

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 III KETV.

2017 metų trečiasis ketvirtis Lietuvos būsto rinkoje didesnių staigmenų nepateikė. Būsto rinkos rodikliai ir vyraujančios nuotaikos iš esmės išlieka 2016–2017 metais pasiektose aukštumose. Tačiau keli rodikliai jau signalizuoja apie pirmuosius būsto rinkos stabilumo požymius. Tai šiais metais fiksuojamas mažesnis butų sandorių skaičius (palyginti su 2016 metais) bei jau taip sparčiai nebeaugančios išduodamų naujų paskolų apimtys.

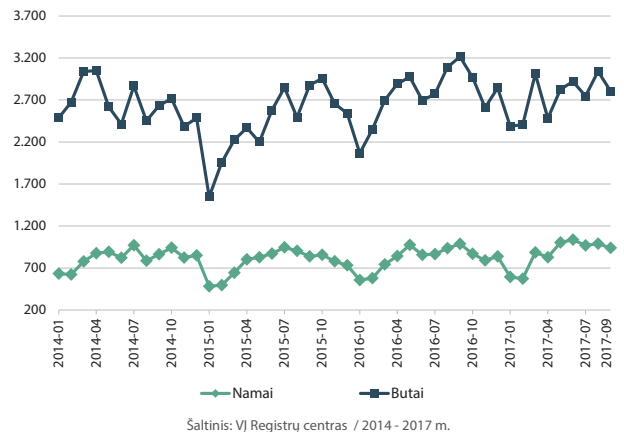
VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų trečiąjį ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **5% mažiau** butų ir **4% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2016 metų trečiuoju ketvirčiu. 2017 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 967 namų ir 2.868 butų sandorių. Naujai išduodamų būsto paskolų Lietuvoje apimtys šių metų trečiąjį ketvirtį taip pat stabilizavosi. Lietuvos banko duomenimis, per 2017 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų (įskaitant atnaujinamąsias paskolas) už **325 mln. eurų** ir tai yra **12% mažiau** nei jų buvo suteikta per šių metų antrąjį ketvirtį, tačiau beveik **2% daugiau** nei per tą patį 2016 metų laikotarpį.

Šių metų trečiąjį ketvirtį ir toliau buvo fiksuojamas nuosaikus kainų augimas. „Ober-Haus“ duomenimis, šių metų trečiąjį ketvirtį bendras butų kainų augimas penkiuose šalies didmiesčiuose sudarė 1,2%. Sparčiausias kainų augimas per šių metų liepą, rugpjūtį ir rugsėjį buvo užfiksuotas **Kaune**, kur butų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **1,4%**. **Klaipėdoje** butų kainos per tą patį laikotarpį augo **1,3%**, **Vilniuje** – **1,2%**, **Šiauliuose** – **0,7%**, o **Panevėžyje** kainos nesikeitė. Per metus (šių metų rugsėjį, palyginti su 2016 metų rugsėju) butų kainos Vilniuje ir Kaune augo 4,5%, Šiauliuose – 3,3%, Klaipėdoje – 3,2% ir Panevėžyje – 2,5%.

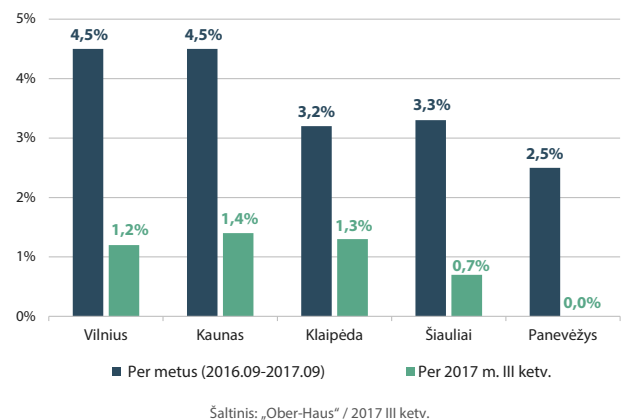
Tuo tarpu bendros naujos statybos butų pardavimo apimtys didžiausiuose penkiuose šalies miestuose mažėjo antrą ketvirtį iš eilės. Prastesnius bendrus rezultatus lėmė šalies sostinė, kurioje jau atrodo susiformavo tiek paklausos, tiek pasiūlos lubos. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų trečiąjį ketvirtį **penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirka arba rezervuota **1.028** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 16% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį ir 20% mažiau nei buvo realizuota per 2016 metų trečiąjį ketvirtį. Tačiau vertinant naujos statybos butų rinkos aktyvumą ir jo perspektyvas skirtinguose šalies miestuose, juose stebima akivaizdžiai skirtinga situacija ir tendencijos.

