

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2012 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

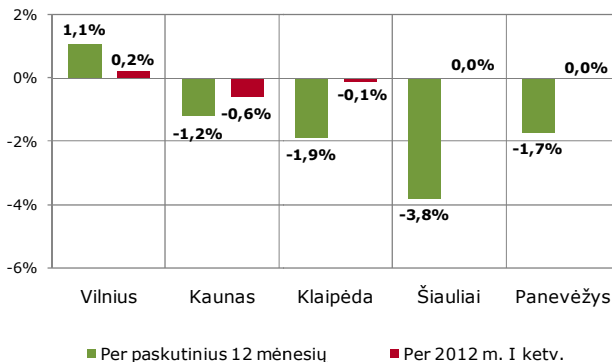


Per 2012 m. pirmuosius tris mėnesius butų kainos Lietuvos didmiesčiuose išliko stabilios. Vertinant situaciją kiekviename miestų atskirai, buvo fiksuojami itin nedideli kainų pokyčiai. **Vilniuje** kainos ūgtelėjo **0,2%**, **Kaune** ir **Klaipėdoje** sumažėjo atitinkamai **0,6%** ir **0,1%**, o Šiauliuose ir Panevėžyje pokyčių nebuvo stebima. Rinkai neįgaunant aiškios krypties, tokie nežymūs būsto kainų svyravimai jau tęsiasi beveik dvejus metus. Per pastaruosius 24 mėnesius butų kainos sumažėjo 0,8%. Atsižvelgiant į dabartinę situaciją ir netolimos ateities perspektyvas (šalies ekonomikos būklę, būsto finansavimo sąlygas ir pasiūlos rodiklius), galima teigti, kad panašios būsto kainų tendencijos turėtų išlikti ir artimiausiu metu.

Bendras būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje ir toliau auga. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta beveik **10%** daugiau būsto (butų ir namų) pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Atskirai butų ir namų sandorių augimo tempai buvo panašūs: namų per tą patį laikotarpį išaugo virš 11%, o butų - apie 9%. Jeigu 2011 m. I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 460 namų ir 1.550 butų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis yra išaugęs iki 510 namų ir beveik 1.700 butų sandorių per mėnesį.

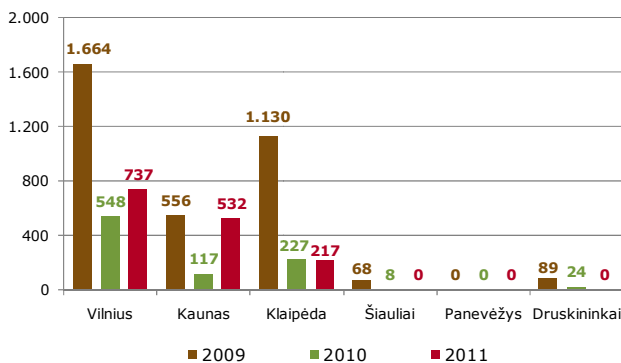
Metų pradžioje kiek netikėtai ir vėl fiksuojamas spartus žemės sklypų sandorių augimas. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta **25%** daugiau žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Reikėtų pastebėti, kad per 2011 m. pirmąjį ketvirtį buvo užfiksuotas toks pats santykinis sandorių skaičiaus augimas (25%), todėl šių metų nominalus sandorių augimas yra dar didesnis. Jeigu 2010 m. ir 2011 m. I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma atitinkamai 2.500 ir 3.100 sandorių, tai šiais metais per tą patį laikotarpį vidutiniškai buvo sudaryta beveik 3.900 sandorių per mėnesį. Tokį ženklų augimą didžiaja dalimi lėmė žemės ūkio paskirties sklypų pardavimai derlingiausiuose Lietuvos regionuose, t. y. perkama žemė išnaudojama agrarinei veiklai, o ne statyboms.

Pastebėję po krizės atgijusią paklausą, statytojai ir toliau tęsia pradėtus projektus bei imasi naujų daugiabučių namų statybų. Nuo 2011 m. sostinėje sparčiai vykstančios naujo būsto statybos neleidžia sumažėti neparduotų butų skaičiui, kuris po truputį net auga. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2012 m. pirmąjį ketvirtį Lietuvos didmiesčiuose neparduotų naujos statybos butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose išaugo 3%, t. y. nuo **2.650** iki **2.750** butų. Šiuo metu 2007-2012 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti **1.120 butų**, **Kaune** - apie **600 butų**, **Klaipėdoje** - virš **960 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - virš **70** naujos statybos butų.

