

in real

BŪSTO RINKA & MIKRORAJONŲ REITINGAS

TENDENCIJOS 2012 m. sausis



KUR GERIAUSIA PLĖTOTI BŪSTO PROJEKTUS 2012 METAIS?

- Vienas pagrindinių veiksnių, darančių įtaką nekilnojamojo turto (NT) vertei yra vieta. Dvieju vienodu, bet skirtinguose miesto rajonuose esančių objektų kaina gali skirtis keletą kartų.
- Centrinė miesto dalis, senamiestis bei išskirtiniai kraštovaizdžiai paprastai yra laikomi patraukliausiomis bei paklausiausiomis vietomis. Atitinkamai, NT kainos šiuose vietovėse yra vienos didžiausių.
- Prestižiniais laikomi rajonai ne visada yra vienintelis faktorius, lemiantis NT patrauklumą pirkėjui. Tad, kur geriausia vystyti naujus NT projektus? Siekiant atsakyti į šį klausimą atlikta 2011 metų pirminės būsto rinkos pasiūlos bei realizacijos rodiklių analizė.

KUR GERIAUSIA PLĖTOTI BŪSTO PROJEKTUS 2012 METAIS?

Vienas pagrindinių veiksnių, darančių įtaką nekilnojamojo turto (NT) vertei yra vieta. Dviejų vienodų, bet skirtinguose miesto rajonuose esančių objektų kaina gali skirtis keletą kartų. Centrinė miesto dalis, senamiestis bei išskirtiniai kraštovaizdžiai paprastai yra laikomi patraukliausiomis bei paklausiausiomis vietomis. Atitinkamai, NT kainos šiuose vietovėse yra vienos didžiausių. Kita vertus, prestižiniais laikomi rajonai ne visada yra vienintelis faktorius, lemiantis NT patrauklumą pirkėjui. Tad, kur geriausia vystyti naujus NT projektus? Siekiant atsakyti į šį klausimą atlikta 2011 metų pirminės būsto rinkos pasiūlos bei realizacijos rodiklių analizė.

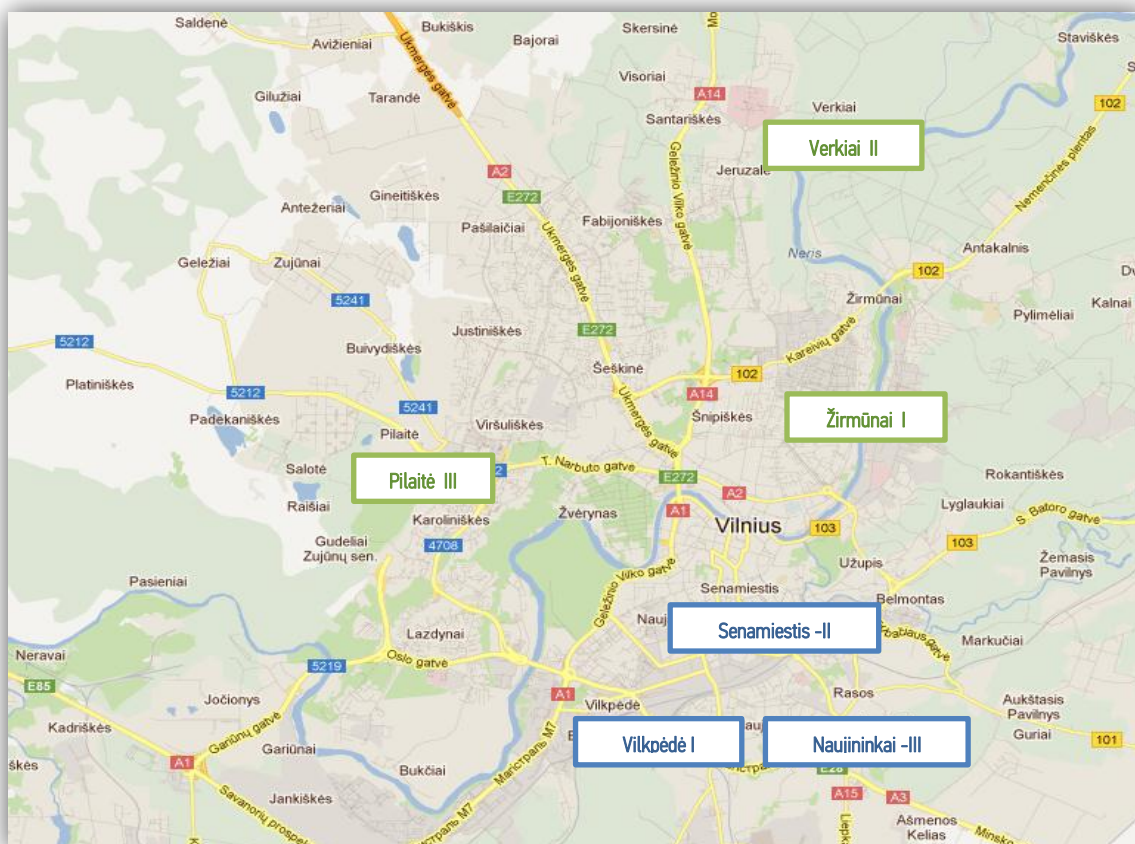
Analizėje apžvelgiami 3 pagrindiniai Lietuvos miestai: Vilnius, Kaunas ir Klaipėda. Sostinė išsiskyrė pirminės rinkos aktyvumu, kurioje kiekvieną mėnesį buvo sudaroma vidutiniškai iki 10 kartų daugiau sandorių nei laikinojoje sostinėje ar uostamiestyje. Žinoma, Vilniuje pasiūla taip pat 3-4 kartus didesnė nei kituose miestuose. Vis dėlto, lyginant su esama pasiūla kiekviename mieste, sostinėje sandorių pirminėje rinkoje buvo sudaroma vidutiniškai 1,5-2,5 karto daugiau nei Kaune ar Klaipėdoje.

Analizuojant 2011 metų pirminės butų rinkos sostinėje pasiūlos ir paklausos duomenis galima teigti, jog kiekvieną mėnesį pasiūloje buvo vidutiniškai 1.735 butai, iš kurių per mėnesį buvo parduodama vidutiniškai apie 99 butus. Vadinasi, bendras pirminės butų rinkos likvidumas buvo apie 5,7 proc./mėn. Analizuojant 2011 metų pirminės butų rinkos Kaune pasiūlos ir paklausos duomenis galima teigti, jog kiekvieną mėnesį pasiūloje buvo vidutiniškai 425 butai, iš kurių vidutiniškai 14 buvo parduodama. Taigi, bendras pirminės butų rinkos apyvartumas Kaune buvo apie 3,3 proc./mėn. Klaipėdoje 2011 metais kiekvieną mėnesį pasiūloje buvo vidutiniškai 540 butų, iš kurių vidutiniškai 11 buvo parduodama, tad bendras pirminės butų rinkos apyvartumas uostamiestyje

buvo apie 2 proc./mėn. Lyginant trijų pagrindinių miestų pirminės rinkos butų likvidumus akivaizdu, kad investuoti į gyvenamojo NT vystymą sostinėje turėtų būti naudingiau.

2011 metų pirminės butų rinkos Vilniuje pasiūlos ir paklausos duomenų analizė rodo, jog sėkmingiausiai būsto projektai buvo realizuojami Žirmūnuose. Šioje seniūnijoje esantys vystytojų daugiabučiai sudarė vidutiniškai 12,4 proc. visos pasiūlos. Tuo tarpu sandorių vidutiniškai teko apie 16,5 proc. Antroje vietoje liko Verkių seniūnija, į kurią įtraukti Visorių, Santariškių ir Verkių mikrorajonų projektai. Minėtoje seniūnijoje nauji butai sudarė vid. 7,8 proc. pasiūlos, o sandorių teko vid. 11,2 proc. Trečioje vietoje – Pilaitė, kurioje pirminės rinkos pasiūla sudarė vid. 7,2 proc., o sandoriai – vid. 8,7 proc. Tuo tarpu kai kuriose Vilniaus seniūnijose naujai vystomi projektai susilaukė mažesnio pirkėjų susidomėjimo bei sandorių skaičiaus. Tikėtina, jog jose vystyti naujus projektus yra labiau rizikinga. Labiausiai santykinė paklausa nusileido santykinai pasiūlai Vilkpėdės seniūnijoje, kurioje pirminė rinka sudarė vidutiniškai 5,3 proc. pasiūlos, o sandorių beveik nevyko. Šiek tiek mažiau rizikinga vystyti projektus Senamiestyje. Pastarajame pirminė rinka sudarė vid. 6,7 proc. pasiūlos, o sandorių teko vidutiniškai 4,7 proc. Statistika rodo, jog didesnė rizika būtų vystyti naujus projektus ir Naujininkų seniūnijoje, kurioje santykinė paklausa santykinai pasiūlai nusileido apie 1 proc. Panašūs rodikliai gauti analizuojant Naujamiesčio seniūnijos rodiklius, tačiau reikėtų paminėti, jog į analizę nebuvo įtraukti *loftų* projektai, kurių pardavimo rodikliai 2011 metais buvo geriausi. Tai yra specifinė būsto rūšis, būdinga tik šiam ir kai kuriems kitiems mikrorajonams, todėl jų įtraukimas iškreiptų analizės rodiklius. Tuo tarpu įprasti būsto projektai šioje seniūnijoje susidūrė su šiek tiek mažesne santykinė paklausa. Kituose mikrorajonuose išskirtinių tendencijų nepastebėta – vyravo rinkos pusiausvyra.

2011 metų pirminės būsto rinkos pasiūlos bei realizacijos analizė atskleidžia, jog, nepaisant didelės pasiūlos, projektai sėkmingiau realizuojami sostinėje. Pastarojoje populiariausiomis naujakurių kryptimis išlieka Žirmūnai, Santariškės, Visoriai, Pilaite¹ – mikrorajonai, kurie yra šiek tiek atokiau nuo miesto centro, tačiau gali pasigirti geru susisiekimu su centrine miesto dalimi, žaluma ar vandens telkiniais. Be to, tai ekonominės bei vidutinės klasės segmentai, kurie dėl mažesnės kainos yra populiareni nei, tarkim, prestižinis būstas Senamiestyje. Taip pat tokį populiarumą gali lemti ir psichologiniai veiksniai – susiformavusi gyventojų nuomonė, kurią pakeisti nėra lengva, todėl tikėtina, kad minėtos naujakurių kryptys artimiausiu metu išliks paklausiausios.



KONTAKTAI

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

¹ Žaliai pažymėti mikrorajonai, kuriuose buvo sėkmingiausiai realizuojami naujos statybos projektai. Mėlynai – mikrorajonai, kuriuose naujos statybos projektai buvo sunkiausiai realizuojami