

2008 M. III KETVIRČIO BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Pasiūla

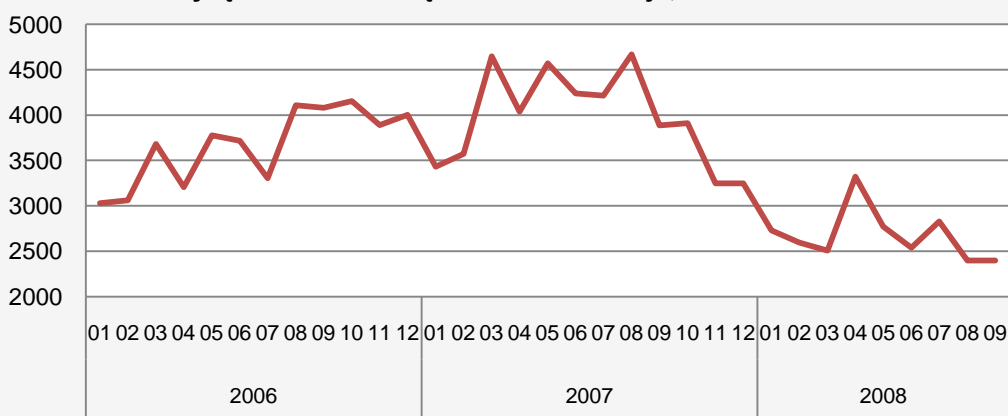
Trečiąjį 2008 m. ketvirtį būsto rinkoje toliau tęsėsi metų pradžioje prasidėjęs pardavimo kainų mažėjimas, tačiau per nagrinėjamą laikotarpį buvo pastebėtas gerokai didesnis aktyvumas naujo būsto pirminėje rinkoje Vilniaus mieste ir rajone. Čia naujų būstų parduota beveik 50 proc., o visoje Lietuvoje – vidutiniškai apie 30 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį. Visgi, bendras pirminės būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje, lyginant su praėjusių metų pirmaisiais 9 mėnesiais, buvo net 58 procentais mažesnis.

Pagal pateiktus Registrų centro duomenis, trečiąjį ketvirtį suaktyvėjusi pirminė būsto rinka nedaug įtakoją bendrą būsto sandorių skaičių Lietuvoje, kuris, lyginant su antruoju metų ketvirčiu, buvo maždaug 11 proc. mažesnis ir maždaug 40 proc. mažesnis nei 2007 metų atitinkamas laikotarpis. Aktyviausias trečiąjį ketvirtį buvo liepos mėnuo, per kurį buvo sudaryta 2830 būsto sandorių. Tačiau rugpjūčio ir rugsėjo mėnesiai pasiekė žemiausią rinkos aktyvumo tašką nuo 2006 metų pradžios ir neviršijo 2500 sandorių per mėnesį. Lietuvos pirminėje būsto rinkoje 2008 metų trečiasis ketvirtis buvo apie 30 proc. aktyvesnis nei antrasis, tačiau per pirmuosius 9 šių metų mėnesius naujos statybos būstų parduota maždaug 58 procentais mažiau, nei per 2007 metų atitinkamą laikotarpį.

Lyginant su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, Vilniuje parduota 64 proc. mažiau naujos statybos būstų, Kaune – 36 proc. mažiau, Klaipėdoje – 77 proc. mažiau. Kituose Lietuvos miestuose pirminė būsto rinka ir 2007 metais nebuvo labai aktyvi, todėl per pirmuosius 9 šių metų mėnesius naujų būstų pardavimas, lyginant su 2007 metais, sumažėjo tik 10 procentų.

Visgi, verta paminėti, kad lyginant šių metų ketvirčių pardavimų rezultatus, per paskutinįjį ketvirtį rinka buvo aktyviausia. Liepą, rugpjūtį ir rugsėjį naujos statybos būsto rinkoje buvo sudaryta apie 30 proc. daugiau sandorių, negu antrąjį 2008 metų ketvirtį. Labiausiai pirminė būsto rinka suaktyvėjo Vilniaus mieste ir rajone – čia naujos statybos būsto sandorių buvo užfiksuota net 50 procentų daugiau nei per balandžio-birželio mėnesius.

Sudarytų būsto sandorių skaičius Lietuvoje, 2006 01 - 2008 09



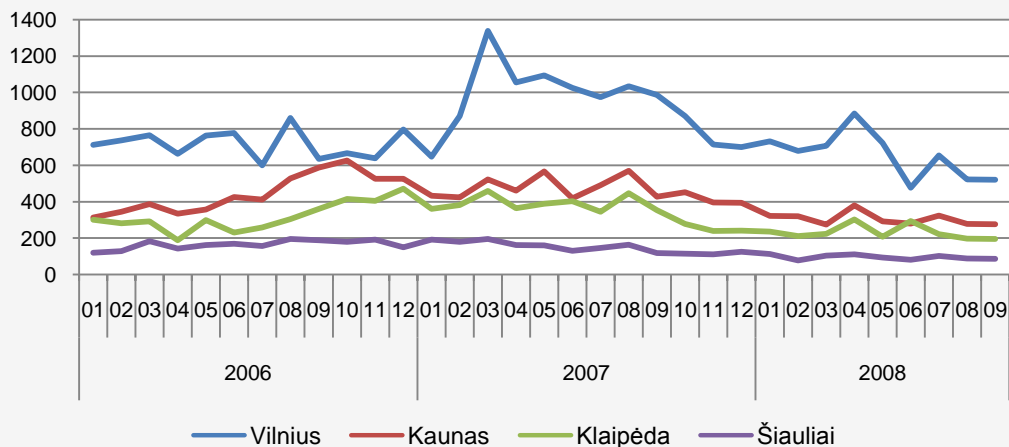
Šaltinis: Registrų centro duomenys

Pastaba. 2008 m. rugsėjo mėn. duomenys negalutiniai.



Pasiūla

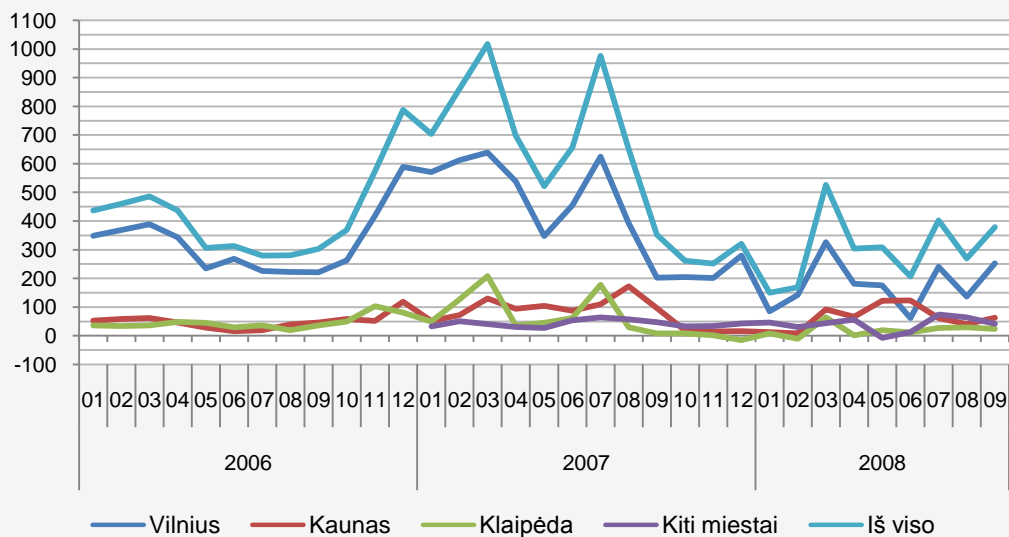
Sudarytų būsto sandorių skaičius didžiuosiuose Lietuvos miestuose, 2006 01 – 2008 09



Šaltinis: Registrų centro duomenys

Pastaba. 2008 m. rugsėjo mėn. duomenys negalutiniai.

Pirminės būsto rinkos Lietuvoje pardavimai, 2006 01 – 2008 09

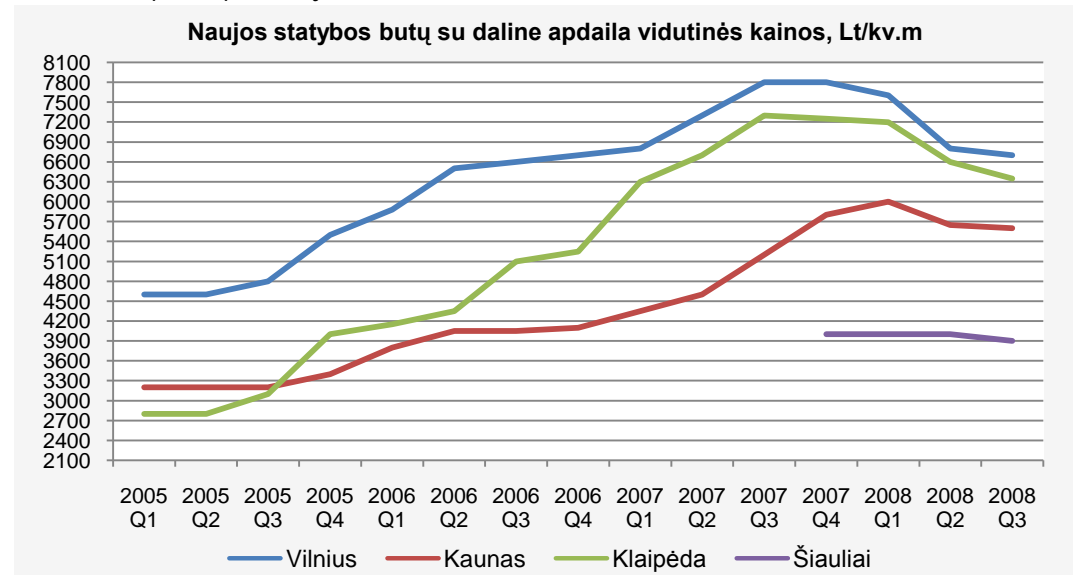


Šaltinis: UAB „Inreal“



Kainos

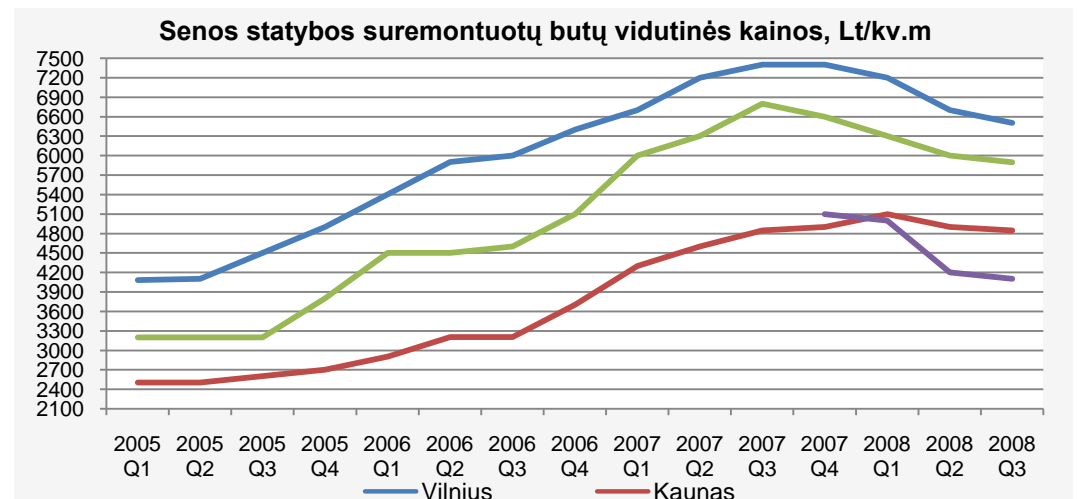
Analizuojant sudarytus sandorius pastebėta, kad kainų mažėjimo tendencija išsilaikė ir liepos – rugsėjo mėnesiais. Naujos statybos ekonominės klasės butai Vilniuje trečiąjį metų ketvirtį, lyginant su antruoju, pigo iki 5 proc., o tokių butų kainos, lyginant su praėjusių metų pabaiga, sumažėjo vidutiniškai apie 10 procentų.



Šaltinis: UAB „Inreal“

Pastebėta, kad vis daugiau statytojų ėmė mažinti būsto kainas per netiesiogines nuolaidas. Populiariausia buvo nesumažinus kainos, pasiūlyti rinkai butus su visa apdaila. Taip pat, statytojai pradėjo siūlyti nemokamai arba už mažesnę kainą įsigyti automobilių stovėjimo vietas. Papildomos tiesioginės nuolaidos – butų įrengimui, baldams, arba įvairios akcijos – tokios, kaip pasiūlymas kelerius metus padengti visus buto mokesčius, arba pirkti butą išsimokėtinais.

Tačiau net ir sumažintos kainos negarantuoja didėjančios paklausos, kurią labiausiai šiuo metu menkina nuolat griežtinamos būsto kreditavimo sąlygos. Išaugusios palūkanų normos, bankų maržos bei reikalavimai įsigyjamam būstui ir klientų pajamoms, siekiant sumažinti nemokumo riziką. Taip pat bendra šalies ekonominė situacija ir neužtikrintumas dėl ateities verčia potencialius naujo būsto pirkėjus persvarstyti savo galimybes bei iš naujo įvertinti lūkesčius, kas dar labiau sumažina bendrąją būsto paklausą. Kita vertus – dabartinė situacija NT rinkoje yra palanki mokiems pirkėjams, galintiems pirkti turtą be banko paskolos, nes derių metu galima gana lengvai sumažinti norimo turto kainą, o NT pardavėjai yra linkę nusileisti.



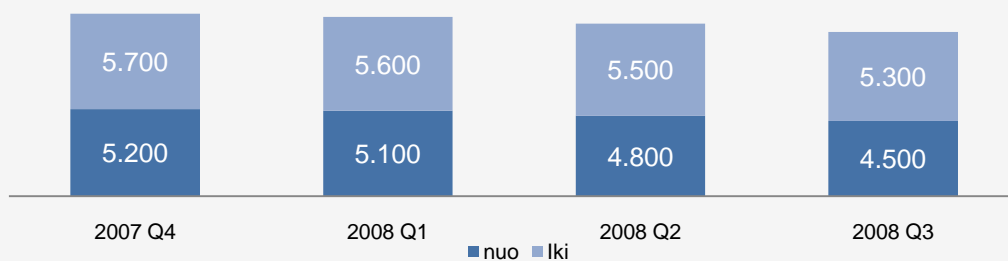
Šaltinis: UAB „Inreal“



VILNIUS

Lyginant 2008 metų trečiąjį ketvirtį su antruoju, pastebėta, kad Vilniuje naujos statybos butų rinkoje išliko kainų mažėjimo tendencija, prasidėjusi pirmojo ketvirčio pabaigoje. Pasitaikė atvejų, kai pirkėjai atsisakė preliminariųjų ir butų rezervavimo sutarčių, o vystytojai nusprendė nebeplėtoti planuoto projekto, ar jo dalies, optimizmo rinkai įnešė kelių vystytojų sprendimas pradėti naujų projektų statybas bei rezervacijas. Todėl naujos statybos butų pasiūla Vilniuje išliko beveik nepakitusi, o kainos sumažėjo. Bendras rinkos aktyvumas buvo beveik 50 proc. didesnis nei vasaros pradžioje – birželio mėnesį. Butų kainų faktinį sumažėjimą lėmė ir kai kuriais atvejais siūlomos papildomos naudos pirkėjui – nemokamas buto įrengimas, automobilio stovėjimo vieta, įvairios nuolaidos ar pasiūlymai padengti buto komunalinius mokesčius tam tikrą laikotarpį, taip sumažinant faktinę perkamo turto kainą 8-12 proc.

Ekonominės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniuje, 2007 IV ketv. - 2008 III ketv., Lt/kv.m

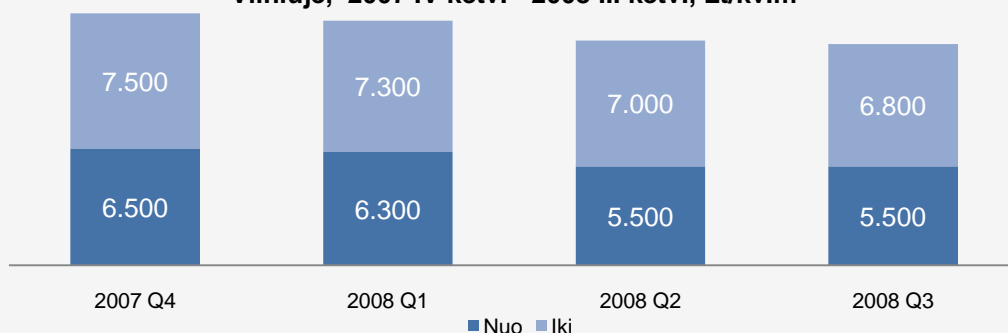


Šaltinis: UAB „Inreal“

Rugsėjo mėnesio pabaigoje ekonominės klasės butų su daline apdaila kainos pirminėje rinkoje (perkant iš statytojo arba įgalioto pardavėjo) vidutiniškai buvo nuo 4.500 iki 5.300 Lt/kv.m arba nuo 7 iki 13 proc. mažiau nei 2007 metų trečiąjį ketvirtį.

Panašios kainų mažėjimo tendencijos išsilaikė ir vidutinės klasės naujos statybos butų rinkoje. Tokių butų su daline apdaila kainos buvo 5.500 – 6.800 Lt/kv.m, arba 10-15 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2007 metais.

Vidutinės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniuje, 2007 IV ketv. - 2008 III ketv., Lt/kv.m

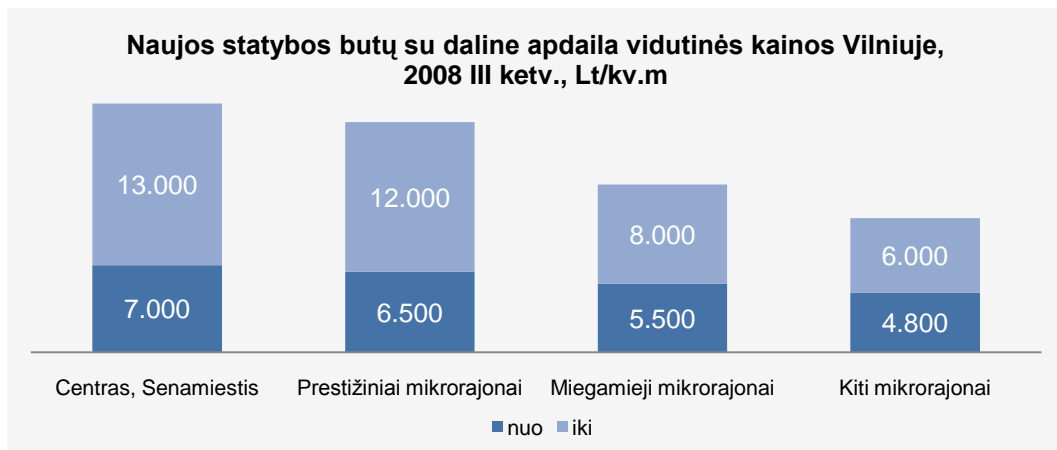


Šaltinis: UAB „Inreal“

2008 m. III ketvirtį lyginant su praėjusiu ketvirčiu sostinės centre bei senamiestyje esančių prestižinių butų kainos kai kuriuose projektuose sumažėjo keliais procentais. Minėtuose mikrorajonuose būsto kainos buvo maždaug 9.000 Lt/kv.m ir šiuo metu tokių butų kaina yra iki 10 proc. mažesnė nei prieš metus. Senos statybos butų kainos miesto centre ir senamiestyje taip pat sumažėjo, tačiau dėl mažo tokių butų sandorių skaičiaus realų kainų pokytį sunku įvertinti. Renovuoti senos statybos butai Vilniaus Centre bei Senamiestyje kainuoja nuo 8.500 iki 12.000 kv.m (vidutiniškai apie 9.000 Lt/kv.m), o senų rekonstruotinių butų kainos – nuo 6.500 iki 8.500 Lt/kv.m (vid. 7.500 Lt/kv.m).



Prestižiniuose mikrorajonuose (Antakalnyje, Užupyje, Žvėryne) esančių naujos statybos butų su daline apdaila kainos išliko nepakitusios, tačiau sumažėjo kainų atotrūkis tarp butų su daline apdaila ir su visa apdaila. Įrengti butai, lyginant su antruoju metų ketvirčiu, atpigo apie 4-6 proc. ir rugsėjo mėn. pabaigoje vidutiniškai kainavo 7.500 – 12.000 Lt/kv.m (vid. 8.000 Lt/kv.m). Senos statybos suremontuotų bei renovuotų butų kainos šiuose rajonuose išliko nepakitusios ir atitinkamai buvo 6.000 – 9.000 Lt/kv.m ir 4.800 – 8.000 Lt/kv.m.



Šaltinis: UAB „Inreal“

Naujesniuose miegamuosiuose Vilniaus mikrorajonuose (Jeruzalėje, Baltupiuose, Pilaitėje, Pašilaičiuose, Fabijoniškėse ir kituose) naujos statybos visiškai įrengtų butų vidutinė pardavimo kaina buvo 6.000 – 8.500 Lt/kv.m, o butų su daline apdaila – vidutiniškai 5.500 – 8.000 Lt/kv.m. Rekonstruotų senos statybos butų vidutinė pardavimo kaina buvo 5.200-6.500 Lt/kv.m, o renovuotų – vid. 4.100-5.800 Lt/kv.m.

Senesniuose miegamuosiuose mikrorajonuose (Lazdynuose, Karoliniškėse ir pan.) naujos statybos įrengti butai kainavo vid. 6.000 – 7.500 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – vid. 5.000 - 6.000 Lt/kv.m. Rekonstruoti senos statybos butai vidutiniškai kainavo 5.200-6.500 Lt/kv. m, senos statybos renovuoti – vid. 4.500-5.200 Lt/kv.m. Nors parduodamų butų apatinės ir viršutinės kainų ribos keitėsi nedaug, tokių butų kainų vidurkis vid. sumažėjo 3-7 proc., lyginant su vasaros pradžia ir 10-12 proc., lyginant su praėjusių metų trečiuoju ketvirčiu.

