

RINKOS KOMENTARAS



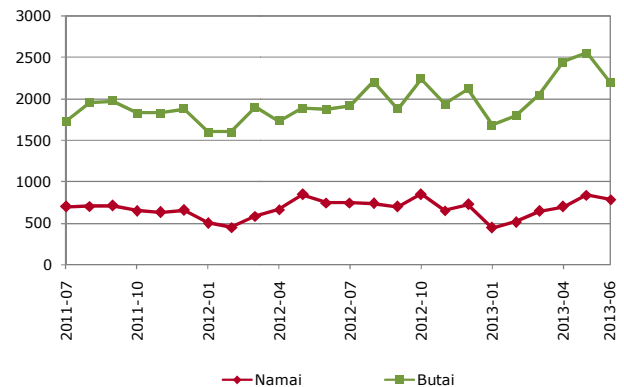
Antrojo ketvirčio būsto pardavimo rezultatai Lietuvoje nenuvylė tiek visos rinkos, tiek didžiosios dalies naujo būsto plėtotojų. VĮ Registrų centro duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta tik **3% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2012 m. tuo pačiu laikotarpiu. Tuo tarpu butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota net **31% daugiau** nei prieš metus. Jeigu 2012 m. II ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 750 namų ir 1.830 butų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis yra išaugęs iki 775 namų ir 2.400 butų sandorių per mėnesį. Didžiausias butų sandorių augimas tarp didmiesčių per šį laikotarpį buvo užfiksuotas Šiauliuose (68%), Klaipėdoje (51%) ir Vilniuje (49%).

Naujos statybos butų pardavimai (ypač Vilniuje) išsilaikė aukštame lygyje ir antrąjį šių metų ketvirtį. „Ober-Haus“ duomenimis, minėtuju laikotarpiu penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota apie **620** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra net **53% daugiau** nei per 2012 m. II ketv., tačiau **13% mažiau** nei jų buvo realizuota šių metų pirmąjį ketvirtį. Neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** sudarė **2.430**, arba 17% mažiau nei 2012 m. pabaigoje.

Jeigu Vilniuje antrą ketvirtį iš eilės fiksuojami aukšti realizacijos rodikliai, tai kiti Lietuvos didmiesčiai tiesiog neturi „žaliavos“ gerinti šiuos skaičius. Vilniuje pradedant plėtoti vis naujus projektus, o kituose didmiesčiuose pasiūlai ir toliau išliekant menkai, sunku būtų tikėtis ryškesnio pardavimų skaičiaus. Todėl kitų didmiesčių dalis bendroje pardavimų statistikoje toliau mažėja. Jeigu 2011-2012 m. sostinėje parduodami butai sudarė 70-75% visų parduodamų butų Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje, tai šiemet šis rodiklis pakilo iki 81%. 2011 metais Vilniuje vidutiniškai buvo realizuojama 100 naujų butų per mėnesį, 2012 m. – 120 butų, o per pirmąjį šių metų pusmetį – 180 butų per mėnesį.

Ūgtelėjusios būsto pardavimo apimtys atsispindi ir būsto finansavimo statistikoje. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, per pirmuosius penkis šių metų mėnesius pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos išdavė naujų būsto paskolų už beveik 728 mln. litų, t. y. **37% daugiau**, palyginti su tuo pačiu 2012 m. laikotarpiu. Ypač išsiskyrė šių metų gegužės mėnuo, per kurį buvo išduota būsto paskolų už 180 mln. litų. Paskutinį kartą tokie rodikliai buvo fiksuojami 2008 m. gruodžio mėnesį.

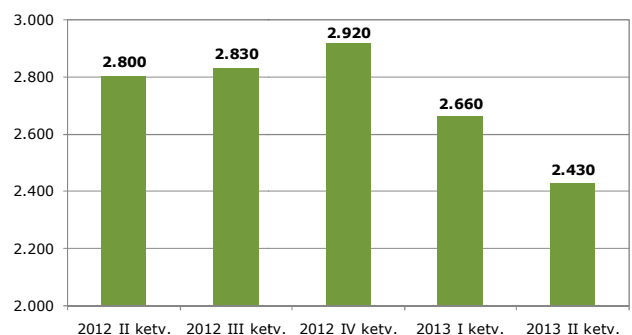
Sandorių skaičius Lietuvoje
(per mėnesį)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 – 2013 m.

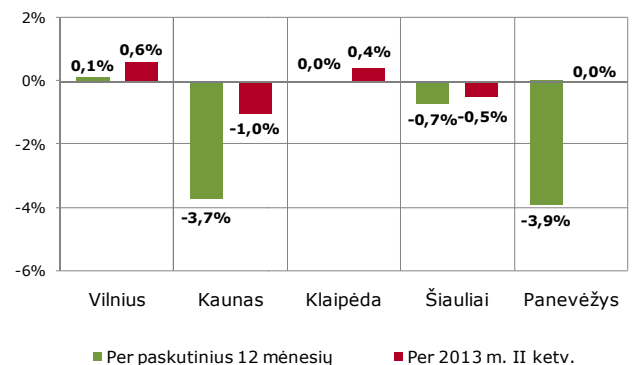
Neparduoti naujos statybos butai
(Lietuvos didmiesčiuose pastatytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv. - 2013 II ketv.

Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 II ketv.

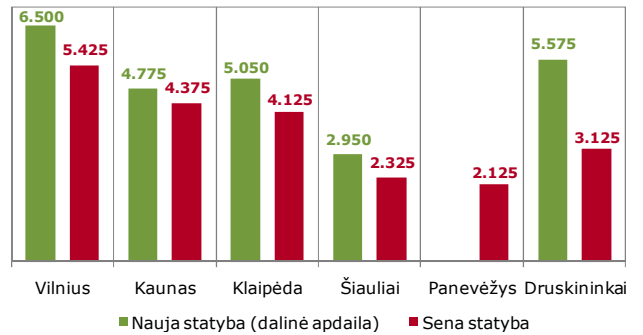
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2013 II ketv.

