

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

**LIETUVA / 2019 I PUSM.**

Jau devintus metus iš eilės auganti Lietuvos būsto rinka šiais metais didesnių staigmenų nepateikė – bendri rinkos rodikliai eilinį kartą parodė, kad būsto rinka išgyvena savo geriausius laikus per pastarąjį dešimtmetį. 2019 metų pirmasis pusmetis Lietuvos būsto rinkoje buvo itin rezultatyvus – lyginant su ankstesnių metų pirmuoju pusmečiu, būsto (butų ir namų) šalyje buvo įsigyta daugiausiai nuo pat 2007-ųjų metų. Teigiamos tendencijos taip pat fiksuojamos visuose penkiuose didžiausiuose šalies miestuose, kuriuose tiek butų, tiek ir namų įsigyta daugiau nei per 2018 metų pirmąjį pusmetį, o bendra išleistų pinigų suma šiam turtui įsigyti taip pat buvo didesnė nei prieš metus.

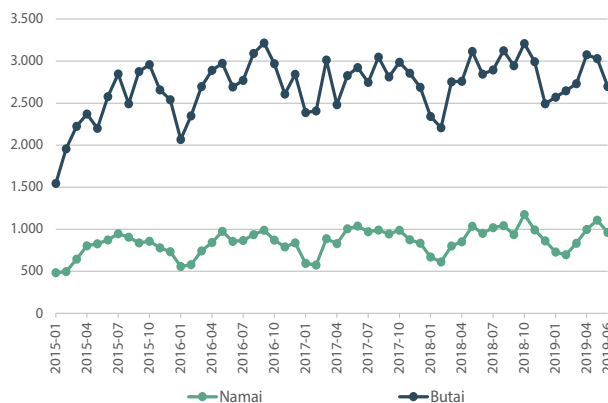
VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metų pirmąjį pusmetį **Lietuvoje** sudaryta **4,6% daugiau** butų ir **8,1% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2018 metų pirmuoju pusmečiu. Per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 2.793 butų ir 887 namų sandoriai. Lyginant 2019 metų pirmąjį pusmetį su 2018 metų pirmuoju pusmečiu, sparčiausias (virš 20%) bendras santykinis butų ir namų sandorių kiekio **augimas** užfiksuotas Birštono savivaldybėje (81,3%), Širvintų r. sav. (65,4%), Alytaus r. sav. (54,5%), Panevėžio r. sav. (49,6%), Kupiškio r. sav. (32,9%), Zarasų r. sav. (31,8%), Ignalinos r. sav. (29,7%), Ukmergės r. sav. (23,5%), Anykščių r. sav. (23,4%), Vilniaus r. sav. (23,3%).

Tuo tarpu per tą patį laikotarpį įsigytų būsto objektų kiekis sparčiausiai **mažėjo** šiose Lietuvos savivaldybėse: Neringos sav. (33,3%), Švenčionių r. sav. (18,1%), Mažeikių r. sav. (15,1%), Druskininkų sav. (14,5%), Kelmės r. sav. (14,3%), Molėtų r. sav. (13,0%), Kretingos r. sav. (12,1%), Rietavo sav. (11,1%). Didžiausi būsto rinkos aktyvumo pokyčiai dažniausiai yra fiksuojami mažiausiose šalies miestų savivaldybėse (pvz., Neringos, Birštono sav.), kurios pasižymi itin nedideliu būsto fondu ir tuo pačiu sudaromų sandorių kiekiu. Todėl dėl mažos sandorių imties tokiose savivaldybėse reguliariai ir fiksuojami didžiausi statistiniai nuokrypiai nuo šalies vidurkio.

Bendras būstui įsigyti išleistų pinigų kiekis šalyje ir toliau auga. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metų pirmąjį pusmetį **Lietuvoje** būstui (butams ir namams) įsigyti buvo išleista virš **1,07 mlrd. eurų** arba 10,2% daugiau nei pernai per tą patį laikotarpį. 2019 metais pinigų kiekio augimas būsto rinkoje stebimas iš esmės visos šalies mastu, t. y., palyginti su tuo pačiu 2018 metų laikotarpiu, net 51 iš 60 Lietuvos savivaldybių buvo užfiksuotas augimas.

