

RINKOS KOMENTARAS



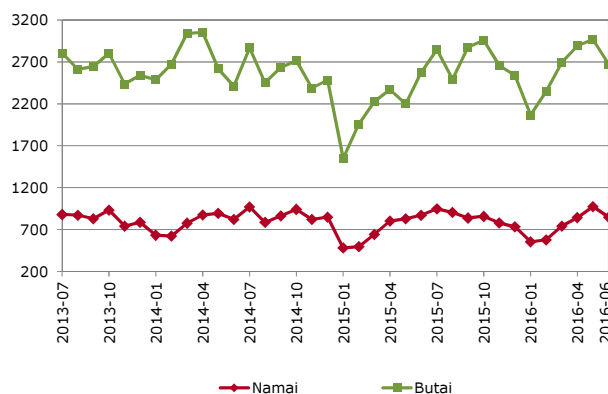
2016 metų antrąjį ketvirtį būsto rinkos aktyvumas išlaikė aukštą apskaus ir atrodo, nežada sustoti. Butų ir namų pirkimo-pardavimo sandorių kiekis didesnis ne tik palyginus su pirmuoju šių metų ketvirčiu, bet ir aukštesnis, palyginus su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. VĮ Registrų centro duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **19% daugiau** butų ir beveik **7% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su antruoju 2015 metų ketvirčiu. 2016 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 890 namų ir 2.840 butų sandorių. Daugiausiai butų ir namų sandorių užfiksuota šių metų gegužę, o namų pardavimo rodikliai gegužės mėnesį buvo aukščiausi nuo pat 2007 metų.

Antrasis šių metų ketvirtis išsiskyrė sparčiau augusiomis butų kainomis. Skirtingai nuo ankstesnių laikotarpių, didesnis kainų augimas buvo fiksuojamas jau visuose šalies didmiesčiuose, ne tik Vilniuje. Sparčiausias kainų augimas per šių metų balandį, gegužę ir birželį buvo užfiksuotas **Šiauliuose**, kur butų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **2,5%** (iki 585 Eur/m²). **Vilniuje** butų kainos per tą patį laikotarpį augo **2,4%** (iki 1.376 Eur/m²), **Kaune** – **2,1%** (iki 970 Eur/m²), **Panevėžyje** – **1,8%** (iki 547 Eur/m²) ir **Klaipėdoje** – **1,2%** (iki 1.002 Eur/m²). Nepaisant neigiamų šalies demografinių tendencijų (Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2015 metus gyventojų skaičius augo tik Vilniaus m., Kauno raj., Klaipėdos raj., Palangos m. ir Neringos savivaldybėse), spartesnis kainų augimas fiksuojamas jau ne tik sostinėje. Išsilaikiusios palankios ekonominės sąlygos – darbo vietų ir užmokesčio augimas, rekordiškai žemos palūkanų normos – būsto rinkai stimulo suteikė net ir gyventojų skaičiumi mažėjančiuose šalies miestuose.

Tarp penkių šalies didmiesčių sparčiausias butų sandorių kiekio augimas per antrąjį šių metų ketvirtį fiksuojamas Vilniuje (palyginti su pirmuoju šių metų ketvirčiu, butų sandorių sudaryta net 25% daugiau). Prie to prisideda ir sparčiai besiplečiantis naujos statybos butų segmentas. „Ober-Haus“ duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį **penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **1.395** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 3% daugiau nei jų buvo realizuota per 2016 metų I ketvirtį ir net 45% daugiau nei buvo realizuota per 2015 metų II ketvirtį.

Šalies sostinėje naujų butų pardavimo apimtys ir vėl buvo kilstelėtos į naujas aukštumas. **Vilniuje** per antrąjį šių metų ketvirtį buvo realizuoti net **1.154** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose.

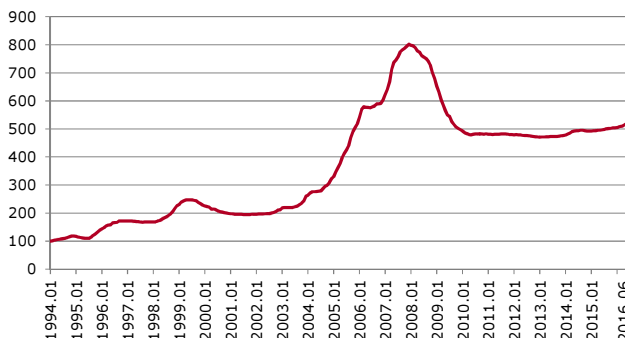
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2013 – 2016 m.