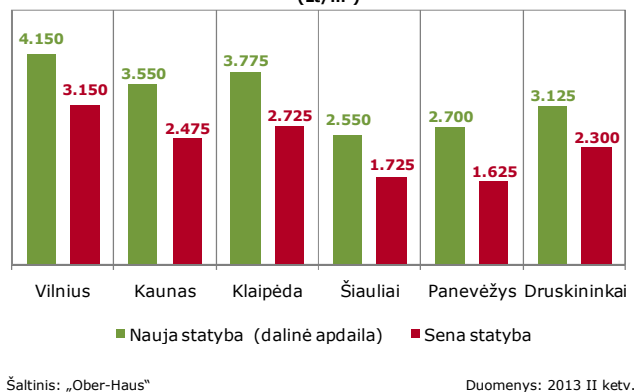
Antrojo šių metų ketvirčio kainų pokyčiai patvirtino, kad Vilnius yra vienintelis miestas Lietuvoje, kuriame jau galima prognozuoti aiškesnes kainų kitimo tendencijas. Per 2013 m. pirmąjį pusmetį butų kainos **Vilniuje** ūgtelėjo **1,1%**, o vidutinė buto kaina išaugo iki 4.136 Lt/m². Didžiausi teigiami kainų pokyčiai buvo fiksuojami naujos statybos butuose Vilniaus centre, Senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose bei senos statybos butuose gyvenamuosiuose rajonuose. Nors **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį bendras butų kainų lygis paaugo **0,3%**, tačiau uostamiestyje dar nėra aiškių kainų pokyčio tendencijų, kadangi kainos šiame mieste nežymiai svyruoja aukštyn ir žemyn, o kainų lygis išlieka toks pats kaip ir prieš metus. **Kaune, Panevėžyje ir Šiauliuose** kainos sumažėjo atitinkamai **1,6%, 1,3% ir 0,5%**.

Skirtingai nuo butų rinkos, individualių namų rinkos aktyvumas Lietuvoje 2013 metais augo labai nežymiai: per pirmąjį šių metų pusmetį, palyginti su tuo pačiu 2012 m. laikotarpiu, buvo sudaryta tik 3,5% daugiau pirkimo-pardavimo sandorių. Namų rinka aiškių kainų kitimo tendencijų taip pat neįgavo, kadangi užfiksuoti pokyčiai per šį laikotarpį yra labai nežymūs. Nedideli teigiami pokyčiai buvo stebimi **Vilniaus ir Šiaulių** gyvenamuosiuose ir priemiesčio rajonuose, kur, „Ober-Haus“ duomenimis, namų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **1-2%**. **Panevėžyje** ir **Klaipėdoje** kainos smuktelėjo atitinkamai **4% ir 1%**. **Kaune** namų kainos išliko stabilios. Šių metų viduryje 150-200 m² bendro ploto individualūs namai su 6-10 arų žemės sklypu bei daline apdaila **Vilniaus** pakraštyje dažniausiai buvo parduodami už **330.000 – 550.000 Lt**, **Kauno ir Klaipėdos** priegose – **210.000 – 460.000 Lt**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** už **180.000 – 320.000 Lt**.

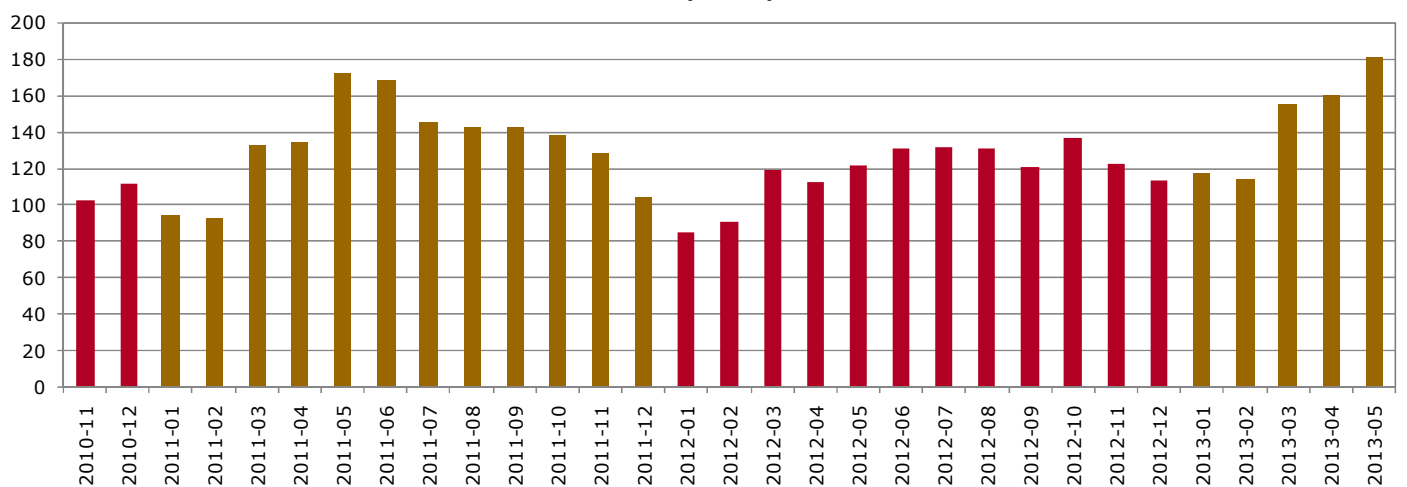
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Lt)



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