

in real
NEKILNOJAMASIS TURTAS

Nekilnojamojo turto
rinkos apžvalga 2006

TURINYS

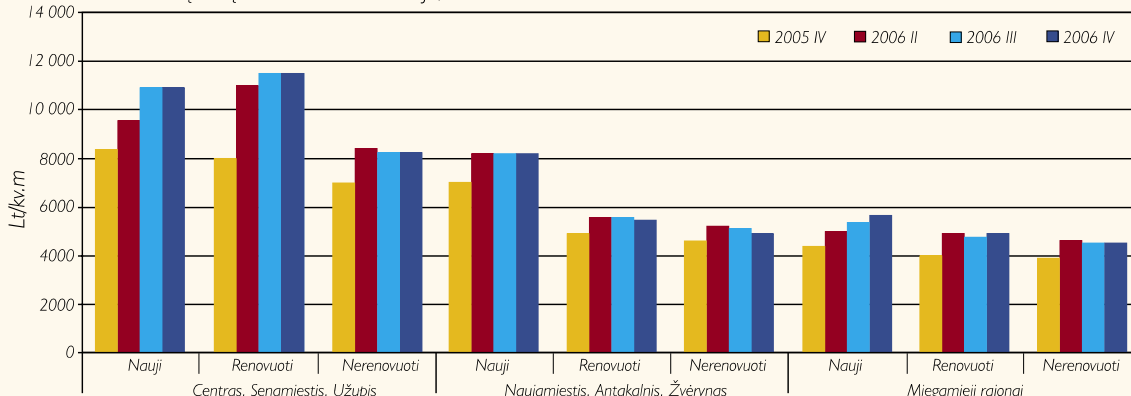
BŪSTO KAINŲ APŽVALGA	4
Vilnius	4
Kaunas	6
Klaipėda	7
KOMERCINIŲ PATALPŲ KAINŲ APŽVALGA	9
Vilnius	9
Kaunas	12
Klaipėda	14
ŽEMĖS SKLYPŲ KAINŲ APŽVALGA	17
Vilnius	17
Kaunas	18
Klaipėda	19

BŪSTO KAINŲ APŽVALGA

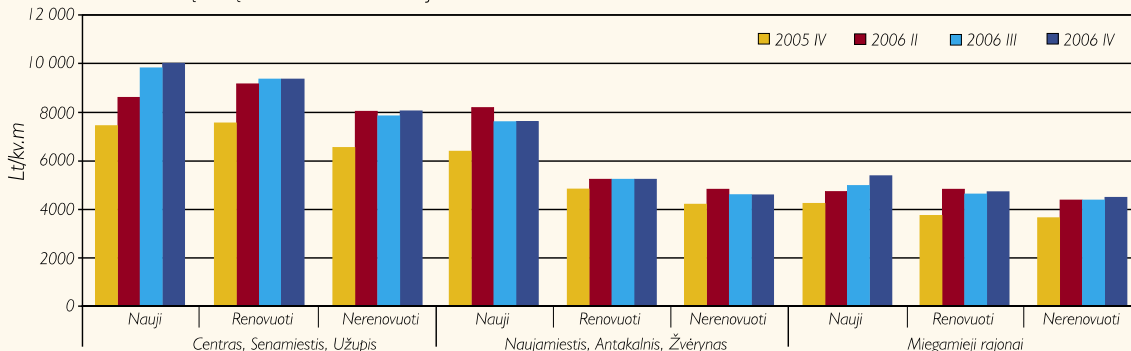
VILNIUS

Antrąjį 2006-ųjų metų pusmetį, palyginti su metų viduriu, 1-2 kambarių butai Vilniuje vidutiniškai pabrango tik 2 procentais. Kaip ir pirmąjį pusmetį brango nauji būstai Vilniaus centre, Senamiestyje, Užupyje bei miegamuosiuose rajonuose (10-15 proc.), tačiau jokio kainų pokyčio nepastebėta naujų butų segmente Naujamiestyje, Antakalnyje ir Žvėryne. Senų butų segmente užfiksuotas netgi menkas kainų mažėjimas (1 proc.), taigi, galima sakyti, kad kainos iš esmės nesikeitė. Vienintelio naujų butų miegamuosiuose miesto rajonuose segmento 1-2 kambarių butų kainos didėjo tiek III, tiek IV metų ketvirtį. Čia kainos per pusę metų ūgtelėjo apie 12 proc., o, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2005-aisiais metais, išaugo 25-30 procentų.

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, 2005-2006 m.



3-4 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, 2005-2006 m.



3-4 kambarių butų rinkoje situacija iš esmės tokia pati, vidutinis kainų augimas – 2 proc. Apskritai galima reziumuoti, kad Vilniaus butų rinkoje kainų augimas nurimo, ypač paskutinį praėjusių metų ketvirtį.

Vertinant praėjusius metus apskritai, užfiksuotas vidutinis buto kainų augimas Vilniuje – apie 22 proc. Palyginti su 2005-ųjų metų pabaiga, labiausiai kilo 1-2 kambarių renovuotų butų Centre, Senamiestyje, Užupyje (35-40 proc.), naujų 3-4 kambarių butų tuose pačiuose rajonuose (32-38 proc.) kainos, nedaug atsiliko ir naujų butų miegamuosiuose miesto rajonuose (22-30 proc.) kainos. Kitur kainos kilo šiek tiek nuosaikiau – apie 10-15 proc.

Didelę įtaką sumažėjusiai butų paklausai padarė išaugusios paskolų palūkanų normos. Sumažėjus paklausai, bet esant didelei pasiūlai, taip pat daugeliui manant, jog yra didžiulė tikimybė, kad kainos kris, statytojai ėmėsi įvairių rinkodaros priemonių, kad pirkėjai susidomėtų jų projektais.

Nepaisant visko, labai trūksta ekonominės klasės butų įvairiose miesto vietose, nes tokių butų yra tik Pašilaičiuose, ekonominei klasei galima priskirti ir kai kuriuos projektus Pilaitėje ir šalia Pilaitės prospekto.

II 2006 metų pusmetį pradėti nauji nekilnojamojo turto projektai praktiškai nelėmė butų kainų, be to, projektų nebuvo daug. Miesto centrinėje dalyje pasiūlą šiek tiek praplėtė antras projektas ant Tauro kalno, tačiau šio projekto butų kainos labai panašios į prieš tai išvystyto projekto „Taurakalnio perlas“.

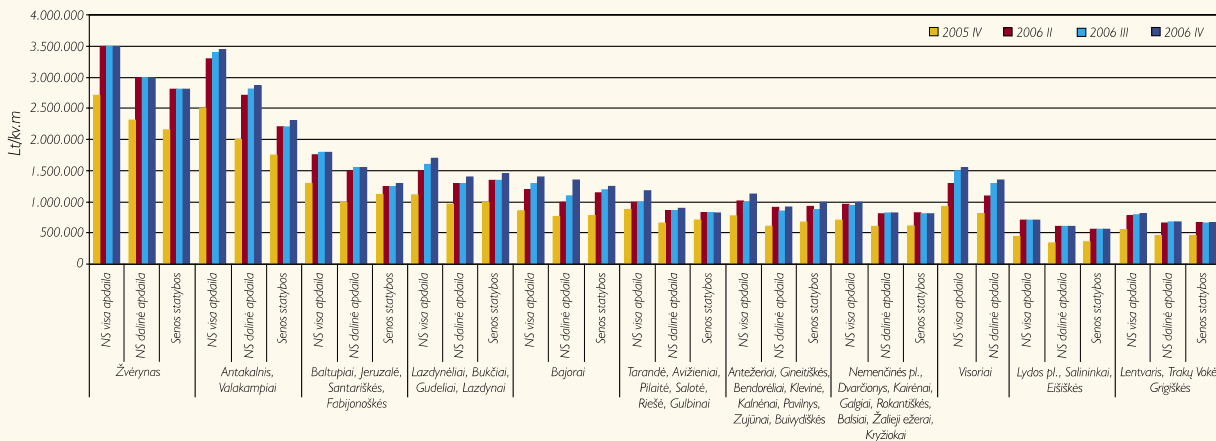
Individualių namų rinkoje Vilniuje situacija pernai buvo panaši į butų. Įvertinus bendrą kainų vidurkį, per antrąjį 2006-ųjų m. pusmetį namų kainos Vilniuje pakilo 5-9 procentais. Didžiausias vidutinis kainų kilimas užfiksuotas Bajoruose ir Visoriuose (apie 20 proc.), o absoliučiai didžiausias kainų kilimas pastebėtas Bajoruose, naujos statybos namų su daline apdaila – apie 35 proc.

Paskutinį metų ketvirtį didesnių pokyčių neužfiksuota, daugiausiai kainos nesikeitė arba kilo labai nežymiai.

Lyginant su 2005-ųjų metų pabaiga fiksuojamas naujos statybos namų su daline apdaila Lydos pl., Salininkuose, Eišiškėse net 80-90 proc. kainų augimas. Nuo jų nedaug atsiliko ir naujos statybos namų Bajoruose kainos. Vidutinis visų namų kainų augimas per metus buvo 40-50 procentų. Mažiausiai kilo senos statybos namų vidutinės kainos Tarandėje, Avižieniuose, Pilaitėje, Salotėje, Riešėje ir Gulbinuose. Iš šių skaičių galima spręsti, kad individualūs namai vis dar yra labai paklausūs Vilniaus mieste ir apylinkėse.

Namų pasiūla labai padidėjo, netgi būtų galima teigti, kad ji jau truputį viršija paklausą, statoma daug naujų individualių namų gyvenviečių, tad klientai dabar ilgiau ir atidžiau renkasi būstą. Prabangiuose rajonuose – Antakalnyje, Žvėryne, Valakampiuose pasiūla vis dar yra maža, o paklausa didelė. Daugiausiai naujų gyvenviečių statoma Molėtų ir Ukmergės kryptimis, taip pat paklausus tapo Pavilnys, išaugo ir pasiūla šiame rajone. Pavilnio populiarumą lėmė tai, kad iš šio rajono patogu pasiekti Vilniaus centrą, nėra automobilių spūsčių, rajonas netoli nuo miesto. Vis dar populiariausi namai su daline apdaila, visiškai įrengtus namus sunkiau parduoti. Ypač maža senos statybos namų paklausa. Kadangi senos ir naujos statybos namų kainos gana panašios, dauguma pirkėjų mieliau renkasi naujos statybos būstą.

Vidutinės namų kainos Vilniuje. 2005-2006 m.



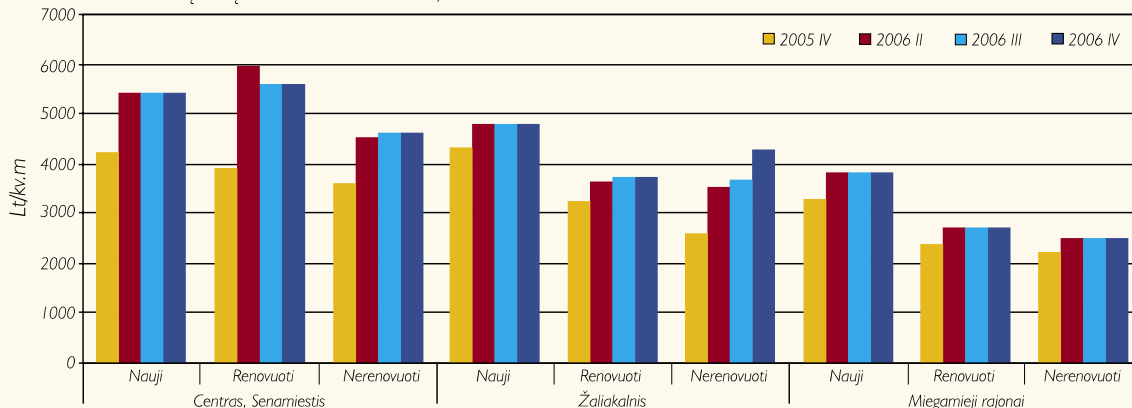
Apibendrinant Vilniaus būsto rinką galima teigti, kad, kaip ir buvo prognozuota, kainų kilimo epocha baigėsi, atskiruose segmentuose užfiksuotas netgi nežymus kainų mažėjimas. Taigi įvertinus galimą paklaidą (5-10 proc.), galima konstatuoti, jog būsto rinkoje kainos nurimo ir nusistovėjo, ypač vertinant paskutinio metų ketvirčio duomenis.

KAUNAS

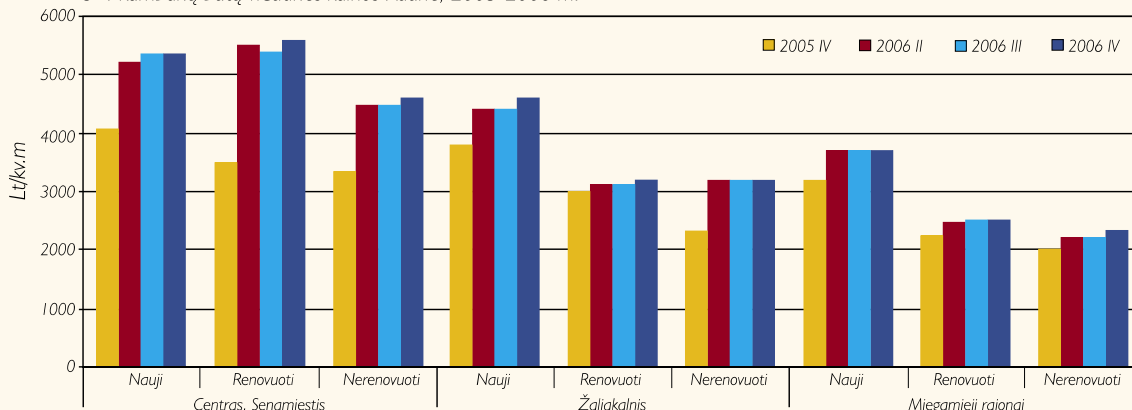
Kaune butų kainos 2006 m. I ketvirtį kilo apie 20 proc., metų viduryje stabilizavosi, o pabaigoje, IV ketvirtį, daugiausiai dėl savivaldybės skirtų lėšų, kainos vėl šoktelėjo apie 10 proc. Labiausiai butų kainos pakilo Šilainiuose, šiame rajone buvo jaučiama didžiausia pasiūla ir paklausa.

Palyginti su 2005-ųjų metų pabaiga, vidutinis butų kainų pokytis – apie 30 procentų, tačiau šio kainų kilimo pagrindas užfiksuotas pirmąjį metų pusmetį, nes antrojoje metų pusėje vidutinis augimas buvo tik 5-8 procentai.

I-2 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, 2005-2006 m.



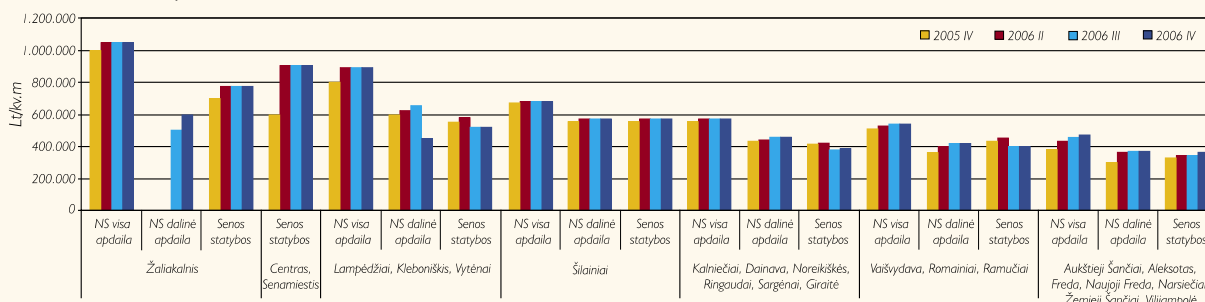
3-4 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, 2005-2006 m.



2006 m. II-IV ketvirtį naujų namų kainos pakilo apie 10-15 proc., tuo tarpu dėl naujos statybos namų paklausos senos statybos namų kainos kai kur nukrito iki 5 proc. Paskutinį ketvirtį buvo jaučiama aktyvesnė namų statybos plėtra Vaišvydavoje, Romainiuose, Giraitėje.

Vidutinis metinis namų kainų augimas – 10-15 procentų. Vėl tradiciškai išsiskyrė paklausiausi rajonai – Centras ir Senamiestis. Čia per metus senos statybos namų kainos šoktelėjo iki 55-60 procentų.

Vidutinės namų kainos Kaune 2005-2006 m.

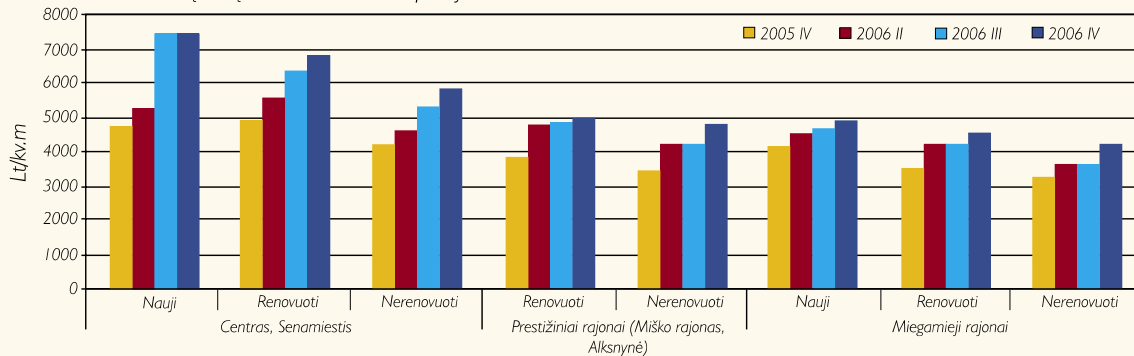


KLAIPĖDA

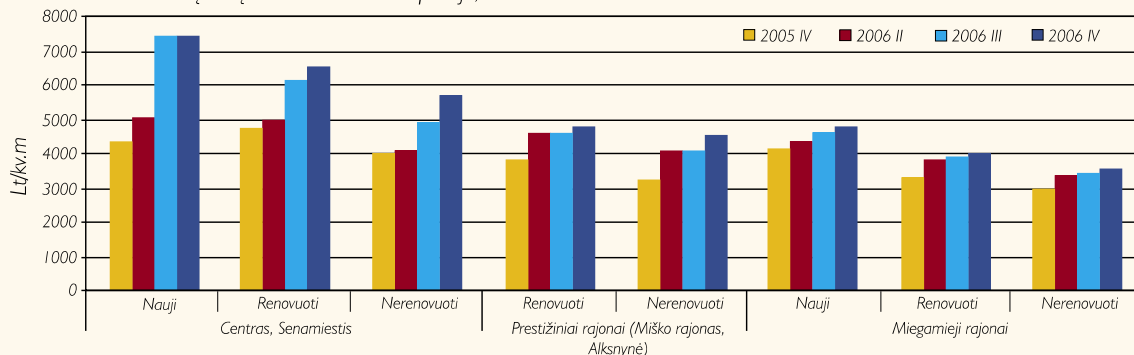
Klaipėdoje situacija kiek kitokia. Antrąjį metų pusmetį daug kur užfiksuotas nemažas butų kainų augimas (vidutiniškai 15-20 proc.). Trečiąjį ketvirtį butų kainos ūgtelėjo apie 10-12 proc., ketvirtąjį ketvirtį šiek tiek mažiau – 5-8 proc. Labiausiai per pastarąjį pusmetį Klaipėdoje brango nauji butai Klaipėdos centre ir Senamiestyje (40-50 proc.), nuo jų nedaug atsiliko ir seni renovuoti bei nerenovuoti butai (vidutiniškai 30 proc.). Kituose miesto rajonuose vidutinis kainų augimas kiek mažesnis – 8-12 proc. Reikėtų pastebėti tai, kad III ketvirčio spartus kainų augimo tempas Centre ir Senamiestyje IV-ąjį ketvirtį gerokai sumažėjo (vidutiniškai nuo 27 iki 7 proc.).

Metinis butų kainų pokytis Klaipėdos mieste – 35 procentai. Labiausiai per metus kilo naujų 3-4 kambarių butų Centre ir Senamiestyje kainos – net 70-75 proc. Nedaug atsiliko ir mažesnių 1-2 kambarių naujų butų šiuose patraukliuose rajonuose kainos – jos ūgtelėjo 55-60 procentų. Šiek tiek mažiau augo senų butų kainos Centre bei Senamiestyje – vidutiniškai 35-45 proc., o kituose rajonuose vidutinis metinis kainų augimas buvo 25-30 procentų.

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, 2005-2006 m.



3-4 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, 2005-2006 m.



Labiausiai augo 1-2 kambarių butų paklausa, ypač paskutinį ketvirtį. Tai galioja labiau senos statybos butų segmentui. Seni būstai tapo patrauklūs dėl savo mažesnės kainos ir dėl abejonių naujos statybos būsto kokybe. Kainos metų pabaigoje augo ir dėl to, kad senos statybos butus dažniau rinkosi ir emigrantai. Naujos statybos butai tarp emigrantų nebuvo labai populiarūs.