Metų viduryje pastebėtas kainų žirklių sumažėjimas tarp senos ir naujos statybos butų, išliko ir trečiąjį ketvirtį. Tačiau, dėl padidėjusių šildymo kainų ir dėl to didėjančių senų butų išlaikymo kaštų, tikėtina, kad tokia situacija galėtų pasikeisti per paskutinįjį metų ketvirtį. Greičiausiai senos statybos nerenovuotų ir neekonomiškų butų paklausa dar labiau sumažės, o tai turėtų pakoreguoti tokių butų kainas ir kainų skirtumas tarp senos ir naujos statybos butų turėtų padidėti.

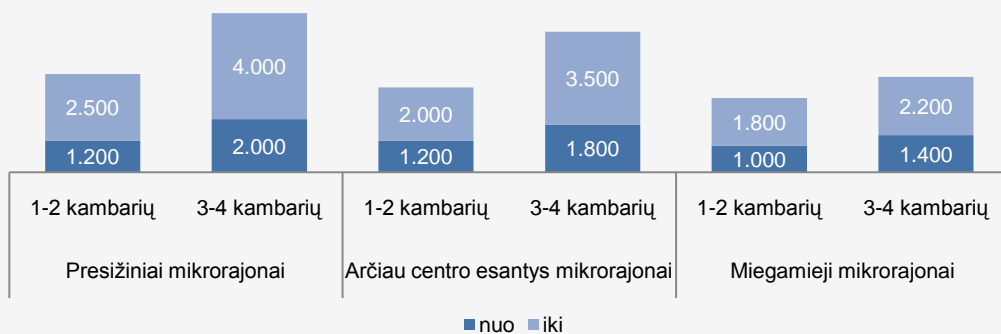


Nuoma

Nors Vilniaus nuomos rinkoje tradiciškai aktyviausias periodas būna vasaros pabaiga ir ruduo, tačiau trečiąjį šių metų ketvirtį nuomos kainų augimo nepastebėta. Jos padidėjo antrąjį ketvirtį, o trečiąjį išliko nepakitusios. Nežymiai padidėjo tik nuomojamų butų pasiūla. Patraukliausi liko naujos statybos ekonomiškai 1-2 kambarių butai, kurių nuomos kainos, priklausomai nuo vietos mieste, vidutiniškai buvo nuo 1.000 Lt/mėn. (miegamuosiuose mikrorajonuose) iki 2.500 Lt/mėn. (miesto centre, senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose).

Senos statybos 1-2 kambarių butą vidutiniškai buvo galima išsinuomoti per mėnesį mokant nuo 700 Lt (miegamuosiuose rajonuose) iki 1.500 Lt (arčiau centro esančiuose mikrorajonuose). Visgi, tikėtina, kad dėl augančių būsto išlaikymo kaštų, nuomos kainos senos statybos butuose, esančiuose nerenovuotuose namuose bus mažesnės, o ekonomiškai ir nedidelio ploto naujos statybos butai išliks tokie pat paklausūs ir išlaikys dabartines nuomos kainas.

Vidutinės naujos statybos butų nuomos kainos Vilniuje, 2008 m. III ketv., Lt/mėn.

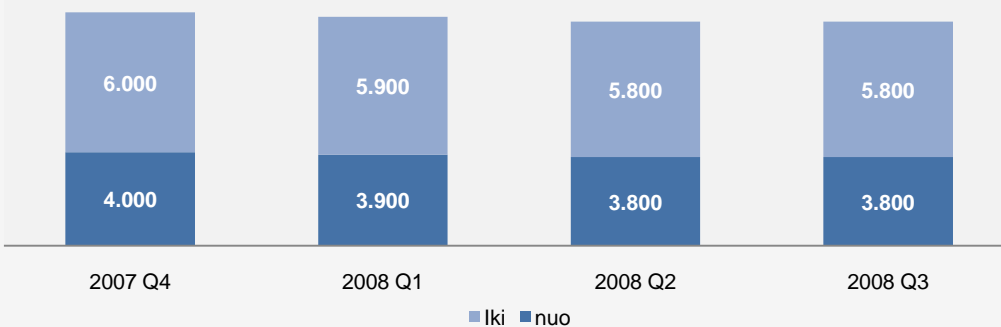


Šaltinis: UAB „Inreal“

KAUNAS

Kauno mieste, kaip ir sostinėje per pirmąjį metų pusmetį buvo sumažintos kai kurių naujos statybos projektų butų pardavimo kainos, o labiausiai – projektuose, esančiuose prestižiniuose miesto mikrorajonuose. Ekonominės klasės butų kainų pokytį labai sunku įvertinti, nes tokių butų pardavimų skaičius Kaune labai sumažėjo. Vertinant tik pasiūlos, o ne realių pardavimų kainas, tendencija yra panaši, kaip ir Vilniaus būsto rinkoje, rugsėjo mėn. pabaigoje vidutinės butų kainos Kaune buvo 12-15 procentų mažesnės nei praėjusių metų pabaigoje, tačiau apie 7 procentais didesnės nei 2007 metų trečiąjį ketvirtį.

Ekonominės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos Kaune, 2007 IV ketv. - 2008 III ketv., Lt/kv.m

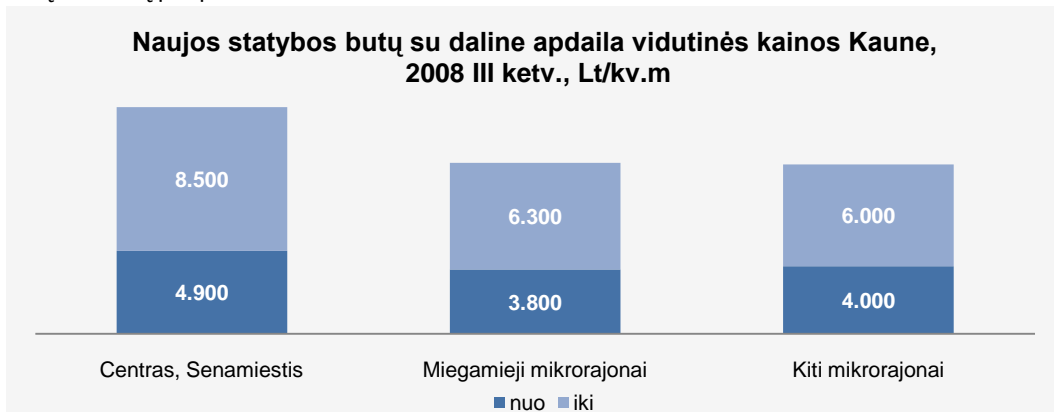


Šaltinis: UAB „Inreal“



Brangiausi butai Kaune išlieka centrinėje miesto dalyje ir prestižiniuose mikrorajonuose – Senamiestyje, Centre, Žaliakalnyje. Trečiojo ketvirčio pabaigoje šiuose mikrorajonuose naujos statybos butai su daline apdaila vidutiniškai kainavo nuo 4.900 iki 8.500 Lt už kvadratinį buto metrą (maždaug 3 proc. mažiau nei antrąjį metų ketvirtį), o buto kaina su visa apdaila siekė 5.500-9.000 Lt/kv.m (vidutiniškai 3-4 proc. mažiau lyginant su vasaros pradžia). Suremontuoti senos statybos butai kainavo 4.100-7.000 Lt/kv.m, o renovuoti – vidutiniškai 3.800 – 5.800 Lt/kv.m, tačiau tokių butų sandorių per pastaruosius tris mėnesius beveik nebuvo.

Naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos Kaune, 2008 III ketv., Lt/kv.m



Šaltinis: UAB „Inreal“

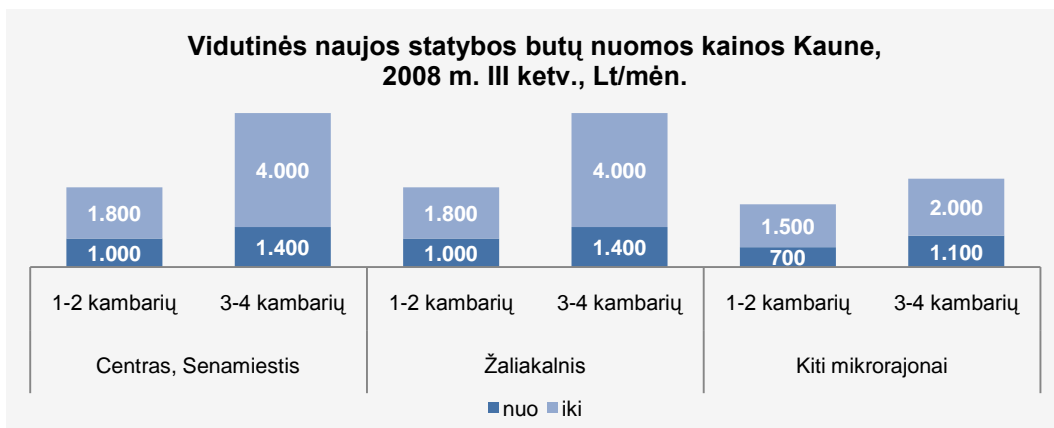
Paklausiausias būstas Kaune, kaip ir visoje Lietuvoje, buvo jau pastatytuose naujuose daugiabučiuose, kuriuose likę neparduoti butai siūlomi įsigyti su visa apdaila. Mažiausiai likvidūs buvo senos statybos didelio ploto neekonomiški butai, esantys nerenovuotuose namuose.

Nuoma

Kauno mieste, kaip ir Vilniuje, butų nuomos kainos metų viduryje šiek tiek išaugusios, trečiąjį ketvirtį liko stabilios, o nuomojamų butų pasiūla padidėjo. Didžiausia nuomos kaina išliko miesto centre ir Senamiestyje. Rugsėjo mėnesio pabaigoje miesto centre bei Senamiestyje nedidelių 1-2 kambarių naujos statybos butų nuomos kaina siekė nuo 1.000 iki 1.800 Lt/mėn., tuo tarpu senos statybos butų nuomos kainų vidutinė apatinė riba buvo kiek mažesnė ir tokių butų nuoma kainavo nuo 800 iki 1.800 Lt/mėn. Didesnių, 3-4 kambarių naujų butų nuomos kainos buvo 1.400 – 4.000 Lt/mėn., senų – 1.200 – 3.600 Lt/mėn.

Panašios butų nuomos kainos buvo ir prestižiniame Žaliakalnio mikrorajone ir rugsėjo pabaigoje buvo 1.000 – 1.800 Lt/mėn. už 1-2 kambarių butą. Didesnių butų nuoma atitinkamai buvo 1.400 – 4.000 Lt/mėn. Senos statybos butų nuomos kainos buvo 700 – 1.500 Lt/mėn. už 1-2 kambarių butą ir 1.200 – 3.000 Lt/mėn. už didesnio ploto, 3-4 kambarių butą.

Vidutinės naujos statybos butų nuomos kainos Kaune, 2008 m. III ketv., Lt/mėn.



Šaltinis: UAB „Inreal“

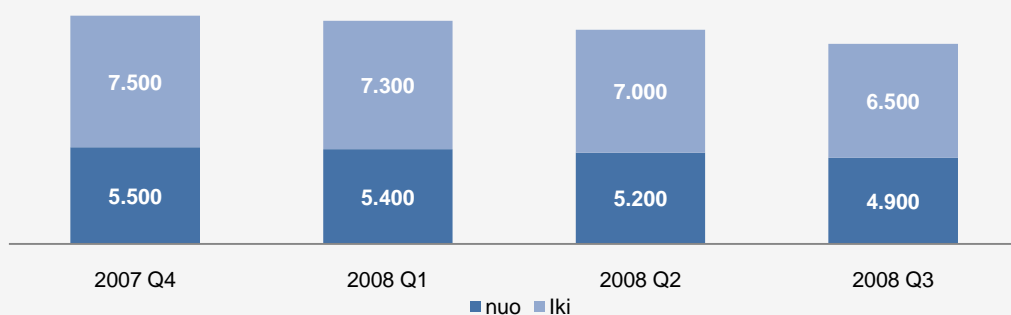


Kituose miesto mikrorajonuose didelių nuomos kainų skirtumų nebuvo pastebėta, o bendras nuomos kainų lygis buvo mažesnis nei prestižiniuose rajonuose. Naujos statybos 1-2 kambarių butų nuomos kainos buvo 700 – 1.500 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.100 – 2.000 Lt/mėn. Senos statybos 1-2 kambarių butų nuomos kainos buvo nuo 400 iki 1.200 Lt/mėn., didesnių, 3-4 kambarių butų – nuo 900 iki 1.800 Lt/mėn.

KLAIPĖDA

Bendros būsto rinkos nuotaikos neaplenkė ir Klaipėdos. Liepos – rugsėjo mėnesiais buvo paskelbta apie kelis stabdomus projektus, tarp jų ir vieno didžiausių projektų Klaipėdoje – „Gandrališkių“ tolimesnė plėtra. Kainas labiausiai sumažino projekto „Manto namai“ plėtotojai (UAB „Progresyvus verslas“) – šiame projekte rugsėjo mėnesį likusių butų kainos buvo sumažintos iki 30 procentų. Įvertinus butų pardavimus nustatyta, kad per pastaruosius 3 mėnesius Klaipėdos centre bei senamiestyje naujos statybos butai su daline apdaila kainavo nuo 7.000 iki 10.000 Lt/kv.m, su visa apdaila – 8.400 – 10.800 Lt/kv.m ir tai yra maždaug 3 - 6 proc. mažiau nei birželio mėn. pabaigoje ir apie 10- 15 proc. mažiau nei praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu.

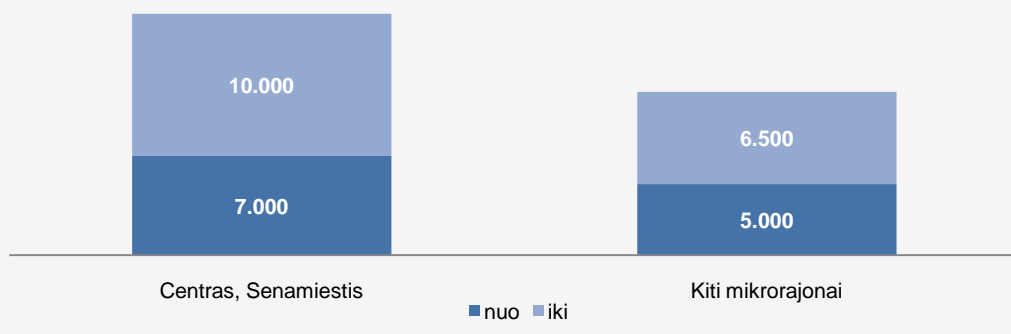
Ekonominės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos Klaipėdoje, 2007 IV ketv. - 2008 III ketv.



Šaltinis: UAB „Inreal“

Kituose Klaipėdos mikrorajonuose (Alksnynėje, Baltijos per., Miško raj., Baltijos per., Debrecene ir kt.) butų kainų tendencijos išliko panašios, o per trečiąjį ketvirtį sumažėjo 3-6 proc. ir, lyginant su 2007 metų trečiuoju ketvirčiu, būstas kainavo iki 15 proc. mažiau. Naujos statybos įrengti butai rugsėjo mėnesio pabaigoje šiuose mikrorajonuose kainavo 5.500 – 7.500 Lt/kv.m, o butai su daline apdaila – nuo 5.000 iki 6.500 Lt/kv.m.

Naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos Klaipėdoje, 2008 III ketv., Lt/kv.m

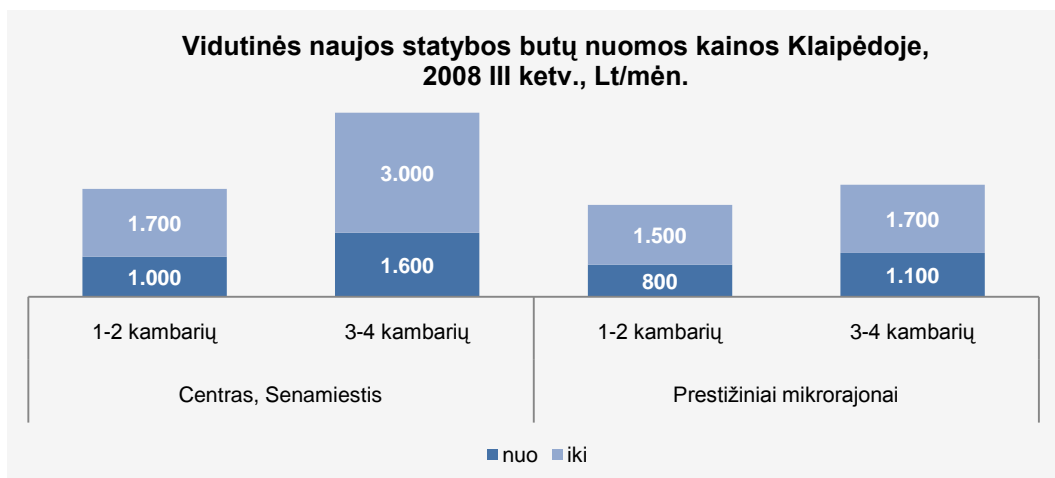


Šaltinis: UAB „Inreal“



Nuoma

Kaip ir Vilniuje ar Kaune, Klaipėdos butų nuomos rinkoje trečiąjį metų ketvirtį jokių didesnių pokyčių nebuvo pastebėta, vidutinės nuomos kainos liko nepakitusios. Miesto centre ir Senamiestyje naujos statybos 1-2 kambarių butą buvo galima išsinuomoti už 1.000-1.700 Lt/mėn. 3-4 kambarių – 1.600-3.000 Lt/mėn. Senos statybos butų nuomos kainos atitinkamai buvo: 1-2 kambarių – 800-1.500 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.400 - 2.500 Lt/mėn. Kituose arčiau miesto centro esančiuose ir prestižiniuose miesto rajonuose (Miško raj., Alksnynė, dalis Baltijos pr., Kauno g. ir kt.) naujos statybos 1-2 kambarių butų nuomos kaina buvo 800-1.500 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.100-1.700 Lt/mėn. Senos statybos butų nuomos kaina buvo kiek mažesnė: 1-2 kambarių buto nuoma kainavo nuo 600 iki 1.300 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 800-1.500 Lt/mėn.

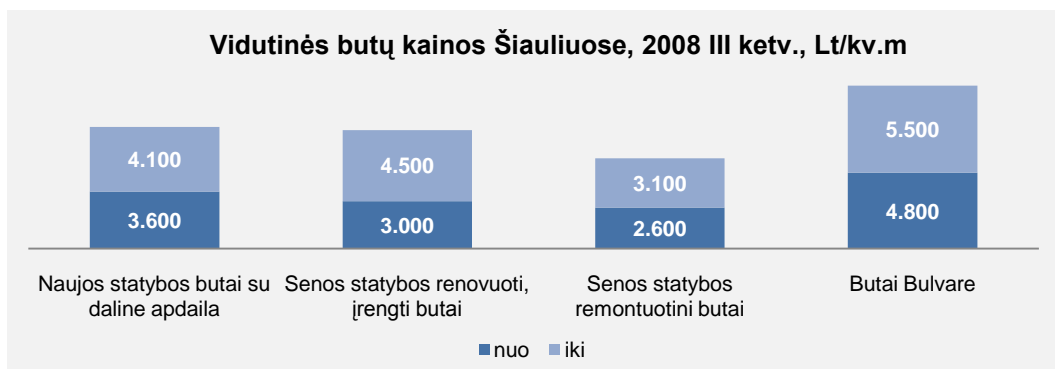


Šaltinis: UAB „Inreal“

Likusiuose miesto mikrorajonuose naujos statybos butų nuomai nebuvo, o senos statybos nedidelį, 1-2 kambarių butą išsinuomoti buvo galima už 500 – 900 Lt/mėn. Didesnių, 3-4 kambarių butų nuoma kainavo nuo 700 iki 1.100 litų per mėnesį.

ŠIAULIAI

Per pirmąjį metų pusę apimusi Šiaulių būsto rinka trečiąjį metų ketvirtį jokių suaktyvėjimo ženklų neparodė ir būsto sandorių beveik nebuvo sudaroma. Esant tokiai rinkos situacijai, bendrasis faktinis butų kainų lygis yra sumažėjęs apie 15 proc., lyginant su praėjusių metų trečiuoju ketvirčiu. Pirminėje Šiaulių būsto rinkoje butai su daline apdaila rugsėjo mėn. pabaigoje vidutiniškai kainavo 3.600 – 4.100 Lt/kv.m. Senos statybos įrengti ir renovuoti butai kainavo panašiai kaip naujos statybos butai su daline apdaila - vidutiniškai 3.000 – 4.500 Lt/kv.m, remontuoti – 2.600 – 3.100 Lt/kv.m. Brangiausi butai Šiaulių mieste išliko prestižinėje gatvėje – Bulvare, ten senos statybos butai kainavo vidutiniškai nuo 4.800 iki 5.500 Lt/kv.m.



Šaltinis: UAB „Inreal“



Nuoma

Naujos statybos butų nuomai nėra siūloma, taip pat centrinėje miesto dalyje esantys butų nuomos pasiūlymai yra pavieniai, o kainos, lyginant su antruoju metų ketvirčiu svyravo nedaug. Kiek daugiau butų nuomos pasiūlymų yra miegamuosiuose miesto mikrorajonuose, kuriuose 1-2 kambarių senos statybos buto nuomos kaina šių metų rugsėjo mėnesį buvo nuo 350 iki 900 Lt/mėn.

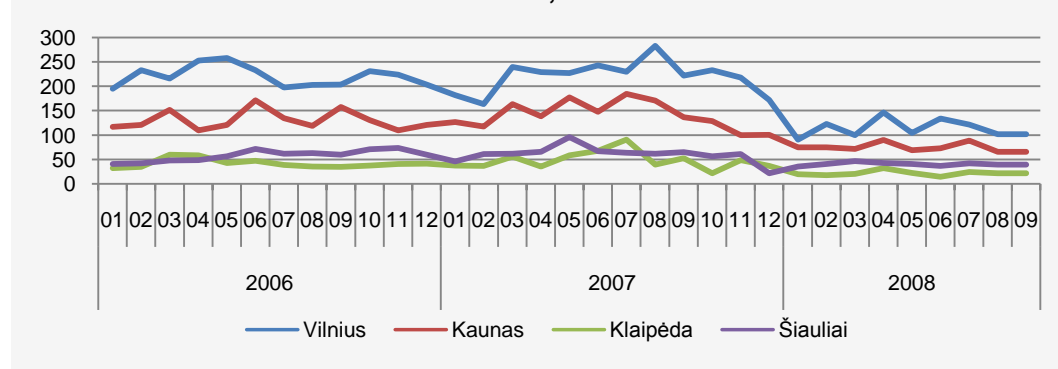
Tendencijos

Būsto kainos didžiuosiuose šalies miestuose toliau mažėja, o sandorių skaičius per pirmuosius 3 šių metų ketvirčius buvo maždaug 40 proc. mažesnis nei per tą patį laikotarpį 2007 metais. Butų kainų mažėjimo tendencija išlieka, o naujos statybos butų kainos daugeliu atvejų yra pardavėjo ir pirkėjo derybų rezultatas.

Optimizmo rinkai suteikė kelių naujų projektų pradžia, tačiau taip pat nemažai NT plėtros įmonių paskelbė apie stabdomą savo vystomų projektų plėtrą, todėl iki metų pabaigos bendroji naujos statybos būsto pasiūla išliks nepakitusi, o rinkoje atsiras vis daugiau pasiūlymų įsigyti jau pastatytą ir visiškai įrengtą būstą.

Žemės sklypų rinkos aktyvumas, smarkiai nukritęs praėjusių metų pabaigoje, toks pat išliko ir trečiąjį ketvirtį. Mažiausiai paklausūs liko žemės ūkio paskirties sklypai, patraukliausi – patogiose vietose esantys namų valdos paskirties sklypai su detaliesiais planais ir komunikacijomis, tinkami statyti individualiems namams.

Sudarytų žemės sklypų sandorių skaičius didžiuosiuose Lietuvos miestuose, 2006 01 - 2008 09



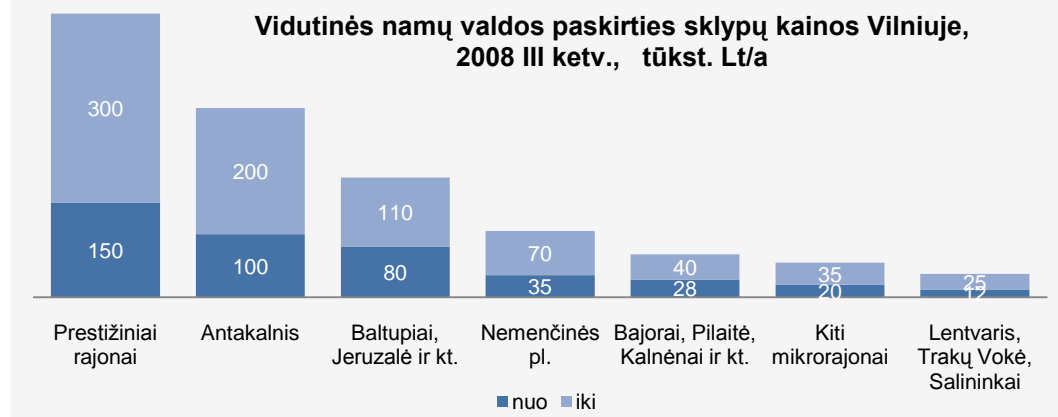
Šaltinis: Registrų centro duomenys **Pastaba.** 2008 m. rugsėjo mėn. duomenys negalutiniai.

VILNIUS

Trečiąjį metų ketvirtį kai kuriuose Vilniaus miesto bei rajono vietovėse buvo pastebėtas iki 10 proc. vidutinis namų valdų paskirties žemės sklypų kainų kritimas, lyginant su antruoju metų ketvirčiu. Didžiausias kainų sumažėjimas buvo užfiksuotas Antezėriuose, Grigiškėse, Nemenčinės plente. Ten tokių sklypų kainos sumažėjo vidutiniškai 7-10 proc. Iki 3-6 proc., lyginant su vasaros pradžia, žemės sklypų kainos sumažėjo Avižieniuose, Bajoruose, Balsiuose, Baltupiuose, Gilužiuose, Gineitiškėse, Jeruzalėje ir Pavilnyje. Kituose miesto bei rajono vietovėse sklypų pardavimo kainos liko nepakitusios, tačiau ir sandorių buvo sudaroma nedaug.

Paklausiausi sklypai namų statybai liko prestižiniuose miesto rajonuose – Žvėryne, Valakampiuose. Šiose miesto teritorijose namų valdos paskirties žemės sklypo su komunikacijomis aras kainuoja nuo 150 iki 300 tūkstančių litų, tačiau tokių sklypų pasiūla yra labai ribota. Nedaug kainomis atsilieka ir Antakalnio mikrorajonas, kur tokie sklypai kainuoja nuo 100 iki 200 tūkstančių litų. Kituose rajonuose, priklausomai nuo rajono patrauklumo bei vietos mieste, sklypų kainos svyruoja nuo 20 iki 100.000 Lt/a. Pigiausi sklypai išliko Lentvaryje, Trakų Vokėje, Nemenčinėje ir Salininkuose – ten tokie sklypai vidutiniškai kainuoja nuo 12.000 iki 25.000 Lt/a.

Vidutinės namų valdos paskirties sklypų kainos Vilniuje, 2008 III ketv., tūkst. Lt/a



Šaltinis: UAB „Inreal“

Nuo praėjusių metų pabaigos praktiškai sustojusi prekyba žemės ūkio paskirties sklypais nesuaktyvėjo ir trečiąjį metų ketvirtį.

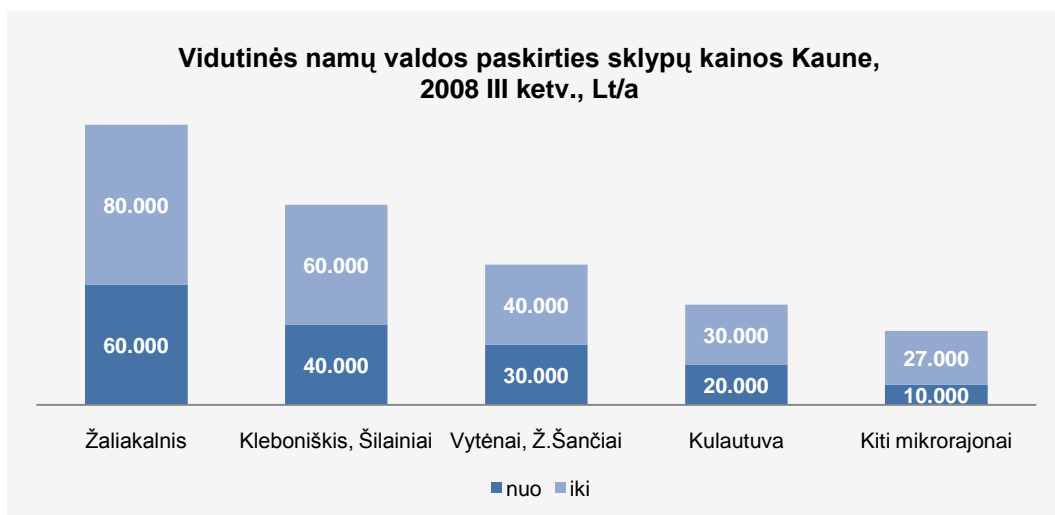


KAUNAS

Kauno mieste sklypų kainos liko nepakitusios, lyginant trečiąjį metų ketvirtį su antruoju. Faktinį kainų pokytį sudėtinga įvertinti dėl smarkiai sumažėjusios sklypų paklausos bei tokio turto sandorių skaičiaus. Pastebėta, kad pirkėjai dažniau renkasi sklypus namo statybai kompleksiskai vystomose gyvenvietėse su išvysta infrastruktūra, arba jau pastatytus ar statomus namus tokiose gyvenvietėse.

