

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL
investicijų ir analizės vadovas

Kodėl pirminės ir antrinės
būsto rinkos ritmas skiriasi,
ir ką tai reiškia pirkėjui?



Pirminė ir antrinė būsto rinkos

Pirminė rinka

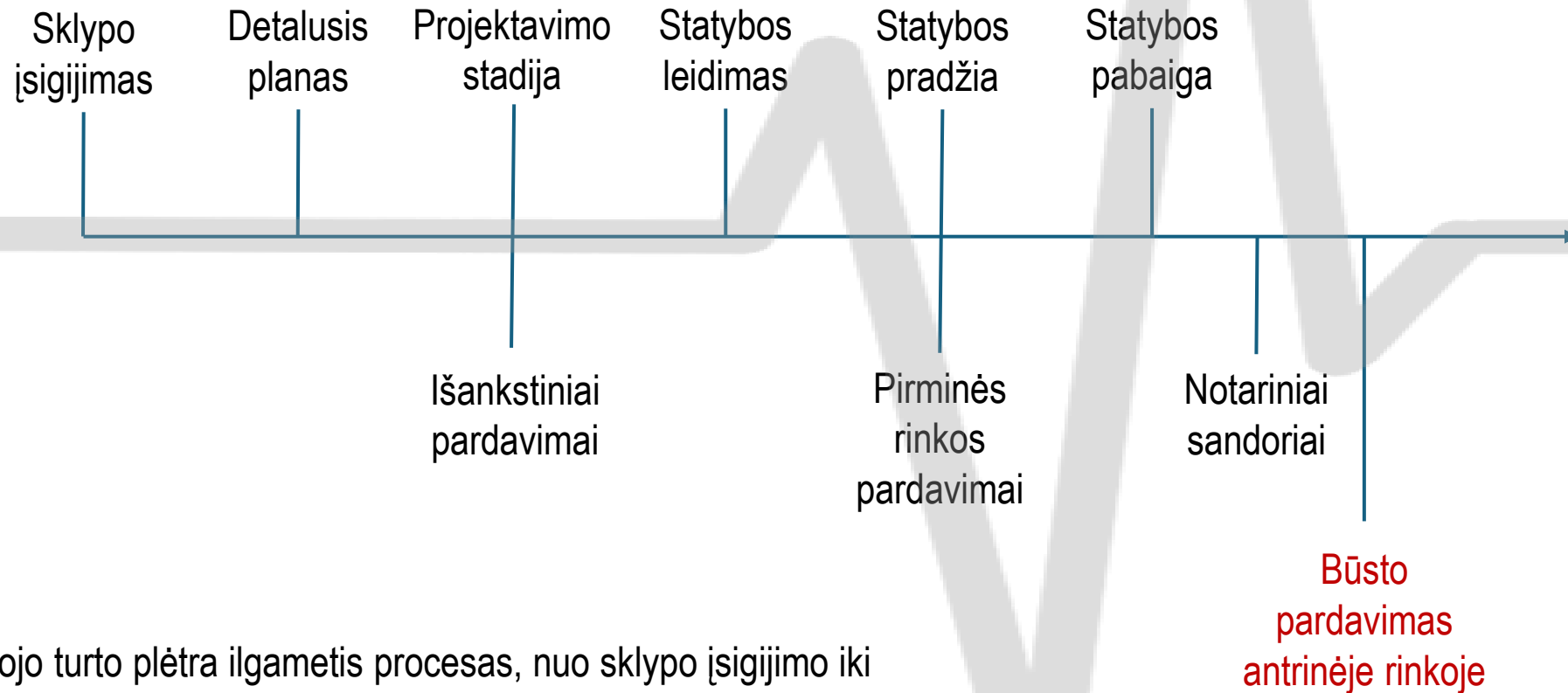
- Pirmą kartą (vystytojo) parduodami būstai
- Dažnai parduodami dar statybos metu (iš brėžinių)
- Įprastai pasižymi aukštesne energine klase, mažesniu plotu
- Rinkos aktyvumas fiksuojamas remiantis vystytojų skelbiama informacija
- Pasiūloje – daugiau nei šimtas projektų, kiekviename – dešimtys ar šimtai būstų
- Padidina būsto fondą
- Gyventojai įsigyja būstus

Antrinė rinka

- Antrą ir kitais kartais parduodami būstai
- Dažniausiai parduodami jau pastatyti ir įrengti būstai (išimtis – spekuliaciniai sandoriai naujos statybos projektuose)
- Būstas antrinėje rinkoje „kaupiasi“, todėl yra didelė plotų įvairovė, energinė klasė dažniau žemesnė
- Rinkos aktyvumas fiksuojamas remiantis VĮ Registrų centras duomenimis (sena statyba, nauja statyba)
- Pasiūloje – tūkstančiai būstų, itin didelis vietos pasirinkimas ir mažas – būsto konkrečioje vietoje.
- Nedidina būsto fondo
- Gyventojai įsigyja ir/arba parduoda būstus

