

# RINKOS KOMENTARAS



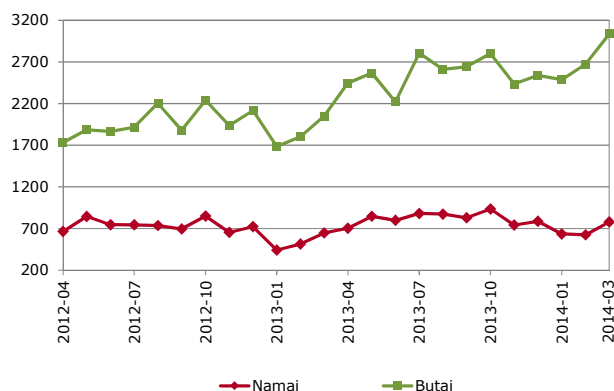
Pirmojo 2014-ųjų metų ketvirčio būsto pardavimo rezultatai Lietuvoje pralenkė daugumos rinkos dalyvių prognozes. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **27% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2013 m. tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota net **48% daugiau** nei prieš metus. 2014 m. I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 680 namų ir 2.735 butų sandorių. Taigi, dabartinės butų pardavimų apimtys Lietuvoje pašoko net iki prieš krizę fiksuotų pardavimo mastų – per 2004-2007 metų pirmuosius ketvirčius vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma tiek pat – 2.750 – butų pirkimo-pardavimo sandorių.

Atsigavęs gyventojų pasitikėjimas nekilnojamojo turto rinka ir palanki ekonominė aplinka skatina rinkos dalyvius investuoti į būstą. Šiuo metu galima išskirti dvi pirkėjų kategorijas: tiesioginiai būsto naudotojai ir pirkėjai, ieškantys ilgalaikės investicijos alternatyvų. Itin spartus rinkos aktyvumo augimas gali kelti klausimų dėl jos subalansuotumo. Tačiau, skirtingai nuo 2004-2007 m. laikotarpio, rinkoje dar nepastebima trumpalaikės gražos besivaikančių investuotojų, vadinamųjų *spekulantų*, kurie anksčiau kaitino rinką iki raudonumo.

Bendros būsto rinkos aktyvumo tendencijos atsispindi ir naujos statybos butų rinkoje. „Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **1.090** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra net 53% daugiau, nei jų buvo realizuota per 2013 m. I ketv. Tiesa, skirtinguose Lietuvos didmiesčiuose situacija išlieka nevienoda. Pavyzdžiui, sostinėje susidomėjimas naujos statybos butais šiais metais šoktelėjo iki rekordinių aukštumų – tokio aktyvumo dar nebuvo fiksuojama per pastaruosius 6 metus. **Vilniuje** per pirmuosius tris šių metų mėnesius buvo realizuota **930** naujos statybos butų arba 76% daugiau nei per 2013 m. I ketv.

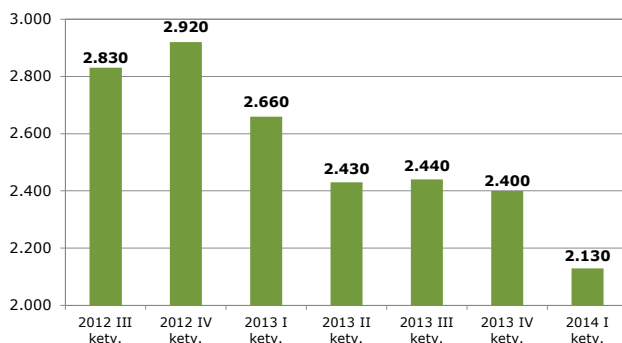
Tuo tarpu kituose Lietuvos didmiesčiuose nuotaikos ne tokios optimistinės, kadangi naujos pasiūlos trūkumas neleidžia sparčiau augti pardavimų apimtims. **Kaune** per pirmąjį 2014 m. ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **98** butai, t. y. 10% daugiau nei per 2013 m. I ketv. **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį pardavimų ir rezervacijų apimtys sumažėjo 44% iki **50** butų. **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** per pirmuosius tris šių metų mėnesius parduota **13** naujos statybos butų.

