



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apklausos apžvalga

2020 / 1

© Lietuvos bankas, 2020
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. 2020 m. kovo mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 45 proc. viso kredito įstaigų suteiktų paskolų privačiam ne finansų sektoriui 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 taip, kaip juos mato patys NT rinkos dalyviai.

Apklausa yra atliekama du kartus per metus. Kiekvienos apklausos metu yra užduodami klausimai apie standartinius naujos statybos gyvenamojo ir komercinio NT objektus 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 ir dėl to galima palyginti skirtingų laikotarpių apklausos rezultatus. Apklausos dalyviai yra NT plėtojimo ir valdymo įmonių atstovai, NT vertintojai, pardavėjai, kredito įstaigų atstovai ir kt. (žr. 2 lentelę).

Ši apklausa buvo vykdoma 2020 m. sausio–vasario mėn., todėl respondentų atsakymai rodo NT rinkos dalyvių vertinimus iki koronaviruso protrūkio Lietuvoje pradžios.

Apklausos duomenys pateikiami [Lietuvos banko interneto svetainėje](#).

APIBENDRINTOS APKLAUSOS DALYVIŲ IŽVALGOS

KOMERCINĖS PASKIRTIES NT RINKA

NT rinkos dalyviai iki koronaviruso protrūkio tikėjosi, kad per metus išnuomotas modernių biurų plotas reikšmingai nepakis. Vertindami Kauno ir Klaipėdos biurų rinką, atitinkamai 67 ir 75 proc. respondentų manė, kad modernių biurų šiuose miestuose per ateinančius 12 mėn. bus išnuomota tiek pat, kiek per ankstesnius 12 mėn. Daugiausia (37 %) Vilniaus biurų rinką vertinusių respondentų taip pat tikėjosi, kad išnuomotas biurų plotas per ateinančius metus nepakis, o manančiųjų, kad biurų sostinėje bus išnuomota daugiau arba mažiau, dalys buvo apylygės (atitinkamai 29 ir 22 %).

2019 m. antrąją pusę skolinis šalis bankuose investavimui į biurus tapo sunkiau, tačiau skolinimo sąlygų griežtėjimas buvo mažiau juntamas nei prieš pusmetį. Didžioji dalis NT rinkos dalyvių nurodė, kad skolinimosi sąlygos bankuose investavimui į biurų pastatų plėtojimą arba įsigijimą nuo 2019 m. vidurio sugriežtėjo. Taip manė 67–75 proc. respondentų, vertinusių Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos biurų rinkas (15–33 proc. p. mažiau nei prieš pusmetį vykdytos apklausos metu).

Iki koronaviruso pandemijos NT rinkos dalyviai manė, kad per ateinančius 12 mėn. biurų nuomos kainos Vilniuje ir Klaipėdoje šiek tiek pakils, o Kaune - nepakis. Iki 5 proc. siekiančio A ir B klasės biurų nuomos kainų augimo Vilniuje tikėjosi atitinkamai 46 ir 36, o Klaipėdoje – 75 ir 50 proc. Kaune po 67 proc. respondentų nurodė, kad biurų nuomos kainos nesikeis.

Kas antras respondentas iki koronaviruso protrūkio išvelgė su per didele biurų pasiūla ir sandėlių trūkumu susijusių disbalansų Kauno NT rinkoje. Kad Kaune nuomojamų biurų pasiūla viršija paklausą, manė 50 proc. Kauno NT rinką vertinusių respondentų. Kita vertus, 60 proc. apklausos dalyvių nurodė, kad Kaune regi nuomai skirtų sandėlių trūkumą. Palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, per didelę biurų pasiūlą išvelgusių respondentų dalis nepakito, o jautusių sandėlių trūkumą – padidėjo 43 proc. p.

GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT RINKA

Iki prasidedant COVID-19 protrūkiui buvo tikimasi, kad per ateinančius 12 mėn. naujų butų didžiuosiuose miestuose bus parduota šiek tiek daugiau nei 2019 m. Vertindami naujų butų paklausą Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, atitinkamai 40, 54 ir 40 proc. NT rinkos dalyvių tikėjosi, kad per 2020 m. naujų butų šiuose miestuose bus parduota daugiau. Palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, respondentų, manusių, kad naujų butų paklausa Vilniuje ir Klaipėdoje augs, dalis padidėjo atitinkamai 18 ir 7 proc. p., ir iš esmės nepakito naujų butų paklausos Kaune atžvilgiu (sumažėjo 2 proc. p.).

Didžiausio naujų butų pasiūlos padidėjimo per ateinančius metus iki koronaviruso pandemijos buvo tikimasi Kaune. Vertindami Kauno naujų butų rinką, du trečdaliai respondentų (62 %) nurodė, kad per ateinančius 12 mėn. butų bus pastatyta daugiau nei per praėjusius metus. NT rinkos dalyvių nuomone, naujų butų pasiūla Vilniuje ir Klaipėdoje taip pat šiek tiek didės: didesnio pastatytų naujų butų skaičiaus šiuose miestuose tikėjosi atitinkamai 44 ir 40 proc. apklaustųjų. Reikšminga dalis respondentų (atitinkamai 29 ir 30 %) manė, kad naujų butų šiuose miestuose bus pastatyta mažiau nei prieš metus.

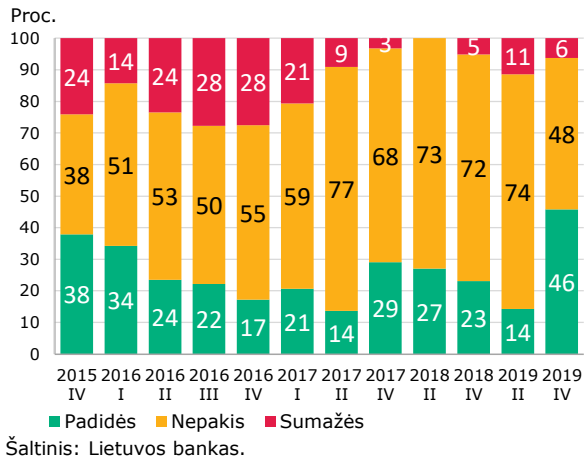
Investuojančiųjų į naujų butų nuomą Vilniuje dalis 2019 m. antrąją pusmetį padidėjo. Apklausos dalyvių nuomone, investuotojai įsigijo 30 proc. naujų butų (2019 m. pradžioje – 20 %).

Iki koronaviruso protrūkio daugėjo požymių, kad naujus butus Vilniuje įsigyja jaunesni pirkėjai. Kas ketvirtas (24 %) apklausos dalyvis nurodė, kad tipinis naujų butų pirkėjas Vilniuje keičiasi. Dauguma (60 %) išvelgusiųjų pokyčių naujų butų pirkėjų struktūroje pastebėjo, kad butus vis dažniau perka jaunesni asmenys. Penktadalis (20%) taip nurodžiusiųjų pažymėjo, kad mažėja būsto paskolų poreikis.

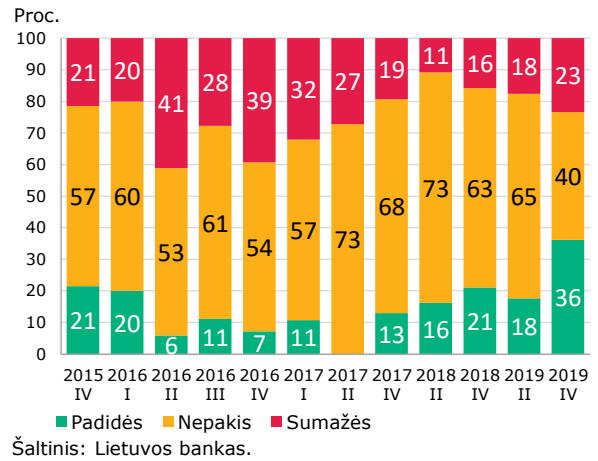
NT rinkos dalyviai didžiausius naujų butų rinkos disbalansus iki COVID-19 pandemijos matė Kaune. Beveik pusė (46 %) Kauno NT rinką vertinusių apklaustųjų manė, kad laikinojoje sostinėje naujų butų pasiūla per maža. Daugiau nei trečdalis (38 %) respondentų nurodė, kad Kaune trūksta ir nuomojamų naujų butų.

KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI. NUOMOS KAINOS

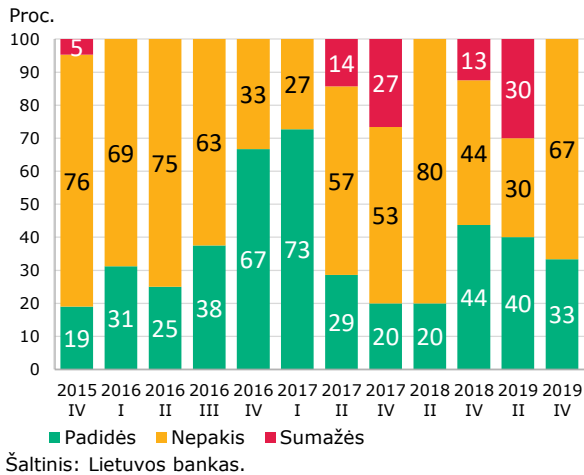
1 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Vilniuje)



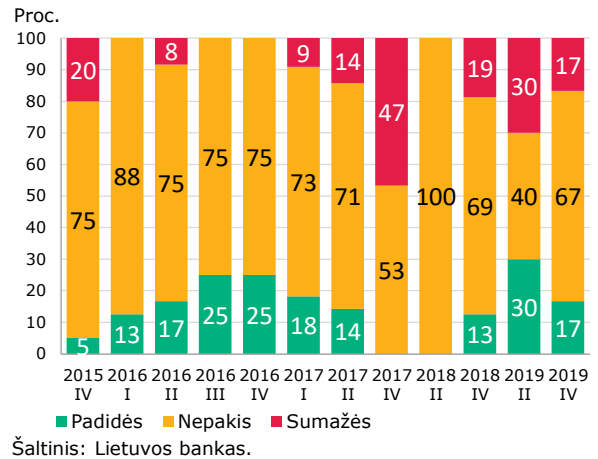
2 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Vilniuje)



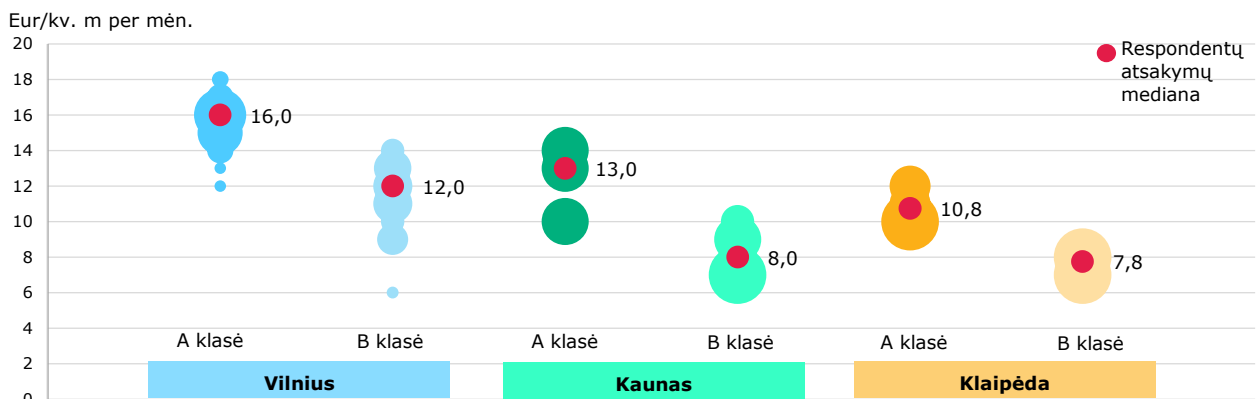
3 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Kaune)



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

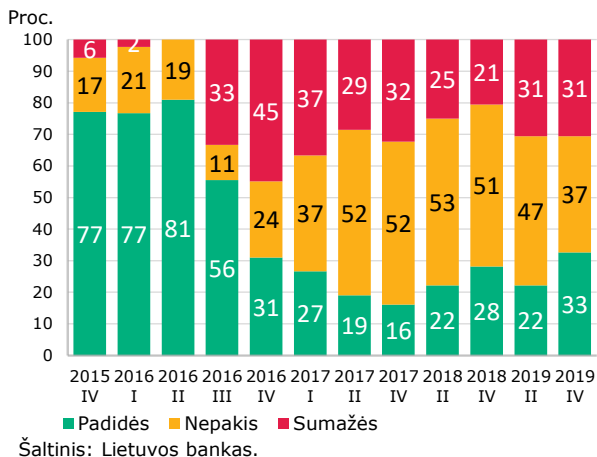


5 pav. Kokios šiuo metu yra vidutinės biurų nuomos kainos verslo centruose?

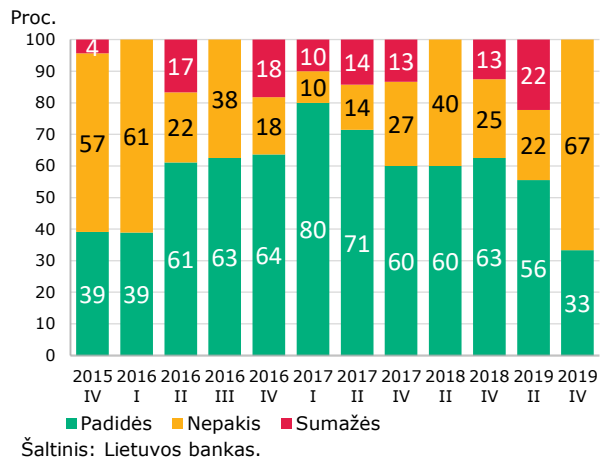


KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI. NEUŽIMTUMAS, PAKLAUSA IR PASIŪLA

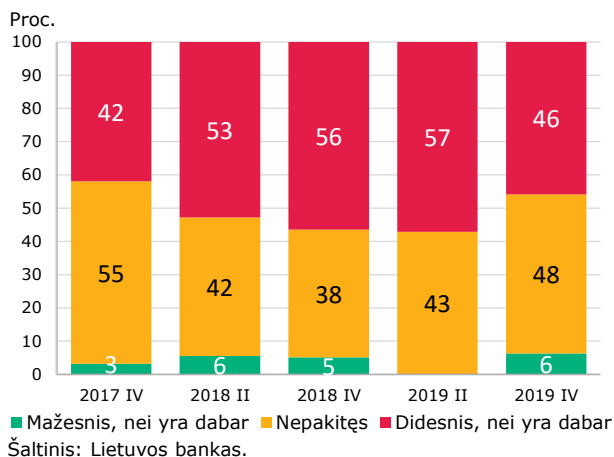
6 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Vilniaus verslo centruose per artimiausius 12 mėn.?



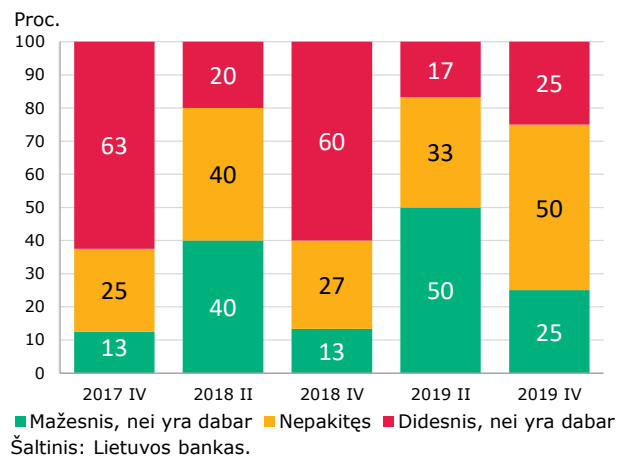
7 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Kauno verslo centruose per artimiausius 12 mėn.?



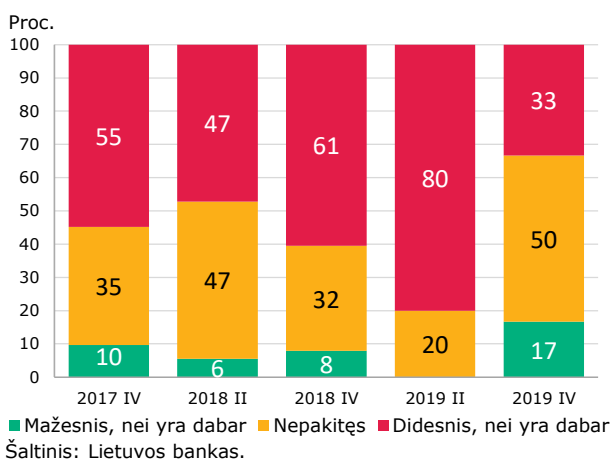
8 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (A klasės biurai Vilniuje)



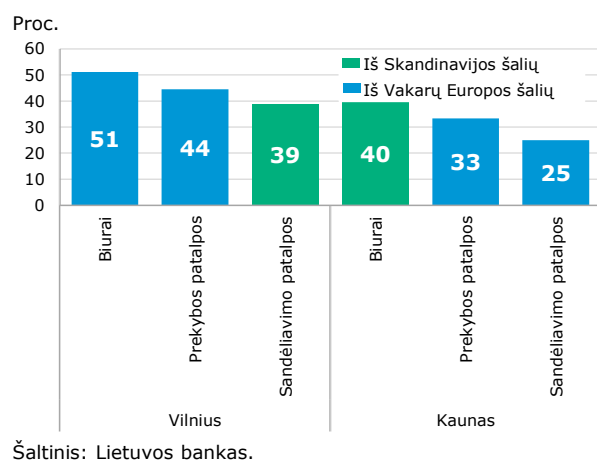
9 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (A klasės biurai Kaune)



10 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (B klasės biurai Vilniuje)

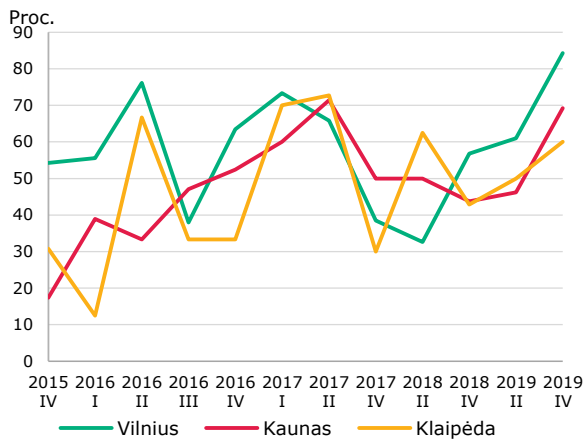


11 pav. Kokios užsienio šalies (arba regiono) investuotojai daugiausia investavo į komercinį NT?



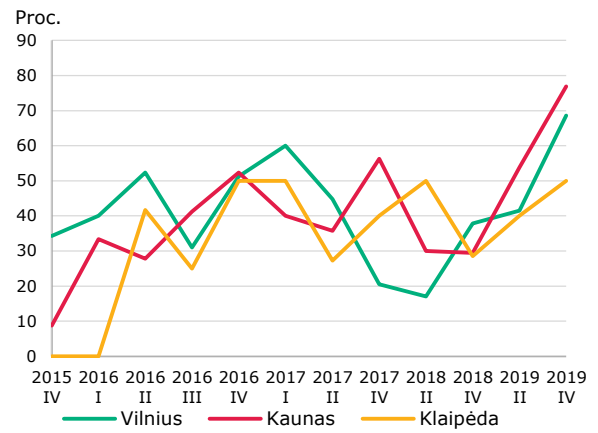
GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI. PARDAVIMO IR NUOMOS KAINOS

12 pav. Atsakiusių, kad naujų butų pardavimo kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (centras)



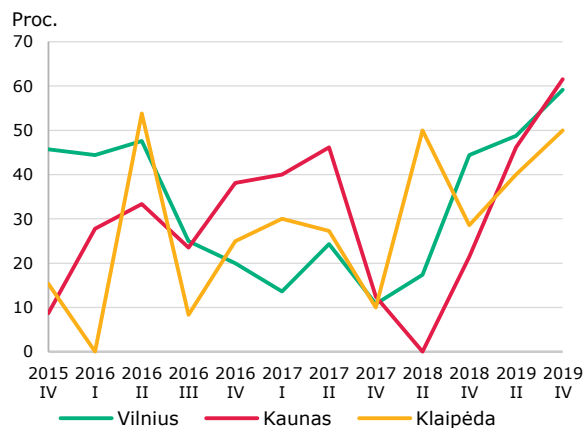
Šaltinis: Lietuvos bankas.

13 pav. Atsakiusių, kad naujų butų pardavimo kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (gyvenamieji rajonai)



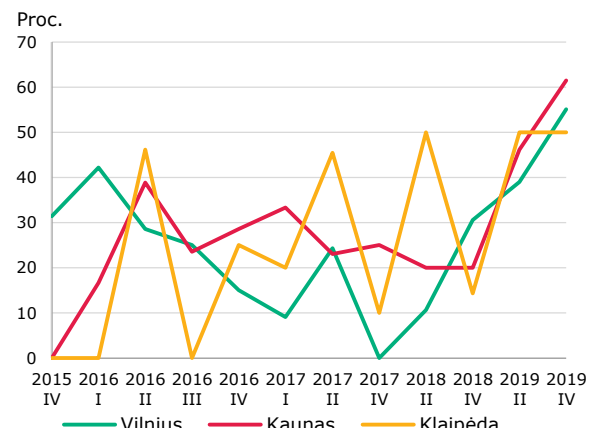
Šaltinis: Lietuvos bankas.

14 pav. Atsakiusių, kad naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (centras)



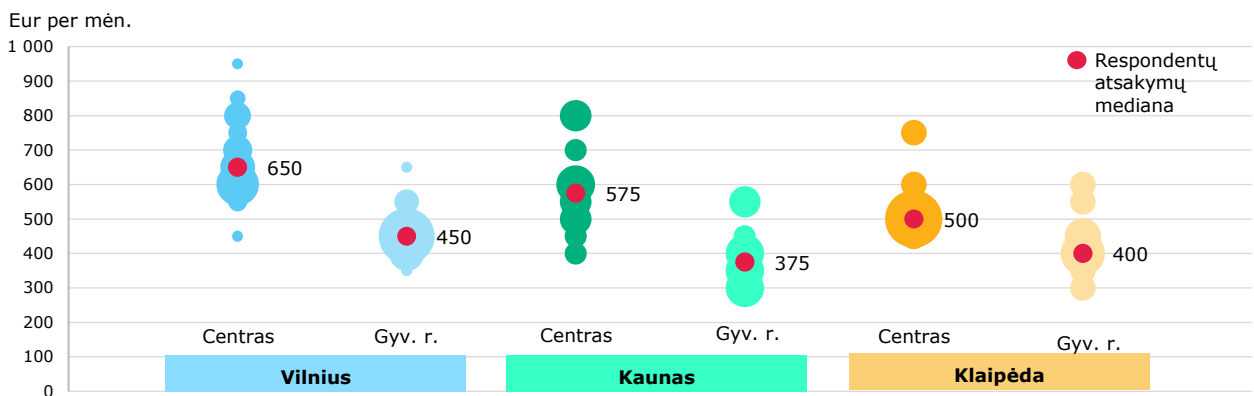
Šaltinis: Lietuvos bankas.

15 pav. Atsakiusių, kad naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (gyvenamieji rajonai)



Šaltinis: Lietuvos bankas.

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

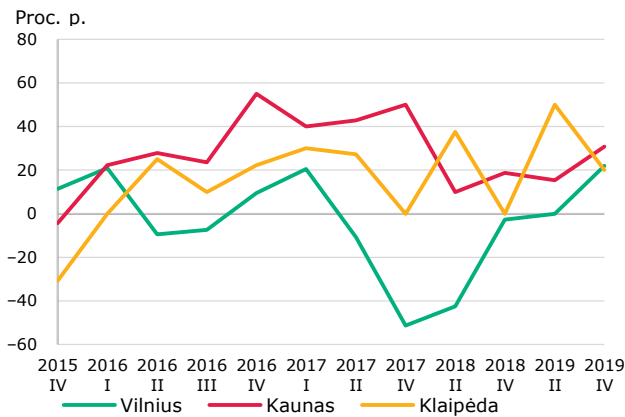


Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: apskritimų dydis grafike yra proporcingas atsakiusių skaičiui 50 Eur intervale.

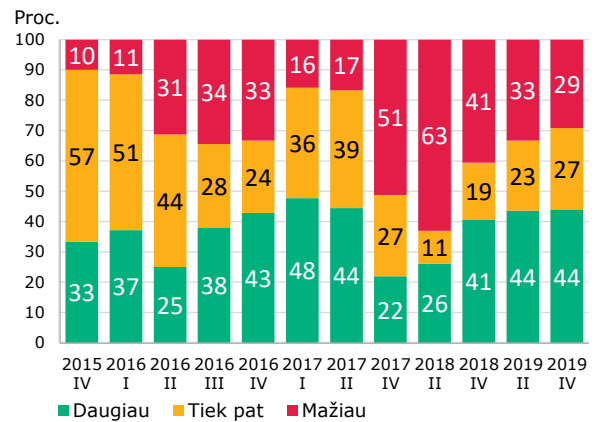
GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI. PAKLAUSA IR PASIŪLA

17 pav. Atsakiusių, kad naujų butų per ateinančius 12 mėn. bus parduota daugiau, ir kad jų bus parduota mažiau, dalių skirtumas¹



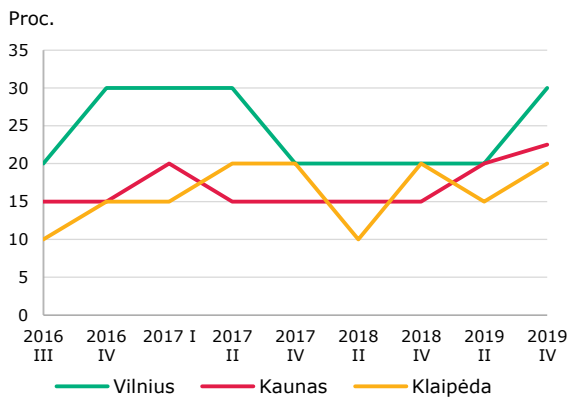
Šaltinis: Lietuvos bankas.

18 pav. Ar per ateinančius 12 mėn. butų Vilniuje bus pastatyta daugiau nei per ankstesnius 12 mėn.?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

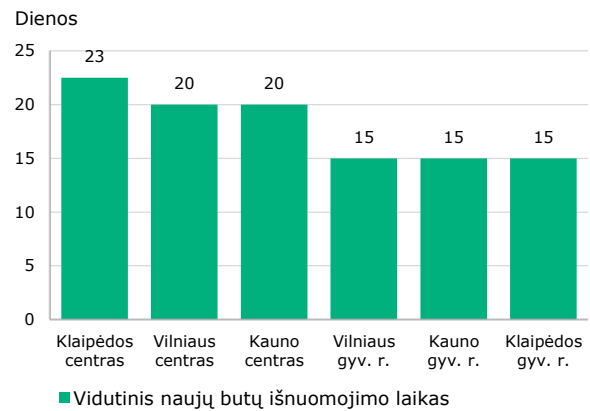
19 pav. Kokia dalis naujos statybos butų perkama nuomai?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

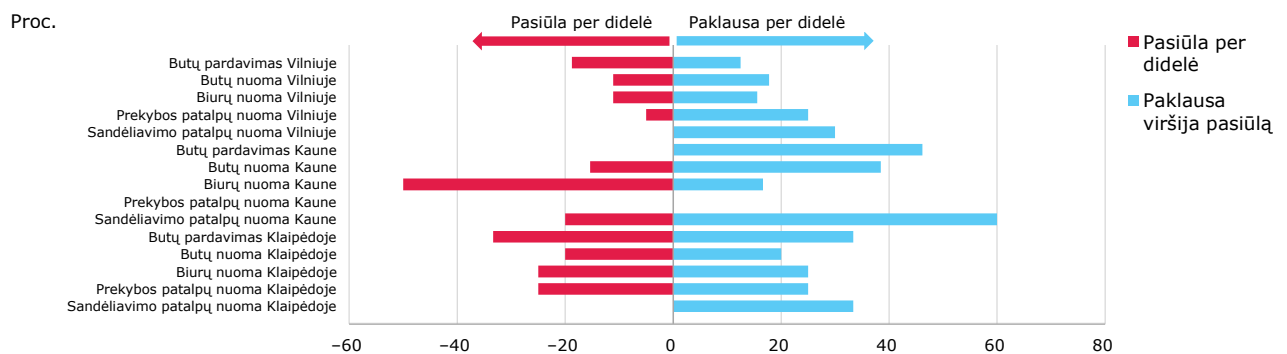
Pastaba: atsakymų medianos.

20 pav. Per kiek laiko vidutiniškai išnuomojami nauji butai?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

21 pav. Ar NT rinkoje yra disbalansų?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: respondentų atsakymų, kad pasiūla viršija paklausą, dalis žymima su minuso ženklu.

¹ Aprašant rezultatus minimas „procentų skirtumas“ yra apibrėžiamas kaip respondentų, atsakiusių, kad, pavyzdžiui, būsto pasiūla didės, dalies (procentais) ir respondentų, atsakiusių, kad pasiūla mažės, dalies (procentais) 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.

APKLAUSOJE VERTINAMI OBJEKTAI IR RESPONDENTŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VEIKLOS SRITĮ

1 lentelė. Apklausoje vertinamų objektų aprašymas

Hipotetinio objekto vieta				Klasė	Aukštis	Tipas	Plotas	Automobilių statymo vietų skaičius	Kambarių skaičius	Apdaila
Biurai	Vilnius	Centras	Konstitucijos pr.	A	-	Nuo 2015 m.	1 000 kv. m	2	-	-
		Gyv. rajonas	Ukmergės ir Perkūnkiemio g.	B	Pirmas	Nuo 2010 m.				
	Kaunas	Centras	Karaliaus Mindaugo pr.	A	-	Nuo 2015 m.				
		Gyv. rajonas	Kovo 11-osios g. ir Savanorių pr. sankirta	B	Pirmas	Nuo 2010 m.				
	Klaipėda	Centras	Naujosios Uosto ir Gegužės g. sankirta	A	-	Nuo 2005 m.				
		Gyv. rajonas	Taikos ir Baltijos pr. sankirta	B	Pirmas					
Nauji butai	Vilnius	Centras	Basanavičiaus ir Algirdo g. sankirta	-	Ne pirmas ir ne paskutinis	Pastatyti ne anksčiau nei prieš 5 m.	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.							
Prekybos patalpos	Vilnius	Centras	Konstitucijos pr.	-	-	Naujos statybos NT objektas (nuo 2005 m.) arba visiškai renovuotas	1 000 kv. m	Pakankamas įprastiniam klientų srautui	-	-
		Gyv. rajonas	Fabijoniškės	-	-					
	Kaunas	Centras	Karaliaus Mindaugo pr.	-	-					
		Gyv. rajonas	Savanorių pr.	-	-					
	Klaipėda	Centras	Naujosios Uosto ir Gegužės g. sankirta	-	-					
		Gyv. rajonas	Taikos pr.	-	-					

1 lentelė (tęsinys). Apklausoje vertinamų objektų aprašymas

Hipotetinio objekto vieta		Klasė	Aukštas	Tipas	Plotas	Automobilių statymo vietų skaičius	Kambarių skaičius	Apdaila
Sandėliai	Vilnius	Liepkalnio g.	-	-	Naujos statybos NT objektas (nuo 2005 m.) arba visiškai renovuotas	3 000 kv. m	Pakankamas įprastiniam klientų srautui	-
	Kaunas	Kauno laisvoji ekonominė zona (LEZ)	-	-				
	Klaipėda	Klaipėdos LEZ	-	-				

2 lentelė. Respondentų pasiskirstymas pagal veiklos sritį

Apklausoje dalyviai	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2019 m.	2019 m.
	IV ketv.	II ketv.	I ketv.	II ketv.	IV ketv.
NT vertintojas	14	18	20	20	17
NT pardavėjas (tarpininkas)	30	27	25	26	29
Kredito įstaiga	11	9	9	13	25
NT plėtotojas	4	5	8	4	8
NT valdytojas	9	8	10	11	10
Kita	4	7	2	2	2
Iš viso	72	74	74	76	91