

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2011 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

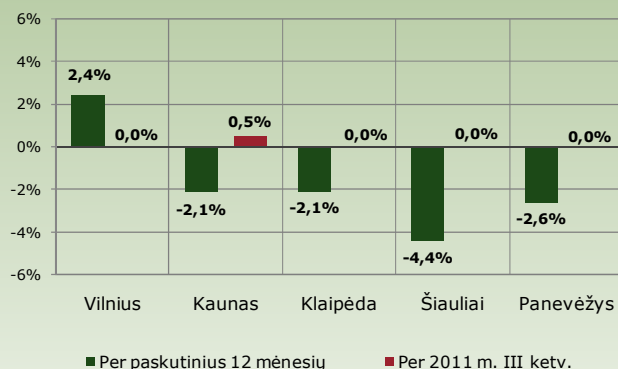
Lietuvos būsto rinka 2011 m. trečiąjį ketvirtį didesnio augimo pagreičio neįgavo ir išlaikė šiais metais rodytą stabilumą. „Ober-Haus“ duomenimis, minėtuoju laikotarpiu butų kainos Lietuvos didmiesčiuose ūgtelėjo vos **0,1%**, tačiau skaičiuojant pirmųjų šių metų devynių mėnesių rezultatus buvo gaunamas 0,1% kainų sumažėjimas. Analizuojant atskirų didmiesčių kainų pokyčius, tik Vilniuje per šiuo metų tris ketvirčius buvo stebimas 1,3% butų kainų augimas. Kituose didmiesčiuose per tą patį laikotarpį kainos sumažėjo 1-2% intervale. Nors būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose iš esmės nesikeitė, tačiau toliau buvo fiksuojamas būsto sandorių augimas.

Vasarą ir rudens pradžioje, palyginti su kitais šių metų ketvirčiais, rinkos aktyvumas buvo didžiausias. VĮ Registrų centro duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta **13%** daugiau būsto pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus (butų - **11,3%**, o namų - **17,9%** sandorių daugiau). O bendras šių metų trijų ketvirčių būsto sandorių augimas siekė beveik 12%. Jeigu 2010 m. I-III ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma virš 500 individualių namų ir 1.570 butų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis per tą patį laikotarpį yra išaugęs iki 600 individualių namų ir 1.730 butų sandorių per mėnesį. Tikėtina, kad geresniems trečiojo ketvirčio rezultatams įtakos turėjo ir vasaros pabaigoje visuomenei pristatyta naujiena apie Lietuvos banko rengiamas atsakingo skolinimosi gaires, griežtinančias būsto paskolų išdavimą. Aktyvesnė bankų rinkodara bei pirkėjų noras pasinaudoti dar patraukliomis būsto kreditavimo sąlygomis galimai ir lėmė išaugusį rinkos aktyvumą nagrinėjamu laikotarpiu.

„Ober-Haus“ duomenimis, per 2011 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvos didmiesčiuose neparduotų naujos statybos butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose išliko toks pats kaip ir antrąjį ketvirtį – apie **2.500** butų. Per trečiąją ketvirtį pirminėje rinkoje buvo realizuota apie 260 naujos statybos butų, tačiau baigus kelis naujus projektus - toks pat kiekis neparduotų butų papildė pasiūlą, todėl laisvų butų kiekis rinkoje liko nepakitęs ir trečiąjį ketvirtį. Šiuo metu 2007-2011 metais statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti apie **1.050 butų**, **Kaune** - **510 butų**, **Klaipėdoje** - **850 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - virš **90**. Tikėtina, kad panašios pasiūlos apimtys išsilaikys ir artimiausiu metu, kadangi naujai nupirktų butų vietą užims butai šiuo metu statomuose projektuose. Pavyzdžiui, šiuo metu Vilniuje statomi 25 daugiabučiai namai, kuriuose 2011-2012 m. planuojama įrengti virš 1.500 butų. Kituose Lietuvos didmiesčiuose tokio pasiūlos augimo nėra ir artimiausiu metu neplanuojama, kadangi tiek investuotojai, tiek jų finansuotojai pirmenybę teikia didžiausia būsto paklausa pasižyminčiai sostinei.

Analizuojant naujos statybos butų pasiūlą Vilniuje, galime daryti išvadą, kad statytojai pirmenybę teikia pigesnės ekonominės ir vidutinės klasės būstui gyvenamuosiuose rajonuose ar netoli centrinės miesto dalies, ir kuris šiuo metu sulaukia didžiausio pirkėjų susidomėjimo. Daugeliu atvejų mažesnė pardavimo kaina išlieka pagrindiniu veiksniu renkantis būstą.

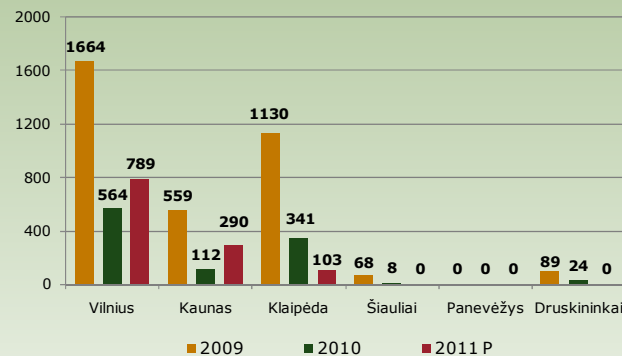
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2011 III ketv.

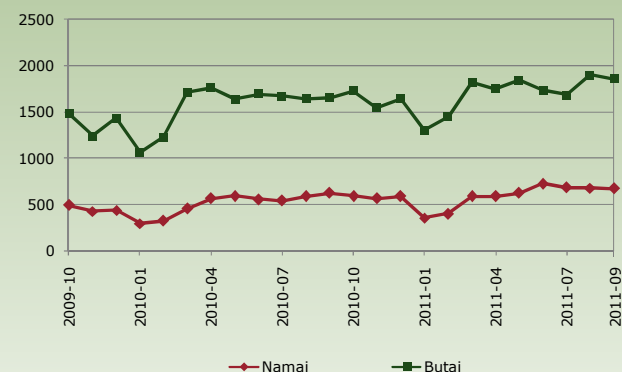
Pastatytų butų skaičius per metus



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

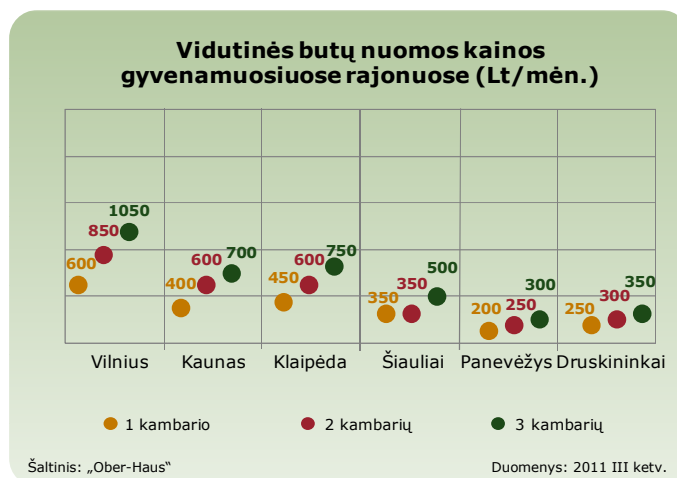
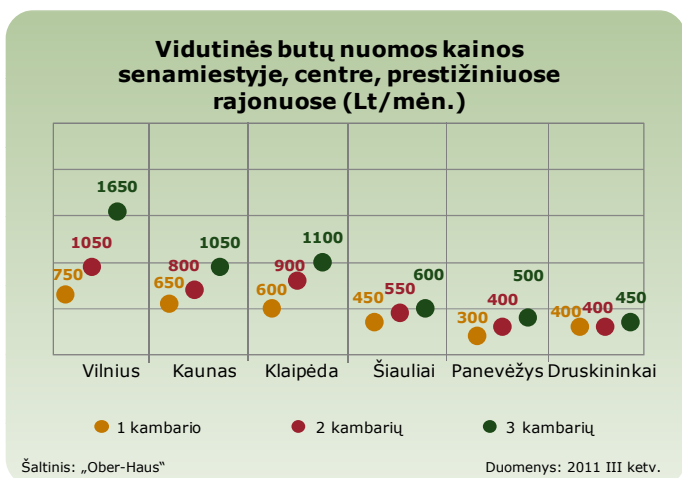
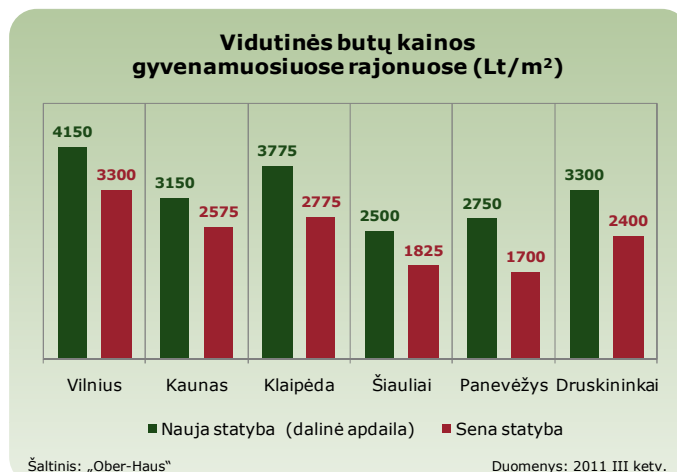
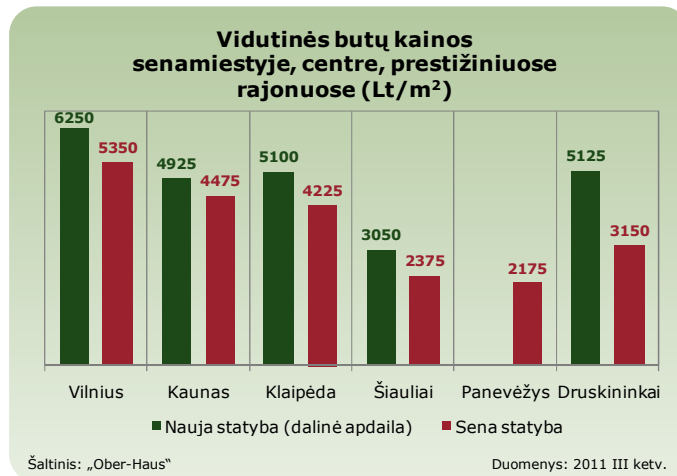
Duomenys: 2009 - 2011 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 III ketv.

Stebint šiuo metu statomus 25 daugiabučius Vilniaus mieste, matyti, kad didžioji dalis į rinką ateinančios pasiūlos yra vidutinės klasės butai, kurių kaina su daline apdaila siekia **4.500 – 6.000 Lt/m²**. Tokie butai sudaro net 55% visos bendros pasiūlos. Ekonominės, pigiausios, klasės butai su daline apdaila parduodami nuo **3.000 iki 4.500 Lt/m²**, o bendroje pasiūloje šių butų dalis siekia 39%. Likę 6% yra brangesni butai centrinėje miesto dalyje ar prestižiniuose rajonuose (pvz., Valakampiai). Tokių butų ne tik pasiūla yra nedidelė - apie 100, bet ir labai ribota paklausa. Šiam segmentui priklausančių butų vieno kvadratinio metro kaina viršija **6.000 Lt**.

Žvelgiant į pardavimo apimtį, rinka išlieka dėsninga – greičiausiai nuperkamas pats pigiausias būstas. Brangesnis būstas savo pirkėjo laukia kur kas ilgiau, kadangi tokių pirkėjų yra ženkliai mažiau, o ir jų keliami reikalavimai yra daug griežtesni. Pastaruoju metu pastebima, kad su nemenkais iššūkiais susiduria ir vidutinės klasės butų pardavėjai, nes tokių butų dalis pasiūloje yra pati didžiausia, o pardavimo apimtys, palyginti su ekonominės klasės butų pardavimais - kuklesnės. Šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje ekonominės klasės butų buvo nupirkta ir rezervuota beveik pusė – **48%**, vidutinės klasės – **39%**, o brangesnių butų – **27%**.

Tradicškai, vasaros pabaigoje ir rudens pradžioje butų nuomos rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose pastebimai pakyla. Naudodamiesi sezoniškai išaugusia paklausa, populiariausio būsto savininkai, priklausomai nuo nuomojamo būsto būklės ir vietos, šiais metais kilstelėjo nuomos kainas 50-200 Lt per mėnesį. Didžiausią nuomos rinkos dalį sudarė pigiausi 1-2 kambarių butai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ar Šiauliuose. Tačiau būsto poreikis rugsėjo pabaigoje - spalio pradžioje pradeda mažėti, kadangi didžioji dalis nuomininkų tokiu laiku jau būna suradę gyvenamąjį plotą. Be to, artėjantis šildymo sezonas dažniausiai priverčia savininkus vėl peržiūrėti nuomos kainas. Todėl metų pabaigoje paprastai jau stebimos atvirkštinės tendencijos: pasiūlos ūgtelėjimas bei nuomos kainų mažėjimas.



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