

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

**LIETUVA / 2019 M. III KETV.**

2019 metų trečiasis ketvirtis buvo itin rezultatyvus visai Lietuvos būsto rinkai. Lyginant su ankstesnių metų tuo pačiu ketvirčiu, tai per šių metų trečiąjį ketvirtį įsigytas būsto (butų ir namų) kiekis buvo didžiausias nuo pat 2007 metų. Aukštas aktyvumas šių metų trečiąjį ketvirtį gerino ir 2019 metų pirmų trijų ketvirčių rodiklius tiek visoje šalyje, tiek ir pagrindiniuose šalies miestuose. VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų devynis mėnesius Lietuvoje sudaryta **4% daugiau** butų ir beveik **11% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2018 metų tuo pačiu laikotarpiu. Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje per tą patį laikotarpį fiksuojamas sandorių augimas tiek butų (Vilniuje – 6%, Kaune – 3%, Klaipėdoje – 9%, Šiauliuose – 14% ir Panevėžyje – 13%), tiek ir namų (Vilniuje – 9%, Kaune – 7%, Klaipėdoje – 18%, Šiauliuose – 19% ir Panevėžyje – 5%) segmente.

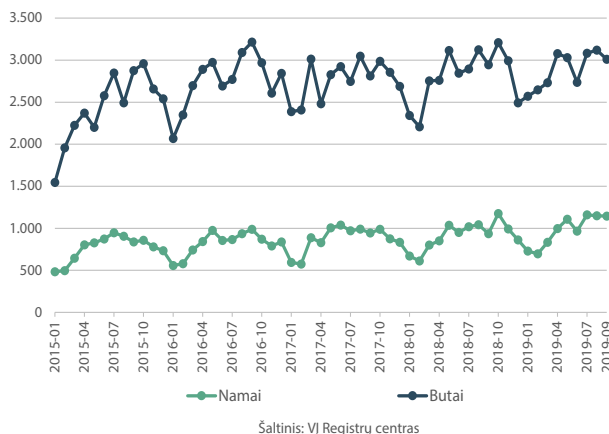
Ir toliau augantis būsto rinkos aktyvumas šiek tiek augino ir naujai išduodamų būsto paskolų apimtį Lietuvoje. Lietuvos banko duomenimis, per 2019 metų pirmus devynis mėnesius Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **969 mln. eurų** arba beveik **2% daugiau** nei per tą patį 2018 metų laikotarpį. Taip pat toliau fiksuojamos nestipriai, bet stabiliai augančios palūkanų normos naujai išduodamoms būsto paskoloms Lietuvoje. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2019 metų sausio–rugsėjo mėnesių laikotarpiu vidutiniškai sudarė **2,4%** arba 0,16 procentinio punkto daugiau nei prieš metus.

Neslopstantis būsto rinkos aktyvumas ir toliau augino būsto pardavimo kainas visuose šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, sparčiausias butų kainų augimas per šių metų liepą, rugpjūtį ir rugsėjį buvo užfiksuotas **Šiauliuose**, kur butų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **2,4%**. **Panevėžyje** butų kainos per tą patį laikotarpį augo **2,2%**, **Kaune – 2,1%**, **Vilniuje – 1,9%** ir **Klaipėdoje – 1,6%**. O per metus (2019 metų rugsėjo mėnesį, palyginti su 2018 metų rugsėjo mėnesiu) butų pardavimo kainos Šiauliuose augo 11,2%, Panevėžyje – 11,5%, Kaune – 6,5%, Vilniuje – 5,9% ir Klaipėdoje – 4,9%.

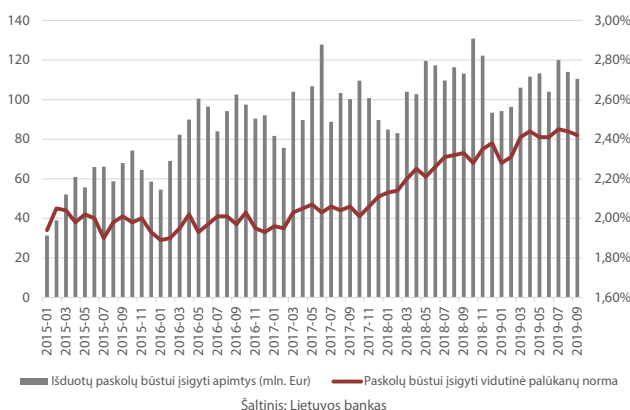
Butų nuomos sektorius pagrindiniuose Lietuvos šalies didmiesčiuose taip pat išliko itin aktyvus ir butų nuomos kainos vidutiniškai augo net sparčiau nei jų pardavimo kainos. Per metus, 2019 metų sausio–rugsėjo mėnesį, palyginti su tuo pačiu 2018 metų laikotarpiu, butų nuomos kainos **Vilniuje** vidutiniškai **paaugo 7%**, **Kaune – 9%** ir **Klaipėdoje – 8%**. Pastaruoju metu fiksuojamas augantis gyventojų skaičius pagrindiniuose šalies miestuose didina ne tik parduodamo, bet nuomojamo būsto paklausą. Akivaizdu, kad augančioje būsto pardavimo kainų aplinkoje dalis žmonių yra priversti būstą nuomotis taip palaikydami butų nuomos rinkos aktyvumą.

Nors 2019 metų trečiąjį ketvirtį naujos statybos butų realizacijos apimtys pirminėje rinkoje parodė aukštus rodiklius visuose trijuose didžiausiuose šalies miestuose, tačiau jie šiek tiek nusileido šių metų pirmojo ir antrojo ketvirčio rodikliams. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2019 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta ir rezervuota **1.411**

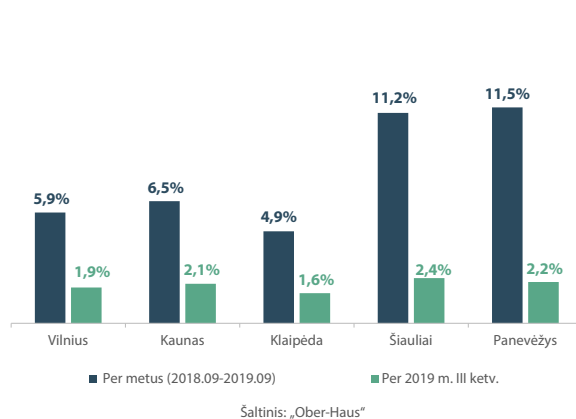
**SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE**



**NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS LIETUVOJE**



**VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI**



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

## LIETUVA / 2019 M. III KETV.

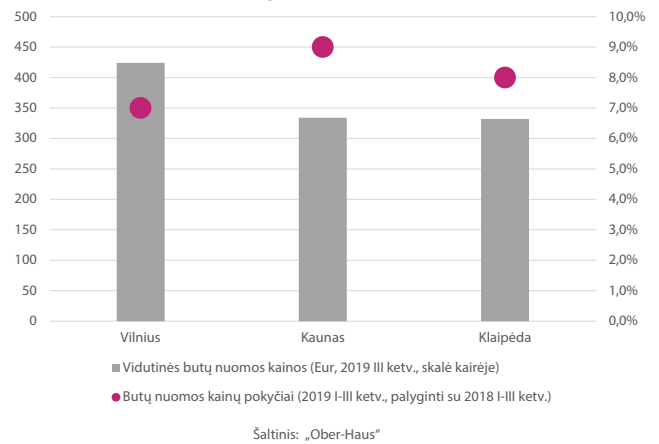
naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 1% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį, bet 17% daugiau nei per 2018 metų trečiąjį ketvirtį. Tačiau bendri šių metų pirmų trijų ketvirčių rezultatai šalies sostinėje daugiau nei įspūdingi. Per 2019 metų tris ketvirčius, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, pirminėje rinkoje butų buvo realizuota net 41% daugiau. Per šių metų pirmus tris ketvirčius pirminėje rinkoje buvo realizuota daugiau butų nei per visus 2017 ar 2018 metus. Pagrindinės aukšto aktyvumo priežastys išlieka tokios pačios kaip ir ankstesniais metais - neslopstančios naujų butų statybų apimtys bei aukšta naujo būsto paklausa. Neparduotų butų skaičius pirminėje rinkoje 2019 metais išlieka labai stabilus. „Ober-Haus“ skaičiavimais, 2019 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje Vilniuje bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė 1.166, antrojo ketvirčio pabaigoje – 1.048, o trečiojo ketvirčio pabaigoje – **1.085**. Tačiau jeigu palyginsime 2019 metų trečiąjį ketvirtį su 2018 metų trečiuoju ketvirčiu, tai neparduotų butų skaičius **sumažėjęs net 30%**.

