

RINKOS KOMENTARAS

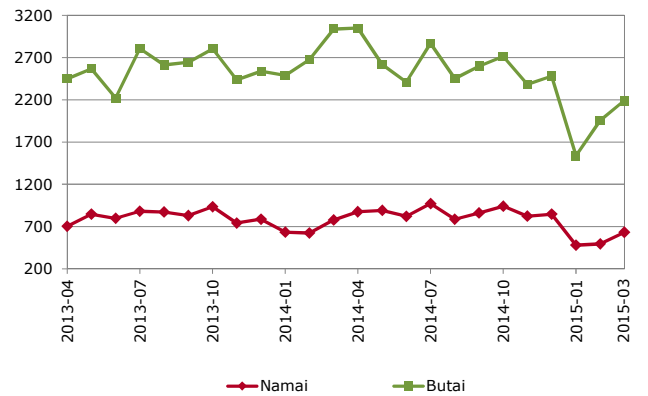


Nepaisant 2015 metais smukusio bendro būsto rinkos aktyvumo Lietuvoje, dabartiniai rodikliai dar nėra nuvilniantys. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **21% mažiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2014 metų tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota beveik **31% mažiau** nei prieš metus. 2015 metų I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 535 namų ir 1.900 butų sandorių. Nors būsto sandorių kiekis, palyginti su 2014 metų rodikliais, yra gerokai mažesnis, tačiau tuo pačiu reikia pastebėti, kad 2015 metų rodikliai viršijo 2013 metais fiksuotus kiekius. Mūsų nuomone, nederėtų daryti reikšmingesnių išvadų iš 2015 ir 2014 metų statistinių duomenų palyginimo, kadangi 2014 metų pirmojoje pusėje įsivyravusios optimistinės nuotaikos ne visai pagrįstai pakėlė rinkos aktyvumo kartelę į seniai regėtas aukštumas. Dalis 2014 metais įvykdytų sandorių greičiausiai buvo paskatinti ne tik optimistinių nuotaikų dėl sparčios šalies ūkio raidos ir teigiamų kainų pokyčių būsto rinkoje, bet ir dėl artėjančio naujosios valiutos įvedimo lūkesčių. Tai lėmė, kad pakankamai sviri sandorių dalis buvo įvykdyta skubant įsigyti būstą dar neprasidėjus 2015 metams. Todėl norėdami įvertinti dabartinį būsto rinkos gyvybingumą bei perspektyvas, matyt, turėtume labiau atsižvelgti į 2013 metais vyravusias tendencijas ir rodiklius. Atsižvelgiant į tai, kad 2015 metų I ketvirčio sandorių kiekiai viršija 2013 metų statistiką (2013 metų I ketvirtį sudaryta apie 7.100 būsto sandorių, o per 2015 metų I ketvirtį – beveik 7.300), galima teigti, kad rinka 2015 metais nepatyrė netikėto nuosmukio ir išlaiko pakankamą gyvybingumą, kuris leidžia tikėtis tolesnės nuosaikios būsto sektoriaus plėtros ir artimiausioje ateityje.

Naujos statybos butų pardavimo apimtys pirmąjį šių metų ketvirtį atkartoją bendras Lietuvos butų rinkos aktyvumo tendencijas. „Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **822** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra ketvirtadaliu mažiau nei jų buvo realizuota per 2014 metų I ketvirtį, tačiau 15% daugiau nei buvo realizuota per 2013 metų I ketvirtį.

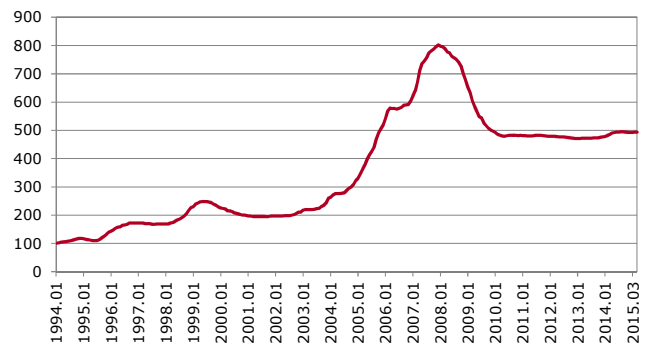
Šalies sostinėje ir toliau buvo fiksuojami pakankamai geri naujos statybos butų pardavimo rodikliai. **Vilniuje** per pirmuosius tris šių metų mėnesius buvo realizuoti **656** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 29% mažiau nei prieš metus, tačiau 24% daugiau nei jų buvo realizuota per 2013 metų I ketvirtį. Šių metų butų pardavimo tempai išlaikė antrojo 2014

Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



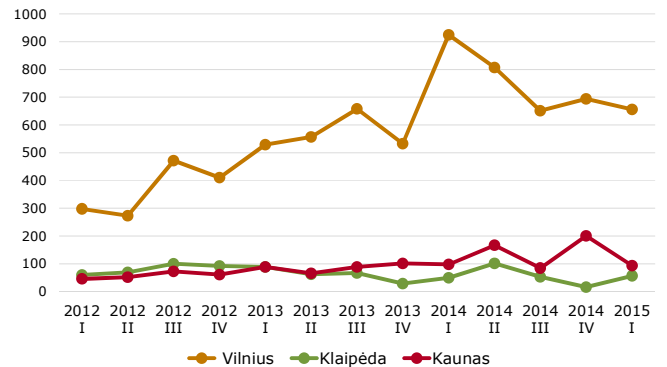
Šaltinis: VĮ Registrų centras Duomenys: 2013 – 2015 m.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ Duomenys: 1994 – 2015 m.

Parduotų/reservuotų naujų butų skaičius
(pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“ Duomenys: 2012 – 2015 m.

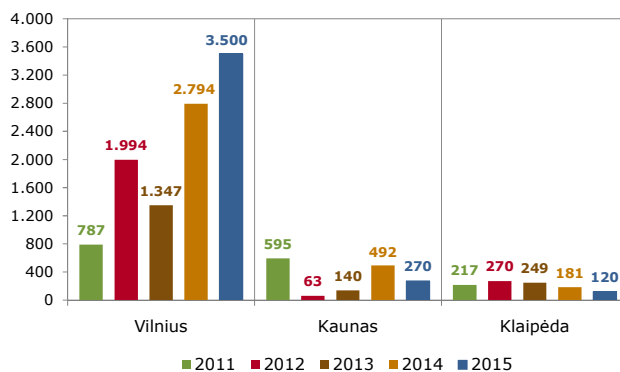
metų pusmečio lygį, t. y. nuo trečiojo 2014 metų ketvirčio pradėjusios mažėti pardavimo apimtys stabilizavosi. Jos nesiekia 2014 metų pradžioje fiksuotų apimčių, tačiau ir nemažėja. Svarbus išlieka ir pasiūlos veiksnys, kadangi augantis naujo būsto pasirinkimas leidžia pirkėjams rasti jiems priimtina variantą įvairiuose Vilniaus miesto rajonuose (nuo naujų projektų miesto pakraščiuose iki brangaus turto centrinėje miesto dalyje). Įvertinus šiuo metu faktiškai vykdomas statybas, iki 2015 metų pabaigos Vilniuje turėtų būti baigtos apie 3.500 butų statybos ir tai bus 20% daugiau nei buvo pastatyta 2014 metais. Pastebimai išaugęs naujų būsto projektų kiekis ir aktyvi paklausa turėtų išlaikyti panašias pardavimo apimtis per visus 2015 metus (prognozuojame, kad per mėnesį turėtų būti parduodama ne mažiau 200–240 butų per mėnesį).

Kaune per pirmąjį 2015 metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **94** butai, t. y. 4% mažiau nei per tą patį 2014 metų laikotarpį, tačiau 6% daugiau nei jų buvo realizuota per 2013 metų I ketvirtį. Reikia pažymėti, kad praėjusiais metais būsto plėtotojai Kaune buvo drąsesni ir rinkai pateikė jau daugiau naujų būsto projektų. Vien 2014 metais Kaune buvo pastatyta beveik 500 naujų butų daugiabučiuose namuose (3,5 karto daugiau nei 2013 metais), todėl pirkėjai turėjo didesnes pasirinkimo galimybes. Tolimesnės naujų butų sektoriaus perspektyvos ir pardavimo apimtys priklausys ir nuo plėtotojų planų. Vertinant dabartinę situaciją, matyti, kad antrajame pagal dydį mieste plėtotojai neturi aiškios strategijos ir didesnio pasitikėjimo šio regiono perspektyvomis. Šiais metais planuojama pastatyti apie 250–280 naujų butų (beveik dvigubai mažiau nei 2014 metais), todėl vargu, ar galima tikėtis naujų butų pardavimo apimčių augimo šiais metais.

Šių metų **Klaipėdos** pardavimo apimtys išlaikė praėjusių metų lygį. Per pirmąjį šių metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **57** butai, t. y. 14% daugiau nei per tą patį 2014 metų laikotarpį, tačiau 36% mažiau nei per 2013 metų I ketvirtį. Jeigu 2014 metais Klaipėdoje buvo pastatyta tik apie 180 naujų butų, tai šiais metais šis rodiklis gali sumažėti iki 120–150. Rinkoje ir toliau dominuoja nedideli projektai, kuriuose siūlomas butų skaičius svyruoja nuo 15 iki 40 butų. **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** per pirmuosius tris šių metų mėnesius parduota **15** naujos statybos butų. Dėl ribotos paklausos šie miestai jau seniai nematė didesnių projektų, o butų rinką pagyvina tik nedideli netradiciniai projektai (rekonstruoti daugiabučiai ar nedideli kotedžų tipo daugiabučiai namai).

Pirmasis šių metų ketvirtis išsiskyrė augančiu neparduotų butų skaičiumi jau pastatytuose daugiabučiuose. 2015 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie **2.220** arba 14% daugiau nei 2014 metų pabaigoje ir 3% daugiau nei prieš metus. **Vilniuje** neparduotų butų tokiuose namuose

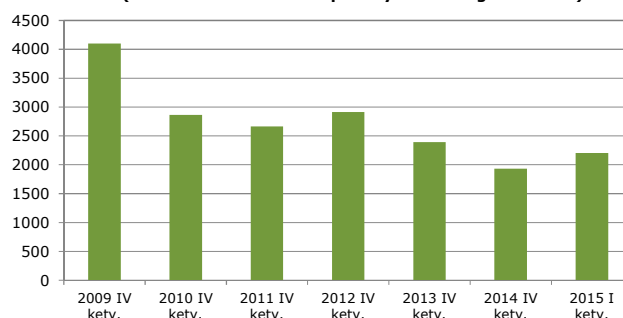
Pastatytų butų skaičius (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 – 2015 m.

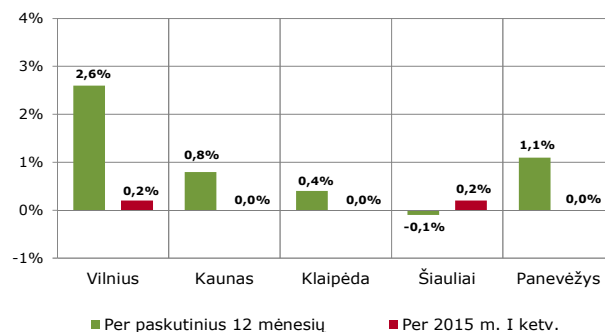
Neparduoti naujos statybos butai (Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 – 2015 m.

Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

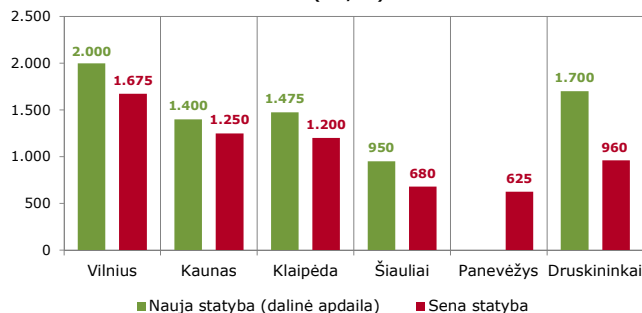
Duomenys: 2015 I ketv.

yra **1.085**, Kaune – **420** butų, Klaipėdoje – beveik **680** butų, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu – apie **35** naujos statybos butų. Sparčiai įgyvendinti gyvenamieji projektai 2014 metais (ypatingai Vilniuje ir Kaune), lėmė užtelėjusį laisvų butų kiekį, tačiau kalbėti apie ženklų pasiūlos perviršį dar per anksti. Toks bendras neparduotų butų kiekis neturėtų būti našta pakankamai aktyviai rinkai, o blogiausiu atveju gali nebent atbaidyti dalį plėtotojų projektuoti naujus projektus, t. y. gausinti naujos statybos pasiūlą 2015–2016 metais.

Po neigiamos butų kainų krypties paskutinįjį 2014 metų ketvirtį, 2015 metais Lietuvos didmiesčiuose fiksuojamas stabilumas arba nežymūs teigiami kainų pokyčiai. Per pirmąjį šių metų ketvirtį butų kainų augimas užfiksuotas **Vilniuje ir Šiauliuose** ir siekė po **0,2%**. Vidutinė buto kaina Vilniuje išaugo iki 1.283 Eur/m², Šiauliuose – iki 559 Eur/m². Tuo metu Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje pokyčių nebuvo užfiksuota ir vidutinės kainos atitinkamai siekė 940 Eur/m², 975 Eur/m² ir 529 Eur/m². Pirmąjį šių metų ketvirtį esminių kainų pokyčių neužfiksuota ir butų nuomos segmente. Vidutinė buto nuomos kaina Vilniuje siekia 340 Eur/mėn., Kaune – 275 Eur/mėn., Klaipėdoje – 265 Eur/mėn., Šiauliuose – 145 Eur/mėn. ir Panevėžyje – 95 Eur/mėn.

Atsižvelgiant į dabartinius būsto rinkos pokyčius ir gyvybingumą, galima teigti, kad šio sektoriaus plėtra yra pakankamai gerai subalansuota, o pagrindiniai teigiami ir neigiami veiksniai, lemiantys tolimesnę šio sektoriaus plėtrą, atsveria vienas kitą ir sudaro prielaidas tolimesniam tvariam šio sektoriaus gyvavimui. Net planuojamas būsto paskolų išdavimo sąlygų sugriežtinimas artimiausiu metu greičiausiai turės tik trumpalaikę įtaką. Ir toliau svarbiausiu veiksniu būsto sektoriuje išliks gyventojų realių pajamų augimas ir rekordiškai žema būsto paskolų kaina. Apibendrinant 2015 metų pirmojo ketvirčio rezultatus, galima teigti, kad susiklosčiusi situacija šių metų pradžioje nenustebino. Rinka, kaip buvo tikimasi kaimyninių šalių (Latvijos, Estijos) pavyzdžiu, buvo gerokai mažiau aktyvi nei 2014 metų pradžioje. Atsižvelgiant į tai, kad 2014 metų pabaigą ir 2015 metų pradžią taip pat lydi sudėtinga bei paaštrėjusi geopolitinė situacija, sandorių smukimas 2015 metų pradžioje galėjo būti ir ryškesnis. Todėl manome, kad laikui bėgant, gyventojams vis labiau apsiprantant su nauja valiuta, augant šalies ekonomikai ir gyventojų pajamoms, rinka turėtų palaipsniui aktyvėti ir 2015 metų pabaigoje turėtume matyti gerokai gyvesnę rinką nei šių metų pradžioje.

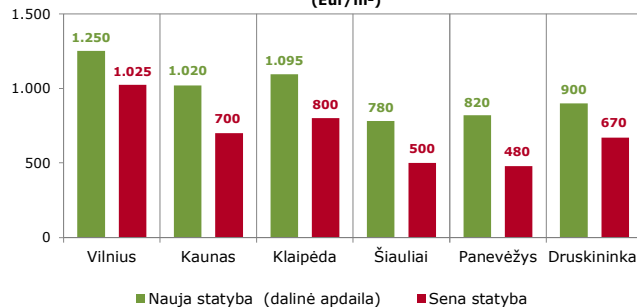
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

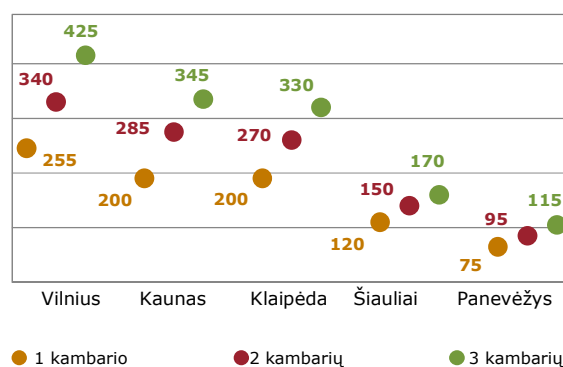
Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

Vidutinės butų nuomos kainos (Eur/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

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