

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS SEZONIŠKUMAS

2007 m. gruodžio mėn.

Pakilimo ir nuosmukio ciklai yra būdingi ne tik visai ekonomikai, bet ir atskiroms rinkoms, tarp kurių ne išimtis ir nekilnojamojo turto rinka. Pasak kai kurių nekilnojamojo turto rinkos dalyvių, ekonominiai ciklai yra būdingi tiek gyvenamojo, tiek komercinio nekilnojamojo turto sektoriams, o tokie svyravimai veikia savininkų, nuomininkų, investuotojų ir kreditorių elgesį. Vis dėlto ekonominiai ciklai labiau ryškūs brandžiose rinkose, tuo tarpu Lietuvos nekilnojamojo turto rinka dar nepasiekė reikiamo brandumo lygio. (Pažymėtina, kad brandi rinka laikoma tokia, kurioje pasiūla tenkina paklausą, kartu tokioje rinkoje yra mažesni kainų svyravimai, didesnė konkurencija tarp vystytojų, įvyksta mažiau spekuliacinių sandorių, pirkėjai ilgiau renkasi nekilnojamąjį turta.). Todėl šios rinkos cikliškumas gali būti siejamas tik su kai kuriais ir palyginti menkais kainų ir rinkos dalyvių aktyvumo svyravimais.

Daugeliui ekonomikos procesų būdingas sezoniškumas, pvz., ryškus žemės ūkio ar turizmo sektoriuose, taip pat nėra būdingas nekilnojamojo turto sektoriui. Labiau už metų laikus nekilnojamojo turto rinką veikia kiti veiksniai, tokie, kaip ekonomikos tendencijų apžvalgos ar prognozės.

Šventiniai svyravimai

Kaip ir kai kuriuose kituose sektoriuose, nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui būdingi šventiniai svyravimai. Kalėdų ir tarpušvenčių metu sumažėja besidominčių gyvenamaisiais būstais, tačiau kiekvienos ilgesnės šventės padidina emigravusių piliečių aktyvumą. Per trumpą laiką jie pageidauja ne tik išsirinkti norimą nekilnojamąjį turta, bet ir susitvarkyti paskolų gavimo formalumus.

Kelias prieššventines ar tarpušvenčių dienas kai kurie pirkėjai paskiria toliau nuo miesto esantiems objektams – žemės sklypams ar sodyboms apžiūrėti. Vis dėlto tarpušvenčių laikas skiriamas labiau informacijai susirinkti, rinkai iširti, o sprendimų priėmimas atidedamas vėlesniam laikui.

Komercinio nekilnojamojo turto pirkėjai taip pat yra aktyvesni prieš pat Naujuosius metus. Nekilnojamasis turtas kartais pasirenkamas kaip investicija uždirbtam pelnui.

Nuomos rinkos svyravimai

Kai kurie nežymūs sezoniniai svyravimai yra pastebėti nuomos rinkoje. Dažniausiai jie susiję su mokslo metų pradžia Lietuvos didmiesčiuose arba atostogų metu Lietuvos pajūryje. Šių sezonų metu ypač padidėja pigesnių būstų paklausa, kuri kartu turi įtakos ir tokių būstų kainai.

Rinkos augimo tempai nustelbia sezoniškumą

Pastaruosius kelis metus nekilnojamojo turto rinka kasmet bendrai paaugdavo mažiausiai po 10 proc., todėl nei kainoms, nei sudaromų sandorių kiekiui sezoniškumas reikšmingos įtakos neturėjo.

Pavieniai rinkos aktyvumo svyravimai, ypač komerciniame sektoriuje, buvo pastebėti atskirais vasaros mėnesiais, tačiau statistiškai reikšmingos sezono įtakos prekybai nefiksuota. Net priešingai – gyvenamojo nekilnojamojo turto sektoriui ši vasara buvo labai aktyvi.

Remiantis sudaromų sandorių skaičiumi, kiekvieni metai yra individualūs ir nepaklūsta vienodiems sezoninio poveikio dėsniams.

Atsižvelgiant į dabartines plėtros tendencijas, tikėtina, kad rinkai pasiekus didesnę brandumo lygį, kelias vasaros ar žiemos savaites sandorių turėtų sumažėti iki 50 proc.

Apskritai Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje sezoniškumas reikšmingos įtakos neturi.