



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apklausos apžvalga

2019 / 1

© Lietuvos bankas, 2019
Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius
www.lb.lt

Apžvalgą parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.
Leidžiama perspausdinti švietimo ir nekomerciniais tikslais, jei nurodomas šaltinis.

APKLAUSOS TIKSLAI, SUDARYMO METODAI IR PRINCIPAI

Nekilnojamojo turto (NT) rinka ir jos tvari raida yra svarbi visos šalies finansų sistemos stabilumui. 2019 m. sausio mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 42,6 proc. viso kredito įstaigų suteiktų paskolų portfelio. Lietuvos bankas reguliariai stebi situaciją NT rinkoje, vertina jos naujausias tendencijas.

NT rinkos dalyvių apklausa yra papildoma NT rinkos stebėsenos priemonė, kuri leidžia 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 taip, kaip juos mato patys NT rinkos dalyviai.

Apklausa atliekama 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 pateikiamas standartinio objekto aprašymas (žr. 1 lentelę), kuris laikui bėgant reikšmingai nesikeičia, todėl respondentai vertina tuos pačius objektus ir skirtingų laikotarpių apklausos rezultatus galima palyginti. Apklausos dalyviai yra NT plėtojimo ir valdymo įmonių atstovai, NT vertintojai, pardavėjai, kredito įstaigų atstovai ir kt. (žr. 2 lentelę). Ši apklausa buvo vykdoma 2019 m. vasario mėn.

Kadangi NT rinkos dalyvių apklausa yra gana nauja (pradėta vykdyti 2015 m. pabaigoje), respondentų skaičius ir struktūra dar nėra visiškai nusistovėję. Norima pasiekti, 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 kol kas būdingi didesni svyravimai ir jie yra labiau informacinio pobūdžio.

Aprašant rezultatus minimas „procentų skirtumas“ apibrėžiamas kaip respondentų, atsakiusių, kad, pvz., 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) – kad didesnę dalį sudaro apklaustieji, kurie tikisi mažėjimo.

Apklausos duomenys pateikiami Lietuvos banko interneto svetainėje:

<https://www.lb.lt/lt/lfsb-apklausa-ir-apzvalgos#ex-1-1>.

APIBENDRINTOS APKLAUSOS DALYVIŲ ĮŽVALGOS

KOMERCINIO NT RINKA

Per ateinančius 12 mėn. biurų nuomos kainos reikšmingai nesikeis. A ir B klasės biurų nuomos kainų kaitos Vilniuje nesitiki atitinkamai 72 ir 63 proc., Klaipėdoje –75 ir 80 proc., o Kaune 44 ir 69 proc. respondentų. Tiesa, Kaune santykinai daugiau apklaustųjų nei kituose miestuose tikisi A klasės biurų nuomos brangimo.

Neužimtų biurų Vilniuje ir Kaune per artimiausius 12 mėn. padaugės. Daugumos NT rinkos dalyvių nuomone, biurų neužimtumas šiuose miestuose didės nepriklausomai nuo jų klasės. Neužimtumo lygio augimo Vilniaus A ir B klasės verslo centruose tikėjosi atitinkamai 56 ir 61 proc., o Kauno – 60 ir 67 proc. apklausos dalyvių.

Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų paklausa augs, o Vilniuje – nesikeis. Vertindami Kauno ir Klaipėdos biurų rinkas, atitinkamai 63 ir 60 proc. apklaustųjų nurodė, kad modernių biurų šiuose miestuose per ateinančius 12 mėn. bus išnuomota daugiau nei per praėjusius metus. O pusė (51 %) respondentų, vertinusių Vilniaus biurų rinką, mano, kad naujai išnuomotas biurų plotas liks panašus.

GYVENAMOJO NT RINKA

Daugėja manančių, kad naujų butų nuomos kainos Vilniuje per ateinančius 12 mėn. šiek tiek padidės. Nuomos brangimo iki 5 proc. sostinės centre tikisi 44 proc. (prieš pusmetį – 17 %), o gyvenamuosiuose rajonuose – 31 proc. (prieš pusmetį – 11 %) apklaustųjų.

Naujų butų kainų augimas Vilniuje ir Kaune tapo pastebimesnis. Daugiau respondentų nei ankstesnėje apklausoje mano, kad per praėjusius metus naujų butų kainos šiuose miestuose padidėjo. Taip nurodė atitinkamai 92 ir 81 proc. apklaustųjų, vertinusių naujų butų kainų pokyčius šių miestų centruose, ir atitinkamai 68 ir 77 proc. apklaustųjų, vertinusių kainų pokyčius šių miestų gyvenamuosiuose rajonuose.

Daugėja manančių, kad per ateinančius metus naujų butų kainos Vilniuje augs, o Kaune – mažės. Apklaustųjų, kurie tikisi naujų butų kainų augimo sostinės centre ir gyvenamuosiuose rajonuose, per pusmetį padaugėjo atitinkamai 24 ir 21 proc. p. Kaune NT rinkos dalyvių lūkesčiai naujų butų kainų atžvilgiu buvo mažiau pozityvūs: palyginti su ankstesne apklausa, respondentų, kurie nurodė, kad naujų butų kainos miesto centre ir gyvenamuosiuose rajonuose per ateinančius 12 mėn. sumažės, buvo atitinkamai 18 ir 41 proc. p. daugiau. Apklausos dalyvių nuomone, šiuo metu naujos statybos butai Vilniaus centre ir gyvenamuosiuose rajonuose kainuoja atitinkamai 2 500 ir 1 600 Eur už kv. m., o Kauno centre ir gyvenamuosiuose rajonuose – atitinkamai 2 000 ir 1 300 Eur už kv. m.

Per ateinančius metus naujų butų paklausa daugiausia padidės Kaune, o Vilniuje ir Klaipėdoje liks iš esmės nepakitusi. Naujų butų sandorių skaičiaus augimo Kaune tikisi 44 proc. apklaustųjų. Vilniaus ir Klaipėdos pirmines butų rinkas vertinusių NT rinkos dalyvių nuomone, šiuose miestuose per ateinančius 12 mėn. bus parduota iš esmės tiek pat naujų butų kaip praėjusiais metais – taip nurodė atitinkamai 34 ir 43 proc. apklaustųjų.

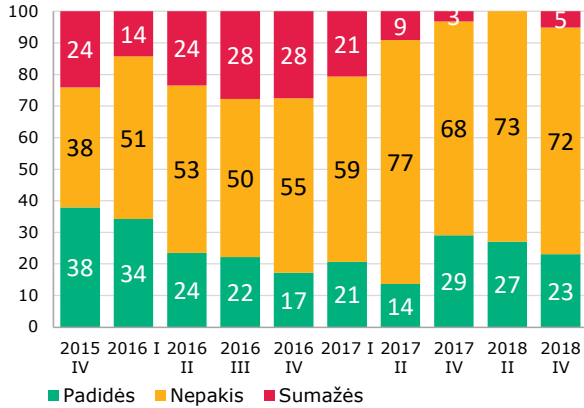
Daugėja NT rinkos dalyvių, kurie įžvelgia disbalansų Kauno NT rinkoje. Palyginti su 2018 m. antrojo ketvirčio apklausa, respondentų, kurie nurodė, kad mato su paklausos, pasiūlos ar kainų lygiu susijusių disbalansų Kauno biurų nuomos ir naujų butų pardavimo ir nuomos rinkose, buvo atitinkamai 36, 17 ir 18 proc. p. daugiau.

Investuojančiųjų į naujų butų nuomą Vilniuje dalis nepakito. Apklausos dalyvių nuomone, investuotojai įsigyja kas penktą naują butą. Ši dalis, palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, liko tokia pati.

KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI. NUOMOS KAINOS

1 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Vilniuje)

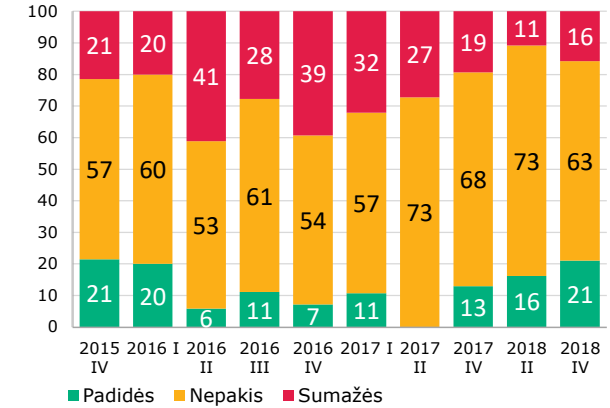
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

2 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Vilniuje)

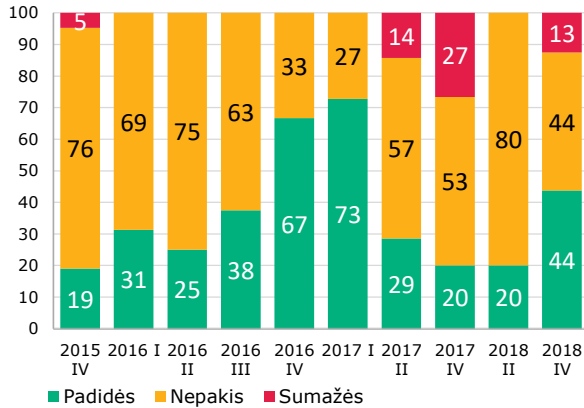
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

3 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Kaune)

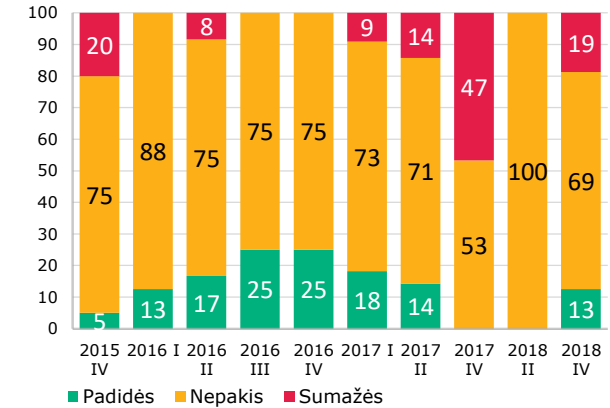
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

4 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Kaune)

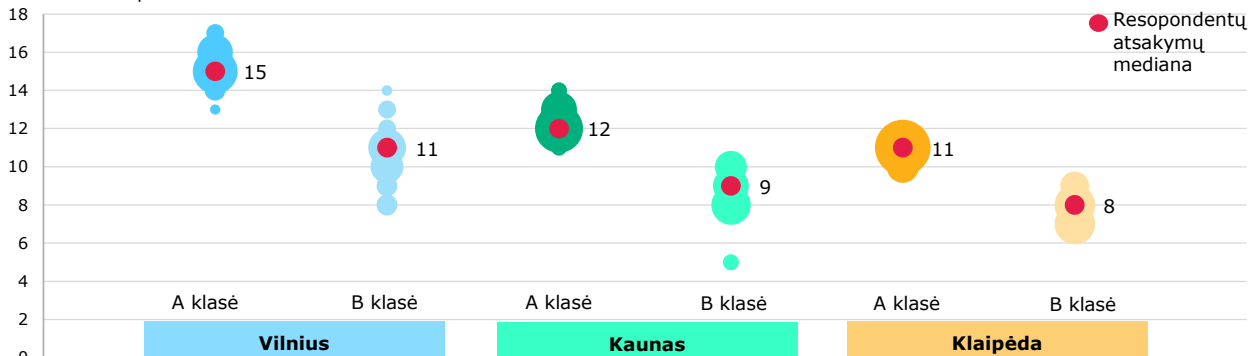
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

5 pav. Kokios šiuo metu yra vidutinės biurų nuomos kainos verslo centruose?

Eur už kv. m. per mėn.



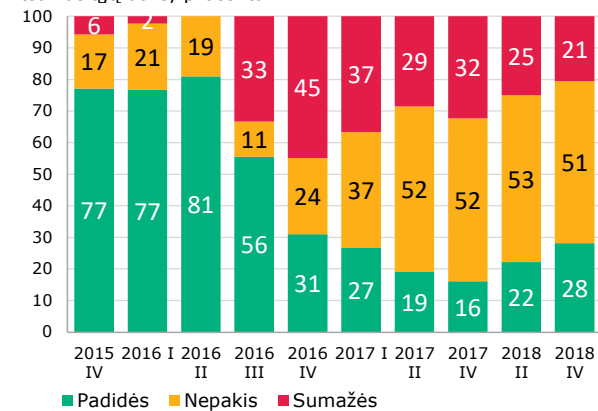
Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: apskritimų dydis grafike yra proporcingas atsakiusių skaičiui 1 Eur intervale.

KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI. NEUŽIMTUMAS, PAKLAUSA IR PASIŪLA

6 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Vilniaus verslo centruose per artimiausius 12 mėn.?

