

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2009 III ketv.

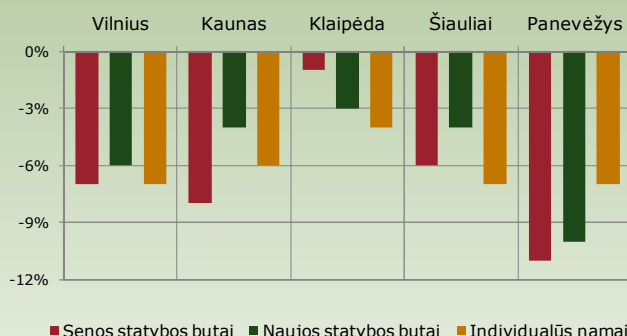
RINKOS KOMENTARAS

2009 m. III ketvirtį Lietuvos būsto rinkoje pasirodė pirmieji stabilumo ženklai. Nors pardavimo ir nuomos kainos visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir toliau mažėjo, jų kritimas jau buvo ne toks ženklus, palyginti su ankstesniais šių metų ketvirčiais. Šių metų III ketvirtį butų pardavimo kainos Lietuvos didmiesčiuose sumažėjo **6%** (I ketv. sumažėjo 11%, o II ketv. – 9%). O įregistruotų būsto sandorių skaičius pastaruosius 6 mėnesius išlieka stabilus ir net rodo nedidelius augimo ženklus. Tačiau butų kiek ankstoka tai sieti su rinkos atsigavimu, nes rinkos aktyvumas vis dar labai mažas, palyginti su ankstesniais metais, o šalies ekonomikos prognozės taip pat nėra optimistinės. Visgi matyti, kad nuo būsto bumų laikų stipriai nukritusios būsto kainos vilioja vis daugiau pirkėjų.

2009 metų III ketvirtį butų pardavimo kainos sumažėjo visuose Lietuvos didmiesčiuose: **Vilniuje – 7%, Kaune – 6%, Klaipėdoje – 2%, Šiauliuose – 6% ir Panevėžyje – 11%**. Didžiausias kainų nuosmukis lyginant jas su kainų laikotarpiu (2007 m. pabaiga) fiksuojamas **Klaipėdoje**: ten butų kainos jau sumažėjusios net **41%**. Mažiausias pokytis užfiksuotas **Kauno** mieste – **25%**. **Vilniuje, Šiauliuose ir Panevėžyje** per tą patį laikotarpį kainos sumažėjo atitinkamai **37%, 36% ir 39%**. Šiuo metu senos statybos butų siūloma mažiausia pardavimo kaina: **Vilniuje – 2.200 Lt/m², Klaipėdoje – 2.000 Lt/m², Kaune – 1.700 Lt/m², Šiauliuose – 1.400 Lt/m² ir Panevėžyje – 1.300 Lt/m².**

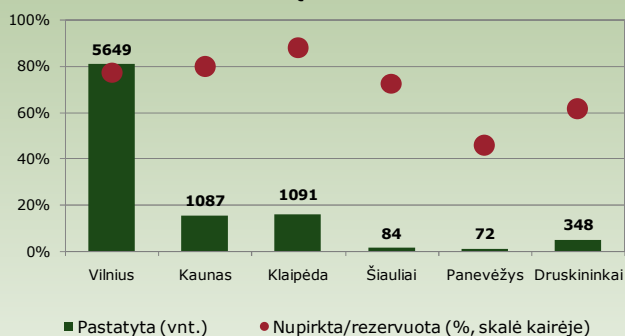
Būsto nuomos sektoriuje fiksuojamas didesnis aktyvumas lyginant jį su pirmuoju pusmečiu, tačiau mažėjančios gyventojų pajamos ir auganti pasiūla ir toliau koreguoja nuomojamo būsto kainas. Per trečiąjį šių metų ketvirtį butų nuomos kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo **5-7%**, o nuo 2008 m. III ketvirčio (kai būsto nuomos kainos pradėjo mažėti) – apie **30%**. Statistiškai būsto nuomos kainos sumažėjo šiek tiek mažiau nei pardavimo kainos. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad gyventojams būsto nuoma yra labiau prieinama nei jo įsigijimas. Tačiau didelė konkurencija šiame sektoriuje ir prastėjanti daugumos šalies gyventojų finansinė situacija verčia būsto savininkus mažinti ne tik pardavimo, bet ir nuomos kainas.

2009 metų rugsėjo pabaigoje iš 2008-aisiais pirminei rinkai pateiktų naujos statybos butų buvo parduota arba rezervuota: **Vilniuje – 77%, Kaune – 80%, Klaipėdoje – 88%, Šiauliuose – 73%, Panevėžyje – 46% ir Druskininkuose – 62%**. Naujo neparduoto būsto pasiūla mažėja pakankamai lėtai, nes ne visi pirkėjai vykdo įsipareigojimus nupirkti anksčiau rezervuotą būstą. T. y. nors būsto sandorių registruojama daugiau, į rinką sugražinami butai dėl neįvykusių galutinių pirkimo ir pardavimo sandorių, neleidžia ženkliau pagerinti bendrą pasiūlos ir paklausos rodiklį.

Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)


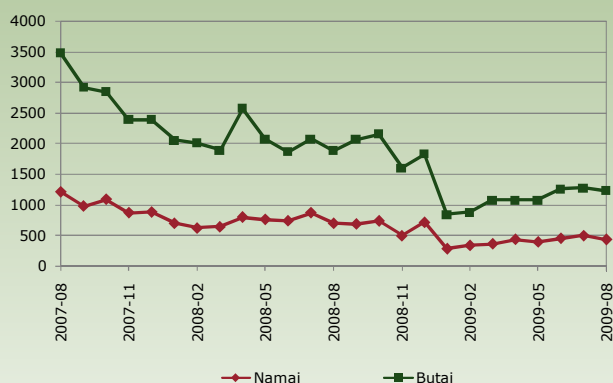
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2009 III ketv.

2008 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 III ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)


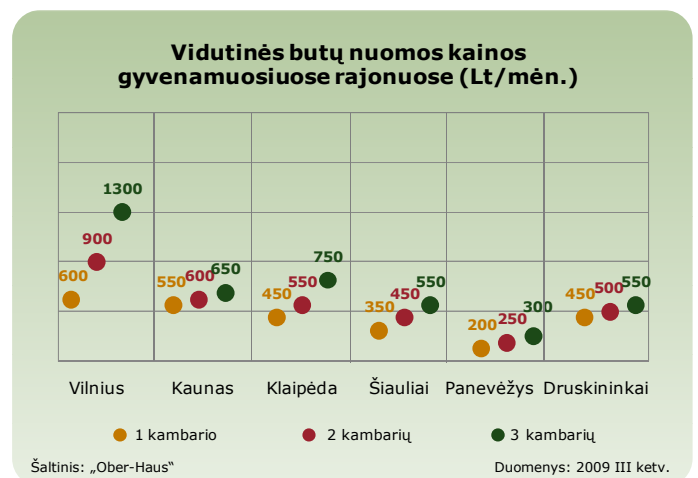
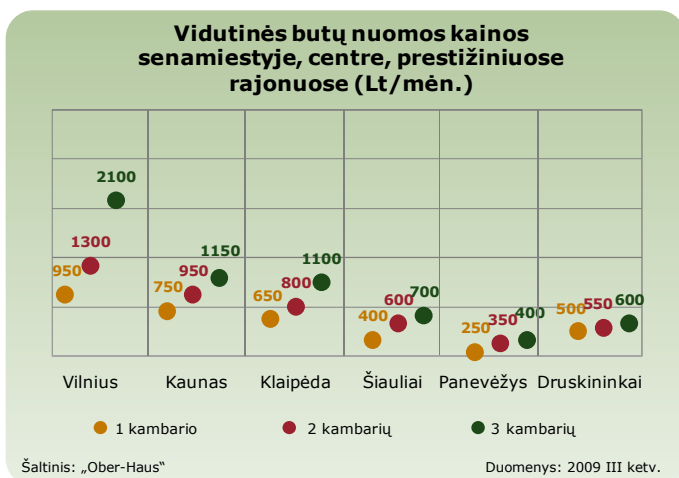
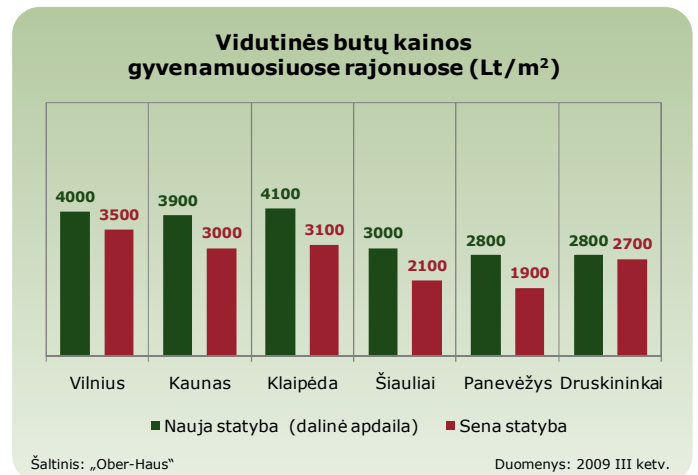
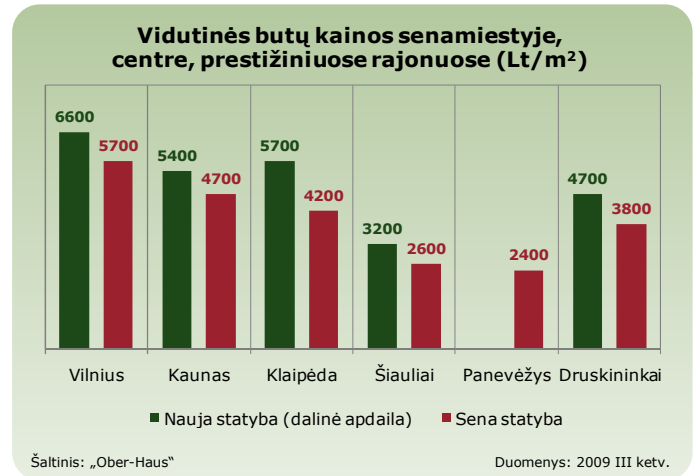
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2007 – 2009 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2009 III ketv.

Tarp visų Lietuvos miestų pagal pastatomų butų skaičių akivaizdžiai pirmąją **Vilnius**. Per pastaruosius 5 metus Vilniuje buvo pastatyta daugiau kaip **70%** visų Lietuvoje pastatytų butų. Šiuo metu **Vilniuje** pirminėje rinkoje siūloma įsigyti daugiau nei **2.300** naujos statybos butų daugiabučiuose namuose, pastatytuose 2006-2009 m. Didžiausias butų pasirinkimas yra **2008** m. pastatytuose projektuose, kuriuose siūloma įsigyti beveik **1.300** naujų butų. **2009** metų projektuose siūloma įsigyti daugiau kaip **650** pastatytų ir baigiamų statytų butų. Apie **400** butų yra siūloma **2006-2007** metais pastatytuose daugiabučiuose namuose, kurių statytojai neįvertino rinkos aplinkybių ir laiku nespėjo jų parduoti. Didžiąją dalį neparduotų butų sudaro butai gyvenamuosiuose Vilniaus rajonuose – net **75%** visos neparduotų butų pasiūlos. Centrinėje miesto dalyje ir Senamiestyje naujo būsto pasirinkimas gerokai mažesnis ir sudaro apie **21%**, o likę **4%** siūlomi prestižiniuose Vilniaus miesto rajonuose (Antakalnyje, Žvėryne).

Artimiausiu metu pasiūla pirminėje rinkoje beveik nedidės, nes daugiabučių namų statybos, palyginti su ankstesniais metais, praktiškai nevyksta. **Vilniuje 2007** metais buvo pradėta daugiau kaip **6.000** naujų butų statybos, **2008** metais - apie **1.100**, o šiais metais naujų projektų nepradėta, tik atnaujintos statybos kelių daugiabučių, kuriuose viso labo bus įrengta **200** butų.



Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt