*Pranešimas žiniasklaidai*

*2023-12-05*

**Tyrimas: kokį NT kainų likimą prognozuoja gyventojai?**

**Nors nekilnojamo turto (NT) rinka atrodo aprimusi, dauguma šalies gyventojų mano, kad butai brangs –atskleidė NT plėtros bendrovės „Omberg group“ užsakymu atliktas tyrimas. Ar tokios gyventojų prognozės NT rinkai sparčiai kintančioje ekonominėje aplinkoje gali išsipildyti?**

Visuomenės nuomonės apklausos, spalio mėnesį atliktos bendrovės „Spinter tyrimai“, duomenimis, didžioji dalis gyventojų – 41 proc. – mano, kad per artimiausius 6 mėnesius būsto kainos augs. 35 proc. respondentų galvoja, kad kainos nesikeis, o beveik ketvirtadalis tikisi būsto kainų mažėjimo.

„Nepaisant to, kad būsto rinka dėl išaugusių palūkanų ir mažesnių įperkamumo galimybių šiais metais yra aprimusi, ekonomistai vis dažniau kalba, kad kitais metais situacija turėtų keistis. Kaip matome iš tyrimo rezultatų – gyventojai gyvena panašiomis nuotaikomis ir dauguma jų nesitiki būsto kainų mažėjimo“, – pasakoja „Omberg group“ plėtros ir inovacijų vadovė Ieva Genevičienė.

Ekspertės teigimu, NT sektoriuje 2024 m. pirma pusė vis dar bus ramesnė. Tačiau, antroje pusėje yra galimi du scenarijai: EURIBOR krenta iki 3 proc. – rinka po truputį atsigauna, arba EURIBOR išlieka lygus 4 proc. – rinkos aktyvumas nesikeičia. „Jeigu išsipildys ekonomistų prognozė, kad EURIBOR kitąmet tolygiai mažės iki maždaug 3 proc., skolinimosi kaina ženkliai mažės, o būsto įperkamumas – gerės. Tai savo ruožtu išjudins būsto NT rinką“, – sako I. Genevičienė.

**2 scenarijai, kaip keisis kainos**

Prie dabartinių ekonomistų EURIBOR prognozių, kainų pokyčius 2024 m. gyvenamojo NT rinkoje gali pakoreguoti ir gyventojų nuotaikos. Tai yra, nepaisant sumažėjusios skolinimosi kainos, gyventojai gali būti linkę dar palaukti priimti sprendimą dėl būsto pirkimo. Dėl to, pasak I. Genevičienės, labiausiai tikėtini du kainų pokyčių scenarijai, kuriuos lems parduotų būstų skaičius.

„Pirmas scenarijus – net jeigu nukris EURIBOR, dalis pirkėjų dar dvejos pirkti būstą ir kitąmet pardavimai gali siekti tik 2700 naujos statybos butų Vilniuje, tokiu atveju Vilniuje būsto apyvartumo rodikliai, palyginti su šiemet, keisis nestipriai, tad tikėtina, kad ir butų kainos liks stabilios“, – pasakoja I. Genevičienė.

Antras realus scenarijus, pasak ekspertės, jei 2022–2023 m. sprendimą įsigyti butą atidėlioję pirkėjai kitąmet nuspręstų įsigyti NT ir pardavimai galėtų augti iki 4000 naujos statybos butų Vilniuje per metus.

„Tokiu atveju butų apyvartumas grįžtų į ilgojo laikotarpio vidurkį ir galėtų paskatinti kainų augimą dėl išaugusios paklausos“, – pastebi „Omberg group“ plėtros ir inovacijų vadovė.

**Ar gali būti, kad vėl pritrūksime naujų būstų?**

Įtakos butų kainoms turės ir naujo būsto pasiūla – dalis NT plėtotojų šiuo metu yra pristabdę naujo būsto statybas, pastebi I. Genevičienė.

„Per 2023 m. Vilniuje buvo pastatyta maždaug 2500 naujų butų, o per 2024 m. gyventojams, „Omberg Group“ skaičiavimais, planuojama pasiūlyti apie 3500 butų. NT plėtotojai taikosi prie situacijos rinkoje ir matydami sumažėjusį naujų butų poreikį priima atitinkamus sprendimus. Tai yra, dalis rinkos žaidėjų stato mažiau, tad ateinančiais metais, rinkai suaktyvėjus, būstų gali ir pritrūkti. Tai sudarytų prielaidas spartesniam kainų augimui, o gyventojams vėl tektų rinktis iš labai ribotos pasiūlos“, – teigia I. Genevičienė.

Įdomu tai, kad dabartinė situacija mažiau veikia didžiuosius plėtotojus. Susitraukusioje rinkoje TOP vystytojai gauna didesnę rinkos dalį – tai rodo naujakurių norą neužtikrintumo laikais rinktis patikimus, patikrintus plėtotojus. Per 2023 m. TOP vystytojai Vilniuje pardavė apie 1200 butų, kas sudaro 62 proc. visų parduotų naujų butų.

„Ateities planus dėliojamės atsargiau, tačiau naujų projektų plėtros tikrai nestabdome. „Omberg group“ šiemet pardavė 179 butus ir toliau vysto projektus. Šiuo metu vykdome trečią „Bajorų lajų“ vystymo etapą, kurį pabaigus rinkai pasiūlysime 92 butus. 2024 m. planuojame įgyvendinti ir 420 butų projekto Pilaitėje „Vyšnios“ trečią-ketvirtą etapus, naujus projektus Pašilaičiuose ir Šeškinėje, juose pasiūlysime arti 300 butų. Taip pat baigiamas statyti komercinės paskirties projektas „Stockholm“ Kaune, siūlantis verslui sandėliavimo, pardavimo ir biuro erdves“, – sako I. Genevičienė.

**Apie „Omberg group“**

„Omberg group“ yra viena iš didžiausių NT plėtros bendrovių Lietuvoje.  Šiuo metu, bendradarbiaudama su atvirojo tipo informuotiems investuotojams skirtu investiciniu fondu UAB „Šiaurės Europos investicinis fondas“ ir uždarojo tipo informuotiems investuotojams skirtu investiciniu fondu „North Europe Real Estate Development Fund“, „Omberg group“ sostinėje plėtoja daugiabučių projektus „Skylum“, „Bajorų lajos“  ir „Vyšnios“ ir ,,Stockholm“ komercinį projektą Kaune.

**Daugiau informacijos:**

Goda Maniušė  
co:agency  
+370 650 80375

goda@coagency.lt