

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2010 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS

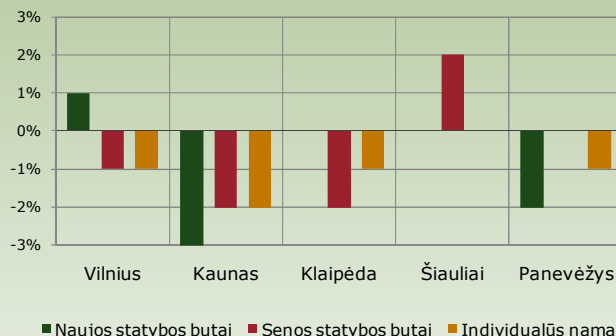
Apžvelgus pastarojo pusmečio rezultatus matyti, jog Lietuvos būsto rinkoje atsiranda ne tik daugiau stabilumo, bet ir pirmųjų atsigavimo požymių. Antrąjį 2010 m. ketvirtį Lietuvos didmiesčiuose užfiksuotas mažiausias butų kainų sumažėjimas nuo būsto kainų kritimo pradžios – tik **0,5%**. O per pirmuosius šešis šių metų mėnesius butų kainos sumažėjo **3,3%**. Atsižvelgiant į pokyčius, užfiksuotus nuo 2008 m. III ketv. iki 2009 m. III ketv., kai butų kainos Lietuvos didmiesčiuose kiekvieną ketvirtį mažėjo po 6–11%, esami kainų pokyčiai (nors vis dar neigiami) jau suteikia optimizmo nekilnojamojo turto savininkams.

Atsigaunantis rinkos aktyvumas taip pat suteikia daugiau optimizmo. VĮ Registrų centro negalutiniais duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje sudaryta apie **22%** daugiau būsto pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Nors procentinis augimas išties atrodo nemažas, tačiau nereikia pamiršti, kad dabartinis rinkos aktyvumas vis dar yra du kartus mažesnis, nei buvo fiksuojamas 2004–2008 metais. Tad esamą sandorių skaičiaus augimą dar ankstoka įvardyti kaip būsimos rinkos pakilimo požymį, tačiau šį rodiklį susiejus su vis stabilesnėmis kainomis, galima teigti, kad po pustrėčių metų trukusio nesustabdomo kritimo žemyn būsto rinka įgauna vis tvirtesnę pagrindą po kojomis.

Pasiektas dabartinis būsto kainų lygis, stabilesnė šalies ekonomikos padėtis, gana patrauklios skolinimosi sąlygos ir po truputį mažėjanti pasiūla lėmė teigiamus kainų pokyčius tam tikruose būsto segmentuose. Kaip ir reikėjo tikėtis, labiausiai domimasi pigesniu, lengviau įperkamu būstu. Todėl antrojo šių metų ketvirčio pabaigoje, pavyzdžiui, Vilniuje, pirmą kartą nuo 2007 m. pabaigos išaugo 1-2 kambarių butų, esančių gyvenamuosiuose rajonuose, kainos. Nors augimas siekė tik kelis procentus (t. y. maždaug 2.000-3.000 Lt), tačiau jau pats faktas patvirtina augantį potencialių pirkėjų skaičių šiame segmente. Svarbu paminėti, kad išaugo tiek senos, tiek naujos statybos butų kainos. Nors senos statybos būsto finansavimo sąlygos nėra tokios patrauklios kaip naujų butų, tačiau šį trūkumą kompensuoja mažesnė tokio būsto kaina. Pavyzdžiui, Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose 1 kambario butai šiuo metu kainuoja apie **100.000–140.000 Lt**, o 2 kambarių – apie **130.000–170.000 Lt**. Tokio paties ploto neįrengti naujos statybos butai kainuoja apie 20% daugiau, tačiau šiuo metu kreditavimo įstaigos siūlo patrauklias skolinimosi sąlygas tokiam būstui įsigyti, o tai padidina potencialių pirkėjų skaičių ir šiame segmente.

Vasarai įsibėgėjant, būsto nuomos rinka taip pat stabilizuojasi. Po žymaus nuomos kainų sumažėjimo per pastaruosius kelerius metus (**40–45%**), antrąjį šių metų ketvirtį nuomos kainos iš esmės nebekito. Vasaros pabaigoje ir rudens pradžioje tradiciškai galima bus tikėtis žymesnio aktyvumo ir šiame segmente, kai Vilniuje, Kaune ar Klaipėdoje išaugus būsto paklausai turto savininkai vienu kitu šimtu litų tradiciškai turėtų kilstelėti paklausiausių butų nuomos kainas. Tačiau tolesnės šio segmento perspektyvos priklausys nuo bendrų nuotaukų šalies ekonomikoje ir nekilnojamojo turto rinkoje.

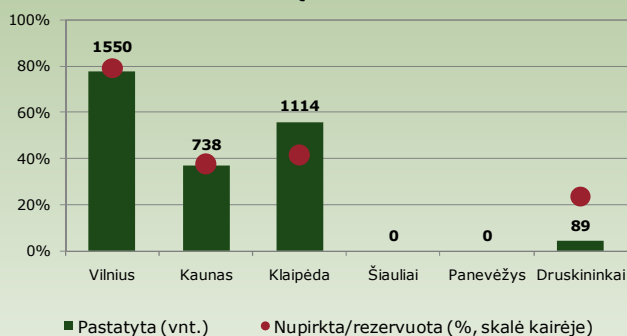
Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2010 II ketv.

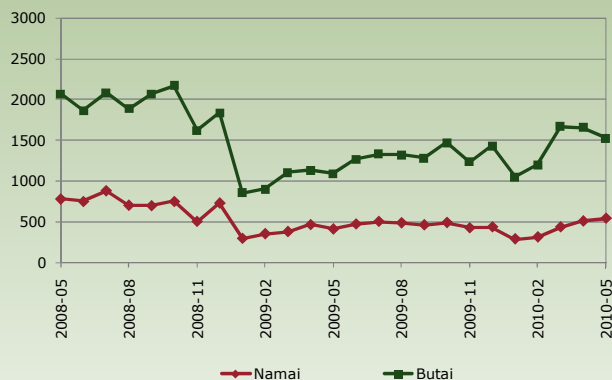
2009 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 II ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



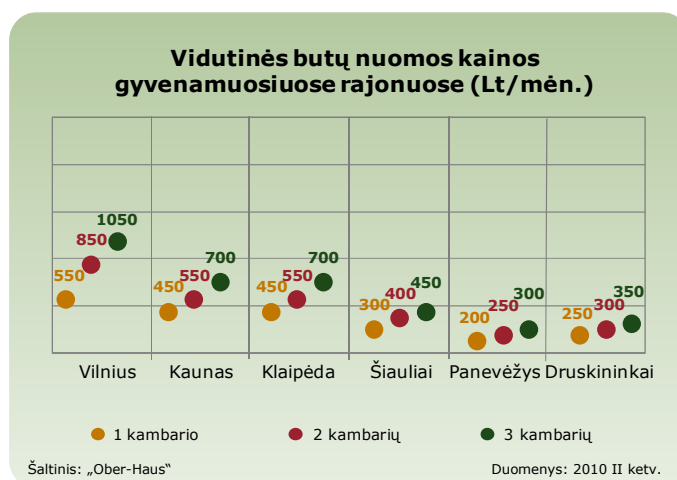
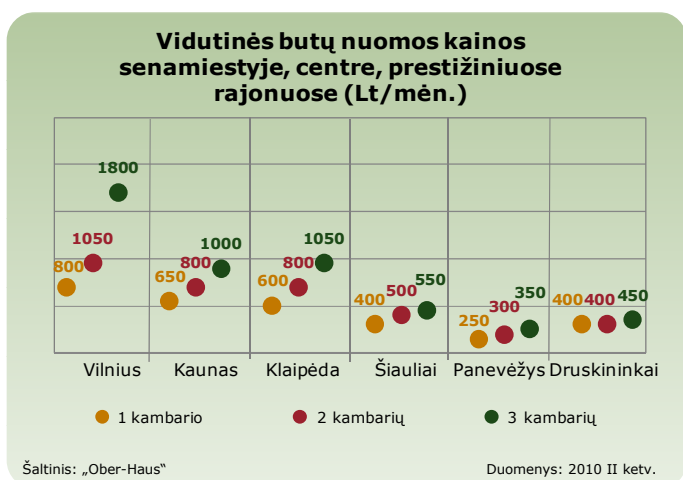
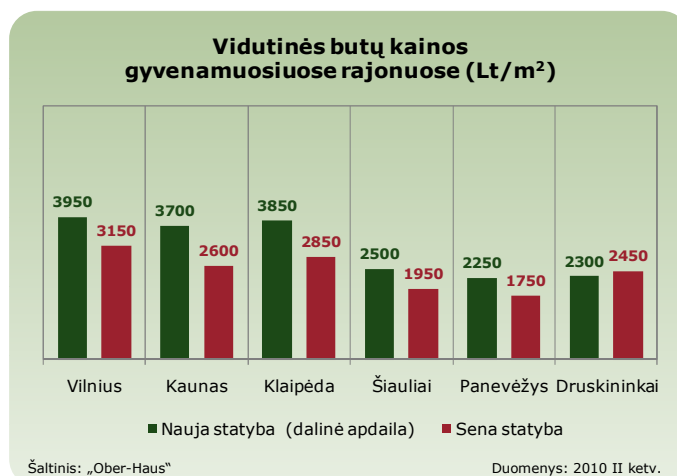
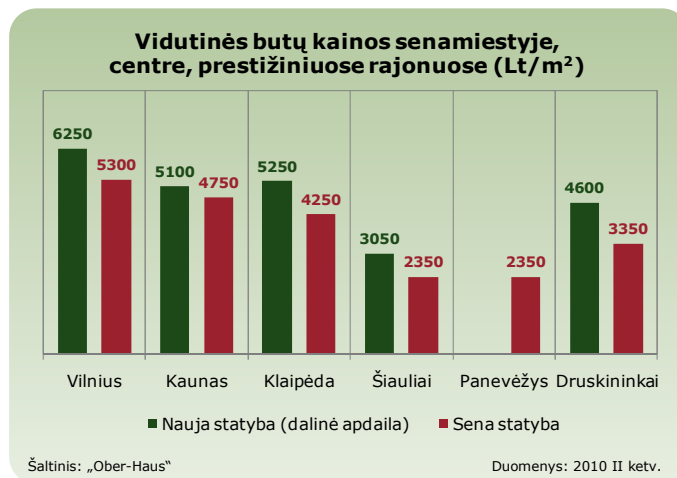
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2008 – 2010 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2010 II ketv.

Nors pastaruosiu metu spaudoje pasirodo nemažai naujienų apie atsinaujinančias gyvenamųjų projektų statybas, tačiau iš tiesų šis procesas vyksta gana vangiai. Ir statytojai, ir projektų finansuotojai dar atsargiai vertina naujų projektų plėtrą ir laukia didesnių pokyčių būsto rinkoje. Todėl 2010 metai bus vieni skurdžiausių naujo būsto pasiūlos atžvilgiu, kadangi šalies didmiesčiuose (Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje) bus pastatyta tik po 2-6 naujus daugiabučius. O jau pastatyto būsto kiekis pirminėje rinkoje, nedideliais tempais stabiliai menksta. Per antrąjį 2010 m. ketvirtį naujos statybos butų pasiūla (jau pastatytuose daugiabučiuose) **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** sumažėjo nuo **3.700** iki **3.200** butų. Šiuo metu 2007-2010 m. statytuose daugiabučiuose **Vilniuje** siūloma įsigyti apie **1.600** butų, **Kaune** – apie **650**, **Klaipėdoje** – apie **850**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** kartu – apie **100** naujos statybos butų.

Nepaisant prieštarinių nuomonių apie Lietuvos būsto rinkos perspektyvas, manome, kad rinka įgauna gana tvirtą pagrindą: perteklinė pasiūla išsisemia, pardavimo ir nuomos kainos stabilizuojasi bei rodo augimo požymius, taip pat auga sandorių skaičius, atgyja naujų projektų statybos. Tačiau artimiausiu metu vargu ar pamatysime didesnių neigiamų ar teigiamų pokyčių šiame sektoriuje, kadangi didžiąja dalimi būsto rinkos perspektyvos priklausys nuo bendros ekonominės situacijos šalyje, ypač nuo nedarbo lygio, darbo užmokesčio pokyčių, emigracijos mąsto bei bankų skolinimo politikos, taip pat nuo šalies valdžios sprendimų (pvz. nekilnojamojo turto mokesčio ir fizinių asmenų bankroto klausimai). Todėl labiausiai tikėtina, kad būsto rinkos pulsas artimiausius kelerius metus sutaps su bendru Lietuvos ir atskirų šalies regionų ekonomikos pulsais, o tai panašų į lėtą ir ilgą kopimą aukštyn, kurio metu gali pasitaikyti ir duobių.



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 rinkotyras skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt