

Gyvenamojo nekilnojamojo turto

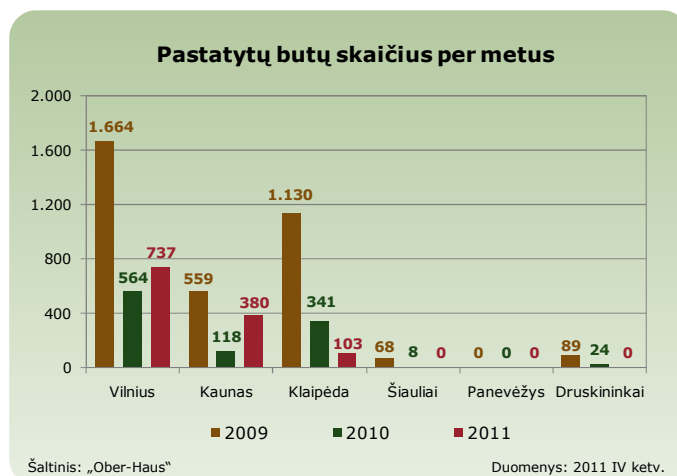
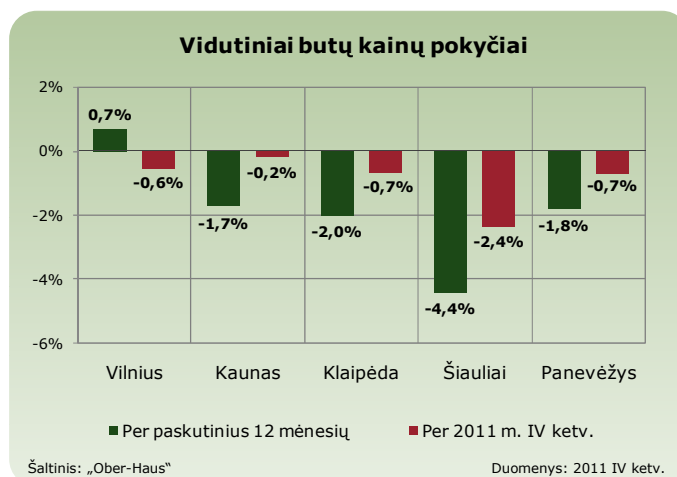
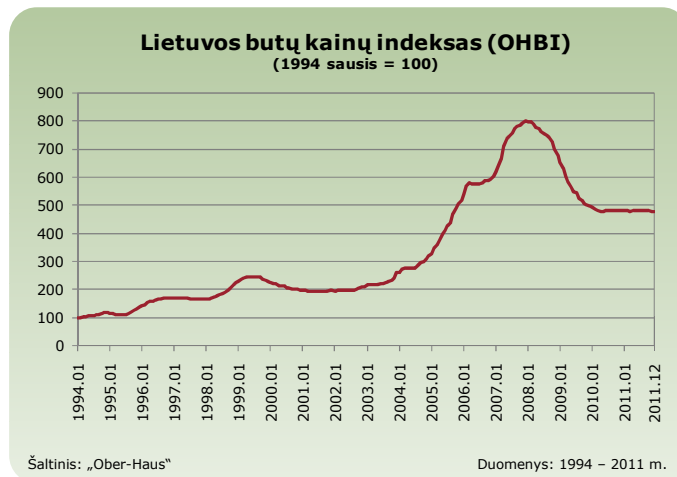
2011 IV ketv.

RINKOS KOMENTARAS

Pirmąją 2011 metų pusę Lietuvos būsto rinkoje vyravo teigiamos nuotaikos, kurias lėmė augantis sandorių skaičius, besiplečiančios statybų apimtys bei stabilios būsto kainos. Beje, Vilniuje 2011 m. pradžioje buvo fiksuojami nedideli teigiami kainų pokyčiai. Antrojoje praėjusių metų pusėje jau buvo stebimos nuosaikesnės nuotaikos rinkoje ir simbolinis kainų sumažėjimas. Didžiausios įtakos tam turėjo išaugęs neigiamų naujienų srautas iš užsienio, prastinamos Lietuvos ekonominės plėtros prognozės bei Lietuvos banko inicijuotas būsto paskolų politikos sugriežtinimas.

„Ober-Haus“ duomenimis, per 2011 metus butų kainos penkiuose Lietuvos didmiesčiuose sumažėjo **0,6%**. Palyginti su 2008, 2009 ir 2010 metais, kai neigiami pokyčiai atitinkamai siekė 15,2%, 26,8% ir 3,0%, praėjusių metų kainų smuktelėjimas – simbolinis. 2011 metais butų kainos augo tik **Vilniuje** – **0,7%**. Tuo tarpu kituose Lietuvos didmiesčiuose per tą patį laikotarpį kainos ir toliau mažėjo: **Kaune** – **1,7%**, **Klaipėdoje** – **2,0%**, **Šiauliuose** – **4,4%** ir **Panevėžyje** – **1,8%**. Neigiami kainų pokyčiai buvo fiksuojamas visuose segmentuose – pigo tiek senos, tiek naujos statybos butai gyvenamuosiuose ir centriniuose miestų rajonuose. Savo ruožtu Vilniuje butų kainų augimas buvo stebimas ekonominiame ir vidutiniame klasės segmente, t. y. naujos ir senos statybos butai gyvenamuosiuose ir prestižiniuose (Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas) rajonuose. Brangesnio būsto segmente (butai Centre ir Senamiestyje) 2011 metais kainos išliko nepakitusios.

Jeigu butų kainų pokyčiai buvo simboliniai, tai pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje ir toliau stabiliai augo. VĮ Registrų centro duomenimis, 2011 m. Lietuvoje sudaryta **10%** daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių nei per 2010 m. Dar ryškesnis – **15%** – pirkimo-pardavimo sandorių augimas praėjusiais metais stebimas individualių namų rinkoje. Vidutiniškai 2011 metais Lietuvoje per mėnesį buvo sudaroma apie 615 namų ir 1.760 butų sandorių (2010 metais atitinkamai 535 ir 1.600).



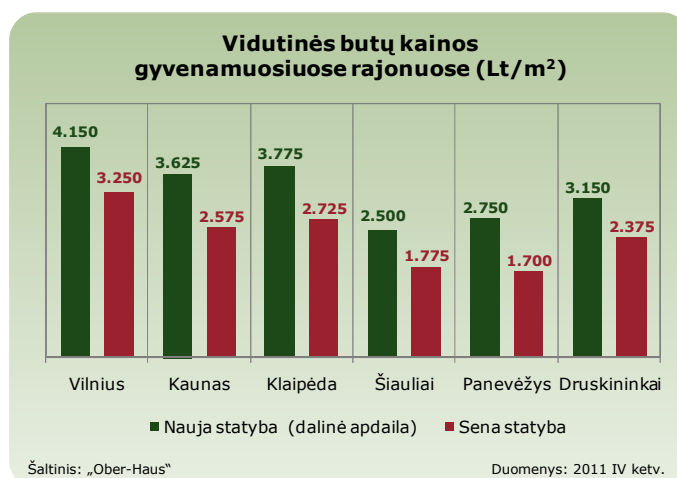
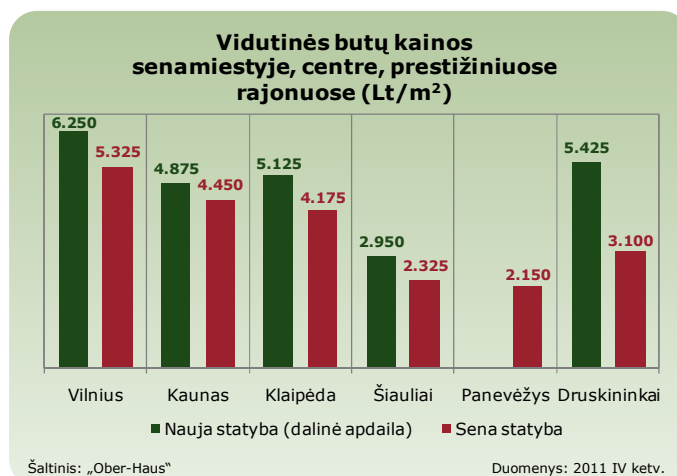
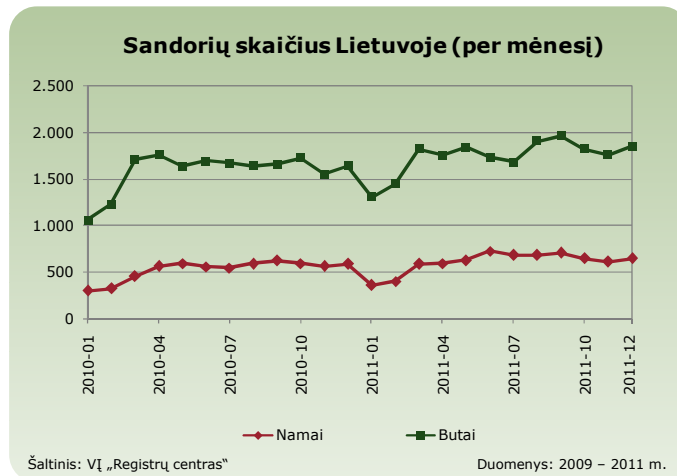
Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 IV ketv.

Sparčiausias būsto (butai ir namai) sandorių kiekio augimas buvo užfiksuotas Kaune ir siekė beveik 12%. Vilniuje būsto sandorių skaičius augo virš 5%, Šiauliuose – beveik 4%, Klaipėdoje – 3%. Tik Panevėžyje 2011 metais užfiksuotas nedidelis sandorių skaičiaus sumažėjimas, kuris siekė beveik 4%. Vertinant santykinį butų sandorių augimą, sparčiausiai veiksmas vyko kurortiniuose Lietuvos miestuose: **Neringoje** per praėjusius metus sudaryta **58%**, **Palangoje** – **43%**, o **Druskininkuose** – **42%** daugiau butų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2010 m. Palyginti su 2009 metais, bendras butų sandorių skaičius šiuose miestuose išaugo beveik 2 kartus.

Pastaruosius kelerius metus augantis sandorių skaičius sumažino neparduotų naujos statybos butų kiekį pirminėje rinkoje, todėl statybos vėl pradeda įsibėgėti. „Ober-Haus“ duomenimis praėjusiais metais **Vilniuje** buvo pastatyti **737 butai** arba trečdaliu daugiau nei 2010 m. **Kaune** per tą patį laikotarpį buvo užbaigtos **380 butų** statybos arba 3 kartus daugiau nei 2010-aisiais. Tuo tarpu **Klaipėdoje** daugiabučių statybos buvo plėtojamos vangiau. Atsižvelgdami į naujo būsto pasiūlą (Klaipėda pirmąją pagal neparduotų butų kiekį 1.000-iai gyventojų) plėtotojai pastatė 3 kartus mažiau butų nei 2010 m. – tik 3 daugiabučius namus, kuriuose yra **103 butai**.

Praėjusiais metais plėtotojai rinkai pasiūlė rekordiškai mažo ploto butus: **Vilniuje** vidutinis naujos statybos buto plotas siekė **55 m²**, Kaune – **56 m²**, o Klaipėdoje – **54 m²**. Tai itin ženklus sumažėjimas, kadangi 2003-2010 metų laikotarpiu vidutinis buto plotas naujos statybos projektuose siekė 60-65 m². Tokią tendenciją, visų pirma, sąlygojo plėtotojų tikslas pateikti rinkai kuo labiau įperkama produktą: logiška, kad mažesnis buto plotas lemia mažesnę galutinę jo pardavimo kainą.

Kituose Lietuvos miestuose (išskyrus kurortinius miestus) statytojai vis dar nesiryžta pradėti naujų daugiabučių statybų dėl itin mažos naujos statybos būsto paklausos. Todėl pagrindiniai investicijų šaltiniai yra kreipiami į aukštesnius paklausos rodiklius demonstruojančius šalies regionus. Natūralu, lyderis – Vilnius, kur 2012 metų pradžioje jau yra statoma virš 2.100 naujų butų 22 skirtinguose projektuose. Planuojama, kad iki šių metų pabaigos bus užbaigtos beveik **1.400** naujų butų statybos.

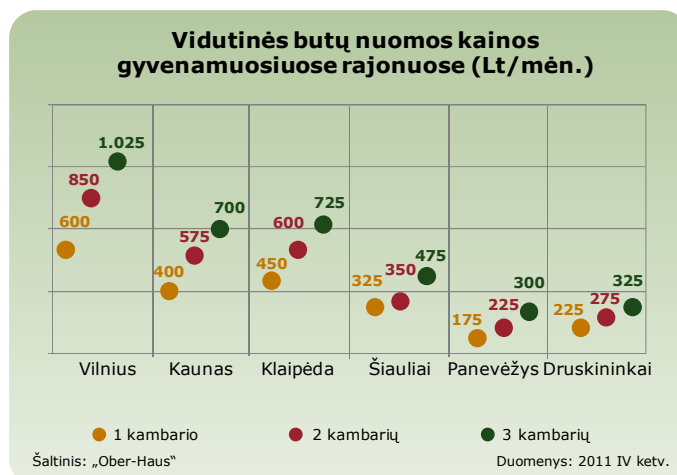
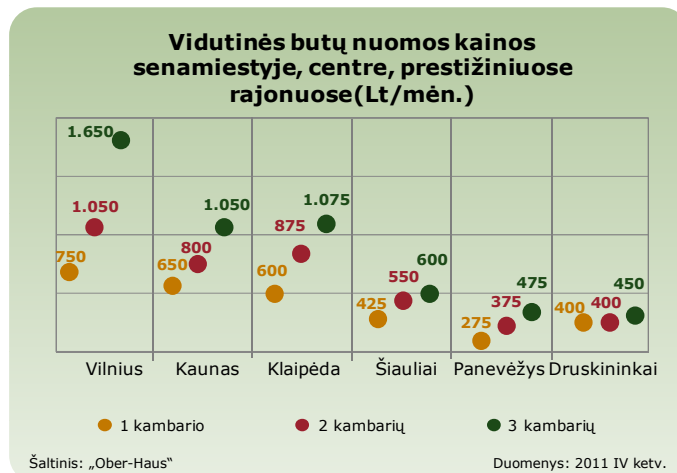
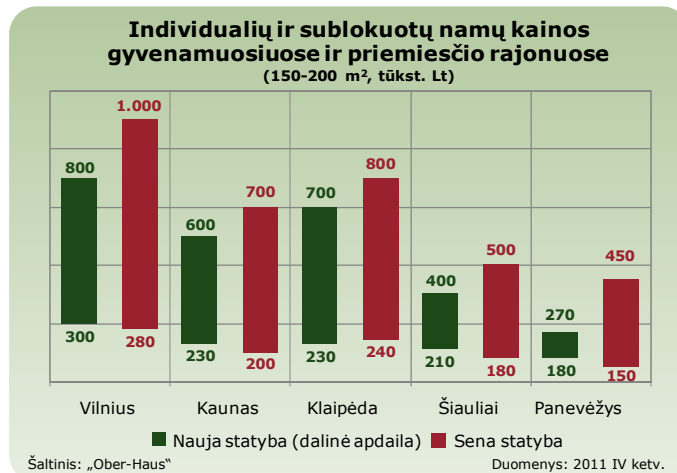


Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 IV ketv.

„Ober-Haus“ duomenimis, per praėjusius metus sumažėjo neparduotų naujos statybos butų skaičius. 2010 m. pabaigoje Lietuvos didmiesčiuose bendras neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose buvo 2.850, o 2011 m. pabaigoje - **2.650 butų**, t. y. reali pasiūla susitraukė 7%. Statistiniai duomenys rodo ne itin spartų laisvų butų pasiūlos sumažėjimą, tačiau privalu įvertinti tai, kad praėjusiais metais jau buvo pastatyta daugiau butų. Šių metų pradžioje 2007-2011 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** buvo siūloma įsigyti **1.120 butų**, **Kaune** - **590 butų**, **Klaipėdoje** - virš **860 butų**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** kartu - apie **90** naujos statybos butų. Pagal pirminėje rinkoje neparduotų butų kiekį, tenkantį 1.000 gyventojų, ir toliau akivaizdžiai pirmauja **Klaipėdos** miestas. 1.000-iui klaipėdiečių tenka **4,9** buto, **Vilniuje** - **2,0**, **Kaune** - **1,8**.

2011 metais pastebimai suintensyvėjo individualių namų rinka Lietuvos didmiesčiuose. Aukštesnes ir stabilias pajamas gaunantys asmenys aktyviau ieškojo ne tik sklypų individualių namų statyboms, bet ir pirkto jau pastatytus namus. Tai atsispindėjo ne tik sandorių kiekyje, bet ir kainų pokyčiuose. Po 3 metų pertraukos šiame segmente užfiksuotas nedidelis teigiamas pokytis: per praėjusius metus namų kainos **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos** priemiesčiuose vidutiniškai ūgtelėjo apie **5%**. Šių metų pradžioje 150-200 m² bendro ploto individualūs namai su 6-10 arų žemės sklypu bei daline apdaila **Vilniaus** pakraštyje buvo parduodami už **300.000 – 550.000 Lt**, **Kauno ir Klaipėdos** priegose - **250.000 – 470.000 Lt**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje** už **200.000 – 300.000 Lt**.

Optimistinėmis ekonomikos prognozėmis ir suaktyvėjusia būsto rinka prasidėję 2011-ieji metai, paskatino turto plėtotojus atnaujinti daugiabučių statybas pagrindiniuose Lietuvos miestuose: Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Įsibėgėjančių statybų kontekste galima prognozuoti, kad 2012 metai turėtų būti patrauklūs būsto pirkėjams, nes jiems yra suteikiamos didesnės naujos statybos būsto pasirinkimo galimybės nei pastaruosius kelerius metus. Be to, auganti konkurencija tarp plėtotojų bei finansuojančių institucijų, labai tikėtina, lems ir patrauklias būsto įsigijimo sąlygas.



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