



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apklausos apžvalga

2021 / 1

© Lietuvos bankas, 2021
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. 2021 m. vasario mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 41 proc. viso kredito įstaigų suteiktų paskolų privačiajam ne finansų sektoriui srauto. Lietuvos bankas reguliariai stebi situaciją NT rinkoje, vertina jos naujausias tendencijas.

NT rinkos dalyvių apklausa yra viena iš NT rinkos stebėsenos priemonių, 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 yra atliekama du kartus per metus. Per kiekvieną apklausą 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 2021 m. kovo–balandžio mėn.

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

APIBENDRINTOS APKLAUSOS DALYVIŲ ĮŽVALGOS

2021 m. pirmąjį ketvirtį reikšmingi NT rinkos dalyvių lūkesčių pokyčiai buvo susiję su gyvenamojo NT rinka. Esant itin aukštam rinkos aktyvumui, naujų butų kainų augimo lūkesčiai tapo itin optimistiniai – daugumos NT rinkos dalyvių nuomone, per artimiausius 12 mėn. naujų butų kainos kils. Ne tokios optimistinės nuotaikos vyrauja Vilniaus biurų rinkoje, kur nuo pandemijos pradžios gerokai išaugo biurų nuomos kainų sumažėjimą prognozuojančių rinkos dalyvių dalis. Vis dėlto didžiausias neapibrėžtumas tvyro prekybinių patalpų rinkoje – nors vis dar jaučiamas jų stygius Vilniuje, skolinimo investicijoms į prekybinių plotų plėtrą sąlygos nuo koronaviruso pandemijos pradžios yra pastebimai sugriežtėjusios.

KOMERCINĖS PASKIRTIES NT RINKA

NT rinkos dalyvių lūkesčiai dėl biurų paklausos 2021 m. pradžioje šiek tiek pagerėjo. Dauguma apklaustųjų tikėjosi, kad per ateinančius 12 mėn. pagal naujas sutartis bus išnuomota mažiau modernių biurų ploto nei per ankstesnius 12 mėn.: kad jo bus išnuomota mažiau Vilniuje, manė 53 proc. respondentų. Palyginti su prieš pusmetį atliktos apklausos rezultatais, manančiųjų, kad biurų Vilniuje bus išnuomota mažiau, sumažėjo 29 proc. punktais.

Po koronaviruso protrūkio skolintis bankuose investicijoms į prekybines patalpas tapo sunkiau ir buvo labiau juntamas skolinimo sąlygų griežtėjimas. Visi NT rinkos dalyviai nurodė, kad nuo 2020 m. kovo mėn. bankuose skolinimosi investicijoms į prekybinių patalpų plėtrą arba įsigijimą Vilniuje sąlygos sugriežtėjo (27 proc. p. daugiau nei prieš metus vykdytos apklausos metu). Skolinimo investicijoms į biurų ir sandėlių plėtrą bei įsigijimą sąlygas apklausos respondentai vertino panašiai kaip ir prieš COVID-19 pandemiją.

2020 m. antrąjį pusmetį NT rinkos dalyvių lūkesčiai dėl biurų nuomos kainų reikšmingai nekito: tik nedidelė dalis (7 %) apklausos respondentų tikėjosi, kad per ateinančius 12 mėn. biurų nuomos kainos kils. Maždaug tiek pat kaip ir prieš pusmetį atliktos apklausos dalyvių manė, kad per ateinančius 12 mėn. biurų nuomos kainos Vilniuje sumažės: A ir B klasės biurų nuomos kainų kritimo Vilniuje tikėjosi atitinkamai 33 ir 47 proc. respondentų. 2020 m. vasarą A ir B klasės biurų nuomos kainų kritimo Vilniuje tikėjosi atitinkamai 46 ir 58 proc. apklausos dalyvių.

Šiek tiek padaugėjo NT rinkos dalyvių, pastebinčių su per didele biurų pasiūla Vilniuje susijusį disbalansą, o Klaipėdos regione juntamas sandėliavimo patalpų stygius. Kad sostinėje nuomojamų biurų pasiūla viršija paklausą, manė ketvirtadalis (25 %) ši rinkos segmentą vertinusių respondentų (per pusmetį taip manančiųjų padaugėjo 5 proc. p.). Sandėliavimo patalpų Klaipėdoje trūkumą išvelgiančių atsakiusiųjų dalis per pusmetį išaugo 75 proc. punktais: prieš pusmetį kas ketvirtas apklausos respondentas įvardijo sandėlių pajūryje trūkumą, o per šią apklausą visi atsakiusieji teigė, kad sandėlių paklausa viršija pasiūlą.

GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT RINKA

Beveik visi NT rinkos dalyviai mano, kad per ateinančius 12 mėn. naujų butų kainos Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje kils. Kad naujų butų kainos šių miestų centruose didės, nurodė atitinkamai 87, 80, ir 100 proc. apklaustųjų (prieš pusmetį taip manė atitinkamai 42, 27 ir 25 % respondentų). Panaši apklaustųjų dalis mano, kad ir naujų butų kainos kils šių miestų gyvenamuosiuose rajonuose: taip mano atitinkamai 87, 60, ir 100 proc. respondentų. Kad būsto kainos miestų centruose nesikeis, nurodė atitinkamai 9, 20 ir 0 proc. apklaustųjų (prieš pusmetį taip manė atitinkamai 50, 64 ir 50 %). Atitinkamai 4, 40 ir 0 proc. respondentų tikisi, kad nesikeis naujų butų kaina šių miestų gyvenamuosiuose rajonuose (prieš pusmetį taip manė atitinkamai 49, 82 ir 50 %). Palyginti su 2020 m. vasarą vykdyta apklausa, manančiųjų, kad trijuose didžiuosiuose miestuose esančių naujų butų kainos per ateinančius 12 mėn. pakils, dalis padidėjo 40–80 proc. punktų; manančiųjų, kad kainos nekis, dalis sumažėjo 25–40 proc. punktų, o manančiųjų, kad jos sumažės, dalis sumažėjo 9–38 proc. punktais.

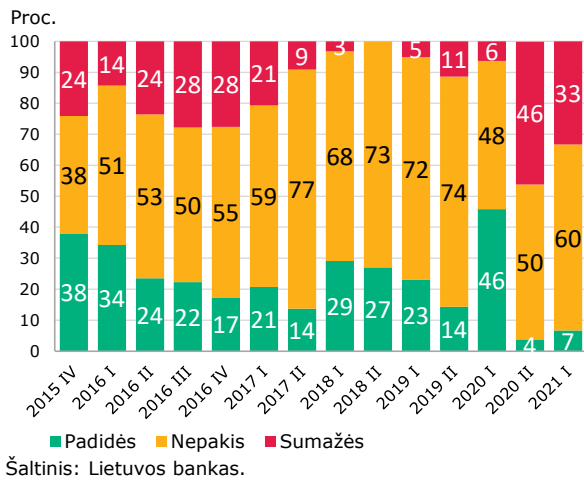
Didžiausius naujų butų pirkėjų struktūros pokyčius NT rinkos dalyviai siejo su Vilniumi – čia perkama daugiau erdvesnių butų, perkantys nuomai vis dažniau turi visą reikiamą sumą iš asmeninių lėšų. Beveik pusė (47 %) apklausos dalyvių nurodė, kad tipinis naujų butų pirkėjas Vilniuje keičiasi, ir ši dalis buvo didžiausia nuo 2017 m. pirmojo ketvirčio. Kaip pagrindinę besikeičiančio naujų butų pirkėjo Vilniuje paveiklo priežastį respondentai įvardijo išaugusį būsto ploto poreikį – pirkėjai ieško butų su daugiau kambarių arba tokio išplanavimo, kuris sudarytų galimybę įsirengti biurą namuose. Taip pat respondentai nurodė, kad išaugo perkančiųjų pirmą butą investicijai dalis, ir šie pirkėjai būstą investicijai įsigyja asmeninėmis lėšomis. Kaune ir Klaipėdoje apklausos dalyviai neįžvelgė naujų butų pirkėjų struktūros pokyčių. Investuojančiųjų į naujų butų nuomą dalis 2020 m. antrąjį pusmetį padidėjo ir pasiekė ikipandeminį lygį. Apklausos dalyvių nuomone, investuotojai trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose įsigijo apie 25 proc. naujų butų. Iki koronaviruso protrūkio atlikta apklausa rodo, kad naujų butų, perkamų nuomai, dalys šiuose miestuose sudarė atitinkamai 30, 23 ir 20 proc., tačiau per pirmąjį karantiną nuomai perkamų naujų butų dalis Vilniuje ir Kaune buvo sumažėjusi iki 20, o Klaipėdoje – iki 13 proc. naujų butų.

NT rinkos dalyviai mato naujų butų pasiūlos trūkumą visuose trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose, bet tikisi, kad jų per ateinančius 12 mėn. bus pastatyta daugiau. 2021 m. pradžioje naujų butų paklausą, viršijančią tokių būstų pasiūlą, Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje įžvelgė atitinkamai 70, 40, ir 100 proc. atsakiusiųjų. Palyginti su prieš pusmetį atliktos apklausos rezultatais, parduodamų naujų butų trūkumas ryškėja: Per 2020 m. vasarą atliktą apklausą daugiau respondentų teigė, kad Vilniuje ir Kaune mato pasiūlos perviršį, o ne jos trūkumą, Klaipėdoje pasiūlos trūkumą įžvelgė 25 proc. respondentų. Vis dėlto dauguma atsakiusiųjų tikisi, kad per ateinančius 12 mėn. naujų butų bus pastatyta daugiau nei per praėjusius metus: Vilniuje taip mano 57, Kaune – 80, Klaipėdoje – 50 proc. respondentų.

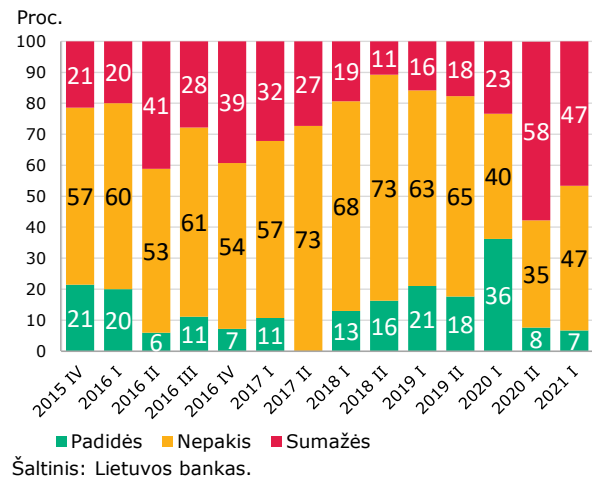
NT rinkos dalyviai didžiausią naujų butų nuomos rinkos disbalansą 2021 m. pradžioje įžvelgė Kaune ir Klaipėdoje, o Vilniaus naujų butų nuomos rinkoje šiuo metu disbalanso neįžvelgiama. Visi (100 %) Klaipėdos gyvenamojo NT rinką vertinusių apklaustųjų manė, kad uostamiestyje nuomojamų naujų butų pasiūla yra per maža. Priešinga tendencija įžvelgta Kaune: daugiau negu trečdalis (40 %) Kauno būsto rinką vertinusių respondentų nurodė, kad laikinojoje sostinėje nuomai skirtų naujų butų pasiūla viršija paklausą. Palyginti su prieš pusmetį atliktos apklausos rezultatais, nuomojamų naujų butų trūkumo Klaipėdoje ir tokių butų pasiūlos pertekliaus Kaune tendencijos tapo pastebimai ryškesnės: per 2020 m. vasarą atliktą apklausą nuomojamų butų trūkumą Klaipėdoje įžvelgė 50, o nuomojamų butų perteklių Kaune – 30 proc. punktų respondentų mažiau. Vilniuje butų nuomos rinkoje disbalanso neįžvelgė du trečdaliai (61 %) respondentų. Panašiai tiek pat į apklausą atsakiusiųjų teigė matantys šioje rinkoje pasiūlos perviršį, kiek ir atsakiusiųjų, kad nuomai skirtų butų trūksta.

KOMERCINIO NT RINKA: NUOMOS KAINOS, PASIŪLA, PAKLAUSA

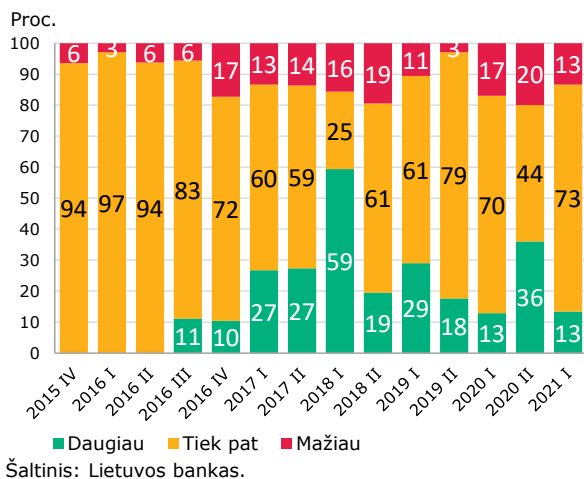
1 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Vilniuje)



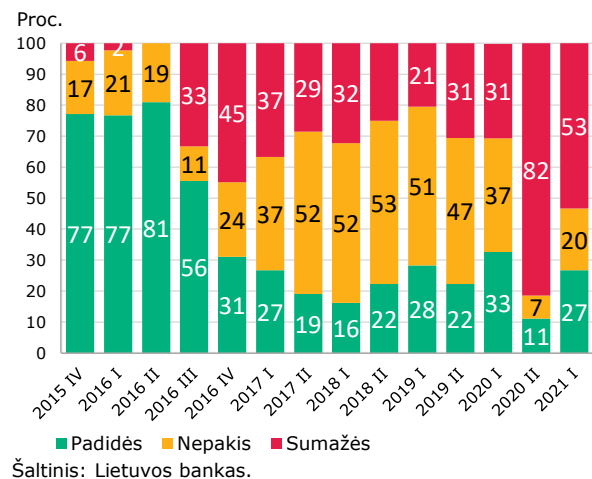
2 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Vilniuje)



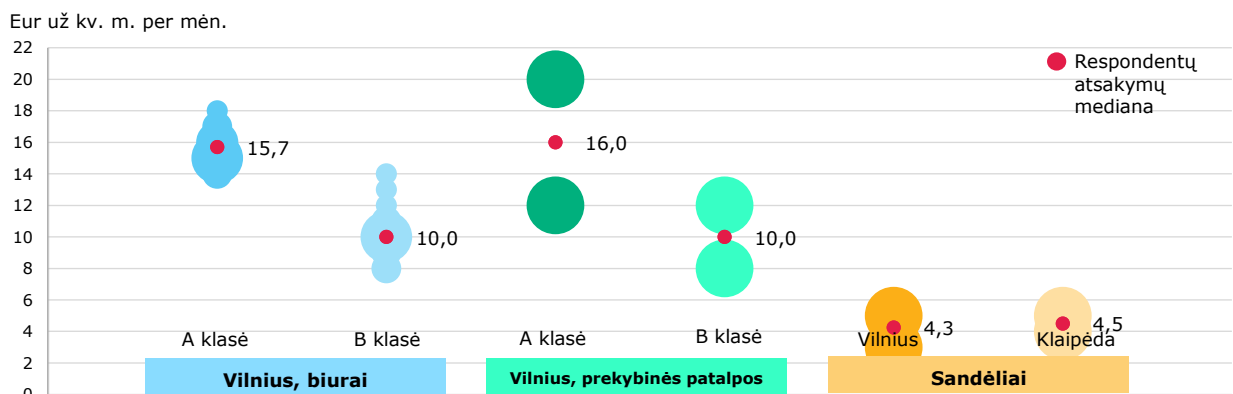
3 pav. Kiek per ateinančius 12 mėn. Vilniuje bus pastatyta naujų biurų ploto, palyginti su praėjusiais 12 mėn.?



4 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Vilniuje per artimiausius 12 mėn.?

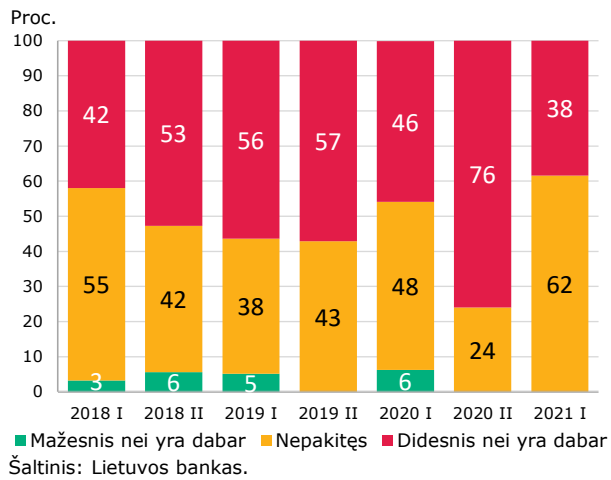


5 pav. Kokios šiuo metu yra šių objektų vidutinės nuomos kainos?

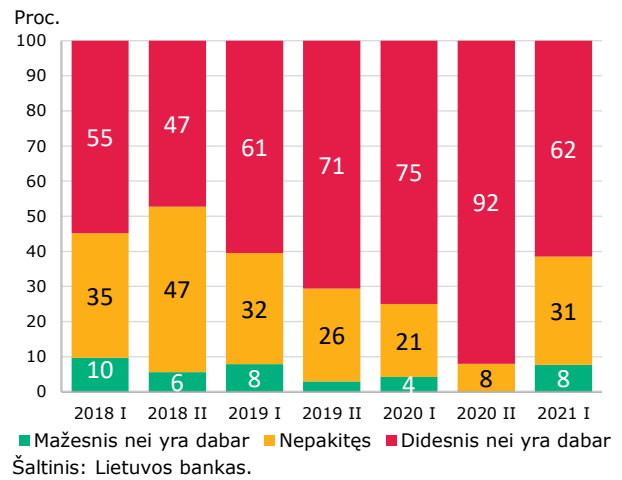


KOMERCINIO NT RINKA: NEUŽIMTUMAS, FINANSAVIMAS, INVESTICINĖ GRAŽA

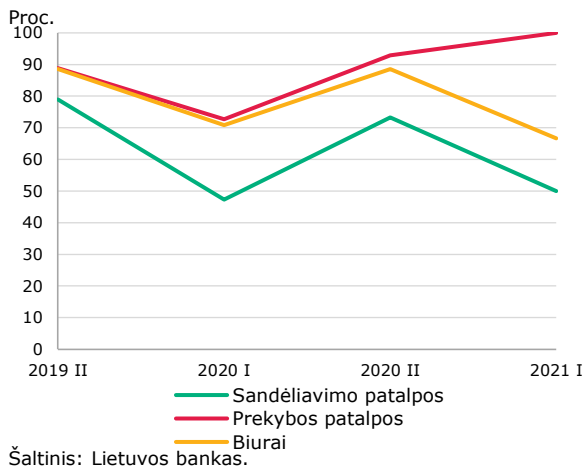
6 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (A klasės biurai Vilniuje)



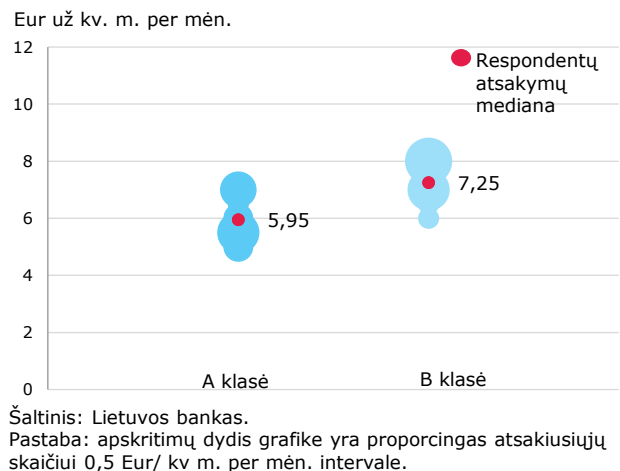
7 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (B klasės biurai Vilniuje)



8 pav. Atsakiusiųjų, kad per praėjusius pusę metų (nuo apklausos pildymo datos) skolinomosi investavimui į pasirinktą komercinio NT objektą Vilniuje (plėtojimą arba įsigijimą) sąlygos bankuose griežtėjo, ir atsakiusiųjų, kad jos laisvėjo, dalių skirtumas

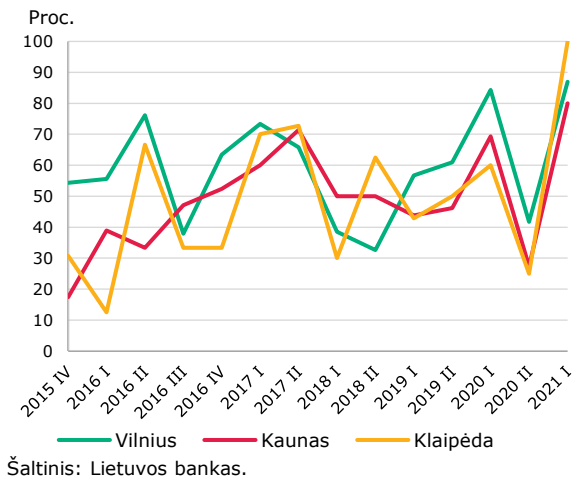


9 pav. Kokią vidutinę grynąją metinę gražą (proc.) šiuo metu galima uždirbti iš biurų Vilniuje nuomos? Darykite prielaidą, kad investuojama nesinaudojant finansiniu svirtu (banko finansavimu)

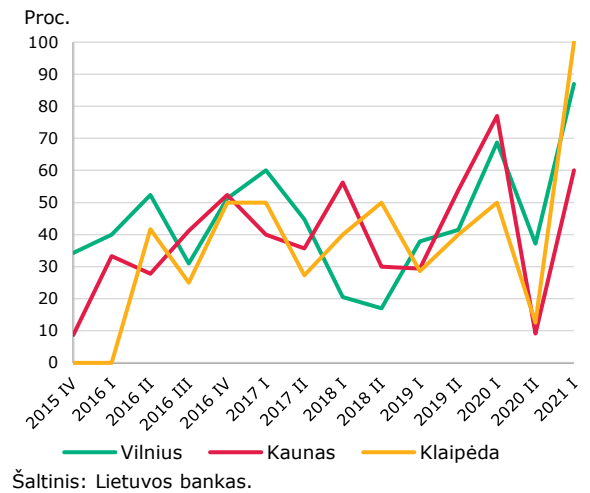


GYVENAMOJO NT RINKA: PARDAVIMO IR NUOMOS KAINOS

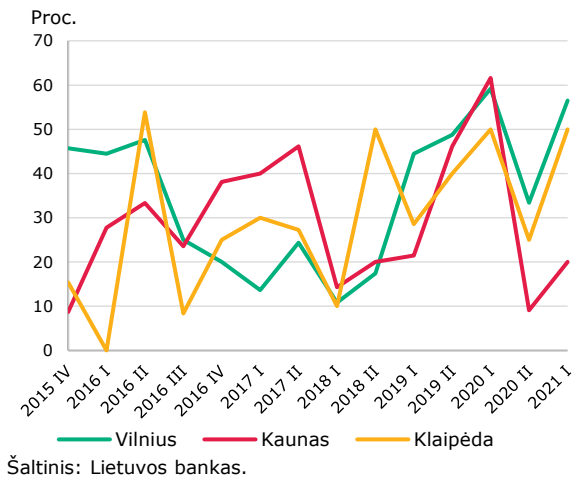
10 pav. Atsakiusių, kad naujų butų pardavimo kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (miesto centras)



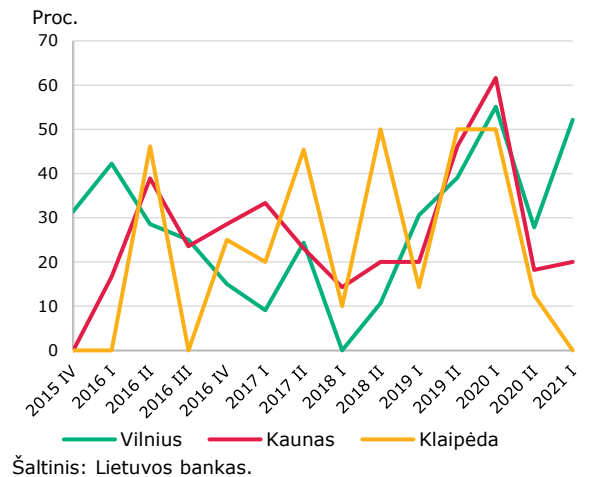
11 pav. Atsakiusių, kad naujų butų pardavimo kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (gyvenamieji rajonai)



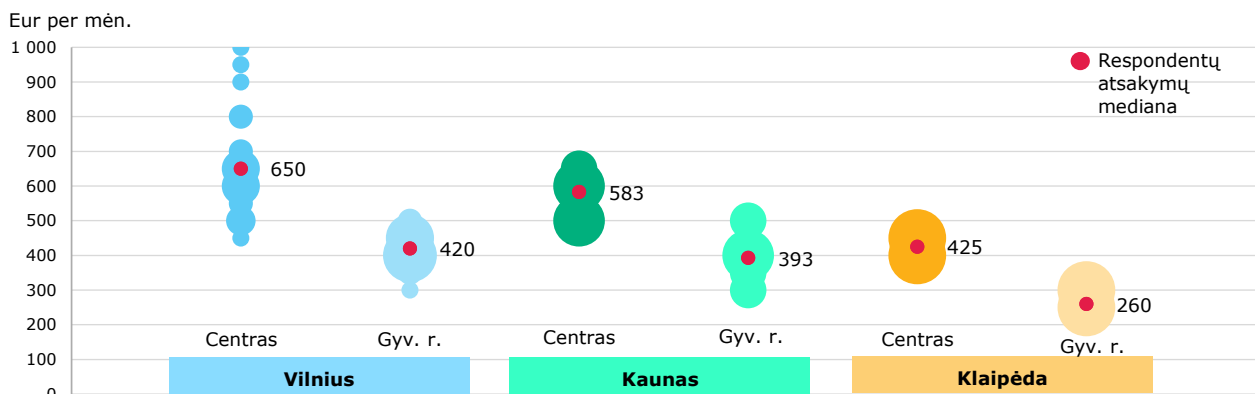
12 pav. Atsakiusių, kad naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (miesto centras)



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

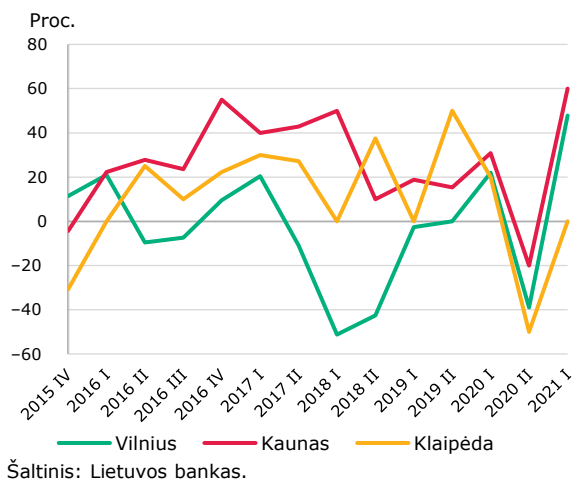


14 pav. Kokios šiuo metu yra vidutinės naujos statybos butų nuomos kainos?

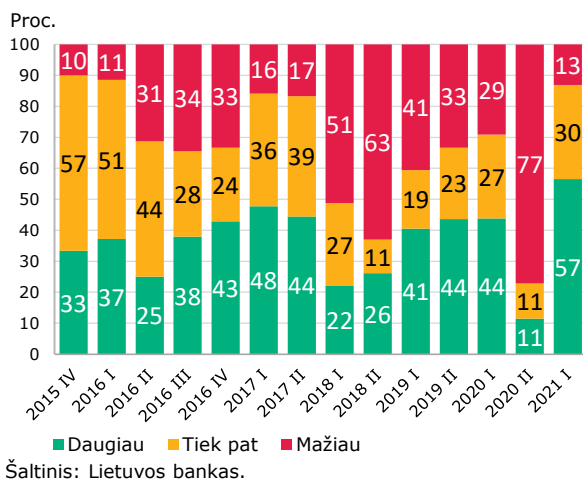


GYVENAMOJO NT RINKA: PAKLAUSA IR PASIŪLA

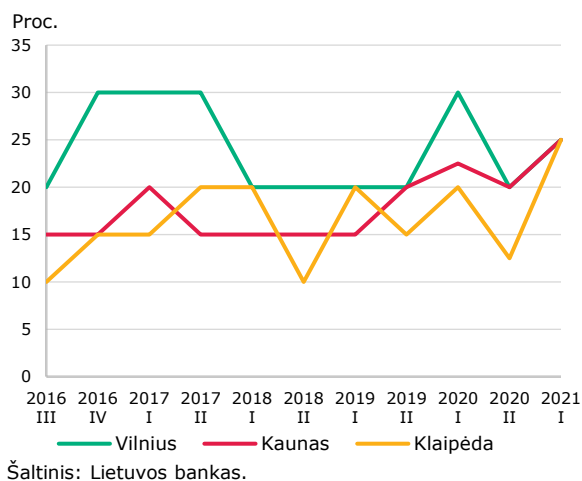
15 pav. Atsakiusių, kad naujų butų per ateinančius 12 mėn. bus parduota daugiau, ir atsakiusių, kad jų bus parduota mažiau, dalių skirtumas¹



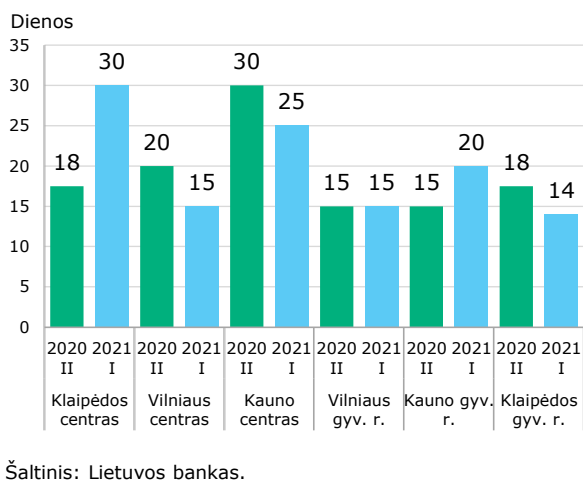
16 pav. Kiek per ateinančius 12 mėn. Vilniuje bus pastatyta naujų butų, palyginti su praėjusiais 12 mėn.?



17 pav. Kokia dalis naujos statybos butų perkama nuomai?



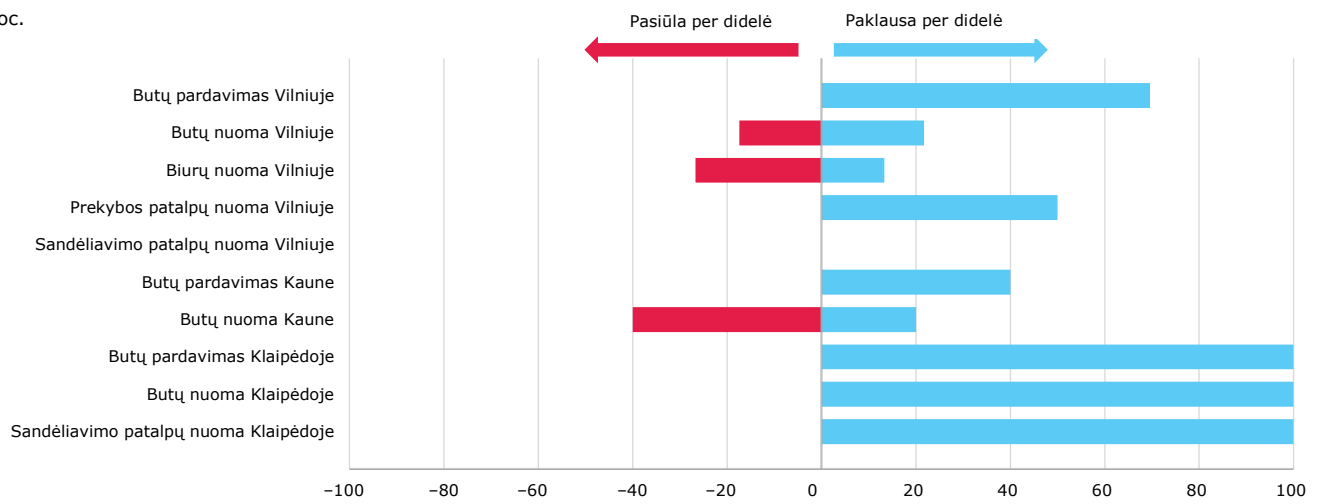
18 pav. Per kiek dienų vidutiniškai išnuomojami nauji butai?



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

19 pav. Ar NT rinkoje yra disbalansas?

Proc.



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	Aukštas	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.							
Prekybinės 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	Aukštis	Tipas	Plotas	Automobilių statymo vietų skaičius	Kambarių skaičius	Apdaila
Sandėliai	Vilnius	Liepkalnio g.	-	-	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	2018 m. II pusm.	2019 m. I pusm.	2019 m. II pusm.	2020 m. I pusm.	2020 m. II pusm.	2021 m. I pusm.
NT vertintojas	18	20	20	17	17	13
NT pardavėjas (tarpininkas)	27	25	26	29	47	13
Kredito įstaiga	9	9	13	25	6	8
NT plėtotojas	5	8	4	8	2	7
NT valdytojas	8	10	11	10	2	7
Kita	7	2	2	2	3	2
Iš viso	74	74	76	91	82	50