

RINKOS KOMENTARAS



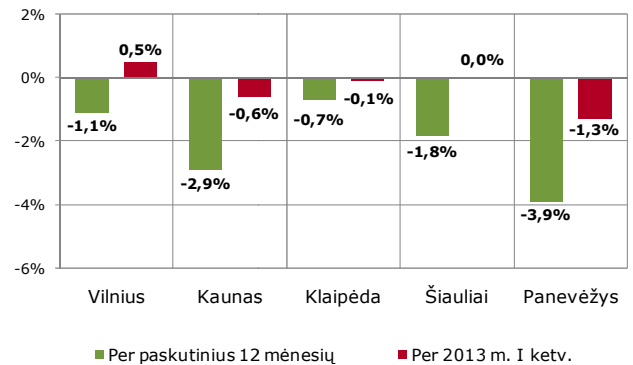
Po metų pertraukos Lietuvos sostinėje vėl fiksuojami teigiami būsto kainų pokyčiai. Per 2013 m. pirmuosius tris mėnesius butų kainos **Vilniuje** ūgtelėjo **0,5%**, o vidutinė buto kaina išaugo iki 4.112 Lt/m². Teigiami kainų pokyčiai buvo fiksuojami visuose butų segmentuose: naujos ir senos statybos butuose gyvenamuosiuose, prestižiniuose rajonuose bei centrinėje miesto dalyje. Kiti Lietuvos didmiesčiai ir toliau nerodo atsigavimo požymių bei fiksuojamas tolimesnis nedidelis kainų kreivės judėjimas žemyn. Per tą patį laikotarpį **Kaune**, **Klaipėdoje** ir **Panevėžyje** kainos sumažėjo atitinkamai **0,6%**, **0,1%** ir **1,3%**, o Šiauliuose pokyčių nebuvo stebima. Bendras butų kainų lygis Kaune ir Klaipėdoje išlieka labai panašus, atitinkamai 3.255 Lt/m² ir 3.307 Lt/m². Šiauliuose vidutinė buto kaina siekia 1.887 Lt/m², Panevėžyje – 1.778 Lt/m².

Bendras būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje auga jau ketverius metus iš eilės. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta virš **7% daugiau** butų ir virš **2% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių nei prieš metus. Jeigu 2012 m. I ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 1.700 butų ir 510 namų sandorių, tai šiais metais šis rodiklis yra išaugęs iki 1.830 butų ir 525 namų sandorių per mėnesį. Didžiausias butų ir namų sandorių augimas buvo užfiksuotas Šiauliuose (23%), Vilniuje (15%) ir Kaune (15%).

Sostinėje aktyviai vykstančios statybos ne tik gerina įvairaus būsto pasiūlos rodiklius, bet ir toliau skatina pirkėjų susidomėjimą naujais butais. „Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį penkiuose **didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota apie **710** naujos statybos butų jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra net 70% daugiau, nei jų buvo realizuota 2012 m. I ketv. Tačiau iš visų didmiesčių labiausiai išsiskyrė **Vilnius**, kur per pirmuosius šių metų mėnesius buvo realizuota beveik **560** naujos statybos butų arba 35% daugiau nei per 2012 m. IV ketv., arba net 87% daugiau nei prieš metus. Pagrindinės tokio augimo priežastys - ne tik atsigauantis žmonių pasitikėjimas rinka bei palankios skolinimosi sąlygos, bet ir ženkliai išaugusios pasirinkimo galimybės.

Kituose Lietuvos miestuose sandorių kiekio pokyčiai aiškios krypties dar neįgauna, kadangi, skirtingai nuo sostinės, naujų daugiabučių plėtra yra itin vangė, o parduodami likučiai iš ankstesnių projektų dažniausiai dėl įvairių priežasčių nedomina pirkėjų.

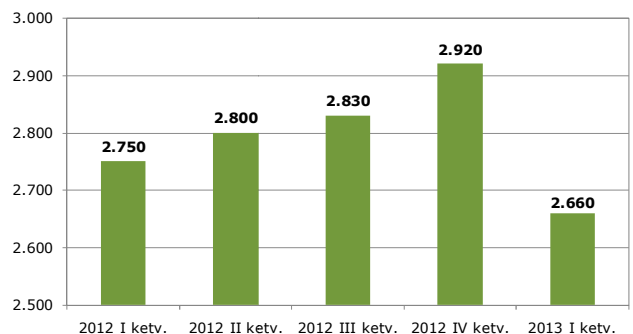
Vidutiniai butų kainų pokyčiai



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 I ketv.

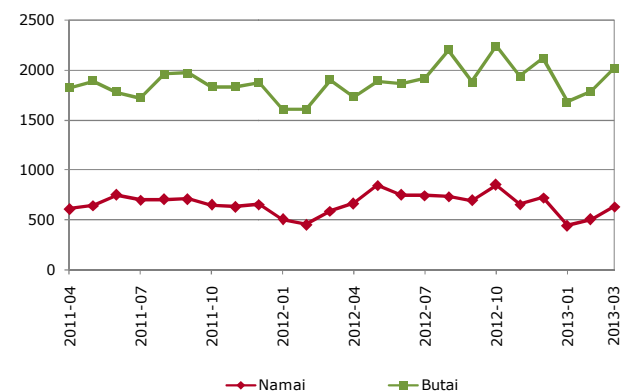
Neparduoti naujos statybos butai (2007-2013 m. statytuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv. - 2013 I ketv.

Sandorių skaičius Lietuvoje (per mėnesį)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2011 - 2013 m.

Gyvenamojo nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

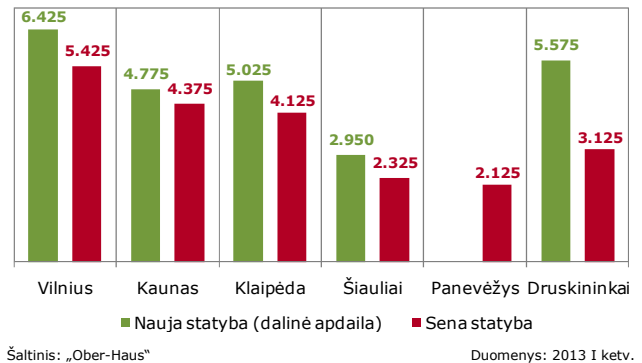
2013 I ketv.

Kaune per pirmąjį 2013 m. ketvirtį buvo parduotas **81** butas arba 33% daugiau nei per 2012 m. IV ketv., **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį pardavimų ir rezervacijų apimtys sumažėjo 39% iki **66** butų. **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** pardavimų apimtys iš esmės nesikeičia – čia per pirmuosius tris šių metų mėnesius parduoti **8** naujos statybos butai.

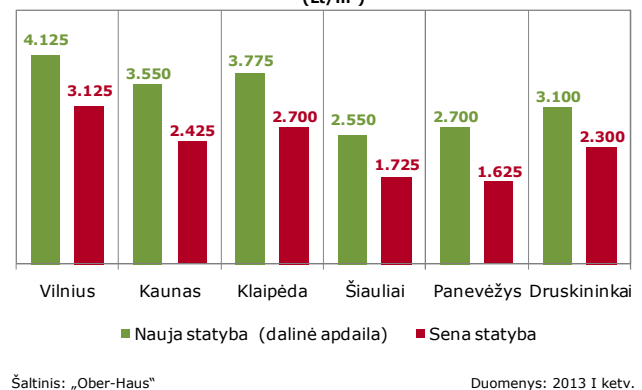
Smarkiai išaugusios pardavimų apimtys sostinėje sumažino ir bendrą neparduotų naujos statybos butų skaičių Lietuvos didmiesčiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, 2013 m. I ketv. pabaigoje **Lietuvos didmiesčiuose** neparduotų naujos statybos butų jau pastatytuose daugiabučiuose skaičius sudarė **2.660**, arba 9% mažiau nei 2012 m. pabaigoje. Šiuo metu 2007-2013 m. statytuose daugiabučiuose namuose **Vilniuje** siūloma įsigyti **1.330** butų, **Kaune** - **510** butų, **Klaipėdoje** – beveik **760** butų, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** kartu - apie **60** naujos statybos butų.

Išaugusios būsto pardavimo apimtys atsispindėjo ir komercinių šalies bankų statistikoje. Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, per pirmuosius du šių metų mėnesius pagrindinės šalies kreditavimo įstaigos išdavė naujų būsto paskolų už 231 mln. litų, t. y. **31% daugiau**, palyginti su tuo pačiu 2012 m. laikotarpiu. Atsižvelgiant į šiuo metu statomų ir planuojamų plėtoti projektų kiekį Vilniuje, tikėtina, kad šiais metais ir toliau bus išlaikytos paklausos augimo tendencijos sostinėje, kurios iš dalies pagerins ir bendrus visos šalies rodiklius.

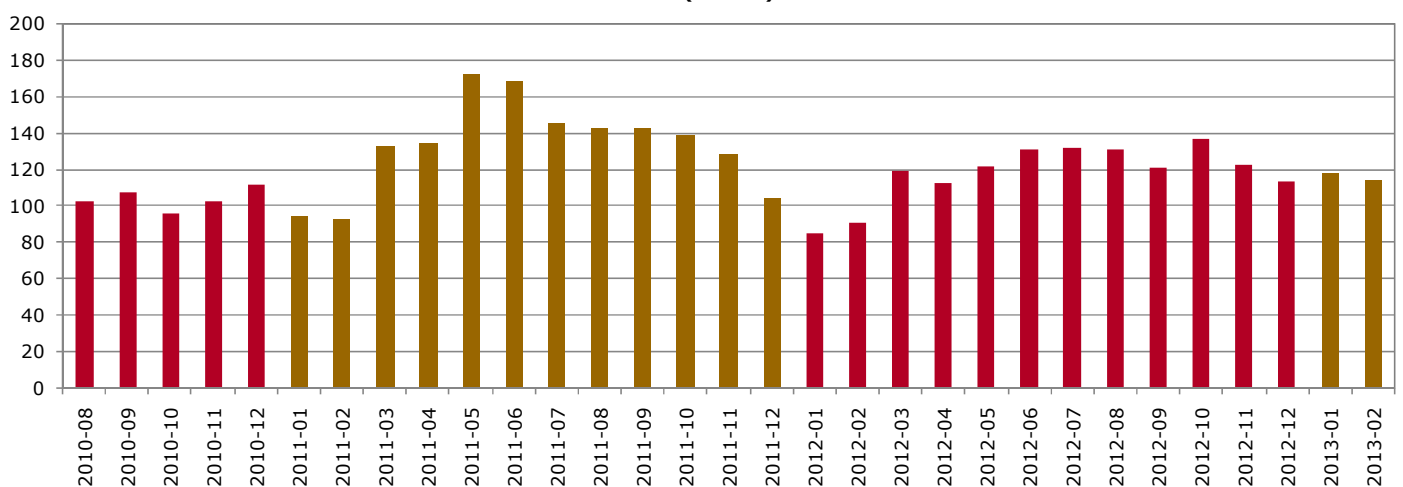
Vidutinės butų kainos senamiestyje, centre, prestižiniuose rajonuose (Lt/m²)



Vidutinės butų kainos gyvenamuosiuose rajonuose (Lt/m²)



Naujos būsto paskolos fiziniams asmenims (mln. Lt)



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB "OBER-HAUS" nekilnojamas turtas** būtina.

Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt