

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

2011 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS

Įvertinus pirmojo 2011 metų pusmečio rezultatus matyti, jog Lietuvos būsto rinkoje didesnių permainų tikėtis dar per anksti. Situaciją būsto rinkoje galima vadinti stabilia, be didesnių atsigavimo ar nuopolio požymių. Kainų pokyčiai yra matuojami dešimtosiomis procento dalimis. „Ober-Haus“ duomenimis, per antrąjį 2011 m. ketvirtį butų kainos Lietuvos didmiesčiuose ūgtelėjo tik **0,3%**, tačiau vertinant viso pusmečio rezultatus buvo fiksuojamas **0,2%** dydžio kainų sumažėjimas. Kainų pokyčių tendencijos pagal miestus išlieka tokios pačios: Lietuvos sostinėje per pirmąjį šių metų pusmetį buvo fiksuojamas 1,2% augimas, tuo tarpu kituose šalies didmiesčiuose išsilaikė ankstesnės, nedidelio (1-2% ribose) kainų mažėjimo tendencijos. Atsižvelgiant į itin nedidelius kainų svyravimus tiek antrąjį ketvirtį, tiek per visus pastaruosius metus, drąsiai galima teigti, kad iš esmės kainų lygis Lietuvoje nesikeičia.

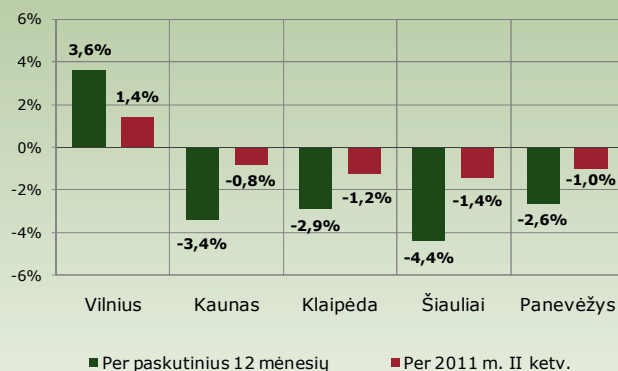
Jeigu būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose išlieka nekintančios, tai sandorių kiekis stabiliai auga. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje sudaryta **8%** daugiau butų ir **17%** daugiau namų pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Jeigu 2010 m. I pusmetį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma beveik 470 namų ir 1.520 butų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis yra išaugęs iki beveik 550 namų ir 1.640 butų sandorių per mėnesį. Stabilesnės būsto kainos nedomina spekuliantų bei skatina įsigyti būstą tuos asmenis, kuriems jo iš tiesų reikia. Tokiomis sąlygomis augantis rinkos aktyvumas yra pakankamai sveikos rinkos požymis.

„Ober-Haus“ duomenimis, per 2011 m. antrąjį ketvirtį Lietuvos didmiesčiuose neparduotų naujos statybos butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose sumažėjo 5%, t. y. nuo šiek tiek daugiau kaip **2.600** iki **2.500** butų. Šiuo metu 2007-2011 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti beveik **1.100 butų**, **Kaune** - apie **570 butų**, **Klaipėdoje** - virš **770 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - iki **80**. Žvelgiant į realizacijos rezultatus pirminėje būsto rinkoje, akivaizdu, kad pirkėjai šiuo metu žymiai labiau domisi naujai statomais projektais, kuriuose būsto pasirinkimas yra didesnis ir patrauklesnis.

Dėl augančios būsto paklausos bei nedideliais tempais kylančių būsto kainų, stambesnių investicijų į daugiabučių namų plėtrą sulaukia Lietuvos sostinė. Šiuo metu Vilniuje įgyvendinama 20 daugiabučių namų projektų, kuriuose planuojama įrengti daugiau nei **1.400** butų. Iš jų jau parduota ir rezervuota - virš **40%** butų. Tuo tarpu kituose šalies didmiesčiuose, stebėdami mažiau aktyvią rinką ir vis dar šiek tiek mažėjančias būsto kainas, statytojai nesiryžta aktyviau plėtoti stambesnių projektų. Kaune ir Klaipėdoje šiuo metu statoma po 3-5 daugiabučius, kuriuose planuojama įrengti apie **100-200** naujų butų.

