

Vadovaujantis nekilnojamo turto bendrovės InReal turimais faktinių sandorių duomenimis parengtoje 2007 m. I pusmečio nekilnojamojo turto rinkos apžvalgoje yra detalios nagrinėjami trijų Lietuvos didmiesčių – Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos gyvenamųjų patalpų, komercinės paskirties patalpų ir žemės sklypų kainų pokyčiai, pasiūla ir paklausa. Apžvalgoje aptariama atskirų miesto rajonų įtaka kainos dydžiui, palyginami I ir II ketvirčių kainų skirtumai, apibendrinamos I pusmečio nekilnojamo turto rinkos tendencijos.

## **GYVENAMŪJŲ PATALPŲ RINKA**

### **Vilniuje išlieka didelė mažų butų paklausa**

Pirmąjį 2007 m. ketvirtį 1 – 2 kambarių butų vidutinė kaina kai kuriuose Vilniaus rajonuose pakilo iki 6 proc., o didesnio ploto (3 – 4 kambarių) butų kainos ūgtelėjo vidutiniškai iki 3 proc. Bendras butų vidutinių kainų kilimas Vilniaus mieste I ketvirtį buvo minimalus – apie 5 proc. Analogiška situacija ir sostinės individualių namų rinkoje – vidutinis įvertintas kainų kilimas I ketvirtį siekė 2 proc.

Antrąjį ketvirtį rinka vėl suaktyvėjo ir kai kuriuose būsto rinkos segmentuose buvo užfiksuotas kainų šuolis iki 22 proc. Didžiausias (20 – 22 proc.) kainų pokytis pastebėtas mažo ploto (1 – 2 kambarių) senos statybos butų, esančių Antakalnyje, Valakampiuose ir Naujamiestyje, rinkoje. Kiek mažiau (13 – 15 proc.) brango didesnio ploto senos statybos butai. Bendras įvertintas butų kainų augimas Vilniuje II ketvirtį lyginant su pirmuoju sudarė 10 proc., o nuo praėjusių metų pabaigos kainos paaugo 12 proc. Šiuo metu populiariausių – 1 – 2 kambarių naujų butų kainos už kv. m svyruoja nuo 4,3 tūkst. Lt (miegamuosiuose rajonuose) iki 15,5 tūkst. Lt (Centre ir Senamiestyje).

Nors po sąlyginai ramios metų pradžios II ketvirtį suaktyvėjo butų rinka, individualių namų rinkoje jokių didesnių pokyčių neužfiksuota. Kai kuriuose rajonuose kainos svyravo nuo -1 iki 3 proc., o individualių namų kainos nuo praėjusių metų pakilo vos 1 proc. Priklausomai nuo rajono naujo tipinio (175 kv.m ploto su 8 a žemės sklypu) namo kaina Vilniaus mieste šiuo metu vidutiniškai svyruoja nuo 800 tūkst. iki 3,5 mln. Lt.

Butų kainų pokyčiai ir pardavimų tempai rodo, kad butų pasiūla Vilniuje vis dar negali patenkinti esančios paklausos. Individualių namų paklausa taip pat išlieka didelė, tačiau dėl gana didelio namų pasirinkimo kainų didėjimas nebuvo labai žymus. Didžiausia paklausa išlieka 120 – 220 kv. m ploto namų su daline apdaila.

### **Kaune ir Klaipėdoje būstų kainos sparčiai augo**

**Kauno** mieste 1 – 2 kambarių butų kainos per I ketvirtį ūgtelėjo vidutiniškai 11 proc. Labiausiai išsiskyrė miegamuosiuose Kauno rajonuose esantys butai, kurie pabrango apie 15 proc. Didesnio ploto (3 – 4 kambarių) butų rinkoje pokyčiai panašūs – bendras tokių butų kainų augimas siekė 11 proc. Gerokai daugiau nei sostinėje Kaune brango ir individualūs namai, kurių vidutinis kainų augimas per I ketvirtį siekė 14 proc., o kai kur kainos šoktelėjo net 30 proc.

Panašus kainų augimas išliko ir II ketvirtį. Butų kainos ūgtelėjo 12 proc., o individualių namų kainų augimo tempas šiek tiek sulėtėjo – iki 8 proc. Labiausiai Kaune brango tiek renovuoti, tiek nerenovuoti senos statybos butai (iki 33 proc.). Vidutinis butų kainų augimas I pusmetį Kaune siekė 25 proc. Šiuo metu naujo 1 – 2 kambarių buto kainos Kaune svyruoja nuo 3,8 tūkst. Lt iki 10 tūkst. Lt.

Individualių namų rinkoje kainų didėjimo tendencijos taip pat išliko panašios ir pakilo 22 proc. Individualų namą Kaune priklausomai nuo rajono galima įsigyti už 420 tūkst. – 1,15 mln. Lt (175 kv.m su 8 a žemės sklypu).

Apibendrinus faktinius duomenis, galima teigti, kad šiais metais Kauno privataus nekilnojamojo turto rinkai sezoniškumas įtakos neturėjo, o paklausa išlieka vis dar labai didelė tiek butų, tiek individualių namų rinkoje.

**Klaipėdoje**, kaip ir Kaune, I metų ketvirtį butų kainų augimo tempai buvo spartūs, o kainų padidėjimas siekė 18 proc. Butų kainų augimas buvo žymus visame Klaipėdos mieste, o kai

kuriuose rajonuose faktinių sandorių kaina 30 proc. viršijo 2006 m. pabaigos kainų lygį. Kiek mažesnis kainų augimas užfiksuotas Klaipėdos individualių namų rinkoje (vidutiniškai 6 proc.), o labiausiai pabrango naujos statybos namai Tauralaukyje (apie 15 proc.).

II metų ketvirtis Klaipėdoje išsiskyrė iš bendrų Vilniaus ir Kauno tendencijų – butų kainos vidutiniškai padidėjo 6 proc. Individualių namų kainų augimas apskritai nepastebėtas. Nuo metų pradžios Klaipėdos individualių namų rinkoje jaučiamas kainų sąstingis greičiausiai tęsis iki to meto, kol pasiūloje bus namai, pastatyti ankstesnėmis – mažesnėmis medžiagų ir darbo jėgos apmokėjimo sąnaudomis. Vis dėlto dėl esamos gana didelės pasiūlos naujausios statybos namų kainoms taip pat neprognozuojamas didelis augimas.

Apibendrinus I pusmečio tendencijas, butų kainos Klaipėdoje vidutiniškai padidėjo 26 proc. Šiuo metu 1 - 2 kambarių naujos statybos buto kainos uostamiestyje svyruoja nuo 5,5 tūkst. iki 12 tūkst. Lt už kv. m. Individualių namų kainos vidutiniškai nuo praėjusių metų pabaigos pakilo 6 proc., nors kai kuriuose rajonuose ūgtelėjo ir iki 20 proc. Tipinis (175 kv. m su 8 a žemės sklypu) naujos statybos namas Klaipėdoje kainuoja nuo 400 tūkst. Lt (su daline apdaila Klaipėdos rajone) iki 2 mln. Lt (pajūrio regione).

## **KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKA**

### **Vilniaus komercinių patalpų rinka išlieka stabili**

Vilniaus komercinių patalpų rinkoje metų pradžia buvo sąlyginai rami. Nė viename iš komercinių patalpų segmentų (biurų, prekybinių ir sandėliavimo/gamybinių patalpų) I ketvirtį nebuvo fiksuoti žymesni pardavimo kainų pokyčiai. Pavieniai svyravimai buvo matomi patalpų nuomos rinkoje. Pavyzdžiui, biuro patalpų nuoma vidutiniškai brango apie 2 proc., tačiau čia išsiskyrė patalpų nuoma naujuose verslo centruose Naujamiestyje ir Vilniaus miegamuosiuose rajonuose, kur nuomos kaina padidėjo apie 5 – 10 proc.

Tuo pačiu metu prekybinių patalpų nuomos kainos padidėjo 7 proc. Labiausiai (apie 15 proc.) ūgtelėjo nuomos kainos naujai renovuotuose pastatuose, esančiuose miesto Centre, Senamiestyje ir Konstitucijos pr., taip pat naujuose prekybos centruose, įsikūrusiuose miegamuosiuose rajonuose. Padidėjo prekybinių patalpų nuomos kainos Žirmūnuose, Šnipiškėse bei Naujamiestyje (10 – 13 proc.).

Sandėliavimo patalpų nuoma sostinėje nedidėjo.

II ketvirtį komercinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo kainos didėjo sparčiau. Vidutiniškai komercinių patalpų pardavimo kainos išaugo apie 12 proc. Ypatingai šoktelėjo biuro patalpų pardavimo kainos Žirmūnuose ir Šnipiškėse (virš 20 proc.), taip pat Centre bei Senamiestyje (apie 14 proc.). Nemažai Žirmūnuose bei Šnipiškėse išaugo ir prekybinės paskirties patalpų pardavimo kainos (apie 20 proc.). Tuo tarpu patalpų nuomos kainos išliko stabilios ir praktiškai nepakito.

Apibendrinti I pusmečio kainų pokyčiai rodo, kad biuro patalpų nuomos kainos išaugo vidutiniškai 3 proc. Daugiausia – Žirmūnuose, Šnipiškėse, Naujamiestyje ir miegamuosiuose rajonuose. Pramoniniuose rajonuose fiksuotas net kainų sumažėjimas (apie -6 proc.). Naujų arba renovuotų biurų 1 kv. m nuomos kaina šalies sostinėje svyruoja vidutiniškai nuo 20 Lt (pramoniniuose rajonuose) iki 80 Lt (Centre ir Senamiestyje), senų patalpų nuomos kainos atitinkamai yra nuo 10 Lt iki 50 Lt. Komercinės paskirties patalpų pardavimo kainos I pusmetį didėjo apie 15 – 20 proc. Naujų arba renovuotų biurų 1 kv. m pardavimo kaina svyruoja vidutiniškai nuo 3,2 tūkst. (pramoniniuose rajonuose) iki 22 tūkst. (Centre ir Senamiestyje), senų patalpų pardavimo kainos svyruoja atitinkamai nuo 2 tūkst. Lt iki 9 tūkst. Lt.

Dėl naujų patalpų statybos ir senų renovacijos prekybinių patalpų vidutinės nuomos kainos II ketvirtį augo tik pramoniniuose rajonuose (11 proc.), o vidutinis pokytis Vilniaus mieste sudarė vos 1 proc. Tačiau tokių patalpų kainų augimas I ketvirtį lėmė, kad vidutinis pusmečio augimas siekia 8 proc. Prekybinių patalpų pardavimo kainos, kaip ir biuro paskirties patalpos, brango tik II ketvirtį, todėl ir vidutinis pusės metų augimas yra 23 proc. Tokių patalpų nuomos kainos svyruoja vidutiniškai nuo 20 iki 180 Lt už kv. m, pardavimo kaina – nuo vidutiniškai 2,5 tūkst. iki 32 tūkst. Lt už kv. m.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos II ketvirtį išaugo tik miegamuosiuose rajonuose (14 proc.), o I ketvirtį nedidėjo, todėl vidutinis tokių patalpų kainų pokytis per pusę metų yra 2

proc. Sandėliavimo/gamybinių patalpų pardavimo kainos augo Vilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose (20 proc.) bei Vilniaus apylinkėse (apie 30 proc.), bet šis augimas pasireiškė tik II ketvirtį, todėl įvertintas pusės metų tokių patalpų kainų pokytis – 13 proc. Sandėlio nuomos kaina Vilniuje ir Vilniaus apskrityje yra nuo 4 iki 25 Lt už kv. m, o pardavimo kaina – nuo 400 iki 3,5 tūkst. Lt.

Nors patalpų pardavimo kainos gana ženkliai išaugo, pažymėtina, kad tokių sandorių sudaroma labai nedaug ir komercinei veiklai skirtų patalpų rinkoje vyrauja nuomos sandoriai. Pastebima kapitalo gražos mažėjimo (patalpų atsiperkamumo termino ilgėjimo) tendencija, kurią lemia patalpų pardavimo kainų augimo ir nuomos kainų stabilizacija.

### **Kauno komercinių patalpų brangimas pirmąjį pusmetį neviršijo 10 proc.**

Kauno mieste metų pradžioje pastebėta kiek daugiau kainų svyravimų. Biuro patalpų nuomos kainos ūgtelėjo vidutiniškai 7 proc. Kiek labiau išsiskyrė Šilainiai, taip pat didesnis kainų padidėjimas užfiksuotas Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose, Žemuosiuose ir Aukštuosiuose Šančiuose, Panemunėje, Vilijampolėje. Čia kainos padidėjo 10 – 15 proc. Biuro patalpų pardavimo kainos Kauno mieste taip pat didėjo apie 10 proc.

Prekybinių patalpų nuomos kainos augo Centre, Senamiestyje ir Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose (apie 15 proc.). Kituose rajonuose kainų kilimo nebuvo pastebėta, todėl vidutinis prekybinių patalpų nuomos kainų lygis I ketvirtį pakilo tik 4 proc. Kauno sandėliavimo patalpų rinkoje ūgtelėjo tik patalpų pardavimo kainos Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose (iki 30 proc.), bei Garliavoje, Aleksote, Petrašiūnuose, Palemone bei Amaliuose (apie 10 proc.). Bendras vidutinis sandėliavimo/gamybinių patalpų pardavimo kainų augimas metų pradžioje siekė 7 proc.

II ketvirtį komercinei veiklai skirtų patalpų rinkoje tendencijos išsiskyrė nuomos ir pardavimo segmentuose. Patalpų nuomos kainos visai nekito, tuo tarpu vidutinės pardavimo kainos Kaune išaugo 4 proc.: biuro patalpų – 5 proc., prekybinių patalpų – 3 proc., sandėliavimo patalpų – 2 proc. Labiausiai šoktelėjo prekybinių patalpų pardavimo kaina Dainavoje, Eiguliuose ir Kalniečiuose – vidutiniškai 15 proc.

Kadangi metų pradžioje buvo fiksuotas kainų augimas, bendras pusės metų kainų pokytis komercinei veiklai skirtų patalpų nuomos kainos Kaune per pusę metų išaugo vidutiniškai 6 proc., o tokių patalpų pardavimo kainos ūgtelėjo 10 proc.

### **Komercinių patalpų kainos labiausiai brango pietinėje Klaipėdos dalyje**

Klaipėdoje I ketvirtį patalpų nuomos kainos beveik nekito, o bendras įvertintas biurų patalpų nuomos kainų augimas buvo apie 3 proc.

Tuo tarpu biuro patalpų pardavimo rinkoje išsiskiria pietinė Klaipėdos dalis, kur biuro patalpų pardavimo kainos išaugo 30 proc. Kituose rajonuose pokyčių nebuvo pastebėta.

Prekybinių patalpų rinkoje didesnių pokyčių taip pat nebuvo fiksuota, išskyrus 3 proc. naujų patalpų nuomos kainų ūgtelėjimą ir net 60 proc. prekybinių patalpų pardavimo kainų kilimą H.Manto gatvėje. Tačiau tokio augimo negalima vertinti apibendrintai. Nors praeitų metų pabaigoje užfiksuotų sandorių kainos skyrėsi nuo šių metų pirmąjį ketvirtį fiksuotų net 60 proc., tačiau tai nereiškia, kad visos parduodamos prekybinės patalpos H.Manto gatvėje brango tokiu tempu. Prekybinių patalpų pardavimo rinka yra labai neaktyvi, pirkimo ir pardavimo sandorių sudaroma nedaug, todėl ir kainų skirtumai tarp pavienių sandorių gali būti labai dideli. Panaši situacija yra ir su sandėliavimo patalpomis, kur Miško rajone bei Vitėje buvo fiksuotas 57 proc. nuomos kainų augimas (nuo 7 iki 11 Lt už kv.m). Tuo tarpu sandėliavimo patalpų pardavimo rinkoje pokyčių neužfiksuota.

II ketvirtį uostamiestyje biuro patalpų nuoma pakilo 2 proc., pardavimo kaina – 9 proc. Vėl išsiskyrė pietinė Klaipėdos dalis, kur kainos padidėjo 15 proc. Prekybinių patalpų nuomos kainos ūgtelėjo vidutiniškai 5 proc., tačiau H.Manto gatvėje netgi šiek tiek sumažėjo (-3 proc.). Tokių patalpų pardavimo kainos per II ketvirtį vidutiniškai pakilo 6 proc. Sandėliavimo patalpų nuoma vidutiniškai pabrango 5 proc., o tokių patalpų pardavimas 8 proc.

Apskritai per pusmetį viso Klaipėdos komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainos pakilo apie 10 proc., o pardavimo kainos – 19 proc.

## ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Vilniaus žemės sklypų rinka I metų ketvirtį buvo pakankamai rami. Komercinių sklypų rinkoje nefiksuoti jokie pokyčiai, o namų valdos paskirties sklypai brango vidutiniškai 5 – 7 proc. Tuo tarpu II ketvirtį labiausiai brango žemės sklypai Pilaitėje ir Salotėje (iki 15 proc.), o Lentvaryje ir Trakų Vokėje pastebėtas namų valdos paskirties sklypų kainų sumažėjimas (apie 11 proc.). Vertinant gyvenamosios paskirties sklypų kainas – I pusmetį užfiksuotas vidutinis 5 proc. kainų kilimas.

Komercinių sklypų rinkoje II ketvirtį, kaip ir visą I pusmetį buvo fiksuotas vidutinis 3 proc. kainų augimas. Daugumoje rajonų kainos nekito, tačiau išaugo Lazdynuose ir Viršuliškėse (apie 9 proc.), Naujamiestyje (iki 25 proc.), rajonuose už miesto ribų Kauno kryptimi (apie 8 proc.).

Kaune sklypų kainos, kaip ir viso nekilnojamojo turto, metų pradžioje augo sparčiau nei sostinėje. Vidutinis namų valdos sklypų kainų augimas buvo 5 – 7 proc., o labiausiai išsiskyrė Kalniečiai, Dainava, Aukštieji Šančiai, kur užfiksuotas apie 20 proc. kainų augimas, tačiau šis pokytis yra pastebėtas sudarant kelis pavienius sandorius, o todėl statistiškai nėra reikšmingas. Komercinės paskirties sklypai augo kiek labiau - vidutinis komercinės paskirties sklypų kainų augimas šių metų pradžioje buvo 12 - 16 proc.

II metų ketvirtį Kauno žemės sklypų rinkoje išliko panašus kainų augimas, kuris siekė 7 proc. Labiausiai brango namų valdos sklypai Šilainiuose, Eiguliuose, Kalniečiuose ir Dainavoje (apie 11 proc.). Komercinės paskirties sklypų sektoriuje labiausiai išsiskyrė taip pat Šilainiai ir Eiguliai, kur kainos šoktelėjo iki 16 proc. Taip pat apie 13 proc. ūgtelėjo tokių sklypų kainos Žaliakalnyje. Padidėjo komercinės bei pramoninės paskirties sklypų paklausa patogiai pasiekiamose Kauno apylinkėse. Kituose rajonuose sklypų kainos arba nekito, arba paaugo nežymiai, todėl vidutinis komercinei veiklai skirtų sklypų kainų augimas antrąjį šių metų ketvirtį Kaune siekė 6 proc. Vertinant I pusmetį galima pastebėti, kad namų valdos paskirties sklypai Kauno mieste išaugo apie 16 proc., o labiausiai, lyginant su praeitų metų pabaiga, šoktelėjo namų valdos paskirties sklypų be komunikacijų kainos Aukštuosiuose Šančiuose ir Fredoje – apie 40 – 45 proc. Tuo tarpu komercinių sklypų sektoriuje panašus kainų augimas (apie 40 proc.) per pusmetį buvo užfiksuotas Žemuosiuose Šančiuose ir Vilijampolėje, o bendras tokių sklypų kainų pokytis – 20 – 22 proc.

Klaipėdos sklypų rinkos situacija metų pradžioje buvo panaši į Vilniaus. Vidutinis namų valdos paskirties sklypų kainų augimas – 6 proc. Iki 20 proc. pabrango sklypai prestižiniuose rajonuose ir Tauralaukyje, kiek mažiau (apie 7 proc.) – Klaipėdos rajone. Komercinių sklypų sandoriuose žymių pokyčių nebuvo pastebėta, kainos išliko stabilios.

Stebint antrojo ketvirčio sklypų kainas, pastebėtas gerokai didesnis kainų augimas nei metų pradžioje. Vidutiniškai namų valdos sklypai pabrango 16 proc., o komercinės paskirties – apie 19 proc. Didžiausią įtaką šiam skaičiui turėjo pramoninės paskirties sklypų Klaipėdos rajone brangimas – net 60 proc. Vertinant pirmąjį pusmetį, namų valdos sklypai pabrango 20 proc., o komerciniai sklypai – apie 10 proc. Tiek vienos, tiek kitos paskirties sklypai labiausiai brango Klaipėdos rajone.