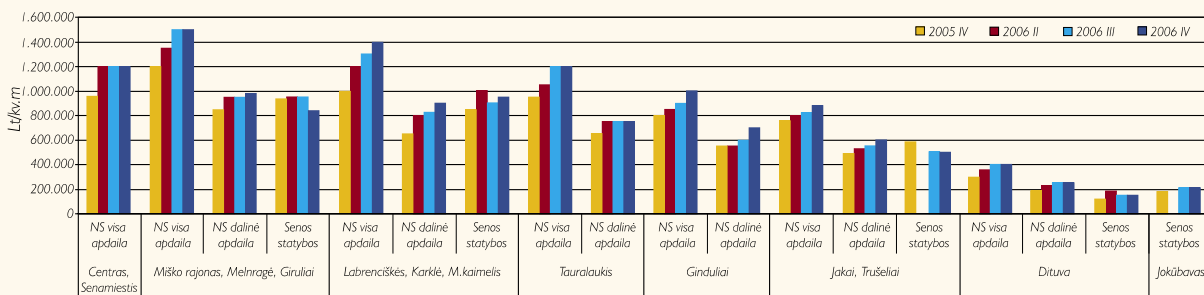
Butų kainos Klaipėdoje auga bene pastoviausiai visoje Lietuvoje. Kadangi statybų nedaugėja ir, kaip rodo ateitis, nedaugės, kainos, kaip buvo prognozuota kai kurių analitikų, ne tik nemažėja, bet priešingai – yra stabilios, o kai kuriuose rajonuose kyla. Skurdus naujos statybos butų pasirinkimas Centre ir Senamiestyje lėmė kainų augimą šiame sektoriuje. Vietoj kino teatro „Žemaitija“ iškilis komercinės ir gyvenamosios patalpos, „D“ raidės formos pastate prie „Klaipėdos“ viešbučio yra likę vos keletas butų, spekuliaciniais tikslais anksčiau supirkusieji butus jau pardavinėja.

Miegamuosiuose rajonuose ir arčiau centro suplanuota keletas projektų. Šalia „Akropolio“, prestižinėje vietoje, prie bendrabučių, pradėtas statyti daugiaaukštis biurų ir butų kompleksas. „YIT Kausta“ Jūrininkų pr. greitai pradės statyti, o Minijos g. pradžioje (Minijos banga) jau stato

daugiaaukščius namus bei biurų patalpas. Prie prekybos centro „BIG“ „Agrekas“ pastatė du 9 aukštų daugiabučius, šalia jau yra suplanuota statyti dar keletą.

Klaipėdos individualių namų rinkos panašios į Vilniaus. Vidutiniškai namų kainos per pusmetį augo 7 procentus. Labiausiai pabrango naujos statybos namai su daline apdaila Ginduliuose (25-30 proc.), taip pat naujos statybos namai su visa apdaila Labrenčiškėse, Karklėje, Mažajame kaimelyje, jau minėtuose Ginduliuose, Tauralaukyje ir Dituvoje (13-20 proc.). Kituose rajonuose užfiksuotas šiek tiek nuosaikesnis kainų augimas. O vertinant IV ketvirčio duomenis ryškėja tendencija, kad ir Klaipėdoje, nors ir ne taip akivaizdžiai kaip kituose miestuose, kainų augimo tempai mažėja (vidutinis namų kainų augimas IV ketvirtį – 3 proc.). Miško raj., Melnragėje ir Giruliuose užfiksuotas netgi senos statybos namų kainų sumažėjimas 10-15 proc.

Vidutinės namų kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



Vertinant individualių namų kainų pokyčius per praėjusius metus, į akis krenta tai, kad sumažėjo senos statybos namų kainos Miško rajone, Melnragėje, Giruliuose (apie 10 proc.) ir Jakuose, Trušėliuose (iki 15 proc.), nors vidutiniškai per metus namų kainos augo 20 proc. Šių kainų sumažėjimą galima paaiškinti dvejomis priežastimis: 1. tuose rajonuose stovi tokie namai, kurie nebeatitinka šių dienų standartų, be to, jie parduodami tik šiek tiek didesne kaina negu sklypo, ant kurio stovi; 2. tai 10-15 metų senumo namai, kurie paprastai yra labai dideli ir stovi patraukliose vietose. Jie gali būti pritaikyti gyventi kelioms šeimoms. Tokius namus dažniausiai perka investuotojai, įvertindami būsimų investicijų kaštus, brangstančią darbo jėgą, statybines medžiagas. Anksčiau šiuos namus galėjo įpirkti žmonės, kurių gyvenimo standartai ne tokie aukšti, o kainoms kylant pagrindiniais pirkėjais tapo investuotojai. Labiausiai per metus pabrango naujos statybos namai Labrenčiškėse, Karklėje, Mažajame kaimelyje (apie 40 proc.) ir Dituvoje (30-35 proc.). Pastebima, kad pastaruosiu metu Klaipėdoje ir apylinkėse daugėja kotedžų projektų. Statytojai tai vertina kaip didesnę pelną duodančią investiciją.

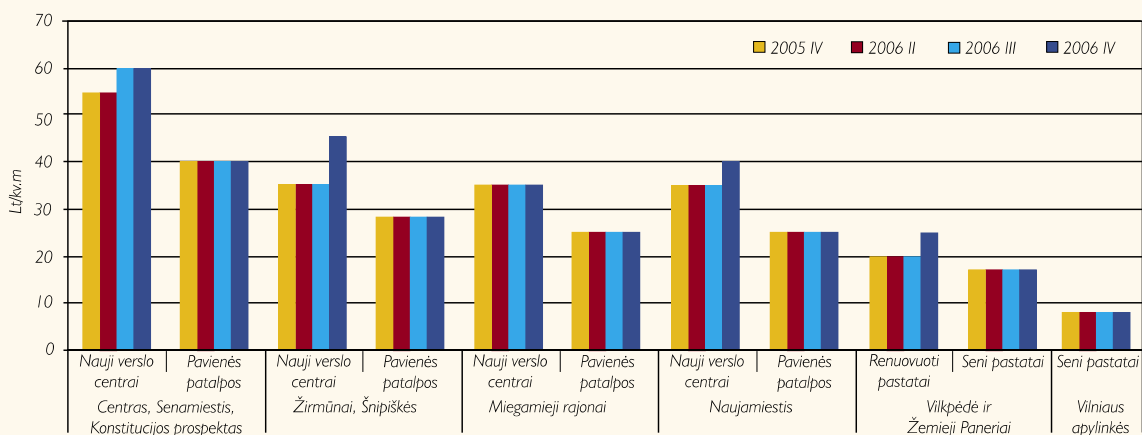
Apibendrinant galima teigti, kad Klaipėdoje mažiausiai jaučiama šalį apėmusi būsto rinkos kainų stagnacija, tačiau ir čia pastebima kainų augimo tempų koregavimosi tendencija.

KOMERCINIŲ PATALPŲ KAINŲ APŽVALGA

VILNIUS

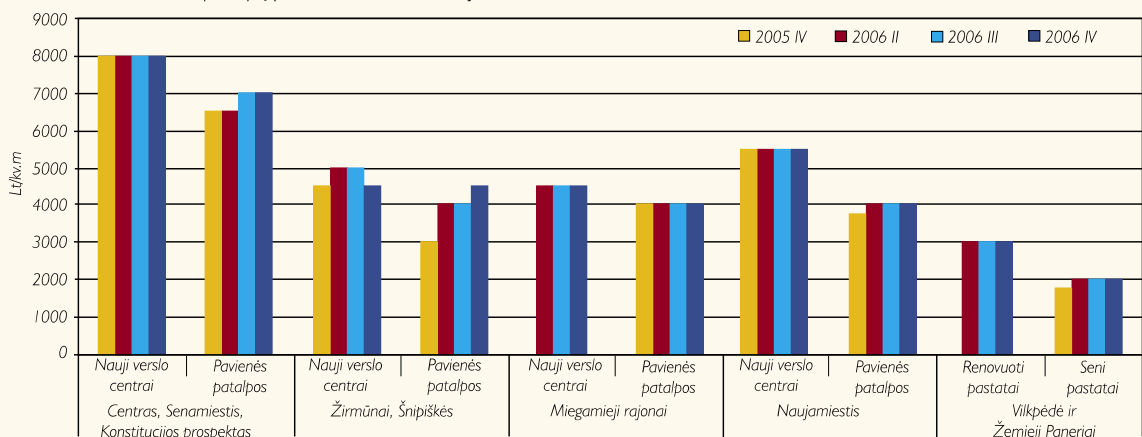
Biuro patalpų nuomos segmente užfiksuoti šokie tokie pokyčiai, panašu, kad ši rinka po truputį pradeda „lįsti“ iš būsto bumo šešėlio. Vidutinis pastarojo pusmečio biuro patalpų nuomos kainų augimas Vilniuje siekė 7 proc. Tačiau čia verta paminėti atskirus segmentus: išskyrus 8-10 proc. patalpų naujuose verslo centruose kainų augimą Centre bei Senamiestyje III ketvirtį, didesnis augimas užfiksuotas IV metų ketvirtį – apie 30 proc. Žirmūnuose ir Šnipiškėse, 12-16 proc. Naujamiestyje ir apie 25 proc. Vilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose. Pastebėta, kad kainos kyla tik naujų bei renovuotų patalpų segmentuose (B ir C klasės biurai) ir tą kilimą labiausiai lėmė brangstantys statybos kaštai. Pavienių ir senų patalpų kainų kilimas neužfiksuotas. Daugiausiai kainos kilo A klasės biuro patalpų segmente. Tokių patalpų pasiūla išsikvėpė, o sklųpų, tinkamų naujiems verslo centrams vystyti, nėra.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Vilniuje 2005-2006 m.



Šiek tiek kitokia situacija parduodamų biuro patalpų rinkoje. Kainų pokytis, kaip ir nuomos atveju, Centre ir Senamiestyje pastebėtas III ketvirtį, tačiau priešingai nei nuomos atveju – pavienių patalpų segmente. Įdomus atvejis užfiksuotas naujuose verslo centruose Žirmūnuose ir Šnipiškėse – IV ketvirtį šių centrų patalpų pardavimo kainos smuktelėjo iki 10 procentų, tačiau apie 10-15 proc. išaugo pavienių patalpų pardavimo kainos. Tačiau nereikėtų šių skaičių taikyti visai rinkai, nes biuro patalpų pardavimo rinka yra iš esmės labai neaktyvi ir šiuos pokyčius lemia tik pavieniai sandoriai. Apibendrinant galima teigti, kad biuro patalpų pardavimo kainos Vilniuje taip pat iš esmės nepakitė.

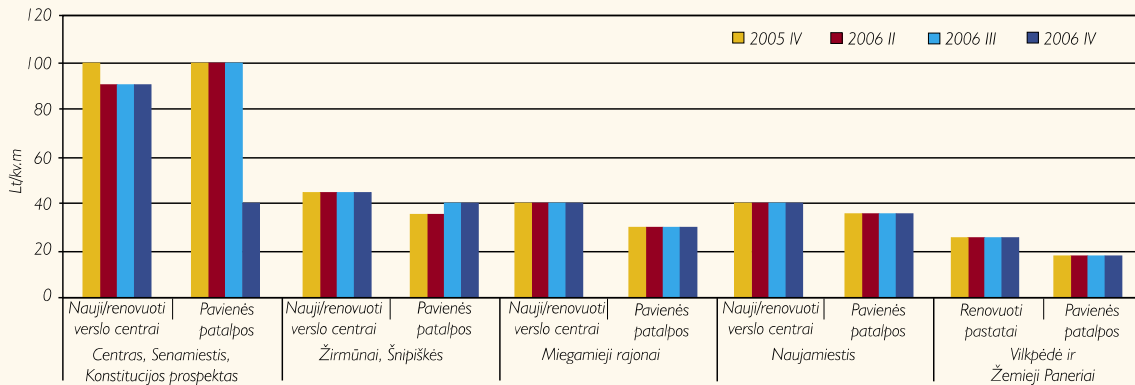
Vidutinės biuro patalpų pardavimo kainos Vilniuje 2005-2006 m.



Vertinant biuro patalpų rinką per metus, galima pastebėti vidutinį 5-10 procentų nuomos ir pardavimo kainų augimą. Labiausiai tiek nuomos, tiek pardavimo kainos per metus ūgtelėjo

Žirmūnuose ir Šnipiškėse. Būtent nuomos kainos išaugo 26-32 procentais naujuose verslo centruose, o biuro patalpų pardavimo kaina šoktelėjo net iki 50 procentų, tačiau pavienių patalpų. Šiek tiek daugiau kilo renovuotų pastatų Vilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose kainos. Čia biuro patalpų nuomos kainos išaugo 25 procentais. Kitur didesnių pokyčių nebuvo pastebėta.

Vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos Vilniuje 2005-2006 m.



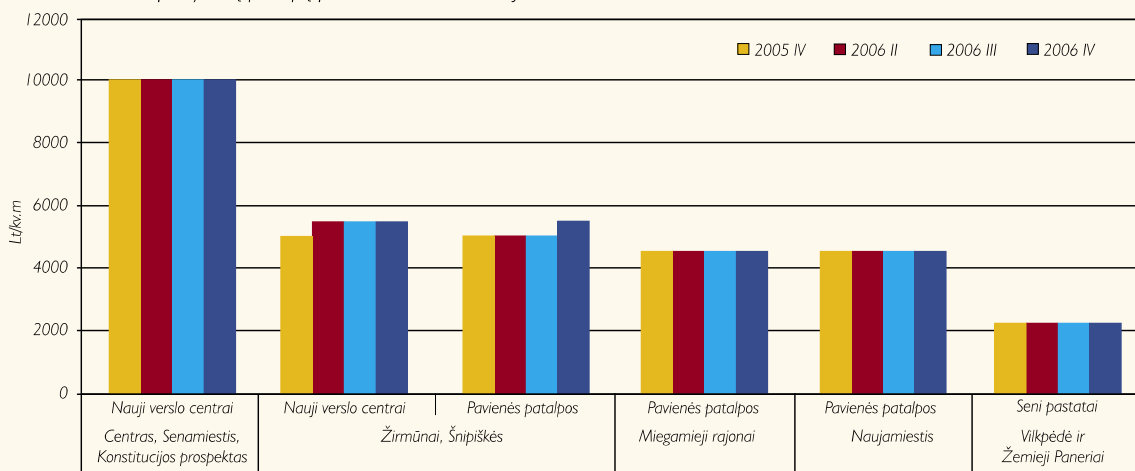
Prekybinių patalpų nuomos rinkoje didesnių pokyčių neužfiksuota, išskyrus tai, kad III ketvirtį 14 proc. augo pavienių patalpų nuomos kainos Žirmūnuose ir Šnipiškėse.

Pastaba. Kainų lentelėse ir grafike nurodyta, kad pavienių patalpų Centre, Senamiestyje, Konstitucijos prospekte kainos sumažėjo net 60 proc. Taip atsitiko todėl, kad pavienės patalpos šiuo atveju interpretuotos kaip senos ir rekonstruotinos (realiai sudarančios pasiūlą), kurių kaina gerokai mažesnė už naujų ir įrengtų patalpų.

Apibendrinant galima teigti, kad prekybinių patalpų segmentas aktyvus nuomojantis. Didesnius kainų pokyčius galima fiksuoti prestižinėse gatvėse, kuriose patalpų pasiūla ribota, o visur kitur kainos subalansuotos.

Prekybos patalpų pardavimo rinkoje situacija analogiška nuomos rinkai. Taip pat vienintelis pokytis pastebėtas Žirmūnuose ir Šnipiškėse, pavienių patalpų pardavimo segmente. Čia kainos išaugo apie 10 proc. Visur kitur kainos liko nepakitusios.

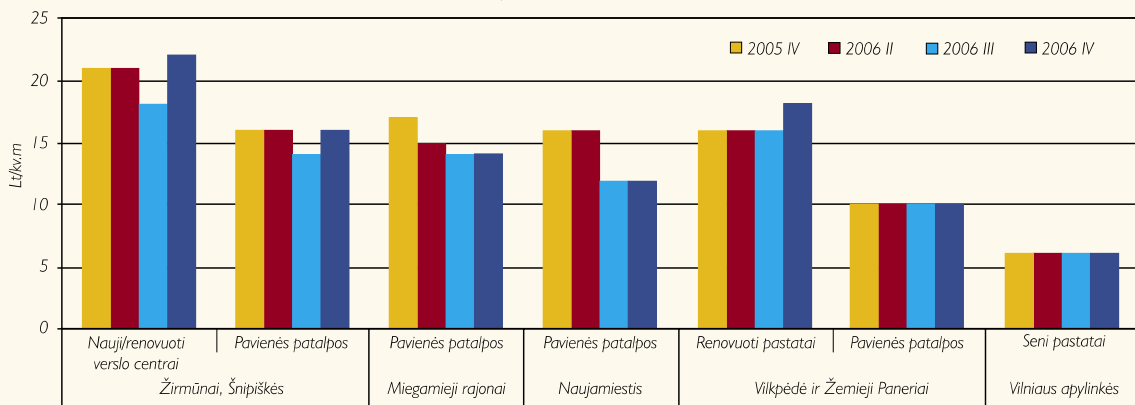
Vidutinės prekybinių patalpų pardavimo kainos Vilniuje 2005-2006 m.



Prekybinių patalpų rinkoje (tiek nuomos, tiek pardavimo) išlieka buvusi tendencija – kainos nusistovėjusios ir nelinkusios kisti. Netgi metinis vidutinis kainų pokytis – tik 3 procentai (nevertinant prieš tai pastaboje aprašytų patalpų 60 procentų kainų sumažėjimo). Palyginti su 2005-ųjų metų pabaiga, vėl išsiskyrė Žirmūnai ir Šnipiškės. Čia prekybinių patalpų nuomos kainos ūgtelėjo apie 5-10 proc., o pardavimo – apie 10 procentų. Kituose rajonuose didesnių pokyčių neužfiksuota, išskyrus tai, kad 2006-ųjų metų pradžioje maždaug 10 procentų sumažėjo nuomos kainos Centre, Senamiestyje.

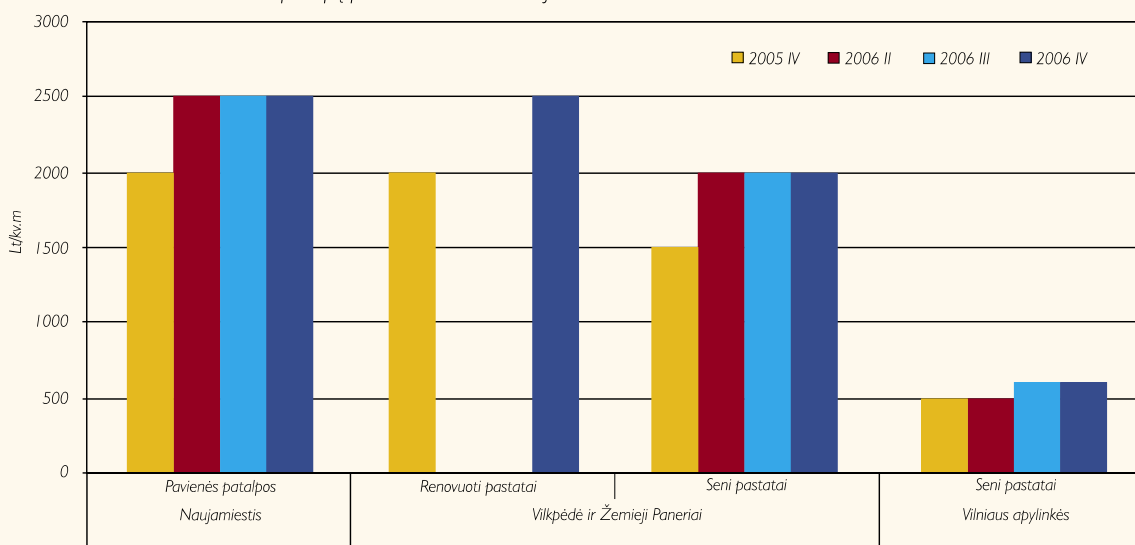
Sandėliavimo patalpų nuomos rinka šiek tiek aktyvesnė, palyginti su biurų ir prekybinių patalpų rinka. Per 2006-ųjų antrąjį ketvirtį vidutiniškai kainos sumažėjo 2 proc. Tačiau atskiruose rajonuose kainos svyruoja labai įvairiai. Būtent Žirmūnuose ir Šnipiškėse III ketvirtį kainos nukrito apie 13 proc., o IV ketvirtį vėl išaugo 15-20 proc., palyginti su III ketvirčiu, bendras pusmečio kainų augimas tesudarė 2 procentus. Pakankamai smarkiai sandėliavimo patalpų nuomos kainos sumažėjo miegamuosiuose rajonuose (5-10 proc.) ir Naujamiestyje (net iki 25 proc.), tačiau išaugo Vilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose – 10-15 proc. Bendrai vertinant sandėliavimo patalpų nuomos kainas Vilniuje galima teigti, kad iš esmės situacija nepasikeitė.

Vidutinės sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniuje 2005-2006 m.



Panaši padėtis ir sandėliavimo patalpų pardavimo rinkoje, kurioje užfiksuotas vienintelis kainų augimas Vilniaus apylinkėse – 20 proc. Kituose segmentuose kainos nekito. Tačiau nereikia pamiršti, kad šis segmentas yra bene mažiausiai aktyvus iš visos komercinių patalpų rinkos, nes parduodamų sandėliavimo patalpų pasiūla, nepaisant nemažos paklausos, kol kas yra labai nedidelė.

Vidutinės sandėliavimo patalpų pardavimo kainos Vilniuje 2005-2006 m.



Vidutinis metinis sandėliavimo patalpų nuomos kainų pokytis neigiamas – jos sumažėjo 4 procentais. Labiausiai nuomos kainos krito miegamuosiuose rajonuose – 15-20 procentų ir apie 25 proc. Naujamiestyje. O kilo daugiausiai Wilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose – 13 procentų.

