

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2013 IV ketv.

RINKOS KOMENTARAS



2013-ieji metai Lietuvos būsto rinkai atnešė nemažai teigiamų pokyčių. Svarbiausios naujienos - tai vėl visoje Lietuvoje sparčiai augęs būsto sandorių skaičius ir atskiruose Lietuvos regionuose jau fiksuojamas nuoseklus būsto kainų augimas. Akivaizdu, kad įvairių teigiamų vietinių ir tarptautinių naujienų srautas paskatino geresnius rinkos dalyvių lūkesčius, kurie tikėtina išsilaikys ir šiais metais.

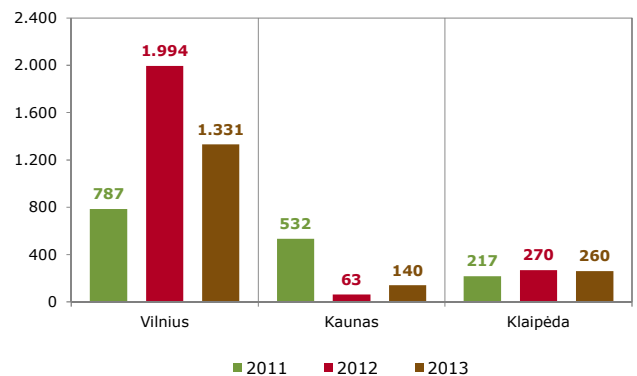
Pastaraisiais metais itin daug diskutuojama apie atsinaujinančias būsto statybas, o vienvaldžiu Lietuvos lyderiu įvardinamas Vilnius. Ir išties, sostinėje naujų daugiabučių plėtotojai nežada mažinti plėtros tempų rinkai periodiškai pasiūlydami vis naujų projektų. 2013 metais **Vilniaus** mieste plėtotojai rinkai, „Ober-Haus“ duomenimis, pasiūlė 22 naujus projektus, kuriuose įrengta šiek tiek daugiau nei **1.300** butų. Palyginus su 2012 m., tai yra trečdaliu mažiau, tačiau tai tik laikinas pasiūlos sumažėjimas, kadangi dalies projektų nespėta užbaigti 2013 m. ir galutinė statybų baigtis nusikėlė į 2014 m.

Didžiausio plėtotojų susidomėjimo tradiciškai sulaukė miegamieji rajonai, kuriuose pastatyti butai sudaro net 68% visos 2013 m. pasiūlos. Aktyviausia plėtra ir toliau fiksuojama sparčiai besiplečiančiuose gyvenamuosiuose rajonuose - Pašilaičiuose ir Pilaitėje. Kadangi dalies naujų projektų statybų pabaiga buvo nukelta į 2014 m., tai šiais metais Vilniaus rinkai turėtų būti pasiūlyta virš 2,200 naujų butų 26 skirtinguose projektuose. „Ober-Haus“ duomenimis, tai būsimi gausiausia naujų butų pasiūla per pastaruosius 6 metus, tačiau vis tiek 2-3 kartus mažesnė, palyginus su 2006-2008 m. laikotarpiu. Tuomet buvo fiksuojamos didžiausios naujų butų statybų apimtys pardavimui Vilniuje – 5.000-6.000 butų kasmet.

„Ober-Haus“ skaičiuoja, kad **Kaune** 2013 m. buvo užbaigtos **140 butų** statybos, arba virš 2 kartų daugiau nei 2012-aisiais. Tuo tarpu **Klaipėdoje** daugiabučių statybos tempai išliko labai panašūs kaip ir 2010-2012 metais. Uostamiestyje buvo pastatyti 3 nauji daugiabučių namų projektai, kuriuose iš viso įrengta **260 butų**. Daugiabučių statybų apimtys Lietuvos didmiesčiuose tiesiogiai priklausomos nuo esančios paklausos. Vargu ar galima būtų tikėtis kardinalių pasiūlos pokyčių Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ar Panevėžyje, kadangi naujų butų pardavimų apimtys pakankamai aiškiai parodo miestų plėtros potencialą.

Jeigu 2012 m. naujos statybos butų pardavimai penkiuose Lietuvos didmiesčiuose augo trečdaliu, tai 2013 m. augimas jau sudarė 41%. Iš viso penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota beveik **2.900** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Nors bendras naujų butų pardavimų kiekis ir auga, visi miestai gyvena labai skirtingomis nuotakomis.

