

LIETUVOS NT PLĖTOTOJŲ LŪKESČIŲ INDEKSAS 2022

užsakovas



vykdytojas

spinter research

ESOMAR
WORLD RESEARCH



THE INDEPENDENT
RESEARCH INSTITUTES
NETWORK

2022 sausis



METODIKA

LIETUVOS NT LŪKESČIŲ INDEKSAS



Lietuvos nekilnojamojo turto plėtotojų lūkesčių indeksas – Lietuvos NT plėtros asociacijos skaičiuojamas išankstinis makroekonominis indikatorius, leidžiantis prognozuoti Lietuvos NT plėtotojų rinkos būklę metams laiko. LNTPA apskaičiuojamas NT plėtotojų rinkos lūkesčių indeksas leidžia iš anksto numatyti šios srities perspektyvas artimiausiems metams, prognozuoti NT kainas. NT rinka tradiciškai glaudžiai susijusi su bendrais rinkos lūkesčiais, yra svarbi vertinant ir visos ekonomikos būklę.



Apklausos dalyviai ir klausimai

Apklausos dalyviai – NT įmonių vadovai arba plėtros vadovai. Apklausą sudaro 20-30 klausimų. Privalomi 5 indekso klausimai – artimiausių metų perspektyvoje vertinamos darbų apimtys, paklausa, įmonių pajėgumai, darbuotojų skaičiaus pokytis bei neparduoto NT lygio prognozė. Papildomi 10-15 klausimų – planuojamų projektų pasiskirstymas geografiškai, kainų ir darbuotojų kitimo prognozės ir priežastys, darbo užmokesčio kitimo prognozė, didžiausios kliūtys bei paskatos plėtrai, darbų bei skolinimosi paklausos prognozė, investicijai parduoto būsto dalis, patraukliausio NT prognozė, praėjusių metų lūkesčių vertinimas. Nuo atsakymų į privalomus klausimus priklauso NT rinkos lūkesčių indekso reikšmė, o papildomi klausimai padeda geriau suprasti, kokie veiksniai lems plėtotojų lūkesčių augimą arba kritimą.

Apklausa atliekama kartą per metus (metų pradžioje), siekiant prognozuoti einamųjų metų NT plėtotojų lūkesčius. Respondentai prašomi prognozuoti minėtų rodiklių būklę ateinantiems metams, lyginant su situacija praėjusiais metais. Prognozuodami pokyčius metams, respondentai pateikia vieną iš trijų galimų atsakymų variantų – padidės, nepakis arba sumažės. Pokyčių fiksavimas metų laikotarpyje pasirinktas dėl NT rinkos inertiškumo.

LIETUVOS NT LŪKESČIŲ INDEKSAS



Lūkesčių indekso skaičiavimas

Lūkesčių indekso reikšmė priklauso nuo respondentų atsakymų į privalomus klausimus. Iš pradžių skaičiuojamas kiekvieno privalomo klausimo indeksas (atsakymų „padidės“ proporcija yra dauginama iš 1, atsakymų „nepakis“ proporcija yra dauginama iš 0,5, o atsakymų „sumažės“ proporcija yra dauginama iš 0). Susumavus rezultatus, gaunamas atitinkamo privalomo klausimo indeksas. Kiekvienas privalomas klausimas turi skirtingą svorį galutiniam lūkesčių indekso rezultatui – privalomų klausimų indeksai yra dauginami iš klausimų svorių, kuriuos įvertinus ir gaunama atitinkamo sektoriaus lūkesčių indekso reikšmė.



Indekso reikšmė

Indeksas skaičiuojamas pagal Markit Economics standartą, jį papildant Lietuvos NT rinkoje aktualiais klausimais.

Indekso reikšmės gali svyruoti nuo 0 iki 100. Jei lūkesčių indekso reikšmė yra mažesnė nei 40, artimiausiu metu NT rinkoje galima tikėtis recesijos. Jeigu indekso reikšmė svyruoja tarp 40 ir 50, galima teigti, kad NT sektoriuje vyrauja neapibrėžtumo nuotaikos, o artimiausiais metais galima tikėtis stagnacijos rinkoje. Indekso reikšmė, viršijanti 50 ribą, rodo, kad NT rinkoje artimiausiu metu vyraus augimo tendencijos, kurios prisidės ir prie viso šalies ūkio augimo.

TYRIMO METODIKA



LAIKAS

2022 01 12- 02 03



TIKSLAS

Nustatyti Lietuvos NT plėtotojų lūkesčių indeksą.



TIKSLINĖ GRUPĖ

Šalies NT plėtotojai.



APKLAUSOS METODAS

CAWI (*Computer Assisted WEB Interview*).



IMTIS

Tyrimo metu buvo apklausti 47 įmonių atstovai.



ATRANKA

Tyrimo naudotas išsiskirtinis atrankos metodas



LOKACIJA

Visa šalies teritorija.



DUOMENŲ ANALIZĖ

Analizė atlikta SPSS/PC programine įranga. Ataskaitoje pateikiami bendrieji atsakymų pasiskirstymai (procentai), ir pasiskirstymai pagal socialines-demografines charakteristikas (Žr. Priedus).

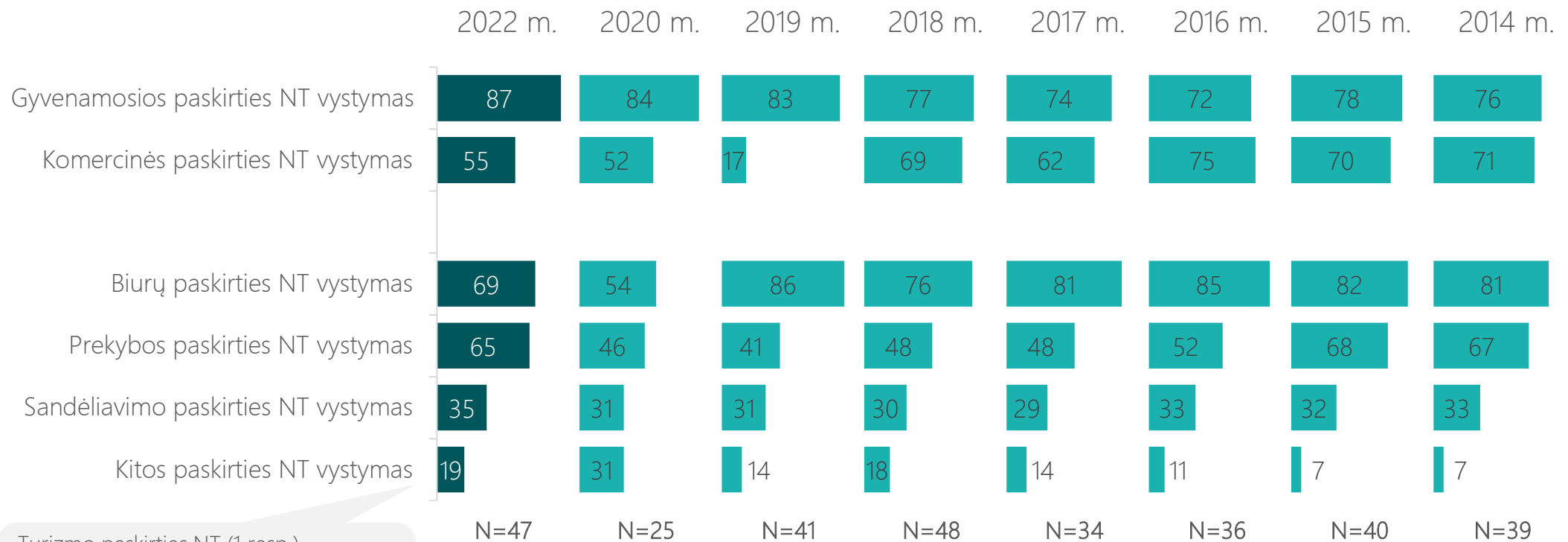
STATISTINĖ PAKLAIDA

Atrankiniuose kiekybiniuose tyrimuose visada išlieka statistinės paklaidos tikimybė, į kurią būtina atsižvelgti interpretuojant duomenis. Pvz.: jeigu apklausus 47 respondentus gavome, jog 44,7 proc. apklaustųjų bendrovių 2021 metų lūkesčiai buvo viršyti, tai yra 95 proc. tikimybė, kad tikroji reikšmė yra tarp 31,1 proc. ir 58,3 proc.

Įverčio tikslumas mažėja, mažėjant analizuojamų atsakymų skaičiui. Toliau pateikiama lentelė padedanti įvertinti statistinę paklaidą.

%=	3/97	5/95	10/90	15/85	20/80	25/75	30/70	40/60	50/50
N=									
10	10,6	13,5	18,6	22,1	24,8	26,8	28,4	30,4	31,0
30	6,1	7,8	10,7	12,8	14,3	15,5	16,4	17,5	17,9
50	4,7	6,0	8,3	9,9	11,1	12,0	12,7	13,6	13,9
75	3,9	4,9	6,8	8,1	9,1	9,8	10,4	11,1	11,3
100	3,3	4,3	5,9	7,0	7,8	8,5	9,0	9,6	9,8
150	2,7	3,5	4,8	5,7	6,4	6,9	7,3	7,8	8,0
200	2,4	3,0	4,2	4,9	5,5	6,0	6,4	6,8	6,9
300	1,9	2,5	3,4	4,0	4,5	4,9	5,2	5,5	5,7
400	1,7	2,1	2,9	3,5	3,9	4,2	4,5	4,8	4,9
500	1,5	1,9	2,6	3,1	3,5	3,8	4,0	4,3	4,4
600	1,4	1,7	2,4	2,9	3,2	3,5	3,7	3,9	4,0
700	1,3	1,6	2,2	2,6	3,0	3,2	3,4	3,6	3,7
800	1,2	1,5	2,1	2,5	2,8	3,0	3,2	3,4	3,5
1000	1,1	1,4	1,9	2,2	2,5	2,7	2,8	3,0	3,1