Pastaruosius trejus metus Kaune stebimos itin aktyvios daugiabučių statybos, kurios gerina ir bendras tokio būsto realizacijos apimtis. Per 2019 metų trečiąjį ketvirtį Kaune tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti ir rezervuoti **232** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 6% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį, bet 21% daugiau nei per 2018 metų trečiąjį ketvirtį. Per 2019 metų pirmuosius tris ketvirčius, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, butų Kaune realizuota 30% daugiau. Kaip ir šalies sostinėje, taip ir Kaune stebimas nuoseklus neparduotų butų skaičiaus mažėjimas per pastaruosius 12 mėnesių. 2019 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Kaune bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **205** arba 34% mažiau nei prieš metus. Taip pat šiuo metu Kaune fiksuojamas mažiausias neparduotų butų kiekis jau pastatytuose daugiabučiuose nuo 2018 metų pradžios.

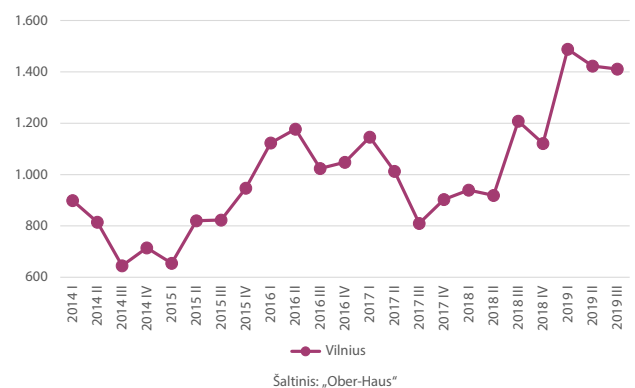
Per 2019 metų trečiąjį ketvirtį Klaipėdoje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti ir rezervuoti **99** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 32% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį ir 2% mažiau nei per 2018 metų trečiąjį ketvirtį. Tačiau per 2019 metų pirmuosius tris ketvirčius, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, butų Klaipėdoje realizuota 43% daugiau. Aukšti 2019 metų pirmų trijų ketvirčių rodikliai rodo, kad Klaipėdoje naujo būsto paklausa yra pakankama ir plėtotojai iš esmės nesusiduria su didesniais sunkumais realizuodami statomus butus už rinkos kainą. Todėl galime ir toliau stebėti augančias daugiabučių statybų apimtis, gerus realizacijos rodiklius ir toliau mažėjantį neparduotų butų skaičių.

Per šių metų tris ketvirčius plėtotojai Klaipėdoje pastatė beveik 270 butų daugiabučiuose, o iš viso per 2019 metus planuojama baigti apie 450 butų statybas. 2018 metais Klaipėdoje plėtotojai pastatė ir pardavimui

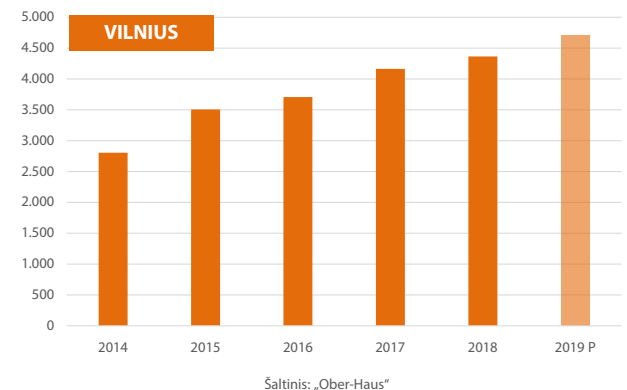
### VIDUTINĖS BUTŲ NUOMOS KAINOS IR POKYČIAI



