



Lietuvos NT plėtotojų lūkesčių indeksas 2019



Ataskaita

2019 sausis



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.



Apklausoje dalyviai ir klausimai

Igyvendinant tyrimą siekiama, kad tyrime dalyvautų ne mažiau nei 30 NT plėtojančių didžiausių (pagal plėtojamą NT plotą) šalies įmonių. Apklausoje dalyviai – NT įmonių vadovai arba plėtros vadovai. Apklausa 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 plėtrai, darbų bei skolinimosi paklausoje prognozė, investicijai parduoto būsto dalis, patraukliausio NT prognozė. 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.



Įmonių įtaka atsakymams

Kiekvienos įmonės įtaka lūkesčių indekso rezultatams yra skirtinga ir priklauso nuo įmonių plėtojamo NT ploto: kuo didesnis įmonės plėtojamas NT, tuo didesnis įmonės svoris ir, atitinkamai, didesnė įtaka lūkesčio indekso reikšmei.

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 pristatymas



Tikslai

Išmatuoti Lietuvos NT plėtotojų lūkesčių indeksą:

- ✓ atlikus apklausą apskaičiuoti NT plėtotojų lūkesčių indeksą 2019 m;
- ✓ palyginti 2019 metų tyrimo rezultatus su 2014 - 2018 metais atliktų tyrimų rezultatais.



Metodologija

- ✓ Tyrimo imtis: 41 įmonė – NT plėtotojai pagal pateiktą sąrašą (118 kontaktų), atsakiusieji bent į pagrindinius indekso klausimus.
Į visus klausimus atsakė 39 įmonės, į pagrindinius (indekso klausimus) – 41 įmonė.
- ✓ Tyrimo vykdymas:
2019 m. sausio 7 – vasario 1 d.
- ✓ Tyrimo metodas:
interview internetu.



Komanda

LNTPA

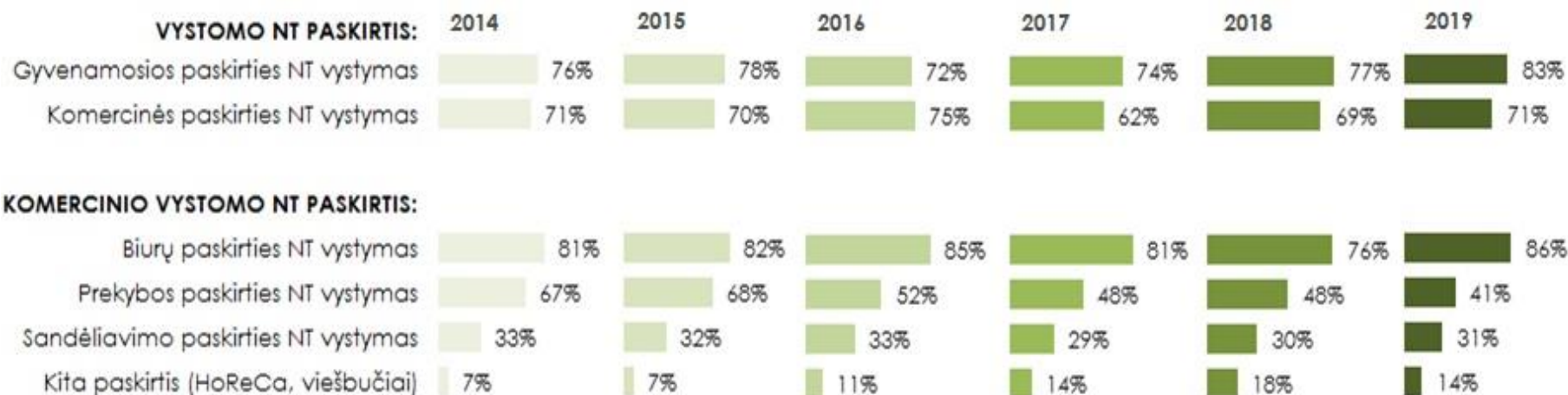
Mindaugas Statulevičius
mindaugas.statulevicius@lntpa.lt

Justina Juršytė
justina@lntpa.lt

SIC

Viktorija Jonikova
viktorija@sic.lt

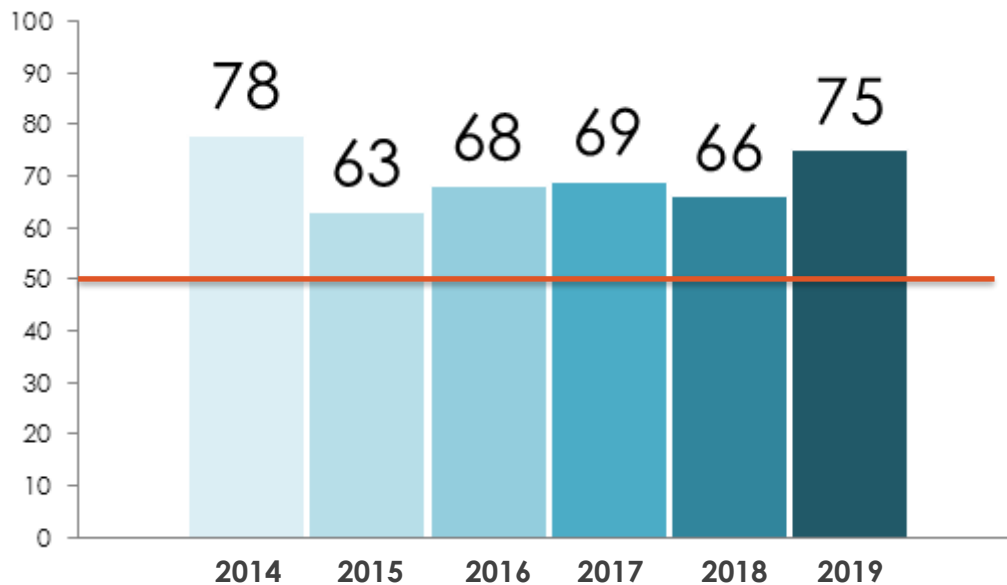
Tyrimė dalyvavusių plėtotojų charakteristikos



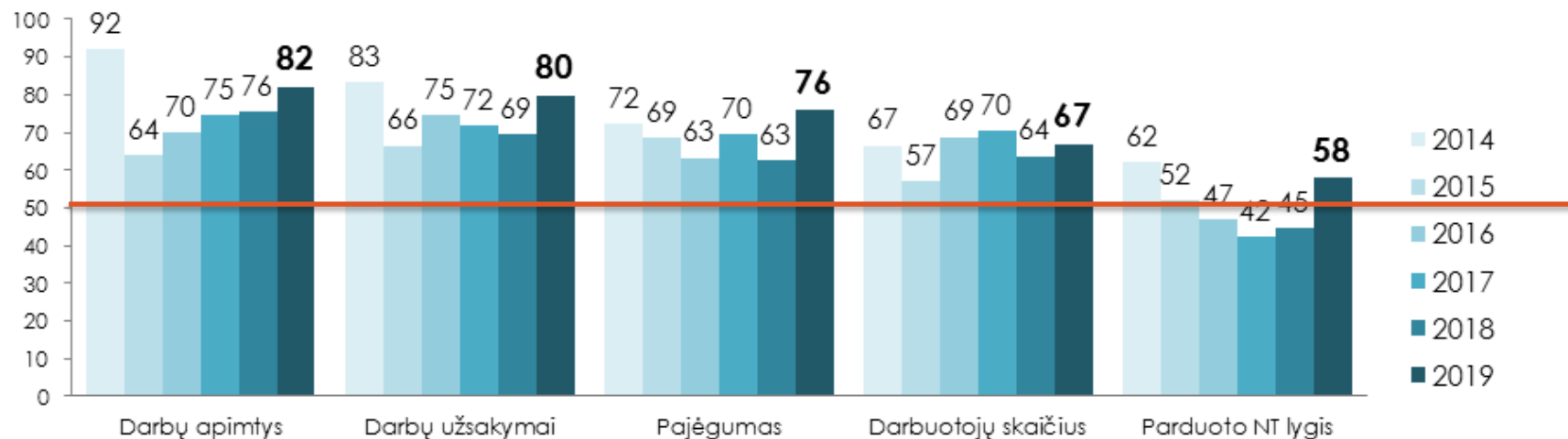
01 2019: NT rinkos prognozės



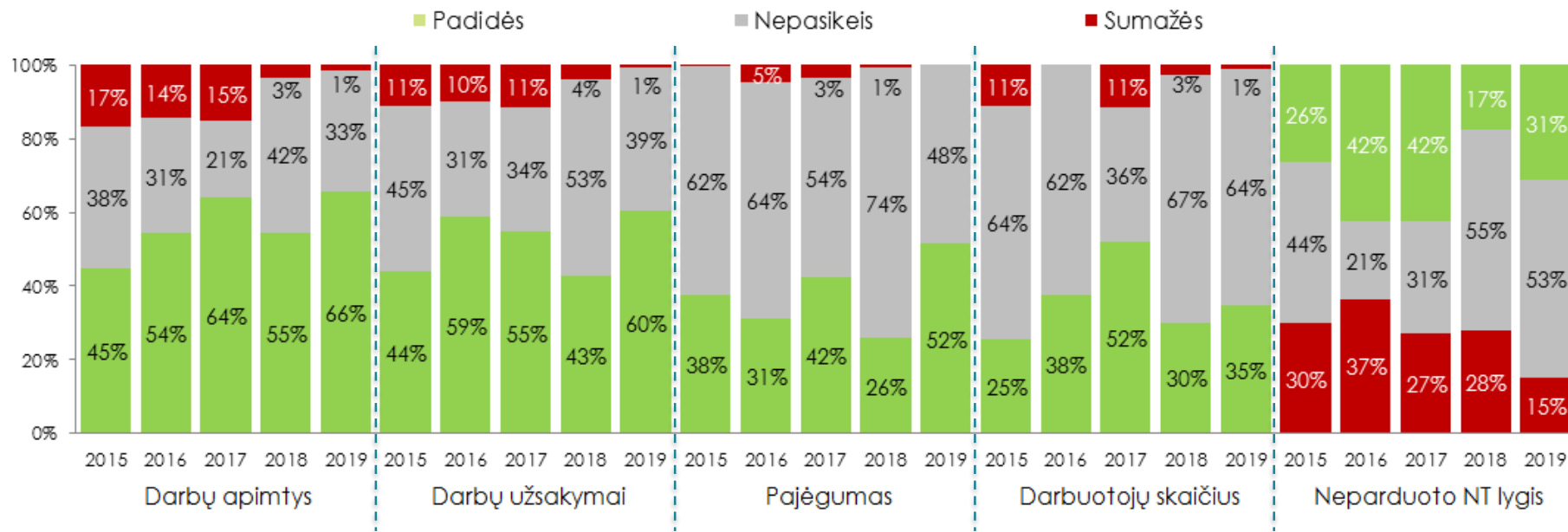
Lietuvos NT plėtotojų lūkesčių indeksas



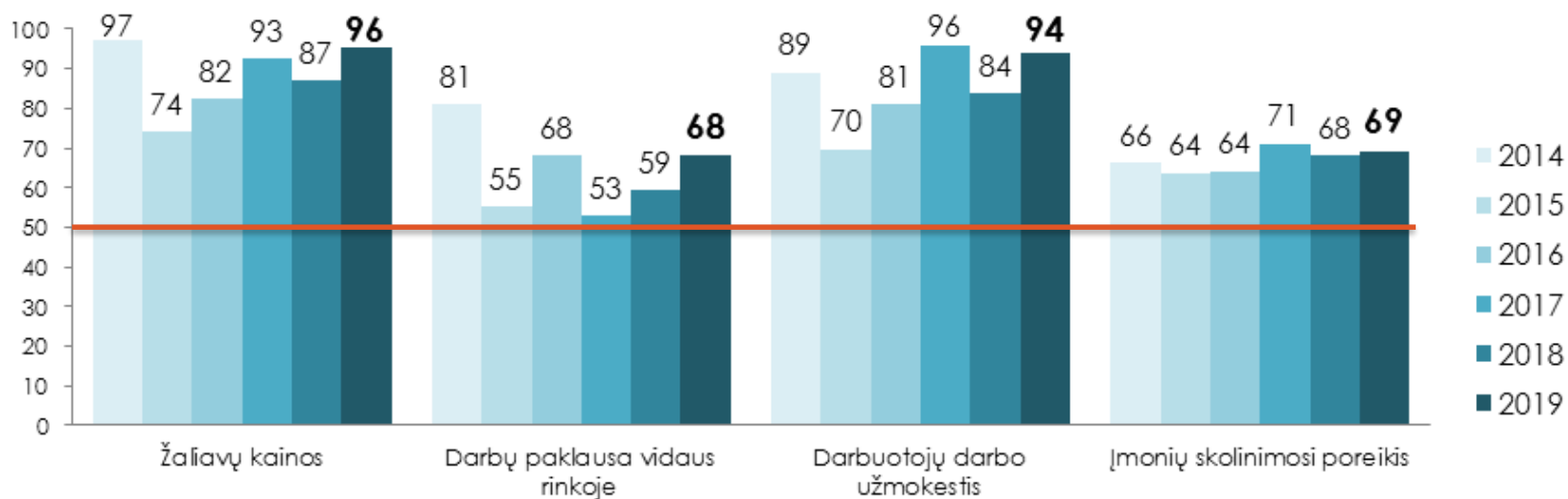
NT lūkesčių indekso komponentai



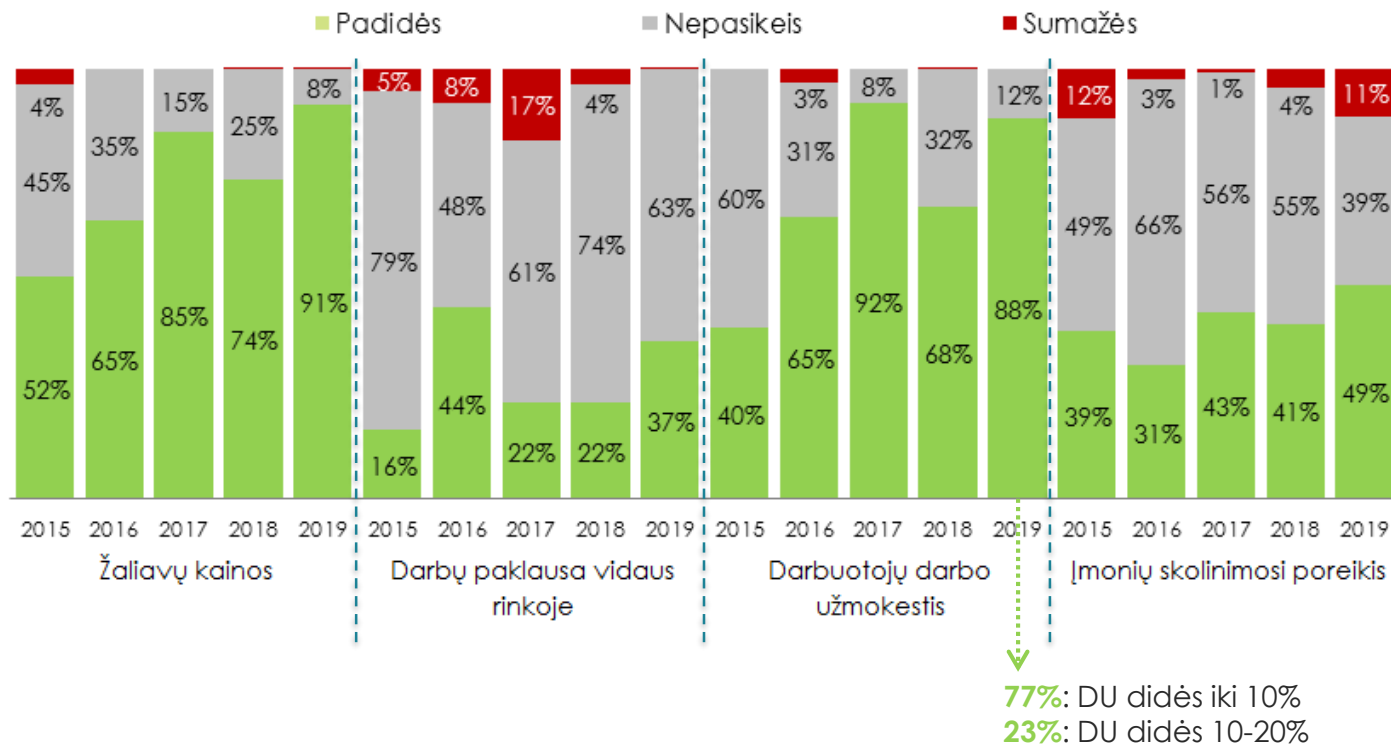
Bazinių indekso rodiklių dinamika



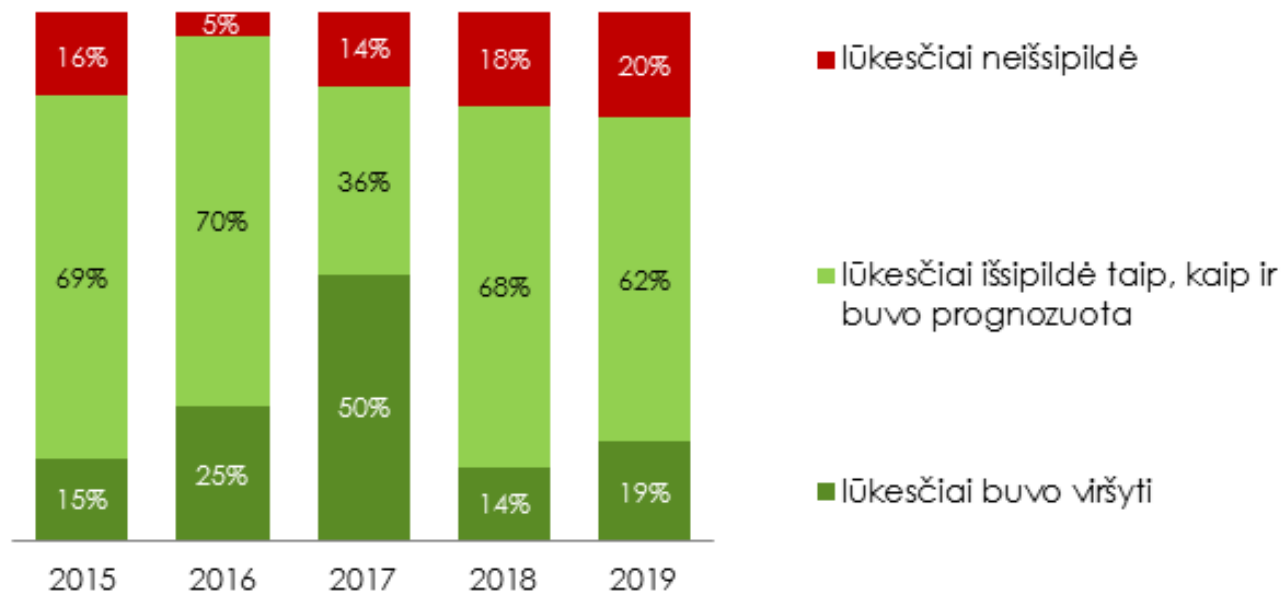
Lūkesčių indekso finansiniai komponentai



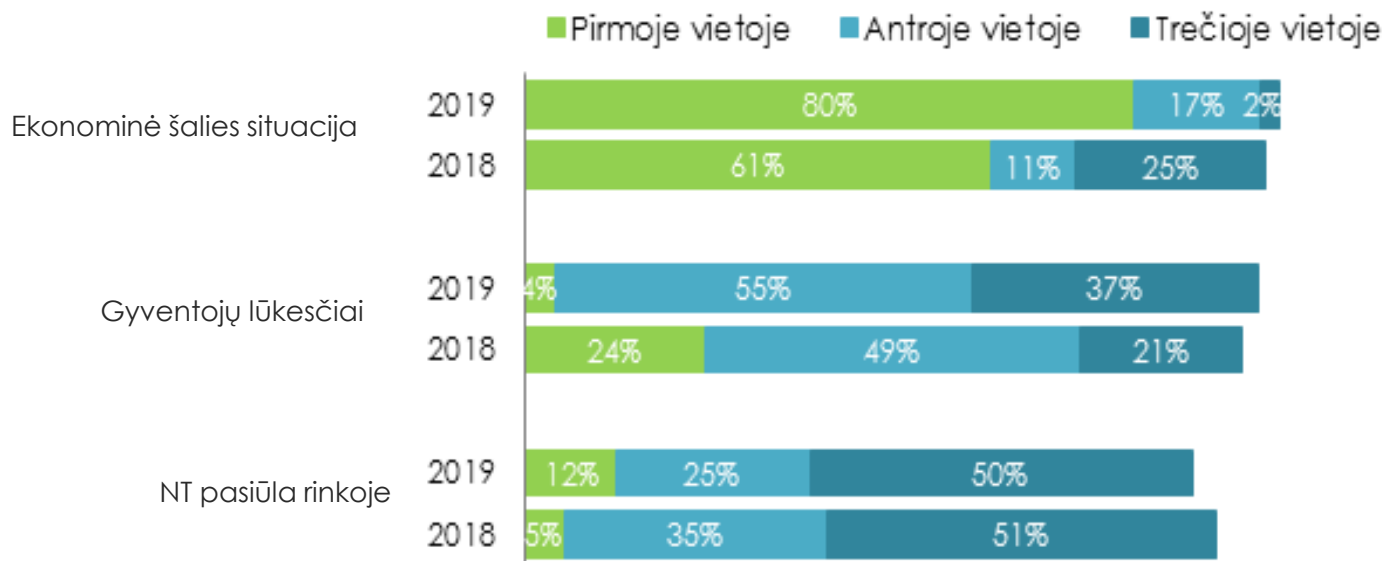
Finansinių indeksų komponentų dinamika



Praėjusių metų lūkesčių įvertinimas

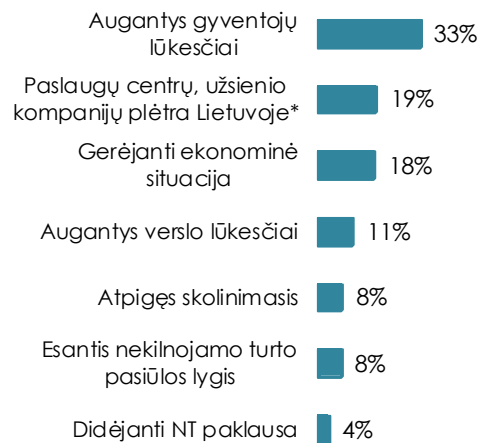


2018 m. veiklos rezultatams įtakos turėję veiksniai

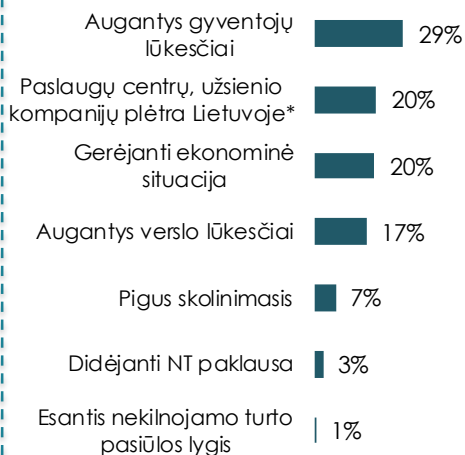


NT plėtros 2019 m. augimo paskatos

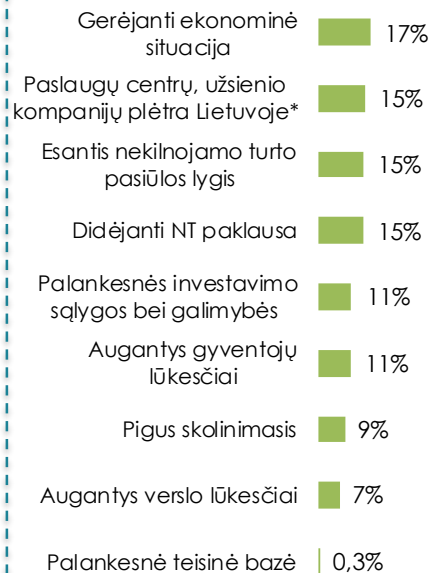
2016



2017



2018



2019

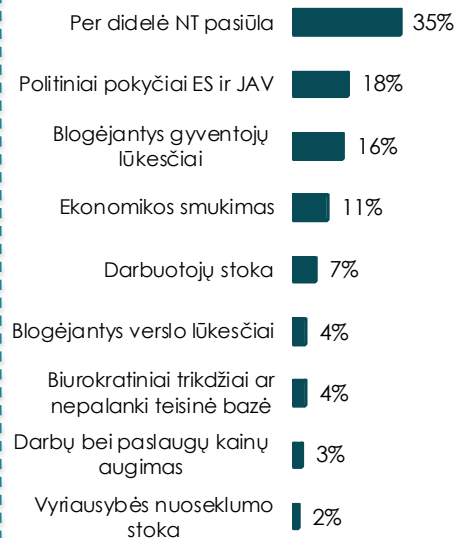


Kliūtys NT plėtrai 2019 m.

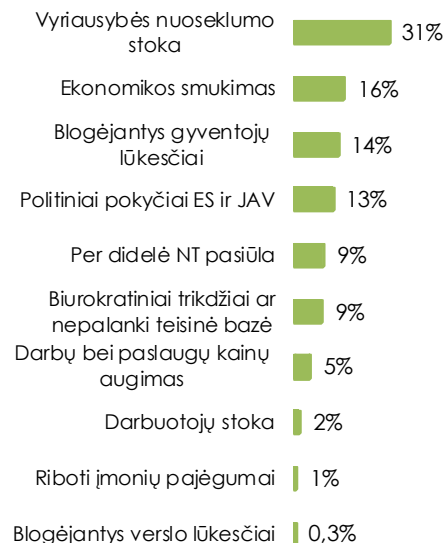
2016



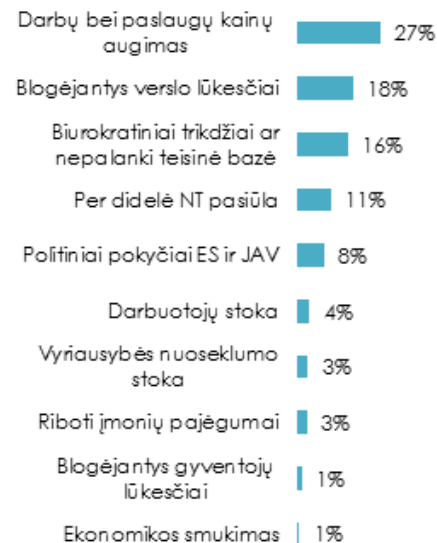
2017



2018

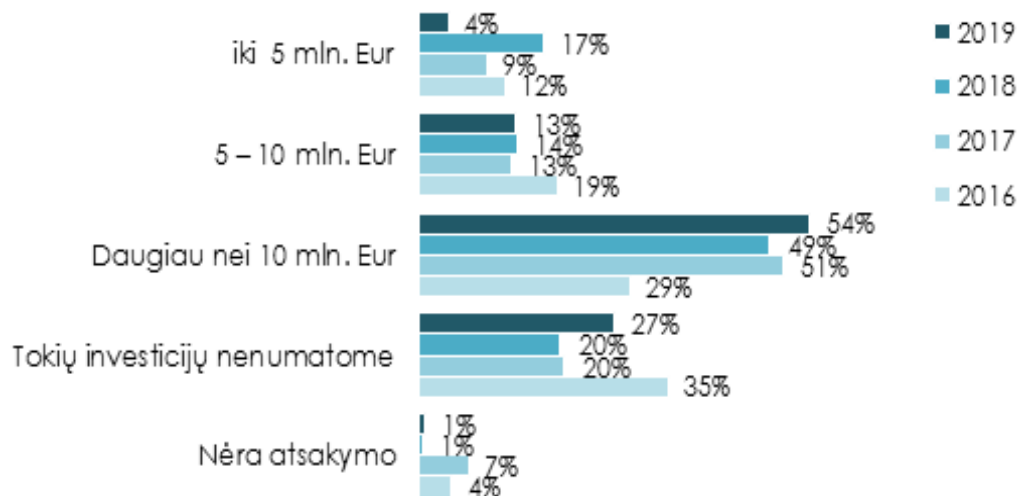


2019

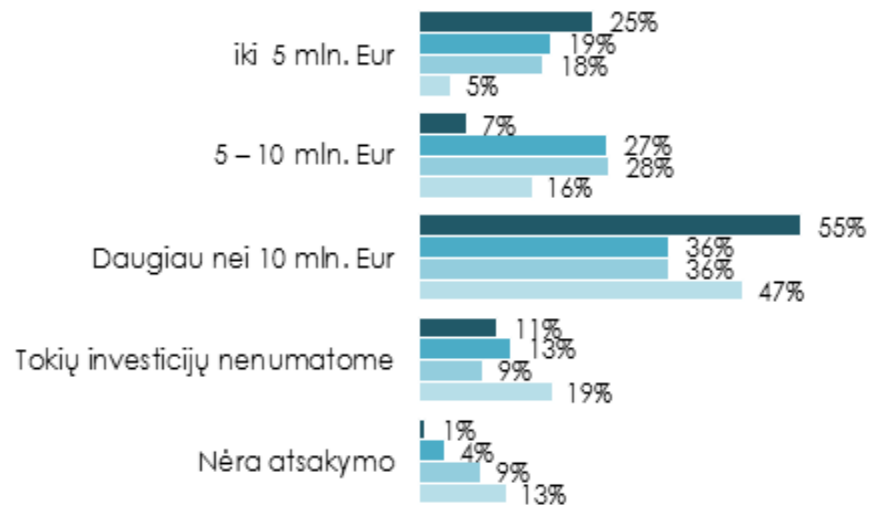


Planuojamos investicijos į naujus projektus

Gyvenamosios paskirties NT projektai

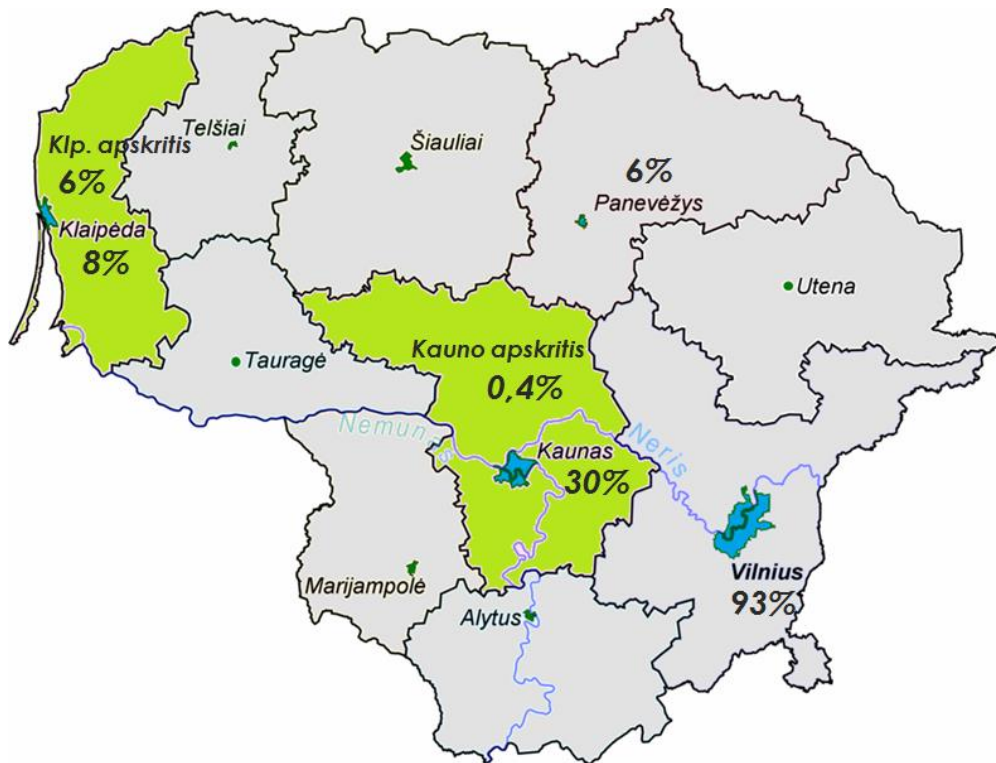


Komercinės paskirties NT projektai



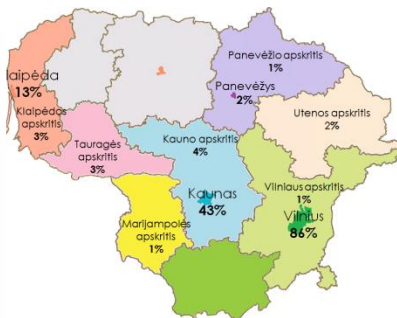
Planuojamų projektų geografija

2019



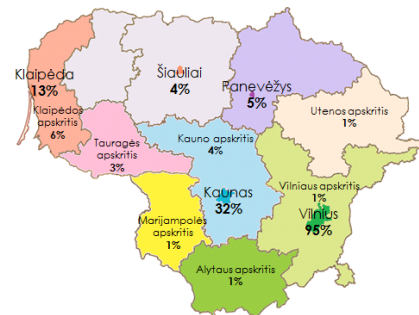
Neplėtos naujų projektų – 0%

2018



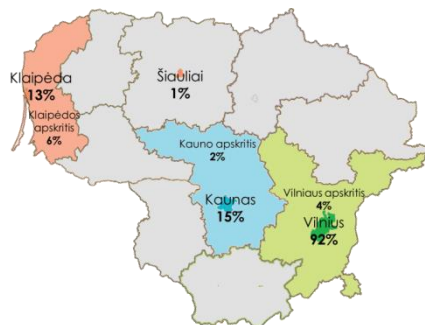
Neplėtos naujų projektų – 10%

2017



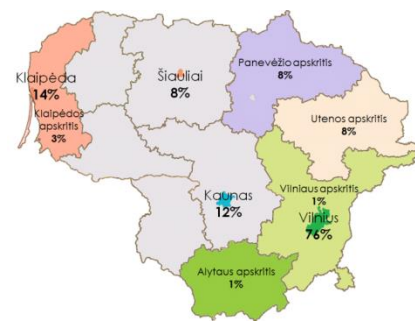
Neplėtos naujų projektų – 0%

2016



Neplėtos naujų projektų – 0%

2015

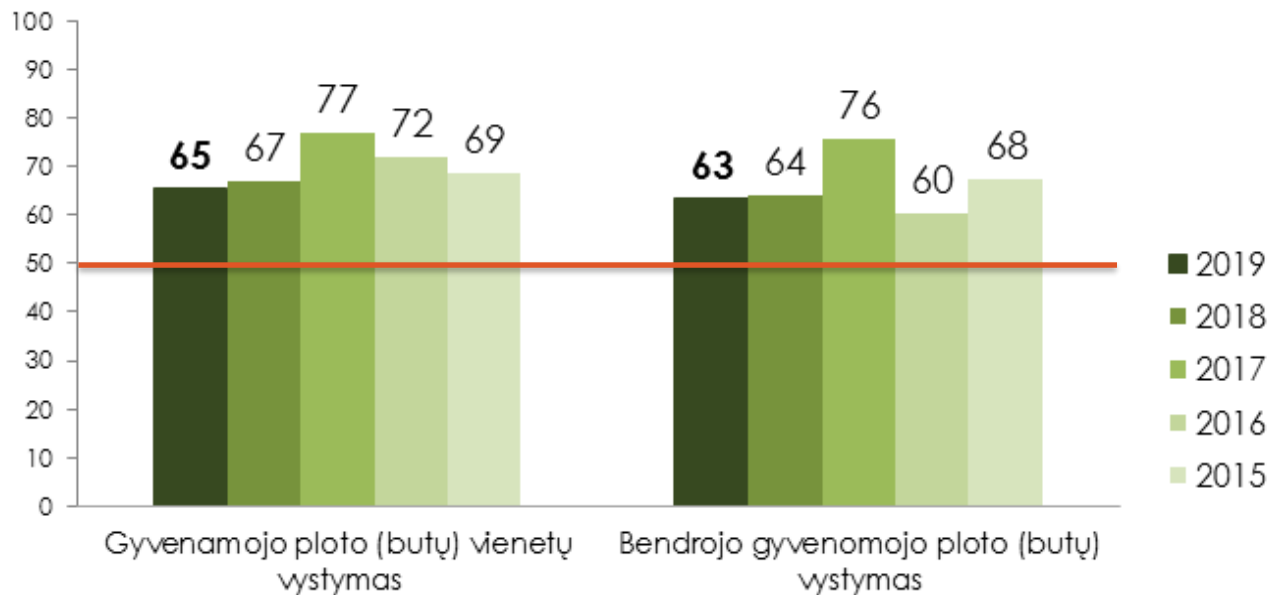


Neplėtos naujų projektų – 18%

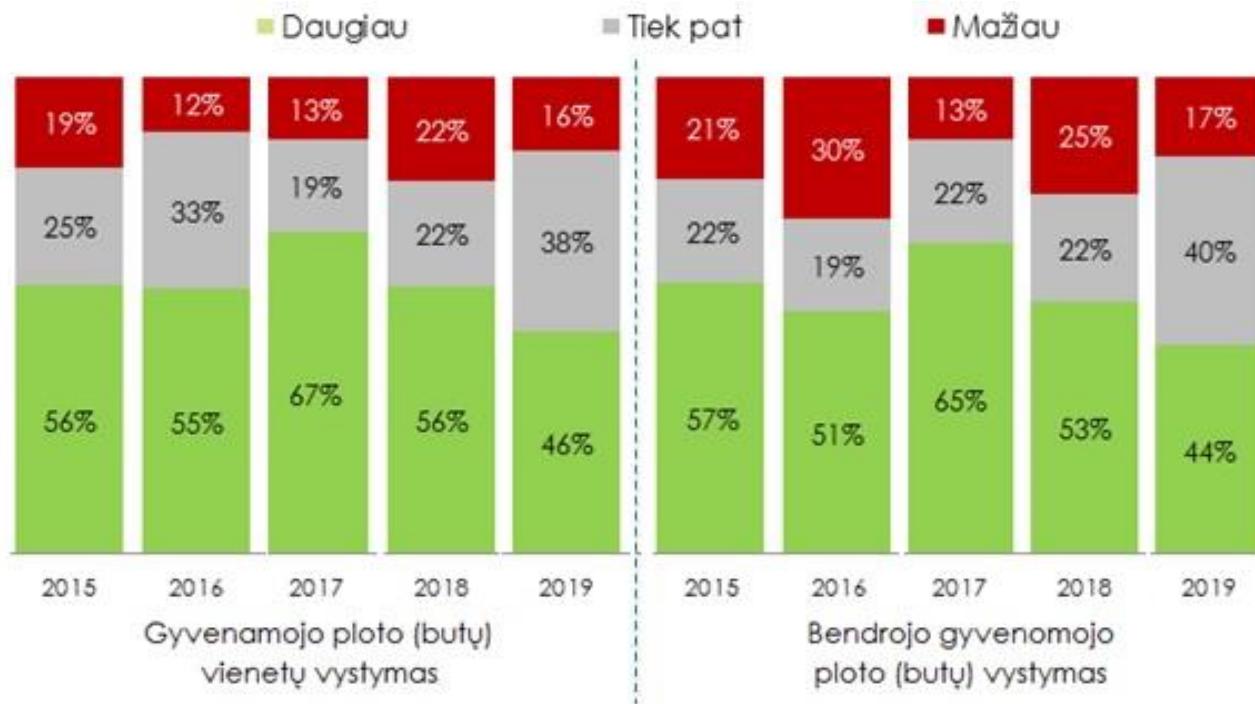
02 Gyvenamosios paskirties NT rinkos vertinimas



Gyvenamosios paskirties NT perspektyvos

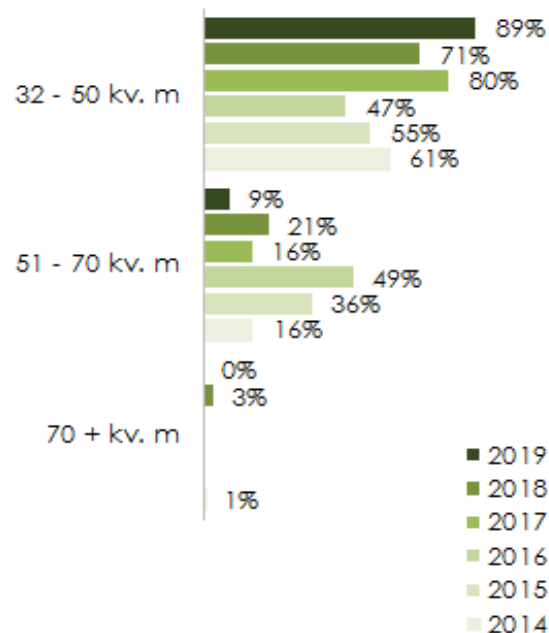


Gyvenamosios paskirties NT perspektyvos

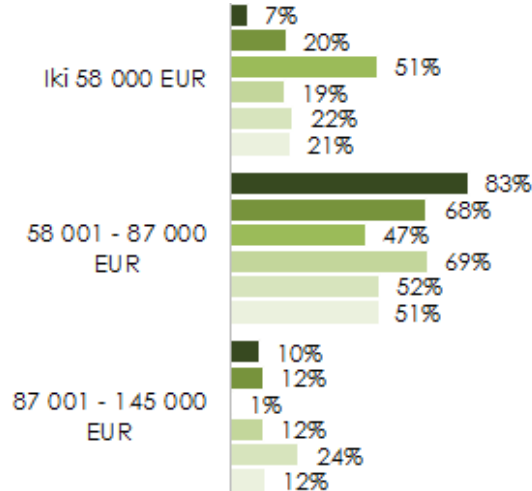


Patrauklaus būsto 2019 m. charakteristikos

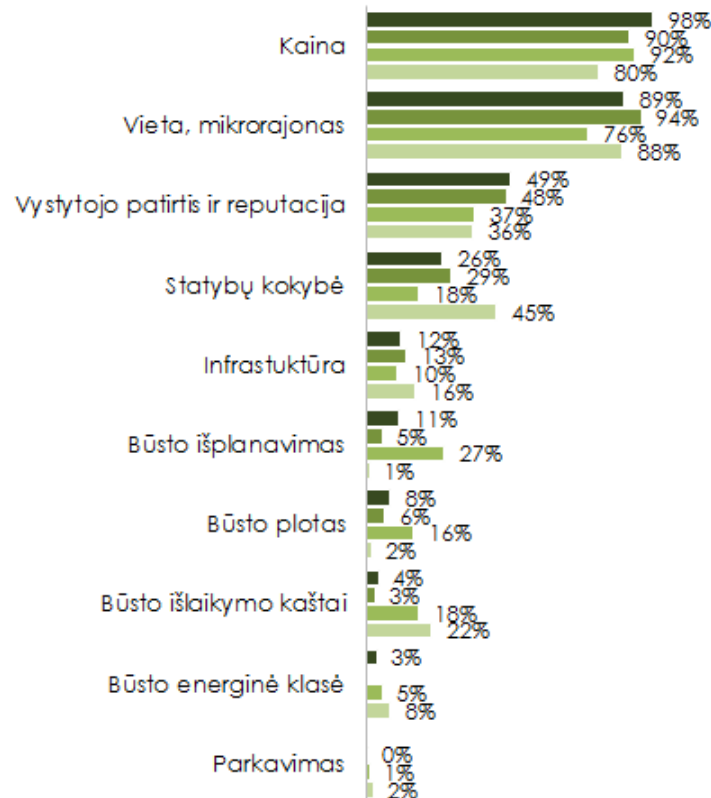
Plotas



Kaina

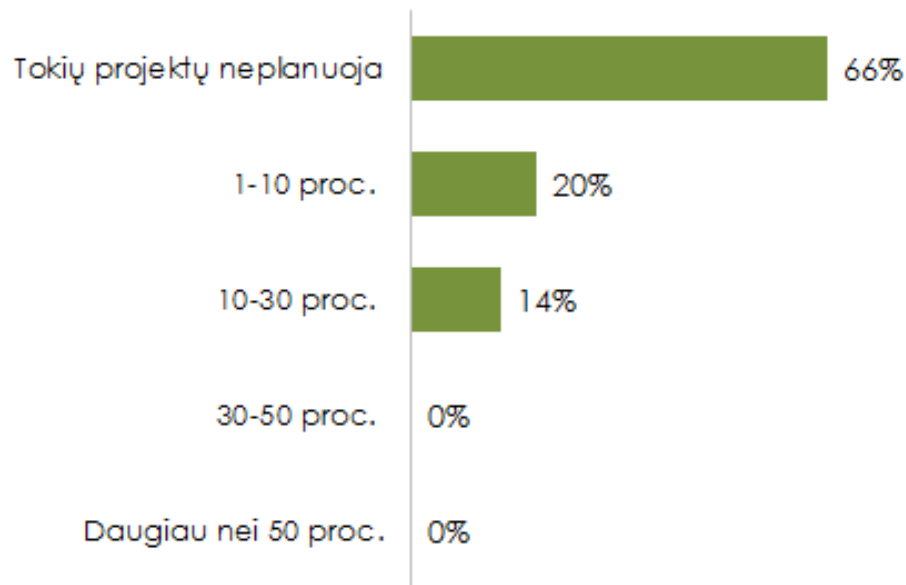


Pasirinkimo kriterijai

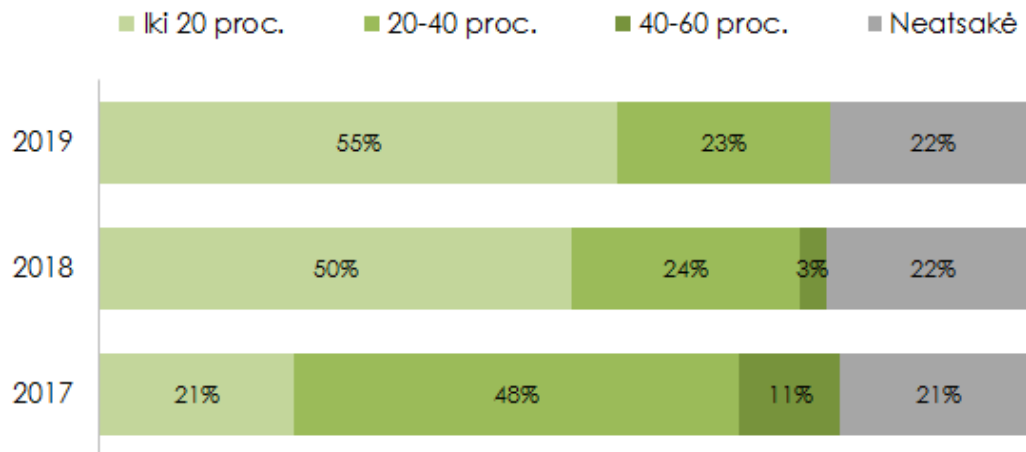


co-living projektų planai 2019 m.

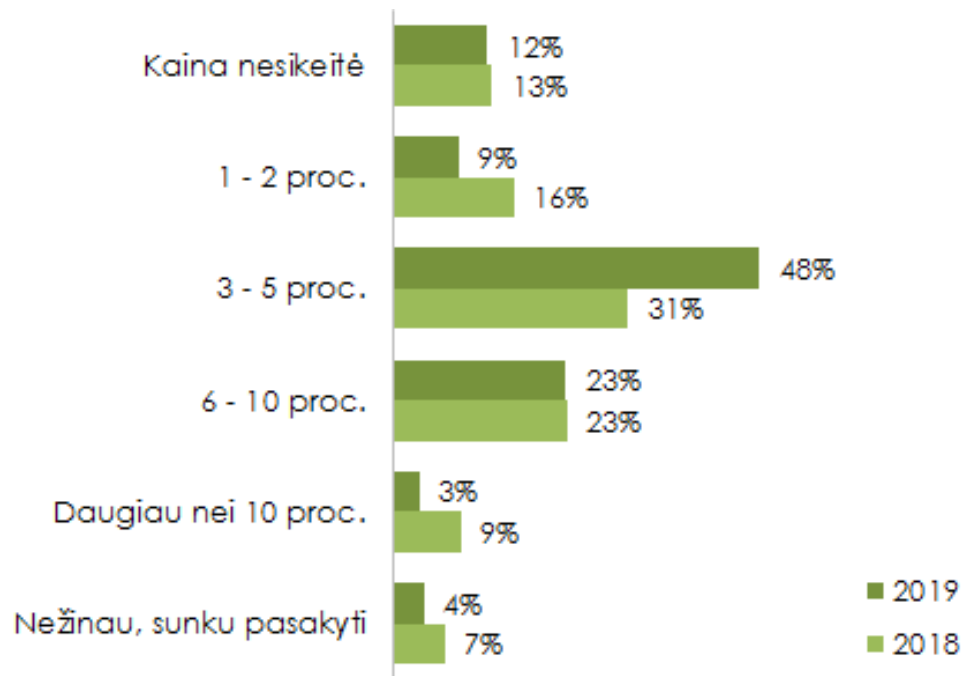
* Nurodoma dalis vystomų projektų portfelyje



Būsto dalis, parduota investicijai



A+ energinės klasės statybos prievolės poveikis būsto kainai

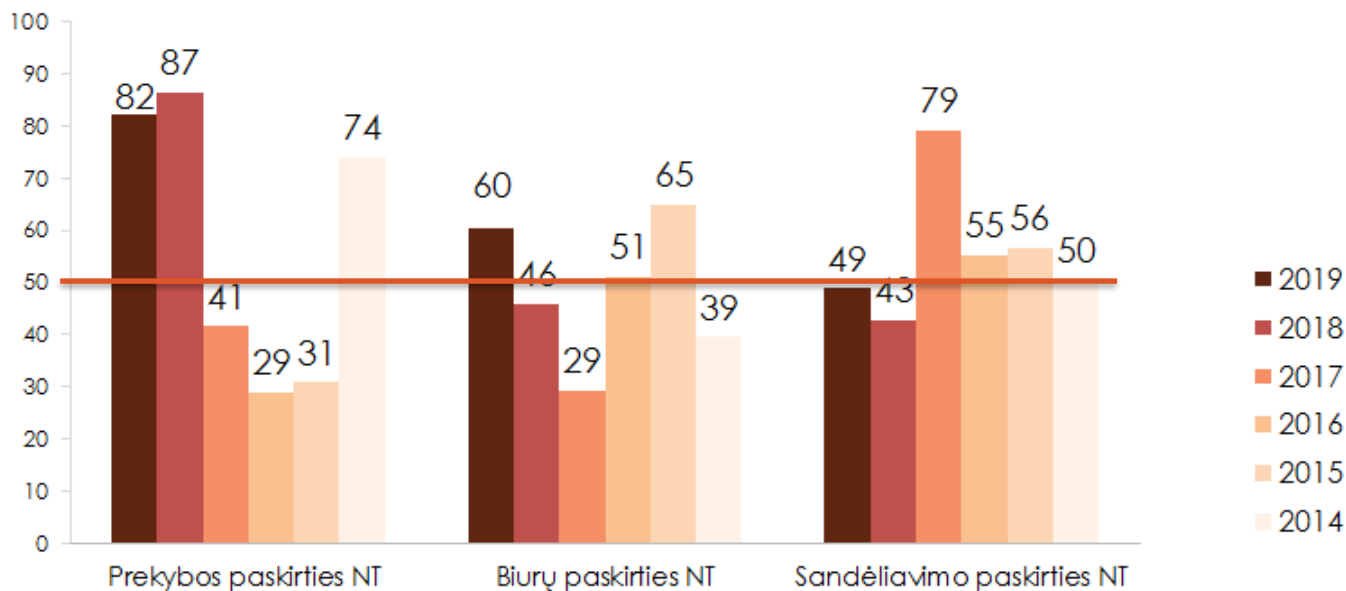


03 Komercinēs paskirties NT rinkos vertinimas

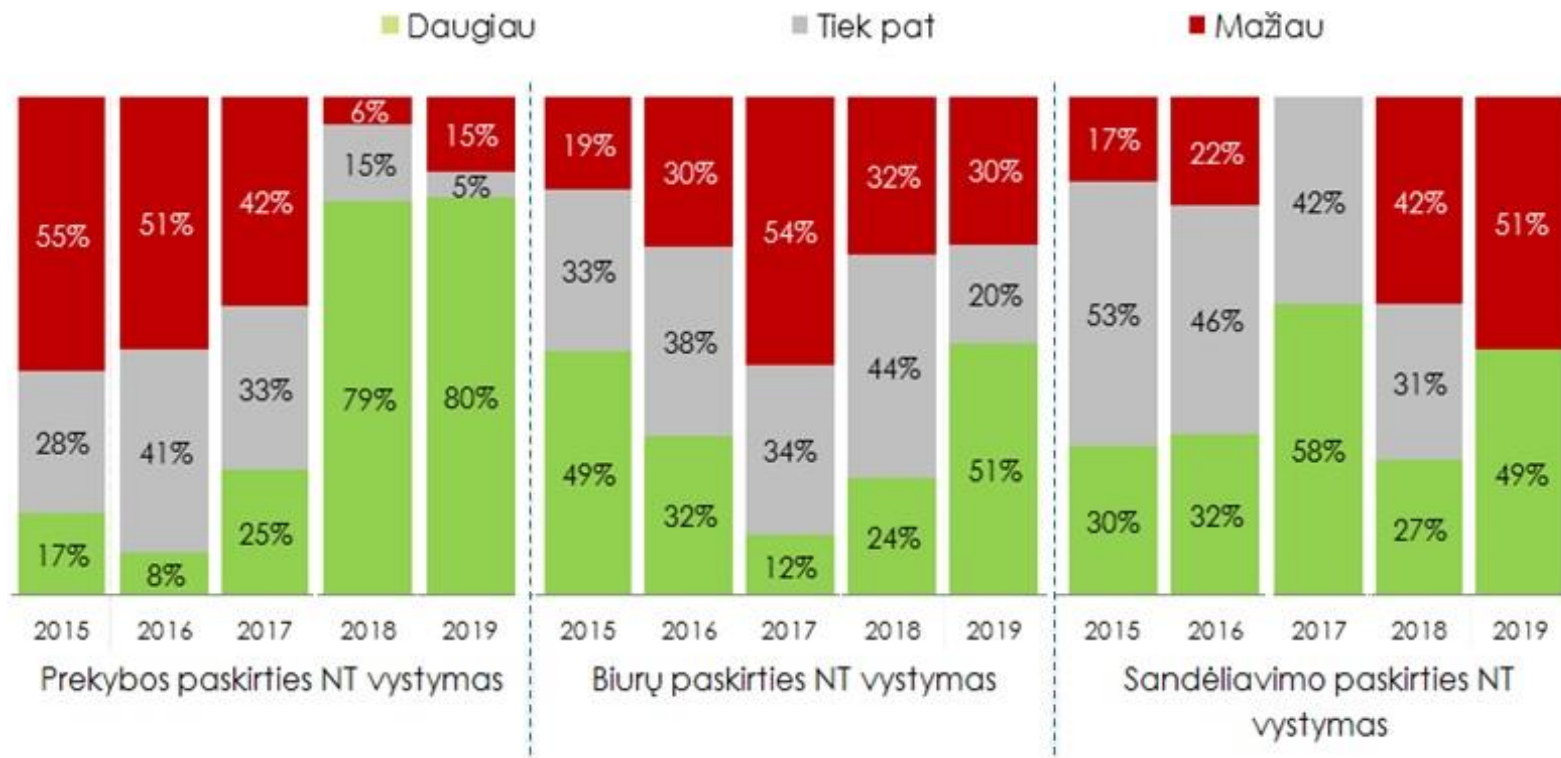


Komercinės paskirties NT perspektyvos*

* Bendrojo ploto NT vystymas

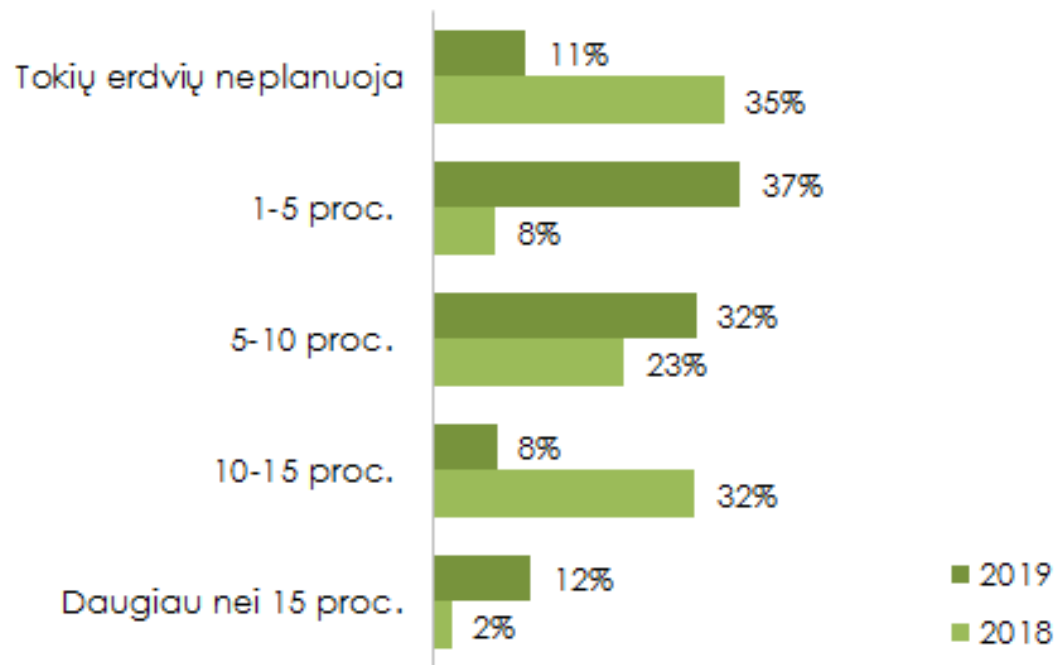


Komercinės paskirties NT perspektyvos



co-working projektų planai 2019 m.

* Nurodoma dalis vystomų projektų portfelyje



APIBENDRINIMAS



APIBENDRINIMAS

NT rinkos augimo

prognozės 2018 metams
didžiaja dalimi atveju
išsipildė

2019 metais Lietuvos NT
rinkoje prognozuojamos
augimo tendencijos

2019 metų NT rinką
labiausiai augins **gerėjanti**
šalies ekonominė
situacija, stabdys – **kainų**
augimas

2019 metais Lietuvos NT plėtotojų prognozės yra optimistinės. NT plėtotojų lūkesčių indekso reikšmė, lyginant su 2018 m. (66), pakilo iki 75. Labiausiai Lietuvos NT rinka šiemet turėtų augti dėl augančių pajėgumų (2019: 76, 2018: 63) ir darbų užsakymų skaičiaus (2019: 80, 2018: 69). Prognozuojama, kad 2019 metais išaugs išlaidos darbuotojų užmokesčiui (2019: 94, 2018: 84) ir žaliavoms (2019: 96, 2018: 87); išaugs darbų paklausa vidaus rinkoje (2019: 68, 2018: 59), o įmonių skolinimosi poreikis iš esmės nekis (2019: 69, 2018: 68). Parduoto NT lygio perspektyvos vertinamos taip pat optimistiškai (2019: 58, 2018: 45). Daugumos (62%) NT plėtotojų lūkesčiai 2018 metais atitiko prognozes; penktadalio (19%) plėtotojų lūkesčiai buvo viršyti.

Sėkmingus 2018 metus Lietuvos NT rinkoje pirmiausiai lėmė bendroji šalies ekonominė situacija. 2019 metų Lietuvos NT rinką ir toliau augins gerėjanti šalies ekonominė situacija. Tuo pačiu numatoma, kad plėtros planus gali stabdyti augančios darbų bei paslaugų kainos.

Investicijos į gyvenamosios paskirties NT objektus 2019 metais iš esmės nesikeis; investicijos į komercinės paskirties objektus kiek išaugs. Dauguma plėtotojų projektus planuoja Vilniuje (93%); trečdalis (30%) – Kaune.

APIBENDRINIMAS

Patrauklaus **būsto**
charakteristikos ir pasirinkimo
kriterijai nekinta

Gyvenamojo **būsto kainos**
išaugo dėl prievolės statyti A+
energinės klasės būstus

2019 m. numatomas **biurų ir**
sandėliavimo paskirties ploto
augimas bei **co-working**
erdvių biuruose įrengimas

Gyvenamosios paskirties NT rinkoje didelių pokyčių 2019 metais neprognozuojama (gyvenamojo ploto plėtra tiek vienetais, tiek plotu iš esmės nesikeis). Prognozuojamos patrauklaus būsto charakteristikos 2019 metais taip pat nekis: 30 – 50 kv. m. būstas už 58 – 87k Eur. Nekis ir pagrindiniai du gyvenamojo būsto pasirinkimo kriterijai: kaina ir būsto vieta.

Co-living ar student-housing projektus planuoja tik pavieniai plėtotojai; šių projektų dalis plėtojamų projektų portfelyje sudarys iki 10 proc. (20%) arba iki 30 proc. (14%). Investicijai būstą pardavusių dalis 2018 metais buvo kiek didesnė nei 2017 m. Prievolė projektuoti ir statyti A+ energinės klasės būstus išaugino daugumos (84%) plėtotojų būstų kainas.

2019 metais numatoma intensyvi biurų paskirties bendrojo ploto plėtra, kiek nuosaikesnė – sandėliavimo paskirties NT bendrojo ploto plėtra. Prekybos paskirties NT bendrojo ploto bus plėtojama mažiau nei 2018 m.

Dauguma (89%) biurų paskirties projektų plėtotojų dalį erdvių savo biuruose numato skirti bendradarbiavimui (co-working) erdvėms: 37 proc. plėtotojų šioms erdvėms skirs 1-5% biurų erdvės, 32 proc. plėtotojų – 10-15% biurų erdvės.