TYRIME DALYVAVUSIŲ PLĖTOTOJŲ CHARAKTERISTIKOS



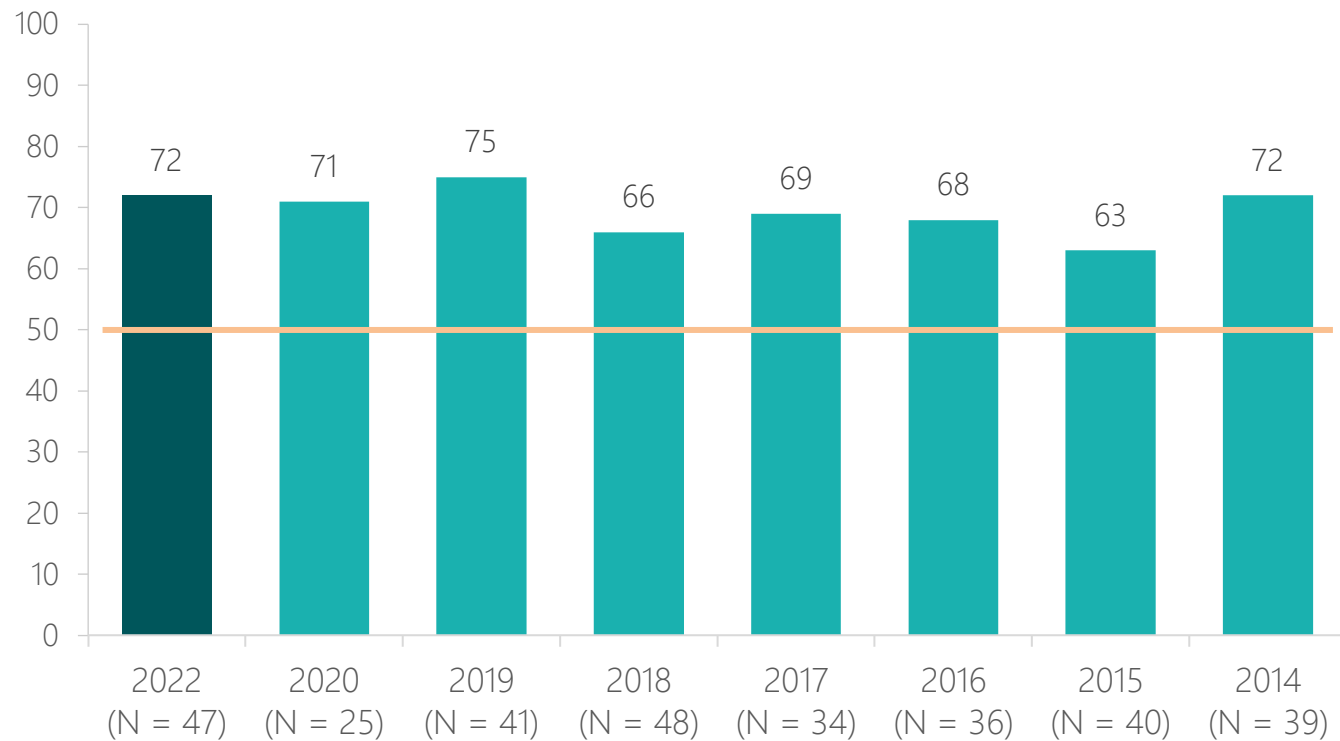
Turizmo paskirties NT (1 resp.)
 Co-living / bendrabučiai (2 resp.)
 Tunelinė plovykla (1 resp.)
 Gamybinės paskirties patalpos (1 resp.)

REZULTATAI



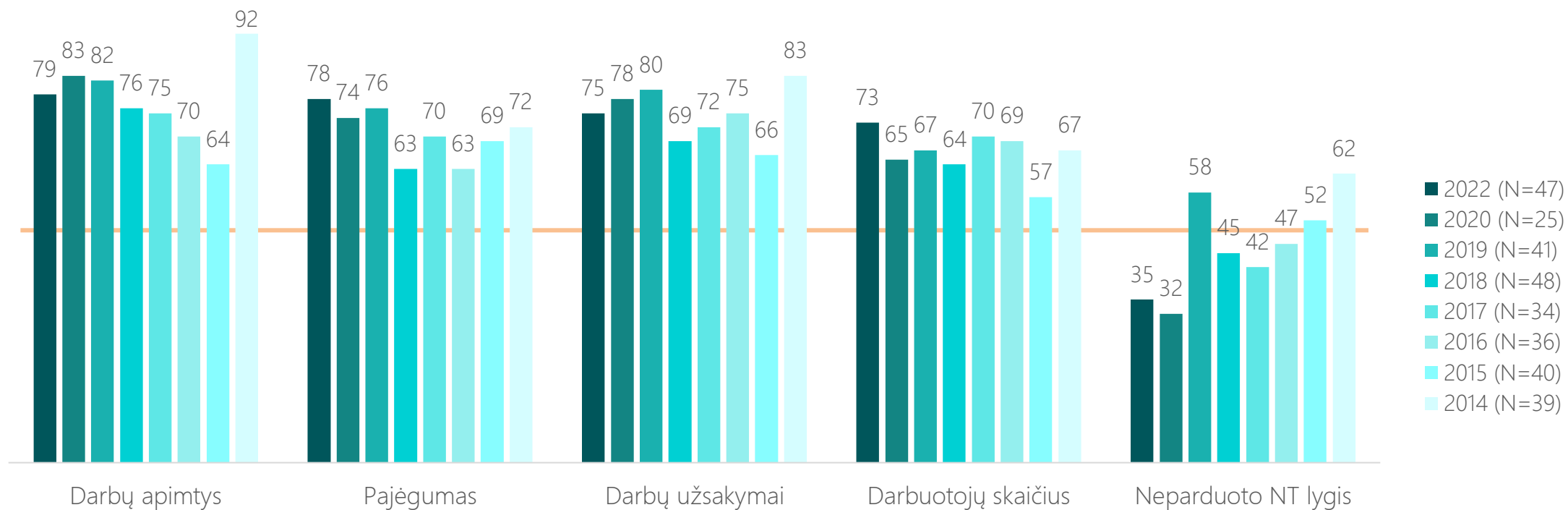
2022 m. NT rinkos prognozės. gyvenamosios paskirties NT rinkos vertinimas.
komercinės paskirties NT rinkos vertinimas.

LIETUVOS NT PLĖTOTOJŲ LŪKESČIŲ INDEKSAS



NT LŪKESČIŲ INDEKSO KOMPONENTAI

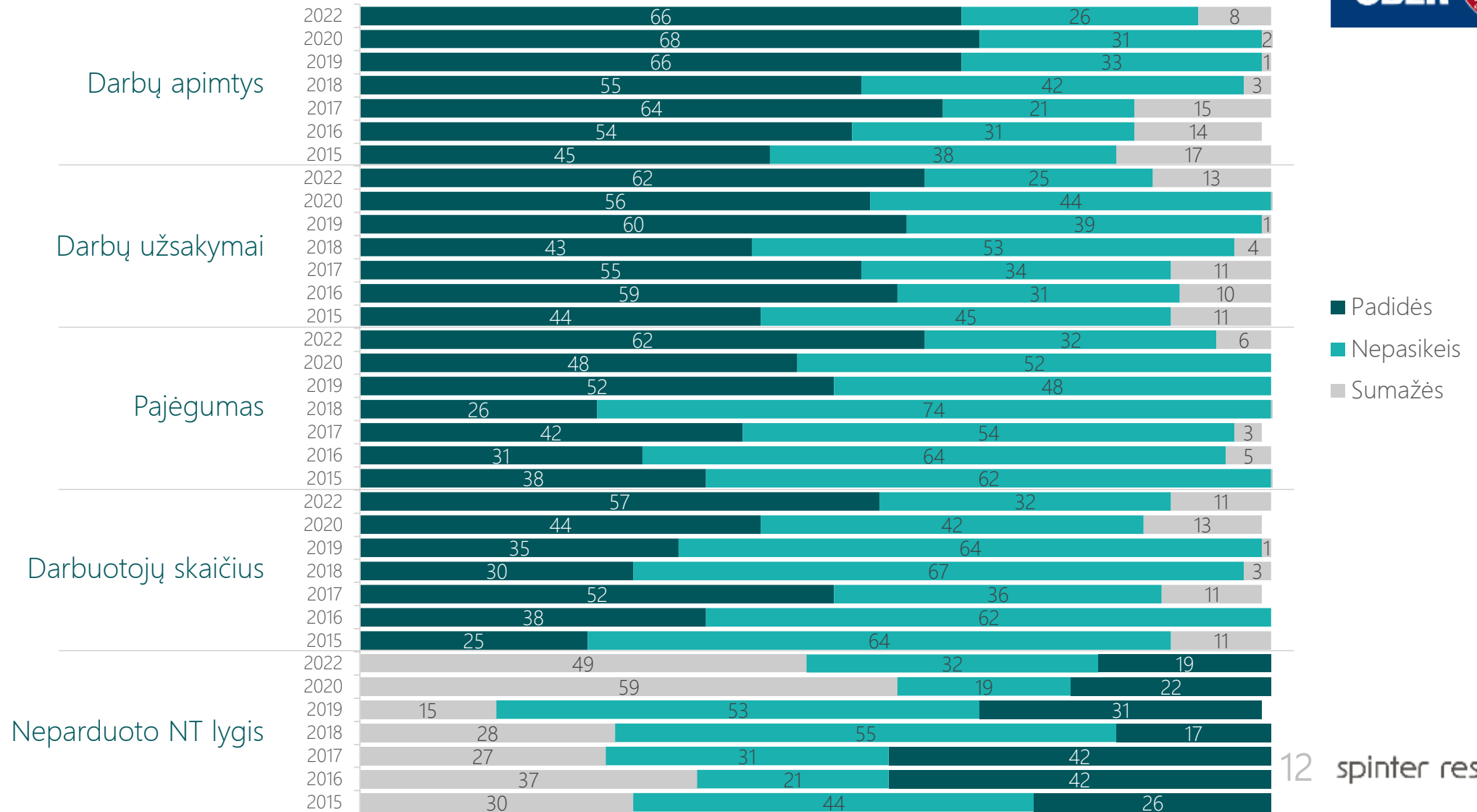
Jūsų nuomone, kaip pasikeis Jūsų įmonės darbų apimtys, darbų užsakymai, pajėgumas, darbuotojų skaičius, pardavimui skirtos ir neparduoto nekilnojamojo turto lygis per 2022 metus, palyginus su praėjusiais 2021 metais?



BAZINIŲ INDEKSO RODIKLIŲ DINAMIKA (PROC.)

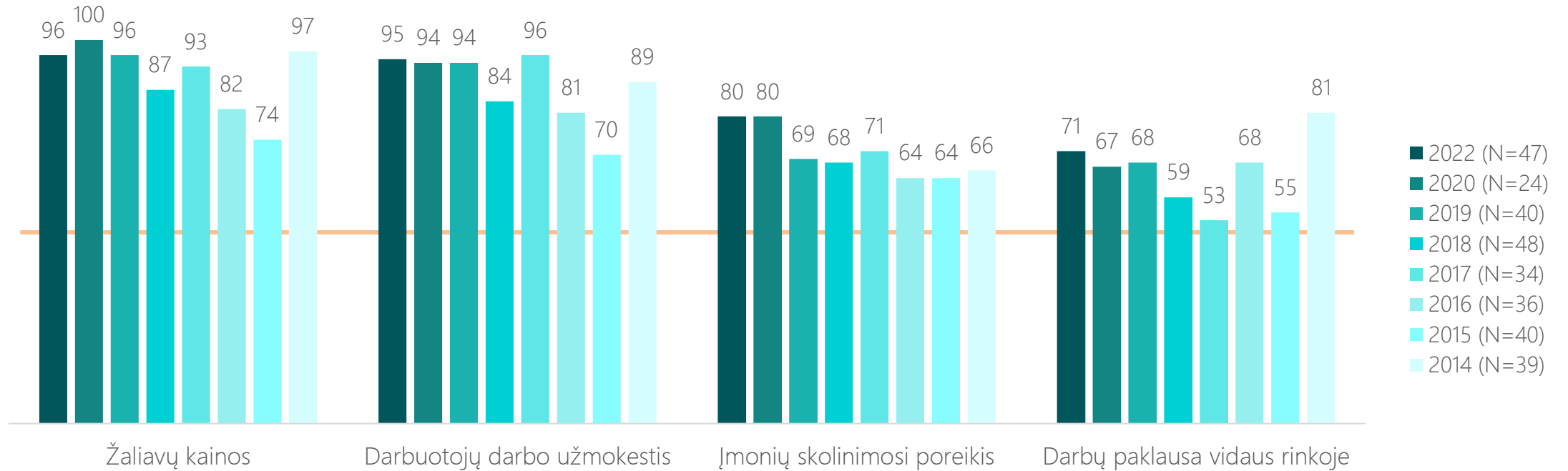


N(2022)=47
 N(2020)=25
 N(2019)=41
 N(2018)=48
 N(2017)=34
 N(2016)=36
 N(2015)=40



LŪKESČIŲ INDEKSO FINANSINIAI KOMPONENTAI

Kiek, Jūsų nuomone, vidutiniškai keisis žaliavų (statybinių medžiagų ar kitų materialų išteklių) kainos 2022 metais, palyginus su praėjusiais 2021 metais? Kaip, Jūsų nuomone, keisis Jūsų įmonės darbų paklausa vidaus rinkoje (Lietuvoje) 2022 metais, palyginus su praėjusiais 2021 metais? Kaip, preliminariai vertinant, keisis Jūsų įmonės (įmonių grupės) darbuotojų darbo užmokestis 2022 metais, palyginus su praėjusiais 2021 metais? Kaip, Jūsų nuomone, keisis Jūsų įmonės (įmonių grupės) skolinimosi poreikis 2022 metais, palyginus su praėjusiais 2021 metais?



FINANSINIŲ INDEKSO KOMPONENTŲ DINAMIKA (PROC.)

Kiek, Jūsų nuomone, vidutiniškai keisis žaliavų (statybinių medžiagų ar kitų materialų išteklių) kainos 2022 metais, palyginus su praėjusiais 2021 metais?

Žaliavų kainos

2022 m. (N=40*)	
Padidės nežymiai (<15%)	46 proc.
Padidės ženkliai (15-30%)	49 proc.
Padidės itin ženkliai (>30%)	5 proc.

*įmonės, nurodžiusios, kad žaliavų kainos didės

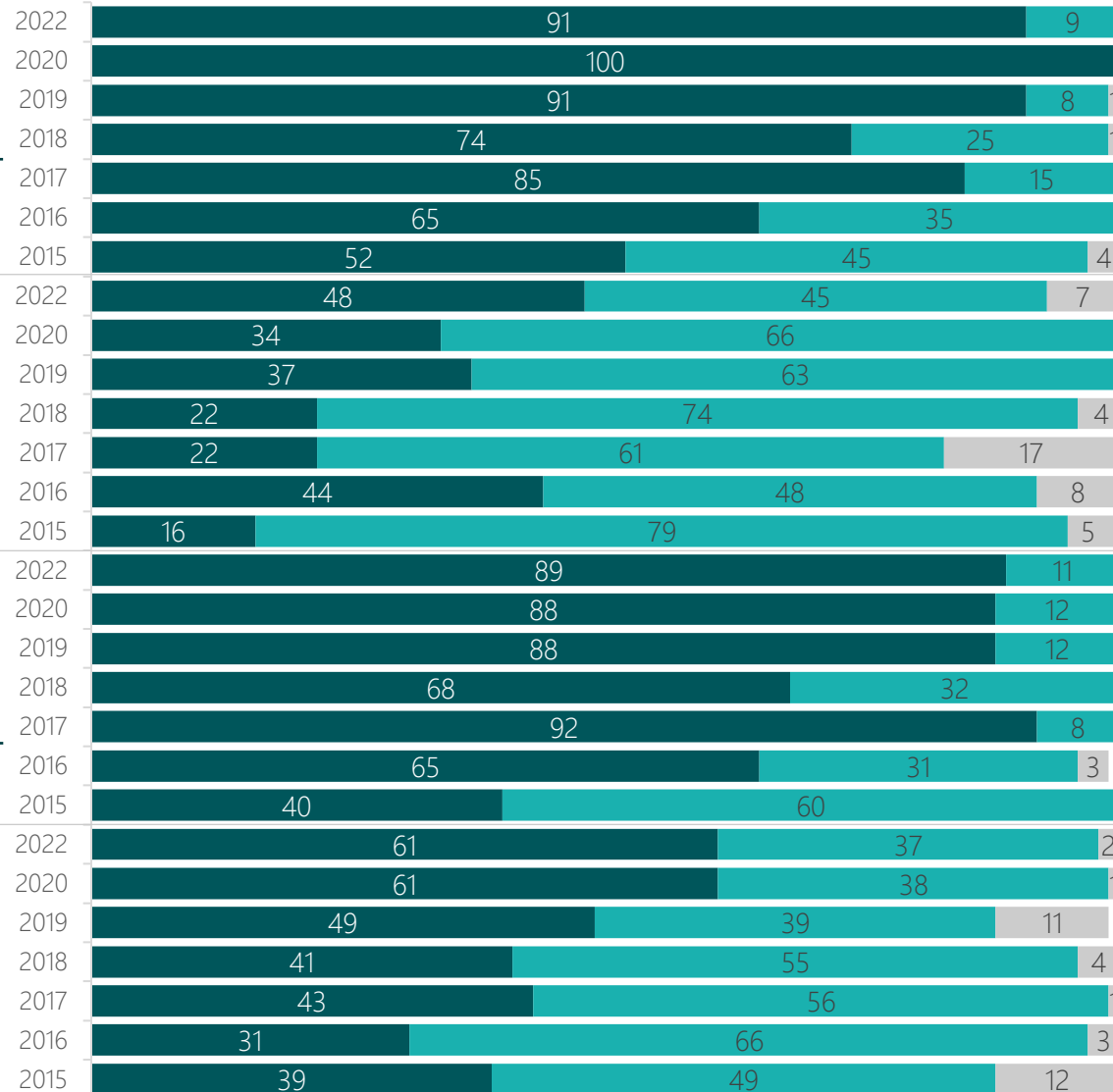
Kiek, preliminariai vertinant, didės Jūsų įmonės (įmonių grupės) darbuotojų darbo užmokestis 2022 metais?

Darbuotojų darbo užmokestis

2022 m. (N=39**)	
DU didės iki 10%	46 proc.
DU didės 10-20%	49 proc.
DU didės 20-30%	5 proc.
2020 m. (N=21**)	
DU didės iki 10%	82 proc.
DU didės 10-20%	18 proc.

**įmonės, nurodžiusios, kad atlyginimas didės

Įmonių skolinimosi poreikis



N(2022)=47
N(2020)=24
N(2019)=36
N(2018)=48
N(2017)=34
N(2016)=36
N(2015)=40

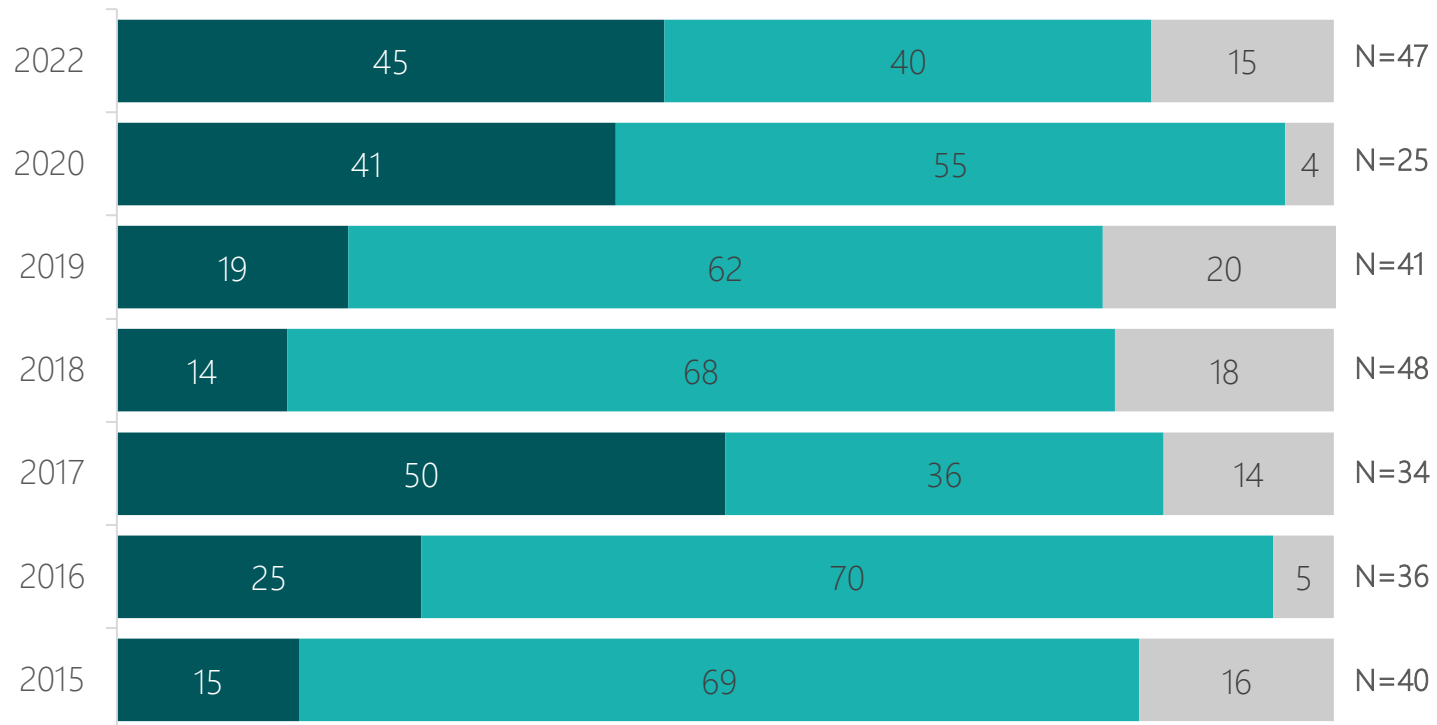
■ Padidės
■ Nepasikeis
■ Sumažės

PRAĒJUSIŲ METŲ LŪKESČIŲ VERTINIMAS (PROC.)

Ar pasiteisino Jūsų bendrovės praėjusių 2021 metų lūkesčiai?



■ Lūkesčiai buvo viršyti ■ Lūkesčiai išsipildė taip, kaip ir buvo prognozuota ■ Lūkesčiai neišsipildė

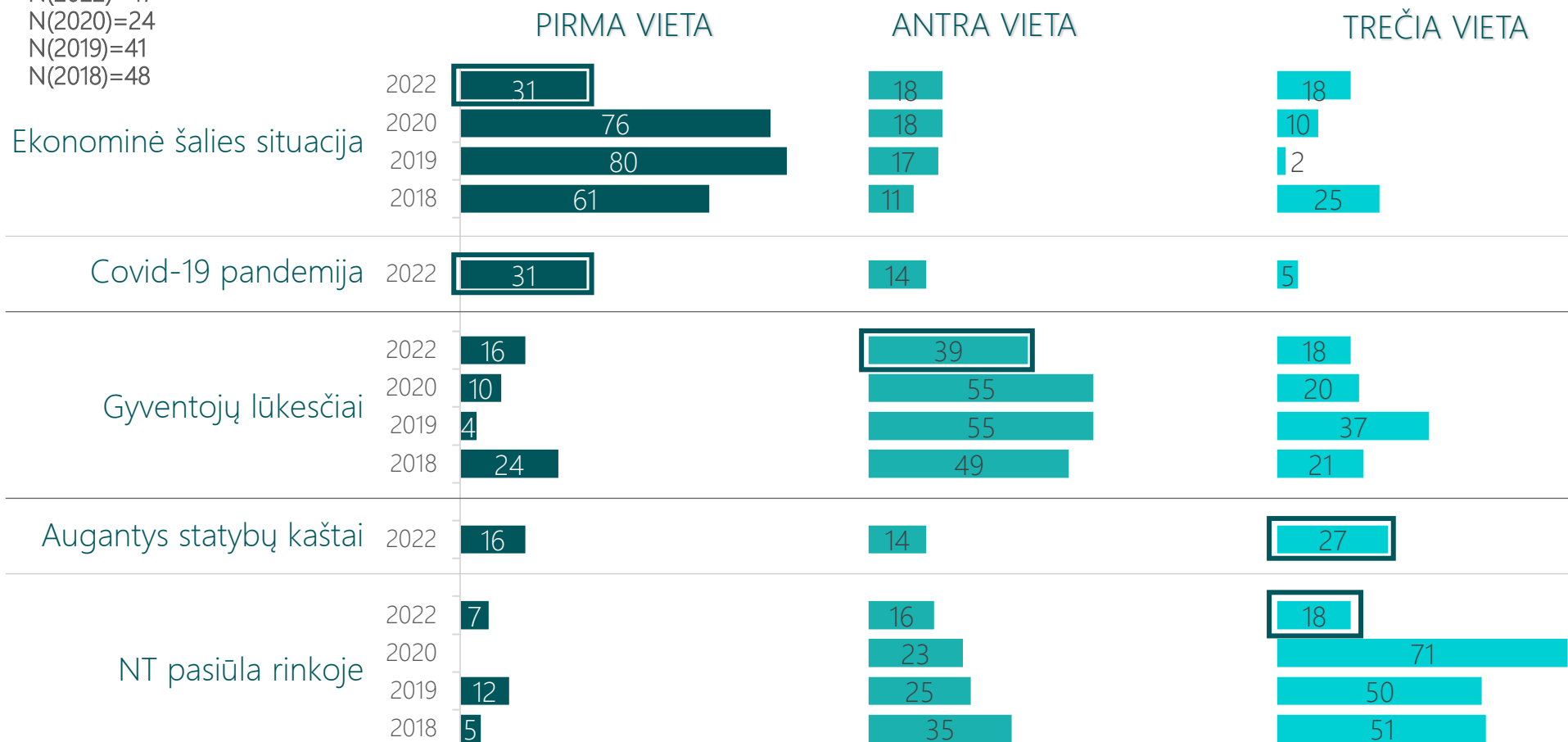


PRAĖJUSIŲ METŲ VEIKLOS REZULTATAMS ĮTAKOS TURĖJĘ VEIKSNIAI (PROC.)

Jūsų nuomone, kokie svarbiausi veiksniai lėmė praėjusių metų NT rinkos situaciją ir turėjo daugiausiai įtakos Jūsų bendrovės rezultatams?



N(2022)=47
N(2020)=24
N(2019)=41
N(2018)=48

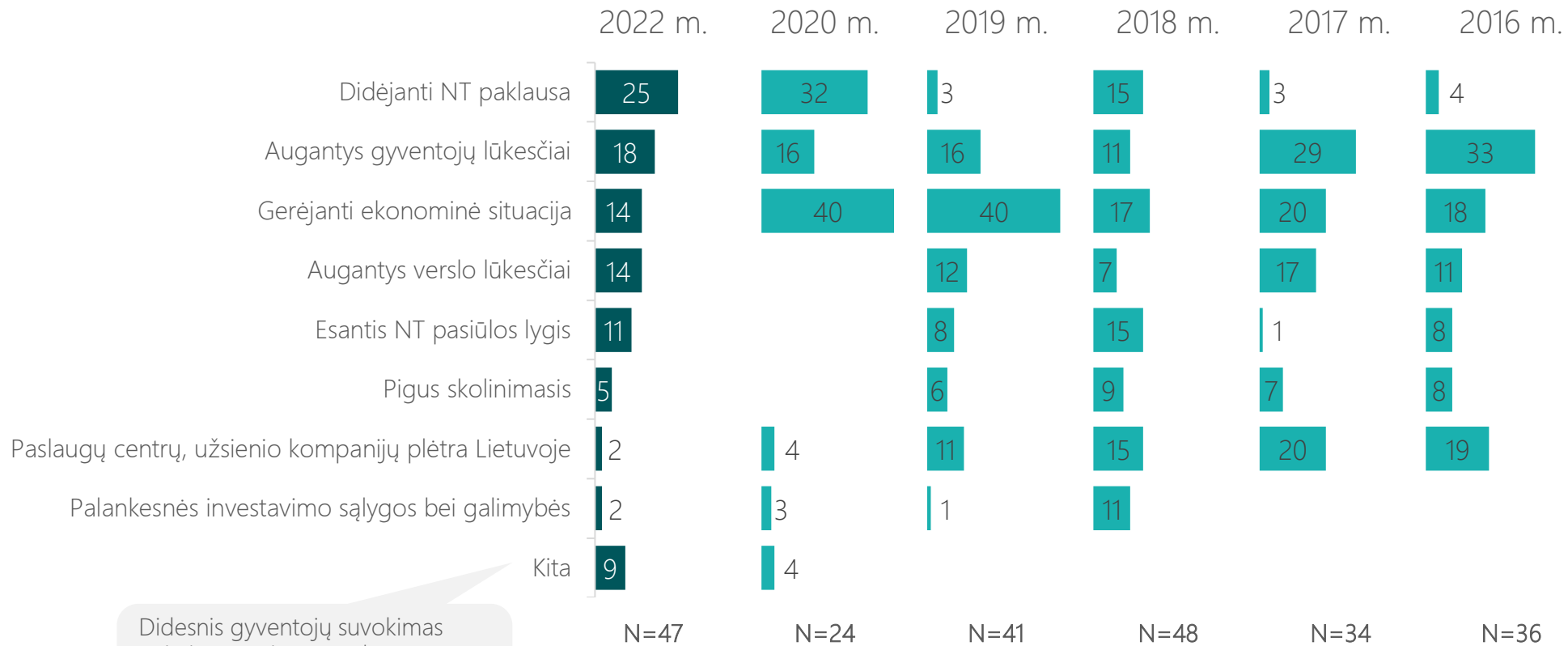


Kiti paminėti veiksniai:

- Geopolitinė / ekonominė įtampa santykiuose su Kinija (III vieta)
- Verslo investavimo pauzė (III vieta)
- Tiekimo trukdžiai, darbuotojų trūkumas (III vieta)

NT PLĖTROS 2022 M. AUGIMO PASKATOS (PROC.)

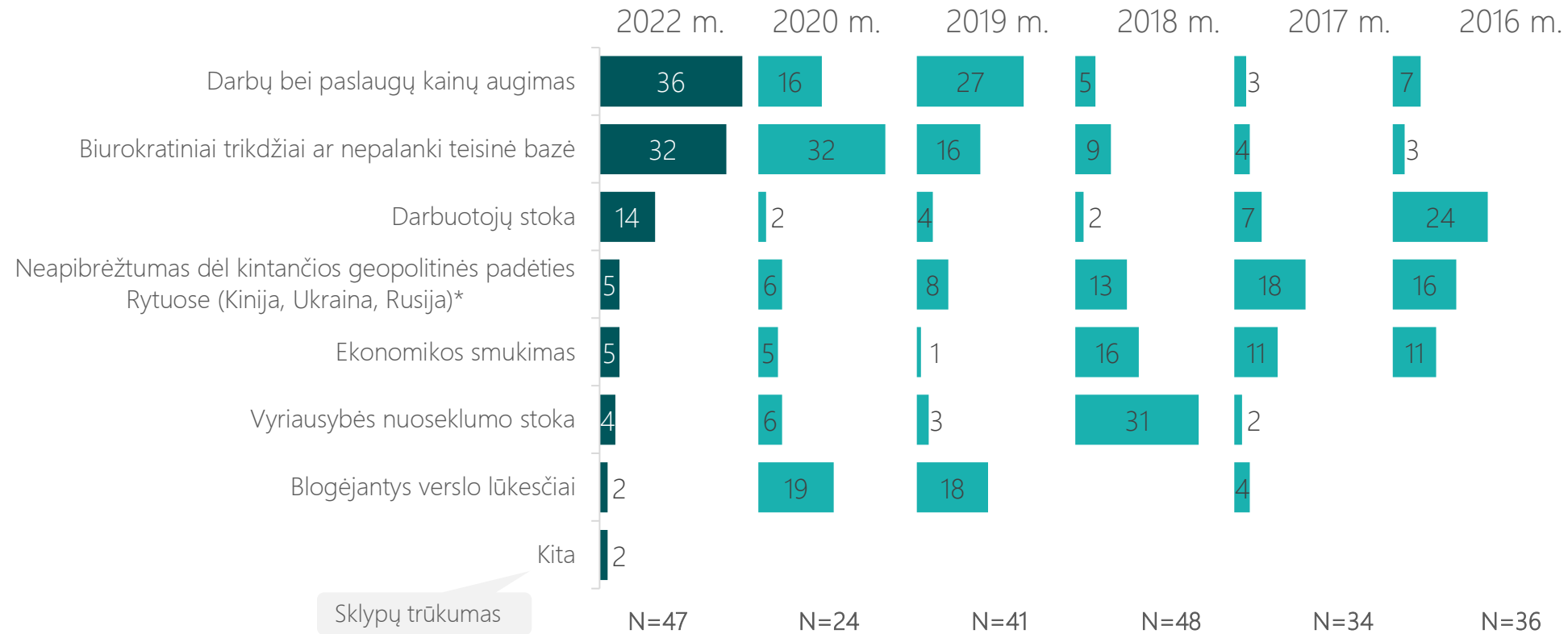
Kokios, Jūsų nuomone, bus didžiausios paskatos nekilnojamojo turto plėtrai 2022 metais?



Didesnis gyventojų suvokimas apie investavimo naudą, santaupų nuvertėjimas dėl infliacijos (gyvenamajame sektoriuje)

KLIŪTYS NT PLĖTRAI 2022 M. (PROC.)

Jūsų nuomone, kokios bus didžiausios kliūtys nekilnojamojo turto plėtrai 2022 metais?

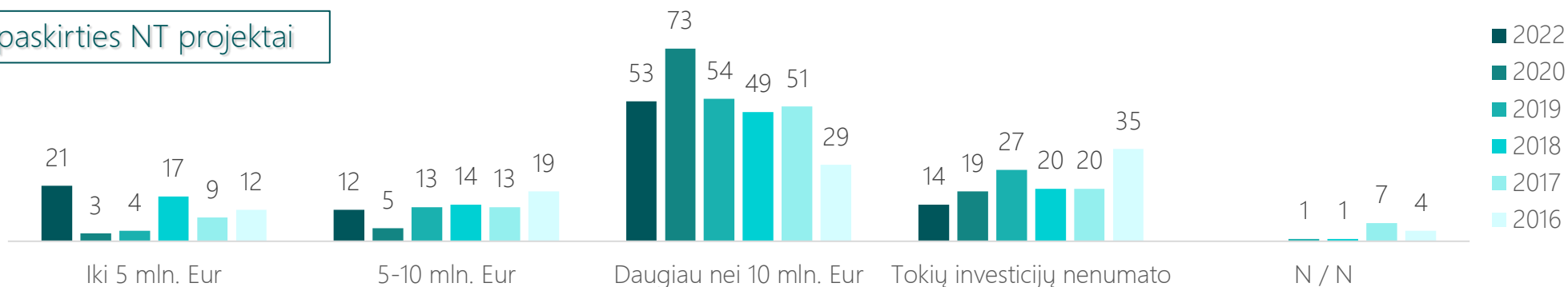


*Atsakymo varianto formuluotė 2017-2019 m. buvo „Politiniai pokyčiai ES ir JAV“, 2016 m. – „Geopolitiniai pokyčiai“, 2020 m. – „Politiniai pokyčiai ES ir pasaulyje“

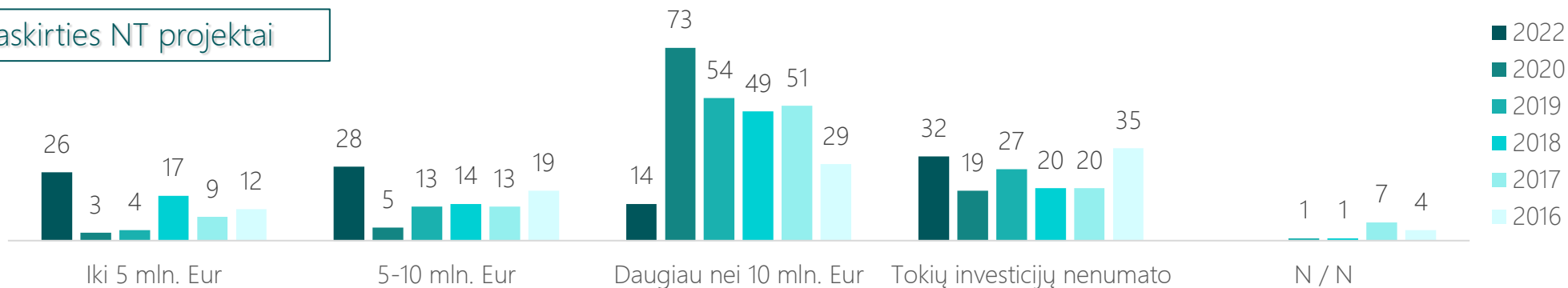
PLANUOJAMOS INVESTICIJOS Į NAUJUS PROJEKTUS (PROC.)

Kiek Jūsų įmonė (įmonių grupė) 2022 metais ketina investuoti į gyvenamosios paskirties NT projektus?
 Kiek Jūsų įmonė (įmonių grupė) 2022 metais ketina investuoti į komercinės paskirties NT projektus?

Gyvenamosios paskirties NT projektai



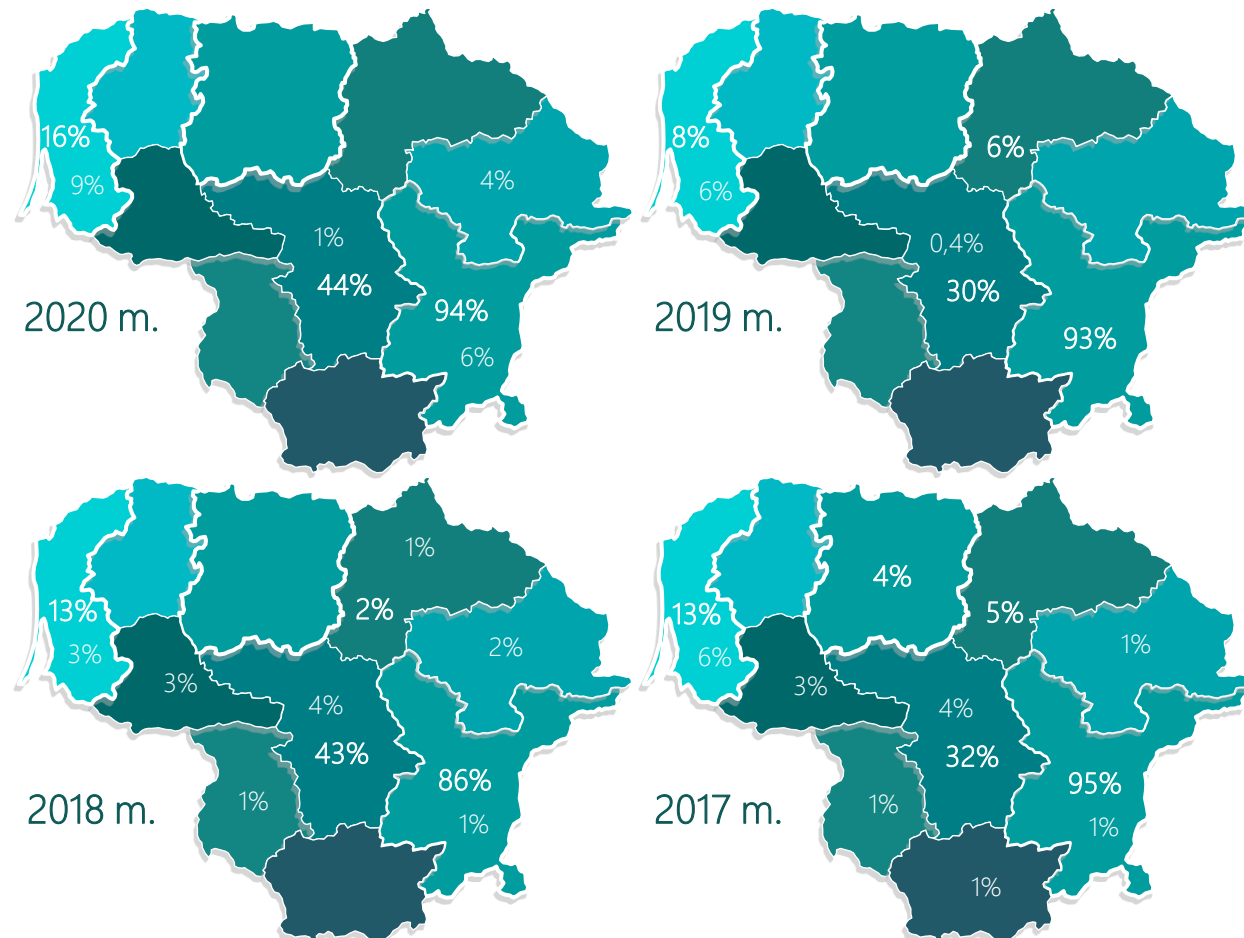
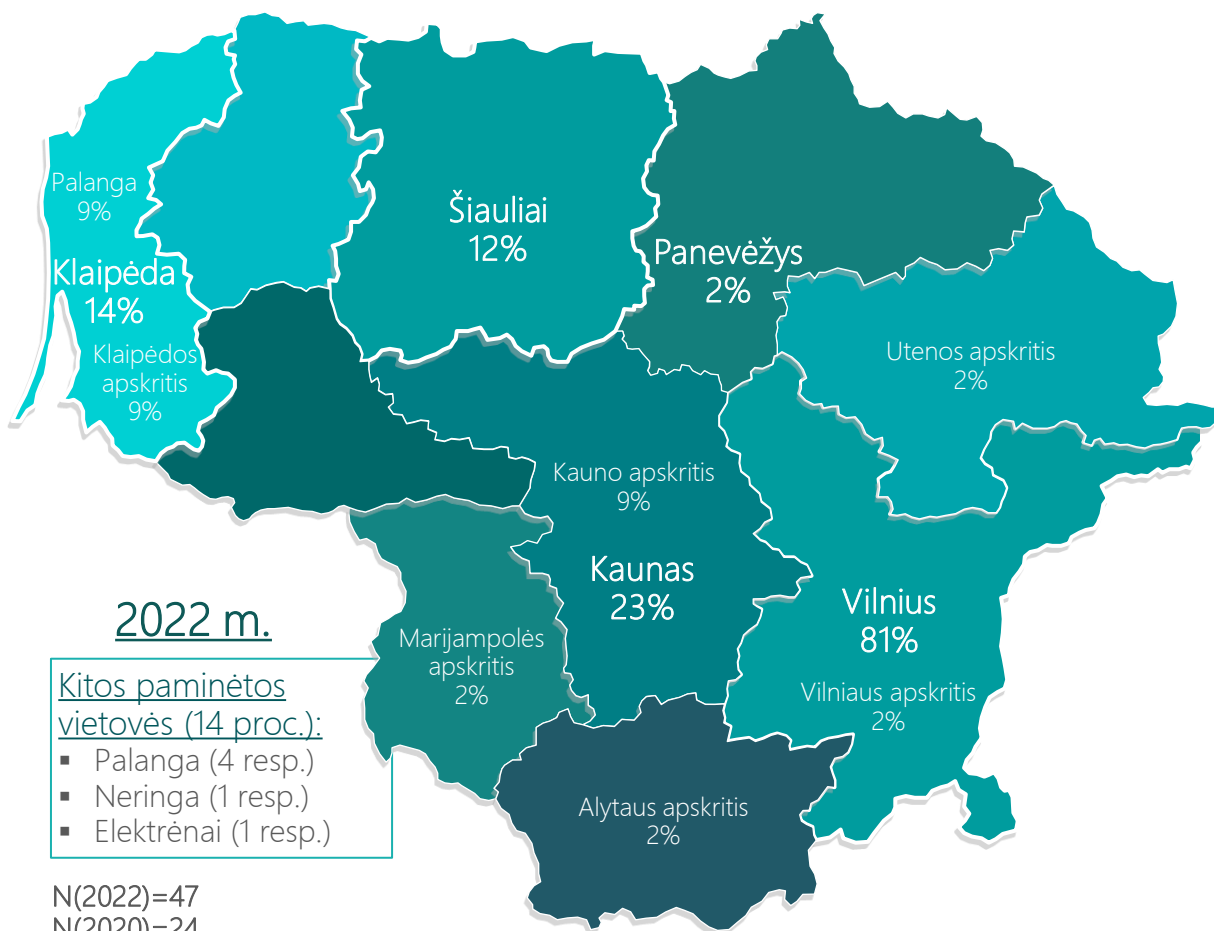
Komercinės paskirties NT projektai



N(2022)=47
 N(2020)=24
 N(2019)=39
 N(2018)=48
 N(2017)=34
 N(2016)=36

PLANUOJAMŲ PROJEKTŲ GEOGRAFIJA (PROC.)

Nurodykite vietas ar apskritis, kuriose vystysite naujus NT projektus 2022 metais.



Kitos paminėtos vietovės (14 proc.):

- Palanga (4 resp.)
- Neringa (1 resp.)
- Elektrėnai (1 resp.)

N(2022)=47
 N(2020)=24
 N(2019)=39
 N(2018)=48
 N(2017)=34

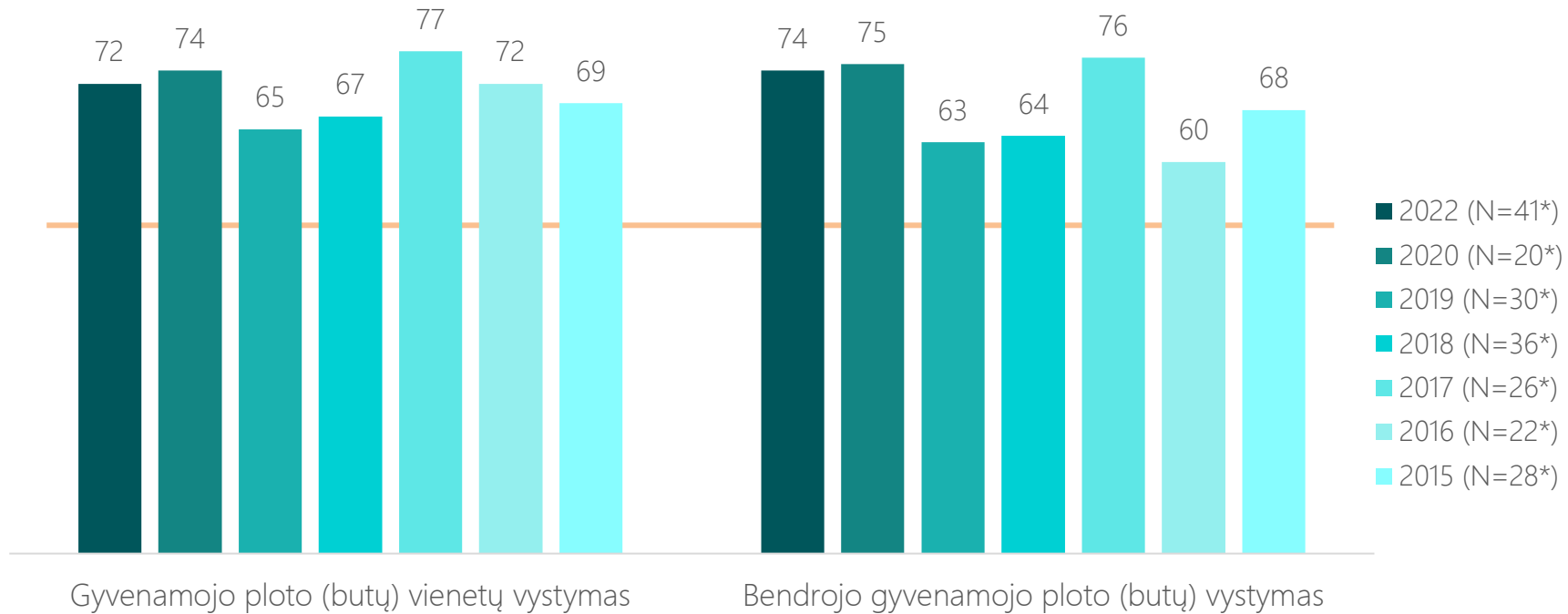
*Galimi keli atsakymai; suma viršija 100%

2022 m. NT rinkos prognozės. gyvenamosios paskirties NT rinkos vertinimas.
komercinės paskirties NT rinkos vertinimas.

GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT PERSPEKTYVOS

Vertinant vienetais, ar per 2022 metus, palyginus su 2021 metais, ketinate vystyti daugiau, tiek pat ar mažiau butų (vienetais)?
 Kalbant apie bendrąjį plotą, ar per 2022 metus, palyginus su 2021 metais, ketinate plėtoti daugiau, tiek pat ar mažiau gyvenamojo ploto (butų)?

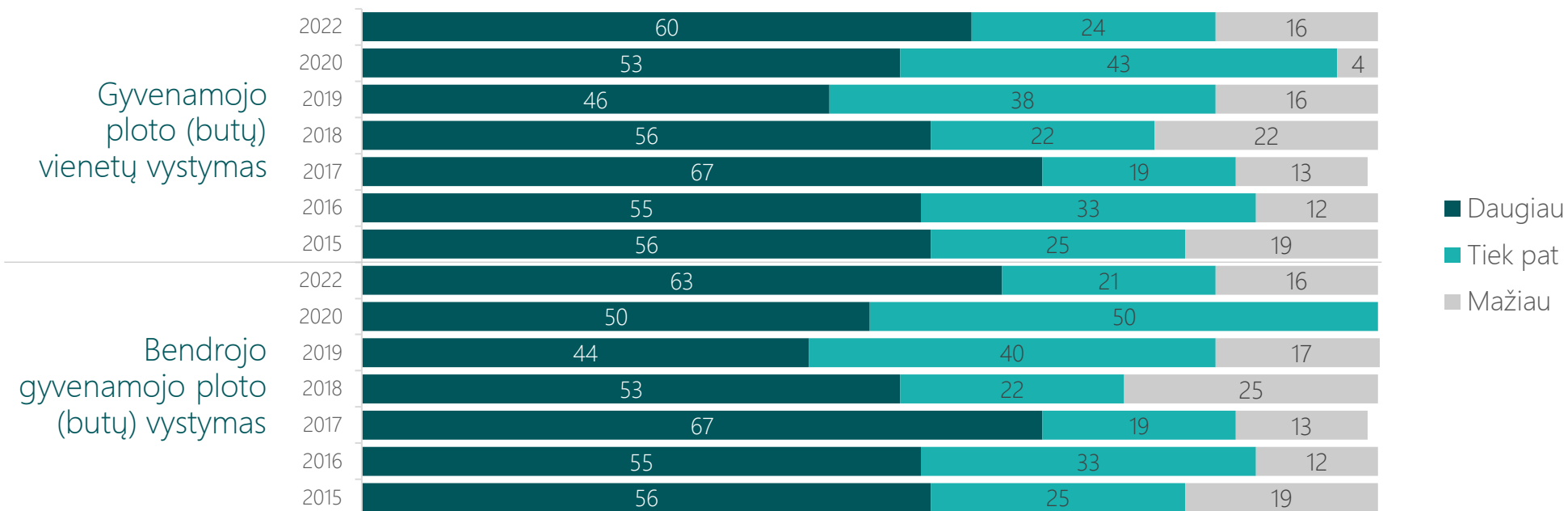
*įmonės, užsiimančios gyvenamosios paskirties NT vystymu



GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT PERSPEKTYVŲ RODIKLIŲ DINAMIKA (PROC.)

*įmonės, užsiimančios gyvenamosios paskirties NT vystymu

N(2022)=41*
 N(2020)=20*
 N(2019)=30*
 N(2018)=36*
 N(2017)=26*
 N(2016)=22*
 N(2015)=28*

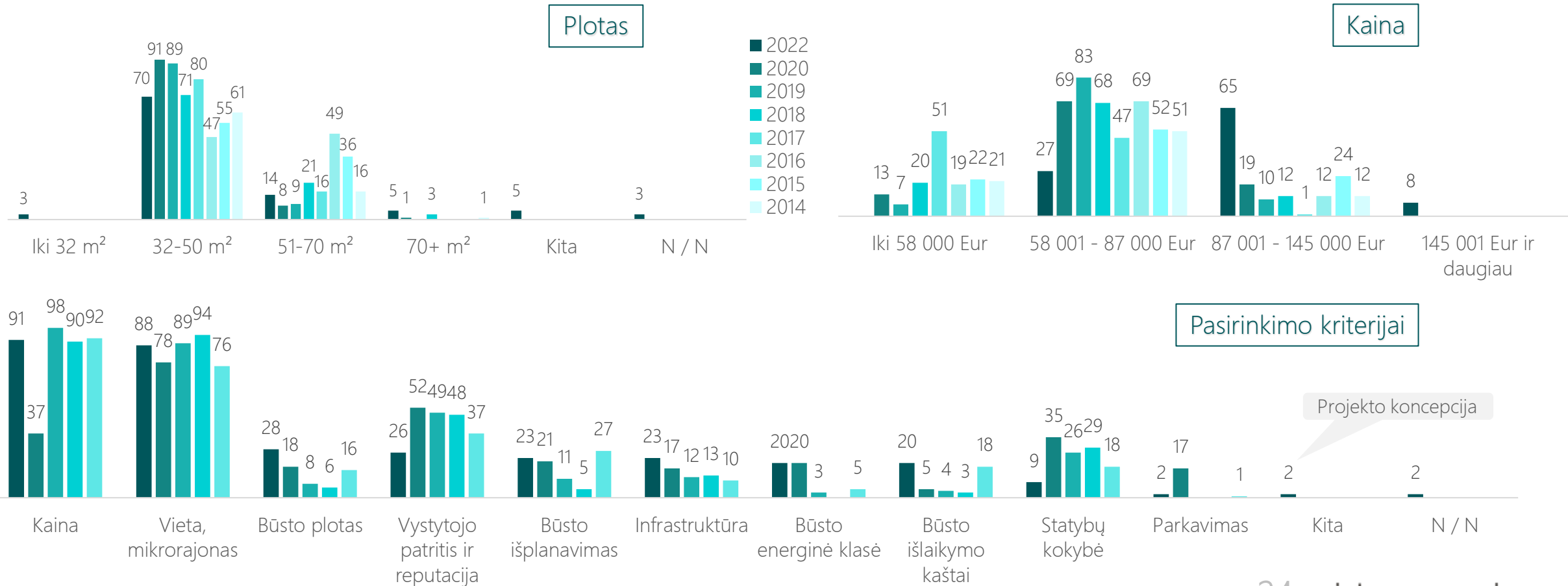


N(2022)=41*
 N(2020)=20*
 N(2019)=30*
 N(2018)=36*
 N(2017)=26*
 N(2016)=22*
 N(2015)=28*
 N(2014)=35*

PATRAUKLAUS BŪSTO CHARAKTERISTIKOS 2022 M. (PROC.)

Kokio ploto būstas, Jūsų nuomone, bus patraukliausias įsigyti 2022 metais? Koks kainų intervalas, Jūsų nuomone, bus patraukliausias įsigyjant būstą 2022 metais? Kurie kriterijai yra patys svarbiausi pirkėjui renkantis būstą?

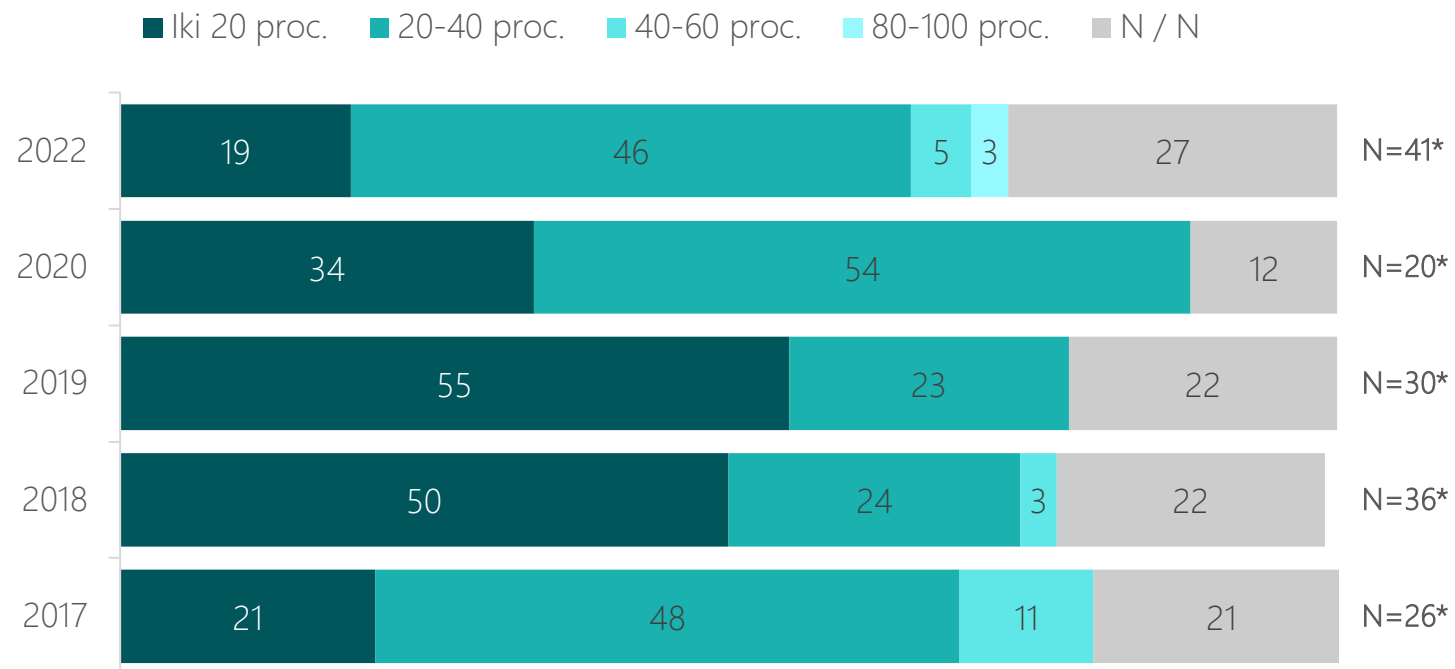
*gyvenamosios paskirties projektų plėtotojai



BŪSTO DALIS, PARDUOTA INVESTICIJAI (PROC.)

Kokią dalį būsto 2021 metais pardavėte investicijai (nuomai ir pan.)?

*gyvenamosios paskirties projektų plėtotojai



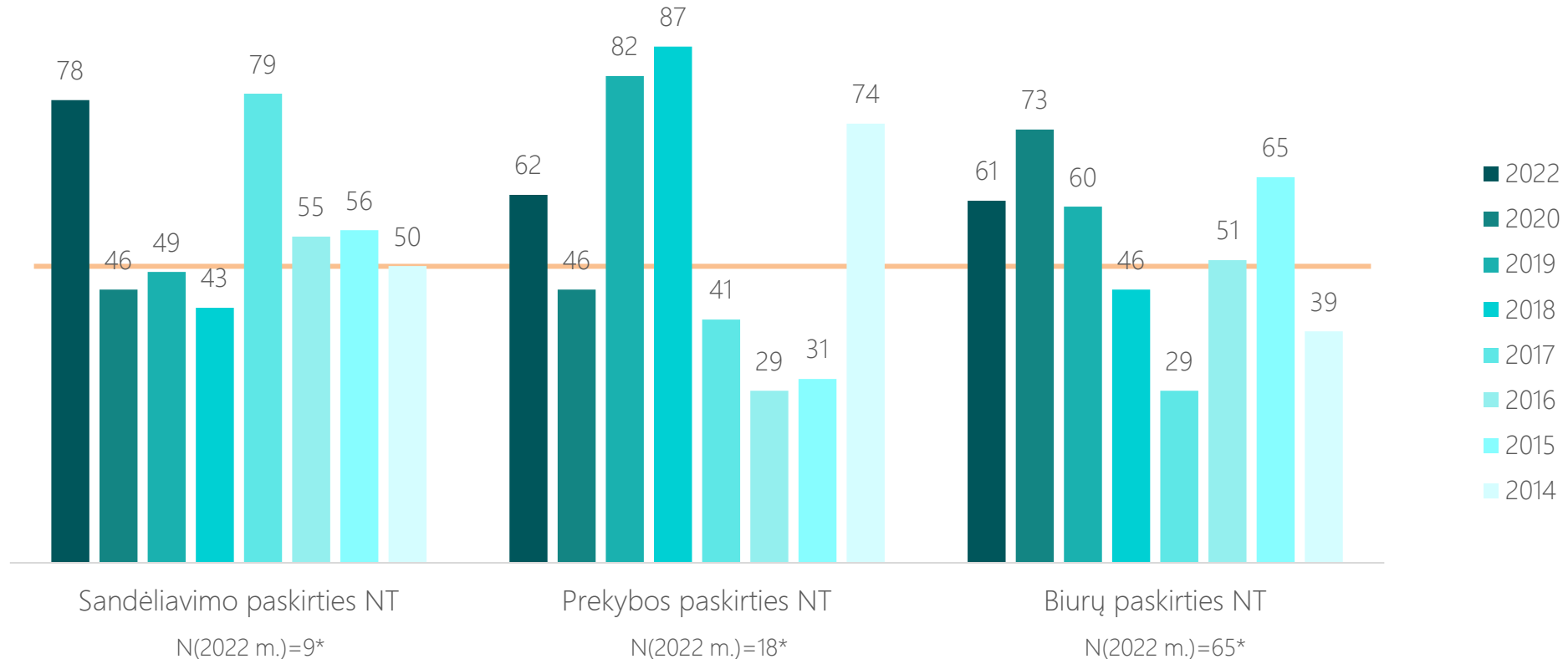


2022 m. NT rinkos prognozės. gyvenamosios paskirties NT rinkos vertinimas.
komercinės paskirties NT rinkos vertinimas.

