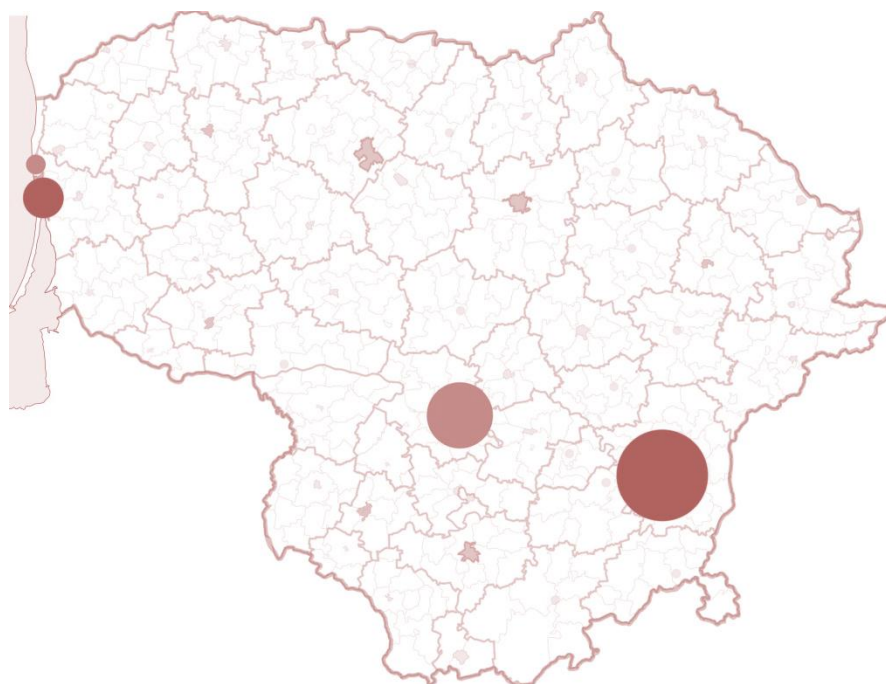


## 2015 PROGNOZĖ PAGAL LIKVIDUMO RODIKLĮ

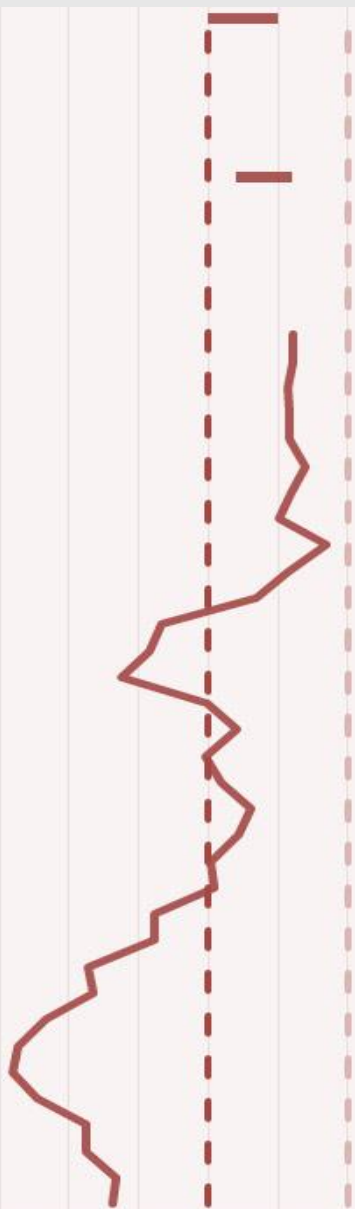
### NT RINKOS TENDENCIJOS 2014 gruodis



#### NT RINKOS TENDENCIJA:

2015 METAIS VILNIUJE IR KLAIPĖDOS KAINOS LIKS STABILIOS, KAUNE IR PALANGOJE – KILS

- 2014 metų spalio pabaigoje naujos statybos butų likvidumo rodiklis Vilniuje augo ir pasiekė 1,4 reikšmę. Rodiklis neabejotinai didės, todėl 2015 metais sostinėje šiame NT segmente kainos liks stabilios.
- Kauno rinka 2015 metais išliks gerai subalansuota, o naujos statybos butų kainos turėtų didėti 1-2 proc. per metus.
- Klaipėdoje likvidumo rodiklis mažėja, artėdamas prie 2, ir panaši tendencija prognozuojama 2015 metais, todėl kainos, veikiausiai, išliks stabilios.
- Palangoje naujos statybos būsto likvidumas siekia apie 1,2 ir turi mažėjimo tendenciją, todėl tikėtina, kad kainos augs 3-5 proc. per metus.

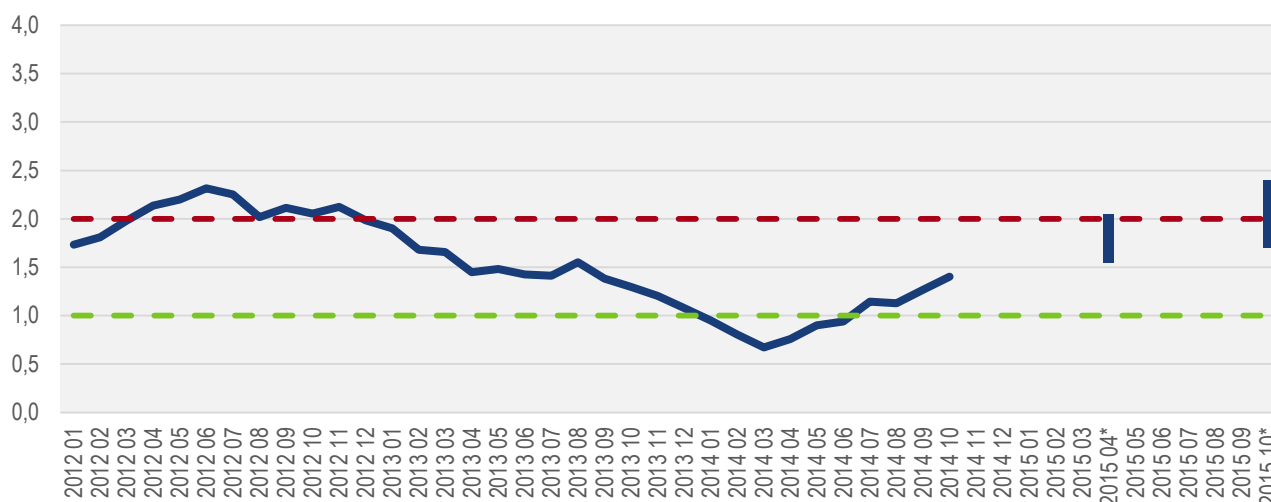


## NAUJOS STATYBOS BUTŲ KAINŲ PROGNOZĖ AKTYVIAUSIOSE LIETUVOS NT RINKOSE

„Inreal“ prognozuoja, kad 2015 metais Vilniuje ir Klaipėdoje naujos statybos butų kainos išliks stabilios, Kaune kils 1-2 proc., o Palangoje gali ūgtelti 3-5 proc. Šios prognozės paremtos butų likvidumo rodikliu, kuris atspindi pasiūlos ir 12 mėn. pardavimų santykį bei leidžia prognozuoti galimą kainų dinamiką ateityje. Pastebėta, kad:

- Kai šis rodiklis yra arti arba mažiau už 1, tai rinkoje stebimas nekilnojamojo turto (toliau –NT) kainų augimas, nes vystytojai labai greit išparduoda projektus, o tai jiems leidžia didinti pardavimo kainas
- Jei šis rodiklis yra daugiau nei 2, didėja spaudimas vystytojams ir vis dažniau matomi kainų mažinimo atvejai, tad naujos statybos butų kainų vidurkis pradeda mažėti
- Kol likvidumo rodiklis yra tarp 1 ir 2, naujos statybos butų kainos yra stabilios arba didėja nežymiai – keliais procentais per metus

### Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje

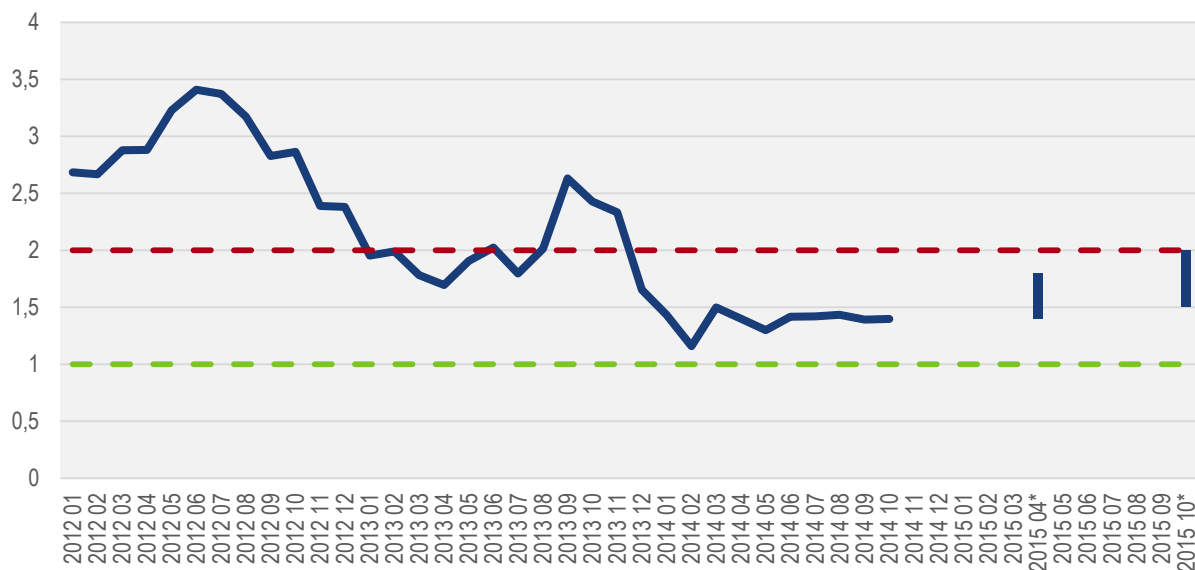


Šaltinis: Inreal

\* likvidumo indekso prognozė

2014 m. spalio mėn. pabaigoje naujos statybos likvidumo rodiklis Vilniuje augo ir pasiekė 1,4 reikšmę. Dabartinės pasiūlos bei sandorių tendencijos sostinės rinkoje rodo, kad šis rodiklis neabejotinai didės artimiausius 6-12 mėn. Tiksli likvidumo rodiklio reikšmė priklausys ne tik nuo pirkėjų, bet ir nuo vystytojų veiksmų. Atslūgus NT pirkimo bangai, vystytojai turės mažinti naujų projektų skaičių 2015 metais, nes priešingu atveju jie dar labiau didintų konkurenciją, apsunkintų tiek savo, tiek kitų projektų realizavimo galimybes, o tai greičiausiai nulemtų kainų mažėjimą, tad šis scenarijus vystytojams nėra patrauklus. Darydami prielaidą, jog vystytojai išliks racionalūs ir kitais metais vystys kur kas mažiau naujų projektų nei šiemet bei išsilauks pastarųjų mėn. pardavimo rodikliai, prognozuojame, jog Vilniaus rinkoje po 6 mėn. naujos statybos butų likvidumo rodiklis sieks 1,5-2, po 12 mėn. – 1,7-2,4. Vadinas, prielaidų didėti naujos statybos butų kainoms sostinėje 2015 metais nebus – jos išliks stabilios. 2014 m. spalio mėn. pabaigoje vidutinė naujos statybos butų kaina Vilniuje siekė 5.310 Lt/kv. m, t. y. 3,4 proc. daugiau nei prieš metus.

## Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune

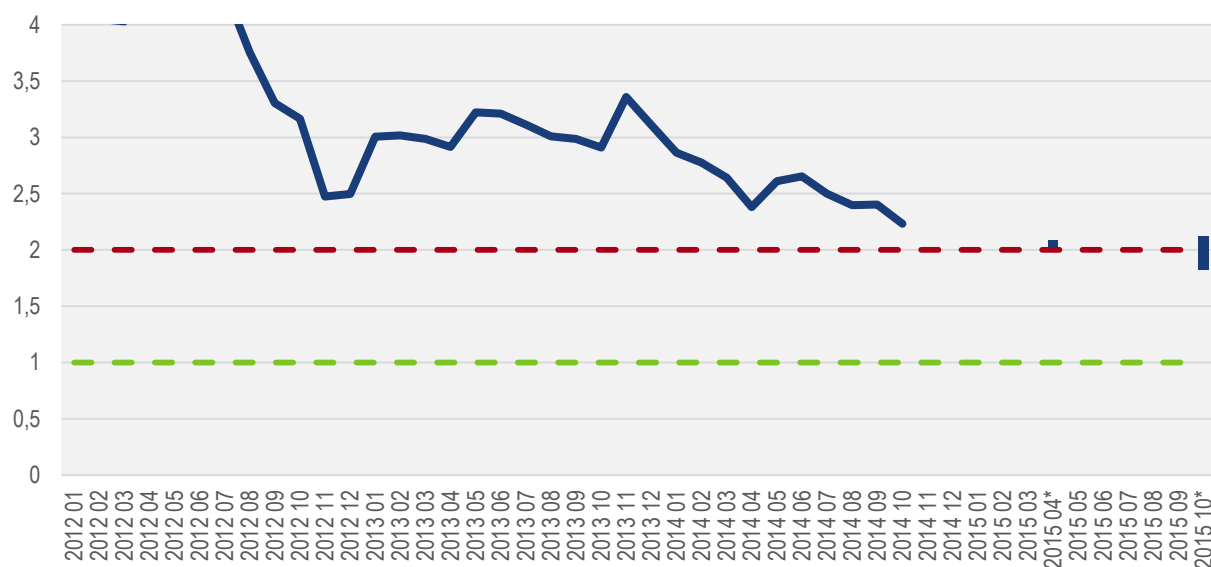


Šaltinis: Inreal

\* likvidumo indekso prognozė

2014 m. spalio mėn. pabaigoje naujos statybos likvidumo rodiklis Kaune išliko stabilus – siekė apie 1,4. Šis rodiklis greičiausiai didės artimiausius 6-12 mėn., nes Kaune naujų butų rinkai pasiūloma daugiau nei nuperkama. Darydami prielaidą, jog 2015 metais Kaune išsilaikys panašūs vystymo bei pirkimo tempai, galime prognozuoti, kad Kauno rinkoje po 6 mėn. naujos statybos butų likvidumo rodiklis sieks 1,4-1,8, po 12 mėn. – 1,5-2. 2015 metais Kauno rinka išliks gerai subalansuota, o naujos statybos butų kainos turėtų didėti 1-2 proc. per metus. 2014 m. spalio mėn. pabaigoje vidutinė naujos statybos butų kaina Kaune siekė 3.840 Lt/kv. m, t. y. 1,7 proc. daugiau nei prieš metus.

## Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje

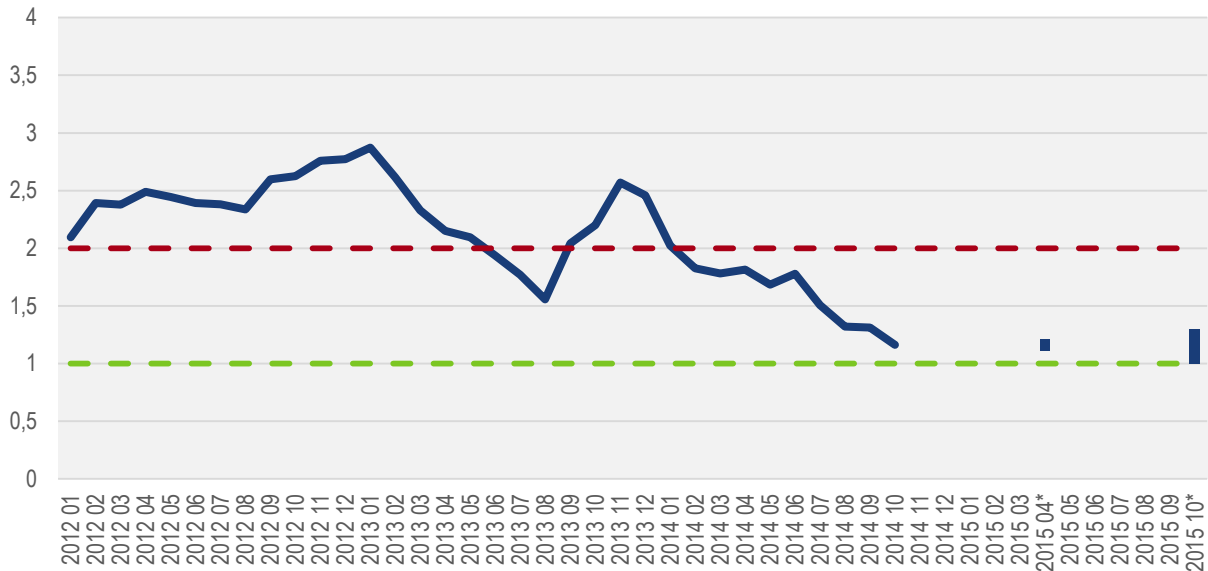


Šaltinis: Inreal

\* likvidumo indekso prognozė

2014 m. spalio mėn. pabaigoje naujos statybos likvidumo rodiklis Klaipėdoje toliau mažėjo ir siekė apie 2,2. Šis rodiklis greičiausiai mažės artimiausius 6-12 mėn., nes Klaipėdoje naujų butų rinkai pasiūloma labai nedaug, o pardavimo rodikliai gerėja. 2015 metais Klaipėdos naujų butų rinkos likvidumas greičiausiai sieks apie 2, todėl naujos statybos butų kainos greičiausiai išliks stabilios. 2014 m. spalio mėn. pabaigoje vidutinė naujos statybos butų kaina Klaipėdoje siekė 4.290 Lt/kv. m, t. y. tiek pat, kiek ir prieš metus.

### Naujų butų likvidumo rodiklis Palangoje



Šaltinis: Inreal

\* likvidumo indekso prognozė

2014 m. spalio mėn. pabaigoje naujos statybos likvidumo rodiklis Palangoje, pagrindinėje antrųjų namų rinkoje, toliau mažėjo ir siekė apie 1,2. Šis rodiklis greičiausiai išliks stabilus artimiausius 6-12 mėn., nes Palangoje naujos statybos butų rinka itin aktyvi ir likvidi. Darydami prielaidą, jog 2015 metais Palangoje išsilaikys panašūs vystymo bei pirkimo tempai, galime prognozuoti, kad Palangos rinkoje po 6 mėn. naujos statybos butų likvidumo rodiklis sieks 1,1-1,2, po 12 mėn. – 1-1,3. Remiantis tuo, galima prognozuoti, kad naujos statybos butų kainos turėtų didėti 3-5 proc. per metus. 2014 m. spalio mėn. pabaigoje vidutinė naujos statybos butų kaina Palangoje siekė 5.720 Lt/kv. m, t. y. 9,9 proc. daugiau nei prieš metus.

## AUTORIUS

---



### Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 7 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

[arnoldas.antanavicius@inreal.lt](mailto:arnoldas.antanavicius@inreal.lt)

## APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

---

### 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, Utenoje ir Tauragėje.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje [„Kopu vėtrungės“](#) ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje [„Danės užutėkis“](#).

**UAB „Inreal valdymas“**  
**UAB „Inreal“**  
**UAB „Inreal GEO“**

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)