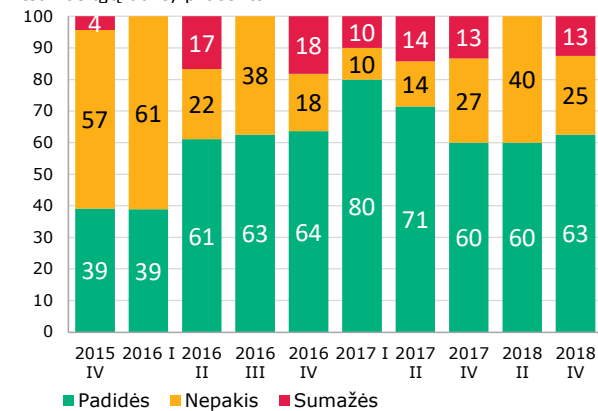
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

7 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Kauno verslo centruose per artimiausius 12 mėn.?

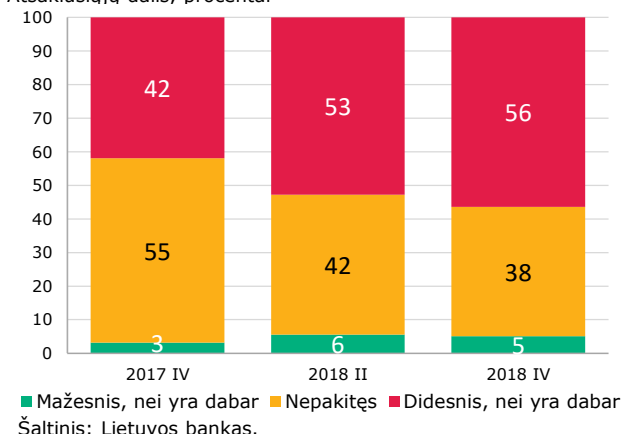
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

8 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (A klasės biurai Vilniuje)

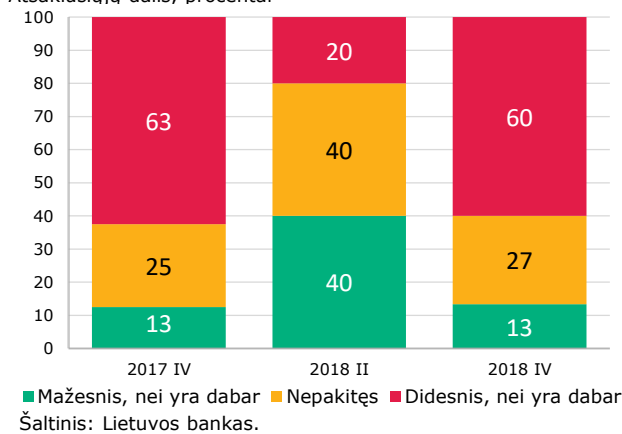
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

9 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (A klasės biurai Kaune)

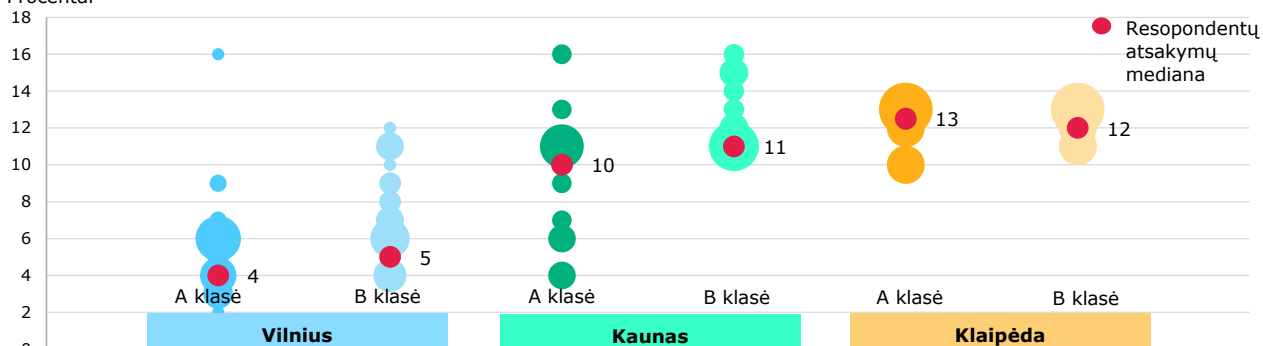
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

10 pav. Koks neužimtumo lygis verslo centruose yra šiuo metu?

Procentai

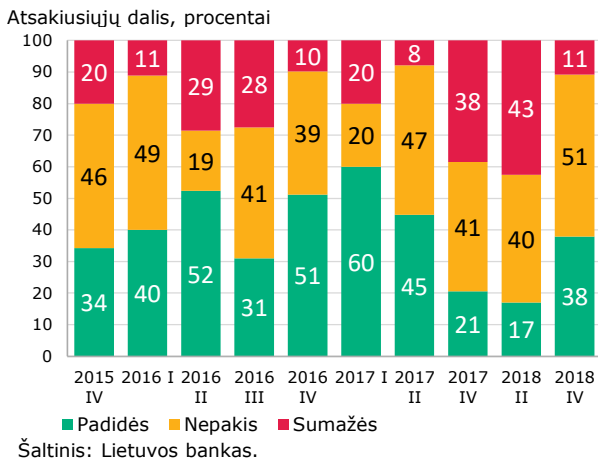


Šaltinis: Lietuvos bankas.

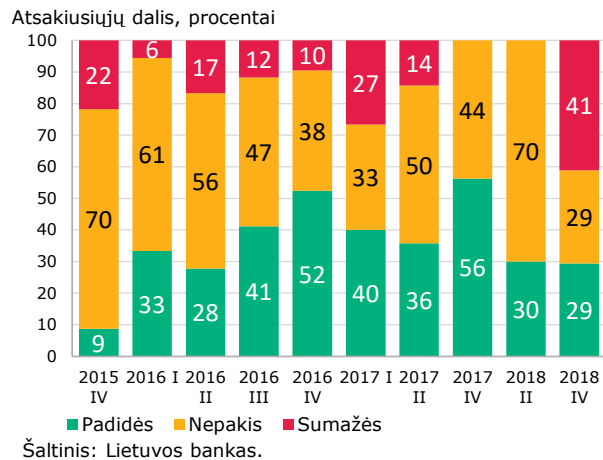
Pastaba: apskritimų dydis grafike yra proporcingas atsakiusių skaičiui 1 proc. intervale.

GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI. PARDAVIMO IR NUOMOS KAINOS

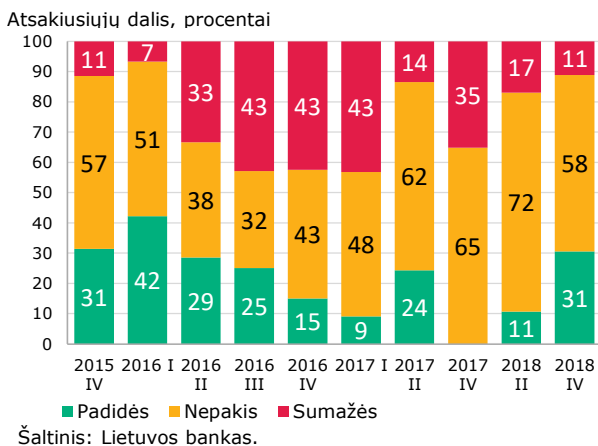
11 pav. Kaip pasikeis naujų butų pardavimo kainos per ateinančius 12 mėn.? (Vilniaus gyvenamieji rajonai)



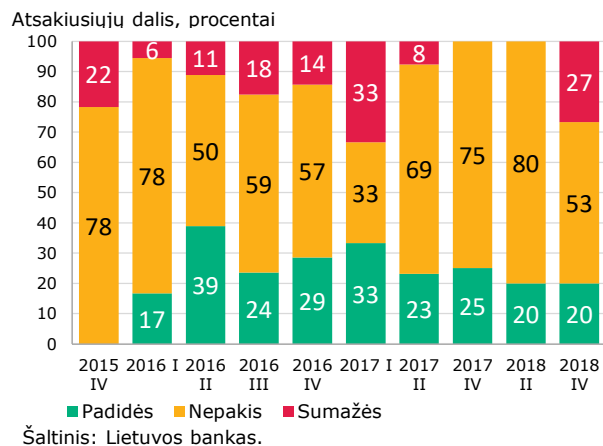
12 pav. Kaip pasikeis naujų butų pardavimo kainos per ateinančius 12 mėn.? (Kauno gyvenamieji rajonai)



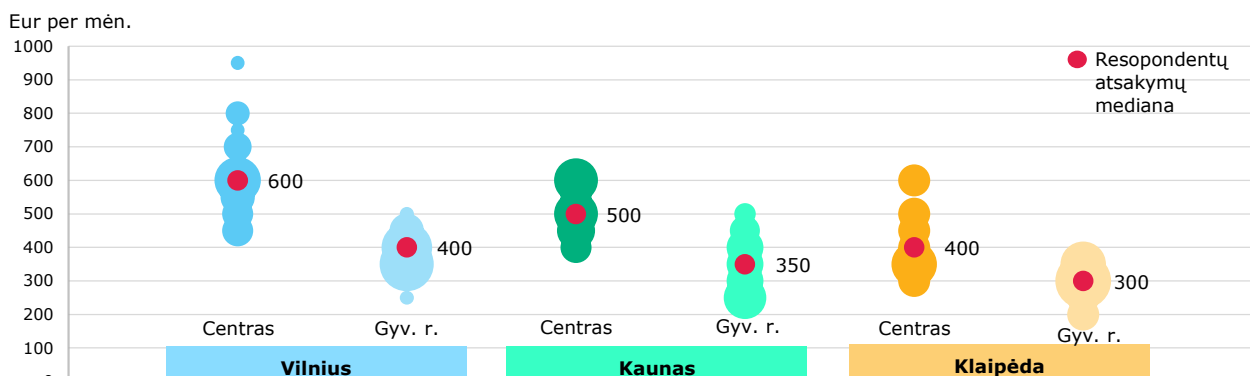
13 pav. Kaip pasikeis naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn.? (Vilniaus gyvenamieji rajonai)



14 pav. Kaip pasikeis naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn.? (Kauno gyvenamieji rajonai)



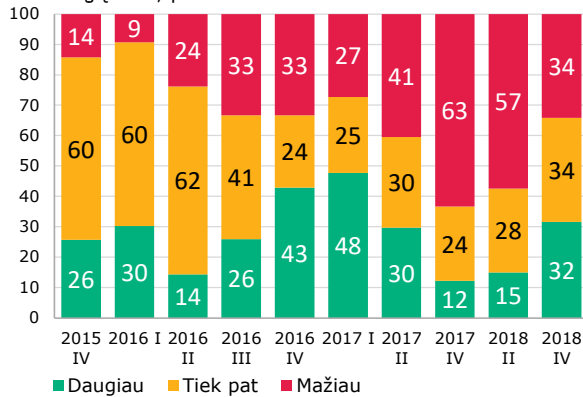
15 pav. Kokios šiuo metu yra vidutinės naujos statybos butų nuomos kainos?



GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI. PAKLAUSA, PASIŪLA IR PIRKĖJO PAVEIKSLAS

16 pav. Ar per ateinančius 12 mėn. naujų butų Vilniuje bus parduota daugiau nei per praėjusius 12 mėn.?

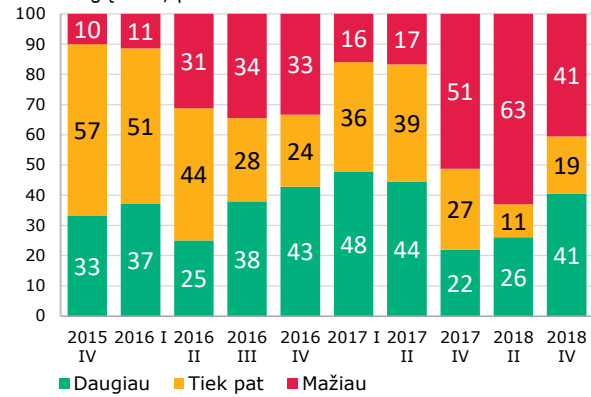
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

17 pav. Ar per ateinančius 12 mėn. butų Vilniuje bus pastatyta daugiau nei per praėjusius 12 mėn.?

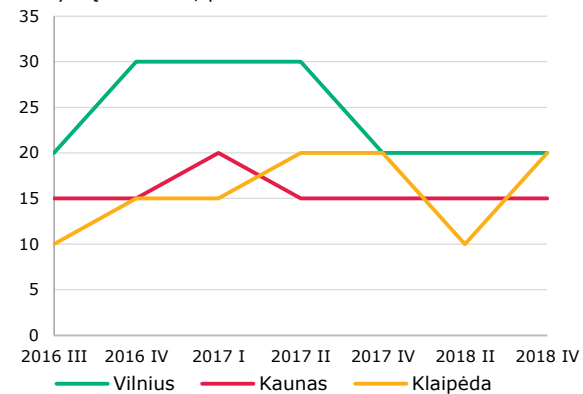
Atsakiusių dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

18 pav. Kokia dalis naujos statybos butų perkama nuomai?