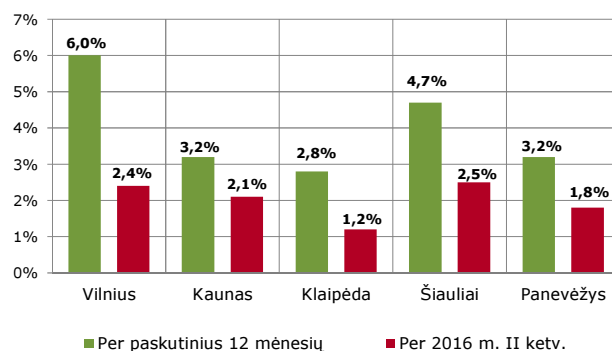
Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 - 2016 m.

Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

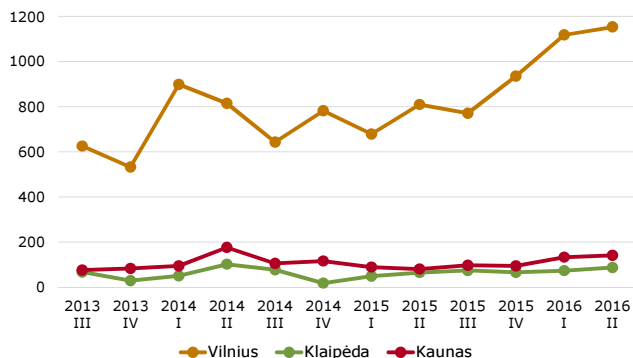
Duomenys: 2016 II ketv.

Tai yra beveik 3% daugiau nei jų buvo realizuota per pirmąjį šių metų ketvirtį ir 42% daugiau, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu. Didžiausią įtaką naujų butų pardavimo rodikliams turėjo naujausi projektai – net 69% realizuotų naujos statybos butų buvo iš 2016-2017 metų projektų. 22% per antrąjį šių metų ketvirtį realizuotų butų buvo iš 2015 metų projektų ir tik 9% iš 2007-2014 metais pastatytų daugiabučių. Šiuo metu statomi projektai suteikia didžiausias būsto pasirinkimo galimybes pirkėjams ir nors ankstesnių metų projektuose (kurie jau baigti statyti) neparduotų butų kiekis nėra gausus, tačiau šie likę neparduoti butai sulaukia daug mažiau susidomėjimo. Vilniuje ir toliau pardavime dominuoja vidutinės klasės nauji butai, kurių kainos su daline apdaila dažniausiai svyruoja nuo 1.450 iki 1.900 eurų už kvadratinį metrą. Iš visų per antrąjį šių metų ketvirtį Vilniuje realizuotų naujos statybos butų, vidutinės klasės butai sudarė 49%, ekonominės klasės – 38% ir prestižinės – 13%. Pastaraisiais metais plėtotojai jau orientuojasi ne į pigiausią būsto segmentą, bet į aukštesnės klasės projektus. Miesto centro artumas, energetinį efektyvumą didinantys sprendimai ir kaina neviršijanti 2.000 eurų už kvadratinį metrą – tai šiuo metu vyraujančių statomų daugiabučių projektų šalies sostinėje požymiai.

Tuo metu Kaune ir Klaipėdoje taip pat jau galima stebėti šiek tiek ūgtelėjusį daugiabučių namų statybų aktyvumą. Nors didžioji dalis plėtojamų projektų yra nedidelės apimties (vidutiniškai apie 25-35 butų viename daugiabutyje), tačiau rinkai pristatoma vis įvairesnių projektų įvairiose miestų dalyse. **Kaune** per antrąjį 2016 metų ketvirtį buvo parduotas arba rezervuotas **141** butas pirminėje rinkoje arba 6% daugiau nei per pirmąjį šių metų ketvirtį. **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį buvo parduoti arba rezervuoti **87** nauji butai, t. y. 9% daugiau nei per 2016 metų pirmąjį ketvirtį.

Aukšti naujų butų realizacijos rodikliai lėmė tolimesnį neparduotų naujos statybos butų kiekio mažėjimą visuose šalies didmiesčiuose. 2016 metų antrojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose namuose skaičius sudarė **1.922** arba 14% mažiau nei šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje. Nepaisant itin spartaus naujos statybos butų kiekio augimo šalies sostinėje, neparduotų naujų butų kiekis jau pastatytuose pastatuose pastebimai sumažėjo. **Vilniuje** neparduotų butų kiekis jau pastatytuose projektuose sudarė **1.063** arba 21% mažiau nei jų buvo šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje. Šiuo metu neparduotų butų kiekis Vilniuje yra mažiausias nuo 2014 metų trečiojo ketvirčio ir jis mažėjo jau antrąjį ketvirtį iš eilės. Likusiuose šalies didmiesčiuose neparduotų butų kiekis jau pastatytuose daugiabučiuose taip pat mažėjo ir šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje **Kaune** buvo neparduoti **277** butai, **Klaipėdoje** – **554** butai ir **Šiauliuose** – **28** naujos statybos butai.

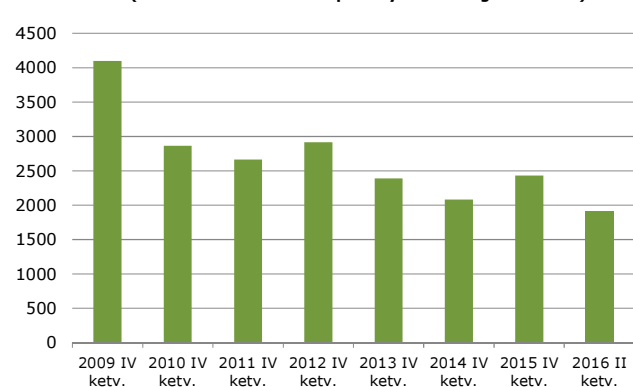
Parduotų/rezervuotų naujų butų skaičius
(pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv. - 2016 II ketv.

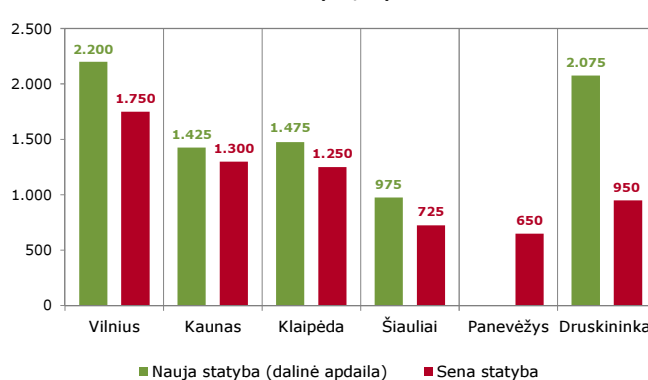
Neparduoti naujos statybos butai
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 IV ketv. - 2016 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 II ketv.

Aukšta būsto paklausa ir laisvų butų kiekio mažėjimas būsto plėtojams suteikia drąsos plėtoti naujus projektus ne tik Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ar kurortinėse šalies zonose, bet ir Šiauliuose bei Panevėžyje.

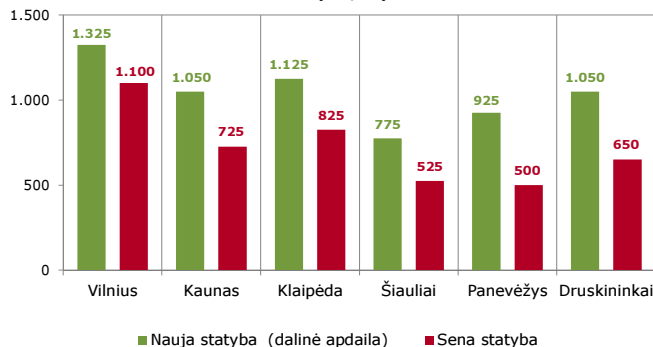
Pastaruosius kelis metus šalies sostinėje stebimas spartus brangesnės klasės butų pasiūlos augimas. Bendroje naujų butų pasiūloje pastebimai didėja vidutinės ir prestižinės klasės butų dalis. Pavyzdžiui, prieš tris metus iš 2013 metais Vilniuje pastatytų butų net 65% sudarė ekonominės klasės butai, o brangiausių prestižinės klasės butų dalis siekė tik 6% (apie 80 butų). Tačiau dabartinės tendencijos ir šių metų statistika jau kitokia. „Ober-Haus“ duomenimis, šiais metais sostinėje turėtų būti pastatyta virš 700 prestižinės klasės butų, kurių pardavimo kaina su daline apdaila viršija 2.000 Eur/m² ir tokių butų dalis bendroje šių metų pasiūloje sudarys net 19%.

Šiuo metu Vilniuje brangiausių naujų butų su daline apdaila ir įrengtų senos statybos (istoriniuose pastatuose) butų kainos dažniausiai neviršija 3.200-3.500 Eur/m², tačiau plėtotojai nusiteikę optimistiškai ir naujus butus geriausiose sostinės vietose (centrinėje miesto dalyje ir Senamiestyje) tikisi parduoti už 4.000-5.000 Eur/m². Drąsiais būsto plėtojais Kaune ir Klaipėdoje pastaruosiu metu taip pat yra įgyvendinę ar plėtoja aukštesnės klasės butų projektus, kuriuose vieno kvadratinio metro kaina siekia 2.000 eurų. Tačiau reikia paminėti, kad Kaune ir Klaipėdoje brangiausių butų (senos ir naujos statybos) kainos dažniausiai neviršija 1.800-1.900 Eur/m².

O ką rodo oficiali šių metų statistika ir kokios butų pirkimo-pardavimo sandorių kainos fiksuojamos pačiame brangiausiame segmente? Kadangi butų kainų lygis didžiausiuose šalies miestuose yra skirtingas, todėl Vilniuje buvo atrinkti per pirmąjį šių metų pusmetį įregistruoti visi butų sandoriai, kuriuose vieno kvadratinio metro kaina viršijo 3.000 eurų (eliminavus automobilių stovėjimo vietų ir sandėliukų kainą). Kaune ir Klaipėdoje buvo pasirinkti butai, kurių vieno kvadratinio metro kaina ne mažesnė nei 1.800 eurų. Per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniuje buvo parduoti 39 tokie butai, o Kaune ir Klaipėdoje atitinkamai 6 ir 5 butai. Įvertinant tokių butų sandorių kiekį bendroje pardavimo statistikoje, matyti, kad jų dalis yra itin nedidelė. „Ober-Haus“ skaičiavimais, Vilniuje pačių brangiausių butų dalis bendrame butų sandorių kiekyje sudarė 0,8%, Kaune ir Klaipėdoje – 0,3%.

Vilniuje vidutinė tokių butų kaina sudarė 3.313 Eur/m² (vidutinis buto plotas – 80 m²), Kaune – 2.052 Eur/m² (vidutinis buto plotas – 52 m²), Klaipėdoje – 2.005 Eur/m² (vidutinis buto plotas – 73 m²). Brangiausias butas Vilniuje 2016 metų pirmą pusmetį parduotas naujos statybos name Šiaulių g. – už 130 m² ploto butą su automobiliu stovėjimo vietomis buvo sumokėta virš 560.000 eurų (4.000 eurų už vieną kvadratinį buto metrą atėmus automobiliu stovėjimo vietų kainą).

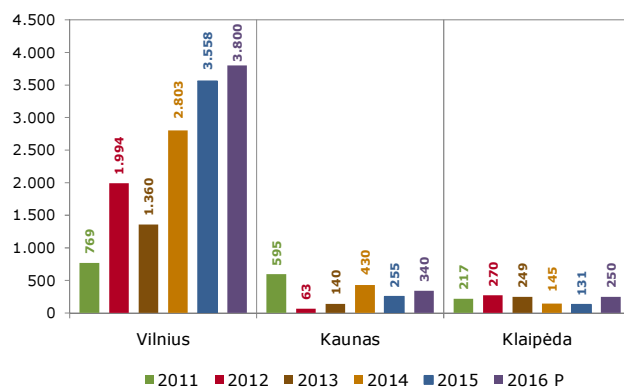
Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 II ketv.

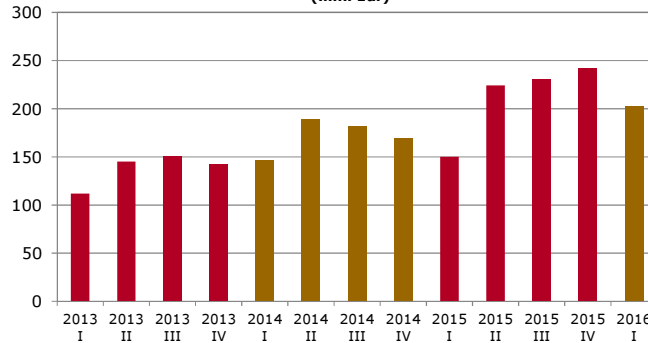
Pastatytų butų skaičius (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 – 2016 P

Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Eur)



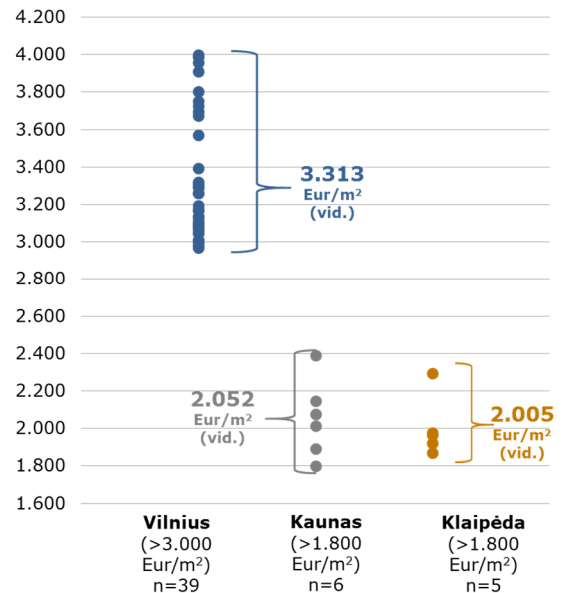
Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

Duomenys: 2013 I ketv. - 2016 I ketv.

Kiti butai, kurių vieno kvadratinio metro kaina viršija 3.000 Eur/m², Vilniuje buvo parduoti centrinėje miesto dalyje, Senamiestyje, Užupyje ir Žvėryne (Gedimino pr., V. Mykoliaičio-Putino g., Šiaulių g., Polocko g., Aušros Vartų g., Olimpiečių g., Užupio g., Trakų g., Odminių g., J. Basanavičiaus g., Šaltinių g., Šv. Mykolo g., Krivių g., M. K. Čiurlionio g., Šv. Mikalojaus g., Malūnų g., Mindaugo g., A. Smetonos g., Konstitucijos pr., A. Jakšto g., Tiltų g., Blindžių g.). Tuo metu Kaune daugiausiai už vieną kvadratinį metrą buvo sumokėta Senamiestyje, Raguvos g. – 65 m² ploto butas rekonstruotame senos statybos pastate kainavo 155.000 eurų (beveik 2.400 eurų už vieną kvadratinį buto metrą). Klaipėdoje daugiausiai už vieną kvadratinį metrą buvo sumokėta Senamiestyje, Danės g. – už 78 m² ploto butą senos statybos pastate buvo sumokėta 180.000 eurų (2.300 eurų už vieną kvadratinį buto metrą).

Iš įvykusių sandorių matyti, kad paties brangiausio būsto segmento rinka gyvesnė tik Vilniuje, kur per mėnesį vidutiniškai sudaromi 6-7 sandoriai, tuo metu Kaune ir Klaipėdoje buvo parduodama po vieną butą per mėnesį. Tačiau tokio turto imtis net ir sostinėje išlieka pakankamai nedidelė (mažiau nei 1%) ir prabangaus būsto plėtojams ir kitiems prabangiausio būsto savininkams tenka įdėti nemažai pastangų stengiantis parduoti savo turtą itin negausiam pirkėjų ratui. Tiesa, viena iš svarbių tokio nedidelio sandorių kiekio priežasčių yra ir pastaraisiais metais buvusi pakankamai nedidelė prabangaus, ypač naujos statybos, būsto pasiūla. Tačiau situacija keičiasi ir matyti kaip naujai plėtojami projektai gerina šio segmento rodiklius. Pavyzdžiui, iš 39 brangiausių per pirmąjį šių metų pusmetį parduotų butų Vilniuje 36% jų parduota senuose pastatuose (iki 1990 metų statybos), 28% parduota 2004-2015 metų statybos pastatuose ir 36% parduoti šiais metais pastatytuose projektuose. Šiuo metu vykstančios naujų prabangių daugiabučių namų projektų statybos (ypatingai šalies sostinėje), pasirašomos preliminaros pirkimo-pardavimo sutartys ir plėtotojų deklaruojamos pardavimo kainos leidžia tikėtis, kad netolimoje ateityje pamatysime dar įdomesnių ir galbūt rekordinių įsigijimų bei didesnes tokio tipo būsto pardavimo apimtis.

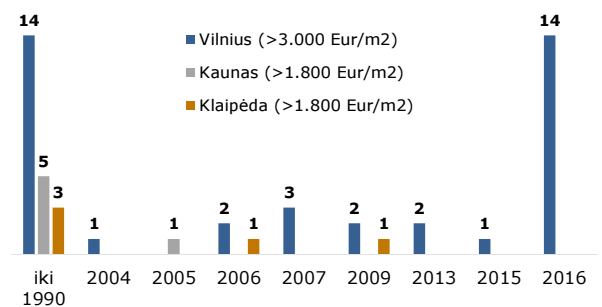
Butų sandoriai per 2016 m. I pusm.



Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai

Duomenys: 2016 I pusm.

Butų sandorių pasiskirstymas pagal pastatų statybos metus per 2016 m. I pusm.



Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai

Duomenys: 2016 I pusm.

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