

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 M. I KETV.

2019 metai ir 2020 metų pradžia Lietuvos būsto rinkai buvo kaip niekad rezultatyvi. 2019 metų rodikliai išsiskyrė tiek rekordinėmis sumomis išleistomis būstui įsigyti, tiek bendru būsto rinkos aktyvumu bei butų pardavimo ir nuomos kainų pokyčiais. O 2020 metų pirmojo ketvirčio rezultatai žadėjo dar vienus rezultatyvius metus Lietuvos būsto rinkai, tačiau dėl pasaulį supurčiusio koronaviruso (COVID-19) kovo mėnesio viduryje Lietuvoje įvesto karantino situacija kardinaliai pasikeitė ir visoje nekilnojamojo turto rinkoje.

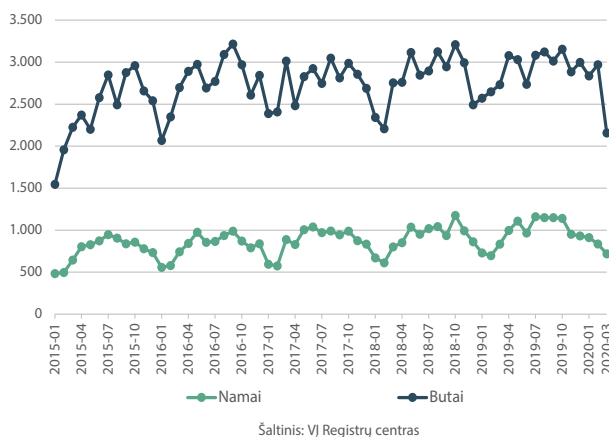
VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metus **Lietuvoje** būstui (butams ir namams) įsigyti buvo išleista rekordinė pinigų suma, kuri pasiekė **2,35 mlrd. eurų** arba 14,2% daugiau nei 2018 metais. 2019 metais pinigų kiekio augimas būsto rinkoje stebimas iš esmės visos šalies mastu, t. y., palyginti su 2018 metais, net 49 iš 60 Lietuvos savivaldybių buvo užfiksuotas augimas. Tuo tarpu bendras rinkos aktyvumas šalyje 2019 metais pasiekė pastarųjų 12 metų aukštumą. VĮ Registrų centro duomenimis, 2019 metais **Lietuvoje** sudaryta **4% daugiau** butų ir beveik **8% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2018 metais. Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje 2019 metais fiksuojamas sandorių augimas tiek butų (Vilniuje – 8%, Kaune – 3%, Klaipėdoje – 6%, Šiauliuose – 9% ir Panevėžyje – 7%), tiek ir namų (Vilniuje – 15%, Kaune – 7%, Klaipėdoje – 9%, Šiauliuose – 4% ir Panevėžyje – 0%) segmente.

Teigiama šalies ekonominė raida bei itin aukštas būsto rinkos aktyvumas ir toliau skatino tolimesnį būsto pardavimo kainų augimą pagrindiniuose šalies miestuose. „Ober-Haus“ duomenimis, 2019 metais **šalies didmiesčiuose** užfiksuotas bendras **7,2%** butų pardavimo kainų **augimas** ir tai buvo didžiausias teigiamas metinis kainų pokytis nuo pat 2007 metų. **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose** ir **Panevėžyje** atitinkamai buvo užfiksuotas **6,9%, 7,0%, 5,7%, 11,4%** ir **13,1%** metinis butų kainų augimas. Tuo tarpu butų nuomos kainos trijuose didžiausiuose šalies miestuose 2019 metais augo netgi šiek tiek sparčiau nei pardavimo kainos. **Vilniuje** per metus nuomos kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 8,6%**, **Kaune** – **9,4%**, o **Klaipėdoje augimas** siekė **8,4%**.

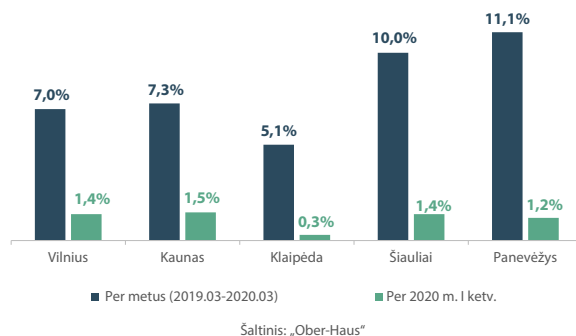
Nors 2019 metais Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje naujų daugiabučių statybų apimtys, palyginti su 2018 metais, šiek tiek smuktelėjo, tačiau žvelgiant į pastarojo dešimtmečio rodiklius, jos laikosi itin aukštame lygyje. O namų segmento plėtra toliau mušė visų laikų rekordus. „Ober-Haus“ duomenimis, 2019 metais **Vilniuje** plėtotojai daugiabučiuose pastatė **4.322 butus** arba 1% mažiau nei 2018 metais. Jeigu butų daugiabučiuose statybų apimtys 2019 metais Vilniuje iš esmės išliko stabilios, tai individualių ir sublokuotų namų gyvenviečių plėtra pasiekė visų laikų rekordą. 2019 metais plėtotojai Vilniaus mieste ir jo apylinkėse iš viso pastatė beveik 817 naujų namų arba 4% daugiau nei jų buvo pastatyta 2018 metais ir 39% daugiau nei 2017 metais.

Po itin aukštų daugiabučių plėtros apimčių **Kaune** 2018 metais, 2019

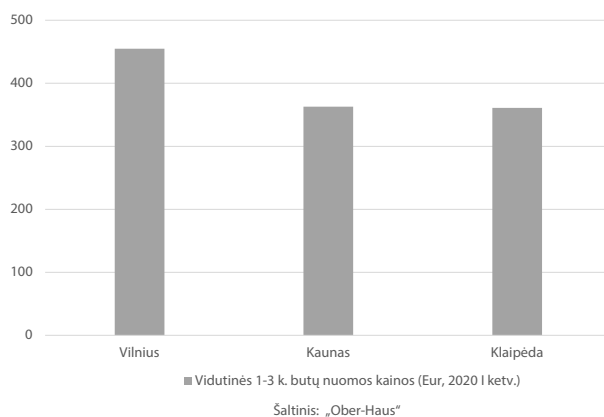
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



VIDUTINĖS BUTŲ NUOMOS KAINOS



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 M. I KETV.

metais jau fiksuojamos šiek tiek kuklesnės statybų apimtys. „Ober-Haus“ duomenimis per metus laikinojoje sostinėje iš viso buvo pastatyti **836 butai** arba 16% mažiau nei 2018 metais. Tačiau nepaisant smuktelėjusių statybų apimčių, 2019 metų rezultatas istoriškai išlieka vienas geriausių (daugiau butų buvo pastatyta tik 2006, 2008 ir 2018 metais). Panašios daugiabučių plėtros tendencijos stebimos ir **Klaipėdoje**. 2019 metais šiame mieste buvo pastatytas **421 butas** arba 2% mažiau nei 2018 metais. Nors Klaipėdoje daugiabučių statybų apimtys 2018–2019 metais išliko pastarojo dešimtmečio aukštumose, tačiau skirtingai nuo Vilniaus ir Kauno, jos dar stipriai atsilieka nuo plėtros apimčių, kurios buvo fiksuotos uostamiestyje 2006–2009 metais.

