

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 III KETV.

Lietuvoje būsto įsigijimui žmonės skolinasi vis aktyviau ir paskolų apimtys toliau rodo augimo tendencijas. Europos Centrinio Banko (ECB) duomenimis, per aštuonis šių metų mėnesius Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **775 mln. Eur** ir tai yra **12% daugiau** nei jų buvo suteikta per tą patį 2015 metų laikotarpį. 2015-2016 metais vidutiniškai per mėnesį naujų būsto paskolų buvo suteikta už daugiau nei 90 mln. Eur arba beveik dvigubai daugiau nei įprastai jų buvo suteikiama kas mėnesį per 2010-2014 metų laikotarpį.

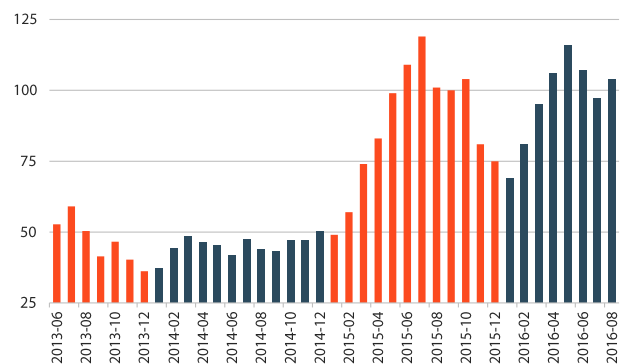
Butų ir namų pardavimo apimtys Lietuvoje taip pat pakilo į naujas aukštumas ir šių metų rodikliai yra aukščiausi nuo pat 2007-ųjų metų. VĮ Registrų centro duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje sudaryta 10% daugiau** butų ir beveik **4% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su trečiuoju 2015 metų ketvirčiu. Per devynis 2016 metų mėnesius Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 2.745 butų ir 815 namų sandorių. Paskutinį kartą daugiau sandorių buvo sudaroma tik 2007 metais, kuomet vidutiniškai per mėnesį Lietuvoje buvo nuperkama 3.006 butai ir 1.009 namai.

Augantis būsto rinkos aktyvumas lėmė tolimesnį būsto kainų augimą šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, trečiąjį šių metų ketvirtį bendras butų kainų augimas penkiuose šalies didmiesčiuose sudarė 1,1%. Sparčiausias kainų augimas per šių metų liepą, rugpjūtį ir rugsėjį buvo užfiksuotas **Vilniuje**, kur butų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **1,7%** (iki 1.399 Eur/m²). **Kaune** butų kainos per tą patį laikotarpį augo **0,5%** (iki 975 Eur/m²), **Klaipėdoje – 0,2%** (iki 1.004 Eur/m²), **Šiauliuose – 0,8%** (iki 590 Eur/m²) ir **Panevėžyje – 0,9%** (iki 552 Eur/m²). Per metus butų kainos Vilniuje augo 6,0%, Kaune – 3,6%, Klaipėdoje – 2,4%, Šiauliuose – 5,1% ir Panevėžyje – 4,1%. Panašios tendencijos buvo stebimos ir butų nuomos rinkoje. Butų nuomos kainos 2016 metų trečiąjį ketvirtį, palyginti su 2015 metų trečiuoju ketvirčiu, **Vilniuje** vidutiniškai ūgtelėjo **4,6%**, **Kaune** augo **1,8%**, o **Klaipėdoje** pakilo **2,7%**.

Naujų butų pardavimo apimtys Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje išlieka stabilios, kai tuo tarpu Šiauliuose ir Panevėžyje naujų daugiabučių plėtra iš esmės sustojusi (parduodami naujos statybos butai tik keliuose daugiabučių projektuose). „Ober-Haus“ duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį **penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkti arba rezervuoti **1.267** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 11% mažiau nei jų buvo realizuota per 2016 metų antrąjį ketvirtį, tačiau 27% daugiau nei buvo realizuota per 2015 metų trečiąjį ketvirtį.

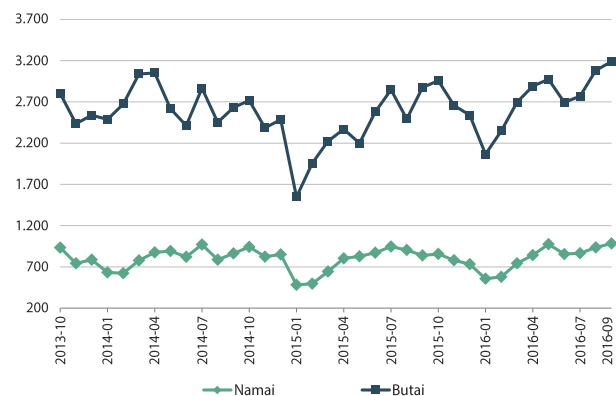
Po itin rezultatyvaus šių metų antrojo ketvirčio šalies sostinėje naujų butų pardavimo apimtys per šių metų liepą, rugpjūtį ir rugsėjį šiek tiek smuko, tačiau ir vėl peržengė 1.000 butų ribą. **Vilniuje** per trečiąjį šių metų ketvirtį buvo realizuoti **1.022** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra beveik 14% mažiau nei jų buvo realizuota per antrąjį šių metų ketvirtį, tačiau 26% daugiau nei jų buvo realizuota prieš metus.

NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS (mln. Eur)



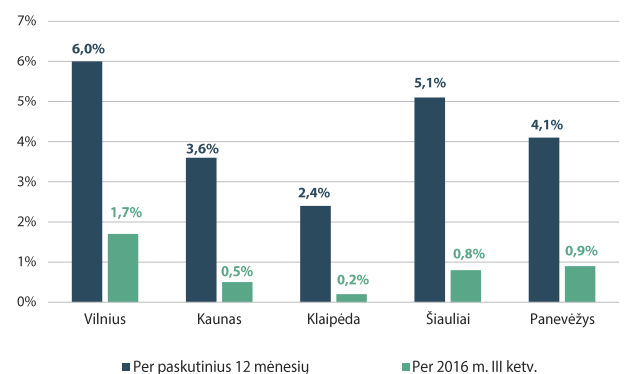
Šaltinis: Europos Centrinis Bankas / 2013 - 2016 m.

SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“ / 2013 - 2016 m.

VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 III KETV.

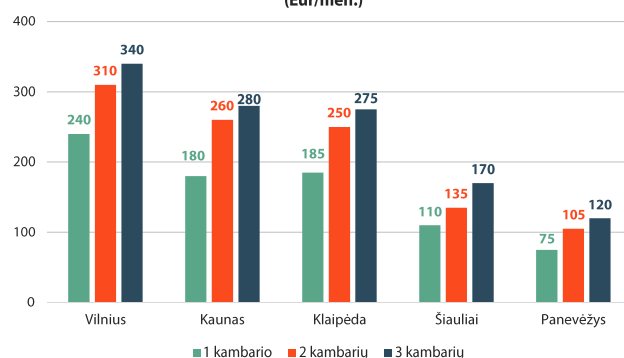
Pardavimo statistikoje ir toliau dominavo patys naujausi projektai, kuriuose yra didžiausias parduodamo būsto pasirinkimas. Net 79% realizuotų naujos statybos butų buvo iš 2016-2017 metų projektų. 14% per trečiąjį šių metų ketvirtį realizuotų butų buvo iš 2015 metais baigtų statyti projektų ir tik 7% iš 2007-2014 metais pastatytų daugiabučių. Nepaisant nemažėjančių daugiabučių statybų apimčių, itin aktyvi būsto rinka neleidžia augti neparduotų butų skaičiui jau įgyvendintuose projektuose. Per trečiąjį šių metų ketvirtį **Vilniuje** neparduotų butų kiekis jau pastatytuose projektuose ūgtelėjo 1% ir ketvirčio pabaigoje sudarė **1.074**. Per metus neparduotų butų skaičius sostinėje sumažėjo beveik 14%.

Kaune per trečiąjį 2016 metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **129** butai pirminėje rinkoje. Tai yra 10% mažiau palyginus su antruoju šių metų ketvirčiu, tačiau 33% daugiau nei buvo realizuota per trečiąjį 2015 metų ketvirtį. Neparduotų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose **Kaune** mažėja penktą ketvirtį iš eilės ir šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė **265**. Tuo metu **Klaipėdoje** per trečiąjį šių metų ketvirtį buvo parduota arba rezervuota **114** naujų butų – 31% daugiau nei per antrąjį 2016 ketvirtį ir 34% daugiau nei prieš metus. **Klaipėdoje** neparduotų butų skaičius taip pat mažėjo jau penktą mėnesį iš eilės, tačiau bendras neparduotų butų skaičius jau pastatytuose projektuose išlieka beveik dvigubai didesnis nei Kaune ir trečiojo šių metų ketvirčio pabaigoje sudarė **519**. Lyginant su sostine, didesnio daugiabučių statybų proveržio Kaune ir Klaipėdoje dar nematyti. Planuojama, kad šiais metais Kaune bus įgyvendinta 10 skirtingų daugiabučių projektų ir ankstesnių projektų naujų etapų, kuriuose iš viso bus įrengta 320 butų. Klaipėdoje planuojama iki šių metų pabaigos įgyvendinti 8 skirtingus projektus (etapus), kuriuose iš viso bus virš 250 naujų butų. Tačiau Kaunas ir Klaipėda dar negali lygiuotis į šalies sostinę, kurioje pasirinkimo galimybės itin plačios ir gausios. Šiais metais plėtotojai Vilniuje planuoja įgyvendinti virš 50 daugiabučių projektų (etapų), kuriuose bus įrengta apie 3.900 butų (10% daugiau nei buvo pastatyta 2015 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, pastaruju metu plėtotojus paskatino nukreipti dalį investicijų ir į namų gyvenviečių plėtrą. Ypač akivaizdūs pokyčiai fiksuojami šalies sostinėje. Jeigu daugiabučių namų statybų atsigavimo 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 planuoja iš viso pastatyti net apie **360 naujų namų** arba **67% daugiau** nei jų buvo pastatyta 2015 metais. Ir tai yra didžiausias metinis pasiūlos rodiklis nuo pat 2007-ųjų metų, kuomet rinkai buvo pasiūlyta arti 490 namų.

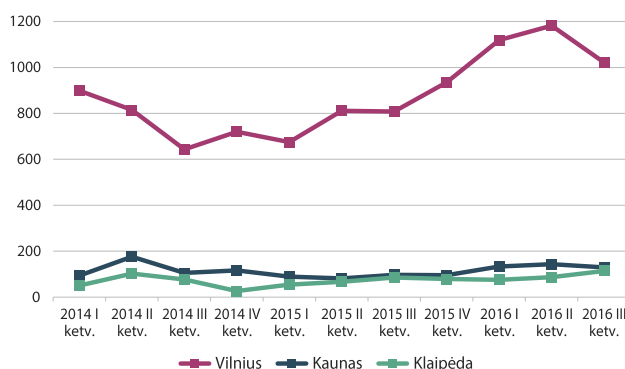
Tačiau lyginant šių metų namų gyvenviečių plėtrą su aktyviausiu jos plėtros laikotarpiu 2007 metais, matomi akivaizdūs skirtumai. Šiuo metu plėtotojai rinkai pateikia visiškai kitokį produktą, kuris atspindi šių dienų realijas – mažesnis gyvenamasis plotas už mažesnę galutinę kainą. Jeigu 2007 metais Vilniaus regione plėtotojų pastatytuose kvartaluose namų vidutinis bendras plotas sudarė 186 m², tai šiais metais plėtotojai pardavimui siūlo **111 m² vidutinio ploto namus**. Tai yra žemiausias rodiklis per pastaruosius 15 metų ir vargu ar artimiausiu metu šios tendencijos keisis.

VIDUTINIS BUTŲ NUOMOS KAINOS GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE (Eur/mėn.)



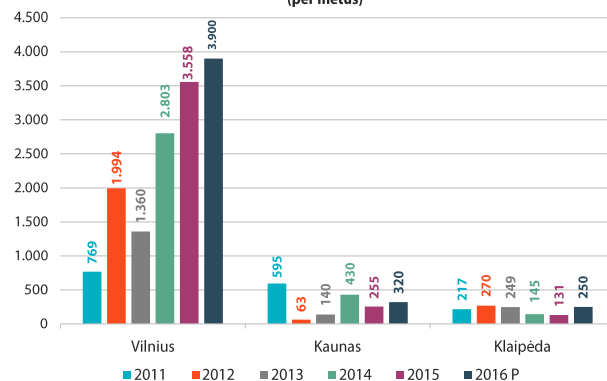
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS (pirminėje rinkoje)



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

PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2011 - 2016 m.

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 III KETV.

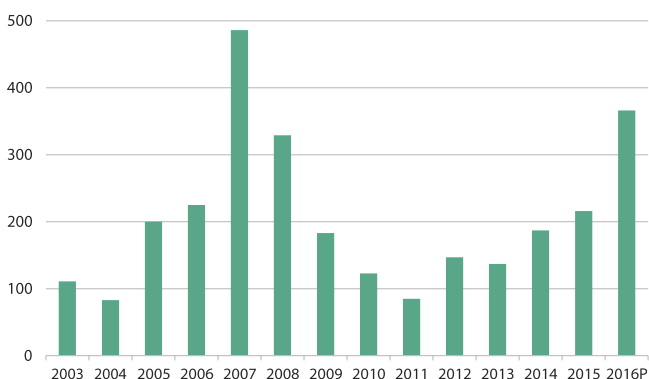
Šiuo metu plėtotojai investuoja į įvairios apimtys gyvenamųjų namų kvartalus, kuriuose dominuoja nedidelio ploto sublokuotų namų eilės – kotedžai. Jeigu anksčiau tipinę namų gyvenvietę sudarydavo atskiri individualūs namai ir per garažus sujungti dvibučiai namai, tai šiuo metu plėtotojai pirkėjams dažniausiai siūlo ilgesnėje eilėje sublokuotus namus (kotedžus), kurių vidaus patalpose dažnai nėra suprojektuotos vietos automobiliams. Automobilių vietos projektuojamos lauko aikštelėje arba šalia namo įrengiamos tik stoginės. Tačiau bendras namo plotas mažėja ne tik garažų sąskaita, rinkai siūlomi namai su vis mažesniu gyvenamuoju plotu: dabar jau tapo įprasta projektuoti namus, kuriuose gyvenamasis plotas sudaro apie 80-110 m², o atskirais atvejais siūlomi sublokuoti namai, kurių plotas nesiekia net 60 m².