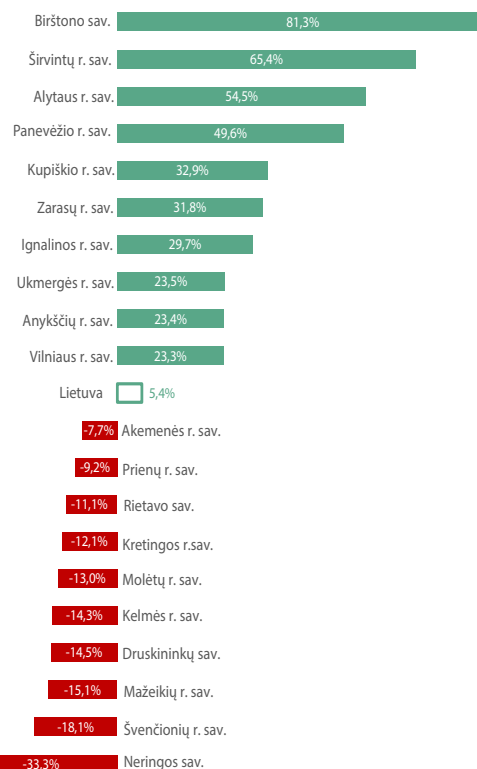
Pagrindiniuose šalies miestuose 2019 metais sparčiausias pinigų, išleistų būstui įsigyti, kiekio augimas užfiksuotas mažesniuose didmiesčiuose. Didžiausias pokytis šiais metais buvo užfiksuotas Panevėžyje, kuriame būstui įsigyti per 2019 metų pirmąjį pusmetį buvo išleista beveik 22 mln. eurų ir tai yra 24,6% daugiau nei per tą patį 2018 metų laikotarpį. Šiauliuose per tą patį laikotarpį fiksuojamas 17,4% augimas (beveik 32 mln. eurų), Klaipėdoje – 14,1% augimas (beveik 88 mln. eurų), Kaune – 8,9% augimas (virš 139 mln. eurų), o Vilniuje būstui įsigyti išleista 5,1% daugiau

**SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE**



Šaltinis: VĮ Registrų centras

**BŪSTO PIRKIMO-PARDAVIMO SANDORIŲ POKYTIS**  
(20 Lietuvos savivaldybių (iš 60), kuriose fiksuojami didžiausi pokyčiai, 2019 m. I pusm., palyginti su 2018 m. I pusm.)



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

## GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 I PUSM.

nei 2018 metais ir bendra pinigų sudarė beveik 504 mln. eurų.

2019 metais spartesnio butų pardavimo kainų augimo tendencijos taip pat buvo užfiksuotos mažesniuose šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2019 metų pirmąjį pusmetį butų kainos **Panevėžyje** vidutiniškai išaugo **6,9%**, **Šiauliuose** – **5,7%**, **Kaune** – **3,0%**, **Vilniuje** – **2,8%**, o **Klaipėdoje** butų kainos ūgtelėjo mažiausiai – **2,1%**. Jeigu šalies didmiesčiuose ir toliau fiksuojamas nuoseklus butų pardavimo kainų augimas, tai namų segmente didesnių pokyčių nebuvo užfiksuota. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį **Kauno**, **Šiaulių** ir **Panevėžio miestuose bei jų apylinkėse** namų pardavimo kainos vidutiniškai ūgtelėjo **1-2%**, o **Vilniaus ir Klaipėdos miestuose bei jų apylinkėse** pokyčių per tą patį laikotarpį nebuvo užfiksuota.

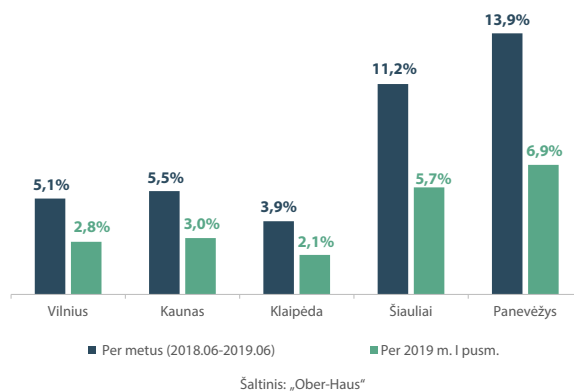
Trijuose didžiausiuose šalies miestuose butų nuomos kainos 2019 metais augo panašiu tempu kaip ir jų pardavimo kainos, o tai rodo, kad nuomojamojo būsto paklausa išlieka itin aukštame lygyje. Tradiciškai didžiausio nuomininkų susidomėjimo sulaukia pigesnio būsto segmentas, kuris yra paklausiausias tarp gyventojų, gaunančių mažesnes ar vidutines pajamas, bei tarp laikinai atvykusių dirbti ar studijuoti. **Vilniuje** per metus (2019 metų pirmąjį pusmetį, palyginti su 2018 metų pirmuoju pusmečiu) nuomos kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 5,5%**, **Kaune** – **6,5%**, o **Klaipėdoje augimas** siekė **5,3%**. 2019 metų viduryje vidutinė 1–3 kambarių nuomos kaina **Vilniuje** sudarė **413 Eur/mėn.**, **Kaune** – **321 Eur/mėn.**, **Klaipėdoje** – **320 Eur/mėn.**, **Šiauliuose** – **229 Eur/mėn.** ir **Panevėžyje** – **227 Eur/mėn.**

Nepaisant ir toliau fiksuojamo būsto paskolų palūkanų augimo, norinčių pasiskolinti gretos nemažėja. Per pastaruosius dvejus metus vidutinės naujai išduodamų būsto paskolų palūkanos Lietuvoje ūgtelėjo trečdaliu procentinio punkto. Lietuvos banko duomenimis, naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2019 metų sausio–gegužės mėnesio laikotarpiu sudarė **2,37%** (2018 metų pirmąjį pusmetį – 2,20%, 2017 metų pirmąjį pusmetį – 2,02%). Tuo metu naujai išduodamų būsto paskolų apimtys pasiekė naujas aukštumas nuo 2008 metų. Lietuvos banko duomenimis, per 2019 metų pirmuosius penkis mėnesius Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **521 mln. eurų** ir tai yra **5,5% daugiau** nei jų buvo suteikta per tą patį 2018 metų laikotarpį.

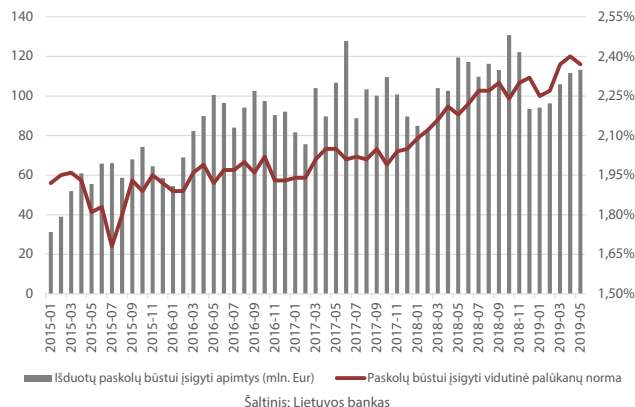
Kadangi 2018–2019 metais Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje fiksuojamos pačios didžiausios būsto statybų apimtys per pastarąjį dešimtmetį, o bendra ekonominė šalies situacija ir finansinė pirkėjų padėtis ir toliau palaiko rinkos aktyvumą, tad stebimas ne tik jau įregistruotų, bet ir išankstinių butų ar namų pardavimo apimčių augimas. Besiplečiančios naujo būsto pasirinkimo galimybės skatina pirkėjus įsigyti naują būstą ir šiame segmente fiksuojami vis geresni rodikliai.

„Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį 2019 metų pusmetį Vilniuje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **2.890** naujos statybos butų jau

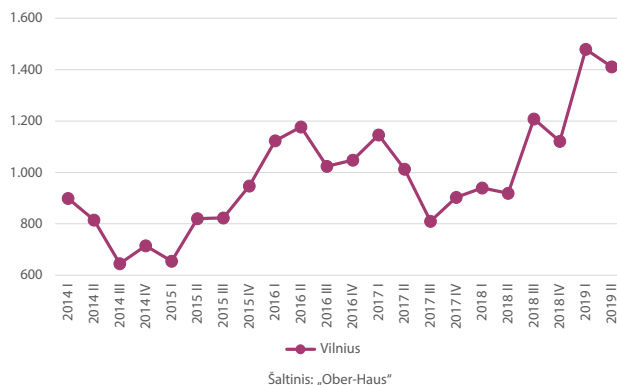
### VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



### NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS LIETUVOJE



### PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS (pirminėje rinkoje)



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

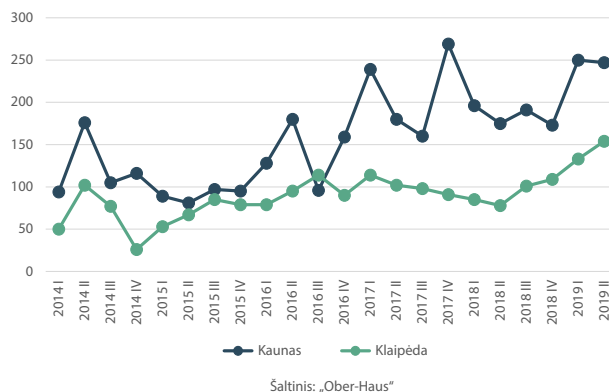
## LIETUVA / 2019 I PUSM.

pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra beveik **25% daugiau** nei jų buvo realizuota per 2018 metų antrąjį pusmetį ir 55% daugiau nei per 2018 metų pirmąjį pusmetį. Tuo pačiu šių metų pirmojo pusmečio rezultatas yra geriausias per pastarąjį dešimtmetį. Matydami tokią aukštą naujo ir šiuolaikiško būsto paklausą, plėtotojai šalies sostinėje nežada mažinti savo plėtros planų ir 2019 metais planuoja baigti 4.600–4.800 butų daugiabučiuose statybas. Tai būtų 5–10% daugiau nei jų buvo pastatyta per 2018 metus ir didžiausias kiekis nuo pat 2008 metų. Namų plėtotojai taip pat žada gausų pastatytų namų kiekį šiais metais. Iš viso **2019 metais** plėtotojai Vilniaus mieste ir jo apylinkėse pardavimui planuoja pastatyti apie 700 namų. Ir nors tai būtų apie 10% mažiau nei jų buvo pastatyta per 2018 metus, tačiau tai bus vienas iš didžiausių metinių pasiūlos rodiklių per visą Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos istoriją.