Nekilnojamojo turto plėtra

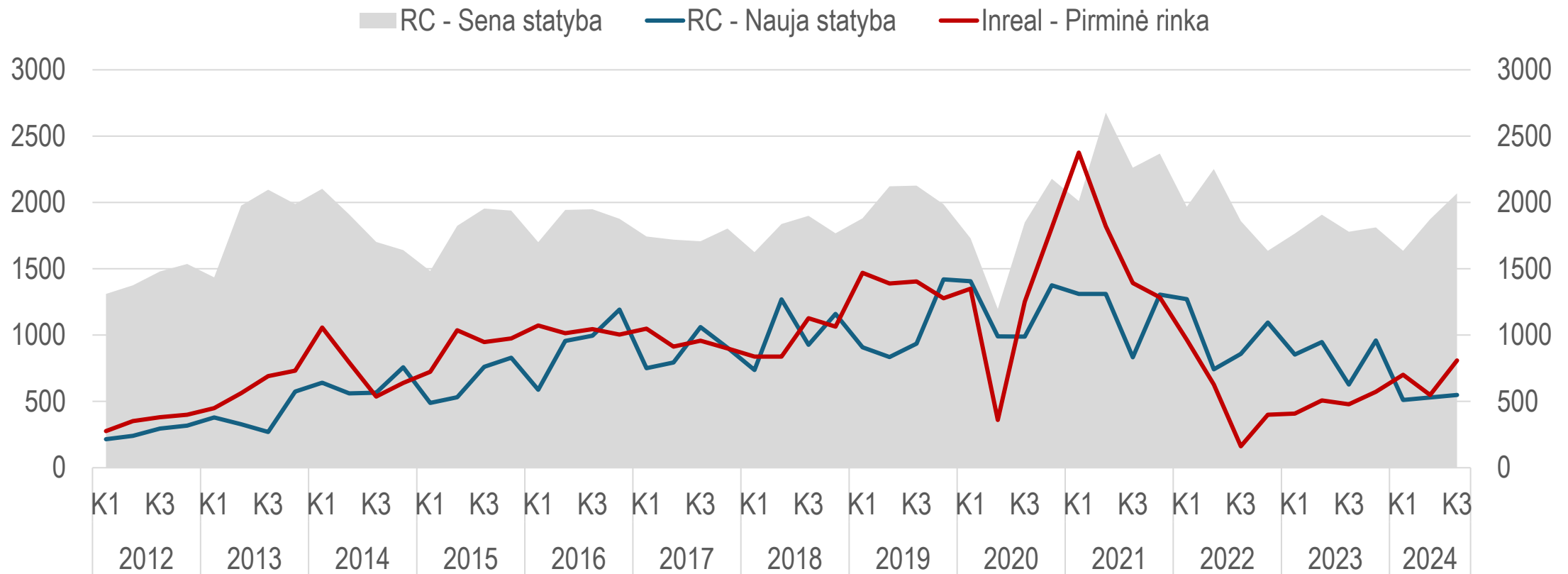
30 metų
in real



Nekilnojamojo turto plėtra ilgametis procesas, nuo sklypo įsigijimo iki statybų pradžios praeina ne vieneri metai, o dar nemažiau metų trunka ir pačių pastatų statyba.

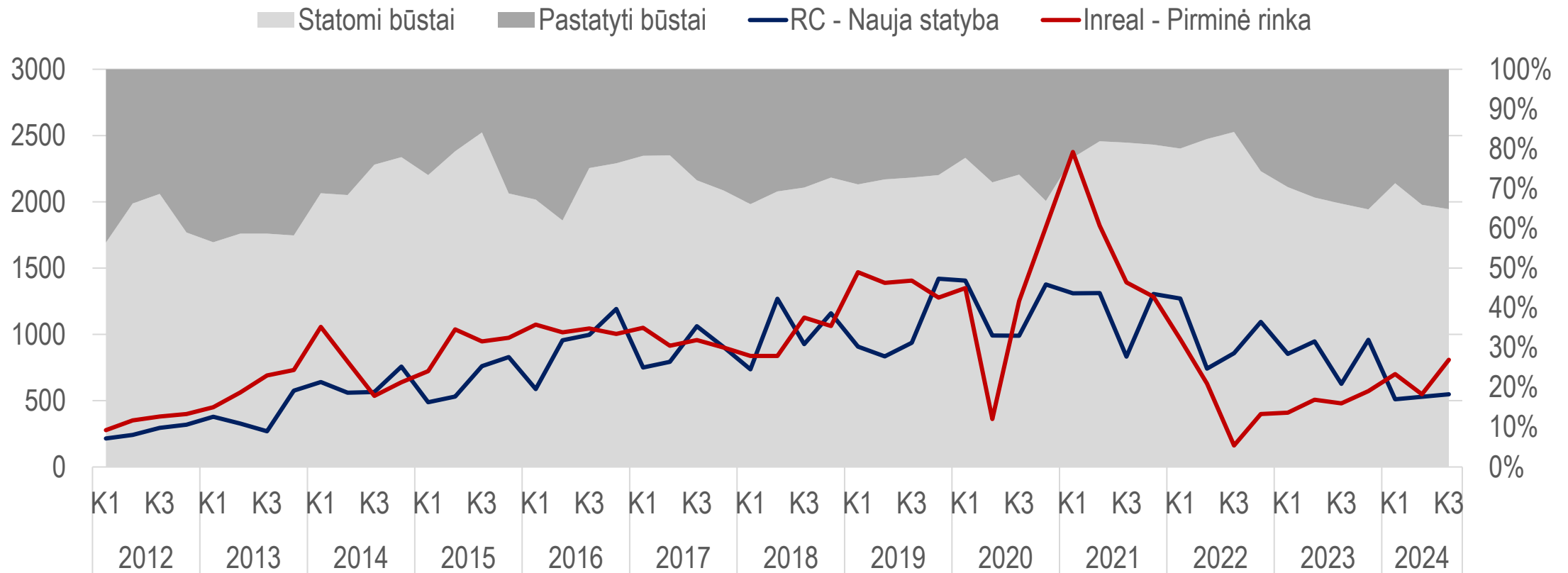
Būsto rinkos aktyvumas Vilniuje (I)

Egzistuoja 2 pagrindiniai aktyvumo rodikliai – **pirminės rinkos dinamika** (vystytojų svetainių informacija), VĮ Registrų centras registruojami **notariniai NT sandoriai**, kurie skaidomi į senos statybos (2+ metų amžiaus) ir naujos statybos (iki 2 metų amžiaus).



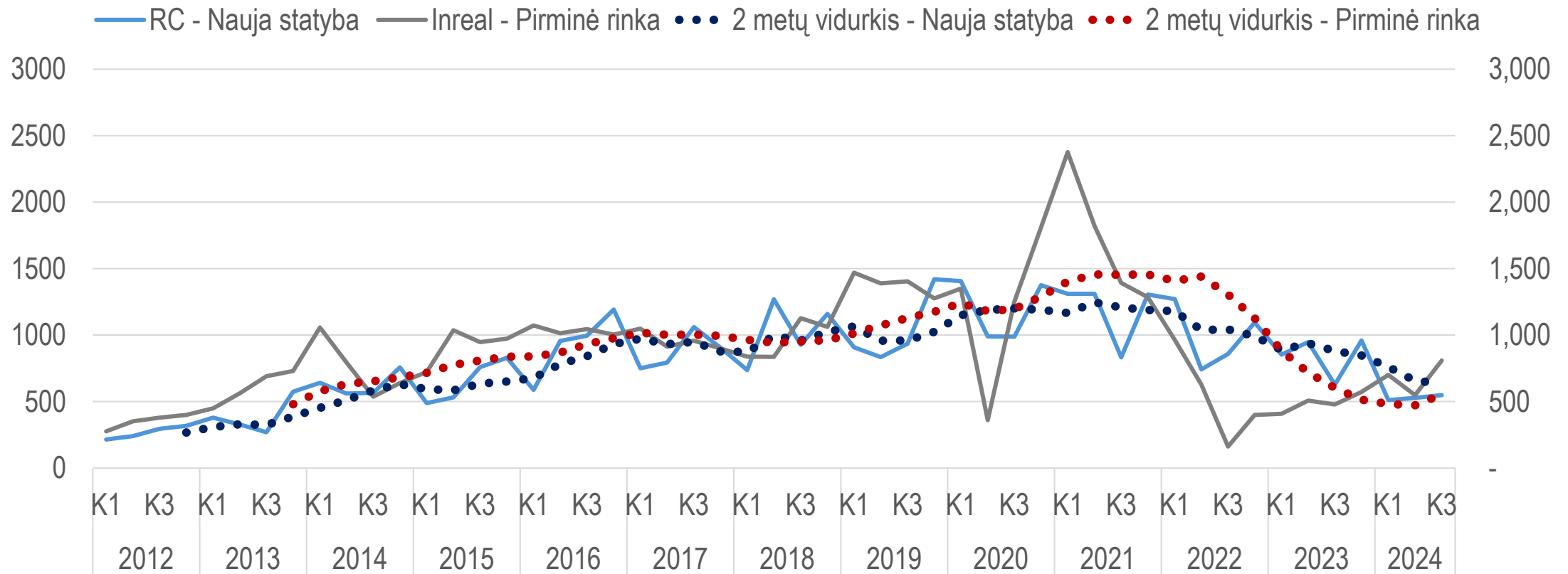
Būsto rinkos aktyvumas Vilniuje (II)

Pirminės rinkos ir naujos statybos butų (gyvenamųjų patalpų) rodikliai sutampa, kuomet rinkos aktyvumas keičiasi tolygiai. Jam padidėjus nuperkama daugiau statomo būsto, tuomet RC duomenys „vėluoja“. Aktyvumui sumažėjus, notarinių sandorių tampa daugiau, nes „pasiveja“ anksčiau parduotų, dar statomų būstų sandoriai.



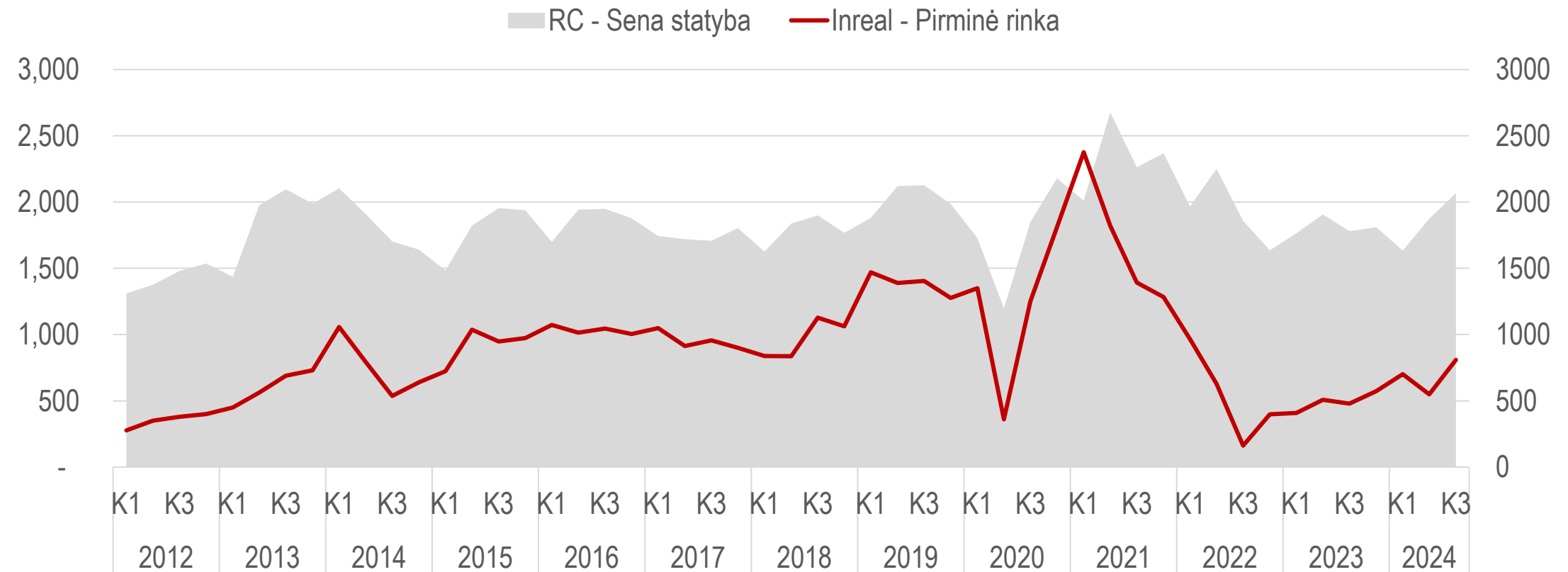
Būsto rinkos aktyvumas Vilniuje (III)

Vertinant ilgesnio laikotarpio (grafike 2 metų) slankiuosius vidurkius yra matoma, kad skirtumai beveik išnyksta. Ryškiausi skirtumai per paskutinį dešimtmetį – ypač aktyvus 2021 metų periodas ir sumažėjęs rinkos aktyvumas po 2022 metų.



Būsto rinkos aktyvumas Vilniuje (IV)

Pirminės rinkos ir senos statybos būsto notarinių sandorių dinamika pasižymi vidutine – stipria teigiama koreliacija (grafike pateikto laikotarpio koreliacijos koeficientai ~0.6). Pagrindinis skirtumas – pokyčių „stiprumas“ ir sandorių kiekis. Antrinės būsto rinkos aktyvumas neatsiejamas nuo pirminės, įsigydamas naują būstą gyventojas parduoda jau turimą (seną).



Būsto kiekis ir apyvartumas

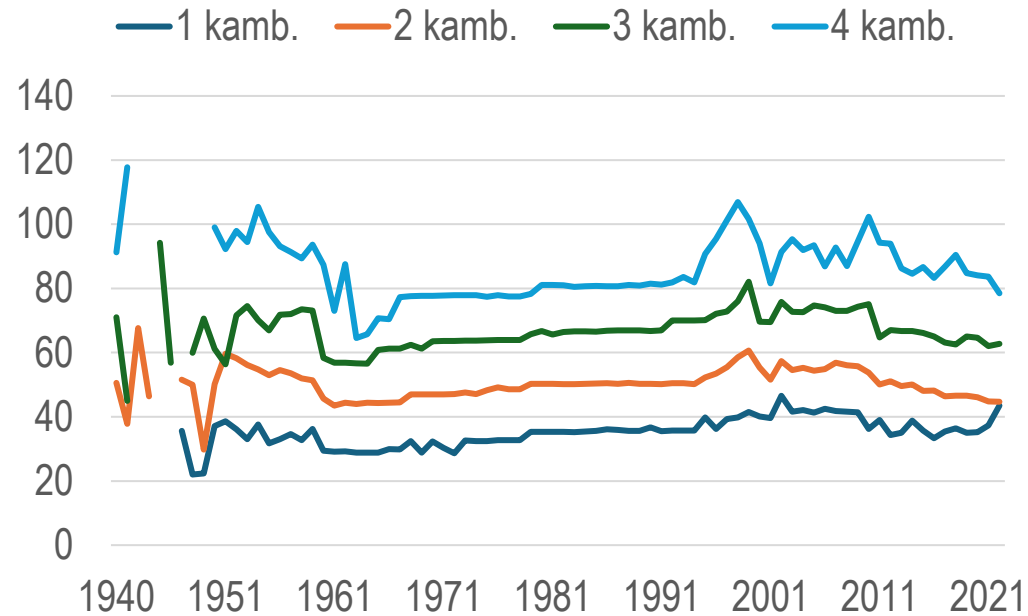
Vilniuje per ketvirtį milijono butų (gyvenamųjų patalpų), kasmet rinkai pristatomi ir parduodami apie 4000 naujų butų (tipinė projekto realizavimo trukmė siekia apie 2 metus), tuo tarpu senos statybos butų per metus parduodama apie 7000, tačiau tai sudaro apie 4 proc. viso būsto fondo.

Šaltinis	VĮ Registrų centras atviri duomenys									Inreal	Viso
	1940 – 1949 ir nd	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020+		
_Nepriskirta	4,150	345	173	7,598	1,470	1,485	642	1,445	-	17,308	
Antakalnis	1,797	601	4,600	1,509	991	347	1,351	1,884	290	13,370	
Fabijoniškės	4,039	-	1	3	4,802	3,315	3,726	1,047	411	17,344	
Grigiškės	831	288	301	829	810	380	150	48	-	3,637	
Justiniškės	1,902	2	6	3	8,850	114	546	650	942	13,015	
Karoliniškės	671	1	2	4,715	12	16	466	239	407	6,529	
Lazdynai	1,151	74	1,969	6,807	668	239	1,824	1,223	1,163	15,118	
Naujamiestis	3,961	2,055	2,593	1,069	844	348	1,115	2,450	1,690	16,125	
Naujininkai	2,351	556	1,724	2,555	1,336	456	217	350	942	10,487	
Naujoji Vilnia	1,736	257	1,711	1,260	1,526	652	227	812	203	8,384	
Paneriai	407	45	139	182	145	69	10	46	86	1,129	
Pašilaičiai	1,425	1	5	2	4,914	1,350	5,777	3,212	863	17,549	
Pilaitė	791	4	29	33	24	4,499	2,369	4,137	2,029	13,915	
Rasos	716	32	131	906	508	72	127	232	974	3,698	
Senamiestis	6,637	353	465	611	404	110	821	951	985	11,337	
Šeškinė	3,215	9	10	1,373	7,766	402	328	43	290	13,436	
Šnipiškės	1,759	303	1,683	823	534	256	751	1,924	1,457	9,490	
Verkiemis	1,634	31	161	1,618	1,790	2,344	4,548	3,244	2,243	17,613	
Vilkipėdė	1,276	466	3,873	655	747	706	541	376	832	9,472	
Viršuliškės	1,486	-	3	4,283	59	170	312	527	983	7,823	
Žirmūnai	2,040	245	12,319	2,944	662	274	4,512	1,026	1,711	25,733	
Žvėrynas	1,298	311	442	298	481	297	680	980	449	5,236	
Viso	45,273	5,979	32,340	40,076	39,343	17,901	31,040	26,846	18,950	257,748	

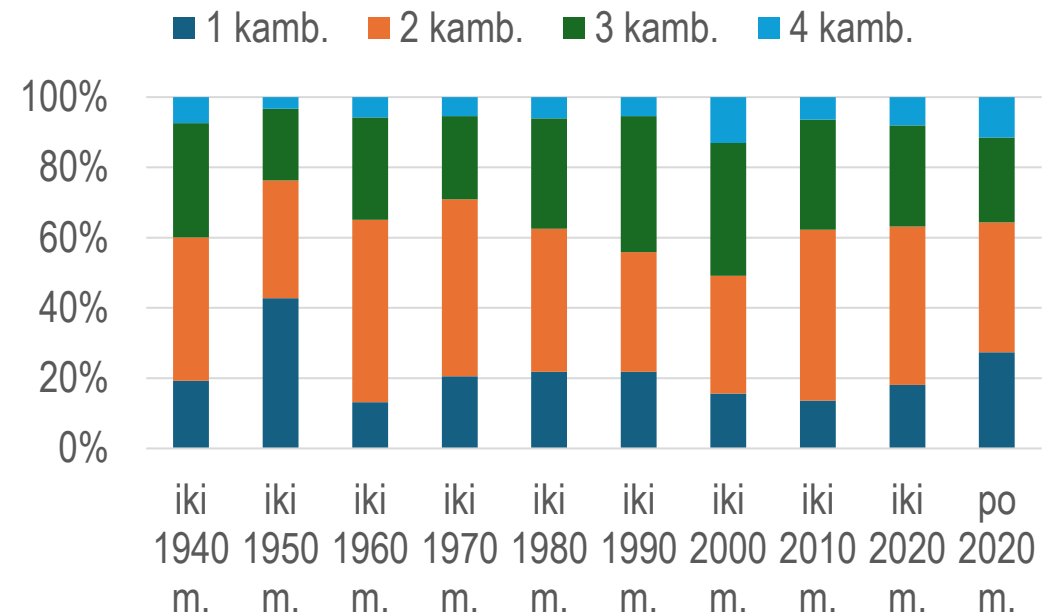
Dydžių skirtumai

Augantys plėtros kaštai, gyventojų perkamoji galia bei prioritetai, lemia, kad nauji būstai (lyginant su atkurtos nepriklausomybės laikotarpiu) yra kiek mažesni, ir gyventojai įsigyja daugiau mažesnių būstų. Tipinis 1 kambario būsto dydis pirminėje rinkoje siekia 25-35 kv.m, 2 kambarių – 35-50 m², 3 kambarių – 55-70, 4 kambarių – 70-110 kv.m. Vertinant nuo nepriklausomybės atkūrimo butų dydžiai yra sumažėję, o didesnis kambarių skaičius projektuose pasitaiko rečiau.

Būsto dydžio pokyčiai

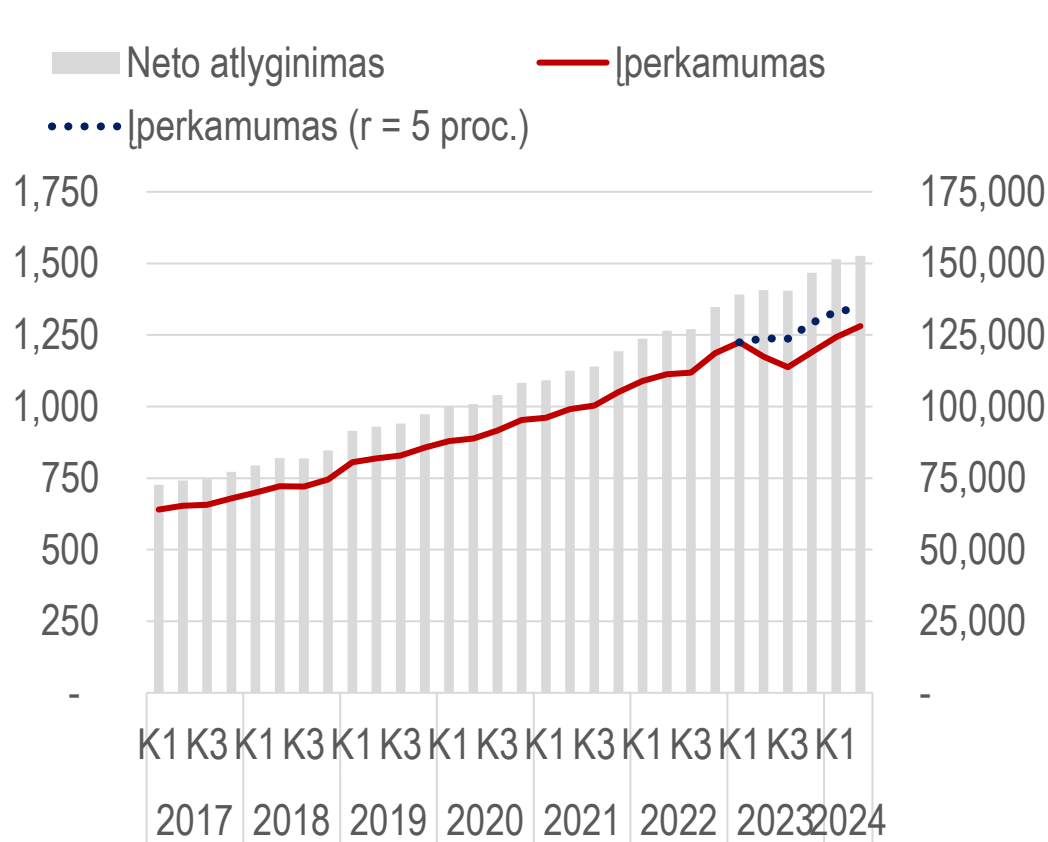


Butų dalis pagal kambarių skaičių



Būsto kainų ir atlyginimų santykis

2024 metų viduryje vidutinės pajamos gaunančio vilniečio būsto biudžetas siekė kiek mažiau nei 130 tūkst. Eur, jei palūkanos būtų iki 5 proc., jis galėtų įsigyti būstą už 135 tūkst. Eur. Skirtinga gyventojų perkamoji galia lemia įvairaus būsto poreikį, tačiau tam, kad egzistuotų pasiūla antrinėje būsto rinkoje būtina naujų projektų plėtra.

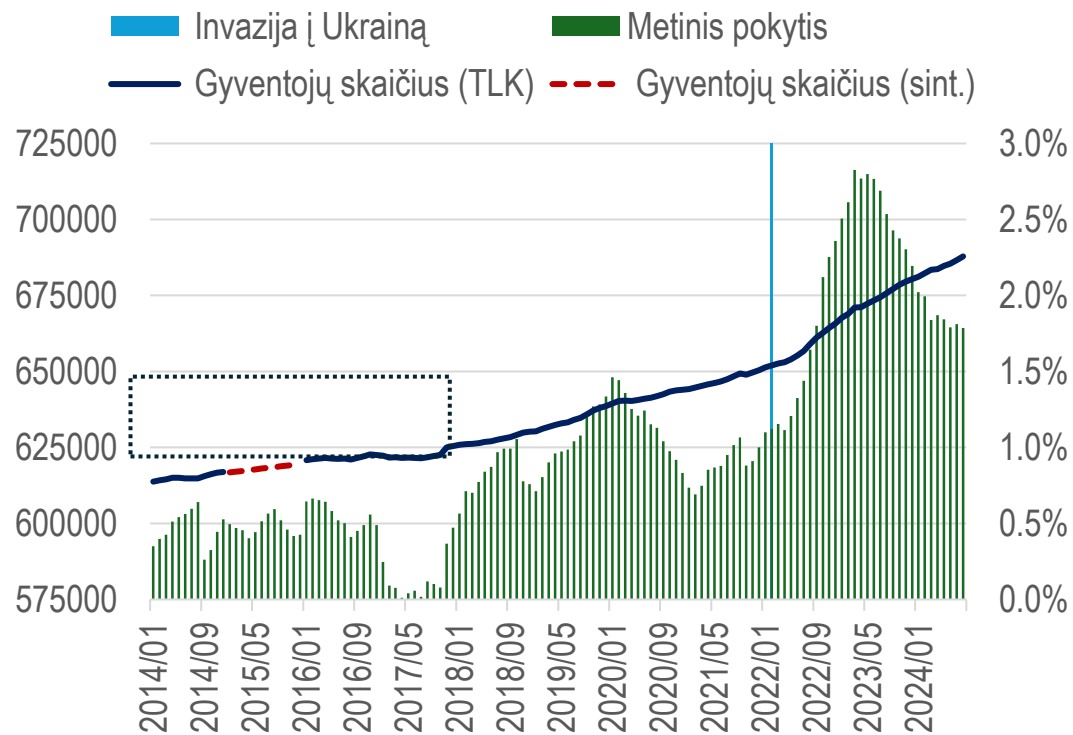


	Pirminė rinka	<=1940	<=1990	<=2010	>2010
Antakalnis	4,300		2,900	3,500	4,200
Bajorai ir Santariškės	3,000			2,900	3,400
Baltupiai	3,200		2,300	3,000	3,800
Fabijoniškės	3,400		2,100	2,400	3,300
Justiniškės	3,000		2,100	2,600	2,800
Karoliniškės	3,200		2,100	3,000	3,600
Lazdynai ir Lazdynėliai	3,000		2,000	3,000	3,500
Markučiai ir Rasos	4,100		2,600		4,800
Naujamiestis	4,000	4,300	3,100	3,900	4,400
Naujininkai	3,200		2,200	2,000	3,600
Naujoji Vilnia ir Kalnėnai	1,900		1,900	2,300	2,800
Pašilaičiai	2,600		2,100	2,600	2,900
Pilaitė	2,600			2,400	3,300
Senamiestis	6,800	4,500	3,900	5,200	6,200
Šeškinė	2,600		2,200	2,800	4,300
Šiaurės miestelis ir Ozas	3,100			3,200	4,000
Šnipiškės	4,200	3,300	2,700	3,900	4,500
Užupis ir Paupys	6,300	4,300	3,300		5,900
Vilkipėdė	4,300		2,600	3,100	4,200
Viršuliškės	3,100		2,200	2,900	3,900
Žirmūnai	3,400		2,700	3,400	4,200
Žvėrynas	4,300	4,200	3,700	3,700	4,900

