

# Kas iš tiesų lėmė gegužės mėn. butų sandorių šuolį Vilniuje?

## +21,7%

2018 metų gegužę Vilniuje buvo registruoti 1162 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 21,7 proc. daugiau nei balandį

## +41,5%

2018 metų gegužę Vilniuje buvo registruoti 1162 butų pirkimo-pardavimo sandoriai –41,5 proc. daugiau 2017 metų gegužę

## +82%

2018 metų gegužę buvo registruoti 526 naujos statybos (1-2 metų senumo) butų pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 82 proc. daugiau nei įprastas mėnesio vidurkis

# ?

Kas lėmė tokį staigų 1-2 metų senumo butų registruotų pirkimo-pardavimo sandorių šuolį? Geri vystytojų pardavimai? Suaktyvėję perpardavėjai? Ar gal tai vienkartinis statistikos šuolis?

### **Atsakomybės apibrėžimas**

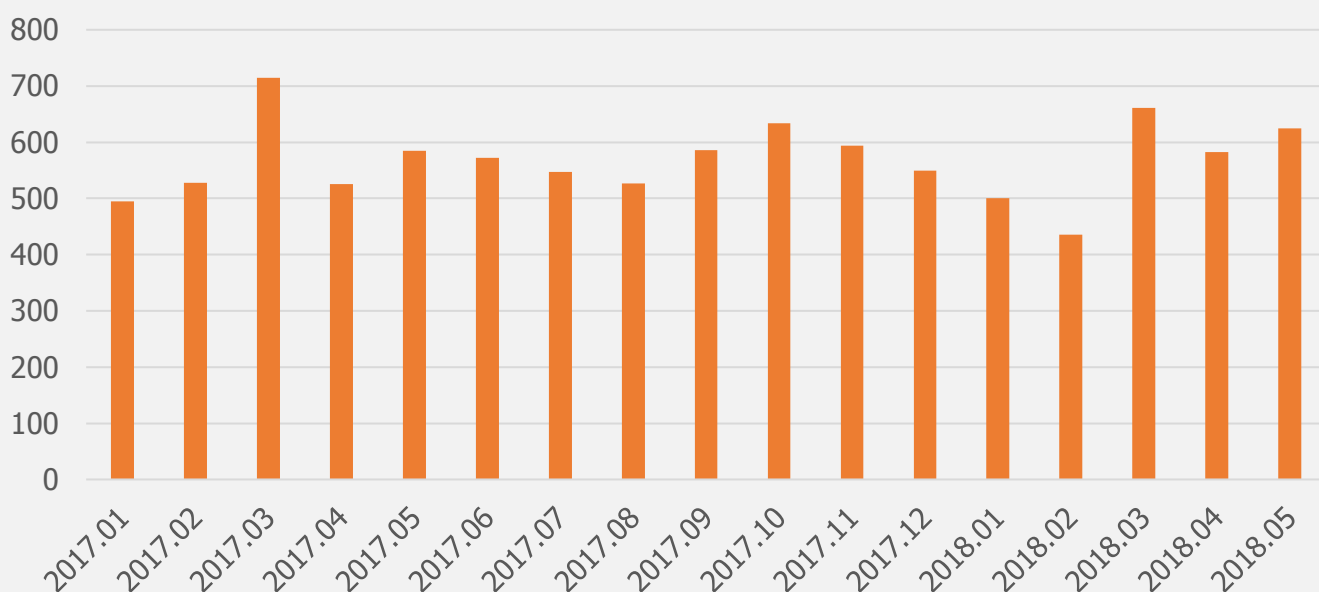
*Real Data, rengdama šią apžvalgą, taikė aukščiausius standartus ir pateikė maksimaliai objektyvią informaciją kiek tai leido pasiekti viešai prieinami šaltiniai. Real Data dėjo visas pastangas, kad būtų surinkta kaip įmanoma daugiau duomenų ir išvengta klaidų ar netikslumų, tačiau Real Data negali užtikrinti, 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 patarimojo 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!**

2018 metų gegužės mėn. VĮ „Registru centras“ informavo apie įspūdingą būtų pirkimo-pardavimo sandorių šuolį sostinėje – sudaryti 1162 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 21,7 proc. daugiau nei balandį ir net 41,5 proc. daugiau nei 2017 metų gegužę. Kai kurie rinkos dalyviai tai interpretavo kaip atsigaunančią rinką, kuri rodo savo raumenis. Bet ar tikrai taip yra?

Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, šio šuolio tikrai nesukėlė pirkimas senos statybos segmente, nes 3+ metų statybos butų pirkimo-pardavimo sandorių lygis (625 sandoriai) iš esmės liko toks pat kaip ir šių metų kovą (661 sandoris) ar balandį (582 sandoriai). Apskritai bendras penkių šių metų mėnesių rezultatas 3+ metų statybos segmente yra -1,6 proc. – sudaryti 2803 pirkimo-pardavimo sandoriai, kai 2017 metais tuo pačiu laikotarpiu buvo sudaryti 2849 sandoriai.

3+ metų statybos butų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje

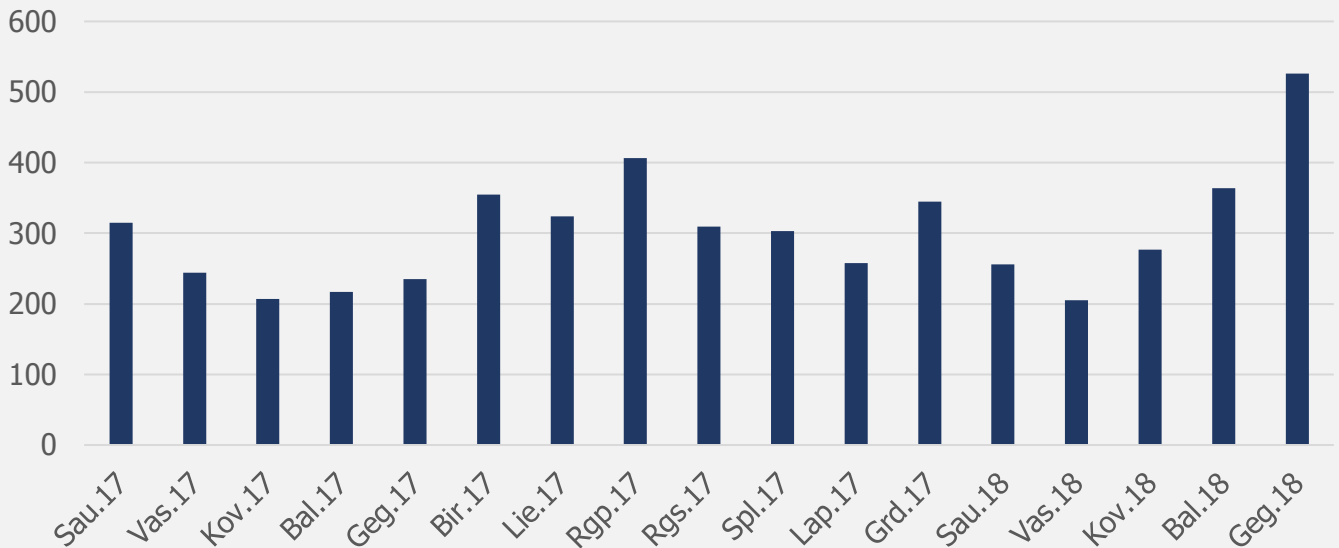


Šaltinis: VĮ „Registru centras“, Real Data

Tuo tarpu naujos statybos (1-2 metų senumo) pirkimo-pardavimo sandorių statistika rodo neįprastą šuolį būtent gegužės mėnesį – sudaryti 526 pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai gerokai, net 82 proc., lenkia naujos statybos butų sandorių vidurkį (289 sandoriai) registruotą nuo 2017 metų sausio mėn. Galbūt tai buvo ypatingai geras mėnuo NT plėtotojams? Deja, ne. Visų pirma, jei tai būtų šis atsakymas, tai NT plėtotojai, komentuojantys NT rinką, jau pirmomis šio mėnesio dienomis būtų apie tai pranešę. O to jie nepadarė, nes išankstiniai/ NT vystytojų deklaruojami pardavimai 2018 metų gegužės mėn. buvo itin prasti – parduoti tik 247 butai – gerokai prastiau nei įprastas apie 300 parduotų butų/ mėn. lygis.

Tad kodėl VĮ „Registru centras“ užfiksavo tokį naujos statybos sandorių šuolį Vilniuje šių metų gegužės mėn.? Lieka 2 galimi paaiškinimai – 1) butais suskubo atsikratyti jų iš NT plėtotojų prisipirkę perpardavėjai, arba 2) buvo suregistruoti iš anksčiau susikaupę išankstiniai pardavimai.

## 1-2 metų statybos butų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje



Šaltinis: VĮ „Registru centras“, Real Data

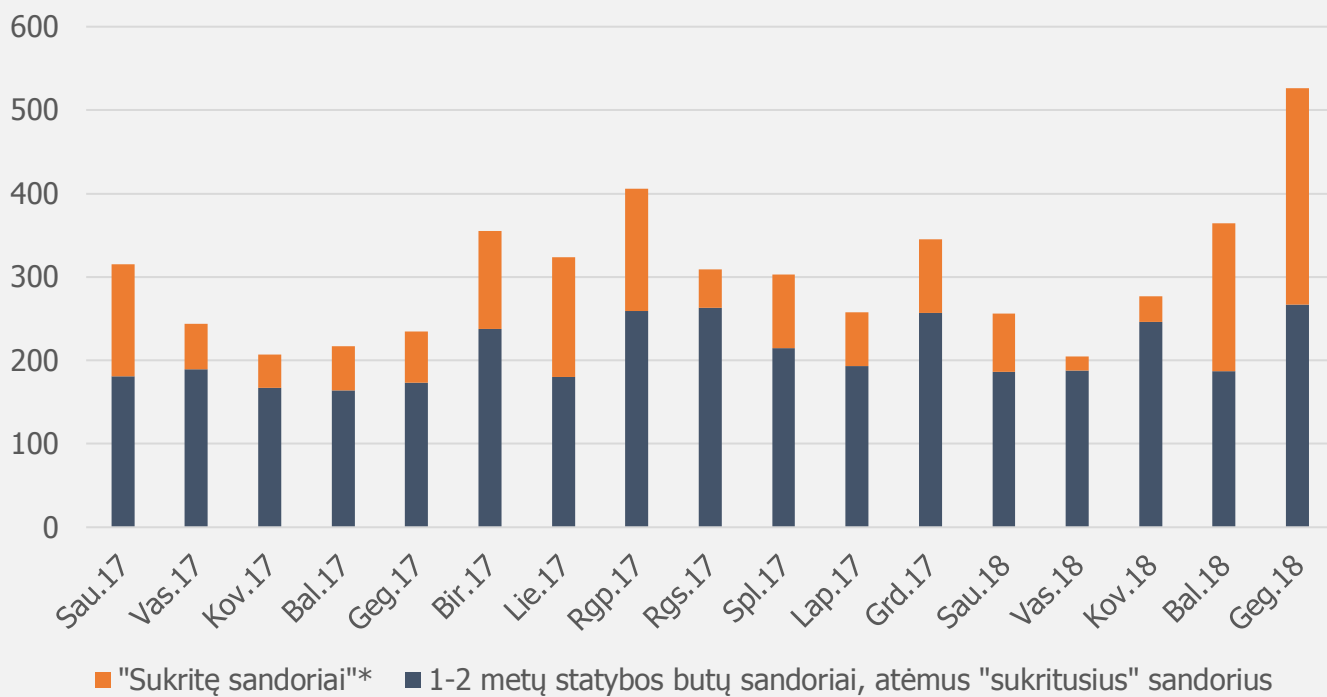
Pirmąją opciją tikriausiai yra sudėtinga patikrinti, bet antrąją galima. Pavasaris yra tinkamas metas užbaigti pastatų apdailos, gerbūvio darbus ir, pridavus pastatus valstybinei komisijai, suregistruoti pirkimo-pardavimo sutartis.

Žinant projektų, kurie turėjo būti baigti statyti adresus, galima įvertinti kiek buvo registruotų sandorių 2018 metų gegužės mėn. Septyni projektai, kurie, Real Data nuomone, suregistravo sukauptus išankstinius pardavimus, iš viso sugeneravo apie 300 pirkimo-pardavimo sandorių. Didžiausi iš šių projektų buvo Linkmenų ežerai – daugiau nei 100 suregistruotų sandorių ir Amber city bei Karaliaučiaus slėnis, kurie suregistravo atitinkamai 56 ir 55 pirkimo-pardavimo sandorius. Eliminavus natūralius gegužės mėnesio pardavimus, gautume apie 250 „sukritusių“ išankstinių pardavimų. Todėl galima drąsiai teigti, kad VĮ „Registru centro“ paskelbti gegužės mėnesio butų pirkimo-pardavimo rezultatai Vilniuje yra tik techninis statistikos rezultatas, bet ne rinkos tendencijų atspindys. Atėmus sukritusius pardavimus, bendras mėnesio parduotų butų rezultatas siektų apie 280-300 – įprastas šių metų lygis. Todėl kalbėti apie staiga atsiradusius rinkos raumenis nėra pagrindo.

2018 metų balandžio mėn. galima identifikuoti 5 projektus, kurie suregistravo daugiau nei 210 išankstinių pardavimų. Atėmus natūralius to mėnesio pardavimus, gautume, kad sandorių statistika galėjo būti momentiška „pagerinta“ maždaug 180 sandorių. Paskutinių dviejų mėnesių naujos statybos (1-2 metų senumo) butų sandorių statistika leidžia daryti prielaidą, kad prasidėjo praėjusiais metais pradėtų daugiabučių projektų pridavimas ir sandorių registracija. Turint omenyje, kad praėję metai naujos pasiūlos prasme buvo vieni rekordinių, galima daryti prielaidą, kad artimiausiais mėnesiais matysime „išaugusius“ registruotų naujos statybos butų pirkimo-

pardavimo sandorių skaičius. Todėl VĮ „Registų centras“ skelbiamą butų pardavimo statistiką reikės vertinti atsargiai, nes ji nebūtinai atspindės realią situaciją rinkoje.

1-2 metų statybos butų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje



Šaltinis: VĮ „Registų centras“, Realdato  
\* duomenys gali būti su paklaida



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