

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 IV KETV.

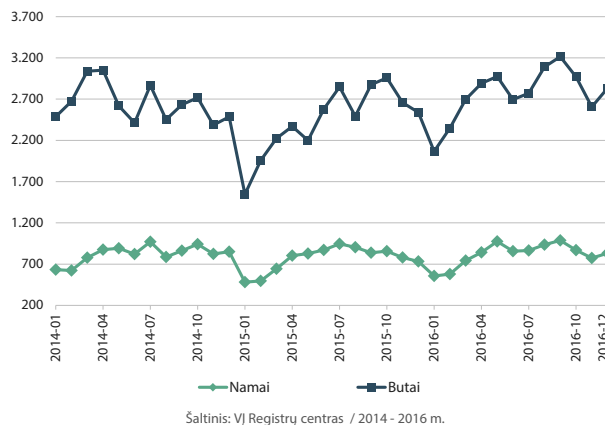
2016 metus Lietuvos būsto rinkai galima laikyti kaip itin sėkmingus. Globalių iššūkių kontekste šalies ūkis ir tuo pačiu visa nekilnojamojo turto rinka parodė išties gerus rodiklius. Jeigu 2013–2015 metus galima buvo vadinti būsto rinkos atsigavimo laikotarpiu, tai 2016 metais ekonomiškai aktyviausi šalies regionai perėjo jau į spartesnio augimo fazę. Tačiau nepaisant bendrų teigiamų nuotaikų šalies būsto rinkoje, toliau augo atotrūkis tarp ekonomiškai aktyviausių ir demografinių problemų kamuojamų kitų šalies regionų bei jų didmiesčių. Veikiančių statybinių kranų kiekis pakankamai tiksliai nurodo, kuriame regione vyksta ekonomikos pakilimas bei išlikęs būsto plėtros potencialas. Džiugu, kad po ilgesnės pertraukos prie šalies sostinės prisijungė ir Kauno regionas.

VĮ Registrų centro duomenimis, 2016 metais **Lietuvoje** sudaryta virš **13%** daugiau butų ir **7% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2015 metus. Bendras 2016 metų būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje nusileido tik 2004–2007 metų laikotarpiui. Tuo tarpu sostinėje Vilniuje 2016 metais užfiksuotas istorinis aktyvumo rekordas – per metus mieste įregistruotų butų sandorių kiekis augo 13% ir bendras parduotų butų skaičius viršijo 11.000. Tai yra didžiausias metinis parduotų butų skaičius per visą istoriją ir jis 2% viršijo net 2007 metų rodiklius. Kitų šalies didmiesčių 2016 metų aktyvumo rodikliai taip pat yra vieni geriausių per pastaruosius 9 metus. Butų sandorių skaičius Kaune ir Klaipėdoje per 2016 metus išaugo 10%, Šiauliuose paaugo 9%, o Panevėžyje ūgtelėjo 1%. Tuo tarpu namų segmente buvo stebimi labai skirtingi sandorių kiekio pokyčiai. Namų sandorių augimas 2016 metais buvo fiksuojamas Kaune, Šiauliuose ir Panevėžyje, atitinkamai 10%, 28% ir 34%. Tuo tarpu Klaipėdoje ir Vilniuje buvo fiksuotas sumažėjimas, atitinkamai 5% ir 9%. Tačiau nepaisant sandorių kiekio sumažėjimo Vilniuje, 2016 metų rezultatas išliko vienas geresnių nuo pat 2004 metų (didesnis namų sandorių kiekis šiame mieste registruotas tik 2015 metais).