Vidutiniai butų kainų pokyčiai


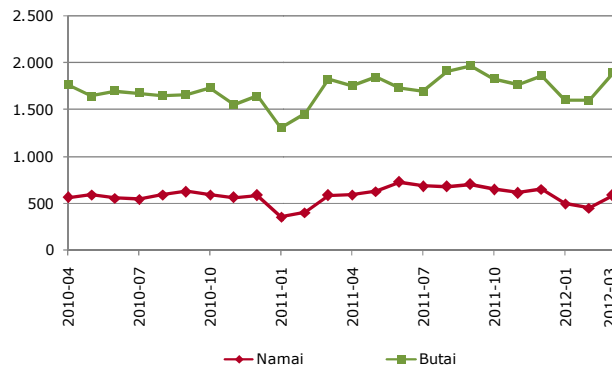
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

Pastatytų butų skaičius per metus


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2010 - 2012 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

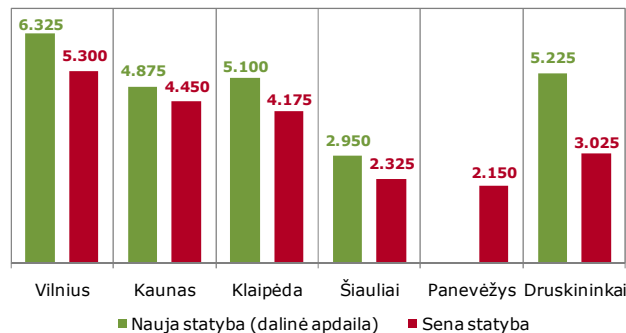
2012 I ketv.

Ryškesnis pasiūlos prieaugis šiuo metu stebimas tik Vilniuje. Per pirmąjį šių metų ketvirtį sostinėje baigti statyti 6 daugiabučiai namai (5 skirtingi projektai), kuriuose yra 250 butų. Kaune ir Klaipėdoje tuo pačiu laikotarpiu buvo baigta statyti tik po vieną daugiabutį. Iki 2012 m. pabaigos Vilniuje planuojama baigti dar 20-ies daugiabučių namų statybas ir rinkai pasiūlyti dar 1.350 naujų butų. Sėkmingai įgyvendinus visus šiuos projektus sostinėje iš viso šiais metais bus pastatyta 2 kartus daugiau butų nei 2011 m. Kituose Lietuvos didmiesčiuose tokio pasiūlos augimo nesitikima, nes naujų statybų apimtys planuojamos ženkliai mažesnės.

Šiuo metu daugiausiai statoma ir paklausiausi išlieka ekonominės ir vidutinės klasės butai gyvenamuosiuose miestų rajonuose. **Vilniuje** naujos statybos butai su daline apdaila gyvenamuosiuose **Vilniaus** rajonuose siūlomi už **2.900 – 5.500 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - nuo **2.900** iki **4.500 Lt/m²**, **Kaune** - nuo **2.800** iki **4.500 Lt/m²** (priemiesčio rajonuose ir nuo 2.000 Lt/m²), o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** tokių butų pardavimo kaina svyruoja nuo **2.100** iki **2.800 Lt/m²**.

Žvelgiant į naujos statybos butų rinkos perspektyvas Vilniuje, galima teigti, kad naujų statybų sparta pradeda viršyti paklausos augimo tempus. Todėl augančią plėtotojų tarpusavio konkurenciją gali atsverti nebent dviženkliai sandorių skaičiaus augimo tempai. Jei potencialių pirkėjų skaičius išliks stabilus arba augimas bus tik simbolinis, labai tikėtina, kad šių metų pabaigoje neparduotų butų skaičius sostinėje vėl gali ūgtelti. Matydami tokią situaciją plėtotojai ir jų finansuotojai galimai pristabdytų naujų projektų pradžią ir įvykęs naujų statybų mini bumus Vilniaus mieste kitąmet vėl gali aprimti.

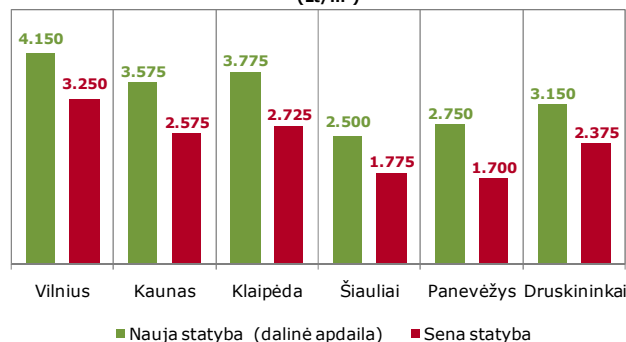
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

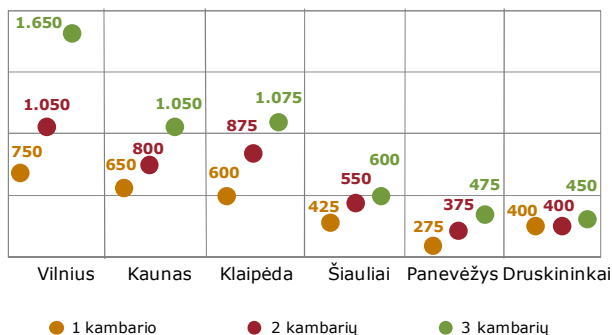
Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

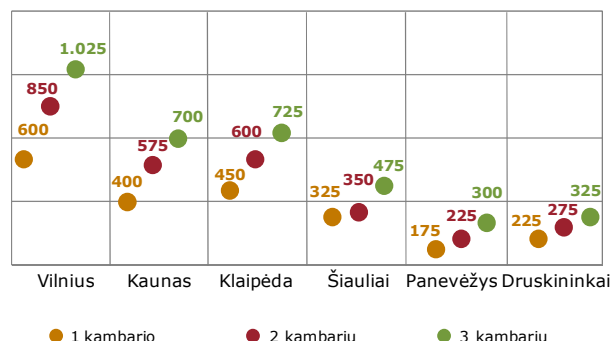
Vidutinės butų nuomos kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

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