

# in real

## VILNIAUS PIRMINĖ NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA

### TENDENCIJOS 2013 m. sausis



## VILNIAUS NT RINKOS REZULTATAI IR PERSPEKTYVOS

- Lyginant su 2011 metais naujų butų pasiūla Vilniuje išaugo beveik 58 proc.
- Daugiausiai naujos pasiūlos atsirado ekonominiame segmente – beveik 1500 butų.
- Daugiausiai naujų butų, kaip ir 2011 metais, pasiūlyta Pilaitės ir Pašilaičių mikrorajonuose.
- 2012 metais Vilniuje parduota apie 1410 naujos statybos butų ir lyginant su 2011 metais, stebimas net 21 proc. sandorių augimas.
- Kaip ir 2011 metais, taip ir 2012-aisiais, daugiausia nupirkta ekonominės klasės butų. Šio segmento pardavimai sudarė daugiau nei pusę visų sandorių – apie 54 proc.
- 2013 metais naujos statybos butų pirkimo-pardavimo sandorių turėtų daugėti apie 20 proc., kainos turėtų išlikti stabilios.

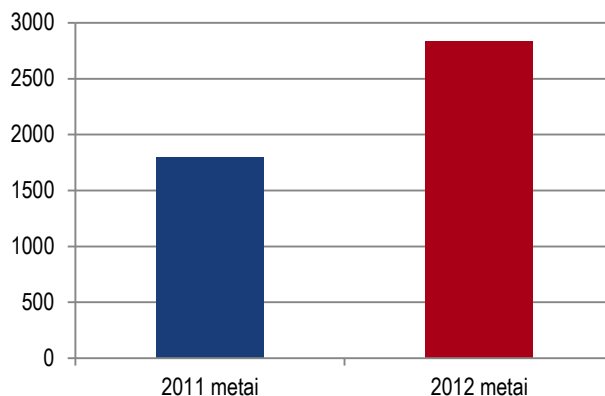
## VILNIAUS PIRMINĖS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA 2012 - 2013

2012 metais Vilniaus naujos statybos butų rinka demonstravo įspūdingus augimo rezultatus tiek iš vystytojų, tiek iš pirkėjų pusės. 2012 metais sostinėje pardavimai pradėti 40 naujų projektų, kurie iš viso rinkai pasiūlė apie 2520 butų. Lyginant su 2011 metais naujų butų pasiūla išaugo beveik 58 proc. – nuo 1800 iki 2840 neparduotų butų. Analizuojant pasiūlos struktūrą galima išvelti, jog 2012 metais daugiausiai naujos pasiūlos atsirado ekonominiame segmente, t.y. daugiau nei 59 proc. naujos pasiūlos arba beveik 1500 butų. Vidutinės klasės segmentas pasipildė 919 butų, o prestižinės – tik 105 butais. Daugiausiai naujų butų, kaip ir 2011 metais, pasiūlyta Pilaitės ir Pašilaičių mikrorajonuose – atitinkamai 448 ir 358 butai. Apibendrinant pasiūlos tendencijas, galima teigti, jog augimą labiausiai įtakojo gerėjantys vystytojų pardavimai, kurie padarėsi atnaujinti anksčiau sustabdytus projektus, tęsti jau vystomus arba pradėti naujus.

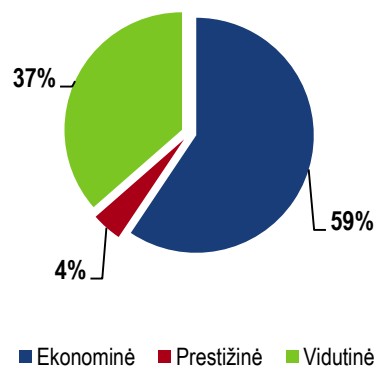
2012 metais Vilniuje parduota apie 1410 naujos statybos butų ir lyginant su 2011 metais, stebimas net 21 proc. sandorių augimas. Didėjančią naujos statybos butų paklausą nulėmė keletas veiksnių: tai naujų projektų bei patrauklių klientams butų atsiradimas rinkoje, stabilizavęsis naujos statybos butų kainų lygis bei rekordiškai žemos indėlių bei paskolų palūkanos.

Kaip ir 2011 metais, taip ir 2012 metais daugiausia nupirkta ekonominės klasės butų. Šio segmento pardavimai sudarė daugiau nei pusę visų sandorių – apie 54 proc. arba apie 760 butų. Antroje vietoje liko vidutinės klasės segmentas, kurio pardavimai sudarė apie 35 proc. visų 2012 metų sandorių arba apie 490 butų. Tuo tarpu brangiausiame, prestižiniame segmente, sudaryta vos 11 proc. visų sandorių – 160 butų. 2012 metais daugiausiai naujos statybos butų nupirkta Pašilaičiuose bei Naujamiestyje. Lyginant pasiūlos ir paklausos tendencijas pagal klases galima išvelti, jog vystytojai puikiai reagavo į tendencijas rinkoje, nes vystomų projektų pasiskirstymas atitiko paklausos pasiskirstymą, tačiau lyginant pagal mikrorajonus, vystytojai ne visada teisingai nukreipė savo pajėgumus, nes pirkėjų tarpe populiariausi mikrorajonai ne visada pateko tarp intensyviausiai vystomų mikrorajonų.

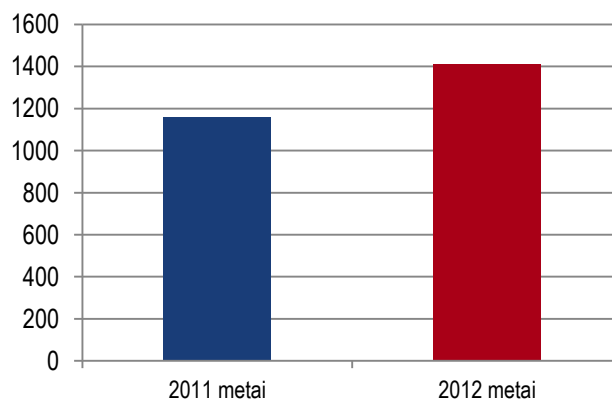
Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje



Naujai pradėtų projektų butų pasiūla pagal klases, 2012 m.



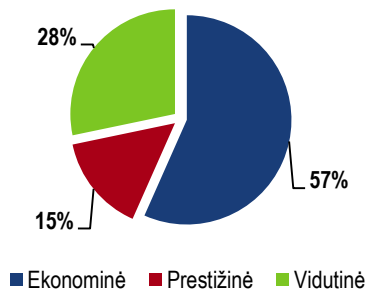
Naujos statybos butų pardavimai Vilniuje



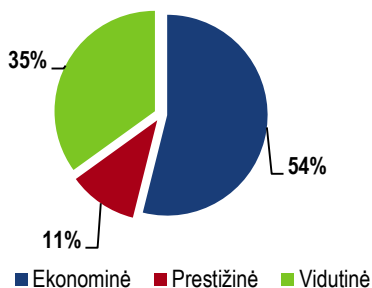
Vidutinis naujos statybos butų kainų lygis per metus beveik nepakito. Nors metų viduryje kai kuriuose segmentuose užfiksuotas kainų svyravimas tiek į neigiamą, tiek ir į teigiamą puses, tačiau metų pabaigoje užfiksuotas tik 0,5-1,5 proc.

metinis naujos statybos butų kainų sumažėjimas. 2012 metų pabaigoje vidutinė pasiūlos kaina ekonominės klasės segmente siekė apie 4000 Lt/kv.m, vidutinės klasės segmente – apie 5200 Lt/kv.m, o prestižinės klasės segmente – apie 8100 Lt/kv.m.

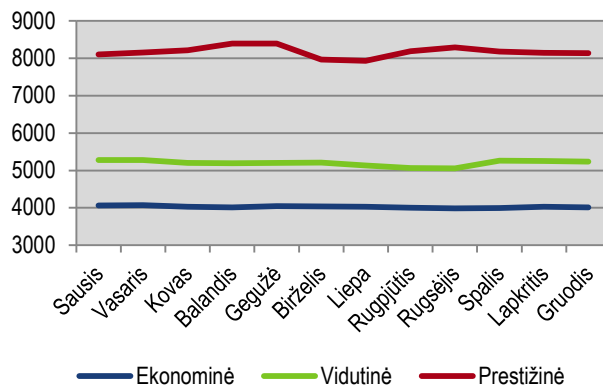
**Naujos statybos butų pardavimai pagal klases, 2011 m.**



**Naujos statybos butų pardavimai pagal klases, 2012 m.**



**Vidutinės naujos statybos butų kainos pagal klases Vilniuje**



Apibendrinant 2012 metų daugiabučių vystymo rodiklius Vilniuje, galima teigti, jog rinkoje formuojasi perteklinė pasiūla, kadangi sandorių augimas nebuvo toks spartus kaip pasiūlos, o šiandien neparduotų butų rinkoje yra beveik 60 proc. daugiau nei prieš metus. Visgi 2012 metais į pirminę butų rinką grįžo daugiau pirkėjų, nes stabilizavosi kainos, o rekordiškai žemos indėlių bei palūkanų normos sudarė palankesnes sąlygas pirkti NT. Tad jei Lietuvos ekonomika ir toliau augs, galima prognozuoti, jog 2013 metais naujos statybos butų pirkimo-pardavimo sandorių turėtų daugėti (galimai iki 20 proc.), t.y. 2013 metais vystytojai turėtų parduoti apie 1600-1700 butų. Kita vertus dėl šiuo metu esančios nemenkos naujų butų pasiūlos, kainos turėtų išlikti stabilios.

## 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](http://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 virš 300 darbuotojų, 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. Administruojamų žemės ūkio žemės sklypų plotas – per 5000 ha. 2012 m. „Inreal valdymas“ pradėjo dviejų naujų projektų – apartamentų ir komercinių patalpų Klaipėdoje („Danės užtėkis“) ir butų Nidoje („Kopų vėtrungės“) – vystymą.

