



NT RINKOS TENDENCIJA: MAŽAAUKŠTĖ STATYBA LIETUVOJE TAMPA POPULIARESNĖ UŽ DAUGIAAUKŠTĖ

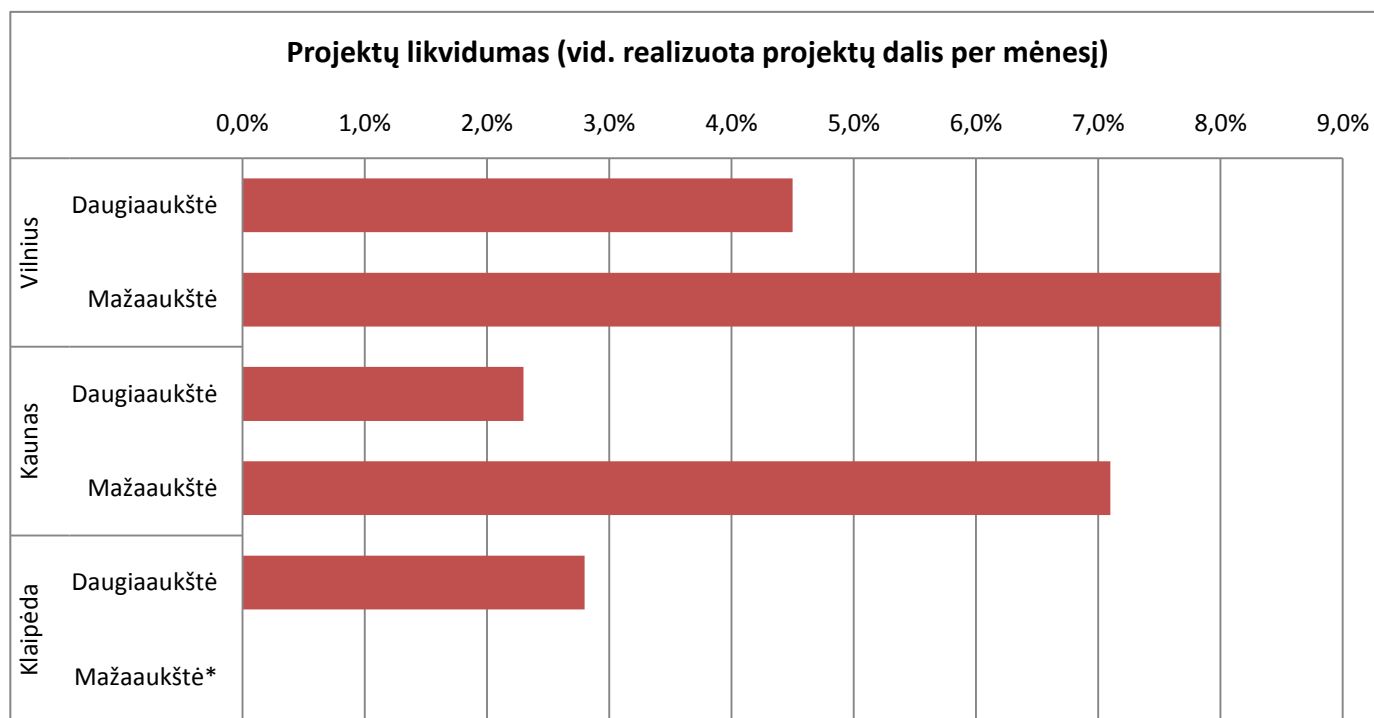
- Šiuo metu gyventojai vis dažniau renkasi mažaaukštės statybos projektus, kurie sujungia gyvenimą mieste su išplėta infrastruktūra bei viešojo transporto sistema ir sukuria privačią, jaukią, žalią bei kokybišką gyvenamąją erdvę. Ši tendencija ypač akivaizdi analizuojant pirminę būsto rinką.
- Atsižvelgiant į kiekvieno segmento bendrą pasiūlą ir sandorius mažaaukštės statybos likvidumas yra beveik 2 kartus didesnis nei daugiaaukštės statybos.

MAŽAAUKŠTĖ STATYBA LIETUVOJE TAMPA POPULIARESNĖ UŽ DAUGIAAUKŠTĖ

Prieš kelerius metus kilusį daugiaaukštės statybos bumą Lietuvoje galima palyginti su JAV, Jungtinės Karalystės ar kitų valstybių pavyzdžiu, kuriuose aukštybinių pastatų statyba tapo pigiu ir efektyviu būdu spręsti naujo būsto poreikio bei apgyvendinimo problemas. Aukštybiniai pastatai buvo vystomi ne tik centrinėse miestų zonose, bet ir periferiniuose rajonuose. Teoriškai naujai statomi objektai turėjo būti ilgaamžiai, patvarūs, modernūs ir patrauklūs. Tačiau realybėje dėl pernelyg spartaus statybų tempo nukentėjo pastatų kokybė: trūkinėjo sienos, veržėsi drėgme, rūdijo metalinės konstrukcijos, sparčiai prastėjo estetinė pastatų išvaizda bei jų vertė. Dažniausiai tai buvo aktualu periferinėje zonoje statytiems ekonominiams būstams. Tuo tarpu dauguma centrinėje miesto dalyje statytų aukštybinių pastatų buvo orientuoti į aukštesnę klasę,

atitinkamai daugiau dėmesio buvo skiriama objektų kokybei užtikrinti, todėl dažniausiai jie minėtų problemų išvengdavo. Ilgainiui susiformavo tendencija, jog aukštybinių pastatų plėtra labiausiai priimtina ir ekonomiškai naudinga centrinėje miesto dalyje, kur vystomi aukštesnės klasės projektai. Tuo tarpu ekonominės klasės dangoraižių statyba labiau aktuali sparčiai augantiems regionams, kur gyventojų nuolat daugėja ir būsto problema yra gana opi, o šito nėra nei Europoje, nei Lietuvoje. Šiuo metu vykstantys procesai Lietuvos NT rinkoje leidžia daryti prielaidą, jog vis labiau ryškėja išsivysčiusių kraštų tendencijos.

