

ENERGETINIO EFEKTYVUMO TENDENCIJOS NAUJOS STATYBOS BŪSTO RINKOJE

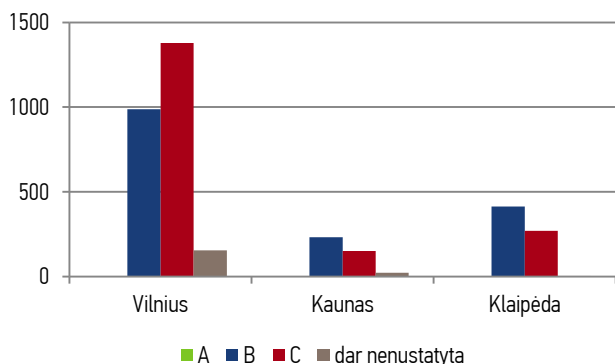
- Kol kas Lietuvoje nėra pastatyta nei vieno A klasės energetinio naudingumo daugiabučio gyvenamojo namo. Rinkoje dominuoja B ir C klasės.
- Vilniuje daugiausia pasiūloje yra C klasės energinio naudingumo butų, Kaune ir Klaipėdoje dominuoja B klasės energinio naudingumo butai.
- Visuose didmiesčiuose daugiausiai nuperkama B klasės energetinio efektyvumo butų.
- Kainų skirtumas tarp B ir C energetinio efektyvumo klasės daugiabučių siekia iki 5 proc., tačiau šilumos kaštai yra maždaug trečdaliu mažesni.
- Prognozuojamas tolesnis aukštesnės klasės energetinio efektyvumo būsto paklausos augimas.

NAUJŲ NEKILNOJAMOJO TURTO GYVENAMOJO SEKTORIAUS PROJEKTŲ ENERGETINIO EFEKTYVUMO TENDENCIJOS

Nuolat brangstantys energijos ištekliai, o kartu ir būsto išlaikymas, vis dažniau verčia pirkejus atsisukti į naujos statybos būstą, kuris, savo ruožtu, turėtų užtikrinti mažesnes energijos sąnaudas. Tačiau praktika rodo, kad naujos statybos būstas pats savaime dar negarantuoja mažų sąskaitų už šildymą. Daug svarbiau yra kokybinis lygmuo: kaip pastatas yra suprojektuotas, kokios medžiagos panaudotos ir, galiausiai, kokia yra pastato energinio naudingumo klasė.

Šiuo metu pagal galiojančius teisės aktus minimalus energinio naudingumo reikalavimas naujiems pastatams yra C klasė, o maksimalus – A. Išanalizavus didžiųjų miestų naujos statybos butų rinkas, galima pastebėti, jog kol kas nėra pastatyta nei vieno A klasės energinio naudingumo daugiabučio, o rinkoje dominuoja tik B ir C klasės projektai.

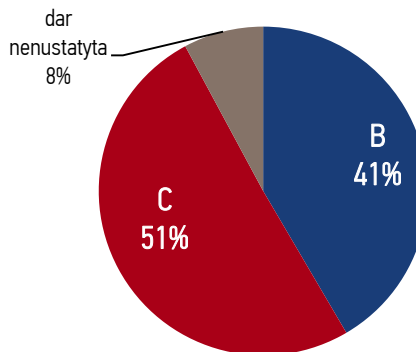
Pirminės butų rinkos pasiūla pagal energetinio efektyvumo klases



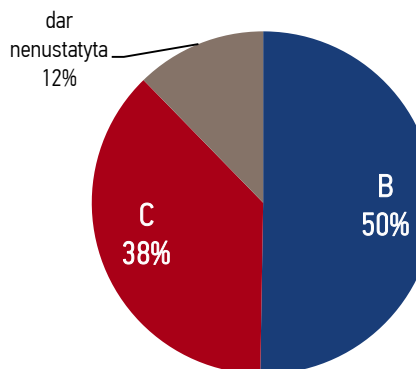
Šaltinis: Inreal

Analizuojant Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos naujos statybos daugiabučių projektus, matyti išsiskiriančios tendencijos – sostinėje daugiausia pasiūloje yra C klasės energinio naudingumo butų, tuo tarpu laikinojoje sostinėje ir uostamiestyje pasiūloje daugiausiai B klasės energinio naudingumo butų. Skirtingos tendencijos Lietuvos didmiesčiuose rodo ne vienodą vystytojų prioritetų pasiskirstymą, nors pastaruoju metu tiek sostinėje, tiek kituose didmiesčiuose vis daugiau vystoma aukštesnės energetinio

