



in real

POPULIARIAUSI BUTAI VILNIUS-KAUNAS-KLAIPĖDA

TENDENCIJOS 2012 m. balandis

NT RINKOS TENDENCIJA: BUTŲ SANDORIAI GRĮŽTA Į 2008 METŲ LYGĮ, BET SANDORIŲ SUMOS IŠLIEKA ŽEMOS

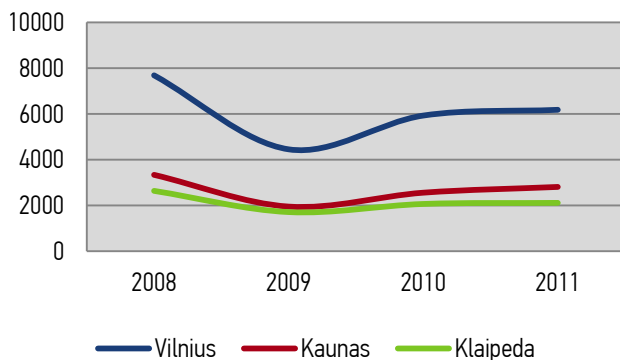
- 2011 metais butų sandorių apimtys didžiuosiuose Lietuvos miestuose priartėjo prie 2008 metų lygio.
- Gyventojų perkamoji galia sumažėjusi: perkami dvigubai pigesni ir 10-20 proc. mažesni butai nei krizės pradžioje.
- NT rinka šiandien yra savotiškoje „uždaro rato“ situacijoje, kai, neįliejant bankų finansavimo, sandoriai sudaromi tame pačiame kainų intervale, kuris dažniausiai neviršija 200.000 Lt.

BUTŲ SANDORIAI GRĮŽTA Į 2008 METŲ LYGĮ, BET SANDORIŲ SUMOS IŠLIEKA ŽEMOS

2011 metais butų rinka pradėjo demonstruoti pirmuosius aktyvumo ženklus: registruota daugiau pirkimo-pardavimo sandorių, atsigavo naujų būsto projektų statybos, atnaujinti kai kurie per krizę įšaldyti projektai. Tačiau paklausos faktorius išlieka gana trapus, stipriai priklausantis ne tik nuo makroekonominės situacijos, bet ir nuo subjektyvių lūkesčių, kurie šiandieniniame ekonomikos kontekste gali itin greitai pasikeisti. Natūralu, kad tokia situacija atitinkamai veikia ir būsto pirkėjus, tad UAB „Inreal“ atliko butų sandorių analizę, siekdama išsiaiškinti, koks būstas šiandien yra paklausiausias, ir ko būtų galima tikėtis ateityje.

Analizėje pasirinkti 3 didieji Lietuvos miestai: Vilnius, Kaunas ir Klaipėda. Kiekviename iš jų apžvelgiami butų sandoriai 2011 ir 2008 metais. 2008 metais ekonominė bei nekilnojamojo turto (NT) rinkos krizė buvo tik ką prasidėjusi. Tuo tarpu 2011 metais galima apčiuopti pirmuosius ekonomikos bei NT rinkos atsigavimo ženklus. Todėl šioje analizėje bandoma palyginti, kaip per kelerius krizės metus pasikeitė butų rinka didžiuosiuose Lietuvos miestuose.

Butų sandoriai 2008-2011 metais:



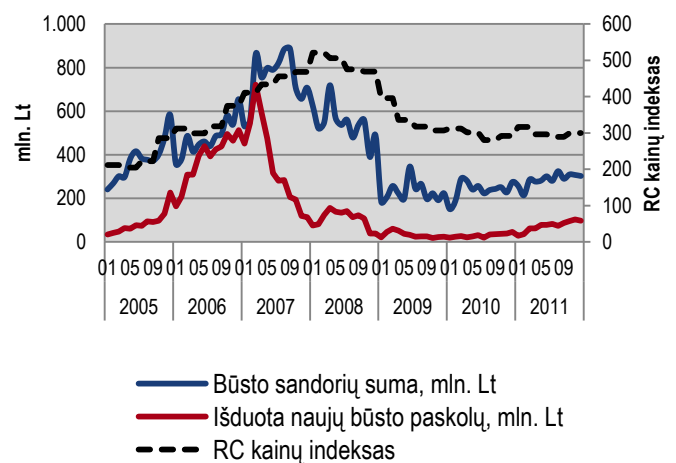
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Pastebėjome, jog 2011 metais sandorių apimtys visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose beveik grįžo į 2008 metų lygį. Tačiau daugiausiai sandorių buvo sudaroma iki