Šiuo metu daugiaaukštės statybos bumas nuslopo ir gyventojai vis dažniau renkasi mažaaukštės statybos projektus, kurie sujungia gyvenimą mieste su išplėtotą infrastruktūra bei viešojo transporto sistema ir sukuria privačią, jaukią, žalią bei kokybišką gyvenamąją erdvę. Ši tendencija ypač akivaizdi analizuojant pirminę būsto rinką.



* Nėra mažaaukštės statybos projektų pirminėje rinkoje

2011 metų trečiojo ketvirčio pirminės rinkos statistika rodo, jog Vilniuje buvo apie 1800 laisvų butų, iš kurių tik penktadalis mažaaukštės statybos, o likusi dalis – daugiaaukštės. Sandorių statistika byloja, jog per mėnesį buvo vidutiniškai nuperkama apie 95 butus, o tai yra maždaug 5 proc. nuo visos pasiūlos. Išanalizavus sandorių pasiskirstymą, galima teigti, jog vidutiniškai per mėnesį buvo nuperkama apie 30 mažaaukštės statybos ir apie 65 daugiaaukštės statybos butų. Verta paminėti, jog sostinėje daugiaaukštės statybos segmente ekonominės klasės būstas sudaro apie 75 proc. sandorių. Tuo tarpu mažaaukštės statybos projektai dažniausiai orientuoti į vidutinę arba aukštesnę klasę. Todėl atmetus ekonominės klasės būsto įtaką statistikai galima teigti, jog vidutinės ir/ar prestižinės klasės pirkėjai dažniau renkasi mažaaukštę statybą. Atsižvelgiant į kiekvieno segmento bendrą pasiūlą ir sandorius (ekonominės, vidutinės ir aukštesnės klasės), mažaaukštės statybos likvidumas (apie 8 proc./mėn.) yra beveik 2 kartus didesnis nei daugiaaukštės statybos (apie 4,5 proc./mėn.). Kitaip tariant, vystytojai mažaaukštės statybos projektus gali tikėtis realizuoti per vidutiniškai 12 mėn., tuo tarpu, daugiaaukštės statybos projektą vidutiniškai galima realizuoti per 22 mėn.

„Atlikus šią analizę galima teigti, kad investuodami į nedidelius projektus vystytojai ne tik diversifikuoja investicijas, bet ir sukuria daug likvidesnį produktą bei gali rinkai pasiūlyti išskirtinius būstus, tenkinančius šiandienos pirkėjo lūkesčius. Kita vertus, skirtingai nei priemiesčiuose, miestų centrinėse dalyse daugiaaukščiai išliks taip pat aktualūs dėl patogesnės infrastruktūros, miestų intensyvumo didėjimo“

/Gediminas Pruskus, UAB „Inreal valdymas“ ir UAB „Inreal“ direktorius/

2011 metų trečiojo ketvirčio Kauno pirminės rinkos statistika rodo, jog buvo apie 360 laisvų butų, iš kurių maždaug 40 proc. mažaaukštės statybos ir apie 60 proc. – daugiaaukštės. Sandorių statistika byloja, jog per mėnesį buvo vidutiniškai nuperkama apie 15 butų, t. y. apie 4 proc. nuo visos pasiūlos. Iš kurių vid. 10 nuperkami mažaaukštės statybos segmente, o 5 – daugiaaukštės. Atsižvelgiant į kiekvieno segmento pasiūlą, daugiaaukštės statybos vidutinis projektų likvidumas per mėnesį yra apie 2 proc., o mažaaukštės – 7 proc.

2011 metų trečiojo ketvirčio Klaipėdos pirminės rinkos statistika rodo, jog pasiūloje buvo apie 450 laisvų butų. Visi – daugiaaukštės statybos segmente. Klaipėdoje nebuvo statoma naujų mažaaukštės statybos projektų, todėl galima apskaičiuoti tik daugiaaukštės statybos projektų likvidumą, kuris buvo vidutiniškai 13 butų per mėnesį, t. y. apie 3 proc. nuo visos pasiūlos. Remiantis Vilniaus bei Kauno pirminės rinkos statistika, galima būtų prognozuoti, jog Klaipėdoje mažaaukštės statybos projektai turėtų būti 2-3 kartus likvidesni nei daugiaaukštės, todėl sąlygos plėtoti tokio tipo būstą yra palankesnės. Tikėtina, jog rinkos aktyvumas bei sandorių skaičius taip pat padidėtų, jei uostamiestyje būtų pradėti vystyti mažaaukštės statybos projektai.

KONTAKTAI

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