

# RINKOS KOMENTARAS



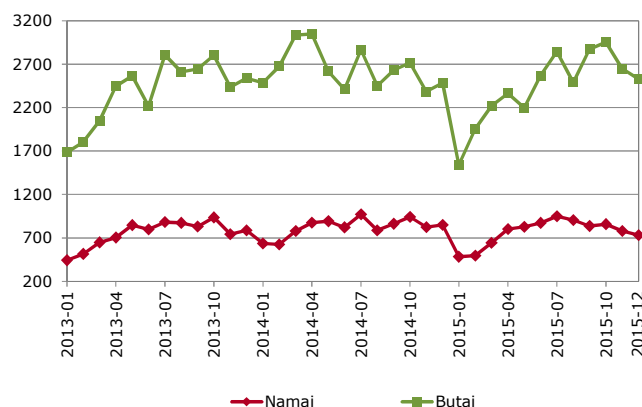
Nors 2015 metais Lietuvos būsto rinka kiek sulėtino savo apsakas, tačiau bendri paklausos rodikliai ne tiek ir daug atsiliko nuo itin aktyvių 2014 metų. Galima teigti, kad tai yra antri metai iš eilės, kuomet gyventojų pasitikėjimas būsto rinka buvo itin aukštame lygyje.

VĮ Registrų centro duomenimis, 2015 metais **Lietuvoje** sudaryta beveik **9% mažiau** butų ir **7% mažiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2014 metus. Šiame kontekste labai išsiskiria sostinė, kur sandorių skaičius nuosmukis buvo praktiškai neįvertinamas. Palyginti su 2014 metais, Vilniuje butų sandorių skaičius per 2015 metus sumažėjo tik 1%, o namų sandorių kiekis ūgtelėjo net 16%. Tuo tarpu kituose šalies didmiesčiuose buvo fiksuojamos šiek tiek prastesnės tendencijos – Kaune butų sandorių skaičius sumenko 10%, Klaipėdoje – 7%, Šiauliuose – 8% ir Panevėžyje – 6%. Skirtingai nuo Vilniaus, likusiuose šalies didmiesčiuose 2015 metais namų sandorių skaičius mažėjo: Kaune ir Klaipėdoje – 3%, Šiauliuose – 10%, o Panevėžyje užfiksuotas net 24% sandorių kiekio sumažėjimas.

Akivaizdu, kad šalies sostinė 2015 metais išlaikė lyderio pozicijas ir rinkos aktyvumas pastebimai skiriasi nuo kitų šalies didmiesčių. Tai gerai matyti skaičiuojant santykinę butų ir namų sandorių apimtį tenkančias miestų gyventojams. 2015 metais Vilniuje 1.000-iui gyventojų teko 19,8 parduoto būsto (butų ir namų), Klaipėdoje – 19,1, Šiauliuose – 16,5, Kaune – 15,4, o Panevėžyje – 13,1. T. y. kiti šalies didmiesčiai nuo Vilniaus miesto pagal rinkos aktyvumą 1.000-iui gyventojų atsilieka nuo 5% (Klaipėdoje) iki 50% (Panevėžyje).

Nepaisant smuktelėjusio butų sandorio kiekio, butų pardavimo kainos visuose šalies didmiesčiuose auga antrus metus iš eilės. „Ober-Haus“ duomenimis, 2015 metais butų kainos **Vilniuje** vidutiniškai išaugo **3,6%**. Sostinėje naujos statybos butai vidutiniškai pabrango 3,9%, senos statybos butų kainos ūgtelėjo 3,4%. **Šiauliuose, Klaipėdoje, Panevėžyje ir Kaune** per 2015 metus atitinkamai buvo užfiksuotas **1,2%, 1,1%, 0,4% ir 0,3%** butų kainų augimas. Panašios kainų tendencijos fiksuojamos ir namų rinkoje. Sparčiausias **namų** kainų augimas fiksuojamas **Vilniuje**, kur per metus jos vidutiniškai ūgtelėjo **3%**. Kituose šalies didmiesčiuose kainos išliko nepakitusios arba buvo fiksuojamas simbolinis (iki 1%) kainų augimas.

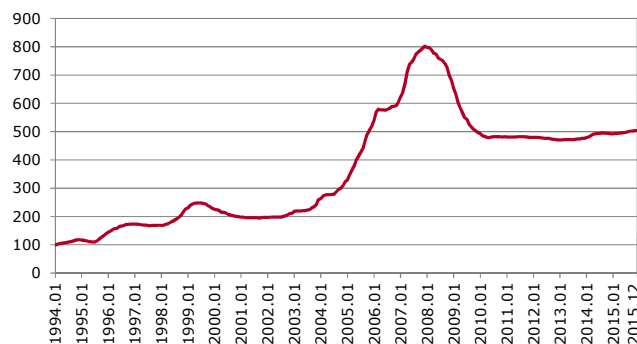
**Sandorių skaičius Lietuvoje**  
(per mėnesį)



Šaltinis: „VĮ Registrų centras“

Duomenys: 2013 – 2015 m.

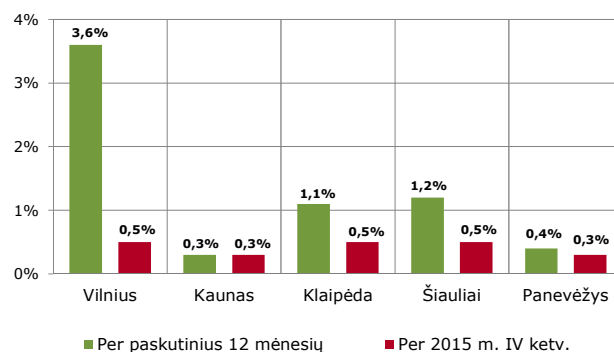
**Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)**  
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 – 2015 m.

**Vidutiniai butų kainų pokyčiai**



Šaltinis: „Ober-Haus“

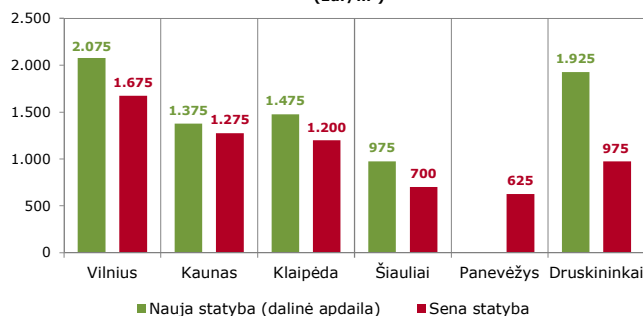
Duomenys: 2015 IV ketv.

2015 metais Lietuvos didmiesčiuose buvo stebimas ne tik būsto pardavimo kainų augimas, tačiau ir butų nuomos kainų didėjimas. Visuose šalies didmiesčiuose butų nuomos kainų augimas buvo spartesnis, tačiau iš esmės koreliavo su jų pardavimo kainomis. Sparčiausias butų nuomos kainų augimas užfiksuotas **Vilniuje** (kaip ir pardavimo kainų pokytis) ir per 2015 metus nuomos kainos augo **5,3%**, metų pabaigoje vidutinė 1-3 kambarių nuomos kaina sudarė **377 Eur/mėn.** **Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** per metus nuomos kainos augo **1-2%** ir metų pabaigoje atitinkamai sudarė **281 Eur/mėn., 269 Eur/mėn., 148 Eur/mėn. ir 95 Eur/mėn.**

2015-aisiais metais ir toliau buvo fiksuojamos sparčiai augančios investicijos į Lietuvos gyvenamųjų patalpų sektorių. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2015 metus gyvenamųjų pastatų statybos darbų atlikta už 423 mln. Eur (17% nuo visų atliktų statybos darbų) arba 38% daugiau nei per 2014 metus. Akivaizdu, kad didelė dalis šių darbų teko daugiabučių statyboms šalies sostinėje, kurioje fiksuojamos rekordinės pasiūlos apimtys per pastaruosius septynerius metus.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2015 metais **Vilniuje** buvo pastatyti **3.558 butai** arba 27% daugiau nei 2014 metais. Sostinėje iš viso buvo įgyvendinti 44 skirtingi daugiabučių namų projektai. Palyginti su 2014 metais, matomas akivaizdus naujos statybos butų pasiūlos augimas centrinėje miesto dalyje ir prestižiniuose rajonuose. Palyginti su 2014 metais, 2015 metais naujai pastatytų butų dalis miegamuosiuose rajonuose mažėjo nuo 75% iki 60%. Centrinėje miesto dalyje (Naujamiestyje, Senamiestyje ir Užupyje) naujos statybos butų dalis 2015 metais ūgtelėjo nuo 13% iki 17%, o prestižiniuose rajonuose (Antakalnyje, Žvėryne ir Valakampiuose) augo nuo 12% iki 23%. Naujų butų realizacijos rodikliai išties džiugina plėtotojus, todėl gausus naujų projektų skaičius Vilniuje jau nebestebina. Vėl kaip ir prieš 7-8 metus stebimas naujų plėtotojų rinkoje atsiradimas, kuris signalizuoja, kad net ir nepatyrę rinkos dalyviai imasi sudėtingų plėtros ir turto realizacijos procesų. Deja, bet ne visi plėtotojai gerai apskaičiuoja savo galimybes ir įgyvendinamų projektų potencialą, todėl net ir itin aktyvioje dabartinėje rinkoje galima išgirsti liūdnų istorijų apie nekokybiškai pastatytus ar taip ir nepabaigtus projektus bei nukentėjusius pirkėjus. Bet kokių atveju, šiuo metu pirkėjas Vilniuje turi itin plačias pasirinkimo galimybes beveik visose Vilniaus miesto zonose bei gausų įvairių patirtį turinčių plėtotojų būrį. 2016 metais plėtotojai ir toliau vilios pirkėjus gausia butų

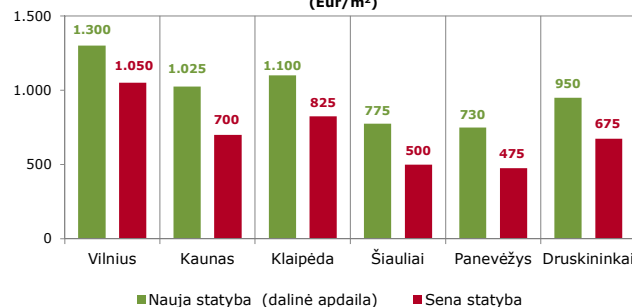
**Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Eur/m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 IV ketv.

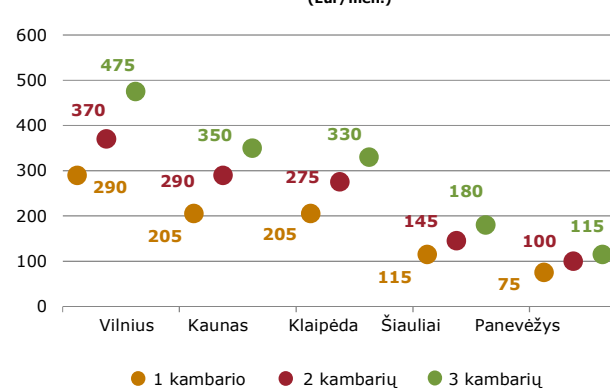
**Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 IV ketv.

**Vidutinės butų nuomos kainos (Eur/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 IV ketv.

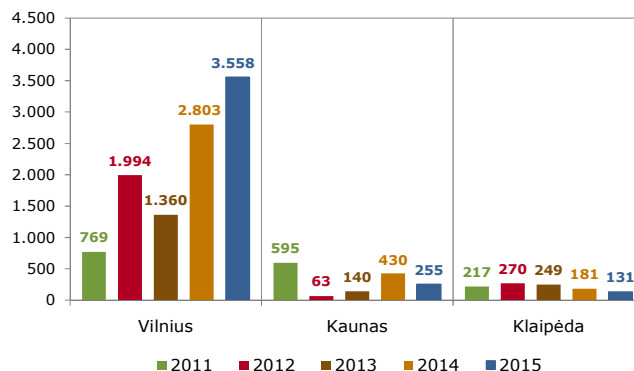
pasiūla, kadangi Vilniuje per metus planuojama pastatyti tiek pat butų kaip ir 2015 metais, t. y. apie 3.600.

2015-ieji metai nebuvo itin gausūs pasiūlos atžvilgiu kituose šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, **Kaune** per 2015 metus iš viso pastatyti **255 butai** (9 daugiabučių projektai) arba 40% mažiau nei 2014 metais. **Klaipėdoje** plėtotojai taip pat išlieka atsargūs ir per 2015 metus įgyvendino 6 nedidelius daugiabučių projektus, kuriuose įrengtas 131 butas. Ir tai yra 27% mažiau nei jų buvo pastatyta 2014 metais. Didesnio pasiūlos šuolio šiuose didmiesčiuose nenumatoma ir 2016 metais, kadangi plėtotojai jau seniai pamiršo apie didesnių projektų plėtrą ir koncentruojasi į mažesnės apimties daugiabučius. Pvz., 2006–2009 metų laikotarpiu Kaune ir Klaipėdoje kasmet buvo pastatoma nuo 600 iki 1.100 butų, todėl dabartinės apimtys atrodo ne itin gausios. Tačiau tam įtakos turi dabartinė rinkos situacija ir plėtotojų nenoras prisiimti didesnės vertės projektų įgyvendinimo. Tuo tarpu Šiauliuose ir Panevėžyje situacija dar vangesnė ir šiuose miestuose projektus įgyvendina tik keli plėtotojai. 2015 metais **Šiauliuose** pastatytas vienas daugiabutis Miglovaros gatvėje (**27 butai**), o **Panevėžyje** po šešių metų pertraukos įgyvendinamas nedidelis penkių namų mažaaukštės statybos projektas Molainių gatvėje, per 2015 metus čia buvo pastatyti du namai, kuriuose įrengta **12 butų**.

Atsižvelgiant į naujų butų statybų apimtį bei bendrą rinkos aktyvumą, pardavimo rodikliai nėra nuviliantys. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2015 metus penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota virš **3.820** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra tik 1% mažiau nei jų buvo realizuota 2014 metais. 2015 metais sostinėje buvo parduota arba rezervuoti 3.178 nauji butai ir tai yra beveik 3% daugiau, palyginti su 2014 metais. Tuo metu Kaune ir Klaipėdoje naujų butų realizacijos rodikliai gerokai kuklesni, kadangi 2015 metais rinkai nebuvo pristatyta itin daug projektų ir rinka iš dalies „valėsi“ neparduotų butų sandėlius iš ankstesnių metų. Kaune per 2015 metus parduotas 361 naujas butas (26% mažiau nei 2014 metais), o Klaipėdoje – 254 butai (3% daugiau nei 2014 metais). Šiauliuose ir Panevėžyje per metus realizuoti 28 nauji butai arba 12% mažiau nei 2014 metais.

2015 metų pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie **2.360** arba 13% daugiau nei

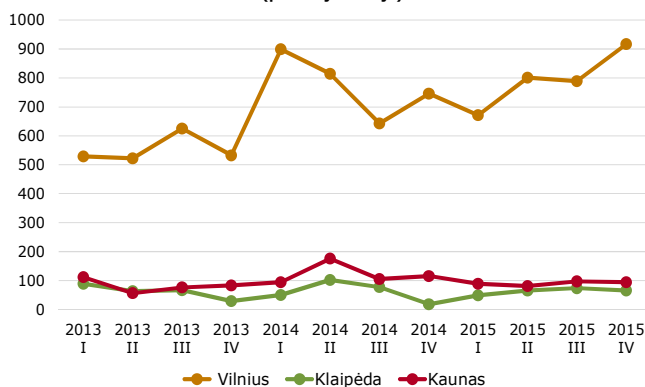
**Pastatytų butų skaičius**  
(per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 – 2015 m.

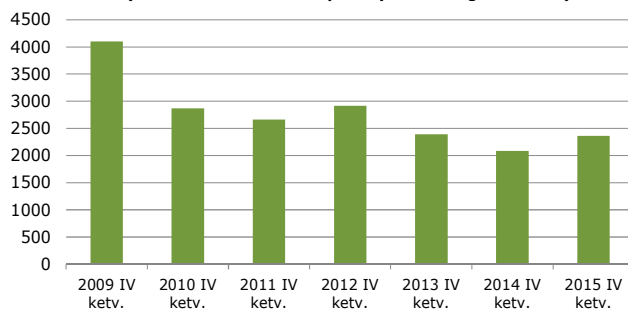
**Parduotų/rezervuotų naujų butų skaičius**  
(pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 – 2015 m.

**Neparduoti naujos statybos butai**  
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

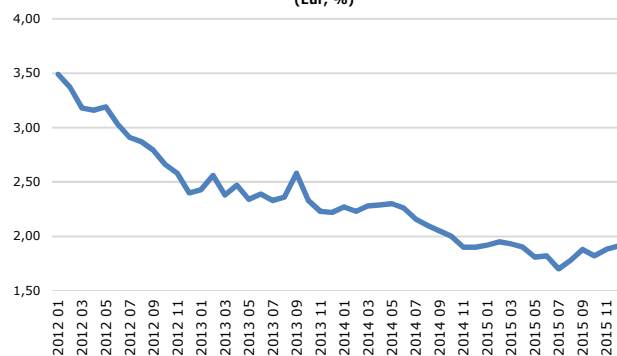
Duomenys: 2009 IV ketv. – 2015 IV ketv.

prieš metus. Augantį neparduotų butų kiekį jau pastatytuose daugiabučiuose lėmė gausios statybos sostinėje, kadangi laisvų butų skaičius Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje per metus sumažėjo. 2015 metų pabaigoje 2007–2015 metais statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** buvo siūloma įsigyti **1.464** butus (2014 metų pabaigoje buvo 1.039 laisvi butai), **Kaune** – **319** butų, **Klaipėdoje** – **561** butą, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu sudėjus – **16** naujos statybos butų.

Palankios skolinimosi būstui sąlygos (net įvertinus atnaujintus Atsakingojo skolinimo nuostatus, kurie įsigaliojo nuo 2015 m. lapkričio mėnesio) išlieka itin svarbus veiksnys būsto rinkoje. 2015 metais tarpbankinių paskolų palūkanų norma įžengė į neigiamą zoną, todėl būsto pirkėjams ir toliau mažėjo paskolos našta. Lietuvos banko duomenimis, vidutinė išduodamų būsto paskolų norma 2015 metais sudarė 1,86% ir buvo 0,3% mažesnė, palyginti su 2014 metais. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, per 2015 metų tris ketvirčius pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos naujų būsto paskolų išdavė už 605 mln. Eur, t. y. **17% daugiau**, palyginti su tuo pačiu 2014 metų laikotarpiu.

Kaip ir prognozavome prieš metus, 2015 metus galima laikyti itin sėkmingais būsto rinkai, kadangi bendri būsto paklausos rodikliai iš esmės išsilaikė panašiam lygyje kaip ir 2014-aisiais metais. Gal kiek nuvilia vis dar per mažos daugiabučių namų statybų apimtys Kauno ir Klaipėdos miestuose, tačiau plėtotojai įsidrąsina ir šiuose didmiesčiuose ir stengiasi po truputį įgyvendinti vis įdomesnius projektus (pvz., „YIT Kaustos“ vystomas gyvenamasis projektas „Piliamiestis“ Kauno centrinėje miesto dalyje, kur per penkerius metus planuojama pastatyti apie 400 butų). O prognozuojamos artimiausių metų ūkio augimo perspektyvos, žmonių perkamosios galios didėjimas bei žemos palūkanos gali ir toliau sėkmingai stimuliuoti bent jau didžiausių šalies miestų nekilnojamojo turto rinkas bei prisidėti prie sėkmingo naujai statomų ir planuojamų projektų įgyvendinimo.

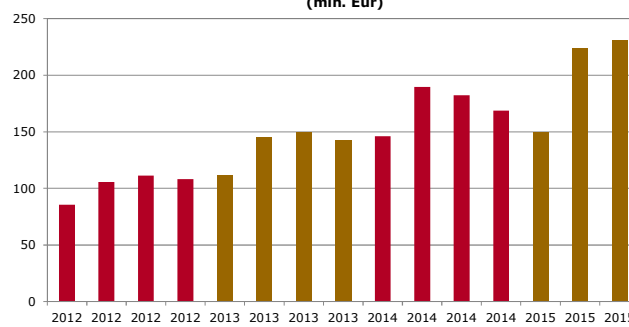
**Paskolų būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma Lietuvoje**  
(Eur, %)



Šaltinis: Lietuvos bankas

Duomenys: 2012 – 2015 m.

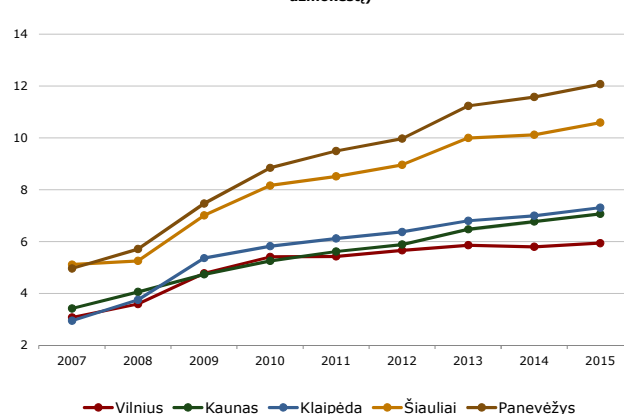
**Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims**  
(mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

Duomenys: 2012 I ketv. – 2015 III ketv.

**Butų įperkamumas**  
(kiek galima įsigyti kv. m už vidutinį metinį neto darbo užmokestį)



Šaltinis: „Ober-Haus“, Lietuvos statistikos departamentas

Duomenys: 2007 – 2015 m.

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](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)