

Vilniuje gyvenamųjų patalpų rinka nurimo

1-2 kambarių butų vidutinės kainos kai kuriuose Vilniaus rajonuose pakilo iki 6 proc., o didesnio ploto (3-4 kambarių) butų kainos ūgtelėjo vidutiniškai iki 3 procentų, todėl galima teigti, kad vidutinės butų kainos Vilniaus mieste per pirmąjį šių metų ketvirtį kilo minimaliai – iki 5 proc. Analogiška situacija ir su individualių namų rinka Vilniaus mieste – vidutinis įvertintas kainų kilimas per pirmąjį metų ketvirtį – vos keli procentai. Taigi pasitvirtino „InReal“ specialistų prognozė – būsto rinka Vilniaus mieste nurimo, kainos ir jų augimo tempai stabilizavosi ir neviršija 5 procentų, palyginti su praeitu ketvirčiu.

Kaune ir Klaipėdoje kainos augo sparčiau nei sostinėje

Kauno mieste situacija, kaip ir buvo galima tikėtis, šiek tiek skiriasi nuo sostinės. 1-2 kambarių butų kainos per ketvirtį ūgtelėjo vidutiniškai 5-10 proc. Labiausiai pabrango butai miegamuosiuose Kauno rajonuose – apie 10 proc. Didesnio ploto (3-4 kambarių) butų rinkoje pokyčiai šiek tiek didesni – bendras tokių butų kainų augimas siekė 9 proc., o labiausiai kainos kilo Žaliakalnyje (10 proc.) ir miegamuosiuose rajonuose (net 12-16 proc.). Apibendrinant Kauno butai per pirmuosius tris mėnesius pabrango vidutiniškai 7 procentais, o kai kur iki 10-15 proc. Gerokai daugiau nei sostinėje brango ir individualūs namai Kaune – vidutinis namų kainų augimas per ketvirtį siekė iki 10 proc. Labiausiai kainos kilo Aleksoto, Fredos, Narsiečių, Žemųjų Šančių ir Vilijampolės rajonuose – iki 15-20 proc. Panašu, kad laikinoji sostinė vis dar vežasi Vilnių, o negausi būstų pasiūla ir sąlyginai mažos kainos dar kurį laiką augins butų ir namų kainas.

Klaipėdoje, kaip ir Kaune, butų kainos nepanašios į sostinės. Čia butai vidutiniškai pabrango apie 15 procentų. Butų kainų augimas buvo jaučiamas visame Klaipėdos mieste, o kai kuriuose rajonuose užfiksuota sandorių kaina buvo net iki 30 proc. didesnė nei 2006-ųjų metų pabaigoje. Mažesnis kainų augimas užfiksuotas Klaipėdos individualių namų rinkoje (vidutiniškai 6 proc.), o labiausiai pabrango naujos statybos namai Tauralaukyje (apie 15 proc.). Šie pastebėjimai leidžia daryti išvadą, kad dėl Klaipėdos miesto plėtros, geografinės padėties (pajūris), gerėjančios ekonominės situacijos ir palankių ateities perspektyvų būsto paklausa ir gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos Klaipėdoje vis dar auga.

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKA**Komercinių patalpų rinka – tradiciškai rami**

Vilniaus komercinių patalpų rinkoje metų pradžia sąlyginai rami. Ypač patalpų pardavimo, kur neužfiksuoti jokie kainų pokyčiai nei viename komercinių patalpų segmente (biurų, prekybinių ir sandėliavimo/gamybinių patalpų). Pavieniai pokyčiai užfiksuoti patalpų nuomos rinkoje. Biuro patalpų nuoma vidutiniškai brango tik 2 proc., išsiskyrus patalpas naujuose verslo centruose Naujamiestyje ir Vilniaus miegamuosiuose rajonuose – čia kainos augo apie 5-10 proc. Kiek daugiau brango prekybinių patalpų nuoma – bendras kainų augimas sudaro apie 7 proc. Labiausiai ūgtelėjo kainos pavieniuose pastatuose miesto Centre, Senamiestyje ir Konstitucijos pr. bei naujuose miegamųjų rajonų centruose – apie 15 proc. Taip pat ūgtelėjo prekybinių patalpų nuomos kainos Žirmūnuose, Šnipiškėse bei Naujamiestyje (10 – 13 proc.). Sandėliavimo patalpų nuomos rinkoje jokių pokyčių užfiksuota nebuvo.

Kauno mieste pastebėta kiek daugiau pokyčių. Biuro patalpų nuomos kainos ūgtelėjo vidutiniškai 7 proc. Kiek labiau kainos kilo Šilainiuose, taip pat Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose, Žemuosiuose ir Aukštuosiuose Šančiuose, Panemunėje, Vilijampolėje. Čia kainos kilstelėjo 10-15 proc. Panašiai kilo ir biuro patalpų pardavimo kainos – vidutiniškai apie 10 procentų. 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 pakilo tik 4 procentais. Kauno sandėliavimo patalpų rinkoje ūgtelėjo tik patalpų pardavimo kainos Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose (iki trečdaliu proc.) bei Garliavoje, Aleksote, Petrašiūnuose, Palemone, Amaliuose (apie 10 proc.). Bendras vidutinis sandėliavimo/gamybinių patalpų pardavimo kainų augimas metų pradžioje siekė 7 procentus.

Klaipėdoje, priešingai nei kituose Lietuvos miestuose, užfiksuotas netgi šioks toks komercinių patalpų kainų sumažėjimas. Vidutiniškai 7 procentais krito biuro nuomos kainos miesto centre ir Senamiestyje, tačiau kai kuriuose rajonuose kainos augo iki 15 ir net 20 proc., todėl bendras įvertintas biurų patalpų nuomos kainų augimas – apie 3 proc. Tuo tarpu biuro patalpų pardavimo rinkoje aiškiu lyderiu tapo pietinė Klaipėdos dalis, kur biuro patalpų pardavimo kainos išaugo trečdaliu. Kituose rajonuose pokyčių nepastebėta. Prekybinių patalpų rinkoje didesnių pokyčių taip pat neužfiksuota, išskyrus 3 proc. naujų patalpų nuomos kainų ūgtelėjimą H. Manto gatvėje bei net 60 proc. prekybinių patalpų pardavimo kainų kilimą toje pačioje gatvėje. *Tačiau į šį skaičių nereikėtų žiūrėti apibendrintai: tiesiog praeitų metų pabaigoje užfiksuotų sandorių kainos skyrėsi nuo šiais metais pirmąjį ketvirtį užfiksuotųjų net šešiasdešimčia procentų, bet tai nereiškia, kad visos parduodamos prekybinės patalpos H. Manto gatvėje brango būtent tokiu tempu. Prekybinių patalpų pardavimo rinka yra labai neaktyvi, pirkimo-pardavimo sandorių sudaroma labai nedaug, kiekvienas sandoris yra unikalus, todėl ir pavienių sandorių kainų skirtumai gali būti tokie dideli.* Panašiai ir su sandėliavimo patalpomis, kur Miško rajone bei Vitėje buvo fiksuotas 57 procentų nuomos kainų augimas (nuo 7 iki 11 Lt už kv. m). Sandėliavimo patalpų pardavimo rinkoje pokyčių neužfiksuota.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Žemės sklypų rinkoje – be didesnių pokyčių

Vilniaus sklypų rinka taip pat pakankamai rami. Komercinių sklypų rinkoje jokių pokyčių neužfiksuota, o namų valdos paskirties sklypai brango nedaug, vidutiniškai 5 - 7 proc.

Kauno mieste sklypų kainos, kaip, beje, ir viso nekilnojamojo turto, augo labiau nei sostinėje. Vidutinis namų valdos sklypų kainų augimas buvo 5-7 proc., o labiausiai kainos kilo Kalniečiuose, Dainavoje, Aukštuosiuose Šančiuose. Čia užfiksuotas apie 20 proc. kainų augimas, tačiau tai yra kelių pavienių sandorių kainų pokytis, todėl apibendrintų išvadų apie visus mikrorajonus daryti nereikėtų. Komercinės paskirties sklypų kainos šių metų pradžioje augo kiek labiau - vidutiniškai 12-16 proc.

Klaipėdos sklypų rinkos situacija panaši į Vilniaus. Vidutinis namų valdos paskirties sklypų kainų augimas – 6 procentai. Iki 20 proc. namų valdos paskirties sklypai brango prestižiniuose rajonuose ir Turalaukyje, kiek mažiau (apie 7 proc.) – Klaipėdos rajone. Užfiksuotas šioks toks komercinės paskirties sklypų kainų kritimas, nors iš esmės galima teigti, jog šios paskirties sklypų kainos Klaipėdoje nekito. Vertinant sudarytus sandorius net 50 proc. mažesnės kainos pastebėtos miesto centre ir Senamiestyje bei iki 10 proc. mažesnės kainos pajūrio regione. Tačiau vėlgi tokių sandorių ir sklypų yra tik keletas, todėl apibendrintų išvadų daryti nereikėtų.