

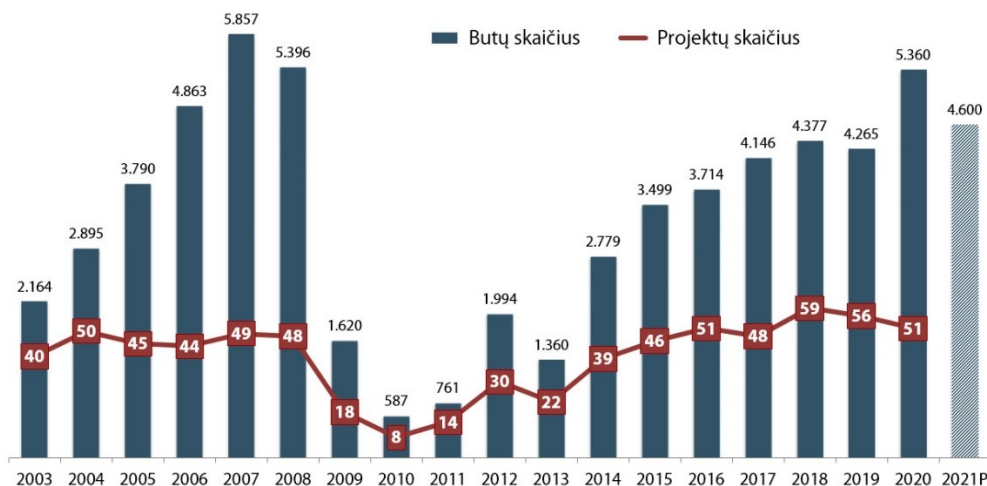
Pandemija statybų nepristabdė – Vilniuje butų pastatyta 26% daugiau

Prie sparčiai augančios ir besikeičiančios šalies sostinės prisideda ir nekilnojamojo turto plėtotojai, kurie nuolatos stato ir siūlo gyventojams įsigyti naują būstą. Ne išimtis ir 2020 metai, kurie nepaisant užklupusios pandemijos, pasižymėjo tikrai įspūdingu pastatytų butų skaičiumi. Atsižvelgiant į iššūkius, su kuriais netikėtai susidūrė visas nekilnojamojo turto sektorius 2020 metų pirmojoje pusėje, galima teigti, kad statybų sektorius sėkmingai atlaikė šį išbandymą ir Vilniuje plėtotojai sugebėjo viršyti ankstesnes statybų apimčių prognozes.

„Ober-Haus“ jau beveik 20 metų kaupia išsamius duomenis apie būsto plėtrą tiek Vilniuje, tiek ir kituose šalies didmiesčiuose. Šiuo metu vien Vilniaus miesto ir jo apylinkių duomenų bazėje yra sukaupta informacijos apie daugiabučių projektus, kuriuose per 2003–2020 metų laikotarpį buvo pastatyta ir pardavimui pasiūlyta 60.000 butų. Į šioje apžvalgoje skelbiamą butų daugiabučiuose statistiką nepatenka individualių ar sublokuotų namų bei nestandartinių projektų (pvz., loftų) duomenys. Taip pat nepatenka duomenys apie projektus, kurie yra skirti išskirtinai nuomai bei socialinis/municipalinis būstas.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2020 metais Vilniuje plėtotojai daugiabučiuose pastatė 5.360 butų arba beveik 26% daugiau nei 2019 metais. „2020 metų vasario mėnesį buvo prognozuota, kad per metus plėtotojai užbaigs apie 5.200 butų statybas, o užklupusi pandemija metų eigoje privertė koreguoti šią prognozę į mažesniąją pusę. Tačiau galutinis faktinis rezultatas visgi buvo didesnis nei pirmoji prognozė, kas rodo rimtą plėtotojų nusiteikimą laiku užbaigti jau įsibėgėjusias projektų statybas“, – sako Raimondas Reginis, „Ober-Haus“ Rinkos tyrimų vadovas Baltijos šalims.

PASTATYTŲ BUTŲ IR PROJEKTŲ SKAIČIUS VILNIUJE
(pardavimui statomuose daugiabučiuose)



2020 metais pastatytų butų skaičius istoriškai yra vienas didžiausių – Vilniuje daugiau buvo pastatyta tik 2007 (5.857 butai) ir 2008 metais (5.396 butai). „Ober-Haus“ skaičiavimais, 2020 metais pirkėjai galėjo kurtis 51 skirtingame projekte ir tai yra šiek tiek mažiau nei 2018 ar 2019 metais, kuomet pirkėjai atitinkamai rinkosi iš 59 ir 56 skirtingų projektų. Tai rodo, kad 2020 metais plėtotojai buvo susitelkę į stambesnių projektų plėtrą.

Septyniose miesto seniūnijose pastatyta du trečdaliai butų

Plėtotojai per 2020 metus pastatė naujų butų daugiabučiuose 18-oje iš 21 Vilniaus miesto seniūnijų. „Ober-Haus“ duomenimis, daugiausiai plėtotojų investicijų pritraukė septynios miesto seniūnijos, kuriose pastatyta 66% visų butų: Pilaitės sen. (11,7%), Senamiesčio sen. (11,0%), Žirmūnų sen. (9,4%), Šnipiškių sen. (9,4%), Verkių sen. (9,2%), Šeškinės sen. (8,3%) ir Naujamiesčio sen. (7,3%).

Pasak R. Reginio, 2020 metais butų statybų geografija didesnių staigmenų nepateikė – penkios iš šių septynių seniūnijų papuola tarp gausiausiomis daugiabučių statybomis pasižymėjusių seniūnijų 2015–2019 metų laikotarpiu. „Kiek netikėtai į šį septintuką pateko Šeškinės seniūnija. Joje po 13 metų pertraukos buvo baigti statyti du daugiabučių projektai, kuriuose įrengta beveik 450 butų“, – pastebi R. Reginis.

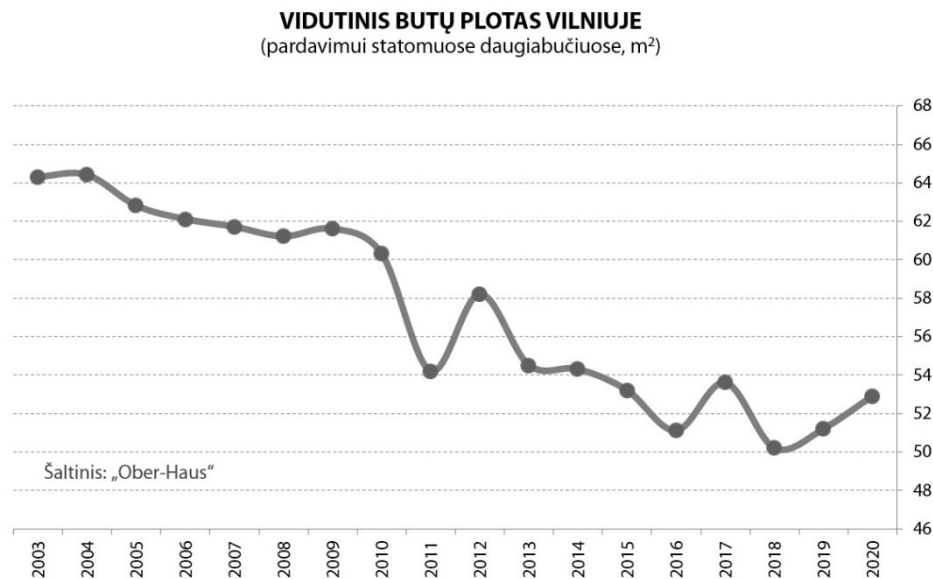
Taip pat iš 2020 metais daugiausiai investicijų pritraukusių seniūnijų galima išskirti Senamiestį, kuris ankstesniais metais nepasižymėdavo itin gausiomis daugiabučių statybomis. 2015–2019 metų laikotarpiu pastatytų butų dalis Senamiesčio seniūnijoje sudarė 6,3%. 2020 metais šios seniūnijos šuolį lėmė baigtas statyti reikšmingas butų skaičius Paupyje ir Užupyje. O daugiausiai butų Senamiesčio seniūnijoje buvo pastatyta Paupyje – 7 hektarų buvusioje pramoninėje teritorijoje tebeplėtojamas didelės apimties daugiabučių ir komercinių pastatų kvartalas „Paupys“.

„Panašius statistinius tam tikrų seniūnijų šuolius galėsime stebėti ir ateityje, kuomet patraukliose miesto vietose esančios teritorijos yra sparčiai urbanizuojamos statant didelės apimties projektus, pavyzdžiui, Rasų seniūnijoje esantys Markučiai ir kt.“, – teigia R. Reginis.

Vidutinis butų plotas augo, tačiau išlieka istorinėse žemumose

Pastaraisiais metais dažnai kalbama apie mažėjantį butų plotą bei skurdų erdvesnio būsto pasirinkimą naujai statomuose daugiabučiuose. „Ober-Haus“ duomenimis, 2020 metais Vilniuje pastatytuose daugiabučiuose vidutinis buto plotas sudarė 52,9 kv. m ir, palyginti su 2019 metais pastatytais butais, jis ūgtelėjo 1,7 kv. m. Tačiau nepaisant augusio vidutinio ploto, toks pokytis nėra reikšmingas ir istoriškai išlieka vienas mažiausių. Per 2003–2020 metų laikotarpį

mažiausias vidutinis buto plotas fiksuotas 2018 metais, kuomet tais metais pastatytuose daugiabučiuose jis sudarė 50,2 kv. m.



„Vidutiniam ploto pokyčiui įtakos turi ir pastatytų butų kokybinė struktūra (projektų klasės), kuriai besikeičiant, vidutinis plotas gali didėti arba mažėti. Tai gerai matoma nagrinėjant 2020 metais sostinėje pastatytus butus“, – sako R. Reginis. Palyginti su 2019 metais, 2020 metais pastebimai išaugo aukštesnės (brangesnės) klasės butų dalis, kuri padidėjo 6 procentiniais punktais ir sudarė 31%. Vidutinės klasės butų dalis per metus ūgtelėjo 2 procentiniais punktais iki 43%, tuo tarpu ekonominės klasės (pigiausios) butų dalis sumažėjo iki 26%.

Natūralu, kad aukštesnės klasės projektuose vidutinis plotas yra didesnis ir auganti tokių projektų dalis didina ir bendrą visų butų ploto vidurkį. „Ober-Haus“ skaičiavimais, aukštesnės klasės projektuose vidutinis butų plotas 2020 metais sudarė 57,6 kv. m. Ekonominės klasės projektuose vidutinis plotas sudarė 54,1 kv. m, tuo tarpu vidutinės klasės projektuose vidutinis butų plotas yra pastebimai mažesnis ir siekė 48,8 kv. m.

