

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

## LIETUVA / 2021 M. I KETV.

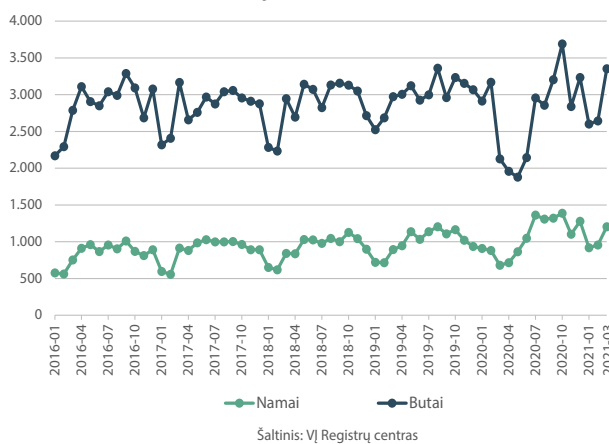
Po permainingų 2020-ųjų metų Lietuvos būsto rinkoje, 2021 metų pradžia žada itin rezultatyvius metus visai būsto rinkai. O apibendrinant praėjusius 2020 metus, matome, kad nepaisant reikšmingo rinkos sąstingio metų viduryje, antroje metų pusėje rinka atsigavo ir kompensavo pandemijos sukeltus padarinius. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2020 metus **Lietuvoje** būstui (butams ir namams) įsigyti buvo išleista rekordinė pinigų suma, kuri pasiekė **2,52 mlrd. eurų** arba 7,4% daugiau nei 2019 metais. 2020 metais **Lietuvoje** sudaryta **8,5% mažiau** butų, bet **7,1% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2019 metais. „Ober-Haus“ duomenimis, 2020 metais butų pardavimo kainų augimas šalies didmiesčiuose tęsėsi, tačiau palyginti su 2019 metais, buvo lėtesnis. **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose** ir **Panevėžyje** per 2020 metus butų kainos atitinkamai paauogo **4,8%, 3,4%, 2,6%, 3,9%** ir **3,8%**.

2020 metų antroje pusėje spurtavęs, būsto rinkos aktyvumas išsilaikė ir 2021 metų pirmąjį ketvirtį. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2021 metų pirmąjį ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta beveik **4,7% daugiau** butų ir net **24,8% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2020 metų pirmuoju ketvirčiu. 2021 metų ketvirtį namų segmente užfiksuotas didžiausias pirmojo ketvirčio aktyvumas per visą šalies istoriją, o butų segmente – aktyvumas didžiausias nuo 2007-ųjų metų. 2021 metų pirmąjį ketvirtį, palyginti su 2020 metų pirmuoju ketvirčiu, bendras įregistruotų tiek butų, tiek ir namų sandorių skaičius augo beveik visuose didmiesčiuose, išskyrus Kauną, kur fiksuojamas sumažėjęs butų sandorių skaičius (namų sandorių skaičius augo). **Vilniuje** būsto (butų ir namų) sandorių įregistruota **8,7% daugiau, Klaipėdoje – 23,5% daugiau, Šiauliuose – 14,3% daugiau, Panevėžyje – 5,7% daugiau, o Kaune** bendras būsto sandorių sumažėjo **3,4%**.

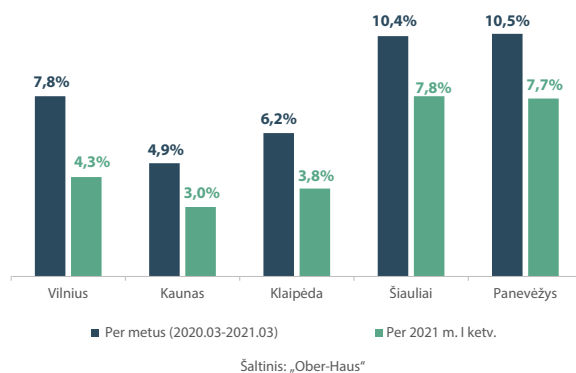
Pastarąjį pusmetį fiksuojamas aukštas aktyvumas būsto rinkoje lėmė ir pastebimai didesnį butų pardavimo kainų augimą šalies didmiesčiuose. Spartesnis butų pardavimo kainų augimas pradėtas fiksuoti 2020 metų pabaigoje, o 2021 metų pradžioje augimo tempas išaugo dar labiau. „Ober-Haus“ duomenimis, vien per 2021 metų pirmąjį ketvirtį **Vilniuje** butų kainos vidutiniškai **paauogo 4,3%, Kaune – 3,0%, Klaipėdoje – 3,8%, Šiauliuose – 7,8%, Panevėžyje – 7,7%**. 2021 metų pradžioje akivaizdžiai išaugęs butų pardavimo kainų augimo tempas bei aukštas visos būsto rinkos aktyvumas dar nerodo išsivėpimo ženklų ir tikėtina, kad 2021 metais bus užfiksuotas pastebimai didesnis vidutinis butų pardavimo kainų augimas šalies didmiesčiuose nei ankstesniais metais. Tikėtina, kad 2021 metais bus pasiektas dviženklis metinis butų pardavimo kainų augimas, kuris jau pralenks prognozuojamą vidutinį darbo užmokesčio kilimą.

2021 metų pradžia pasižymėjo ne tik aukštu būsto rinkos aktyvumu visos šalies mastu, bet ir rekordinėmis arba aukštomis realizacijos apimtims pirminėje Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos naujos statybos butų rinkoje. Norint išlaikyti aukštą butų pardavimų lygį pirminėje rinkoje neužtenka vien tik augančios paklausos – reikia ir reguliariai rinkai pateikiamos naujos pasiūlos. Todėl šių metų pradžioje iš visų šalies didmiesčių išsiskyrė Vilnius, kuriame daugiabučių plėtotojai sostinėje pastaruoju įjungė aukštesnę plėtros pavarą ir rinkai pasiūlė gausesnį naujų butų kiekį. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2021 metų pirmąjį ketvirtį sostinė

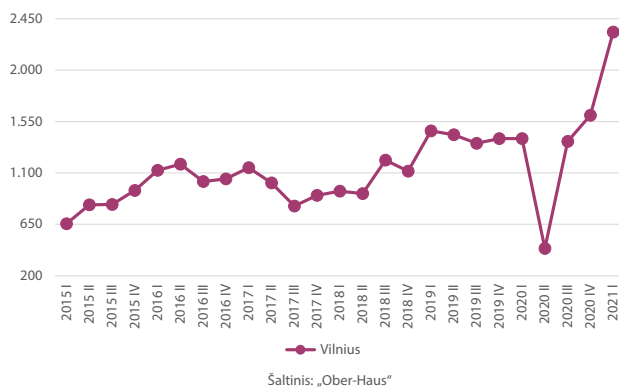
**SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE**



**VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI**



**PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pirminėje daugiabučių rinkoje)



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2021 M. I KETV.

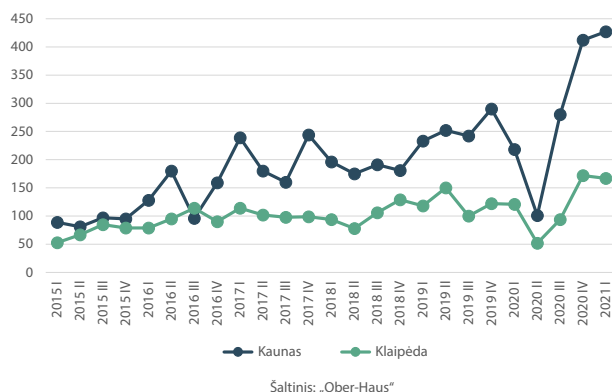
pirminėje rinkoje buvo parduoti ir rezervuoti **2.344** nauji butai ir tai yra net **67% daugiau**, palyginti su 2020 metų pirmuoju ketvirčiu ir **46% daugiau**, palyginti su 2020 metų ketvirtuoju ketvirčiu. Pastebima, kad pastaruoju metu dalis plėtotojų su viešais pardavimais startuoja „nulinėje“ projekto statybų stadijoje (kai dar faktiškai nepradėtos pastato statybos arba net nėra statybų leidimo) ir tokiu būdu dar iki faktinės statybų pradžios viešai deklaruojama dėl didžiosios dalies butų realizacijos. Tai yra iškalbingas aktyvios rinkos indikatorius, kuris rodo didžiulį pirkėjų pasitikėjimą ne tik visa būsto rinka ir jos perspektyvomis, bet ir plėtotojų garantijomis tą būstą pastatyti.

Jeigu Vilniuje, stabiliai augant naujai pasiūlai, taip pat matome ir augantį naujų butų realizacijos rodiklį, tai Kaune ir Klaipėdoje dėl daug mažesnio naujos statybos rinkos dydžio ir ne taip reguliariai rinkai pasiūlomų naujų projektų pamėnesiui fiksuojame tiek teigiamus, tiek neigiamus naujų butų realizacijos svyravimus. **Kaune** per 2021 metų pirmąjį ketvirtį tiesiogiai iš plėtotojų buvo įsigyti arba rezervuoti **427** naujos statybos butai (**69% daugiau**, palyginti su 2020 metų keturių ketvirčių vidurkiu), o **Klaipėdoje** – **167 butai (52% daugiau**, palyginti su 2020 metų keturių ketvirčių vidurkiu). Kadangi būsto paklausa šalies didmiesčiuose išlieka rekordinėse aukštumose, tai šiais metais naujų butų realizacijos rodikliai (nauji susitarimai dėl būsto įsigijimo) didžiąja dalimi priklausys nuo plėtotojų aktyvumo ir naujų projektų gausos.

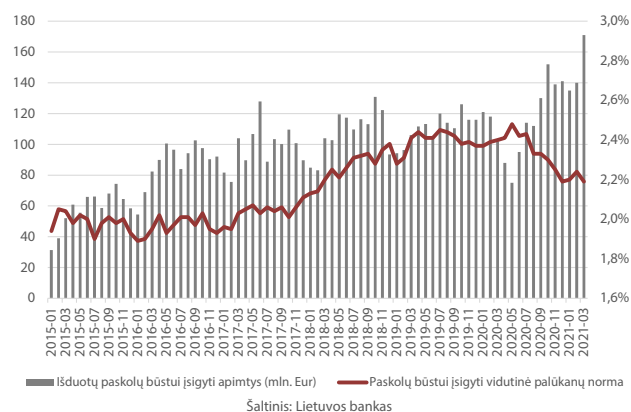
Vienas pagrindinių būsto rinkos variklių yra būsto finansavimas ir čia fiksuojami pastarojo dešimtmečio rekordai. Lietuvos banko duomenimis, per 2021 metų pirmus tris mėnesius Lietuvoje suteikta tikrųjų naujų būsto paskolų **už 445 mln. eurų** arba **30,9% daugiau** nei per tą patį 2020 metų laikotarpį. 2021 metų kovo mėnuo buvo išskirtinis būsto finansavimo rinkoje, kadangi per mėnesį išduotų tikrųjų naujų būsto paskolų apimtis sudarė beveik 171 mln. eurų ir tai yra didžiausia per mėnesį išduotų būsto paskolų suma nuo 2008 metų. Tuo tarpu palūkanų normos naujai išduodamoms būsto paskoloms Lietuvoje pastaruoju metu net nežymiai mažėjo. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2021 metų pirmąjį ketvirtį vidutiniškai sudarė **2,21%** arba 0,18 procentinio punkto mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus arba 0,04 procentinio punkto mažiau nei 2020 metų ketvirtąjį ketvirtį.

Fiksuojami itin aukšti būsto rinkos rodikliai ir išliekančios palankios sąlygos tolimesnei būsto rinkos plėtrai (finansavimo prieinamumas, augančios gyventojų pajamos ir optimistiniai lūkesčiai dėl būsto kainų, taip pat kai kuriuose šalies didmiesčiuose augantis gyventojų skaičius) tuo pačiu kelia ir iššūkių visiems rinkos dalyviams. Momentinis naujo būsto pasiūlos trūkumas (ypač šalies sostinėje) taip pat prisideda prie sparčiau augančių būsto kainų, kurios pirkėjus verčia priimti sprendimą dėl būsto įsigijimo daug greičiau nei iki pasaulį užklupusios dabartinės pandemijos. Tuo tarpu plėtotojai, matydami itin aukštą dabartinę būsto paklausą, susiduria su itin augančiomis statybinių medžiagų ir darbo jėgos kainomis. Norėdami patenkinti pirkėjų poreikius, plėtotojai skuba rinkai pristatyti naujus būsto projektus, kuriuos jau reikės pastatyti pastebimai aukštesnėmis savikainomis nei buvo planuota anksčiau. O toks būsto rinkos išsibalansavimas verčia visus rinkos dalyvius skubėti bei priimti galbūt ne iki galo pamatuotus sprendimus. Žvelgiant į susidariusią dabartinę situaciją, tikėtina, kad 2021 metais dar stebėsime sąlyginai nemažą turbulenciją būsto rinkoje, kuri galėtų sugrįžti į tvaresnės plėtros etapą, kuomet bus iš esmės suvaldyta dabartinės pandemijos sukelta sumaištis.

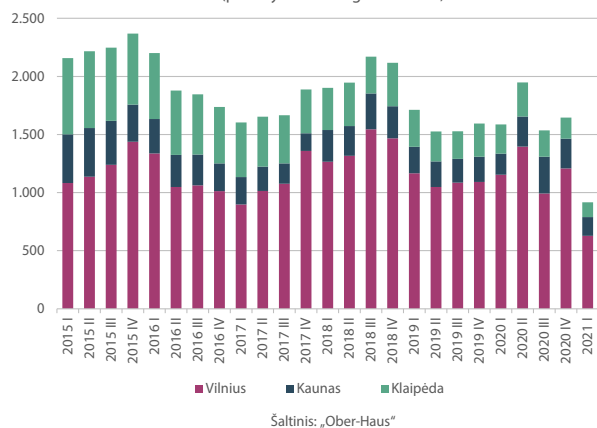
**PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pirminėje daugiabučių rinkoje)



**NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS LIETUVOJE**



**NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI**  
(pastatytaose daugiabučiuose)



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.