

2008 m. vasario mėn.

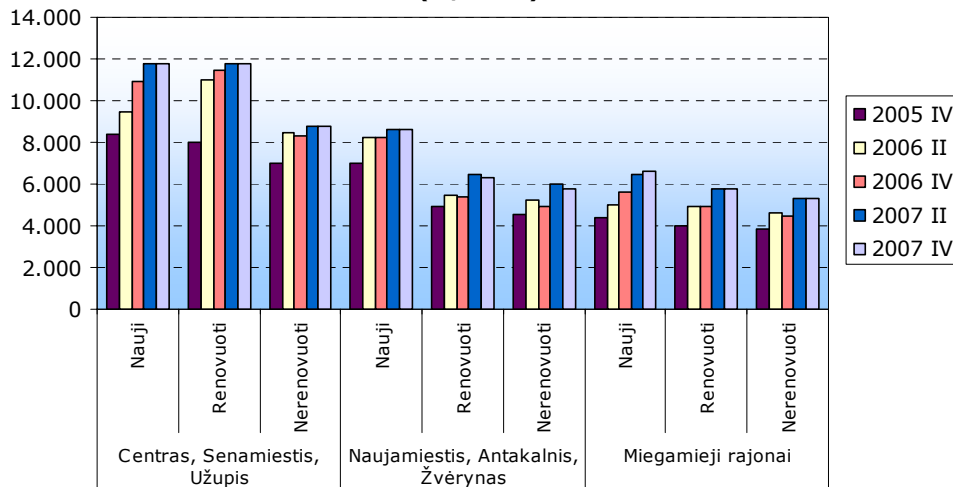
Nekilnojamojo turto bendrovės „InReal“ turimais faktinių sandorių duomenimis parengtoje 2007 metų nekilnojamojo turto rinkos apžvalgoje yra nagrinėjami trijų Lietuvos didmiesčių – Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos gyvenamųjų patalpų, komercinės paskirties patalpų ir žemės sklypų kainų pokyčiai, pasiūla ir paklausa. Apžvalgoje aptariama atskirų miesto rajonų įtaka kainos dydžiui, palyginami ketvirčių kainų skirtumai, apibendrinamos visų metų nekilnojamojo turto rinkos tendencijos.

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKA

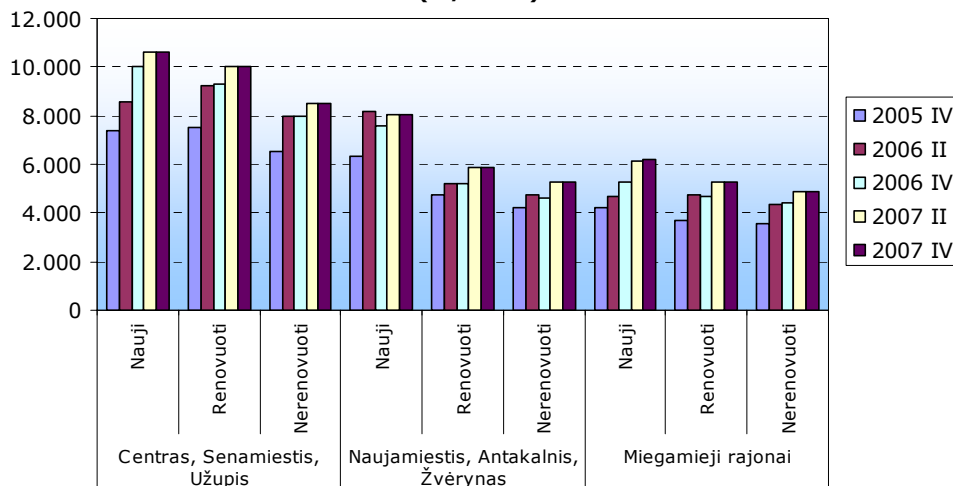
Vilniuje būsto kainos stabilizavosi

Kaip ir buvo galima tikėtis, butų kainos Vilniuje paskutinį metų ketvirtį išliko stabilios. Pavieniai butų kainų pokyčiai buvo užfiksuoti keliuose butų segmentuose, tačiau šios kainų korekcijos buvo labai neįžymios, todėl bendram butų kainų lygiui įtakos neturėjo. Butų kainų svyravimai buvo fiksuojami tik pirmąjį metų pusmetį, o vėliau - nuo birželio mėnesio, kainos stabilizavosi. Todėl bendras įvertintas metinis butų kainų pokytis Vilniaus mieste – 11 procentų. Mažiausiai per metus išaugo butų kainos prestižiniuose miesto rajonuose – Centre, Senamiestyje, Užupyje, Žvėryne – čia kainos ūgtelėjo 5-8 procentais (vidutiniškai – 6%). Kituose rajonuose buvo užfiksuotas didesnis, vidutiniškai 15 procentų kainų augimas. Labiausiai pabrango nauji butai miegamuosiuose Vilniaus rajonuose – iki 18 procentų, ir metų pabaigoje tokių butų vidutinės kainos buvo nuo 4800 Lt/kv.m iki 7500 Lt/kv.m.

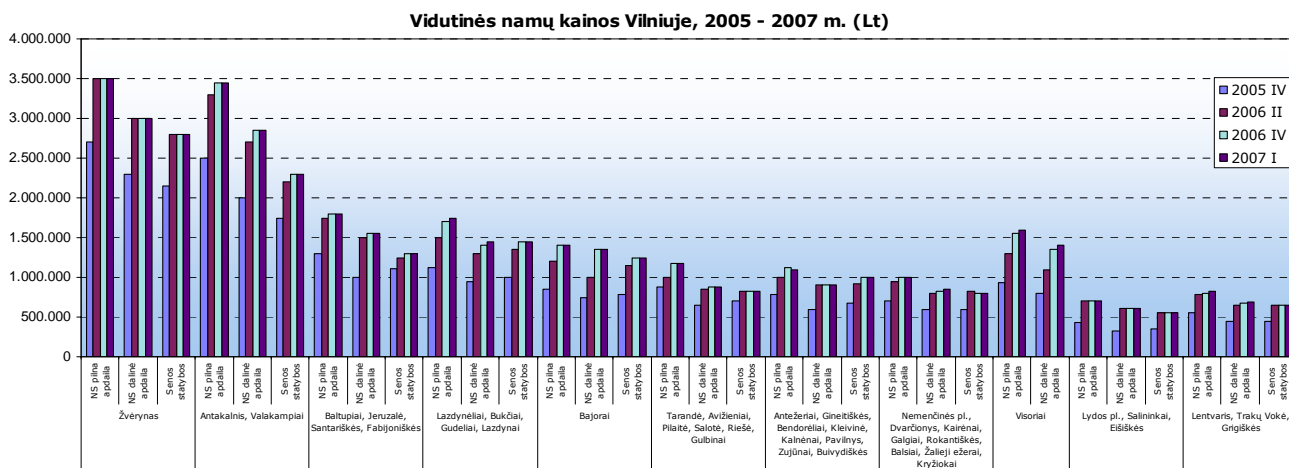
1 - 2 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv. m)



3 - 4 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv. m)

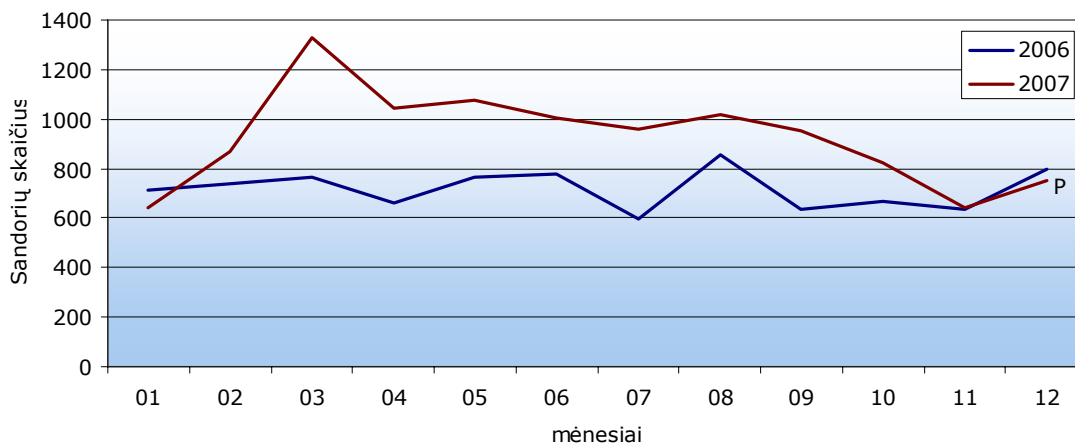


Namų ir gyvenamosios paskirties sklypų rinkoje Vilniuje ir Vilniaus rajone praeitą ketvirtį buvo stebima simbolinė kainų korekcija (atskiruose rajonuose kainos mažėjo iki 5-10 proc.). Labiausiai mažėjo tiek individualių namų, tiek gyvenamosios paskirties sklypų, esančių rajonuose aplink Molėtų plentą ir šalia greitkelio Vilnius – Panevėžys, kainos. Smarkiai sumažėjo susidomėjimas žemės ūkio paskirties sklypais, o pirkėjai didesnę dėmesį pradėjo skirti kokybei. Nuosavo namo pasirinkimą daugiausia lėmė statybinių medžiagų kokybė, eksploatacijos kaštai, aplinkos patrauklumas. Svarbiausi veiksniai renkantis sklypą – vieta, komunikacijos, aplinka. Apibendrinant galima pasakyti, jog namų ir sklypų pirkėjai pasirinko „laukimo strategiją“, daugelis tikisi, kad kainos kris, todėl metų pabaigoje sklypų ir namų rinkos aktyvumas buvo nedidelis. Be to, sugriežtėjusi paskolų suteikimo tvarka ir išaugusios palūkanų normos taip pat sumažino potencialių pirkėjų gretas.



2007-aisiais metais bendras gyvenamųjų patalpų aktyvumas Vilniaus mieste (pagal sudarytų sandorių skaičių) buvo apie 30 procentų didesnis nei 2006-aisiais metais, tačiau paskutinis metų ketvirtis aktyvumu nepasižymėjo.

Gyvenamųjų patalpų Vilniaus mieste aktyvumas



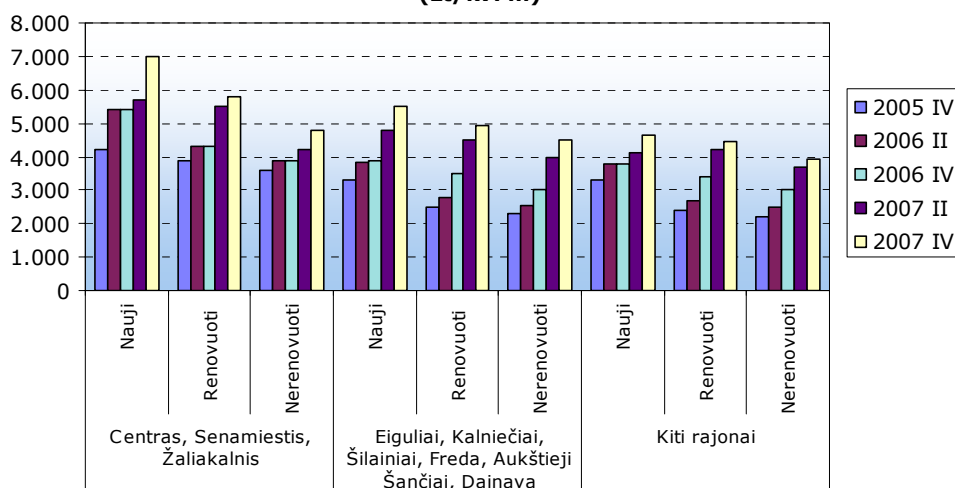
Pastaba. Grafike pavaizduoti prognozuojami 2007 m. 12 mėnesio duomenys. Šaltinis – „Registru centras“.

Galima teigti, kad pasitvirtino „InReal“ spalio mėnesį skelbta prognozė apie gyvenamųjų patalpų rinkos stabilizavimąsi Vilniaus mieste. Pirkėjų skiriamas didelis dėmesys kokybei, didesnė pasirinkimo laisvė, spekuliantų pasitraukimas iš rinkos – visa tai sumažino gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumą bei sustabdė kainų augimą.

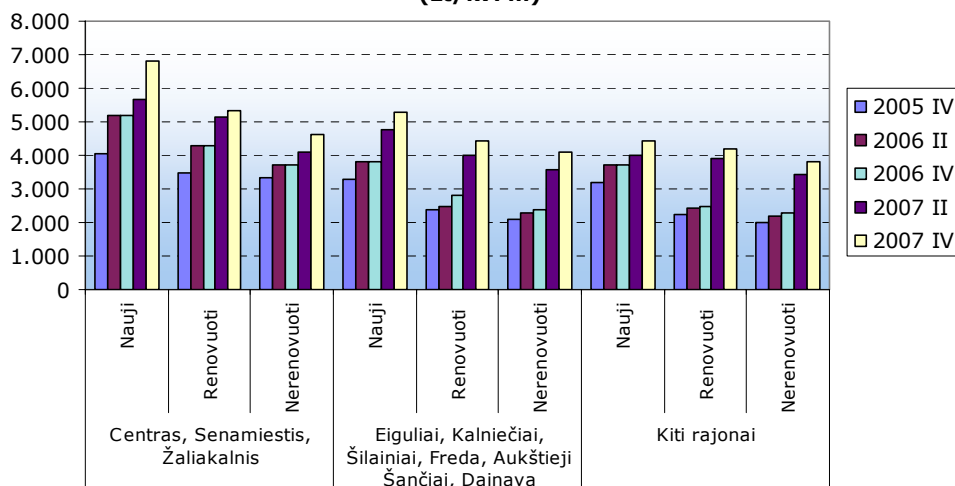
Kaune metinis kainų augimas viršija 30 proc.

Kauno mieste butų kainų pokyčiai tradiciškai šiek tiek skyrėsi nuo sostinės, tačiau bendras kainų pokytis metų pabaigoje taip pat nežymus. Nors kai kuriuose segmentuose buvo užfiksuotas butų kainų padidėjimas 6-8 procentais, bendras kainų augimas paskutinį metų ketvirtį – vos 2 procentai. Tačiau metų pradžioje gana stipriai augusios butų kainos lėmė tai, jog lyginant praėjusių metų paskutinį ketvirtį su 2006-ųjų metų pabaiga Kaune buvo užfiksuotas vidutinis 39 procentų butų kainų augimas. Ypač stipriai per metus ūgtelėjo senų butų kainos miegamuosiuose Kauno rajonuose (iki 50 proc.). Iki 30 procentų vidutiniškai pabrango ir butai prestižiniuose miesto rajonuose. Labiausiai įtaką taip kilti kainoms darė pirmasis metų pusmetis, kai tiek rinkos aktyvumas, tiek kainų augimas buvo gana didelis.

**1 - 2 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, 2005 - 2007 m.
(Lt/kv. m)**

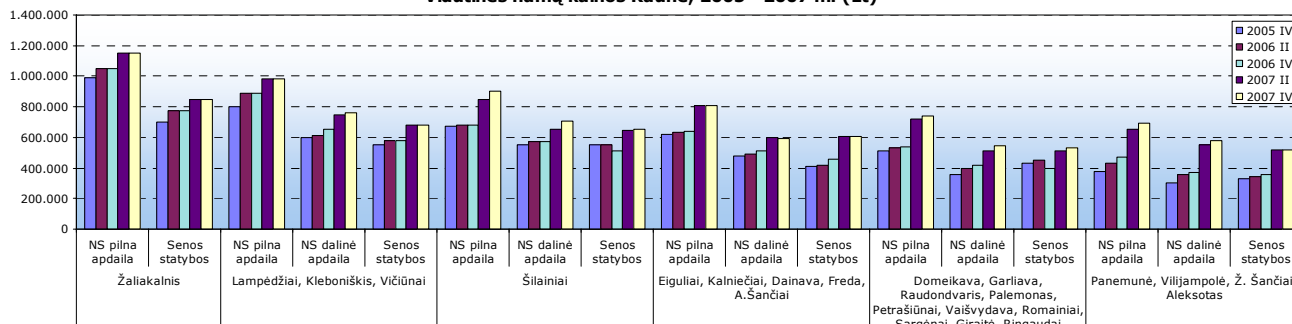


**3 - 4 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, 2005 - 2007 m.
(Lt/kv. m)**



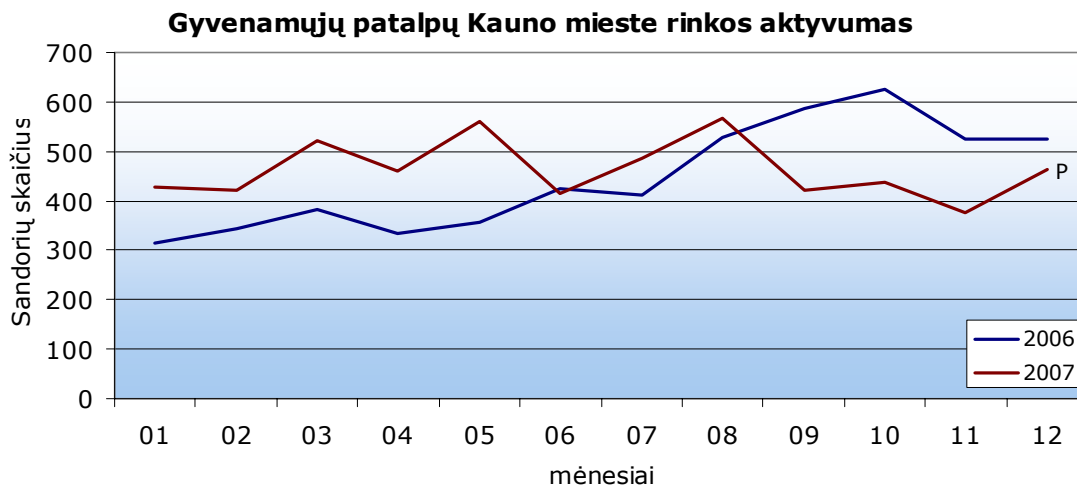
Kauno individualių namų rinkoje tendencijos nesiskyrė nuo butų rinkos – paskutinį metų ketvirtį kainos vidutiniškai nepakito, nepaisant nedidelių svyravimų kai kuriuose segmentuose. Tuo tarpu per visus 2007-uosius metus namų kainos Kaune vidutiniškai išaugo 26 procentais. Tačiau kaip ir Vilniaus atveju, labiausiai kainos augo metų pirmąjį pusmetį. Vėliau kainų augimas nebuvo žymus. Labiausiai per metus pabrango individualūs namai Panemunėje, Vilijampolėje, Ž. Šančiuose, Aleksote (iki 50 proc.).

Vidutinės namų kainos Kaune, 2005 - 2007 m. (Lt)



Gyvenamosios paskirties sklypų rinkoje situacija nedaug skyrėsi nuo Kauno namų rinkos. Vidutiniškai namų valdos sklypai Kauno mieste ir rajone per metus išaugo apie 18 procentų, tačiau šis augimas taip pat pasireiškė tik metų pradžioje. Antroji 2007-ųjų metų pusė kainų atžvilgiu liko stabili, nepaisant nedidelių svyravimų kai kuriuose rajonuose.

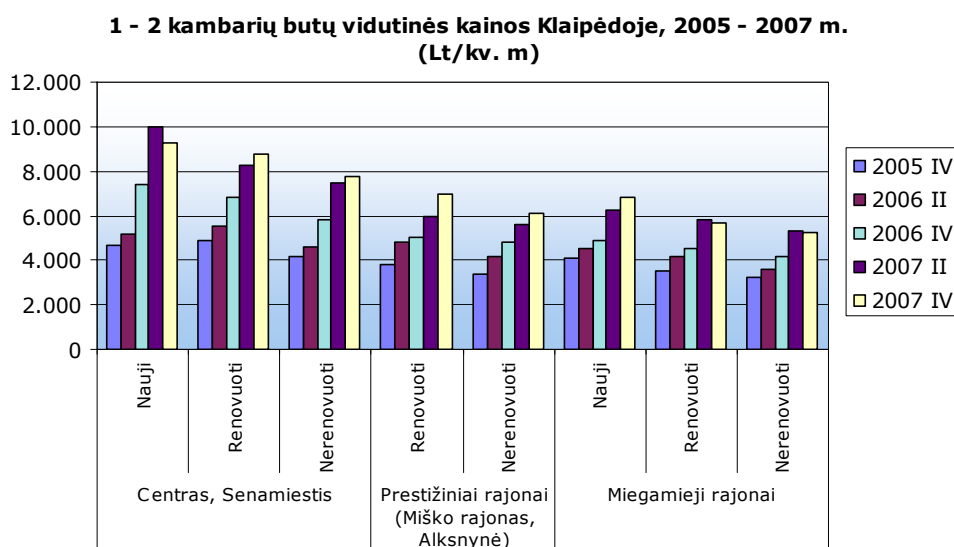
Kauno mieste pastebėtos ne tik kitokios nei sostinėje kainų pokyčių tendencijos, bet ir kitoks Kauno gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumas. 2007-aisiais metais buvo sudaryta vos keliais procentais daugiau sandorių nei 2006-aisiais. Metų pradžia buvo aktyvesnė nei užpraeitais metais, tačiau jau rugsėjo mėnesį išryškėjo didelis sudarytų sandorių skaičiaus skirtumas, o metų pabaiga buvo kur kas mažiau aktyvesnė nei prieš metus.



