

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

**LIETUVA / 2021 M. III KETV.**

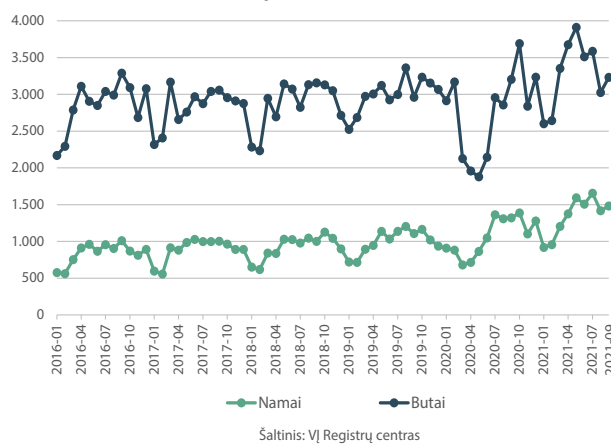
Šiais metais pagrindiniams Lietuvos būsto rinkos rodikliams šturmuojant naujas aukštumas, rinkos dalyviai išgyveno itin intensyvių ir nenuobodų laikotarpį. Pirkėjų į būsto rinką įliejamos gausios pinigų sumos, itin aktyviai perkami sklypai naujų projektų plėtrai bei sparčiai augančios nekilnojamojo turto kainos priminė daugiau nei prieš dešimtmetį nekilnojamojo turto rinkoje vyravusias nuotaikas. Tačiau po didelio būsto rinkos aktyvumo šuolio 2021 metų viduryje trečiasis ketvirtis jau buvo šiek tiek ramesnis ir reikia tikėtis, kad tai ženklas, jog rinka pereina į tvaresnės plėtros periodą.

VĮ Registrų centro duomenimis, 2021 metų trečiąjį ketvirtį, palyginti su 2021 metų antruoju ketvirčiu, **Lietuvoje** įregistruota **11% mažiau** butų ir **2% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose per tą patį laikotarpį fiksuojamas sandorių mažėjimas tiek butų (Vilniuje – 22%, Kaune – 15%, Klaipėdoje – 9%, Šiauliuose – 11% ir Panevėžyje – 10%), tiek ir namų (Kaune – 9%, Klaipėdoje – 10%, Šiauliuose – 19% ir Panevėžyje – 28%) segmente. Tik Vilniaus namų segmente per šį laikotarpį buvo užfiksuotas 5% sandorių augimas. Lyginant šių metų bendrą devynių mėnesių būsto sandorių skaičių su 2020 metų tuo pačiu laikotarpiu, Lietuvoje butų įsigyta 27%, o namų – 33% daugiau. Žinoma, 2020 metai dėl pasaulį ir Lietuvą užklupusios pandemijos nekilnojamojo turto sandorių gausa nepasizymėjo, todėl ir fiksuojamas toks spartus santykinis sandorių skaičiaus augimas. Tačiau jeigu 2021 metų Lietuvos būsto rinkos aktyvumą palygintume su priešpandeminiu laikotarpiu, matysime, kad būsto rinka šiais metais tikrai augo sparčiai ir pasiekė savo naujas aukštumas. Palyginus šiuos metus su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, butų įsigyta 11% daugiau, o namų – net 36% daugiau.

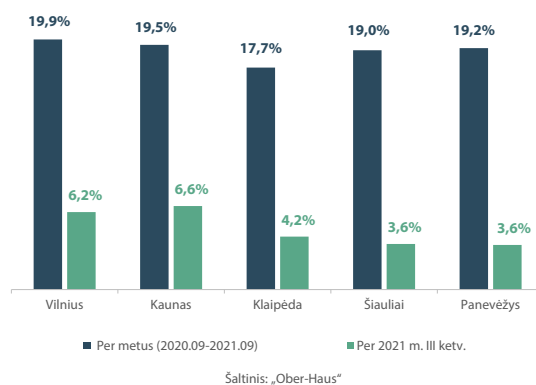
„Ober-Haus“ duomenimis, 2021 metais butų pardavimo kainų augimo tempas šalies didmiesčiuose pastebimai paspartėjo ir su kaupu viršijo ankstesnes kainų augimo prognozes. Jeigu per 2020 metų ketvirtąjį ketvirtį butų pardavimo kainos šalies didmiesčiuose vidutiniškai ūgtelėjo 1,9%, tai 2021 metų pirmąjį ketvirtį užfiksuotas 4,3%, antrąjį ketvirtį – 6,2%, o trečiąjį ketvirtį – 5,7% augimas. Per 2021 metų trečiąjį ketvirtį butų pardavimo kainos **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** atitinkamai **augo 6,2%, 6,6%, 4,2%, 3,6% ir 3,6%**. Po daugiau nei dešimtmetį nematyto tokio butų pardavimo kainų augimo tempo 2021 metų rugsėjį vidutinė pardavimo kaina Vilniuje pasiekė visų laikų aukštumas. Tuo tarpu kituose šalies didmiesčiuose butų kainos šiuo metu dar yra nuo 6% iki 25% mažesnės nei buvo 2007 metų pabaigoje–2008 metų pradžioje.

Atsižvelgiant į tai, kad po 2021 metų antrąjį ketvirtį užfiksuoto butų segmento aktyvumo piko šių metų trečiąjį ketvirtį aktyvumas stabilizavosi, o po itin spartaus kainų augimo rinkoje susiformavo pastebimai aukštesnis kainų lygis, tikėtina, kad šių metų ketvirtąjį ketvirtį ir kitų metų pradžioje turėtume fiksuoti pastebimai kuklesnį santykinį butų pardavimo kainų augimą. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį į pastaraisiais mėnesiais prastėjančius gyventojų lūkesčius. Statistikos departamento duomenimis, vartotojų pasitikėjimo rodiklis šalyje per pastaruosius tris šių metų mėnesius sumažėjo 7 procentiniais punktais: nuo 4 liepą iki minus 3 spalį. 2021 metų spalio mėnesį gyventojai pesimistiškiau žvelgė į namų ūkio finansinės ir šalies ekonominės padėties perspektyvas.

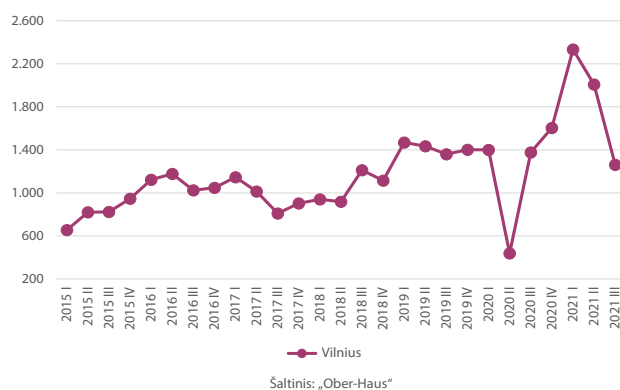
**SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE**



**VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI**



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



2021 metais butų nuomos rinka pagrindiniuose šalies didmiesčiuose atrodė taip pat stipriai kaip ir pardavimo. Būsto nuomos sektoriaus duomenys rodo, kad dabartinė pandemija neturėjo jokios neigiamos įtakos ilgalaikės butų nuomos segmentui ir šių metų rinkos aktyvumas yra dar didesnis nei priešpandeminio laikotarpio. Pavyzdžiui, „Ober-Haus“ sudarytas bendras ilgalaikės būsto nuomos tarpininkavimo sandorių skaičius **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** per 2021 metų devynis mėnesius, palyginti su 2019 ir 2020 metų tuo pačiu laikotarpiu, atitinkamai **išaugo 14% ir 9%**. O ūgtelėjęs aktyvumas būsto nuomos rinkoje ir toliau mažino objektų nuomai skaičių. Nekilnojamojo turto skelbimų portale „Aruodas“ 2021 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje butų nuomai pasiūlymų skaičius Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo 25–30% mažesnis nei prieš metus. Žvelgiant į šį ilgalaikį nuomai skirtų butų pasiūlymą sumažėjimą, reikia įvertinti ir dar kelis veiksnius, parodančius didžiausios šalyje Vilniaus būsto nuomos rinkos potencialą.

Visų pirmą, tai pandemijos laikotarpiu trumpalaikės nuomos rinka Vilniuje susitraukė daugiau nei du kartus (remiantis „AirDNA“ duomenimis), o tai reiškia, kad reikšminga dalis trumpalaikėi nuomai skirto būsto papildė ilgalaikės butų nuomos pasiūlos aruodą. Taip pat nereikia pamiršti ir būsto plėtotojų, kurie sostinės rinką jau reguliariai papildo naujais projektais, kuriuose nuomai siūlomi įvairaus ploto būstai. Vien 2021 metais nuomos rinkai bus pasiūlyta apie 350 nuomai skirtų būstų ir metų pabaigoje Vilniuje bus šiek tiek daugiau nei 700 profesionalių investuotojų valdomų ir ilgesniam laikotarpiui nuomojamų būstų. Taip pat nereikia pamiršti ir smulkiųjų investuotojų, kurie reguliariai didina nuomojamų butų pasiūlą, pavyzdžiui, įsigydami butus naujai statomuose projektuose siekiant juos nuomot. Įvertinus šiuos veiksnius, galima teigti, kad šiuo metu sostinės rinkos potencialas yra daugiau nei pakankamas, kad galėtų absorbuoti esamą pasiūlą.

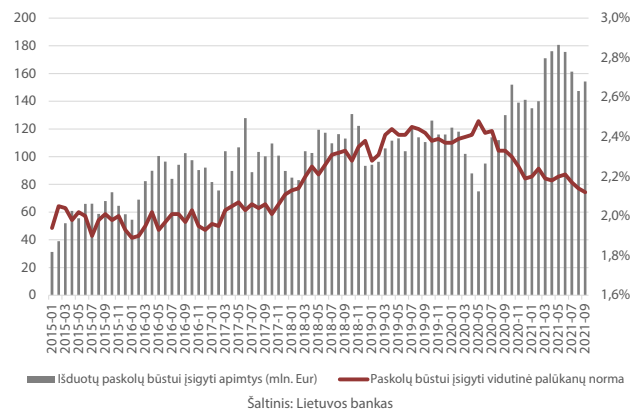
Aukštas aktyvumas nuomos rinkoje ir toliau didina būsto nuomos kainas šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, 2021 metų trečiąjį ketvirtį, palyginti su 2020 metų trečiuoju ketvirčiu, **Vilniuje** butų nuomos kainos buvo **14%**, **Kaune ir Klaipėdoje** – **8% aukštesnės**. Palyginimui, šių metų rugsėjį metinis pardavimo kainų augimas Vilniuje siekė 19,9%, Kaune – 19,5%, o Klaipėdoje – 17,7%.

Daug dėmesio būsto rinkoje sulaukiantis naujos statybos butų segmentas 2021 metais parodė savo dar anksčiau nematytą potencialą, kurio rezultatai iš esmės buvo pristabdyti labiau pasiūlos trūkumo, o ne smukusios paklausos. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2021 metų **pirmąjį ketvirtį Vilniuje** tiesiogiai iš plėtotojų buvo nupirkta ir rezervuota net **2.343** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose, **2021 metų antrąjį ketvirtį – 2.008 butai**, o **2021 metų trečiąjį ketvirtį – 1.369 butai**. Nepaisant per metus smukusių butų realizacijos apimtį, šių metų devynių mėnesių rezultatas išties išskirtinis – jų parduota ir rezervuota net 76% daugiau nei per tą patį 2020 metų ir 34% daugiau nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. 2021 metais fiksuojamos sparčios realizacijos apimtys iki istorinių žemumų sumažino pirkėjų pasirinkimo galimybes. „Ober-Haus“ skaičiavimais, 2021 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Vilniuje bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **apie 250 butų** arba beveik 5 kartus mažiau nei jų buvo 2020 metų pabaigoje (apie 1.200 butų). O šiuo metu dar tik statomuose ir viešai parduodamuose daugiabučių projektuose neparduotų butų skaičius taip pat pastebimai sumažėjęs ir siekia tik apie 2.400 butų. Akivaizdu, kad šių metų trečiąjį ketvirtį naujos statybų butų realizacijos apimtys pirminėje rinkoje smuko iš esmės dėl pasiūlos trūkumo.

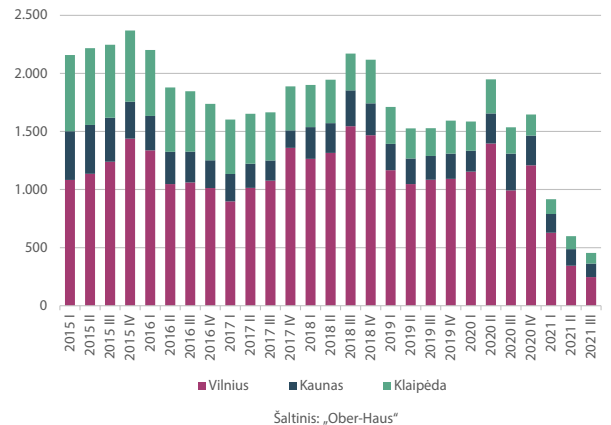
**PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS**  
(pirminėje daugiabučių rinkoje)



**NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS LIETUVOJE**



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



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2021 M. III KETV.

Kauno ir Klaipėdos naujų butų pirminės rinkos tendencijos buvo iš esmės identiškios Vilniuje fiksuojamai situacijai. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2021 metų pirmąjį ketvirtį Kaune tiesiogiai iš plėtotojų buvo nupirkti ir rezervuoti 434 naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose, 2021 metų antrąjį ketvirtį – 349 butai, o 2021 metų trečiąjį ketvirtį – 251 butas. Iš viso per 2021 metų devynis mėnesius jų parduota ir rezervuota net 73% daugiau nei per tą patį 2020 metų ir 42% daugiau nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. 2021 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Kaune bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie 120 butų arba 2,2 karto mažiau nei jų buvo 2020 metų pabaigoje. Klaipėdoje per 2021 metų pirmąjį ketvirtį tiesiogiai iš plėtotojų buvo nupirkti ir rezervuoti 167 naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose, 2021 metų antrąjį ketvirtį – 128 butai, o 2021 metų trečiąjį ketvirtį – 81 butas. Iš viso per 2021 metų devynis mėnesius uostamiestyje jų parduota ir rezervuota 41% daugiau nei per tą patį 2020 metų ir 2% daugiau nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. 2021 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė apie 90 butų arba 2 kartus mažiau nei jų buvo 2020 metų pabaigoje.

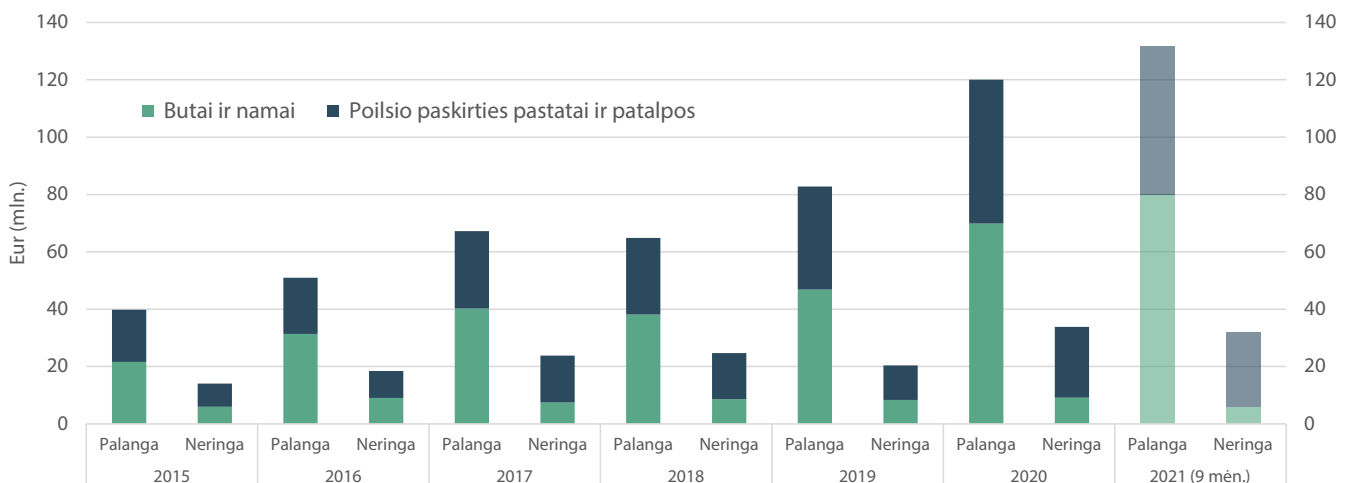
Lietuvos būsto finansavimo sektoriaus rodikliai, kaip ir visa šalies būsto rinka, šiais metais pademonstravo itin aukštus rezultatus. Lietuvos banko duomenimis, per 2021 metų pirmus devynis mėnesius Lietuvoje suteikta naujų (tikrųjų) būsto paskolų už 1,44 mlrd. eurų arba 51% daugiau nei per tą patį 2020 metų laikotarpį ir 49% daugiau nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. Kasmet augančios skolinimosi būstui įsigyti apimtys Lietuvoje neturėtų labai stebinti, kadangi būsto paskolos kaina ir toliau išlieka itin patraukli. Nors 2018–2019 metais Lietuvoje buvo fiksuojamas būsto paskolų palūkanų normų augimas naujai išduodamoms paskoloms, tačiau nuo 2020 metų pabaigos jau fiksuojamos nuoseklios jų mažėjimo tendencijos. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė

palūkanų norma 2021 metų pirmąjį ketvirtį vidutiniškai sudarė 2,21%, 2021 metų antrąjį ketvirtį – 2,20%, o 2021 metų trečiąjį ketvirtį – 2,14%. Pvz., 2019–2020 metais vidutinė palūkanų norma naujai išduodamoms būsto paskoloms Lietuvoje sudarė 2,38%.

Šiais metais stebėjome, kaip stipriai įsibėgėjo Lietuvos būsto rinka, o rinkos dalyvių optimizmas nusidriekė nuo šalies sostinės iki pat pajūrio. Jeigu šalies didmiesčiuose plėtotojų investicijos (pradedami statyti gyvenamieji projektai ar žemės sklypų įsigijimai ateities projektams) šiuo metu yra ypač reikalingos norint subalansuoti būsto pasiūlos ir paklausos santykį, tai pavyzdžiui, būsto rinkos išsiplėtimas pajūrio regione neatrodo toks tvarus. Matome, kaip Lietuvos pajūrio regionas dėl dabartinės pandemijos apriboto keliavimo į užsienį išgyvena savo geriausius metus, o norinčių nukreipti savo investicijas į būsto sektorių akivaizdžiai išaugo. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, 2019 metais Palangos ir Neringos savivaldybėse būstui (butams ir namams) ir poilsio paskirties patalpoms/pastatams įsigyti iš viso buvo išleista apie 103 mln. eurų, 2020 metais ši suma tokiam nekilnojajam turtui įsigyti jau sudarė beveik 154 mln. eurų, o per šią metų pirmus devynis mėnesius išleistų pinigų suma pasiekė 163 mln. eurų. Galime matyti, kad per pastaruosius kelis metus gyventojų ir verslo investicijos į Lietuvos pajūrio regioną išaugo apie du kartus.

Tikėtina, kad ateityje kelionių srautui į užsienį sugrįžus į įprastą režimą šio regiono patrauklumas gali natūraliai sumažėti, o tuo pačiu ir susidomėjimas ten esančiu nekilnojamoju turtu. Jeigu ir toliau Lietuvos pajūrio regione fiksuosime spartų investicijų augimą (į naujų projektų plėtrą ir į būsto įsigijimus), toks tikėtinas paklausos „atšalimas“ gali baigtis ir nepasiteisinusiais per daug dideliais investuotojų lūkesčiais. Itin staigus kažkurio nekilnojamojo turto segmento augimas tuo pačiu padidina ir jo rizikingumo lygį, kuris akivaizdžiai pasimato pasikeitus situacijai rinkoje, ypač susvyravus paklausai.

## IŠLEISTŲ PINIGŲ SUMA NEKILNOJAMAJAM TURTUI ĮSIGYTI



Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai

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.