

# RINKOS KOMENTARAS



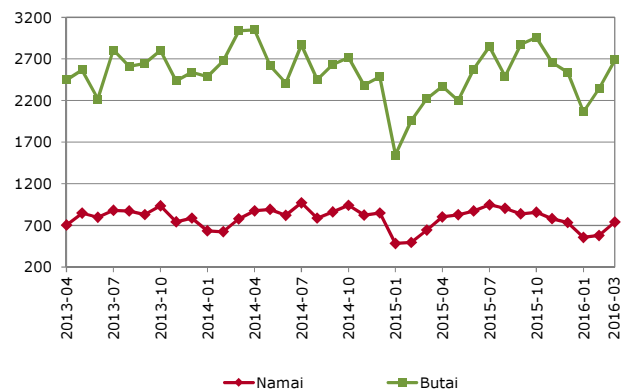
Po nuosaikesnių 2015 metų rezultatų, 2016 metų pradžioje Lietuvos būsto rinka vėl spurtavo. Visuose šalies regionuose stebimas išaugęs būsto rinkos aktyvumas, kylančios pardavimo ir nuomos kainos bei sparčiai augančios skolinimosi apimtys.

VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **15% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2015 metų tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota beveik **24% daugiau** nei prieš metus. 2016 metų I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 624 namų ir 2.360 butų sandorių. Nors sandorių kiekis išlieka mažesnis nei 2014 metais, tačiau bendras šių metų aktyvumas yra pastebimai aukštesnis nei 2013-2015 metų laikotarpio I ketvirčio vidurkis. Per pirmąjį šių metų ketvirtį visuose šalies didmiesčiuose buvo fiksuojamas butų ir namų sandorių augimas. Didžiausias butų sandorių pokytis užfiksuotas Kaune (sandorių kiekis, palyginti su 2015 metų I ketvirčiu, augo 28%), mažiausias – Vilniuje (fiksuojamas 13% augimas). Tuo metu namų sandorių kiekis per tą patį laikotarpį sparčiausiai augo Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono savivaldybėse (sandorių kiekis, palyginti su 2015 metų I ketvirčiu, augo 41%), mažiausiai Kauno miesto ir rajono savivaldybėse (fiksuojamas 8% augimas).

Vertinant rinkos aktyvumą naujos statybos butų segmente, šiemet matyti dar didesnis pardavimo šuolis. „Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **1.336** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 21% daugiau nei jų buvo realizuota per 2015 metų IV ketvirtį ir net 61% daugiau nei buvo realizuota per 2015 metų I ketvirtį. Praėjusių metų pradžioje, įvedus eurą, naujos statybos butų pardavimai smuktelėjo ir rinka buvo trumpam sustingusi, būtent dėl šios priežasties, lyginant 2015 ir šių metų pirmųjų ketvirčių rodiklius, fiksuojamas toks didelis metinis sandorių pokytis.

Būtent šalies sostinėje naujų butų pardavimo apimtys buvo kilstelėtos į naujas aukštumas. **Vilniuje** per pirmuosius tris šių metų mėnesius buvo realizuota net **1.118** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Šalies sostinėje ir toliau galima stebėti naujų projektų pasiūlos efektą, kuomet augančios daugiabučių statybų apimtys didina naujos statybos butų dalį bendroje sandorių apimtyje (2015 metais parduotų naujų butų dalis bendrame sandorių kiekyje sudarė 33%, o 2016 metų I ketvirtį – net 49%). Jeigu 2015 metų IV ketvirtį buvo fiksuojami didžiausi naujos statybos butų

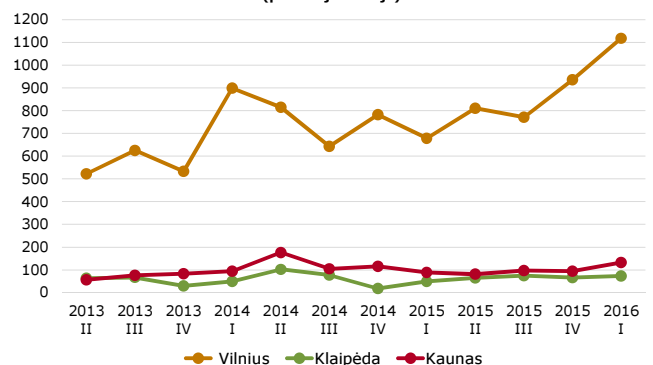
**Sandorių skaičius Lietuvoje**  
(per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2013 – 2016 m.

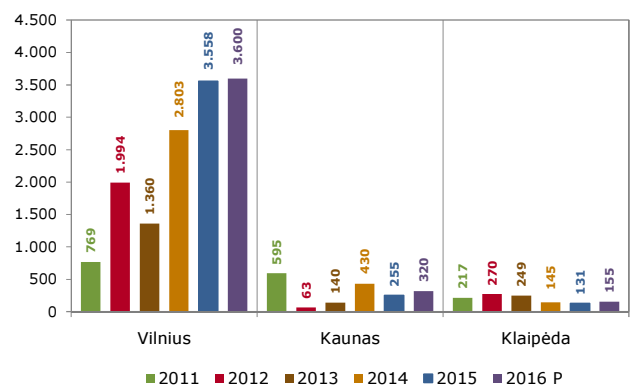
**Parduotų/rezervuotų naujų butų skaičius**  
(pirminėje rinkoje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 - 2016 m.

**Pastatytų butų skaičius**  
(per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 - 2016 m.

pardavimo rezultatai per pastaruosius 7 metus, tai šių metų pirmojo ketvirčio rodikliai yra beveik 20% didesni. Tokie rodikliai neturėtų stebinti, kadangi pasiūlos apimtys atsидūrė aukščiausiam savo taške. Palyginti su 2014 metais, 2015 metais Vilniuje buvo pastatyta 27% daugiau butų (3.558 butai), o šiemet planuojamos baigti dar apie 3.600 naujų butų statybos. Todėl pastaraisiais metais pirkėjai turi platų pasirinkimą ne tik iš dar tik statomų projektų, bet ir iš gausaus jau pastatytų butų kiekio. Tad tolimesnės pardavimo apimtys priklausys ir nuo to, kaip sparčiai plėtotojai įgyvendins savo projektus ateityje. Jeigu 2017 metais plėtotojai rinkai pasiūlys dar bent tiek pat naujų butų, kaip ir 2015-2016 metais, o paklausa išliks tokia pati aktyvi, tai ir toliau galėsime fiksuoti ne ką mažesnius pardavimo kiekius.

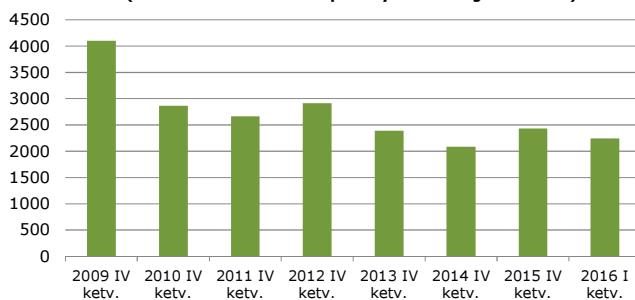
Panašios tendencijos stebimos ir Kaune, kur pastaruoju metu pristatoma vis daugiau naujų daugiabučių projektų. **Kaune** per pirmąjį 2016 metų ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **133** butai, t. y. 41% daugiau nei per 2015 metų IV ketvirtį. Tikėtina, kad šiais metais bus fiksuojami taip pat geri naujos statybos butų realizacijos rodikliai, kadangi būsto plėtotojai Kaune tampa vis drąsesni ir rinkai pasiūlo naujų projektų. Vertinant šiuo metu vykstančių statybų apimtį, 2016 metais Kaune turėtų būti pastatyta iki 30% daugiau butų nei 2015 metais.

Kadangi Klaipėdoje naujos statybų butų pasiūla dar mažesnė nei Kaune, pardavimo apimtys šiame mieste yra palaikomos daugiausia parduodant anksčiau pastatytus butus. Todėl per pirmąjį šių metų ketvirtį Klaipėdoje buvo parduoti arba rezervuoti **73** butai, t. y. 11% daugiau nei per 2015 metų IV ketvirtį. Matydami dar neišsenkanti neparduotų butų sandėlių, būsto plėtotojai Klaipėdoje neskuba ir laikosi nuosaikios investavimo politikos koncentruodamiesi į nedidelių projektų plėtrą. Jeigu Klaipėdoje būtų įgyvendinti visi šiuo metu statomi daugiabučių projektai, tai 2016 metais bus pastatyta virš 150 naujų butų arba beveik 20% daugiau nei 2015 metais.

Gerai naujų butų realizacijos rodikliai lėmė, kad per pirmąjį šių metų ketvirtį sumažėjo bendras neparduotų butų skaičius šalies didmiesčiuose. 2016 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė beveik **2.250** arba 8% mažiau nei 2015 metų pabaigoje. **Vilniuje** neparduotų butų tokiuose namuose yra **1.350**, **Kaune** – beveik **300** butų, **Klaipėdoje** – beveik **570** butų, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu – virš **30** naujos statybos butų.

Teigiami šalies ekonominiai pokyčiai ir augantys gyventojų lūkesčiai toliau didina ir būsto kainas visuose šalies didmiesčiuose. Per pirmąjį

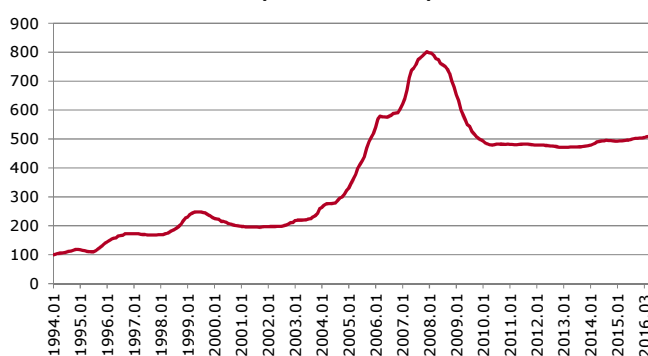
**Neparduoti naujos statybos butai**  
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

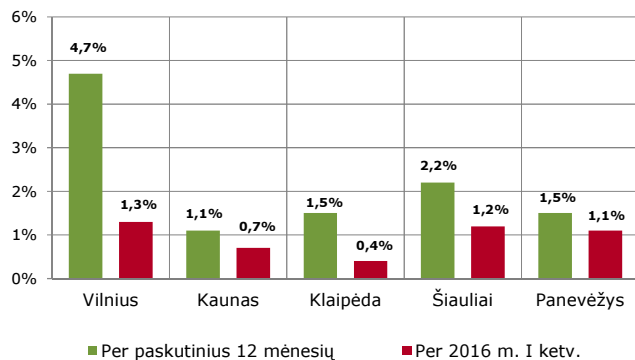
**Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)**  
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 -2016 m.

**Vidutiniai butų kainų pokyčiai**



Šaltinis: „Ober-Haus“

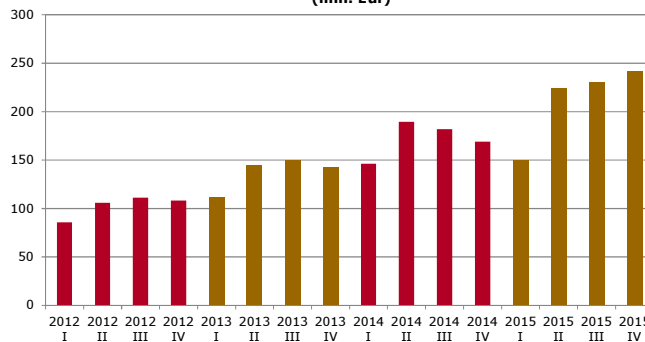
Duomenys: 2016 I ketv.

Šių metų ketvirtį butų kainos Vilniuje augo 1,3%, Kaune – 0,7%, Klaipėdoje – 0,4%, Šiauliuose – 1,2% ir Panevėžyje – 1,1%. Jeigu didžiausiuose šalies miestuose išlieka būsto poreikis nuolatiniam gyvenimui, kuris skatina turto įsigijimą bei turto kainų augimą, tai kituose šalies regionuose ar kurortiniuose miestuose svarbūs tampa jau kiti veiksniai. Pavyzdžiui, situacija Druskininkuose keičiasi daug sparčiau ir nebūtinai tik į gerąją pusę. Jeigu 2013-2014 metais šio kurortinio miesto būsto rinką skatino ženklus pirkėjų srautas iš Rytų, tai pastaruosius metus jaučiamas tokių pirkėjų sumažėjimas. Tai atsiliepė tiek būsto sandorių skaičiui, tiek būsto kainoms. 2015-2016 metais, palyginti su 2013-2014 metų laikotarpiu, būsto sandorių kiekis Druskininkuose vidutiniškai susitraukė 15%, o butų kainos per metus sumažėjo apie 2%.

Būsto rinkoje ir toliau sparčiai auga kreditavimo įstaigų vaidmuo. Pastaruosius 5-6 metus itin sparčiai mažėjusios paskolų palūkanos ir atitinkamai mažėjanti paskolos našta (nevertinant būsto kainų augimo) pritraukia vis daugiau norinčių pasinaudoti šiomis palankiomis sąlygomis. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, 2015 metų paskutinis ketvirtis buvo vienas geriausių kreditavimo įstaigoms nuo 2008 metų III ketvirčio. Per 2015 metų IV ketvirtį pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos naujų būsto paskolų išdavė už 242 mln. Eur, t. y. **5% daugiau** nei per 2015 metų III ketvirtį ir net **43% daugiau**, palyginti su tuo pačiu 2014 metų laikotarpiu.

Kadangi būsto nuomos rinka yra tiesiogiai priklausoma nuo dirbančių žmonių kiekio ir jų pajamų pokyčio, pastaruosius penkerius metus kylant gyventojų atlyginimams visuose trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose būsto nuoma išgyvena pakylėjimo etapą. Remiantis oficialia statistika, vidutinis darbo užmokestis šalies ūkyje per pastaruosius penkerius metus ūgtelėjo virš 20%, o nedarbo lygis sumažėjo net 8 procentiniais punktais (dvigubai). Taip pat reikia pastebėti, kad būsto nuomos rinka Lietuvoje nepasižymi skaidrumu, todėl šešėlinės ekonomikos įtaka šiam sektoriui irgi gali būti reikšminga. Natūralu, kad tokia situacija atsiliepia ir būsto nuomos kainoms. Pavyzdžiui, nuomos rinkoje populiariausių 2 kambarių butų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestuose per pastaruosius penkerius metus vidutiniškai ūgtelėjo trečdaliu. Tuo tarpu butų pardavimo kainos per tą patį laikotarpį patyrė įvairaus dydžio nuosmukius bei pakilimus, kurie visuose šiuose miestuose yra labai skirtingi. Jeigu Vilniuje 2010 metų viduryje buvo fiksuojamas aiškus pardavimo kainų dugnas, tai kituose šalies didmiesčiuose jos toliau mažėjo ir savąjį žemiausią pardavimo kainų lygį pasiekė tik 2012-2013 metais. Todėl daug sparčiau augusios nuomos kainos (palyginti su turto verte) padidino ir vidutinius nuomos pelningumo rodiklius pagrindiniuose šalies didmiesčiuose. Ypatingai tai matoma Kaune ir Klaipėdoje, kadangi Vilniaus pardavimo ir nuomos kainos per

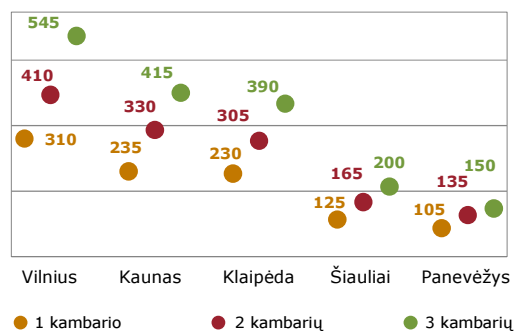
**Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims**  
(mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

Duomenys: 2012 – 2015 m.

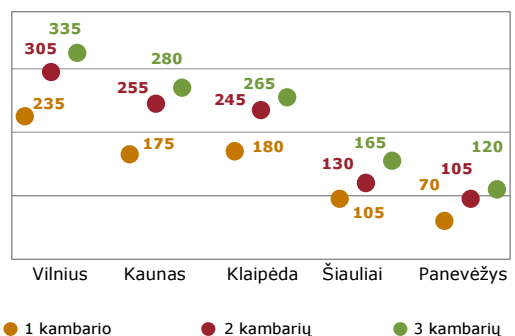
**Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Eur/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

**Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Eur/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

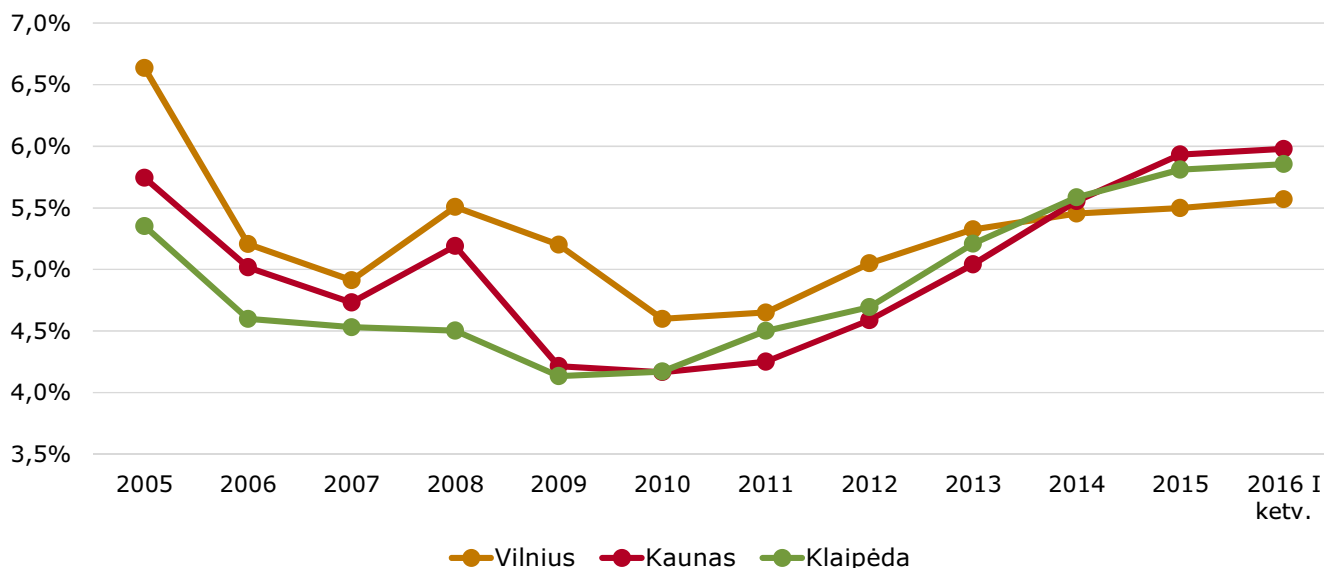
Duomenys: 2016 I ketv.

tą laikotarpį nors ir skirtingais tempais, bet bent jau judėjo ta pačia kryptimi. 2016 metų I ketvirtį Vilniuje tokio turto bendrasis nuomos pelningumas (būsto metinės nuomos ir jo įsigijimo kainos santykis, neskaičiuojant patiriamų turto savininko išlaidų bei mokesčių) sudarė **5,6%** ir buvo 1 procentiniu punktu didesnis nei 2010 metais. Tuo metu Kaune ir Klaipėdoje per tą patį laikotarpį fiksuojami ir didesni pelningumo rodikliai, ir spartesni jų pokyčiai. Kaune šių metų pirmąjį ketvirtį bendrasis nuomos pelningumas siekė **6,0%** ir buvo 1,8 procentinio punkto didesnis nei 2010 metais, o Klaipėdoje šis rodiklis sudarė **5,9%** (1,7 procentinio punkto didesnis nei 2010 metais).

Skirtingus pelningumo rodiklius šiuose pagrindiniuose Lietuvos miestuose lemia nevienodi turto kainų pokyčiai ir investuotojų lūkesčiai. Investuojantys Vilniuje pastaruosius kelerius metus jau galėjo stebėti stabilius ir pastebimus pardavimo kainų pokyčius, todėl buvo pasiryžę susitaikyti su mažesniu uždarbiu iš nuomos nei investuojant Kaune ar Klaipėdoje. Aukštesnis turto likvidumas bei didesnis turto vertės prieaugis leidžia tikėtis didesnės turto grąžos ilgesniu laikotarpiu. Tuo tarpu

Kaune ir Klaipėdoje investuojantys į tokį turtą didesnių lūkesčių dėl kainų augimo neturėjo ir stengėsi nepermokėti už įsigijamą turtą, matydami investicijų grąžą paremtą nuomos pajamomis, bet nedėdami didesnių vilčių į pardavimo kainų prieaugius. Tačiau tikėtina, kad augant investuotojų skaičiumi, skirtumas tarp nuomos ir pardavimo kainų turėtų mažėti, kas lems ir mažėjančią investicinę grąžą iš nuomos. Ypatingai to galima tikėtis Kaune ir Klaipėdoje, kadangi sąlyginai žemesnės būsto pardavimo kainos (palyginti su nuomos kainomis) dabartinėje ekonominėje aplinkoje turi didesnį augimo potencialą nei, pavyzdžiui, šalies sostinėje. Tuo metu Vilniuje taip pat galimas investicinės grąžos mažėjimas, kadangi pastaraisiais metais sostinės būsto rinka sulaukė didelio investuotojų (tarp jų ir neprofesionalių) susidomėjimo, kas paskutiniu metu sparčiai augina nuomojamo būsto pasiūlą. Kita vertus, dalis esamų nuomininkų palieka (arba paliks) šią rinką tapdami būsto savininkais – įsigydami nuosavą būstą. Todėl vargu, ar ateityje būsto nuomos pelningumas bus didesnis nei yra šiuo metu.

### Vidutinis butų investicinis pelningumas (2 kambarių, 50 m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2005 – 2016 m.

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)