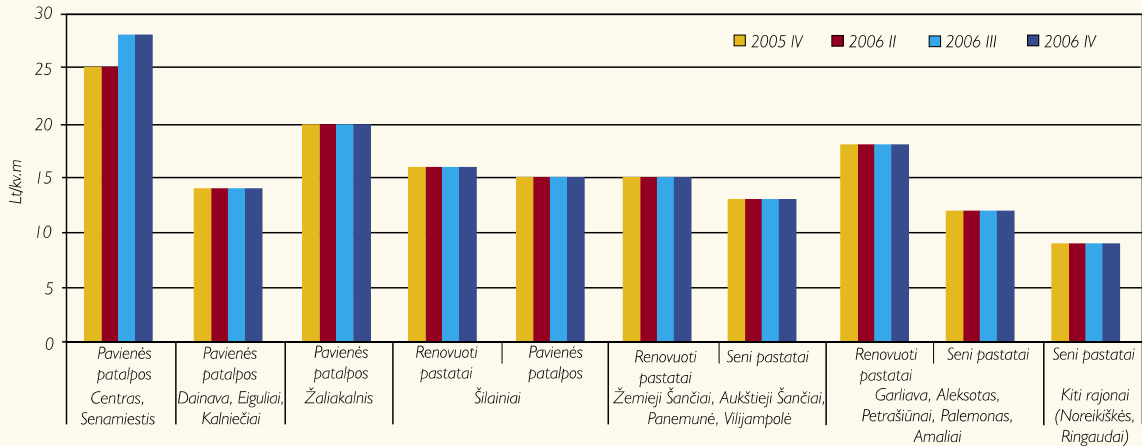
Sandėliavimo patalpų nuoma yra subalansuota, o pardavimo paklausa viršija pasiūlą. Vienas didesnių 2006 metais paskelbtų projektų yra „Baltic Logistic City“ (vystytojas „Ogmios centras“), tačiau, nors per kelis etapus turėtų atsirasti dar apie 60 000 kv. m sandėlių, kainai įtakos tai daryti neturėtų, nes vystytojai vis dar nelinkę „karpyti“ savo pelnų.

Sandėliavimo patalpų pardavimo kainų vidutinis metinis pokytis, priešingai nei nuomos kainų, yra pakankamai nemažas – 25-30 procentų. Vėlgi labiausiai brango patalpos Wilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose, nedaug atsiliko Naujamiestis ir Vilniaus apylinkės (apie 20 proc.).

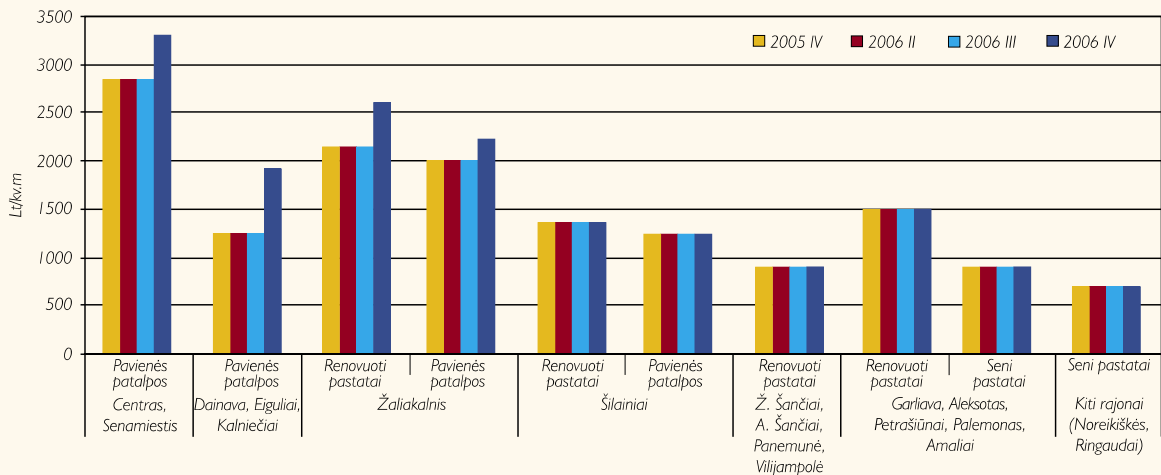
KAUNAS

Susidaro įspūdis, kad Kauno biurų patalpų nuomos rinka nusistovėjusi ir nesiruošia niekur judėti. Jokio didesnio biurų nuomos kainų pokyčio nepastebėta, tačiau jaučiama nemaža, ypač B klasės biurų, paklausa.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Kaune 2005-2006 m.



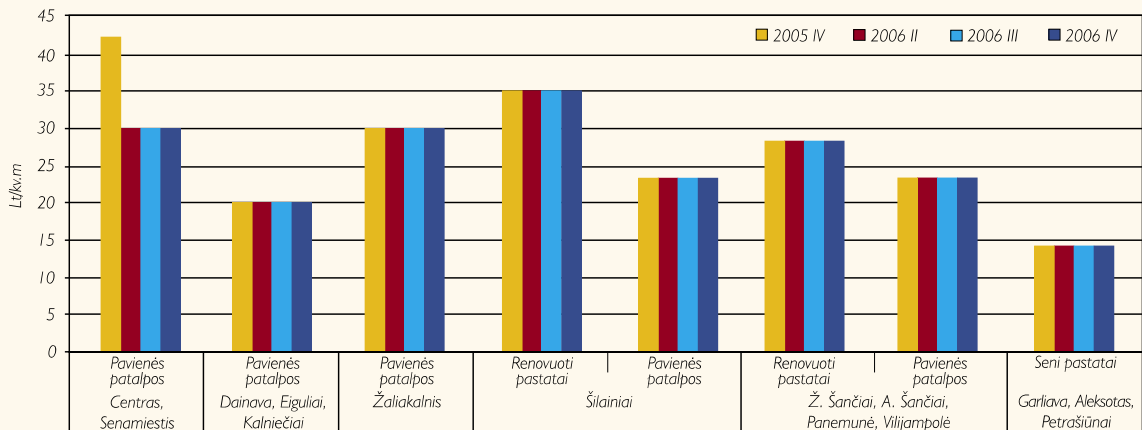
Vidutinės biuro patalpų pardavimo kainos Kaune 2005-2006 m.



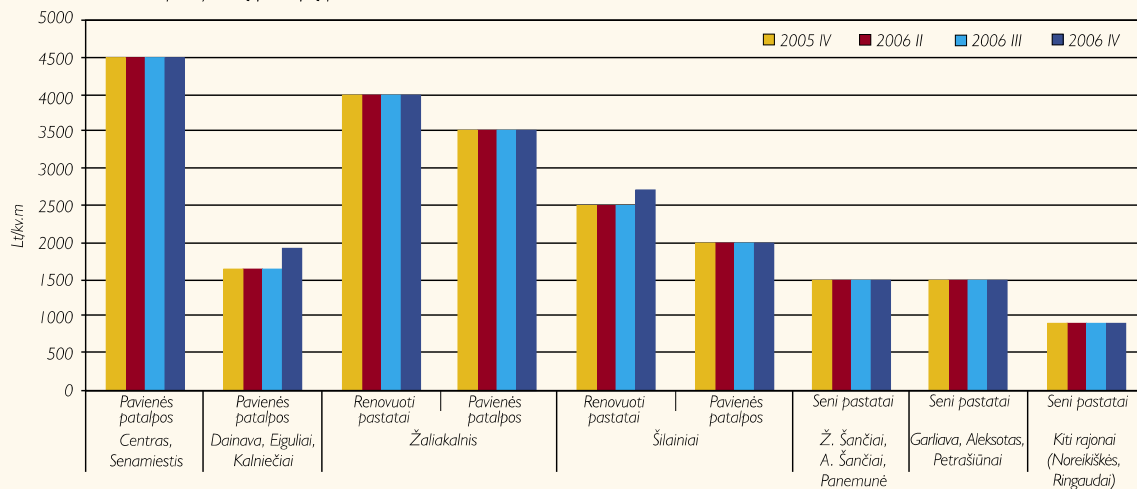
Panaši situacija ir su biurų pardavimo kainomis. Per metus kainos kilo apie 15-20 proc.

Prekybinių patalpų paklausa Kaune didėjo, tačiau maža kokybiškų prekybinių patalpų pasiūla dar neleido kainoms įsibėgėti. Jaučiamas nemažas judėjimas Kauno centre: vyksta nuomininkų kaita, kurią lemia vis aktyvesnė prekybinių centrų plėtra.

Vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos Kaune 2005-2006 m.

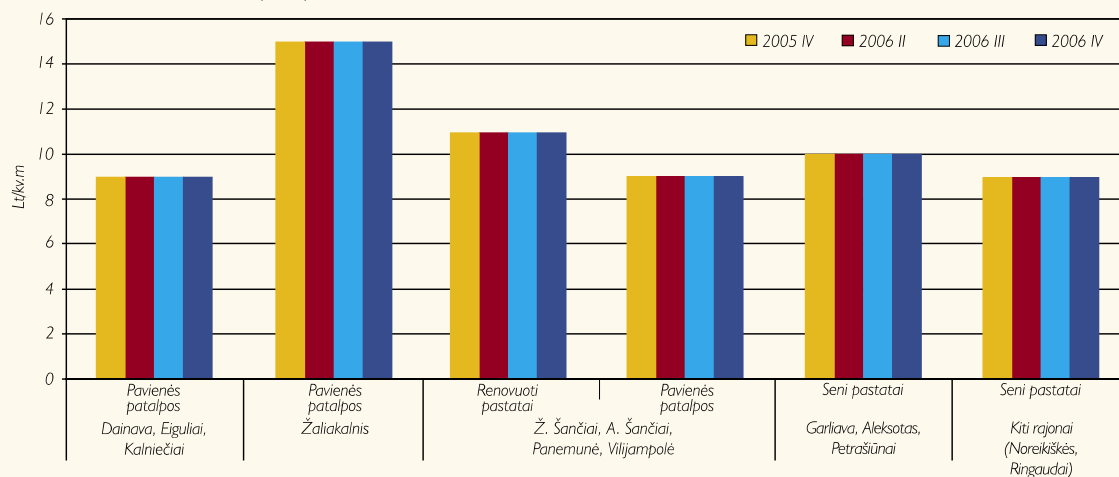


Vidutinės prekybinių patalpų pardavimo kainos Kaune 2005-2006 m.

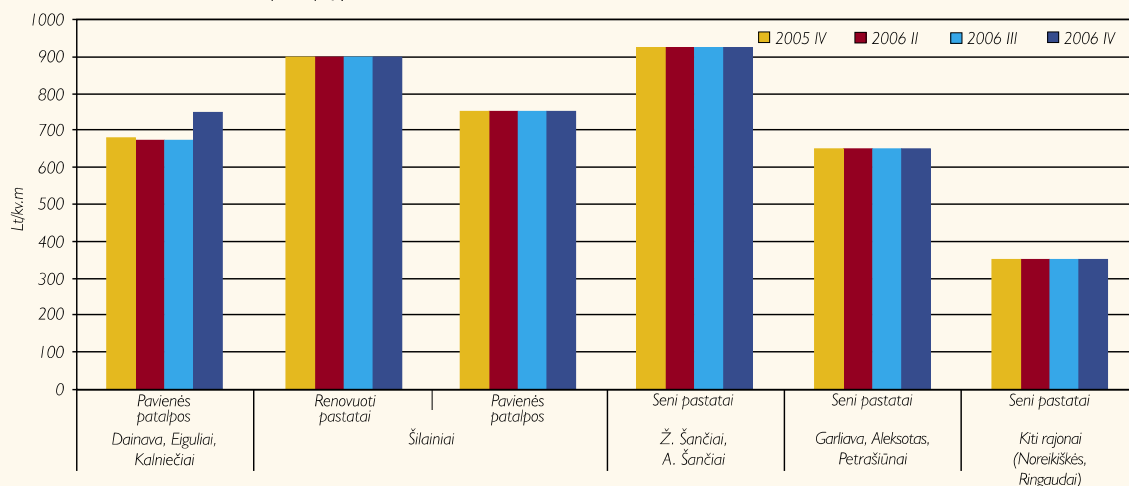


Sandėliavimo patalpų pardavimo kainos kilo nedaug, o vidutinės klasės sandėliavimo patalpų nuomos kainų sektoriuje užfiksuotas nemažas šuolis, rugpjūčio, rugsėjo mėnesiais padidėjo paklausa, kuri išliko visus likusius metus.

Vidutinės sandėliavimo patalpų nuomos kainos Kaune 2005-2006 m.



Vidutinės sandėliavimo patalpų pardavimo kainos Kaune 2005-2006 m.

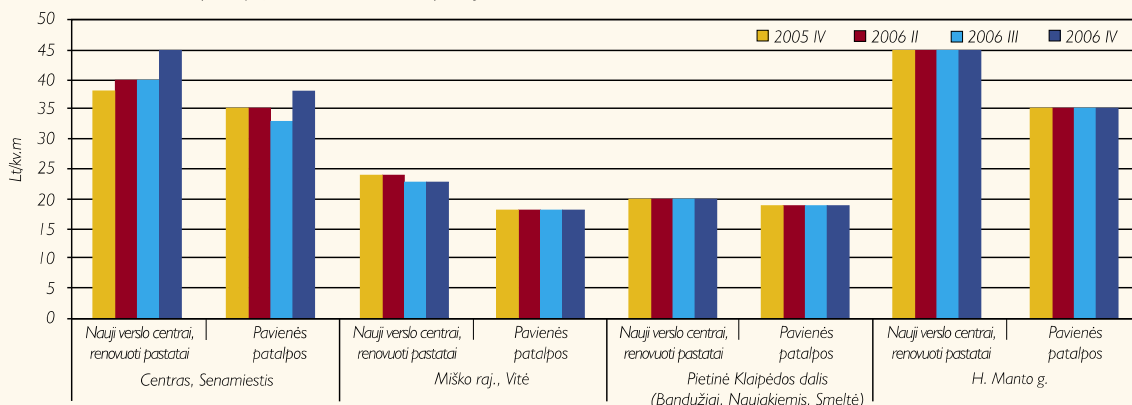


Panašu, kad Kauno komercinių patalpų rinka dar turi nemažai erdvės augti ir dar tik pradeda įsibėgėti.

KLAIPĖDA

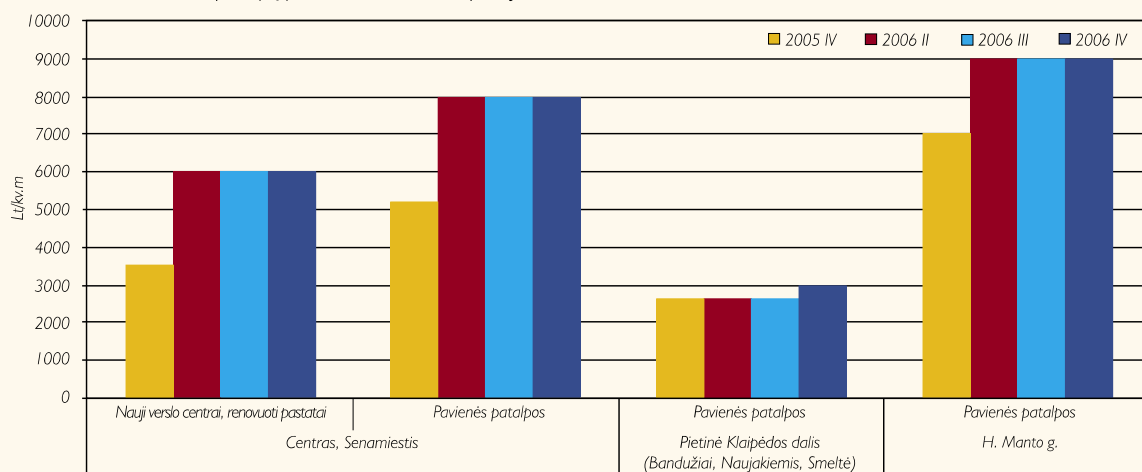
Šiame mieste vis dar aktyvus Centras ir Senamiestis. Čia biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai per pusmetį ūgtelėjo 10-12 proc., o palyginti su 2005-ųjų pabaiga – 15-20 procentų. Beje, įdomus atvejis užfiksuotas pavienių patalpų segmente, kai III ketvirtį buvo stebimas nuomos kainų sumažėjimas 5-8 proc., o metų pabaigoje užfiksuotas apie 15 proc. augimas, t. y. vidutiniškai per visus 2006-uosius kainos augo 7-12 proc. Taip pat reikėtų pastebėti, kad greičiausiai ne tokie patrauklūs tapo Miško rajonas ir Vitė, nes čia pastebėtas 2-6 proc. metinis kainų sumažėjimas. Kituose rajonuose kainos liko stabilios ir nepasikeitė nuo pat 2005-ųjų pabaigos.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



Biuro patalpų pardavimo rinkoje antrąjį pusmetį veiksmo buvo nedaug – vienintelis pokytis fiksuotas metų pabaigoje, kai maždaug 15 proc. išaugo biurų pardavimo kainos pietinėje miesto dalyje (Bandužiuose, Naujakiemyje, Smeltėje). Tačiau metų pradžia buvo gana įdomi: pirmąjį ketvirtį net 65-75 procentais šoktelėjo kainos naujuose verslo centruose Centre ir Senamiestyje. Nedaug atsiliko ir pavienių patalpų kainos šiuose rajonuose – apie 50-60 proc. Taip pat pirmąjį metų pusmetį kainos augo H. Manto gatvėje (27-32 proc.), todėl vidutinis metinis biuro patalpų pardavimo kainų vidurkis Klaipėdoje siekė 40-45 procentus.

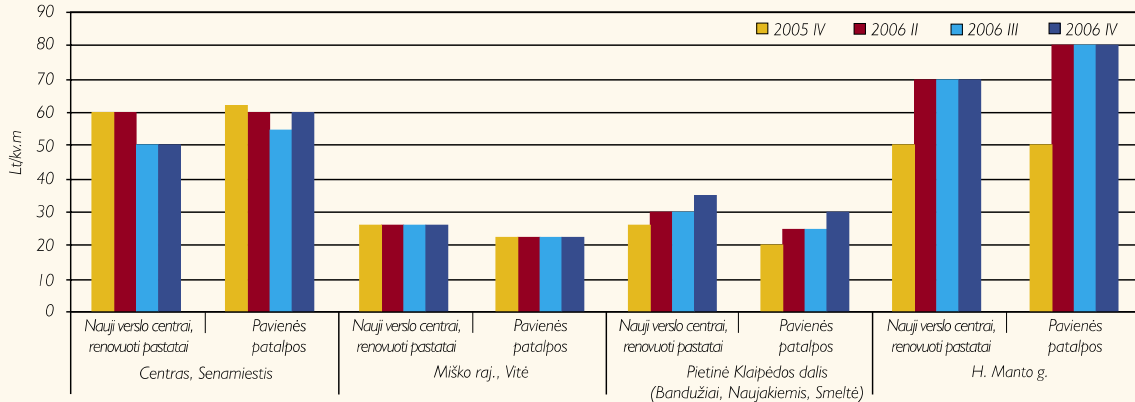
Vidutinės biuro patalpų pardavimo kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



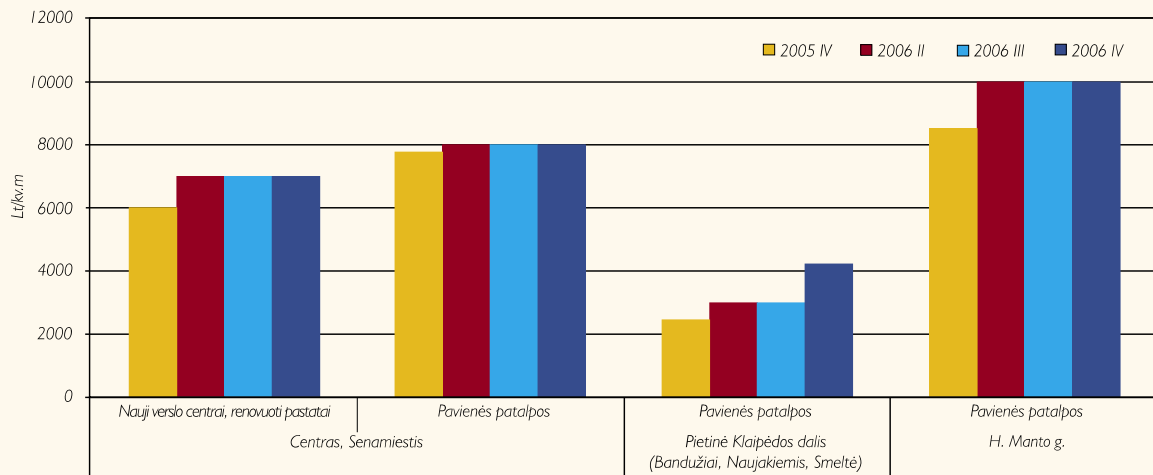
Prekybinių patalpų nuomos ir ypač pardavimo rinkoje vėl išsiskyrė pietinė Klaipėdos dalis. Nuomos kainos čia per metus pakilo vidutiniškai 40-45 procentus, o prekybinių patalpų pardavimo kainos šoktelėjo net 75-80 proc. Šiuose rajonuose kainų augimas buvo stebimas išties visus metus. Taip pat išsiskyrė Centras ir Senamiestis, kur nuomos kainos per antrąjį pusmetį vidutiniškai nukrito 5-10 proc., o per metus kainos nukrito apie 10 procentų. Čia reikėtų pabrėžti, kad smarkiai mažėjo naujų verslo centrų ir renovuotų pastatų kainos – apie 15-20 proc. trečiąjį ketvirtį, pavienių patalpų kainos svyravo – III ketvirtį jos nukrito apie 8 proc., tačiau metų pabaigoje panašiu tempu ūgtelėjo. Tačiau šiuose rajonuose esančių patalpų pardavimo kainos išaugo vidutiniškai 10 proc. Taip pat pastebimai išsiskyrė H. Manto gatvė, kurioje esančių

patalpų nuomos kainos per metus išaugo vidutiniškai 50 procentų, o pardavimo kainos ūgtelėjo 45-50 procentų. Kituose rajonuose pokyčių neužfiksuota.

Vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.

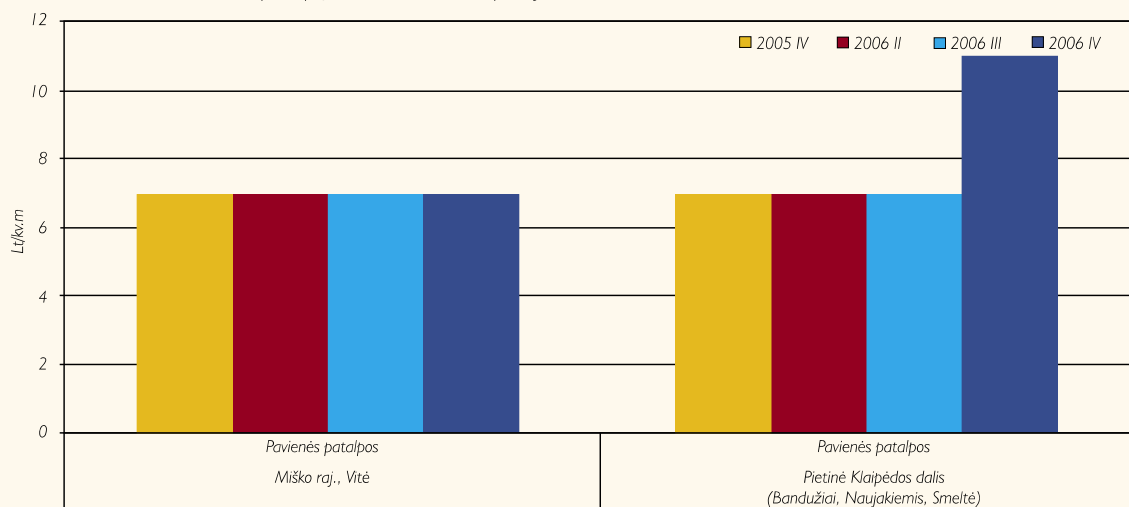


Vidutinės prekybinių patalpų pardavimo kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.

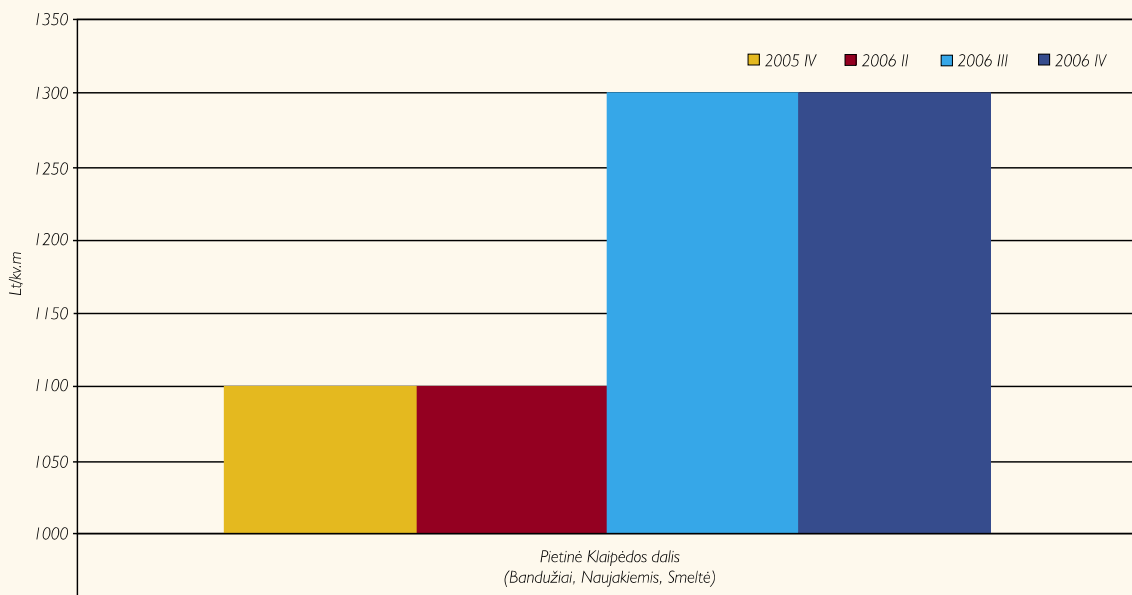


Panašu, kad aktyviausia praėjusiais metais buvo pietinė Klaipėdos dalis, nes čia buvo stebimi ir sandėliavimo patalpų kainų pokyčiai. Nuomos kaina išaugo 55-60 proc., o pardavimo kaina – 15-20 procentų. Kituose rajonuose paprasčiausiai šios rinkos nėra, todėl ir kainos nėra stebimos.

Vidutinės sandėliavimo patalpų nuomos kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



Vidutinės sandėliavimo patalpų pardavimo kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



Bendrą situaciją apie komercinių patalpų pardavimo rinką Klaipėdoje atspindi toks pastebėjimas – kainoms įtakos turėjo pasiūla rinkoje. Biuro patalpų kainos 2006 m. stabilizavosi, pradėti statyti nauji verslo centrai („Neapolis“, „Gandrailškės“). Nors pietinė miesto dalis nėra patraukli verslininkams, ten kainos ir toliau augo dėl menkos pasiūlos, galbūt dar įtakos turėjo planuojamas komercinių ir gyvenamųjų namų projektas, kurį ruošiasi pradėti „BIG“. Sandėliavimo patalpų kainos didelės, o šis segmentas yra praktiškai be pasiūlos. Šiuo metu vystomas tik vienas projektas – LEZ. Daugelis klientų, ieškantys sandėlio ir nieko neradami, perka žemės sklypą ir stato patys.

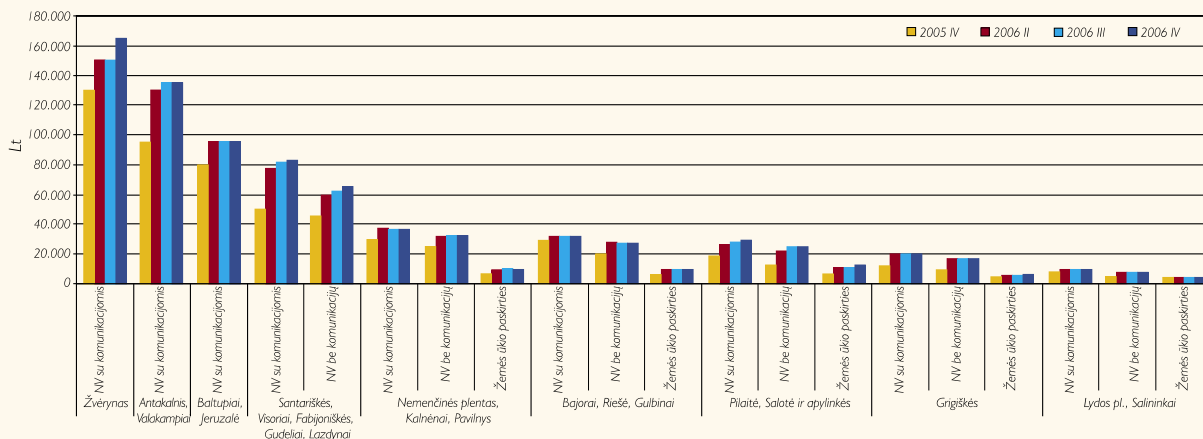
Reziumuojant galima pasakyti, kad Klaipėdos komercinių patalpų pardavimo rinkos pasiūla yra labai menka, todėl ir kainos nemažos.

ŽEMĖS SKLYPŲ KAINŲ APŽVALGA

VILNIUS

Namų valdos sklypų kainos Vilniuje per pastarąjį pusmetį išaugo vidutiniškai tik 3 procentais. Labiausiai kainos kilo Pilaitėje, Salotėje ir apylinkėse (vidutiniškai 10-15 proc.) ir Žvėryne (apie 10 proc.). Kituose rajonuose kainos kilo šiek tiek mažiau, užfiksuoti netgi keli kainų sumažėjimo atvejai. Kiek labiau pabrango žemės ūkio paskirties žemė. Labiausiai tokių sklypų kaina išaugo Pilaitėje, Salotėje ir apylinkėse (15-20 proc.) bei Grigiškėse (10-15 proc.).

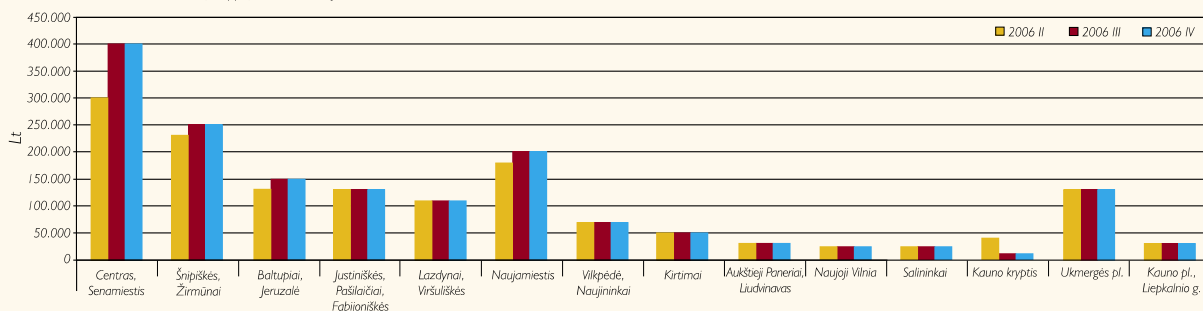
Vidutinės namų valdos sklypų kainos Vilniuje 2005-2006 m.



Palyginti su 2005-ųjų pabaiga, pastebėtas vidutinis 45 procentų namų valdos sklypų kainų augimas. Labiausiai kainos kilo Grigiškėse (75-80 proc.), Pilaitėje, Salotėje ir apylinkėse (70-75 proc.). Pastaruosiuose rajonuose per metus taip pat smarkiai pabrango žemės ūkio paskirties žemė (80-90 proc.), nors kituose rajonuose žemės ūkio paskirties sklypų kainos augo vidutiniškai 30-40 proc.

Pastaruoju metu jaučiamas šio sklypų kainų augimo sumažėjimas. Tam įtakos turėjo tai, kad nepatvirtintas bendrasis Vilniaus rajono planas, nes namų valdos sklypų pasiūla vis dar gana maža. Tačiau žemės ūkio paskirties sklypų paklausa beveik nėra dėl tos pačios priežasties – nepatvirtintas bendrasis Vilniaus rajono planas ir nėra tiksliai aišku, kada jis bus patvirtintas.

Vidutinės komercinių sklypų kainos Vilniuje 2006 m.



Komercinių sklypų segmente paklausiausi rajonai išlieka Centras, Senamiestis (kainos augo apie 30-35 proc.), Šnipiškės, Žirmūnai (8-12 proc.), Baltupiai, Jeruzalė (apie 15 proc.) ir Naujamiestis (10-13 proc.). Beje, visi pokyčiai užfiksuoti III praėjusių metų ketvirtį, o metų pabaiga buvo rami. Stebėtas įdomus Kauno kryptimi išsidėsčiusių komercinių sklypų kainų pokytis – čia užfiksuotas ypač didelis kainų kritimas – net 70 proc., beje, taip pat III ketvirtį.

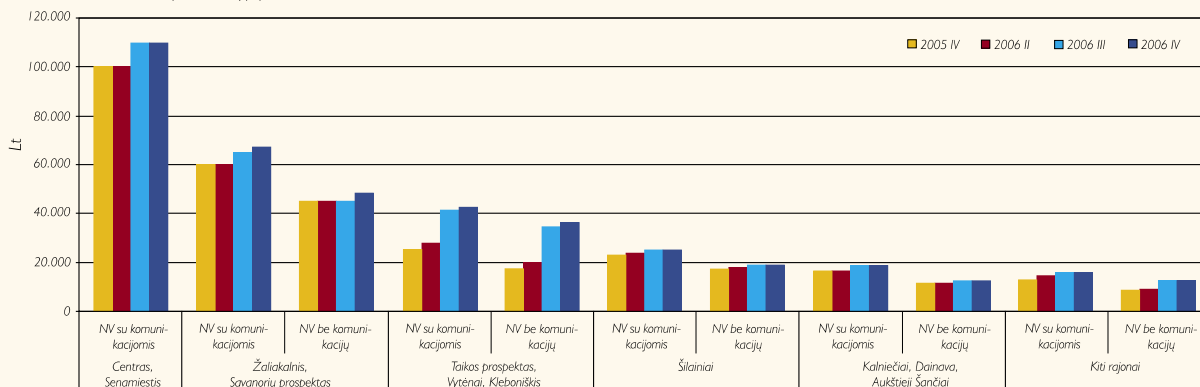
Pastaba. Šis kainų pokytis atsirado dėl skirtingų „Kauno krypties“ interpretacijų skirtingais laikotarpiais. Pastarąjį pusmetį komerciniai sklypai Grigiškėse buvo priskirti „Kauno krypties“, dėl to ir atsirado toks kainų skirtumas.

Žemės ūkio paskirties sklypų „apyvarta“ rajone stoji, rinka labai neaktyvi dėl nepatvirtinto Vilniaus rajono bendrojo plano. Tuo tarpu miesto teritorijoje kainos ir toliau kyla. Sandorių įvyksta santykinai nedaug, nors pasiūla, atrodytų, nėra labai menka. Tačiau daugumos pasiūloje esančių sklypų nustatyta kaina yra neprotinga ir investicijų į tokius sklypus atsipirkimas vystytojų netenkina.

KAUNAS

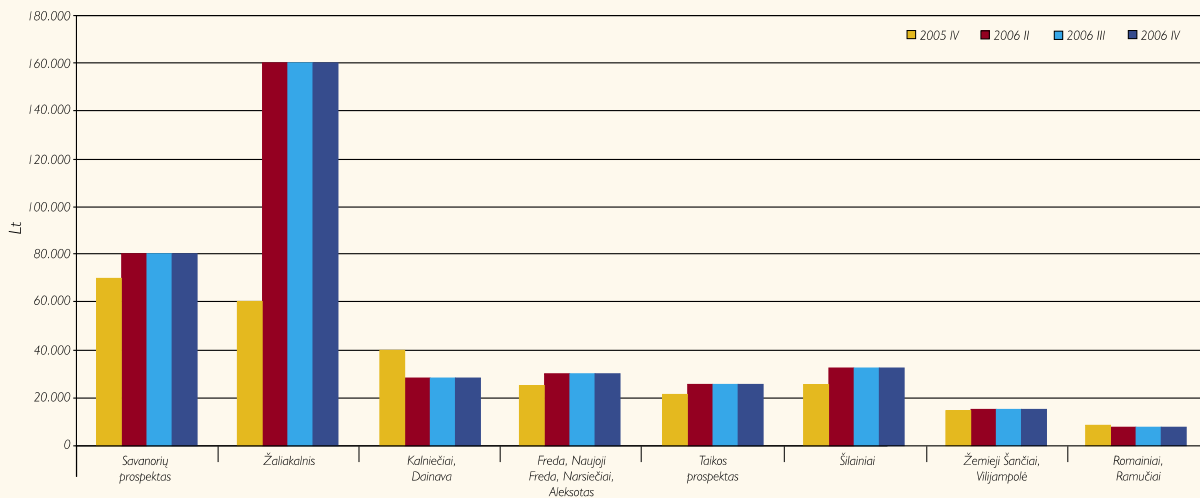
Kaune namų valdos sklypų kainos per pastarąjį pusmetį augo 15-18 proc. Ypač išsiskyrė Vytėnai, Kleboniškis – čia kainos ūgtelėjo apie 30 proc. Žemės ūkio paskirties sklypų paklausa sumažėjo, kainos praktiškai nekito, nes nėra Kauno rajono plėtros plano.

Vidutinės namų valdos sklypų kainos Kaune 2005-2006 m.



Beveik nedidėjanti pasiūla ir nemažai norinčiųjų skirti nemažus pinigus investicijoms (tiek galutinių vartotojų, tiek negalutinių vartotojų, ketinančių išnuomoti būsimus statinius), lėmė tai, kad komercinių sklypų kainos didėjo. Tai buvo ypač jaučiama judriausiose ir labiausiai besivystančiose Kauno dalyse – Savanorių pr., Šilainiuose, Aleksote aplink Europos prospektą.

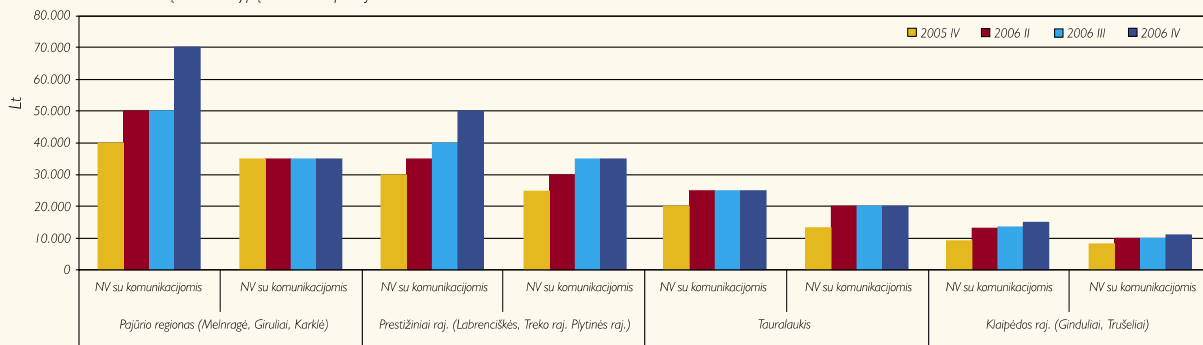
Vidutinės komercinių sklypų kainos Kaune 2005-2006 m.



KLAIPĖDA

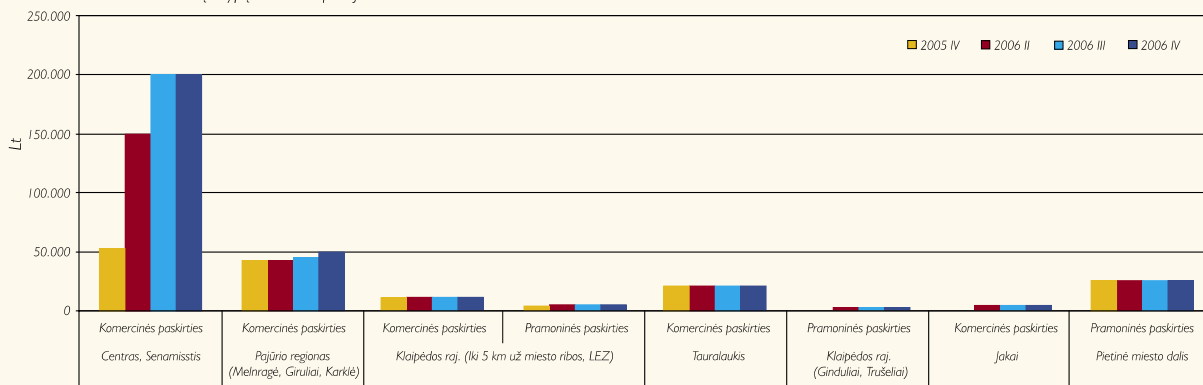
Panašu, kad namų valdos sklypai taip pat išlieka paklausūs ir Klaipėdoje, nes čia tokių sklypų kainos vidutiniškai per metus augo 40-50 proc. Labiausiai brango sklypai su komunikacijomis pajūrio regione (Melnragėje, Giruliuose, Karklėje) – apie 75 proc., prestižiniuose rajonuose (Labrenčiškėse, Treko rajone, Plytinės rajone) bei Klaipėdos rajone – 65-70 proc. Kituose rajonuose kainos kilo nuosaikiau, tačiau, priešingai nei kituose miestuose, labiau metų pabaigoje nei III ketvirtį. Apibendrinant galima sakyti, kad prestižinėse vietose sklypų pasiūla gerokai sumažėjusi, o likusiųjų kainos užkeltos. Atokiau nuo Klaipėdos pasiūla didesnė ir kainos stabilesnės.

Vidutinės namų valdos sklypų kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



Didesnis dėmesys renkantis sklypą kreipiamas į tai, ar sklype jau suvestos komunikacijos, ar lengva pasiekti miesto centrą, parduotuves, mokyklas bei darželius – pirkėjai tampa vis išrankesni. Sklypais be komunikacijų domimasi mažiau. Pastebėta, kad bėgant laikui atsiranda vis daugiau žmonių, ieškančių gyvenamosios paskirties sklypų unikaliuose vietose ar senuosiuose prestižiniuose rajonuose (Giruliai, Labrenčiškės, Melnragė). Jų pasiūla yra labai ribota, o rinkoje yra tik brangūs arba labai brangūs tokio pobūdžio sklypai.

Vidutinės komercinių sklypų kainos Klaipėdoje 2005-2006 m.



Komerciniame sklypų sektoriuje laikui bėgant atsiranda vis daugiau sklypų su detaliais planais, tačiau jų kaina būna gana aukšta, o tai pirkėjus skatina ieškoti žemės ūkio paskirties sklypų, patenkančių į komercinę zoną. Panašu, kad rekordus fiksuojantis segmentas nežada sustoti, nes Klaipėdos centre ir Senamiestyje vidutinės komercinių sklypų kainos per antrąjį metų pusmetį išaugo trečdaliu, o palyginus su 2005-ųjų metų pabaiga tokių sklypų vidutinės kainos padidėjo beveik 3 kartus (apie 280 proc.). Beje, metų pabaigoje kainų augimo neužfiksuota, tačiau ir tokių sklypų pasiūla yra labai ribota. Taip pat pirmąjį metų pusmetį ūgtelėjo kainos pajūrio regione (15-20 proc.) bei pramoninės paskirties sklypų kainos Klaipėdos LEZ – 35-45 proc. Kituose rajonuose kainų pokyčių neužfiksuota.

© Apžvalgą parengė: UAB „InReal“ Komunikacijos ir rinkotyros skyrius. Apžvalgoje remiamasi Lietuvos statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos banko ir komercinių bankų duomenimis, šalies ir užsienio naujienų agentūrų bei kitų žiniasklaidos priemonių pranešimais, straipsniais iš periodinių leidinių. Šis informacinis leidinys nėra pasiūlymas ar rekomendacija pirkti, parduoti ar atlikti kitus veiksmus, susijusius su nekilnojamoju turto. UAB „InReal“ už skaitytojų priimtus sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto operacijomis, nėra atsakinga. Tai analitinio-apžvalginio pobūdžio „InReal“ informacija, kuri renkama ir analizuojama siekiant informuoti visuomenę apie nekilnojamojo turto rinką ir jos pokyčius, taip palaikant ir didinant rinkos skaidrumą. Šią apžvalgą arba jos dalis platinant, skelbiant, kopijuojant ar cituojant būtina nurodyti šaltinį – „InReal“.

