

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2009 I ketv.

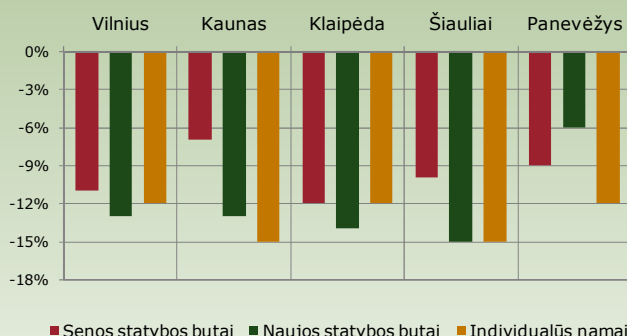
RINKOS KOMENTARAS

Lietuvos būsto rinkoje 2008 metais vyravusios tendencijos išliko ir 2009 m. I ketvirtį. Kaip niekada griežta bankų skolinimo politika bei sparčiai prastėjantys šalies ekonominiai rodikliai (mažėjantis BVP, darbo užmokestis, augantis nedarbo lygis) bei dar niūresnės jų ateities prognozės stipriai veikia rinkos dalyvių lūkesčius. Todėl vis daugiau potencialių, finansiškai pajėgių įsigyti būstą pirkėjų atideda būsto pirkimo planus „geresniems laikams“. Visuose šalies didmiesčiuose fiksuojami mažėjantys esminiai rinkos rodikliai: tiek būsto pardavimo ir nuomos kainos, tiek sandorių skaičius bei naujos statybos būsto pasiūla.

2009 metų I ketvirtį būsto pardavimo kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo **11%**. **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** fiksuojami panašūs rodikliai, kainos mažėjo atitinkamai - **12%, 11%, 13%, 14% ir 9%**. Rinkoje vyraujančios tendencijos praktiškai išskleidė visus lūkesčius dėl būsto kainų kilimo artimiausioje ateityje. Šiuo metu parduoti būstą už panašias kainas kaip ir konkurentų yra pakankamai sudėtinga. Dabartinių pirkėjų apsisprendimą lemia itin maža būsto kaina arba jo atitikimas visiems keliamiems reikalavimams. Atsižvelgiant į tai, kad pirkėjai turi žymiai daugiau galimybių palaukti nei pardavėjai (kurių nemaža dalis yra spaudžiami finansinių įsipareigojimų), derybos dažniausiai baigiasi pirkėjų naudai – t.y. svariomis nuolaidomis.

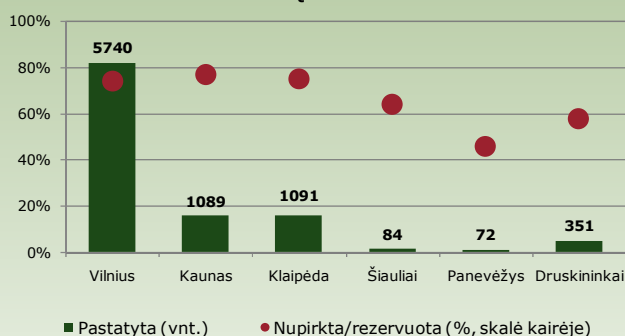
Per pirmuosius tris 2009 metų mėnesius butų nuomos kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo apie **10 – 15%**. Tikėtina, kad vasaros pabaigoje būsto nuomos rinkos aktyvumas bus žymiai didesnis, tačiau vargu ar galima būtų tikėtis susidariusio nuomojamo būsto pasiūlos trūkumo ar ženklaus nuomos kainų kilimo. Nuomojamo būsto pasiūla auga ir dėl nelikvidžios pardavimo rinkos: dalis žmonių negalėdami parduoti savo turto už norimą kainą, stengiasi jį bent jau laikinai išnuomoti, kad iš dalies ar visiškai kompensuotų patiriamas būsto išlaikymo išlaidas (komunalinių paslaugų mokesčius, paskolų įmokas ir pan.).

2009 metų kovo mėnesio pabaigoje iš 2008 metais pirminei rinkai pateiktų naujos statybos butų buvo parduota ir rezervuota: **Vilniuje – 74% (+9% lyginant su praėjusiu ketvirčiu), Kaune – 77% (+6%), Klaipėdoje – 75% (+4%), Šiauliuose – 64% (-5%), Panevėžyje – 46% (0%) ir Druskininkuose – 58% (-1%)**.

Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)


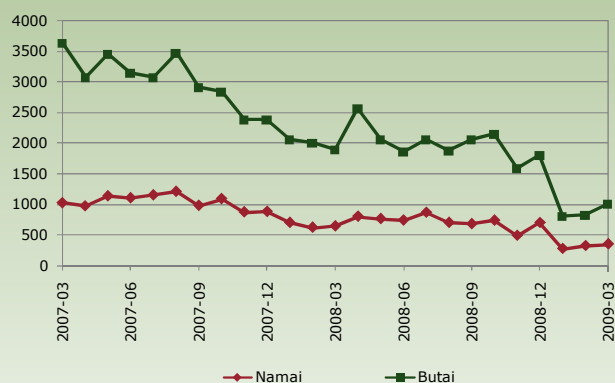
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2009 I ketv.

2008 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2007 – 2009 m.

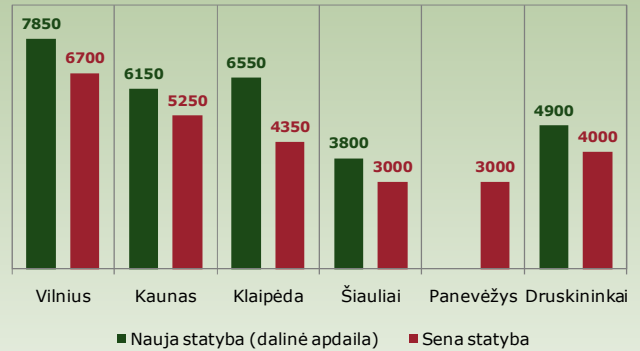
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2009 I ketv.

Žvelgiant į pirminės rinkos pardavimo rodiklius, akivaizdu, kad likvidžiausios yra trijų didžiausių Lietuvos miestų rinkos. Tuo tarpu net ir labai nedidelė naujo būsto pasiūla kituose Lietuvos miestuose negarantuoja, kad naujos statybos butai bus labai greitai parduoti.

Reaguodami į stipriai sumažėjusią paklausą būsto pardavėjai mažina kainas, NT plėtotojai stengiasi įgyvendinti jau pradėtus projektus, o naujų daugiabučių ar individualių namų statybas atideda vėlesniam laikui. Tačiau net ir įgyvendinti pradėtus projektus daugeliui NT plėtotojų nėra taip paprasta. „Ober-Haus“ skaičiavimais vien Vilniaus mieste 2008 – 2009 metais buvo sustabdytos apie **1.200** butų statybos jau pradėtuose statyti projektuose. Todėl šiuo metu reikėtų labai atsargiai vertinti kiekvieną nebaigtos statybos daugiabučių ar individualių namų projektą, kadangi jau yra nemažai atvejų kuomet buvo sustabdytos net ir gerokai įpusėjusios statybos. „Ober-Haus“ skaičiavimais per 2009 metus **Vilniuje** turėtų būti pabaigtos ne daugiau nei **1.500** naujų butų statybos (nors 2008 m. IV ketv. buvo prognozuota apie **2.000 – 3.000** butų). Tai reiškia, kad Lietuvos sostinėje šiais metais geriausiu atveju bus pastatyta net **4 kartus** mažiau butų negu 2007 ar 2008 metais, kuomet kasmet vidutiniškai buvo pastatoma apie **6.000** naujų butų.

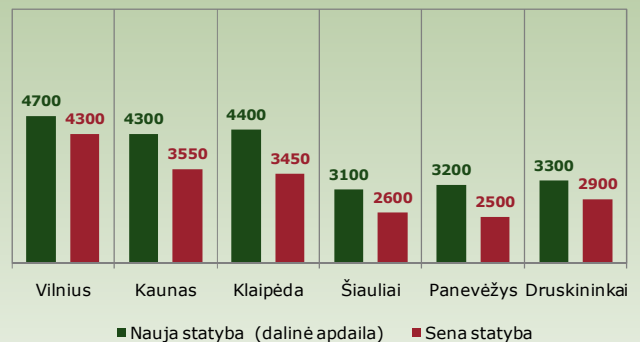
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (LTL/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

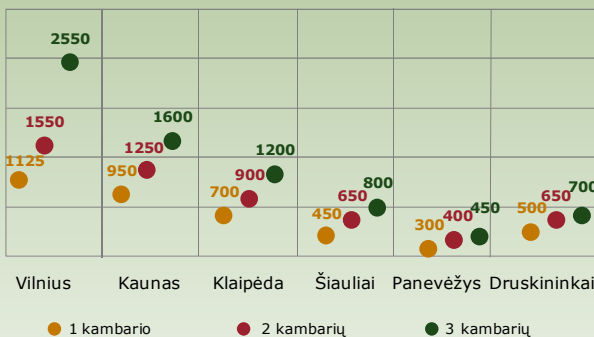
Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (LTL/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

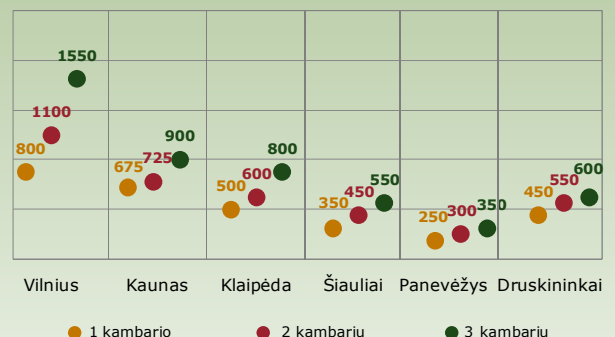
Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (LTL/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose (LTL/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

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 UAB „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