

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2010 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

Lietuvos didmiesčiuose - Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje - trečiąjį šių metų ketvirtį bendras butų kainų lygis ūgtelėjo **0,3%**. Teigiamas ketvirčio kainų pokytis fiksuojamas pirmą kartą nuo 2007 m. pabaigos. „Ober-Haus“ statistika rodo, kad kainų kitimas skirtinguose didmiesčiuose judėjo nevienodomis kryptimis: Vilniuje per trečią šių metų ketvirtį butų kainos kilo 1,2%, kai Kaune ir Klaipėdoje jos vis dar mažėjo atitinkamai 0,9% ir 0,8%, Šiauliuose ir Panevėžyje - išliko stabilios.

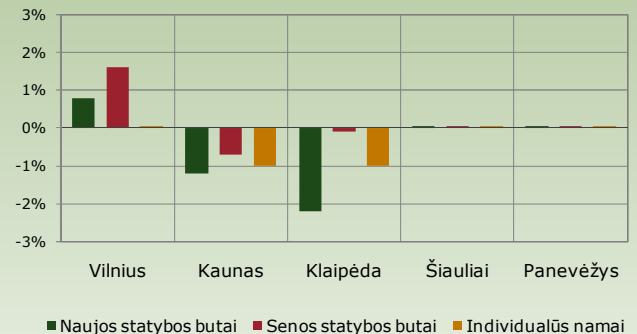
Individualių namų rinkoje teigiamų kainų pokyčių per trečiąjį šių metų ketvirtį nebuvo užfiksuota. Per 2010 m. antrąjį ir trečiąjį ketvirčius namų kainos, priklausomai nuo didmiesčio, nesikeitė arba mažėjo **1-3%**.

Lyginant su kitais nekilnojamojo turto segmentais, butų rinkoje šiais metais fiksuojamas didesnis aktyvumas. Tai patvirtina ir VĮ Registrų centro duomenys. Per aštuonis šių metų mėnesius Lietuvoje sudaryta net **34,8%** daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių nei per tą patį 2009 m. laikotarpį. Tuo tarpu namų pirkimo-pardavimo sandorių augimas yra ženkliai kuklesnis ir per tą patį laikotarpį siekė **12,5%**. Įvairios paskirties žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus 2010 m. sausio – rugpjūčio mėn., palyginti su 2009 m. tuo pačiu laikotarpiu, augo dar mažiau – **9,6%**. Tikėtina, kad skirtingi butų, namų ir žemės sklypų rinkos aktyvumo pokyčiai fiksuojami ir dėl finansavimo galimybių, kurios daro didžiausią įtaką potencialių pirkėjų skaičiui.

Per trečiąjį 2010 m. ketvirtį naujos statybos butų pasiūla jau pastatytuose daugiabučiuose sparčiausiai mažėjo **Vilniuje** - net apie **20%**, o nuo metų pradžios šis rodiklis siekia **43%**. Senkanti naujo būsto pasiūla bei vangus naujų projektų plėtojimas Vilniaus mieste, tikėtina, lems ir tolimesnes kainų augimo tendencijas šiame segmente. **Kaune** naujos statybos butų pasiūla per trečiąjį šių metų ketvirtį smuko **4%** (per 2010 m. - 20%), **Klaipėdoje** - **7%** (per 2010 m. - 27%). Šiuo metu **Vilniuje** daugiabučiuose, statytuose 2007-2010 m., siūloma įsigyti apie **1.250** butų, **Kaune** - virš **600**, **Klaipėdoje** - **780**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** kartu - apie **100** naujos statybos butų. Bendras naujos statybos butų pasiūlos rodiklis minėtuose didmiesčiuose per trečiąjį šių metų ketvirtį sumažėjo nuo **3.200** iki **2.750** butų, t.y. **14%**.

Paklausiausi ir toliau išlieka pigesni butai gyvenamuosiuose miestų rajonuose. Šiuo metu **Vilniuje** standartinių senos statybos butų, priklausomai nuo jų įrengimo ir ploto, pardavimo kainos svyruoja nuo **2.100** iki **4.300 Lt/m²**, **Kaune** ir **Klaipėdoje** - **1.500** - **4.000 Lt/m²**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** už **1.200** - **2.500 Lt/m²**. Naujos statybos butai su daline apdaila gyvenamuosiuose **Vilniaus** rajonuose siūlomi už **2.700** - **5.200 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - nuo **3.000** iki **4.600 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 **2.000** iki **2.800 Lt/m²**.

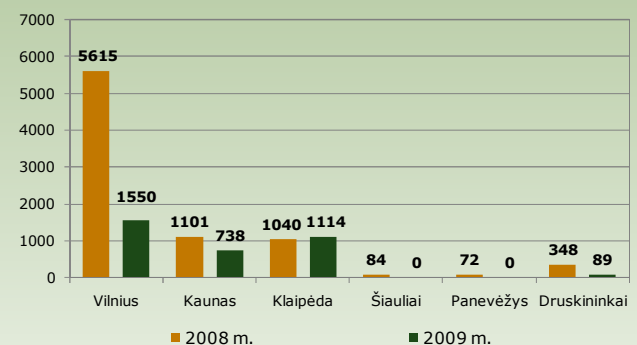
Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2010 III ketv.

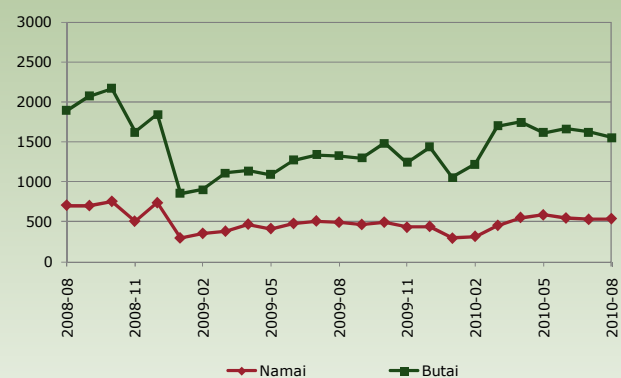
Pastatytų butų skaičius per metus



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 III ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



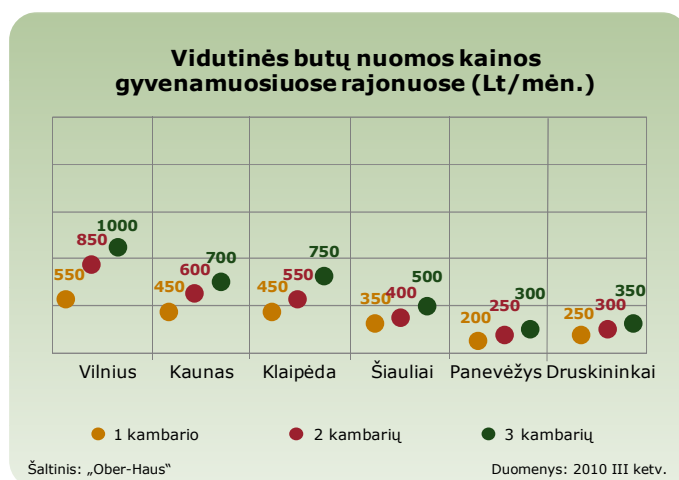
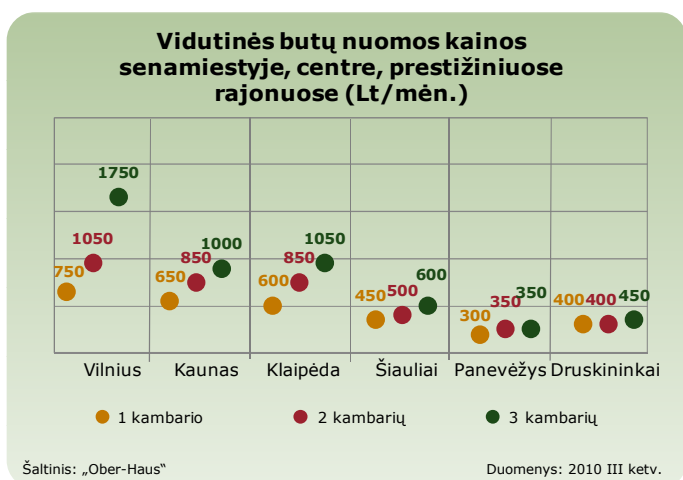
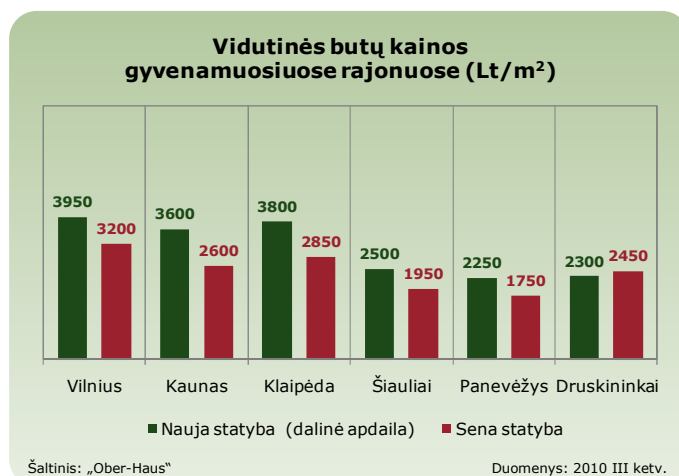
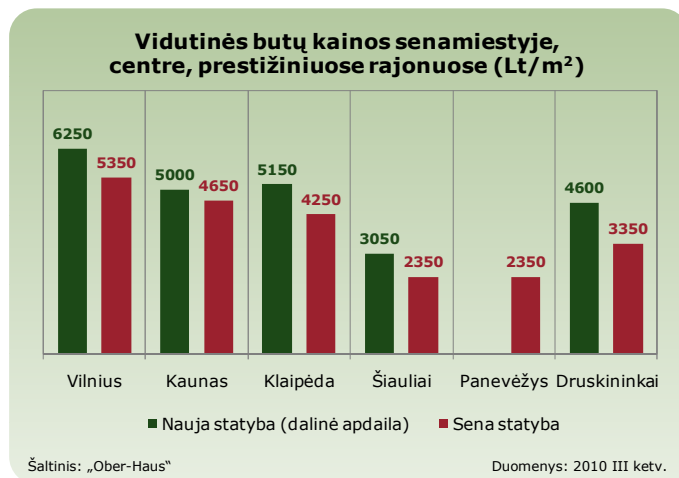
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2008 - 2010 m.

gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2010 III ketv.

Vasaros pabaigoje ir rudens pradžioje butų nuomos rinkos aktyvumas Lietuvos didmiesčiuose pastebimai pakilo. „Ober-Haus“ sudarytų butų ir namų nuomos sandorių skaičius trečiąjį 2010 m. ketvirtį, palyginti su antruoju šių metų ketvirčiu, išaugo net **75%**. Gyvybingiausią nuomos rinkos dalį sudarė pigiausi, 1-2 kambarių butai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ar Šiauliuose. Tokių butų nuomos kainos, priklausomai nuo didmiesčio, pakilo nuo **200-500 Lt/mėn.** iki **300-600 Lt/mėn.** Tam įtakos turėjo ne tik į didmiesčius atvykstantys mokyti kitų miestų gyventojai, bet ir šiemet išaugęs užsienio studentų srautas. Didesnių ir brangesnių butų segmente žymesnių pokyčių nebuvo užfiksuota, kadangi per pastaruosius metus ženkliai ūgtelėjusi tokių butų pasiūla neleidžia jų savininkams, nors ir laikinai, padidinti nuomos kainų.

Nepaisant skirtingų nuotaičių atskiruose regionuose, ateityje būsto kainos tame pačiame mieste ar netgi tame pačiame miesto rajone gali judėti nevienodomis kryptimis. Neparduoti prastesni butai (ploto, išplanavimo ar langų orientacijos atžvilgiu), bankrutavusių statytojų daugiabučiuose pastatyti gyvenamieji plotai gali ir toliau kiek pigti. Įtakos tam turės besirandanti konkurencija, kurią kelia naujai pradėtuose statyti daugiabučiuose butai, dauguma atitinkantys dabartinius potencialių pirkėjų poreikius: mažesnio ploto, patrauklesnio išplanavimo, ekonomiškesni. Faktas, kad statytojas pajėgus net ir sunkmečiu vykdyti statybas, gali būti teigiama informacija apie jo finansinį pajėgumą ir patikimumą. Ypač, jeigu tai yra žinoma, sukauptą patirtį turinti įmonė, sugebėjusi ne tik išgyventi pastaruosius kelerius metus, bet ir tęsusi savo įprastą veiklą.



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