

# RINKOS KOMENTARAS

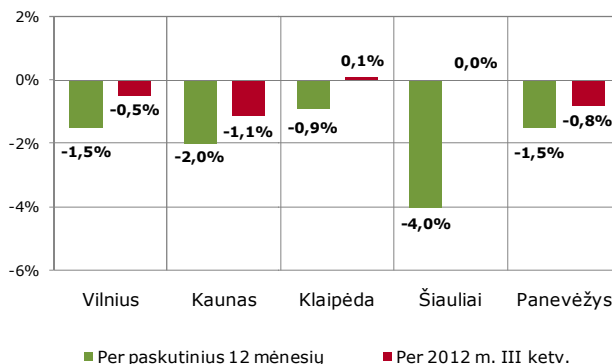


Naujų Vilniaus daugiabučių namų plėtotojai sėkmingai įgyvendina savo projektus. Nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės „Ober-Haus“ duomenimis, trečiąjį šių metų ketvirtį Vilniuje baigta statyti virš **570** naujų butų, ir tai didžiausias pasiūlos ūgtelėjimas nuo pat 2009-ųjų metų. Tačiau vienintelėje sostinėje iš visų Lietuvos didmiesčių stebimas ženkliai išaugęs pastatytų butų kiekis. Kaune ir Klaipėdoje per praėjusį ketvirtį buvo baigtas statyti vos vienas naujas daugiabutis. Nepaisant rekordiškai didelio naujos pasiūlos kiekio Vilniuje, bendras neparduotų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose namuose Lietuvos didmiesčiuose išaugo tik 1% ir šių metų rugsėjo mėnesio pabaigoje sudarė beveik **2.850** butų. Vilniuje 2007-2012 m. statytuose daugiabučiuose namuose buvo siūloma įsigyti 1.325 butai, Kaune - 560 butų, Klaipėdoje - 886 butai, o Šiauliuose ir Panevėžyje kartu sudėjus - 77 naujos statybos butai. Tik nežymų bendrą laisvos pasiūlos ūgtelėjimą lėmė ir išaugęs pardavimų kiekis, t. y. iš esmės buvo nupirkta beveik tiek pat, kiek ir pasiūlyta rinkai.

Trečiasis šių metų ketvirtis buvo išties sėkmingas naujų butų plėtojams. Lietuvos didmiesčiuose tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota beveik **650** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 35% daugiau nei jų buvo realizuota per antrąjį šių metų ketvirtį. Didžiausias pokytis buvo fiksuojamas Vilniuje, kur per liepą, rugpjūtį ir rugsėjį buvo parduota arba rezervuota 470 naujų butų. Tai yra 49% daugiau, palyginti su antruoju šių metų ketvirčiu. Kaune realizacijos rodikliai per tą patį laikotarpį išaugo 40% (parduota arba rezervuota 73 nauji butai), o Klaipėdoje pardavimai sumenko apie 4% (100 naujų butų). Šiauliuose ir Panevėžyje esminių pokyčių nebuvo užfiksuota - čia esančiuose naujos statybos daugiabučiuose per mėnesį parduodamas vienas kitas butas. Tikėtina, kad šių metų pabaigoje bus stebimi ne ką prastesni pardavimo rodikliai, kadangi bus užbaigta nemažai naujų projektų, ypač Vilniuje (apie 10 naujų projektų, kuriuose iš viso bus įrengta apie 600 butų).

Pastaraisiais metais didesnių kainų pokyčių Lietuvos būsto rinkoje nėra fiksuojama: ji išlieka stabili su nežymiais teigiamais ar neigiamais pokyčiais. Nusistovėjęs nuotaikos ir stebimas augantis aktyvumas rinkoje yra palankūs veiksniai naujo būsto plėtojams, leidžiantys tikėtis suplanuotų ir stabilų pajamų naujuose projektuose. Statistika rodo, kad šiais metais mažiausi butų kainų pokyčiai (teigiami ir neigiami) fiksuojami būtent sostinėje. „Ober-Haus“ duomenimis, **Vilniuje** nuo šių metų pradžios senos statybos butų kainos sumažėjo **0,1%**, tuo tarpu naujos statybos išaugo **0,3%**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** senos statybos butų kainos smuko atitinkamai **1,5%** ir **0,8%**, o naujos statybos nukrito atitinkamai **3,1%** ir **0,4%**.

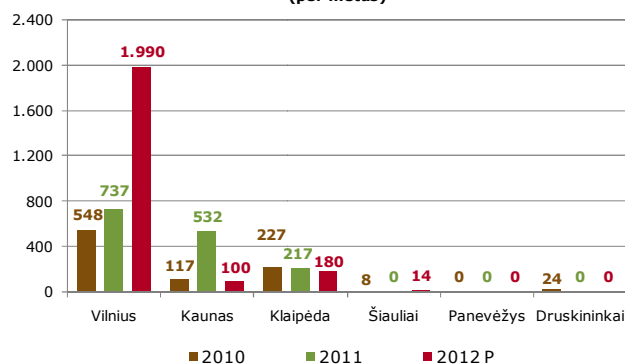
## Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

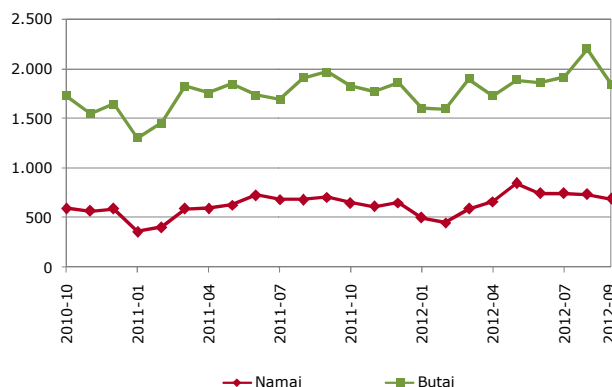
## Pastatytų butų skaičius (per metus)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

## Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2010 - 2012 m.

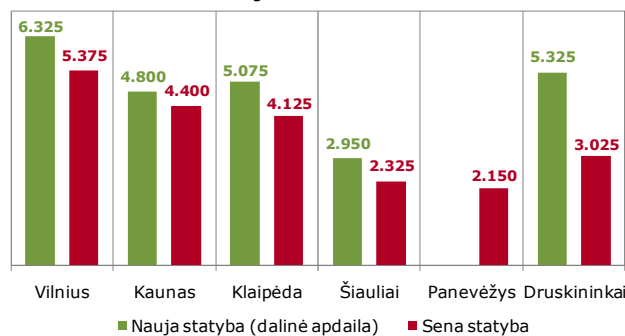
## Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 III ketv.

Trečiąjį šių metų ketvirtį itin išaugęs rinkos aktyvumas Vilniuje buvo vienas veiksnių, lėmusių mažiausius būsto pokyčius sostinėje. VĮ Registrų centro duomenimis, minėtuoju laikotarpiu Vilniuje sudaryta **13,8%** daugiau butų pirkimo–pardavimo sandorių nei pernai tuo pačiu metu. Tuo tarpu **Kaune** ir **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį buvo užfiksuota atitinkamai **4,5%** ir **7,3%** mažiau butų pirkimo–pardavimo sandorių nei prieš metus. Tikėtina, kad krentančiam rinkos aktyvumui Kaune ir Klaipėdoje turi ir ženkliai mažesnės statybų apimtys, negalinčios prilygti Vilniuje vykdomų statybų mastui. Per devynis 2012 m. mėnesius visoje **Lietuvoje** vidutiniškai buvo sudaroma 660 namų ir 1.835 butų sandorių per mėnesį, ir tai yra atitinkamai **8,5%** ir **4,6%** daugiau nei tuo pačiu metu pernai.

Skolinimosi galimybės bei kaina ir toliau išlieka vienu pagrindiniu veiksniu, apsprendžiančiu būsto įsigijimą. Kaip matyti iš kredito įstaigų pateiktų duomenų, skolinimosi apimtys šiais metais yra sumažėjusios. Lietuvos bankų asociacija skelbia, kad per pirmuosius aštuonis šių metų mėnesius pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos išdavė būsto paskolų už 924 mln. litų, t. y. **14,5% mažiau**, palyginti su tuo pačiu 2011 m. laikotarpiu. Tikėtina, kad dalis šio sumažėjimo atsirado ir dėl privalomo didesnio nuosavų lėšų kiekio skolinantis būsto įsigijimui, t. y. gyventojai skolinasi mažesnę dalį nuo įsigyjamos turto vertės (šiuo metu ne daugiau nei 85% įkeičiamo turto vertės). Tačiau atsižvelgiant į tai, kad ir anksčiau kredito įstaigos reikalavė nuosavo įnašą iš pirkėjo ir tik itin retais atvejais finansuodavo 100% būsto vertės, matyti bent dešimtadaliu mažėjančios realios skolinimosi apimtys.

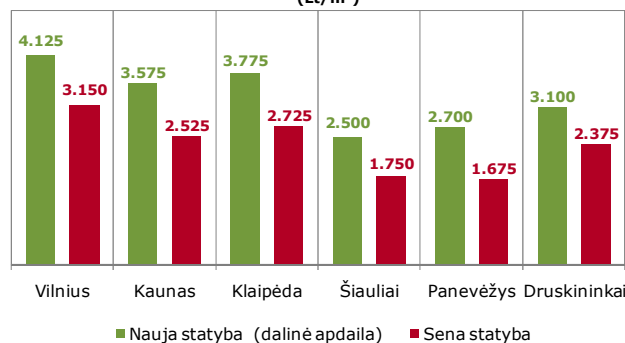
**Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

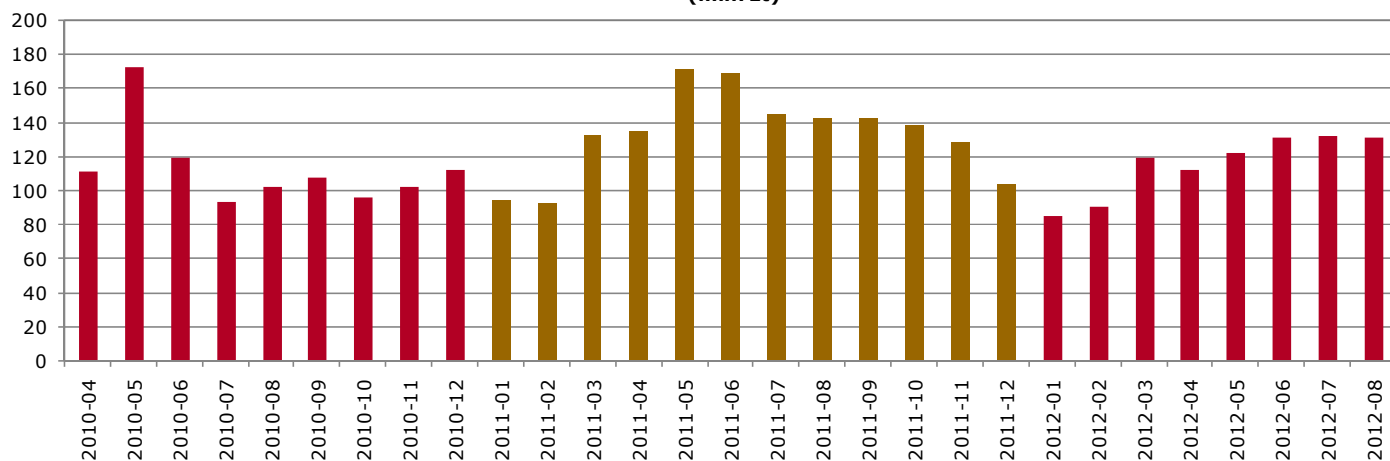
**Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

**Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Lt)**



Šaltinis: LIETUVOS BANKŲ ASOCIACIJA

Duomenys: 2010-2012

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)