

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

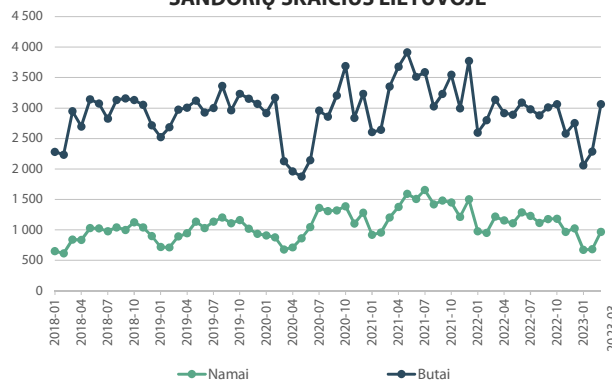
**LIETUVA / 2023 M. I KETV.**

Praėjusių metų pabaigoje sumažėjęs būsto rinkos aktyvumas, panašias tendencijas išlaikė ir 2023 metų pradžioje. VĮ Registrų centro duomenimis šių metų pirmąjį ketvirtį Lietuvoje sudaryta 13% mažiau butų ir 26% mažiau namų pirkimo-pardavimo sandorių, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais. Atitinkamai per pirmus tris šių metų mėnesius sumažėjo ir bendras įregistruotų butų ir namų sandorių skaičius Lietuvos didmiesčiuose: Vilniuje – 19,2%, Kaune – 7,5 %, Klaipėdoje – 9,4%, Šiauliuose – 12,8%, o Panevėžyje – 8,3%. Tuo tarpu žvelgiant į šių metų pirmojo ketvirčio mėnesinius rodiklius, kovo mėnesį šalyje fiksuojama apie 40% daugiau būsto sandorių nei sausį ar vasarį.

Mažėjant būsto pirkėjų aktyvumui, 2023 metų pirmąjį ketvirtį iš esmės fiksuojamas būsto pardavimo kainų stabilizacijos laikotarpis. „Ober-Haus“ duomenimis, šių metų pirmąjį ketvirtį nežymus butų kainų sumažėjimas fiksuojamas Vilniuje – 0,1% ir Panevėžyje – 0,4%, tuo tarpu Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose butų kainos atitinkamai augo 0,7%, 0,1% ir 0,7%. Įvertinus dabartinį būsto pasiūlos ir paklausos santykį bei pirkėjų lūkesčius labai tikėtina, kad panašios tendencijos išliks ir artimiausiu metu.

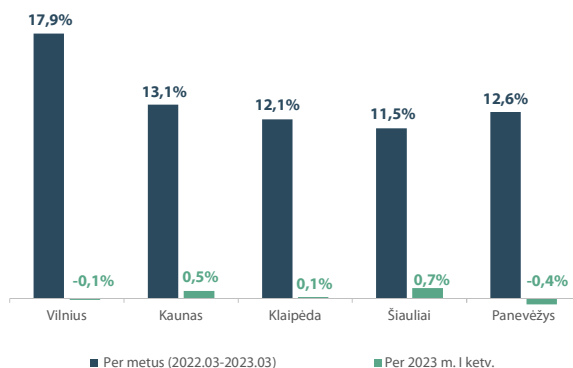
2022 metais reikšmingai smuktelėjusios butų realizacijos apimtys šalies didmiesčių pirminėje rinkoje ir toliau nerodo spartesnio atsigavimo ženklų. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2023 metų pirmąjį ketvirtį Vilniaus pirminėje butų rinkoje buvo parduoti ir rezervuoti 487 nauji butai ir tai yra 53% mažiau lyginant su 2022 metų pirmuoju ketvirčiu, bet 2% daugiau lyginant su ankstesniu ketvirčiu. Pastarąjį kartą panašios butų realizacijos apimtys sostinės pirminėje butų rinkoje buvo fiksuojamos 2020 metų antrąjį ketvirtį, šalyje išplitus COVID-19 pandemijai. Kaune per 2023 metų pirmąjį ketvirtį tiesiogiai iš plėtotojų buvo įsigyti arba rezervuoti 174 naujos statybos butai arba 30% mažiau, lyginant su 2022 metų pirmuoju ketvirčiu. Tačiau lyginant su ankstesniu ketvirčiu, Kaune naujų butų pirminėje rinkoje realizacijos apimtys yra 2,5 karto didesnės. Tačiau tai galima sieti ne su bendru rinkos aktyvumo augimu, o su kelių naujų projektų pristatymu rinkai ir tuo pačiu momentiniu realizacijos apimčių šuoliu. Klaipėdoje per 2023 metų pirmąjį ketvirtį pirminėje rinkoje parduota ir rezervuota 60 butų ir tai yra 52% mažiau lyginant su 2022 metų pirmuoju ketvirčiu, bet 5% daugiau lyginant su ankstesniu ketvirčiu. Pastarojo pusmečio bendros realizacijos apimtys šalies didmiesčiuose rodo, kad pirkėjai išlieka itin atsargūs ir neskuba įsigyti būsto dar tik statomuose projektuose.

**SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE**



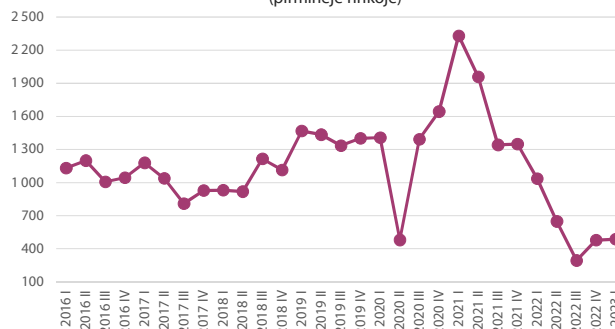
Šaltinis: VĮ Registrų centras

**VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI**



Šaltinis: „Ober-Haus“

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

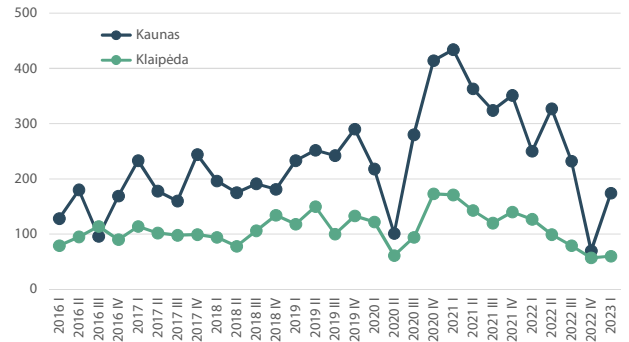
LIETUVA / 2023 M. I KETV.

Fiksuojant sumažėjusią paklausą, tuo pačiu stebimas jau pastatytų ir neparduotų („sandėlio“) naujų butų skaičiaus augimas. Pavyzdžiui, 2023 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje sostinėje buvo siūloma beveik 700 naujų butų pastatytuose daugiabučiuose arba du kartus daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Kita vertus, toks neparduotų butų skaičius istoriškai išlieka vienas mažiausių, kadangi iki 2020 metų pabaigos Vilniaus „sandėlio“ dydis siekė 9.00-1.500 butų. Tuo tarpu Kaune fiksuojama daugiau nei 1,5 karto didesnė, o Klaipėdoje beveik 2,5 karto didesnė tokių butų pasiūla, lyginant su 2022 metų pirmuoju ketvirčiu. Šiuose miestuose pirminėje butų rinkoje jau pastatytuose daugiabučiuose yra siūloma įsigyti atitinkamai 140 ir 34 nauji butai. Tikėtina, kad neparduotų butų skaičius augs ir toliau, kadangi statybų apimtis šalies didmiesčiuose išlieka gausios. „Ober-Haus“ skaičiavimu, 2023 metais plėtotojai Kaune planuoja pastatyti apie 1.500 butų ir tai būtų rekordinė metinė pasiūla šiame mieste. Tuo tarpu Vilniuje planuojama pastatyti apie 5.200 butų, o Klaipėdoje – 450 naujų butų. Žinoma, dėl didžiosios šių butų dalies įsigijimo jau yra susitarta su pirkėjais, todėl neparduotų butų skaičiaus augimo tempas šių metų eigoje neturėtų būti aukštas.

Lietuvos banko duomenimis, tikrųjų naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2023 metų pirmąjį ketvirtį buvo 2,5 karto didesnė nei prieš metus ir vidutiniškai sudarė 4,9%. Per 2023 metų pirmąjį ketvirtį Lietuvoje suteikta tikrųjų naujų būsto paskolų už 456 mln. eurų ir tai yra 12% mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Siekiant paskatinti gyventojus aktyviau naudotis finansinėmis paslaugomis, 2023 metų pradžioje Lietuvos bankas pradėjo skelbti bankų ir kredito unijų palūkanas už indėlius. Kredito įstaigoms didinant indėlių palūkanas ėmė daugėti gyventojų, norinčių įdarbinti turimas lėšas. Vien per 2023 metų kovo mėnesį, terminuotųjų indėlių padaugėjo 235 mln. eurų ir mėnesio pabaigoje iš viso sudarė 4 mlrd. eurų. Naudojimas tokiomis finansinėmis paslaugomis gyventojams bent iš dalies atsvertų infliacijos poveikį, o ateities perspektyvoje prisidėtų prie perkamosios galios augimo.

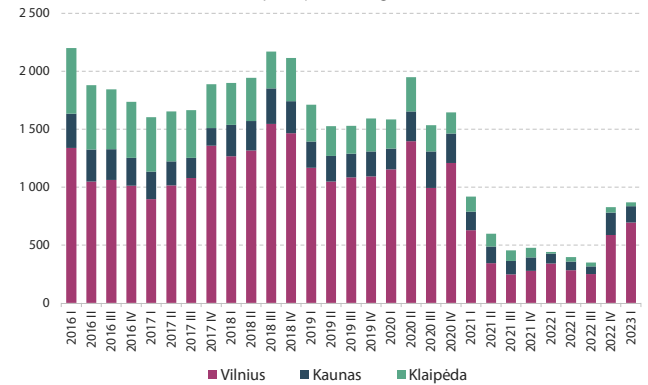
Artimiausiu metu didžiausiu iššūkiu išliks tolimesnis palūkanų normų augimas, kuris pastebimai mažina nemažos dalies pirkėjų galimybes įsigyti būstą bei neigiamai atsiliepia bendriems rinkos aktyvumo rodikliams. Tačiau stabili situacija darbo rinkoje, augantis darbo užmokestis, mažėjanti infliacija bei nustojusios sparčiai augti būsto pardavimo kainos, vėl gali pagerinti būsto įperkamumo rodiklius, kurie dėl itin spartaus būsto pardavimo kainų augimo pastaruosius kelis metus prastėjo.

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



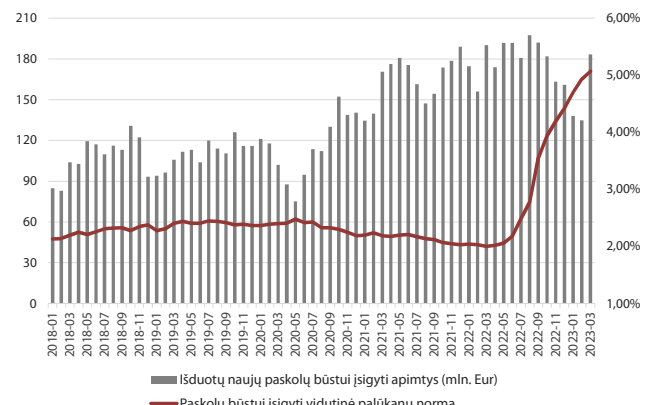
Šaltinis: „Ober-Haus“

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

**NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS LIETUVOJE**



Šaltinis: Lietuvos bankas

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.