



**LIETUVOS BANKAS**  
EUROSISTEMA

# **Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apklausos apžvalga**

2019 / 2

© Lietuvos bankas, 2019  
Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius  
[www.lb.lt](http://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. liepos mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 43 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 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 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 2019 m. rugpjūčio mėn.

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 didesnė apklaustųjų dalis tikisi pasiūlos didėjimo, neigiamas skirtumas (skaičius su minuso ženklu) – yra nuoroda, kad didesnę dalį sudaro apklaustieji, kurie tikisi mažėjimo.

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

## **APIBENDRINTOS APKLAUSOS DALYVIŲ IŽVALGOS**

### **KOMERCINĖS PASKIRTIES NT RINKA**

**Didžiausio per metus išnuomoto modernių biurų ploto augimo tikimasi Kaune.** Vertindami Kauno biurų rinką, 56 proc. respondentų manė, kad modernių biurų laikinojoje sostinėje per ateinančius 12 mėn. bus išnuomota daugiau nei per praėjusius 12 mėn. Daugiausia (47 %) Vilniaus biurų rinką vertinusių respondentų tikėjosi, kad išnuomotas biurų plotas per ateinančius metus nepakis. Vis dėlto reikšminga dalis apklaustųjų (31 %) nurodė, kad per ateinančius 12 mėn. modernių biurų Vilniuje bus išnuomota mažiau, o taip manančiųjų dalis per pusmetį padidėjo 10 proc. p.

**Skolintis šalies bankuose investavimui į komercinės paskirties NT tapo sunkiau.** Didžioji dalis NT rinkos dalyvių nurodė, kad skolinimosi sąlygos bankuose investavimui į biurų, prekybos ir sandėliavimo patalpų plėtojimą arba įsigijimą nuo 2019 m. pradžios sugriežtėjo. Taip manė 79–90 proc. respondentų, vertinę Vilniaus ir Kauno NT rinkas, ir visi Klaipėdos NT rinką vertinę apklausos dalyviai.

**Skandinavijos ir kitų Baltijos šalių investuotojai sudarė didžiausią dalį užsienio investuotojų į komercinį NT Vilniuje ir Kaune.** Taip manė bent po trečdalį šių miestų NT rinką vertinusių apklaustųjų.

**Kas antras respondentas išvelgė su per didele biurų pasiūla susijusių disbalansų Kauno NT rinkoje.** Kad Kaune nuomojamų biurų pasiūla viršija paklausą, manė 50 proc. Kauno NT rinką vertinusių respondentų. Kas trečias apklausos dalyvis nurodė, kad regi paklausą viršijantį nuomai skirtų biurų perteklių Klaipėdoje.

### **GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT RINKA**

**Daugiau NT rinkos dalyvių nei prieš pusmetį rengtoje apklausoje nurodė, kad per ateinančius metus naujų butų pardavimo kainos Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje pakils.** Palyginti su prieš pusmetį vykusia apklausa, šiek tiek padaugėjo apklaustųjų, kurie tikisi naujų butų kainų augimo šių miestų centre (atitinkamai 4, 2 ir 7 proc. p.). Apklausos dalyvių, kurių manymu nauji butai per ateinančius metus Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos gyvenamuosiuose rajonuose pabrangs, dalis per pusmetį padidėjo atitinkamai 3, 25 ir 11 proc. p.

**Daugėja NT rinkos dalyvių, kurie per ateinančius 12 mėn. tikisi naujų butų nuomos kainų augimo ir didmiesčių centre, ir gyvenamuosiuose rajonuose.** Nuomos brangimo iki 5 proc. Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestų centre tikisi atitinkamai 46, 38 ir 40 proc. apklaustųjų (prieš pusmetį taip manė atitinkamai 44, 21 ir 29 %). Atitinkamai 39, 46 ir 40 proc. respondentų tikisi naujų butų nuomos kainų didėjimo šių miestų gyvenamuosiuose rajonuose (prieš pusmetį taip manė atitinkamai 31, 20 ir 14 % respondentų).

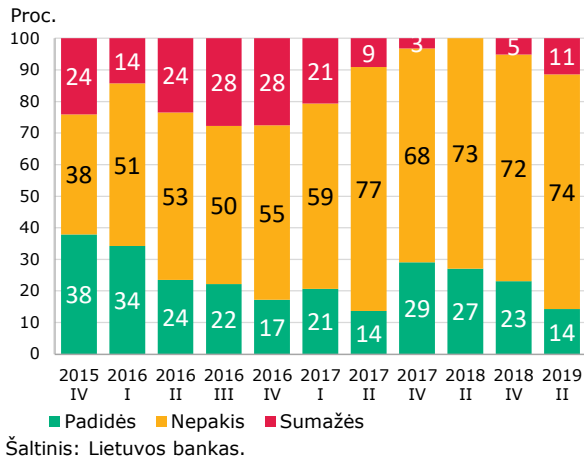
**Didžiausio naujų butų rinkos aktyvumo didėjimo per ateinančius metus tikimasi Klaipėdoje, o Vilniuje naujų butų bus parduota beveik tiek pat, kiek šiemet.** Vertindami Vilniaus naujų butų rinką, daugiausia respondentų (41 %) nurodė, kad per ateinančius 12 mėn. butų bus nupirkta tiek pat kaip per praėjusius metus. NT rinkos dalyvių nuomone, ryškiau naujų butų pardavimas turėtų padidėti Klaipėdoje, Kaune taip pat jis nereikšmingai padidės – didesnio parduotų naujų butų skaičiaus šiuose miestuose tikėjosi atitinkamai 60 ir 38 proc. apklaustųjų.

**Investuojančiųjų į naujų butų nuomą Vilniuje dalis per pusmetį nepakito.** Apklausos dalyvių nuomone, investuotojai įsigyja 20 proc. naujų butų.

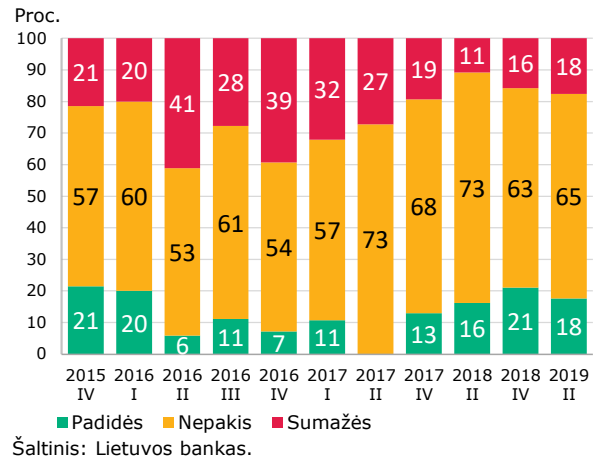
**Išnuomoti naują butą ilgalaikei nuomai mažiausiai laiko užtrunka Kauno gyvenamuosiuose rajonuose, ilgiausiai – Vilniaus centre.** NT rinkos dalyvių vertinimu, išnuomoti naujos statybos butą Kauno gyvenamuosiuose rajonuose užtrunka vidutiniškai 15 dienų. Palyginkime: Vilniaus centre išnuomoti naują butą prireiktų vidutiniškai 25 dienų.

## KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI. NUOMOS KAINOS

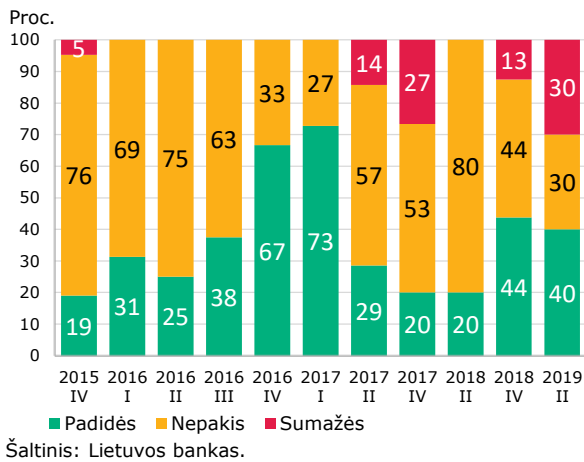
1 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Vilniuje)



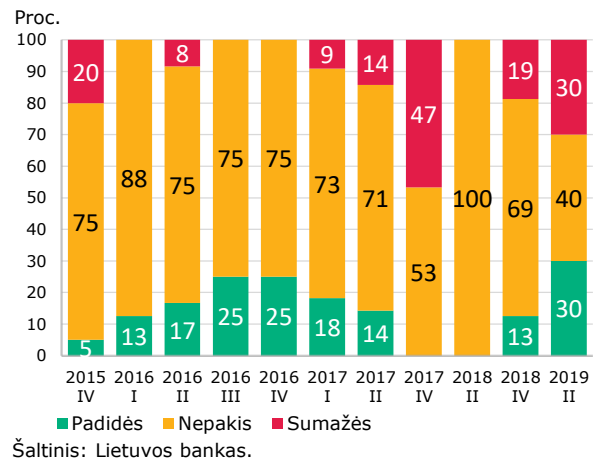
2 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Vilniuje)



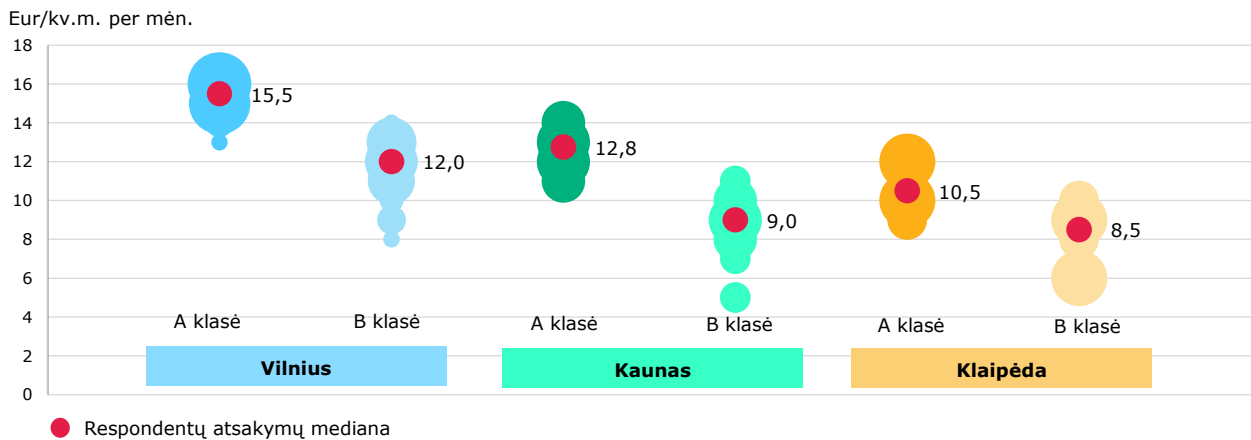
3 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Kaune)



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

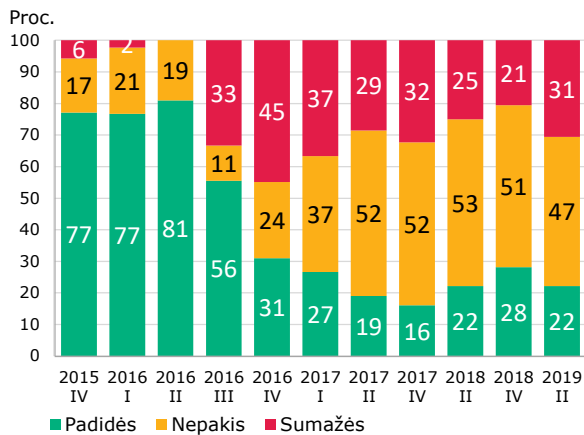


5 pav. Kokios šiuo metu yra vidutinės biurų nuomos kainos verslo centruose?



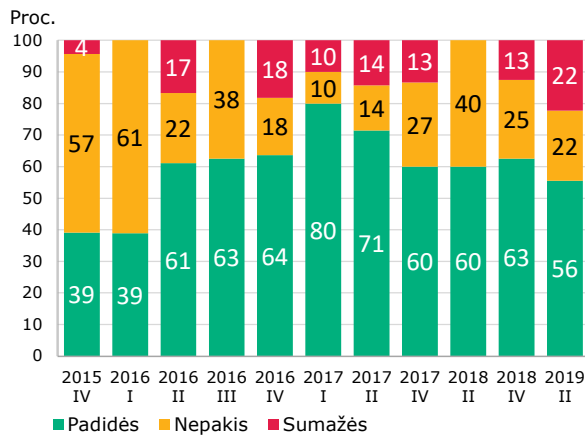
## KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI. NEUŽIMTUMAS, PAKLAUSA IR PASIŪLA

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



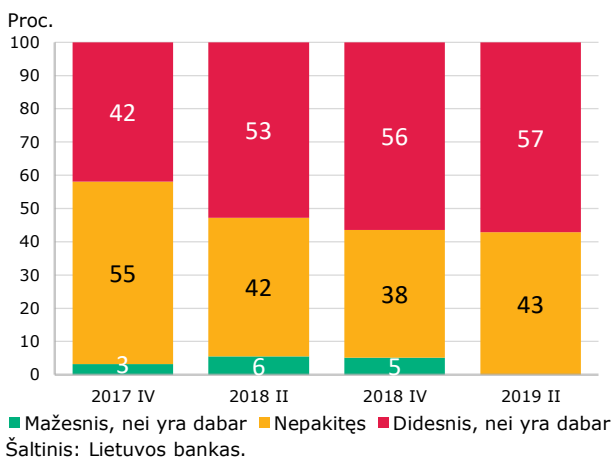
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



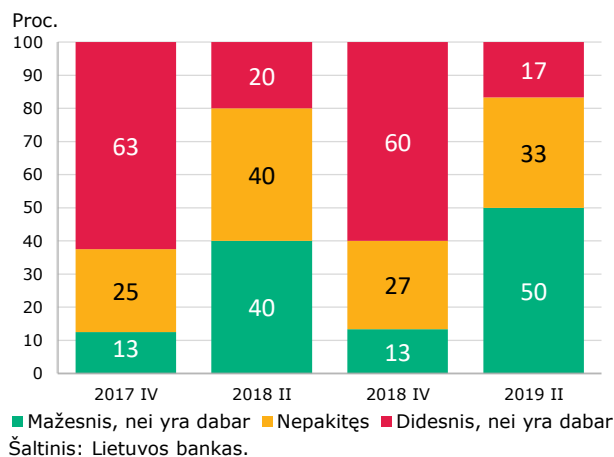
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



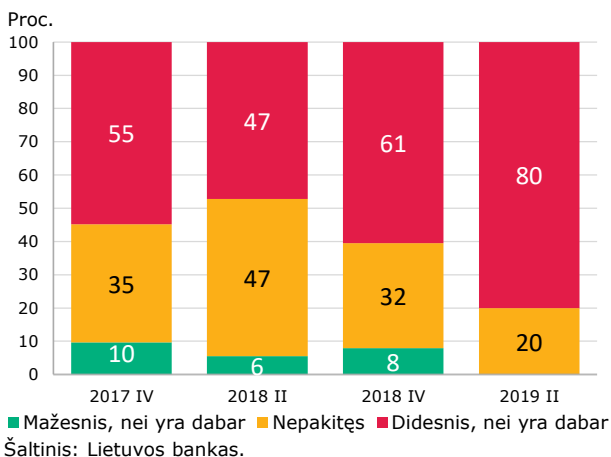
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



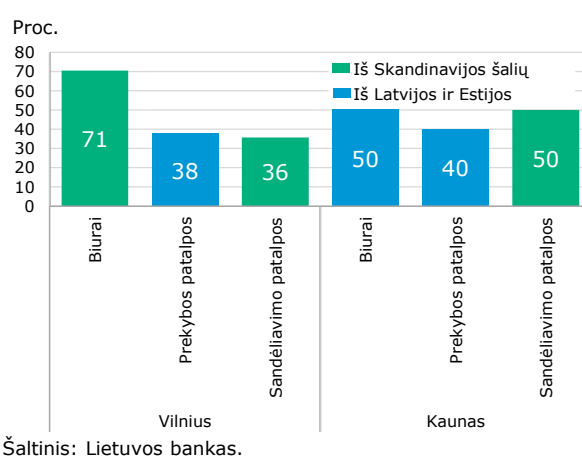
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



Šaltinis: Lietuvos bankas.

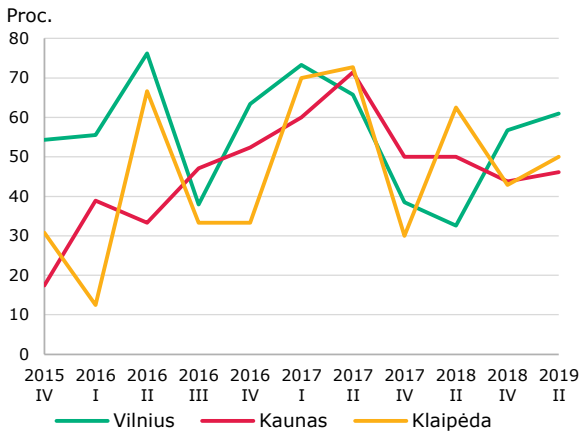
11 pav. Kokios užsienio šalies (arba regiono) investuotojai daugiausia investavo į komercinį NT?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

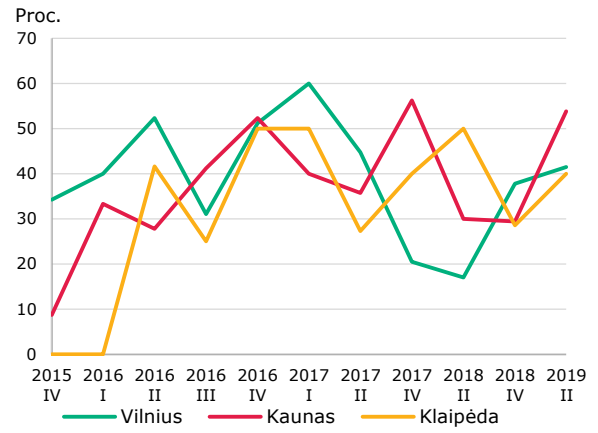
## GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI. PARDAVIMO IR NUOMOS KAINOS

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



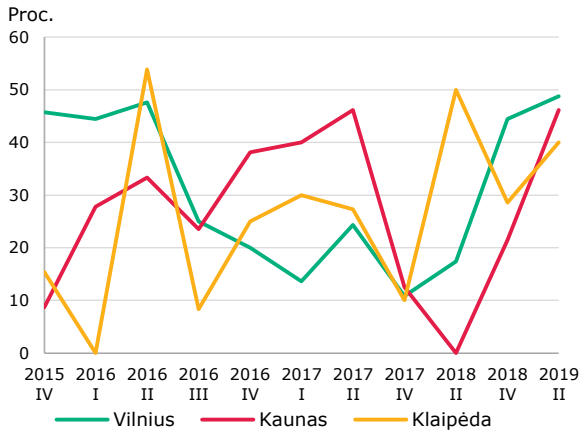
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



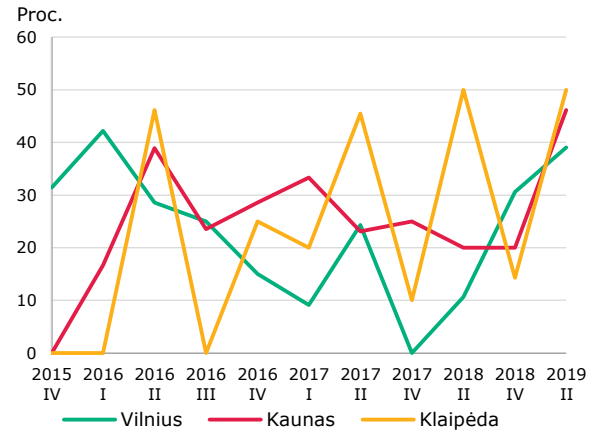
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



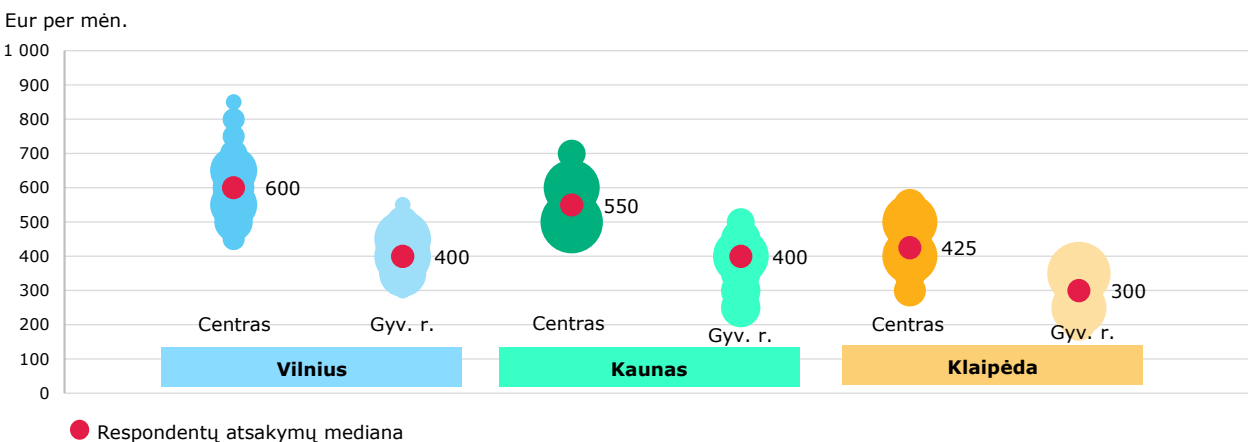
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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?



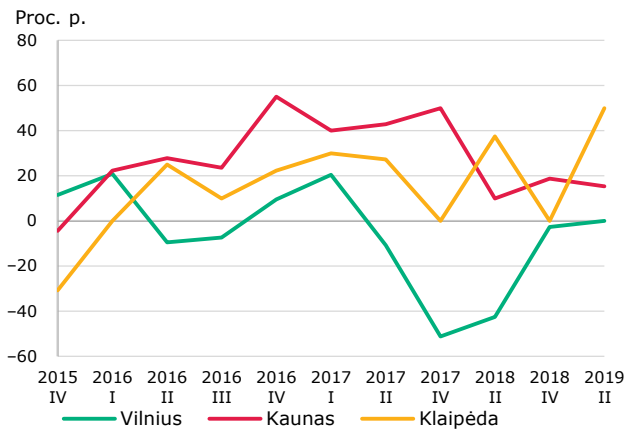
● Respondentų atsakymų mediana

Šaltinis: Lietuvos bankas.

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

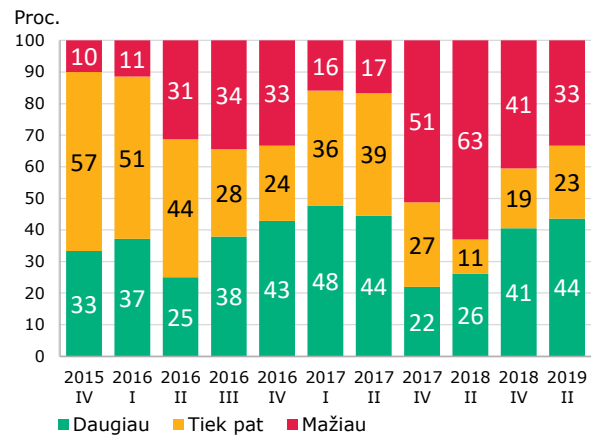
## GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI. PAKLAUSA, PASIŪLA

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



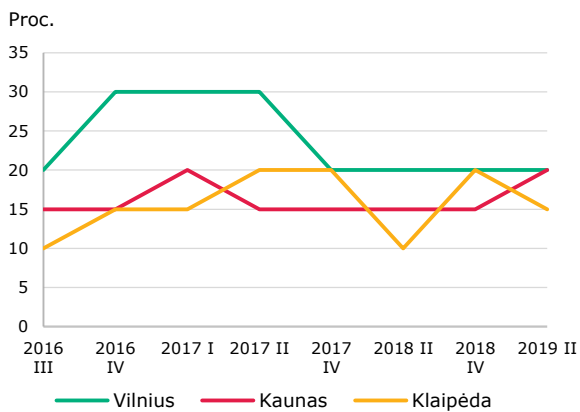
Šaltinis: Lietuvos bankas.

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



Šaltinis: Lietuvos bankas.

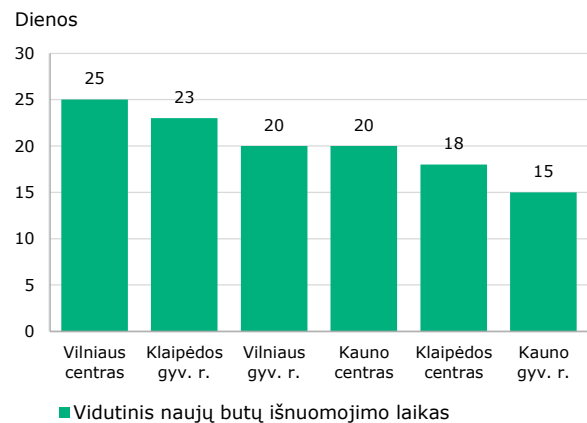
19 pav. Kokia dalis naujos statybos butų perkama nuomai?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

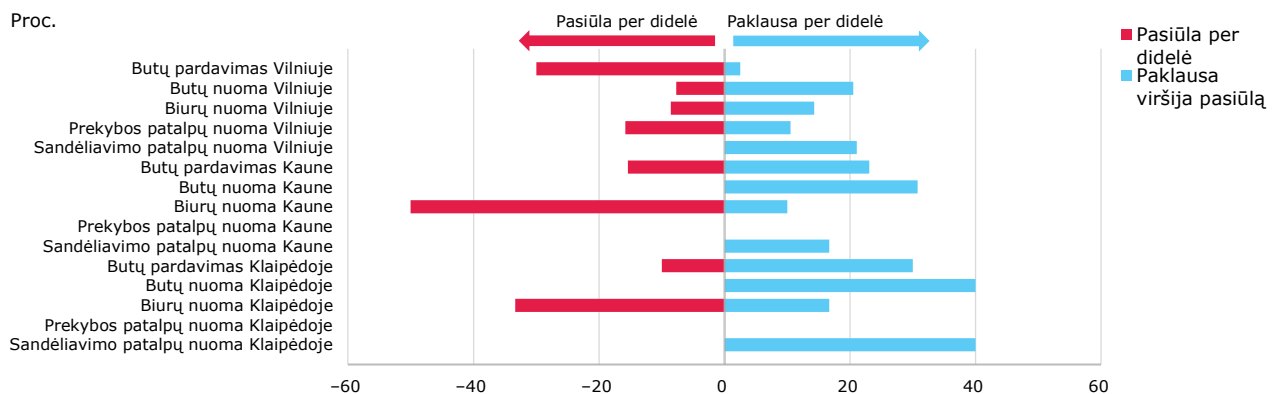
Pastaba: atsakymų medianos.

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.



## APKLAUSOJE VERTINAMI OBJEKTAI IR RESPONDENTŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VEIKLOS SRITĮ

1 lentelė. Apklausoje vertinamų objektų aprašymas

Hipotetinio objekto vieta				Klasė	Aukštasis	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. sankirta	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
Sandėliavimo patalpos	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.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2019 m.
	II ketv.	IV ketv.	II ketv.	I ketv.	II ketv.
NT vertintojas	13	14	18	20	20
NT pardavėjas (tarpininkas)	28	30	27	25	26
Kredito įstaiga	10	11	9	9	13
NT plėtotojas	7	4	5	8	4
NT valdytojas	4	9	8	10	11
Kita	-	4	7	2	2
<b>Iš viso</b>	<b>62</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>76</b>