Lietuvos individualių namų rinkoje didelių kainų pokyčių neužfiksuota, tačiau per pastarąjį pusmetį bendras aktyvumas šiame segmente yra itin išaugęs. Sumažėjusios žemės sklypų kainos ypač domina pirkėjus, kurie savo jėgomis ruošiasi pradėti individualaus ar sublokuoto namo statybas. Tai atspindi ir oficiali statistika: per 2011 m. pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo pastatyta net 2,2 karto daugiau namų nei prieš metus. Didžiausias santykinis padidėjimas buvo fiksuojamas Panevėžio ir Šiaulių apskrityse - čia per pirmąjį šių metų pusmetį buvo pastatyta atitinkamai 310 ir 217 namų, arba 9,4 ir 4,6 karto daugiau nei prieš metus.

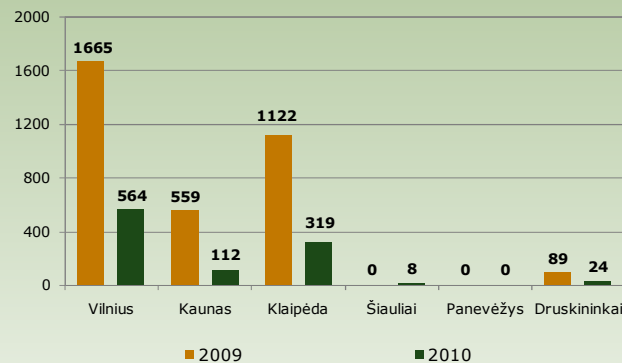
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: per 2011 II ketv.

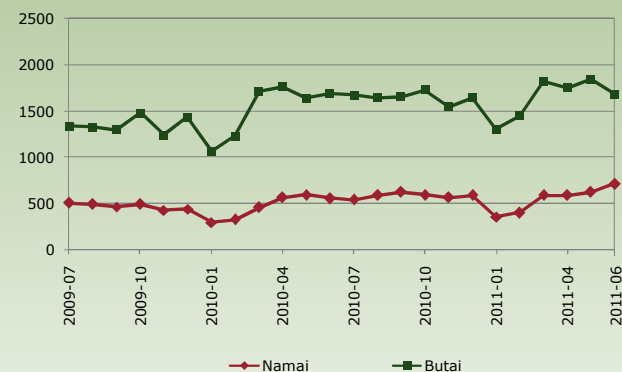
Pastatytų butų skaičius per metus



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



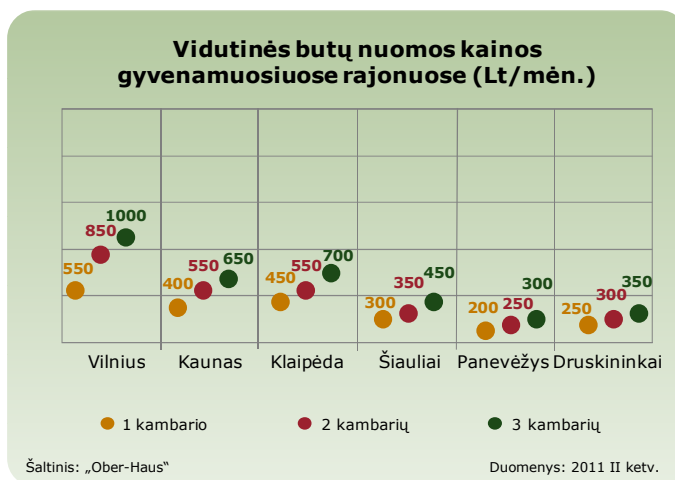
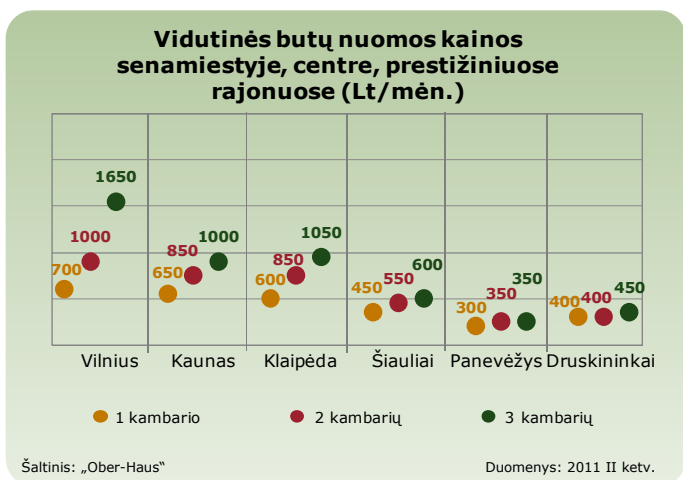
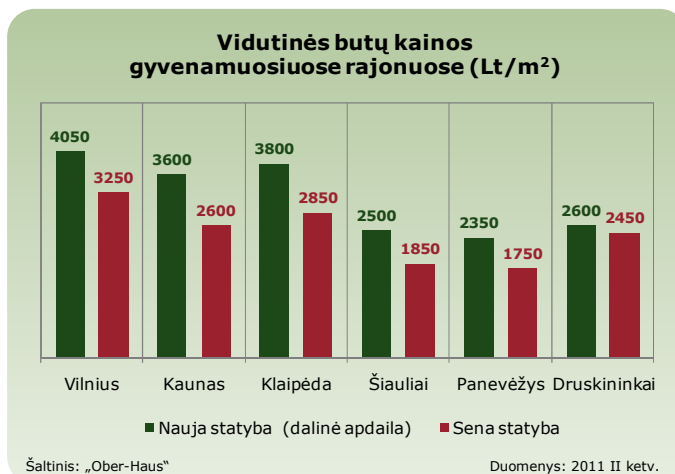
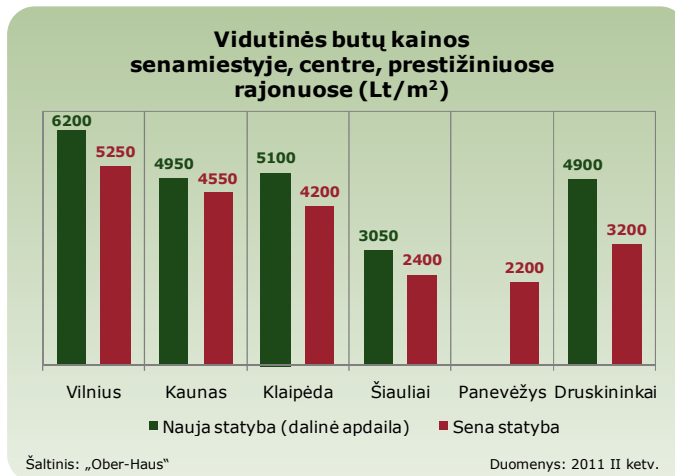
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Duomenys: 2009 - 2011 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 II ketv.

Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos apskrityse per tą patį laikotarpį pastatyta atitinkamai 642, 459 ir 213 individualūs ar sublokuoti namai, arba 51%, 93% ir 177% daugiau nei pirmąjį 2010 m. pusmetį. Šiuo metu 150-200 m² bendro ploto individualūs namai su 6-10 arų žemės sklypu bei daline apdaila **Vilniaus** pakraštyje parduodami už **300.000 – 550.000 Lt**, **Kauno ir Klaipėdos** priegose – **250.000 – 450.000 Lt**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** - už **200.000 – 350.000 Lt**.

Vertinant būsto rinkos netolimos ateities perspektyvas, labiausiai tikėtina, kad jos raida priklausys tiek nuo šalyje priimamų vidinių politinių – ekonominių sprendimų, tiek ir nuo situacijos už mūsų valstybės ribų. Pagrindiniai, iki šiol galutinai neišspręsti, klausimai Lietuvos mastu tebelieka – fizinių asmenų bankroto įstatymas ir nekilnojamojo turto mokestis fiziniams asmenims. Aiškiai neapibrėžus šių teisinių ir mokestinių priemonių įgyvendinimo detalių bei datos, sudėtinga yra spręsti ir apie jų įtaką pačiai rinkai. Galimas dalykas, kad šie klausimai iš esmės neturės svaraus poveikio procesams, vykstantiems būsto sektoriuje, nes mažai tikėtina, kad įgyvendinant minėtas priemones bus puolama į kraštutinumus, pavyzdžiui, stipriai apmokestintas pirmasis gyventojų būstas. Didesnė tikimybė, kad tolimesnę Lietuvos būsto rinkos raidą labiau lems už mūsų šalies ribų priimami sprendimai ir vykstantys procesai, pavyzdžiui, Europos centrinio banko (ECB) pozicija dėl bazinės palūkanų normos. Nors ECB šiais metais kelis kartus padidino bazinę palūkanų normą, paskutiniu metu priėmė sprendimą jos laikinai nebedidinti dėl atsinaujinusios euro zonos skolų krizės, kuri savo ruožtu gali turėti neigiamų pasekmių ir beatsigaunančiai Lietuvos ekonomikai. Taip pat labai svarbus vaidmuo rinkoje tenka kredito įstaigoms, kurių paskolų teikimo politika turi didžiulę įtaką didinant arba mažinant gyventojų galimybes įsigyti būstą. Todėl būsto rinkai itin aktualu, kokią kreditavimo politiką išlaikys kreditavimo įstaigos šių vidinių ir globalių klausimų akivaizdoje.



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 rinkotyras skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt