

DARBO IR DIDMIESČIŲ BŪSTO RINKOS TENDENCIJOS IR PERSPEKTYVOS

NT RINKOS TENDENCIJOS 2016 kovas



- 100 naujai sukurtų darbo vietų Lietuvoje 10-12 vnt. (Vilniuje – 20-25 vnt., Kaune – 30-35 vnt., Klaipėdoje – 25-30 vnt.) išaugina butų bei 3-4 vnt. individualių namų sandorių skaičius.
- 2016 m. Lietuvos mastu tikėtinas butų kainų augimas 5-6 proc. Individualių namų kainos išliks stabilios.
- 2016 m. Vilniuje tikėtinas sandorių butų sandorių augimas 5-7 proc., o individualių namų 10-12 proc. Kaune sandoriai išliks 2015 m. lygyje. Klaipėdoje prognozuojamas 10 proc. butų sandorių augimas, o individualių namų segmentas liks stabilus.

DARBO IR DIDMIESČIŲ BŪSTO RINKŲ PRIKLAUSOMYBĖ

Penkerius metus iš eilės augę butų pirkimo-pardavimo sandoriai 2015 metais išsivėpė ir visoje Lietuvoje fiksuotas bendras, beveik 8 proc., pirkimo-pardavimo sandorių mažėjimas. Ar tai reiškia, kad pasiektos likvidumo lubos? Ar vis dėlto, dar yra potencialo augti būsto rinkos aktyvumui? O kartu ir NT kainoms?

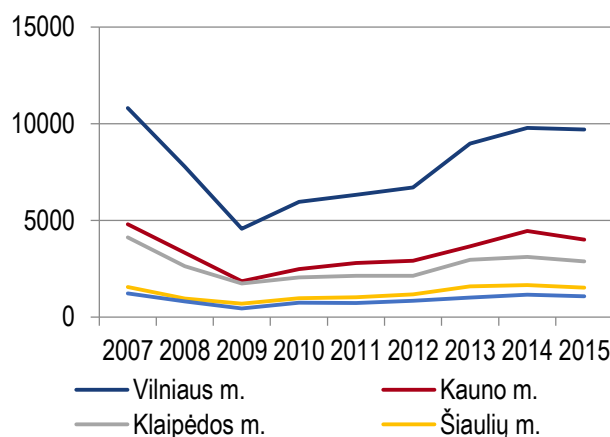
Butų pirkimo-pardavimo sandoriams kone pasiekus praėjusio pakilimo rodiklius, darosi vis sunkiau tikėtis tolimesnio rinkos aktyvumo augimo, tačiau tai nėra argumentas, kuriuo būtų galima objektyviai pagrįsti ateities prognozes.

Analizuojant būsto sandorių ir dirbančių gyventojų skaičiaus priklausomybę Lietuvoje, galima įžvelgti stiprų tiesioginį ryšį tarp šių rodiklių. Norint atsakyti į klausimą, ar būsto rinka 2016 metais gali būti aktyvesnė nei 2014 ar 2015 metais, reikėtų atsakyti į klausimą, ar keisis ir kaip keisis dirbančių gyventojų statistika Lietuvoje.

Augant šalies ekonomikai, gyventojų užimtumas didėja. Realu tikėtis, kad 2016 metais toliau augs darbuotojų skaičius, o tai turėtų didinti būsto pirkimo-pardavimo sandorių skaičių.

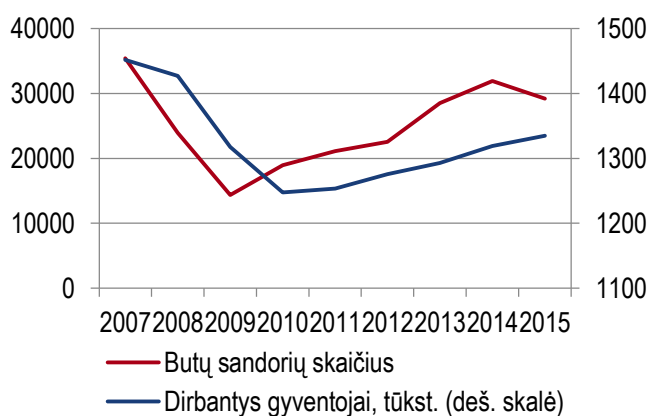
Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Lietuvoje, vidutiniškai 10-12 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 3-4 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių. Aktyvėjanti NT rinka kuria prielaidas kainoms didėti, tad išliekant pastarosioms tendencijoms, bendras būsto kainų lygis Lietuvoje 2016 metais turėtų kilti: butų segmente 5-6 proc., ind. namų segmente kainos turėtų išlikti stabilios dėl aktyvaus šio segmento pasiūlos augimo.