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



### PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS (pardavimui statomuose daugiabučiuose)



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

**LIETUVA / 2019 M. III KETV.**

pasiūlė 429 butus. 2019 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **238** arba 25% mažiau nei prieš metus. Taip pat tai yra mažiausias neparduotų butų skaičius per pastarąjį dešimtmetį ir tai reiškia, kad uostamiestyje prielaidos tolimesniems drąsesniems būsto plėtotojų žingsniams išlieka labai palankios.

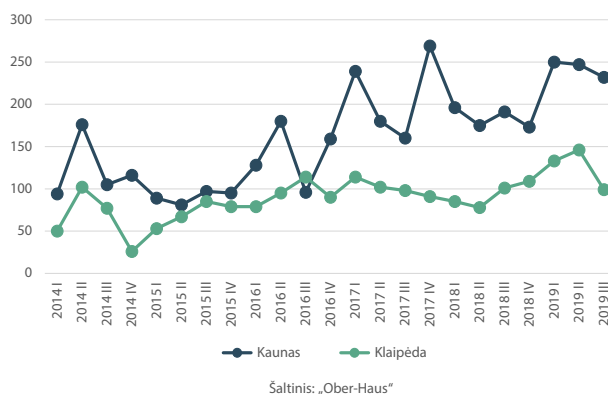
Pastaruosius trejus metus Lietuvos statybos sektorius ir nekilnojamojo turto rinka išgyvena didžiulius ne tik kiekybinius, bet ir kokybinius pokyčius. Nuo 2016 metų lapkričio 1 d. Lietuvoje įsigaliojo pakeitimai statybos techniniame reglamente, kuomet naujai projektuojami ir statomi pastatai turėjo būti ne žemesnės kaip A energinio naudingumo klasės. Nuo 2018 m. sausio 1 d. pastatų energinio naudingumo klasė jau turėjo būti ne žemesnė kaip A+, o nuo 2021 metų nauji pastatai privalės būti A++ energinio naudingumo klasės.

Norint įvertinti, kokia buvo pasiekta pažanga energiškai efektyvių pastatų statybose, racionalu būtų kalbėti apie būsto plėtotojus ir konkrečiai apie Vilnių, kuris šalyje akivaizdžiai pirmuoja tiek pagal daugiabučių plėtros apimtį, tiek pagal plėtotojų siekį išbandyti statybų naujoves dar iki joms įsigaliojant. Juk dar 2012 metais Vilniuje buvo pastatytas daugiabutis, kuriam pirmajam Lietuvoje tais pačiais metais buvo išduotas A klasės energinio naudingumo sertifikatas (daugiabutis Bajorų kelyje, plėtotojas – „Hanner“). Jau tuomet dalis plėtotojų pradėjo ruošti artėjančioms statybų sektoriaus bei pačios nekilnojamojo turto rinkos permainoms ir praktiškai investuoti į energiškai efektyvesnių ir gyventojams patogesnių pastatų projektavimą bei statybas.

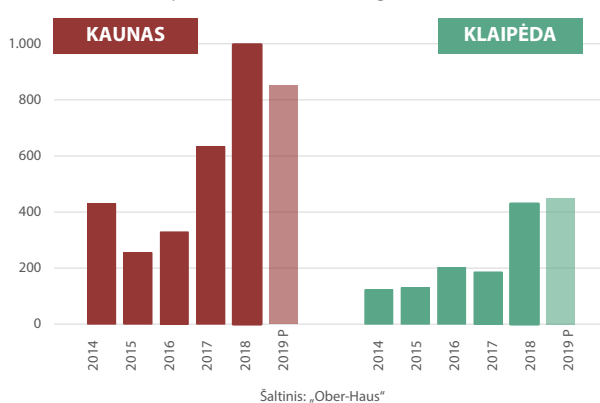
Akivaizdu, kad iki 2015 metų A energinės klasės daugiabučių dalis (jau nekalbant apie aukštesnės nei A energinės klasės daugiabučius) naujos statybos rinkoje buvo itin nedidelė, o jos spartesnis augimas fiksuojamas vėlesniais metais. „Ober-Haus“ surinko duomenis apie visus 2015–2018 metais Vilniaus mieste ir jo apylinkėse pardavimui pastatytus daugiabučius ir remiantis VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centro išduotų pastatų sertifikavimo dokumentų registro duomenimis, paskaičiavo, kiek butų buvo įrengta konkrečios energinės klasės pastatuose (daugiabučiuose).

Kaip rodo gauti duomenys, 2015 metais butų skaičiaus dalis A ir A+ energinės klasės daugiabučiuose sudarė tik šiek tiek daugiau nei 9% nuo visų tais metais pastatytų butų Vilniaus mieste ir jo apylinkėse. 2016 metais tokių butų dalis sudarė beveik 11%, o 2017 metais ši dalis jau šoktelėjo iki 25%. 2018 metais sostinės naujos statybos daugiabučių rinkoje dar dominavo butai, kurie buvo įrengti B energinės klasės daugiabučiuose (55%), tačiau ir toliau buvo stebimas spartus aukštesnės energinės klasės butų skaičiaus augimas. 2018 metais butų skaičiaus dalis A ir A+ energinės klasės daugiabučiuose išaugo iki beveik 44% (A klasė – 39%, A+ klasė – 5%). Likusi butų dalis (1%) buvo žemesnės nei B energinės klasės daugiabučiuose arba duomenų apie tokių pastatų energinę naudingumą klasę nėra (dažniausiai tai yra rekonstruojami pastatai ar jų dalys arba

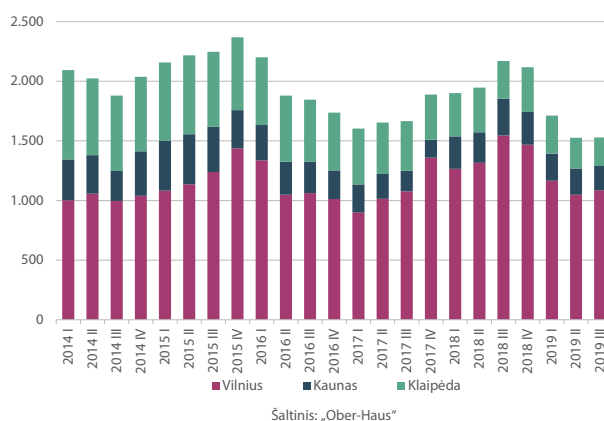
**PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pirminėje rinkoje)



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



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



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

**LIETUVA / 2019 M. III KETV.**

faktiškai jau pastatyti, bet dar nesertifikuoti pastatai).

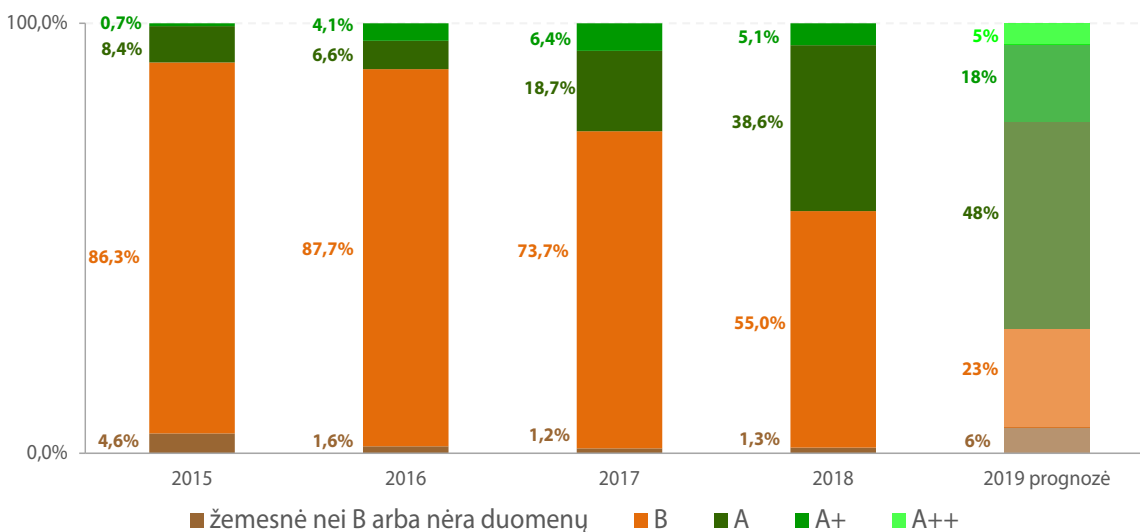
Kaip matome, 2015–2018 metais įvykę pokyčiai naujų daugiabučių statybose yra akivaizdūs ir šiais metais sostinėje matysime tolimesnį energiškaai efektyvesnių pastatų dalies augimą – ne tik A ar A+ energinės klasės daugiabučių, bet ir beveik energijos nevarojančių A++ energinės klasės pastatų, kuriuose butus jau įsirenginėja pirmieji gyventojai. Remiantis VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centro duomenimis, šiais metais Lietuvoje buvo sertifikuoti pirmieji A++ energinės klasės daugiabučiai ir visi jie yra pastatyti šalies sostinėje: daugiabutis Peteliškių g. (plėtotojas – „Peteliškių parkas“), trys daugiabučiai antrajame „Šaltinių namų“ projekto etape Aguonų g. (plėtotojas – „Pro Kapital“) ir daugiabutis Tvankstos g. (plėtotojas – „Eika“).

Preliminariais „Ober-Haus“ duomenimis, iš 2019 metais šalies sostinėje pastatytų butų apie 5% butų turėtų būti A++ energinės klasės daugiabučiuose, 18% butų – A+ energinės klasės daugiabučiuose, 48% butų – A energinės klasės daugiabučiuose, 23% butų – B energinės klasės daugiabučiuose. Apie likusių butų (6%) energinę naudingumą

klasę šiuo metu duomenų dar nėra. Vadinas, 2019 metais naujai pastatytų A ir aukštesnės energinės klasės butų dalis sudarys jau apie 70% (2015–2016 metais ši dalis sudarė tik 9–11%).

Žvelgiant į šiuos pakankamai staigius pokyčius įvykusius per pastaruosius 4–5 metus, matyti, kad nekilnojamojo turto plėtotojai, projektuotojai ir statybininkai per pakankamai trumpą laiką sugebėjo prisitaikyti prie šių naujų statybos techninių reikalavimų, o dalis investuotojų jau iš anksto ruošiasi tolimesniems pokyčiams. Pirkėjai taip pat teigiamai priima šiuos pokyčius ir supranta naudą, kurią teikia tiek energiškaai efektyvesnis, tiek komfortiškesnis būstas. Tačiau pirkėjas tikrai nesivaiko kuo aukštesnės energinio naudingumo klasės ir supranta, kad vis aukštesnė naudingumo klasė lemia ne tik didesnius statybų kaštus plėtotojui, bet ir didesnę būsto įsigijimo kainą, kurią bent jau iš dalies jie ir apmoka. O papildomų pastato įrengimų priežiūra taip pat bent jau iš dalies ateityje guls ant tų pačių pirkėjų. Todėl ir toliau sparčiai augant aukštesnės energinės klasės pastatų statybų apimtims, visiems rinkos dalyviams reikės dar mokytis ne tik kaip statyti, bet ir kaip tinkamai prižiūrėti tai, kas jau yra pastatyta.

**VILNIUJE PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIAUS PASISKIRSTYMAS PAGAL PASTATO ENERGINIO NAUDINGUMO KLASĘ**  
(pardavimui skirtuose daugiabučiuose)



Duomenys: „Ober-Haus“, VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras (SPSC)

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.