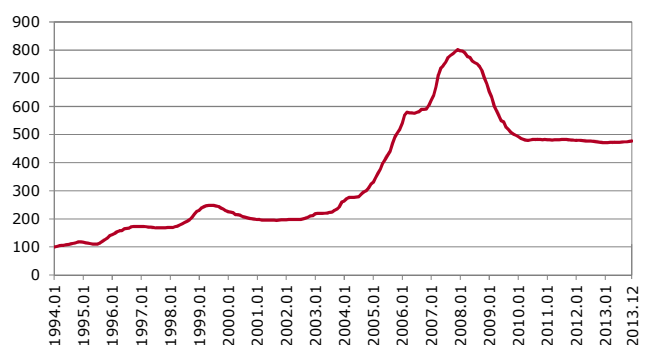
Pastatytų butų skaičius (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 - 2013

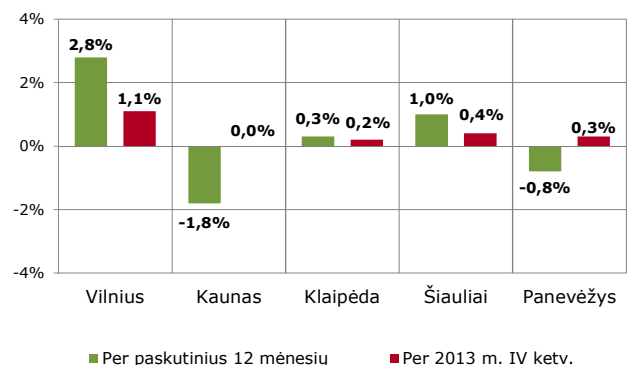
Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI) (1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 - 2013

Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2013 IV ketv.

Jau ne vienerius metus iš eilės bendrą šalies statistiką gerina Vilnius, kadangi tik šiame mieste iš esmės fiksuojama sparčiai auganti naujo būsto pasiūla ir paklausa. „Ober-Haus“ duomenimis, 2013 m. sostinėje buvo parduota arba rezervuota beveik 2.300 naujų butų, ir tai yra net 57% daugiau, palyginti su 2012 m. Kaune realizacijos rodikliai per tą patį laikotarpį išaugo 46% - parduota apie 340 naujų butų, o Klaipėdoje fiksuojamas 23% sumažėjimas ir parduota apie 250 naujų butų. Sumažėjusius pardavimus uostamiestyje galima sieti su itin gerais 2012 m. realizacijos rodikliais, kurių nepavyko išlaikyti 2013 metais. Lyginant ne absoliučius praėjusių metų pardavimų kiekius, o jų apimtis tenkančias miestų gyventojams, tai Klaipėdoje 1,000-čiai gyventojų tenka 1,6 parduoto naujos statybos buto, Kaune – 1,1 buto, o Vilniuje – 4,3 buto.

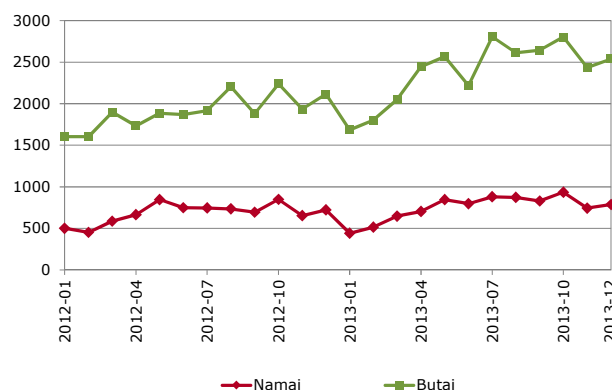
2013 m. pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie **2.400**, arba 18% mažiau nei prieš metus. 2013 m. pabaigoje 2007-2013 m. statytuose daugiabučiuose namuose Vilniuje buvo siūloma įsigyti **1.160** butų, Kaune - **380** butų, Klaipėdoje – beveik **800** butų, o Šiauliuose ir Panevėžyje kartu - apie **55** naujos statybos butų.

Spartus rinkos aktyvumo atsigavimas judina ir būsto kainas iš jas sukauščiusio sąstingio. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2013 m. butų kainos Vilniuje vidutiniškai išaugo **2,8%**, ir tai yra didžiausias teigiamas metinis pokytis nuo 2008 m. Teigiamos kainų permainos buvo fiksuojamos tiek senos statybos, tiek ir naujos statybos segmentuose. Išaugęs susidomėjimas naujos statybos butais lėmė 3,2% kainų augimą, o senos statybos butai brango 2,6%. Ryškiausia 7% kainų kilimą 2013 metais „Ober-Haus“ tradiciškai fiksavo pačiame paklausiausiam būsto segmente – 2 kambarių butai miegamuosiuose rajonuose. Nenuostabu, kadangi tokiose vietose ir tokio ploto būstas visada išlieka vienu perkamiausiu. Augančios pardavimo kainos suteikė stimulo ir tolimesniems nuomos kainų pokyčiams. Jeigu 2012 m. Vilniaus mieste butų nuomos kainos vidutiniškai išaugo 8%, tai per praėjusius metus butų nuoma ūgtelėjo dar 4%.

Šiauliuose ir Klaipėdoje per 2013 m. atitinkamai buvo užfiksuotas **1,0%** ir **0,3%** butų kainų augimas. Tuo tarpu Kaune ir Panevėžyje vis dar buvo stebimi neigiami kainų pokyčiai, kurie sudarė atitinkamai **1,8%** ir **0,8%**. Visuose šalies didmiesčiuose, išskyrus Vilnių, dar nematoma tvaraus rinkos atsigavimo ar didesnių vilčių spartesniems teigiamiems pokyčiams artimiausiu metu. Lemiamos įtakos tam turi tiek mažėjantis gyventojų skaičius, tiek ir neaugančios investicijos į naujus projektus. Tačiau augantis būsto sandorių skaičius signalizuoja apie dar esančius šių miestų vidinius resursus.

2013 m. bendras būsto sektoriaus aktyvumas nustebino rinkos dalyvius. Jeigu 2010-2011 m. spartų būsto sandorių augimą galima buvo sieti ir su itin drastiškai sumažėjusiu sandorių kiekiu 2009 m. (žema palyginamąja baze), tai 2013 m. rezultatai tokias prielaidas išskleidė su kaupu.

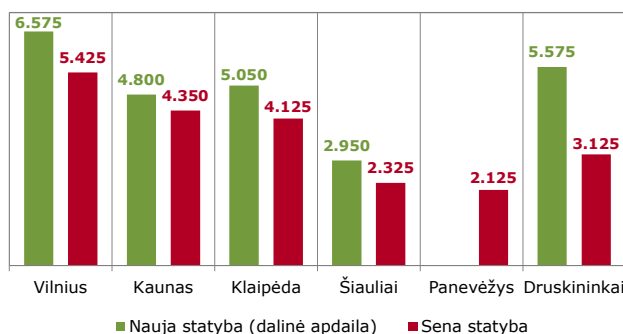
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2012 - 2013

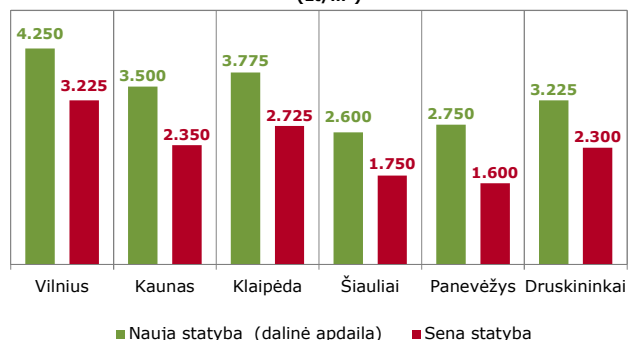
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

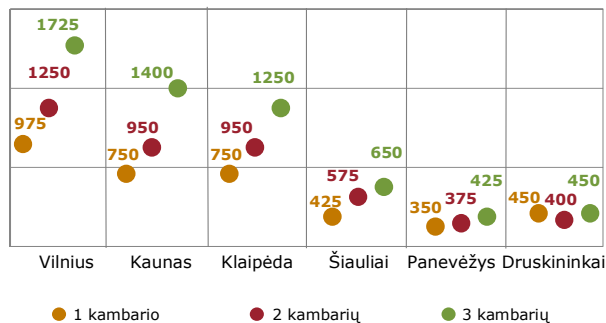
2013 IV ketv.

VĮ Registrų centro duomenimis, 2013 m. Lietuvoje sudaryta **25% daugiau** butų ir beveik **10% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2012 m. Vidutiniškai 2013 m. Lietuvoje per mėnesį buvo sudaroma apie beveik 2.400 butų ir 750 namų sandorių. Spartus būsto sandorių augimas be išimčių buvo fiksuojamas visuose Lietuvos didmiesčiuose.

Praejusių metų skolinimosi rezultatai taip pat atitinka bendras augančios rinkos tendencijas. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, 2013 m. pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos naujų būsto paskolų išdavė už beveik 1,9 mlrd. litų, t. y. **34% daugiau**, palyginti su 2012 m.

Tačiau augant skolinimosi apimtims, neslopsta ir už nuosavas lėšas įsigijimo būsto procesas. Turintys santaupų Lietuvos gyventojai (ypač mažesniuose miestuose, kur turtas pigesnis) siekia nuosavą būstą įsigyti išvengdami bankų paskolų. Savo ruožtu norintys įdarbinti laisvas turimas lėšas, neturi daug investavimo alternatyvų, todėl įsigyja būstą tikėdamiesi stabilios grąžos iš nuomos (bendrasis nuomos pelningumas Lietuvos didmiesčiuose siekia 4-6%) ir turto kainų augimo ateityje. Prie tokio privačių investuotojų sugrįžimo į nekilnojamojo turto rinką prisideda ne tik atsigauananti pati rinka, bet ir labai žemos, vos 0-3% siekiančios, indėlių palūkanos kredito įstaigose ar nesėkmingi kai kurių tokių įstaigų (dažniausiai siūliusių aukštesnes palūkanas nei konkurentai) veiklos pavyzdžiai.

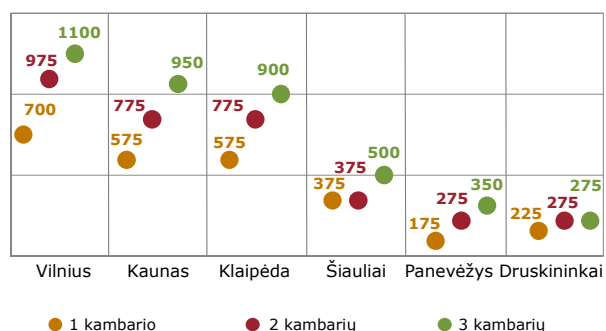
Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

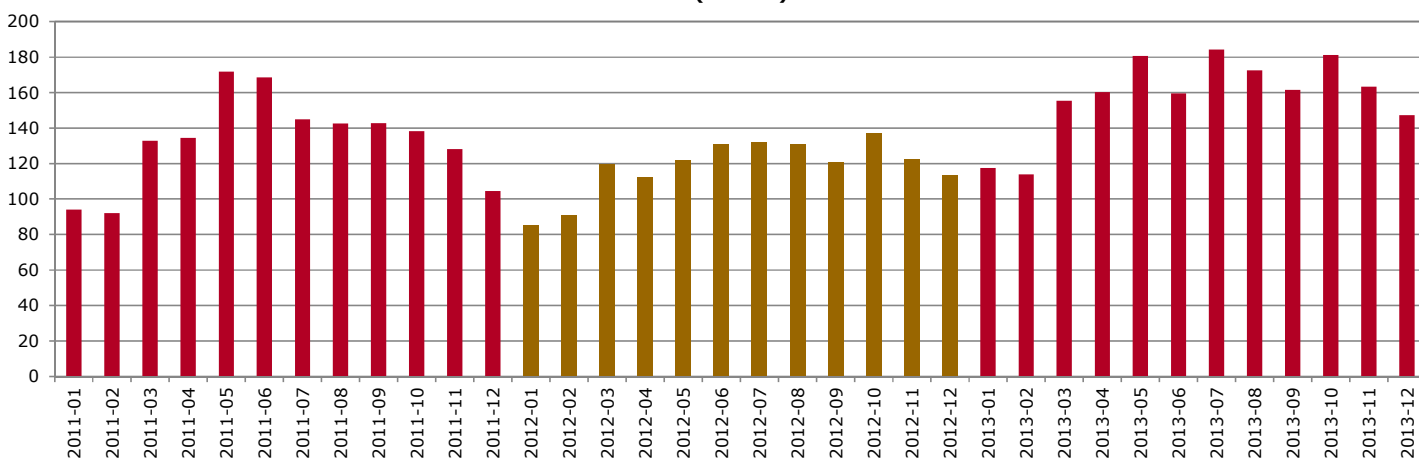
Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Lt)



Šaltinis: LIETUVOS BANKŲ ASOCIACIJA

Duomenys: 2011 - 2013

Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt