

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2009 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS

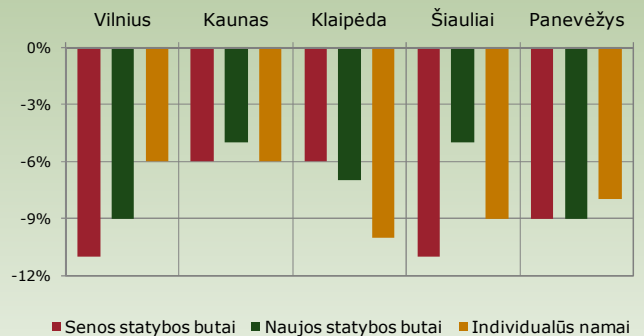
2009 m. II ketvirtį ir toliau fiksuojamas būsto pardavimo ir nuomos kainų mažėjimas visuose Lietuvos didmiesčiuose. Pirmaisiais šių metų mėnesiais nežymiai išaugęs butų ir namų sandorių skaičius visoje Lietuvoje antrąjį ketvirtį stabilizavosi ir išsilaiškė panašiam lygį. Tačiau susiklosčiusi situacija nėra itin palanki naujų projektų plėtojėjams, kadangi dabartinis rinkos aktyvumas neleidžia realizuoti jų turto norimais tempais ir už jiems priimtina kainą.

2009 metų II ketvirtį butų pardavimo kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo **9%**: **Vilniuje - 10%**, **Kaune - 5%**, **Klaipėdoje - 9%**, **Šiauliuose - 7%**, **Panevėžyje - 12%** ir **Druskininkuose - 14%**. Didžiausias kainų nuosmukis lyginant jas su kainų laikotarpiu (2007 m. pabaiga) fiksuojamas **Klaipėdoje**, kur butų kainos jau yra sumažėjusios net **40%**, mažiausias **Kauno** mieste - **20%**. Didesnį, lyginant su kitais miestais, kainų kritimą Klaipėdoje lėmė keletas priežasčių: itin spartus kainų augimas bei didelė pasiūla. 2007 metų pabaigoje butų kainos Klaipėdos mieste buvo tik apie **10%** mažesnės nei Vilniuje, o per 2008 metus **Klaipėdoje** buvo pastatyta tiek pat naujų butų kiek ir **Kaune**, nors šiame mieste gyvena beveik du kartus daugiau gyventojų negu Klaipėdoje.

Per antrąjį šių metų ketvirtį butų nuomos kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo dar apie **10%**, o nuo metų pradžios - jau apie **20 - 25%**. Daugiausiai atpigo didesnio ploto (3 - 4 kambarių) butų nuoma, nes tokie butai išlieka mažiau paklausūs tiek dėl aukštesnės nuomos kainos, tiek ir dėl didesnių išlaidų už komunalines paslaugas. Visgi fiksuojamas ir mažesnio ploto butų nuomos kainų mažėjimas tiek senos, tiek naujos statybos daugiabučiuose. Jeigu 2008 m. pabaigoje Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose **2-jų kambarių** senos statybos butų nuomos kainos prasidėdavo nuo **800 - 900 LTL/mėn.**, o naujos statybos nuo **1.100 - 1.200 LTL/mėn.**, tai šiuo metu tokių butų kainos yra atitinkamai jau **500 - 600 LTL/mėn.** už senos statybos ir nuo **800 - 900 LTL/mėn.** už įrengtus naujos statybos butus. Tradiciškai vasaros pabaigoje didėjantis nuomininkų aktyvumas leidžia tikėtis nuomos rinkos pagyvėjimo trečiąjį šių metų ketvirtį, tačiau mažai tikėtina, kad nuomos kainos pasieks metų pradžioje buvusį kainų lygį.

2009 metų birželio mėnesio pabaigoje iš 2008 metais pirminei rinkai pateiktų naujos statybos butų šiuo metu yra parduota arba rezervuota: **Vilniuje - 75% (+1% lyginant su praėjusiu ketvirčiu)**, **Kaune - 80% (+3%)**, **Klaipėdoje - 76% (+1%)**, **Šiauliuose - 73% (+9%)**, **Panevėžyje - 46% (0%)** ir **Druskininkuose - 63% (+5%)**. Geriausi antrojo šių metų ketvirčio pirminės rinkos pardavimo rodikliai fiksuojami Kaune, tačiau lyginant su kitais miestais šiame didmiestyje 2008 m. pastatytų butų skaičius tenkantis 1.000-iai miesto gyventojui buvo **2 kartus** mažesnis negu Klaipėdoje ir daugiau nei **3 kartus** mažesnis negu Vilniuje.

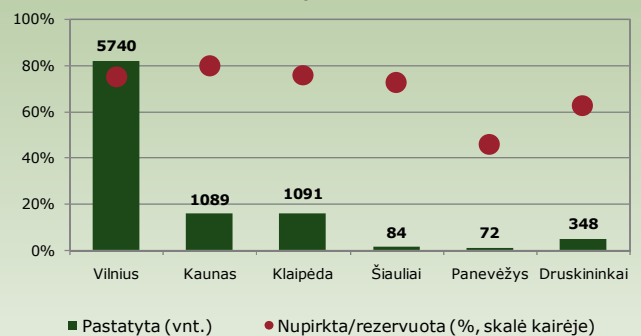
Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2009 II ketv.

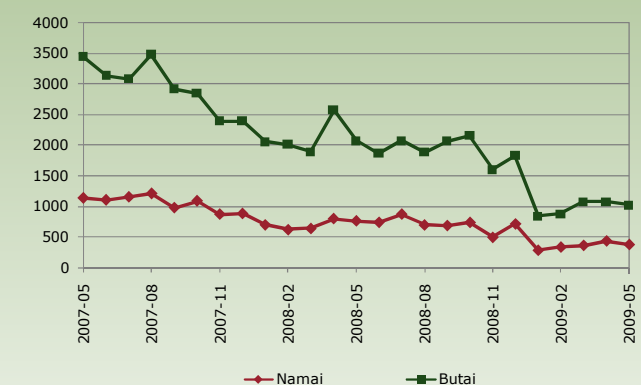
2008 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2007 - 2009 m.

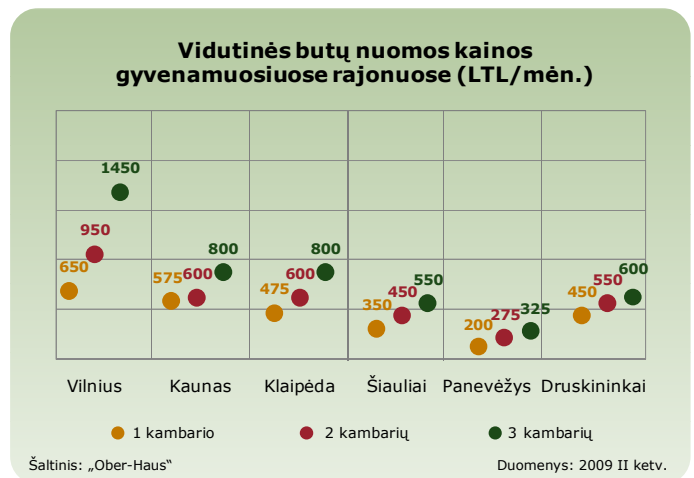
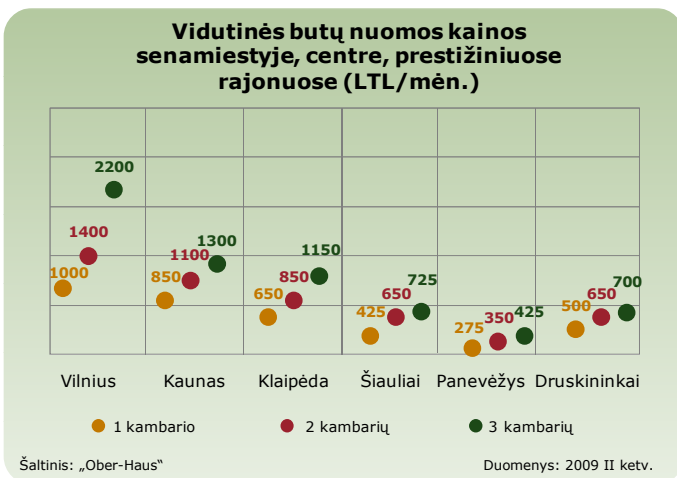
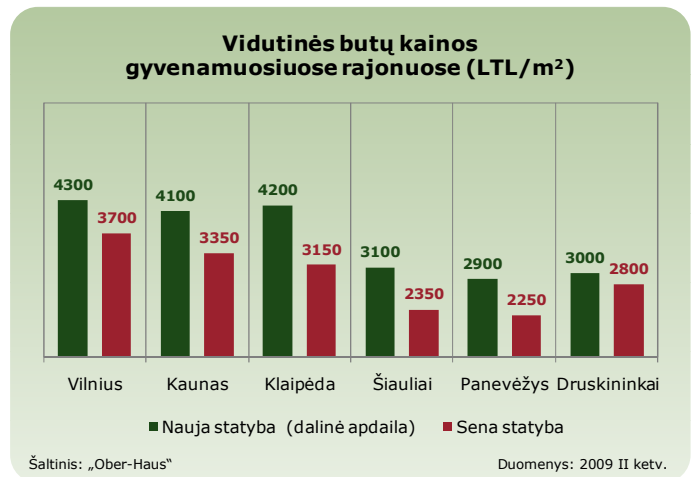
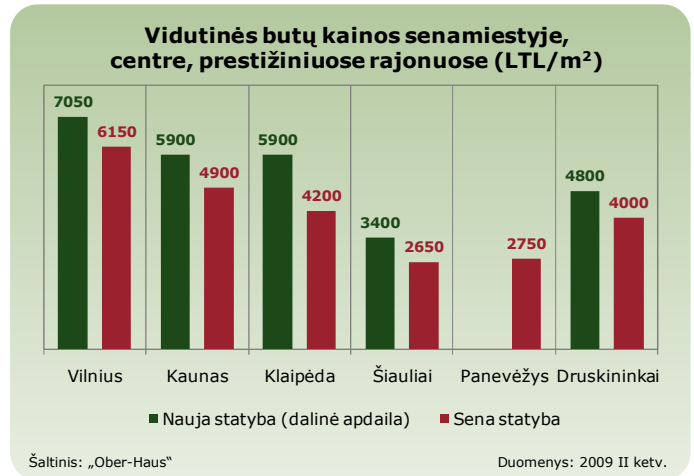
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2009 II ketv.

Iš 2007 - 2009 m. pasiūlos (skaičiuojant tais metais pastatytus projektus) šiuo metu Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje ir Druskininkuose yra neparduota apie **3.500** butų iš kurių **2.100** yra iš 2008 m. pasiūlos.

Analizuojant 2009 m. antrojo ketvirčio butų pardavimų pirminėje rinkoje rezultatus matome, kad jie ženkliai prastesni palyginus su ankstesniais ketvirčiais. Nors remiantis VĮ Registrų Centro duomenimis visoje Lietuvoje būsto sandorių skaičius antrąjį ketvirtį nežymiai išaugo, tačiau analizuojant naujos statybos projektus Lietuvos didmiesčiuose akivaizdu, kad šis augimas fiksuojamas senos statybos būsto sąskaita. „Ober-Haus“ duomenimis kai kuriuose naujos statybos projektuose siūlomo būsto skaičius ne tik nesumažėjo, o išaugo, nes dalis pirkėjų atsisako anksčiau rezervuoto būsto.

Esamomis rinkos sąlygomis potencialius nuomininkus ar pirkėjus šiuo metu surasti yra itin sudėtinga, ne visada padeda net ir stipriai sumažintos nuomos ar pardavimo kainos. Turėdami nemažas pasirinkimo galimybes pirkėjai neskubėdami ieško jų poreikius atitinkančio būsto, tad šiuo metu pasiūla mažėja tik patraukliausių butų sąskaita. Taipogi ir toliau sparčiai mažėja rinkai pateikiamo naujos statybos būsto kiekis. „Ober-Haus“ skaičiavimais per 2009 metus **Vilniuje** turėtų būti pabaigtos ne daugiau nei **1.000 - 1.200** naujų butų statybos (nors 2008 m. pabaigoje buvo prognozuota apie **2.000 - 3.000** naujų butų). Tokiu atveju Lietuvos sostinėje šiais metais bus pastatyta net **5 - 6 kartus** mažiau butų negu 2007 ar 2008 metais, kuomet kasmet vidutiniškai buvo pastatoma apie **6.000** naujų butų. Kauno ir Klaipėdos miestuose prognozuojama 2009 m. naujų butų pasiūla (palyginus su 2008 m.) sumažės **2 - 3 kartus**, t.y. nuo **1.000** iki **300 - 500** 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