

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2010 IV ketv.

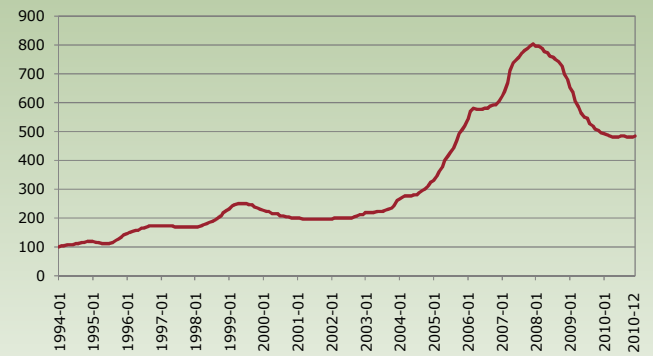
RINKOS KOMENTARAS

Į Lietuvos būsto rinkos istoriją 2010-ieji įsirašys vis dar su neigiamu kainų pokyčio ženklu. Lietuvos didmiesčiuose - Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje - per 2010 m. bendras butų kainų lygis dar smuktelėjo **3,0%**. Tačiau prisiminus būsto kainų pokyčius 2008 ir 2009 metais (atitinkamai 15,2% ir 26,8%), tai toks pokytis atrodo itin nežymus. Praėjusius metus galima apibūdinti kaip „dugno paieškos“, kadangi būsto kainų smukimas Lietuvos didmiesčiuose ženkliai sulėtėjo, o Vilniuje nuo metų vidurio net fiksuojami pirmieji teigiami kainų pokyčiai.

„Ober-Haus“ fiksuojami duomenys rodo, kad būtent 2010 metais išsiskyrė būsto kainų pokyčių tendencijos Lietuvos didmiesčiuose. Sostinėje jau nuo birželio mėnesio pradėti fiksuoti teigiami butų kainų pokyčiai, kurie nors ir nebuvo ženklūs, tačiau tęsėsi iki metų pabaigos. Vilnius vienintelis Lietuvos didmiestis, kuriame per 2010 m. buvo užfiksuotas simbolinis teigiamas butų kainų pokytis - **0,1%**. Tačiau sostinėje taip pat buvo fiksuojamos skirtingos būsto kainų pokyčių tendencijos. Teigiami kainų pokyčiai užfiksuoti tik pigiausiame būsto segmente, t. y. senos ir naujos statybos butuose gyvenamuosiuose rajonuose. Didesnių kainų pokyčių sulaukė naujos statybos butų rinka, kadangi mažėjanti pasiūla bei atsirandanti naujesni ir patrauklesni projektai leido pardavėjams atskirais atvejais kilstelėti jų kainas net iki 10-15%. Tačiau bendras šio segmento kainų augimas per visus 2010 m. sudarė apie 5%. Nežymiai ūgtelėjo ir senos statybos butai gyvenamuosiuose rajonuose, kurie vilioja potencialius būsto pirkėjus dėl žemiausios kainos rinkoje. Brangesniuose būsto segmentuose (naujos ir senos statybos butai prestižiniuose rajonuose ir centrinėje miesto dalyje) užfiksuotas nedidelis sumažėjimas, kuris per 2010 m. siekė 3-6%.

Tuo tarpu kituose Lietuvos didmiesčiuose bendras butų kainų lygis per praėjusius metus dar sumažėjo. Didžiausias metinis kainų smukimas buvo užfiksuotas Kaune, kuris siekė **8,3%**. Tačiau palyginus su kitais Lietuvos didmiesčiais bendras kainų sumažėjimas, nuo 2007 m. pasiekto aukščiausio kainų lygio, šiame mieste yra mažiausias. Tai lėmė anksčiau ne taip sparčiai augusios būsto kainos ir žemesnis kainų lygis nei, pavyzdžiui, Vilniuje ar Klaipėdoje. Klaipėdoje butų kainos per 2010 m. smuko **4,9%**, o Šiauliuose ir Panevėžyje vienodai - po **3,1%**.

