



Būsto rinką gyvino tik Kalėdos

2011-aisiais iš nekilnojamojo turto objektų paklausiausi buvo senos statybos butai

Nekilnojamojo turto rinkoje prieš Kalėdas jaučiamas pagyvėjimas - pirkėjai skuba užbaigti pradėtus sandorius, butus apžiūrinėja Kalėdų atostogų su vyrais grįžusios lietuvių, į būstą investuoti skuba pasitikėjimą bankais praradusios šeimos, tačiau ryškesnio rinkos atsigavimo dar nematyti.

Genė SILICKIENĖ
„Respublikos“ žurnalistė

Vos prieš kelias dienas Kauno statybos bendrovė „Šeba“ paskelbė 8 proc. didinanti prestižinių naujų butų kainas Kauno senamiestyje. Statytojai tvirtina, kad butų viename jai priklausančių kvartalėlių kainas buvo priversta didinti dėl brangstančių statybos medžiagų ir kylančių statybos darbų kainų.

„Manome, kad potencialių pirkėjų tai neišgąsdins. Neaiški ekonominė padėtis Europoje, pasitikėjimo euru sumažėjimas, bankų sektoriaus problemos rodo, kad nekilnojamoji turtas yra



Robertas DARGIS
Nekilnojamojo turto asociacijos vadovas

► **Būstas nei brangsta, nei pinga, tik sumažėjo žmonių susidomėjimas naujais butais**

patikimiausia ir saugiausia investicija. Nekilnojamojo turto įsigijimas padeda ne tik išsaugoti turimą kapitalą, bet ir uždirbti ateityje. Gyvenamųjų namų, pastatytų prestižinėse, ribotos infrastruktūros plėtros vietoje, vertė laikui bėgant tik kyla“, - teigė statybos bendrovės „Šeba“ vadovas Marius Šiburkis.

Toks statybų plėtotėjo žingsnis galėtų būti labai panašus į viešųjų ryšių akciją, jei ne vienas dalykas - pasirodo, nueinančiais metais būstai brango visoje Lietuvoje.

Pabrango visas turtas

2011-aisiais kilo ne vien prestižinių, bet ir ekonominės klasės būstų kainos.

Tai „Respublikai“ patvirtino ir valstybinės įmonės „Registru centras“ atstovas Aidas Petrošius. Jis sakė, kad per šiuos metus nežymiai pabrango visas nekilnojamoji turtas, išskyrus naujos statybos butus Vilniuje. Kainos kilo ir leidosi nestabiliai, maždaug 5-10 proc. kas ketvirtį. Kuo toliau nuo Vilniaus, tuo stabilėnė buvo būsto kaina.

„2011 metai šalies ekonomikai buvo truputį geresni nei 2010-ieji, todėl ir būsto kainos laikėsi aukštesnės, tačiau radikalių kainų pokyčių nematome“, - teigia A. Petrošius. Jis neatmeta galimybės, kad ryškesni kainų svyravimai galimi ir Vilniaus individualių namų rinkoje, kur namai gali būti parduodami gana skirtingomis kainomis, bet pardavimų nedaug, todėl kalbėti apie radikalius brangaus būsto pokyčius negalima.

Registru centro duomenimis, Kaune per mėnesį pernai vidutiniškai būdavo parduodama po 230 butų. Šiame antrą pusmetį jau buvo sudaroma po 260-270 sandorių per mėnesį. Taigi būsto pardavimų Kaune daugėja, šiemet padėtis buvo geresnė nei pernai.

Klaipėdoje būsto rinką, pasak A. Petrošiaus, yra stebėtinai nuosekli. Kas mėnesį sudaroma 170-180 sandorių ir ši padėtis nesikeičia.

Po krizės rinka sumažėjusi perpus, todėl kokių nors žymesnių pasikeitimų šalies pajūryje nematyti. Neringos, Palangos savivaldybėse sandorių padaugėjo nežymiai. Palangoje anksčiau būdavo parduodama iki 20 butų per mėnesį, o šiemet - iki 30 butų.

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vyriausioji architektė Rasa Budrytė pažymi, kad Šiauliuose naujų būstų poreikis yra mažesnis už pasiūlą. Šiaulių centre statytojai delsia pradėti suprojektuotų daugiabučių namų statybas, nors ir turi išrašytus leidimus. Laukiama geresnių laikų ir rinkos atsigavimo. Naujų būstų Šiauliuose paklausa sumažėjo dėl didelės gyventojų emigracijos ir bendro gyventojų skaičiaus sumažėjimo.

Registru centro atstovas A. Petrošius tvirtina, kad didžioji dalis butų perkama už skolintas lėšas. Po krizės pasiskolinti buvo labai sudėtinga. Šiame metais atsigavimas rodo, kad kredito įstaigos šiemet jau drąsiau skolino pinigus būstui įsigyti.

Provincijos miestuose ir miesteliuose žmonės daugiau pirkė senos statybos namus ir butus, nes jų finansinės galimybės yra menkesnės už didžiųjų miesto gyventojų.

Pirkėjų gretas išretino emigracija

Nekilnojamojo turto asociacijos vadovas Robertas Dargis teigia, kad dauguma asociacijos narių būstų nebrangina. Statytojai, pamatę, kad kur nors naujame name butai gerai perkami, gali kilstelėti kainas, bet tokie kilstelėjimai yra lokali ir bendriesiems kainų pokyčiams įtakos neturi.

R. Dargio nuomone, būstas nei brangsta, nei pinga, tik sumažėjo žmonių susidomėjimas naujais butais. Bankai reikalavo, kad pirkėjai įneštų savo dalį - 15 proc. būsto vertės. Jaunos šeimos tiek pinigų neturi, todėl naujos statybos būstą perka tik vidurinės klasės atstovai, turintys santaupų, gerą darbą ir gaunantys didesnę už vidutinį atlyginimą.

Nekilnojamojo turto asociacijos vadovas atkreipia dėmesį, kad dėl neaiškios Europos šalių ekonominės padėties dalis potencialių investuotojų atideda nekilnojamojo turto įsigijimą iki pavasario.

R. Dargis teigia, kad ekonominės klasės butus daugiausia pirkdavo 25-28 metų pirkėjai. Nemaža



► **PARADOKSAS. 2011-aisiais brango tikrai senos statybos butai**

tokio amžiaus pirkėjų dalis yra emigravę, todėl jaunos šeimos būstų perka mažai, o vyresnioji karta, turinti santaupų ir geras pajamas, yra labai atsargi.

Šie metai prekiautojams nekilnojamojo turto nebuvo blogi. „Didelių stebuklų nesitikime ir kitais metais, bijome tik dar didesnio nuosmukio. Ar jis įvyks, priklausys nuo padėties kitose Europos valstybėse“, - mano asociacijos vadovas.

Puola į paniką dėl pinigų

Kad po „Snoro“ banko nacionalizacijos žmonės puola į paniką dėl pinigų, patvirtina ir vyresnioji nekilnojamojo turto brokerė Audronė Kuprionytė. Ji teigia, kad žmonės Vilniuje ieško butų, kainuojančių

iki 200 tūkst. litų. Būsto atpigimo Vilniuje, pasak brokerės, neužfiksuota. Dabar Vilniuje daugiausia išparduodami naujos statybos būsto likučiai, dažnai tikrai ne patys geriausi butai, todėl natūralu, kad daroma nuolaidų.

Vyresnioji brokerė tvirtina, kad padėtis nekilnojamojo turto rinkoje yra stabili, pastebimas tik suaktyvėjimas prieš Kalėdas, kai žmonės stengiasi užbaigti anksčiau pradėtus sandorius. Būstus apžiūrinėja iš užsienio su vyrais pravažiavusios lietuvių. Po „Snoro“ nacionalizacijos netekę pasitikėjimo bankais tie pirkėjai, kurie būstą planavo įsigyti po metų ar vėliau, į nekilnojamojo turto investuoja jau dabar. Tačiau tokios investicijos nėra masiškos.

► Komentaras



Antanas BOSAS
Verslininkas

Manau, kad šiandien verta investuoti į nekilnojamojo turto. Miliardai litų be naudos guli bankuose ir nekuria pridėdamosios vertės. Šie pinigai gali nuvertėti, todėl manau, kad esant nestabiliai finansinei pa-

dėčiai geriausia investicija yra pirkti nekilnojamojo turto. Bet žmonės nedaug laisvės turėjo caro laikais, per sovietinę okupaciją, jie ir dabar nuolat gąsdinami gresiančiomis krizėmis ir naujais mokesčiais, todėl bijo investuoti.

Prie tos baimės yra prisidėję ir bankai, kurie iki krizės kreditus davė bet kam ir dirbtinai sukėlė būsto paklausą, nors pasiūlos nebuvo. Kainos sukilo, butai būdavo išgraibstomi dar nepradėjus statyti namo.

Klaipėdoje yra apie 800-1000 neišparduotų butų. Manau, kad per metus jų nebeliks. Uostamies-

tyje nėra parengtų naujų detaliųjų planų, naujų projektų, tad naujo būsto teks laukti mažiausiai trejus metus.

Per šiuos metus būsto kainos kilo keliais procentais ir dabar jau niekas naujų butų nuostolingai nebepardavinėja. Antrinėje rinkoje pigiau butus perleidžia tik iš skolininkų juos perėmę bankai.

Manau, kad kitąmet nekilnojamojo turto rinkoje ryškesnių pokyčių nebus, o 2013-2014 metais naujų butų trūks ir kaina kils. Būstas daugiau pigti nebegali, nes brangta nafta ir kiti resursai.



UAB SISTELA,
Žalgirio g. 88, LT 09303 Vilnius
tel. (8-5) 275 2645, faks. (8-5) 275 0411,
info@sistela.lt, www.sistela.lt

SĄMATOS

NORMATYVAI KAINYNAI PROGRAMOS