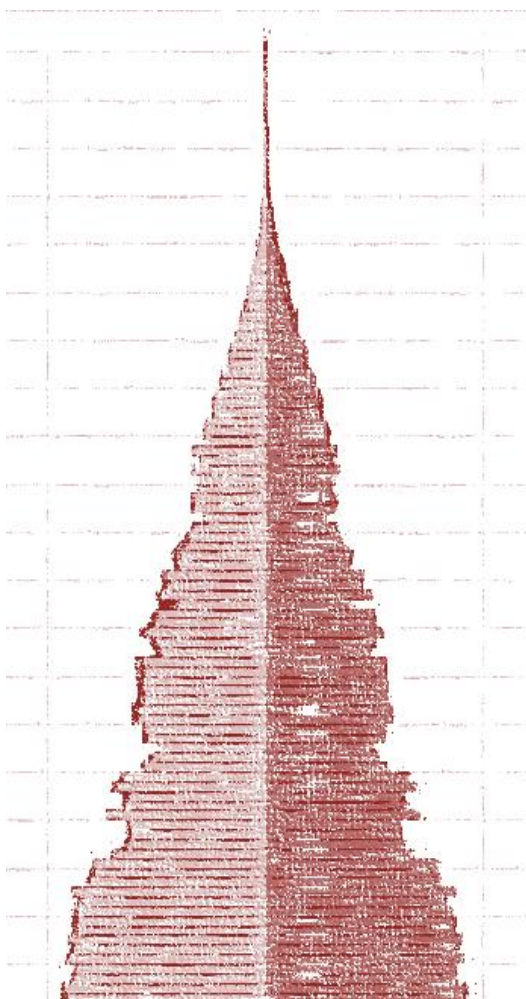
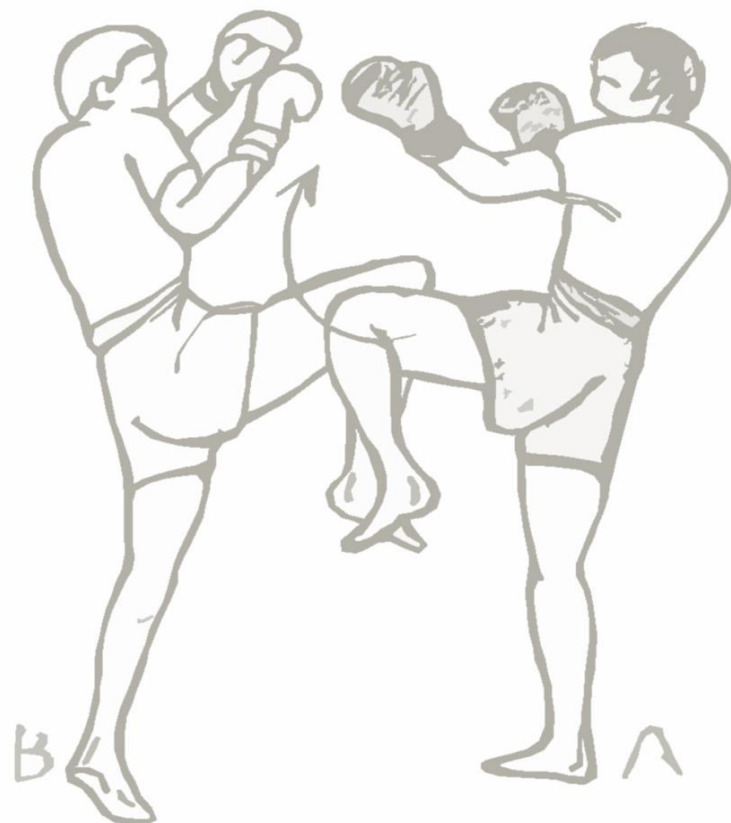


BUTAI VS. INDIVIDUALŪS NAMAI

**NT RINKOS
TENDENCIJOS
2014 lapkritis**



NT RINKOS TENDENCIJA: RYŠKĖJA KONKURENCIJA TARP BUTŲ IR INDIVIDUALIŲ NAMŲ

- Lietuvoje yra tiesioginis ryšys tarp ekonominės gyventojų gerovės bei aukštesnės klasės būsto plėtros.
- Individualių namų segmente statybos vyksta visoje Lietuvoje. Tuo tarpu butai aktyviai plėtojami tik sostinėje. Lietuvoje individualių namų pastatoma 3,5-4 kartus daugiau nei butų, skaičiuojant pagal naujai pastatomą plotą
- Šiandien patraukliausi – 100-130 kv.m ploto individualūs namai ar kotedžai. Suminė tokių objektų kaina su daline apdaila siekia 200-300 tūkst. litų, ir tai leidžia jiems konkuruoti su naujos statybos ar tiesiog brangesniais butais.
- Klaipėdos rajone vyksta individualių namų statybos bumas.

BUTAI PRIEŠ INDIVIDUALIUS NAMUS: KONKURENCIJA RYŠKĖJA

Būstas Lietuvoje yra vienas svarbiausių ir aukščiausių prioritetą turinčių pirkinų, tad natūralu, jog gerėjant gyventojų finansinei situacijai, augant perkamajai galiai, didėja ir šio segmento paklausa. Remiantis „Inreal“ patirtimi, galima teigti, jog būsto segmentas atspindi gyventojų ekonominę, perkamąją galią. Pagal tai galima sudaryti nekilnojamojo turto (toliau – NT) Maslow piramidę, kuri atspindėtų daugumos būsto pirkėjų Lietuvoje preferencijas, atsižvelgiant į jų perkamąją galią:

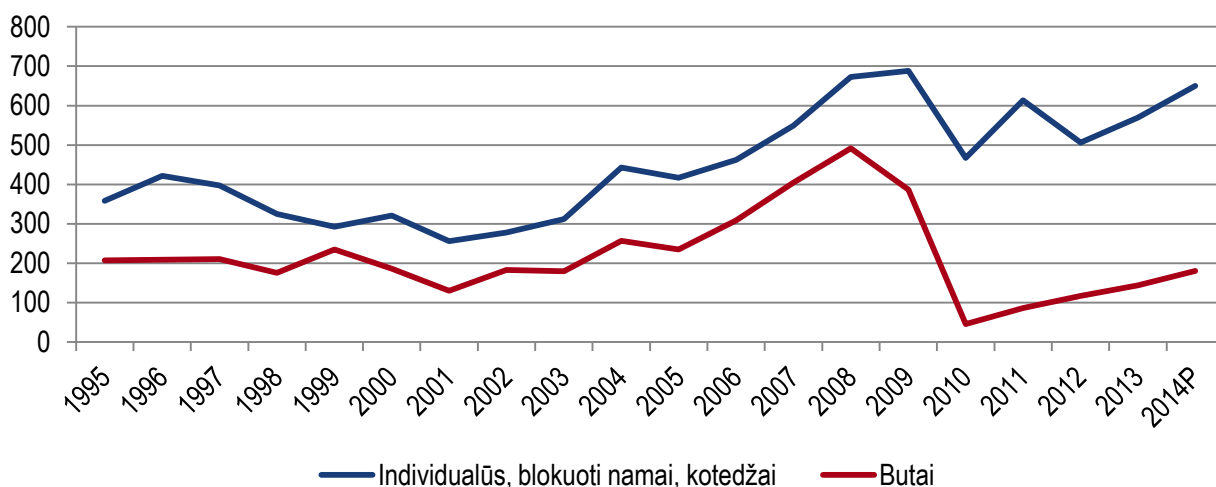
Maslow piramidė (NT versija būsto segmentui):



Šaltinis: Inreal

Remiantis šia hierarchija, galima teigti, jog Lietuvoje yra tiesioginis ryšys tarp ekonominės gyventojų gerovės bei aukštesnės klasės būsto plėtros. Individualių namų statyba Lietuvoje baigia pasiekti praėjusio pakilimo metu demonstruotus rekordinius tempus. Ši statistika liudija, jog gerėja gyventojų finansinė padėtis bei galimybės įsigyti aukštesnės klasės būstą. Atsižvelgus į Lietuvos ekonomikos prognozes, galima daryti prielaidą, kad individualių namų statybos tempai ir toliau išliks rekordiškai aukšti.

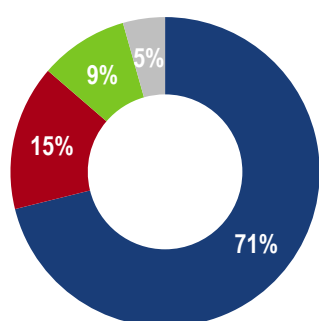
Naujų būstų statyba Lietuvoje, tūkst. kv. m



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pastaraisiais metais individualių namų pastatoma 3,5-4 kartus daugiau, skaičiuojant pagal naujai pastatomą plotą. Pagrindinė priežastis, kodėl susidarė toks ryškus statomo būsto skirtumas – po krizės nauji butai statomi iš esmės tik sostinėje; naujų daugiabučių Lietuvoje fondą dar kiek papildo Kaunas, Klaipėda bei antrųjų namų segmento miestai (Palanga, Neringa, Druskininkai), bet kituose miestuose šis segmentas merdi. Priešingai individualių namų segmente – statybos vyksta visoje Lietuvoje. Stebint naujai statomo individualių namų statistiką, panašu, jog krizė šį segmentą palietė minimaliai, nes stipriai nukritusios žemės sklypų kainos bei atpigusi darbo jėga, sudarė palankias sąlygas investuoti į šį segmentą. Didieji miestai ir jų rajonai dominuoja pagal naujai pastatytų individualių namų plotą, tačiau yra nemažai kitų rajonų, kuriuose šio segmento plėtra taip pat yra gana intensyvi.

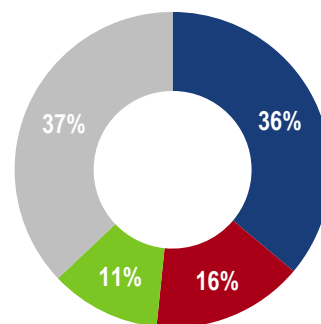
Naujai pastatytų butų ploto pasiskirstymas, 2013



- Vilnius (miestas ir rajonas)
- Kaunas (miestas ir rajonas)
- Klaipėda (miestas ir rajonas)
- Kitos Lietuvos sav.

Šaltinis: Statistikos departamentas

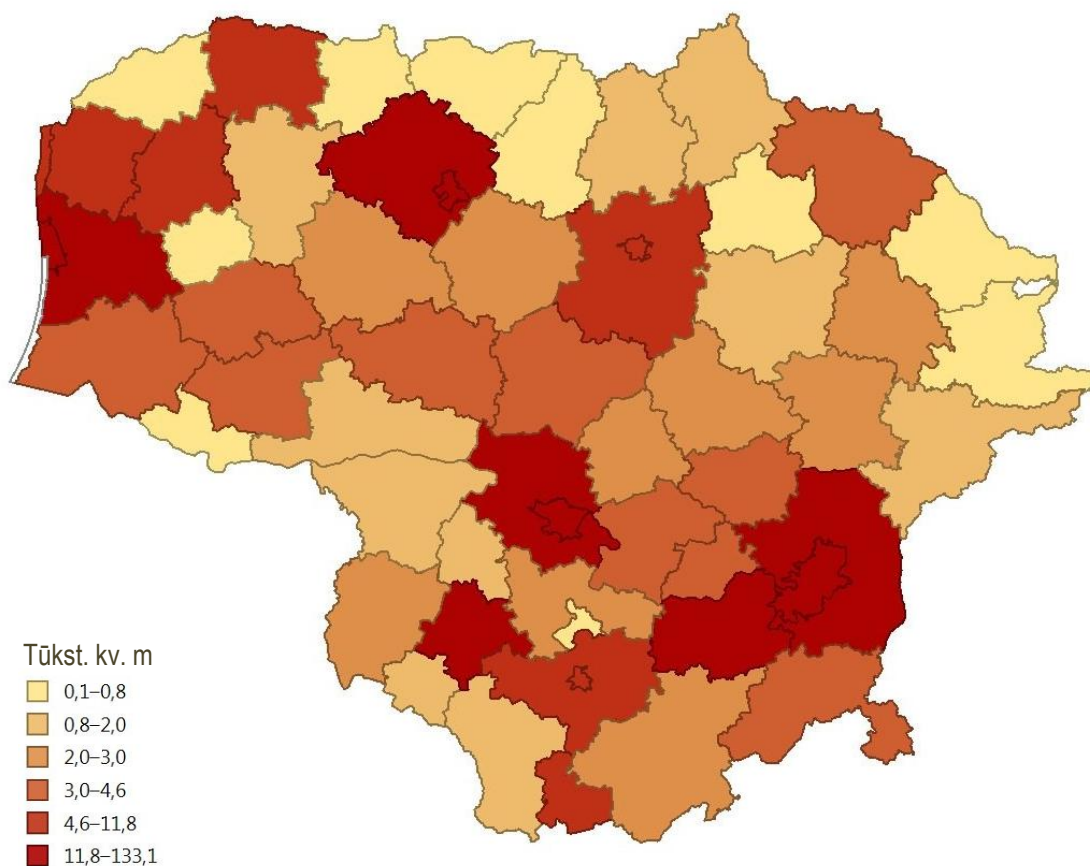
Naujai pastatytų individualių namų ploto pasiskirstymas, 2013



- Vilnius (miestas ir rajonas)
- Kaunas (miestas ir rajonas)
- Klaipėda (miestas ir rajonas)
- Kitos Lietuvos sav.

Šaltinis: Statistikos departamentas

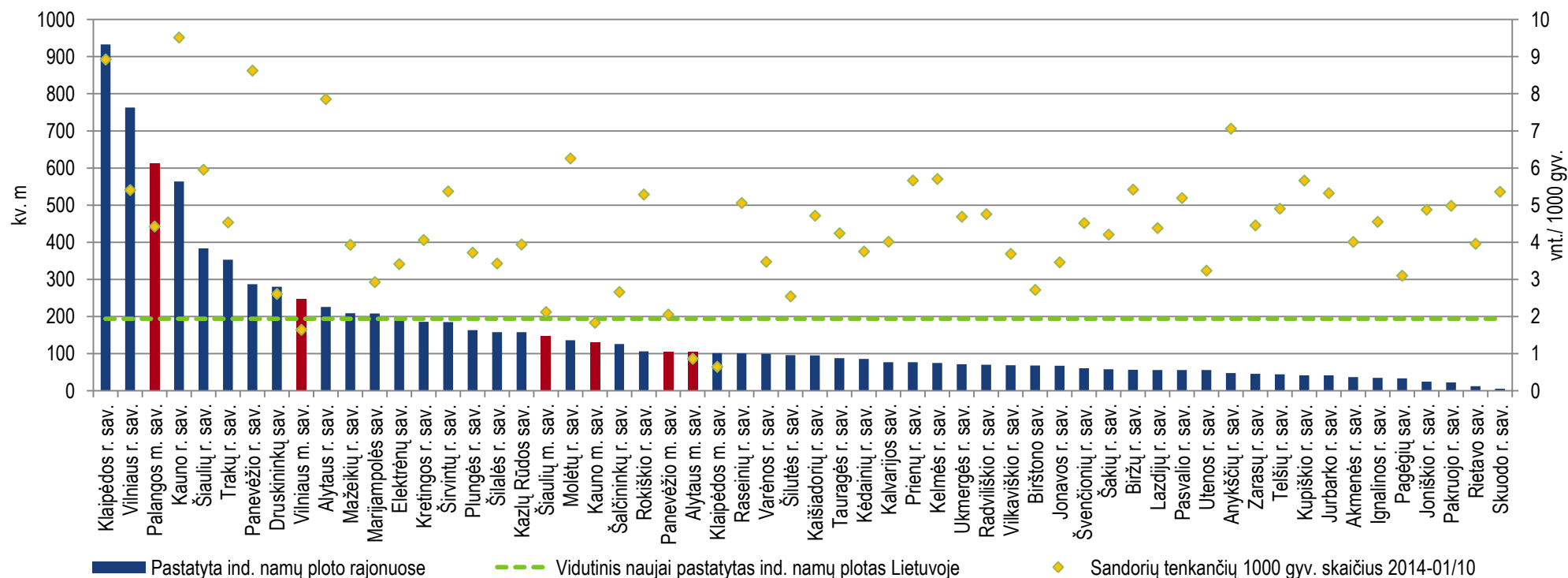
Naujai pastatyty individualių namų, kotedžų naudingo ploto Lietuvoje, 2013 metais



Šaltinis: Statistikos departamentas

Naujai pastatyto individualių namų naudingo ploto Lietuvoje žemėlapis taip pat rodo ir ekonominę savivaldybių būklę – galima teigti, jog tose savivaldybėse, kuriose pastatoma daugiausiai naujų individualių namų, ekonominė situacija ir ateities perspektyvos yra geriausios, nes gyventojai noriai investuoja į aukštesnės klasės būstą, vadinasi, daug geriau vertina savo finansines galimybes bei perspektyvas. Siekiant tiksliau nustatyti individualių namų – ekonominės gerovės indeksą savivaldybėse, atliekamas santykinis rodiklio 1.000 gyventojų skaičiavimas.

Pastatyta ind. namų naudingo ploto tūkst. gyv. (miestuose ir rajonuose)

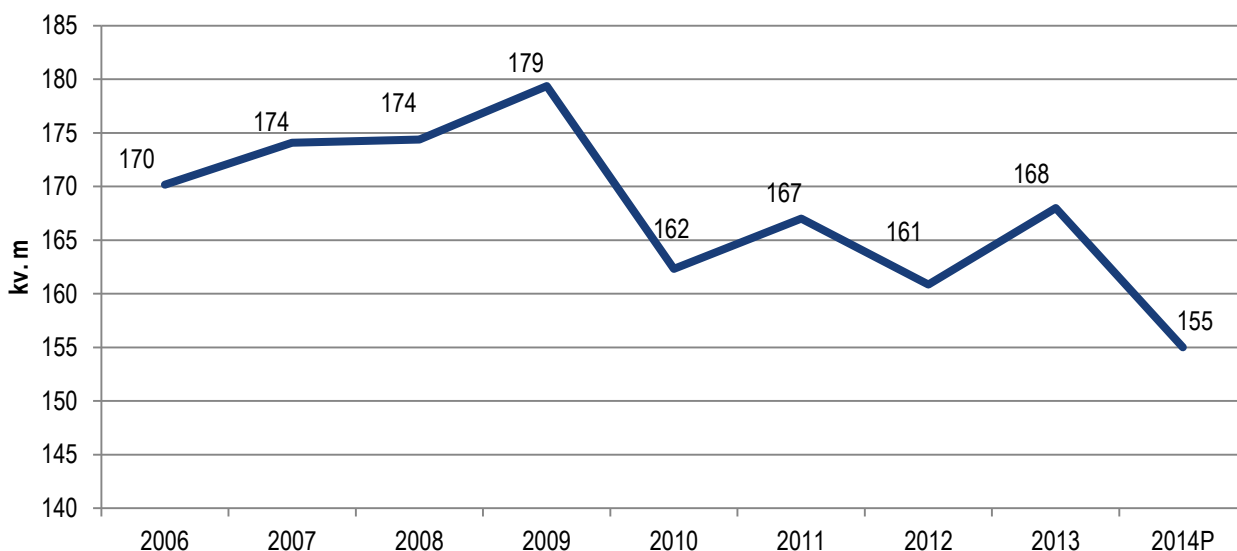


Šaltinis: Statistikos departamentas

Remiantis individualių namų – ekonominės gerovės indeksu, galima teigti, jog tuose rajonuose, kuriuose individualių namų statoma daugiau nei vidutiniškai Lietuvoje, ekonominė situacija yra teigiama, atitinkamai ir NT rinka turi perspektyvų toliau augti. Priešinga situacija tuose rajonuose, kuriuose individualių namų statybos tempai mažesni. Galima teigti, jog kuo didesnis neigiamas atotrūkis nuo vidurkio, tuo ekonominės bei NT perspektyvos yra niūresnės ir atvirkščiai. Šios prielaidos taikomas tik rajonų savivaldybėms, bet ne miestams, nes dėl miestų specifikos, t. y. brangesnės žemės, mažesnės sklypų pasiūlos, statybų tempai natūraliai yra kitokie nei rajonuose. Pagal naujai pastatytą individualių namų plotą, tenkantį tūkstančiui gyventojų, akivaizdžiai pirmauja Klaipėdos rajonas. Galima teigti, kad šiuo metu Klaipėdos rajone vyksta individualių namų statybos bumas, kuris prasidėjo vos prieš kelerius metus. Aktyviausiai vystomos tos teritorijos, kurios yra arti Klaipėdos miesto ribos. Analogiškos tendencijos stebimos ir Vilniaus bei Kauno rajonuose, kuriuose individualių namų statoma taip pat santykinai daug, o pagrindinė plėtra sukoncentruota teritorijose arti miestų ribų.

Analizuojant vystomų projektų parametrus, galima pastebėti labai aiškią vidutinio ploto mažėjimo tendenciją. Jei praėjusio pakilimo metu vidutinis statomų individualių namų plotas augo ir buvo pasiekęs apie 179 kv. m, tai šiandien stebima priešinga tendencija – vidutinis naujai statomų individualių namų plotas mažėja. Šiais metais jis, prognozuojama, sieks apie 155 kv. m. Pastebima, kad šiandien patraukliausi 100-130 kv. m ploto individualūs, blokuoti namai ar kotedžai. Mažesni ir kompaktiškesni individualūs namai susilaukia daug didesnio pirkėjų susidomėjimo, nes suminė tokių objektų kaina su daline apdaila dažniausiai siekia 200-300 tūkst. Lt ir jie gali tiesiogiai konkuruoti su naujos statybos ar tiesiog brangesniais butais.

Vidutinis naujai pastatytų ind. namų plotas Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas, Inreal

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 7 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

arnoldas.antanavicius@inreal.lt

APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ



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

Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, per metus įvertinto turto vertė viršija 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užutėkis“.

UAB „Inreal valdymas“

UAB „Inreal“

UAB „Inreal GEO“

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

www.inreal.lt