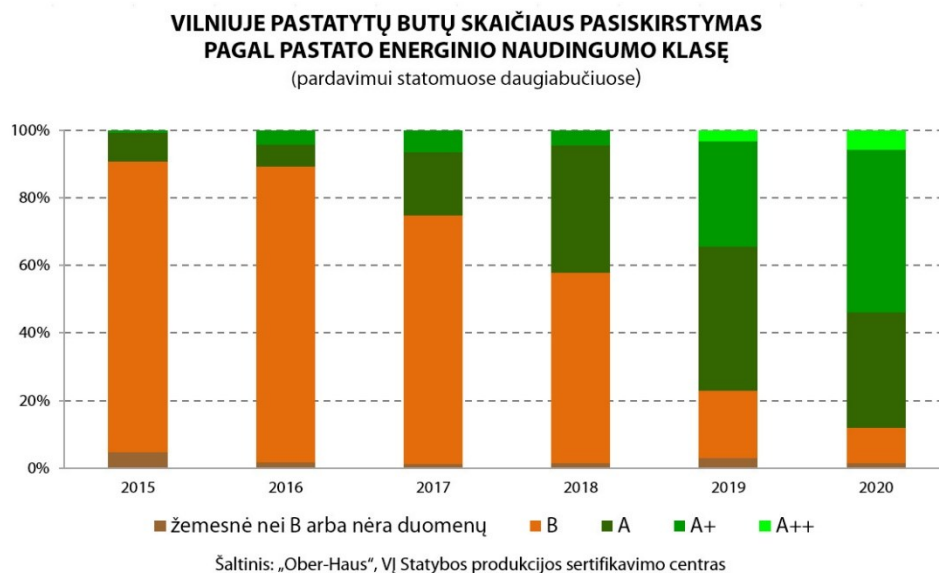
Pasak „Ober-Haus“ atstovo, tai rodo, kad plėtotojai, statantys daugiabučius patrauklesnėse miesto vietose (pvz., arčiau centrinės miesto dalies ar šalia didesnių miesto žaliųjų zonų) arba geresnės kokybės projektus, aukštesnę kvadratinio metro pardavimo kainą bando kompensuoti statydami mažesnio ploto butus.

Žvelgiant į naujai projektuojamus ir statomus tokius daugiabučių projektus, matyti, kad juose ir toliau dominuoja 2 kambarių butai, kurių plotas dažniausiai sudaro apie 40–50 kv. m. „Todėl artimiausiais metais vargu ar pamatysime šalies sostinėje pastebimai augantį vidutinį butų plotą, tačiau jis bent jau neturėtų mažėti. Plėtotojai ir projektuotojai jau išmoko statyti funkcionalius

butus, tad tolimesnis jų mažinimas iš esmės galimas tik būsimų gyventojų komforto sąskaita", – sako R. Reginis.

A ir aukštesnės energinės klasės butų dalis jau sudaro 88%

Šalies sostinėje kasmet pastatoma vis daugiau aukštesnio energinio naudingumo daugiabučių. „Ober-Haus“ surinkti duomenys rodo (remiantis VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centro registru), kad iš 2020 metais šalies sostinėje pastatytų butų 5,7% jų yra A++ energinės klasės daugiabučiuose, 48,2% butų – A+ energinės klasės daugiabučiuose, 34,2% butų – A energinės klasės daugiabučiuose, 10,6% butų – B energinės klasės daugiabučiuose. Likusi butų dalis (1,3%) buvo žemesnės nei B energinės klasės daugiabučiuose arba duomenų apie tokių pastatų energinę naudingumo klasę nėra.



Žvelgiant į pastarųjų penkerių metų duomenis, matyti, kad aukštesnės energinės klasės pastatų statybos vyksta sparčiu ir tolygiu tempu. Pavyzdžiui, iš 2016 metais Vilniuje pastatytų butų beveik 88% jų buvo B energinės klasės pastatuose, tuo tarpu 2020 metais B energinės klasės dalis sudarė tik šiek tiek daugiau nei 10%.

Nors ne žemesnis nei A klasės energinio naudingumo reikalavimas naujai statomiems pastatams Lietuvoje įsigaliojo nuo 2016 metų lapkričio mėnesio, tačiau matome, kad rinkoje dar ir šiuo metu statomi pastatai, kuriems suteikiami B klasės energinio naudingumo sertifikatai. „Dažniausiai tai yra projektai, kurie turėjo statybų leidimą dar iki įsigaliojant šiems reikalavimams. Taip pat nedidelė dalis butų yra įrengiama ne naujos statybos pastatuose, kuriuose buvo atlikta rekonstrukcija, atnaujinimas ar remontas“, – paaiškina R. Reginis.

Tuo tarpu nuo 2021 metų pradžios įsigaliojo reikalavimas visiems pastatams, kuriems prašoma išduoti statybos leidimą, atitikti A++ energinei klasei keliamus reikalavimus. Tačiau kaip matome, pirmieji daugiabučiai, kuriems suteiktas šios klasės sertifikatas buvo pastatyti dar 2019 metais. Pirmasis A++ energinės klasės daugiabutis Lietuvoje, kuriam buvo suteiktas aukščiausio energinio naudingumo sertifikatas (2019 metų vasario mėnesį), buvo pastatytas Vilniuje (Peteliškių g.).

„Nepaisant visų iššūkių, kurie susiję su aukščiausios energinės klasės pastatų statybomis, visi statybų ir nekilnojamojo turto sektoriaus dalyviai turės prisitaikyti prie šių naujausių reikalavimų: asmeninėms reikmėms statantys fiziniai asmenys, profesionalūs plėtotojai, projektuotojai, statybininkai, medžiagų tiekėjai ir, žinoma, galutiniai tokio nekilnojamojo turto naudotojai“, – sako R. Reginis.

Kas tos „darbščiosios bitės“?

Iš viso 2020 metais daugiabučių projektus ar jų etapus Vilniuje įgyvendino 36 skirtingos įmonės. Tradiciškai daugiausiai butų pardavimui pastato didžiausią patirtį turintys ir rinkoje gerai žinomi plėtotojai.

„Ober-Haus“ duomenimis, patyrusios nekilnojamojo turto plėtros bendrovės, kurios yra išplėtojusios daugiau nei 5 skirtingus gyvenamosios paskirties projektus, 2020 metais sostinėje pastatė 74% butų. Tačiau labiausiai prie daugiabučių plėtros prisidėjo septynios nekilnojamojo turto plėtros bendrovės, kurios pastatė pusę butų: „Hanner“, „Merko būstas“, „Darnu Group“, „Realco“, „Vilmestos projektai“, „YIT Lietuva“ ir „Anreka“. Kitą pusę butų pastatė kitos įmonės, tarp kurių yra ir itin didelę patirtį turinčių plėtotojų ir rinkoje dar nežinomų įmonių, kurios plėtojo savo pirmuosius projektus.

„Apskritai paėmus, daugiabučių plėtra užsiimti norinčių įmonių rinkoje yra tikrai nemažai, tačiau jų patirtis ir finansinės galimybės yra labai skirtingos. Tačiau dažniausia kliūtis yra ne būsto plėtros patirties nebuvimas, o projekto finansavimas“, – atkreipia dėmesį R. Reginis.

Jeigu nepatyrusi įmonė gali pasisamdyti patyrusius įvairių paslaugų teikėjus ir konsultantus, tai dažniausiai didžiausiu iššūkiu jai vis tiek lieka paties projekto statybų finansavimas. Todėl neretai būna, kad įmonė, net ir turėdama sklypą bei atitinkamą nuosavų lėšų dalį projekto statyboms, tiesiog nesugeba surasti arba užtrunka ieškodama finansavimo šaltinio. Todėl bendros nekilnojamojo turto projektų plėtros apimtys priklauso ne tik nuo plėtotojų ketinimų, bet ir nuo tradicinio bankinio finansavimo ar alternatyvaus finansavimo šaltinių prieinamumo. Ir akivaizdu, kad esant gausesniam finansavimui, rinkoje matytume dar daugiau skirtingų dalyvių ir dar gausesnes statybų apimtis.

Ką augančio miesto gyventojams pasiūlys plėtotojai 2021 metais?

Turėdami galutines 2020 metų daugiabučių statybų apimtis šalies sostinėje, galime jau pakankamai tiksliai pateikti ir 2021 metų prognozes. Įvertinus šiuo metu jau statomus daugiabučius ir jų eigą, „Ober-Haus“ prognozuoja, kad 2021 metais iš viso Vilniuje turėtų būti pastatyta apie 4.500–4.700 butų arba 12-16% mažiau nei jų buvo pastatyta 2020 metais.

Šios šiek tiek mažesnės prognozuojamos plėtros apimtys gali signalizuoti, kad plėtotojai susiduria su tam tikrais iššūkiais šalies sostinėje. Pasak R. Reginio, didžiausiais plėtros trukdžiais išlieka pakankamai konservatyvus tradicinis bankinis finansavimas bei patrauklių sklypų daugiabučių plėtrai pasirinkimas.

„Kaip ir pastaruosius 3–5 metus, plėtotojus labiausiai domina mažesni sklypai ar didesnės statyboms tinkamos teritorijos centrinėje miesto dalyje arba šalia jos esančiose zonose, kuriose pirkėjams galima būtų statyti vidutinės ar aukštesnės klasės butus“, – teigia R. Reginis. Atsižvelgiant į tai, kad pastaruosius 5–6 metus tokiose miesto vietose daugiabučių plėtra buvo itin aktyvi, sklypų, ypač didesnių, pasiūla yra pastebimai sumažėjusi. Todėl nenuostabu, kad plėtotojų veiklos geografija plečiasi ir aktyviai urbanizuojamos likusios gyvenamajai statybai patrauklios teritorijos, pvz., Šnipiškės, pietinė Naujamiesčio dalis, Markučiai, Lazdynėliai, Burbiškės, Naujininkai ir pan.

Istoriškai žvelgiant, 2021 metais planuojamų pastatyti butų skaičius išlieka vis dar gausus, tačiau plėtotojai jau priversti galvoti, ką pirkėjams galės statyti 2022 ir vėlesniais metais. Būsto paklausa Lietuvos sostinėje išlieka itin stipri, o augantis miestas sukuria visas prielaidas tolimesnei didžiausio būsto segmento (butų) plėtrai. Naujausiais Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2019 metais nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus mieste išaugo šiek tiek daugiau nei 9.700 asmenimis, o 2020 metais beveik 7.900 asmenimis. Vadinasi, vien per pastaruosius dvejus metus (2019 ir 2020 metais) Vilniaus nuolatinių gyventojų skaičius ūgtelėjo 3,2%.

Augantis gyventojų skaičius sugeneruoja papildomą būsto poreikį (tiek nuomai, tiek įsigijimui) ir tą gerai parodo naujų butų realizacijos apimtys. „Ober-Haus“ duomenimis, iš visų per praėjusius metus pastatytų butų metų pabaigoje jų buvo parduota arba rezervuota 84%. Tai toks pats rodiklis kaip 2019 metais, bet geresnis nei 2015–2018 metais, kuomet šis rodiklis sudarė 73–82%.

Jeigu žvelgsime į 2021 metais planuojamus pastatyti butus, tai šiuo metu jų yra parduota ar rezervuota apie pusę. „Todėl nuo plėtotojų ir savivaldos veiksmų priklausys, ar jau artimiausiu metu sparčiausiai augančio šalies miesto gyventojai turės pakankamą naujo būsto pasirinkimą bei kokiomis kainomis jį galės įsigyti. O 2020 metais fiksuoti pagrindiniai būsto rinkos rodikliai

rodo, kad fundamentalūs šio nekilnojamojo turto segmento paklausos varikliai – įperkamumas, finansavimas ir lūkesčiai – veikia pilnu pajėgumu net ir pandemijos sąlygomis“, – sako R. Reginis.

Kontaktinis asmuo:

Raimondas Reginis

„Ober-Haus“ Rinkos tyrimų vadovas Baltijos šalims

Tel. +370 5 210 9729

Mob. +370 699 73 377