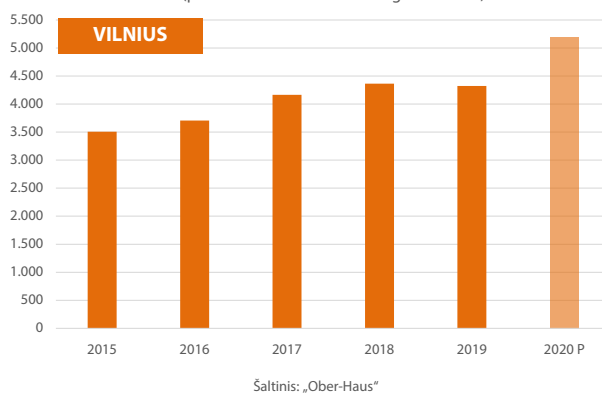
Naujų butų pardavimo apimtys pirminėje rinkoje 2019 metais fikso naujus rekordus. Spartų naujos statybos butų realizacijos apimčių šuolį nulėmė ne tik sparčiai auganti šalies ekonomika ir būstui palankios įsigijimo sąlygos, bet ir 2018–2019 metais gausiausia naujo būsto pasiūla per pastarąjį dešimtmetį. „Ober-Haus“ duomenimis, 2019 metais **sostinėje** buvo parduoti ir rezervuoti **5.744** nauji butai ir tai yra net **37% daugiau**, palyginti su 2018 metais. **Kaune** per 2019 metus tiesiogiai iš plėtotojų buvo įsigyti **1.004** naujos statybos butai (**35% daugiau** nei 2018 metais), o **Klaipėdoje** – **472 butai** (beveik **22% daugiau** nei 2018 metais).

Butų kainų ir darbo užmokesčio santykis 2019 metais ir toliau sparčiai gerėjo būsto pirkėjų naudai visuose šalies didmiesčiuose. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, vidutinis neto darbo užmokestis Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio miestų savivaldybėse 2019 metais, palyginti su 2018 metais, vidutiniškai augo net apie 12–15%. Kadangi 2019 metais butų kainos šiuose didmiesčiuose vidutiniškai augo lėčiau nei atlyginimai, tai statistiškai visų didmiesčių gyventojai būsto galėjo įsigyti daugiau nei prieš metus. „Ober-Haus“ duomenimis, statistinis **vilnietis** už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį 2019 metais galėjo įsigyti **7,2 m²** (2018 metais – 6,6 m²) vidutinės klasės bute, **Kauno** gyventojas – **9,2 m²** (2018 metais – 8,4 m²), **Klaipėdos** gyventojas – **9,2 m²** (2018 metais – 8,6 m²), **Šiaulių** gyventojas – **12,3 m²** (2018 metais – 12,1 m²), o **Panevėžio** gyventojas – **13,5 m²** (2018 metais – 13,4 m²).

Nors 2020 metų pirmojo ketvirčio bendri pagrindiniai Lietuvos būsto rinkos rodikliai nuteikė išties optimistiškai, tačiau pirmąjį ketvirtį reikėtų skirti į du laikotarpius: iki karantino paskelbimo (iki 2020 metų kovo 16 dienos) ir antroji kovo mėnesio pusė. Būtent antroji kovo mėnesio pusė buvo visiškai priešingybė, palyginus su tuo, kas buvo fiksuojama Lietuvos būsto rinkoje 2019 metais ar 2020 metų sausio–vasario mėnesiais. Vien dėl antrojoje kovo mėnesio pusėje sustabdytos ar su apribojimais tęsiamos notarų veiklos rinkoje buvo užfiksuotas būsto sandorių nuosmukis. VĮ Registrų centro duomenimis, 2020 metų sausio–vasario mėnesiais **Lietuvoje** sudaryta **12% daugiau** butų ir beveik **23% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu. O **2020 metų kovą**, palyginti su 2019 metų mėnesiniu vidurkiu, jau užfiksuotas **26% butų** ir **27% namų**

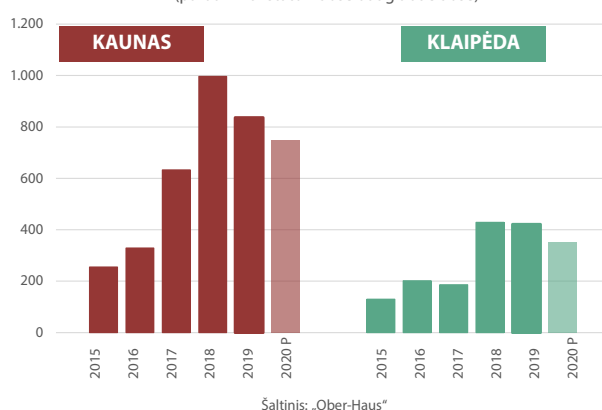
PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS

(pardavimui statomuose daugiabučiuose)



PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS

(pardavimui statomuose daugiabučiuose)



PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS

(pirminėje rinkoje)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 M. I KETV.

sandorių **sumažėjimas**. 2020 metų kovo mėnesį būsto (butų ir namų) sandorių sumažėjimas fiksuojamas visuose šalies didmiesčiuose (palyginti su 2019 metų mėnesiniu vidurkiu): Vilniuje – 17%, Kaune – 32%, Klaipėdoje – 40%, Šiauliuose – 24% ir Panevėžyje – 30%.