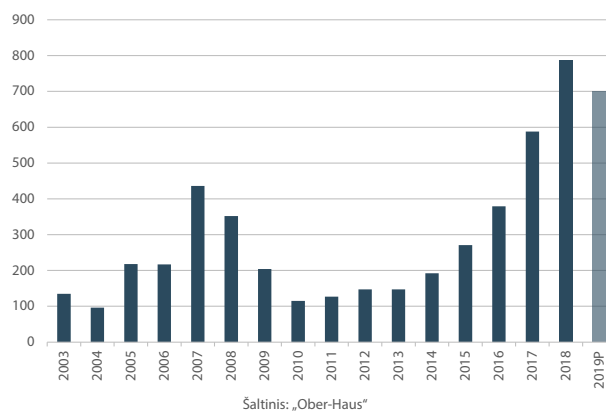
Nepaisant šalies sostinėje augančios konkurencijos tarp butų plėtotojų, kuomet kasmet pastatoma ir pardavimui pasiūloma vis daugiau butų ir namų, neparduotų butų kiekis jau pastatytuose daugiabučiuose iš esmės išlieka stabilus ir išsilaiko 1.000–1.400 ribose jau aštuntus metus iš eilės. 2019 metų viduryje tokių butų kiekis Vilniuje sudarė apie **1.050 butų**. Neparduotų butų kiekis ir jo pokytis jau pastatytuose projektuose yra vienas svarbiausių rodiklių vertinant pasiūlos ir paklausos balansą pirminėje rinkoje. Per didelis neparduotų butų kiekis konkrečiame projekte gali būti vienas iš požymių, kad buvo pasirinkta netinkama pardavimo strategija (būsto pardavimo kainos, rinkodaros priemonės ir pan.), kuri neleido įgyvendinti užsibrėžtų tikslų. Nepaisant aukšto bendro realizacijos rodiklio Vilniaus pirminėje butų rinkoje, plėtotojams sekasi skirtingai. Pvz., vertinant pagal atskirus projektus, vienuose projektuose jų statybų pabaigoje jau būna parduoti ar rezervuoti beveik visi butai, o kituose pardavimų apimtys nesiekia ir trečdaliu jau pastatytų butų. Pvz., per 2019 metų pirmąjį pusmetį pastatytuose daugiabučių projektuose (25 projektai), jų statybos pabaigoje iš viso buvo parduota ar rezervuota beveik 72% butų. Projektai, kuriuose buvo realizuota mažiau nei 40% butų, sudarė 20% visų šių projektų (5). Projektai, kuriuose buvo realizuota nuo 40% iki 80% butų, sudarė 40% visų projektų (10). Likusiuose 40% projektų (10), jų statybų pabaigoje buvo parduota ar rezervuota virš 80% butų.

Itin gausios naujų daugiabučių statybos 2017–2019 metais Kaune lėmė ir rekordinius naujų butų realizacijos rodiklius šiais metais. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2019 metų pirmąjį pusmetį Kaune tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **497** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra beveik **37% daugiau** nei jų buvo realizuota per 2018 metų antrąjį pusmetį ir 34% daugiau nei per 2018 metų pirmąjį pusmetį. Kaip ir šalies sostinėje, šių metų pirmojo pusmečio rezultatas yra geriausias per pastarąjį dešimtmetį. Jeigu per 2018 metus Kaune daugiabučiuose pardavimui buvo pastatyta beveik 1.000 butų, tai šiais metais žadamas nedaug mažesnis butų kiekis (apie 900 butų). Todėl kauniečiai pastaraisiais metais gali džiaugtis išties plačiomis naujo būsto pasirinkimo galimybėmis, o tai atsispindi tiek išankstinių, tiek ir galutinių sandorių statistikoje.

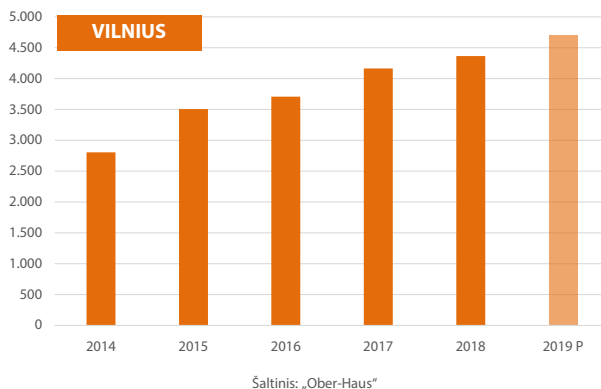
**PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pirminėje rinkoje)



**PASTATYTŲ NAMŲ SKAIČIUS VILNIUJE**  
(pardavimui statomuose namų kvartaluose)



**PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pardavimui statomuose daugiabučiuose)





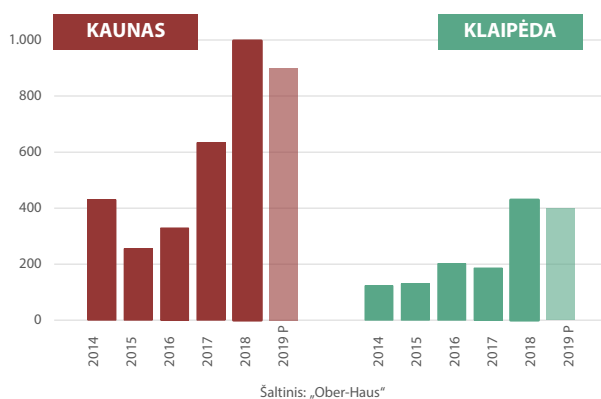
## GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 I PUSM.