Brangiausi sklypai namo statybai išliko Žaliakalnyje ir rugsėjo pabaigoje vidutiniškai kainavo nuo 60 iki 80 tūkst. litų už arą. Nuo 40.000 iki 60.000 Lt/a tokie sklypai kainavo Kleboniškyje ir Šilainiuose, kiek mažiau – 30-40 tūkst. litų už arą – Vytėnuose ir Žemuosiuose Šančiuose. Iš kitų miesto rajonų dar išsiskyrė Kulautuva, kurioje namų valdos paskirties sklypai kainavo nuo 20.000 iki 30.000 Lt/a, o likusioje miesto dalyje, kur apskritai yra namų valdos paskirties sklypų pasiūla, kainavo nuo 10 iki 27 tūkst. litų už arą. Daugumoje rajonų tokie sklypai kainuoja iki 20.000 Lt/a.

Žemės ūkio paskirties sklypų paklausa yra labai sumažėjusi ir tokių sklypų sandorių praktiškai nėra sudaroma, todėl faktiško kainų pokyčio neįmanoma įvertinti. Daugiausia žemės ūkio paskirties sklypai rugsėjo mėn. pabaigoje kainavo Kleboniškyje, ten jų kaina buvo nuo 20.000 iki 40.000 Lt/a. Dvigubai mažiau – nuo 10 iki 20 tūkst. Lt/a – Vytėnuose. Sklypai ties automagistralėmis Via Baltika bei A1 (Vilnius-Kaunas-Klaipėda) kainavo nuo 6.000 iki 15.000 Lt/a. Kituose rajonuose, kur yra žemės ūkio paskirties sklypų pasiūla, aro kaina neviršijo 7.000 Lt.



Šaltinis: UAB „Inreal“

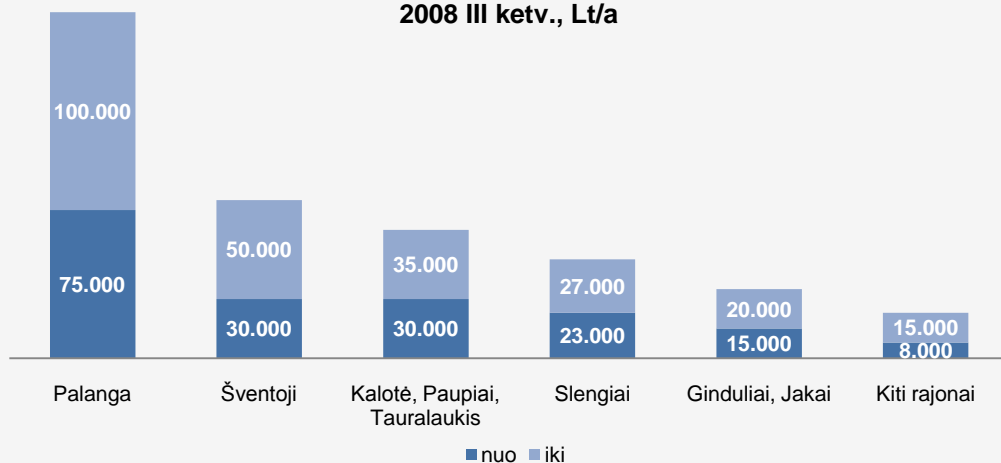


KLAIPĖDA

Klaipėdos mieste ir pajūrio regione namų valdos paskirties sklypai taip pat liko panašiam kainų lygmenyje kaip ir metų viduryje. Brangiausi sklypai (neskaitant Neringos miesto) liko Palangos mieste, ten tokie sklypai su komunikacijomis kainuoja nuo 75.000 iki 100.000 Lt/a. Dvigubai pigesni sklypai Šventojoje – nuo 30.000 iki 50.000 Lt/a. Pačiame Klaipėdos mieste bei aplinkiniuose Klaipėdos rajonuose, kur yra tokių sklypų pasiūla, kainos neviršija 35.000 Lt/a. Kalotėje, Tauralaukyje bei Paupiuose tokie sklypai kainuoja nuo 30 iki 35 tūkst. litų už arą. Slengiuose už namų valdos paskirties sklypą su komunikacijomis rugsėjo mėn. pabaigoje reikėjo mokėti nuo 23.000 iki 27.000 Lt/a, Ginduliuose bei Jakuose – 15.000 – 20.000 Lt/a. Kituose rajonuose vidutinės sklypų kainos pateko į 8.000 – 15.000 Lt/a ribas.

Kaip ir kituose miestuose, prekyba žemės ūkio paskirties sklypais pajūryje taip pat sustojusi. Tokių sklypų kainos taip pat mažesnės, o pasiūlos kainose jaučiasi mažėjimo tendencija.

Vidutinės namų valdos paskirties sklypų kainos pajūrio regione, 2008 III ketv., Lt/a

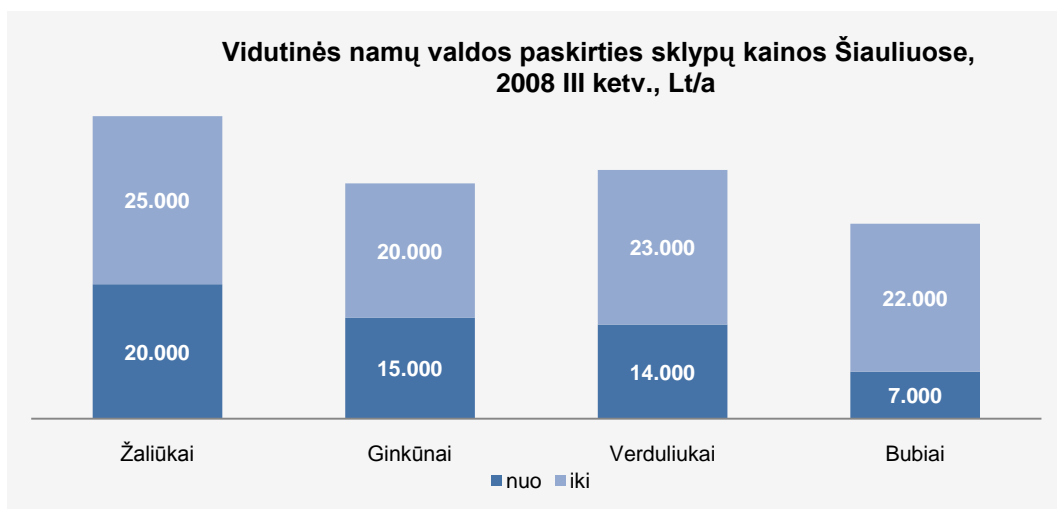




ŠIAULIAI

Analizuojant Šiaulių regiono sklypų rinką pastebėta, kad trečiąjį metų ketvirtį vidutiniškai 5 procentais sumažėjo namų valdos paskirties sklypų kainos Bubiuose, o kituose rajonuose kainos liko tame pačiame lygmenyje kaip ir vasaros pradžioje ir neviršijo

25.000 Lt/a. Brangiausi sklypai, kainuojantys nuo 20.000 iki 25.000 Lt/a buvo Žaliūkuose. Panašus kainų intervalas – nuo 14.000 iki 23.000 Lt/a – Ginkūnuose bei Verduliukuose. Didžiausi kainų skirtumai tarp pigiausių ir brangiausių sklypų buvo Bubiuose, ten namo statybai tinkamų sklypų kainos buvo nuo 7.000 iki 22.000 Lt už arą. Prašoma kaina už žemės sklypą, lyginant su praėjusių metų pabaiga, Šiauliuose ir Šiaulių rajone yra sumažėjusi vidutiniškai 10-15 procentų.



Šaltinis: UAB „Inreal“