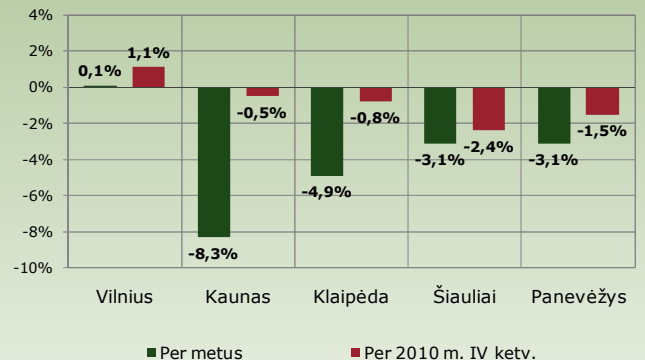
Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 1994 – 2010 m.

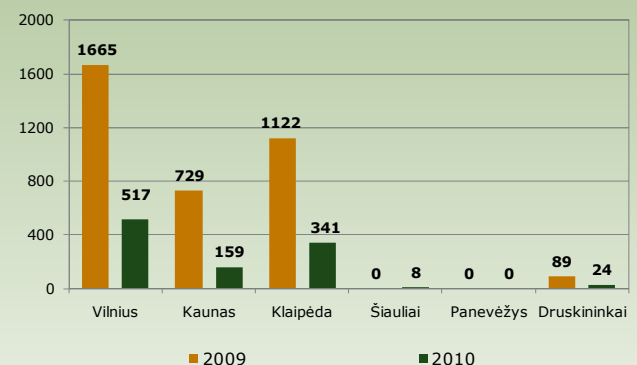
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

Pastatytų butų skaičius per metus



Šaltinis: „Ober-Haus“

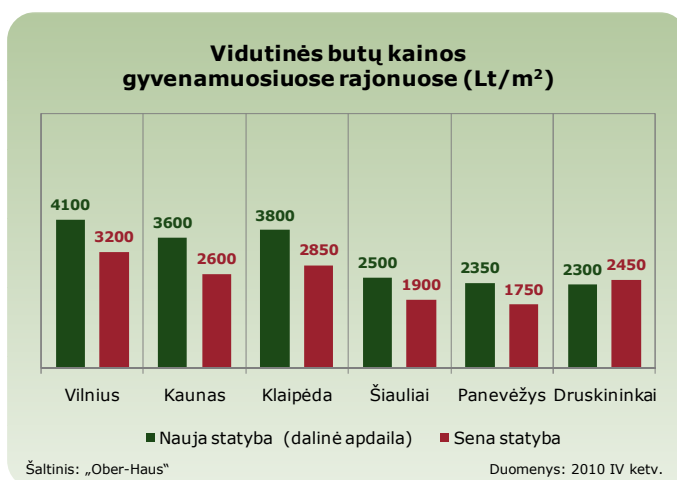
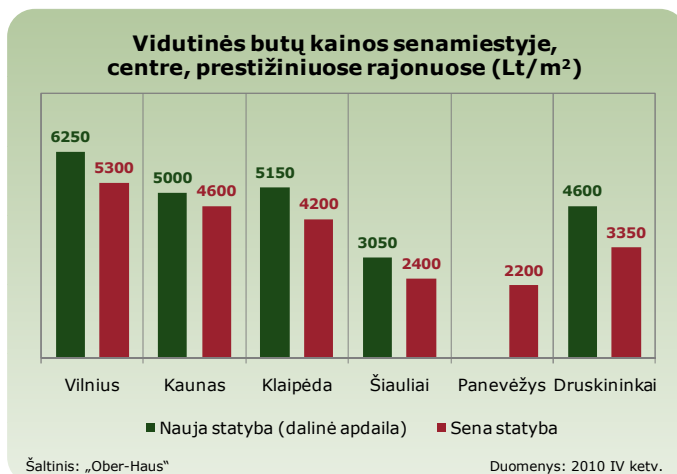
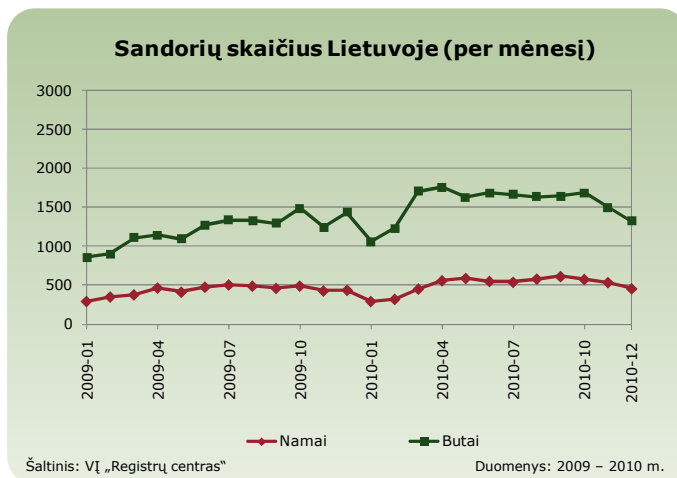
Duomenys: 2010 IV ketv.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2010 IV ketv.

Nepaisant skirtingų kainų pokyčių, 2010 m. visuose Lietuvos didmiesčiuose buvo užfiksuotas būsto sandorių skaičiaus augimas. VĮ Registrų centro duomenimis, 2010 m. Lietuvoje sudaryta virš **27%** daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2009 m. Namų pirkimo-pardavimo sandorių augimas yra mažesnis ir per 2010 m. sudarė virš **16%**. Akivaizdu, kad ženkliai mažesnės būsto kainos bei gerėjančios finansavimo sąlygos, 2010 metais padidino potencialių pirkėjų skaičių. Nors rinkos aktyvumas pastebimai išaugęs, tačiau, palyginus su aktyviausiu Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos laikotarpiu 2004-2007 m., situacija rinkoje dar pakankamai vangi. Jeigu 2004-2007 m. laikotarpiu Lietuvoje per mėnesį vidutiniškai buvo sudaroma apie 4,000 būsto sandorių, tai 2010 m. šis rodiklis dar buvo per pus mažesnis.

2010 metais naujai pastatytų butų kiekis Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo **3,5** karto mažesnis, lyginant su 2009 metais. Vilniuje 2010 m. baigta statyti virš **500** butų ir tai yra 3 kartus mažiau nei 2009 m., ir net 11-12 kartų mažiau nei 2007 ir 2008 m. Klaipėdoje per 2010 metus buvo pastatyta beveik **350** butų - 3 kartus mažiau nei 2008-2009 m. laikotarpiu, o Kaune - viso labo **160** butų ir tai yra 5,5 karto mažiau nei 2008-2009 m. Lyginant 2009 m., kada beveik nebuvo pradėta statyti jokių naujų gyvenamųjų projektų, 2010-ieji jau suteikė daugiau vilties: buvo ne tik anonsuojama apie atsinaujinančias kai kurių objektų statybas, bet dalis įmonių jau ėmėsi ir realių darbų. Atsižvelgiant į dabartinę rinkos situaciją bei statybų tempus, 2011-ais galima prognozuoti naujos pasiūlos augimą.

„Ober-Haus“ duomenimis, paskutinįjį 2010 m. ketvirtį, užbaigus dalį projektų, Lietuvos didmiesčiuose neparduotų naujos statybos butų skaičius šiek tiek ūgtelėjo. Tuo tarpu bendras tokių butų kiekis šalyje per metus pastebimai sumažėjo. 2009 m. pabaigoje bendras neparduotų naujos statybos butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose buvo **4.100**, 2010 m. šis rodiklis tiesėkė **2.850 butų**, t. y. reali pasiūla sumažėjo 30%. Šiuo metu 2007-2010 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti virš **1.350 butų**, **Kaune** - virš **600 butų**, **Klaipėdoje** - **800 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - apie **80** naujos statybos butų. Pagal pirminėje rinkoje neparduotų butų kiekį, tenkantį 1000 gyventojų, vis dar akivaizdžiai pirmauja **Klaipėdos** miestas. 1.000-iui klaipėdiečių tenka **4,4** buto, **Vilniuje** - **2,5** buto, **Kaune** - **1,8** buto.

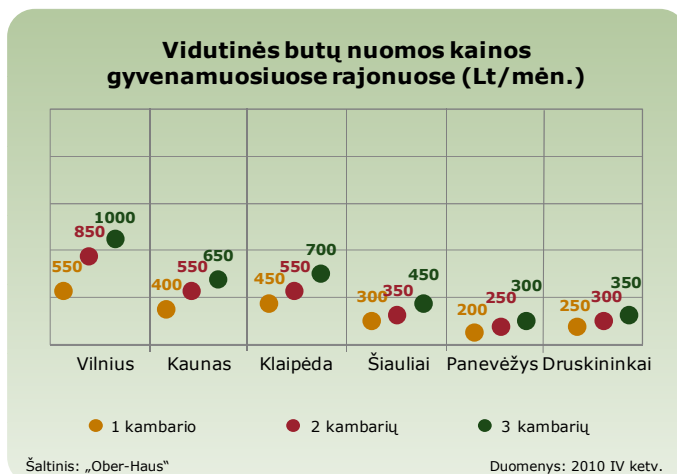
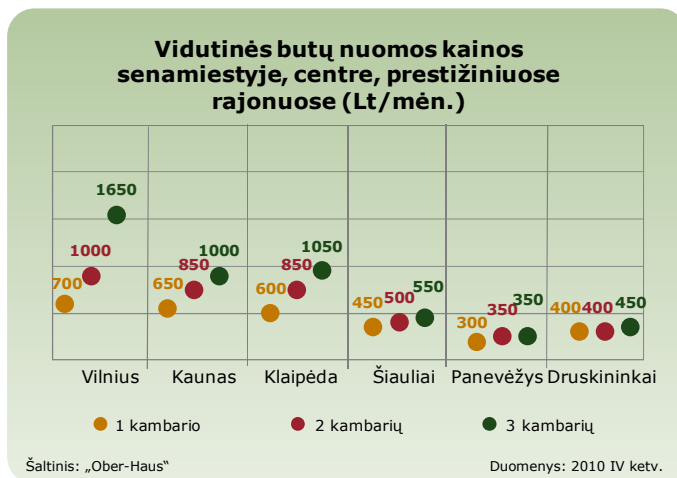


Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2010 IV ketv.

2010 metų vasaros pabaigoje ir rudens pradžioje butų nuomos rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose buvo pastebimai pakilęs, tuo tarpu žiemos sezono metu būsto savininkams vėl tenka dėti nemažai pastangų ieškant nuomininkų. „Ober-Haus“ pastebi, kad per paskutinius praėjusių metų mėnesius savininkams teko taikyti gan apčiuopiamas nuolaidas ne tik būsimiems, bet jau ir esamiems nuomininkams. Savininkų siūlomos nuolaidos siekė nuo 100 iki 200 litų. Ypač lankstūs priversti būti didesnio ploto ar brangesnio išlaikymo reikalaujančių butų savininkai. Labai tikėtina, kad derybinio pranašumo jie neturės ir šių metų pradžioje.

Individualių namų rinka Lietuvos didmiesčiuose pastebimai suaktyvėjo, tačiau išaugęs sandorių skaičius teigiamos įtakos kainoms neturėjo: per 2010 m. namų kainos vidutiniškai sumažėjo dar **5-10%**. Išlikti ganėtinai žemoms namų kainoms lemiamos įtakos turėjo 2008-2009 m. ženkliai smukusios žemės sklypų bei statybos sąnaudų kainos ir vis dar vyraujanti plati namų pasiūla. Praėjusiais metais didžiausio pirkėjų dėmesio sulaukė naujos statybos namai esantys miestų pakraščiuose, kurie dažniausiai yra patrauklūs dėl mažesnės kainos ir ne itin didelio atstumo iki miesto centro. Šiuo metu 150-200 m² bendro ploto individualūs namai su 6-10 arų žemės sklypu bei daline apdaila **Vilniaus** pakraštyje parduodami už **300.000 – 500.000 Lt**, **Kauno ir Klaipėdos** priegose – **250.000 – 450.000 Lt**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** už **200.000 – 300.000 Lt**.

Statistika rodo, kad 2010-ieji metai, lyginant su 2009, buvo palankesni tiek būsto pardavėjams, tiek ir pirkėjams. Pardavėjai galėjo džiaugtis išaugusiu pirkėjų aktyvumu, gerokai stabilesnėmis kainomis, pirkėjus, savo ruožtu, domino po truputį atsirandanti nauja pasiūla (ypač sostinėje), gerėjančios būsto paskolų sąlygos ir vis dar patrauklios būsto kainos. Nusistovėjęs būsto kainų lygis, pirmuosius atsigavimo požymius fiksuojanti šalies ekonomika, didesnis bankų aktyvumas kredituojant būsto įsigijimą, turėtų lemti, kad 2011 metais nekilnojamojo turto rinka bus ne mažiau aktyvi nei 2010 metais. Pagrįstai galima daryti prielaidą, kad šiais metais ryškesni kainų kilimo požymiai bus fiksuojami ne tik Vilniuje, bet ir kituose Lietuvos miestuose.



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į UAB "Ober-Haus" Nekilnojamas turtas būtina.

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