

# in real

„PROTINGIEJI NAMAI“  
INOVATYVŪS NT  
SPRENDIMAI

**TENDENCIJOS**  
**2012 m. gruodis**



## INOVATYVŪS SPRENDIMAI LIETUVOS GYVENAMOJO NT RINKOJE

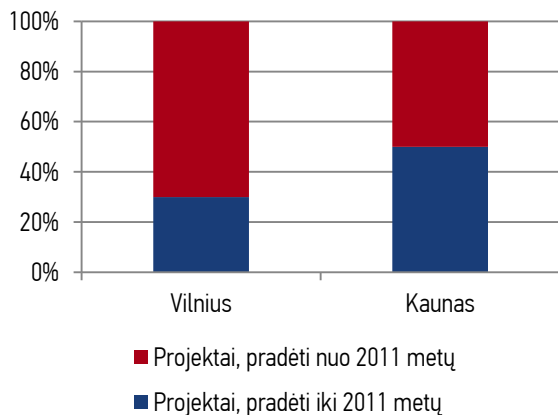
- Didžioji dauguma jau pastatytų ar dar tebevystomų daugiabučių neturi įdiegę nei vieno inovatyvaus sprendimo.
- Daugiausia inovatyvių sprendimų yra diegiama Vilniaus daugiabučių rinkoje, kurioje aukštesnis kainų lygis bei didesnė perkamoji galia.
- Gyventojai yra linkę pirkti modernesnius butus – sostinėje būstas inovatyviuose projektuose beveik 2 kartus likvidesnis.
- Butai inovatyviuose daugiabučiuose yra vidutiniškai vos 5-10 proc. brangesni.
- Prognozuojamas tolesnis inovatyvių NT projektų paklausos ir pasiūlos augimas.

## INOVATYVŪS SPRENDIMAI LIETUVOS GYVENAMOJO NT RINKOJE

Sekant pastarųjų mėnesių daugiabučių projektų vystymo tendencijas, vis dažniau susiduriama su „protingų namų“ ar inovatyvių sprendimų sąvokomis. Dažniausiai projektuose diegiami šie modernūs sprendimai:

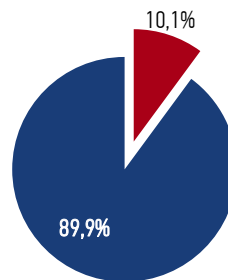
- Rekuperacinė vėdinimo sistema
- Saulės baterijos
- Saulės kolektoriai
- Drėgmės jutikliai
- Ventiliuojami fasadai
- Nuotolinė šildymo kontrolės sistema
- Šildymo duomenų nuskaitymas iš apskaitos prietaisu
- Centrinė dulkių siurbimo sistema
- Stiklai dengti spec. plėvele
- Surenkamas lietaus vanduo žolės laistymui
- Papildomi geriamojo vandens filtrai

Nauji inovatyvių daugiabučių projektai



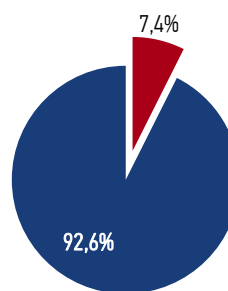
Kita vertus, detaliau išanalizavus projektus, kurie šiuo metu yra pardavinėjami, matyti, jog Lietuvoje objektų, kuriuose įdiegtas bent vienas modernus sprendimas yra labai nedaug, o išties „protingų namų“ yra vos vienas kitas. Didžioji dauguma jau pastatytų ar dar tebevystomų

Nauji daugiabučių projektai Vilniuje pagal įdiegtus inovatyvius sprendimus



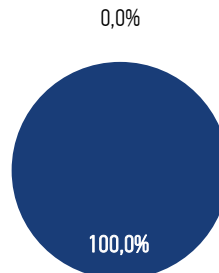
- Projektai, kuriuose daugiau nei 1 inovatyvus sprendimas
- Projektai, kuriuose yra tik 1 arba nei vieno inovatyvaus sprendimo

Nauji daugiabučių projektai Kaune pagal įdiegtus inovatyvius sprendimus



- Projektai, kuriuose daugiau nei 1 inovatyvus sprendimas
- Projektai, kuriuose yra tik 1 arba nei vieno inovatyvaus sprendimo

Nauji daugiabučių projektai Klaipėdoje pagal įdiegtus inovatyvius sprendimus



- Projektai, kuriuose daugiau nei 1 inovatyvus sprendimas
- Projektai, kuriuose yra tik 1 arba nei vieno inovatyvaus sprendimo

Šaltinis: Inreal

daugiabučių neturi įdiegti nei vienos iš anksčiau paminėtų inovatyvios technologijos, tad iš esmės Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinka išlieka dar labai nedaug pažengusi. Pagrindinė to priežastis yra tai, jog rinka dar tik pradeda atsigaivinti po stipraus nuosmukio krizės metais ir daugeliu atveju vystytojai siekia kuo mažesniais sąnaudomis realizuoti anksčiau suplanuotus ar sustabdytus projektus, tad modernūs sprendimai atidedami ateičiai.

Analizuojant esamą situaciją pastebima, jog daugiausia inovatyvių sprendimų yra diegiama Vilniaus daugiabučių rinkoje, kurioje yra aukštesnis kainų lygis bei didesnė perkamoji galia. Tuo tarpu Kaune yra vos 2 projektai, o Klaipėdoje – nei vieno projekto, kuriame būtų įdiegta daugiau nei vienas modernus sprendimas.

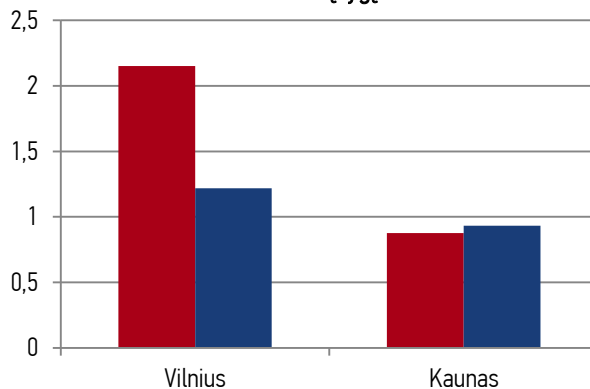
Pastarųjų mėnesių tendencijos rodo, kad vis daugiau vystytojų pasiryžta eiti inovacijų keliu ir vis dažniau rinkai pasiūloma projektų su moderniais sprendimais. Panašu, jog ši tendencija išsilaisvins ir ateityje, kadangi pastebima, jog potencialius pirkėjus visi inovatyvūs sprendimai labai domina, ir vystytojams tampa lengviau realizuoti savo projektus.

Sostinėje, kur inovatyvių daugiabučių vystoma daugiausia, pastebimas ryškus tokių projektų sandorių skirtumas lyginant su rinkos vidurkiu. Kiekvienam Vilniuje vystomam projektui vidutiniškai per mėnesį tenka apie 1,2 parduoto buto, bet inovatyvių daugiabučių pardavimo vidurkis siekia apie 2,15 buto, o turinčių mažiau nei du inovatyvius sprendimus – vidutiniškai tik apie 1,1. Taigi inovatyvūs projektai pastaruosiu metu yra beveik 2 kartus likvidesni.

Kaune panašių tendencijų nepastebėta, tačiau reikia pažymėti, kad dėl pernelyg mažos modernių daugiabučių pasiūlos Kauno miesto atžvilgiu yra sudėtinga sudaryti objektyvią modernių projektų pardavimo statistiką.

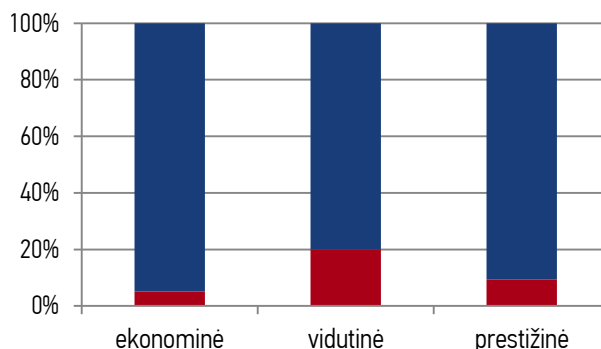
Gerus modernių daugiabučių realizacijos rodiklius sostinėje įtakoja tai, jog inovatyvių projektų pardavimo

Vidutinė naujos statybos butų realizacija pagal inovacinį lygį



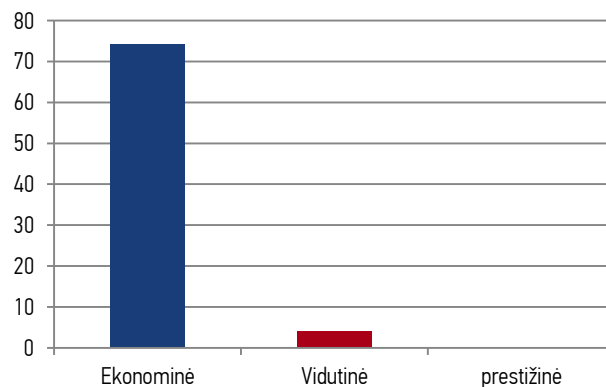
■ Vidutinė butų realizacija inovatyviuose projektuose, vnt./mėn.  
 ■ Vidutinė naujos statybos butų realizacija rinkoje, vnt./mėn.

Inovatyvių butų pasiūla pagal klasę Vilniuje



■ Butai paprastuose projektuose  
 ■ Butai inovatyviuose projektuose

Inovatyvių projektų skaičius pagal klases Kaune



Šaltinis: Inreal

kaina yra vidutiniškai vos 5-10 proc. didesnė nei paprastų projektų. Dėl šios priežasties dažnas potencialus pirkėjas nusprendžia įsigyti šiuolaikiškesnį butą už santykinai nedidelę priemoną. Analizuojant pagal klases, matyti, jog sostinėje daugiausiai modernių projektų vystoma vidutinės klasės segmente. Tuo tarpu Kaune – ekonominės.

Kadangi Lietuvoje perkamoji galia iš esmės nedidėja arba didėja labai lėtai, nesitikima staigaus perversmo statant modernius daugiabučius. Paklausos analizė rodo, kad modernūs projektai susilaukia kur kas daugiau pirkėjų dėmesio, todėl prognozuojame, jog tokių projektų turėtų nuosekliai daugėti.

#### APŽVALGĄ PARENGĖ

**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](http://WWW.INREAL.LT)

#### INREAL GRUPĖ



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

Inreal grupėje šiuo metu dirba virš 300 darbuotojų, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv. m. Administruojamų žemės ūkio žemės sklypų plotas – per 5000 ha. 2012 m. „Inreal valdymas“ pradėjo dviejų naujų projektų – apartamentų ir komercinių patalpų Klaipėdoje („Danės užutėkis“) ir butų Nidoje („Kopų vėtrungės“) – vystymą.