

## Būsto rinkoje gilėja atotrūkis tarp pasiūlos turinio ir pirkėjų lūkesčių

2021 m. vasario 1 d., Vilnius, Kaunas, Klaipėda

„Manychiau, jau drąsiai galime kalbėti apie tai, kad pandemijos poveikis pirminei būsto rinkai arba išnyko, arba jis buvo atsvertas kitų veiksmų“, – sako „Inreal“ grupės investicijų ir analizės vadovas Tomas Sovijus Kvainickas. Pasak jo, tęstinis aktyvumo padidėjimas pirminėje būsto rinkoje gali simbolizuoti jos perkaitimą, tačiau vienareikšmes išvadas daryti kol kas yra sunku. 2019 metais Registrų centras fiksavo 12 208 butų notarinius sandorius Vilniaus mieste, iš jų – 4 091 naujos statybos ir 8 117 senos statybos segmentuose, t.y. naują statybą sudarė trečdali (33,5 proc.) visų sandorių. 2020 metais sudaryta 4 769 naujos statybos butų notariniai sandoriai (16,6 proc. daugiau), tačiau tik 6 952 senos statybos butų sandoriai (14,4 proc. mažiau), tad bendras sandorių skaičius sumažėjo iki 11 721 vnt. „Galbūt dabartinę situaciją naujų būstų derėtų vertinti ne kaip jos perkaitimą, bet kaip senos statybos butų patrauklumo mažėjimą. Didžiąją dalį egzistuojančio būsto fondo sudaro sovietmečiu statyti gelžbetonio bloką konstrukcijų pastatai, kurie didėjant energinio naudingumo reikalavimams bei keičiantis žmonių poreikiams bei pomėgiams tampa vis mažiau likvidūs“, – aiškina T.S. Kvainickas. Būsto kokybinės kartelės pakėlimą liudija ir kitas rodiklis – likučių kiekis projektuose. Pavyzdžiui, Vilniaus mieste 2018 metais projektuose vidutiniškai buvo galima rinktis iš 45 – 50 proc. visų butų, 2019 metais iš 35 – 40 proc., o 2020 metais – jau tik iš maždaug 35 proc. visų butų, t.y. rinkai siūloma daugiau projektų, tačiau didžiausias aktyvumas fiksuojamas projekto paleidimo metu, kuomet pirkėjai išsirenka jiems labiausiai patinkančius butus, o vėliau lieka mažesnio patrauklumo būstai. Taigi, šiuo metu didesnė ne rinkos perkaitimo, bet nelikvidžių būstų pertekliaus susiformavimo problema, nes rinkos pasiūla atsilieka nuo pirkėjų lūkesčių.

2021 metų sausį **Vilniaus** mieste „Inreal“ duomenimis susitarta dėl 648 butų bei apartamentų pardavimo (661 naujas susitarimas, 13 atšaukimų). Šis skaičius šiek tiek (4 proc.) nusileidžia 2020 metų gruodžiui, kuomet buvo parduota 672 būstai, tačiau yra ketvirtadaliu (23 proc.) didesnis nei analogišku laikotarpiu pernai. „Tai – geriausias šešių mėnesių (nuo 2020 rugpjūčio iki 2021 sausio) rezultatas nuo 2012 metų – 3375 susitarimai dėl naujų būstų“, – teigia T.S. Kvainickas. Sausio mėnesį sostinės pirminei būsto rinkai pasiūlyta 500 naujų butų bei apartamentų. Nors tai yra gerokai mažiau (34 proc.) nei praėjusių metų sausį ir ketvirtadaliu (25 proc.) mažiau nei praėjusių metų gruodį, tačiau šis skaičius yra net trečdaliu (38 proc.) didesnis nei 2020 metų vidurkis. Dėl ypač aktyvių pardavimų būsto pasiūlos kiekis pirminėje rinkoje sumažėjo iki 4 403 butų (2020 m. gruodį – 4 551). Likvidumo indeksas pagerėjo nuo 0,95 iki 0,9, t.y. esamą pasiūlos kiekį remiantis paskutinių 12 mėnesių susitarimų rodikliais galima būtų parduoti per kiek mažiau nei 11 mėnesių. Didelių pokyčių kainų atžvilgiu neįvyko – stebimas tolygus jų augimas (7-13 proc.) visuose segmentuose, tačiau vidutinė būsto kaina dėl pasiūlos struktūros yra kiek sumažėjusi.

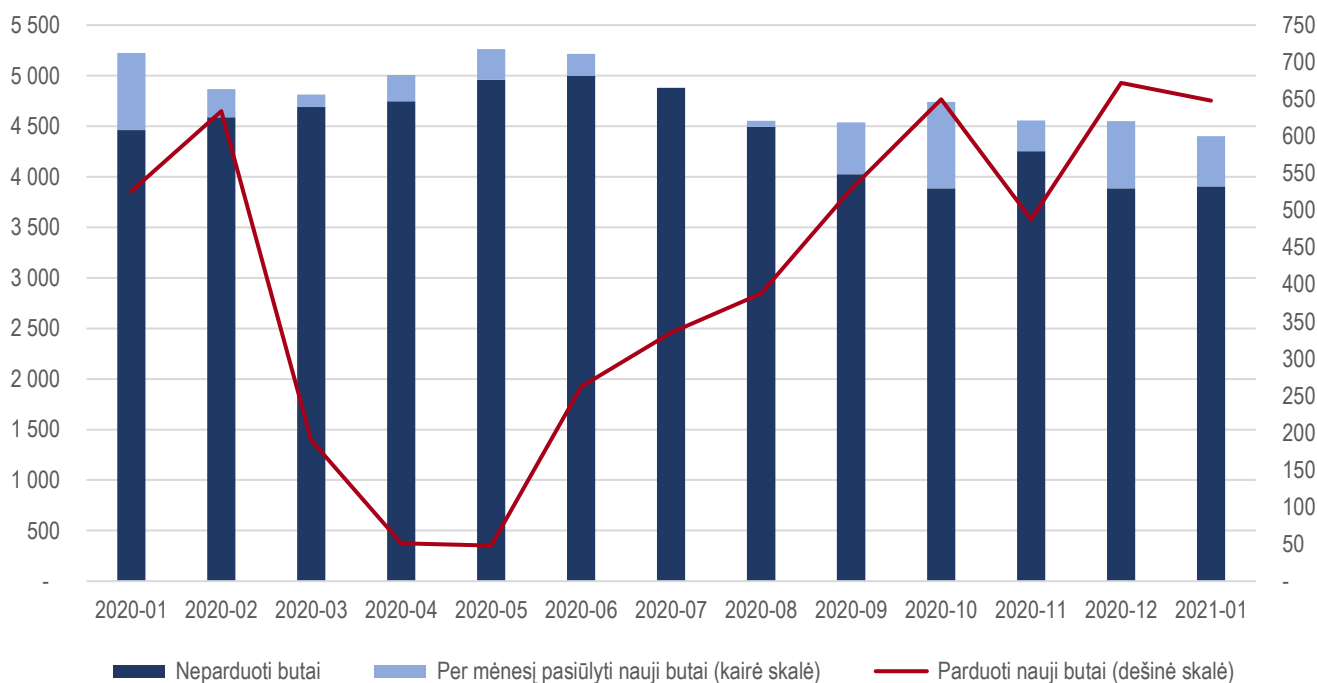
**Kauno** metų pradžios rezultatai – kiek nuosaikesni. „Inreal“ duomenimis, čia buvo susitarta dėl 60 butų bei apartamentų pardavimo (67 nauji susitarimai, 7 atšaukimai). Tai – dvigubai mažiau nei praėjusių metų gruodį, tačiau panašiai kaip tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Nors pardavimai kiek sumažėjo, tačiau šešių mėnesių pardavimų rekordas pasiektas ir laikinojoje sostinėje – 508 susitarimai. Panašūs rezultatai fiksuoti tik praėjusių metų viduryje (liepą ir rugpjūtį), kuomet šešių mėnesių pardavimai siekė po 498 vienetus. Sausio mėnesį pirminė Kauno būsto rinka pasipildė 39 naujais objektais, ir visas pasiūlos kiekis šiuo metu sudaro 799 vienetus. Likvidumo indeksas neženkliai pagerėjo nuo 1,12 iki 1,10, t.y. pasiūlos kiekį butų galima realizuoti per kiek daugiau nei 13 mėnesių.

Panašu, kad **Klaipėdoje** galiausiai sulaukta tikro rinkos atsigavimo. Uostamiestyje šių metų sausio mėnesį „Inreal“ duomenimis susitarta dėl 70 (nutraukimai nefiksuojami) butų pardavimo, t.y. tik 3 proc. mažiau nei praėjusių metų gruodį (72 susitarimai) ir net du su puse karto daugiau nei prieš metus (19 susitarimų). Kita vertus, į sausio mėnesio susitarimų statistika pateko dalis anksčiau sudarytų susitarimų, vystytojams tik šių metų pradžioje atnaujinus savo interneto svetaines. Klaipėdos pirminė būsto rinka pasipildė 66 naujais objektais, tad pasiūlos kiekio likutis sausio pabaigoje sudarė 346 būstus, t.y. 1 proc. mažiau nei prieš mėnesį (350 vnt.). „Nauji būstai į stebėjimus įtraukiami jau antrą mėnesį iš eilės, o nekilnojamojo turto vystytojai vis garsiau kalba apie naujus projektus šiame mieste. Tokiems planams laikas iš tiesų gali būti labai parankus, nes dėl naujos pasiūlos trūkumo likvidumo indeksas Klaipėdoje gerėja nuo pat 2019 metų, ir šiuo metu jo reikšmė yra geriausia tarp visų didmiesčių – 0,85, t.y. pasiūlos kiekis galėtų būti realizuotas per kiek daugiau nei 10 mėnesių, tačiau vertinant uostamiesčio rinkos reikia turėti omeny, kad čia rinka yra jautresnė pokyčiams nei Vilniuje ar Kaune“, – teigia T.S. Kvainickas.

## VILNIAUS NT PULSAS. 2021 SAUSIS

	Per 2021 sausį	Lyginant su 2020 sausiu	Lyginant su 2020 gruodžiu
<b>Parduota (suminis)</b>	<b>648</b>	<b>+23%</b> (526)	<b>-4%</b> (672)
Parduota (be gražinimų)	661	553	675
Gražinta	13	7	3
<b>Nauja pasiūla</b>	<b>500</b>	<b>-34%</b> (762)	<b>-25%</b> (665)
<b>Naujų butų pasiūla</b>	<b>4403</b>	<b>-16%</b> (5223)	<b>-3%</b> (4551)
<b>Kainos (EUR)</b>			
Ekonominis segmentas	1674	+7%	
Vidutinis segmentas	2304	+13%	
Prestižinis segmentas	3340	+7%	
<b>Likvidumo indeksas</b>	<b>0,90</b>	<b>0,93</b>	<b>0,95</b>

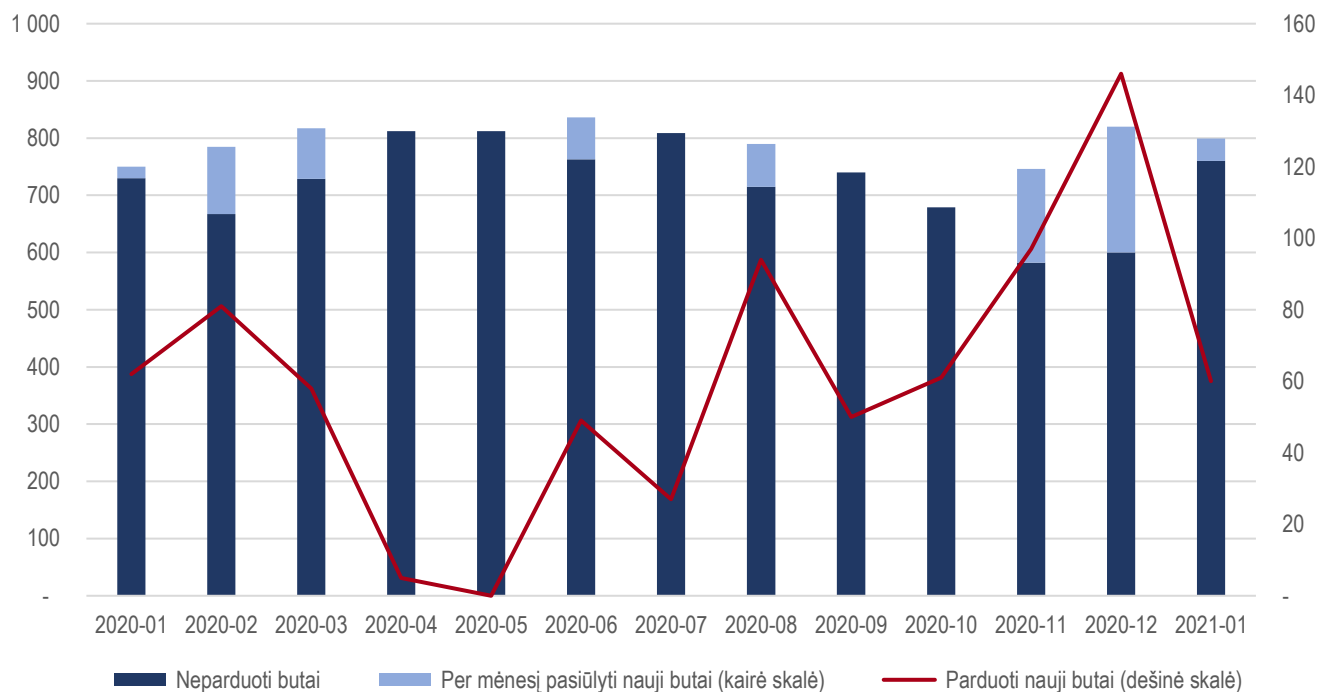
## NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PARDAVIMAI VILNIUJE



## KAUNO NT PULSAS. 2021 SAUSIS

	Per 2021 sausį	Lyginant su 2020 sausiu	Lyginant su 2020 gruodžiu
<b>Parduota (suminis)</b>	<b>62</b>	<b>-3%</b> (62)	<b>-59%</b> (146)
Parduota (be gražinimų)	67	62	152
Gražinta	7	0	6
<b>Nauja pasiūla</b>	<b>39</b>	<b>+95%</b> (20)	<b>-82%</b> (220)
<b>Naujų butų pasiūla</b>	<b>799</b>	<b>+7%</b> (750)	<b>-3%</b> (820)
<b>Kainos (EUR)</b>			
Ekonominis segmentas	1313	+11%	
Vidutinis segmentas	1705	-4%	
Prestižinis segmentas	2240	-7%	
<b>Likvidumo indeksas</b>	<b>1,10</b>	<b>0,90</b>	<b>1,12</b>

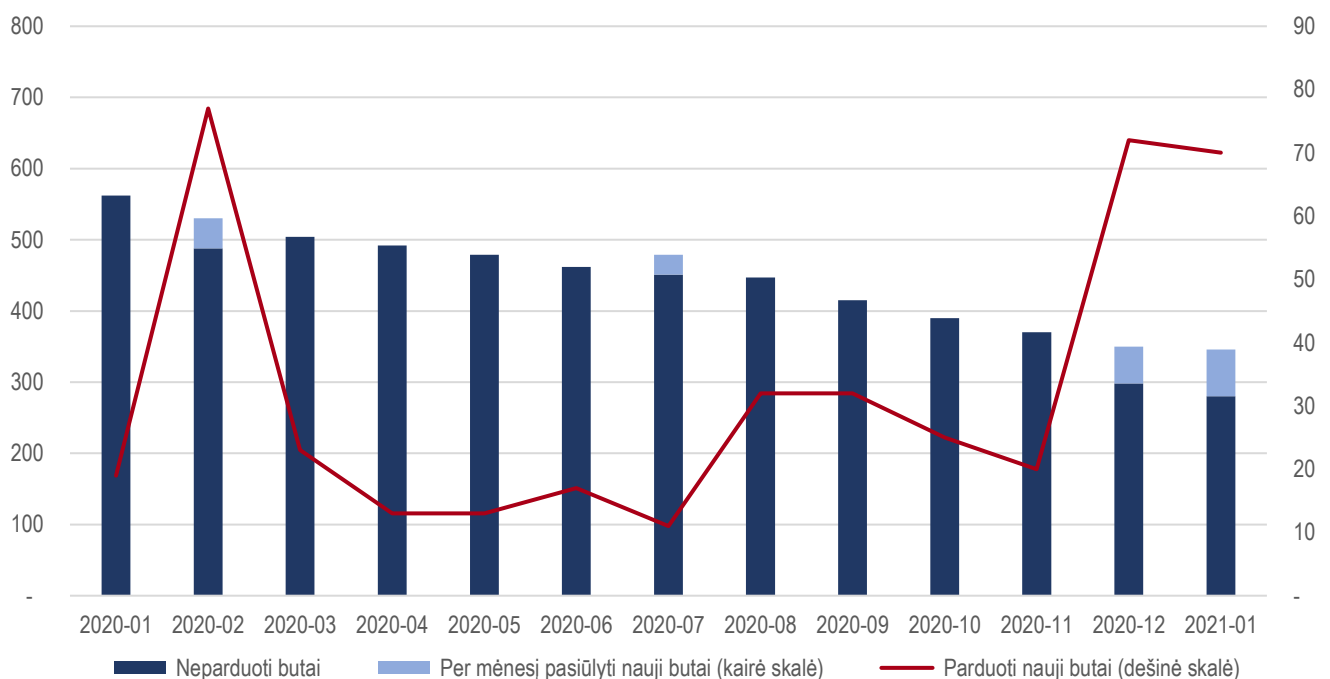
## NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PARDAVIMAI KAUNE



## KLAIPĖDOS NT PULSAS. 2021 SAUSIS

	Per 2021 sausį	Lyginant su 2020 sausiu	Lyginant su 2020 gruodžiu
<b>Parduota (suminis)</b>	<b>70</b>	<b>+268%</b> (19)	<b>-3%</b> (72)
Parduota (be gražinimų)	70	20	72
Gražinta	0	1	0
<b>Nauja pasiūla</b>	<b>66</b>	<b>- (0)</b>	<b>+27%</b> (52)
<b>Naujų butų pasiūla</b>	<b>346</b>	<b>-38%</b> (562)	<b>-1%</b> (350)
<b>Kainos (EUR)</b>			
Ekonominis segmentas	1315	+11%	
Vidutinis segmentas	1468	0%	
Prestižinis segmentas	2074	-5%	
<b>Likvidumo indeksas</b>	<b>0,85</b>	<b>1,44</b>	<b>0,99</b>

## NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PARDAVIMAI KLAIPĖDOJE



Šaltinis – INREAL grupė

### **Apie INREAL grupę**

*INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: [UAB „Inreal“](#), [UAB „Inreal GEO“](#) bei [UAB „Inreal valdymas“](#) su jos valdomomis įmonėmis plėtoja unikalius nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 11-oje šalies miestų. Per 25 veiklos metus įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2018 ir 2019 metais konkurse „Už Darnią plėtrą“ INREAL išplėtoti projektai išrinkti geriausiais visuomeninių pastatų kategorijoje, 4-ius metus iš eilės grupei suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards). INREAL grupės įmonės priklauso UAB „Invalda privatus kapitalas“.*

### **Daugiau informacijos:**

**Rūta Merčaitienė**, INREAL grupės marketingo ir komunikacijos vadovė, +370 611 29 779 [ruta.mercaitiene@inreal.lt](mailto:ruta.mercaitiene@inreal.lt)  
[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)