

3-5%

Paskutinius kelerius metus NT plėtotojai Vilniuje vidutiniškai 3-5 proc. pakeldavo naujai pradėtų projektų ar tęsiamų naujų etapų kainas. Tai lėmė, kad iki šiol naujos statybos butų kainos nuosekliai didėjo.



2017 metų rugsėjį, po ilgos pertraukos, užfiksuotas pirmasis atvejis, kai naujai pradėtas daugiabučių projektas Vilniuje startavo ne didesnėmis, o mažesnėmis kainomis nei toje vietovėje esamas kainų vidurkis.



5-6%

Nuo 2017 metų rugsėjo naujai rinkoje pasirodę projektai nebėra linkę startuoti didesnėmis nei rinkos kainomis, o priešingai – dažniausiai taikomas vidutiniškai 5-6 proc. mažesnis nei tiesioginių konkurentų kainų lygis.

Didžiausias kainų „peržiūrėjimas“ užfiksuotas spalio mėn. pradėtame pardavinėti „Leičių kieme“ Pašilaičiuose (vystytojas – Anreka), kuris pritaikė vidutiniškai 10-16 proc. žemesnį kainų lygį nei tiesioginiai konkurentai.

Su vidutine 1050 EUR/kv.m kaina „Leičių kiemas“ gali būti laikomas pigiausiu naujos statybos butų projektu Vilniuje

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/realdata> - prisidėkite prie Real Data kuriamo turinio paremdami per Patreon!

Nuo kainų kėlimo – prie mažinimo

2017 metų vasarą buvo stebima įprasta tendencija, kai naujai rinkoje pasirodę projektai ar nauji jų etapai taikydavo didesnę kainų lygį, nei esami projektai rinkoje. Tokiems NT plėtotojų veiksams buvo bent keletas priežasčių:

1. Greitas projektų realizavimas – dažnu atveju absoliuti dauguma butų projektuose būdavo parduodama dar iki statybų pabaigos
2. Noras greičiau išparduoti likučius – naują projekto etapą pradėjus pardavinėti didesne kaina, būdavo santykinai lengviau pardavinėti ankstesnių etapų likučius
3. Sėkmingi pardavimai, net ir pakėlus kainas, didino NT plėtotojų apetitą ir norą tęsti šią tendenciją

Paskutiniai pavyzdžiai, kuriems galioja šis pastebėjimas yra „Žvėryno namų“ ir „Centro dueto“ projektai, kurie pradėti pardavinėti 2017 metų vasarą ir į rinką žengė apie 5-6 proc. didesnėmis kainomis.

Žvėryno namai

- Plėtotojas – AB Hanner
- Vieta – Pieninės g., Žvėrynas
- 2017 m. liepą pradėtas pardavinėti V etapas už vidutinę 2010 EUR/kv.m kainą
- Ankstesni etapai buvo pardavinėjami už vidutinę 1900 EUR/kv.m kainą
- **V etapo kaina – apie 6 proc. didesnė**



Centro duetas

- Plėtotojas – UAB Spaineta
- Vieta – Lvovo g., Šnipiškės
- 2017 m. rugpjūtį pradėtas pardavinėti už vidutinę 1860 EUR/kv.m kainą
- Šalia plėtojamas UAB Merko projektas „Krokuvos73“ buvo pardavinėjamas už vidutinę 1765 EUR/kv.m kainą
- **Centro dueto startinė kaina – apie 5 proc. didesnė**



Visgi, nuo 2017 metų rugsėjo situacija pradėjo keistis. Naujai rinkoje pasirodę projektai vis dažniau buvo linkę taikyti žemesnį kainų lygį:

Raitininkų sodas

- Plėtotojas – AB YIT Kausta
- Vieta – Raitininkų g., Žirmūnai
- Pardavimų pradžia – 2017 m. rugsėjį pradėtas pardavinėti už vidutinę 2350 EUR/kv.m kainą
- Šalia konkurentai pardavinėjo dar tebestatomus projektus „Centro rezidencija“ (AB Hanner) ir Rinktinės urban (UAB Merko) už atitinkamai 2480 EUR/kv.m ir 2510 EUR/kv.m
- **Raitininkų sodas startavo su apie 5-6 proc. mažesne nei rinkos kaina**



Namų pynės

- Plėtotojas – UAB EIKA
- Vieta – Tuskulėnų g., Žirmūnai
- Pardavimų pradžia – 2017 m. spalį pradėtas pardavinėti už vidutinę 1890 EUR/kv.m kainą
- Ankstesnius etapus įmonė pardavinėjo panašia kaina
- **Namų pynių naujas etapas startavo sena kainodara**



Birželio namai

- Plėtotojas – UAB Norvelita
- Vieta – Birželio 23-iosios g., Naujamiestis
- Pardavimų pradžia – 2017 m. spalį pradėtas pardavinėti už vidutinę 1850 EUR/kv.m kainą
- Šalia plėtojamo AB Hanner projekto b23 vėliausias etapas buvo pardavinėjamas už vidutinę 1960 EUR/kv.m kainą
- **Birželio namų startinė kaina – apie 5,5 proc. mažesnė**



Leičių kiemas

- Plėtotojas – UAB Anreka
- Vieta – Leičių g., Pašilaičiai
- Pardavimų pradžia – 2017 m. spalį pradėtas pardavinėti už vidutinę 1050 EUR/kv.m kainą
- Šalia konkurentai pardavinėjo dar tebestatomus projektus „Eitminių namai“ (ŠBTF) ir Smilgos (KŪB Smilgos) už atitinkamai 1160 EUR/kv.m ir 1265 EUR/kv.m
- **Leičių kiemas startavo su apie 10-16 proc. mažesne nei konkurentų kaina (įvertinant ir skirtingus butų dydžius, esančius pasiūloje)**



Kadangi Vilniuje naujų butų pasiūla vis dar lenkia paklausą, o kiekvieną mėnesį neparduotų butų sandėlis tik didėja, tai panašių kainų tendencijų galima tikėtis ir artimiausioje ateityje.



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