

BUTŲ RINKA

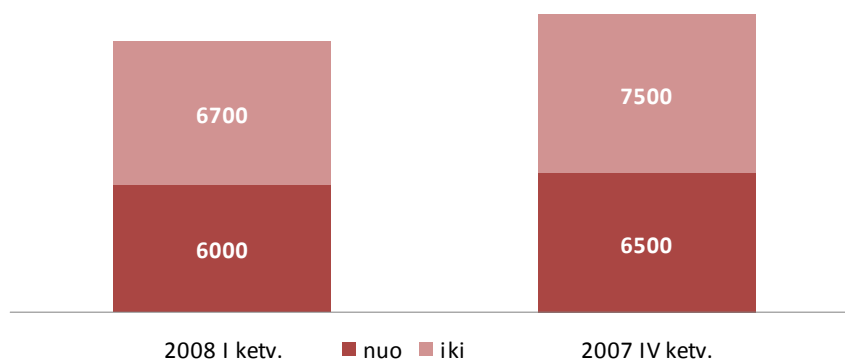
Pirmąjį 2008 m. ketvirtį didelių pokyčių neįvyko – žiemos mėnesiais sandorių skaičius, palyginti su 2007 m. atitinkamu laikotarpiu, pagal Registrų centro pateiktus duomenis sumažėjo maždaug du kartus. Ketvirčio pabaigoje pirkėjai ėmė aktyviau domėtis galimybe įsigyti būstą, tačiau sandorių skaičius nepasiekė 2007 m. kovo mėnesio lygio.

Kovo mėnesį nekilnojamojo turto (NT) statytojai ir plėtotojai Vilniuje ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučiuose vidutiniškai 10 procentų sumažino butų kainas. Kainų intervalas, kuris apima kainų pokyčių ribas, parodė, kad ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučiuose kainos buvo sumažintos 5 - 28 proc.; labiausiai mažėjo brangiausių butų kainos. Pastebima, kad kainas naujos statybos daugiabučiuose labiausiai sumažino tos statybų ir NT plėtros įmonės, kurių projektai yra beveik baigti, o neparduotų butų skaičius nėra didelis. Tai – pavieniai daugiabučių namų projektai, kuriuose faktinė butų kaina buvo sumažinama, įrengiant butus ir dovanojant automobilių statymo vietas. Taip pat rinkai imta siūlyti daugiau gyvenamosios paskirties projektų su baigiamais derinti, parengtais detaliesiais planais ir net su statybos leidimais. Kituose miestuose pastebimas naujos statybos butų kainų sumažinimas iki 10 proc., vidutinis kainų sumažėjimas sudarė apie 3 proc.

Vilnius

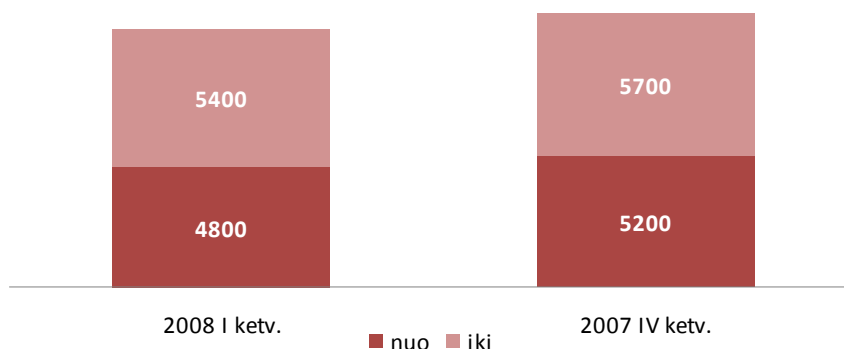
Analizuojant I ketvirčio būsto rinką pastebėta, kad Vilniuje, ekonominės klasės daugiabučių namų kvartaluose padaugėjo pirkėjų, stabdančių preliminarais ir butų rezervavimo sutartis. Vidutinis naujos statybos kainų mažėjimas buvo apskaičiuotas įvertinant tai, kad buvo sumažintos butų su daline apdaila kainos, atskirais atvejais siūlytos papildomos paslaugos ar naudos: būsto įrengimas, automobilio stovėjimo vieta.

2008 m. I ketv. Vilniaus vidutinės klasės naujos statybos butų su daline apdaila pardavimo kainos (Lt/kv.m)



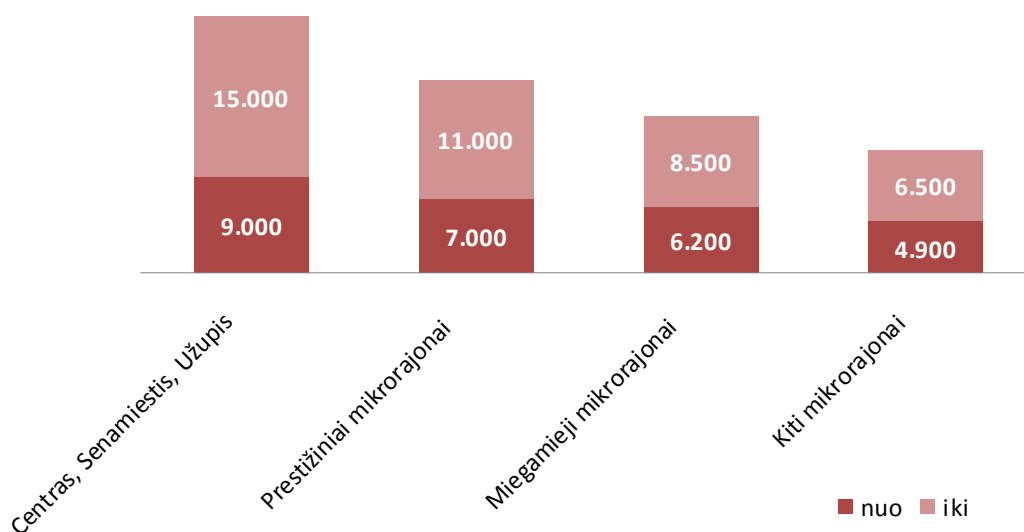
Šiuo metu pirminėje rinkoje, t.y. perkant iš projekto statytojo arba įgalioto pardavėjo, naujos statybos ekonominės klasės butai naujesniuose Vilniaus miegamuosiuose mikrorajonuose (Fabijoniškėse, Pašilaičiuose, Santariškėse) vidutiniškai kainuoja 4 800 – 5 400 Lt/kv.m, vidutinės klasės – 6 000 – 6 700 Lt/kv.m, o prestižinės klasės butų kainos miesto centrinėje dalyje ir netoli centro esančiuose mikrorajonuose beveik nepakito. Kainos išliko stabilios ir vidutiniškai siekia 7 500 – 12 000 Lt/kv.m.

**2008 m. I ketv. Vilniaus ekonominės klasės
naujos statybos butų su daline apdaila
pardavimo kainos (Lt/kv.m)**



2008 m. I ketvirtį sostinės Senamiestyje, Centre ir Užupyje butų kainos, palyginti su 2007 m. pabaiga, nepakito. Pardavimo sandorių metu naujos statybos įrengti butai vidutiniškai kainavo 10 500 – 15 500 Lt/kv.m, o naujos statybos butų su daline apdaila vidutinė pardavimo kaina buvo 9 000 – 15 000 Lt/kv.m. Senos statybos rekonstruotų butų vidutinės kainos buvo 8 500 – 13 000 Lt/kv.m, o senos statybos rekonstruotinių butų vidutinės pardavimo kainos – 7 000 – 9 400 Lt/kv.m. Prestižiniuose Vilniaus miegamuosiuose mikrorajonuose, kaip ir miesto centre, kainos išliko nepakitusios. Pastebėta, kad maždaug 3 procentais pabrango senos statybos gerai įrengti butai Antakalnyje ir Žvėryne, tačiau ši kainų korekcija yra labiau simbolinė ir susijusi su labai gerai įrengto būsto pardavimu. 2008 m. I ketv. naujos statybos įrengtų butų kainos vidutiniškai siekė 8 000 – 12 000 Lt/kv.m, o butų su daline apdaila – 7 000 – 11 000 Lt/kv.m. Senos statybos suremontuoti, įrengti ir rekonstruoti butai vidutiniškai kainavo 7 100 – 8 900 Lt/kv.m, renovuoti butai – 5 000 – 7 500 Lt/kv.m.

**2008 m. I ketv. Vilniaus naujos statybos butų su daline
apdaila pardavimo kainos (Lt/kv.m)**



Naujesniuose miegamuosiuose Vilniaus mikrorajonuose (Jeruzalėje, Baltupiuose, Pilaitėje, Pašilaičiuose, Fabijoniškėse ir kituose) naujos statybos visiškai įrengtų butų vidutinė pardavimo kaina buvo 6 350 – 9 250 Lt/kv.m, o butų su daline apdaila – vidutiniškai 4 650 – 7 250 Lt/kv.m.

Rekonstruotų senos statybos butų vidutinė pardavimo kaina buvo 5 500 – 6 750 Lt/kv.m, o renovuotinių – vidutiniškai 4 100 – 5 750 Lt/kv.m. Senesniuose miegamuosiuose mikrorajonuose (Lazdynuose, Karoliniškėse ir pan.) naujos statybos įrengti butai kainavo vidutiniškai nuo 6 650 iki 8 150 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – vidutiniškai 5 350 – 6 550 Lt/kv.m. Rekonstruoti senos statybos butai vidutiniškai kainavo 5 200 – 6 600 Lt/kv.m, senos statybos renovuoti – 4 600 – 5 500 Lt/kv.m.

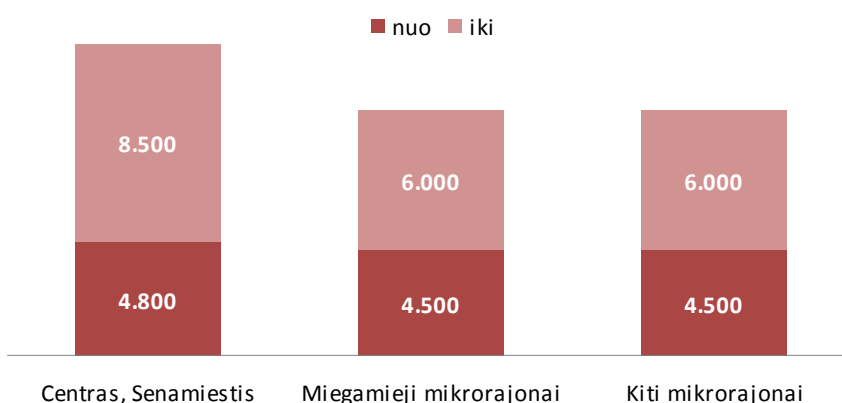
Verta išskirti būsto rinkos pokyčius atokesniuose Vilniaus miesto mikrorajonuose: Grigiškėse, Naujininkuose, Naujojoje Vilnioje, Paneriuose, Rasose ir Vilkpėdėje. Šiuose mikrorajonuose 2-5 procentais, palyginti su 2007 metų pabaiga, sumažėjo faktinės butų pardavimo kainos. Naujos statybos įrengti butai šių metų pradžioje kainavo vidutiniškai 5 400 – 7 000 Lt/kv.m, su daline apdaila – 4 900 – 6 500 Lt/kv.m. Senos statybos butai vidutiniškai kainavo 5 500 – 6 000 Lt/kv.m, o rekonstruoti butai – vidutiniškai 4 500 – 5 700 Lt/kv.m.

Kaunas

Kaune buvo sumažintos pavienių naujos statybos projektų butų kainos, tačiau dėl nedidelio pardavimo sandorių skaičiaus, tikslų kainų sumažėjimą apskaičiuoti yra sudėtinga. Senos statybos daugiabučiuose, kaip ir Vilniuje, sumažėjo pasiūlos kainos – t.y. savininkų norima gauti pinigų suma už būstą. Tačiau galutinių įvykusių pirkimo – pardavimų sandorių vertės beveik nepakito.

Brangiausi butai yra parduodami centrinėje miesto dalyje – Senamiestyje, Centre ir Žaliakalnyje. 2008 m. I ketv. naujos statybos įrengti butai šiose miesto dalyse kainavo vidutiniškai nuo 6 000 iki 9 300 Lt/kv.m, o butai su daline apdaila – vidutiniškai 4 800 – 8 500 Lt/kv.m. Rekonstruotuose daugiabučiuose esančių butų vidutinės kainos buvo 4 600 – 8 000 Lt/kv.m, o renovuotinių – 4 200 – 5 800 Lt/kv.m.

2008 m. I ketv. Kauno naujos statybos butų su daline apdaila pardavimo kainos (Lt/kv.m)



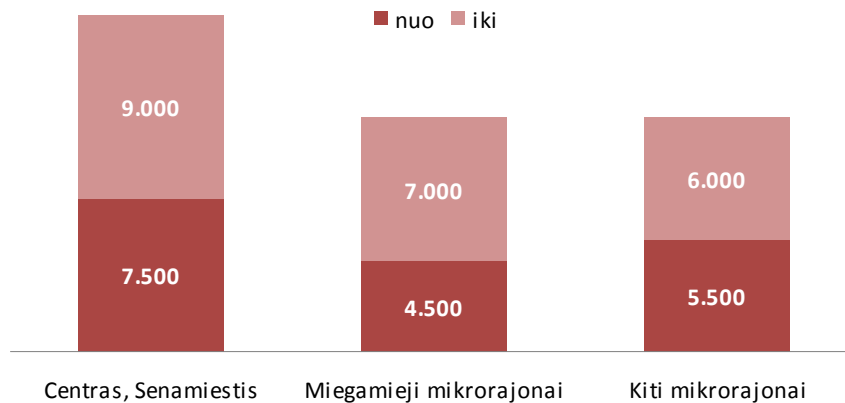
Miegamuosiuose Kauno mikrorajonuose (Eiguliuose, Kalniečiuose, Šilainiuose, Fredoje) naujos statybos įrengti butai buvo parduodami už vidutinę 5 300 – 6 600 Lt/kv.m kainą, o naujos statybos butai su daline apdaila – 4 500 – 6 000 Lt/kv.m. Senos statybos butai po rekonstrukcijos kainavo vidutiniškai nuo 4 100 iki 5 400 Lt/kv.m, o renovuoti – 3 700 – 4 700 Lt/kv.m.

Kituose Kauno mikrorajonuose, esančiuose toliau nuo miesto centro (Vilijampolėje, Petrašiūnuose, Šančiuose), naujos statybos įrengti butai 2008 m. I ketvirtį kainavo 4 800 – 6 700 Lt/kv.m, o butai su daline apdaila – vidutiniškai 4 500 – 6 000 Lt/kv.m. Rekonstruotuose daugiabučiuose esančių butų vidutinės kainos buvo 4 200 – 4 800 Lt/kv.m, o renovuotinių – 3 500 – 4 000 Lt/kv.m.

Klaipėda

Uostamiestyje, kaip ir Vilniuje, dalyje naujos statybos ekonominės ir vidutinės klasės būsto projektų kainos buvo sumažintos apie 10 proc. Vis dėlto, skirtingai negu sostinėje, kur suplanuotos statybos dar tęsiamos, Klaipėdoje statytojai ir NT plėtros įmonės paskelbė, kad nepasiekus planuotų metinių rezultatų, projektus sustabdys ir kitų numatytų projektų etapų nebevykdys. Antrinės rinkos tendencijos labai panašios į Kauno būsto rinką – sumažintos pasiūlos kainos, tačiau pirkimo – pardavimo sandorių skaičius yra sumažėjęs, todėl kainų pokytį dar sudėtinga įvertinti.

2008 m. I ketv. Klaipėdos naujos statybos butų su daline apdaila pardavimo kainos (Lt/kv.m)



2008 m. I ketv. Klaipėdos centrinėje dalyje būsto kainos sumažėjo 2 - 11 proc. Labiausiai atpigo senos statybos 1 kambario renovuoti butai ir naujos statybos 4 ir daugiau kambarių butai su daline apdaila, kurių kainos kovo pabaigoje atitinkamai siekė vidutiniškai 8 000 Lt/kv.m ir 9 000 Lt/kv.m. Paklausiausi 2 ir 3 kambarių butai vidutiniškai atpigo 3 - 5 proc. Taip pat verta paminėti, kad kainų „žirklės“, t.y. santykis tarp mažiausios ir didžiausios kainos, sumažėjo. Šis kainų palyginimas rodo, kad kainų intervalas nebėra labai didelis, sudaromi sandoriai yra skaidrūs, t.y. pardavimo metu deklaruojama faktinė turto kaina, todėl galima teigti, kad pardavėjų gaunama suma už parduotą turtą atitinka pirkėjų lūkesčius, už kurią jie tą turtą linkę įsigyti. Naujos statybos visiškai įrengti butai ketvirčio pabaigoje kainavo vidutiniškai 10 000 – 11 000 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – 7 500 – 9 000 Lt/kv.m, rekonstruoti butai kainavo vidutiniškai 7 500 – 8 500 Lt/kv.m, o renovuoti – 6 000 – 7 500 Lt/kv.m.

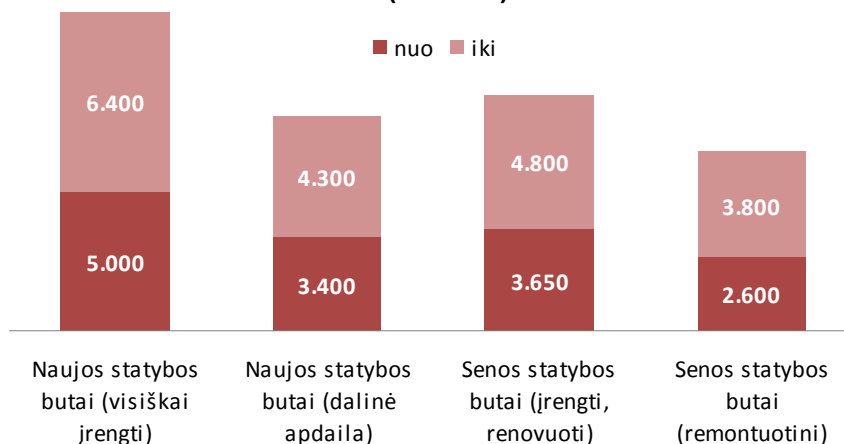
Alksnynėje, Bandužiuose, Gedminuose, Debrecene, Žardininkuose, Miško mikrorajonuose butų pardavimo vidutinės kainos išliko trečdaliu mažesnės nei uostamiesčio centrinėje dalyje. Šiuose mikrorajonuose per pirmuosius tris šių metų mėnesius butų kainos sumažėjo nuo 3 iki 6 proc. Naujos statybos visiškai įrengti butai ketvirčio pabaigoje kainavo vidutiniškai 6 500 – 7 500 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – vidutiniškai 4 500 – 7 000 Lt/kv.m, rekonstruoti butai kainavo vidutiniškai 5 500 – 7 000 Lt/kv.m, o renovuoti – 4 000 – 5 200 Lt/kv.m.

Kituose Klaipėdos mikrorajonuose – Baltijos pr. ir Žvejybos uoste butų kainos vidutiniškai sumažėjo apie 4 proc. Naujos statybos visiškai įrengti butai ketvirčio pabaigoje kainavo vidutiniškai 6 300 – 7 000 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – vidutiniškai 5 500 – 6 000 Lt/kv.m, rekonstruoti butai kainavo vidutiniškai 5 000 – 6 000 Lt/kv.m, o renovuoti – 4 000 – 4 700 Lt/kv.m.

Šiauliai

Nuo metų pradžios pradėta kaupti duomenų bazė apie Šiaulių NT rinką. Išanalizavus įvykusių sandorių per pirmuosius tris šių metų mėnesius, galima daryti išvadas, kad Šiauliuose naujos statybos įrengti butai kainavo vidutiniškai 5 000 – 6 400 Lt/kv.m, o su daline apdaila – vidutiniškai 3 400 – 4 300 Lt/kv.m. Senos statybos butai buvo maždaug ketvirtadaliu pigesni: rekonstruoti kainavo vidutiniškai 3 650 – 5 100 Lt/kv.m, o rekonstruoti – 2 600 – 3 800 Lt/kv.m.

2008 m. I ketv. Šiaulių butų pardavimo kainos (Lt/kv.m)



Tendencijos

Pirmasis 2008 m. ketvirtis patvirtina prognozes, kad naujo būsto kainos nebeturėtų didėti, laukiamas stabilizacijos laikotarpis, galimas 5 proc. kainų pokytis prestižiniuose projektuose ir 10 - 15 proc. kainų sumažėjimas ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučiuose. Senos statybos butai miegamuosiuose mikrorajonuose vidutiniškai galėtų atpigti apie 10 proc.

Paskelbta, kad dalis suplanuotų daugiabučių ir individualių namų kvartalų nebus statomi dėl pasikeitusios bankų kreditavimo politikos ir sumažėjusios būsto paklausos. Pagal ekonomikos ir nekilnojamojo turto teoriją, teigiama, kad pirkėjo galimybė rinktis – bręstančios rinkos požymis. Šiuo metu pastebimi rinkos dalyvių veiksmai rodo, kad rinkos brendimo procesas iš tiesų yra jau ne tik prasidėjęs, bet ir įsibėgėjęs.

Pasiūlius rinkai didesnę skaičių naujos statybos butų, pirkėjams atsirado galimybė rinktis, nes pardavėjai yra priversti gerinti gyvenimo sąlygas naujakuriams. Šiuo metu statomi daugiabučiai buvo pradėti planuoti maždaug 2005 m., kai statytojai pamatė, kad naujos statybos būstais labai domimasi. Tuo metu reali naujos statybos būsto paklausa 3 - 5 kartus viršijo pasiūlą, tačiau statybinėms organizacijoms per labai trumpą laiką padidinus būsto pasiūlą, o bankams sugriežtinus paskolų suteikimo sąlygas vartotojams, nuo 2007 m. II pusmečio matome būsto rinkos lėtėjimą. Pirkėjai yra nusiteikę laukti ir derėtis, o ne pirkti būstą tik todėl, kad rytoj jis brangs. Be to, vyriausybei remiant būsto daugiabučiuose modernizavimo programą, galima tikėtis ne tik naujo, bet ir renovuoto būsto pardavimo padidėjimo.

Galima būtų prognozuoti, kad bankų suteikiamų būsto paskolų portfelio dydis galėtų kisti priklausomai nuo šalies ekonominės raidos tempų. Būsto paskolas imantys asmenys būtų suinteresuoti ne tik palūkanų normomis, kredito dydžiu ar jo gražinimo sąlygomis, bet ir prisiimama rizika ar apsidraudimo galimybėmis. Bankai taip pat turėtų pradėti siūlyti papildomus saugumo instrumentus – gyvybės, nekilnojamojo ir kitokio turto draudimą, įvairius finansinius rizikos valdymo mechanizmus, investicinius fondus ir panašiai.

INDIVIDUALIŲ NAMŲ RINKA

Individualių namų rinka dėl klientų specifikos yra mažiau inertiška kainų pokyčiams. Pastebėta, kad visuose miestuose namų pardavimo kainos išliko stabilios. Kaune ir Klaipėdoje sumažėjo individualių namų kainos už miesto ribos esančiose gyvenvietėse. Kaune šis kainų mažėjimas sudarė apie 2, o uostamiestyje – apie 10 procentų. Vidutinės namų kainos nepakilo nei viename mieste.

Pastebima, kad šiuo metu statant individualius namus sklypų dydis yra nuo 6 iki 50 arų. Vidutinis sklypų dydis 8 - 15 arų, tokie sklypai formuojami miestų pakraščiuose ir priemiesčiuose, o didesni sklypai formuojami toliau nuo miestų ribos. Vilniuje namo su sklypu pardavimo kaina svyruoja nuo 650 000 iki 1 100 000 Lt, žemės kaina – nuo 14 000 iki 35 000 Lt/a. Visa vidutinė žemės sklypo kaina svyruoja nuo 220 000 iki 300 000 Lt. Namų plotai sudaro nuo 90 iki 240 kv.m, o vidutinis statomas naujų namų plotas siekia 120 – 180 kv.m.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Brangiausi žemės sklypai išliko gyvenamosios ir komercinės paskirties teritorijose, esančiose prestižiniuose Vilniaus miesto mikrorajonuose: Centre, Senamiestyje, Užupyje, Antakalnyje, Naujamiestyje bei Žvėryne. Brangiausiai parduodama žemė yra ten, kur pagal Vilniaus bendrąjį planą yra numatytas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas. Taip pat didelę įtaką žemės kainai daro miesto plėtros kryptys ir investicijos į konkrečią vietovę.

Centre, kairiajame Neries krante, gyvenamosios paskirties žemės sklypai vidutiniškai 2008 m. I ketvirtį kainavo 1 000 000 – 1 500 000 Lt/a, o dešiniajame Neries krante – 215 000 – 450 000 Lt/a. Senamiestyje ir Užupyje gyvenamosios paskirties sklypai vidutiniškai kainavo atitinkamai 200 000 – 300 000 Lt/a ir 200 000 – 350 000 Lt/a. Naujamiestyje bei Žvėryne gyvenamosios paskirties žemės pardavimo kainos buvo 150 000 – 240 000 Lt/a ir 200 000 – 300 000 Lt/a. Antakalnyje žemės sklypai kiek pigesni ir kainavo vidutiniškai 100 000 – 200 000 Lt/a.

Naujininkuose, Žirmūnuose, Rasose gyvenamosios paskirties žemės sklypai kainavo vidutiniškai 70 000 – 200 000 Lt/a, Lazdynuose, Karoliniškėse, Justiniškėse, Pašilaičiuose, Baltupiuose, Jeruzalėje ir Santariškėse gyvenamosios paskirties žemės sklypai kainavo vidutiniškai nuo 70 000 iki 130 000 Lt/a.

Kaune brangiausi žemės sklypai yra centrinėje miesto dalyje, Žaliakalnyje bei Senamiestyje. Gyvenamosios paskirties žemė šių metų pradžioje vidutiniškai kainavo 70 000 – 150 000 Lt/a, komercinės paskirties – vidutiniškai 90 000 – 250 000 Lt/a.

Netoli miesto centro esančiuose mikrorajonuose (Aleksote, Fredoje, Aukštuosiuose ir Žemuosiuose Šančiuose, Šilainiuose, Vilijampolėje, Eiguliuose ir Dainavoje) gyvenamosios paskirties žemės sklypai kainavo vidutiniškai 30 000 – 60 000 Lt/a, toliau nuo miesto centro esančiuose mikrorajonuose žemės kainos mažesnės. Gyvenamosios paskirties žemė kainavo vidutiniškai 10 000 – 20 000 Lt/a, o žemės ūkio paskirties – 1 000 – 2 000 Lt/a.

Klaipėdos Centre bei Senamiestyje gyvenamosios paskirties žemės sklypai kainavo vidutiniškai 80 000 – 180 000 Lt/a, komercinės paskirties – 150 000 – 260 000 Lt/a. Melnragėje gyv. paskirties žemės sklypai kainavo 90 000 – 120 000 Lt/a. Kituose mikrorajonuose žemės kainos mažesnės: gyvenamosios paskirties – nuo 40 000 iki 80 000 Lt/a, o žemės ūkio paskirties – 12 000 – 20 000 Lt/a.

Gyvenamosios paskirties sklypai Palangoje vidutiniškai kainavo 70 000 – 300 000 Lt/a, o Šventojoje 40 000 – 110 000 Lt/a. Žemės ūkio paskirties sklypų kainos buvo panašios. Palangoje ir Šventojoje jos vidutiniškai siekė 10 000 – 20 000 Lt/a.

Tendencijos

Pirmąjį ketvirtį užfiksuotas butų kainų sumažėjimas individualiųjų namų ir žemės rinkoms įtakos neturėjo. Tai galima paaiškinti kol kas ribota naujų individualiųjų namų gyvenviečių ir žemės sklypų, tinkamų statyboms, patraukliose vietose, pasiūla. Paprastai šių rinkos segmentų pirkėjai gauna aukštesnes negu vidutines pajamas ir ieško optimaliausio ir labiausiai priimtino pasiūlymo. Nors sandorių nėra sudaroma daug, tačiau naujos statybos individualiųjų namų likvidumas nėra sumažėjęs. Žemės sklypų rinką labiausiai įtakoja bendrųjų planų sprendiniai ir galimybės pradėti nuosavo būsto statybą. Galima būtų prognozuoti, kad individualiųjų namų ir namų valdų kainos galėtų išlikti nepakitusios, jeigu rinkai nebūtų pasiūlyta daug tokio tipo gyvenamojo ploto arba suformuotų namų valdų, o tolimesnė rinkos situacija priklausytų nuo paklausos ir pasiūlos santykio.