

AR BŪSTO PIRKĖJŲ SKONIS KEIČIA VYSTYTOJŲ STRATEGIJAS?

NT RINKOS TENDENCIJOS 2013 LAPKRITIS



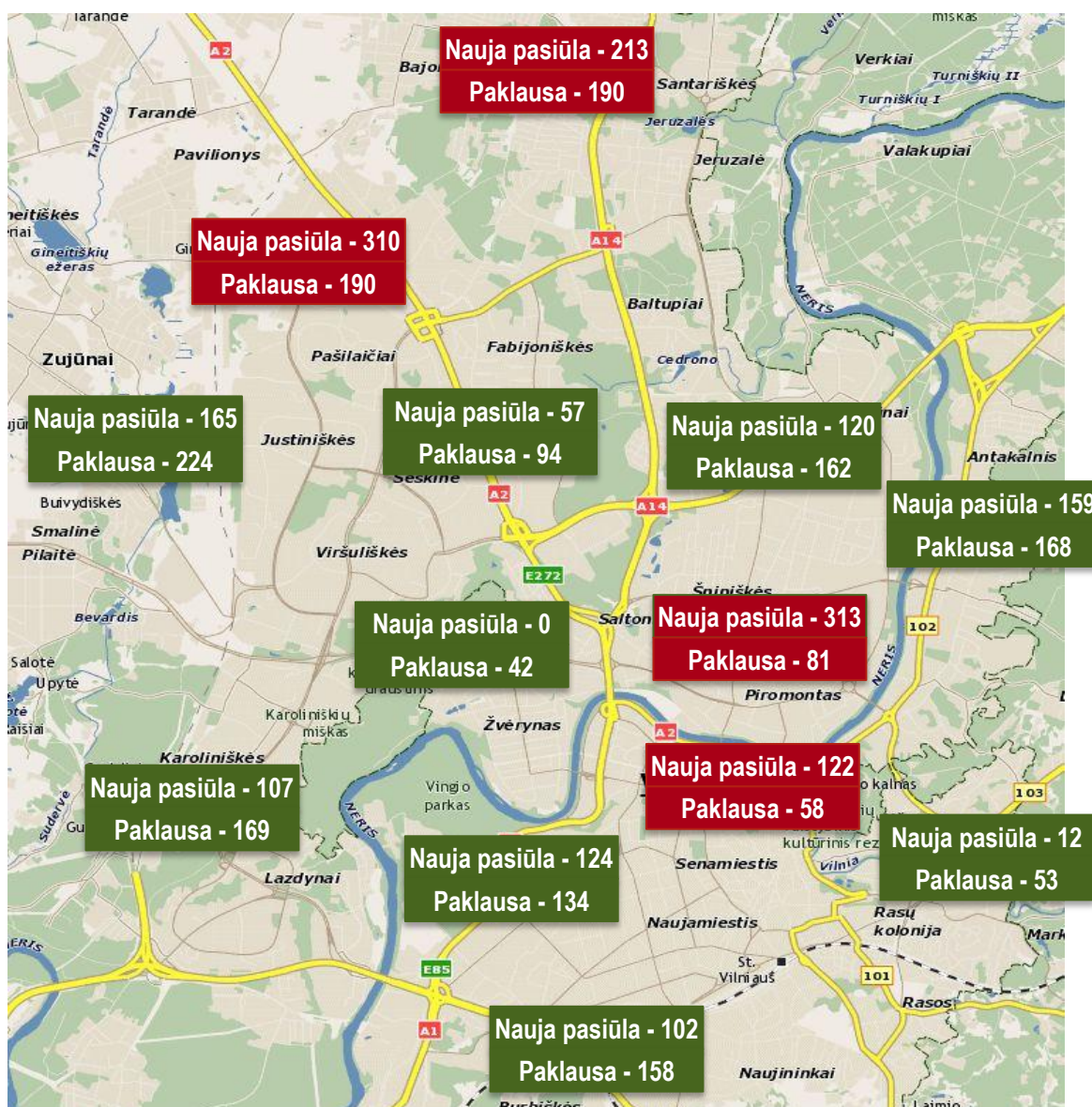
NT RINKOS TENDENCIJA: VYSTYTOJAI TAIKOSI PRIE BŪSTO PIRKĖJŲ POREIKIŲ

- Daugelyje Vilniaus mikrorajonų naujos statybos butų pardavimai viršija naujai atsirandantią pasiūlą
- Ekonominės klasės projektai Vilniuje sudaro beveik du trečdalius visos naujai atsiradusios pasiūlos. Ekonominės ir vidutinės klasės būsto likvidumas lenkia prestižinę klasę
- Mažaaukščiai būsto projektai užleidžia pozicijas daugiaaukščiams
- Vis daugiau investuojama į A ir B energetinio efektyvumo klasės projektų vystymą. C klasės projektų dalis rinkoje mažėja
- Bendras šiemet nupirkto naujos statybos buto kainos vidurkis yra apie 8 proc. mažesnis nei prieš metus. Vidutinio nupirkto buto plotas sumažėjo nuo 60 iki 58 kv.m
