

RINKOS KOMENTARAS



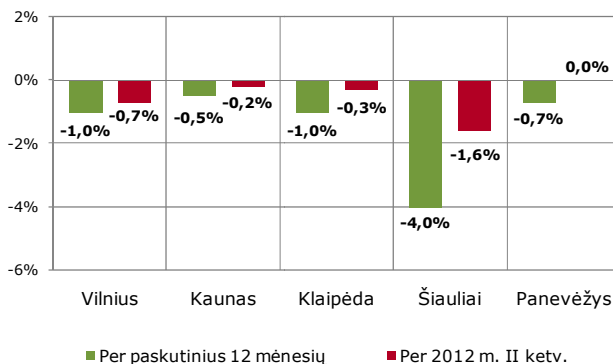
Nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės „Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį 2012 m. pusmetį butų kainos Lietuvos didmiesčiuose smuktelėjo **0,5%**, o per metus kritimas pasiekė 1,0%. Nedidelių neigiamų kainų pokyčių nepavyko išvengti ir svarbiausiam bei didžiausiu būsto rinkos aktyvumu pasižyminčiam Vilniui: per paskutinius tris mėnesius sostinėje butų kainos smuktelėjo **0,7%**. Tos pačios tendencijos buvo stebimos Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose, kur butų kainos mažėjo atitinkamai **0,2%**, **0,3%** ir **1,6%**. Vieninteliame Panevėžyje nebuvo užfiksuota jokių pokyčių nagrinėjamoju laikotarpiu. Tikėtina, kad tam įtakos turėjo išliekantis mažiausias kainų lygis tarp kitų didžiausių Lietuvos miestų.

Nors fiksuojami neigiami kainų pokyčiai yra labiau simboliniai, akivaizdu, kad būsto rinka gana jautriai reaguoja į vykstančius procesus tiek šalies viduje, tiek ir už jos ribų. Netylančios kalbos apie tebesitęsiančią skolų krizę euro zonoje, didžiųjų valstybių ekonomikos augimo lėtėjimas bei mūsų šalies vidaus ūkio iššūkiai (iš esmės neaugančios gyventojų pajamos, nuo praėjusių metų sugriežtintos skolinimosi sąlygos), šiek tiek koregavo būsto kainas neigiama linkme.

Nors būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose mažėjo, tačiau sandorių kiekis dar teberodo augimo požymius. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje sudaryta **4%** daugiau butų ir **12%** daugiau namų pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. 2012 m. I pusmetį Lietuvoje vidutiniškai buvo sudaroma 630 namų ir 1760 butų sandorių per mėnesį. Palyginti su 2010 ir 2011 m., sandorių kiekio augimo tempai statistiškai yra vis mažesni, tačiau nereikia pamiršti, kad tam įtakos turi ir kasmet didėjanti palyginamoji bazė.

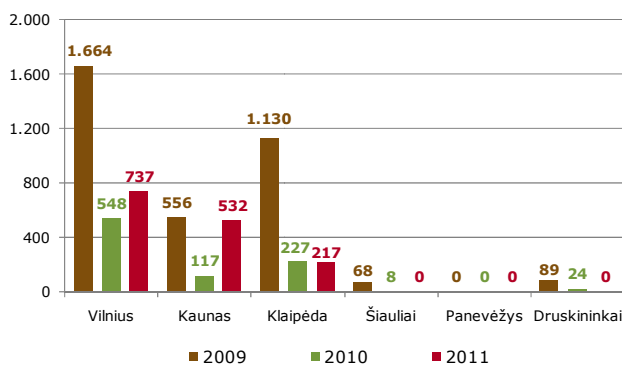
Pastaraisiais metais ženkliai atsigavęs ir augęs gyventojų skolinimasis būstui įsigyti, šiuo metu demonstruoja ramesnes tendencijas. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos išdavė būsto paskolų už beveik 661 mln. litų, t. y. **17% mažiau**, palyginti su tuo pačiu 2011 m. laikotarpiu. Labiausia tikėtina, kad šiam mažėjimui didžiausios įtakos turėjo praėjusių metų pabaigoje Lietuvos banko priimtomis Atsakingojo skolinimosi nuostatomis, kurios įpareigoja kreditavimo įstaigas kur kas griežčiau vertinti besiskolinančius gyventojus bei didinti nuosavų lėšų kiekį (ne daugiau nei 85% įkeičiamo turto vertės) skolinantis būsto įsigijimui.

„Ober-Haus“ duomenimis, trečią ketvirtį iš eilės Lietuvos didmiesčiuose fiksuojamas po truputį augantis neparduotų butų skaičius, kurį lemia kylantys nauji daugiabučiai namai sostinėje. Per pirmąjį 2012 m. pusmetį Lietuvos didmiesčiuose neparduotų naujos statybos butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose išaugo beveik 6%, t. y. nuo **2.660** iki **2.820** butų. „Ober-Haus“ duomenimis, šiuo metu 2007-2012 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti **1.240 butų**, **Kaune** - apie **580 butų**, **Klaipėdoje** - virš **920 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - virš **80** naujos statybos butų.

Vidutiniai butų kainų pokyčiai


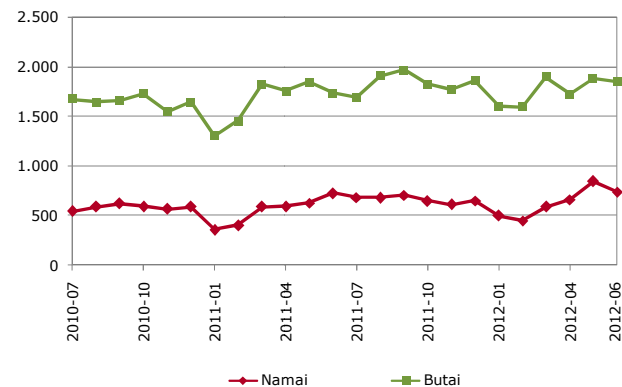
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

Pastatytų butų skaičius per metus


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2010 - 2012 m.

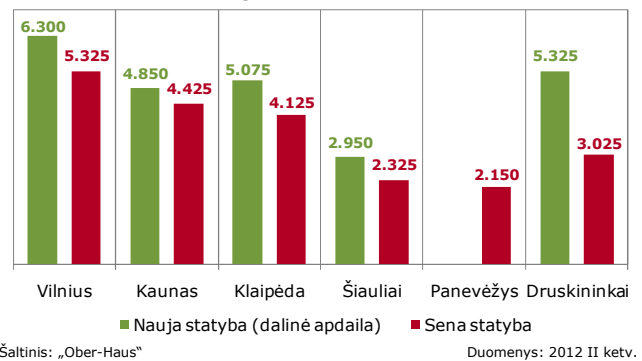
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 II ketv.

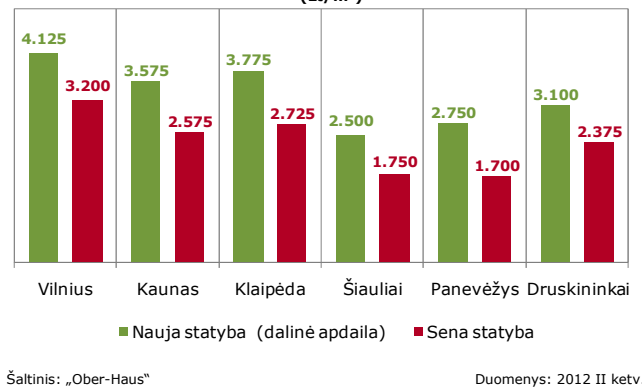
Kituose Lietuvos didmiesčiuose toliau tęsiant likučių išpardavimą pastatytuose naujuose namuose, Vilniaus rinka vis pildosi naujais projektais. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad per pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje pastatyta **760 butų** (12 skirtingų daugiabučių projektų) ir tai yra net šiek tiek daugiau nei buvo pastatyta per visus 2011 metus. Planuojama, kad iki šių metų pabaigos sostinėje rasis dar papildomai **1.000 naujų butų** daugiabučiuose namuose. Šis pasiūlos šuoliukas laukiamas šių metų pabaigoje ir kitų metų pradžioje, kuomet bus baigta plėtoti didžioji dalis projektų. Logiška, kad tai šiek tiek padidins bendrą neparduotų butų skaičių. Tačiau, įvertinus esamus realizacijos tempus, kai per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniuje buvo nupirkta apie 640 naujų butų, galima prognozuoti, kad didžioji dalis šių butų turėtų būti parduoti jau šių metų eigoje.

„Ober-Haus“ taip pat pastebi, kad pastaruoju metu savo rinkos dalį gan sparčiai plečia ir taip vadinamų loftų koncepcijos projektai, viliojantys pirkėjus nestandartinėmis erdvėmis ir mažesnėmis kainomis. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad 2012-2013 metais rinkai iš viso bus pasiūlyta apie **400** įvairios paskirties patalpų tokiuose projektuose. Nors loftai dažniausiai neturi gyvenamosios patalpos statuso, ne visada atitinka techninius ir teisinius reikalavimus, keliamus daugiabučiuose pastatuose įrengiamiems butams – jie tampa gana patrauklia alternatyva (dažniausiai jaunesnio amžiaus pirkėjams) standartiniam būstui, ir iš dalies sudarys konkurenciją ir standartinio būsto segmentui. Keli šiuo metu įgyvendinti ir tinkamai rinkai pristatyti loftų projektai rado savo pirkėjų ratą ir gali būti gana sėkmingai realizuoti.

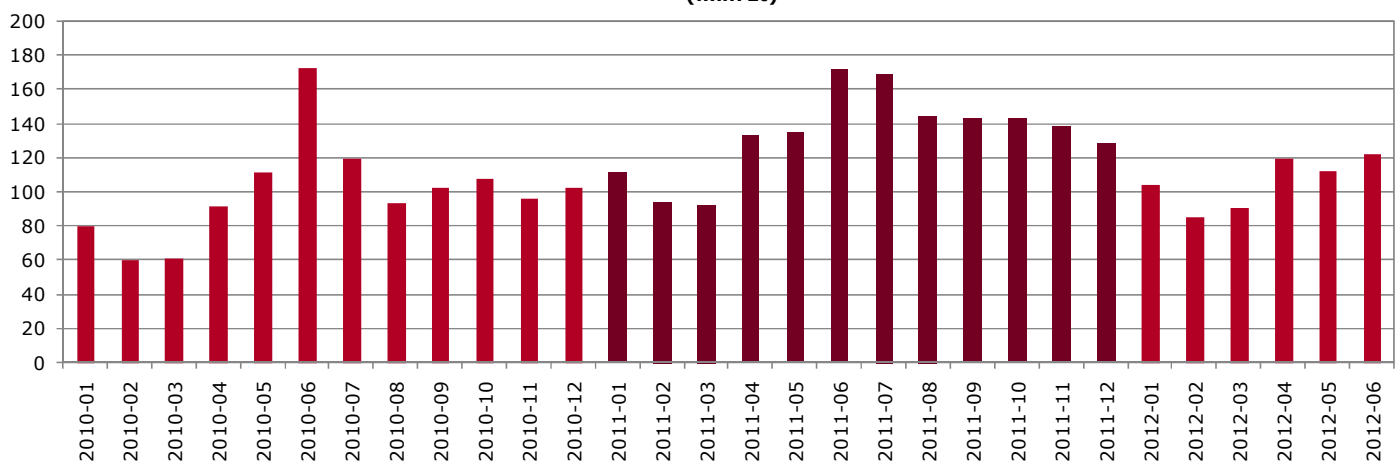
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Lt)



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