



### NT RINKOS TENDENCIJA: LIETUVOS DAUGIABUČIŲ FONDAS SENSTA, PLĖTRA VYKSTA DIDMIESČIUOSE

- Per dešimtmetį pasensta (tampa senesniu nei 30 m.) penktadalis šalies daugiabučių fondo.
- 2022 metų pabaigoje Lietuvos daugiabučių fondas turėtų peržengti 53 mln. kv. m ribą.
- Per pastarąjį dešimtmetį Vilniuje pastatyta net 67 proc. visų Lietuvos daugiabučių.
- Stagnuojančią daugiabučių plėtrą nedideliuose miestuose lemia prasta demografinė situacija, emigracija bei žemas NT kainų lygis.
- Po krizės vystytojai kur kas atsargiau investuoja, vysto mažesnius projektus.

## LIETUVOS DAUGIABUČIŲ FONDO PLĖTRA IR JO PERSPEKTYVOS

Viena didžiausių šalies daugiabučių fondo problemų yra ženklus fondo senėjimas. Prieš dešimtmetį, 2002 metų pabaigoje, Lietuvoje beveik du trečdaliai (64 proc.) daugiabučių fondo buvo ne senesnis nei 30 metų. 2012 metų pabaigoje šis rodiklis sumažėjo iki 40 proc. Išlaikant pastaruosius statybos tempus, po dešimtmečio, 2022 metų pabaigoje, tokio amžiaus daugiabučių fondas šalyje sudarys vos 17 proc., o senesnių nei 50 metų daugiabučių bus net trečdalis viso fondo.

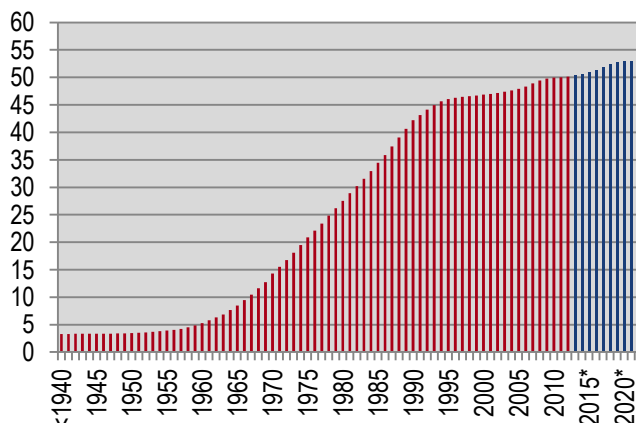
Remiantis VĮ „Registru centro“ duomenimis Lietuvos teritorijoje 2012 metų pabaigoje buvo įregistruotas 37.431 daugiabutis namas, kurių bendras plotas siekė 50,1 mln. kv. m. Kiek daugiau nei pusė viso ploto – 25,1 mln. kv. m buvo įregistruota trijuose didžiuosiuose šalies miestuose. Vilniuje 2012 metų pabaigoje buvo 13,5 mln. kv. m, Kaune – 7,2 mln. kv. m, o Klaipėdoje – 4,4 mln. kv. m daugiabučių.

Analizuojant statistiką matyti, jog daugiabučių fondo plėtros pikas šalyje buvo 1960-1990 metais, kai sparčiai plečiantis miestams kasmet buvo įregistruota vidutiniškai po 650 naujų daugiabučių namų, kurių bendras plotas siekdavo apie 1,15 mln. kv. m. Nuo 1995 metų daugiabučių statybos tempai Lietuvoje gerokai sulėtėjo. Per pastaruosius 10 metų šalyje vidutiniškai buvo pastatoma po 100 daugiabučių per metus, kurių bendras plotas siekdavo apie 295 tūkst. kv. m. Išlaikius panašius statybos tempus po 10 metų, 2022 metų pabaigoje, Lietuvos daugiabučių fondas turėtų peržengti 53 mln. kv. m ribą.

1960-1990 metais daugiabučiai buvo statomi daugelyje šalies miestų, tuo tarpu pastaruoju metu jie daugiausia statomi tik didžiuosiuose miestuose. Per pastarąjį dešimtmetį net 67 proc. visų Lietuvoje pastatytų daugiabučių įregistruota Vilniaus mieste. Tam didžiausios įtakos turi ekonominiai bei socialiniai veiksniai – sostinėje didžiausia gyventojų perkamoji galia bei mažiausia emigracija.

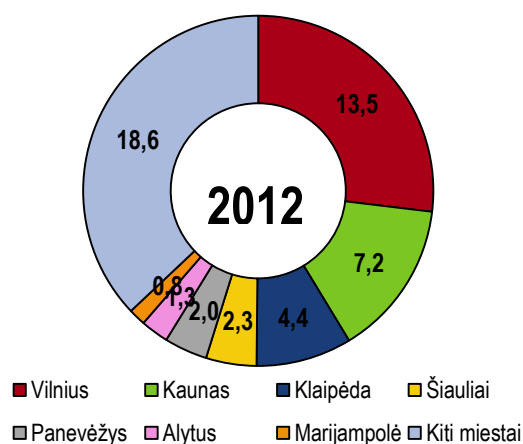
Pirmieji šalies daugiabučiai dažniausiai būdavo labai nedideli – iki 4 butų ir vos kelių šimtų kv. m ploto. Didesni nei 5 butų daugiabučiai kur kas aktyviau pradėti statyti apie 1960 metus, o vidutinis jų plotas šoktelėjo iki 1.000 kv. m.

Lietuvos daugiabučių ploto augimo dinamika, mln. kv. m



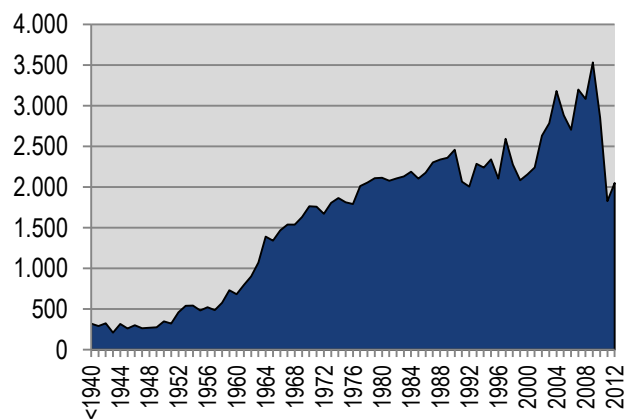
Šaltinis: „Inreal“

Lietuvos daugiabučių pasiskirstymas pamiesčiui, mln. kv. m



Šaltinis: „Inreal“

Lietuvoje naujai statomų daugiabučių vidutinis plotas, kv. m



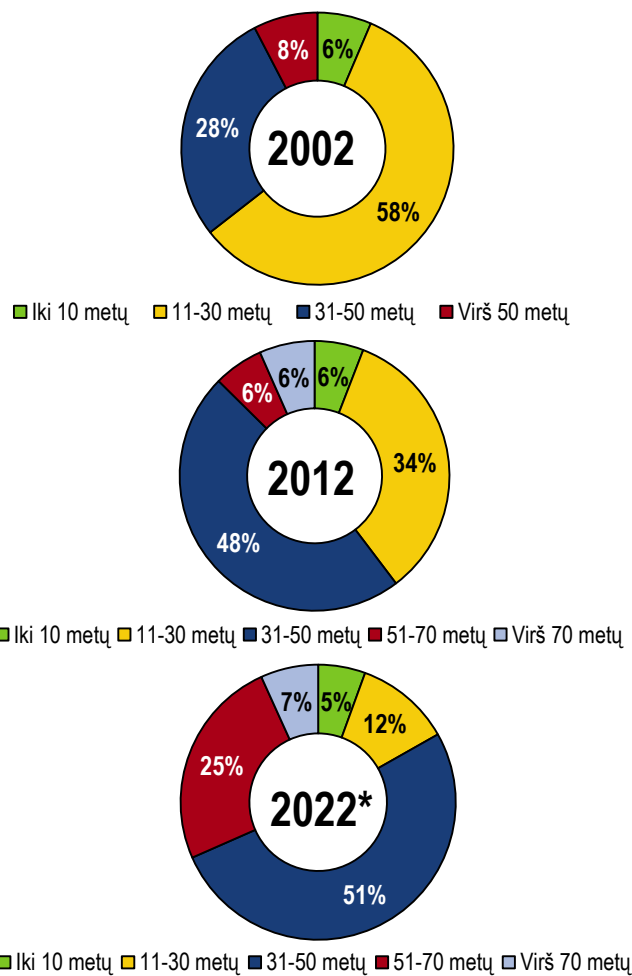
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Daugiabučių vidutinio ploto augimo tendencija su mažomis pertraukomis tęsėsi iki 2009 metų, kuomet šis rodiklis Lietuvoje pasiekė 3.530 kv. m. Tačiau ekonominė krizė šį skaičių gerokai pakoregavo. Per pastaruosius tris metus vidutinis naujai statomų daugiabučių namų plotas šalyje sumažėjo iki 2.240 kv. m. Tai rodo, kad po krizės vystytojai kur kas atsargiau investuoja, vysto mažesnius projektus, stengdamiesi neišsaldyti pernelyg daug pinigų į naujas statybas ir optimaliai paskirstyti turimą kapitalą. Tikėtina, jog vis labiau atsigaunant Lietuvos ekonomikai naujai statomų daugiabučių vidutinis plotas turėtų didėti.

Viena didžiausių šalies daugiabučių fondo problemų yra ženklus fondo senėjimas. Prieš dešimtmetį, 2002 metų pabaigoje, Lietuvoje net 64 proc. visų daugiabučių buvo ne senesni nei 30 metų. 2012-aisiais, tokių daugiabučių dalis fonde sumažėjo iki 40 proc. Išlaikius panašius į pastarojo dešimtmečio naujų daugiabučių statybos tempus, tikėtina, jog 2022 metų pabaigoje Lietuvoje vos 17 proc. daugiabučių bus ne senesni nei 30 metų, o senesni nei 50 metų daugiabučiai sudarys maždaug trečdajį viso fondo. Apie 7 proc. daugiabučių fondo (maždaug 11.200 daugiabučių) sudarys senesni nei 70 metų pastatai, kurių dalis bus avarinės būklės ar netinkami eksploatuoti, tad greičiausiai turės būti griunami.

Analizuojant šalies daugiabučių fondo amžių pamiesčiui išryškėja, jog lėčiausi fondo senėjimo tempai yra Vilniuje. 2002 metais 63 proc. viso daugiabučių fondo buvo ne senesnis nei 30 metų. 2012 metų pabaigoje šis rodiklis susitraukė iki 48 proc. Išlaikius panašius į pastarojo dešimtmečio naujų daugiabučių statybos tempus, tikėtina, jog 2022 metų pabaigoje tokių daugiabučių dalis Vilniuje sumažės iki 35 proc. Kur kas prastesnė situacija likusiuose Lietuvos miestuose, kur daugiabučių fondas sensta labai greitai – po 10 metų ne senesnis nei 30 metų daugiabučių fondas nesudarys daugiau nei dešimtadalio viso fondo, išskyrus Klaipėdą, kur šis rodiklis turėtų siekti apie 21 proc. Stagnuojančią daugiabučių plėtrą kituose miestuose lemia prasta demografinė situacija, emigracija bei žemas NT kainų lygis. Šiems miestams išlaikius panašius naujų daugiabučių statybos tempus, tikėtina, jog 2022 metų pabaigoje ne senesnis nei 30 metų daugiabučių fondas Kaune sieks 11 proc., Šiauliuose – tik 7 proc., Panevėžyje – 5 proc., Alytuje – 9 proc., o Marijampolėje – 8 proc.

### Lietuvos daugiabučių pasiskirstymo pagal amžių dinamika

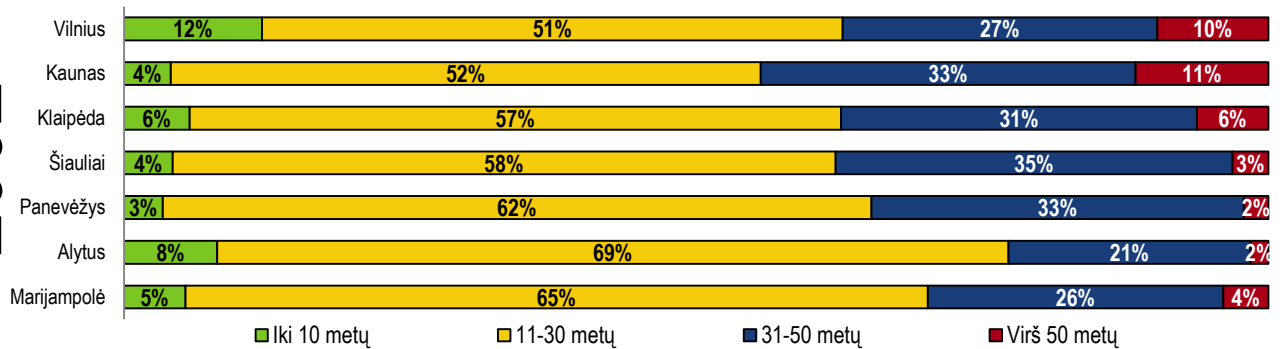


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

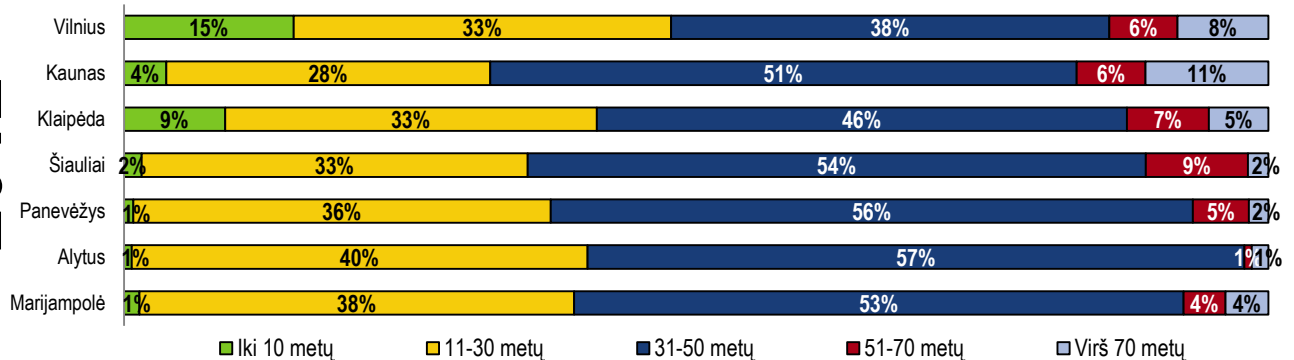
Daugiabučių fondo senėjimas yra sunkiai sustabdomas procesas. Galbūt dalinai šią problemą išspręstų masinė pastatų renovacija, tačiau nuo 2005 metų šalyje renovuota 480 daugiabučių – kasmet vidutiniškai po 60 (0,16 proc. viso fondo). Nuo 2013 metų Lietuvoje buvo pradėta diegti gyventojams patrauklesnė daugiabučių renovacijos programa. Pagal ją šalyje per 2014 metus planuojama renovuoti 840 daugiabučių (2,24 proc. fondo). Net ir įgyvendinus šiuos ambicingus planus vien renovacija nebus pajėgi išspręsti daugiabučių fondo senėjimo problemos – skaičiai yra akivaizdžiai per maži. Be to, tikėtina, jog ne visus daugiabučius bus verta renovuoti, tad išlieka didelė tikimybė, kad per artimiausią dešimtmetį dalis jų gali būti griunami. Šie procesai, be abejonės, dar labiau sumažins senos statybos butų paklausą, dėl ko gali mažėti jų kaina, o naujesnės statybos butų paklausą turėtų dar labiau išaugti.

## Lietuvos daugiabučių fondo pasiskirstymo pagal amžių dinamika pamiesčiui

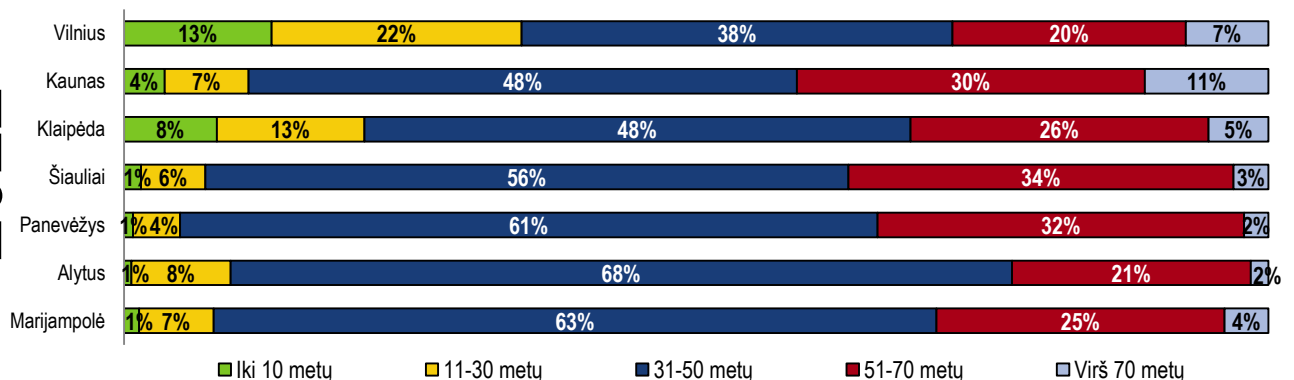
2002



2012



2022\*



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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 paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“ privatus kapitalas.

Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 gyvenamųjų būstų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje ir Utenoje.