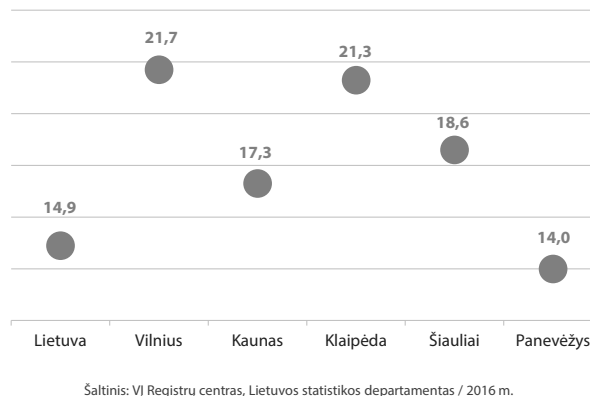
Šalies sostinė 2016 metais išlaikė būsto rinkos aktyvumo lyderio pozicijas tarp kitų šalies didmiesčių. Tai gerai matyti skaičiuojant ne tik absoliutines, bet ir santykinės butų ir namų sandorių apimtis, tenkančias miestų gyventojams. 2016 metais Vilniuje 1.000-iai gyventojų teko 21,7 parduoto būsto (butų ir namų), Klaipėdoje – 21,3, Šiauliuose – 18,6, Kaune – 17,3, o Panevėžyje – 14,0.

Augantis arba išliekantis aukštas būsto rinkos aktyvumas ir toliau didino tiek pardavimo, tiek nuomos kainas. Būtent 2016 metais fiksuojamas didžiausias butų kainų augimas nuo 2007 metų visuose šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, 2016 metais butų kainos **Vilniuje** vidutiniškai išaugo **6,8%**. Sostinėje naujos statybos butai vidutiniškai pabrango 6,3%, senos statybos butų kainos ūgtelėjo 7,3%. **Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** per 2016 metus atitinkamai buvo užfiksuotas **4,3%, 2,7%, 5,5% ir 5,1%** butų kainų augimas.

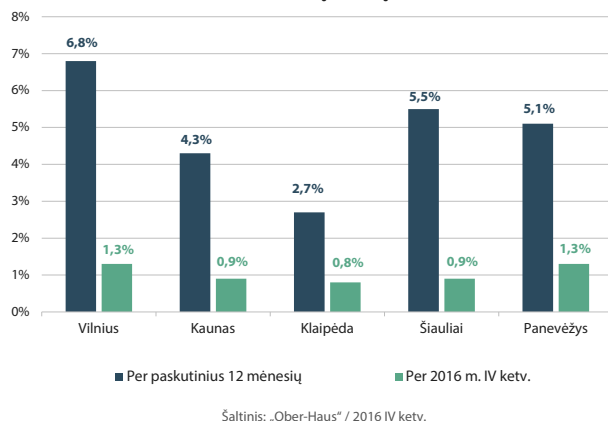
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



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



VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



## GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 IV KETV.

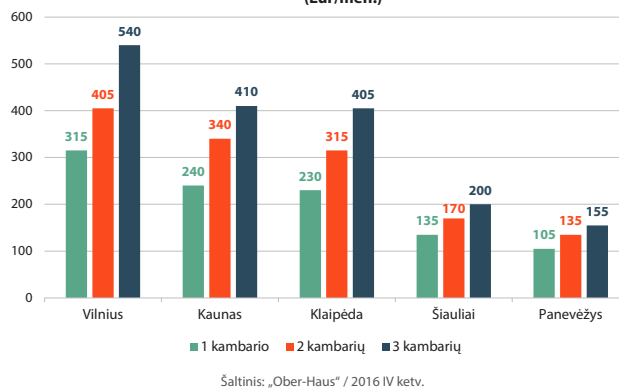
Sparčiausias namų kainų augimas fiksuojamas **Vilniuje ir jo apylinkėse**, kur per metus jos vidutiniškai ūgtelėjo **6%**. **Kauno ir Klaipėdos regionuose** užfiksuotas vidutinis **2%** namų pardavimo kainų **augimas**. **Šiauliuose ir jo apylinkėse** vidutinės namų kainos per 2016 metus **nesikeitė**, o **Panevėžyje sumažėjo 2%**.

2016 metais visuose **Lietuvos didmiesčiuose** buvo fiksuojamas vidutinis **2–5%** butų nuomos kainų **augimas**. Nepaisant augančios nuomojamo būsto pasiūlos sostinėje, 2016 metais iš esmės buvo fiksuojami teigiami butų nuomos kainų pokyčiai. Nors brangiausio būsto segmente nuomos kainos išliko stabilios, tačiau pačiame aktyviausiame segmente, kuriame nuomos kainos siekia 200–400 Eur/mėn., nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo 2–4%. Nors nuomos kainų augimas 2016 metais buvo kuklus nei pardavimo kainų, tačiau augančios butų įsigijimo kainos ir neblėstanti būsto paklausa išlaiko būsto nuomos segmentą pakankamai gyvybingą. 2016 metais vidutinė 1–3 kambarių nuomos kaina **Vilniuje** sudarė **379 Eur/mėn.**, **Kaune** – **283 Eur/mėn.**, **Klaipėdoje** – **272 Eur/mėn.**, **Šiauliuose** – **150 Eur/mėn.** ir **Panevėžyje** – **115 Eur/mėn.**

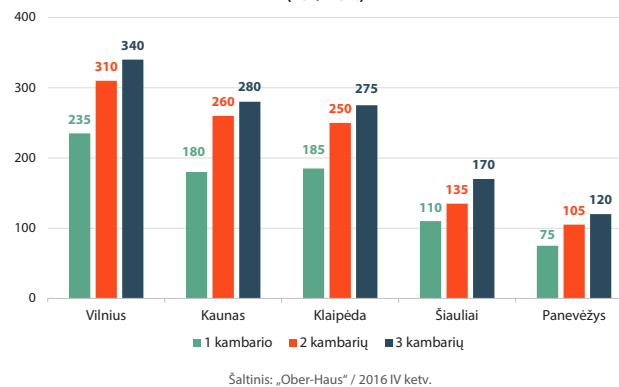
Šiandieninėje situacijoje pagrindinės rinkos aktyvumo ir būsto kainų augimo priežastys išlieka tos pačios kaip ir ankstesniais metais: augančios gyventojų pajamos, itin žemos paskolų palūkanos bei nemenkstantis gyventojų susidomėjimas būstu kaip investicija. Taip pat svarbūs gyventojų lūkesčiai dėl ateities – tiek dėl savo finansinės gerovės, tiek dėl kainų pokyčių. Gyventojų apklausos rodo, kad didžiausiuose šalies regionuose ir toliau auga gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų pokyčių artimiausiu metu. SEB banko būsto kainų lūkesčių rodiklis rodo, kad 2016 metų pabaigoje net 55% Lietuvos respondentų tikėjosi, kad būsto kainos per artimiausius dvylika mėnesių padidės (2015 metų pabaigoje šis rodiklis sudarė 52%). Tuo tarpu, kad kainos sumažės manė 12% (prieš metus taip manančių buvo 13%), o kad nesikeis – 23% (prieš metus irgi 23%). Vertinant pagal atskirus regionus, matyti, kad labiausiai kainų augimo tikisi Vilniaus apskrities gyventojai, kurių net 69% tikisi tolimesnio kainų augimo. Tuo tarpu kitų apskričių gyventojai nėra tokie optimistiški ir priklausomai nuo apskrities kainų augimo tikisi nuo 36% iki 54% tų apskričių gyventojų. Dalyje Lietuvos apskričių dalis manančių, kad būsto kainos toliau augs, per metus net sumažėjo.

2016 metais ir toliau buvo fiksuojamas augančios investicijos į Lietuvos gyvenamųjų patalpų sektorių – ypač išsiskyrė sparčiai didėjusios investicijos į naujų pastatų statybą. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2016 metus gyvenamųjų pastatų statybos darbų (nauja statyba, rekonstravimas, remontas, restauravimas ir kiti darbai) atlikta už 477 mln. eurų (21% nuo visų atliktų statybos darbų) arba 13% daugiau nei per 2015 metus (skaičiuojant to meto kainomis). Skaičiuojant tik naujos statybos darbų apimtį, tai per 2016 metus fiksuojamas net 32% augimas.

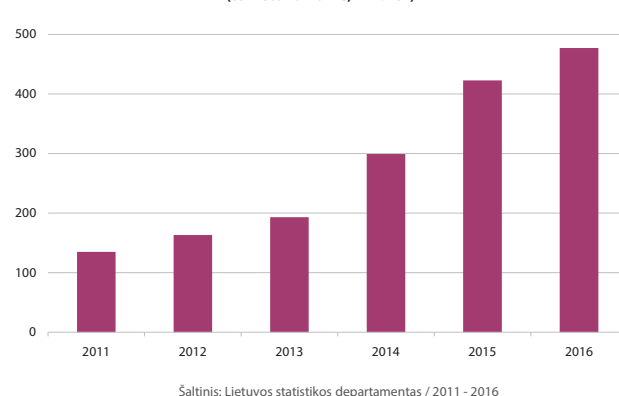
**VIDUTINĖS BUTŲ NUOMOS KAINOS SENAMIESTYJE, CENTRE, PRESTIŽINIUOSE RAJONUOSE (Eur/mėn.)**



**VIDUTINĖS BUTŲ NUOMOS KAINOS GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE (Eur/mėn.)**



**GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS DARBŲ APIMTYS LIETUVOJE (to meto kainomis, mln. Eur)**



## GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

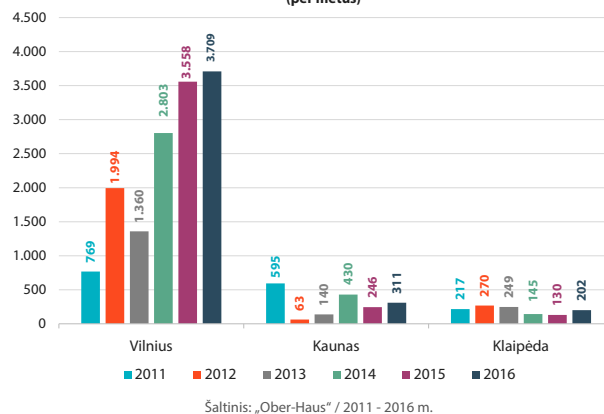
LIETUVA / 2016 IV KETV.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2016 metais **Vilniuje** buvo pastatyti **3.709** butai arba 4% daugiau nei 2015 metais. Sostinėje iš viso buvo įgyvendinti 49 skirtingi daugiabučių namų projektai ar jų etapai. 2016 metais pastatytų butų skaičius yra didžiausias nuo pat 2008 metų, kuomet plėtotojai Vilniuje pastatė 5.471 butą. 2016 metų daugiabučių projektai pasižymėjo savo įvairove (kiekybiniu, geografiniu ir kokybiniu atžvilgiu). Sparčiausiai augo prestižinės (brangiausių) klasės butų dalis bendroje metinėje pasiūloje (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainos viršija 2.000 Eur/m<sup>2</sup>) ir 2016 metais ūgtelėjo nuo 8% iki 13%. Šie projektai siūlo butus brangiausiose Vilniaus miesto vietose – centrinėje miesto dalyje, Senamiestyje ir kituose prestižiniuose rajonuose. Vidutinės klasės butų dalis (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainuoja nuo 1.450 Eur/m<sup>2</sup> iki 1.900 Eur/m<sup>2</sup>) per metus sumažėjo nuo 59% iki 48%. 2016 metais ekonominės klasės butų dalis (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainos sudaro iki 1.400 Eur/m<sup>2</sup>) ūgtelėjo nuo 33% iki 39%. 2016 metų sostinės butų pasiūlą galima laikyti pakankamai subalansuotą, t. y. visi segmentai galėjo pirkėjams pasiūlyti pakankamą kiekį butų.

