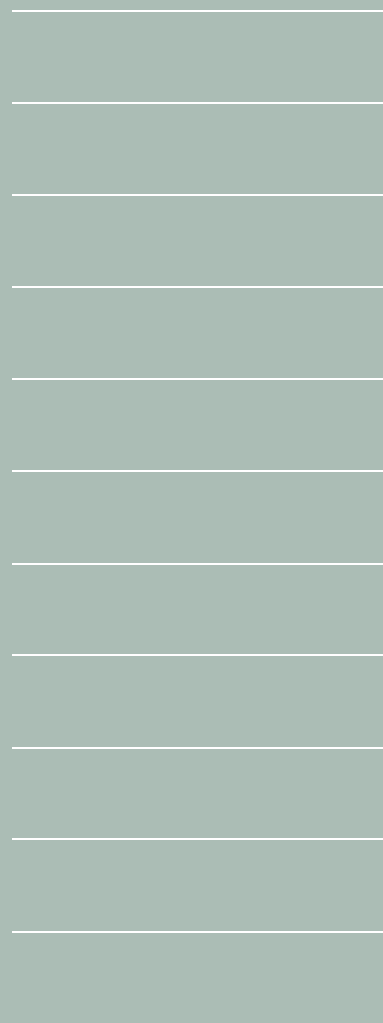




LIETUVOS BANKAS
EURO SISTEMA

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ APKLAUSOS APŽVALGA

2018



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS DALYVIŲ APKLAUSOS APŽVALGA 2018/ 1

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. sausio mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 41,8 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. Apklauskos dalyviai yra NT plėtojimo ir valdymo įmonių atstovai, NT vertintojai, pardavėjai, kredito įstaigų atstovai ir kt. (žr. 2 lentelę). Ši apklausa buvo vykdoma 2018 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“ yra 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) – yra nuoroda, kad didesnę dalį sudaro apklaustieji, kurie tikisi mažėjimo.

APKLAUSOS REZULTATŲ APŽVALGA

NT rinkos dalyviai Vilniuje tikisi naujų butų pasiūlos ir paklausos mažėjimo, o Kaune – augimo. Vertindami Vilniaus naujų butų rinką, daugiausia respondentų (63 %) nurodė, kad per ateinančius 12 mėn. butų bus nupirkta mažiau nei per praėjusius metus. Dar 51 proc. apklaustųjų manė, kad per ateinančius metus butų sostinėje pastatyta irgi bus mažiau. Antroje pagal dydį naujų butų rinkoje – Kaune – rinkos dalyviai tikėjosi aktyvumo didėjimo. Didžioji dalis (63 %) apklaustųjų manė, kad per ateinančius metus naujų butų bus parduota daugiau, o baigtų statyti butų skaičiaus augimo tikėjosi 56 proc. respondentų. Reikšmingų būsto rinkos aktyvumo pokyčių Klaipėdoje apklausti NT rinkos dalyviai nesitikėjo.

Rinkos dalyvių lūkesčiai dėl naujų butų kainų Vilniaus ir Kauno gyvenamuosiuose rajonuose taip pat buvo skirtingi, Vilniuje nuotaikos keičiasi itin sparčiai. Daugiausia (41 %) rinkos dalyvių prognozavo, kad naujų butų kainos Vilniaus miegamuosiuose rajonuose per artimiausius 12 mėn. nesikeis. Be to, daugiau nei trečdalis (38 %) apklaustųjų numato, kad nauji butai sostinės miegamuosiuose rajonuose atpigs. Palyginti su 2017 m. viduryje atliktos apklausos rezultatais, manančių, kad butų kainos sostinėje per artimiausius metus kris, padaugėjo 30 proc. p. Daugiausia Kauno būsto rinkos perspektyvas vertinusių rinkos dalyvių (56 %) šio miesto miegamuosiuose rajonuose tikėjosi kainų augimo, per pusmetį taip manančių respondentų dalis padidėjo 16 proc. p. Skirtingai nei Vilniuje, nė vienas iš Kauno rinką vertinusių apklaustųjų nesitikėjo, kad kainos laikinosios sostinės miegamuosiuose rajonuose kris.

Daugiausia rinkos dalyvių manė, kad nuomos kainos Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per ateinančius metus išliks nepakitusios, tačiau reikšminga dalis Vilniaus nuomos rinką vertinusių dalyvių tikėjosi nuomos kainų kritimo. 2017 m. ketvirtąjį ketvirtį didžiausia dalis apklaustųjų visuose didmiesčiuose nurodė, kad butų nuomos kainos per artimiausius 12 mėn. išliks nepakitusios. Taip atsakiusių Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miegamuosius rajonus vertinusių respondentų dalis siekė atitinkamai 65, 75 ir 80 proc., o šių miestų centrus vertinusiųjų – atitinkamai 76, 81 ir 80 proc. Pastebimai daugiau apklaustųjų nei Kaune ir Klaipėdoje nurodė besitikintys naujų butų nuomos kainų mažėjimo Vilniaus miegamuosiuose rajonuose. Vertindami šį nuomos rinkos segmentą, iki 5 proc. nuomos kainų sumažėjimo tikėjosi 27 proc. apklausos dalyvių, o dar 8 proc. respondentų nurodė manantys, kad nuomos kainos per ateinančius metus sumažės daugiau nei 5 proc.

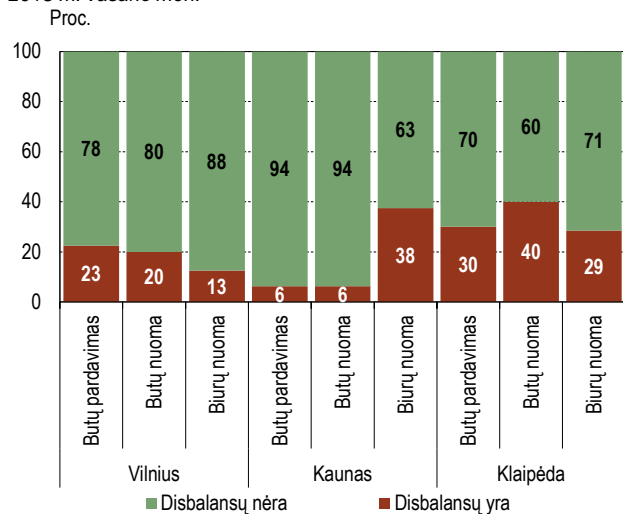
Apklausos dalyvių lūkesčiai dėl modernių biurų pasiūlos ir paklausos pokyčių per 2018 m. rodo, kad pastebimo biurų rinkos aktyvumo augimo tikimasi Kaune, o Vilniuje aktyvumas, tikėtina, sumažės. Du trečdaliai Kauno rinką vertinusių NT rinkos dalyvių teigė, kad per ateinančius 12 mėn. laikinojoje sostinėje naujų biurų bus užbaigta statyti daugiau nei per 2017 m. (taip manė 68 % apklaustųjų), o išnuomotas modernių biurų plotas bus didesnis nei per praėjusius metus (63 % respondentų). Vertindami biurų rinkos tendencijas didžiausioje šalies rinkoje Vilniuje, NT rinkos dalyviai nebuvo taip optimistiškai nusiteikę: dauguma (59 %) rinkos dalyvių tikėjosi, kad per 2018 m. biurų bus pastatyta mažiau nei per praėjusius metus, o išnuomotas biurų plotas išliks nepakitęs (51 % apklaustųjų).

Išvelgdami reikšmingą naujų biurų pasiūlos padidėjimą, NT rinkos dalyviai tikisi, kad biurų neužimtumo lygis Kaune išaugs. Didesnio naujų biurų neužimtumo lygio Kauno centre tikėjosi 63 proc. apklausos dalyvių, o gyvenamųjų rajonų verslo centruose – 44 proc. apklaustųjų.

Rinkos dalyvių vertinimu, 2017 m. pabaigoje investuotojų ir emigrantų aktyvumas Vilniaus naujų butų rinkoje sumažėjo. 2017 m. ketvirtojo ketvirčio apklausos duomenimis, nuomai Vilniuje buvo nupirkta kas penktas per šį ketvirtį įsigytas naujas butas. Palyginti su ankstesnių apklausų duomenimis, naujų butų, įsigytų siekiant juos išnuomoti, Vilniuje sumažėjo trečdaliu. Kituose didmiesčiuose nuomai įsigytų butų dalis reikšmingai nepasikeitė: investuotojai tiesiogiai iš NT plėtotųjų Kaune ir Klaipėdoje įsigijo apie 15–20 proc. butų. 2017 m. ketvirtąjį ketvirtį iš Lietuvos emigravę asmenys sostinėje irgi įsigijo mažesnę dalį naujų butų: apklaustųjų nuomone, užsienyje gyvenantys piliečiai įsigijo apie 5 proc. visų Vilniuje parduotų naujų butų. Palyginti su ankstesnėmis apklausomis, ši dalis perpus mažesnė. Kituose didmiesčiuose, apklaustųjų vertinimu, svetur gyventi išvykę šalies piliečiai įsigijo apie dešimtadalį naujų butų, ši dalis per pusmetį reikšmingai nepakito.

Daugiausia disbalansų NT rinkos dalyviai įžvelgė Klaipėdoje ir Kauno biurų nuomos rinkoje

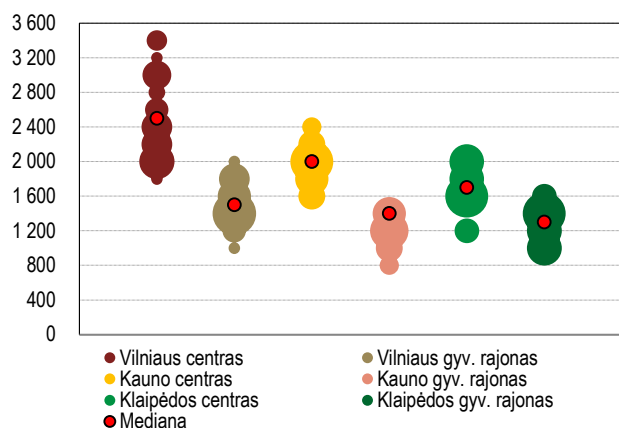
2018 m. vasario mėn.



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Biurų pardavimo kaina: atsakymų medianos

Eur už kv. m

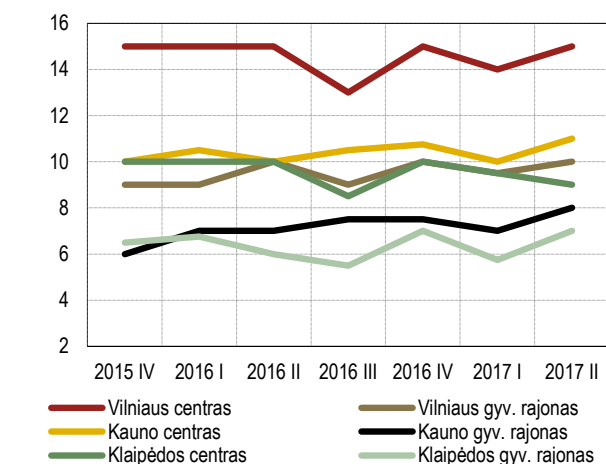


Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: apskritimų dydis yra proporcingas atsakiusių skaičiui 200 Eur intervale.

Biurų nuomos kaina: atsakymų medianos kaita

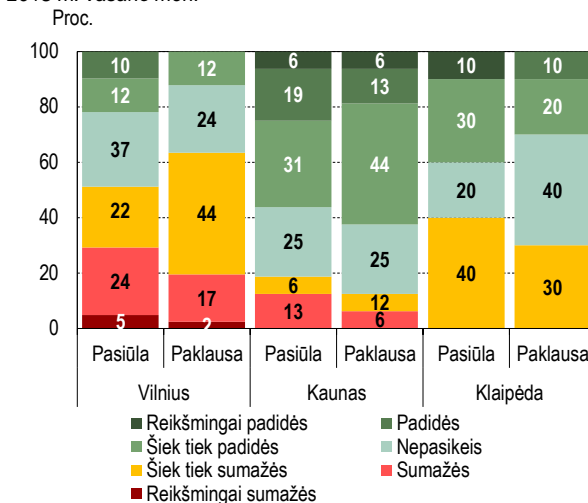
Eur už kv. m



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Butų pasiūlos ir paklausos kaitos per artimiausius 12 mėn. lūkesčiai

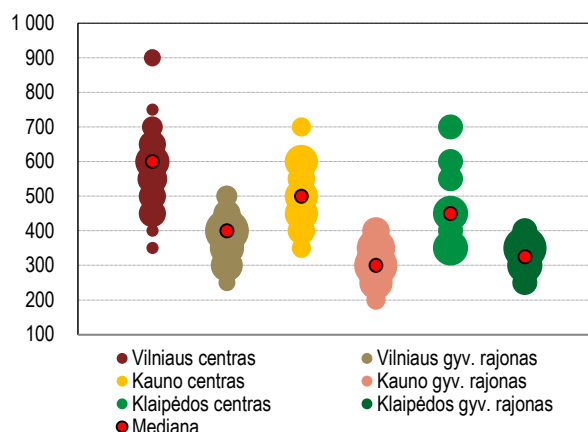
2018 m. vasario mėn.



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Butų nuomos kaina: atsakymų medianos

Eur

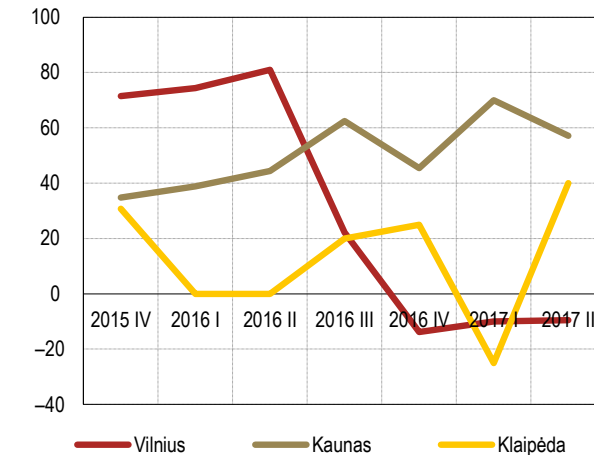


Šaltinis: Lietuvos bankas.

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

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

Proc. p.



Šaltinis: Lietuvos bankas.

1 lentelė. Apklausoje vertinamų objektų aprašymas

Hipotetinė vieta			Klasė	Aukštas	Tipas	Plotas	Parkavimo vietų skaičius	Kambarių skaičius	Apdaila
Biurai	Vilnius	Centras	Konstitucijos pr.	A	–	100 kv. m	2	–	–
		Gyv. rajonas	Ukmergės ir Perkūnkio 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. III ketv.	2016 m. IV ketv.	2017 m. I ketv.	2017 m. II ketv.	2017 m. IV ketv.
Nekilnojamojo turto vertintojas	17	15	19	13	14
Nekilnojamojo turto pardavėjas (tarpininkas / agentas)	31	35	35	28	30
Kredito įstaiga	6	17	9	10	11
Nekilnojamojo turto plėtotojas	3	4	5	7	4
Nekilnojamojo turto valdytojas	3	7	10	4	9
Kita	1	1	1	–	4
Iš viso	61	79	79	62	72