

## Gyvenamojo nekilnojamojo turto

**2008 IV ketv.**

# RINKOS KOMENTARAS

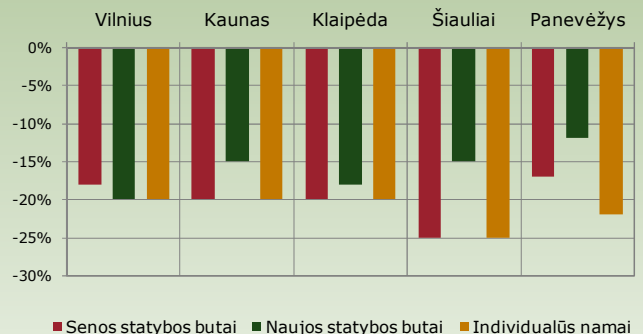
Jau nuo pat 2008 metų pradžios Lietuvos būsto rinkos dalyviai nebepuoselėjo optimistinių rinkos raidos lūkesčių, kurie metų bėgyje tik dar labiau menko. Akivaizdžiai smunkantys tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonominiai rodikliai, staigūs būsto paskolų ir statybų sektoriaus kreditavimo sąlygų pasikeitimai, prastos ūkio ateities plėtros prognozės lėmė spartų būsto pardavimų ir nuomos kainų kritimą bei ženklų naujos statybos būsto pasiūlos mažėjimą visoje Lietuvoje. Neigiami kainų pokyčiai 2008 metais buvo fiksuojami visuose gyvenamosios paskirties NT segmentuose: ekonominės ir prabangios klasės butų ir namų, laisvalaikio būsto kurortiniuose miestuose, žemės sklypų.

2008 metais būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo **20%**. Praėjusių metų pradžioje nekilnojamojo turto pardavėjai siūlydavo labiau simbolines nuolaidas ar įvairius papildomus paslaugų paketus. Tačiau metams įpusėjus, pirkėjai sulaukė kur kas ryškesnių nuolaidų, siekiančių iki **30%**, lyginant su metų pradžios kainomis. Didžiausias senos statybos būsto kainų sumažėjimas 2008 metais buvo fiksuojamas **Šiauliuose – 25%**, o mažiausias **Vilniuje ir Panevėžyje** - atitinkamai **18% ir 17%**. Naujos statybos butai labiausiai pigo **Klaipėdoje ir Vilniuje** - atitinkamai **18% ir 20%**, o mažiausias pokytis užfiksuotas **Panevėžyje – 12%**.

Iki šiol stabilia ir kylančia laikyta būsto nuomos rinka 2008 m. taip pat patyrė pastebimus pokyčius. Jeigu pirmąjį 2008 m. pusmetį nuomos kainos Lietuvos didmiesčiuose dar šiek tiek augo, tai jau antrąjį pusmetį, o ypač metų pabaigoje jos ėmė sparčiai mažėti - vidutiniškai apie **10%**, lyginant su 2008 m. pradžia. Be globalių ekonominių procesų, smunkančias būsto nuomos kainas lėmė ir tai, kad, mažėjant būsto kainoms ir menkstant nekilnojamojo turto likvidumui, itin didelė dalis spekuliaciniais tikslais įsigyto nekilnojamojo turto buvo pasiūlyta nuomos rinkai, kurioje ir taip vyrauja nuožmi konkurencija. Taip pat įtakos smunkančioms būsto nuomos kainoms turėjo ir augančios būsto išlaikymo išlaidos, sparčiai prastėjanti gyventojų finansinė padėtis. Be to, privalu įvertinti ir rinkoje šiuo metu vyraujančią sezoniškumą: paprastai būsto nuomininkų aktyvumas žiemą yra gerokai žemesnis lyginant su kitais metų sezonais.

Stipriai sumenkusi būsto paklausa ir ganėtinai įtempta situacija finansų rinkoje lėmė, kad statytojams tampa vis sudėtingiau užbaigti pradėtų projektų įgyvendinimą. Savo ruožtu bankai, jau kurį laiką stebėdami itin komplikotą butų pardavimo procesą dar nebaigtuose statyti projektuose, atsisako tęsti tokio projekto finansavimą. Todėl dalis daugiabučių namų statybas pradėjusių bendrovių šiuo metu yra patekusios į keblią situaciją: dabartinėmis rinkos sąlygomis pirkėjas dažniausiai susilaiko nuo perspektyvų įsigyti būstą dar tik statomame name, o bankai, neesant pirkėjų srautui, projekto nebefinansuoja.

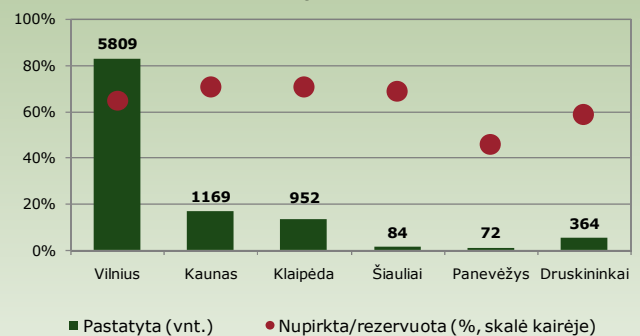
**Vidutiniai metiniai būsto kainų pokyčiai (proc.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2008 m.

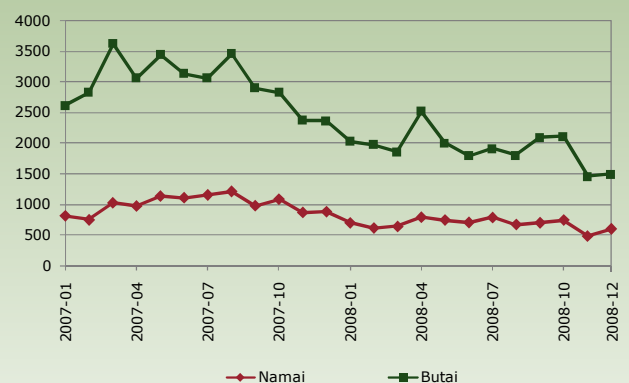
**2008 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2008 IV ketv.

**Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)**



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

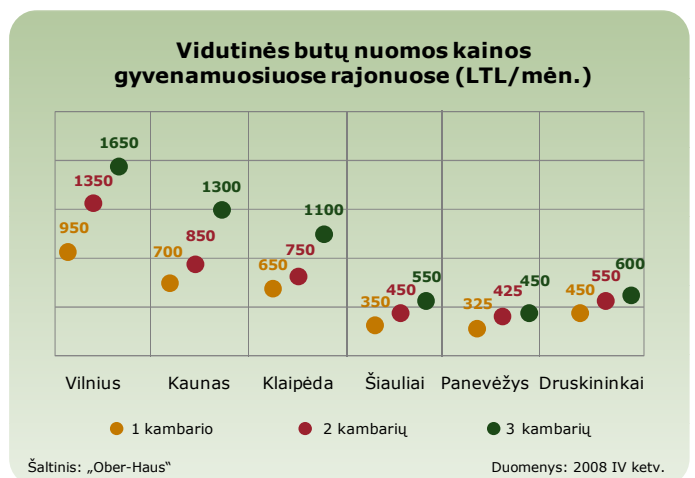
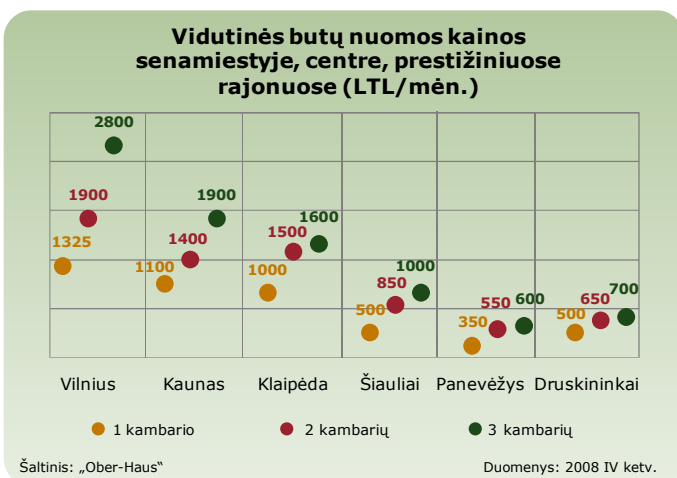
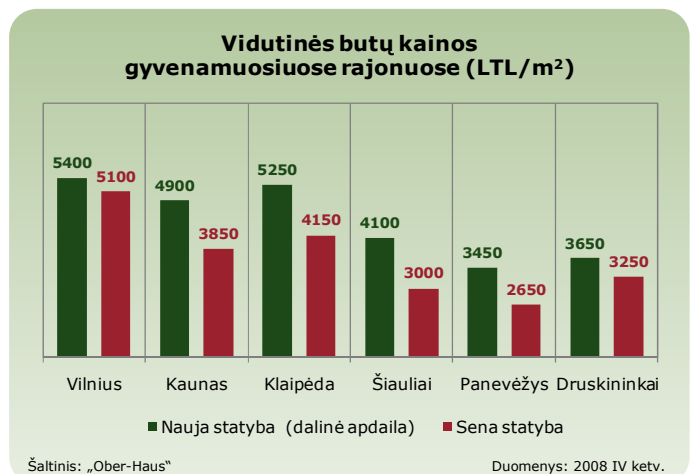
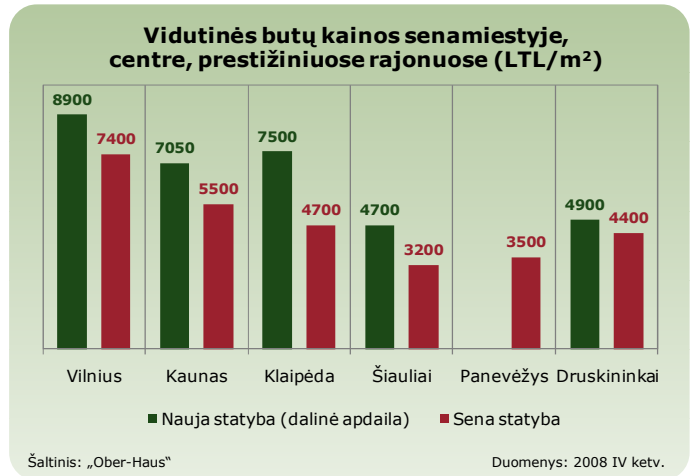
Duomenys: 2007 – 2008 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2008 IV ketv.

Dėl susidariusios padėties 2008 metų pabaigoje vien Vilniuje buvo sustabdytos mažiausiai 5 jau pradėtų statyti daugiabučių namų projektų statybos; šių projektų įgyvendinimas lieka miglotas.

Žvelgiant į paklausos rodiklius, „Ober-Haus“ specialistai skaičiuoja, kad 2008 metais **Vilniuje** buvo parduota **65%** visų pasiūloje buvusių naujų butų. **Kaune ir Klaipėdoje** šis skaičius siekia **71%**, **Šiauliuose – 69%**, **Panevėžyje – 46% ir Druskininkuose – 59%**. 2005-2007 metų statistika byloja, kad minėtųjų metų eigoje būdavo parduodama mažiausiai **85 - 95%** per metus pastatytų butų. Dabartinę situaciją apibūdina ir oficialūs *VĮ Registrų centro* duomenys, pagal kuriuos būsto sandorių skaičius pirminėje ir antrinėje rinkoje, lyginant su 2007 m. pradžia, kai buvo pasiektas aukščiausias lygis, sumažėjo net **50 - 60%**.

Vertinant galimas būsto rinkos ateities perspektyvas, akivaizdu, kad 2009-ieji metai pasižymės itin ženkliai sumažėsiančia naujos statybos būsto pasiūla. Tikėtina, kad 2009 metais naujų statybų **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** sumažės apie **50 - 70%**, lyginant su 2008 metais vykusių statybų mastais, o kalbant apie kitus šalies miestus, labai realu, kad čia daugiabučių plėtra apskritai gali būti sustabdyta. „Ober-Haus“ prognozuoja, kad 2009 m. sostinėje bus pastatyta nuo 2000 iki 3000 naujos statybos butų - beveik 2 kartus mažiau nei buvo statoma pasiūlos bumo laikotarpiu 2007-2008 m. Be to, tai yra mažiausias skaičius per pastaruosius 6 metus ir labai tikėtina, kad šis rodiklis nekis iki 2010 m. pabaigos.



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 UAB „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](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)