

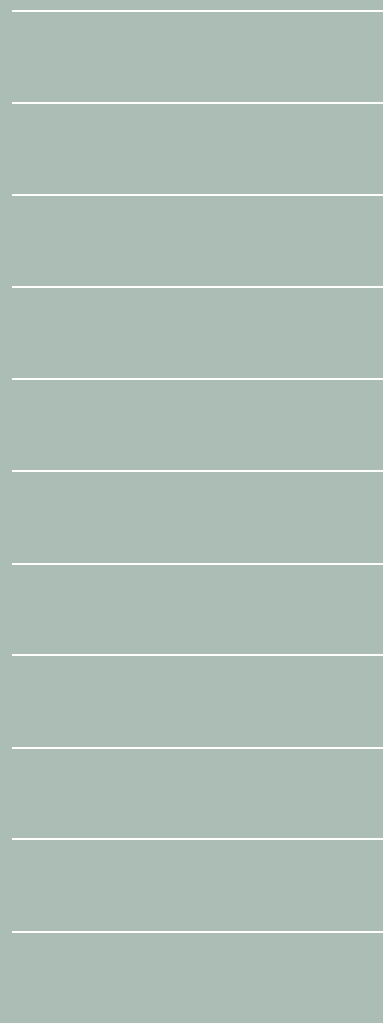


LIETUVOS BANKAS
EURO SISTEMA

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ APKLAUSOS APŽVALGA

2017

2



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ APKLAUSOS APŽVALGA 2017/ 2

Apžvalgą parengė Lietuvos banko Ekonomikos ir finansinio stabilumo tarnyba.

Leidžiama perspausdinti švietimo ir nekomerciniais tikslais, jei nurodomas šaltinis.

© Lietuvos bankas, 2017

Nekilnojamojo turto (NT) rinka ir jos tvari raida yra svarbi visos šalies finansų sistemos stabilumui. 2017 m. birželio mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 40,2 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 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 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 2017 m. rugpjūčio 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“ 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

2017 m. antrąjį ketvirtį padaugėjo rinkos dalyvių, kurie manė, kad didmiesčiuose butų nuoma per artimiausius 12 mėn. brangs. Labiausiai keitėsi apklausos dalyvių lūkesčiai dėl butų nuomos Vilniaus miegamuosiuose rajonuose: palyginti su metų pradžioje atlikta apklausa, manančiųjų, kad butų nuomos kainos ten kils, padaugėjo nuo 15 iki 24 proc., o besitikėjusiųjų nuomos kainų kritimo sumažėjo nuo 28 iki 11 proc. Panašiai lūkesčiai keitėsi ir dėl naujų butų nuomos kainų Vilniaus bei Kauno centre ir Klaipėdos miegamuosiuose rajonuose. Šiuose būsto rinkos segmentuose padidėjo respondentų, kurie apklausoje nurodė besitikintis naujų butų nuomos kainų didėjimo (atitinkamai iki 24, 46 ir 45 %) dalis ir sumažėjo tų, kurie nurodė galimą naujų butų nuomos pigimą, dalis.

Lūkesčiai dėl naujų butų pardavimo kainų Vilniuje reikšmingai nesikeitė – šiek tiek daugiau nei pusė apklaustųjų tikisi iki 5 proc. sieksiančio butų brangimo per artimiausius metus. 2017 m. antrąjį ketvirtį 55 proc. apklausos dalyvių tikėjosi, kad nauji butai Vilniaus centre per metus pabrangs iki 5 proc., o dar 34 proc. apklaustųjų teigė, kad kainos šiame segmente nesikeis. Paklausti apie sostinės miegamuosius rajonus, daugiausia (47 %) respondentų manė, kad ten esančių butų kainos per metus nesikeis. Panaši dalis (45 %) teigė, kad nauji butai šiame segmente pabrangs iki 5 proc. Nebuvo manančiųjų, kad butai Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose brangs daugiau nei 5 proc., o tokio kainų didėjimo sostinės centre tikėjosi kas dešimtas apklausos dalyvis. Vertindami metinį naujų butų kainų pokytį Vilniuje per praėjusius 12 mėn., šiek tiek daugiau nei pusė apklaustųjų teigė, kad kainos kilo iki 5 proc.

Daugėjo manančiųjų, kad butų kainos Kaune ir Klaipėdoje per artimiausius metus ūgtels. Lyginant su 2017 m. sausio mėn. atlikta apklausa, atitinkamai 19 ir 39 proc. punktais padaugėjo besitikinčiųjų naujų butų kainų kilimo Kauno ir Klaipėdos centre. Didžioji apklaustųjų dalis (atitinkamai 57 ir 64 %) nurodė, kad nauji butai čia brangs iki 5 proc., o dar spartesnio kainų augimo tikėjosi atitinkamai 14 ir 9 proc. šiuos segmentus vertinusių apklaustųjų. Vis dėlto pastebimai sumažėjo tokių, kurie per artimiausius metus tikėjosi naujų butų brangimo šių miestų gyvenamuosiuose rajonuose (sumažėjimas sudarė atitinkamai 17 ir 23 proc. p.).

Sparčiausio naujų butų pasiūlos augimo per ateinančius 12 mėn. tikimasi Kaune. Lyginant su ankstesne apklausa, pastebimai padaugėjo manančiųjų, kad Kaune bus pastatyta daugiau naujų butų nei per praėjusius 12 mėn. (taip manė 86 % respondentų, prieš pusmetį – 52 %), taip pat nemaža NT rinkos dalyvių dalis (57 %, prieš pusmetį – 65 %) tikėjosi, kad Kaune padidės ir naujų butų paklausa. Vilniuje lūkesčiai dėl naujų butų pasiūlos ir paklausos išsiskyrė. Daugiausia rinkos dalyvių (45 %) tikėjosi, kad sostinėje naujų butų per metus bus pastatyta daugiau nei per praėjusius 12 mėn. Kita vertus, daugiausia respondentų (40 %) nurodė, kad naujų butų paklausa Vilniuje per ateinančius 12 mėn. smuks. Priešingai nei Vilniuje, dauguma Klaipėdos rinką vertinusių apklausos dalyvių tikėjosi šiek tiek didėjančios naujų butų paklausos (45 % apklaustųjų) ir mažėjančios pasiūlos (36 % respondentų). Paklausus, ar šiuo metu naujų butų pardavimo rinkoje įžvelgia disbalansų, atitinkamai 38, 36 ir 8 proc. Vilniaus, Klaipėdos ir Kauno rinką vertinusiųjų atsakė teigiamai.

Daugiausia biurų rinką vertinusių NT rinkos dalyvių manė, kad biurų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos verslo centruose per ateinančius 12 mėn. nesikeis. Taip nurodė atitinkamai 77, 57 ir 100 proc. Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miesto centre esančių biurų kainų perspektyvas vertinusių respondentų, ir atitinkamai 73, 71 ir 100 proc. apklaustųjų, vertinusių šių miestų gyvenamuosiuose rajonuose esančių biurų kainų ateities raidą.

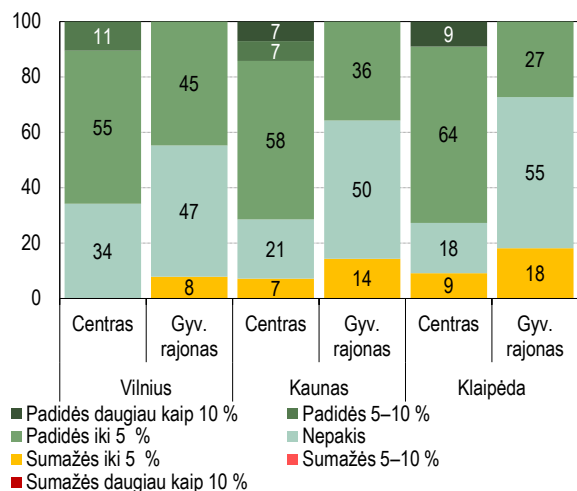
Neišnuomotų biurų dalis, apklaustųjų nuomone, per ateinančius metus padidės Vilniaus ir Klaipėdos centrinėse miesto dalyse bei Kaune esančiuose verslo centruose. Respondentai nurodė, kad Vilniaus ir Klaipėdos centre biurų neužimtumo lygis padidės atitinkamai nuo 6 iki 8 ir nuo 12 iki 14 proc. Kauno centre ir miegamuosiuose rajonuose esančiuose moderniuose biurų pastatuose neužimtumo lygis turėtų padidėti atitinkamai nuo 5 iki 7 ir nuo 8 iki 10 proc.

Gyventojai, perkantys naujus butus nuomai, aktyviausi yra Vilniuje, o užsienyje gyvenantys piliečiai dažniausiai butus įsigyja Klaipėdoje. 2017 m. antrojo ketvirčio apklausos duomenimis, nuomai Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo nuperkama atitinkamai 30, 15 ir 20 proc. naujų butų. Iš šalies gyventi į užsienį išvykę asmenys Vilniuje ir Kaune įsigijo atitinkamai po dešimtadalį parduotų naujų butų, o Klaipėdoje – 15 proc.

Butų pardavimo kainų kaitos per artimiausius 12 mėn. lūkesčiai

2017 m. rugpjūčio mėn.

Procentai

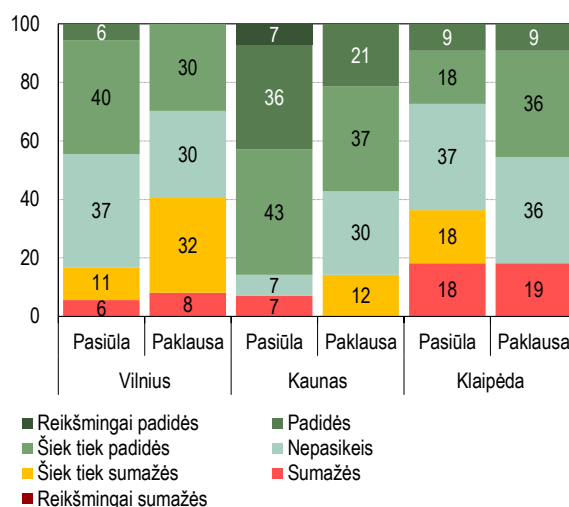


Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga.

Butų pasiūlos ir paklausos kaitos per artimiausius 12 mėn. lūkesčiai

2017 m. rugpjūčio mėn.

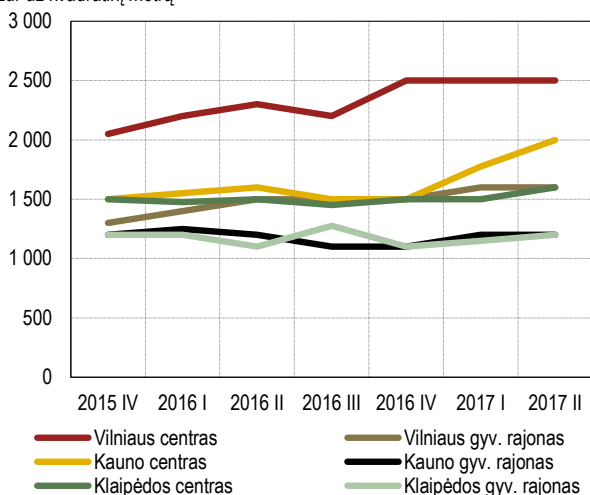
Procentai



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga.

Butų pardavimo kaina: atsakymų medianos kaita

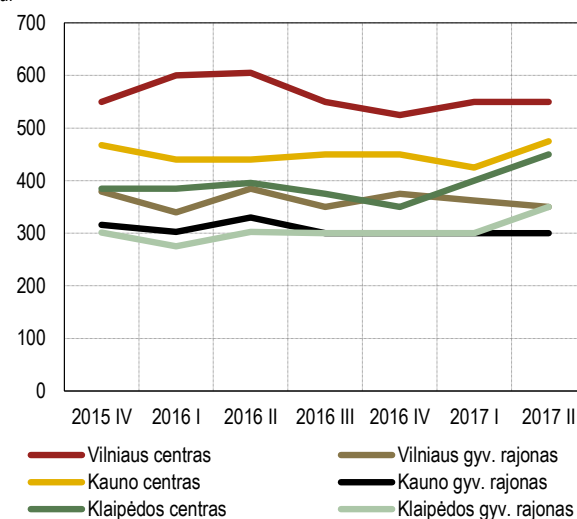
Eur už kvadratinį metrą



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga.

Butų nuomos kaina: atsakymų medianos kaita

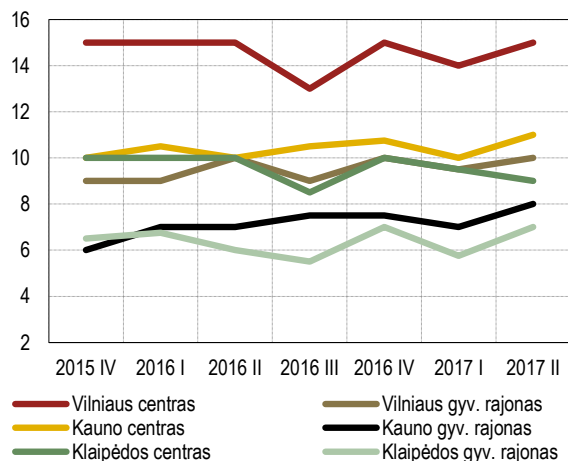
Eur



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga.

Biurų nuomos kaina: atsakymų medianos

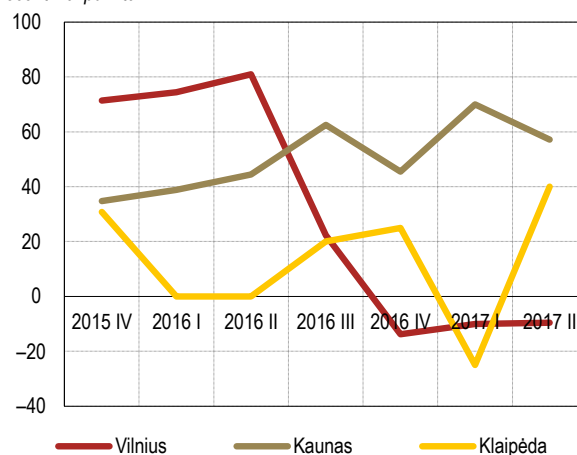
Eur už kvadratinį metrą



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga.

Procentų skirtumas tarp teigiančių, kad biurų paklausa per 12 mėn. padidės, ir teigiančių, kad ji mažės

Procentiniai punktai



Šaltinis: Lietuvos banko nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apžvalga.

METODINĖS LENTELĖS

1 lentelė. Apklausoje vertinamų objektų aprašymas

Hipotetinė vieta				Klasė	Aukštas	Tipas	Plotas	Parkavimo 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. Apklausoje dalyvavusių respondentų pasiskirstymas pagal veiklos sritį

Respondentai	2016 m. II ketv.	2016 m. III ketv.	2016 m. IV ketv.	2017 m. I ketv.	2017 m. II ketv.
Nekilnojamojo turto vertintojas	14	17	15	19	13
Nekilnojamojo turto pardavėjas (tarpininkas / agentas)	28	31	35	35	28
Kredito įstaiga	2	6	17	9	10
Nekilnojamojo turto plėtotojas	7	3	4	5	7
Nekilnojamojo turto valdytojas	1	3	7	10	4
Kita	3	1	1	1	-
Iš viso	55	61	79	79	62