

Vadovaujantis nekilnojamo turto bendrovės InReal turimais faktinių sandorių duomenimis parengtoje 2007 m. III ketvirčio nekilnojamojo turto rinkos apžvalgoje yra detalai 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 III ir II ketvirčių kainų skirtumai, apibendrinamos nekilnojamo turto rinkos tendencijos.

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKA

Vilniuje „pigiesni“ individualių namų kvartalai kainomis vejasi „prestižinius“

Nors trečiasis metų ketvirtis Vilniaus gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje išsiskyrė neįprastai aktyvia vasara ir nekilnojamojo turto sandorių vasaros pabaigoje buvo sudaroma nemažai, tačiau kainoms tai didelės įtakos neturėjo. Lyginant vidutines butų Vilniaus mieste kainas su praeitu ketvirčiu, jokių žymesnių pokyčių neužfiksuota. Kiek pakilo tik naujos statybos butų su daline apdaila miegamuosiuose Vilniaus rajonuose žemutinė „nuo“ riba (1 – 2 kambarių butų kainos pakilo nuo 4 300 Lt/kv. m iki 4 700 Lt/kv. m; 3 – 4 kambarių butų – nuo 4 000 Lt/kv. m iki 4 500 Lt/kv. m), tačiau sudaromų sandorių kainų vidurkis išliko nepakitęs.

Individualių namų rinkoje trečiajame ketvirtyje užfiksuoti nedideli pokyčiai. „InReal“ kainų lentelėse atsiradęs vidutinis 6 procentų kainų sumažėjimas Antakalnyje yra mažo šiame rajone sudaromų sandorių skaičiaus pasekmė. Prestižiniuose Antakalnio, Žvėryno, Valakampių rajonuose individualių namų pirkimo ir pardavimo sandorių įvyksta labai nedaug, todėl apibendrintai spręsti apie namų kainų lygį yra pakankamai sudėtinga. Prestižiniai rajonai yra kiek pervertinti, todėl nežymus kainų kritimas gali būti vertinamas, kaip kainų reguliacijos požymis. Vis dėlto staiga individualių namų kainų kritimo laukti neverta dėl ypač mažos pasiūlos.

Kainų augimas buvo užfiksuotas labiau nuo centro nutolusiuose rajonuose – Zujūnuose, Buivydiškėse, kur individualių namų kainos ūgtelėjo apie 10 proc. Kituose rajonuose didelių pokyčių fiksuota nebuvo, o ir sandorių skaičius nebuvo didelis. Sprendžiant iš šių duomenų, individualių namų rinka normalizuojasi – „brangiausiuose“ rajonuose esančio nekilnojamojo turto kainos nežymiai mažėja, tuo tarpu beveik trigubai „pigiesniuose“ rajonuose kainos padidėjo.

Kaune labiausiai brango naujos statybos butai

Kainų tendencijos Kauno mieste tradiciškai skiriasi nuo sostinės. Trečiąjį ketvirtį buvo stebimas vidutinis 9 procentų butų kainų augimas. Labiausiai brango naujos statybos butai prestižiniuose rajonuose – Centre, Senamiestyje ir Žaliakalnyje. Čia užfiksuotas 13 – 19 procentų (priklausomai nuo vidutinio buto ploto) kainų augimas, palyginti su antruoju metų ketvirčiu. Kituose segmentuose kainos kilo vidutiniškai 8 procentais, nors kainų augimas ir nebuvo toks ryškus, kaip antrąjį metų ketvirtį. Sprendžiant iš turimų duomenų, dėl ypač ribotos pasiūlos Kauno prestižiniuose rajonuose butų kainos vis dar kyla, o kituose miesto rajonuose brangimo tempai yra sulėtėję. Tokias tendencijas lemia pakankamai aukštos kainos ir dėl jų sumažėjusi paklausa.

Individualių namų rinkoje kainų augimas nebebuvo toks didelis kaip antrąjį metų ketvirtį ir vidutiniškai siekė 2 proc. Kai kuriuose rajonuose namų kainos ūgtelėjo daugiau (5 – 8 proc.), tačiau žymesnis bendras individualių namų kainų augimas praktiškai nefiksuotas.

