutinės butų kainos per tą patį laikotarpį šiuose miestuose ūgtelėjo 2,7–5,2% (2017 metų vidurkis, palyginti su 2016 metų vidurkiu). Todėl statistiškai 2017 metais visų šių miestų gyventojai būsto galėjo įsigyti daugiau.

Statistinis **vilnietis** už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį galėjo įsigyti **6,2 m²** (2016 metais – 5,9 m²) vidutinės klasės bute, **Kauno** gyventojas – **7,9 m²** (2016 metais – 7,6 m²), **Klaipėdos** gyventojas – **8,0 m²** (2016 metais – 7,8 m²), **Šiaulių** gyventojas – **11,7 m²** (2016 metais – 11,3 m²), o **Panevėžio** gyventojas – **13,3 m²** (2016 metais – 12,7 m²). Nepaisant gerėjančio statistinio atlyginimų ir būsto kainų santykio, kiekvienu individualiu atveju situacija gali būti skirtinga. Pavyzdžiui, dalis pirkėjų, genami augančių asmeninių poreikių, užuot rinkęsi lengviau jiems įperkama, renkasi brangesnį būstą. Natūralu, kad skolinantis brangesniam būstui, finansinių įsipareigojimų našta bus didesnė, todėl dažnu atveju šie pirkėjai gali nepajusti gerėjančio statistinio atlyginimų ir būsto kainų santykio.

BUTŲ KAINŲ IR ATLYGINIMO SANTYKIS

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



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, „Ober-Haus“ / 1998 - 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.