Vilniuje per 2017 metų trečiąjį ketvirtį buvo parduoti ir rezervuoti **805** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra beveik 19% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį ir 21% mažiau, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu. Tai antrasis ketvirtis iš eilės, kuomet fiksuojamos mažėjančios butų pardavimo apimtys. Reikia atkreipti dėmesį, kad didžioji dalis šių pardavimų oficialioje Registrų centro sandorių statistikoje bus atspindėta vėliau, kadangi net 80% šių metų trečiojo ketvirčio pardavimų buvo sudaryta dar neužbaigtuose projektuose. Dėl anksčiau (preliminarių sutarčių pagrindu) sudarytų pardavimų, oficialiai registruotų sandorių duomenys vis dar rodo kiek kitokią situaciją ir Vilniaus mieste kiekvieną šių metų ketvirtį fiksuojamas naujos statybos butų sandorių augimas.

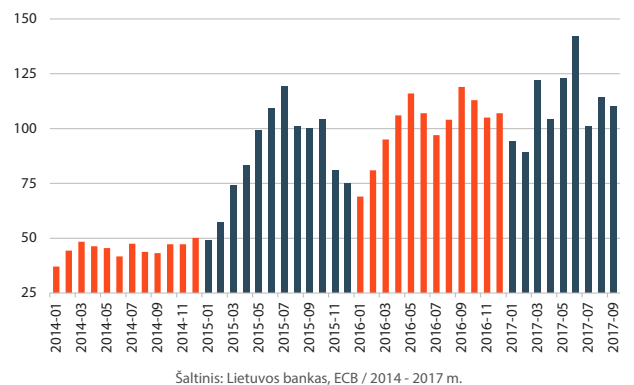
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



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



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 III KETV.

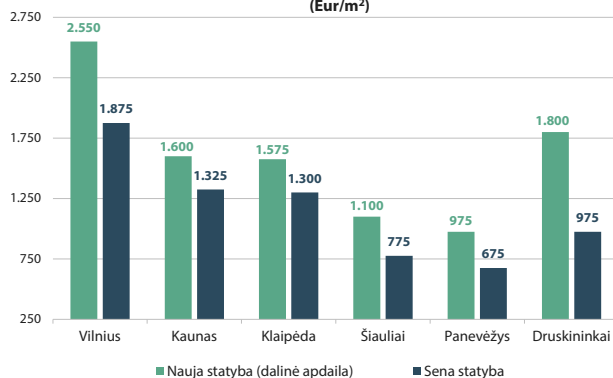
VĮ Registrų centro duomenimis, šių metų trečiąjį ketvirtį sostinėje užregistruoti 1.039 naujos statybos butų sandoriai (pagal Registrų centro metodiką naujos statybos būstu laikomi einamųjų ir vienerių ankstesnių metų statybos objektai, taip pat šiai kategorijai priskiriami ir nebaigtos statybos būsto sandoriai) ir tai yra didžiausias ketvirčio rezultatas šiais metais.

Per pastaruosius penkis metus Vilniaus mieste pastebimas itin spartus naujos statybos butų dalies augimas bendroje butų pardavimo sandorių statistikoje. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, 2011 metais naujos statybos butų dalis sostinėje sudarė tik 11% nuo visų įregistruotų butų pardavimo sandorių. Vėliau kiekvienais metais naujos statybos butų dalis pastebimai paauga ir 2016 metais jau fiksuojama didžiausia naujos statybos butų dalis nuo 2011 metų, kuri sudarė jau 34%. Tokį augimą lėmė tiek itin sparčiai augusios naujos statybos butų apimtys, tiek ir po ekonominio sunkmečio išaugusios žmonių galimybės bei noras tokį būstą įsigyti. Pvz., „Ober-Haus“ duomenimis, 2011 metais Vilniuje buvo pastatyti tik 769 butai daugiabučiuose namuose, o 2016 metais šis skaičius ūgtelėjo beveik 5 kartus iki 3.709 butų. „Ober-Haus“ skaičiavimais, sostinėje šiais metais turėtų būti baigtos iki 4.300–4.500 naujų butų statybos arba 15–20% daugiau nei jų buvo pastatyta 2016 metais. Stebint 2017 metais įregistruojamų sandorių naujos ir senesnės statybos butų pasiskirstymą, matyti, kad naujos statybos butų dalis nebeauga ir išliko tokiam pačiame lygyje kaip ir 2016 metais. Per 2017 metų devynis mėnesius sostinėje buvo įregistruota virš 2.600 naujos statybos butų sandorių, kurie sudaro 34% nuo bendro įregistruotų butų pardavimo kiekio. Atsižvelgiant į tai, kad šiais metais Vilniuje planuojama rekordinė naujų butų pasiūla nuo pat 2008 metų, o 2018 metais turėtų būti pastatytas panašus butų kiekis (bet turbūt ne didesnis) kaip ir šiais metais (apie 4.000–4.200 butų), tai tikėtina, kad artimiausiu metu oficiali statistika rodyt bent jau nemažėjantį naujos statybos butų pardavimo kiekį (tiek nominalų, tiek santykinį).

Kaune irgi fiksuojamos panašios tendencijos kaip ir Vilniuje, tačiau spartesnis naujo būsto dalies žuolis bendroje statistikoje fiksuojamas tik šiais metais. Tai lėmė pastaraisiais metais akivaizdžiai padidėjusios plėtotojų investicijos į naujo būsto statybas Kaune. „Ober-Haus“ duomenimis, šiais metais Kaune turėtų būti baigtos apie 600–700 naujų butų statybos daugiabučiuose namuose ir tai būtų daugiau nei 2 kartus didesnis butų kiekis nei buvo pastatyta per 2016 metus. Per 2017 metų trečiąjį ketvirtį buvo parduoti ir rezervuoti **122** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Nors tai yra 26% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį, tačiau bendras devynių mėnesių rezultatas, palyginti su tuo pačiu 2016 metų laikotarpiu, yra 14% didesnis. T. y. skirtingai nei Vilniuje, kur šiais metais fiksuojami prastesni naujų butų realizacijos rodikliai tiek trečiąjį ketvirtį, tiek per devynis šių metų mėnesius, Kaune iš esmės išsilaiko augimo tendencijos.

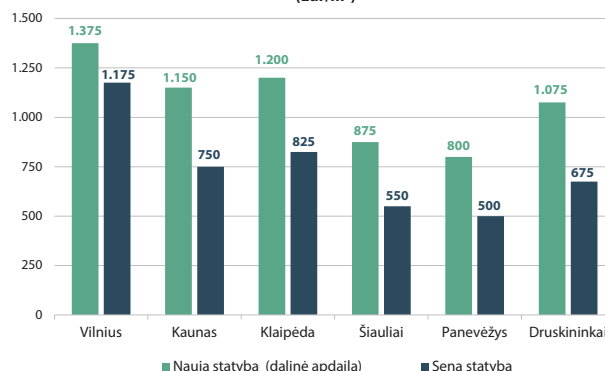
Registrų centre įregistruojamų naujų butų sandorių duomenys taip pat rodo pakankamai spartų naujo būsto dalies augimą Kauno mieste. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, naujos statybos butų dalis bendrame butų sandorių kiekyje pastarąjį žemiausią lygį Kauno mieste buvo pasiekusi 2010 ir 2012 metais ir atitinkamai sudarė tik 4% ir 5%.

VIDUTINIS BUTŲ PARDAVIMO KAINOS SENAMIESTYJE, CENTRE, PRESTIŽINIUOSE RAJONUOSE (Eur/m²)



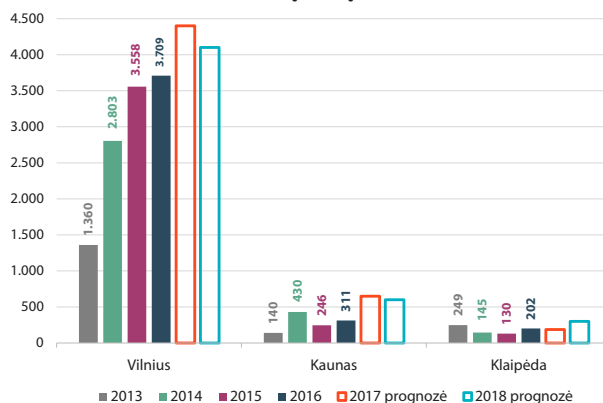
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 III ketv.

VIDUTINIS BUTŲ PARDAVIMO KAINOS GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE (Eur/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 III ketv.

PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2013 - 2018 P

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

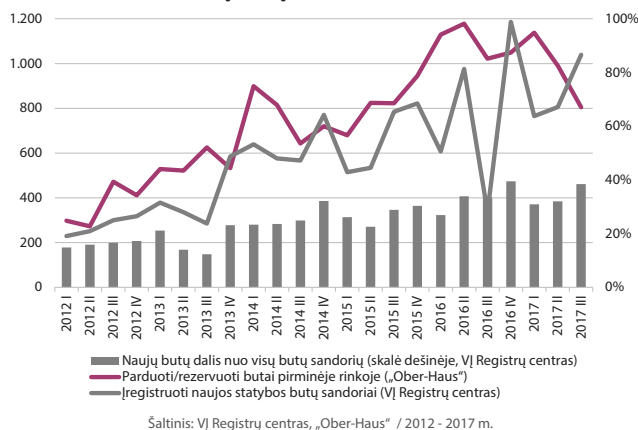
LIETUVA / 2017 III KETV.

Per 2013–2016 metus naujų butų sandorių dalis ūgtelėjo iki 11% (2016 metų rodiklis), o 2017 metais šoktelėjo iki 17% (devynių mėnesių rodiklis). Jeigu naujų butų daugiabučiuose namuose plėtros tempai išsilaikys ir 2018 metais, tai Kaune matysime ir toliau augantį tiek išankstinių pirkimų ar rezervacijų, tiek oficialiai registruojamų sandorių kiekį.

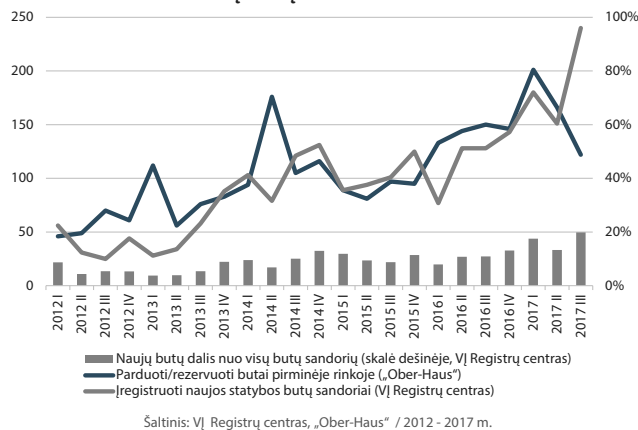
Dar kitokia situacija yra susiklosčiusi Klaipėdos naujų butų rinkoje. Trečiame pagal dydį Lietuvoje mieste, skirtingai nei Vilniuje ir Kaune, didesnių pokyčių naujų butų segmente nėra fiksuojama. „Ober-Haus“ duomenimis, **Klaipėdoje** per šių metų trečiąjį ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **85** nauji butai. Ir nors tai yra 35% daugiau nei jų buvo realizuota per šių metų antrąjį ketvirtį, tačiau bendras devynių mėnesių rezultatas yra prastesnis 9% nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Dėl nedidelių ir vis dar neaugančių naujų butų statybų apimčių jų pardavimų statistika Klaipėdoje išlieka labai banguojanti ir vis dar neįgauna aiškesnės krypties. Šiais metais Klaipėdoje turėtų būti užbaigtos apie 200 naujų butų statybos daugiabučiuose namuose, t. y. bus išlaikytas 2011–2016 metų vidurkis, kuris yra 200 butų. Didesnio naujų butų pasiūlos šuolio galima tikėtis nebent 2018 metais, kada planuojama pastatyti virš 300 butų. Ilgą laiką nesikeičiančią situaciją patvirtina ir VĮ Registrų centro duomenys – naujos statybos butų dalis bendrame butų sandorių kiekyje pastarąjį žemiausią lygį Klaipėdos mieste buvo pasiekusi 2014 metais ir sudarė tik 4%. Per 2015–2016 metus situacija iš esmės nepasikeitė – naujų butų sandorių dalis tais metais ūgtelėjo tik iki 5%, o 2017 metais pakilo iki beveik 6% (devynių mėnesių rodiklis), kas ženkliai mažiau nei Vilniuje ir Kaune. Verta pastebėti, kad prasti naujos statybos butų pardavimo rezultatai oficialioje statistikoje anaipol nereiškia, kad ir bendras būsto rinkos aktyvumas ir likvidumas Klaipėdos mieste yra žemas ir beviltiškas. Priešingai – per 2017 metų tris ketvirčius Klaipėdos mieste iš viso buvo įregistruota virš 2.300 butų pirkimo pardavimo sandorių ir tai sudaro 15,3 sandorio tenkančio tūkstančiui šio miesto gyventojų. Kai tuo tarpu šis rodiklis ir Vilniuje, ir Kaune per tą patį laikotarpį yra mažesnis – atitinkamai 14,1 ir 11,6 sandorio tūkstančiui tų miestų gyventojų. Klaipėdoje buvo susikaupęs didelis neparduotų naujos statybos butų kiekis, todėl tokie butai pardavimo atveju oficialioje statistikoje priskiriami prie senos statybos butų.

Apibendrinant galima teigti, kad situacija didžiausiuose trijuose Lietuvos miestuose yra labai skirtinga. Šiais metais Vilniuje jau fiksuojamas naujų butų realizacijos apimčių sumažėjimas ir naujos bei senos statybos pardavimų santykio stabilizacija. Kaune tuo tarpu fiksuojamas didžiausias naujų butų dalies bendroje statistikoje augimas, kurį išjudino pastebimai aktyvesni plėtojų žingsniai – augančios naujo būsto statybų apimtys šiame mieste. O Klaipėdoje stebimi vis dar labai nežymūs naujų butų atsigavimo ženklai, nes plėtojai vis dar nepasitiki uostamiesčio rinkos galimybėmis įsivinti didesnę naujo būsto kiekį nei buvo statoma iki šiol. Todėl būsto plėtojams Lietuvoje šiuo metu yra pakankamai platus pasirinkimas: ar ir toliau stumdytis alkūnėmis likvidžiausiame Lietuvos taške, šokti į įsibėgėjančią Kauno traukinį ar bandyti užkurti uostamiesčio garvežį?

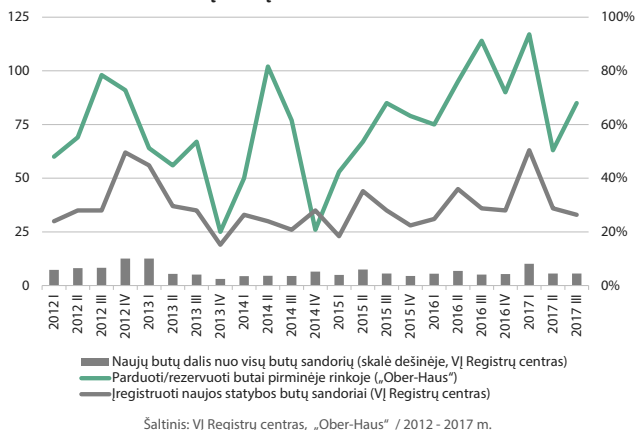
NAUJŲ BUTŲ SANDORIAI VILNIUJE



NAUJŲ BUTŲ SANDORIAI KAUNE



NAUJŲ BUTŲ SANDORIAI KLAIPĖDOJE



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.