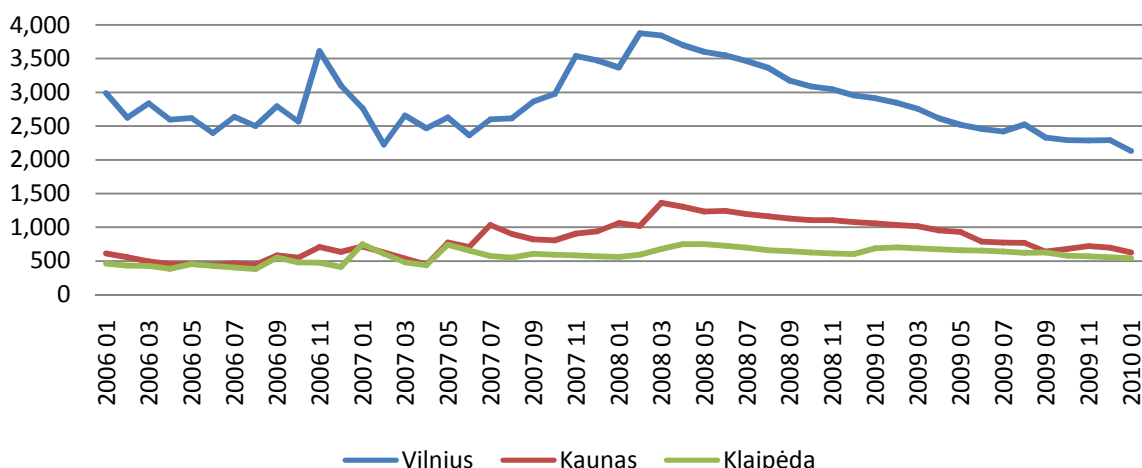


2009 m. sausio mėnesio pirminės daugiabučių rinkos apžvalga Butų pasiūla

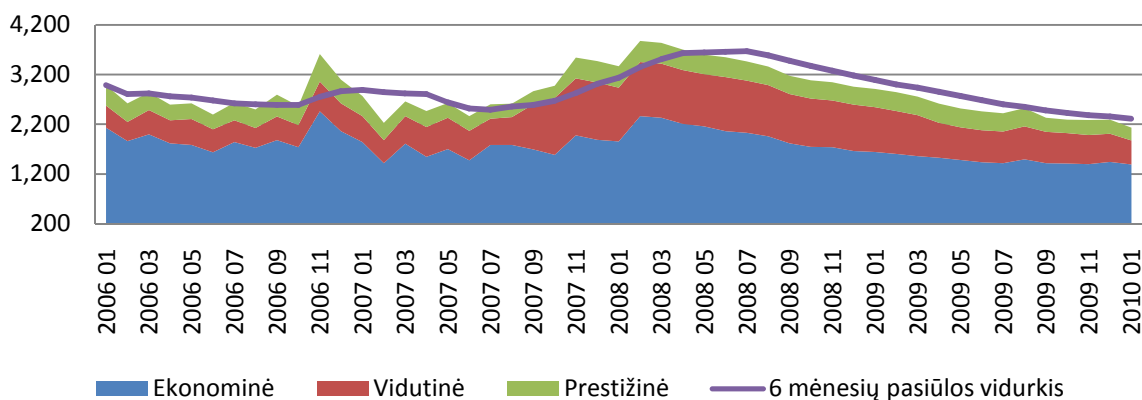
2010 m. sausio mėn. pasiūla mažėjo visuose trijuose miestuose. Vilniuje sumažėjo 7%, Kaune 10,4%, Klaipėdoje 2,7%. Vilniuje tokį sumažėjimą lėmė ne tik antrą mėnesį iš eilės augančios paklausos apimtys, bet ir du vidutinėje klasėje sustabdyti objektai. Kaune situacija analogiška – taip pat du projektai pašalinti iš pasiūlos. Tačiau plėtotojai tikisi dar šių metų pirmąjį pusmetį atnaujinti pardavimus. Klaipėdoje sustabdytų objektų nebuvo ir pasiūlą mažina stabili paklausa.

Šiuo metu trijuose miestuose galima rinktis iš 3.300 butų. Jei tendencijos išliks tokios pačios, vasarį turėtume pasiekti žemiausią pasiūlos tašką pirminėje būsto rinkoje nuo 2006 metų pradžios, kai pradėjome rinkti duomenis.

Nerealizuota butų Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje

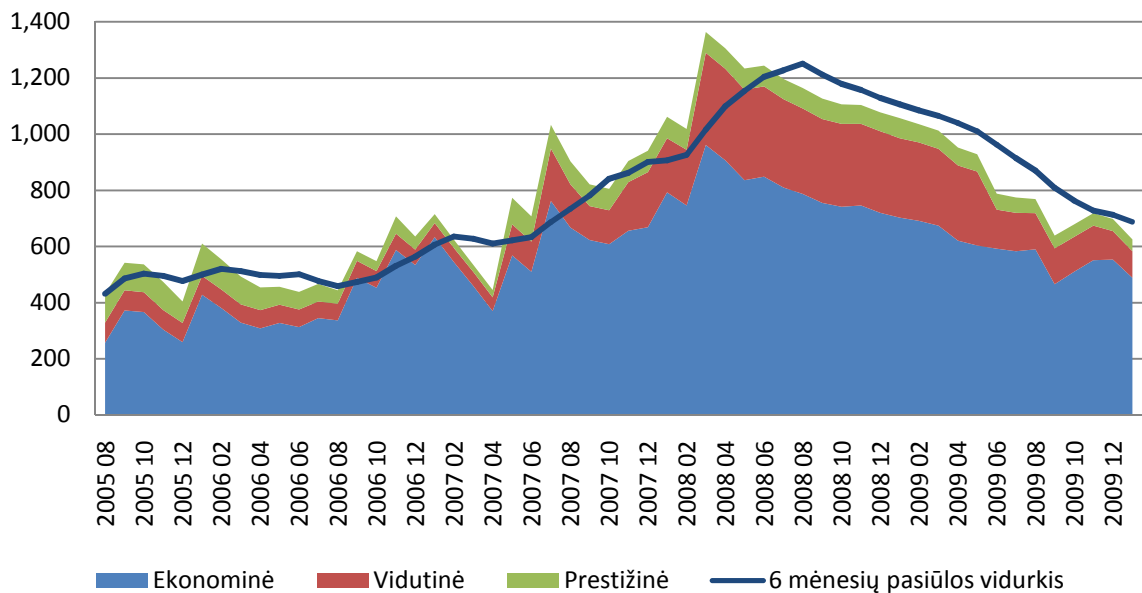


Nerealizuota butų Vilniuje pagal klases (vnt.)



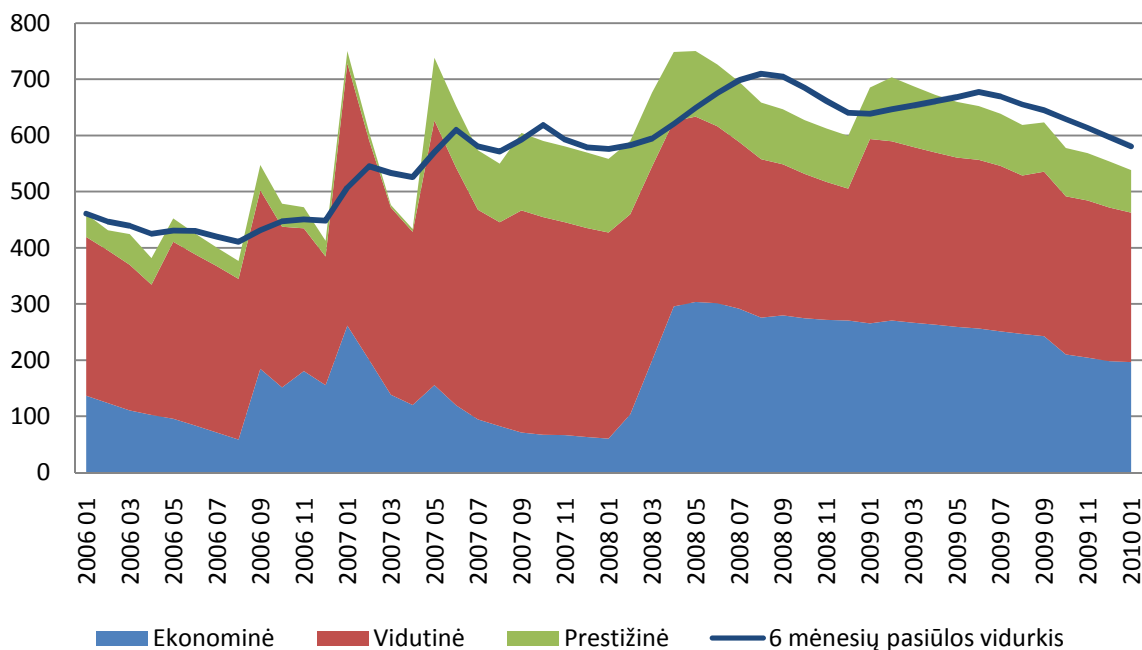
Vilniuje didžiausią dalį pasiūlos sudaro ekonominės klasės būstas – 65%, vidutinės – 23%, prestižinės – 12%.

Nerealizuota butų Kaune pagal klases (vnt.)



Kaunas: ekonominė klasė – 78%, vidutinė - 15%, prestižinė - 7%.

Nerealizuota butų Klaipėdoje pagal klases (vnt.)



Klaipėdoje: ekonominė – 37%, vidutinė – 49%, prestižinė – 14%.

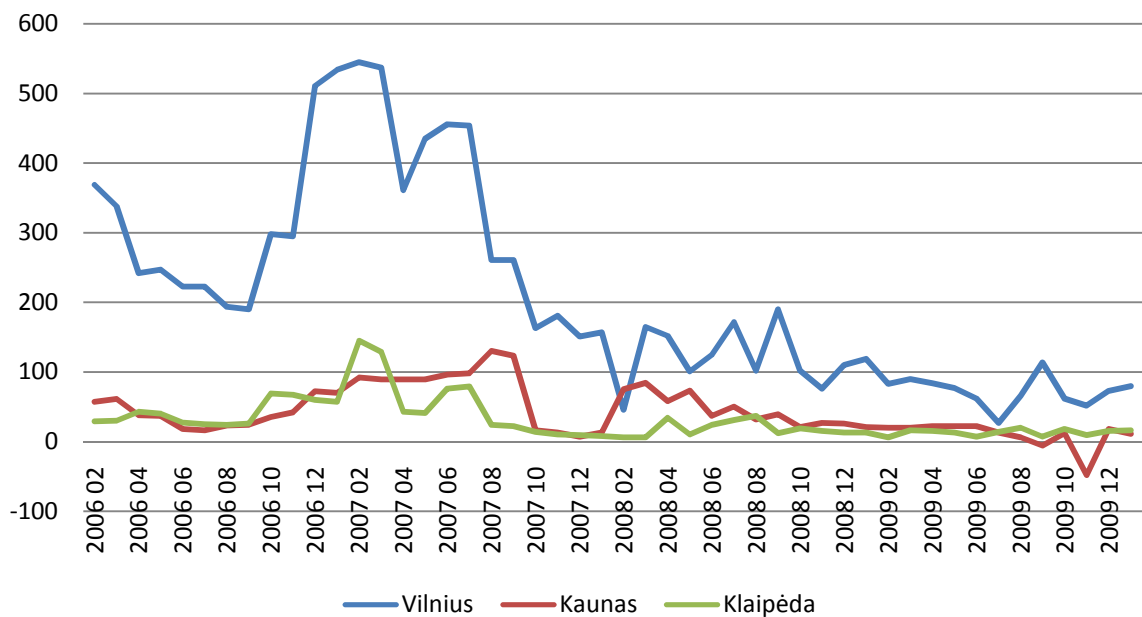
Butų paklausa

Sumuojant visus tris miestus paklausa sausio mėnesį beveik nesikeitė – 0,01% augimas. Kiek buvo kalbama su plėtotojais ir nekilnojamojo turto tarpininkais, visi pažymėjo tą patį faktą, kad sausis buvo aktyvesnis už gruodį. Tačiau labiau vedžiojimo po objektus, informacijos suteikimo atžvilgiu, o ne sandorių. Tikimasi, kad vasarį - kovą turėtų pasirodyti ir daugiau sandorių.

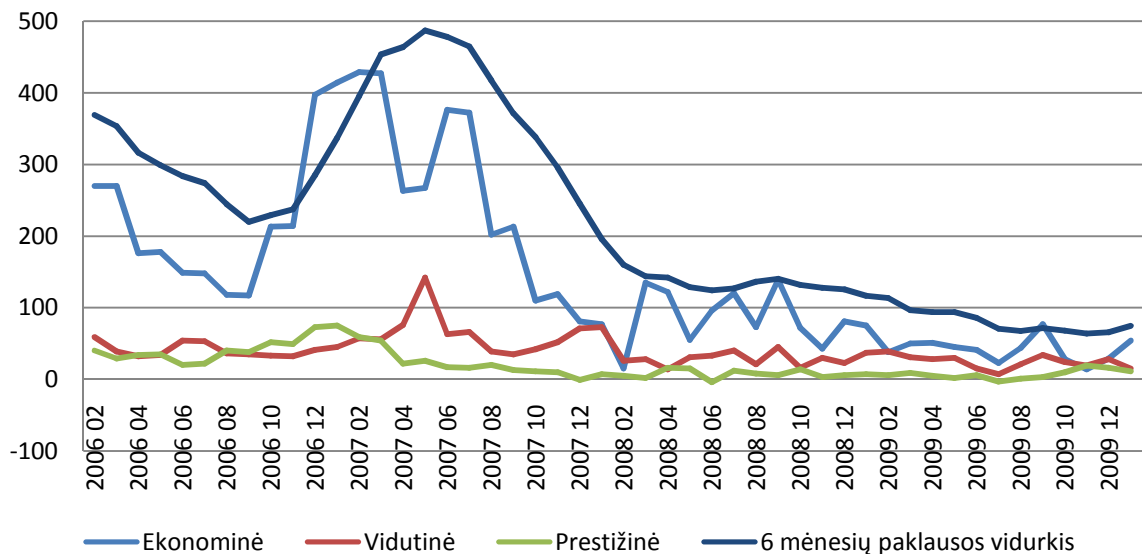
Pirminės būsto rinkos realizacijos rezultatą atspindi parduotų ir rezervuotų butų suma, skliaustuose nurodytas ankstesnio mėnesio kiekis. Vilniuje 19 (28) projektuose buvo teigiamas rezultatas ir 8 (9) fiksavo neigiamą paklausos pokytį. Kaune atitinkamai 5 (2) ir 0 (2), Klaipėdoje 9 (4) teigiami ir 1 (2) neigiami rezultatai.

Rezervuotų butų Vilniuje padaugėjo 5,1%. Kaune fiksuotas 36% sumažėjimas dėl sustabdytų objektų. Eliminavus sustabdytų objektų įtaką – rezervacijų kiekis sumažėjo 10%. Klaipėdoje rezervacijų sumažėjo 2,7%.

Realizuota butų Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje

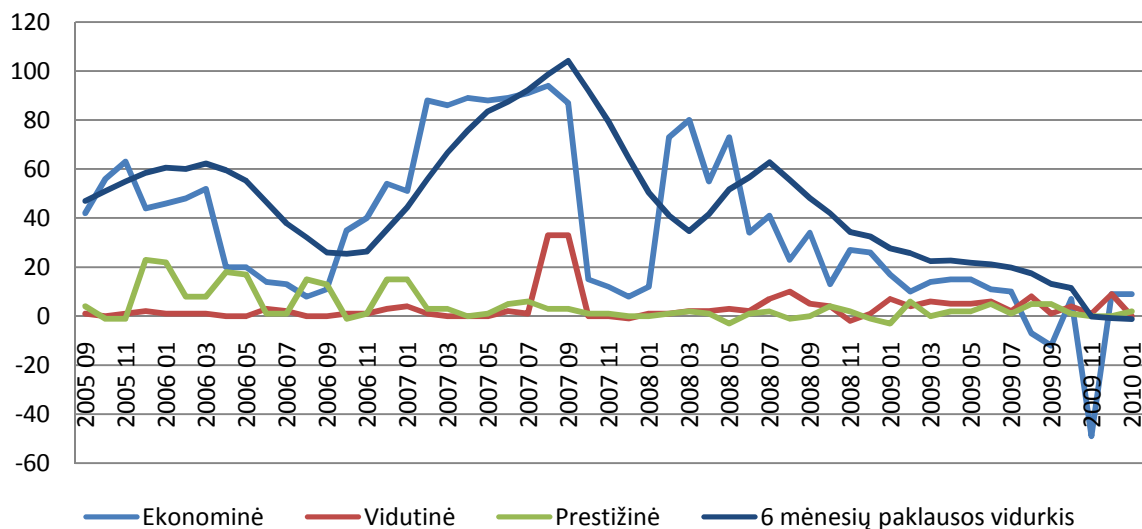


Realizuota butų Vilniuje pagal klases (vnt.)



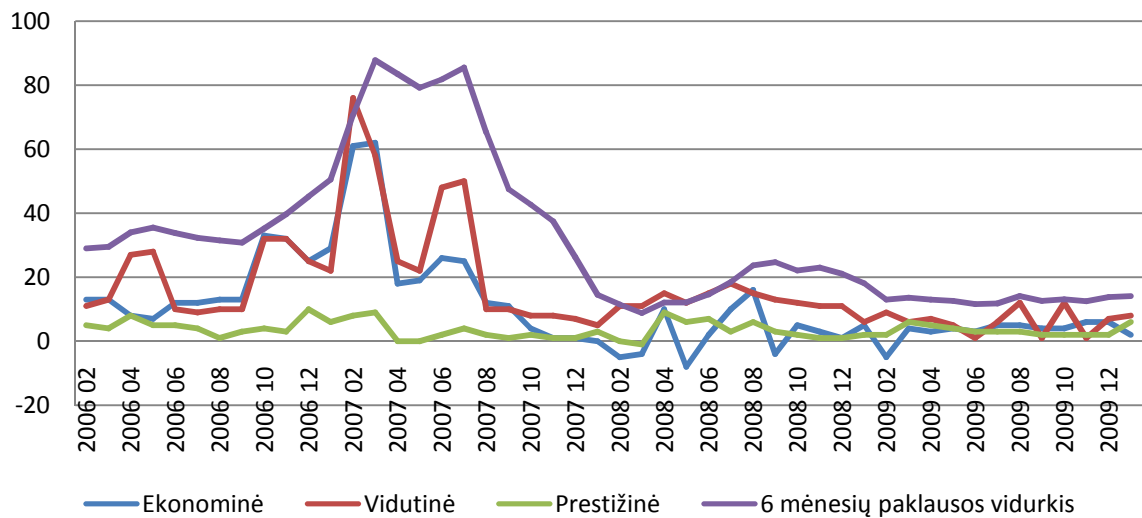
Vilnius pagal paklausą išliko lyderis tarp trijų miestų ir sudarė 75% visos paklausos. Butų realizacijos tempas augo antrą mėnesį iš eilės, kaip ir šešių mėnesių paklausos vidurkis.

Realizuota butų Kaune pagal klases (vnt.)



Kaune paklausa antrą mėnesį fiksuoja teigiamą pokytį, tačiau vis dar neperžengia 20 realizuotų butų per mėnesį ribos. Paskutinį kartą 20 arba daugiau butų buvo realizuota 2009 metų birželio mėnesį. Šešių mėnesių paklausos vidurkis antrą mėnesį iš eilės išlieka neigiamas, nes rugsėjo ir lapkričio mėnesiais buvo fiksuotas neigiamas realizacijos pokytis.

Realizuota butų Klaipėdoje pagal klases (vnt.)

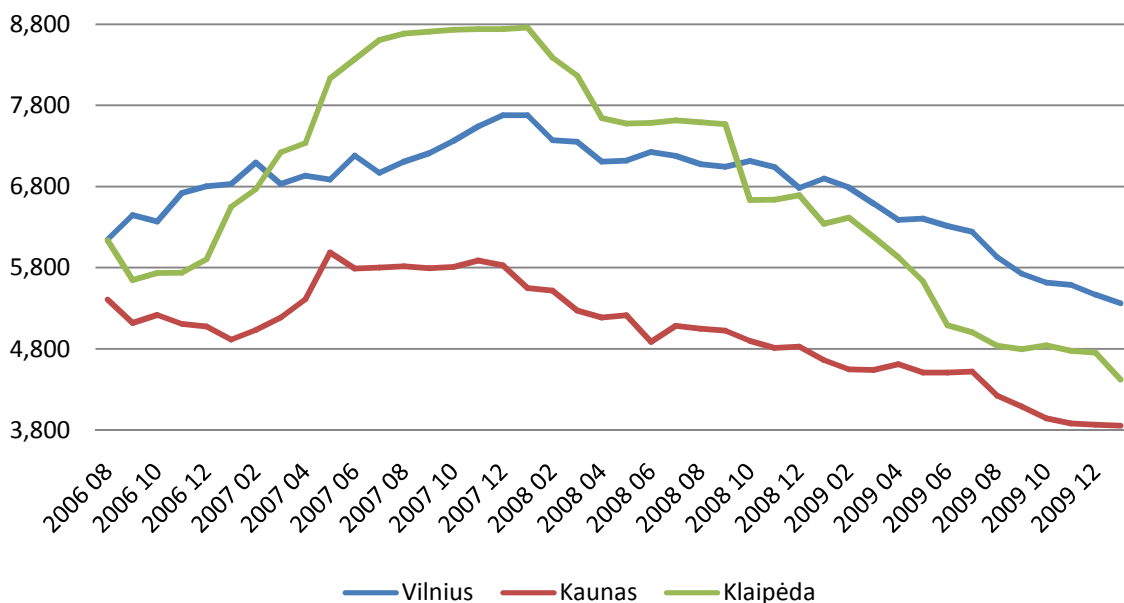


Klaipėdoje paklausa išliko tokia pati kaip ir gruodžio mėnesį. Pažymėtina, kad Klaipėdoje per visą duomenų rinkimo istoriją nebuvo fiksuotas nei vienas neigiamas mėnuo realizacijos atžvilgiu nuo 2006 metų pradžios. Taip pat stebint 6 mėnesių paklausos vidurkį matosi, kad šiame mieste buvo pasiektas paklausos „dugnas“. Šešių mėnesių paklausos vidurkis beveik nekinta jau metus laiko.

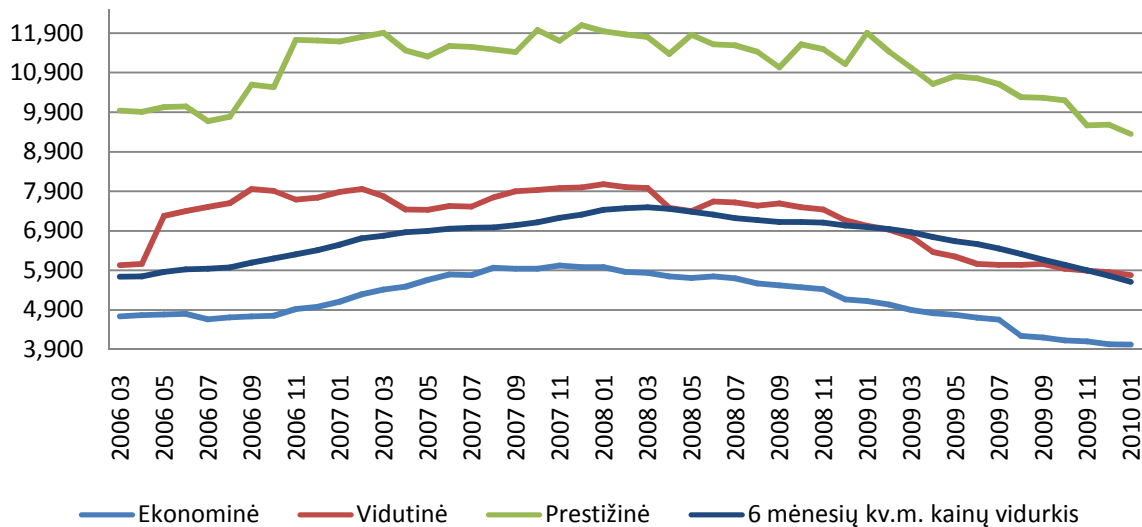
Butų kainos

Bendros pasiūloje esančių butų kv.m. kainos vidurkis Vilniuje krito 2%, tačiau tai įvyko labiausiai ne dėl kainos nuolaidų objektuose, o dėl sustabdytų dviejų projektų ir atsigavusios aukštesnės nei ekonominės klasės butų paklausos. Kaune kv.m. kainos vidurkio korekcija žemyn siekė 0,3%. Klaipėdoje kainos vidurkis nusileido 7%, nes viename iš stambiausių Klaipėdos objektų buvo peržiūrėtos kainos.

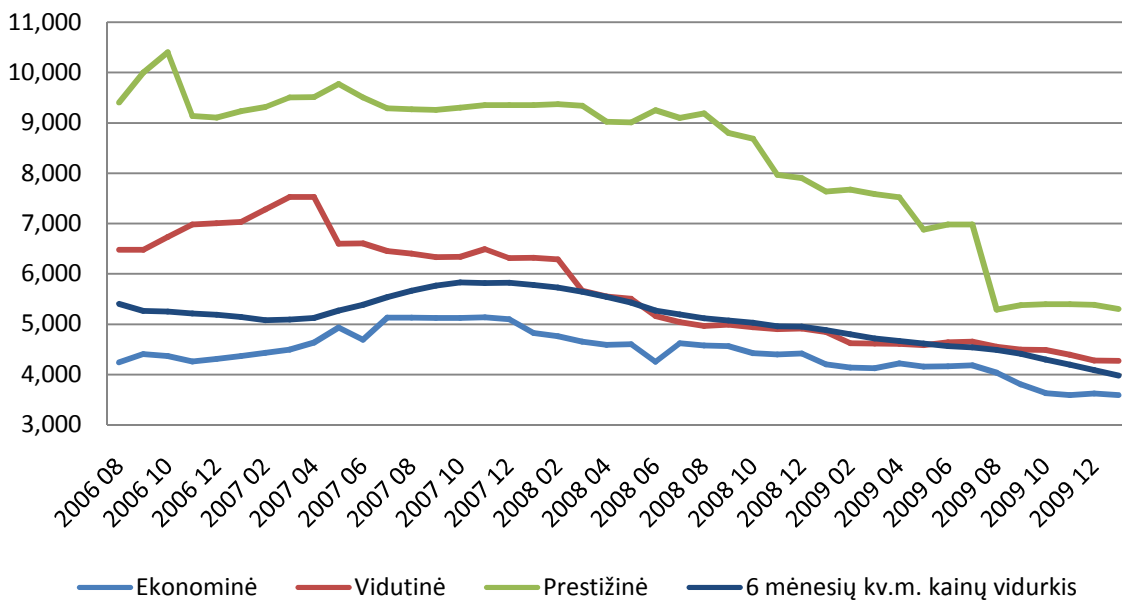
Butų kv.m. kaina Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje



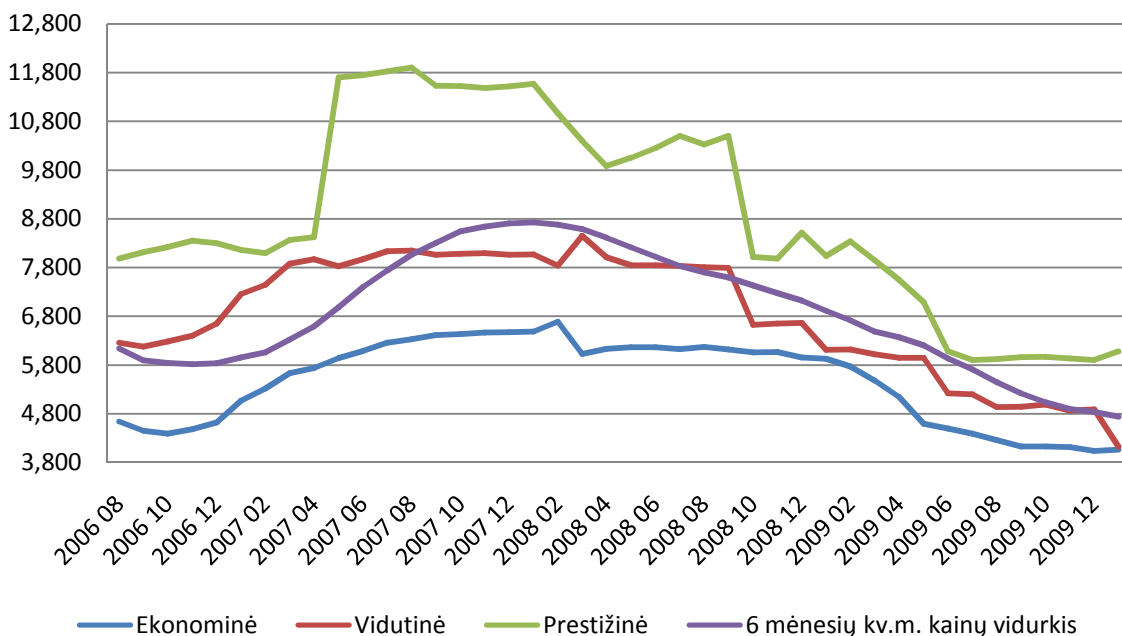
Butų pasiūlos kv.m. kainos vidurkis pagal klases Vilniuje (Lt/kv.m.)



Butų pasiūlos kv.m. kainos vidurkis Kaune pagal klases (Lt/kv.m.)



Butų pasiūlos kv.m. kainos vidurkis Klaipėdoje pagal klases (Lt/kv.m.)



Išvados ir prognozės

Sausio mėnesį situacija nepablogėjo lyginant su gruodžio mėnesiu. Aktyvumas išliko ir potencialios gerinti apyvartumo rezultatus ateinančiais mėnesiais yra.

Manome, kad paklausos atžvilgiu artimiausi mėnesiai turėtų būti kiek geresni nei sausis arba likti dabartiniame lygyje. Daugiausia rėmėmės nekilnojamojo turto tarpininkų ir plėtotojų atsiliepimais apie pardavimus, rezervacijas ir bendrą susidomėjimą įsigyti būstą. Iš jų sprendžiame, kad daugelis potencialių pirkėjų savo planus atidėjo keliems mėnesiams. Mat plėtotojai po Naujųjų metų tvirtina naujus biudžeto planus, nustato naujus butų kainų žemutinius lygius, kas leidžia tikėtis lankstesnių kainų.

Kainos turėtų ir toliau koreguotis, tačiau ne tokiais dideliais tempais kaip 2009 metais. Daugiau vyks konkurencija tarp šalia esančių objektų, kurie konkuruos dėl pirkėjų.

Prognozės gan optimistiškos trumpuoju laikotarpiu, nes nenusimato didesnių šokų rinkoje. Tačiau tolimesnė perspektyva per daug miglota, kad būtų galima konstatuoti, jog rinkoje pasiektas dugnas. Viskas priklausys nuo gyventojų, verslo lūkesčių ir kaip vystysis užsienio šalių, t.y. pagrindinių mūsų eksporto partnerių ekonomikos. Didelis dėmesys turėtų būti kreipiamas į jas todėl, kad šiuo metu Lietuvos ekonomikos atsigavimas yra siejamas su eksportu. Tad jei mūsų pagrindinės partnerės – Rusija, Latvija, Vokietija neberodytų gerėjančių makroekonominių rodiklių, reiktų susirūpinti, nes verslas atitinkamai turėtų mažinti kaštus, kas neigiamai įtakotų darbo rinką Lietuvoje ir gyventojų lūkesčiai vėl imtų prastėti.