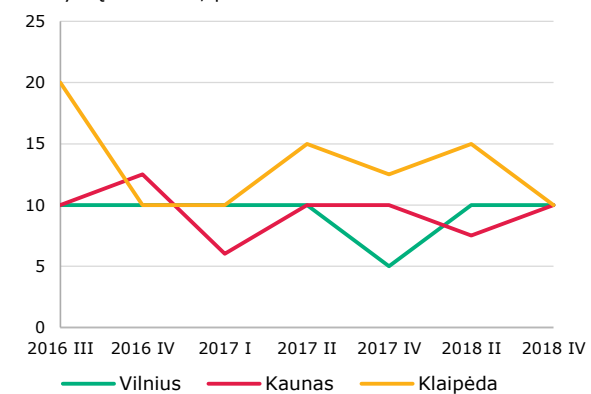
Atsakymų medianos, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

19 pav. Kokią dalį naujų butų įsigyja emigravę asmenys?

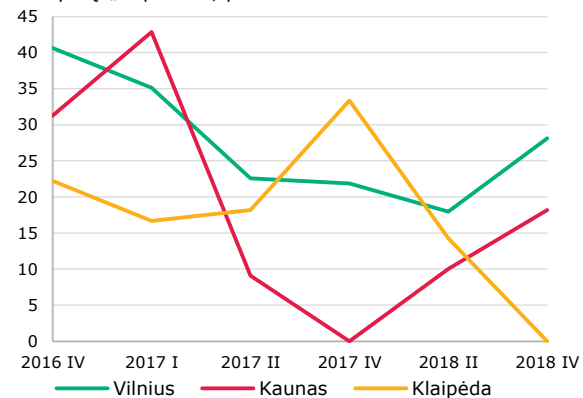
Atsakymų medianos, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

20 pav. Ar keičiasi tipinis naujų butų pirkėjas?

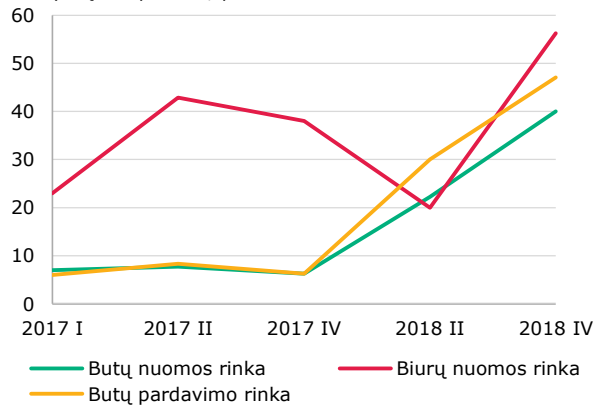
Atsakymų „taip“ dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

21 pav. Ar yra disbalansų Kauno NT rinkoje?

Atsakymų „taip“ dalis, procentai



Šaltinis: Lietuvos bankas.

APKLAUSOJE VERTINAMI OBJEKTAI IR RESPONDENTŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VEIKLOS SRITĮ

1 lentelė. Apklausoje vertinamų objektų aprašymas

Hipotetinė vieta				Klasė	Aukštas	Tipas	Plotas	Automobilių statymo vietų skaičius	Kambarių skaičius	Apdaila
Biurai	Vilnius	Centras	Konstitucijos pr.	A	-	Naujos statybos (nuo 2000 m.) arba visiškai renovuota	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

Apklausoje dalyviai	2017 m. I ketv.	2017 m. II ketv.	2017 m. IV ketv.	2018 m. II ketv.	2019 m. I ketv.
Nekilnojamojo turto vertintojas	19	13	14	18	20
Nekilnojamojo turto pardavėjas (tarpininkas / agentas)	35	28	30	27	25
Kredito įstaiga	9	10	11	9	9
Nekilnojamojo turto plėtotojas	5	7	4	5	8
Nekilnojamojo turto valdytojas	10	4	9	8	10
Kita	1	-	4	7	2
Iš viso	79	62	72	74	74