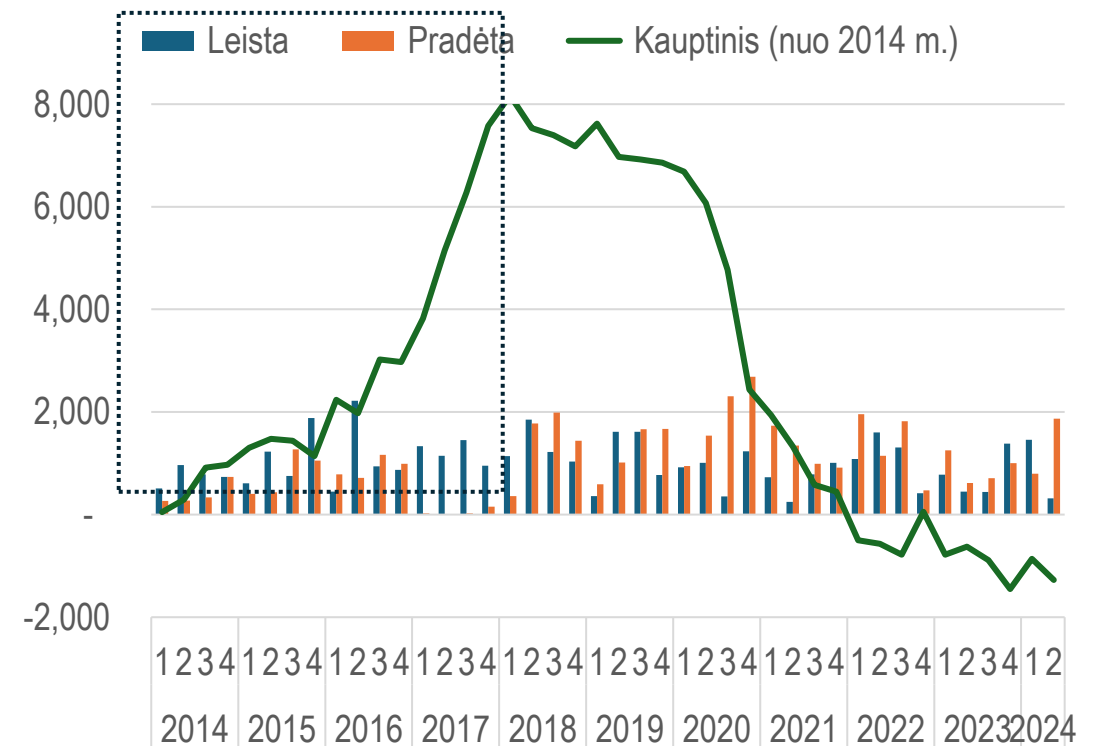
Gyventojai ir naujo būsto plėtra

Gyventojų skaičius sostinėje tolygiai auga jau daugiau nei 10 metų. Iki 2018 metų buvo kaupiamas būsto statybos leidimų „rezervas“. Šiuo metu nepakankamas išdavimo greitis tapo vienu iš būsto kainų augimo veiksnių.

Vilniaus miesto gyventojų pokytis



Naujų butų statybos leidimai ir statybų pradžia



Išvados

- Tarp preliminarios sutarties (pirminės rinkos pardavimo) ir notarinio sandorio (VI Registrų centras fiksuojamo naujos statybos gyvenamosios patalpos pardavimo) gali praeiti iki 3 metų.
- Rinkos aktyvumui kintant tolydžiai preliminarių būsto sutarčių apimtys yra panašios į naujos statybos gyvenamųjų patalpų pardavimo rodiklius. Rinkos aktyvumui sparčiai kintant, greta konkretaus sandorio vėlavimo atsiranda ir suminių rodiklių vėlavimai.
- Preliminarių sutarčių ir senos statybos gyvenamųjų patalpų dinamika pasižymi vidutine – stipria teigiama koreliacija, t.y. suaktyvėjus vienam segmentui, aktyvumas didėja ir kitame.
- Antrinėje rinkoje esantis būsto fondas yra dešimtis kartų didesnis nei vystytojų siūlomų būstų kiekis, tačiau metinis būsto apyvartumas antrinėje rinkoje siekia apie 4 proc.
- Tarp naujos statybos būstų sutinkama daugiau mažesnio ploto bei kambarių skaičiaus būstų. To priežastys tiek kintantis būsto įperkamumas, gyventojų poreikiai, nuomojamo būsto fondo formavimas.
- Būstas pirminėje rinkoje įprastai yra brangesnis, tačiau naujų projektų sklaida bei antrinė rinka padidina galimybes įsigyti būstą įvairias pajamas gaunantiems gyventojams.
- Gyventojų skaičius Vilniuje auga, būtina užtikrinti naujų projektų plėtrą, siekiant išlaikyti pasiūlą antrinėje rinkoje.