

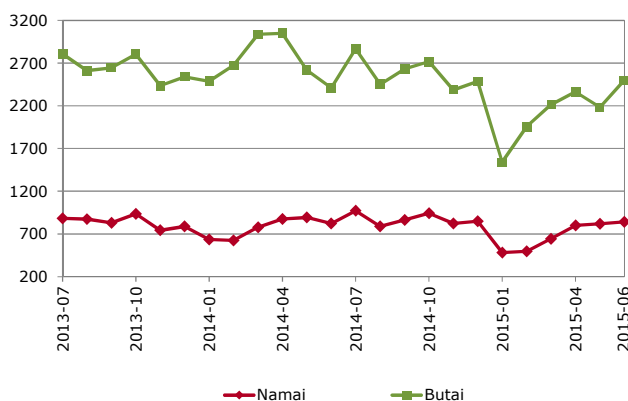
RINKOS KOMENTARAS



2015 metų antrojo ketvirčio pabaigoje Lietuvos būsto rinka išibėgėjo. Nors metų pradžia didesnio sujudimo rinkoje tikrai nežadėjo, tačiau šių metų birželio mėnesio rezultatai rinką nuteikė didesniam optimizmui. VĮ Registrų centro duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **52% daugiau** namų ir **23% daugiau** butų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su pirmuoju 2015 metų ketvirčiu. 2015 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 820 namų ir 2.350 butų sandorių. Žinoma, tradiciškai metų pradžioje būsto rinkos aktyvumas yra pats mažiausias, tačiau antrojo šių metų ketvirčio rezultatai yra išties neblogi. Nors palyginti su 2014 metų tuo pačiu laikotarpiu bendras būsto sandorių kiekis Lietuvoje yra mažesnis 12%, tačiau jis identiškas 2013 metų rodikliams, kuomet rinka taip pat buvo aktyvi. O šių metų birželio mėnuo būsto sektoriuje gan netikėtai buvo itin aktyvus - sudarytų butų ir namų pirkimo-pardavimo sandorių kiekis Lietuvoje yra didžiausias šiais metais.

Nepaisant geopolitinių iššūkių, bendra šalies ekonominė situacija išlieka teigiama, o tai ir toliau skatina tiek viso statybos sektoriaus, tiek būsto poreikio stabilų augimą. Tikėtina, kad geresnius būsto rinkos aktyvumo rodiklius taip pat galėjo nulemti ir laikini veiksniai. Šiais metais visuomenei buvo pristatyti Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai, kurie turėjo įsigalioti jau nuo šių metų liepos mėnesio. Anonsuotas skolinimosi sąlygų sugriežtinimas galėjo dalį potencialių pirkėjų paskatinti įsigyti būstą jau iki šios datos. Tačiau vargu ar tai buvo esminis veiksnys lėmęs būsto sandorių šuolį birželio mėnesį, kadangi paties Lietuvos banko vertinimais, jei šie planuojami nuostatų pakeitimai būtų galioję 2014 metais, įvertinus galimas paskolų charakteristikų modifikacijas, visą norimą paskolos sumą būtų gavę 99 iš 100 klientų. Tai yra pakankamai logiška, kadangi pastaraisiais metais didžioji dalis pirkėjų nepervertina savo lūkesčių ir stengiasi skolintis ne ties savo galimybių riba, o pakankamai objektyviai įvertinę visas rizikas. Pavyzdžiui, SEB banko statistika rodo, kad 2014 metais gyventojai dažniausiai skolinosi 22 metams, o vidutinė būsto paskolos suma siekė apie 39.000 Eur, tai yra tik 5% didesnė paskolos suma negu 2013 metais. Taip pat nereikia pamiršti, kad didžioji dalis būsto Lietuvoje yra įsigyjama nuosavomis lėšomis, todėl šie skolinimosi sąlygų pasikeitimai neturėtų iš esmės keisti didžiosios dalies potencialių pirkėjų elgsenos, ypač jei būstas perkamas ne didmiesčiuose. Šiuo metu jau paskelbta, kad Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimai šiomet įsigalios ne nuo liepos, bet nuo lapkričio mėnesio, todėl vasarą ir rudenį iš dalies

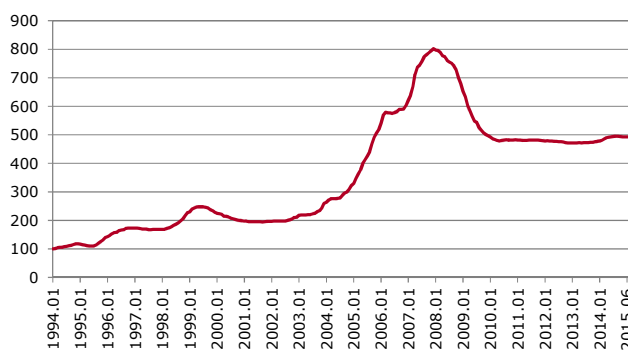
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2013 – 2015 m.

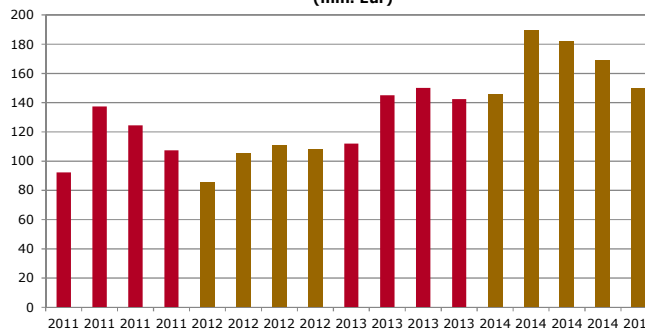
Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 – 2015 m.

Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims
(mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 – 2015 m.

potencialių pirkėjų galima tikėtis greitesnio apsisprendimo dėl būsto įsigijimo. Tačiau vargu ar įmanoma tikėtis dar aktyvesnės rinkos, kadangi šių nuostatų pasikeitimai labiausiai motyvuotų jaunas žmones (amžius apie 25 metus), kurie tikisi pasiskolinti ilgesniam nei 30 metų laikotarpiui.

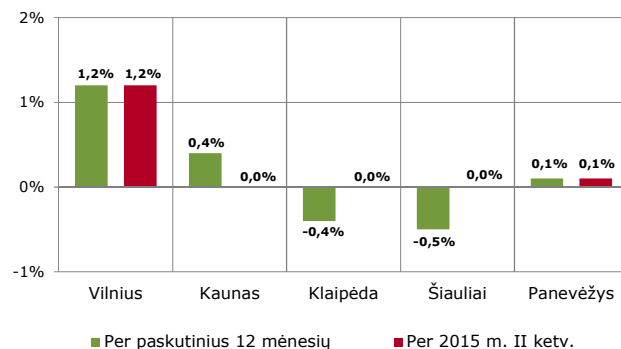
Potencialūs pirkėjai ir toliau gali tikėtis stabilių būsto pardavimo kainų – šalies didmiesčiuose didesnių pokyčių nėra fiksuojama ir mažai tikėtina, kad pamatysime tai artimiausiu metu. Po neigiamų kainų pokyčių, kurie buvo fiksuojami šalies didmiesčiuose 2014 metų pabaigoje, bendra kainų kreivė vėl po truputį kyla aukštyn tik šalies sostinėje. Per antrąjį šių metų ketvirtį butų kainos **Vilniuje** ūgtelėjo **1,2%**, o vidutinė buto kaina išaugo iki 1.298 Eur/m² (+15 Eur/m²). Ryškiausiai kainos per pirmąjį pusmetį pasistiebė naujos statybos gyvenamuosiuose rajonuose esančių butų – 2,5%. Tuo tarpu per tą patį laikotarpį **Panevėžyje** butų kainos ūgtelėjo **0,1%** ir vidutinė kaina ūgtelėjo iki 530 Eur/m² (+1 Eur/m²). **Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose** pokyčių nebuvo užfiksuota ir vidutinės kainos antrojo ketvirčio pabaigoje atitinkamai siekė 940 Eur/m², 975 Eur/m² ir 559 Eur/m².

Kadangi antrąjį šių metų ketvirtį, palyginti su pirmuoju, visuose šalies didmiesčiuose buvo fiksuojamas visų rūšių būsto sandorių augimas, tai nenuostabu, kad ir naujos statybos butų realizacijos rodikliai antrąjį ketvirtį buvo geresni. „Ober-Haus“ duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **944** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 15% mažiau nei jų buvo realizuota per 2014 metų antrąjį ketvirtį, tačiau virš 12% daugiau nei buvo realizuota per pirmąjį šių metų ketvirtį.

Vilniuje šiais metais planuojamos baigti apie 3.900 naujų butų statybos ir tai yra 37% daugiau nei jų buvo pastatyta per 2014 metus. Šis ženklus pasiūlos šuolis neturėtų stebinti rinkos dalyvių, kadangi pakankamai sveika ir aktyvi sostinės būsto rinka skatina plėtotojus naudotis aktyvios rinkos teikiamomis galimybėmis. O pardavimo tempai Vilniuje per šiuo metų antrąjį ketvirtį tai patvirtina. **Vilniuje** per balandį, gegužę ir birželį buvo realizuoti **797** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra beveik 5% mažiau nei prieš metus, tačiau 18% daugiau nei jų buvo realizuota per 2015 metų pirmąjį ketvirtį. Ir tai yra aukščiausias rodiklis per paskutinius tris ketvirčius (daugiau buvo realizuota tik per pirmąjį ir antrąjį 2014 metų ketvirčius).

Kaune ir Klaipėdoje per antrąjį 2015 metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti atitinkamai **85** ir **61** butas jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Palyginti su pirmuoju 2015 metų

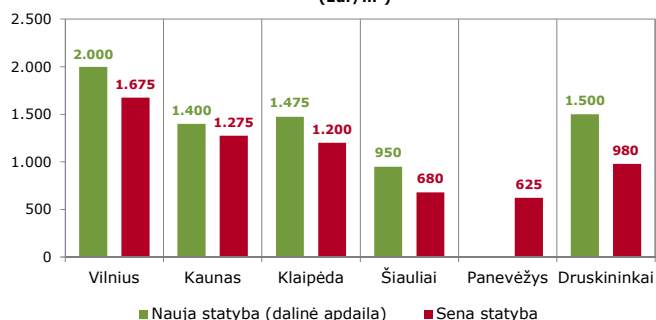
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

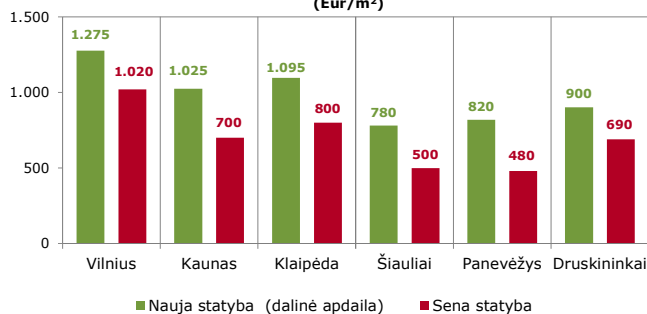
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/m²)



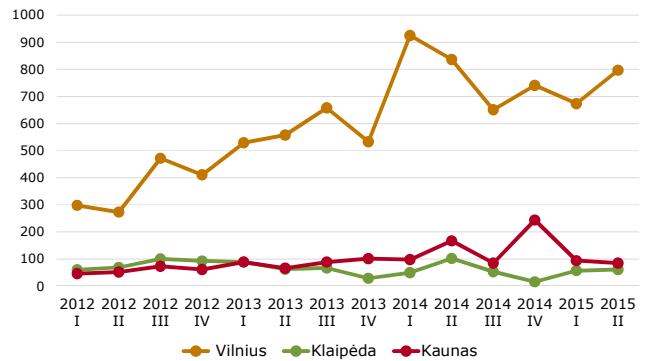
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

ketvirčiu, Kaune jų realizuota 10% mažiau, o Klaipėdoje – 7% daugiau. Iš esmės naujai statomų butų apimtys šiuose miestuose yra pakankamai kuklios, todėl pardavimo apimtys tiesiogiai priklauso ir nuo naujų objektų pasiūlos. Naujų projektų pavyzdžiai rodo, kad rinkoje pristatyti nauji daugiabučiai dažniausiai sulaukia nemažo susidomėjimo iš potencialių pirkėjų. Kauno ir Klaipėdos gyventojai vangiai domisi jau anksčiau pastatytais ir dar neparduotais butais, todėl naujai plėtojami projektai vilioja pirkėjus nauja koncepcija, vieta ar patrauklesnio suplanavimo butais. Todėl Kauno mieste jau pastebimas kiek didesnis plėtotojų aktyvumas, kadangi rinkai vis drąsiau pristatomi nauji gyvenamieji projektai. Tačiau bendros apimtys išlieka pakankamai kuklios (2015 metais Kaune planuojamos baigti apie 270 naujų butų statybos daugiabučiuose namuose), kadangi plėtotojai apsiriboja nedideliais daugiabučių projektais. Pavyzdžiui, Kaune vidutinis butų skaičius šių metų daugiabučių projektuose siekia 30 butų, kai tuo tarpu Vilniaus daugiabučių projektuose daugiau nei dvigubai – apie 70 butų.

Nors antrąjį šių metų ketvirtį fiksuojamas nežymus neparduotų butų skaičiaus augimas jau pastatytuose daugiabučiuose, tačiau tai jau trečiasis ketvirtis iš eilės, kai stebima tokia tendencija. 2015 metų antrojo ketvirčio pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų (jau pastatytuose daugiabučiuose) skaičius sudarė 2.272 arba 2% daugiau nei 2015 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje ir 9% daugiau nei prieš metus. Vilniuje neparduotų butų tokiuose namuose yra 1.138, Kaune – 420 butų, Klaipėdoje – 679 butų, o Šiauliuose ir Panevėžyje kartu – 35 naujos statybos butai. Didžiausias laisvų butų ūgtelėjimas per pastarąjį ketvirtį fiksuojamas Vilniuje (beveik 5%), tačiau įvertinus itin gausias statybų apimtis šiame mieste, toks augimas tikrai nėra ženklus. Iš esmės visuose baigtuose daugiabučių projektuose dar lieka neparduotų butų, todėl baigiami projektai ir toliau augins neparduotų butų krepšelį sostinėje. Tačiau reikia atsiminti, kad dažniausiai projektuose lieka ne tokie patrauklūs ar populiarūs butai (didesnio ploto ar neracionalaus suplanavimo) ir natūralu, kad jų realizacija gali užtrukti šiek tiek ilgiau. Finansiškai stiprūs plėtotojai gali leisti sau likusius butus pardavinėti ilgiau, net ir iš esmės nemažindami tokių butų kainų.

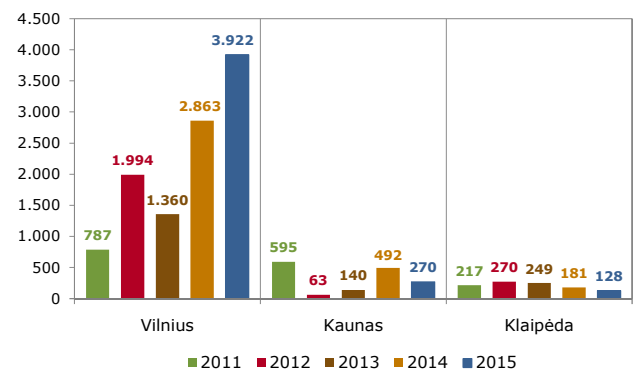
Parduotų/rezervuotų naujų butų skaičius (pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 – 2015 m.

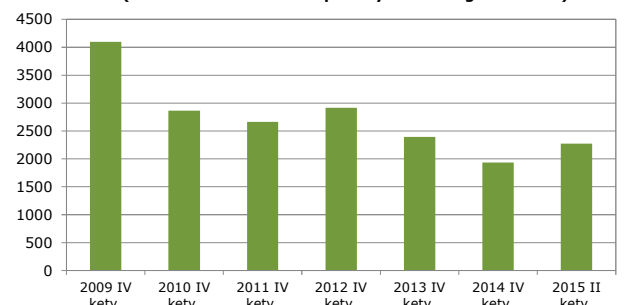
Pastatytų butų skaičius (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 - 2015 m.

Neparduoti naujos statybos butai (Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

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