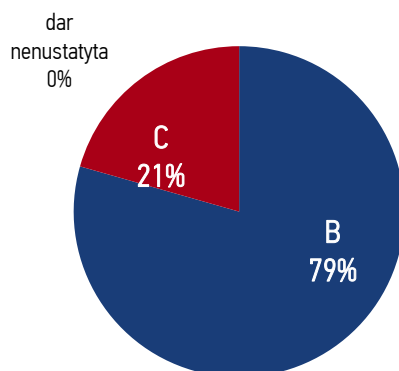
Butų pasiskirstymas pagal energetinį efektyvumą naujausiuose (nuo 2011 metų) Vilniaus projektuose



Butų pasiskirstymas pagal energetinį efektyvumą naujausiuose (nuo 2011 metų) Kauno projektuose



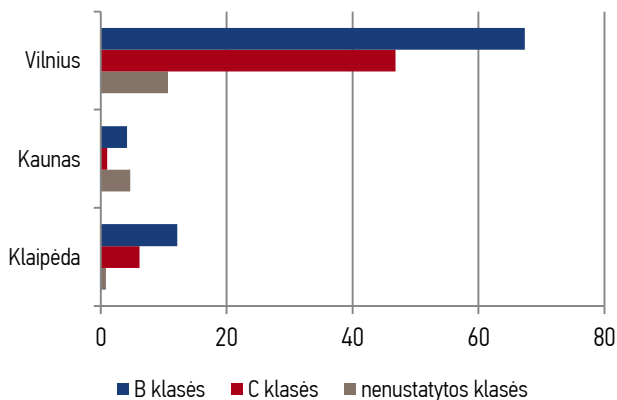
Butų pasiskirstymas pagal energetinį efektyvumą naujausiuose (nuo 2011 metų) Klaipėdos projektuose



Šaltinis: Inreal

efektyvumo klasės, t. y. B, projektų. Visgi sostinėje tokių projektų dalis pati mažiausia. Pagrindinė priežastis yra ta, jog Vilniuje daugiausiai vystoma ekonominės klasės projektų, kuriuose mažinant projektų kaštus paprastai atsisakoma investicijų į energinį pastatų naudingumą. Tad šiuo metu daugiau nei trys ketvirtadaliai ekonominės klasės Vilniuje yra minimalaus C klasės energetinio efektyvumo.

Vidutinis paskutinių 6 mėn. naujos statybos butų sandorių skaičius pagal energetinio efektyvo klases



Šaltinis: Inreal

Nepaisant skirtingų pasiūlos tendencijų didžiuosiuose Lietuvos miestuose, paklausos tendencijos yra panašios. Analizuojant vidutines paskutinių 6 mėn. sandorių apimtį, matyti, jog visuose didmiesčiuose daugiausiai nuperkama B klasės energetinio efektyvumo butų. Vilniuje pastarasis skirtumas tarp vidutinių B ir C klasės energetinio naudingumo projektų

pardavimų sudaro 40-50 proc., o Kaune ir Klaipėdoje – 2-3 kartus, tačiau reikia atkreipti dėmesį į tai, jog pastaruosiuose miestuose apskritai sudaroma labai nedaug naujos statybos butų sandorių.

Analizuojant vidutines naujos statybos pasiūlos butų kainas pagal energetinio naudingumo klases, pastebėtas tik iki 5 proc. skirtumas tarp B ir C klasių. Vidutiniškai tai sudaro 100-200 Lt/kv. m. Tuo tarpu Inreal skaičiuoja, jog šį sezoną 60 kv. m B klasės buto šildymas Lietuvoje turėtų vidutiniškai kainuoti apie 180 Lt/mėn., o C klasės – apie 270 Lt/mėn. Vadinas, B klasės butų šildymo kaštai yra maždaug trečdaliu mažesni. Remiantis dabartiniais šildymo kaštais, B klasės buto papildoma kaina turėtų atsiperkti per maždaug 15 metų. Negana to, toks būstas yra kokybiškesnis bei patrauklesnis, todėl jį yra lengviau parduoti.

Analizuojant paklausos tendencijas galima daryti išvadą, jog šiandien vartotojams vis labiau rūpi perkamų būstų energetinis efektyvumas ir vis dažniau tai tampa lemiamu veiksniu apsisprendžiant dėl būsto įsigijimo. Manome, jog ateityje reikėtų tikėtis dar daugiau aukštesnės energetinio naudingumo klasės projektų atsiradimo, nes vystytojai iš vienos pusės vis daugiau spaudimo patirs iš potencialių pirkėjų pusės, o iš kitos pusės didinti energetinio efektyvumo klasę vers priimtos Europos Sąjungos direktyvos, pagal kurias jau nuo 2021 metų visi nauji projektai turės būti ne mažesnės nei A energetinio efektyvumo klasės.

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

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.