

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2009 IV ketv.

RINKOS KOMENTARAS

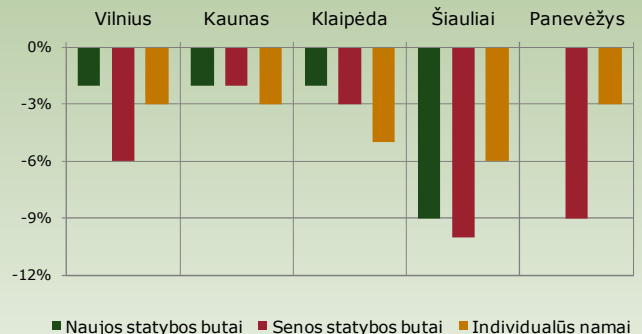
2009 metai Lietuvos būsto rinkoje buvo tikrai išskirtiniai - tokio metinio būsto vertės sumažėjimo nebuvo užfiksuota per visą 1994-2008 m. laikotarpį, o rinkos aktyvumas buvo mažiausias per pastaruosius 6 metus. 2009 m. šalies didmiesčiuose butų kainos sumažėjo **27%**, kai tuo tarpu 2008-aisiais procentinis kritimas buvo beveik dvigubai mažesnis – **15%**. 2009 m. I ketv. užfiksuotas būsto sandorių skaičius Lietuvoje buvo mažiausias per pastaruosius 6 metus (2,5 karto mažesnis, palyginti su 2004-2008 m. I ketv. vidurkiu). Tačiau po itin sunkaus pirmojo metų pusmečio pasirodė pirmieji stabilumo ženklai. IV ketvirtį butų pardavimo kainų Lietuvos didmiesčiuose sumažėjimas buvo mažiausias, palyginti su kitais 2009 m. ketvirčiais, ir sudarė **4%** (I ketv. sumažėjo 11%, II ketv. – 9%, o III ketv. – 6%). Nors būsto sandorių apimtis Lietuvoje išlieka maža, tačiau 20-30% didesnė nei 2009 metų pradžioje.

Didžiausias būsto kainų nuosmukis, palyginti su kainų piko laikotarpiu (2007 m. pabaiga), fiksuojamas **Klaipėdoje ir Panevėžyje**: ten butų kainos jau sumažėjusios atitinkamai **43% ir 44%**. Mažiausias pokytis užfiksuotas **Kauno** mieste – **27%**. **Vilniuje ir Šiauliuose** per tą patį laikotarpį kainos sumažėjo atitinkamai **40% ir 42%**. Apibendrinus 2008 ir 2009 m. rezultatus matyti, kad labiausiai atpigo naujos statybos butai didžiųjų miestų centrinėse dalyse ir senos statybos butai gyvenamuosiuose rajonuose. T. y. ten, kur kainų piko metu buvo užfiksuotas didžiausias butų kainų lygis (centras, senamiestis) ir egzistuoja didžiausia pasiūla (gyvenamieji rajonai). Pavyzdžiui, Vilniaus ir Klaipėdos gyvenamuosiuose rajonuose senos statybos butai per pastaruosius dvejus metus atpigo perpus.

Namų kainos Lietuvos didmiesčiuose ir jų priemiesčiuose per pastaruosius kelerius metus sumažėjo taip pat ženkliai. **Klaipėdos ir Šiaulių** miestuose jos vidutiniškai krito – apie **45%**, **Vilniuje ir Kaune** – **40%** ir **Panevėžyje** – **30%**. Akivaizdu, kad smarkiai atpigę žemės sklypai ir statybų sąnaudos leidžia gerokai sumažinti galutinę tokio būsto kainą.

Nors Lietuvos didmiesčiuose būsto nuomos kainos pradėjo mažėti vėliau (nuo 2008 m. III ketv.) nei pardavimo kainos, būsto nuoma atpigo tiek pat, kiek būsto pardavimo kainos, t. y. apie **35-40%**. 2009 m. pabaiga ir 2010 m. pradžia - vienas iš sunkesnių laikotarpių būsto nuomotojams: šildymo sezonas ir smarkiai išaugusi nuomojamo būsto pasiūla suteikia papildomą derybinį pranašumą nuomininkams. Tačiau tikėtis, kad pavyks rasti patrauklų būstą **Vilniuje, Kaune** ar **Klaipėdoje** už simbolinį nuomos mokesį arba tik už komunalinių išlaidų mokėjimą, tikrai neverta.

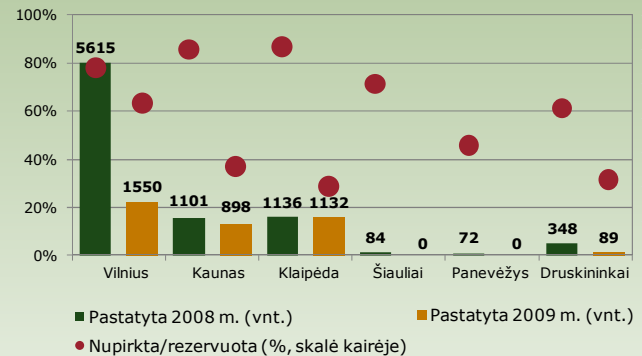
Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2009 IV ketv.

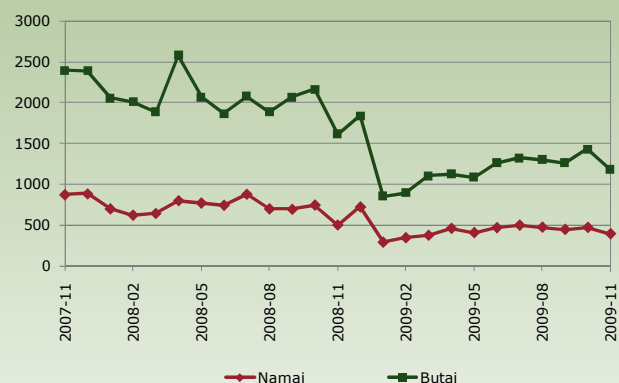
Pastatytų ir parduotų butų skaičius



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 IV ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



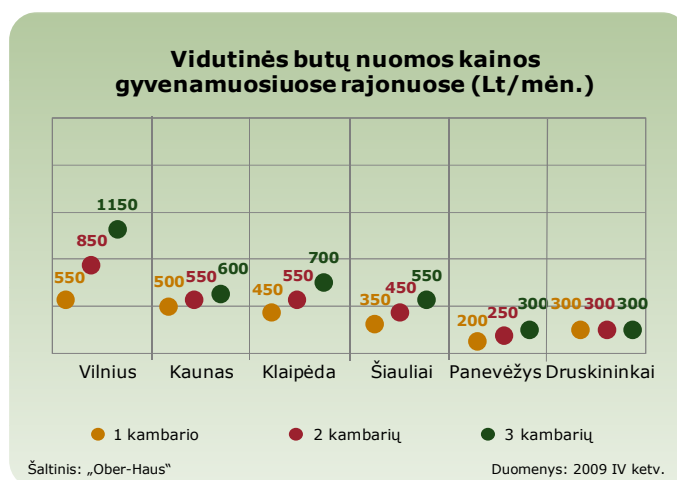
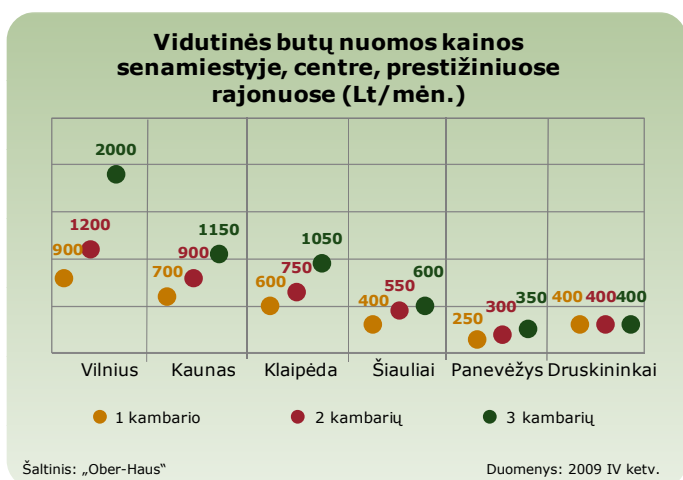
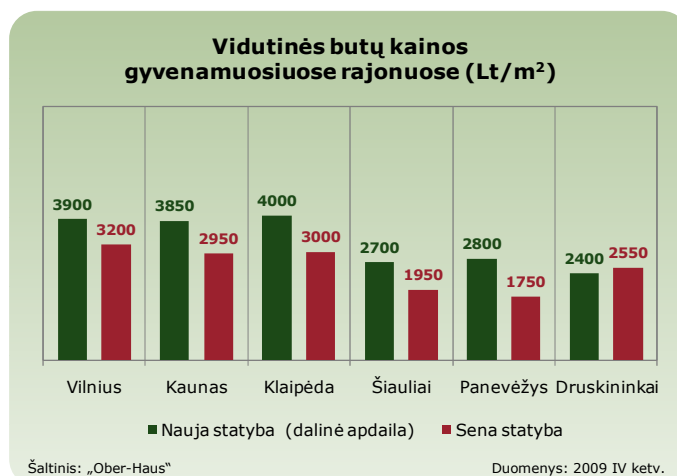
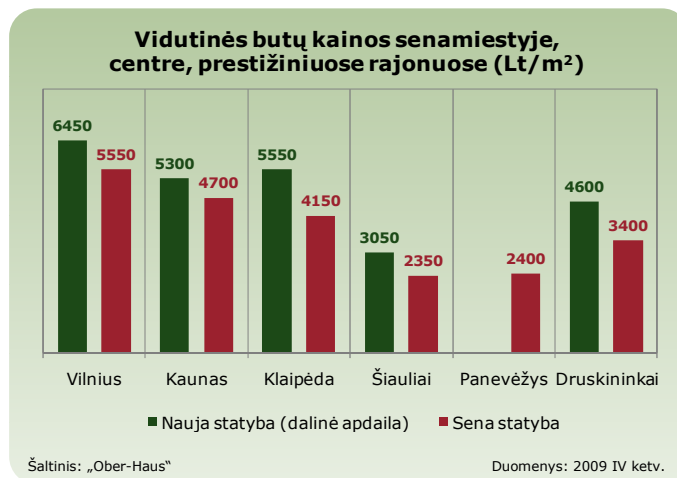
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2007 – 2009 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2009 IV ketv.

Nors naujos statybos butų skaičius pirminėje rinkoje mažėja, tačiau jų realizacijos tempai nėra itin džiuginantys. **Vilniuje** jau pastatytuose daugiabučiuose šiuo metu neparduota beveik **2.200** butų, **Klaipėdoje** - apie **1.050** butų, o **Kaune** - virš **750** butų. Tačiau suskaičiavus, kiek pirminėje rinkoje neparduotų butų tenka konkrečių miestų gyventojams, akivaizdžiai pirmauja **Klaipėdos** miestas - čia 1.000-iai miesto gyventojų tenka **5,7** buto, **Vilniuje** - **3,9** buto, **Kaune** - **2,2** buto. Remiantis šiais pasiūlos ir paklausos rodikliais galima prognozuoti, kad naujos statybos būsto rinka Klaipėdoje atsigaus vėliau nei Vilniuje ar Kaune.

Įvertinus kelerių pastarųjų metų pasiūlos rodiklius matyti, kad 2009 metais naujų butų pasiūla labiausiai sumažėjo Vilniuje. Naujausiais „Ober-Haus“ duomenimis, 2008 metais **Vilniuje** buvo pastatyta per **5.600** butų, o 2009-aisiais - tik **1.550**, t. y. pasiūla sumažėjo net 3,5 karto. **Kauno** mieste 2009 metais pastatyta beveik **900** naujų butų ir tai yra 200 mažiau nei 2008 m. **Klaipėdoje** 2009-aisiais pastatyta tiek pat butų, kiek ir 2008-aisiais - šiek tiek daugiau nei **1.100**. Nors jau pasirodė pirmieji pasvarstymai apie atsinaujinančias būsto statybas, tai priklausys nuo bendros ekonominės situacijos šalyje ir būsto rinkos situacijos atskiruose regionuose. Šiuo metu prognozuoti konkrečius naujo būsto skaičius 2010 metams labai sudėtinga. Tačiau įvertinus dabar statomų projektų skaičių, tai 2010-aisiais **Vilniuje** galima tikėtis tik **200-300** naujos statybos butų. Nebent būtų atnaujintos kai kurių sustabdytų projektų statybos.



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