

## Trys miestai – trys skirtingos NT rinkos veiksmo kryptys

2020 m. spalio 2 d., Vilnius, Kaunas, Klaipėda

*„Situacija rugsėjo mėnesį didžiuosiuose šalies miestuose nebuvo vienoda. Vilniuje ir toliau stebimas rinkos aktyvumo augimas pagal visus parametrus. Kaune skaičiai kol kas nerodo stabilų tendencijų, o Klaipėdoje rinka išlaiko panašų pardavimų aktyvumą antrą mėnesį iš eilės, ir jis yra didesnis nei pernai“, – teigia „Inreal“ grupės investicijų ir analizės vadovas Tomas Sovijus Kvainickas. Pasak jo, situacija gerėja, tačiau išgyvename netipinį laikotarpį, kurio rizikos vis dar išlieka. Kita vertus, egzistuoja ir galimybės. „Dar labiau sustiprėjus elektroninei prekybai, augant nuotolinio darbo populiarumui didėja susidomėjimas būstu, kaip pajamų srauto šaltiniu, tarp stambiųjų investuotojų. Jų portfelio formavimas galėtų tapti papildoma paskata būsto rinkos atsigavimui“, – sako T. S. Kvainickas.*

Sostinėje praėjusį mėnesį pasiektas 2019 m. rugsėjo pardavimų lygis – Vilniuje susitarta dėl 529 butų pardavimo (naujų susitarimų – 567, atšauktų anksčiau sudarytų susitarimų – 38). Tai – geriausias rezultatas nuo šių metų vasario, kuomet buvo susitarta dėl 634 butų pardavimo (įvertinus 3 atšauktus susitarimus) ir lygus 2019 metų rugsėjui, kuomet buvo parduoti 524 butai (įvertinus 5 atšauktus susitarimus). Iš viso šiemet jau parduota 2963 butai (įvertinus 212 atšauktus susitarimus). 2019 metais per tris ketvirčius buvo parduoti (įvertinus atšauktus susitarimus) 4263 butai, 2018 metais – 2802 butai. Rezultatas yra prastesnis nei rekordinių praėjusių metų, tačiau, įvertinus aplinkybes, šiuo metu vystytojams pagrindo skųstis iš esmės nėra. Įdomu tai, kad trečią šių metų ketvirtį vidutinės klasės būsto pardavimai (528) beveik susilygino su ekonominės klasės (537). Toks santykis tarp klasių nebuvo fiksuojamas nuo 2017 metų pradžios. Poveikį tokios situacijos susidarymui galėjo padaryti pasiūlos perteklius nuomos segmente bei galimybė dirbti iš namų. Šie veiksniai suteikė paskatą rinktis geresnį būstą, nes padidėjo ne tik santykinis vidutinės klasės būsto pardavimas, tačiau ir absoliutūs skaičiai. Kita vertus, santykinį ekonominės klasės būsto patrauklumo sumažėjimą galėjo lemti ir tai, kad karantino poveikį labiausiai pajuto mažesnes pajamas gaunantys gyventojai, o vidutinės klasės pardavimų augimą paskatino karantino metu susiformavęs pirkėjų rezervas. Per rugsėjo mėnesį „Inreal“ fiksavo 512 naujų objektų pateikimą rinkai. Tai yra apie 16 proc. daugiau nei 2019 metų vidurkis, tačiau 24 proc. mažiau nei prieš metus rugsėjo mėnesį. Įvertinus naujų objektų pasiūlą bei sudarytas preliminaras sutartis naujų butų pasiūlos kiekis sumažėjo nuo 4553 iki 4536 butų ir išlieka mažiausiu nuo 2018 metų antros pusės. Dėl augančių pardavimų ir mažėjančio pasiūlos kiekio būsto likvidumo indeksas nežymiai pagerėjo nuo 1,08 iki 1,07. Tai reiškia, kad esamą pasiūlos kiekį (rinkai nepristačius naujų objektų) pavyktų realizuoti per maždaug 13 mėnesių. Toks rodiklio dydis yra prastesnis už tipines 2019 metų ir 2020 metų pradžios reikšmes, tačiau geresnis už 2018 metų likvidumo indeksus.