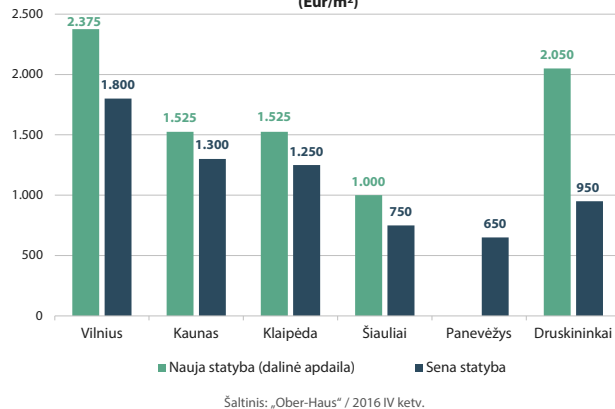
Nors 2016 metais Vilniaus butų plėtroje dominavo patyrę plėtotojai, tačiau pastebimai ūgtelėjo butų skaičius, kurį plėtoja rinkoje dar nežinomos ir istorijos neturinčios įmonės. Patyrusios plėtros bendrovės, kurios yra išplėtojusios bent 3–4 skirtingus daugiabučių projektus, 2016 metais sostinėje pastatė 58% butų (2015 metais šis rodiklis sudarė 64%). Mažiau patirties turinčios įmonės (2–3 įgyvendinti projektai) pastatė 21% visų butų (2015 metais – 26%). Tuo tarpu naujų įmonių, kurios iš esmės neturi patikimos būsto plėtros istorijos (t. y. yra įgyvendinusios ne daugiau vieno projekto arba apskritai debiutuojančios rinkoje), dalis 2016 metais išaugo nuo 10% iki 21%. Akivaizdu, kad pirkėjai šiuo metu rinkdamiesi iš gausaus projektų skaičiaus turi pasidomėti ir atsakingai įvertinti, iš ko įsigyja būstą. Tuo tarpu 2017 metais plėtotojai ir toliau džiugins pirkėjus plačiomis pasirinkimo galimybėmis – per metus sostinėje planuojama pastatyti ne mažiau kaip 4.000 naujų butų.

Pastaraisiais metais naujo būsto pasiūlos pokyčiai stebimi ne tik daugiabučių pastatų, tačiau ir individualių bei sublokuotų namų rinkoje – didėjančios gyventojų pajamos ir augantis didesnio gyvenamojo ploto poreikis plėtotojus paskatino nukreipti dalį investicijų ir į namų gyvenviečių plėtrą. Ypač akivaizdūs pokyčiai fiksuojami šalies sostinėje ir jos apylinkėse. Jeigu daugiabučių namų statybų atsivertimo pradžia sostinėje galima laikyti 2012–2013 metų laikotarpį, tai aktyvesnė namų gyvenviečių plėtra prasidėjo 2014–2015 metais. **2016 metais** plėtotojai Vilniaus mieste ir jo apylinkėse iš viso pastatė beveik **320 naujų namų** arba **39% daugiau** nei jų buvo pastatyta 2015 metais. Tai yra didžiausias metinis pasiūlos rodiklis nuo pat 2007-ųjų metų, kuomet rinkai buvo pasiūlyta arti 490 namų. Tačiau artimiausiu metu plėtotojai žada dar gausesnį įvairaus ploto tiek sublokuotų, tiek individualių namų pasirinkimą. Bendras pastatytų ir pardavimui skirtų namų skaičius Vilniaus miesto ir jo apylinkėse 2017 metais gali siekti 400. Naujų namų pardavimo rodikliai plėtotojus nuteikia pakankamai optimistiškai – 2016 metų pabaigoje buvo parduota ir rezervuota 73% namų, kurie buvo pastatyti per visus metus.

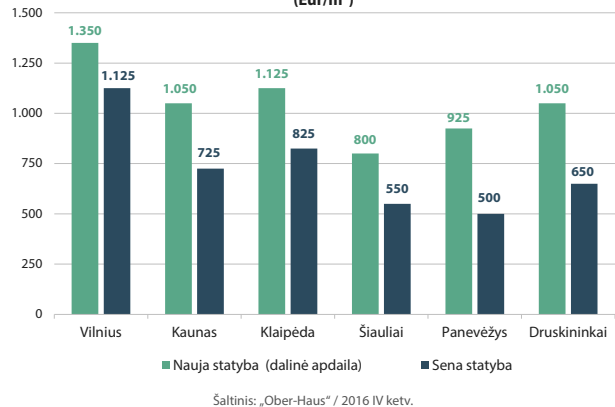
**PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(per metus)