- Vilniaus gyvenamojo NT rinka tampa vis dinamiškesnė, joje dominuoja ekonominis ir ekonomiškasis būstas

AR BŪSTO PRIKĖJŲ SKONIS KEIČIA VYSTYTOJŲ STRATEGIJAS?

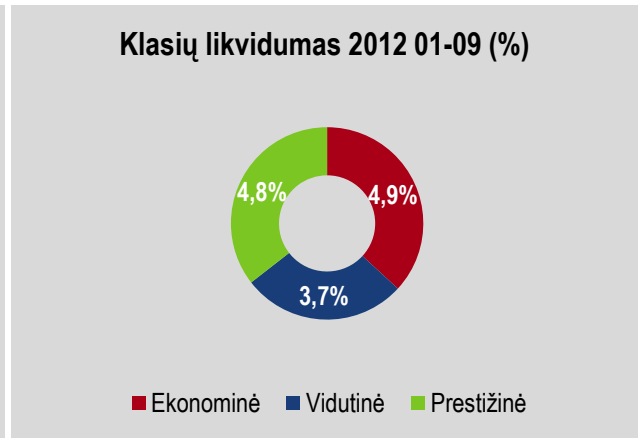
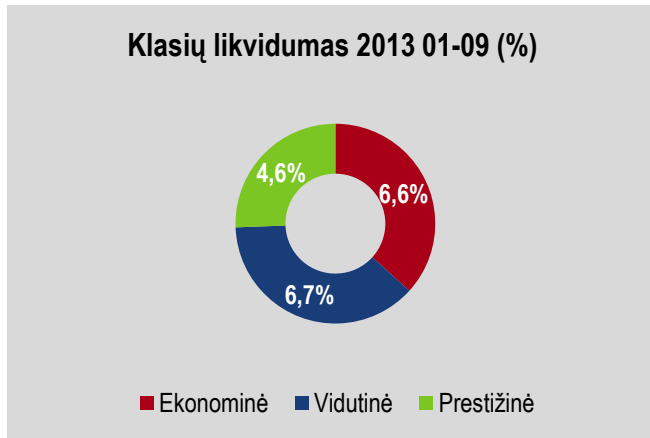
Per tris 2013 metų ketvirčius Vilniuje pradėti plėtoti bei pardavinėti 32 nauji daugiabučių projektai. Lyginant su 2012 metų atitinkamu laikotarpiu, galima teigti, kad gyvenamojo nekilnojamojo turto (NT) projektų plėtojimo geografija mažai pasikeitė, nes išliko tie patys vystymui populiariausi mikrorajonai: Pašilaičiai, Santariškės, Pilaite. Kita vertus, priešingai nei 2012-aisiais, šiemet suaktyvėjo naujų projektų vystymas centrinėje bei pietinėje miesto dalyse.

Analizuojant paklausos ir pasiūlos santykį atskiruose mikrorajonuose, akivaizdu, kad daugelyje jų situacija tampa kur kas palankesnė vystytojams nei praėjusiais metais. Jei per devynis 2012 metų mėnesius vieninteliame Naujamiestyje buvo nupirkta daugiau naujos statybos butų nei atsiradusi pasiūla, tai šiemet ši tendencija stebima beveik visuose mikrorajonuose. Vadinasi, vystytojai daugeliu atveju nesusiduria su realizacijos problemomis, ir galima daryti prielaidą, jog šią dieną investuotojai į būsto segmentą potencialiems pirkėjams siūlo jų poreikius atitinkantį būstą.



Šaltinis: Inreal

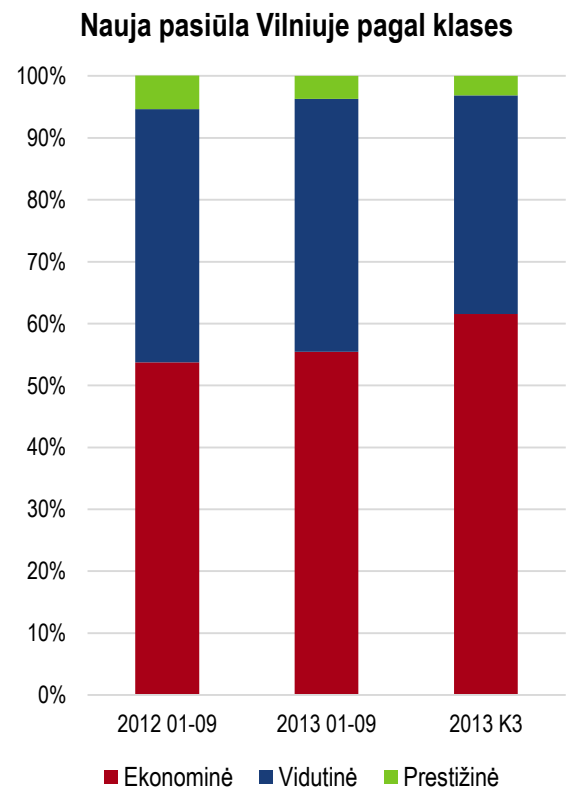
Per tris 2013 metų ketvirčius parduoti 981 ekonominės klasės ir 637 vidutinės klasės butai, ir tai yra atitinkamai 77 bei 92 procentais daugiau nei tuo pačiu praėjusiųjų metų laikotarpiu. Tuo tarpu prestižinės klasės pardavimai sumažėjo 31 procentu.



Šaltinis: Inreal

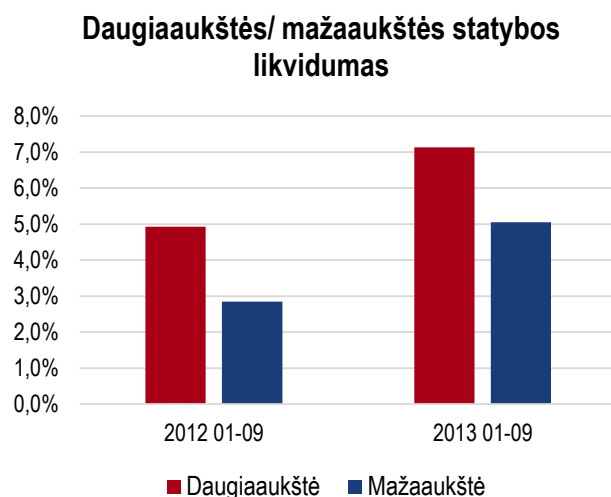
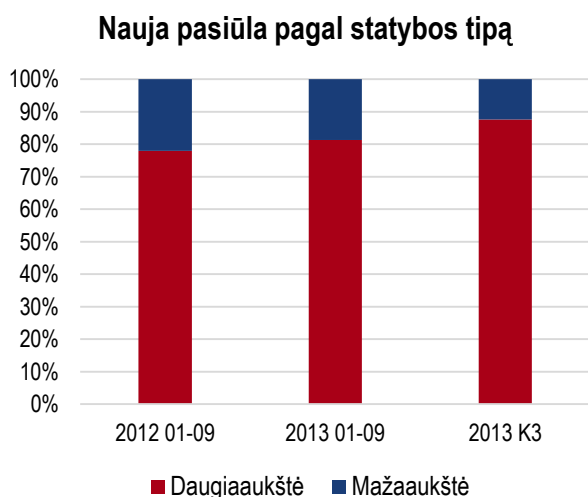
Kita vertus, kadangi kiekviename segmente pasiūla yra skirtinga, reikėtų analizuoti atskirų klasių likvidumą. Per tris 2013 metų ketvirčius ekonominės bei vidutinės klasės likvidumas siekė beveik 7 proc. ir tai yra 2-3 proc. punktais daugiau nei atitinkamą 2012 metų laikotarpį. Šis rodiklis reiškia, kad parduoti esamą pasiūlą šiose klasėse užtektų apie 15 mėnesių Tuo tarpu prestižinės klasės likvidumas sumažėjo iki 4,6 proc. arba iki beveik 22 mėnesių vidutinio pardavimui reikalingo laikotarpio.