**Sandorių skaičius Lietuvoje**  
(per mėnesį)



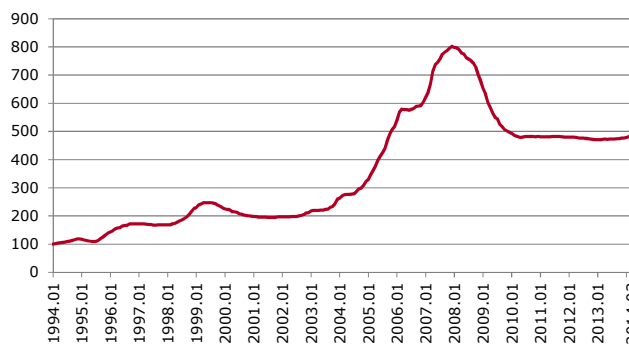
Šaltinis: VĮ Registrų centras Duomenys: 2012 II – 2014 I ketv.

**Neparduoti naujos statybos butai**  
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“ Duomenys: 2012 III – 2014 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ Duomenys: 2014 I ketv.

## Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 I ketv.

Tik spartesnis naujų projektų įgyvendinimas Kaune ir Klaipėdoje galėtų rinkai pasiūlyti naujų ir patrauklių būsto variantų, kurie galėtų išjudinti apsnūdusią, tačiau potencialo turinčią rinką (ką demonstruoja senos statybos butų sandorių augimas).

Akivaizdu, kad Vilniaus nekamuoja pasiūlos trūkumo problemos, kadangi rinkoje reguliariai pristatomi vis nauji projektai arba vykdoma jau esamų projektų tolimesnė plėtra. 2014-ieji metai žada būti itin gausūs pasiūlos atžvilgiu. Vien per pirmąjį šių metų ketvirtį sostinėje buvo baigta statyti 12 naujų projektų, kuriuose įrengti 588 butai. Įvertinus šiuo metu faktiškai vykstančias statybas, iš viso Vilniuje šiais metais bus baigta statyti apie 2.500 naujų butų. Atsižvelgiant į 2013 ir 2014 metų realizacijos rodiklius (vidutiniškai apie 215 butų per mėnesį), toks statybų tempas nėra gąsdinantis. Be to, per pirmąjį šių metų ketvirtį pusę nupirktų butų sudarė butai dar tik statomuose daugiabučiuose namuose. Vadinas, pirkėjai neranda sau tinkamų variantų jau baigtuose namuose ir renkasi dar nebaigtą statyti, tačiau jų poreikius atitinkantį būstą.

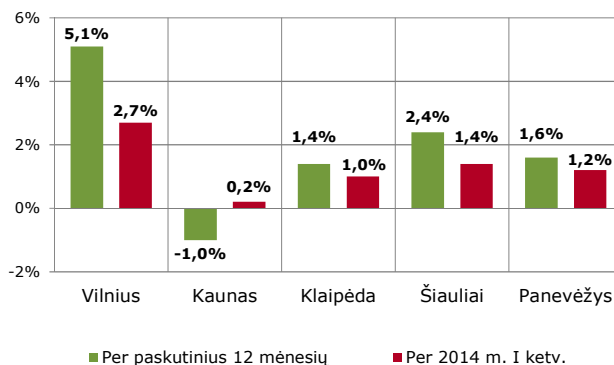
Sparčiai augantis rinkos aktyvumas lemia ir būsto kainas. Per 2014 m. pirmuosius tris mėnesius butų kainos **Vilniuje** ūgtelėjo **2,7%**, o vidutinė buto kaina išaugo iki 4.320 Lt/m<sup>2</sup>. Nors teigiami butų kainų pokyčiai buvo fiksuojami visuose segmentuose, sparčiausias augimas stebimas gyvenamuosiuose rajonuose: senos statybos – 4,9%, naujos – 2,9%. Butų kainų kilimas dar nėra toks spartus, kad jau galima būtų konstatuoti apie pasiūlos trūkumą ar prognozuoti *spekulantų* sugrįžimą į rinką.

Po ilgesnės pertraukos teigiami kainų pokyčiai fiksuojami ir likusiuose Lietuvos didmiesčiuose. Pirmąjį šių metų ketvirtį **Šiauliuose, Panevėžyje, Klaipėdoje** ir **Kaune** kainos paaugo atitinkamai **1,4%, 1,2%, 1,0%** ir **0,2%**. Tai yra pirmasis metų ketvirtis nuo krizės pabaigos, kuomet teigiami kainų pokyčiai fiksuojami visuose šalies didmiesčiuose.

*Saulius Vagonis, „Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas:*

„Nemažai rinkos dalyvių svarsto, kad tokį būsto rinkos augimą lėmė gyventojų lūkesčiai, susiję su tikėtiniu euro įvedimu Lietuvoje 2015 metais. Mano nuomone, toks požiūris nėra objektyvus. Be abejo, negalima paneigti, kad dalis žmonių šiuo metu investuoja į nekilnojamąjį turtą norėdami suspėti išleisti savo santaupas iki euro įvedimo, tačiau pagrindinės rinkos aktyvumo priežastys nėra tiesiogiai susijusios su artėjančiu euru. Drįsčiau prognozuoti, kad jei Lietuvai nebūtų numatomas euro įvedimas 2015 metais, situacija rinkoje būtų labai panaši į dabartinę, t. y. nekilnojamojo turto rinka šalyje vis tiek būtų itin aktyvi. Svarbiausios dabartinio rinkos aktyvumo priežastys:

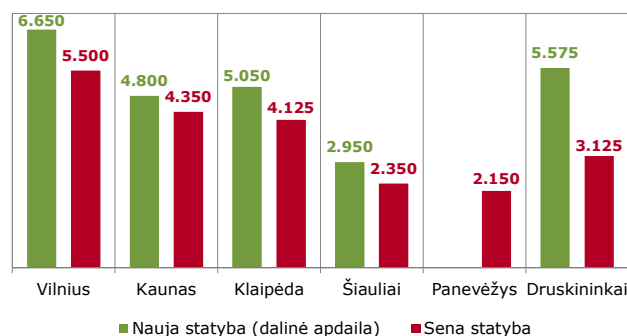
### Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

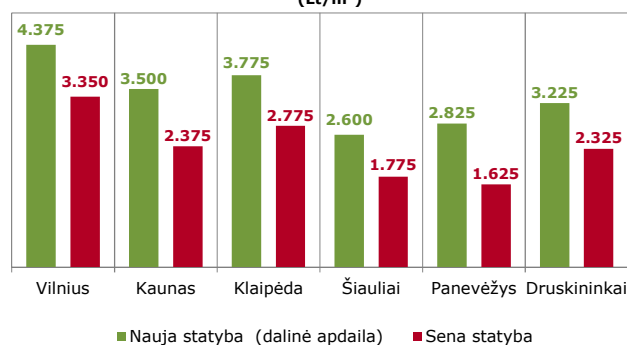
### Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

### Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

## Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 I ketv.

- realiai atsigaunanti šalies ekonomika (nemažai daliai žmonių, ypač didmiesčių gyventojų, vėl pradeda augti atlyginimai, mažėja nerimas dėl darbo vietos praradimo);

- tuo pačiu atsigaunantys ir gyventojų lūkesčiai – tiek dėl šalies ekonomikos padėties, tiek ir dėl situacijos NT rinkoje (jau labai maža dalis žmonių vis dar laukia kainų kritimo ir netiki rinkos atsigavimu);