KOMERCINĖS PASKIRTIES NT PERSPEKTYVOS

Ar per 2022 metus, palyginus su 2021 metais, ketinate vystyti daugiau, tiek pat ar mažiau prekybos paskirties nekilnojamojo turto bendrojo ploto? Ar per 2022 metus, palyginus su 2021 metais, ketinate vystyti daugiau, tiek pat ar mažiau biurų paskirties nekilnojamojo turto bendrojo ploto? Ar per 2022 metus, palyginus su 2021 metais, ketinate vystyti daugiau, tiek pat ar mažiau sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto bendrojo ploto?

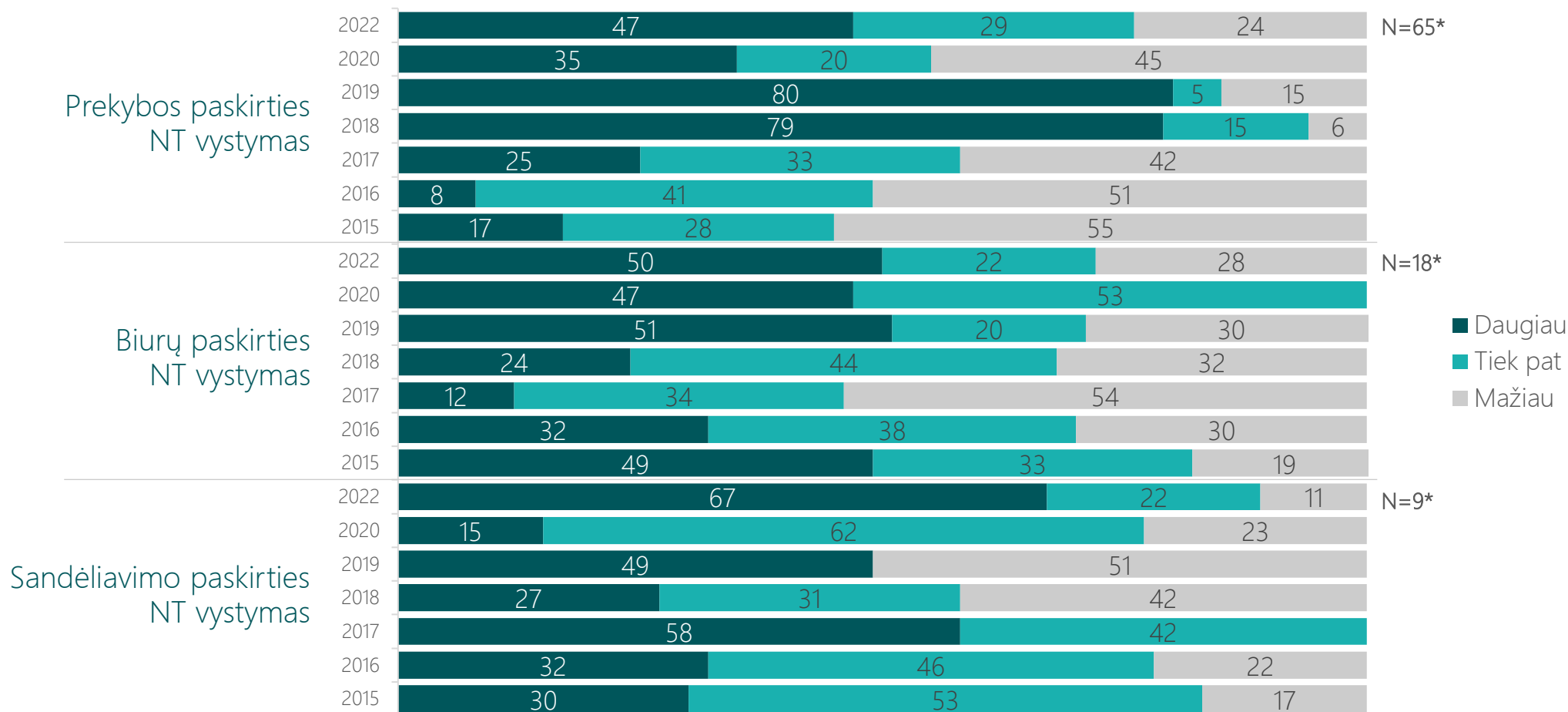
*įmonės, užsiimančios prekybos, biurų ir sandėliavimo paskirčių NT vystymu



**Tikslios 2014-2020 m. prekybos, biurų ir sandėliavimo NT vystytojų imtys nežinomos

KOMERCINĖS PASKIRTIES NT PERSPEKTYVŲ KOMPONENTŲ DINAMIKA (PROC.)

*įmonės, užsiimančios prekybos, biurų ir sandėliavimo paskirčių NT vystymu





APIBENDRINIMAS

APIBENDRINIMAS

2022 M. NT RINKOS PROGNOZĖS

- 2022 m. ir toliau prognozuojamas NT rinkos augimas – Lietuvos NT plėtotojų lūkesčių indekso reikšmė siekia 72. Užtikrintas augimas matomas darbų apimtyse (79) ir pajėgumuose (78), nors taip pat sąlyginai aukšti išlieka ir darbų užsakymų bei darbuotojų skaičiaus augimo rodikliai (atitinkamai 75 ir 73). Neparduoto NT lygio rodiklis siekia 35 (2020 m. buvo 32) bei signalizuoja apie išaugusius NT pardavimus esant didesniems darbų pajėgumams, apimtims bei paklausai rinkoje.
- Vertinant finansinius lūkesčių indekso komponentus, kaip ir 2020 metais, toliau prognozuojamas žaliavų kainų augimas – šis rodiklis siekia 96. Manantys, jog žaliavų kainos augs, nurodė devyni iš dešimties (91 proc.) apklaustųjų, iš kurių pusė (49 proc.) mano, kad žaliavų kainos padidės ženkliai, o beveik pusė (46 proc.) – jog padidės nežymiai. Taip pat numatomas ir darbuotojų darbo užmokesčio augimas (rodiklis 95), kas kartu su augančiomis žaliavų kainomis sąlygoja ir didėjančią įmonių skolinimosi poreikį (rodiklis 80). Darbų paklausos vidaus rinkoje augimas ir toliau išlieka nuosaikus (rodiklis 71).
- Beveik pusės (45 proc.) apklaustų įmonių teigimu, praėjusių 2021 metų lūkesčiai buvo viršyti, o keturios iš dešimties (40 proc.) įmonių tvirtina, kad lūkesčiai išsipildė taip, kaip ir buvo prognozuota. 15 proc. apklaustų NT vystytojų lūkesčiai 2021 m. nebuvo išpildyti.
- Vertinant praėjusių metų veiklos rezultatams įtakos turėjusius veiksnius, pirmoje vietoje respondentai dažniausiai nurodė ekonominę šalies situaciją ir Covid-19 pandemiją (po 31 proc.), antroje – gyventojų lūkesčius (39 proc.), o trečioje – augančius statybų kaštus (27 proc.).
- Ketvirtadalio (25 proc.) respondentų nuomone, 2022 metais didžiausios paskatos NT plėtrai bus didėjanti NT paklausa, o kiek rečiau paminėti augantys gyventojų lūkesčiai (18 proc.).
- Kalbant apie kliūtis NT plėtrai 2022 metais, respondentai dažniausiai nurodė darbų bei paslaugų kainų augimą (36 proc.) ir biurokratinį trikdžius ar nepalankią teisinę bazę (32 proc.).

APIBENDRINIMAS

- 2022 metais į gyvenamosios paskirties projektus dažniausiai ketinama investuoti daugiau nei 10 mln. eurų (53 proc.), tuo tarpu į komercinės paskirties projektus apklausti NT vystytojai dažniausiai nesiruošia investuoti (32 proc.) arba ketina investuoti iki 10 mln. Eur (iki 5 mln. Eur – 26 proc., 5-10 mln. Eur – 28 proc.).
- Absoliuti dauguma (81 proc.) NT vystytojų 2022 metais naujus NT projektus ketina vystyti Vilniuje. Kaune tą daryti ketina 23 proc. apklaustų įmonių, Klaipėdoje – 14 proc.

GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT RINKOS VERTINIMAS

- 2022 metų gyvenamosios paskirties NT rinkos augimas sąlyginai prilygsta 2020 metų perspektyvoms – gyvenamojo ploto vienetų vystymo rodiklis siekia 72 (2020 m. buvo 74), o bendrojo gyvenamojo ploto vystymo rodiklis šiais metais 74 (2020 m. buvo 75).
- 2022 metais patraukliausiomis būsto charakteristikomis ir toliau laikomas 32-50 m² plotas, tuo tarpu patraukli kaina šoktelėjo nuo 58-87 tūkst. eurų 2021 m. (69 proc.) iki 87-145 tūkst. eurų 2022 m. (65 proc.). Pagrindiniai būsto pasirinkimo kriterijai – kaina (91 proc.) ir vieta, mikrorajonas (88 proc.).
- Beveik pusė (46 proc.) apklaustų gyvenamosios paskirties projektų plėtotojų 2021 metais investicijai pardavė 20-40 proc. būsto, penktadalis (19 proc.) pardavė iki 20 proc. būsto.

KOMERCINĖS PASKIRTIES NT RINKOS VERTINIMAS

- 2022 metais prognozuojamas ir komercinės paskirties NT augimas, labiausiai augs sandėliavimo paskirties projektų vystymas (rodiklis siekia 78, 2020 m. buvo 46), kiek nuosaikesnis – prekybos (rodiklis 62, 2020 m. buvo 46) ir biurų paskirties (rodiklis 61) NT augimas.

Kontaktinė informacija

UAB Spinter tyrimai
info@spinter.lt
tel. 863720595

spinter research