**VIDUTINIS BUTŲ KAINOS SENAMIESTYJE, CENTRE, PRESTIŽINIUISE RAJONUOSE**  
(Eur/m<sup>2</sup>)



**VIDUTINIS BUTŲ KAINOS GYVENAMUSIUOSE RAJONUOSE**  
(Eur/m<sup>2</sup>)



## GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

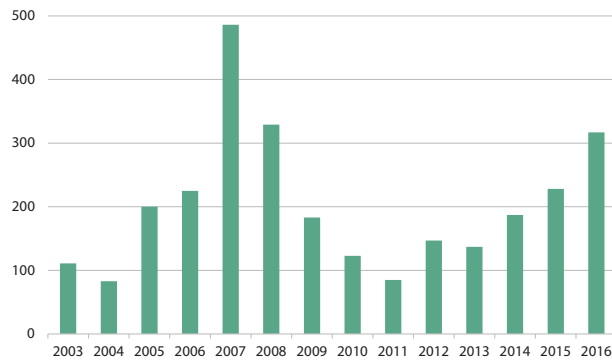
LIETUVA / 2016 IV KETV.

Naujos statybos butų pasiūlos augimas 2016 metais fiksuojamas ir Kaune bei Klaipėdoje. „Ober-Haus“ duomenimis, **Kaune** per 2016 metus iš viso pastatyta **311 butų** arba 26% daugiau nei 2015 metais. **Klaipėdoje** plėtotojai per 2016 metus įgyvendino 7 daugiabučių projektus ar jų etapus, kuriuose įrengti **202 butai**. Ir tai yra 55% daugiau nei jų buvo pastatyta 2015 metais. Nors šiuose miestuose 2016 metais ir fiksuojamas spartus santykinis pasiūlos augimas, tačiau bendras pastatomų butų kiekis išliko pakankamai kuklus, lyginant su Vilniuje pastatytais 3.709 butais. Tačiau 2017 metai gali tapti lūžio metais Kauno miestui, kadangi plėtotojų planai ir jau vykdomi darbai žada naujų butų pasiūlos šuolį šiame mieste. Teoriškai Kaune 2017 metais galėtų būti įgyvendinta apie 15–20 naujų daugiabučių projektų ar jų etapų, kurie rinkai pasiūlytų 600–800 naujų butų. Tai jau būtų ženklus pasiūlos šuolis, nematytas nuo pat 2008 metų. Įgyvendinamų projektų gausa (ypatingai didesnės apimties ar brangesni projektai) rodo vėl sugrįžusį plėtotojų pasitikėjimą Kauno miesto būsto rinka. Klaipėdos miesto butų rinkoje 2017 metais taip pat numatomas augimas, tačiau panašu, kad bendras per metus pastatytų butų kiekis nebus didesnis nei 300.

Tuo tarpu Šiauliuose ir Panevėžyje 2016 metais naujų butų statybos vyko itin vangiai. Šiauliuose per metus nebuvo pastatytas nei vienas daugiabutis, o Panevėžyje buvo pastatyti du nauji korpusai mažaukštės statybos projekte Molainių g. Nors šiuose miestuose investuotojai žada atgaivinti anksčiau sustojusių daugiabučių plėtrą ar pradėti vieną kitą naują nedidelį projektą, tačiau itin žemas naujų butų likvidumas iš esmės stabdo didesnių projektų plėtrą. 2017 metai Šiauliuose ir Panevėžyje nebus visiškai „tušti“ ir realiai turėtų būti įgyvendinti 4 nedideli projektai ar jų etapai, kuriuose bus įrengta tik apie 35 naujos statybos butus (Šiauliuose – Dvaro g., Panevėžyje – Molainių g., Suvalkų g. ir Kranto g.).

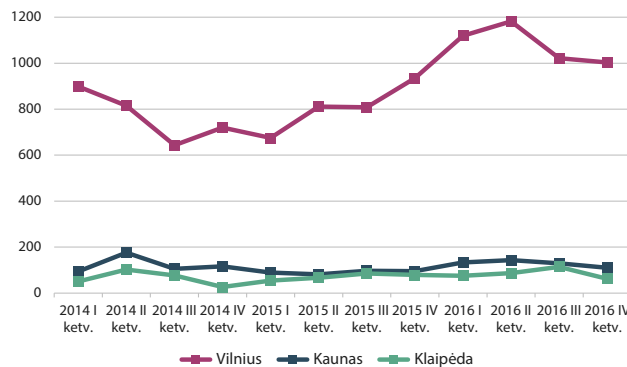
Atkryvumas naujos statybos butų rinkoje ir pasiekti rodikliai 2016 metais tikrai nenuvylė būsto plėtotojų. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2016 metus penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirka arba rezervuota **5.229** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra beveik 33% daugiau nei jų buvo realizuota 2015 metais. Spartų paklausos augimą iš dalies lėmė ne tik teigiamos nuotaikos būsto rinkoje, tačiau ir augusi butų pasiūla Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Nauji projektai išplečia potencialių pirkėjų pasirinkimo galimybes – jeigu anksčiau dalis pirkėjų tiesiog nerasdavo jų konkrečius lūkesčius atitinkančio turto, tai besiplečianti naujo būsto geografinė ir kokybinė pasiūla gali pritraukti vis platesnį pirkėjų ratą. 2016 metais sostinėje buvo parduotas arba rezervuotas 4.341 naujas butas ir tai yra 33% daugiau, palyginti su 2015 metais. Kaune per 2016 metus realizuota 514 naujų butų (42% daugiau nei 2015 metais), o Klaipėdoje – 346 butai (22% daugiau nei 2015 metais). Šiauliuose ir Panevėžyje per metus realizuoti 28 naujos statybos butai pastatytuose arba statomuose daugiabučiuose namuose – tiek pat, kiek ir 2015 metais.

### NAMŲ PASIŪLA VILNIAUS MIESTE IR RAJONE (plėtojamuose namų kvartaluose)



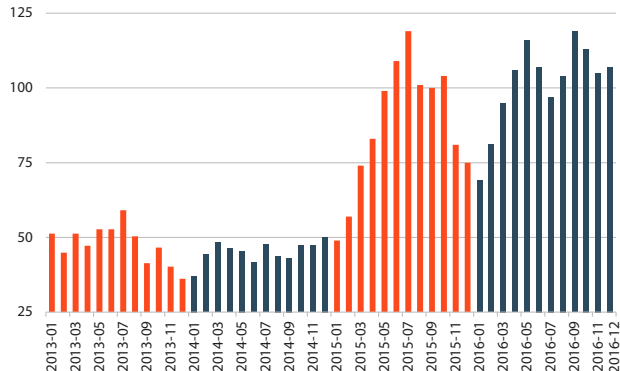
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2003 - 2016 m.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2014 - 2016 m.

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



Šaltinis: Europos Centrinis Bankas / 2013 - 2016 m.

## GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

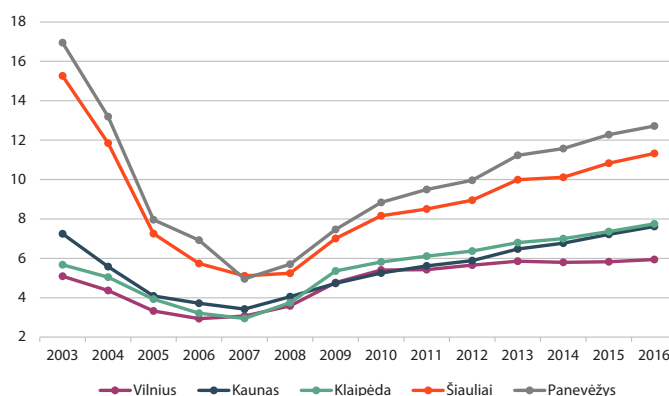
LIETUVA / 2016 IV KETV.

Aukšti pardavimo rodikliai lėmė mažėjantį laisvų butų skaičių jau pastatytuose daugiabučiuose visuose pagrindiniuose šalies miestuose. 2016 metų pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **1.741** arba 28% mažiau nei prieš metus. 2016 metų pabaigoje 2007–2016 metais statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** buvo siūloma įsigyti **1.016** butų (2015 metų pabaigoje buvo 1.464 laisvi butai), **Kaune – 239** butus, **Klaipėdoje – 466** butus, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu sudėjus – **20** naujos statybos butų. Tai yra mažiausias neparduotų butų kiekis nuo pat 2008 metų ir akivaizdu, kad dabartinėje rinkoje plėtotojai kol kas nepatiria neparduotų „likučių“ spaudimo ir aktyviai planuoja tolimesnę būsto plėtrą.

Situacija būsto paskolų rinkoje ir toliau stimuliuoja visą Lietuvos būsto rinką 2016 metais. Iki 2015 metų ėmusieji būsto paskolas galėjo ir toliau džiaugtis neigiamomis tarpbankinėmis palūkanomis, kurios mažina paskolos našta. Tuo tarpu naujų paskolų palūkanos per metus šiek tiek augo, tačiau iš esmės išliko savo žemiausiame taške per visą istoriją. Lietuvos banko duomenimis, naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma 2015 metais sudarė 1,95% (2015 metais – 1,88%). Tuo tarpu naujai išduodamų būsto paskolų apimtys bei bendras būsto paskolų portfelis Lietuvoje pasiekė naujas aukštumas. Lietuvos banko duomenimis, 2016 metais būsto paskolų likutis Lietuvoje ūgtelėjo 6,4% iki 6,4 mlrd. eurų ir pasiekė istoriškai aukščiausią tašką. Europos Centrinio Banko (ECB) duomenimis, per 2016 metus Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **1.219 mln. eurų** ir tai yra **16% daugiau** nei jų buvo suteikta per 2015 metus. 2016 metais vidutiniškai per mėnesį naujų būsto paskolų buvo suteikta už daugiau nei 100 mln. eurų arba tik 10% mažiau nei jų buvo suteikiama kas mėnesį per 2005–2007 metų laikotarpį.

Butų kainų ir darbo užmokesčio santykis 2016 metais šalies didmiesčiuose ir toliau gerėjo būsto pirkėjų naudai. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, vidutinis neto darbo užmokestis Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio miestų savivaldybėse 2016 metais, palyginti su 2015 metais, vidutiniškai augo apie 6–9%. „Ober-Haus“ duomenimis, vidutinės butų kainos per tą patį laikotarpį šiuose miestuose ūgtelėjo 2,1–5,5% (2016 metų vidurkis, palyginti su 2015 metų vidurkiu). Todėl statistiškai 2016 metais visų šių miestų gyventojai būsto galėjo įsigyti daugiau. Statistinis vilnietis už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį galėjo įsigyti 5,9 m<sup>2</sup> (2015 metais – 5,8 m<sup>2</sup>) vidutinės klasės bute, Kauno gyventojas – 7,6 m<sup>2</sup> (2015 metais – 7,2 m<sup>2</sup>), Klaipėdos gyventojas – 7,6 m<sup>2</sup> (2015 metais – 7,4 m<sup>2</sup>), Šiaulių gyventojas – 11,3 m<sup>2</sup> (2015 metais – 10,8 m<sup>2</sup>), o Panevėžio gyventojas – 12,7 m<sup>2</sup> (2015 metais – 12,3 m<sup>2</sup>). Atlyginimo ir būsto kainų santykis lėčiausiai kinta ir išlieka nepalankiausias pirkėjams tuose miestuose, kuriuose fiksuojamas didžiausias būsto kainų augimas. Kitų didmiesčių kontekste šalies sostinė išsiskiria sunkiausiai įperkamu turto, tad norintys turėti nuosavą būstą šiame augančiame mieste turės susitaikyti su esamomis rinkos sąlygomis.

**BUTŲ KAINŲ IR ATLYGINIMO SANTYKIS**  
(kiek galima įsigyti m<sup>2</sup> už vidutinį metinį neto darbo užmokestį)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, „Ober-Haus“ / 2003 - 2016

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)