Butų pirkimo-pardavimo sandoriai Lietuvos didmiesčiuose, vnt.



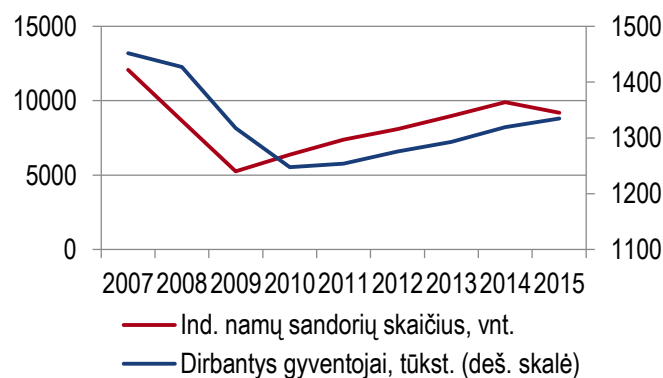
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Lietuvoje



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, Statistikos departamentas

Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Lietuvoje



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, Statistikos departamentas

Vilniaus rinkoje tendencijos analogiškos tiek mieste, tiek ir rajone – auga dirbančių gyventojų skaičius, daugėja būsto (butų ir ind. namų) pirkimo-pardavimo sandorių.

Ryškiausia augimo tendencija stebima Vilniaus mieste, kur vien per 2015 metus dirbančių gyventojų skaičius išaugo maždaug 6000 ir beveik 1 proc. jau lenkia prieškrizinį lygį. Vykstanti įmonių, tiek vietinių, tiek užsienio kapitalo, plėtra, naujų darbo vietų kūrimas sostinėje leidžia prognozuoti bent 2000-3000 augsiantį dirbančių gyventojų skaičių 2016 metais.

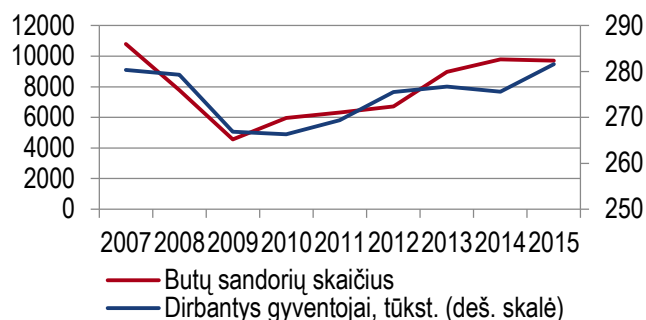
Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Vilniaus mieste, vidutiniškai 20-25 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 3-4 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių. Tai leidžia prognozuoti, kad 2016 metais bent 5-7 proc. turėtų didėti butų bei 10-12 proc. ind. namų sandorių skaičius Vilniaus mieste.

Vilniaus raj. tendencijos taip pat teigiamos. Nežymiai daugėja dirbančių gyventojų, auga pirkimo-pardavimo sandorių skaičius. 2015 metais Vilniaus raj. kiek sumažėjo butų pirkimo-pardavimo sandorių, tačiau, greičiausiai, tai tik laikinas sumažėjimas.

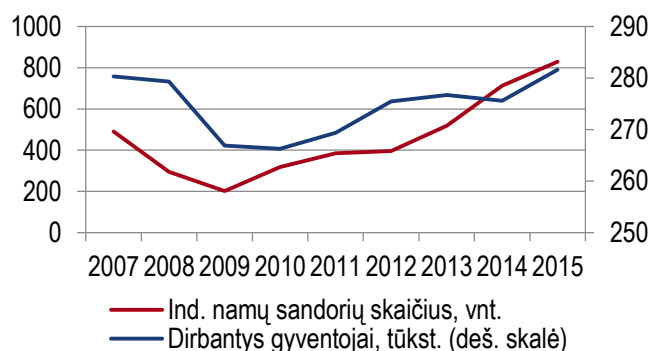
Dirbančių gyventojų Vilniaus rajone įtaka būsto sandorių pokyčiui gerokai mažesnė nei Vilniaus mieste. Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Vilniaus raj., vidutiniškai 2-3 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 1-2 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių.

Vilniaus raj. dirbančių gyventojų augimo tendencija gana nežymi, tad prognozuojama, kad 2016 metais rinkos aktyvumas išliks panašus kaip 2015 metais. Būsto kainos taip pat turėtų išlikti stabilios.

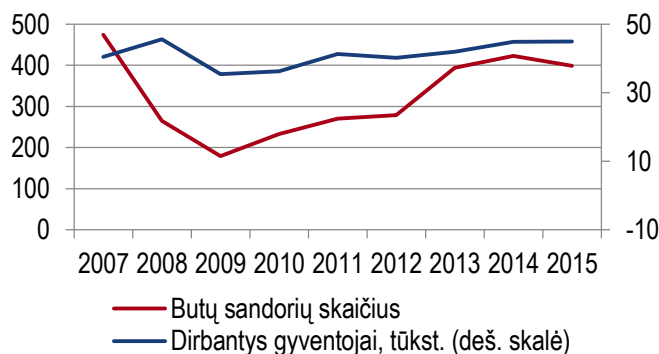
Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus m.



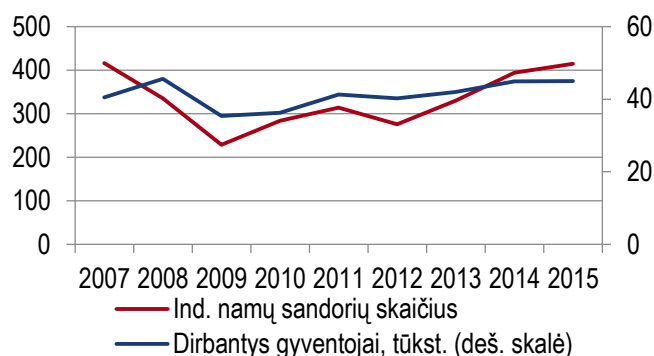
Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus m.



Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus r.



Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus r.



Šaltinis: VĮ „Registru centras“, Statistikos departamentas

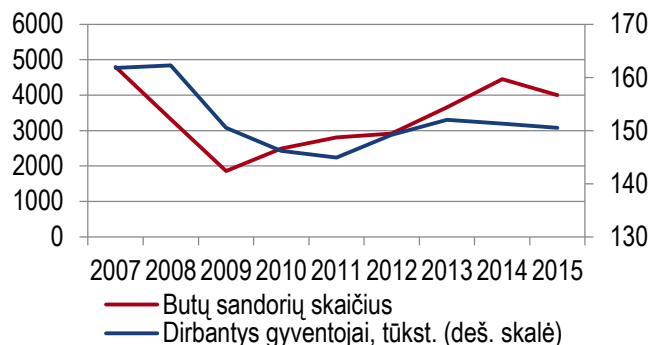
Kauno mieste 2015 metais stebimas tiek butų, tiek individualių namų sandorių mažėjimas. Tačiau tai neturėtų stebinti, nes taip pat mažėjo ir dirbančių gyventojų skaičius. Visgi, analizuojant Kauno miesto būsto sandorių statistiką, galima įžvelgti, kad pirkimo-pardavimo sandorių augimas 2010-2014 metais buvo ne visai proporcingas dirbančių gyventojų pokyčiui. Taip galėjo nutikti arba dėl pernelyg didelės šešėlinės ekonomikos įtakos, kada niekur nedirbantys gyventojai sugeba įsigyti NT, arba rinkoje vyrauja nepagrįstai per didelis optimizmas ir noras investuoti į būstą.

Dirbančių gyventojų statistika Kauno mieste išlieka nepalanki, tad greičiausiai rinkos aktyvumas 2016 metais bus mažesnis nei 2015-aisiais. Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Kauno m., vidutiniškai 30-35 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 3-4 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių. Analogiškas pokytis turėtų būti fiksuojamas ir mažėjant darbuotojų skaičiui.

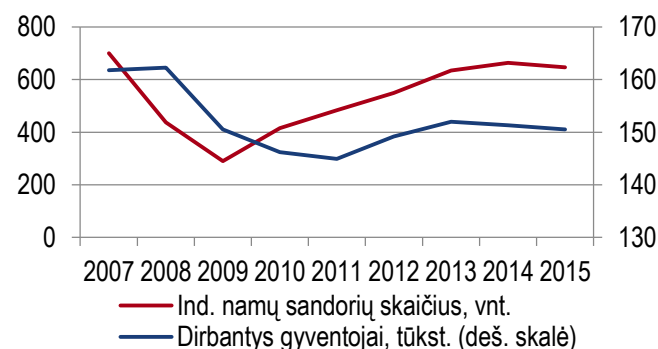
Vis dėlto, Kauno mieste yra nemažai perspektyvų dirbančių gyventojų statistikai gerėti, kadangi vis daugiau užsienio įmonių svarsto plėtrą vykdyti nebe Vilniuje, kur darbo jėga ir veiklos kaštai brangesni, o Kaune. Tokia tendencija iš esmės pagerintų Kauno būsto rinkos situaciją bei perspektyvas.

Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Kauno raj., vidutiniškai 3-4 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 5 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių. Tačiau Kauno raj. dirbančių gyventojų skaičius stabilizuojasi, tad prognozuojama, kad 2016 metais rinkos aktyvumas išliks panašus kaip 2015 metais. Būsto kainos taip pat turėtų išlikti stabilios.

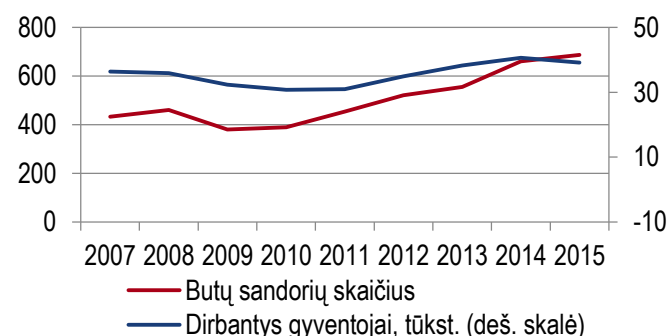
Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Kauno m.



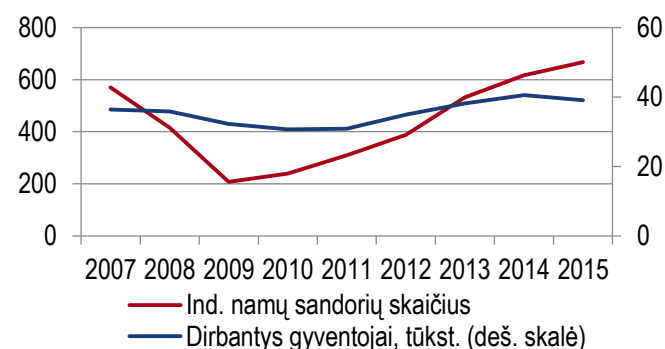
Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Kauno m.



Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Kauno r.



Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Kauno r.



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, Statistikos departamentas

Klaipėdos mieste bei rajone pastebima gana stipri būsto pirkimo-pardavimo sandorių bei dirbančių gyventojų skaičiaus priklausomybė. Deja, Klaipėdos mieste 2015 metais dirbančių gyventojų skaičius mažėjo. Atitinkamai stebimas ir mažesnis būsto rinkos aktyvumas. Kita vertus, dirbančių gyventojų skaičius siekia prieškrizinį lygį, kai tuo tarpu būsto aktyvumas maždaug 30 proc. prastesnis lyginant su 2007 metais. Todėl galima daryti prielaidą, kad Klaipėdos mieste būsto rinka dar nėra išnaudojusi viso savo potencialo ir rinkos aktyvumas turėtų didėti.

