



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

Nekilnojamojo turto rinkos dalyvių apklausos apžvalga

2021 / 2

© 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. spalio mėn. paskolos būstui įsigyti sudarė 44 proc. viso kredito įstaigų suteiktų paskolų ne finansų sektoriui portfelio. 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. 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 atlikta 2021 m. rugsėjo–spalio mėn.

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

APIBENDRINTOS APKLAUSOS DALYVIŲ IŽVALGOS

2021 m. trečiąjį ketvirtį reikšmingi NT rinkos dalyvių lūkesčių pokyčiai buvo susiję su investuojančiųjų į naujus butus aktyvumo ir būsto nuomos kainų, biurų paklausos, neužimtumo ir jų nuomos kainų raida. Ryškėjo dėl pardavimui siūlomų naujų butų trūkumo kylančių disbalansų tendencijos Vilniuje ir sandėlių trūkumo tendencijos sostinėje ir Klaipėdoje. Vertindami pokyčius didmiesčių naujų butų rinkoje, NT rinkos dalyviai pastebėjo, kad Kaune investicijai įsigytų naujų butų dalis siekė istoriškai aukštą lygį. Naujų butų kainų didėjimo lūkesčiai vyravo ir šios apklausos metu: daugumos NT rinkos dalyvių nuomone, per ateinančius 12 mėn. Vilniuje naujų butų kainos kils iki 5 proc., o Kaune ir Klaipėdoje galima tikėtis dar didesnio – 5–10 proc. siekiančio naujų butų kainų augimo.

GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT RINKA

NT rinkos dalyvių lūkesčiai dėl naujų butų Kaune ir Klaipėdoje kainų augimo šiek tiek ūgtelėjo, Vilniuje – traukėsi. Apklausos dalyvių vertinimu, nauji butai Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per ateinančius 12 mėn. vidutiniškai pabrangs atitinkamai 4,3, 5,0 ir 3,9 proc.¹ (žr. 1 pav.). Palyginti su praėjusiu pusmečiu, tikėtinas naujų butų kainų prieaugis Kaune ir Klaipėdoje padidėjo atitinkamai 0,7 ir 0,1, o Vilniuje sumažėjo 1,4 proc. punkto. Daugiausia NT rinkos dalyvių mano, kad per ateinančius 12 mėn. naujų butų kainos Vilniuje ir Kaune didės iki 5 proc.: taip nurodė atitinkamai 54 ir 39 proc. šių miestų rinkas vertinusių respondentų. Taip pat reikšminga apklaustųjų dalis (atitinkamai 35 ir 33 %) tikėjosi didesnio nei 5 proc. siekiančio naujų butų kainų kilimo šiuose miestuose. Klaipėdoje dauguma apklaustųjų tikėjosi šiek tiek spartesnio, siekiančio 5–10 proc., nei Vilniuje ir Kaune kainų augimo – taip nurodė 43 proc. apklausos dalyvių. Dar 29 proc. respondentų manė, kad per ateinančius 12 mėn. nauji butai uostamiestyje brangs iki 5 proc.

Vyraujant palankiems lūkesčiams dėl naujų butų kainų augimo, per 2021 m. trečiąjį ketvirtį stiprėjo NT rinkos dalyvių lūkesčiai ir dėl naujų butų nuomos kainų augimo (žr. 11 ir 12 pav.)

Palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, trijuose didžiuosiuose miestuose padaugėjo apklausos dalyvių, kurie manė, kad per ateinančius 12 mėn. naujų butų nuomos kainos kils. Vilniaus centre ir gyvenamuosiuose rajonuose esančių butų nuomos kainų augimo tikėjosi atitinkamai 67 ir 64 proc. respondentų (atitinkamai 10 ir 12 proc. p. daugiau nei prieš pusmetį). Kauno centre ir gyvenamuosiuose rajonuose esančių naujų butų nuomos kainų augimo tikėjosi po 44 proc. respondentų – 24 proc. punkto daugiau nei ankstesnės apklausos metu. Klaipėdos centre ir gyvenamuosiuose rajonuose esančių butų nuomos kainų augimo tikėjosi atitinkamai 57 ir 43 proc. respondentų (atitinkamai 7 ir 43 proc. p. daugiau nei prieš pusmetį).

Investuojančiųjų į naujus butus nuomai dalies raida didmiesčiuose buvo skirtinga: palyginti su praėjusiu pusmečiu, vis didesnę dalį naujų butų Kaune įsigijo investuotojai, Vilniuje ši dalis nepakito, Klaipėdoje – sumažėjo (žr. 2 pav.). Apklausos dalyvių nuomone, investuotojai Kaune įsigijo daugiau nei trečdalį (35 %) naujų butų – ši dalis buvo didžiausia nuo pat apklausos sudarymo pradžios 2015 m. ir didžiausia tarp trijų didmiesčių. Vilniuje investuotojai įsigijo kas ketvirtą (25 %) naują butą, o Klaipėdoje ši dalis sudarė 10 proc. (prieš pusmetį – 25 %).

NT rinkos dalyviai didžiausius naujų butų pardavimo rinkos disbalansus 2021 m. trečiąjį ketvirtį išvelgė dėl pasiūlos trūkumo Vilniuje ir Klaipėdoje (žr. 5 pav.). Kad sostinėje naujų butų pasiūla yra nepakankama, manė 81 proc. Vilniaus NT rinką vertinusių apklaustųjų. Panašios tendencijos vyrauja Klaipėdoje, kur naujų butų trūkumą išvelgė 57 proc. respondentų. Palyginti su prieš pusmetį atliktos apklausos rezultatais, parduoti siūlomų naujų butų trūkumo Vilniuje tendencijos tapo dar ryškesnės: 2021 m. balandžio mėn. atliktos apklausos metu naujų butų trūkumą Vilniuje išvelgė 11 proc. punkto respondentų mažiau.

¹ Vidutinis tikėtinas kainų pokytis apskaičiuojamas kaip respondentų atsakymuose nurodytų tikėtinų kainų pokyčių intervalų vidurinių reikšmių svertinis vidurkis.

NT rinkos dalyviai efektyviausiais būdais užkirsti kelią būsto kainų burbulo formavimuisi laiko makroprudencinės politikos ir būsto pasiūlą skatinančias priemones. Kad geriausiai tam tinkamos būtų reikalavimų paskolų gavėjams ir skolintojams reguliavimas, manė 32,3 proc. apklaustųjų. Efektyviausiomis priemonėmis 29,4 proc. respondentų laiko būsto pasiūlos skatinimą ir lankstesnes teritorijų planavimo procedūras.

KOMERCINĖS PASKIRTIES NT RINKA

NT rinkos dalyvių lūkesčiai dėl biurų paklausos ir numatomo neužimtumo lygio 2021 m. trečiąjį ketvirtį atsigavo po koronaviruso pandemijos sukkelto nuosmukio. Daugiausia apklaustųjų tikėjosi, kad per ateinančius 12 mėn. Vilniuje (žr. 21 pav.) ir Klaipėdoje pagal naujas sutartis bus išnuomota tiek pat modernių biurų ploto, kiek per ankstesnius 12 mėn. Taip nurodė atitinkamai 44 ir 60 proc. šių miestų biurų rinkas vertinusių apklaustųjų. Kaune po 43 proc. respondentų nurodė, kad tikisi biurų paklausos augimo arba kad ji ir toliau bus esamo lygio (žr. 17 pav.). Palyginti su prieš pusmetį atliktos apklausos rezultatais, manančiųjų, kad biurų Vilniuje bus išnuomota tiek pat arba daugiau, padaugėjo atitinkamai 24 ir 3 proc. punkto. Per tą patį laikotarpį mažėjo NT rinkos dalyvių, kurie tikisi biurų neužimtumo augimo: palyginti su ankstesne apklausa, A ir B klasės biurų neužimtumo lygio augimo Vilniuje tikėjosi atitinkamai 19 ir 22 proc. punkto mažiau apklaustųjų (žr. 4 ir 24 pav.). Dar ryškiau lūkesčiai dėl biurų neužimtumo raidos ateityje gerėjo Kaune ir Klaipėdoje, kur, palyginti su prieš metus atlikta apklausa, dalis respondentų, kurie nurodė, kad šiuose miestuose esančių biurų neužimtumas didės, traukėsi atitinkamai 20 ir 63 proc. punkto.

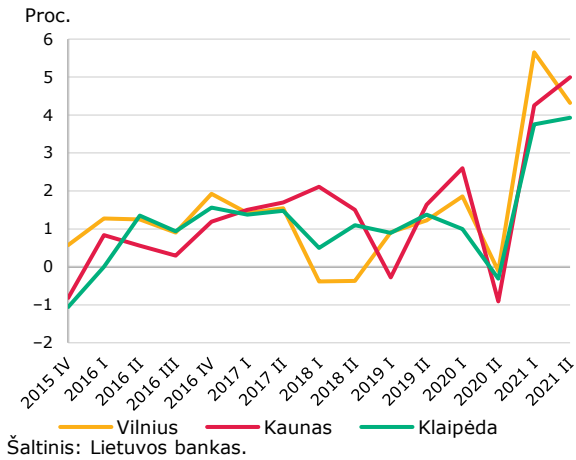
Didžiausi metiniai biurų nuomos kainų pokyčiai 2021 m. trečiąjį ketvirtį buvo stebimi Klaipėdoje (žr. 25 pav.). Palyginti su prieš metus atlikta apklausa, biurų nuomos kainų Klaipėdos A ir B klasės verslo centruose mediana reikšmingai padidėjo (atitinkamai 20 ir 13 %). Vilniuje ir Kaune biurų nuomos kainų pokyčiai nebuvo tokie ryškūs. Vilniuje biurų nuomos kaina per metus nepakito, Kaune A klasės biurų nuomos kaina taip pat nepakito, o B klasės – pakilo 6 proc.

Atsigaunant lūkesčiams dėl biurų paklausos, per 2021 m. trečiąjį ketvirtį stiprėjo NT rinkos dalyvių lūkesčiai dėl biurų nuomos kainų augimo. Palyginti su prieš pusmetį atlikta apklausa, reikšmingai padaugėjo apklausos dalyvių, kurie manė, kad per ateinančius 12 mėn. biurų nuomos kainos Vilniuje padidės: A ir B klasės biurų nuomos kainų augimo Vilniuje tikėjosi atitinkamai 48 ir 33 proc. respondentų (praėjusį pusmetį – tik po 7 proc. apklausos dalyvių) (žr. 3 ir 16 pav.). Palyginti su prieš metus atlikta apklausa, Kaune A klasės biurų nuomos kainų augimo besitikėjusių respondentų dalis padidėjo nuo 13 iki 57 proc., o B klasės – nuo 13 iki 43 proc. (žr. 17 ir 18 pav.). Per tą patį laikotarpį A ir B klasės biurų nuomos kainų augimo Klaipėdoje besitikinčių NT rinkos dalyvių dalis padidėjo nuo 20 iki atitinkamai 60 ir 40 proc.

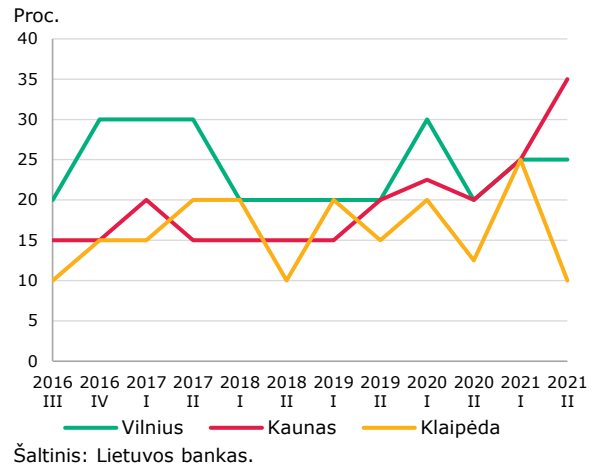
Daugėjo NT rinkos dalyvių, kurie įžvelgia su sandėliavimo patalpų pasiūlos trūkumu Vilniuje bei Kaune ir su prekybos patalpų pertekliumi Vilniuje susijusių disbalansų (žr. 5 pav.). Kad Vilniuje ir Kaune nuomojamų sandėliavimo patalpų trūksta, manė atitinkamai 80 ir 71 proc. šių miestų NT rinkas vertinusių respondentų. Palyginkime: prieš pusmetį taip manančių apklausos dalyvių Vilniuje nebuvo, o Kaune per metus ši dalis padidėjo 51 proc. punkto. Rinkos dalyviams įžvelgiant sandėlių pasiūlos trūkumą, daugumos (88 %) respondentų nuomone, sandėliavimo patalpų nuomos kainos per artimiausius metus pakils (žr. 26 pav.). Manančiųjų, kad prekybos patalpų pasiūla Vilniuje viršija paklausą, 2021 m. trečiąjį ketvirtį buvo 39 proc., o prieš pusmetį taip nurodžiusių respondentų nebuvo.

PAGRINDINIAI APKLAUSOS PAVEIKSLAI

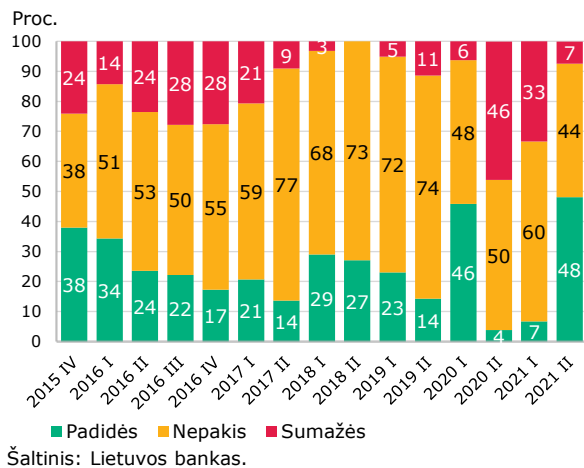
1 pav. Kaip vidutiniškai pasikeis naujų butų pardavimo kainos per 12 mėn.?



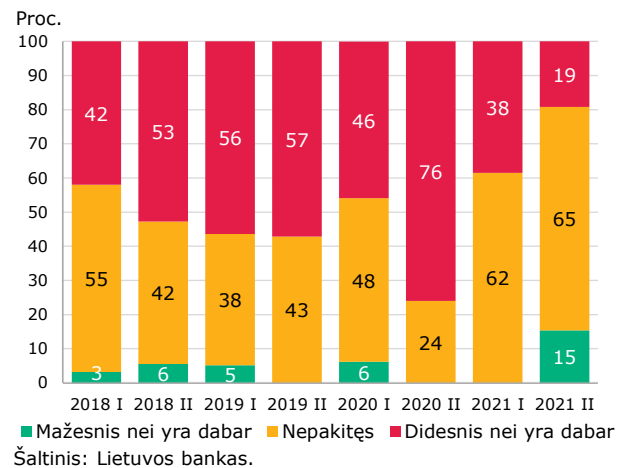
2 pav. Kokia dalis naujos statybos butų perkama nuomai?



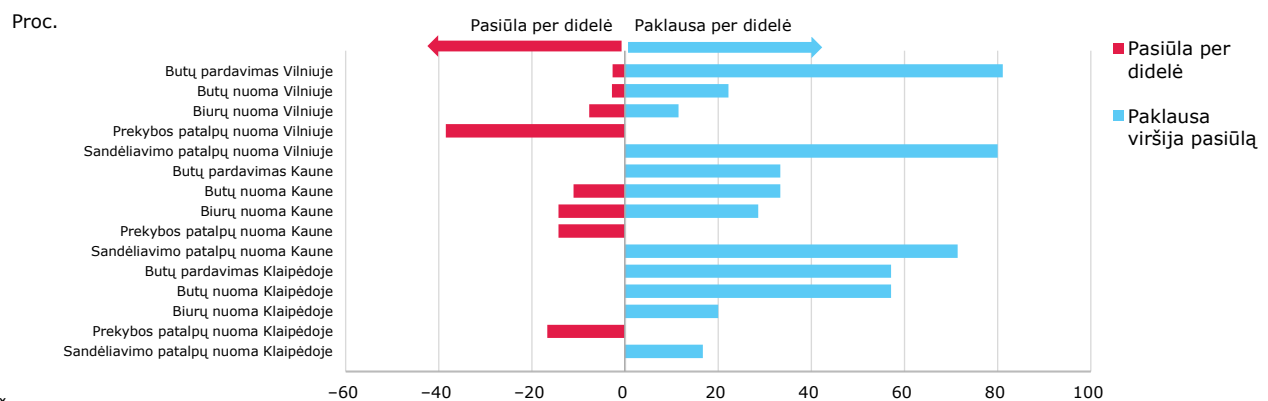
3 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.?
(A klasės biurai Vilniuje)
(centras)



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

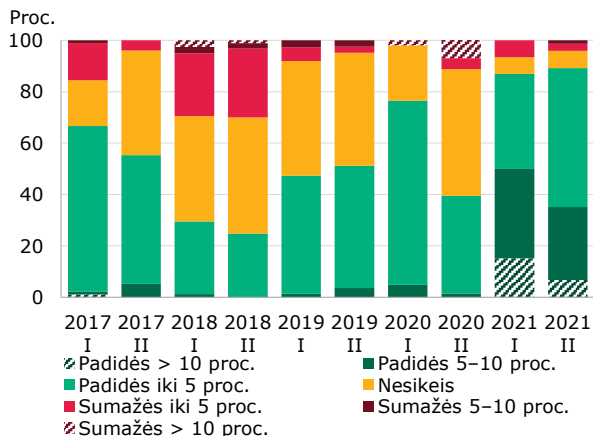


5 pav. Ar NT rinkoje yra disbalansų?



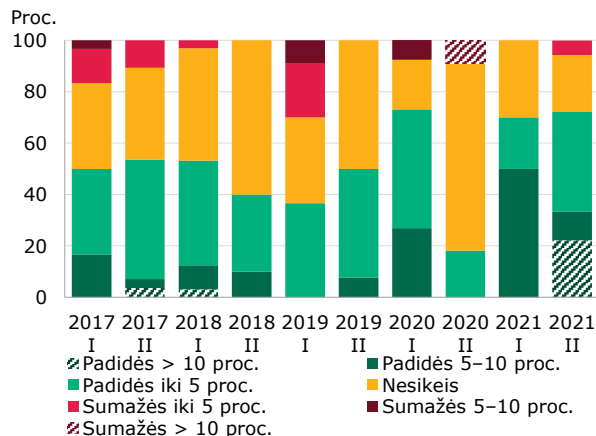
GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI

6 pav. Kaip keisis naujų butų pardavimo kainos Vilniuje per 12 mėn.?



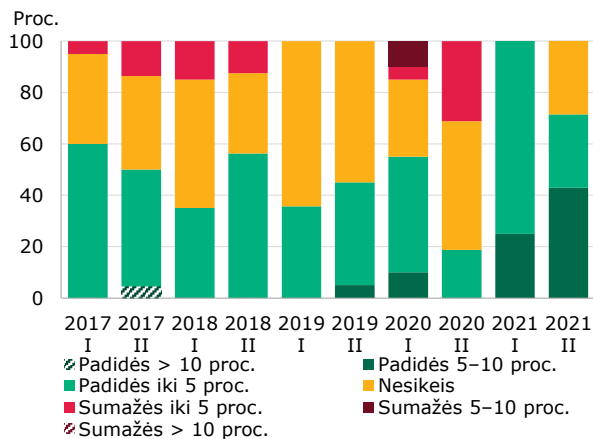
Šaltinis: Lietuvos bankas.

7 pav. Kaip keisis naujų butų pardavimo kainos Kaune per 12 mėn.?



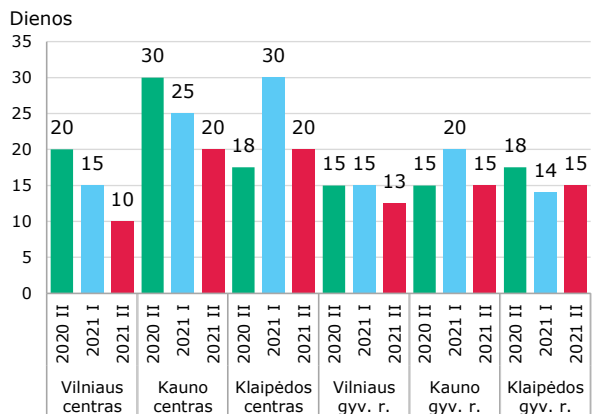
Šaltinis: Lietuvos bankas.

8 pav. Kaip keisis naujų butų pardavimo kainos Klaipėdoje per 12 mėn.?



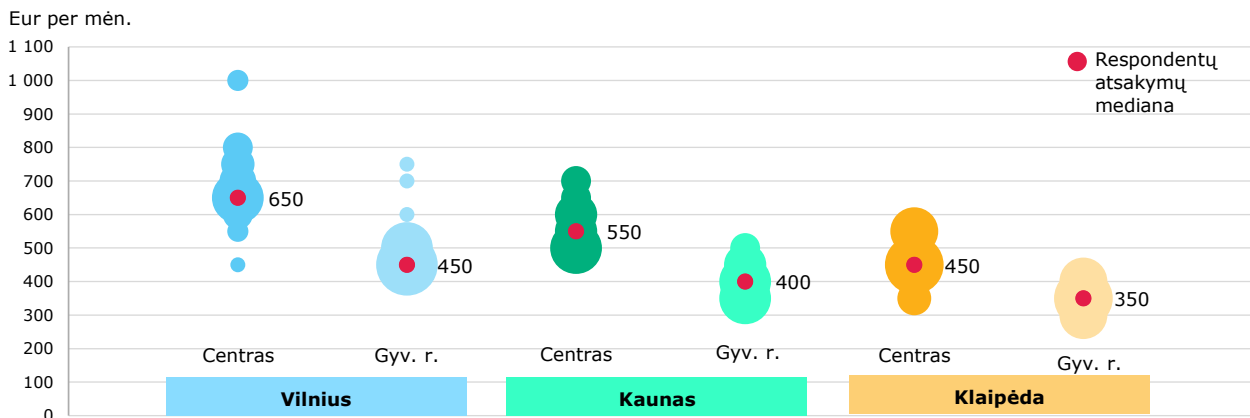
Šaltinis: Lietuvos bankas.

9 pav. Per kiek dienų vidutiniškai išnuomojami nauji butai?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

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

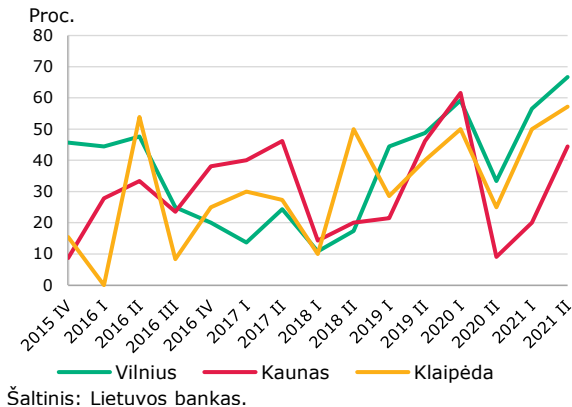


Šaltinis: Lietuvos bankas.

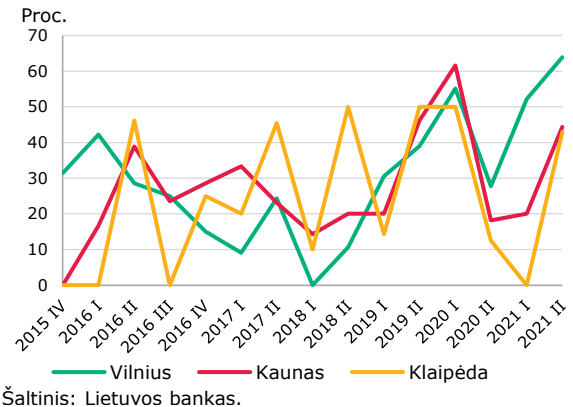
Pastaba: apskritimų dydis grafike yra proporcingas atsakiusių skaičiui 50 Eur intervale.

GYVENAMOJO NT RINKOS PAVEIKSLAI (TĘSINYS)

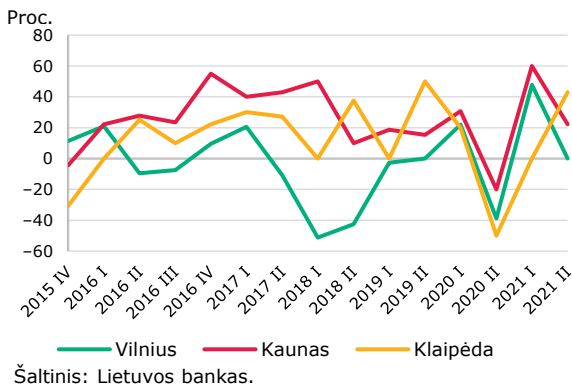
11 pav. Atsakiusių, kad naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (centras)



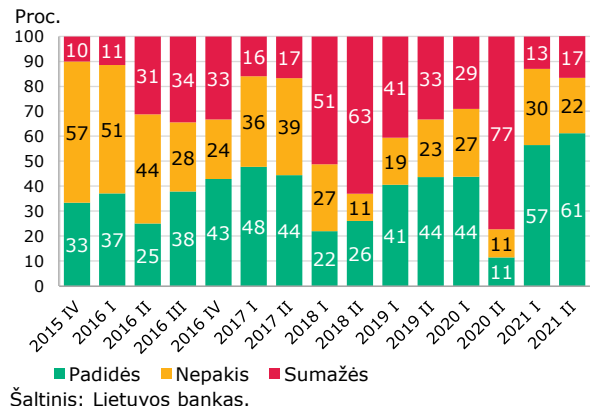
12 pav. Atsakiusių, kad naujų butų nuomos kainos per ateinančius 12 mėn. padidės, dalis (gyvenamieji rajonai)



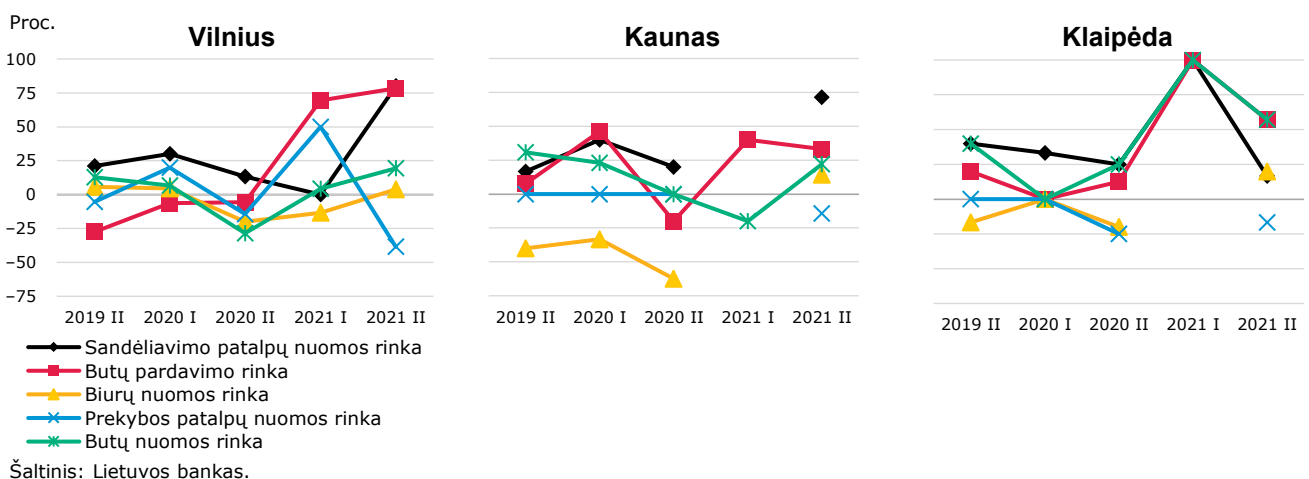
13 pav. Atsakiusių, kad naujų butų per ateinančius 12 mėn. bus parduota daugiau, ir atsakiusių, kad jų bus parduota mažiau, dalių skirtumas²



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



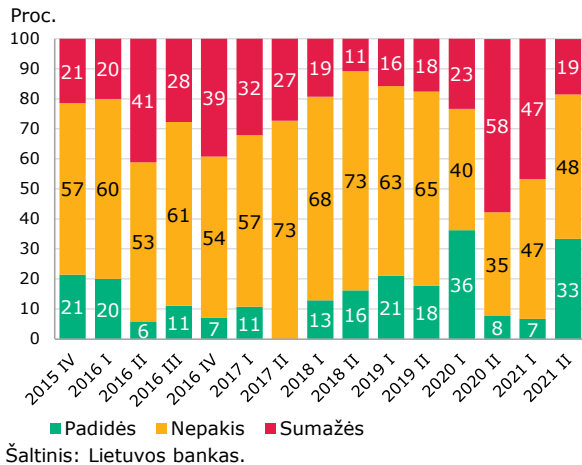
15 pav. Atsakiusių, kad NT rinkoje yra NT trūkumas ir atsakiusių, kad NT rinkoje yra NT perteklius, dalių skirtumas



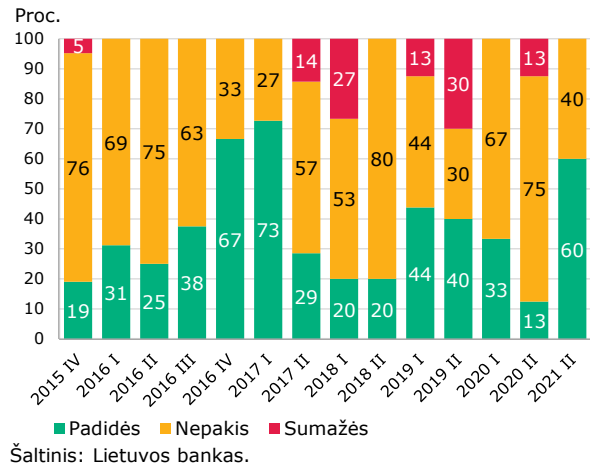
² Aprašant rezultatus minimas „procentų skirtumas“ yra apibrėžiamas kaip respondentų, atsakiusių, kad, pavyzdžiui, būsto paklausa didės, dalies (procentais) ir respondentų, atsakiusių, kad paklausa mažės, dalies (procentais) skirtumas. Teigiamas procentų skirtumas reiškia, kad didesnė apklaustųjų dalis tikisi paklausos didėjimo, neigiamas skirtumas (skaičius su minuso ženklu) – kad didesnę dalį sudaro apklaustieji, kurie tikisi jos mažėjimo.

KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI

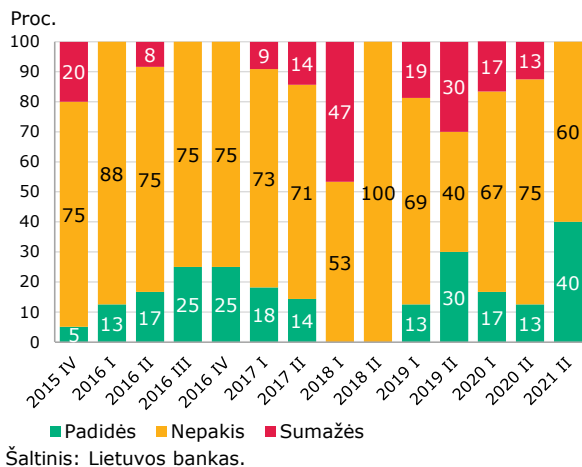
16 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Vilniuje)



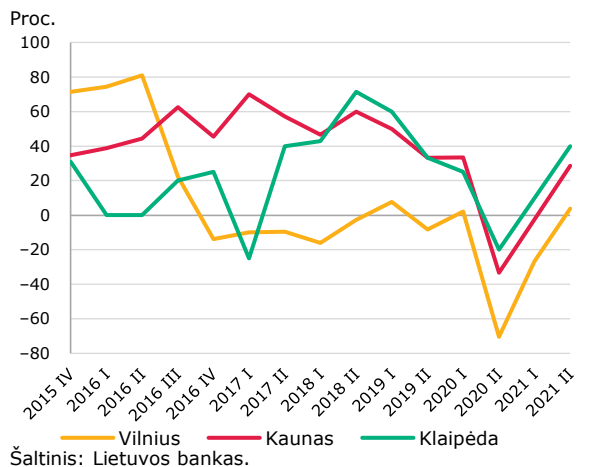
17 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (A klasės biurai Kaune)



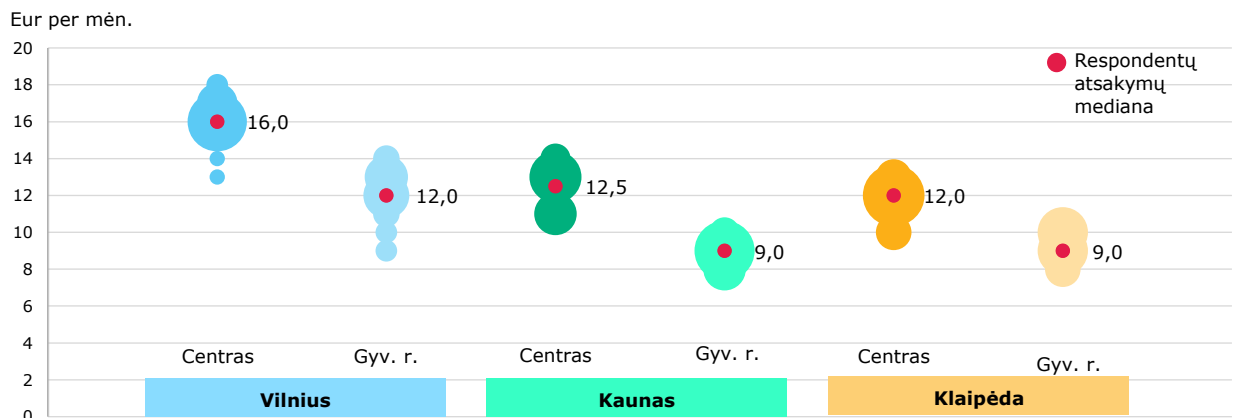
18 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (B klasės biurai Kaune)



19 pav. Atsakiusiųjų, kad naujų biurų per ateinančius 12 mėn. bus išnuomota daugiau, ir atsakiusiųjų, kad jų bus išnuomota mažiau, dalių skirtumas

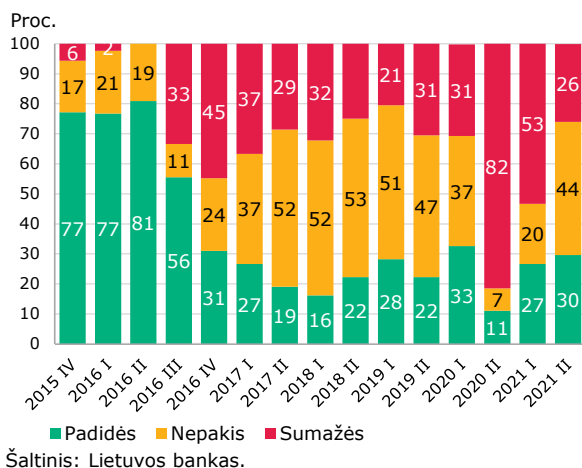


20 pav. Kokios šiuo metu yra vidutinės biurų nuomos kainos verslo centruose?

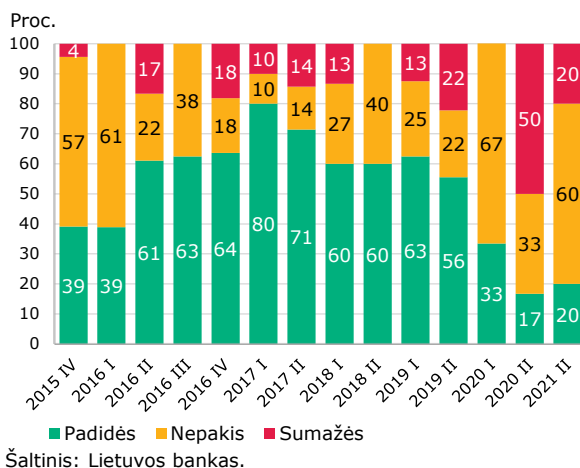


KOMERCINIO NT RINKOS PAVEIKSLAI (TĘSINYS)

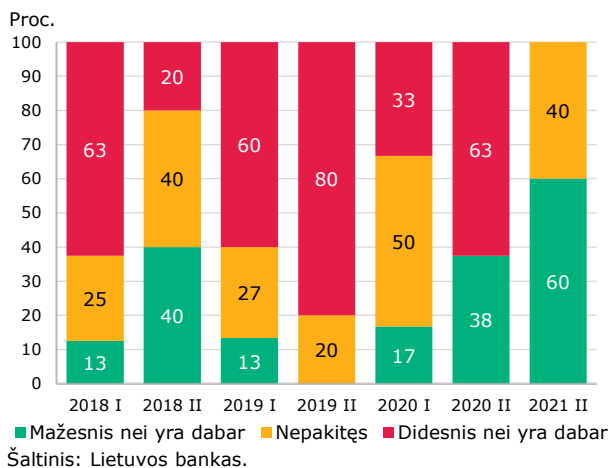
21 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Vilniaus verslo centruose per artimiausius 12 mėn.?



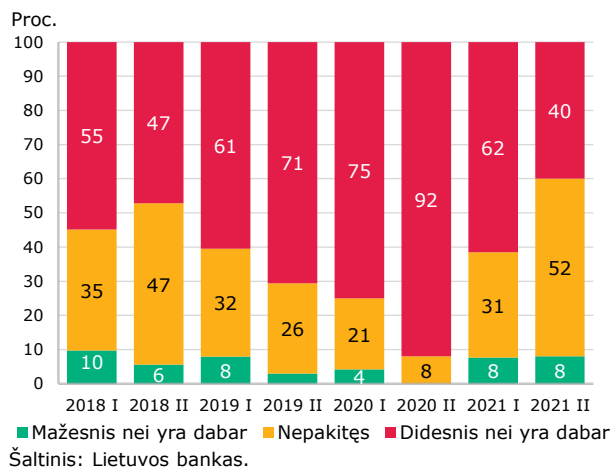
22 pav. Kaip pasikeis biurų paklausa Kauno verslo centruose per artimiausius 12 mėn.?



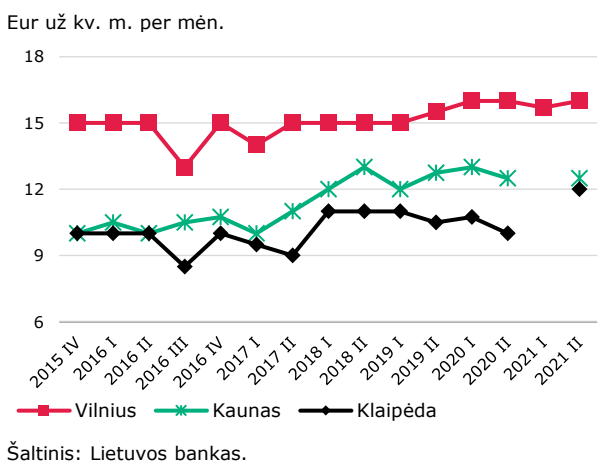
23 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (A klasės biurai Kaune)



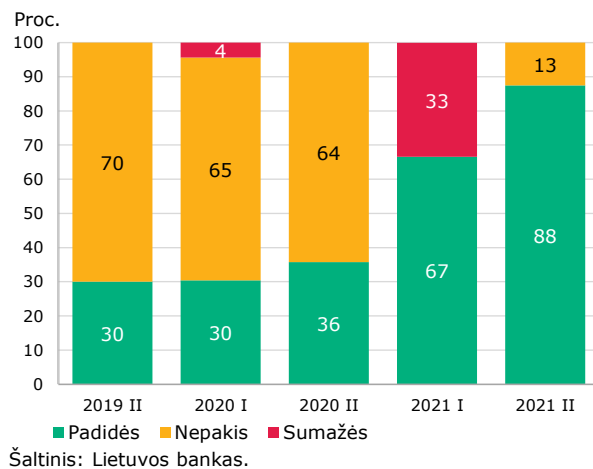
24 pav. Koks neužimtumo lygis bus po metų? (B klasės biurai Vilniuje)



25 pav. Biurų nuomos kainų atsakymų mediana



26 pav. Kaip keisis nuomos kainos per 12 mėn.? (sandėliavimo patalpos Vilniuje)



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
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.							
		Gyv. rajonas	Dainava (Savanorių pr. ir S. Žukausko g. sankirta)							
	Klaipėda	Centras	H. Manto g. ir M. Mažvydo al. sankirta							
		Gyv. rajonas	Dragūnų raj.							
Biurai	Vilnius	Centras	Konstitucijos pr.	A	Nuo 2015 m.	1 000 kv. m	2	-	-	
		Gyv. rajonas	Ukmergės ir Perkūnkiemio g.	B	Nuo 2010 m.					
	Kaunas	Centras	Karaliaus Mindaugo pr.	A	Nuo 2015 m.					
		Gyv. rajonas	Kovo 11-osios g. ir Savanorių pr. sankirta	B	Nuo 2010 m.					
	Klaipėda	Centras	Naujosios Uosto ir Gegužės g. sankirta	A	Nuo 2005 m.					
		Gyv. rajonas	Taikos ir Baltijos pr. sankirta	B						
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						
	Klaipėda	Klaipėdos laisvoji ekonominė zona						

2 lentelė. Respondentų pasiskirstymas pagal veiklos sritį

Apklausoje dalyviai	2019 m. II pusb.	2020 m. I pusb.	2020 m. II pusb.	2021 m. I pusb.	2021 m. II pusb.
NT vertintojas	20	17	22	13	17
NT pardavėjas (tarpininkas)	26	29	47	13	20
Kredito įstaiga	13	25	6	8	9
NT plėtotojas	4	8	2	7	6
NT valdytojas	11	10	2	7	8
Kita	2	2	3	2	1
Iš viso	76	91	82	50	61