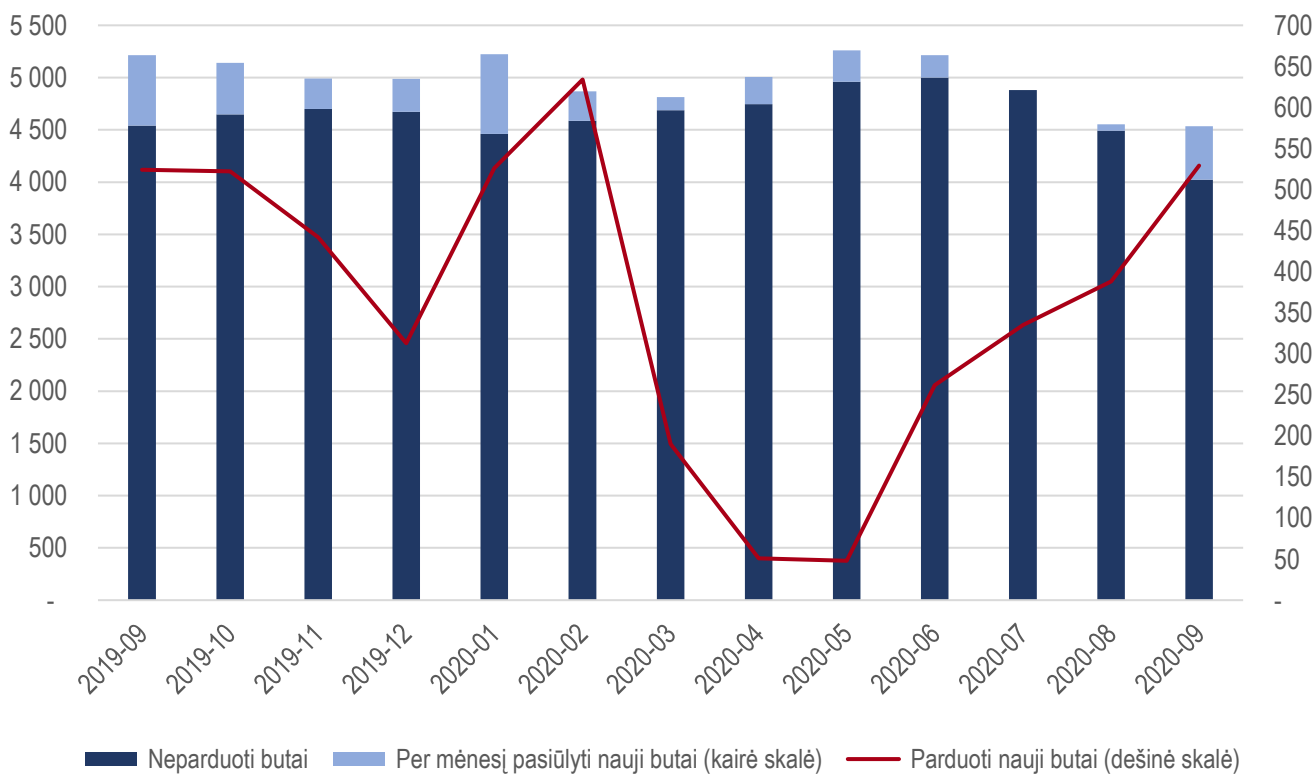
Kaune rugsėjo mėnesį parduota 50 butų (56 nauji susitarimai, 6 atšaukimai). Toks rezultatas yra ženkliai prastesnis už praėjusio mėnesio rezultatus, kuomet buvo parduoti 94 butai (įvertinus 3 atšaukimus). Kita vertus, rezultatų šuoliui rugpjūčio mėnesį turėjo naujo mažomis suminėmis kainomis pasižymintio projekto pardavimų paskelbimas. Tikėtis, kad projektas (bet kuris) galėtų išlaikyti tokio lygio pardavimus kiekvieną mėnesį yra nerealu, tad lyginti šiuos du mėnesius nebūtų objektyvu. Lyginant rezultatus su praėjusių metų analogišku laikotarpiu vis dar matomas 12 proc. neigiamas skirtumas (57 pardavimai, įvertinus 1 atšaukimą). Šiemet per tris ketvirčius jau buvo parduoti 426 būstai (įvertinus 43 atšaukimus), tai – ženkliai mažiau nei analogišku laikotarpiu 2019 metais (689, įvertinus atšaukimus), tačiau viršija 2018 (366), 2017 (363) ar 2016 (343) metų analogiškus laikotarpius. Naujos pasiūlos Kaune rugsėjo mėnesį „Inreal“ nefiksavo, tad naujų butų pasiūlos kiekis toliau mažėja (740 butų), o likvidumo indeksas pagerėjo nuo 1,36 iki 1,29. Tai reiškia, kad esamą pasiūlos kiekį (rinkai nepristačius naujų objektų) pavyktų realizuoti per kiek daugiau nei 15 mėnesių.

Situacija Klaipėdoje iš esmės lieka nepakitusi – 32 pardavimai (atšaukimai nefiksuoti) atitinka rugpjūčio mėnesį (32 pardavimai, įvertinus 9 atšaukimus). Tai yra 28 proc. daugiau nei 2019 metų rugsėjį (25 pardavimai, įvertinus 1 atšaukimą). Per tris šių metų ketvirčius Klaipėdoje parduoti 237 butai (įvertinus 20 atšaukimų), kas yra panašu, lyginant su ankstesnių metų analogiškais laikotarpiais, 2019 (274), 2018 (230), 2017 (271). Nefiksuojant naujų parduodamų būsto projektų, pasiūlos kiekis toliau tolygiai mažėja, ir šiuo metu sudaro 415 butų. Naujo būsto rinkos likvidumo indeksas Klaipėdoje pagerėjo nuo 1,30 iki 1,18 – pasiūlos kiekio realizavimas užtruktų apie 14 mėnesių. Klaipėdos NT rinka pasižymi didele rezultatų amplitude bei ganėtinai žemomis būsto kainomis (lyginant su Vilniumi bei Kaunu), tad geros likvidumo indekso reikšmės, veikiausiai, nepakaks, kad uostamiestis pritrauktų daug vystytojų dėmesio, nors apie naujų projektų paleidimą artimiausioje ateityje ir yra kalbama.

## VILNIAUS NT PULSAS. 2020 RUGSĖJIS

	Per 2020 rugsėjį	Lyginant su 2019 rugsėju	Lyginant su 2020 rugpjūčiu
<b>Parduota (suminis)</b>	<b>529</b>	<b>+1%</b> (524)	<b>+36%</b> (388)
Parduota (be gražinimų)	567	529	412
Gražinta	38	5	24
<b>Nauja pasiūla</b>	<b>512</b>	<b>-24%</b> (673)	<b>+753%</b> (60)
<b>Naujų butų pasiūla</b>	<b>4536</b>	<b>-13%</b> (5214)	<b>0</b> (4553)
<b>Kainos (EUR)</b>			
Ekonominis segmentas	1603	+3%	
Vidutinis segmentas	2103	+8%	
Prestižinis segmentas	3297	+8%	
<b>Likvidumo indeksas</b>	<b>1,07</b>	<b>0,98</b>	<b>1,08</b>

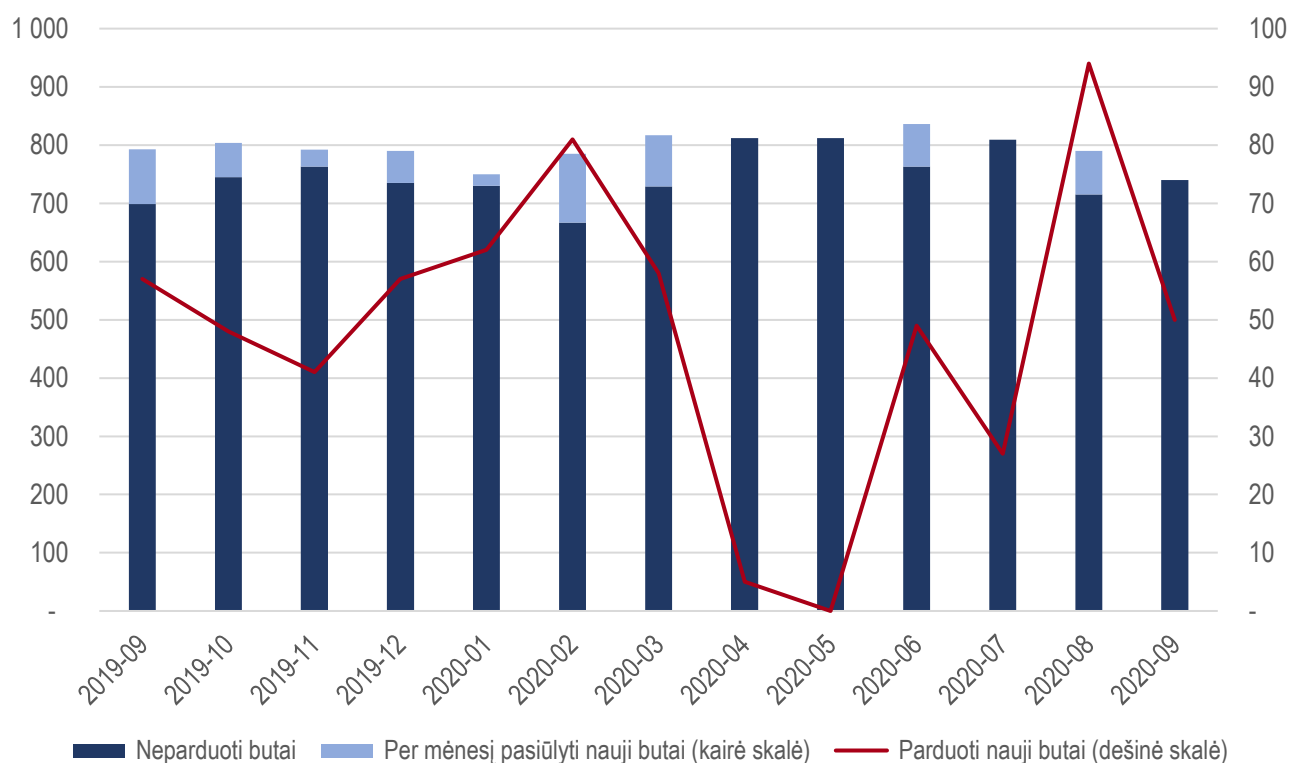
## NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PARDAVIMAI VILNIUJE



## KAUNO NT PULSAS. 2020 RUGSĖJIS

	Per 2020 rugsėjį	Lyginant su 2019 rugsėju	Lyginant su 2020 rugpjūčiu
<b>Parduota (suminis)</b>	<b>50</b>	<b>-12%</b> (57)	<b>-47%</b> (94)
Parduota (be gražinimų)	56	58	97
Gražinta	6	1	3
<b>Nauja pasiūla</b>	<b>0</b>	<b>-100%</b> (94)	<b>-100%</b> (75)
<b>Naujų butų pasiūla</b>	<b>740</b>	<b>-7%</b> (793)	<b>-6%</b> (790)
<b>Kainos (EUR)</b>			
Ekonominis segmentas	1243	+7%	
Vidutinis segmentas	1801	+8%	
Prestižinis segmentas	2401	+9%	
<b>Likvidumo indeksas</b>	<b>1,29</b>	<b>0,94</b>	<b>1,36</b>

## NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PARDAVIMAI KAUNE



## KLAIPĖDOS NT PULSAS. 2020 RUGSĖJIS

	Per 2020 rugsėjį	Lyginant su 2019 rugsėju	Lyginant su 2020 rugpjūčiu
<b>Parduota (suminis)</b>	<b>32</b>	<b>+28%</b> (25)	<b>0</b> (32)
Parduota (be gražinimų)	32	26	41
Gražinta	0	1	9
<b>Nauja pasiūla</b>	<b>0</b>	<b>-100%</b> (12)	<b>0</b> (0)
<b>Naujų butų pasiūla</b>	<b>415</b>	<b>-33%</b> (616)	<b>-7%</b> (447)
<b>Kainos (EUR)</b>			
Ekonominis segmentas	1192	+2%	
Vidutinis segmentas	1490	+2%	
Prestižinis segmentas	2074	-5%	
<b>Likvidumo indeksas</b>	<b>1,18</b>	<b>1,63</b>	<b>1,30</b>

## NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PARDAVIMAI KLAIPĖDOJE