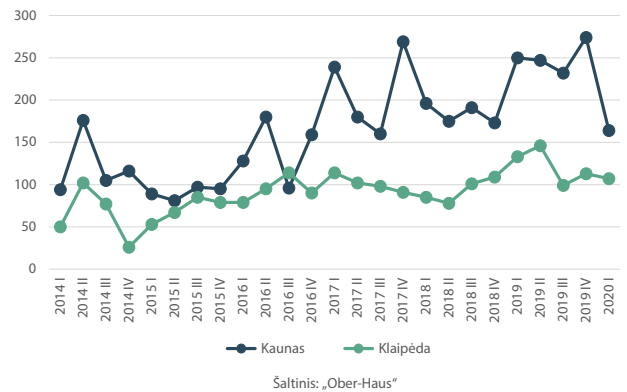
Smuktelėjęs būsto pirkėjų aktyvumas bei pesimistinės šalies ūkio raidos perspektyvos pasėjo nerimą ir būsto rinkoje. Jeigu 2020 metų sausio ir vasario mėnesiais šalies didmiesčiuose butų (senos ir naujos statybos) pardavimo kainos per mėnesį augo 0,5–0,6% tempu, tai kovą jau fiksuojamas tik 0,1% augimas. Tuo pačiu tai buvo mažiausias kainų augimas per pastaruosius 24 mėnesius. Per **2020 metų pirmąjį ketvirtį** butų kainos **Vilniuje** vidutiniškai **augo 1,4%**, **Kaune** – **1,5%**, **Klaipėdoje** – **0,3%**, **Šiauliuose** – **1,4%** ir **Panevėžyje** – **1,2%**. Iš esmės tiek būsto pardavėjai, tiek pirkėjai antrąją kovo mėnesio pusę gyveno nežinios ir laukimo nuotaikomis. Dėl beprecedentinės neapibrėžtos bendros situacijos dalis būsto pardavėjų nesiėmė jokių veiksmų arba nutraukė savo būsto pardavimo procesą, o potencialūs pirkėjai dėl karantino apribojimų negalėjo pilnavertiškai apžiūrėti turto ir vykdyti kitų įsigijimo procesų.

Skirtingai nuo būsto pardavimo segmento, kovo mėnesį jau buvo fiksuojami nedideli neigiami kainų pokyčiai Vilniaus butų nuomos rinkoje. Vilnius, kuriame sukongcentruotas didžiausias nuomai skirto būsto kiekis tarp visų šalies didmiesčių, kovo mėnesio antrojoje pusėje labiausiai pajautė stipriai sumažėjusį klientų srautą trumpalaikės nuomos segmente. Dalis turto savininkų suprato, kad dėl pandemijos uždarytos šalių sienos ir staiga dingęs turistų srautas (kuris yra pagrindinis trumpalaikės nuomos segmento variklis) gali sukelti ne tik trumpalaikes, tačiau ir ilgalaikes problemas visame apgyvendinimo sektoriuje. Dalis turto savininkų trumpalaikėi nuomai skirtiems butams pritaikė reikšmingas nuomos nuolaidas, o dalis savininkų nusprendė juos pasiūlyti vietiniams gyventojams nuomotis ilgesniam laikotarpiui. Todėl rinkoje vienu metu atsirado papildomas kiekis ilgalaikėi nuomai skirtų butų, kurie šiek tiek pakoregavo ir bendrą kainų lygį rinkoje. Per 2020 metų kovo mėnesį **Vilniuje** 1–2 kambarių butų nuomos kaina vidutiniškai **sumažėjo apie 1–2%**. Kaune ir Klaipėdoje butų nuomos kainos kovo mėnesį išliko stabilios.

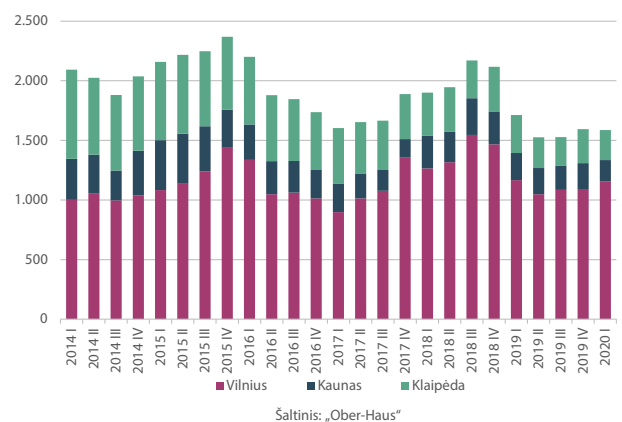
Nagrinęjant naujos statybos butų realizacijos apimtį irgi akivaizdu, kad 2020 metų kovo mėnuo turėjo neigiamą įtaką bendram pirmojo ketvirčio rezultatui. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2020 metų pirmąjį ketvirtį **Vilniuje** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta ir rezervuota **1.380** naujos statybos butų jau pastatyuose ir statomuose daugiabučiuose, **Kaune** – **164**, o **Klaipėdoje** – **107**. Lyginant 2020 metų pirmąjį ketvirtį, su 2019 metų keturių ketvirčių vidurkiu, tai Vilniuje realizacijos apimtys sumažėjo 4%, Kaune sumažėjo 35%, Klaipėdoje sumažėjo 9%.

Kaune ir Klaipėdoje, palyginti su Vilniumi, fiksuojamas pastebimesnis naujos statybos butų realizacijos apimčių sumažėjimas susijęs ne tik su šiuo metu pasaulį purtančia pandemija, bet ir su pastaruoju metu realiai mažėjusiomis statybų apimtims. Pavyzdžiui, Kaune 2018 metais buvo pastatytas

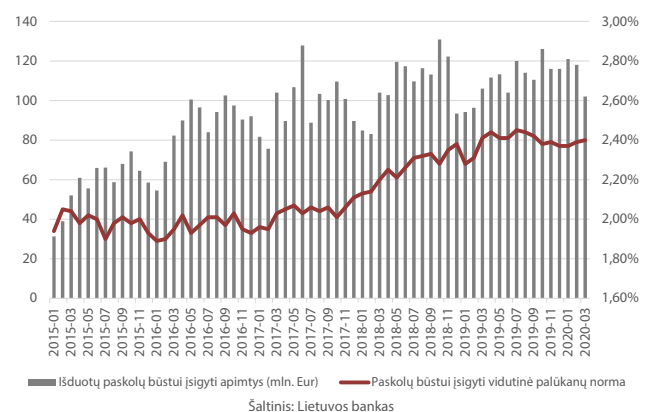
PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI
(pastatyuose daugiabučiuose)



NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS
LIETUVOJE



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 M. I KETV.