Plėtotojai stengiasi įtikinti pirkėjams, kurie svajoja turėti nuosavą būstą toliau nuo miesto šurmulio, arčiau gamtos, su kuo mažiau kaimynų, atskiru įėjimu ir nuosavu žemės sklypu. Mažo ploto sublokuoti namai leidžia bent formaliai išpildyti pirkėjų lūkesčius dėl nuosavo namo ir, svarbiausia, pateikti tai už kuo mažesnę galutinę kainą. Tokio tipo būsto pirkėjai dažniausiai turi tenkintis ne tik mažesniu gyvenamuoju plotu, tačiau ir itin nedideliu nuosavu žemės sklypeliu. Analizuojant 2016 metų Vilniaus plėtojų projektus, matyti, kad dažniausiai namai statomi ant 2-4 arų ploto žemės sklypų.

Tačiau tankiai apstatytuose projektuose, kuriuose dominuoja kotedžai, žemės sklypo plotas gali siekti tik 1,5-1,8 aro, todėl nesunku įsivaizduoti, kad nuosavo žemės sklypo nuosavybė ir naudojimas yra įgyvendinama tik formaliai, jei tokiuose kvartaluose nesukuriamos bendro naudojimo erdvės – bendros vaikų žaidimų zonos, sporto aikštelės ir pan. Tuo tarpu individualių ar sublokuotų namų, kuriems priklauso daugiau nei 6 arų žemės sklypo plotas, pasirinkimas yra itin negausus. Iš 19 skirtingų namų projektų ar jų etapų, kurie bus įgyvendinti Vilniaus mieste ir jo apylinkėse šiais metais, tik keturiuose projektuose siūlomi namai su didesnio ploto (virš 6 arų) žemės sklypais.

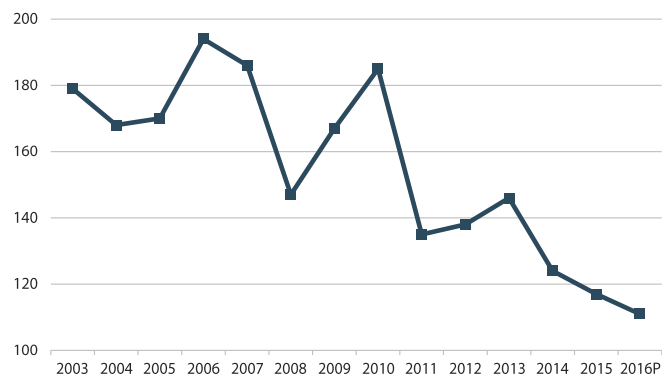
Šių dienų namų plėtros tendencijos leidžia plėtojams pasiūlyti savo produktą vis platesniam pirkėjų ratui. Mažesnis namų ir žemės sklypų plotas reiškia ir mažesnę galutinę įsigijimo kainą, kuri išlieka svarbiu kriterijumi renkantis būstą. Šiuo metu Vilniaus mieste ir jo apylinkėse statomi nedidelio ploto namai su daline apdaila (iki 100-120 m²) dažniausiai duodami už **80.000-120.000 Eur**. Didėsio ploto ir patrauklesnėse vietose esančius namus su daline apdaila dažniausiai siūloma įsigyti už **140.000-170.000 Eur**. Žvelgiant į namų projektų realizacijos tempus, matyti, kad plėtotojai sugebėjo prisitaikyti prie rinkos poreikių ir siūlo rinkai likvidų produktą. Šiuo metu iš Vilniaus mieste ir jo apylinkėse šiais metais pastatytų ir iki metų pabaigos planuojamų baigti statyti namų **parduota ir rezervuota yra du trečdaliai (66%)**.

NAMŲ PASIŪLA VILNIAUS MIESTE IR RAJONE
(plėtojimuose namų kvartaluose)



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

VIDUTINIS NAMŲ PLOTAS VILNIAUS MIESTE IR RAJONE
(plėtojimuose namų kvartaluose, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2003 - 2016 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