

„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indeksas - OHBI

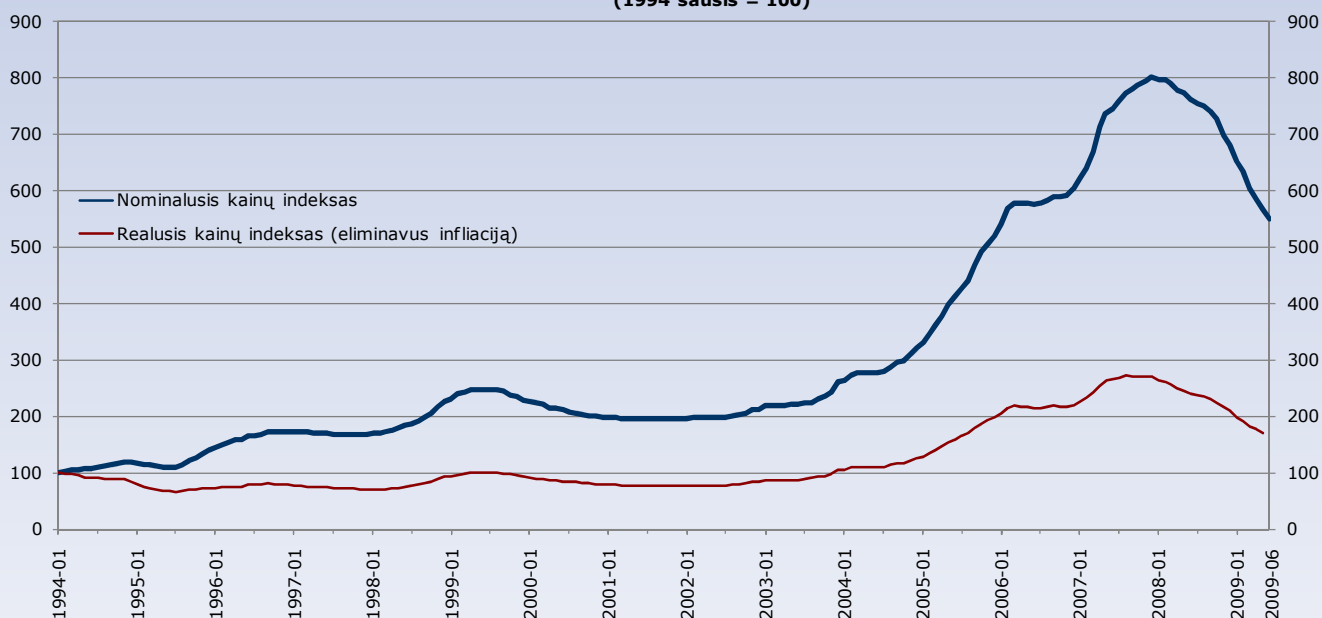
2009 m. birželis

„Ober-Haus“ 15 metų Lietuvos butų kainų indeksas

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas šiais metais minėdama „Ober-Haus“ grupės 15 metų veiklos jubiliejų Vidurio ir Rytų Europoje pristato Lietuvos butų kainų indeksą (**OHBI**) – rodiklį paremtą ilgametės įmonės veiklos metu surinktais duomenimis apie butų kainas ir jų pokyčius. Butų kainų indeksas parodo apibendrintus butų kainų pokyčius penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje).

Nuo šių metų liepos mėnesio UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas kas mėnesį pateiks Lietuvos butų kainų indekso pokyčius. Einamojo ir ankstesnių mėnesių indeksus bei visą su juo susijusią informaciją galima rasti interneto puslapyje: <http://www.ober-haus.lt/ohbi>. **OHBI** indekso bazinis laikotarpis - 1994 m. sausio mėnuo, bazinė indekso reikšmė lygi 100. Šiuo metu sukaupti duomenys leidžia analizuoti daugiau nei **15 metų (186 mėnesių)** butų kainų pokyčius.

"Ober-Haus" Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)
(1994 sausis = 100)



„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indeksas - OHBI **2009 m. birželis**

Butų kainos penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose nuo indekso skaičiavimo pradžios (1994 m. sausio mėnesio) iki 2007 m. gruodžio mėnesio, kuomet fiksuojamas aukščiausias butų kainų lygis, vidutiniškai pakilo net **8 kartus**. Jeigu prieš 15 metų vienas buto kvadratinis metras vidutiniškai kainavo apie 700 litų, tai būsto kainų piko metu vidutinė buto kvadratinio metro kaina buvo jau apie 5,800 litų. Eliminavus infliacijos poveikį analizuojant to paties laikotarpio duomenis, matome, jog kainos pakilo netoli **3 kartų**, t. y. nuo 1994 m. pradžios iki 2007 m. pabaigos būstas vidutiniškai pabrango beveik 3 kartus labiau nei kitos plataus vartojimo prekės ar paslaugos.

Kaip matome iš **OHBI** indekso kreivių, per pastaruosius 15 metų Lietuvos nekilnojamojo turto rinka patyrė išties daug pokyčių, kurie turėjo įtakos nekilnojamojo turto kainoms. 1994 - 2009 metų Lietuvos būsto rinkoje galima išskirti šiuos svarbius jos raidos etapus:

1. 1994 - 1999 m. laikotarpiu rinkoje fiksuojamas pastovus būsto kainų kilimas su trumpalaikiais jų mažėjimais. Tuo metu sparti nekilnojamojo turto privatizacija, labai didelė infliacija ir bankų krizė lėmė, kad butų kainos nuo 1994 m. pradžios iki 1999 metų vidurio Lietuvos didmiesčiuose išaugo beveik 150%.
2. 1998 m. prasidėjusi Rusijos krizė smarkiai atsiliepė tiek politiniam, tiek ekonominiam Lietuvos gyvenimui. Ne išimtis ir būsto rinka, kuri nuo 1999 m. vidurio išgyveno pirmąjį ženklų nuosmukį, užsitęsęs iki 2001 m. vidurio. Tuo laikotarpiu butų kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo apie 20%. T. y. jų kainos sugrįžo į 1998 m. III ketv. kainų lygį. Didesnį būsto kainų mažėjimą sustabdė išaugęs finansinių institucijų skaičius (teikiančių būsto paskolas gyventojams), valstybės būsto paskolų rėmimo programa ir itin nedidelė naujo būsto pasiūla.
3. 2002 - 2003 m. laikotarpis gali būti laikomas būsto rinkos renesansu. Gerėjanti Lietuvos ekonominė situacija, patrauklesnės būsto paskolų suteikimo sąlygos (mažėjančios palūkanos, pailgėjęs kreditavimo laikotarpis ir pan.), lengvatiniai būsto kreditai, artėjanti įstojimo į Europos Sąjungą data ir nedidelė naujo būsto pasiūla lėmė, kad tais metais butų kainos augo daugiau nei 30%.
4. 2004 - 2007 m. laikotarpiu Lietuvos būsto rinka išgyveno savo aukso amžių. Sparčiai kylanti ekonomika, augančios gyventojų pajamos bei lūkesčiai, Lietuvos įstojimas į Europos Sąjungą, didėjanti būsto paklausa ir nuo jos atsiliekanči pasiūla, palankios kreditavimo sąlygos lėmė, kad per tuos 4 metus butų kainos išaugo daugiau nei 200% (3 kartus). 2005 metais buvo užfiksuotas rekordinis būsto kainų augimas Lietuvos didmiesčiuose - net 60%. Po tokio kainų šuolio būsto rinka sustingo, o 2006 m. viduryje fiksuojami netgi nedideli kainų mažėjimai, tad per visus 2006 metus būsto kainos išaugo tik apie 16%.

„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indeksas - OHBI **2009 m. birželis**

Tokioms skirtingoms būsto rinkos nuotaikoms įtakos turėjo ir naujienos susijusios su euro įvedimu Lietuvoje. Jeigu 2005 m. naujienos apie euro įvedimą formavo žmonių lūkesčius, kad įvedus eurą turtas dar labiau brangs, tai 2006 m. galutinai paaiškėjus, kad Lietuva euro artimiausiu metu neturės – įtampa atslūgo, o kainos laikinai stabilizavosi. Tačiau 2007 metais būsto kainų kreivė vėl sparčiai pajudėjo aukštyn.

5. 2007 m. pabaigoje būsto (butų ir namų) kainos pasiekė rekordines aukštumas, o jau 2008 metų pradžioje prasidėjo būsto kainų mažėjimas beveik visoje Lietuvoje. Pasaulinė finansų krizė skaudžiai atsiliepė Lietuvos ekonominiam gyvenimui, o tuo pačių ir visai nekilnojamojo turto rinkai. Lietuvos butų kainų indeksas (**OHBI**) rodo, kad penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose butų kainos mažėja 18 mėnesių iš eilės. Nuo aukščiausio būsto kainų lygio, kuris buvo pasiektas 2007 m. gruodžio mėnesį, iki šių metų birželio jos nukrito **31,5%**.

Per 2009 m. birželio mėnesį butų kainos Lietuvoje sumažėjo **2,9%**. O birželio mėn. fiksuojama OHBI reikšmė rodo, kad per paskutinius 12 mėnesių butų kainos sumažėjo **27,9%**.

„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indeksas - OHBI 2009 m. birželis

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas Lietuvos butų kainų indekso (OHBI) apskaičiavimo metodika ir pagrindinės sąvokos.

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas Lietuvos butų kainų indeksas (sutrumpinimas - **OHBI**) parodo apibendrintą butų kainų pokytį penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje). **OHBI** indekso bazinis laikotarpis - 1994 m. sausio mėnuo, bazinė indekso reikšmė lygi 100. Visos skelbiamos **OHBI** indeksų ir pokyčių reikšmės apvalinamos iki vieno skaitmens po kablelio tikslumu. **OHBI** indeksas skaičiuojamas kas mėnesį ir skelbiamas nuo 2009 m. liepos mėnesio. Siekdami užtikrinti gautų rezultatų tikslumą ir operatyvumą, **OHBI** indekso skaičiavimams naudojami įvairūs informacijos ir duomenų šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas sukaupta informacija ir duomenų bazės, valstybinių ir privačių institucijų duomenys bei kiti informacijos ir duomenų šaltiniai, kurie gali turėti įtakos galutiniams rezultatams.

OHBI apskaičiavimui naudojama „Ober-Haus“ specialistų sukurta metodika. Metodikoje naudojama svorių sistema, kada kiekvienai nagrinėjamo turto (skirtinguose miestuose esančių butų) grupei priskirti atitinkami svoriai, lemiantys apibendrintas kainas ir jų pokyčių reikšmės. Sudarant svorių sistemą buvo atsižvelgiama į šiuos parametrus: esančių butų kiekį ir sudaromų jų sandorių skaičių atskiruose geografiniuose segmentuose (atskirų miestų rajonuose ir rajonų grupėse) bei butų kokybines charakteristikas (plotą, amžių, baigtumą). Atsiradus esminiams pokyčiams, nagrinėjamo turto rinkoje ar jų savybėse, svorių sistema gali būti koreguojama, atsižvelgiant į šių pokyčių reikšmingumą.

Tam, kad pateikiama informacija būtų skaidresnė ir lengviau palygintina su kitais informacijos šaltiniais, yra skaičiuojamos ir publikuojamos tiek nominaliosios, tiek realiosios OHBI indekso reikšmės:

- **Nominalusis butų kainų indeksas** parodo butų nominaliųjų kainų pokyčius laike, palyginus su baziniu indekso laikotarpiu (1994-01).
- **Realusis butų kainų indeksas** parodo butų realiųjų kainų pokyčius laike, palyginus su baziniu indekso laikotarpiu (1994-01). Realusis kainų indeksas apskaičiuojamas eliminavus infliacijos įtaką nominaliosioms indekso reikšmėms. Realusis butų kainų indeksas parodo, kaip vidutiniškai pasikeitė butų kainos, palyginus su kitomis vartojimo prekių ir paslaugų kainomis. Pavyzdžiui, jeigu realiojo butų kainų indekso reikšmė lygi 200, vadinasi butų kainos nuo bazinio indekso laikotarpio vidutiniškai padidėjo 2 kartus daugiau negu kitų vartojimo prekių ir paslaugų kainos. Realiojo butų kainų indekso apskaičiavimui naudojamas Lietuvos Statistikos departamento sudaromas ir viešai skelbiamas *suderintas vartotojų kainų indeksas* (SVKI).

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas pasilieka teisę keisti OHBI skaičiavimo metodiką bei savo nuožiūra sustabdyti indekso skelbimą.

Butų kainų indeksas (OHBI) yra UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nuosavybė. Skelbiant bet kokią informaciją, susijusią su OHBI, nuoroda į UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas yra 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