

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2010 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

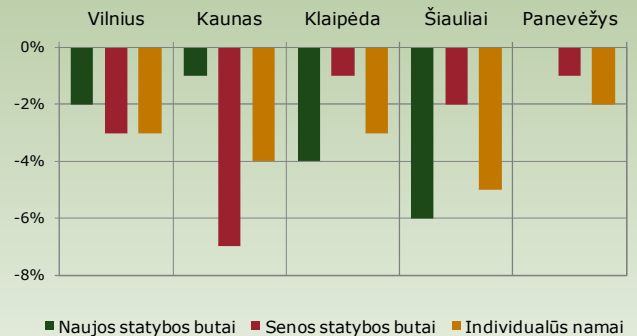
2010 m. pradžios rezultatai Lietuvos būsto rinkai suteikia daugiau optimizmo. Per 2010 m. pirmuosius tris mėnesius butų kainos Lietuvos didmiesčiuose sumažėjo **2,8%** ir tai yra mažiausias ketvirtinis butų kainų sumažėjimas per pastaruosius pusantrų metų. Be to, fiksuojamas vis didesnis aktyvumas būsto rinkoje. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta apie **10%** daugiau būsto pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Pagrindinės būsto rinkos stabilizavimosi priežastys - nuo 2009 m. antrosios pusės gerėjančios būsto kreditavimo sąlygos (pvz., vien tik būsto paskolų palūkanų normos jau beveik du kartus mažesnės, nei buvo 2008-2009 m.) ir patrauklesnės būsto kainos, kurios Lietuvos didmiesčiuose sumažėjo apie **40%**, o tam tikruose segmentuose būstas atpigo net perpus. Potencialūs pirkėjai, matydami, kad būsto kainos nebekrenta tokiais sparčiais tempais kaip 2008 m. pabaigoje ir 2009 m. pradžioje bei lengviau ir geresnėmis sąlygomis galėdami jį nusipirkti, jau lengviau priima sprendimą dėl nuosavo būsto įsigijimo. Taip pat dalies pirkėjų apsisprendimą įsigyti naujos statybos būstą lemia ir mažėjanti pasiūla pirminėje rinkoje.

Remiantis naujausiais pagrindiniais šalies ekonominiais ir demografiniais rodikliais bei jų prognozėmis, galima prognozuoti, kad būsto sektoriaus atsigavimas Lietuvoje nebus spartus ir vargu ar artimiausiu metu gali pasikartoti 2004-2007 m. nekilnojamojo turto rinkos raidos scenarijus. Labiau tikėtina, kad artimiausiu metu Lietuvos būsto rinkoje vyraus 2001-2002 m. laikotarpio nuotaikos, kai po Rusijos krizės, pamažu atsigaunant šalies ekonomikai, būsto kainos po truputį kilo aukštyr.

Būtina pabrėžti, jog artimiausiu metu būsto rinkos raida atskiruose segmentuose ar regionuose nebus vienoda. Prasčiausios perspektyvos išlieka senos statybos būsto rinkoje: nemaža tokio turto pasiūla, didelės išlaidos šildymui ir ne tokios patrauklios kreditavimo sąlygos tokiam būstui įsigyti - vargu ar paskatins šio segmento greitesnį atsigavimą. Tikėtina, kad artimiausiu metu dar šiek tiek mažės senos statybos būsto kainos beveik visuose Lietuvos didmiesčiuose.

Kita vertus, nors naujos statybos būsto kainų kreivė vis dar krinta, tačiau 2010 m. I ketvirtį jau buvo užfiksuoti ir kai kurių naujų projektų kainų didėjimo atvejai. Nors kainos didesnės simboliškai - dažniausiai 100-200 litų už kvadratinį metrą, tačiau pats faktas leidžia teigti, kad skirtingų projektų kainų kreivės gali judėti priešingomis kryptimis. Prasčiausios perspektyvos išlieka tų projektų, kurių plėtotojai susiduria su mokumo problemomis, negali užtikrinti garantinių įsipareigojimų vykdymo arba kuriuose likę tik mažiausiai likvidūs butai (nepatrauklus išplanavimas, langų orientacija ir pan.).

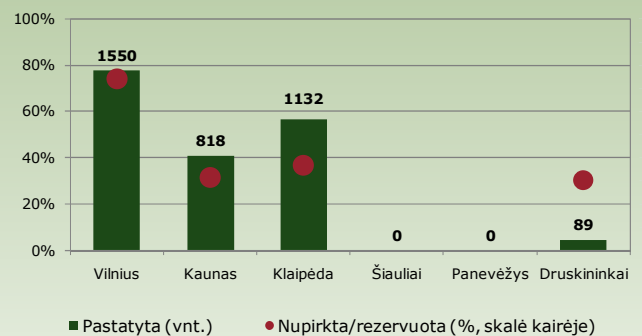
Vidutiniai būsto kainų pokyčiai per ketvirtį (proc.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2010 I ketv.

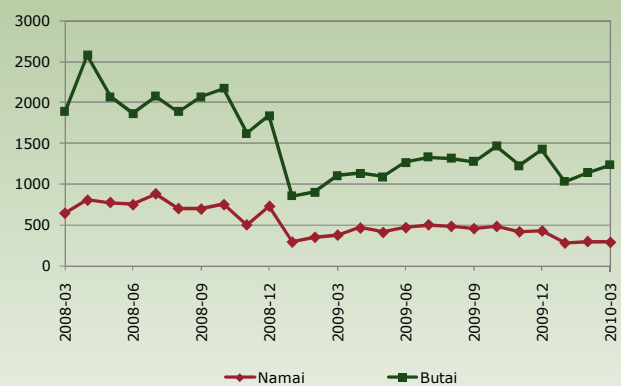
2009 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



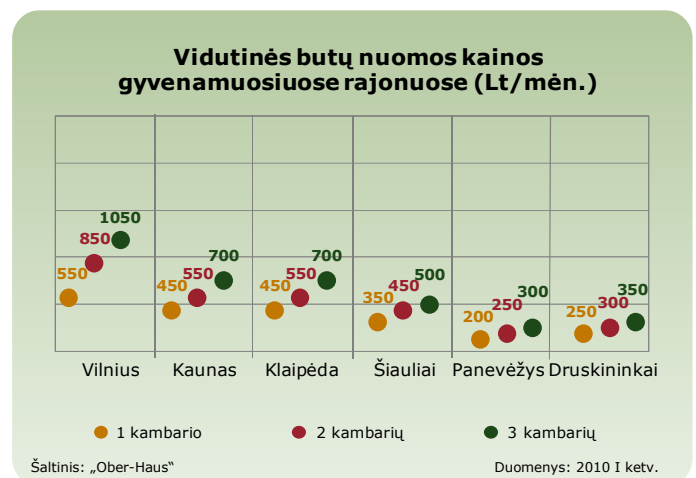
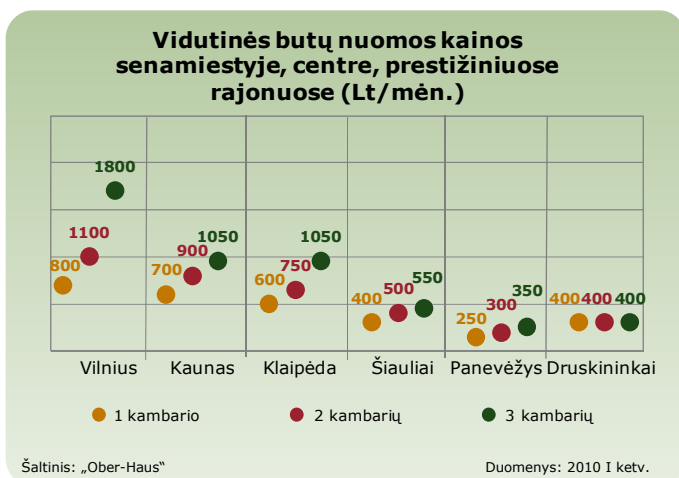
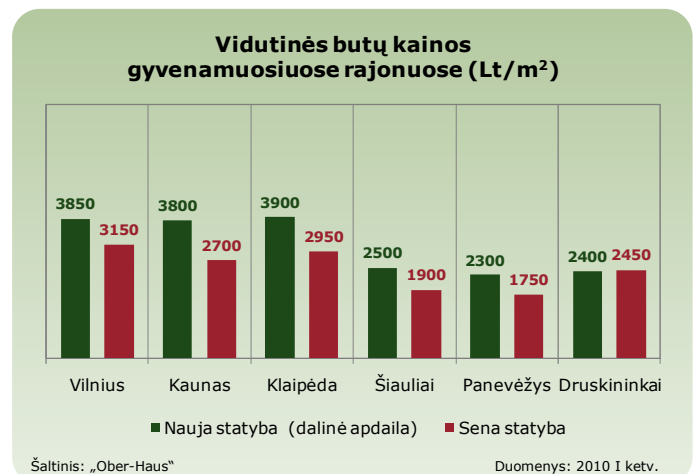
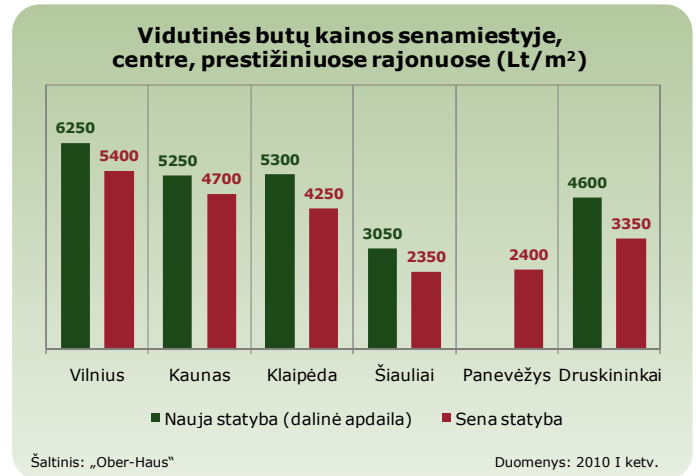
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2008 - 2010 m.

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

Kai yra nemaža naujos statybos būsto pasiūla (ir pirminėje, ir antrinėje rinkose), plėtotojas, negalintis suteikti pirkėjui patikimos garantijos ar apskritai pasiūlyti patrauklaus būsto, bus priverstas konkuruoti tik mažesne kaina. Todėl geriausias perspektyvas turi plėtotojai, galintys pirkėjui užtikrinti, kad šiuo metu ir ateityje neturės finansinių problemų bei rinkai pasiūlys naują, kokybišką ir patrauklų produktą.

Per pirmąjį 2010 m. ketvirtį naujos statybos butų pasiūla (jau pastatytuose daugiabučiuose) **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje** sumažėjo nuo **4.100** iki **3.700** butų. Šiuo metu 2007-2009 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti apie **1.900** butų, **Kaune** - apie **750** butų, **Klaipėdoje** - apie **950** butų, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - apie **100** naujos statybos butų. Suskaičiavus kiek pirminėje rinkoje neparduotų butų tenka konkrečių miestų gyventojams, lyderiu išlieka **Klaipėdos** miestas - 1.000-ii miesto gyventojų tenka **5,2** buto, **Vilniuje** - **3,4** buto, **Kaune** - **2,1** buto. Tačiau įvertinus atskirų miestų rinkos aktyvumo rodiklius, matyti, kad Kauno mieste būsto sandorių skaičius vienam gyventojui yra gerokai mažesnis nei Vilniuje ar Klaipėdoje. Todėl geriausia dabartinė padėtis ir perspektyvos yra Vilniaus senos ir naujos statybos būsto rinkoje. Be to, remiantis oficialia statistika, Vilnius - vienintelis Lietuvos didmiestis, kuriame gyventojų skaičius kasmet ne mažėja, o po truputį auga. Todėl žymesnius teigiamus būsto pasiūlos ar kainų pokyčius pirmiausia pamatysime šiame mieste. Tą patvirtina ir skelbiamos naujienos apie planuojamus naujus gyvenamuosius projektus ar jau realiai atnaujintas jų statybas, kur dažniausiai minimas būtent Vilniaus miestas. Kituose Lietuvos regionuose būsto rinkos atsigavimas gali būti vangesnis.



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