

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2011 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

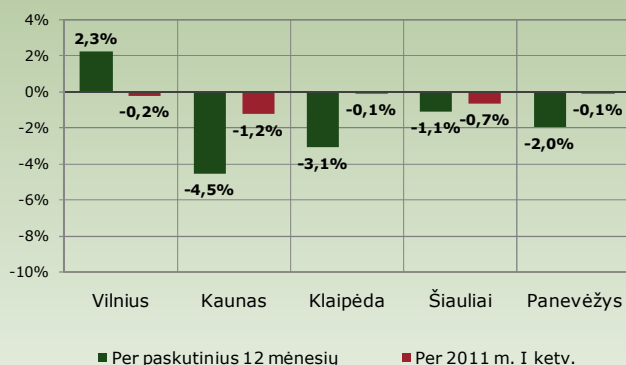
2011 metų pradžioje didesnių pokyčių Lietuvos būsto rinkoje nestebima. Per pirmąjį šių metų ketvirtį bendras būsto sandorių skaičius ūgtelėjo gan kukliai, fiksuojami simboliniai kainų svyravimai, o naujų projektų statybos dar tik pradeda įsibėgėti. Tokią situaciją labiausiai lemia sezoniskumo faktorius: tradiciškai, metų pradžioje rinka būna mažiausiai aktyvi.

Per 2011 m. pirmuosius tris mėnesius butų kainos Lietuvos didmiesčiuose smuktelėjo gan simboliškai vos **0,4%**. Neigiami pokyčiai per šį laikotarpį buvo užfiksuoti visuose Lietuvos didmiesčiuose: Vilniuje – 0,2%, Kaune – 1,2%, Klaipėdoje – 0,1%, Šiauliuose – 0,7% ir Panevėžyje – 0,1%. Įvertinus kainų kitimo dydžius galima kalbėti apie tai Lietuvos būsto rinkoje susiformavo jau pakankamai stabilų kainų „dugną“, kurio statistiniams svyravimams įtakos turi sezoniskumas.

Tačiau bendras būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje ir toliau auga. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta **13%** daugiau būsto (butų ir namų) pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Tai ženkliai kuklesnis augimas, palyginus su 2010 m., kuomet I ketv. buvo sudaryta net trečdaliu daugiau būsto sandorių nei tuo pačiu laikotarpiu 2009-aisiais. Tačiau pažymėtina, kad 2009 m. būsto sandorių skaičius buvo nukritęs į dar neregėtą žemumą, todėl 2010 m. santykinis augimas atrodė išties didelis. Jeigu 2009 m. I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma beveik 350 namų ir 960 butų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis yra išaugęs iki 430 namų ir beveik 1.500 butų sandorių per mėnesį.

„Ober-Haus“ duomenimis, per 2011 m. pirmąjį ketvirtį, Lietuvos didmiesčiuose neparduotų naujos statybos butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose sumažėjo 8%, t. y. nuo **2.850** iki **2.600** butų. Šiuo metu 2007-2011 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti virš **1.200 butų**, **Kaune** - apie **570 butų**, **Klaipėdoje** – virš **760 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - virš **80** naujos statybos butų. Nepaisant augančio būsto rinkos aktyvumo, anksčiau pastatytų butų realizacija nevyksta taip sparčiai, kaip to norėtų statytojai. Vangų pardavimo procesą lemia tai, kad didžiąsą dalį pasiūlos sudaro vis dar neišparduoti, prastais architektūriniais sprendimais pasižymintys, todėl mažiausiai patrauklūs, butai. Be to, dažnu atveju daugiabutį namą stačiusios ir plėtojusios bendrovės yra bankrutavusios ar restruktūrizuojamos. Todėl likę neparduoti keli tūkstančiai butų yra daugiau „kiekybinė“, o ne „kokybinė“ rinkoje esančios pasiūlos išraiška.

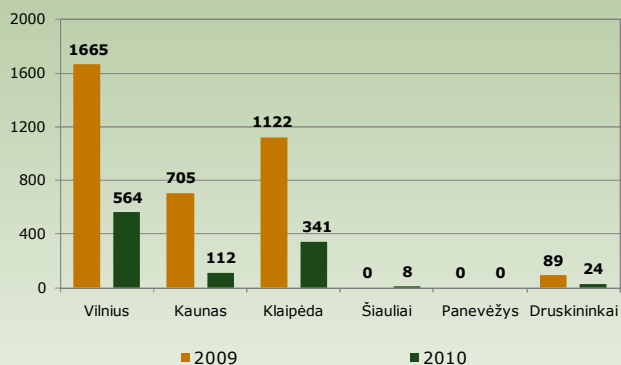
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2011 I ketv.

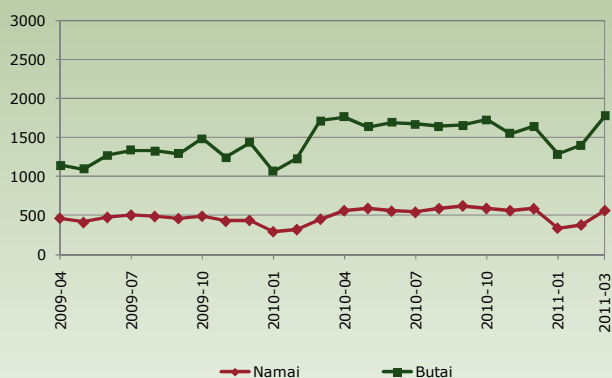
Pastatytų butų skaičius per metus



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

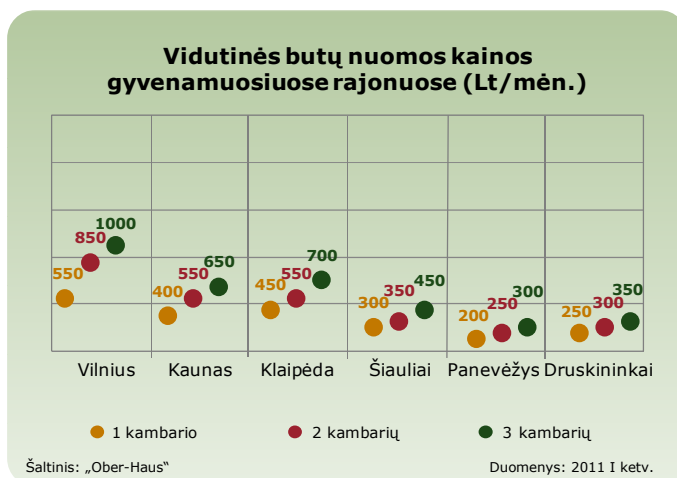
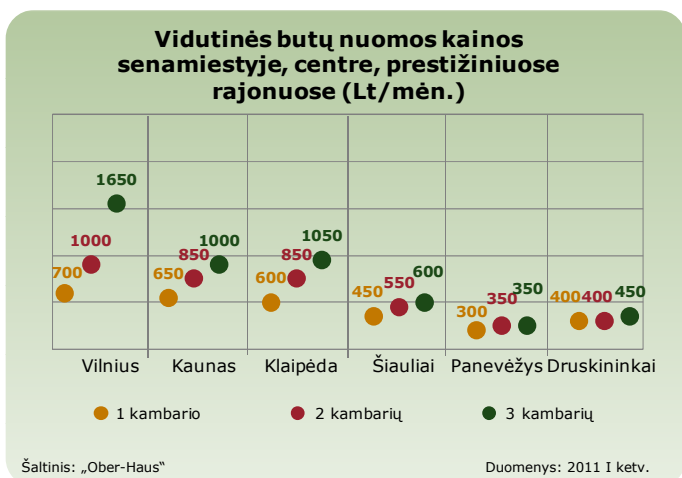
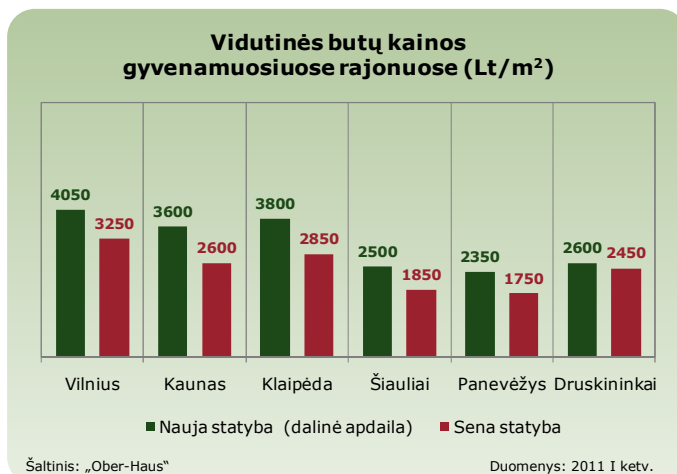
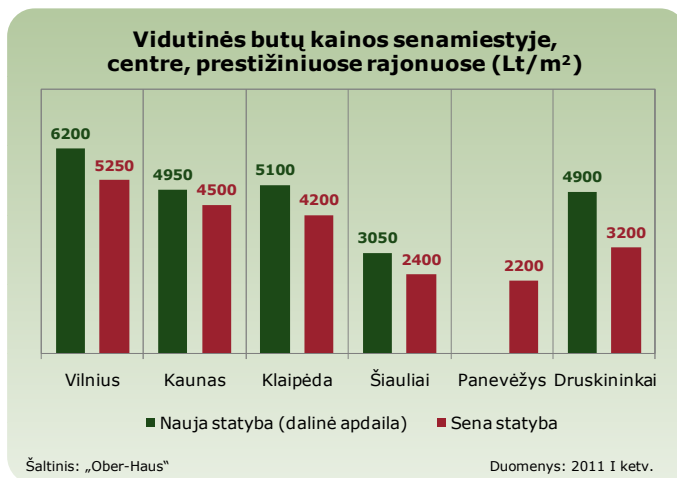
Duomenys: 2009 – 2011 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 I ketv.

Plėtotojai matydami patrauklesnio naujo būsto poreikį jau drąsiau imasi naujų projektų. Tiesa, didesnis plėtotojų aktyvumas pastebimas tik Vilniaus daugiabučių namų sektoriuje. Šiuo metu sostinėje statoma apie 16 daugiabučių namų projektų, kuriuose planuojama įrengti **1.100** butų. Be to šiais metais gali būti atnaujintos ar pradėtos dar apie 3-5 daugiabučių projektų statybos.

Nuogąstavimai, kad pokrizinis pirkėjas jokių būdu nebepirks nepastatyto būsto, atrodo, nepasitvirtino. Šiuo metu pirkėjas dažniausiai tiesiog neturi perspektyvaus pasirinkimo ir yra priverstas rinktis iš pastatytuose projektuose esančių likučių (ne visada patrauklių) arba pirkti tinkamą variantą dar tik statomame name. Statistika rodo, kad iš dabar Vilniuje statomų 1.100 butų šiuo metu yra parduota ir rezervuota apie **30%**.

Tad apibendrinant galima teigti, kad būsto rinka 2011 metus pradėjo gerokai optimistiškesnėmis nuotaikomis ir geresniais lūkesčiais nei paskutinius trejus metus. Šiuo metu jau gana drąsiai galima teigti, kad rinkoje nebeliko kainų kritimo perspektyvų ir apokaliptinių prognozių. Tą patvirtina ir didžiausių rinkos dalyvių elgsena: komerciniai šalies bankai vėl pradeda konkuruoti būsto paskolų portfeliu; nekilnojamojo turto plėtotojai atgaivina naujų projektų statybas. Nepaisant besitaisančių rodiklių, signalizuojančių apie rinkos atsispjimą nuo „dugno“, svaresnio ir rimtesnio atsigavimo galima tikėtis tik realiai pagerėjus ekonominei situacijai šalyje. Todėl ryškesnių teigiamų rinkos pokyčių ne tik Vilniuje, bet ir kituose Lietuvos didmiesčiuose protinga būtų tikėtis ne anksčiau kaip antroje šių metų pusėje.



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į UAB "Ober-Haus" Nekilnojamoji 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