Esamos pardavimų tendencijos rinkoje skatina vystytojus daugiau investuoti į ekonominės bei vidutinės klasės projektus. Paskutinio 2013 metų ketvirčio statistika rodo, kad ekonominės klasės projektai Vilniuje sudarė beveik du trečdalius visos naujai atsiradusios pasiūlos. Daugiau nei trečdalį sudarė vidutinės klasės butai, o prestižinės klasės projektų buvo vystoma minimaliai.



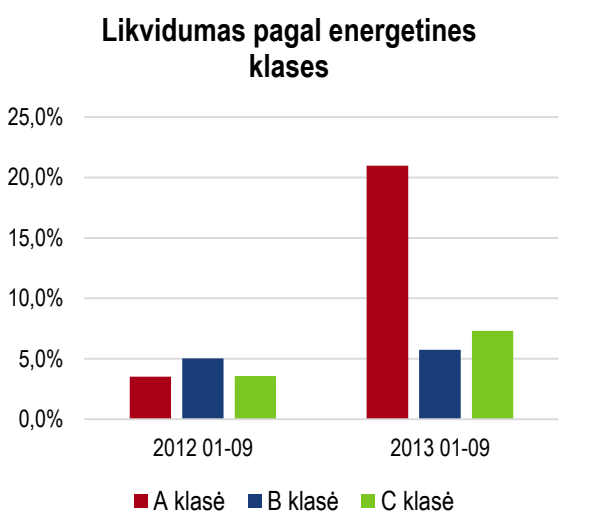
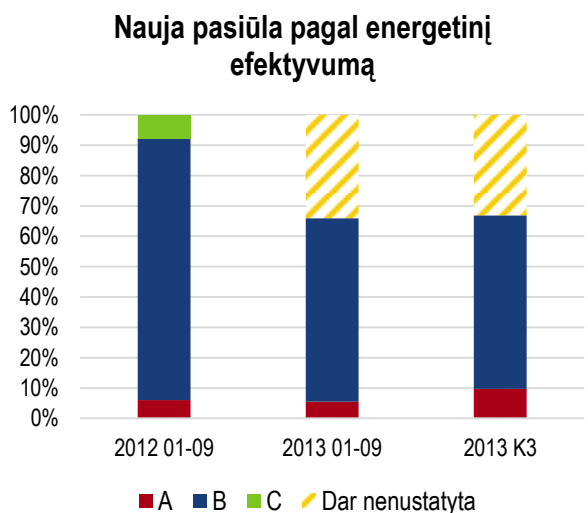
Šaltinis: Inreal

Analizuojant būsto projektus pagal statybos tipą, matyti, kad mažaaukštės statybos projektų plėtojama vis mažiau, ir šis segmentas užleidžia pozicijas daugiaaukštės statybos projektams. Nors prieš dvejus metus mažaaukščiai NT projektai buvo itin populiarūs ir pasižymėjo aukštesniu likvidumo rodikliu nei daugiaaukštės statybos segmentas, šiandien pastarajame likvidumo rodiklis yra didesnis. Tokią tendenciją galima paaiškinti pasikeitusia paklausos struktūra – rinkoje padaugėjo ekonominės klasės pirkėjų, perkančių butus daugiaaukštės statybos segmente, nes mažaaukštės statybos segmentas siejamas su aukštesnės klasės būstu. Paskutinio 2013 metų ketvirčio duomenys rodo, jog vystytojai dar labiau sumažino investicijas į mažaaukštės statybos segmentą.



Šaltinis: Inreal

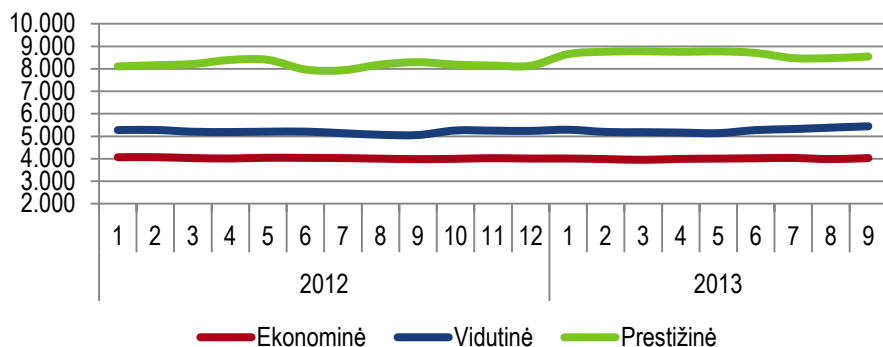
Nors Vilniaus naujos statybos būsto rinkoje dominuoja ekonominės klasės segmentas, vis daugiau statoma aukštesnės energetinės klasės projektų. Tai vienas svarbiausių rodiklių potencialių pirkėjų akyse. Apie tai byloja ir likvidumo rodikliai. Šiuo metu A klasės projektai pasižymi kur kas didesniu likvidumo rodikliu. Dėl šios priežasties po truputį auga šio segmento pasiūla. Taip pat vis daugiau investuojama ir į B energetinio efektyvumo klasės projektų vystymą. Tuo tarpu C klasės projektų dalis rinkoje natūraliai traukiasi.



Šaltinis: Inreal

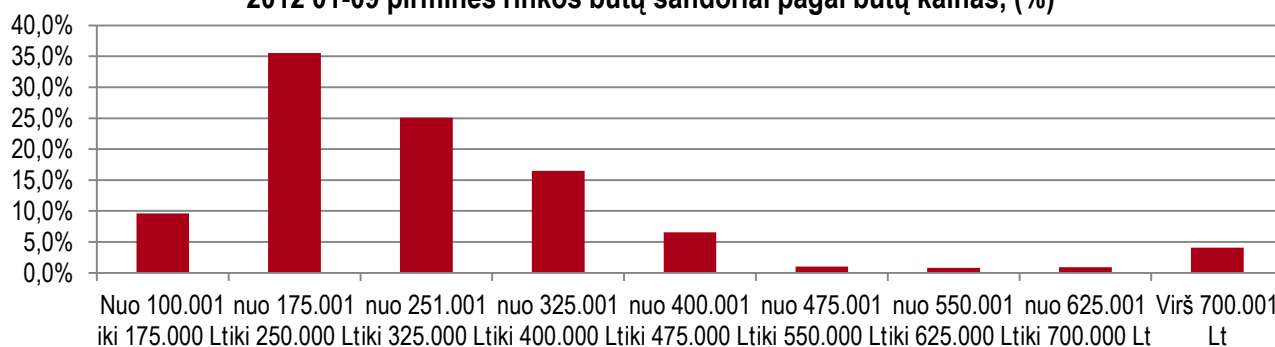
Vykstantys pokyčiai Vilniaus NT rinkoje atsispindi ir kainų statistikoje. Nors atskirų segmentų vidutinė kaina 2013 metais padidėjo: ekonominės klasės segmente apie 1 proc., vidutinės klasės segmente – apie 7 proc., o prestižinės – apie 3 proc., bendras šiemet nupirkto naujos statybos buto kainos vidurkis yra apie 8 proc. mažesnis nei prieš metus, t. y. šiemet vidutinis pirkėjas pirko apie 287 000 Lt kainuojantį butą. Tuo tarpu pernai – apie 312 000 Lt kainuojantį butą. Tokį suminės kainos sumažėjimą galima paaiškinti tuo, jog rinkoje padaugėjo ekonominės klasės būsto pirkėjų, kurie pirko pigesnius bei mažesnius butus. Vidutinis nupirkto buto plotas sumažėjo nuo 60 kv. m iki 58 kv. m, o vidutinė nupirkto buto kvadratinio metro kaina sumažėjo nuo 5200 Lt iki 4930 Lt.

Naujos statybos butų kainos Vilniuje

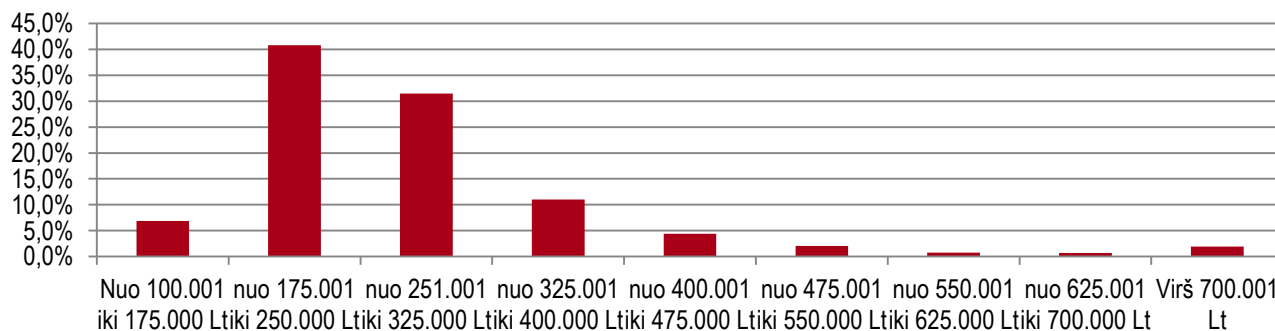


Šaltinis: Inreal

2012 01-09 pirminės rinkos butų sandoriai pagal butų kainas, (%)



2013 01-09 pirminės rinkos butų sandoriai pagal butų kainas, (%)



Šaltinis: Inreal

Tai, kad šiemet Vilniaus naujos statybos butų rinkoje padaugėjo ekonominės klasės pirkėjų, patvirtina ir faktas, jog apie 80 proc. sandorių neviršija 325000 Lt už butą sumos. Per atitinkamą 2012 metų laikotarpį analogiškų sandorių sudaryta apie 70 proc.

Naujos statybos būsto rinka Vilniuje tampa vis dinamiškesnė, nes į ją ateina naujų žaidėjų: tiek pirkėjų, tiek ir vystytojų. Jei prieš metus buvo perkama daugiau aukštesnės klasės bei brangesnių butų, tai šiemet padaugėjo ekonominės klasės pirkėjų. 2013 metų sausį-rugsėjį paklausiausias sostinėje buvo ekonominės klasės būstas, o vystytojai, reaguodami į tendencijas rinkoje, stengėsi tokį ir pasiūlyti. Taip pat, vis daugiau dėmesio skiriama gyvenamojo NT energetiniam efektyvumui bei kokybei, vystant aukštesnio energetinio efektyvumo butus, kurie rinkoje yra ypač paklausūs. Kadangi reali gyventojų perkamoji galia nedidėja arba didėja labai nežymiai, siekdami geresnio likvidumo vystytojai stato mažesnius butus. Apibendrintai galima teigti, jog šiandien Vilniaus gyvenamojoje rinkoje dominuoja ekonominis ir ekonomiškasis būstas. Tikėtina, jog šios strateginės permainos vystytojams suteikia naudos, nes daugelyje mikrorajonų, priešingai nei prieš metus, paklausa lenkia naujai atsirandančią pasiūlą, vadinasi, projektai rinkoje yra sėkmingai realizuojami.

APŽVALGĄ PARENGĖ

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

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“ privatus kapitalas.

Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, per metus įvertinto turto vertė viršija 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje ir Utenoje.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užtėkis“.