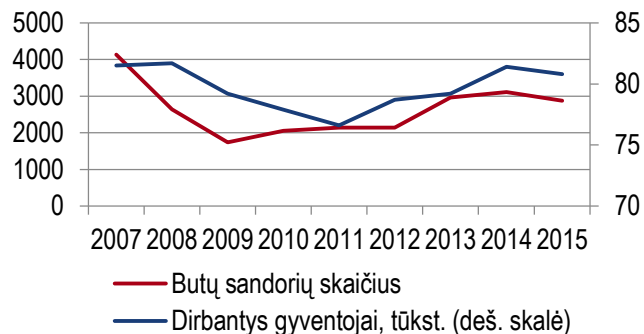
Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Klaipėdos m., vidutiniškai 25-30 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 1-2 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių. Galima prognozuoti, kad Klaipėdos mieste 2016 metais būsto rinka turėtų būti aktyvesnė: butų segmente apie 10 proc., ind. namų segmentas greičiausiai išliks stabilus.

Klaipėdos rajone perspektyvos pozityvesnės: daugėja dirbančių gyventojų, auga tiek butų, tiek individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius. Dirbančių gyventojų skaičius Klaipėdos rajone lenkia prieškrizinį lygį, taip pat prieškrizinį lygį lenkia ir individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių statistika.

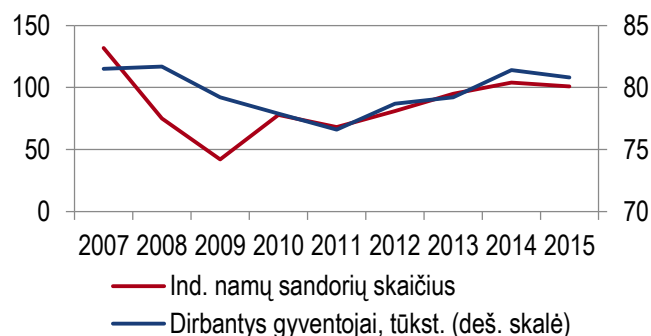
Esamos tendencijos Klaipėdos raj. turėtų išsilaikyti ir 2016 metais, tad greičiausiai stebėsime augantį būsto rinkos aktyvumą. Inreal skaičiuoja, kad 100 naujai sukurtų darbo vietų Klaipėdos raj., vidutiniškai 2-3 vnt. išaugina butų sandorių skaičių bei 2-3 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių.

Galima prognozuoti, kad 2016 metais Klaipėdos raj. Tiek butų, tiek ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių turėtų daugėti apie 10 proc., tačiau greičiausiai kainos išliks stabilios arba didės labai nežymiai dėl didelio esamos pasiūlos kiekio Klaipėdos raj.

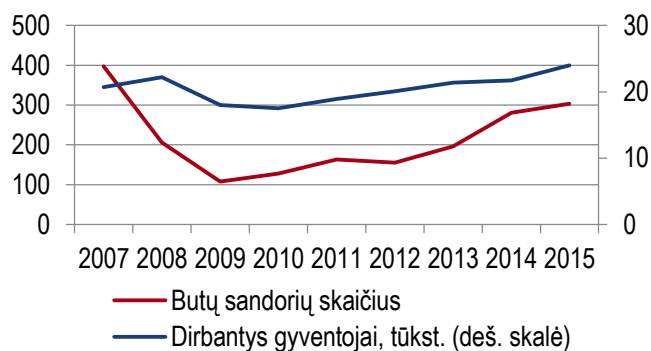
Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Klaipėdos m.



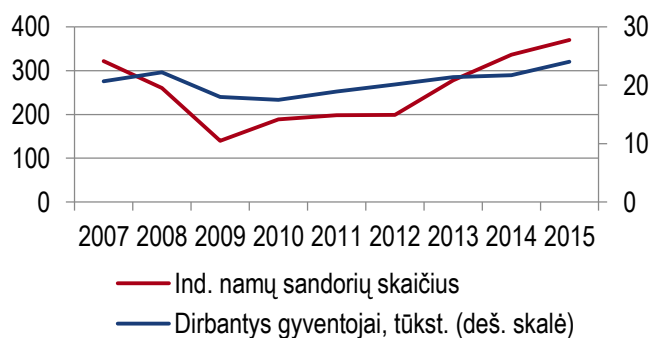
Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Klaipėdos m.



Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Klaipėdos r.



Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Klaipėdos r.



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, Statistikos departamentas

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Investicijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 8 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

APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 725 milijonus eurų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje ir Druskininkuose. Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto tokius nekilnojamojo turto projektus kaip: „Marių verandos“ ir „Kopų vėtrungės“ Neringoje bei „Dangės krantines“ Klaipėdos senamiestyje.

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