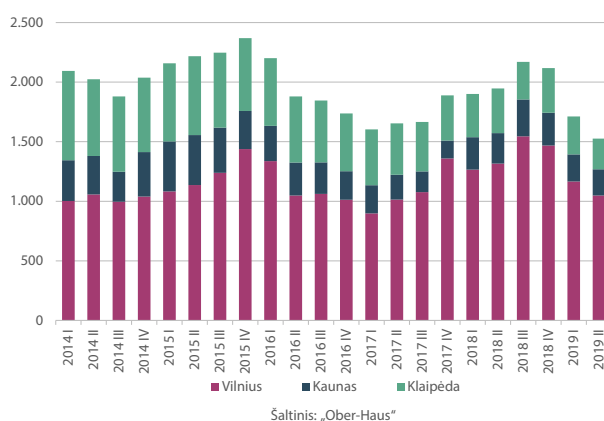
Po ilgesnės pertraukos jaučiamas pagyvėjimas ir Klaipėdos mieste, kuriame per 2018 metus buvo pastatyta ir pardavimui pasiūlyta beveik 430 butų, o šiais metais plėtotojai planuoja baigti dar 400 naujų butų statybas daugiabučiuose. Įgyvendinus šiuos projektus, 2018–2019 metais daugiabučių plėtros Klaipėdoje bus du kartus spartesni nei 2011–2017 metų laikotarpiu, kuomet kasmet vidutiniškai buvo pastatoma tik apie 200 naujų butų. Didesnės naujo būsto plėtros apimtys atsispindi ir būsto realizacijos statistikoje. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2019 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **287** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra beveik **30% daugiau** nei jų buvo realizuota per 2018 metų antrąjį pusmetį ir 76% daugiau nei per 2018 metų pirmąjį pusmetį.

Skirtingai nuo šalies sostinės, kur neparduotų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose išsilaiko panašiose ribose jau aštuntus metus iš eilės, Kaune ir Klaipėdoje fiksuojamos kitokios tendencijos. Analizuojant ilgesnį laikotarpį, matyti, kad Kaune ir Klaipėdoje neparduotų butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius nuosekliai mažėja. Jeigu 2010–2012 metais Kaune ir Klaipėdoje neparduotų butų jau pastatytuose daugiabučiuose buvo priskaičiuojama nuo 600 iki 900, tai 2017–2018 metais šis kiekis sudarė apie 200–250 Kaune ir 350–400 Klaipėdoje. 2019 metų viduryje tokių butų kiekis **Kaune** sudarė **220 butų**, o **Klaipėdoje** arti **260**. T. y. skirtingai nuo šalies sostinės, šiuose miestuose rinka lyg šiol buvo susikonglomeravusi į iš anksčiau susikaupusio neparduoto būsto pardavimą, o ne į naujų projektų plėtrą. Pastaruosius 2–3 metus Kaune ir Klaipėdoje fiksuojamos augančios naujo būsto statybų apimtys turėtų stabilizuoti mažėjantį neparduotų butų kiekį jau pastatytuose daugiabučiuose ir taip išlaikyti pasiūlos ir paklausos balansą.

**PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pardavimui statomuose daugiabučiuose)



**NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI**  
(pastatytuose daugiabučiuose)



**DŽIAUKITĖS ŠEIMA,  
MES PASIRŪPINSIME  
VISAI NEKILNOJAMOJO  
TURTO KLAUSIMAIŠ**

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.