



**2010 M. I KETVIRČIO
PIRMINĖS BŪSTO RINKOS APŽVALGA**



Apžvalgoje pateikiama informacija apie pirminės būsto rinkos situaciją Lietuvoje 2010 I ketvirtį ir ankstesniu laikotarpiu. Apžvelgiama Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos daugiabučių gyvenamųjų namų, kompleksiška vystomų individualių bei sublokuotų namų kvartalų bei sklypų masyvvų pirminė rinka.

Apžvalga buvo parengta naudojant „Redos“ duomenų bazę, kurioje kaupiami duomenys apie visų Lietuvos būsto projektų likvidumą ir pardavimo kainas nuo 2005 metų. Būsto projektų ir likvidumo duomenų bazė yra UAB REDOS.LT nuosavybė. Antrinės rinkos tendencijoms apžvelgti naudojami didžiausio NT portalo Aruodas.lt duomenys.

UAB REDOS.LT paslaugos:

RINKOS APŽVALGOS, TYRIMAI IR PROGNOZĖS

- Pirminės rinkos analizė – būsto ir komercinės paskirties naujos statybos nekilnojamojo turto objektų likvidumo ir pozicionavimo rinkoje analizė, skirta įvertinti esamą ir planuojamą nekilnojamojo turto plėtrą.
- Rinkos apžvalgos – būsto (butų ir namų), žemės (individualiai ir investicinei paskirčiai), prekybos, sandėliavimo, biurų, viešbučių ir visuomeninės paskirties nekilnojamojo turto rinkos periodinės rinkos apžvalgos.
- NT projektų monitoringas – išsamios ataskaitos apie rinkoje esančių daugiabučių gyvenamųjų namų projektų likvidumą, kainas ir statybų eigą.

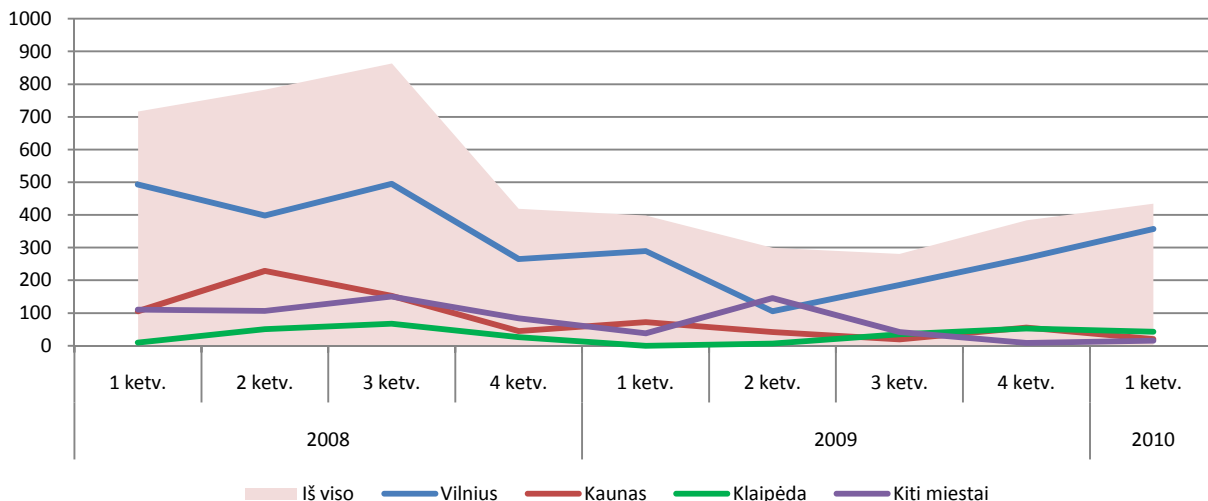
PROJEKTO KAINODAROS, LIKVIDUMO IR FINANSINĖ ANALIZĖ

- Projekto koncepcijos paruošimas – projekto vietovės ir kaimynų analizė, galimos plėtros ir konkurentų analizė, preliminarus planavimo galimybių parengimas.
- Kainodaros sudarymas ir likvidumo prognozė – tikslinio pirkėjo nustatymas, palyginamosios ir SWOT analizių parengimas, išvadų suformavimas ir plėtros pasiūlymo parengimas.
- Finansinės analizės parengimas – darbų grafiko sudarymas, finansavimo galimybių paieška, pinigų srautų analizės paruošimas ir projekto pelningumo nustatymas.

Išsamus paslaugų aprašymas, visos „Redos“ specialistų parengtos rinkos apžvalgos ir kontaktai – www.redos.lt

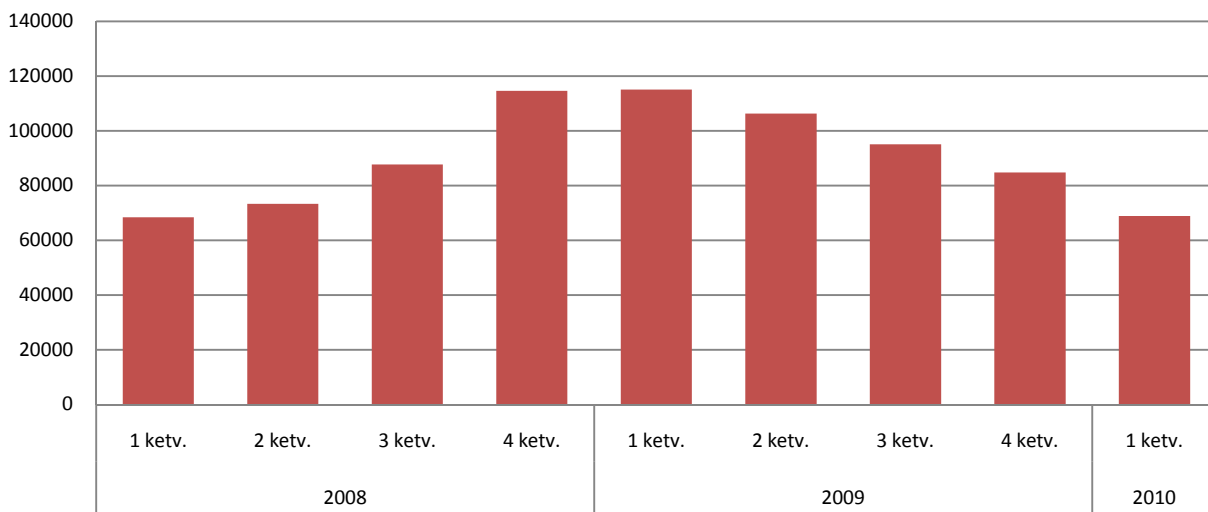
Pirmasis 2010 m. ketvirtis didelių staigmenų nepateikė. Vilniaus mieste nuo praėjusių metų vidurio pradėję augti pardavimai išlaikė augimo tempą ir per pirmuosius tris šių metų mėnesius. Deja, naujų būstų pardavimai pirminėje rinkoje auga kol kas tik Vilniuje, todėl šiame mieste 2010 m. pirmąjį ketvirtį įvyko daugiau nei 80 procentų visų pirminės Lietuvos būsto rinkos pardavimų. O Kaune, Klaipėdoje bei kituose Lietuvos miestuose toliau stebimas pardavimų skaičiaus mažėjimas.

Pirminės būsto rinkos pardavimai Lietuvoje, 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



Pirminės rinkos pasiūla nuosekliai mažėjo visoje Lietuvoje ir pagrindinė to priežastis buvo ne parduoti būstai, bet dėl įvairių priežasčių stabdomi, atidedami ir iš pasiūlos pašalinami būsto projektai. Antrinėje būsto rinkoje taip pat buvo stebimas pasiūlos mažėjimas – tai atspindi skelbimų apie parduodamus butus Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje skaičius didžiausiam NT portale Aruodas.lt. Lyginant skelbimų skaičių šių metų pirmąjį ketvirtį su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, skelbimų apie parduodamus butus skaičius yra sumažėjęs maždaug 35 procentais.

Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje parduodamų butų skelbimų skaičius portale Aruodas.lt



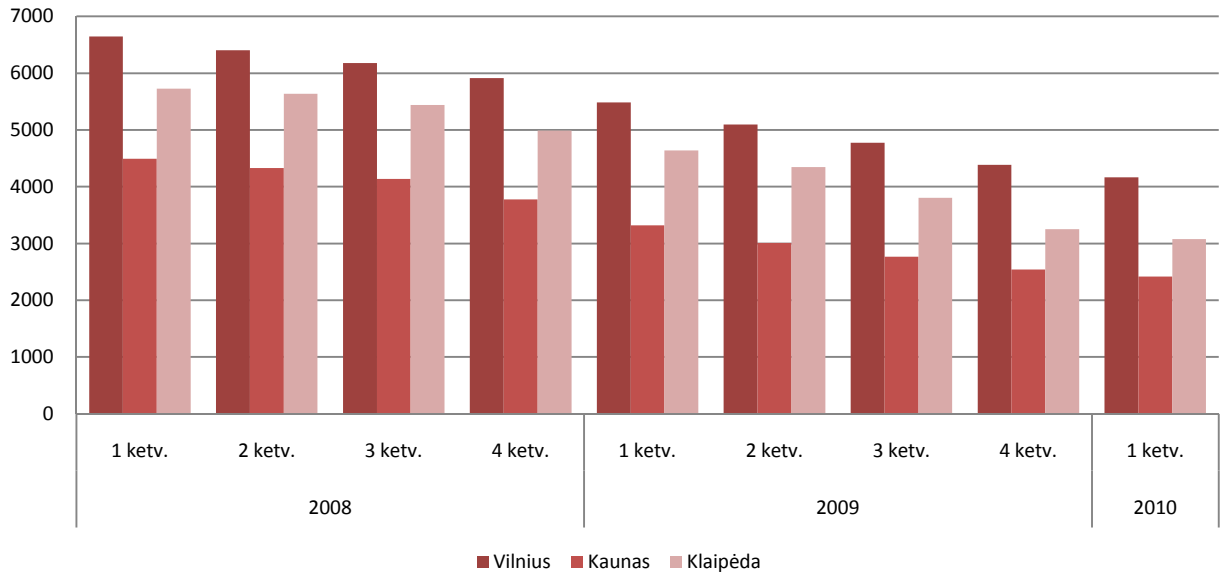
Naujos statybos būsto kainos visoje Lietuvoje nuosekliai mažėjo ir šių metų pradžioje. Nors Vilniuje jau pasirodė pirmieji bandymai truputį kilstelėti parduodamų butų kainas paklausuose projektuose, bendra tendencija išliko nepasikeitusi. Per pirmuosius tris šių metų mėnesius vidutinė pasiūlos kaina Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje sumažėjo vidutiniškai 3 procentais, o metinis kainų mažėjimas kovo mėn. pabaigoje buvo apie 13 proc.

Parengta nekilnojamojo turto rinkos apžvalga yra UAB REDOS.LT nuosavybė. Platinant šią rinkos apžvalgą būtina nurodyti UAB REDOS.LT kaip informacijos šaltinį. Rinkos apžvalgoje paskelbta apibendrinta informacija ir UAB REDOS.LT neprisiima atsakomybės, jeigu ji nesutampa su konkretais sandorio duomenimis.

Norėdami gauti išsamesnę informaciją arba specializuotą rinkos segmento tyrimą galite kreiptis el. paštu info@redos.lt.

Iš didžiausio NT portalo Aruodas.lt statistikos matyti, kad parduodamų butų pasiūlos kainos trijuose didžiausiuose šalies miestuose per metus sumažėjo vidutiniškai 26 proc., t.y., dvigubai daugiau nei pirminėje būsto rinkoje.

Vidutinė pasiūlos kaina parduodamų butų skelbimuose portale Aruodas.lt, Lt/kv.m



Labiausiai butų pasiūlos kainos skelbimuose sumažėjo Klaipėdoje – apie 34 proc. Kaune ir Vilniuje siūlomų butų vidutinė kaina sumažėjo atitinkamai 27 ir 24 procentais. Kovo mėn. pabaigoje mažiausia vidutinė siūlomų butų kaina buvo Kaune – apie 2400 Lt/kv.m. Klaipėdoje siūlomų butų vidutinė kaina buvo maždaug 3080 Lt/kv.m, Vilniuje – apie 4170 Lt/kv.m.

2010 M. I KETVIRČIO PIRMINĖS BŪSTO RINKOS APŽVALGA



VILNIAUS PIRMINĖS BUTŲ RINKOS APŽVALGA

Praėjusių metų viduryje prasidėjęs butų pardavimų augimas nesustojė ir šių metų pradžioje. Per pirmus tris 2010 m. mėnesius Vilniaus pirminėje butų rinkoje parduota apie 360 objektų, t.y. 24 proc. daugiau nei per atitinkamą laikotarpį prieš metus. Vien per šių metų kovo mėnesį parduota apie 180 objektų – 2,3 karto daugiau nei 2009 m. kovą.

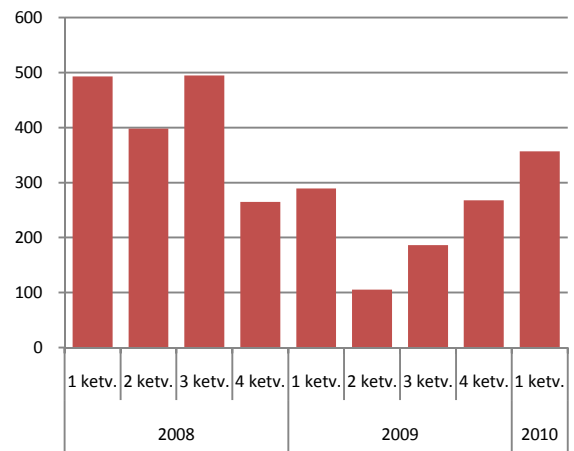
Pagrindinė priežastis, nulėmusi išaugusius pardavimus – tebesitęsianti būsto kainų korekcija. Taip pat įtakos turėjo ir palankesnės kreditavimo sąlygos – rekordiškai nukritusios paskolų palūkanų normos bei mažėjančios bankų maržos.

Dėl parduotų butų per tris pirmus 2010 m. mėnesius Vilniaus pirminės rinkos būto pasiūla sumažėjo apie 7 proc. iki maždaug 2600 objektų kovo mėn. pabaigoje. Rinkos likvidumas (parduotų butų procentinė dalis nuo buvusios pasiūlos) pasiekė 2008 metų pradžios lygį ir 2010 metų pirmą ketvirtį sudarė apie 14 procentų. Kaip ir buvo galima tikėtis, paklausiausi buvo objektai, parduodami jau pastatytuose projektuose.

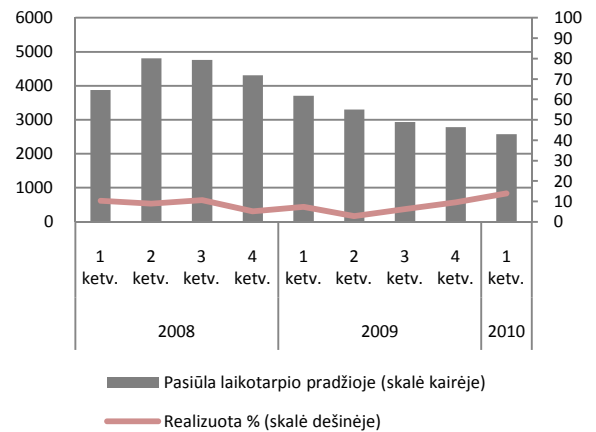
Viena iš pagrindinių paklausos didėjimo priežasčių buvo tebesitęsianti kainų korekcija. Per tris pirmus 2010 m. mėnesius vidutinė Vilniaus pirminės rinkos butų kaina sumažėjo maždaug 4 procentais ir kovo mėnesį buvo apie 5200 Lt/kv.m.

Pirmąjį metų ketvirtį perkamiausi išliko vidutiniškai pigesni butai nei siūlomi rinkoje. Šių metų kovo mėnesį butų, kurie buvo nupirkti, kainos vidutiniškai buvo 12 proc. mažesnės nei pasiūlos kainų vidurkis.

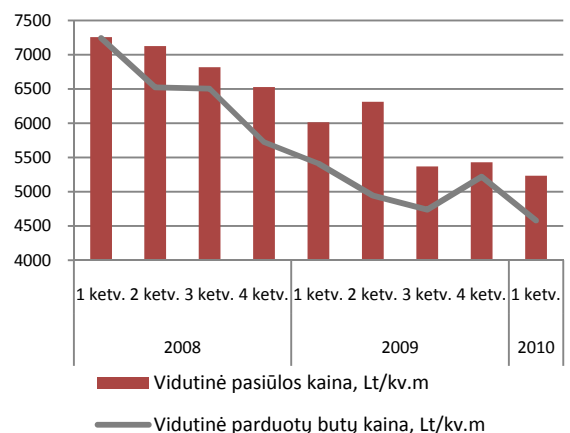
Vilniaus pirminėje rinkoje parduotų butų skaičius 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



Vilniaus pirminės rinkos butų pasiūla ir jų pardavimas (%) 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



Vilniaus pirminės rinkos vidutinių butų kainų* pokytis 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



*Vidutinė kaina apskaičiuota pagal vystytojų oficialiai teikiamą informaciją, į ją neįtrauktos neoficialios nuolaidos, kurios taikomos pirkėjui derybų metu ar įsigyjant būstą.

Parengta nekilnojamojo turto rinkos apžvalga yra UAB REDOS.LT nuosavybė. Platinant šią rinkos apžvalgą būtina nurodyti UAB REDOS.LT kaip informacijos šaltinį. Rinkos apžvalgoje paskelbta apibendrinta informacija ir UAB REDOS.LT neprisiima atsakomybės, jeigu ji nesutampa su konkretais sandorio duomenimis.

Norėdami gauti išsamesnę informaciją arba specializuotą rinkos segmento tyrimą galite kreiptis el. paštu info@redos.lt.

2010 M. I KETVIRČIO PIRMINĖS BŪSTO RINKOS APŽVALGA



KAUNO PIRMINĖS BUTŲ RINKOS APŽVALGA

Kaune, priešingai nei Vilniuje, pirmą šių metų ketvirtį paklausos padidėjimo nebuvo. Parduota vos apie 20 butų per ketvirtį, t.y. apie 70 proc. mažiau nei per atitinkamą laikotarpį prieš metus.

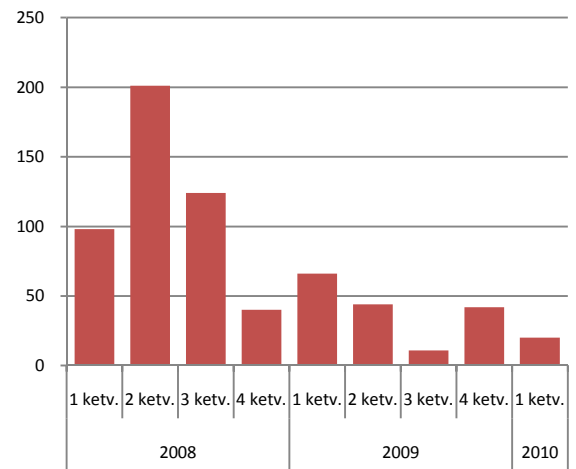
Apskritai Kauno pirminėje rinkoje per paskutinius pusantrų metų buvo parduodama labai mažai, tik 10 – 65 butai per ketvirtį. Likvidumas (parduotų butų procentinė dalis nuo pasiūlos) tuo pačiu laikotarpiu nesiekė 5 proc. per ketvirtį.

Kauno pirminės butų rinkos pasiūla per pirmus tris 2010 m. mėnesius sumažėjo beveik penktadaliu, iki maždaug 700 objektų. Būtina pažymėti, kad tokį pasiūlos sumažėjimą lėmė iš pasiūlos išimami projektai, kurių vystymas yra atidedamas neribotam laikui.

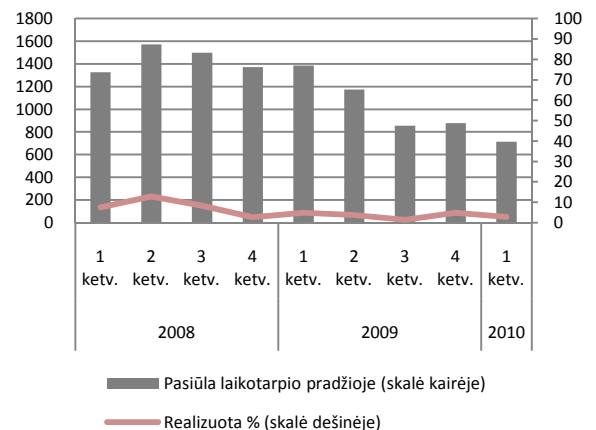
Per 2010 m. pirmą ketvirtį Kauno pirminės rinkos vidutinė butų kaina nukrito nežymiai – apie 2 proc. Šiuo metu ji yra mažiausia iš visų trijų didžiausių Lietuvos miestų – apie 3900 Lt/kv.m.

Nuo 2008 metų pradžios vidutinė naujos statybos butų kaina Kaune sumažėjo maždaug 30 proc., tačiau to nepakanka pagyvinti paklausai. Dėl sumažėjusių gyventojų pajamų, išaugusio nedarbo bei pasikeitusių kitų ekonominių sąlygų ir prioritetų, dabartinės butų kainos dar nėra patrauklios potencialiems pirkėjams. Todėl tikėtina, kad kainų korekcija dar tęsis. Kita vertus, turint omeny tai, jog tradiciškai Kauno rinkos tendencijos nuo Vilniaus atsilieka maždaug pusmečiu, augantis pardavimų skaičius Vilniuje leidžia manyti, jog metų viduryje galimas pagyvėjimas ir Kauno pirminėje būsto rinkoje.

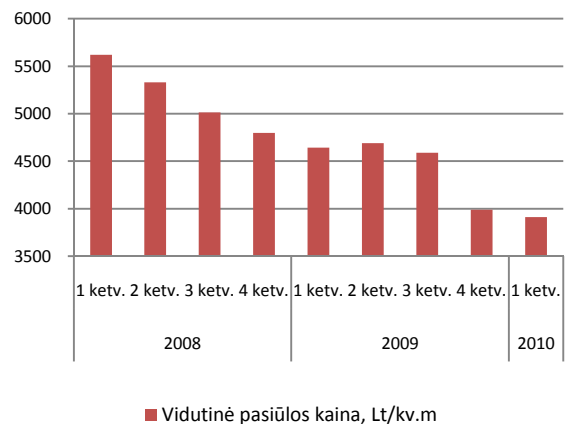
Kauno pirminėje rinkoje parduotų butų skaičius 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



Kauno pirminės rinkos butų pasiūla ir jų pardavimas (%) 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



Kauno pirminės butų rinkos vidutinių pasiūlos kainų* pokytis 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



*Vidutinė kaina apskaičiuota pagal vystytojų oficialiai teikiamą informaciją, į ją neįtrauktos neoficialios nuolaidos, kurios taikomos pirkėjui derybų metu ar įsigyjant būstą.

Parengta nekilnojamojo turto rinkos apžvalga yra UAB REDOS.LT nuosavybė. Platinant šią rinkos apžvalgą būtina nurodyti UAB REDOS.LT kaip informacijos šaltinį. Rinkos apžvalgoje paskelbta apibendrinta informacija ir UAB REDOS.LT neprisiima atsakomybės, jeigu ji nesutampa su konkretais sandorio duomenimis.

Norėdami gauti išsamesnę informaciją arba specializuotą rinkos segmento tyrimą galite kreiptis el. paštu info@redos.lt.

2010 M. I KETVIRČIO PIRMINĖS BŪSTO RINKOS APŽVALGA



KLAIPĖDOS PIRMINĖS BUTŲ RINKOS APŽVALGA

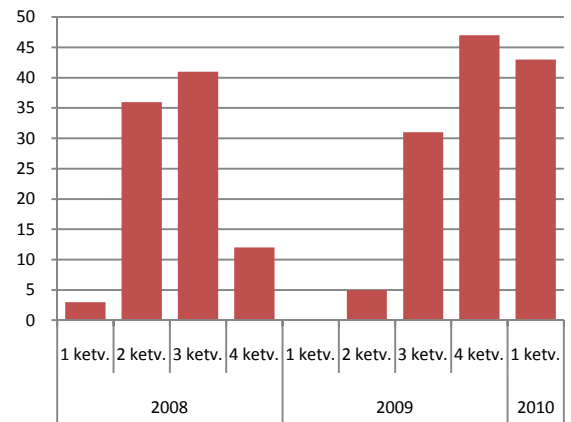
2010 m. pirmąjį ketvirtį Klaipėdos pirminėje butų rinkoje parduoti 43 objektai, t.y. keliais objektais mažiau nei paskutinį 2009 metų ketvirtį. Palyginimui, pagal turimus duomenis, pirmais 2008 ir 2009 metų ketvirčiais paklausos beveik nebuvo. Tačiau tvirtai teigti, kad tai rinkos atsigavimas negalime, kadangi Klaipėdos pirminės butų rinkos likvidumas vis tiek yra labai mažas – nuo 2008 m. pradžios buvo parduodama ne daugiau 50 butų per ketvirtį. Be to, net 90 proc. pardavimų įvyko penktadalyje projektų, tuo tarpu, likę objektai buvo nelikvidūs.

Klaipėdos pirminės rinkos butų pasiūla, lyginant 2010 m. I ketvirtį su 2009 m. I ketvirčiu, sumažėjo nežymiai – apie 2 procentus.

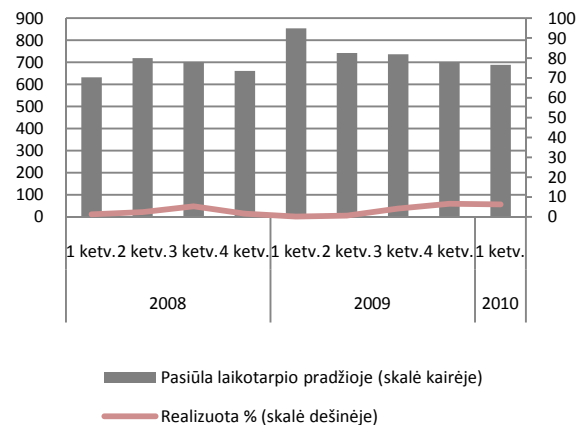
Pirmojo šių metų ketvirčio Klaipėdos pirminės butų rinkos likvidumas (parduotų butų dalis visoje pasiūloje) buvo maždaug 6 procentai – tiek pat, kiek ir paskutinįjį 2009 m. ketvirtį. Tačiau Klaipėdos rinka yra pati nelikvidžiausia iš trijų Lietuvos didmiesčių, todėl šio rodiklio augimą kol kas sunku prognozuoti.

Per pirmus tris šių metų mėnesius vidutinė butų pasiūlos kaina Klaipėdos pirminėje rinkoje sumažėjo 4 procentais ir pasiekė 5200 Lt/kv. Lyginant kainas šių metų kovo mėn. pabaigoje su atitinkamu laikotarpiu praėjusiais metais, vidutinės kainos yra sumažėjusios maždaug 17 proc. Atsižvelgiant į nedidelę paklausą, bei į tai, kad didžioji dalis vystomų projektų yra visiškai nelikvidūs, tikėtina, kad nekilnojamojo turto plėtotojai bus priversti ir toliau mažinti būsto kainas.

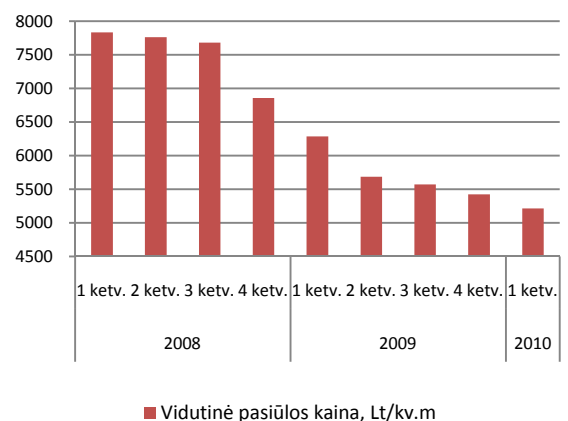
Klaipėdos pirminėje rinkoje parduotų butų skaičius 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



Klaipėdos pirminės rinkos butų pasiūla ir jų pardavimas (%) 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



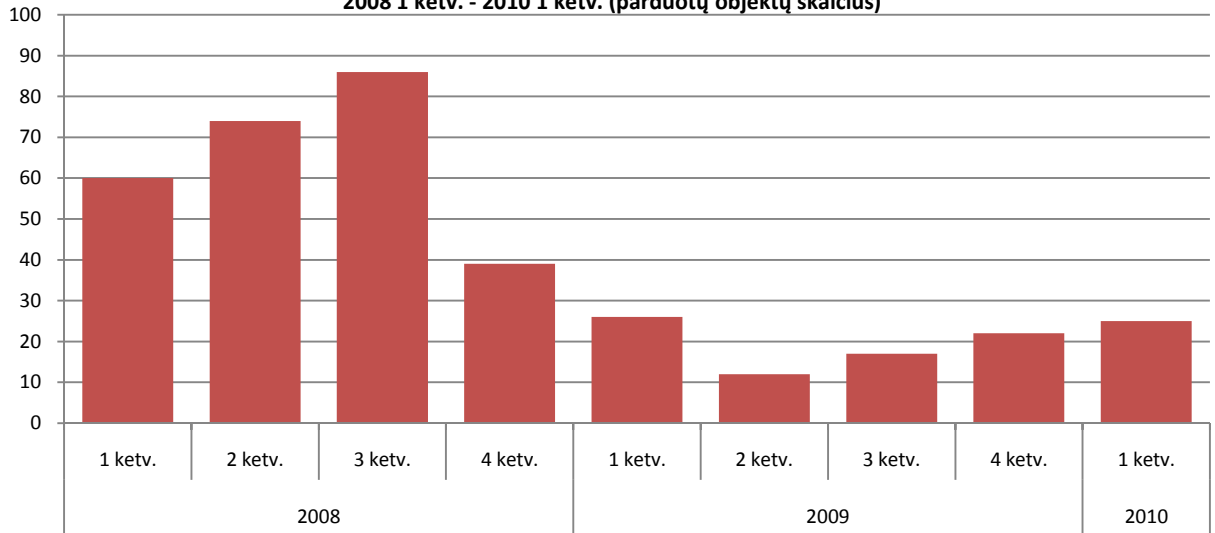
Klaipėdos pirminės butų rinkos vidutinių pasiūlos kainų* pokytis 2008 1 ketv. - 2010 1 ketv.



*Vidutinė kaina apskaičiuota pagal vystytojų oficialiai teikiamą informaciją, į ją neįtrauktos neoficialios nuolaidos, kurios taikomos pirkėjui derybų metu ar įsigyjant būstą.

NAMŲ KVARTALŲ IR SKLYPŲ MASYVŲ RINKOS APŽVALGA

Namų kvartalų ir sklypų masyvų pirminės rinkos pardavimai Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje
2008 1 ketv. - 2010 1 ketv. (parduotų objektų skaičius)



Vilniaus kompleksiskai vystomų individualių ir sublokuotų namų kvartalų rinkoje per pirmus tris šių metų mėnesius neatsiradus naujiems projektams ir pašalinus sustojusius ar bankrutavusius projektus, pasiūla sumažėjo apie 15 proc. – iki 265 objektų, siūlomų 24 projektuose, ar atskiruose projekto etapuose.

Vidutinės siūlomų individualių bei sublokuotų namų kainos per 3 mėnesius sumažėjo apie 5 proc. ir 2010 m. kovo pabaigoje buvo maždaug 4000 Lt/kv.m.

2009 m. paskutinįjį ketvirtį Vilniaus mieste ir apylinkėse buvo siūloma apie 600 namų valdų sklypų, parduodamų kompleksiskai vystomuose sklypų masyvuose. Tačiau, iš pasiūlos išbraukus projektus, kuriuose pardavimai sustabdyti, pasiūla sumažėjo beveik trečdaliu, iki maždaug 400 objektų.

Pagal turimus duomenis sklypų pasiūlos kainos per paskutinius tris šių metų mėnesius sumažėjo apie trečdaliu, iki vidutiniškai 5500 Lt/a. Tačiau šis kainos sumažėjimas atsidaro dėl pasiūlos pokyčių. Paskutiniu metu namų valdos sklypų segmentas pirminėje rinkoje buvo toks nelikvidus, kad tapo labai sunku nustatyti realią pardavimų kainą. Tikėtina, kad, kaip ir būsto rinkoje, plėtotojai taiko nemažas nuolaidas sklypų pirkėjams.

Kauno apskrityje per paskutinius tris mėnesius individualių bei sublokuotų namų pasiūla beveik nepakito ir 2010 m. kovą sudarė apie 90 objektų. Vidutinės siūlomų namų kainos per pusmetį sumažėjo apie 6 proc. iki vidutiniškai 2540 Lt/kv.m.

Kauno namų valdos sklypų rinkoje per tris pirmus šių metų mėnesius reikšmingesnių pokyčių neužfiksuota. Pasiūloje liko apie 300 objektų, o pasiūlos kainų vidurkis liko gana aukštas – vid. 14700 Lt/a. Tačiau, kaip ir Vilniaus rinkoje, dėl ypač mažo likvidumo šiame pirminės rinkos segmente, spręsti apie kainų pokyčius praktiškai neįmanoma.

Klaipėdoje, pagal turimus duomenis, per 2010 metų I ketvirtį dėl iš pasiūlos dingusio vieno projekto individualių bei sublokuotų namų pasiūla sumažėjo beveik 20 procentų, iki vos 35 objektų. Pasiūlos kainos per šį laikotarpį dėl pasiūlos pokyčių sumažėjo apie 6 proc. ir šių metų kovo pabaigoje buvo apie 3550 Lt/kv.m.

Klaipėdos pirminė namų valdų sklypų rinkos pasiūla per 2010 metų I ketvirtį, dėl pašalintų dviejų projektų, sumažėjo maždaug 15 proc. ir šių metų kovo mėnesį sudarė apie 380 sklypų. Vidutinė sklypų kaina liko nepasikeitusi ir kovo mėn. pabaigoje buvo apie 12800 Lt/a.

Apibendrinant, pirminė individualių bei sublokuotų namų kvartalų ir sklypų masyvų rinka visoje Lietuvoje toliau merdi. Pardavimai, nors ir nuosekliai augantys jau trečią ketvirtį iš eilės, lieka labai maži ir visiškai nepatekina pasiūlos. Todėl objektų skaičius mažėja daugiau dėl įmonių bankrotų nei dėl įvykdytų sandorių, o pardavimai vyksta tik „pigiausiuose“ projektuose. Tikėtina, kad artimiausiu metu labiausiai seksis tiems projektams, kurie bus parduodami mažesne nei vidutine rinkos kaina bei galės pirkėjams pasiūlyti namo privalumus už buto kainą.

IŠVADOS, TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS

Pirmuosius šių metų mėnesius išliko 2009 m. pabaigos tendencijos – toliau mažėjo butų kainos, o pardavimai nuosekliai augo (išskyrus Kauno rinką). Išaugusi paklausa ypač ryškiai buvo matyti Vilniuje. Kaip ir buvo galima tikėtis, daugiausia butų buvo parduota projektuose, kurių statybos jau yra užbaigtos ir namai atiduoti naudoti. Tuo tarpu dar statomuose projektuose pardavimų nepaskatino ir gana ženklios nuolaidos.

Visgi, net ir suaktyvėję pardavimai kol kas negali būti laikomi aiškiu būsto rinkos atsigavimo ženklu, kadangi iki 2007 metais fiksuotų pardavimo rekordų dar toli. Kita vertus, patrauklūs projektai sulaukia vis daugiau susidomėjimo, o mažėjanti pasiūla vis dar abejojančius pirkėjus skatina greičiau apsispręsti. Todėl jau artimiausiu metu rinkoje gali pasirodyti ir naujų projektų, kurių vystytojai bandys pasinaudoti susidariusia situacija ir pasiūlyti geriausiai dabartinio pirkėjo poreikius atitinkančius projektus. Tuo tarpu praėityje pradėtų vystyti projektų plėtotojai turės toliau skirti didelį dėmesį kainodarai bei skatinti pardavimus, norėdami pritraukti pirkėją. Be to, negalima atmesti tikimybės, kad šiuo stebimas pardavimų augimas yra taip vadinamos „atidėtos paklausos“ rezultatas. T.y., šiuo metu pagrindiniai pirkėjai yra tie, kurie anksčiau delsė ir laukė tinkamo momento įsigyti būstą. Todėl išlieka tikimybė, kad šiems pirkėjams apsirūpinus būstu, vėl bus stebimas paklausos smukimas. Galų gale, pirminė NT rinka yra ypač jautri bendroms makroekonomikos tendencijoms, žmonių nuotaikoms ir lūkesčiams, tad visai aiškus rinkos atsigavimas tikėtinas tik ryškiai pradėjus gerėti pagrindiniams šalies makroekonominiams rodikliams. Iki tol finansiškai pajėgūs pirkėjai gali ramiai rinktis iš esamos pasiūlos, o vystytojai, atsižvelgę į pasikeitusią pirkėjų elgseną, lūkesčius bei reikalavimus – „ruošti dirvą“ ateities projektams.