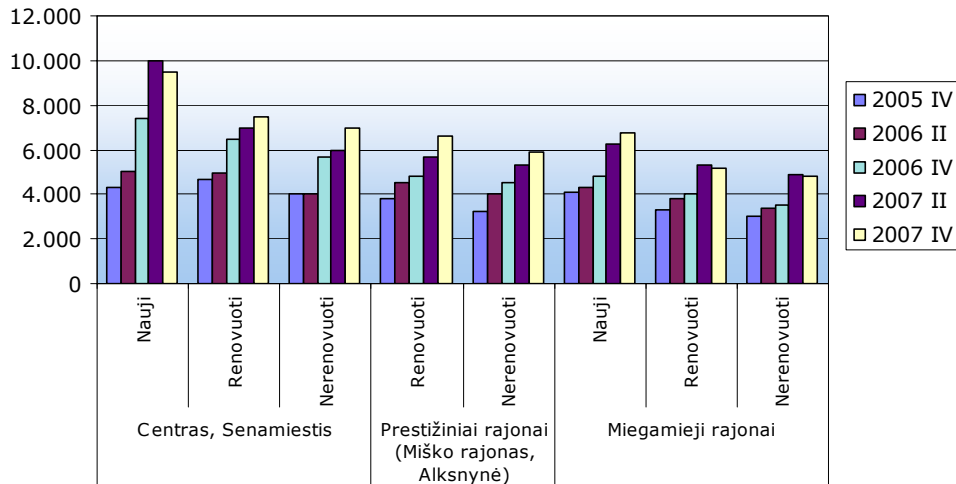
Pastaba. Grafike pavaizduoti prognozuojami 2007 m. 12 mėnesio duomenys. Šaltinis – „Registru centras“.

Klaipėdoje būsto kainos pasivijo sostinės kainų lygį

Klaipėdos mieste praėjusių metų paskutinį ketvirtį butų rinkoje buvo užfiksuotas vidutinis 2 procentų kainų sumažėjimas. Šį reiškinį iš dalies būtų galima susieti su rinkos sezoniškumu, nes būtent pajūryje labiausiai juntama sezono įtaka pirkėjų susidomėjimui. Bet kokiu atveju, Klaipėdos butų kainos žymiai nekrito, o tuo labiau neatsvėrė metų pradžioje užfiksuoto kainų augimo, todėl bendras vidutinis butų kainų pokytis per 2007-uosius metus Klaipėdoje buvo 30 procentų, kas yra beveik 3 kartus daugiau nei Vilniuje, tačiau šiek tiek mažiau nei Kaune. Pagal bendrąjį kainų lygį Klaipėda jau nė kiek neatsilieka, o kai kur net lenkia sostinę, butai čia vidutiniškai kainuoja nuo 4 800 iki 10 000 Lt/kv.m.

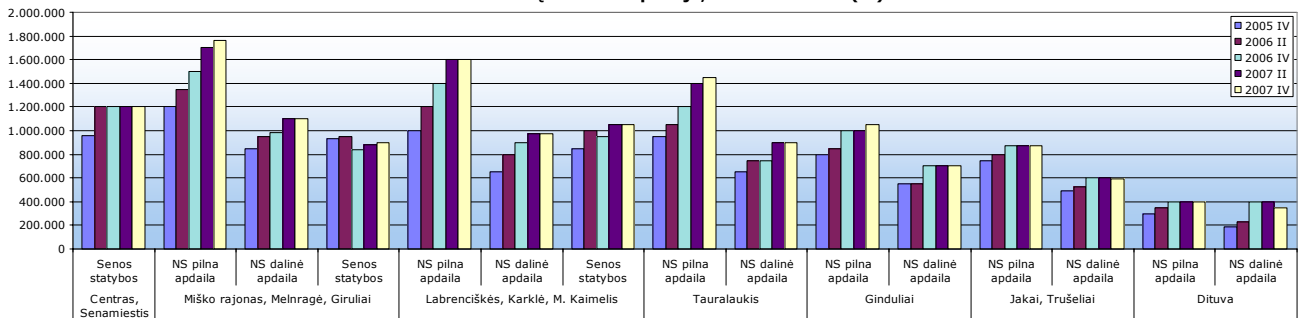


**3 - 4 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, 2005 - 2007 m.
(Lt/kv. m)**



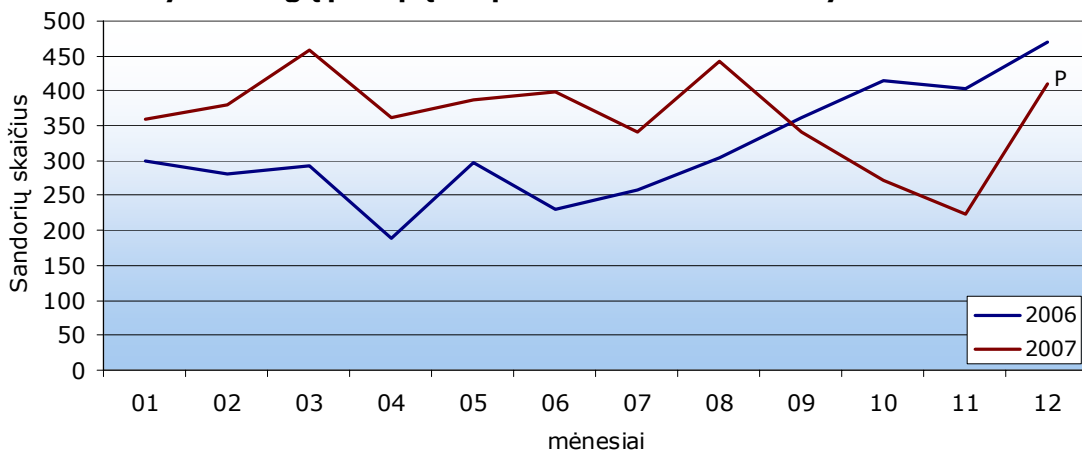
Klaipėdos individualių namų rinkoje paskutinį metų ketvirtį kainų pokyčių nebuvo užfiksuota, o bendras metinis namų kainų augimas – 7 procentai. Pagal individualių namų kainas, Klaipėda, kaip ir butų sektoriuje, neatsilieka nuo Vilniaus. Pajūrio faktorius gana stipriai veikia namų rinką Klaipėdoje. Tai ypač pasireiškė namų valdos sklypų sektoriuje Klaipėdos mieste, nes paskutinį metų ketvirtį sklypai brango tik pajūrio regione ir gana smarkiai (35-40 proc.). Kituose rajonuose sklypų kainų pokyčių neužfiksuota, todėl vidutiniškai gyvenamieji sklypai Klaipėdoje per paskutinį metų ketvirtį pabrango 8 procentais. Tačiau ryškus kainų augimas buvo fiksuojamas metų pradžioje, todėl per 2007-uosius metus namų valdos sklypų kainos Klaipėdos mieste ir rajone ūgtelėjo net apie 40 procentų. Labiausiai čia vėlgi išsiskyrė pajūrio regionas, kur sklypai per metus pabrango beveik dvigubai.

Vidutinės namų kainos Klaipėdoje, 2005 - 2007 m. (Lt)



Nors kainų atžvilgiu Klaipėdoje tendencijos panašiausios į Vilniaus, gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumas labiau panašus į Kauno miesto. Bendras įvertintas gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumas 2007-aisiais buvo 10 procentų didesnis nei prieš metus, tačiau metų pabaiga skyrėsi iš esmės. Nuo rugsėjo iki pat 2008-ųjų pradžios buvo sudaroma vis mažiau sandorių. Palyginti su 2006 m. duomenimis, tuo metu sezoniškumo įtaka nebuvo pastebėta, todėl galima daryti išvadą, kad Klaipėda, kaip ir Kaunas, labiau sureagavo į rinkos pokyčius, nes sandorių buvo sudaroma mažiau.

Gyvenamųjų patalpų Klaipėdos mieste rinkos aktyvumas



Pastaba. Grafike pavaizduoti prognozuojami 2007 m. 12 mėnesio duomenys. Šaltinis – „Registrų centras“.

Apibendrinant visų aptartų miestų butų, namų bei namų valdos sklypų rinką galima teigti, kad:

- nuo 2007 metų vidurio kainos nustojo augti;
- rinkos aktyvumas metų pabaigoje gerokai sumažėjo;
- daugiau pokyčių buvo Kaune ir Klaipėdoje, mažiau – Vilniuje;
- rinkoje gerokai sumažėjo spekuliantų;
- pirkėjai tapo išrankesni, skiria daugiau laiko būsto paieškoms, drąsiau derasi, ieško savo poreikius labiausiai tenkinančio būsto;
- pardavėjai tapo lankstesni, labiau linkę derėtis.

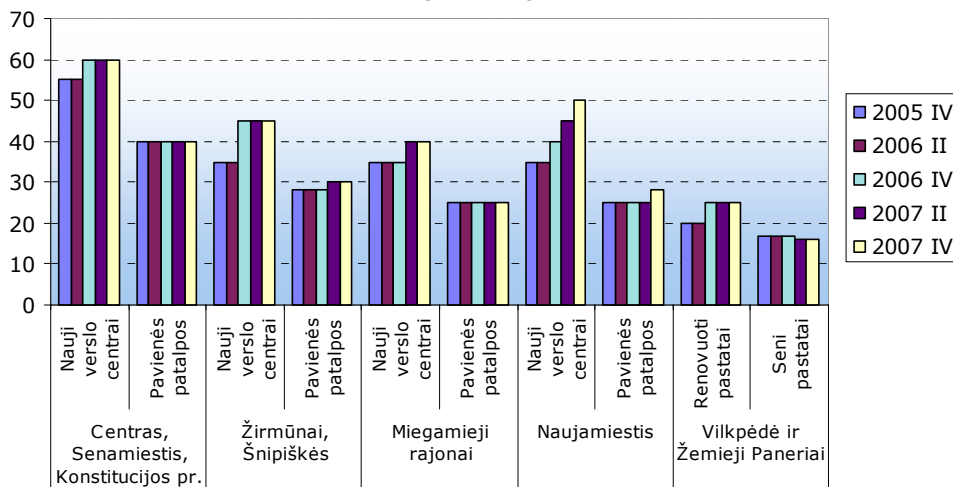
KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKA

Vilniaus komercinių patalpų rinka išlaikė stabilumą

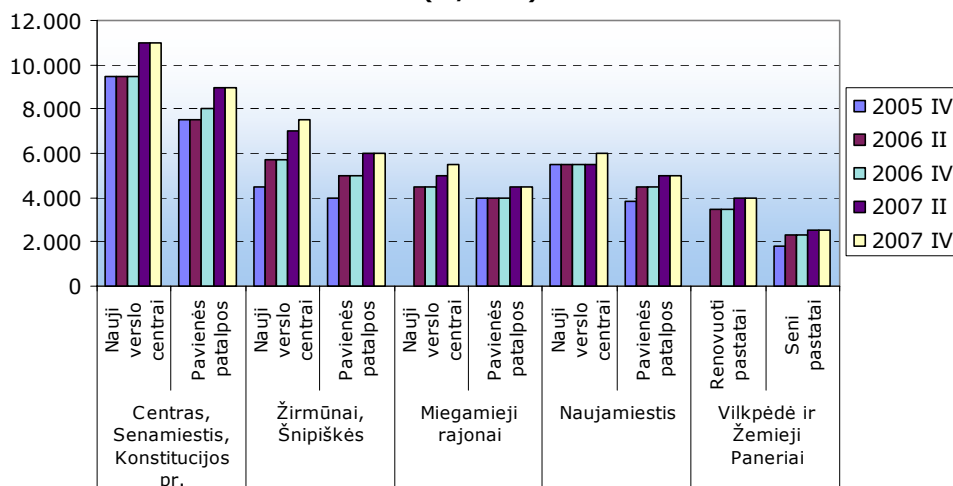
Tradiciškai rami biuro patalpų rinka kainų atžvilgiu išliko be pokyčių ir praėitų metų pabaigoje. Apskritai per praėjusius metus biuro patalpų nuomos kainos augo tik miegamuosiuose rajonuose bei Naujamiestyje. Vidutiniškai – 5 procentais, palyginti su 2006-ųjų metų pabaiga. Iki 20 procentų ūgtelėjo naujų biuro patalpų kainos Naujamiestyje, kituose rajonuose kiek mažiau - apie 10–15 proc. Prestižiniuose rajonuose (centre, Senamiestyje, Konstitucijos prospekte) metų pabaigoje biuro nuomos kainos siekė iki 60 Lt/kv.m, naujuose verslo centruose ir iki 40 Lt/kv.m pavienėse ir senose patalpose. Naujamiestyje kainos atitinkamai siekė 50 ir 30 Lt/kv.m. Kituose rajonuose – nuo 16 iki 45 Lt/kv.m.

Biuro patalpų pardavimo rinkoje, kuri iš esmės nėra aktyvi, paskutinis metų ketvirtis taip pat liko stabilus kainų atžvilgiu. Tačiau dėl metų pirmojoje pusėje ūgtelėjusių kainų tokių patalpų kainos per 2007-uosius metus vidutiniškai pakilo 16 procentų.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)



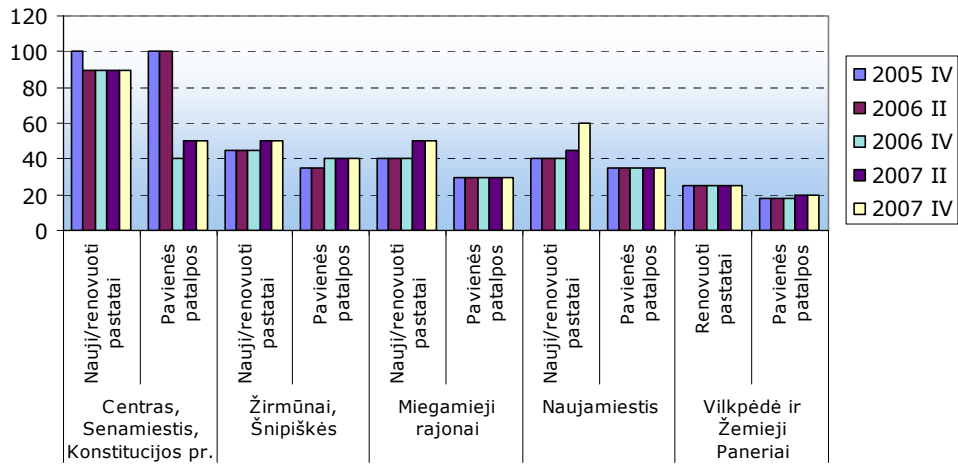
Vidutinės biuro patalpų pardavimo kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)



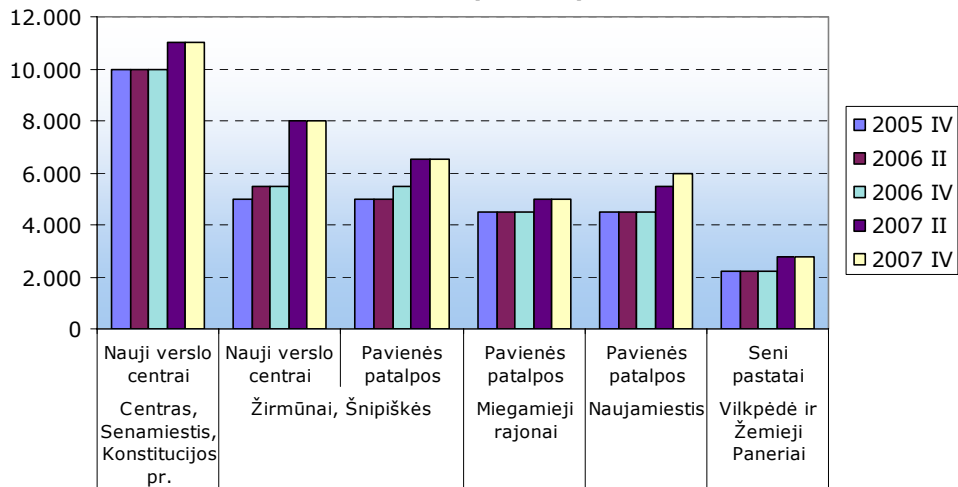
Ateityje galima šokia tokia nuomininkų „migracija“. Jei bus įgyvendinta bent pusė iš suplanuotų biuro patalpų projektų, tikėtina, jog tai šiek tiek sumažins patalpų užimtumą populiariausiuose verslo centruose. Vis dėlto A klasės biurų paklausa išlieka didelė, nes centre nebeliko sklypų A klasės biurams.

Prekybinių patalpų rinkoje, panašiai kaip ir biurų rinkoje, metų pabaiga išliko stabili. Tiek nuomos, tiek pardavimo rinkoje jokių kainų pokyčių 2007 metų paskutinį ketvirtį nebuvo užfiksuota. Bendras tokių patalpų nuomos kainų augimas per praėjusius metus siekė 12 procentų. Labiausiai prekybinių patalpų nuoma brango Naujamiestyje (iki 50 proc.), kituose rajonuose – iki 25 proc. Pardavimo kainos per metus vidutiniškai išaugo apie 16 procentų. Tačiau tiek nuomos, tiek pardavimo kainos labiausiai augo metų pradžioje, o antrasis metų pusmetis liko daugiau mažiau stabilus.

Vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)

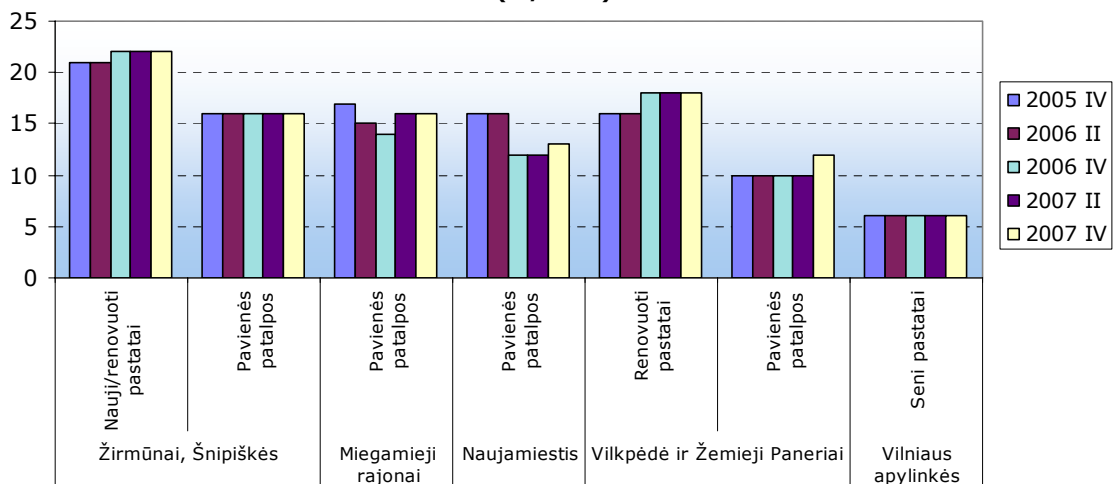


Vidutinės prekybinių patalpų pardavimo kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)

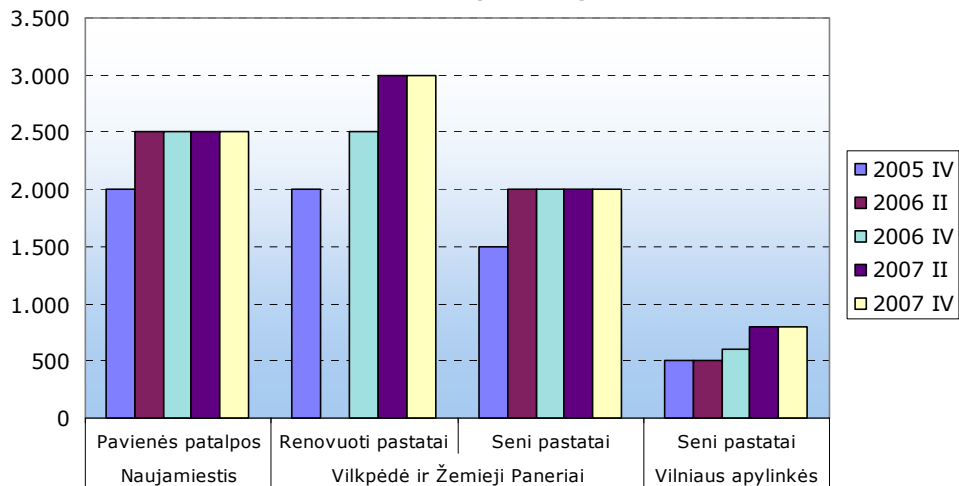


Jokių naujovių nuo pirmojo metų pusmečio nepastebėta ir sandėliavimo/gamybinių patalpų rinkoje, kur tiek nuomos, tiek pardavimo kainos išliko stabilios. Kaip ir kituose komercinių patalpų segmentuose, kainų augimas buvo stebimas pirmojoje metų pusėje. Vidutiniškai tokių patalpų nuomos ir pardavimo kainos per metus išaugo 6 procentais. Daugiausia – Vilniaus apylinkėse ir pramoniniuose rajonuose (Vilkpėdėje, Žemuosiuose Paneriuose).

Vidutinės sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)



Vidutinės sandėliavimo patalpų pardavimo kainos Vilniuje, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)

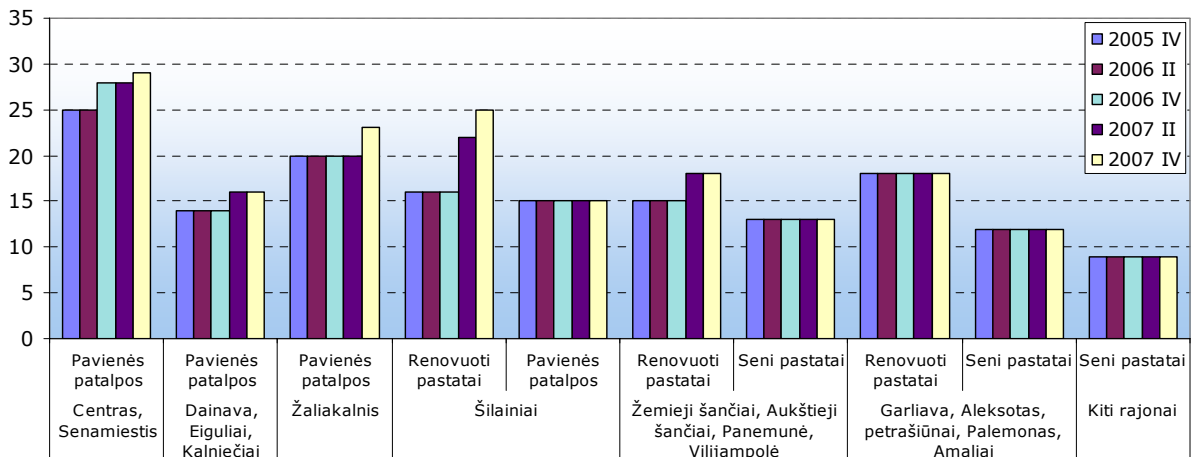


Komercinių sklypų rinkoje Vilniuje ir Vilniaus apylinkėse didesnių pokyčių metų pabaigoje nebuvo fiksuota. Pasiūloje atsirado daugiau investicinių projektų, plėtoti paruoštų sklypų, tačiau tai nepadidino sandorių skaičiaus. Dėl dabartinės situacijos butų rinkoje investiciniai sklypai vertinami itin atidžiai, daugiau dėmesio skiriama prognozėms. Metų pradžioje brangę sklypai Naujamiestyje bei kai kuriuose kituose rajonuose lemia bendrą 3 procentų komercinės paskirties sklypų kainų augimą per metus.

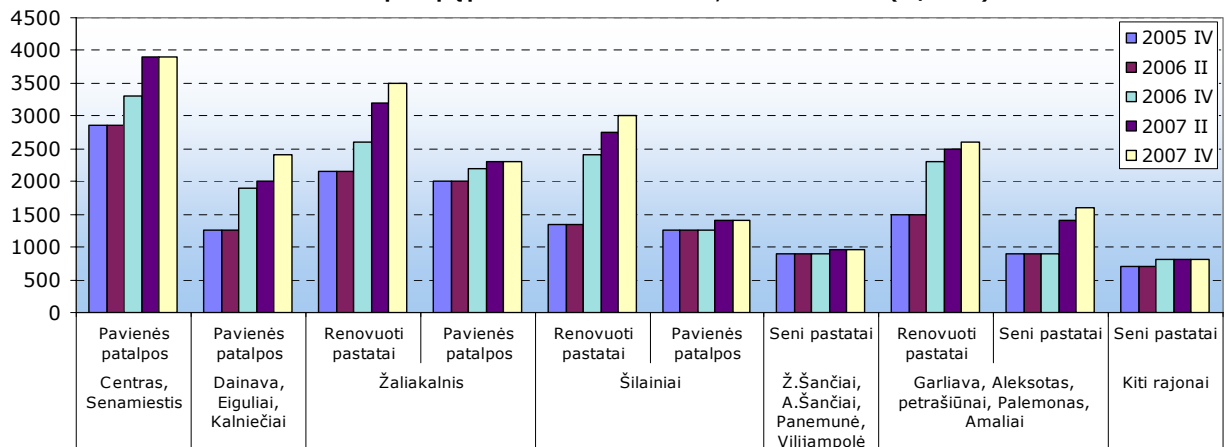
Kauno komercinių patalpų kainos augo visus metus

Kauno biurų patalpų rinkoje, priešingai nei Vilniaus, buvo užfiksuoti šokie tokie kainų pokyčiai. Biuro nuomos kainos vidutiniškai per paskutiniuosius tris metų mėnesius išaugo 3 procentais (kai kuriuose rajonuose – iki 15 proc.), pardavimo kainos – 6 procentais (kai kur – iki 20 proc.). Vis dėlto labiausiai kainos augo metų pradžioje, todėl vidutiniškai per metus biuro nuomos kainos Kaune pakilo apie 11 procentų, o pardavimo – iki 22 proc.

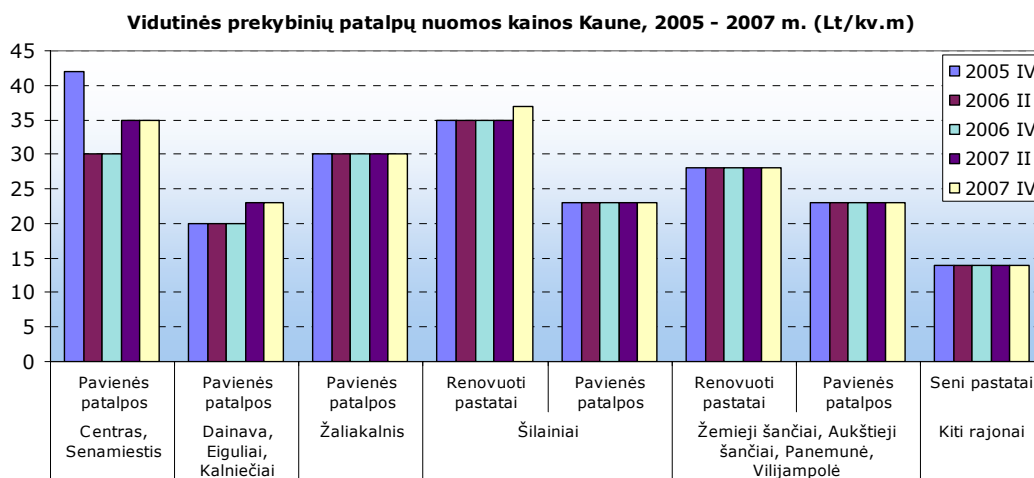
Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Kaune, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)



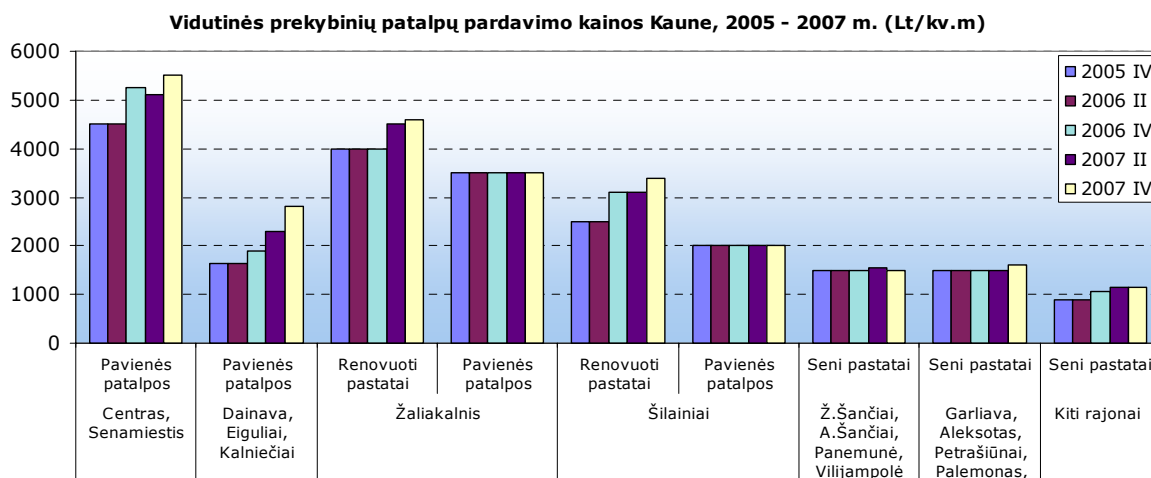
Vidutinės biuro patalpų pardavimo kainos Kaune, 2005 - 2007 m. (Lt/kv.m)



Šiokie tokie kainų pokyčiai patebėti ir Kauno prekybinių patalpų rinkoje. Metų pabaigoje 6 proc. kilo nuomos kainos Šilainiuose, tačiau kituose rajonuose jokių pokyčių nebuvo, todėl bendras nuomos augimas paskutinį metų ketvirtį – vos 1 procentas. Pirmąją metų pusę išaugusios prekybinių patalpų nuomos kainos Centre, Senamiestyje (17 proc.) bei Dainavoje, Kalniečiuose, Eiguliuose (apie 15 proc.) lėmė bendrą 5 procentų metinį prekybinių patalpų nuomos kainų augimą, nors kituose rajonuose kainos liko stabilios visus metus.



Tuo tarpu tokių patalpų pardavimo kainos svyravo kiek daugiau. Metų pabaigoje kainos išaugo vidutiniškai 5 procentais, nors kai kuriuose rajonuose ūgtelėjo net iki 22 proc., o kai kuriuose nežymiai sumažėjo. Vertinant visų metų kainų pokyčius, vidutiniškai prekybinių patalpų pardavimo kainos išaugo 10 procentų. Daugiausia – Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose – net iki 47 procentų.



Kauno sandėliavimo/gamybinių patalpų nuomos rinkoje metų pabaiga išliko be pokyčių. O per visus 2007 metus vidutiniškai tokių patalpų nuomos kainos ūgtelėjo labai nežymiai – apie 3 procentus. Kiek daugiau pokyčių buvo fiksuojama sandėliavimo patalpų pardavimo rinkoje. Paskutinį metų ketvirtį kainos išaugo vidutiniškai 2 procentais, o per visus metus – iki 13 proc. Kai kuriuose rajonuose tokių patalpų pardavimo kainos kilo net iki 40 procentų.

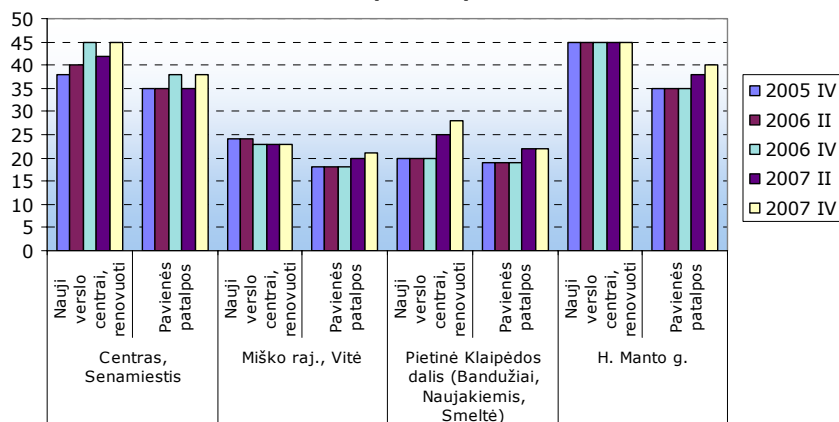
Šiuo metu gana maža infrastruktūros ir komunikacijų neturinčių sklypų paklausa, o prekyba tokiais sklypais vyksta labai vangiai. 2007 m. antroje pusėje tokių sklypų kainos smuktelėjo iki 10 proc., tačiau sklypai su infrastruktūra nepinga, o per 2007 m. antrąją pusmetį kai kuriuose rajonuose (Aleksote, Narsiečiuose) tokie sklypai pabrango 7 procentais.

Kauno komercinių sklypų rinkoje kainos keitėsi kiek aktyviau nei Vilniuje ir per paskutinį metų ketvirtį ūgtelėjo vidutiniškai 8 procentais. Kadangi kainų augimas buvo stebimas ir pirmojoje metų pusėje, bendras tokių sklypų kainų pokytis per 2007 metus siekė net 27 procentus.

Klaipėdos komercinių patalpų segmente išsiskyrė atskiri rajonai

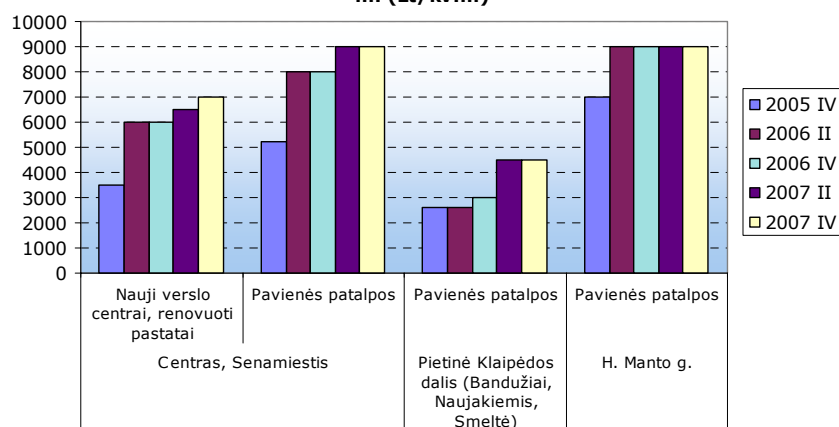
Šiame mieste biuro patalpų rinka metų pabaigoje taip pat niekuo nepasižymėjo. Šiek tiek (5-8 proc.) ūgtelėjo nuomos kainos Miško r., Vitėje bei pietinėje miesto dalyje, tačiau vidutinis nuomos patalpų kainų augimas buvo nedidelis – 2 procentai. Tiesa, kai kuriuose rajonuose kainos augo trečiąjį metų ketvirtį bei metų pradžioje, todėl per 2007 metus Klaipėdoje biurų nuomos kainos išaugo apie 11 procentų.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Klaipėdoje, 2005 - 2006 m. (Lt/kv.m)



O biuro patalpų pardavimo rinkoje metų pabaigoje jokių kainų pokyčių nebuvo fiksuota. Tačiau gana smarkiai augo kainos pietinėje Klaipėdos dalyje pirmojoje metų pusėje (iki 50 proc.), taip pat trečiąjį metų ketvirtį miesto centre bei Senamiestyje, todėl vidutiniškai biuro patalpų pardavimo kainos per praėjusius metus Klaipėdoje kilo 20 procentų.

Vidutinės biuro patalpų pardavimo kainos Klaipėdoje, 2005 - 2006 m. (Lt/kv.m)



Prekybinių patalpų nuomos rinkoje reikėtų pastebėti metų pabaigoje vidutiniškai 8 procentais sumažėjusias pavienių patalpų kainas miesto centre bei Senamiestyje. Tačiau šiuose rajonuose maždaug 9 procentais išaugo nuomos kainos naujose bei renovuotose patalpose, taip pat kainos iki 7 procentų augo ir kituose rajonuose, todėl vidutinis prekybinių patalpų nuomos kainų augimas 2007 metų pabaigoje buvo nežymus (apie 2 proc.). Kadangi kainos nebuvo visiškai stabilios per visus praėjusius metus, galima teigti, jog vidutiniškai prekybinių patalpų nuomos kainos Klaipėdoje pernai išaugo 8 procentais, o kai kuriuose rajonuose kilo net iki 20 proc. Panašios tendencijos buvo ir tokių patalpų pardavimo rinkoje – metų pabaigoje kainos ūgtelėjo nežymiai (vidutiniškai 1 proc.), tačiau per visus metus pabrango net 25 procentais.

Sandėliavimo/gamybinių patalpų rinkoje taip pat kainos augo. Tokių patalpų nuoma per metus pabrango net 40 procentų (vidutiniškai nuo 7 iki 12 Lt už kvadratinį metrą), o pardavimo kainos ūgtelėjo 23 procentais.

Klaipėdos komercinių sklypų sektoriuje metų pabaiga išliko rami, tačiau per metus tokių sklypų kainos išaugo apie 19 procentų. Labiausiai brango pramoninės paskirties sklypai Klaipėdos rajone (net iki 60 proc.).