




Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos apžvalga

2008 m. I pusmetis

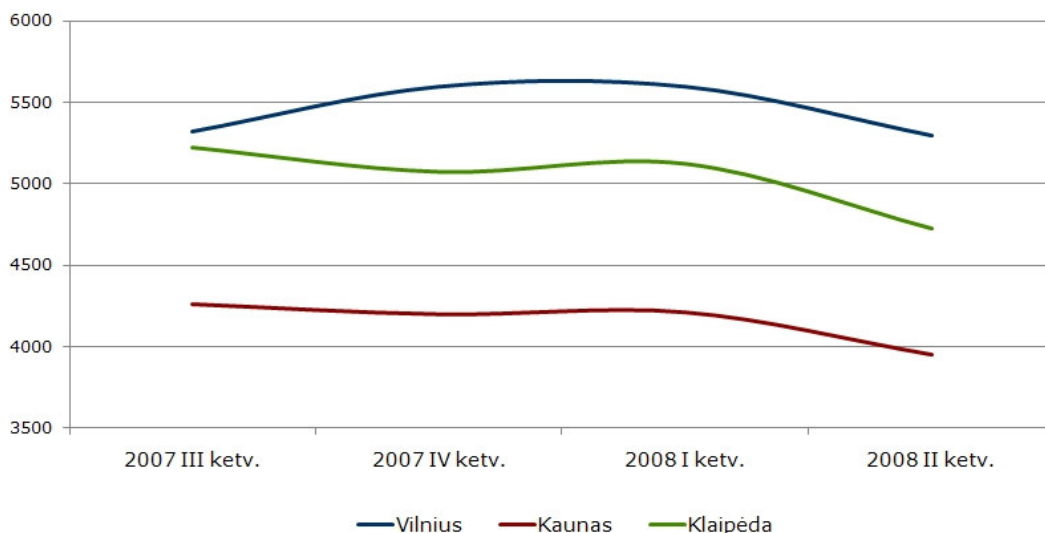
OBER  **HAUS**
NEKILNOJAMASIS TURTAS

Dirbame, kad pateisintume klientų pasitikėjimą.

Peržvelgus 2008 metų pirmojo pusmečio rezultatus, galima konstatuoti, kad Lietuvoje rinka žengė į naują etapą: itin spartų kainų kilimą bei pernelyg optimistinius daugumos rinkos dalyvių lūkesčius keičia mažėjančios nekilnojamojo turto kainos bei atsiradęs pesimizmas.

Per pirmuosius šešis šių metų mėnesius visuose didžiuosiuose miestuose būsto kainos mažėjo. Vilniuje per pirmąjį pusmetį būsto kainos sumažėjo vidutiniškai 9 proc., Kaune – 10 proc., Klaipėdoje – 12 proc. Labiausiai kainų sumažėjimas palietė senos statybos didelio ploto (trijų ir daugiau kambarių) butus bei butus pretenduojančius į prabangos segmentą, kurių kainos siekė 10.000 Lt už kvadratinį metrą ir daugiau. Mažesnio ploto ir ekonominės klasės butai vis dar yra gana paklausūs ir likvidūs. Didžiausių likvidumo problemų turi žemės sklypų rinka: nuo metų pradžios didžiosios dalies žemės sklypų kainos (ypač žemės ūkio paskirties sklypų, tačiau potencialiai lyg ir skirtų gyvenamųjų ar komercinių objektų statyboms) sumažėjo nuo 20 iki 40 proc. Didesnę paklausą turi tik mažesnio ploto namų valdos sklypai su infrastruktūra. Sklypų be infrastruktūros bei su nepakeista naudojimo paskirtimi likvidumas yra itin žemas ir ateityje turėtų dar labiau mažėti. Tokius sklypus nuo didesnio nuvertėjimo gali išgelbėti tik infrastruktūros (inžinerinių komunikacijų, privažiavimo ir vidaus kelių) sukūrimas.

Vidutinės 3 kambarių butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Kame glūdi tokių gana drastiškų rinkos pokyčių priežastys? Svarbiausias veiksniai lemiantis šiuo metu gerokai sumažėjusią paklausą būstui yra šie:

- a) Išaugusios ir vis dar augančios būsto paskolų palūkanos bei grėsmingai auganti infliacija. Auganti infliacija lemia tai, kad žmogus gaudamas tokias pačias pajamas, kaip ir anksčiau (tarkime, prieš metus), jau nebegali tokios pačios savo pajamų dalies skirti būsto

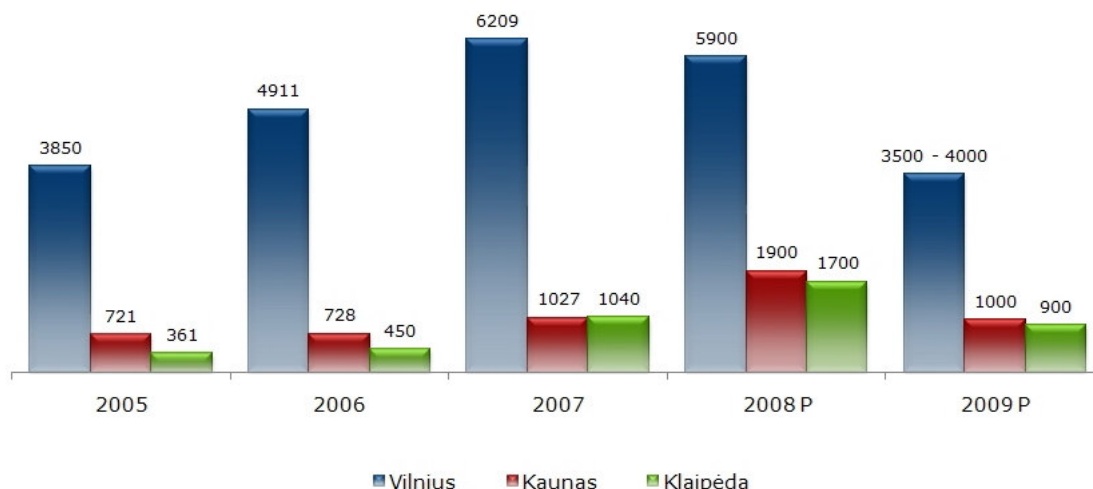
įsigijimui. O augančios palūkanos lemia, kad už pinigų kiekį, kurį žmogus gali skirti paskolai gražinti, jis gali pasiskolinti vis mažesnę sumą būsto įsigijimui. Todėl galima konstatuoti, kad nemažos dalies potencialių būsto pirkėjų perkamoji galia šiuo metu yra sumažėjusi.

- b) Šių metų kovo mėnesį atlikta „Ober-Haus“ klientų apklausa parodė, kad beveik pusė potencialių būsto pirkėjų nesiryžta įsigyti būsto (nors pajamos tai leidžia padaryti), nes baiminasi kainų kritimo netolimoje ateityje, ir tuo pačiu nuogaštuoja, kad jų nusipirktas būsto po kurio laiko gali nuvertėti – tai yra nekainuoti tiek, kiek už jį buvo sumokėta.
- c) Optimistinių lūkesčių rinkoje nepalaiko ir žiniasklaidoje pateikiami pranešimai apie vis naujas nekilnojamojo turto plėtros ir statybų kompanijų bėdas, krentančias kainas visame pasaulyje bei niūrios šalies bei užsienio specialistų prognozės tiek pačios nekilnojamojo turto rinkos, tiek visos Lietuvos ekonomikos adresu.

Tad apibendrinus šiuo metu rinkoje vyraujančias nuotaikas, galima teigti, kad rinką yra apėmusi lengva depresija ir laukimas. Pirkėjai šiuo metu daugiau dėmesio linkę skirti vasaros malonumams ir atostogoms, o pardavėjai su nekantrumu laukia rudens, nes įprasta, kad po vasaros rinkos aktyvumas gerokai išauga.

Prasti nekilnojamojo turto plėtros bendrovių pardavimų rezultatai bei mažėjančios kainos lemia vis atsargesnį bankų požiūrį naujų projektų finansavimą. Šiuo metu Lietuvoje beveik nėra skolinama žemės sklypų įsigijimui. Statyboms taip pat yra skolinama gerokai mažesnė dalis, nei anksčiau be to reikalaujama išankstinių pardavimų. Statytojams per pastaruosius kelis metus pripratusiems prie ypač palankių bankų paskolų sąlygų, esama padėtis tapo labai nemaloniu siurprizu. Nemaža dalis nekilnojamojo turto plėtros kompanijų tam buvo nepasiruošusios ir šiuo metu patiria didesnių ar mažesnių problemų susijusių su baigiamų projektų ar naujai pradėdamų projektų finansavimu. Didelė dalis dar iš anksčiau suplanuotų projektų (ypač daugiabučių namų statybos) bus stabdoma arba net nepradedama statyti. Todėl „Ober-Haus“ duomenimis, vietoje Vilniuje 2009 metais planuotų 6.000 butų, geriausiu atveju bus pastatyta 3.500-4.000 butų. Kaune 2009 metais planuojama pastatyti 1,000 butų, o Klaipėdoje apie 900 butų – tai beveik dvigubai mažiau nei statoma 2008 metais. Kiek rinkai bus pasiūlyta naujos statybos butų 2010 metais, sunku prognozuoti, bet skaičius gali būti dar mažesnis. Jei dar prieš kelis metus sparčiai augančios nekilnojamojo turto kainos bei ypač palankios projektų finansavimo sąlygos viliojo ne tik smulkesnes statybos ir investicines bendroves, bet ir su nekilnojamojo turto sektoriumi visiškai nesusijusias įmones, tai artimiausiu metu nekilnojamojo turto plėtros bendrovių ratas gali stipriai susiaurėti: naujų dalyvių nelaukiama, o smulkesnės ir neatsargi investavimo politiką vykdžiusios įmonės gali nutraukti savo veiklą (bent jau nekilnojamojo turto segmente).

Pastatytų ir planuojamų pastatyti butų skaičius



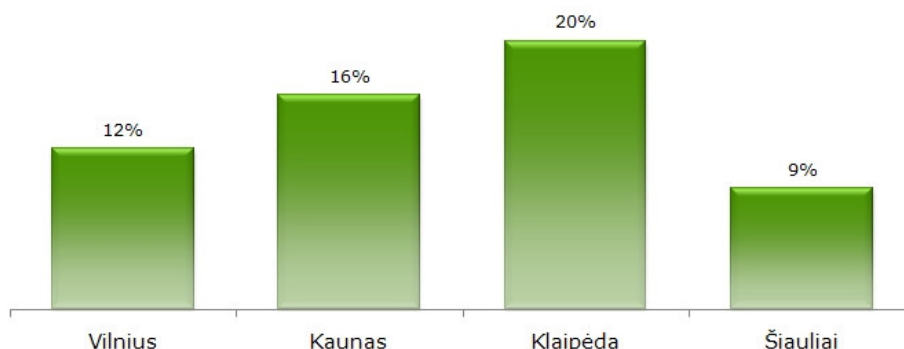
Tad galima teigti, kad rinka šiuo metu pergyvena esminius pokyčius, kurie turės tiek neigiamos įtakos kai kuriems rinkos dalyviams, tiek ir teigiamų aspektų:

- Būsto rinka iš „pardavėjų rinkos“ pavirto į „pirkėjų rinką“. Nors pardavėjams tai nelabai patinka, sąlygas šiuo metu rinkoje diktuoja pirkėjai. Mokūs pirkėjai šiuo metu yra labai vertinami rinkoje ir būtent šiuo metu kaip niekada anksčiau jie gali išsiderėti iš pardavėjų ypač palankias būsto kainas.
- Rinkoje beveik nebeliko spekuliantų. Nors jų įtaka ankstesniais metais vykusiam kainų kilimui daugelio buvo pervertinta (butų perpardavinėtojų veikla tikrai nebuvo pagrindinis veiksnys lėmęs kainų kilimą 2003-2007 metais), tačiau visgi jų veikla gerokai sumažino „realių“ pirkėjų galimybes išsirinkti norimą būstą. Kainų bumo metu potencialūs būsto pirkėjai buvo priversti „lenktyniauti“ dėl patrauklesnių būstų rezervavimo ar įsigijimo ne tik su kitais pirkėjais, bet ir su apsuksiais perpardavinėtojais. Todėl didžioji dalis butų (ypač patrauklesnių) būdavo išperkama dar net nepradėjus statyti namo – tiesiog iš brėžinių ir maketų. Dabar potencialiems pirkėjams atsveria daug didesnės pasirinkimo galimybės – būstą galima rinktis jau ir pastatytuose namuose.
- Sumažėjusi paklausa lemia ir statytojų bei antrinės rinkos pardavėjų supratimą, kad parduoti bet kokio turto už bet kokią norimą kainą jau nebepavyks. Šiuo metu svarbiausia – pirkėjo poreikiai. Todėl tikėtina, kad nekilnojamojo turto plėtros bendrovės vis daugiau dėmesio skirs klientų poreikiams bei statys ir pardavinės rinkai patrauklius objektus.

Tačiau, deja, tenka pripažinti, kad pagrindinis didžiosios dalies potencialios klientų poreikis – kuo mažesnė galutinė perkamo turto kaina. Tad panašu, kad netolimoje ateityje rinka bus stengiamasi pateikti mažesnio ploto, kuo mažesniais sąnaudomis pastatyto būsto – tam, kad gauti kuo patrauklesnę kainą būsto pirkėjui. Be abejo, labiau pasiturinčiam gyventojų sluoksniui turėtų atsirasti ir labai aukštos kokybės objektų, kokių šiuo metu pasirinkimas itin nedidelis. Tad tikėtina, kad nauji projektai judės dvejomis skirtingomis kryptimis: sąnaudų mažinimo ir kuo pigesnio būsto statybos (didesnė dalis naujų projektų), bei tiek statybų kokybės, tiek architektūrinių sprendimų gerinimo kryptimi – būstas pirkėjui galinčiam įpirkti ir brangesnį turtą.

- Suprastėjusios nekilnojamojo turto projektų finansavimo sąlygos, sumažėjusi paklausa būstui turėtų lemti nekilnojamojo turto plėtros kompanijų vis labiau augšiančią tarpusavio konkurenciją, kurioje išliks tik profesionaliausios ir didžiausius finansinius pajėgumus turinčios kompanijos. Tai turėtų padėti rinkai apsivalyti nuo „vienkartinių“ greito pelno siekiančių bendrovių, kurioms svarbiausias tikslas – ne kokybė, bet greitas pelnas rinkos bumo metu. Iš vienos pusės – tai teigiamas veiksnys, nes iš rinkos iškritus mažiau patikimoms bendrovėms, turėtų augti pirkėjų pasitikėjimas vystymo kompanijomis bei naujų statybų kokybe. Tačiau iš kitos pusės – daliai plėtros ir statybų bendrovių nutraukus veiklą ar bankrutavus – lieka labai neaiškios pirkėjų įsigijusių tokių bendrovių pastatytus butus ir namus, garantinio aptarnavimo klausimas.
- Sparčiai mažėjanti naujos statybos būsto pasiūla pirminėje rinkoje turėtų signalizuoti pirkėjams, kad nors ir šią vasarą pasirinkimo galimybės yra tikrai didelės, lyginant su ankstesniais metais, tačiau visiškai akivaizdu, kad jos tikrai mažės ilgesniame laikotarpyje (ypač pirminėje rinkoje), kadangi naujų statybų tempai sparčiai mažėja, o vis daugiau būsto pardavėjų antrinėje rinkoje, negaudami norimų pardavimo sumų, butus nusprendžia išnuomoti.
- Būsto nuomos segmentas, lyginant su pardavimo rinka, yra labai aktyvus. Ir jei pardavimo rinkos kainos per pirmą pusmetį Lietuvos trijuose didžiuosiuose miestuose sumažėjo 5-15 proc., tai būsto nuomos kainos per tą patį laikotarpį išaugo 10-20 proc. Aukštas būsto nuomos rinkos aktyvumas bei jame fiksuojamas kainų augimas rodo, kad būsto paklausa Lietuvoje niekur neišnyko – tiesiog dalis potencialių būsto pirkėjų nusprendžia kurį laiką atidėti planus įsigyti būstą, bei pagyventi nuomojamuose butuose. Sulaukę tinkamo meto įsigyti būstą, šie nuomininkai vėl papildys pirkėjų gretas.

**Vidutinės 2-3 kambarių butų nuomos kainos pokytis
2007 II ketv. - 2008 II ketv.**



- Taip pat labai svarbu prisiminti, kad Lietuvoje daugiau nei 90 proc. būsto fondo sudaro senos statybos daugiabučiai namai statyti ne vėliau kaip prieš 10 metų ir kurių dauguma reikalauja esminės renovacijos. Artėjantis šildymo sezonas turėtų dar labiau atskleisti senos statybos būstų neekonomiškumo problemas. Brangstantis šildymas, tikėtinos išlaidos pastatų renovacijai turėtų vis labiau skatinti pirkėjų susidomėjimą naujos statybos butais. Mažėjanti naujos statybos butų pasiūla, prasta esamos senos statybos fondo kokybė gali lemti, kad netolimoje ateityje gali išaugti kainų žirkklės tarp naujos ir senos statybos būsto kainų bei galbūt net susidaryti nedidelis naujos statybos būsto deficitas, kas vėl mažins pirkėjų pasirinkimo galimybes. Dabartinė situacija yra palanki žmonėms norintiems parduoti savo senos statybos būstą (kol dar kainų skirtumas tarp senos ir naujos statybos yra labai nedidelis), bei pirkti naujos statybos butą. Ypač žinant, kad naujų būstų statytojai šiuo metu gana lengvai leidžiasi į derybas dėl kainos sumažinimo.

Tad apibendrinant galima teigti, kad esami ir bręstantys pokyčiai tiek Lietuvos ekonomikoje, tiek nekilnojamojo turto rinkoje yra labai geras pagrindas potencialiems pirkėjams realiai įvertinti savo galimybes ir poreikius; pardavėjams derėtų realiai pažvelgti į savo lūkesčius, o nekilnojamojo turto plėtotojams – įsiklausyti į pirkėjų poreikius bei atidžiau planuoti savo projektus bei įmonių veiklą. Nekilnojamojo turto rinka, kaip ir bet kuris kitas ūkio sektorius, funkcionuoja ciklo režimu: rinkos pakilimus neišvengiamai keičia nuosmukiai ir atvirkščiai. Tačiau svarbiausia - įvertinti ekonomikos istorijoje pasitvirtinusį dėsnį, kad ilgame laikotarpyje nekilnojamasis turtas tikrai brangsta.

Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Lenkijoje ar Ukrainoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į UAB „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

„Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas **Saulius Vagonis**
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt