

**BRANGIAUSI IR PIGIAUSI DIDMIESČIŲ BUTAI****2007 m. lapkričio mėn.**

Nekilnojamojo turto rinkoje populiariausi ir labiausiai paklausūs tebėra ekonominės klasės 1–2 kambarių butai, kurie savo plotu neviršija 50 kv. m. Šioje apžvalgoje nagrinėjama mažesnės paklausos didžiausių ir mažiausių kainų butų pasiūla Lietuvos didmiesčiuose: Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, apžvelgiamos tokių būstų charakteristikos, nusakančios, kokį butą galima įsigyti galint mokėti milijonines sumas, taip pat nuo kokios sumos iš viso galima pradėti ieškoti nuosavo būsto. Apžvalga rengta remiantis 2007 m. lapkričio mėn. rinkos pasiūlos kainomis.

**MILIJONAI UŽ PANORAMĄ IR ŽIDINIŲ**

Brangiausius Lietuvos butus, kurių kaina viršija 10 mln. Lt, galima įsigyti Vilniuje, o didžiausia vieno kvadratinio metro kaina sostinėje viršija 25 tūkst. Lt. Už milijonines sumas pirkėjams yra siūlomi apartamentai naujai pastatytuose arba baigiamuose statyti modernių kompleksų viršutiniuose aukštuose, kur naujas savininkas įsigytų dideles laisvai planuojamas erdves ir panoraminius vaizdus pro būsto langus. Už sumokamą sumą būsimas gyventojas taip pat gautų milžiniškas terasas bei galimybę įsirengti baseiną ar želdinius. Naujų brangesnių būstų kainai įtakos turi ir bendrai visiems gyventojams skirti patogumai: laiptinių ir holų įranga, fasado ir bendro naudojimo patalpų apdaila, požeminiai garažai, išskirtiniai aplinkos tvarkymo projektai, saugos sistemos, šiuolaikiška vėdinimo sistema, moderni telekomunikacijų įranga.

Tarp brangiausių taip pat patenka ir iki maždaug 1940 m. senamiestyje statyti būstai. Tokių butų, kurių plotas – nuo 90 kv. m, kainos vidutiniškai prasideda nuo 1,5 mln. Lt. Neretai didmiesčių centre arba senamiestyje esantys senosios architektūros butai paprastai yra išsidėstę per du ar tris aukštus. Kelis milijonus tokiu atveju kainuoja ne tik žemės kaina prestižinėse miesto vietose, bet ir netradicinis išplanavimas, vidiniai kiemeliai su vieta automobiliui. Dažnai tokie namai turi židinius, parduodami su visa įranga ir baldais.

Didžiausia brangiausių Lietuvos butų pasiūla yra šalies sostinėje. Beveik kiekviename Vilniaus centre naujai pastatytame butų komplekse viršutiniai aukštai yra paskirti prabangiems apartamentams. Sostinėje, kaip ir Klaipėdoje, nemažai brangių butų siūloma ir miestų senamiesčių ar centrinėse gatvėse, kur būstai suprojektuoti taip, kad tuo pačiu metu galima grožėtis miesto panorama ar istoriniais architektūros paminklais ir kartu išsaugoti gyvenimo privatumą. Kiek mažesnė pačių brangiausių butų pasiūla yra Kaune.

Šiuo metu rinkoje esanti prabangių butų pasiūla tik iš dalies atitinka potencialių pirkėjų kokybinę paklausą. Nusiteikimą mokėti didžiausią galimą kainą už būstą lemia ir tokių pirkėjų noras įsigyti ne tiesiog nekilnojamąjį turtą geroje vietoje, bet gauti objektą, kuris visiškai atitiktų specifinius poreikius. Vis dėlto neretai brangesnių būstų erdvės jau būna suplanuotos ar perplanuotos, daugelis tokių būstų parduodami su ten esančia įranga ir baldais, kas pakelia tokių objektų kainą, bet nepadidina jų kokybės.

**Brangiausi butai Vilniuje**

Pats brangiausias butas, kurį galima įsigyti sostinėje, kainuoja 10 mln. litų. Miesto centre, A. Juozapavičiaus g., „Nidos“ daugiabučių gyvenamųjų namų komplekse esančio baigiamo statyti buto su 242 kv. m ploto terasa ir 32 kv. m ploto balkonu kvadratinio metro kaina viršija 19 tūkst. litų. Už šią sumą savininkas įsigytų 524,83 kv.m ploto, 5 kambarių butą, be baldų, su daline apdaila, išsidėsčiusį per 2 aukštus. Butas užimtų du viršutinius vienuolikos aukštų pastato aukštus.

Keliais milijonais mažiau, t.y. 8 mln. litų, kainuotų taip pat „Nidoje“ esantis 448,91 kv. m ploto butas. Per du aukštus išsidėsčius 5 kambarių butas užimtų viršutinius 6 aukštų pastato aukštus. Tokio buto kvadratinio metro kaina viršija 17 tūkst. litų. Butas taip pat būtų su daline apdaila, terasos plotas siektų 286 kv. m, o balkonas – 13 kv. m.

Didžiausia vieno kvadratinio metro kaina sostinėje viršija 25 tūkst. litų. Už 2005 m. statybos 4 kambarių, 161 kv. m, butą Senamiestyje su dviem požeminėmis automobilių stovėjimo vietomis prašoma virš 4 mln. litų. Be išskirtinio išplanavimo iš buto dar atsiveria

vaizdas į Katedrą ir Prezidentūrą. Panaši suma – iki 25 tūkst. už kv. m – prašoma ir už Žvėryne viršutiniame aukšte esantį būstą.

### **Brangiausi butai Kaune**

Brangiausius būstus Kaune šiuo metu galima įsigyti Santakoje esančiame kvartale. Kvartalą sudaro šeši namai, trys iš jų – kotedžo tipo, kuriuose įrengta po du butus per tris aukštus. Kituose namuose – po keturis butus. Iš viso „Santakoje“ įrengta 18 butų, kurių plotas – nuo 62 iki 170 kv. m. Vieni brangiausių – 123 kv. m apartamentai su mansarda iš viso kainuoja 1,47 mln. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina sudaro 12 tūkst. Lt.

Kiti brangesni būstai yra miesto centre statomame „Bokšte“, kuriame šiuo metu yra likę 10 butų, iš kurių patys brangiausi užima du viršutinius dešimties aukštų pastato aukštus. Butų plotai: 142,05 kv. m ir 132,25 kv. m. Kvadratinio metro kainos atitinkamai siekia 10 tūkst. Lt ir 10,2 tūkst. Lt; terasos dydžiai – 52,43 ir 68,37 kv. m, o jų kainos atitinkamai svyruoja apie 5 tūkst. Lt už kv. m. Iš viso brangiausi „Bokšte“ esantys butai kainuoja 1,6 mln. Lt ir 1,7 mln. Lt.

Įsigydami vienus brangiausių būstų mieste, viršutinių aukštų savininkai aukštutinėse terasose turėtų galimybes įsirengti baseinus ir želdinius, o iš rūsyje esančios automobilių stovėjimo aikštelės į bet kurį pastato aukštą bus galima patekti greitai ir patogiai liftais, centrinio įėjimo vestibulyje visą parą budės durininkas.

Už 1,8 mln. Kauno centre taip pat galima įsigyti ir 216 kv. m ploto 5 kambarių butą, kurio 1 kv. m kaina – 8,4 tūkst. Lt. Buto privalumai – židinytis, keli balkonai, palėpinis aukštas.

Brangesnius butus Kaune galima rasti ir naujame tarp Laisvės alėjos ir K. Donelaičio gatvių statomame 8 aukštų name. 7 aukšte esančio per 111 kv. m ploto butas su beveik 8 kv. m ploto balkonu kainuoja 1,2 mln. Lt.

Artimiausioje ateityje Kaune turėtų atsirasti dar keletas prabangių apartamentų projektų.

### **Brangiausi butai Klaipėdoje**

Vienas brangiausių butų Klaipėdoje kainuoja 3,99 mln. Lt. Klaipėdos centre, Minijos g., 20 aukšte esantys apartamentai yra 237 kv. m ploto, kuris susiskirstytas į 6 kambarius. Vieno kv. m kaina 16,8 tūkst. Lt. Naujos statybos apartamentai parduodami su daline apdaila.

Kauno gatvėje, 2007 m. statybos name, 18 aukšte esantis 7 kambarių butas, kurio bendras plotas – 248 kv. m, kainuoja 3,2 mln. Kaina už kvadratinį metrą yra 12,9 tūkst. Lt. Į visą buto kainą įeina dvi automobilių stovėjimo vietos ir terasa.

Kitus Klaipėdos nekilnojamojo turto rinkoje esančius brangiausius butus galima rasti naujai statomuose „Jono namuose“. Uostamiesčio senamiestyje statomame komplekse virš 3 mln. Lt kainuos 168 kv. m ploto 6 kambarių butas, 3 aukšte, 4 aukštų pastate. Butas bus parduodamas su daline apdaila, o kvadratinio metro kaina siekia 18,5 tūkst. Lt.

Klaipėdos senamiestyje esantys butai dažniausiai kainuoja iki 2 mln. Lt.

Pavyzdžiui, 2007 m. statybos buto kaina neviršija 1,5 mln. Lt. Turgaus g. esančio 99 kv. m ploto buto kvadratinio metro kaina yra 15 tūkst. Lt. Butas parduodamas su daline vidaus apdaila, turi išvedžiotas komunikacijas. 3 kambarių butas yra 2 iš 3 aukštų.

Dar vienas Klaipėdos senamiestyje 1940 m. statybos name esantis 113 kv. m ploto butas iš viso kainuoja 1,14 mln. Lt. Butas išsidėstęs per kelis aukštus, yra rūsys, vieta automobiliui. Dar kelių objektų kainos svyruoja apie 1 mln. Lt.

### **UŽ PUSŠIMTO TŪKSTANČIO – BENDRABUČIO KAMBARYS**

Vieno pigiausių Lietuvos didmiesčiuose šiuo metu siūlomų būstų kaina neviršija 50 tūkst. Lt. Mažiausia siūlomų būstų kvadratinio metro kaina svyruoja apie 3 tūkst., tačiau neretai net 20 kv. m bendro ploto nesiekiančio buto kvadratas kainuoja 5 ar 6 tūkst. Lt.

Patys pigiausi būstai visuose šalies didmiesčiuose yra bendrabučio tipo kambariai, kur vonia, tualetu ir virtuve dalinasi kelios šeimos. Priklausomai nuo miesto iki (Kaune) arba virš (Vilniuje) 100 tūkstančių Lt kainuotų ir vienas ar keli kambariai mediniame name, kurį tektų šildyti malkomis, be to, už sienos gyventų viena ar kelios šeimos.

Dar vienas dažnesnis pigesnių butų bruožas – pirmas aukštas ir ypač mažas, neretai 30 kv. m nesiekiantis plotas. Dažnai tokiems butams reikalingas kapitalinis remontas, būna seniai nekeista santechnika.

Dažniausiai minimi mažesnės kainos butų privalumai – šarvuotos durys, kodiniai laiptų užraktai, sandėliukas ar rūsys, ramūs kaimynai.

Pigesnių butų pasiūla yra didelė visuose didžiausiuose Lietuvos miestuose, o tokių būstų galima rasti tiek prestižiniuose, tiek labiau nuo centro nutolusiuose rajonuose.

### **Pigesni butai Vilniuje**

Už 45 tūkst. Lt Vilniuje, Grigiškėse, galima įsigyti 9 kv. m kambarį 4 kambarių bute. Senos statybos name esančio buto kituose kambariuose gyvena dar du žmonės. Už tokio kambario kvadratinį metrą prašoma 5 tūkst. Lt.

Juodšiliuose esančio 1973 m. statybos bendrabučio tipo name 1 kambario 18 kv. m ploto butas kainuoja beveik 53,9 tūkst. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina sudaro beveik 3 tūkst. Lt.

Už 18 kv. m butą, esantį mūriniame 5 aukštų name, Gerosios Vilties gatvėje, prašoma 65 tūkst. Lt. Antrame aukšte esančio remontuotino buto vieno kvadratinio metro kaina siekia 3,6 kv. m. Butas parduodamas su sandėliuku.

Už tokią pačią 65 tūkst. Lt sumą Markučiuose siūloma įsigyti 22 kv. m butą. 1 kambario remontuotino buto kvadratinio metro kaina yra beveik 3 tūkst. Lt.

Naujojoje Vilnioje esančio 15,5 kv. m 1 kambario butas paskutiniame triaukščiame namo aukšte kainuoja taip pat 65 tūkst. Lt. Už vieną kvadratinį metrą prašoma 4,3 tūkst. Lt.

Iki 75 tūkst. Lt Vilniuje prašoma už vidutiškai 21 kv. m ploto butus (15 – 25 kv. m). Vidutinė tokių butų kvadratinio metro kaina sudaro apie 3,8 tūkst. Lt. Didžiausia pasiūla – Naujininkų mikrorajone. Pigesnių butų galima rasti Naujojoje Vilnioje, Subačiaus gatvėje, Markučiuose.

Kai kurių bendrabučio tipo butų kainos Vilniuje viršija ir 100 tūkst. Lt.

Pavyzdžiui, bendrabučio tipo 25 kv. m kambarys Naujamiestyje kainuoja 106 tūkst. Lt. 1980 m. statybos name, penktame aukšte esančio buto kvadratinis metras kainuoja 4,2 tūkst. Lt. Baltupiuose, Didlaukio g., esantis bendrabučio tipo kambarys kainuoja 110 tūkst. Lt, už vieną 30 kv. m ploto buto metrą prašoma 3,6 tūkst. Lt.

Už 110 tūkst. Lt Vilniuje galima įsigyti ir 29 kv. m ploto 2 kambarius mediniame name Naujininkuose. Malkomis šildomo buto kvadratinis metras kainuoja 3,8 tūkst. Lt.

115 tūkst. Lt kainuoja 18 kv. metrų ploto butas mūriniame name Žolyno g. Vieno kvadratinio metro kaina siekia 6,3 tūkst. Lt.

Kelis pigesnius butus būtų galima rasti Pašilaičiuose. Už 41 kv. m ploto 1 kambario dar statomą butą 1 aukšte prašoma 274 tūkst. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina sudaro 5,45 tūkst. Lt. Butas parduodamas su sandėliuku ir automobilio stovėjimo vieta. Pašilaičiuose galima rasti ir pigesnių naujų butų. Perkūnkiemio gatvėje parduodamų butų plotai – 41–85 kv. m, o kaina – nuo 4,4 tūkst. Lt už kvadratinį metrą.

### **Pigesni butai Kaune**

Iš trijų Lietuvos didmiesčių už mažiausią pinigų sumą būstą galima įsigyti Kaune. Čia pigiausių butų kvadratinio metro kaina neviršija 3 tūkst. Lt.

Pavyzdžiui, Ariogalos g. esančio 27 kv. m bendrabučio tipo butas kainuoja 80 tūkst. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina – 2,9 tūkst. Lt.

Dainavos mikrorajone bendrabučio tipo 16 kv. m ploto butas kainuoja 53 tūkst. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina yra 3,3 tūkst. Lt.

Žemuosiuose Šančiuose už 120 tūkst. Lt galima įsigyti 1930 m. statybos mediniame name esantį 33 kv. m 2 kambarių butą, kurio kvadratinio metro kaina yra 3,6 tūkst. Lt. Namą reikėtų kūrėti kietu kuru.

Ne bendrabučio tipo pigesnių butų kvadratinio metro kaina Kaune prasideda nuo 3 tūkst. Lt. Vieno pigesnių Dainavos mikrorajone esančio 39 kv. m ploto 1 kambario buto kaina yra 148 tūkst. Lt. Pirmame blokinio namo aukšte įrengto ir parduodamo su baldais, buitine technika ir rūsiu buto kvadratinio metro kaina yra 3,79 tūkst. Lt. Tame pačiame mikrorajone galima įsigyti 30 kv. m ploto butą pirmame blokinio namo aukšte. Kvadratinis tokio buto metras kainuoja 5,49 tūkst. Lt, o bendra suma sudaro 165 tūkst. Lt. Butas parduodamas be baldų, tačiau suremontuotas.

Už 195 tūkst. Lt Eiguliuose galima įsigyti 2 kambarių butą 1976 m. statybos blokinio namo 9 aukšte. Butas parduodamas su rūsiu. 51 kv. m buto vieno kvadratinio metro kaina yra 3,8 tūkst. Lt.

Pigesnių rekonstruotų butų Kaune galima rasti Žemuosiuose Šančiuose, buvusio kareivių miestelio teritorijoje rekonstruotame name „Raudona saulė“. Pavyzdžiui, 1 kambario buto, esančio pirmame aukšte, visas plotas yra 32,6 kv. m, butui priklauso ir 8,72 kv. m kiemelis. Buto kaina yra 156,5 tūkst. Lt.

Tame pačiame name galima rasti ir 12,27 kv. m ploto, 1 kambario butą 3 aukšte, 5 aukštų pastate. Pardavimo kaina – 194,4 tūkst. Lt, 1 kv. m kaina – 4,6 tūkst. Lt.

Kitų pigesnių butų variantai Kaune svyruoja apie 200 tūkst. Lt.

## **Pigesni butai Klaipėdoje**

Didžiausia pigių butų pasiūla Klaipėdoje yra už miesto ribų – rajonuose ir kaimuose, keliais kilometrais nutolusiuose nuo miesto. Čia vieno kambario butą iki 30 kv. m galima įsigyti už sumą, neviršijančią 50 tūkst. Lt. Neretai siūlomi mediniai namai su patogumais lauke.

Pigesnių butų pačioje Klaipėdoje vieno kvadratinio metro kaina viršija 4 tūkst.

Vienas pigesnių butų Klaipėdoje kainuoja 85 tūkst. Lt. Minijos gatvėje vieno 20 kv. m ploto kambario 1 kvadratinio metro kaina viršija 4,2 tūkst. Parduodamas butas yra bendrabučio tipo name, parduodamas kartu su baldais.

Taikos pr. vieno kambario, 26 kv. m, butas, kurį galima pritaikyti biurui, esantis 1965 m. statybos name, kainuoja 99 tūkst. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina yra 3,8 tūkst. Lt.

Mokyklos gatvėje 29,3 kv. m ploto, 1984 m. statybos name tuščias butas su rūsiu kainuoja 190 tūkst. Lt. Vieno kvadratinio metro kaina yra 6,5 tūkst. Lt.

Nemažos dalies pigesnių Klaipėdoje siūlomų butų kainos svyruoja nuo 250 iki 300 tūkst. Lt.

Pavyzdžiui, miesto centre 2 aukštų namo 1 aukšte esančio 40 kv. m ploto buto kvadratinis metras kainuoja 6,1 tūkst. Lt. Visa remontuotino buto kaina yra 265 tūkst. Lt.

Švyturio g. esantis 3 kambarių, 50,5 kv. m, be baldų parduodamas butas kainuoja 270 tūkst. Lt. Su rūsiu parduodamo buto kaina sudaro 270 tūkst. Lt.