

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 IV KETV.

Vertinant 2018 metus, galima teigti, kad Lietuvos būsto rinka išgyvena savo antrąjį aukso amžių. Bendra Lietuvos būsto rinkos aktyvumo ir finansinių rodiklių kartelė eilinį kartą buvo kilstelėta aukštyn ir, atrodo, ruošiasi pralenkti visų laikų aukštumas.

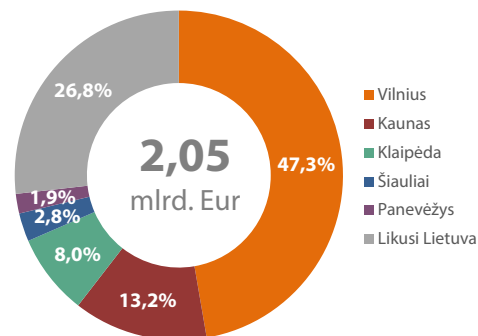
VĮ Registrų centro duomenimis, per 2018 metus **Lietuvoje** būstui (butams ir namams) įsigyti buvo išleista **2,05 mlrd. eurų** arba 9,2% daugiau nei per 2017 metus. Žvelgiant į turimus istorinius duomenis, didesnė pinigų suma būstui Lietuvoje įsigyti buvo išleista tik 2007 metais, kuomet būsto buvo įsigyta už 2,22 mlrd. eurų. 2018 metais pinigų kiekio augimas būsto rinkoje stebimas iš esmės visos šalies mastu, t. y., palyginti su 2017 metais, net 44 iš 60 Lietuvos savivaldybių buvo užfiksuotas augimas. Ir jeigu vienose savivaldybėse teigiamas pokytis buvo tik simbolinis, tai kai kuriose savivaldybėse fiksuojamas net iki trečdaliao siekiantis būstui pirkti išleistų pinigų augimas.

Iš pagrindinių šalies miestų 2018 metais labiausiai išsiskyrė Vilniaus ir Kauno miestų savivaldybės. Šalies sostinėje buvo pasiektas visų laikų rekordas, kuomet būstui įsigyti buvo išleista net virš 970 mln. eurų arba beveik 9% daugiau nei 2017 metais ir 2% daugiau nei rekordiniais 2007 metais. Vilniaus mieste sparčiausias augimas fiksuojamas namų segmente, kuriame pastaruosius 5 metus kasmet fiksuojami vis nauji visų laikų tiek aktyvumo, tiek statybų, tiek išleidžiamų pinigų rekordai. Tuo tarpu didžiausias pokytis tarp šalies didmiesčių 2018 metais buvo užfiksuotas Kaune, kuriame būstui įsigyti 2018 metais buvo išleista virš 271 mln. eurų ir tai yra beveik 16% daugiau nei 2017 metais. Klaipėdoje 2018 metais fiksuojamas virš 4% augimas (beveik 164 mln. eurų), Šiauliuose – 4% augimas (virš 57 mln. eurų), o Panevėžyje būstui įsigyti išleista virš 6% daugiau nei 2017 metais (beveik 40 mln. eurų).

Jeigu skaičiuosime investicijas būstui įsigyti, tenkančias vienam miesto gyventojui, tai išsidėstymas nesikeičia jau ilgą laiką. 2018 metais daugiausiai pinigų butams ir namams įsigyti išleido Vilniaus miesto gyventojai – vienam vilniečiui vidutiniškai teko 1.766 eurai. Antroje vietoje pagal išleistų pinigų sumą, tekusią vienam miesto gyventojui, yra Klaipėda – 1.105 eurai. Kaunas yra trečioje vietoje su 944 eurais vienam kauniečiui. Per tą patį laikotarpį vienam Šiaulių miesto gyventojui vidutiniškai teko 569 eurai, o Panevėžio – 449 eurai. Likusioje Lietuvoje (išskyrus penkių didžiausių šalies miestų savivaldybes) vienam gyventojui teko 338 eurai.

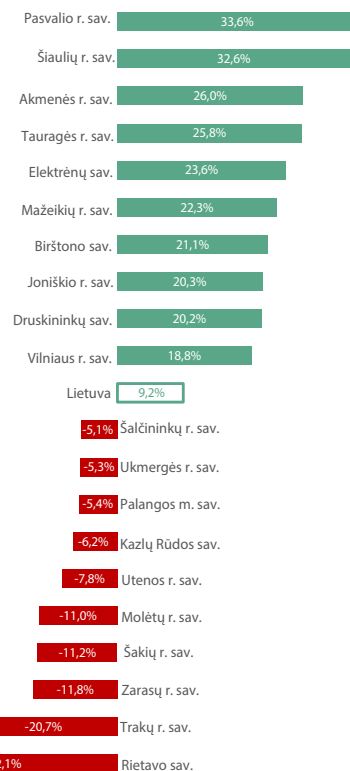
2018 metais būsto paskolų rinka Lietuvoje pasižymėjo itin dideliu aktyvumu, kurio neatvėsinio ir toliau nuosaikiai augusios būsto paskolų palūkanų normos. Lietuvos banko duomenimis, naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma 2018 metais sudarė **2,26%** (2017 metais – 2,04%, 2016 metais – 1,96%). Tuo pačiu naujai išduodamų būsto paskolų apimtys bei bendras būsto paskolų portfelis Lietuvoje pasiekė naujas aukštumas. Lietuvos banko duomenimis, 2018 metais būsto paskolų likutis Lietuvoje ūgtelėjo 8,2% iki beveik **7,8 mlrd. eurų** metų pabaigoje ir pasiekė istoriškai

PINIGŲ BŪSTUI ĮSIGYTI PASISKIRSTYMAS PAGAL MIESTUS (2018 m.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai

PINIGŲ KIEKIO, BŪSTUI ĮSIGYTI, POKYTIS (20 Lietuvos savivaldybių (iš 60), kuriose fiksuojami didžiausi pokyčiai / 2018 m., palyginti su 2017 m.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 IV KETV.

aukščiausią tašką. Lietuvos banko duomenimis, per 2018 metus Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **1.297 mln. eurų** ir tai yra **10% daugiau** nei jų buvo suteikta per 2017 metus.

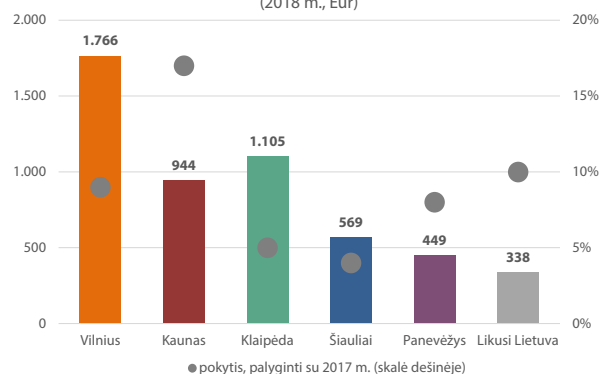
Bendri Lietuvos būsto rinkos aktyvumo rodikliai 2018 metais pasiekė rekordines aukštumas nuo pat 2007 metų. VĮ Registrų centro duomenimis, 2018 metais **Lietuvoje** sudaryta **2% daugiau** butų ir **4% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių nei 2017 metais. Jeigu nagrinėsime didžiausius šalies didmiesčius, tai juose 2018 metais buvo fiksuojamos skirtingos būsto sandorių dinamikos tendencijos. Didžiausi teigiami būsto rinkos aktyvumo pokyčiai buvo fiksuojami Vilniuje ir Kaune. Vilniuje 2018 metais, palyginti su 2017 metais, buvo įsigyta 7% daugiau butų ir 17% daugiau namų. Kaune per tą patį laikotarpį butų įsigyta 4% daugiau, o namų – 13% daugiau. Tuo tarpu Klaipėdoje 2018 metais fiksuojamas 3% butų sandorių sumažėjimas, tačiau namų pardavimo apimtys išaugo net 97%. Šiauliuose per tą patį laikotarpį butų parduota 6% mažiau, o namų – 3% mažiau. O Panevėžyje butų nupirkta lygiai tiek pat kiek ir 2017 metais, tačiau namų pardavimo apimtys sumažėjo 7%.

Teigiama šalies ekonominė raida bei išliekantis aukštas būsto rinkos aktyvumas ir toliau skatino tolimesnį būsto pardavimo kainų augimą pagrindiniuose šalies miestuose 2018 metais. Tačiau sparčiausiais santykinis kainų pokytis buvo fiksuojamas mažesniuose didmiesčiuose, kurie pasižymi daug žemesnių kainų lygiu ir turi erdvės spartesniam procentiniam būsto pardavimo kainų augimui. „Ober-Haus“ duomenimis, **Panevėžyje ir Šiauliuose** per 2018 metus atitinkamai buvo užfiksuotas **11,6% ir 8,9%** butų kainų augimas. **Kaune, Klaipėdoje ir Vilniuje** atitinkamai buvo užfiksuotas **4,2%, 3,7% ir 3,0%** butų kainų augimas. Sparčiausias **namų** kainų augimas 2018 metais fiksuojamas **Klaipėdoje ir Šiaulių miestuose bei jų apylinkėse**, kur per metus jos vidutiniškai **ūgtelėjo 6%**. **Panevėžyje ir jo apylinkėse** vidutinės namų kainos per 2018 metus **ūgtelėjo 4%**, o **Vilniuje ir Kaune** fiksuojamas tik **1%** pardavimo kainų **augimas**.

Trijuose didžiausiuose šalies miestuose butų nuomos kainos 2018 metais augo panašiu tempu kaip ir pardavimo kainos. **Vilniuje** per metus nuomos kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 4%**, **Kaune – 5%**, o **Klaipėdoje augimas** siekė **6%**. Butų nuomos kainų augimas rodo, kad didžiausiuose šalies miestuose aktyvumas butų nuomos rinkoje ir toliau išlieka aukštas. Net šalies sostinėje, kurioje kasmet pastatoma vis daugiau butų, o nemaža dalis jų įsigijama tiek trumpalaikiai, tiek ilgalaikiai nuomai, augantį nuomai siūlomų butų kiekį rinka yra pajėgi įsisavinti. Augantis miesto gyventojų skaičius bei pajamos, taip pat ribotos dalies žmonių galimybės įsigyti nuosavą būstą palaikė nuomos sektoriaus aktyvumą. 2018 metais vidutinė 1–3 kambarių nuomos kaina **Vilniuje** sudarė **398 Eur/mėn.**, **Kaune – 308 Eur/mėn.**, **Klaipėdoje – 308 Eur/mėn.**, **Šiauliuose – 201 Eur/mėn.** ir **Panevėžyje – 194 Eur/mėn.**

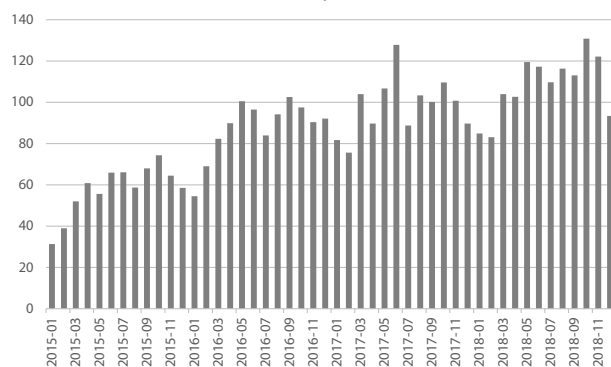
2018 metais Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo fiksuojamos itin gausios

PINIGŲ SUMA BŪSTUI ĮSIGYTI TENKANTI VIENAM MIESTUI GYVENTOJUI (2018 m., Eur)



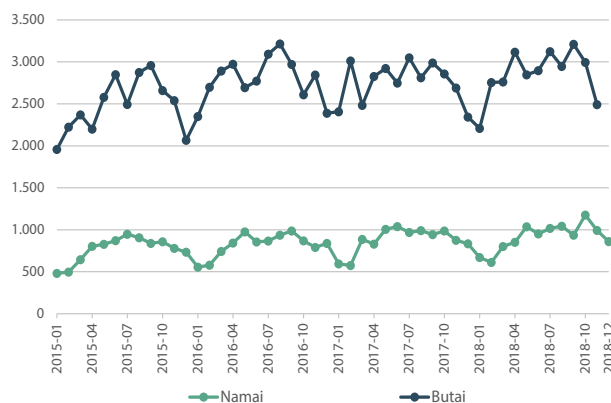
Šaltinis: VĮ Registrų centras, Lietuvos statistikos departamentas „Ober-Haus“ skaičiavimai

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



Šaltinis: Lietuvos bankas

SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



Šaltinis: VĮ Registrų centras

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 IV KETV.

naujų daugiabučių statybų apimtys. Ober-Haus“ duomenimis, 2018 metais **Vilniuje** plėtotojai daugiabučiuose pastatė **4.355 butus** arba 5% daugiau nei 2017 metais. Nors butų statybų apimtys nepasiekė 2006–2008 metų rodiklių (tuo laikotarpiu kasmet buvo pastatoma apie 4.800–5.800 butų), tačiau 2018 metai vertinant pagal naujo būsto įvairovę ir pasirinkimo galimybes Vilniaus butų pirkėjams buvo tikrai išskirtiniai. Jeigu 2003–2017 metais kasmet pirkėjai galėjo rinktis ne daugiau nei iš 50 skirtingų daugiabučių projektų, tai 2018 metais ieškantys nuosavo būsto jau galėjo pradėti kurti savo gyvenimą 58 skirtinguose tais metais naujai pastatytuose projektuose.

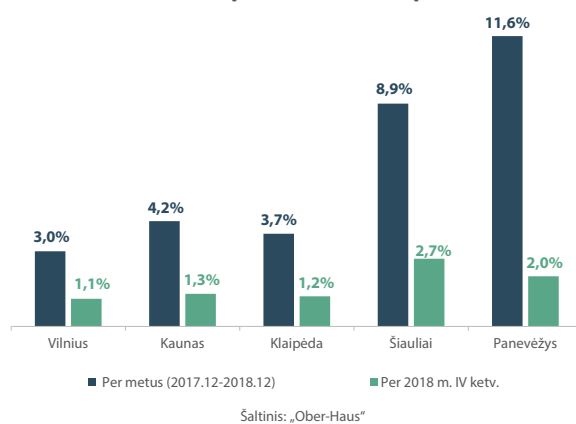
2018 metų daugiabučių projektai Vilniuje pasižymėjo savo įvairove (kiekybiniu, geografiniu ir kokybiniu atžvilgiu). Plėtotojai per 2018 metus pastatė naujų butų daugiabučiuose 15 iš 21 Vilniaus miesto seniūnijų. Tradiciškai daugiausiai plėtotojų dėmesio sulaukė populiariausios ir sparčiausiai besiplečiančios miesto seniūnijos, o vien septyniuose miesto seniūnijose pastatyta virš 70% visų butų: Pašilaičių sen. (15,3%), Pilaitės sen. (13,9%), Šnipiškių sen. (13,5%), Verkių sen. (7,9%), Naujamiesčio sen. (7,8%), Žirmūnų sen. (6,5%) ir Lazdynų sen. (6,5%).

2018 metais Vilniuje sparčiausiai ūgtelėjo pigesnių naujos statybos butų dalis bendroje metinėje pasiūloje. „Ober-Haus“ skaičiais, ekonominės klasės butų dalis (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainos sudaro iki 1.500 Eur/m²), palyginti su 2017 metais, išaugo nuo 30% iki 45%. Tuo tarpu vidutinės klasės butų dalis (projektai, kuriuose butai su daline apdaila kainuoja nuo 1.500 Eur/m² iki 2.000 Eur/m²) per metus sumažėjo nuo 52% iki 36%. Stabiliausia situacija išliko aukštesnės klasės projektuose (projektai, kuriuose butų su daline apdaila kainos viršija 2.000 Eur/m²), kurių dalis 2018 metais ūgtelėjo nuo 18% iki 19%.

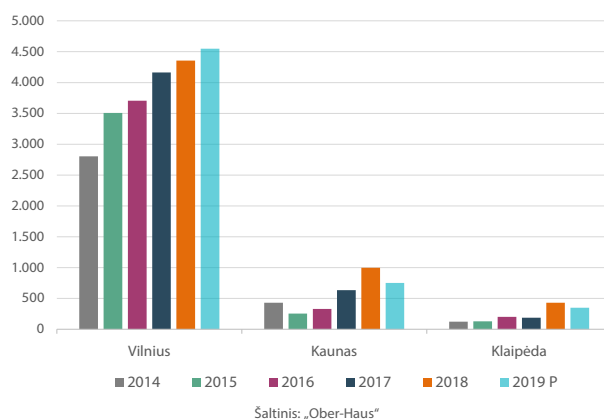
Prie gausios naujų butų pasiūlos 2018 metais daugiausiai prisidėjo ilgametę patirtį turintys plėtotojai. Tiesa, jų dalis per metus sumažėjo. „Ober-Haus“ duomenimis, patyrusios plėtros bendrovės, kurios yra išplėtojusios bent 4 skirtingus gyvenamosios paskirties projektus, 2018 metais sostinėje pastatė 44% butų (2017 metais šis rodiklis sudarė 66%). Mažiau patirties turinčios įmonės (2–3 įgyvendinti projektai) pastatė 43% visų butų ir jų dalis per metus augo sparčiausiai (2017 metais – 24%). Tuo metu įmonių, kurios iš esmės neturi ilgesnės būsto plėtros istorijos, tai yra įgyvendinusios ne daugiau nei vieną projektą arba apskritai debiutuojančios rinkoje, dalis 2018 metais paaugo nuo 10% iki 13%.

Jeigu butų daugiabučiuose statybų apimtys Vilniuje dar nepasiekė rekordinių aukštumų, tai individualių ir sublokuotų namų gyvenviečių plėtra pasiekė visų laikų rekordą. **2018 metais** plėtotojai Vilniaus mieste ir jo apylinkėse iš viso pastatė beveik **790 naujų** namų arba net **34% daugiau** nei jų buvo pastatyta 2017 metais ir dvigubai daugiau nei 2016 metais. 2018 metais pardavimui pastatytų namų kiekis yra didžiausias metinis pasiūlos rodiklis per visą Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos istoriją. Pastebimai augant konkurencijai daugiabučių segmente, dalis plėtotojų ir pavienių investuotojų pastaraisiais metais ryžosi rinkai pasiūlyti

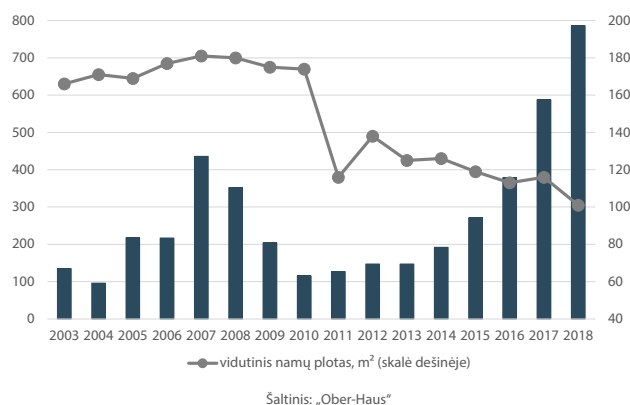
VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS (pardavimui statomuose daugiabučiuose)



PASTATYTŲ NAMŲ SKAIČIUS IR PLOTAS VILNIUJE (pardavimui statomuose namų kvartaluose)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 IV KETV.

Įperkama namų variantą būsto pirkėjams. Šiuo metu namų plėtroje dominuoja nedidelio ploto sublokuotų namų projektai, kurie leidžia pirkėjui nedideliame plote ir už prieinamą kainą gauti pagrindinius gyvenamojo namo atributus: atskiras įėjimas į būstą, žemės sklypas (arba sklypo dalis), automobilio stovėjimo vieta (-os), maža kaimynystė. Ir nepaisant to, kad per pastarąjį dešimtmetį namų skirtų pardavimui plotas vidutiniškai sumažėjo net 30% (lyginant 2000–2010 metų laikotarpį su 2011–2018 metų laikotarpiais), individualus ar sublokuotas namas išlieka bene vienintele alternatyva ieškantiems erdvesnio naujos statybos būsto. Ir nors 2018 metais vidutinis plėtotojų pastatyto namo, skirto pardavimui, plotas pasiekė rekordines žemumas ir sudarė 101 m², tačiau tai vis tiek yra dvigubai daugiau nei vidutinis buto plotas naujai pastatytuose daugiabučiuose (2018 metais šalies sostinėje pastatytuose daugiabučiuose vidutinis buto plotas sudarė 50,2 m²).

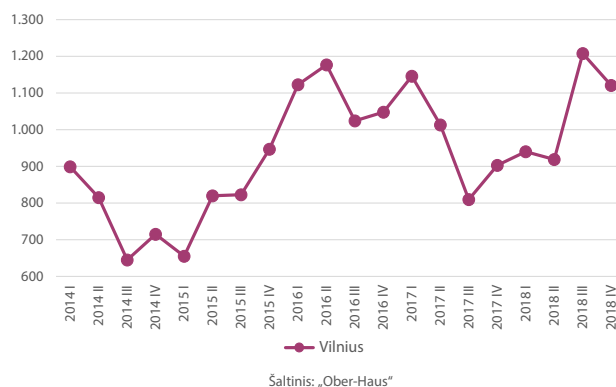
2018 metais **Kaunas** taip pat žengė į sparčios būsto plėtros etapą. „Ober-Haus“ duomenimis per metus laikinojoje sostinėje iš viso buvo pastatyti **997 butai** arba 57% daugiau nei 2017 metais ir net 3 kartus daugiau nei 2016 metais. Daugiau butų per metus Kaune buvo pastatyta tik 2008 metais, kai plėtotojai daugiabučiuose pastatė ir pardavimui pasiūlė 1.070 butų. 2018 metai pasižymėjo ne tik gausiu pastatytų butų kiekiu, bet ir plačiu jų pasirinkimu – pirkėjai galėjo rinktis iš 24 skirtingų tais metais pastatytų projektų. Akivaizdu, kad tiek būsto, tiek komercinių projektų plėtotojai patikėjo Kauno miesto perspektyvomis ir nusprendė išnaudoti šio miesto augimo galimybes.

2018 metais **Klaipėda** po ilgesnės pertraukos irgi galėjo pasigirti didesnėmis daugiabučių plėtros apimtimis. Uostamiestyje plėtotojai per 2018 metus įgyvendino 11 projektų, kuriuose buvo įrengti **429 butai**. Ir tai yra net 2,3 karto daugiau nei jų buvo pastatyta 2017 metais. 2011–2017 metų laikotarpiu Klaipėdoje kasmet vidutiniškai buvo pastatoma tik apie 200 naujų butų daugiabučiuose.

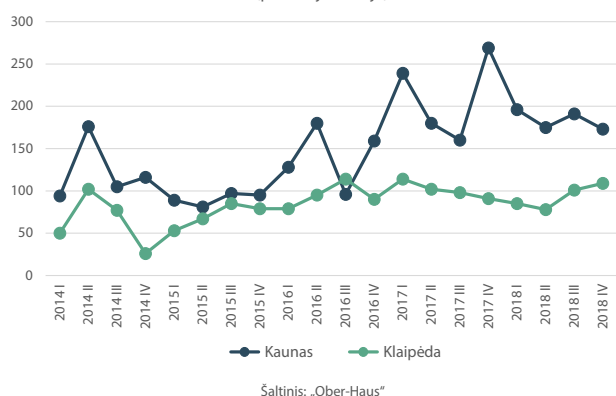
Tačiau stebint šiuo metu vykstančias gyvenamųjų projektų statybas Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, matyti, kad 2019 metais tolimesnis butų statybos apimčių augimas bus fiksuojamas tik šalies sostinėje. „Ober-Haus“ prognozuoja, kad sostinėje 2019 metais iš viso turėtų būti pastatyta apie 4.500–4.600 butų arba apie 5% daugiau nei jų buvo pastatyta 2018 metais. Tuo tarpu Kaune turėtų būti pastatyta apie 700–800 butų (apie 25% mažiau nei jų buvo pastatyta 2018 metais), o Klaipėdoje apie 300–350 butų (apie 25% mažiau nei jų buvo pastatyta 2018 metais).

Vilniaus daugiabučių namų pirminėje rinkoje 2018 metais buvo fiksuojamos augančios pardavimų apimtys, kurias didino ne tik aktyvūs pirkėjai, bet ir toliau nemažėjančios butų statybų apimtys, t. y. pasirinkimo galimybės. „Ober-Haus“ duomenimis, 2018 metais **sostinėje** buvo parduoti ir rezervuoti **4.188** nauji butai ir tai yra beveik **6% daugiau**, palyginti su 2017 metais. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje pirminėje butų rinkoje 2018 metais fiksuojamas pardavimo apimčių sumažėjimas. Skirtingai nuo Vilniaus, šiuose miestuose 2019 metais planuojamos ketvirtadaliu mažesnės daugiabučių plėtros apimtys ir tai galėjo atsileipti ir

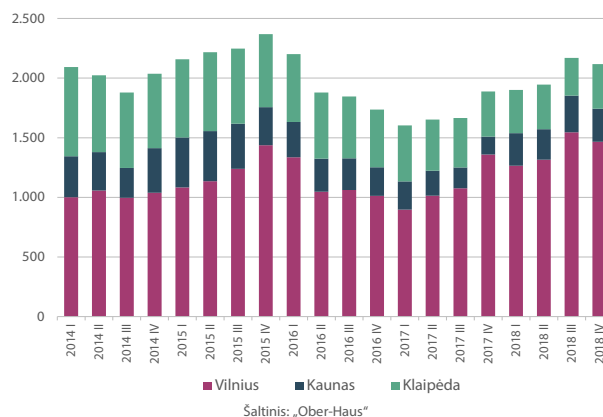
PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI
(pastatytuose daugiabučiuose)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 IV KETV.

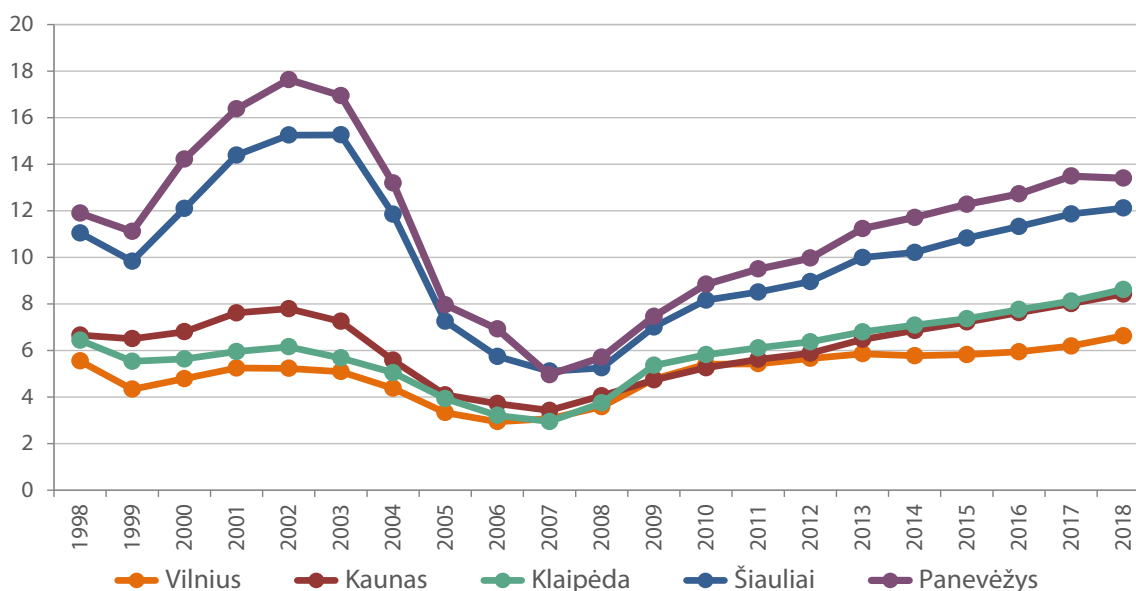
2018 metų pardavimams (ypatingai išankstiniams pardavimams dar tik statomuose projektuose). **Kaune** per 2018 metus tiesiogiai iš plėtotojų buvo įsigyti **735** naujos statybos butai (**10% mažiau** nei 2017 metais), o **Klaipėdoje** – **373 butai (8% mažiau** nei 2017 metais).

Nepaisant didelio rinkos aktyvumo pirminėje butų rinkoje, 2018 metais Vilniuje ir Kaune fiksuojamas išaugęs laisvų butų kiekis jau pastatytuose daugiabučiuose. 2018 metų pabaigoje **trijuose didžiausiuose miestuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose skaičius sudarė **2.117** arba 12% daugiau nei prieš metus. 2018 metų pabaigoje jau pastatytuose daugiabučiuose **Vilniuje** buvo siūloma įsigyti **1.467** butus (8% daugiau nei 2017 metų pabaigoje), **Kaune** – **276** butus (83% daugiau nei 2017 metų pabaigoje), o **Klaipėdoje** – **374** butus (1% mažiau nei 2017 metų pabaigoje). Natūralu, kad kasmet pastebimai augančios naujo būsto pasiūlos aplinkoje (ypatingai Vilniuje ir Kaune) stebime ir didėjantį neparduoto būsto kiekį.

Butų kainų ir darbo užmokesčio santykis 2018 metais ir toliau gerėjo būsto pirkėjų naudai beveik visuose šalies didmiesčiuose Lietuvos statistikos departamento duomenimis, vidutinis neto darbo užmokestis Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio miestų savivaldybėse

2018 metais, palyginti su 2017 metais, vidutiniškai augo 7,2–9,8%. „Ober-Haus“ duomenimis, vidutinės butų kainos per tą patį laikotarpį šiuose miestuose ūgtelėjo 2,6–8,0% (2018 metų vidurkis, palyginti su 2017 metų vidurkiu). Statistiškai 2018 metais Vilniaus, Kauno, Klaipėdos ir Šiaulių miestų gyventojai būsto galėjo įsigyti daugiau, o Panevėžyje šiek mažiau (dėl sparčiau nei atlyginimai augusių butų kainų). Statistinis **vilnietis** už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį 2018 metais galėjo įsigyti **6,6 m²** (2017 metais – 6,2 m²) vidutinės klasės bute, **Kauno** gyventojas – **8,4 m²** (2017 metais – 8,0 m²), **Klaipėdos** gyventojas – **8,6 m²** (2017 metais – 8,1 m²), **Šiaulių** gyventojas – **12,1 m²** (2017 metais – 11,9 m²), o **Panevėžio** gyventojas – **13,4 m²** (2017 metais – 13,5 m²). Žvelgiant į šiuos rodiklius matyti, kad statistiškai būstas sunkiausiai įperkamas didžiausiu ekonominiu aktyvumu pasižyminčiuose miestuose, kuriuose būsto kainos taip pat yra pastebimai aukštesnės nei mažesniuose miestuose. Ir tas atotrūkis yra išties nemažas – statistiškai Šiaulių ir Panevėžio gyventojas vidutiniškai gali įsigyti 2 kartus daugiau ploto vidutinės klasės bute nei vilnietis.

BUTŲ KAINŲ IR ATLYGINIMO SANTYKIS
(kiek galima įsigyti kv. m už vidutinį metinį neto darbo užmokestį)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, „Ober-Haus“

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.