200.000 Lt. Tuo tarpu 2008 metais daugiausiai sandorių buvo sudaroma už 200.000-350.000 Lt. Šiandien sandorių sumos yra sumažėjusios ne tik dėl to, jog subliūško NT kainų burbulas, bet ir dėl atsargesnio gyventojų skolinimosi. Šiandien didžioji dalis NT įsigyjama už nuosavas lėšas: iš santaupų ar parduoto kito NT. Dėl šios priežasties NT rinka šiandien yra savotiškoje „uždaro rato“ situacijoje, kai, neįliejant bankų finansavimo, sandoriai sudaromi tame pačiame kainų intervale, kuris dažniausiai neviršija 200.000 Lt. Už šią sumą daugiausia įsigyjami senos statybos ir/ar ekonominės klasės butai. Vilniuje 2011 metais tokie sandoriai sudarė 64 proc., Kaune – 90 proc., o Klaipėdoje – 82 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių. Tuo tarpu 2008 metais už analogišką sumą buvo sudaroma tik 14 proc. sandorių Vilniuje, 53 proc. Kaune ir 33 proc. Klaipėdoje.

Savo ruožtu vystytojai atitinkamai reaguoja į situaciją rinkoje – daugiau nei pusė šiais metais pradėtų ar atnaujintų statyti projektų yra ekonominės klasės. Kita vertus nėra užmirštas ir aukštesnės klasės būsto segmentas, tačiau pastarasis turi atskirą pirkėjų grupę, mažiau jautrią bendroms populiariausių būstų tendencijoms.

Finansavimo bei sandorių sumų tendencijos Lietuvoje:



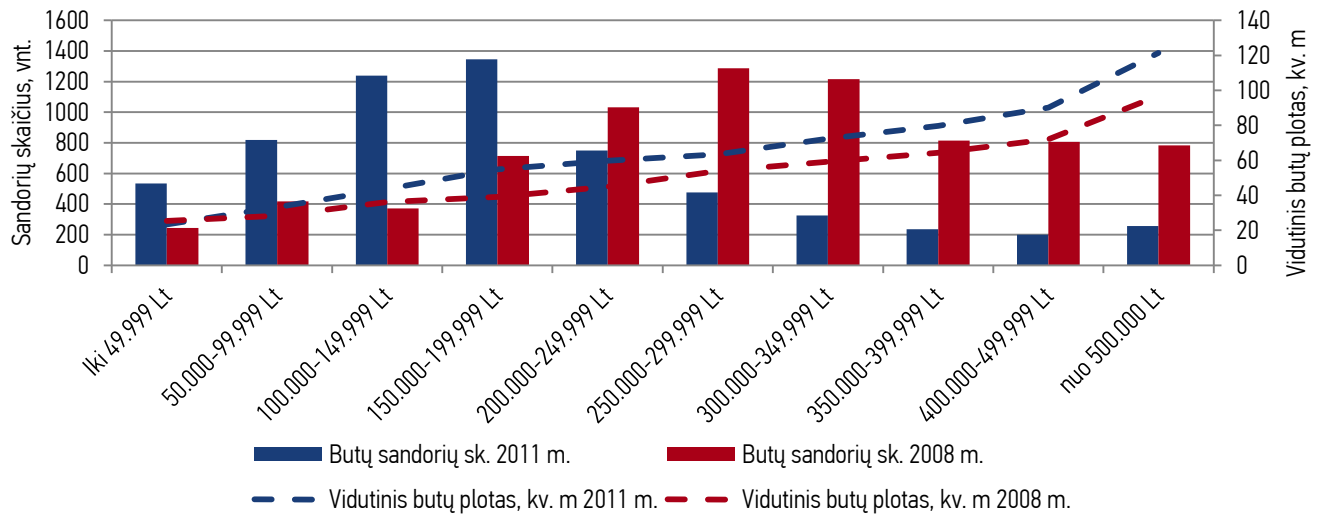
Šaltinis: VĮ „Registru centras“, Lietuvos bankas

Analizuodami 2011 metų butų statistiką, pastebėjome, jog vidutiniškai 10-20 proc. sumažėjo nuperkamų butų plotai.

Tai galima sieti su perkamosios galios sumažėjimu bei tuo, jog gyventojai yra linkę skaičiuoti butų išlaikymo, ypač šildymo, kaštus. Erdvus būstas, ypač senos statybos, tampa mažiau patrauklus. Tuo tarpu vystytojai vis daugiau dėmesio skiria kokybei bei vis dažniau rinkai pasiūlo

modernius/“protingus” namus, kurie, savo ruožtu, gali užtikrinti kur kas mažesnius energijos suvartojimus. Tokie projektai turėtų susilaukti didesnės paklausos.

Butų sandorių pasiskirstymas Vilniuje:

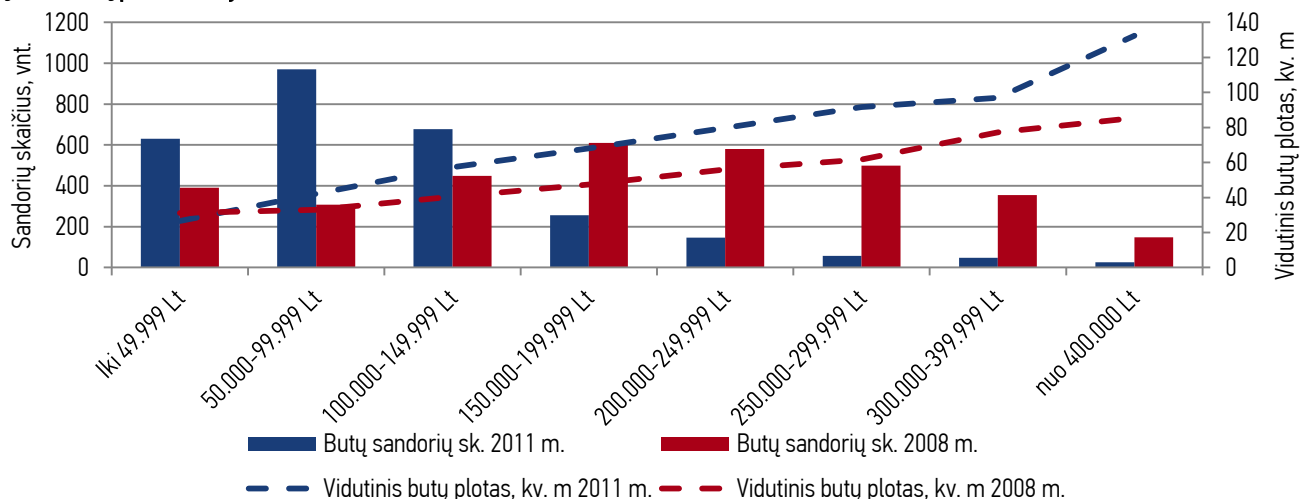


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2008 metais Vilniuje buvo sudaryti 7.685 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tuo tarpu 2011 metais – 6.179. Praėjusiais metais sostinėje dažniausiai (apie 42 proc. visų sandorių) buvo perkami 100-200 tūkst. Lt kainuojantys butai, kurių plotai vidutiniškai sudarė 44-55 kv. m. Tuo tarpu 2008

metais daugiausiai buvo perkama butų (apie 46 proc. visų sandorių), kurie kainavo 200-350 tūkst. Lt. Tokių butų plotai vidutiniškai sudarė 45-59 kv. m. Vadinasi, pirkėjai prasidėjus krizei rinkosi šiek tiek erdvesnius butus, tačiau tai vis tiek buvo 2-3 kambarių butai, kurie populiariausi ir šiandien.

Butų sandorių pasiskirstymas Kaune:

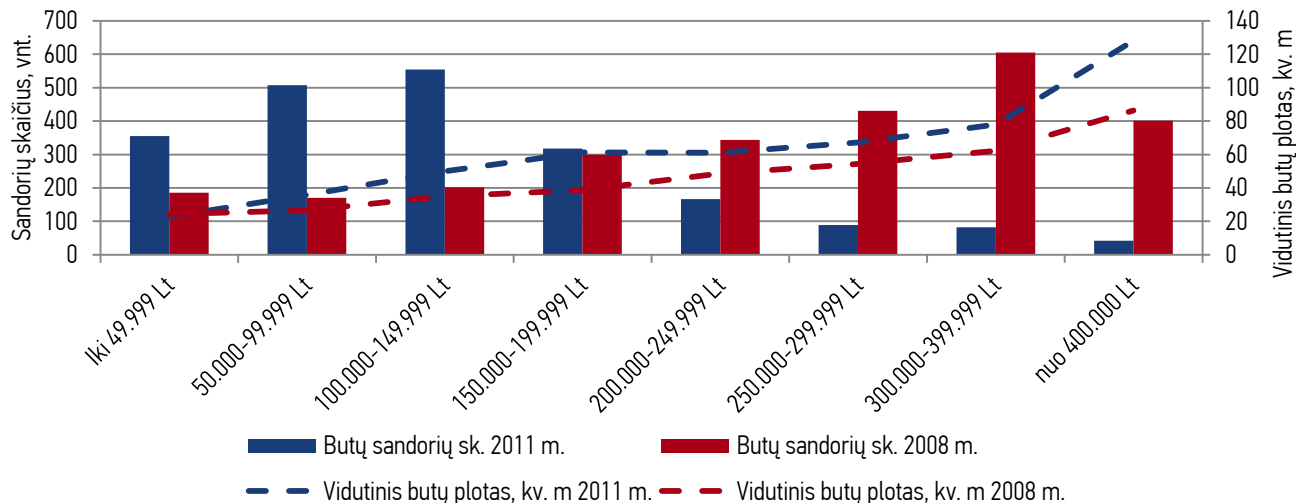


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2008 metais Kaune buvo sudaryti 3.339 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tuo tarpu 2011 metais – 2.811. Sandorių pasiskirstymo tendencijos buvo panašios kaip ir sostinėje. Tiesa Kaune populiariausių butų kainų intervalai buvo šiek

ties mažesni nei Vilniuje – 2008 metais daugiau nei pusė (51 proc.) buvo nuperkama 47-62 kv. m ploto butų, kurie kainavo 150-300 tūkst. Lt. Tuo tarpu 2011 metais 59 proc. visų nuperkamų butų Kaune kainavo 50-150 tūkst. Lt, o įsigijami plotai susitraukė iki 42-57 kv. m

Butų sandorių pasiskirstymas Klaipėdoje:



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2008 metais Klaipėdoje buvo sudaryti 2.639 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tuo tarpu 2011 metais – 2.114. Uostamiestyje butų sandorių pasiskirstymo tendencijos panašios kaip Vilniuje ar Kaune, tačiau atotrūkis tarp populiariausių butų 2008 metais ir 2011 metais yra pats didžiausias.

Krizės pradžioje pusė visų sandorių sudarė 49-62 kv. m butai, kurie kainavo 200-400 tūkst. Lt. Tuo tarpu praėjusiais metais šiek tiek daugiau nei pusė visų sandorių sudarė 36-50 kv. m butai, kurie kainavo nuo 50 iki 150 tūkst.

Šiandieninės tendencijos NT rinkoje rodo, jog butų sandorių daugėja ir jie grįžta į 2008 metų lygį. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose labiausiai perkami yra iki 200.000 Lt kainuojantys butai. Populiariausių butų plotai, lyginant su krizės pradžia, yra sumažėję vidutiniškai 10-20 proc. Pastebėjome, jog gyventojai vengia ilgalaikių įsipareigojimų bankams, todėl dauguma sandorių sudaroma iš nuosavų lėšų. Tai sukuria savotišką „uždaro rato“ situaciją, kada rinka iš esmės cirkuliuoja tame pačiame kapitalo lygyje, kuriame daugiausiai įsigijama senos statybos ir/arba ekonominės klasės butų. Tuo tarpu aukštesnės klasės, brangesnis NT, užima mažesnę rinkos dalį ir turi specifinę pirkėjų grupę, kuri galėtų didėti tik augant gyventojų pajamoms, pastebimai gerėjant šalies ekonominei situacijai, gyventojų lūkesčiams bei kreditavimo sąlygoms. Kadangi artimiausiu metu yra prognozuojamas nuosaičius minėtų rodiklių augimas, galima daryti prielaidą, jog esamas butų sandorių pasiskirstymas rinkoje 2012 metais neturėtų iš esmės pasikeisti.

APŽVALGĄ PARENGĖ

ARNOLDAS ANTANAVIČIUS

KONSULTACIJŲ IR ANALIZĖS DEPARTAMENTO VADOVAS

MOB. +370 685 37261

ARNOLDAS.ANTANAVICIUS@INREAL.LT

UAB "INREAL VALDYMAS"

PALANGOS G. 4

LT-01402 VILNIUS, LIETUVA

FAKS. +370 5 273 3065

WWW.INREAL.LT

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba 224 darbuotojai, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv. m.