

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 M. III KETV.

Po neapibrėžtumo kupino karantino laikotarpio nekilnojamojo turto rinkos dalyviai pasijautė daug lengviau. Šių metų trečiąjį ketvirtį Lietuvos būsto rinka nedvejodama pradėjo kopti aukštyn ir didžiąja dalimi kompensavo 2020 metų antrojo ketvirčio praradimus.

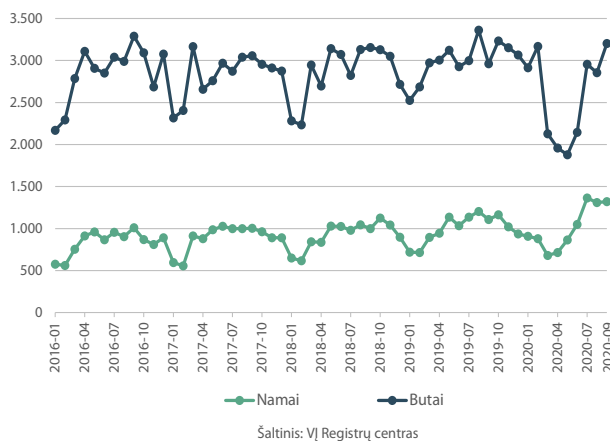
VĮ Registrų centro duomenimis, 2020 metų trečiąjį ketvirtį, palyginti su 2020 metų antruoju ketvirčiu, **Lietuvoje įregistruota 51% daugiau** butų ir **52% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių. Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje per tą patį laikotarpį fiksuojamas sandorių augimas tiek butų (Vilniuje – 30%, Kaune – 53%, Klaipėdoje – 81%, Šiauliuose – 66% ir Panevėžyje – 95%), tiek ir namų (Vilniuje – 48%, Kaune – 47%, Klaipėdoje – 0%, Šiauliuose – 37% ir Panevėžyje – 22%) segmente. Lyginant Lietuvos būsto rinkos aktyvumą su ankstesniais metais, matyti, kad šių metų trečiąjį ketvirtį jis sugrįžo ar net viršijo 2019 metų lygį. Per 2020 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje buvo parduota tik 3% mažiau butų nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. Tuo tarpu namų per tą patį laikotarpį parduota 16% daugiau nei 2019 metais ir pardavimo apimtys pasiekė visų laikų aukštumas.

2020 metų antrąjį ketvirtį pastebimai smuktelėjęs butų rinkos aktyvumas sukėlė daug viešų diskusijų dėl pardavimo ir nuomos kainų raidos perspektyvų. „Ober-Haus“ duomenimis, karantino metu smukęs būsto rinkos aktyvumas 2020 metų antrąjį ir trečiąjį ketvirtį tik pristabdė butų pardavimo kainų augimą ir neigiamų pokyčių nebuvo užfiksuota. Jeigu 2020 metų pirmąjį ketvirtį butų pardavimo kainos **šalies didmiesčiuose** vidutiniškai augo 1,2%, tai antrąjį ketvirtį užfiksuotas 0,3%, o **trečiąjį ketvirtį 0,6% augimas**. Per 2020 metų trečiąjį ketvirtį butų pardavimo kainos **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** atitinkamai **augo 0,7%, 0,5%, 0,1%, 0,5% ir 1,3%**. Kalbant apie trečiąjį ketvirtį, būsto rinkoje iš esmės jau vyravo teigiamos naujienos. Sparčiai pagerėję gyventojų lūkesčiai dėl šalies ekonominės bei jų pačių finansinės padėties prisidėjo prie augančio bendro būsto rinkos aktyvumo bei padėjo išvengti neigiamų būsto pardavimo kainų pokyčių. Statistikos departamento duomenimis, vartotojų pasitikėjimo rodiklis šalyje nuo 2020 metų balandžio iki rugsėjo išaugo 16 procentinių punktų.

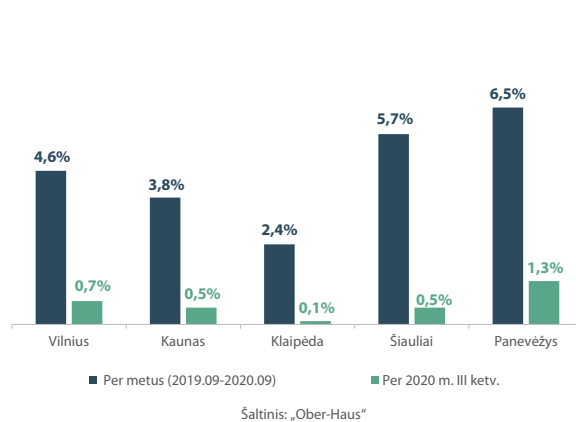
Tuo tarpu nedidelių neigiamų kainų pokyčių karantino metu neišvengęs butų nuomos sektorius šalies didmiesčiuose, ypač Vilniuje, šių metų trečiąjį ketvirtį vėl sugrįžo į sau įprastą vėžes. Dėl pandemijos sukeltų pasekmių būtent Vilniaus būsto nuomos sektorius patyrė didžiausią spaudimą, kadangi šiame mieste yra sukonzentruotas didžiausias ilgalaikėi ir trumpalaikėi nuomai skirtas būsto kiekis šalyje. Ir nors staiga stipriai sumažėjęs klientų srautas trumpalaikės nuomos segmente sukėlė nerimo ir rūpesčių turto savininkams, didesnių neigiamų pasekmių ilgalaikės būsto nuomos rinkai tai neturėjo. Per 2020 metų antrąjį ketvirtį **Vilniuje** butų nuomos kainos vidutiniškai **sumažėjo apie 2–3%, Kaune ir Klaipėdoje apie 1%**. Būtent stipri vidinė būsto nuomos paklausa, sumažėjus užsienio turistų srautui šalies didmiesčiuose, sugebėjo kompensuoti išaugusią pasiūlą.

2020 metų trečiasis ketvirtis buvo pastebimai aktyvesnis būsto nuomos rinkoje ne tik dėl atsigavusio ekonominio gyventojų aktyvumo bei pagerėjusių jų nuotaikų, bet ir dėl būsto nuomos rinkoje įprasto sezoniškumo. „Ober-Haus“ būsto nuomos tarpininkavimo sandorių skaičius Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje

SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



„OBER-HAUS“ BŪSTO NUOMOS TARPININKAVIMO SANDORIŲ SKAIČIUS (Vilnius + Kaunas + Klaipėda)



2020 metų trečiąjį ketvirtį, palyginti su 2020 metų antruoju ketvirčiu, išaugo daugiau nei 80%. Jeigu palyginsime įmonės 2020 metų trečiąjį ketvirtį sudarytus būsto nuomos sandorių skaičius su 2018–2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, tai jie net 13% geresni. Tuo pačiu šalies didmiesčiuose ūgtelėjęs aktyvumas būsto nuomos rinkoje pastebimai sumažino ir objektų nuomai skaičių, kuris karantino metu ūgtelėjo. Pavyzdžiui, nekilnojamojo turto skelbimų portale „Aruodas“ per 2020 metų trečiąjį ketvirtį butų nuomai pasiūlymų skaičius Vilniuje ir Kaune sumažėjo beveik ketvirtadaliu. Daug daugiau pozityvių naujienų visoje nekilnojamojo turto rinkoje ir išaugęs būsto nuomos segmento aktyvumas iš esmės sugrąžino butų nuomos kainas šalies didmiesčiuose į metų pradžioje buvusį kainų lygį. O lyginant 2020 metų trečiojo ketvirčio vidutines butų nuomos kainas šalies didmiesčiuose su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, jos yra 1–3% aukštesnės. 2020 metų trečiąjį ketvirtį vidutinė 1–3 kambarių nuomos kaina **Vilniuje** sudarė **450 Eur/mėn.**, **Kaune** – **363 Eur/mėn.**, **Klaipėdoje** – **362 Eur/mėn.**, **Šiauliuose** – **254 Eur/mėn.** ir **Panevėžyje** – **255 Eur/mėn.**

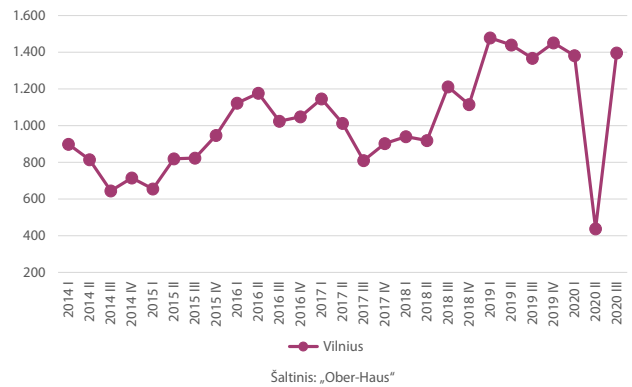
Nagrinėjant butų realizacijos apimtis pirminėje (naujos statybos) didmiesčių rinkoje, galima stebėti itin spartų šio segmento atsigavimą. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2020 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje tiesiogiai iš plėtotojų buvo nupirka ir rezervuota **1.396** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra **3,2 karto daugiau** nei jų buvo realizuota per 2020 metų antrąjį ketvirtį ir net šiek tiek daugiau nei per 2020 metų pirmąjį ketvirtį. Vilniuje nuo šių metų balandžio mėnesio (aktyvumo dugno) penkis mėnesius iš eilės fiksuojamas itin spartus naujų butų realizacijos apimčių augimas. Vidutinis mėnesinis augimas per šį laikotarpį sudarė net 66%. Paprastai tariant, karantino metu patirti praradimai buvo pilnai kompensuoti iki šių metų spalio (šių metų liepos mėnesį pirminėje rinkoje buvo parduoti/rezervuoti 335 butai, rugpjūtį – 449 butai, o rugsėjį – 612 butų). Prie teigiamų trečiojo ketvirčio rezultatų prisidėjo ne tik išaugęs pirkėjų, bet ir plėtotojų aktyvumas. Plėtotojai, matydami vis gerėjančius būsto rinkos rezultatus, vėl aktyviai ėmėsi karantino metu pristabdytos naujų projektų plėtros ir taip padidino butų pasirinkimo galimybes bei pagerino bendrus rinkos rodiklius.

Kad plėtotojai jaučia daug mažiau spaudimo negu šių metų viduryje, rodo ne tik augančios butų realizacijos apimtys, bet ir mažėjantis neparduotų butų skaičius. „Ober-Haus“ skaičiavimais, 2020 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje **Vilniuje** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **993** arba **29% mažiau** nei 2020 metų antrąjį ketvirtį. Tuo pačiu šiuo metu esantis neparduotų butų skaičius yra mažiausias nuo 2017 metų pirmojo ketvirčio.

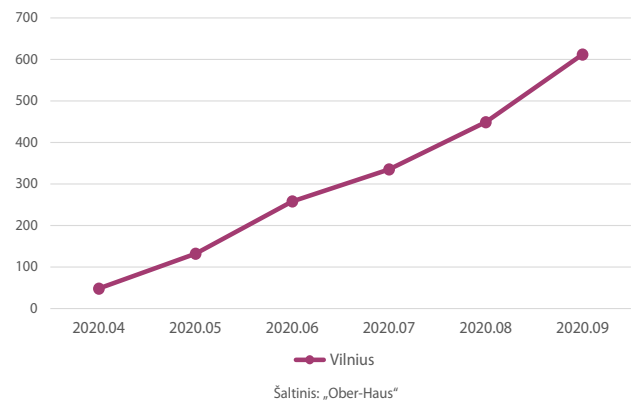
Gausiomis naujų butų realizacijos apimtimis šių metų trečiąjį ketvirtį pasižymėjo ir Kaunas. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2020 metų trečiąjį ketvirtį **Kaune** tiesiogiai iš plėtotojų buvo nupirkti ir rezervuoti **272** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra **2,8 karto daugiau** nei jų buvo realizuota per 2020 metų antrąjį ketvirtį ir 26% daugiau nei per 2020 metų pirmąjį ketvirtį. Rinkai pristatomi ir pradedami statyti nauji gyvenamieji projektai sulaukia pirkėjų susidomėjimo ir tuo pačiu pagerina bendrus realizacijos rodiklius. Skirtingai nuo šalies sostinės, Kaune fiksuojamas ūgtelėjęs neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė 316 arba **22% daugiau** nei 2020 metų antrąjį ketvirtį. Šiuo metu Kaune esantis neparduotų butų skaičius yra didžiausias nuo 2015 metų pabaigos.

Tuo tarpu Klaipėdos pirminėje butų rinkoje stebimas šiek tiek kuklesnis realizacijos apimčių „atšokimas“ nei Vilniuje ar Kaune. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2020 metų trečiąjį ketvirtį **Klaipėdoje** tiesiogiai iš plėtotojų buvo nupirkti ir rezervuoti **87** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 1,8 karto daugiau nei jų buvo realizuota per 2020 metų

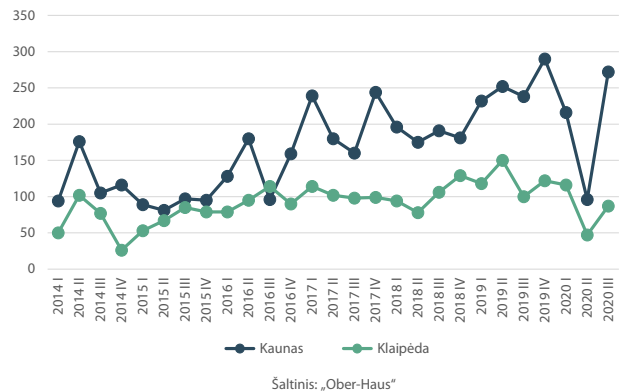
PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 M. III KETV.

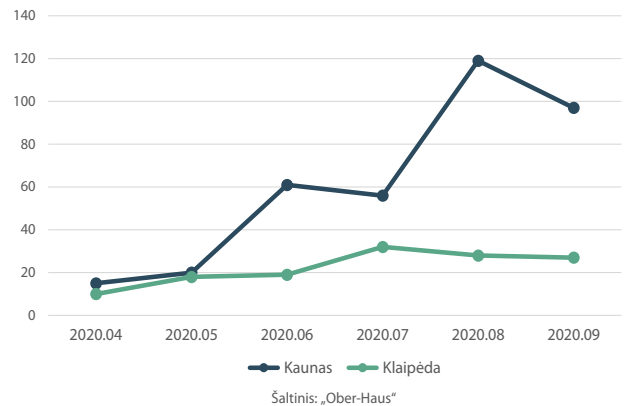
antrąjį ketvirtį ir 25% mažiau nei per 2020 metų pirmąjį ketvirtį. Tačiau kukliau augančias naujų butų pardavimo apimtis reikėtų sieti ne tiek su vangesne būsto rinka Klaipėdoje, kiek su mažesnėmis gyvenamųjų projektų statybų apimtimis. Skaičiuojant tenkantį bendrą įregistruotų butų (senos ir naujos statybos) sandorių skaičių 1.000-iai miesto gyventojų, Klaipėda pagal šį rodiklį yra vienoje gretose su šalies sostine (2019 metais Vilniuje ir Klaipėdoje šis rodiklis buvo vienodas – 21,9 sandorio 1.000-iai miesto gyventojų) ir lenkia Kauną (2019 metais – 18,2). Išsilaukiant aukštą aktyvumą ne tik senos, bet ir naujos statybos butų segmente Klaipėdoje rodo ne tik bendras sandorių skaičius atsižvelgiant į gyventojų skaičių, bet ir nuosekliai mažėjančios neparduotų naujų butų apimtys.

2020 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje **Klaipėdoje** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **227** arba **23% mažiau** nei 2020 metų antrąjį ketvirtį. Tuo pačiu šiuo metu esantis neparduotų naujų butų skaičius šiame mieste yra mažiausias per pastarąjį dešimtmetį. Tai rodo, kad būsto plėtotojai Klaipėdoje galėtų būti drąsesni ir galėtų aktyviau investuoti į daugiabučių plėtrą. Jeigu Vilniuje ir Kaune 2017–2019 metais butų statybų apimtys buvo atitinkamai 20% ir 7% mažesnės nei 2006–2008 metais, tai Klaipėdoje tuo pačiu laikotarpiu fiksuojamos net 61% mažesnės butų statybų apimtys („Ober-Haus“ duomenimis). Tai rodo, kad Vilnius ir Kaunas jau yra netoli daugiau nei prieš dešimtmetį buvusių rekordinių daugiabučių statybų apimčių, o Klaipėdoje statybų apimtys vis dar 2,5 karto mažesnės. Ir bent jau 2020–2021 metais ši tendencija išliks nepakitusi – mažiausia būsto plėtotųjų tarpusavio konkurencija vienareikšmiškai bus Klaipėdoje.

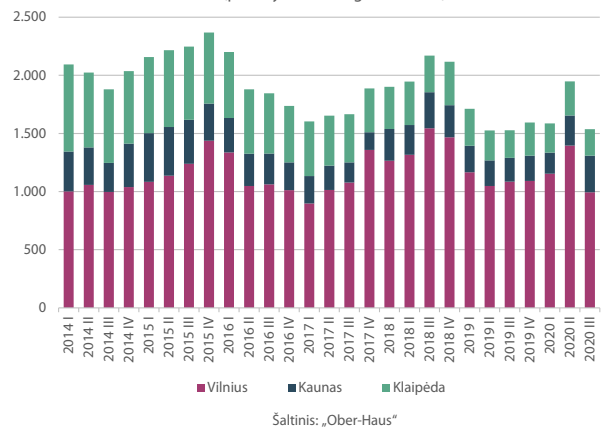
Šių metų trečiąjį ketvirtį teigiami pokyčiai fiksuojami ir Lietuvos būsto finansavimo srityje. Lietuvos banko duomenimis, naujai išduodamų būsto paskolų apimtys 2020 metų antrąjį ketvirtį, palyginti su 2020 metų pirmuoju ketvirčiu, susitraukė 24%. Tuo tarpu šių metų liepos–rugpjūčio mėnesiais naujų būsto paskolų per mėnesį Lietuvoje vidutiniškai išduota už 113 mln. eurų arba tiek pat, kiek ir per 2020 metų pirmąjį ketvirtį. T. y. skolinimosi apimtys Lietuvoje sugrįžo į šių metų pradžios lygį. Per 2020 metų pirmus aštuonis mėnesius Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **824 mln. eurų** arba **4% mažiau** nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. Palūkanų normos naujai išduodamoms būsto paskoloms **Lietuvoje** 2019–2020 metais iš esmės išlieka stabilios. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2020 metų pirmąjį ketvirtį vidutiniškai sudarė 2,39%, 2020 metų antrąjį ketvirtį – 2,44%, o 2020 metų liepos–rugpjūčio mėnesių laikotarpiu – **2,38%**.

Apibendrinant 2020 metų trečiojo ketvirčio Lietuvos būsto rinkos rodiklius, akivaizdu, kad būsto rinka itin sėkmingai atlaikė pasaulį užklupusią pandemiją ir jos sukeltas pasekmes. Žvelgiant ypač iš šių metų antrojo ketvirčio perspektyvos, galima tvirtai teigti, kad būsto rinka šiuos iššūkius atlaikė daug geriau nei buvo galima tikėtis tuo metu ir didesnių neigiamų pasekmių šiame sektoriuje iš esmės nepamatėme. Stipri vidinė būsto paklausa per trečiąjį ketvirtį iš esmės kompensavo karantino metu patirtus nuostolius ir sugrąžino didžiosios dalies rinkos dalyvių pasitikėjimą į prieškarantininį lygį. Tačiau nekilnojamojo turto rinkos dalyviai dar neturėtų atsipalaiduoti, kadangi neslūgstantis virusas bei galimos griežtesnės jo suvaldymo priemonės, bent jau trumpuoju laikotarpiu, ir vėl gali neigiamai atsilipti bendroms nuotaikoms rinkoje ir jos rodikliams.

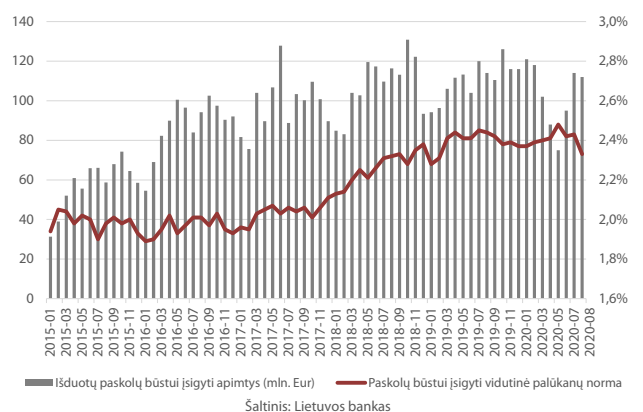
PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI
(pastatytuose daugiabučiuose)



NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS
LIETUVOJE



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.