Praėjusių laikotarpių kainų svyravimai Kauno mieste rodo, kad nekilnojamojo turto rinka šiame Lietuvos regione dar nepasiekė brandos stadijos, todėl ateityje dar galima tikėtis kai kurių segmentų kainų augimo.

Klaipėdoje kainų kilimas nemažėja

Klaipėdoje išliko praeitų ketvirčių tendencijos. Nors butų kainos šiame mieste jau gerokai lenkia Kauno kainas ir visai nebedaug atsilieka nuo Vilniaus kainų, trečiąjį ketvirtį jos kilo dar gana smarkiai. Labiausiai išsiskyrė renovuoti butai prestižiniuose miesto rajonuose (Miško raj., Alksnynėje). Ten kainos ūgtelėjo iki 18 proc., palyginti su antruoju metų ketvirčiu. Šį kainų augimą greičiausiai lėmė menka naujos statybos butų pasiūla. Kituose rajonuose tokių didelių kainų šuolių fiksuota nebuvo ir kainos ūgtelėjo 7 – 9 proc.

Individualių namų kainos labiausiai pakilo Melnragėje (naujos statybos – iki 13 proc., senos statybos – apie 11 proc.). Kituose rajonuose didelių kainų pokyčių užfiksuota nebuvo. Panašu, kad antrąjį ketvirtį gana nemažai išaugusios kainos sumažino namų paklausą, todėl trečiąjį ketvirtį tokio didelio kainų augimo nebuvo.

TRUMPAI. Vilniuje butų kainos stabilizavosi. Individualių namų rinkoje tikėtina kainų korekcija „brangiausiųse“ rajonuose, o pigesniuose segmentuose kainos smarkiai augti neturėtų. Kaune ir Klaipėdoje brango prestižiniai butai, ekonominės klasės butų ir namų kainos kilo nesmarkiai. Vilniuje nekilnojamojo turto rinka nurimo, tuo tarpu kituose miestuose vėliau prasidėjęs bumai, tikėtina, vėliau ir baigsis.

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKA

Vilniuje komercinio sektoriaus dalyviams vilioja Naujamiestis

Vilniaus miesto komercinių patalpų rinka išliko sąlyginai rami. Aktyviausiai kainos kito visuose komercinių patalpų segmentuose Naujamiestyje. Trečiąjį metų ketvirtį šiame rajone ūgtelėjo tiek naujų, tiek senų biuro patalpų nuomos kainos (11 – 12 proc., palyginti su antruoju ketvirčiu). Taip pat Naujamiestyje iki 9 proc. išaugo ir naujų biuro patalpų pardavimo kainos. Tiesa, naujų biurų kainos taip pat išaugo ir Žirmūnuose, Šnipiškėse bei miegamuosiuose rajonuose (7 – 10 proc.).

Panaši situacija ir prekybinių-paslaugų paskirties patalpų rinkoje. Šios paskirties naujų patalpų nuomos kainos Naujamiestyje išaugo net trečdaliu, palyginti su praeitu ketvirčiu. Tuo tarpu kituose miesto rajonuose prekybinių-paslaugų paskirties patalpų nuomos kainų lygis išliko nepakitęs. Tokių patalpų pardavimo kainos labiausiai išaugo taip pat Naujamiestyje ir miegamuosiuose miesto rajonuose. Naujamiestyje naujos bei senos prekybinės/maitinimo patalpos pabrango 8 – 9 proc., o miegamuosiuose rajonuose iki 9 proc. ūgtelėjo tik naujų patalpų kainos. Kituose rajonuose kainų pokyčių užfiksuota nebuvo.

Sandėliavimo patalpų rinkoje trečiąjį ketvirtį 8 proc. padidėjo senų patalpų nuomos kainos Naujamiestyje ir 20 proc. nuomos kainos pramoniniuose rajonuose – Vilkpėdėje ir Žemuosiuose Paneriuose. Šiuos pokyčius lėmė mažėjanti senų nerenovuotų patalpų pasiūla. Dalis tokių patalpų yra renovuojamos, o kitos – tiesiog užimtoms.

Naujamiestis apskritai vis labiau vilioja ne tik gyvenamųjų namų projektų vystytojus, bet ir komercinių patalpų rinkos dalyvius. Tikėtina, jog šiame rajone ilgainiui kursis vis daugiau modernių, tačiau ne ypač didelių verslo centrų, o patogi vieta mieste, geras susisiekimas, tiesiamas pietinis aplinkkelis ir vis didėjantis mikrorajono prestižas leis išlaikyti gana aukštą komercinių patalpų tiek nuomos, tiek pardavimo kainas.

Komercinio nekilnojamojo turto kainos Kaune nedidėja

Kaune komercinių patalpų rinkos kainos, antrąjį ketvirtį išaugusios įvairiuose miesto rajonuose trečiąjį ketvirtį liko stabilios. Aukšto lygio modernių verslo centrų trūkumas Kaune nelemia esamų patalpų kainų. Greičiausiai tokia situacija susidariusi dėl nepakankamos pasiūlos stambioms verslo kompanijoms, kurios tiesiog neturi kur įsikurti Kauno mieste ir yra priverstos rinktis kitus miestus arba statyti atskirus pastatus tik savo reikmėms, tačiau tokios naujos biuro patalpos nepatenka į rinką. Tuo tarpu naujų verslo centrų vystytojai Kaune neskuba investuoti dėl įvairių priežasčių – tinkamų sklypų trūkumo, sudėtingų projektų derinimo procedūrų ir pan.

Prekybinės bei maitinimo paskirties patalpų kainos Kauno mieste trečiąjį ketvirtį taip pat išliko nepakitusios ir tik vidutinės sandėliavimo patalpų nuomos kainos kiek ūgtelėjo Žemuosiuose ir Aukštuosiuose Šančiuose, Panemunėje bei Vilijampolėje – iki 18 proc., palyginti su antruoju ketvirčiu.

Kauno mieste komercinių patalpų rinka po metų viduryje įvykusio kainų augimo vėl nusistovėjo ir artimiausiu metu nepanašu, kad situacija pasikeis, nors šiuo metu komercinio nekilnojamojo turto kainos Kaune yra beveik dvigubai mažesnės nei sostinėje.

Komercinio sektoriaus nekilnojamojo turto kainos stabilizuojasi

Klaipėdoje antrąjį ketvirtį biuro patalpų nuomos kainos buvo nukritusios, tačiau liepos – rugsėjo mėnesiais grįžo į buvusį lygį, t. y. išaugo 7 – 9 proc., palyginti su antruoju ketvirčiu. Taip pat kiek ūgtelėjo naujų biuro patalpų nuomos kainos pietinėje Klaipėdos dalyje bei senų pavienių biurų nuomos kainos H. Manto gatvėje (atitinkamai 4 ir 5 proc.). Tuo tarpu naujų biuro patalpų pardavimo kainos išaugo tik Klaipėdos centre ir senamiestyje – iki 8 proc.

Prekybinių patalpų nuomos kainos Klaipėdoje trečiąjį metų ketvirtį liko nepakitusios, tačiau kaip ir modernių biuro patalpų išaugo Centre ir Senamiestyje – iki 4 proc. Sandėlių rinkoje kilo tik pardavimo kainos – 14 procentų pietinėje Klaipėdos dalyje.

TRUMPAI. Vilniuje vis daugiau dėmesio susilaukia Naujamiestis. Kaune situacija stabili, kainos liko nepakitusios. Klaipėdoje kainų lygis nusistovėjo, patraukliausi liko miesto Centras ir Senamiestis.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Vilniuje brangsta sodo sklypai

Vilniaus gyvenamosios paskirties sklypų rinkoje trečiąjį ketvirtį buvo nežymūs kainų svyravimai. Žemės ūkio paskirties sklypų kainos Kalnėnuose, Galgiuose, Lydos pl., Salininkuose ir Eišiškėse vidutiniškai nukrito atitinkamai iki 16 ir 14 proc., palyginti su antruoju metų ketvirčiu. Kalnėnuose ir Galgiuose taip pat apie 4 proc. pigo ir namų valdos sklypai. Kainų sumažėjimas užfiksuotas ir Bajoruose, kur namų valdos sklypai atpigo iki 6 proc., o sodo sklypai – 8 proc. Didžiausias kainų augimas užfiksuotas sodo sklypų segmente Baltupiuose, Jeruzalėje, Santarškėse, Fabijoniškėse (16 proc.), Dvarčionyse, Rokantiškėse, Balsiuose, Žaliųjų ežerų rajone, Kryžiokuose, Ožkiniuose (iki 12 proc.) ir Riešėje, Gulbinuose bei Grigiškėse (8 – 10 proc.). Namų valdos sklypai iki 10 proc. pabrango Tarandėje, Avižieniuose, Zujūnuose, Buivydiškėse, Balsiuose, Žaliųjų ežerų rajone, Kryžiokuose, Ožkiniuose, Grigiškėse ir Nemenčinės pl. Kituose rajonuose kainos kilo nežymiai (3 – 6 proc.). Tačiau dėl gana mažo sudaromų sandorių skaičiaus šie kainų pokyčiai negali objektyviai atspindėti visos žemės sklypų rinkos situacijos, nes daugeliu atvejų kiekvienas sandoris yra individualus ir priklauso nuo daugelio papildomų veiksnių, pavyzdžiui, – komunikacijų, aplinkos. Todėl galima teigti, jog realiai bendras namų sklypų kainų lygis išliko nepakitęs.

Brangiausi namų valdos sklypai – Žvėryne bei Valakampiuose, kur vidutinė sklypo kaina už arą siekia 185 tūkst. Lt. Kiek pigesni sklypai Antakalnyje – 135 tūkst. Lt/a. Tikėtina, kad šiuose rajonuose sklypai yra pervertinti, tačiau pasiūlos ten beveik nėra, ir nepanašu, kad artimiausiu metu atsiras daug laisvų sklypų, todėl ir kainų kritimo tikėtis neverta. Kiek kitokia situacija komercinių sklypų rinkoje. Nors šiame segmente trečiąjį ketvirtį jokių kainų pokyčių nebuvo pastebėta, pastaruoju metu stambiems investuotojams pradedama siūlyti įsigyti parengtus investicinius projektus ir sklypus su parengtais detaliesiais planais. Vis dar augantys statybų kaštai verčia sklypų savininkus atsisakyti kai kurių sumanymų ir parduoti parengtus projektus. Jei tokių sklypų pasiūla artimiausiu metu smarkiai padidės, galima tikėtis didesnio ar mažesnio komercinės paskirties sklypų kainų kritimo.

Kaune žemės sklypų kainos nekinta

Pirmąjį pusmetį Kauno mieste ir rajone gana smarkiai išaugusios kainos vasaros pabaigoje stabilizavosi. Kai kuriuose rajonuose buvo užfiksuotas nedidelis namų valdos sklypų kainų augimas (2 – 4 proc.), tačiau bendrojo kainų lygio tai beveik nelėmė.

Komercinės paskirties sklypai, kaip ir Vilniuje, trečiąjį ketvirtį nei brango, nei pigo. Didesnių pokyčių Kauno žemės sklypų rinkoje tikėtis nereikėtų ir artimiausiu metu, nes sklypų pasiūla Kaune ir Kauno rajone yra pakankama, o paklausa neviršija pasiūlos.

Klaipėdoje paklausą išlaiko pajūrio sklypai

Klaipėdos gyvenamųjų sklypų rinką veikia „pajūrio efektas“, nes trečiąjį šių metų ketvirtį labiausiai (net iki 25 proc.) brango namų valdos sklypai pajūrio rajonuose (Melnrageje, Giruliuose, Karklėje). Šiuose rajonuose vidutinė namų valdos sklypo su komunikacijomis kaina siekia iki 90 tūkst. Lt/a. Patraukli vieta, menka pasiūla ir nemažėjanti paklausa turėtų dar kurį laiką išlaikyti gana aukštą pajūrio žemės sklypų kainas.

Klaipėdos komercinių sklypų rinkoje per šių metų liepos – rugsėjo mėnesius jokių pokyčių užfiksuota nebuvo.

TRUMPAI. Vilniuje ryškėja kai kuriuose rajonuose esančių žemės sklypų pigimo tendencijos, o sodo sklypai ir namų valdos sklypai su komunikacijomis patrauklesniuose rajonuose turėtų išlaikyti esamą kainų lygį. Kauno sklypų rinkoje didelių pokyčių nebuvo. Klaipėdoje toliau brango sklypai pajūryje.