

**in real**

**PIRMINĖ BUTŲ RINKA  
DIDŽIUOSIUOSE LIETUVOS  
MIESTUOSE**

**TENDENCIJOS  
2012 m. birželis-liepa**



**NT RINKOS TENDENCIJA:  
PIRMINĖ BUTŲ RINKA VILNIUJE, KAUNE IR  
KLAIPĖDOJE PLĖTOJASI SKIRTINGAI**

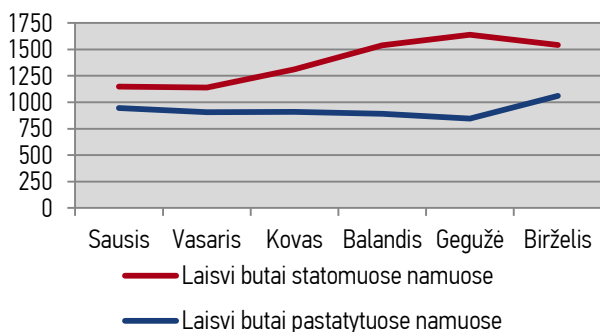
- Vilniuje auganti butų pasiūla skatina paklausos augimą – naujausiuose projektuose pirmaisiais mėnesiais stebimas itin didelis likvidumas.
- Kaune rinka vis dar išlieka mažai aktyvi.
- Klaipėdos pirminė butų rinka aktyvėja – pastaraisiais mėnesiais stipriai išaugo pasiūla, padaugėjo ir sandorių.

## PIRMINĖ BUTŲ RINKA VILNIUJE, KAUNE IR KLAIPĖDOJE PLĖTOJASI SKIRTINGAI

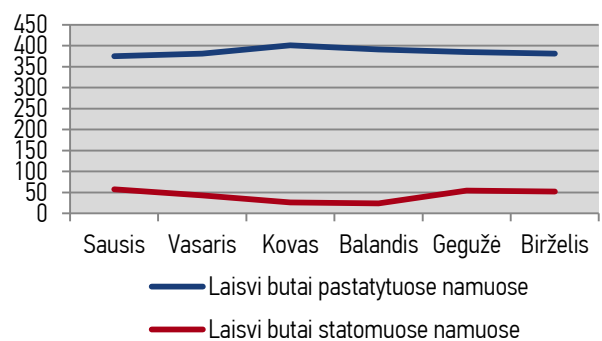
Analizuojant naujos statybos butų rinkos rodiklius didžiuosiuose Lietuvos miestuose, galima išvelgti skirtingas tendencijas: Vilniuje rinka aktyviausia, Kaune – vis dar pasyvi, o Klaipėdoje stebimas kur kas didesnis judėjimas nei 2011 metais.

Vilniuje butų statoma daugiausiai, auga pasiūla, stebimas ir paklausos didėjimas. Pastebime, jog sostinėje vystomuose naujausiuose projektuose pirmaisiais mėnesiais fiksuojami itin geri pardavimai – kai kur net po keliolika butų per mėnesį. Visgi pasiūlos augimo tempai lenkia paklausą. Šiuo metu Vilniuje pasiūla pirminėje rinkoje viršija 2.600 butų ir lyginant su 2011 metų pradžia yra apie 2 kartus didesnė.

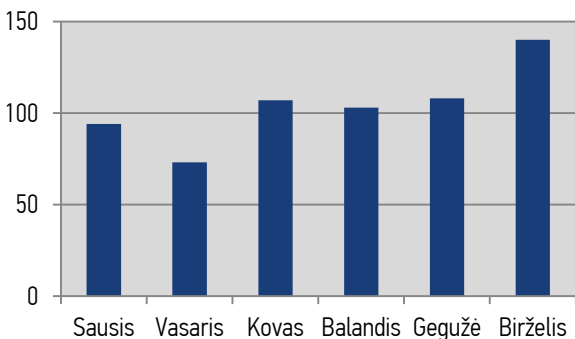
Pirminės rinkos pasiūlos struktūra Vilniuje



Pirminės rinkos pasiūlos struktūra Kaune



Pardavimai pirminėje rinkoje Vilniuje



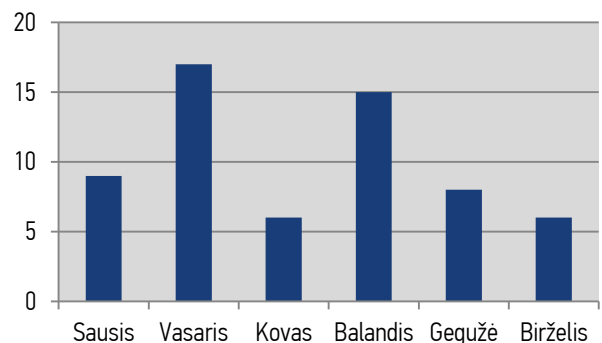
Šaltinis: Inreal

Analizuojant pasiūlos struktūrą, galima išvelgti, jog metų pradžioje Vilniuje sparčiai augo butų pasiūla dar tik plėtojamuose projektuose, tuo tarpu pasiūla jau pastatytuose daugiabučiuose mažėjo. Visgi šiuo metu situacija pradeda

keistis – pasiūla jau pastatytuose projektuose pradeda didėti. Atsižvelgiant į šiandieninę situaciją, galima prognozuoti, jog antroje metų pusėje pasiūla jau pastatytuose daugiabučiuose turėtų dar labiau išaugti, o kartu ir konkurencija rinkoje.

Kaune šiuo metu butų pasiūla pirminėje rinkoje siekia kiek daugiau nei 400. Šis rinkos lygis laikosi jau nuo 2011 metų pradžios ir iš esmės nesikeičia. Realizacijos tempai yra gana kuklūs. Vystytojai nėra linkę investuoti į didesnius projektus, tad rinkoje pasirodo tik maži, kelių ar keliolikos butų, projektai. Galima teigti, jog laikinoji sostinė yra patekusi į savotišką uždarą ratą: pasiūla nedidėja, nes dėl mažo rinkos aktyvumo vystytojai nėra linkę investuoti, tuo tarpu rinka mažai aktyvi, nes joje iš esmės yra tik likučiai ir labai ribotas pasirinkimas potencialiems pirkėjams.

Pardavimai pirminėje rinkoje Kaune

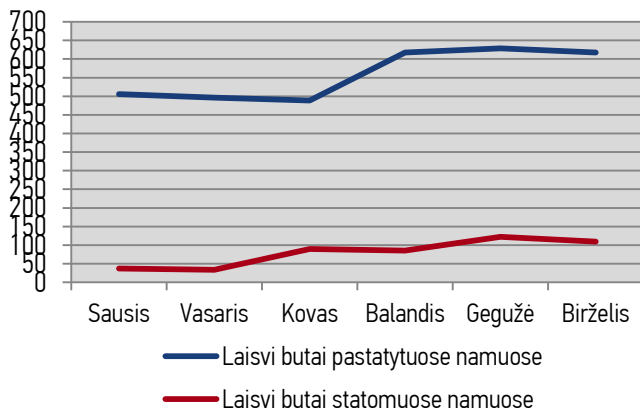


Šaltinis: Inreal

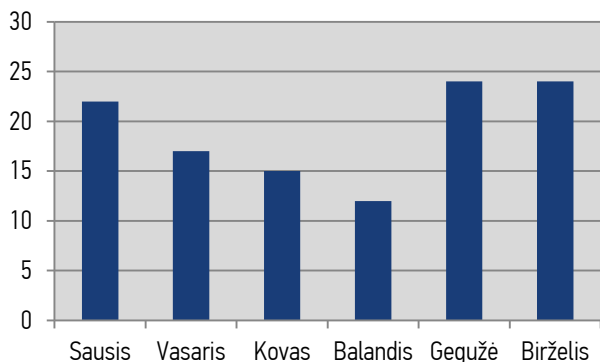
Žvelgiant į ateities perspektyvas esminių pokyčių butų segmente bent jau artimiausiu metu nereikėtų tikėtis, nes šiuo metu Kaune kur kas populiarnesnis pirkinys yra individualus namas ar kotedžas miesto periferijoje.

Klaipėdos pirminė butų rinka pastaruosiu metu išgyvena tam tikrą renesansą nuo ekonominės krizės laikų – pasiūla gana

**Pirminės rinkos struktūra Klaipėdoje**



**Pardavimai pirminėje rinkoje Klaipėdoje**



Šaltinis: Inreal

## APŽVALGĄ PARENGĖ

**ARNOLDAS ANTANAVIČIUS**  
KONSULTACIJŲ IR ANALIZĖS DEPARTAMENTO VADOVAS  
MOB. +370 685 37261  
ARNOLDAS.ANTANAVICIUS@INREAL.LT

UAB "INREAL VALDYMAS"  
PALANGOS G. 4, LT-01402 VILNIUS, LIETUVA  
FAKS. +370 5 273 3065  
[WWW.INREAL.LT](http://WWW.INREAL.LT)

## INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba 224 darbuotojai, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv. m.

sparčiai didėja tiek jau pastatytuose daugiabučiuose, tiek dar statomuose. Didžiausią įtaką šiam augimui daro neseniai pradėti pardavinėti būstai Dragūnų kvartale, BIG antrojo etapo projekte bei kituose naujai pradėtuose plėtoti daugiabučiuose. Minėtų projektų pasirodymas rinkoje bei išaugę vystytojų pardavimai byloja apie gerėjančią situaciją Klaipėdos butų rinkoje, kurioje šiais metais per mėnesį vidutiniškai parduodama po 19 butų. Tuo tarpu 2011 metais buvo parduodama vidutiniškai tik po 11 butų per mėnesį.

Apibendrinant butų rinką didžiuosiuose Lietuvos miestuose galima teigti, jog sostinė išlieka aiškiu lyderiu – ketvirtą mėnesį iš eilės sudaromų sandorių skaičius viršija 100, o tai yra daugiau nei vystytojai vidutiniškai per mėnesį parduodavo 2011 metais. Pasiūlos augimo tempai Vilniuje gerokai viršija paklausą, tad išlieka reali rizika, jog rinka gali persipildyti. Visgi pastarųjų dienų tendencijos rodo, jog sudaromų sandorių skaičius tiek Vilniuje, tiek Klaipėdoje didėja ir tai galima sieti su naujų projektų atsiradimu rinkoje, dėl kurių ne tik auga pasiūla, bet ir galimybė potencialiam pirkėjui išsirinkti jo poreikius geriausiai atitinkantį būstą. Tuo tarpu Kaune rinka vis dar išlieka mažai aktyvi – pasiūla iš esmės nedidėja, kaip ir neauga butų pardavimo sandorių skaičius. Stebint kainas, galima teigti, jog visuose miestuose jų lygis laikosi stabilus, o projektuose kainos koreguojamos dažniausiai tik pavieniais atvejais.