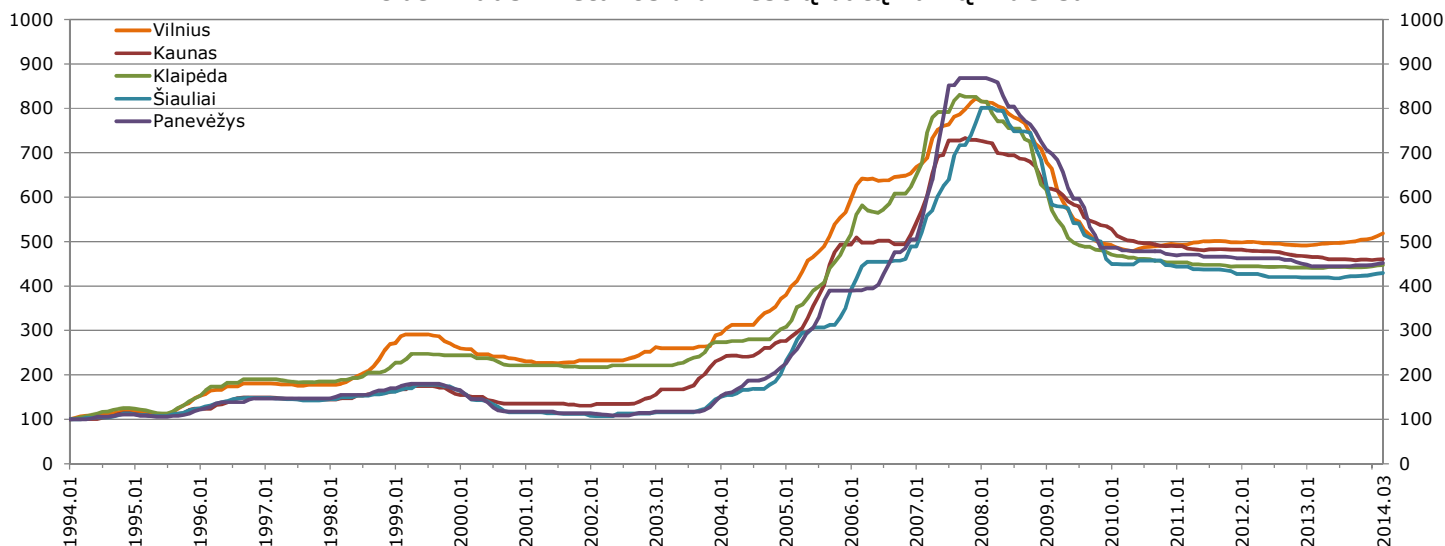
- labai žemos bankų siūlomos palūkanos tiek indėliams (jos nemotyvuoja laikyti pinigų bankuose), tiek ir būsto paskoloms (šiuo metu būsto paskolų palūkanos Lietuvoje yra rekordiškai žemame lygyje).

Taigi, ne artėjantis euras, o bundanti šalies ekonomika ir atsigavę žmonių lūkesčiai žadina rinką po penkerių sąstingio metų. Beje, ši penkerių metų rinkos „prastova“ – tai irgi viena iš dabartinio rinkos hiperaktyvumo priežasčių. T. y. nemažai žmonių, kurie krizės metais galėjo ir norėjo įsigyti būstą, tiesiog laukė tam palankaus momento (bijojo investuoti į turta, kai jo kainos dar krito, bijodami nuvertėjimo). Taigi, prognozuojant 2014 metų rinką, galima teigti, kad ji aktyvi bus visus metus – ir pirmąjį, ir antrąjį pusmetį, nes kai rinka įsibėgėja – ją sunku sustabdyti. Svarbu tik, kad ji neperkaistų ir turto kainos neperkoptų ekonomiškai pagrįsto kainų kilimo 5-10% ribų. Jei faktinis kainų augimas viršys šiuos skaičius, jau bus galima manyti, kad rinka perkaista ir kad tolimesnėje ateityje kainų augimo tempas gali lėtėti ar visai sustoti“.



Nuotrauka: „Verslo žinios“

### „Ober-Haus“ Lietuvos didmiesčių butų kainų indeksai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis  
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. [saulius.vagonis@ober-haus.lt](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)