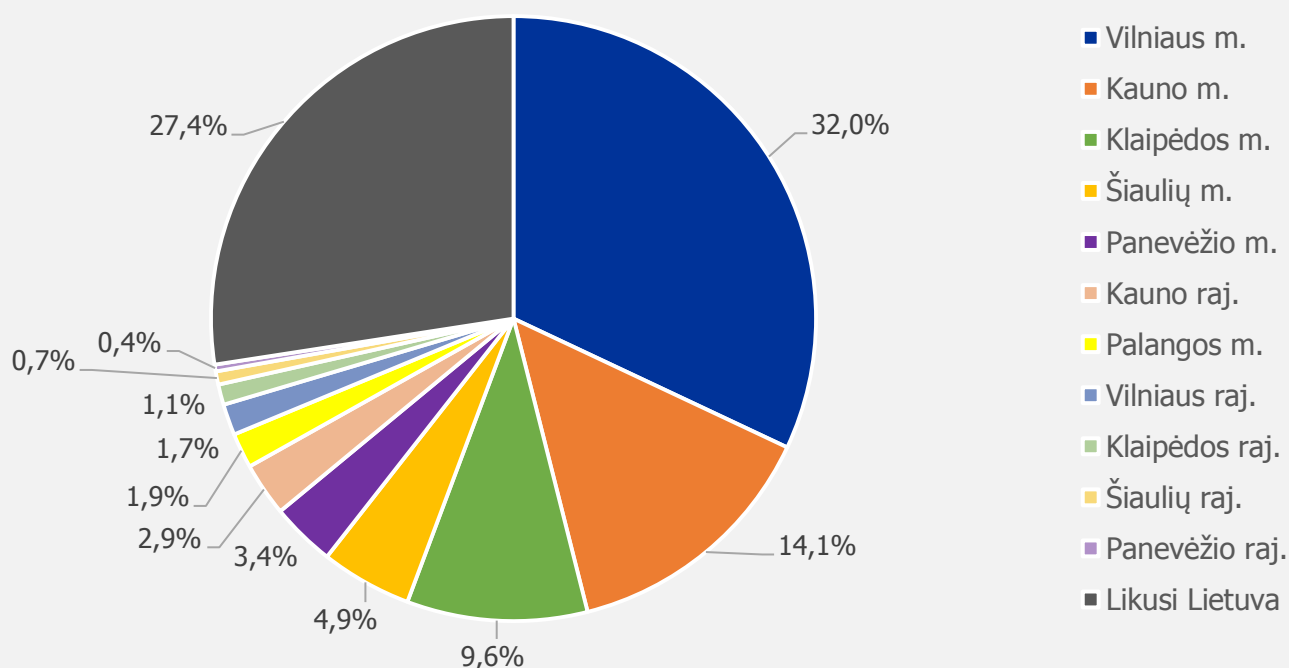


Kur šiandien didžiausias potencialas statyti naujus daugiabučius Lietuvoje?

Sostinė sulaukia daugiausiai NT plėtotojų, investuotojų ir pirkėjų dėmesio, todėl ilguoju laikotarpiu sostinės potencialas neginčijamas. Vis dėlto, trumpuoju laikotarpiu tai toli gražu nėra daugiausiai potencialo daugiabučių statybai turinti rinka. Nors Vilniuje sudaroma beveik trečdalis butų pirkimo-pardavimo sandorių, tačiau reikia turėti omenyje, kad čia taip pat yra apie 27 proc. visų butų Lietuvoje, tad normalu, kad didžiausiam kiekiui butų tenka daugiausiai sandorių. Žvelgiant per butų pirkimo-pardavimo sandorių ir butų fondo santykį, galima įžvelgti, kad Vilniaus potencialas blėsta, o kai kurių kitų nepelnytai primirštų rinkų potencialas auga.

Butų pirkimo-pardavimo sandorių pasiskirstymas Lietuvoje, 2017 metai*



Šaltinis: RealdData, VĮ „Registru centras“, Statistikos departamentas
* apskaičiuota remiantis 2017 metų dešimties mėn. rezultatais

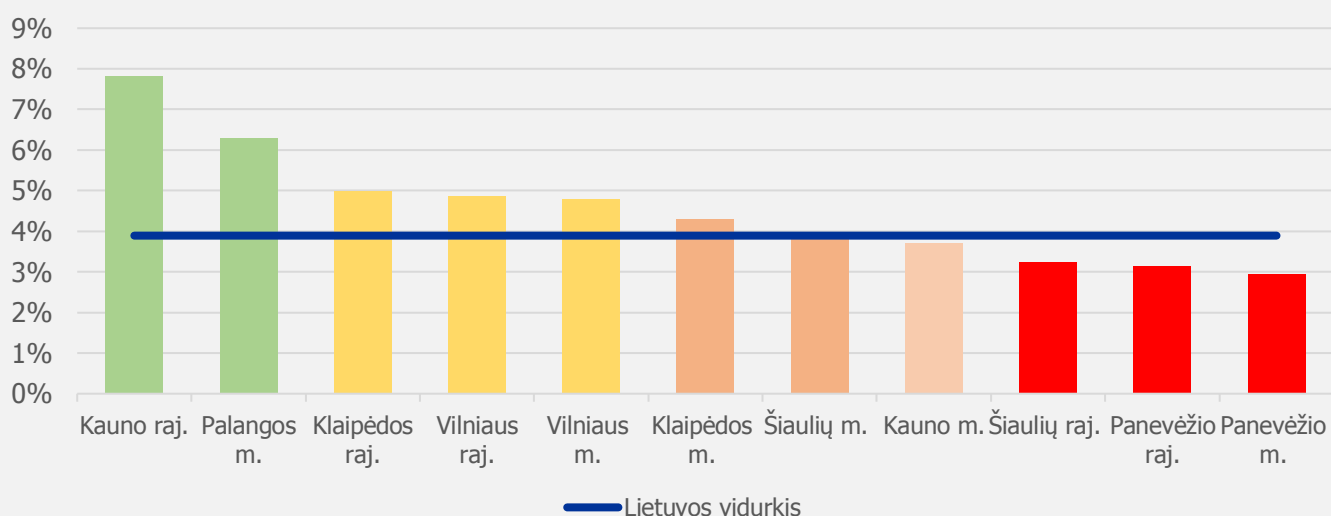
Atsakomybės apibrėžimas

Real Data, rengdama šią apžvalgą, taikė aukščiausius standartus ir pateikė maksimaliai objektyvią informaciją kiek tai leido pasiekti viešai prieinami šaltiniai. Real Data dėjo visas pastangas, kad būtų surinkta kaip įmanoma daugiau duomenų ir išvengta klaidų ar netikslumų, tačiau Real Data negali užtikrinti, kad visa pateikta informacija yra visiškai tiksli, nes ji nuolat kinta. Dėl šios priežasties Real Data neprisiima jokios teisinės atsakomybės už šios apžvalgos turinyje galimus netikslumus. Ši apžvalga yra Real Data nuomonė apie procesus, vykstančius NT rinkoje, ir yra tik patarimo pobūdžio. Visi šios apžvalgos skaitytojų investiciniai, finansiniai ir kt. sprendimai, kilę iš šios apžvalgos turinio, nėra ir negali būti laikoma Real Data atsakomybe.

<https://www.patreon.com/realdData> - prisidėkite prie Real Data kuriamo turinio paremdami per **Patreon!**

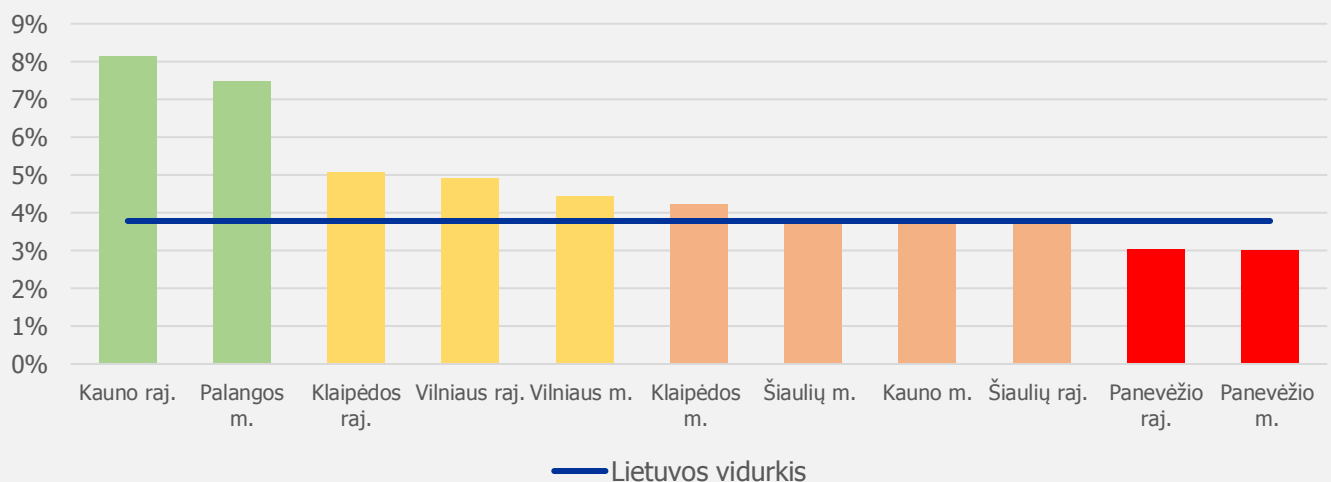
Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir butų fondo santykis rodo, kiek sandorių tenka konkrečioje rinkoje esamam butų fondui. Šis rodiklis jau kelinti metai geriausias Kauno rajone. Šiais metais jis 2,15 karto viršija Lietuvos vidurkį, kas reiškia, kad Kauno rajone parduoti butą už rinkos kainą yra apie du kartus lengviau nei vidutiniškai Lietuvoje. Taip pat Kauno rajonas pagal šį rodiklį maždaug 1,8 karto lenkia daugiausiai dėmesio sulaukiančią Vilniaus miesto rinką, kuri demonstruoja tik šiek tiek geresnį rodiklį nei Lietuvos vidurkis ir yra tik 5-oje vietoje. 2017 metais, nepaisant vis labiau aktyvėjančių statybų, Kauno raj. butų pirkimo-pardavimo sandorių ir fondo santykis dar labiau pagerėjo (apie 0,3 proc.), rodantis, kad šios rinkos potencialas yra išties tvarus.

Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir butų fondo santykis 2016 metais



Šaltinis: Realdato, VĮ „Registru centras“, Statistikos departamentas

Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir butų fondo santykis 2017 metais*



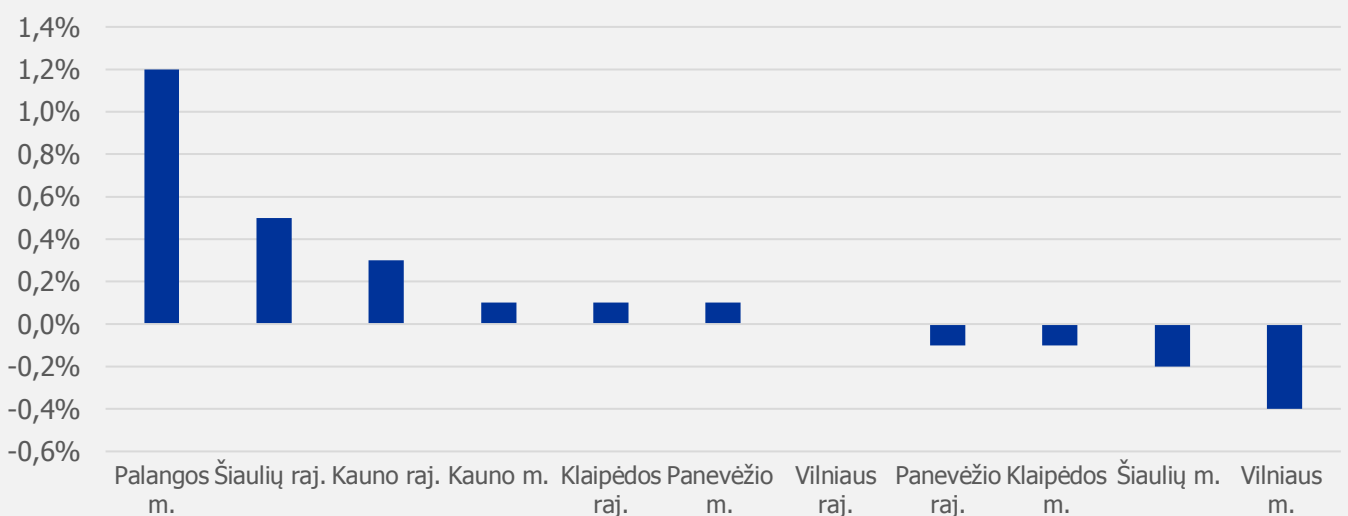
Šaltinis: Realdato, VĮ „Registru centras“, Statistikos departamentas

* apskaičiuota remiantis 2017 metų dešimties mėn. rezultatais

Antroje vietoje pagal didžiausią potencialą plėtoti naujus daugiabučių projektus yra Palanga. Šiais metais butų pirkimo-pardavimo sandorių ir fondo santykis šioje rinkoje išaugo labiausiai – net 1,2 proc. Vis dėlto, reikia nepamiršti, kad Palanga yra antrųjų namų rinka ir joje paklausa nėra tokia tvari kaip didmiesčiuose, kur didelė dalis pirkėjų įsigyja būstą gyvenimui. Todėl neišnaudotą Palangos plėtros potencialą reikėtų vertinti su didesniu atsargumu.

2017 metais butų pirkimo-pardavimo sandorių ir fondo santykio rodiklis labiausiai prastėjo sostinėje (-0,4 proc.) ir priartėjo prie Lietuvos vidurkio. Tai neturėtų stebinti, nes čia statoma kone 70 proc. visų daugiabučių Lietuvoje, dėl ko butų fondas sparčiai auga, o pirkimo-pardavimo sandorių šiais metais bus sudaryta netgi mažiau nei prieš metus – prognozuojama apie -6 proc.

Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir fondo santykio pokytis, 2017 metais



Šaltinis: Realdata, VĮ „Registru centras“, Statistikos departamentas

Analizuojant butų pirkimo-pardavimo sandorių ir butų fondo santykio rodiklį, galima teigti, kad šiuo metu labiausiai naujų daugiabučių statybos potencialas yra neišnaudotas Kauno rajone bei Palangoje. Jei pastarosios perspektyvas reikėtų vertinti atsargiai, nes tai daugiausiai antrųjų namų rinka, tai Kauno rajonas gali būti drąsiai laikomas nauja kryptimi NT plėtotojams, kurie norėtų statyti nebrangų, ekonominės klasės būstą. Pigesnio būsto paieška skatina dalį Kauno miesto gyventojų keltis į rajoną, tad tokie butai turėtų būti lengvai parduodami. Kita vertus, Kauno mieste likvidumo rodiklis šiais metais pagerėjo ir, nors jis kol kas siekia tik Lietuvos vidurkį (3,8 proc.) ir nerodo didelio poreikio naujai plėtrai, tačiau galima prognozuoti, kad naujų butų poreikis artimoje ateityje Kauno mieste bus linkęs didėti, kartu – gerės ir likvidumo rodiklis. Labiausiai prie to turėtų prisidėti investicijos į pramonės segmentą, naujų verslo centrų statybą, dėl ko Kaune reikėtų tikėtis daugiau gerai apmokamų darbo vietų. Tad NT plėtotojai turėtų drąsiau žvalgytis naujų plėtros galimybių laikinojoje sostinėje ir jos priegose, nes Kauno potencialas toli gražu dar neišnaudotas.



Arnoldas Antanavičius

VšĮ „Realdata“ direktorius

arnoldas@realdata.lt

+370 673 00231

<https://www.facebook.com/realdata.lt/>

Real Data paslaugos



NT seminarai

Kiekvieną mėnesį organizuojami NT seminarai, kuriuose analizuojami įvairūs NT segmentai, pristatomos naujausios įžvalgos, vyksta diskusijos su seminaro dalyviais.



NT rinkos tyrimai

Nuodugni bei išsami visų NT segmentų analizė nuo bendrų tendencijų ir ateities įžvalgų iki atskirų objektų vertinimo kainodarų nustatymo, konkurencinės aplinkos tyrimų ir kt.



Galimybių studijos

Geriausio NT objektų panaudojimo nustatymas, optimaliausio objektų realizavimo rinkoje plano sudarymas



Investicinio NT pristatymas

Profesionaliai parengtas NT objekto pristatymas padės pagrįsti pardavimo kainą, pagreitins pardavimo procesą bei padidins pardavimo tikimybę