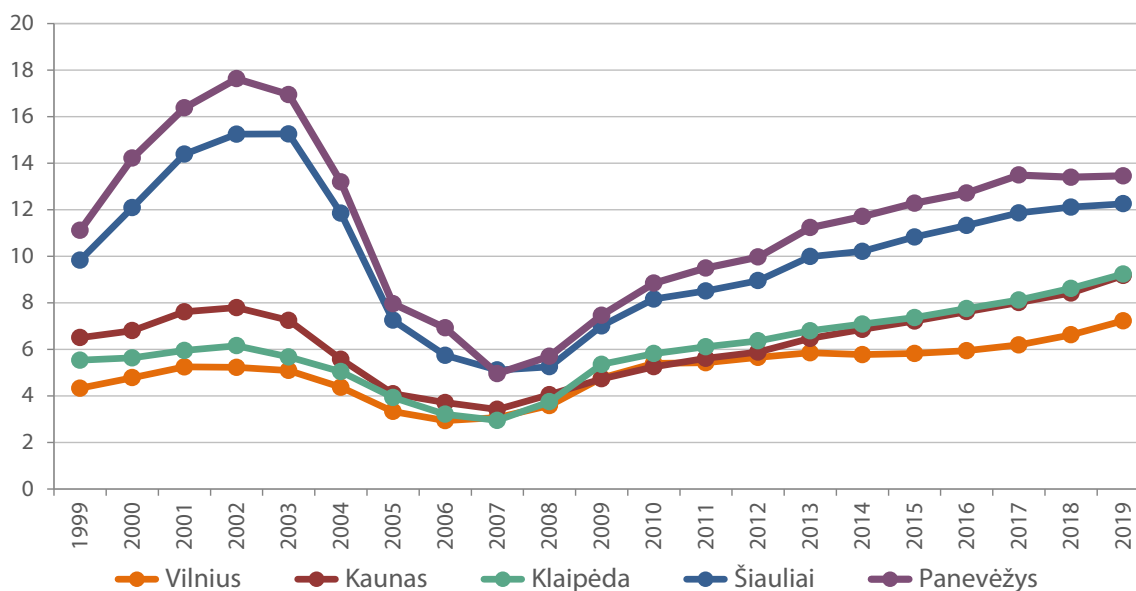
didžiausias naujų butų kiekis nuo pat 2008-ųjų metų (997 butai), o 2019 ir 2020 jau fiksuojamos lėtėjančios butų daugiabučiuose statybų apimtys (2019 metais pastatyti 836 butai, o 2020 planuojama pastatyti dar mažiau – apie 750). Todėl 2017–2019 metais Kauno pirminėje rinkoje buvo fiksuojamas didelis realizacijos apimčių šuolis. O dabar tuo metu pasiektų itin aukštų realizacijos apimčių negalima pakartoti vien dėl besitraukiančios pasiūlos faktoriaus. Tuo tarpu Vilniuje situacija yra priešinga – čia kasmet vis matome didėjančių butų pasiūlos portfelį, kuris 2020 metais turėtų pavirsti į didžiausią pastatytų butų kiekį nuo 2008-ųjų metų (remiantis 2020 metų vasario mėnesio skaičiavimais, Vilniuje planuojama pastatyti apie 5.200 butų). T. y. pirkėjai sostinėje visų pirma turi itin plačias naujo būsto pasirinkimo galimybes ir tai atsispindi pardavimo statistikoje. Klaipėdoje, kaip ir Kaune, stebimos mažėjančios statybų apimtys: jeigu 2019 metais buvo pardavimui pastatytas 421 butas, tai 2020 metais planuojama užbaigti apie 350 butų statybas.

Nors naujai išduodamų būsto paskolų apimtys 2020 metų pirmąjį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, augo, tačiau kovo mėnesį jau fiksuojamas apimčių susitraukimas (šių metų kovą išduotų

naujų būsto paskolų apimtys buvo mažesnės nei vidutiniškai jų buvo išduodama per mėnesį 2019 metais). Lietuvos banko duomenimis, per 2020 metų pirmus tris mėnesius Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **340 mln. eurų** arba **14,4% daugiau** nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. Palūkanų normos naujai išduodamoms būsto paskoloms Lietuvoje išliko stabilios. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2020 metų sausio–kovo mėnesių laikotarpiu vidutiniškai sudarė 2,39% arba 0,04 procentinio punkto daugiau nei prieš metus.

Žvelgiant į 2020 metų antrojo ketvirčio Lietuvos būsto perspektyvas, akivaizdu, kad jau fiksuosime daug prastesnius rodiklius nei šių metų pirmąjį ketvirtį. Užsitęsęs karantino laikotarpis, neigiamų naujienujų srautas apie bendrą ekonominę situaciją šalyje, konservatyvesnis būsto įsigijimo finansavimas ir prastėjantys gyventojų lūkesčiai bendrą būsto rinkos aktyvumą šių metų antrąjį ketvirtį gali nublokšti į seniai neregėtą žemumą. Tuo pačiu tai gali neigiamai atsiliiepti tiek būsto pardavimo ir nuomos kainoms, tiek pakoreguoti naujo būsto plėtros planus.

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.