

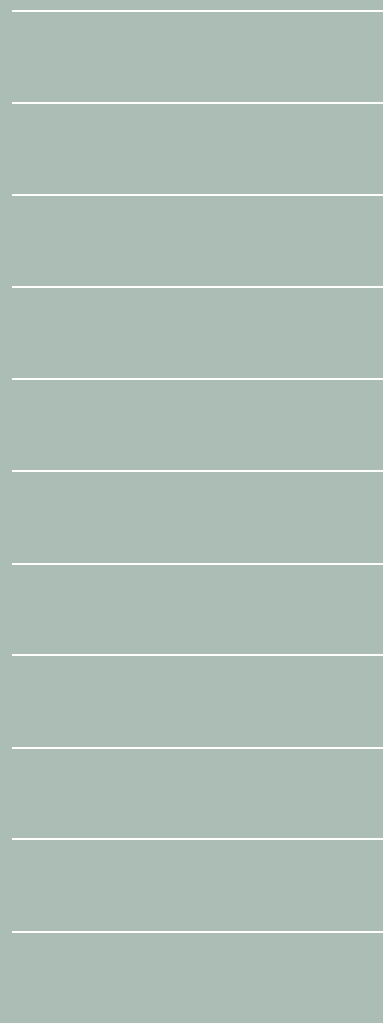


**LIETUVOS BANKAS**  
EURO SISTEMA

# NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ APKLAUSOS APŽVALGA

2018

2



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ APKLAUSOS  
APŽVALGA  
2018 / 2

Apžvalgą parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

Leidžiama perspausdinti švietimo ir nekomerciniais tikslais, jei nurodomas šaltinis.

© Lietuvos bankas, 2018

*Nekilnojamojo turto (NT) rinka ir jos tvari raida yra svarbi visos šalies finansų sistemos stabilumui. 2018 m. rugsėjo mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 41,5 proc. visų kredito įstaigų Lietuvos namų ūkiams ir įmonėms suteiktų paskolų portfelio. Lietuvos bankas reguliariai stebi situaciją NT rinkoje, vertina jos naujausias tendencijas.*

*NT rinkos dalyvių apklausa yra papildoma NT rinkos stebėsenos priemonė, leidžianti sužinoti rinkos dalyvių nuomonę apie NT kainas, parodo segmentus, kuriuose NT kainos kinta labiausiai, atskleidžia galimas kainų kaitos priežastis ir NT rinkos dalyvių lūkesčius dėl kainų ir pasiūlos bei paklausos raidos. Ši apklausa suteikia galimybę stebėti NT rinkos pokyčius būtent toje rinkoje veikiančių subjektų požiūriu.*

*Apklausa yra atliekama kiekvieną ketvirtį, o apklausos apžvalga skelbiama du kartus per metus. Kiekvienos apklausos metu yra užduodami klausimai apie standartinius naujos statybos NT objektus (butus ir biurus) trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje). Respondentams yra pateikiamas standartinio objekto aprašymas (žr. 1 lentelę), kuris laikui bėgant reikšmingai nesikeičia, todėl respondentai vertina tuos pačius objektus, todėl skirtingų laikotarpių apklausos rezultatus galima palyginti. Apklauskos dalyviai yra NT plėtojimo ir valdymo įmonių atstovai, NT vertintojai, pardavėjai, kredito įstaigų atstovai ir kt. (žr. 2 lentelę). Ši apklausa atlikta 2018 m. rugpjūčio mėn.*

*NT rinkos dalyvių apklausos respondentų skaičius ir struktūra nėra pastovūs, tačiau siekiama, kad NT rinkos dalyvių, kurie reguliariai atsakytų į apklausos klausimus ir reprezentuotų skirtingą veiklą (NT plėtojimu, pardavimu, vertinimu ir kt.) užsiimančius subjektus, skaičius būtų kuo didesnis. Dėl šios priežasties kai kuriems apklausos rezultatams būdingi didesni svyravimai ir jie yra labiau informacinio pobūdžio.*

*Aprašant rezultatus minimas „procentų skirtumas“ yra apibrėžiamas kaip respondentų, atsakiusių, kad, pavyzdžiui, būsto pasiūla didės, dalies (procentais) ir respondentų, atsakiusių, kad pasiūla mažės, dalies skirtumas. Teigiamas procentų skirtumas reiškia, kad didesnę apklaustųjų dalis tikisi pasiūlos didėjimo, neigiamas skirtumas (skaičius su minuso ženklu) – yra nuoroda, kad didesnę dalį sudaro apklaustieji, kurie tikisi mažėjimo.*

# APKLAUSOS REZULTATŲ APŽVALGA

**NT rinkos ekspertai tikisi, kad Vilniuje naujų butų pasiūla ir paklausa sumažės, o Kaune ir toliau bus gana didelė.** Vertindami Vilniaus naujų butų rinką, daugiausia respondentų (57 %) nurodė, kad per ateinančius 12 mėn. butų bus nupirkta mažiau nei per praėjusius metus. Be to, dar 63 proc. apklaustųjų tikėjosi, kad per ateinančius metus butų sostinėje taip pat bus pastatyta mažiau. Antroje pagal dydį naujų butų rinkoje – Kaune – rinkos dalyviai manė, kad naujų butų bus parduota panašiai tiek, kiek parduodama pastaruju metu. Didžioji dalis Kauno rinką vertinusių apklaustųjų (po 50 %) tikėjosi, kad per ateinančius metus naujų butų bus parduota ir pastatyta tiek pat, kiek per praėjusius 12 mėn. Klaipėdoje reikšmingų būsto pasiūlos pokyčių apklausos dalyviai nesitikėjo, tačiau du trečdaliai respondentų manė, kad naujų butų uostamiestyje per ateinančius 12 mėn. bus parduota daugiau nei per praėjusius metus.

**Palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, didesnė dalis rinkos dalyvių tikisi, kad naujų butų kainos kris Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose, o Kaune reikšmingos kainų kaitos per ateinančius 12 mėn. nesitikima.**

Daugiausia (43 %) rinkos dalyvių prognozavo, kad naujų butų kainos Vilniaus miegamuosiuose rajonuose per artimiausius 12 mėn. sumažės. Taip pat daugiau nei trečdalis (40 %) apklaustųjų manė, kad naujų butų kainos sostinės miegamuosiuose rajonuose nesikeis. Palyginti su 2018 m. pradžioje atliktos apklausos rezultatais, manančiųjų, kad butų kainos sostinėje per artimiausius metus kris, padaugėjo 5 proc. p. Priešingai nei Vilniuje, daugiausia (70 %) Kauno būsto rinkos perspektyvas vertinusių rinkos dalyvių tikėjosi, kad naujų butų kainos šio miesto miegamuosiuose rajonuose nesikeis, o per pusmetį taip manančių respondentų dalis padidėjo 26 proc. p. Be to, nė vienas iš Kauno rinką vertinusių apklaustųjų nesitikėjo, kad kainos kris miegamuosiuose rajonuose. Daugiausia (50 %) Klaipėdos NT rinką vertinusių respondentų tikisi, kad nauji butai uostamiesčio miegamuosiuose rajonuose per ateinančius 12 mėn. pabrangs iki 5 proc.

**Daugiausia rinkos dalyvių manė, kad naujų butų nuomos kainos Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per ateinančius metus nesikeis, sumažėjo besitikinčiųjų, kad jos kris Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose.** 2018 m. antrąjį pusmetį didžiausia dalis apklaustųjų visuose didmiesčiuose nurodė, kad butų nuomos kainos per artimiausius 12 mėn. nesikeis. Taip atsakiusių Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miegamuosius rajonus vertinusių respondentų dalis sudarė atitinkamai 72, 80 ir 50 proc., o šių miestų centrus vertinusiųjų – atitinkamai 65, 80 ir 50 proc. Palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, reikšmingų daugumos rinkos dalyvių lūkesčių pokyčių nebuvo, tačiau Vilniuje pastebimai (nuo 35 iki 17 %) sumažėjo respondentų, kurie tikėjosi, kad naujų butų gyvenamuosiuose miesto rajonuose nuomos kainos mažės. Klaipėdoje gerokai (nuo 10 iki 50 %) padaugėjo apklaustųjų, kurie nurodė besitikintys, kad naujų butų uostamiesčio centre ir gyvenamuosiuose rajonuose nuomos kainos kils. Vis dėlto dėl palyginti nedidelio Klaipėdos rinką vertinančių respondentų skaičiaus šio miesto NT rinkos rodikliams būdingas didelis kintamumas.

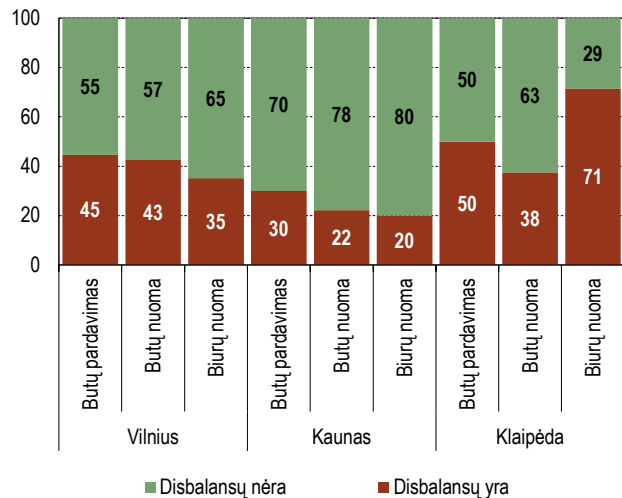
**2018 m. antrąjį pusmetį pagrindiniai naujų butų pirkėjai ir toliau buvo tie patys, tačiau daugėjo ženklų, kad Vilniuje investuotojai įsigys mažiau butų nei anksčiau.** Remiantis apklausos duomenimis, daugiausia respondentų tipinių naujų butų pirkėjų struktūros pokyčių išvelgė Vilniuje: tai, kad sostinėje keičiasi tradiciniai būsto pirkėjai, apklausoje nurodė 18 proc. apklaustųjų. Dažniausiai minima tipinių būsto pirkėjų pokyčių priežastis buvo mažėjantis investuojančiųjų į naujus butus skaičius (43 % atvejų). Apklaustųjų nuomone, šiuo metu investuotojai Vilniuje nuperka kas penktą naują butą. Palyginkite, prieš metus vykdytoje apklausoje NT rinkos dalyviai nurodė, kad investuotojai Vilniuje nuomai įsigijo apie trečdalį naujų butų. Kaune ir Klaipėdoje tipinių būsto pirkėjų kaita buvo mažiau pastebima: pirkėjų struktūros pokyčius šių miestų naujų butų rinkose pažymėjo atitinkamai 10 ir 14 proc. respondentų.

**Modernių biurų rinką vertinę NT rinkos dalyviai per ateinančius 12 mėn. didžiausių pasiūlos pokyčių tikisi Vilniuje ir Klaipėdoje, o labiausiai pastebimo paklausos augimo – Kaune ir Klaipėdoje.** Beveik du trečdaliai (61 %) Vilniaus biurų rinką vertinusių NT rinkos dalyvių teigė, kad per ateinančius 12 mėn. sostinėje bus užbaigta statyti daugiau naujų biurų nei per praėjusius 12 mėn., tačiau per metus išnuomotas modernių biurų plotas iš esmės nepakis (53 % respondentų). Vertindami biurų rinkos tendencijas Kaune ir Klaipėdoje, NT rinkos dalyviai mano, kad šiuose miestuose per metus bus išnuomota daugiau biurų ploto nei per praėjusius 12 mėn. (atitinkamai 60 ir 71 % apklaustųjų). Naujų biurų pasiūlos tendencijos Kaune ir Klaipėdoje, NT rinkos dalyvių vertinimu, per ateinančius 12 mėn. bus skirtingos: laikinojoje sostinėje naujų biurų bus pastatyta tiek pat, o uostamiestyje – mažiau nei per praėjusius 12 mėn. Taip apklausoje nurodė atitinkamai 60 ir 57 proc. Kauno ir Klaipėdos biurų rinkas vertinusių apklaustųjų.

# Paveikslai

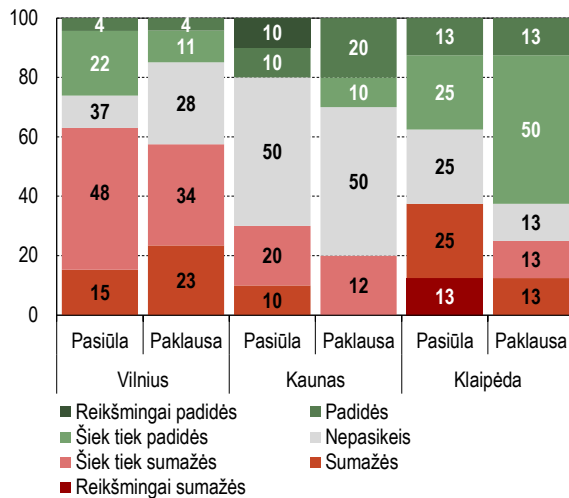
## Daugiausia disbalansų NT rinkos dalyviai įžvelgė Klaipėdoje ir Vilniaus naujų butų rinkoje

Disbalansai naujų butų ir modernių biurų rinkoje  
Proc.



## Labiausiai pastebimas naujų butų paklausos ir pasiūlos sumažėjimas tikėtinas Vilniuje

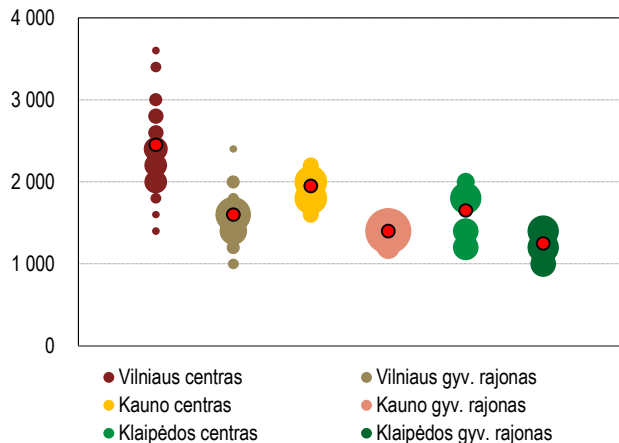
Naujų butų paklausos ir pasiūlos lūkesčiai  
Proc.



## Vilniaus centre esančių butų pardavimo kainų įverčiui būdinga didžiausia sklaida

Butų pardavimo kaina: atsakymų medianos

Eur už kv. m

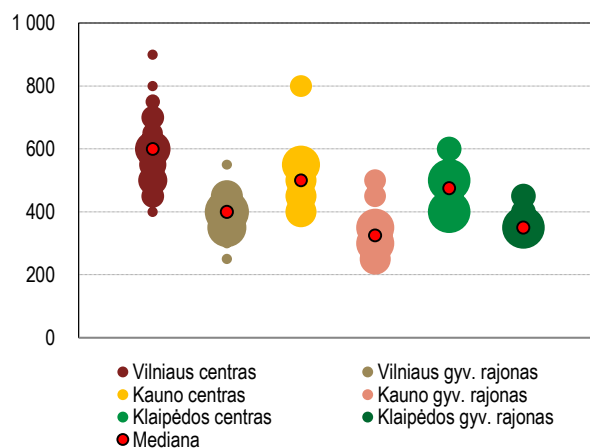


Pastaba: apskritimų dydis grafike yra proporcingas atsakiusių skaičiui 200 Eur intervale – kuo didesnis apskritimas, tuo daugiau atsakymų pateko į kainų rėžį.

## Pigiausia naują butą išsinuomoti Kauno gyvenamuosiuose rajonuose

Butų nuomos kaina: atsakymų medianos

Eur per mėn.

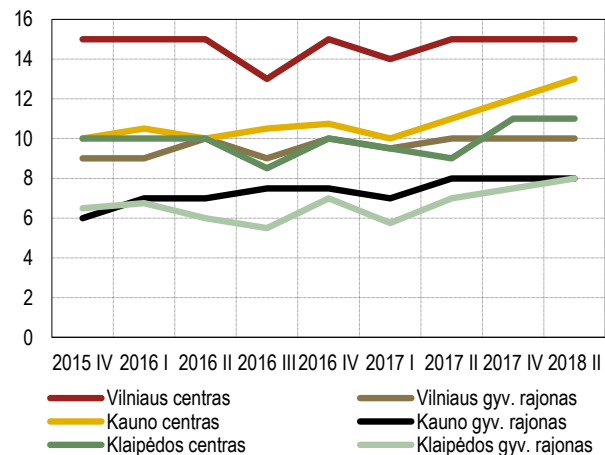


Pastaba: apskritimų dydis grafike yra proporcingas atsakiusių skaičiui 50 Eur intervale – kuo didesnis apskritimas, tuo daugiau atsakymų pateko į kainų rėžį.

## Biurų nuomos kaina sparčiausiai augo Kaune

Biurų nuomos kaina: atsakymų medianos

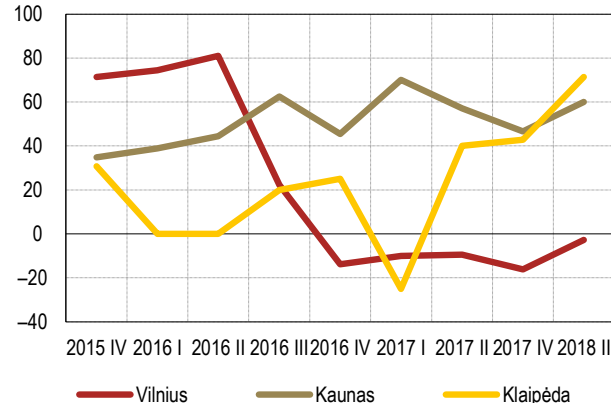
Eur už kv. m per mėn.



## Naujų biurų paklausos augimas labiausiai tikėtinas Kaune ir Klaipėdoje

Procentų skirtumas tarp teigiančių, kad biurų paklausa per kitus 12 mėn. didės, ir kad mažės

Proc. p.



Pastaba: procentų skirtumas apibūdinamas kaip atsakymų „reikšmingai padidės“, „padidės“ ir „šiek tiek padidės“ sumos bei atsakymų „reikšmingai sumažės“, „sumažės“ ir „šiek tiek sumažės“ sumos skirtumas.

1 lentelė. Apklausoje vertinami objektai

Hipotetinė vieta				Klasė	Aukštas	Tipas	Plotas	Parkavimo vietų	Kambarių skaičius	Apdaila
Biurai	Vilnius	Centras	Konstitucijos pr.	A	–	Naujos statybos (nuo 2000 m.) arba visiškai renovuotas	100 kv. m	2	–	–
		Gyv. rajonas	Ukmergės ir Perkūnkiemio g. sankirta	B	Pirmas					
	Kaunas	Centras	K. Donelaičio g. ties Vienybės aikšte	A	–					
		Gyv. rajonas	Kovo 11-osios g. ir Savanorių pr. sankirta	B	Pirmas					
	Klaipėda	Centras	Naujosios Uosto ir Gegužės g. sankirta	A	–					
		Gyv. rajonas	Taikos ir Baltijos pr. sankirta	B	Pirmas					
Būstas	Vilnius	Centras	Basanavičiaus ir Algirdo g. sankirta	–	Ne pirmas ir ne paskutinis	55 kv. m	–	2	Visiškai įrengtas	
		Gyv. rajonas	Fabijoniškės							
	Kaunas	Centras	Maironio ir K. Donelaičio g. sankirta							
		Gyv. rajonas	Dainava (Savanorių pr. ir S. Žukausko g. sankirta)							
	Klaipėda	Centras	H. Manto g. ir M. Mažvydo al. sankirta							
		Gyv. rajonas	Dragūnų raj.							

2 lentelė. Respondentų pasiskirstymas pagal veiklos sritį (dalyvavusieji apklausoje)

Respondentai	2016 m. IV ketv.	2017 m. I ketv.	2017 m. II ketv.	2017 m. IV ketv.	2018 m. II ketv.
Nekilnojamojo turto vertintojas	15	19	13	14	18
Nekilnojamojo turto pardavėjas (tarpininkas arba agentas)	35	35	28	30	27
Kredito įstaiga	17	9	10	11	9
Nekilnojamojo turto plėtojas	4	5	7	4	5
Nekilnojamojo turto valdytojas	7	10	4	9	8
Kita	1	1	–	4	7
Iš viso	79	79	62	72	74