

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 M. III KETV.

2018 metų trečiąjį ketvirtį būsto (butų ir namų) rinkos aktyvumas Lietuvoje pasiekė naujas aukštumas per pastarąjį dešimtmetį. T. y. per šių metų trečiąjį ketvirtį įsigyto būsto kiekis buvo didžiausias nuo pat 2007 metų trečiojo ketvirčio. VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų trečiąjį ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **4% daugiau** butų ir **3% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2017 metų trečiuoju ketvirčiu. 2018 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 998 namų ir 2.988 butų sandorių.

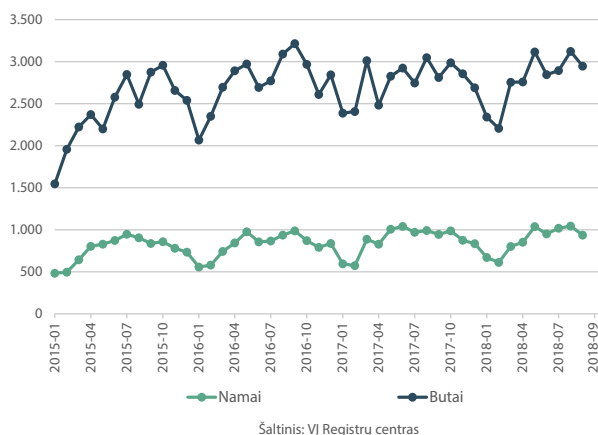
Naujai išduodamų būsto paskolų Lietuvoje apimtys taip pat išsilaikė aukštumose. Lietuvos banko duomenimis, per 2018 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **339 mln. eurų** ir tai yra beveik tiek pat kiek jų buvo suteikta per šių metų antrąjį ketvirtį, tačiau **16% daugiau** nei per tą patį 2017 metų laikotarpį. Per 2018 metų pirmus tris ketvirčius naujų būsto paskolų per mėnesį vidutiniškai buvo išduodama už 106 mln. eurų, kai tuo tarpu per tą patį 2017 metų laikotarpį – už 98 mln. eurų. Taip pat toliau fiksuojamos nestipriai, bet stabiliai augančios palūkanų normos naujai išduodamoms būsto paskoloms Lietuvoje. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2018 metų liepos–rugsėjo mėnesio laikotarpiu vidutiniškai sudarė **2,32%** arba 0,27 procentinio punkto daugiau nei prieš metus.

Šių metų trečiąjį ketvirtį buvo fiksuojamas butų kainų augimas visuose šalies didmiesčiuose, o sparčiausiu augimu pasižymėjo mažesni šalies didmiesčiai. „Ober-Haus“ duomenimis, sparčiausias kainų augimas per šių metų liepą, rugpjūtį ir rugsėjį buvo užfiksuotas **Panevėžyje**, kur butų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **4,4%**. **Šiauliuose** butų kainos per tą patį laikotarpį augo **2,4%**, **Vilniuje** – **1,2%**, **Kaune** – **1,1%** ir **Klaipėdoje** – **0,6%**. O per metus butų pardavimo kainos Panevėžyje augo 11,4%, Šiauliuose – 6,4%, Kaune – 4,1%, Klaipėdoje – 2,6% ir Vilniuje – 2,3%. Palankios ekonominės ir skolinimosi būstui sąlygos sukuria prielaidas plėstis būsto pirkėjų ratui, kuris ir toliau stimuliuoja ne tik šalies sostinės, bet ir kitų regionų būsto rinkas. Tuo pačiu tai atsispindi ir būsto kainų pokyčiuose.

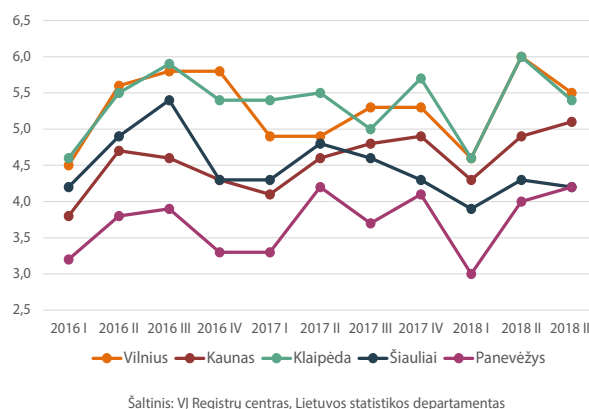
Butų nuomos sektorius pagrindiniuose Lietuvos šalies didmiesčiuose taip pat išliko aktyvus ir butų nuomos kainos, kaip ir jų pardavimo kainos, judėjo aukštyn. Per metus, 2018 metų sausio–rugsėjo mėnesį, palyginti su tuo pačiu 2017 metų laikotarpiu, butų nuomos kainos **Vilniuje** vidutiniškai **paaugo 3%**, **Kaune** – **5%** ir **Klaipėdoje** – **7%**.

Šių metų trečiąjį ketvirtį naujos statybos butų pardavimo apimtys pirminėje rinkoje parodė išties aukštus rodiklius visuose trijuose didžiausiuose šalies miestuose. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2018 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **1.195** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose

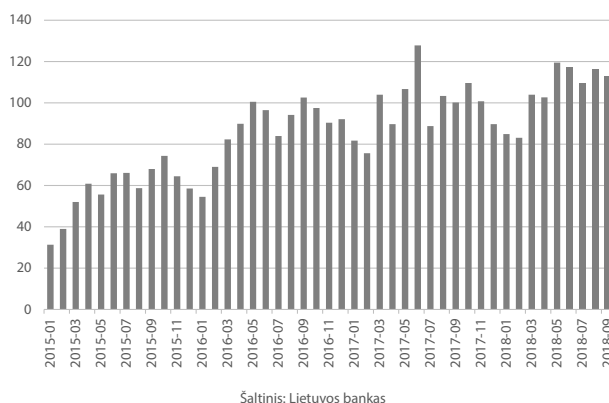
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



BŪSTO RINKOS AKTYVUMAS
(butų ir namų sandorių skaičius 1.000-iais gyventojų)



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



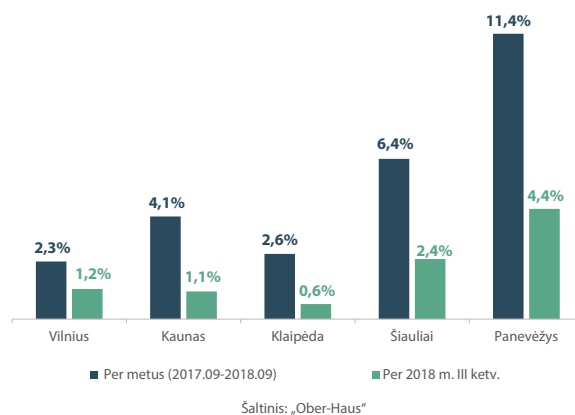
GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 M. III KETV.

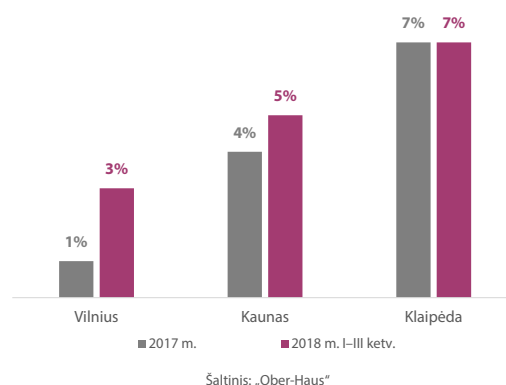
daugiabučiuose. Tai yra 34% daugiau nei jų buvo realizuota per šią metų antrąjį ketvirtį ir net 48% daugiau nei per 2017 metų trečiąjį ketvirtį (per 2018 metų tris ketvirčius, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, butų realizuota 3% daugiau). Tuo pačiu tai yra geriausias ketvirčio rezultatas per pastaruosius 10 metų. Pagrindinės aukšto aktyvumo priežastys, tai ir toliau neslopstančios naujų butų statybų apimtys bei išliekanti aukšta naujo būsto paklausa. Per šią metų tris ketvirčius plėtotojai Vilniuje jau pastatė virš 3.500 butų daugiabučiuose, o iš viso per 2018 metus mieste planuojama pastatyti apie 4.700 butų (daugiausiai nuo 2008 metų). Per 2017 metus Vilniuje plėtotojai pastatė 4.164 butus. Matydami aukštą naujo būsto paklausą, plėtotojai nemažina statybų apskų ir 2019–2020 metams žada tikrai nemažai naujų projektų. Tačiau itin gausios tiek butų, tiek namų skirtų pardavimui (kurie irgi sudaro konkurenciją butų plėtotojams) statybų apimtys ir toliau didina neparduotų butų skaičių mieste, kuris pasiekė didžiausią kiekį nuo 2012 metų pabaigos. „Ober-Haus“ skaičiavimais, 2018 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Vilniuje bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **1.545** arba 43% daugiau nei prieš metus. Tai yra augant naujo būsto pasiūlai fiksuojamos tiek augančios pardavimų apimtys, tiek ir augantis laisvų butų kiekis.

Pastaruosius kelis metus Kaune sparčiai statomi nauji daugiabučiai stimuliuoja ir tokio būsto įsigijimo apimtį. Per 2018 metų trečiąjį ketvirtį Kaune tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **191** naujos statybos butas jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 10% daugiau nei jų buvo realizuota per šią metų antrąjį ketvirtį ir 19% daugiau nei per 2017 metų trečiąjį ketvirtį (per 2018 metų pirmuosius tris ketvirčius, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, butų realizuota 1% mažiau). Vien per šią metų tris ketvirčius plėtotojai Kaune jau pastatė virš 850 butų daugiabučiuose, kai pavyzdžiui, per visus 2017 metus jų buvo pastatyta 633. Tačiau Kaune butai jau statomi ne tik pardavimui, bet įgyvendinami projektai skirti nuomai. Šių metų rugsėjo mėnesį Kaune oficialiai duris atvėrė į studentus orientuotas projektas „Solo Society“, kuris buvo įgyvendintas rekonstravus seną administracinį pastatą. Šiame projekte nuomai siūloma 150 įvairaus dydžio patalpų (nuo 14 iki 47 m²), kurios sulaukė didelio susidomėjimo ne tik iš vietinių gyventojų, bet ir iš Kaune studijuojančių užsieniečių. 2019 metais planuojama išplėsti šį projektą nuomai pasiūlant dar apie 100 tokio tipo patalpų. Kaip ir šalies sostinėje, taip ir Kaune stebimas neparduotų butų kiekio augimas. 2018 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Kaune bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė 309 arba 78% daugiau nei prieš metus. 2017 metų antrąjį pusmetį Kaune buvo

VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



VIDUTINIAI BUTŲ NUOMOS KAINŲ POKYČIAI
(palyginti su tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais)



PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

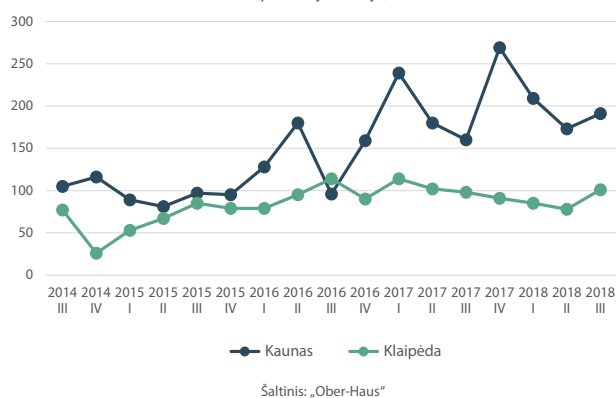
LIETUVA / 2018 M. III KETV.

fiksuojamasis mažiausias neparduotų butų kiekis jau pastatytuose daugiabučiuose per pastarąjį dešimtmetį, o nuo šio laikotarpio (2018 metais) jau stebimas laisvų butų kiekio augimas ir laikinojoje sostinėje.

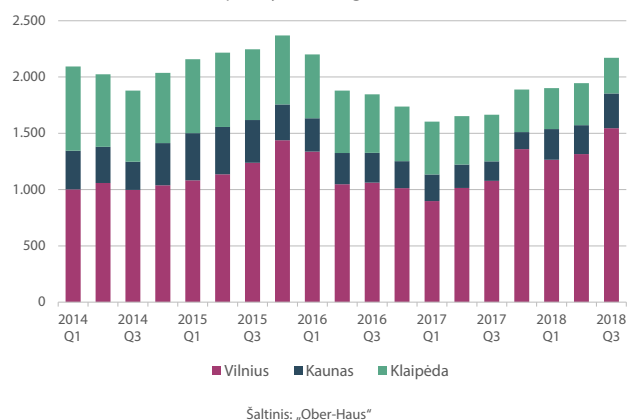
Per 2018 metų trečiąjį ketvirtį Klaipėdoje tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **101** naujos statybos butas jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 29% daugiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį ir 3% daugiau nei per 2017 metų trečiąjį ketvirtį (per 2018 metų tris ketvirčius, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, butų realizuota 16% mažiau). Sąlyginai kuklios naujų butų realizacijos apimtys (palyginti ne tik su Vilniaus, bet ir su Kauno rodikliais) vis dar nulemtos ne tokių gausių naujų butų statybų apimčių. Per šių metų tris ketvirčius plėtotojai Klaipėdoje pastatė beveik 170 butų daugiabučiuose, o iš viso per 2018 metus planuojama baigti apie 400–450 butų statybas. Pavyzdžiui, per visus 2017 metus Klaipėdoje plėtotojai pastatė ir pardavimui pasiūlė 186 butus.

Vis drąsesni plėtotojų žingsniai sukuria prielaidas tolimesniam nuosaikiam naujo būsto pasiūlos kiekio augimui uostamiestyje, tačiau vargu ar artimiausiu metu išvysime tokį spartų pasiūlos šuolį koks, pavyzdžiui, buvo fiksuojamas Kaune 2017–2018 metais. Tačiau prielaidos tolimesniam naujų butų pasiūlos augimui išlieka labai palankios. Bendras būsto rinkos aktyvumas Klaipėdoje išlieka vienas didžiausių tarp visų šalies didmiesčių (skaičiuojant pagal butų sandorių kiekį tenkančių 1,000-iai miesto gyventojų), o neparduotų butų kiekis mieste ir toliau mažėja. 2018 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **316** arba beveik 24% mažiau nei prieš metus. Analizuojant neparduotus butus jau pastatytuose daugiabučiuose, matyti, kad didžiąją jų dalį (71%) sudaro butai pastatyti dar iki 2015 metų. Vadinasi, šiuo metu Klaipėdoje naują būstą statantys plėtotojai realiai turi mažesnę konkurenciją nei rodo apibendrinti rinkos duomenys. Dažnu atveju šiandieninį pirkėją nėra lengva privilioti įsigyti būstą anksčiau statytuose projektuose net ir mažesnėmis kainomis. O šiuo metu statomi projektai pirkėjams gali pasiūlyti energetiškai efektyvesnę bei racionaliai suplanuotą būstą patrauklesnės koncepcijos projektuose. Augančios pirkėjų galimybės turėtų skatinti būsto plėtotojus žvelgti pirmyn ir konkuruoti su dabartiniais, o ne praėjusio dešimtmečio projektais.

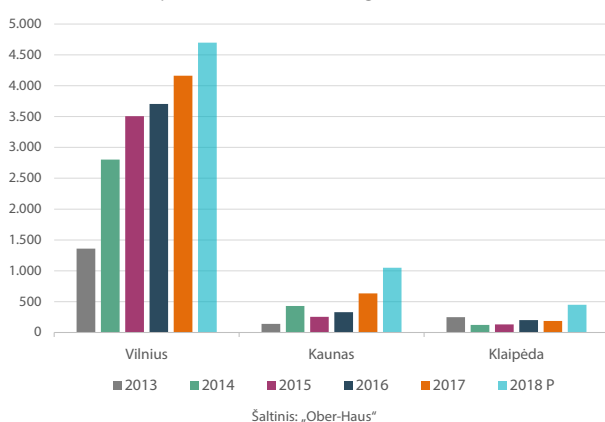
PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI
(pastatytuose daugiabučiuose)



PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pardavimui statomuose daugiabučiuose)



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.