

# RINKOS KOMENTARAS



2012-aisiais metais buvo fiksuojamos augančios investicijos į Lietuvos gyvenamųjų patalpų sektorių. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2012 m. gyvenamiesiems pastatams buvo skirta apie 12% visų materialiujų investicijų (1,7 mlrd. Lt), arba 2% daugiau nei 2011 m. Investicijų augimą, nors ir nežymų, labiausiai lėmė 2011-2012 metais atsigavusios naujų daugiabučių statybos Vilniuje. Kituose šalies miestuose statybos vyksta vangiai.

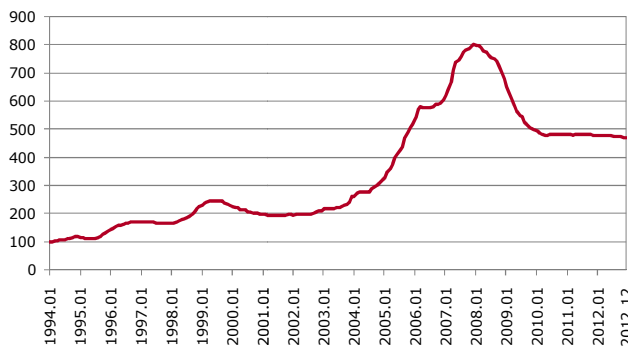
„Ober-Haus“ duomenimis, 2012 m. **Vilniuje** buvo pastatyti **2.003 butai**, arba net 2,5 karto daugiau nei 2011 m. Sostinėje buvo įgyvendinti 29 skirtingi gyvenamieji projektai, kuriuos sudarė 36 daugiabučiai. Didžiausia dalis naujų butų pastatyta gyvenamuosiuose sostinės rajonuose ir sudarė net 64% visos pasiūlos. Šiaurės vakarinė miesto dalis - Verkių, Pilaitės ir Pašilaičių seniūnijos - išlieka populiariausia plėtojtojų tarpe. Centrinėje miesto dalyje (Naujamiestis, Senamiestis ir Užupis) naujos statybos butų dalis praėjusiais metais sudarė 22%, o mažiausiai naujų projektų buvo plėtojama prestižiniuose rajonuose (Antakalnyje ir Žvėryne) – 14%.

„Ober-Haus“ skaičiuoja, kad **Kaune** per praėjusius metus buvo užbaigtos tik **63 butų** statybos, arba virš 8 kartų mažiau nei 2011-aisiais. Tuo tarpu **Klaipėdoje** daugiabučių statybos tempai išliko labai panašūs kaip ir 2010-2011 metais. Trečiame pagal dydį Lietuvos mieste buvo pastatyti 4 nauji daugiabučiai namai, kuriuose įrengta **264 butai**, arba penktadaliu daugiau nei 2011 m. Kituose didesniuose Lietuvos miestuose dėl itin ribotos paklausos nesiryžtama imtis naujų daugiabučių plėtros. Galima būtų išskirti Lietuvos pajūrio regioną, kuris po truputį atgaivina gyvenamųjų ir poilsio patalpų plėtrą bei pasiūlo rinkai vis naujų projektų.

„Ober-Haus“ duomenimis, per 2012 m. išaugo neparduotų naujos statybos butų skaičius Lietuvos didmiesčiuose. Didžiausią įtaką tam turėjo stipriai augusi naujų butų pasiūla sostinėje. 2012 m. pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius siekė **2.920**, arba 9% daugiau nei prieš metus. 2012 m. pabaigoje 2007-2012 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** buvo siūloma įsigyti **1.550 butų**, **Kaune** - **510 butų**, **Klaipėdoje** - virš **790 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - apie **70** naujos statybos butų.

2012-ieji metai buvo sėkmingi naujų butų plėtojtojų, kadangi augo pardavimų apimtys. Penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota virš **2.060** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 29% daugiau, nei jų buvo realizuota 2011 m.

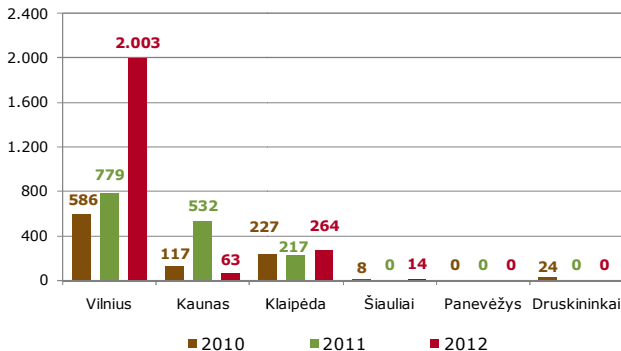
**Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)**  
(1994 sausis = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

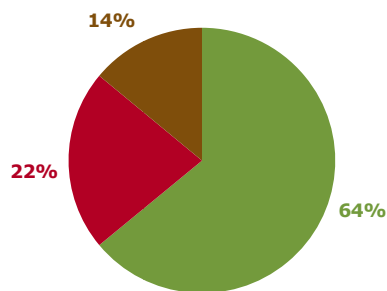
**Pastatytų butų skaičius**  
(per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 - 2012

**2012 m. pastatytų butų pasiskirstymas pagal rajonus Vilniuje**



■ Gyvenamieji rajonai ■ Centras, Senamiestis ■ Prestižiniai rajonai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012

## Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 IV ketv.

Didžiausias pokytis fiksuojamas Klaipėdoje, kur per metus buvo parduota arba rezervuota beveik 340 naujų butų, ir tai yra net 77% daugiau, palyginti su 2011 m. Vilniuje realizacijos rodikliai per tą patį laikotarpį išaugo 21% (apie 1.460 naujų butų), o Kaune augimas sudarė 13% (virš 230 naujų butų). Augančias pardavimų apimtis Lietuvos didmiesčiuose lemia ir tai, kad statomi nauji projektai siūlo labai įvairių butų pasirinkimą. Plečiantis pasiūlai potencialūs pirkėjai jau gali atrasti juos dominančius pasiūlymus ir rinktis iš geriausių siūlomų variantų.

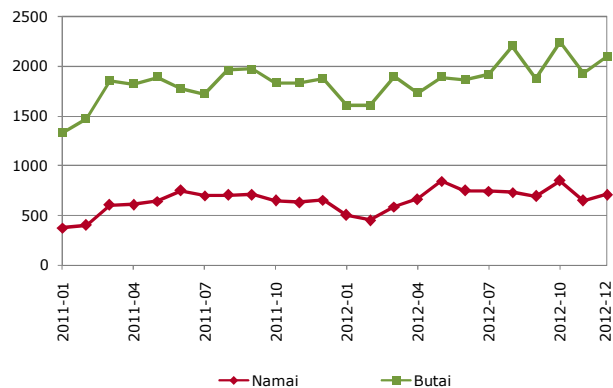
Individualių namų rinkoje teigiamų pasiūlos tendencijų 2012 m. užfiksuota nebuvo. Jeigu 2011 m. visoje **Lietuvoje** buvo pastatyta virš 3.800 individualių ir sublokuotų namų (27% daugiau nei 2010 m.), tai praėjusiais metais vėl buvo stebimas naujos pasiūlos sumažėjimas iki **3.350** namų. Stambesni plėtotojai dar yra itin atsargūs investuodami į naujus gyvenamųjų namų kvartalus. Dažniausiai apsiribojama nedidelėmis 6-12 atskiromis individualių ar sublokuotų namų gyvenvietėmis. Bendra tokių projektų dalis (statomų pardavimui) sudaro nedidelę Lietuvoje pastatytų namų dalį. Norintys apsigyventi nuosavajame name dažniausiai ieško žemės sklypų ir rūpinasi statybų procesu patys.

Lietuvos būsto kainos praėjusiais metais vis dar neparodė teigiamų tendencijų. Net aktyviausia Vilniaus rinka neišvengė simbolinio kainų sumažėjimo, kurį lėmė ir ženkliai išaugusi įvairaus būsto pasiūla. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2012 m. butų kainos penkiuose Lietuvos didmiesčiuose smuktelėjo **1,7%**. 2012 metais butų kainos mažėjo visuose Lietuvos didmiesčiuose: **Kaune – 3,0%**, **Panevėžyje – 2,7%**, **Šiauliuose – 1,8%**, **Vilniuje – 1,4%** ir **Klaipėdoje – 0,7%**.

Neigiami kainų pokyčiai 2012 m. buvo fiksuojami visuose segmentuose: pigo tiek senos, tiek naujos statybos butai gyvenamuosiuose ir centriniuose miestų rajonuose. Išimtimi tapo būstas esantis brangesnėse Vilniaus miesto zonose. Per praėjusius metus centrinėje miesto dalyje ir Senamiestyje butų kainos ūgtelėjo 1,2%, o prestižiniuose rajonuose (Naujamiestyje, Žvėryne, Antakalnyje) – 0,9%. Nuo 2008 m. krizės pradžios šiuose rajonuose pirmą kartą yra fiksuojami teigiami butų kainų pokyčiai. T. y. prestižinis būstas po truputį atgauna savo vertę.

2012 metais namų kainos Lietuvos didmiesčiuose ir jų priemiesčiuose ženkliai nesikeitė. Nedideli teigiami pokyčiai buvo stebimi **Vilniaus** gyvenamuosiuose ir priemiesčio rajonuose, kur namų kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 4%**. **Klaipėdoje** ir **Kaune** kainos **smuktelėjo** atitinkamai **2%** ir **1%**. Šiauliuose ir Panevėžyje kainų pokyčių per tą patį laikotarpį užfiksuota nebuvo.

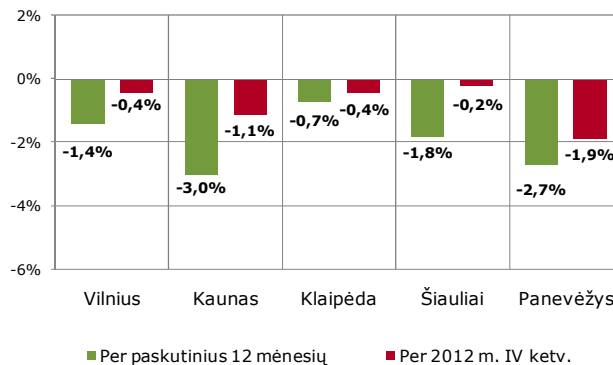
### Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2011 - 2012

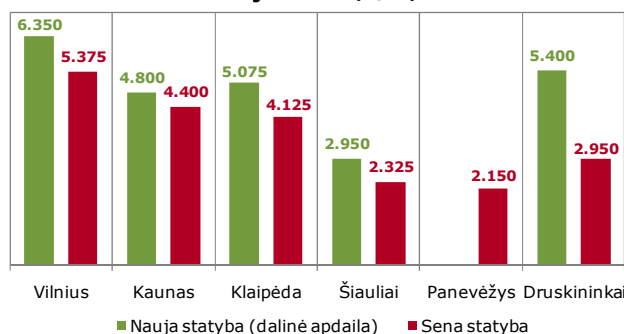
### Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

## Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

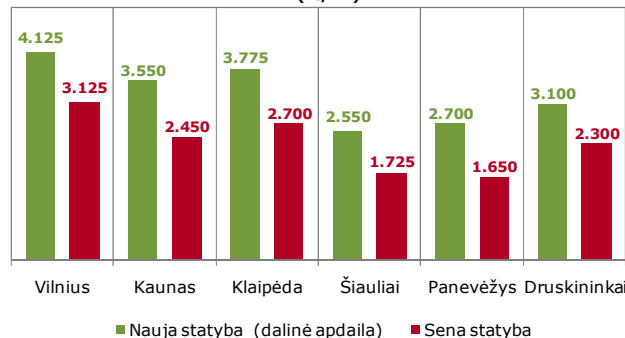
2012 IV ketv.

Šių metų pradžioje 150-200 m<sup>2</sup> bendro ploto individualūs namai su 6-10 arų žemės sklypu bei daline apdaila **Vilniaus** pakraštyje dažniausiai buvo parduodami už **320.000 – 550.000 Lt**, **Kauno ir Klaipėdos** priegose – **230.000 – 460.000 Lt**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** už **200.000 – 300.000 Lt**.

Jeigu Lietuvos didmiesčiuose butų kainos šiek tiek dar mažėjo, tai sandorių skaičius ir toliau augo. Tiesa, jau mažesniais tempais nei 2010-2011 metais. VĮ Registrų centro duomenimis, 2012 m. **Lietuvoje** sudaryta **10% daugiau** namų ir **7% daugiau** butų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2011 m. Vidutiniškai 2012 m. Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma apie 680 namų ir 1.900 butų sandorių. 2011-2012 m. stebimas ženkliai išaugęs individualių namų sandorių kiekis Lietuvoje, kuris lenkia butų augimo tempus. Iš visos Lietuvos išsiskiria **Kauno miesto ir rajono** savivaldybės, kuriose augimas per 2012 m. sudarė net **18%**, o nupirktų namų kiekis ženkliai lenkia net Vilniaus miesto ir rajono savivaldybės. Kauno miesto ir rajono savivaldybėse per metus sudarytų namų sandorių kiekis siekė beveik 930, Vilniaus – 690, o Klaipėdos – apie 285. Taigi, Kauno regionas išlieka stipriu lyderiu individualių ir sublokuotų namų rinkoje, o tai šiek neigiamai atsiliepė naujos statybos butų rinkai Kaune – statistika rodo, kad nauji namai čia statomi ir perkami žymiai aktyviau nei naujos statybos butai.

Lietuvos būsto rinka vis dar yra sukaustyta kainų sąstingio, tačiau sandorių kiekis kiekvienais metais stabiliai auga. Būsto plėtotojai investuoja į regionus, kuriuose mato rinkos augimo potencialą arba yra patenkinti esama būsto paklausa, t. y. iš esmės tik į didmiesčius. O pirkėjams itin svarbu stabili situacija rinkoje bei platesnės pasirinkimo galimybės - galima neskubant priimti sprendimą ir dėl jo nesigailėti. Tikėtina, kad 2013 m. pirkėjai ir toliau aktyviai domėsies tiek senos, tiek naujos statybos būstu, tačiau dalis gyventojų greičiausiai priims sprendimą investuoti į turimo būsto renovaciją pasinaudojant naująją renovacijos programą. Kokią tai turės įtaką visai Lietuvos būsto rinkai ar atskiriems šalies regionams, priklausys nuo renovacijos apimčių.

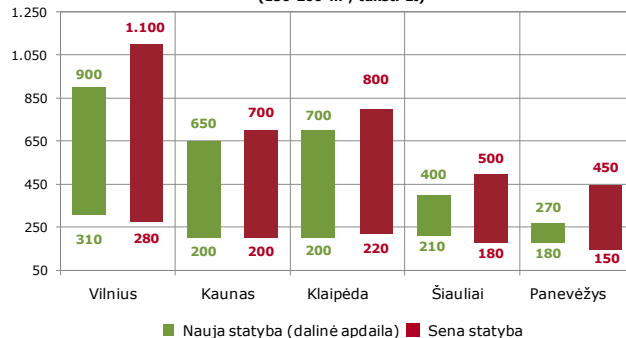
**Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

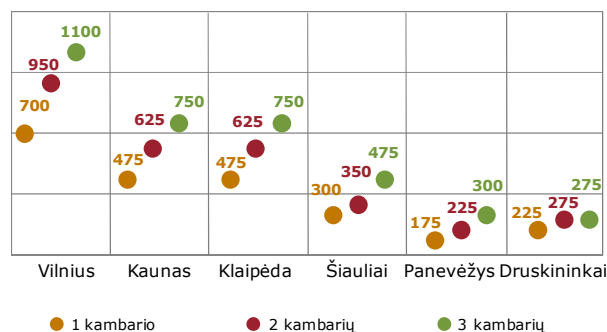
**Individualių ir sublokuotų namų kainos gyvenamuosiuose ir priemiesčio rajonuose (150-200 m<sup>2</sup>, tūkst. Lt)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

**Vidutinės butų nuomos kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

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](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)