

## IŠMANIOSIOS SISTEMOS LIETUVOS NT RINKOJE

### NT RINKOS TENDENCIJOS 2015 birželis



- NT vystytojai mažai investuoja į išmaniuosius namus.
- NT vystytojų siūlomos išmaniosios sistemos orientuotos į mažesnius eksploataavimo kaštus.
- Išmaniosios sistemos pinga, tampa įperkamos ne tik prestižiniame segmente.
- Aktyvesnį jų taikymą NT rinkoje stabdo 4 pagrindinės priežastys: ekonominės naudos nebuvimas, menkas lankstumas, nepakankamai išvystyta aptarnavimo infrastruktūra, ne iki galo išspręstos saugumo problemos.
- Galima prognozuoti, kad išmaniųjų sistemų plėtra Lietuvos NT rinkoje artimiausiais metais vyks tik pavienių NT pirkėjų iniciatyva.

## IŠMANIOSIOS SISTEMOS LIETUVOS NT RINKOJE

---

Išmaniosios technologijos vis sparčiau skverbiasi į žmonių gyvenimą, tad nenuostabu, kad jų galima sutikti ir nekilnojamojo turto (toliau NT) rinkoje. Galima būtų teigti, jog būstas yra išties išmanus, jei jame aptiktume bent keletą iš šių sistemų:

- Centralizuotas multimedijos įrenginių valdymas, pavyzdžiui, planšete ar išmaniuoju telefonu
- Išmaniųjų įrenginių namuose valdymas balsu
- Automatiškai valdomos užuolaidos
- Vandens užpylimo jutikliai, vandens atjungimo sklendės valdomos nuotoliniu būdu
- Išmanieji oro kokybės stebėjimo davikliai
- Daviklių momentinis informacijos perdavimas į išmanųjį telefoną ar planšetę
- Išmaniosios rozetės, kurios gali būti programuojamos, įjungiamos/ išjungiamos nuotoliniu būdu, kurios fiksuoja energijos suvartojimą
- Išmaniosios durų spynos, kurias galima atrakinti ne tik raktu, bet ir programuojamu kodu, nuotoliniu būdu pamatyti, ar jos užrakintos bei matyti atrakinimo-užrakinimo statistiką
- Prie gyvenimo įpročių prisitaikantys termostatai, išmani kondicionavimo sistema, kuri pagal išmaniojo įrenginio GPS signalą identifikuoja žmogų ir žino, kokią temperatūrą tame kambaryje palaikyti
- Išmanusis apšvietimas, išmanieji kilimai, kurie reaguoja į judesį ir automatiškai užsidega, gali šviesti įvairiausiomis spalvomis
- Automatinis augalų laistymas, gyvūnų išmatų surinkimas
- Išmanusis šaldytuvas, stebintis maisto kokybę ir galintis apie tai informuoti šeimnininką
- Išmanioji lova, kuri gali nuolat fiksuoti žmogaus širdies ritmą, temperatūrą, kitus svarbius parametrus ir reikalui esant duomenis perduoti greitajai pagalbai ar į išmanųjį įrenginį
- Miego ciklo skaitytuvas, išmanusis žadintuvas, kuris prisitaiko prie miegančiojo miego ciklo ir pažadina tinkamiausiu metu
- Išmanieji siurbliai-robotai
- Išmanioji taupyklė, kurią galima užprogramuoti ir ji primins, jei taupantysis pamirš įdėti monetą
- Išmanusis dantų šepetukas, kuris analizuoja judesius ir perspėja jei neteisingai valomi dantys

Yra ir daugiau įvairių išmaniųjų technologijų bei nuolat kuriamos naujos sistemos. Iki šiol jų plėtra NT segmente vyko gana vangiai dėl keleto priežasčių:

- Santykinai brangu – sistemų įsigijimas ir diegimas, priklausomai nuo pasirinktų sistemų, dažniausiai sudarydavo ne mažiau kaip 10 proc. būsto vertės
- Menkas lankstumas – dažnai išmaniųjų sistemų diegimas būdavo sudėtingas ir nepatrauklus, nes reikėdavo praveisti naujus kabelius, o tai reikėdavo tiek dideles remonto išlaidas, tiek ir didelį nepatogumą
- Nepakankamai išvystyta aptarnavimo infrastruktūra – dažnai išmaniosios sistemos buvo kuriamos skirtingų gamintojų, kurie tarpusavyje konkuruoja, tad ne visada skirtingos sistemos būdavo suderinamos tarpusavyje, ne visada veikdavo patikimai
- Ne iki galo išspręstos saugumo problemos – namų aplinkos valdymas ir stebėjimas nuotoliniu būdu kelia kompiuterinių įsilaužimų riziką. 2014 metais atlikta Hewlett-Packard analizė atskleidė, jog išanalizavus 10 pagrindinių išmaniųjų namų sistemų buvo nustatyta apie 250 galimų saugumo spragų<sup>1</sup>

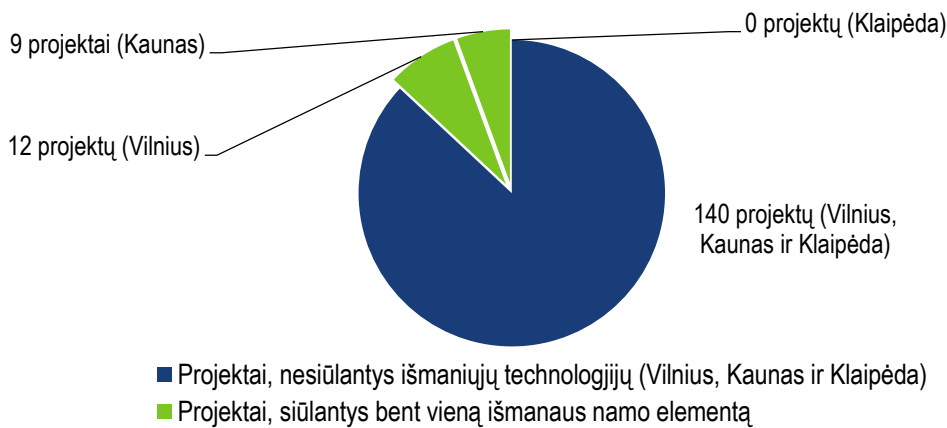
---

<sup>1</sup> <http://h20195.www2.hp.com/V2/GetDocument.aspx?docname=4AA5-4759ENW&cc=us&lc=en>

# 13

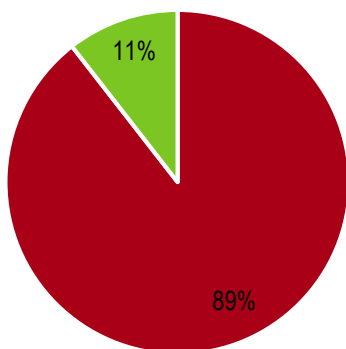
Nepaisant to, kad išmaniosios sistemos suteikia išskirtinumo rinkoje, vystytojai minimaliai investuoja į šias technologijas ir rinkoje tokių projektų yra nedaug. Iš visų šiuo metu vystomų naujos statybos projektų Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje vos 13 proc. gali pasiūlyti sprendimus, atitinkančius išmaniųjų technologijų sampratą. Todėl norintys gyventi išmaniuose būstuose, turėtų papildomai investuoti į išmaniųjų sistemų diegimą.

## Projektų pasiskirstymas pagal "išmanumą"



Šaltinis: Inreal

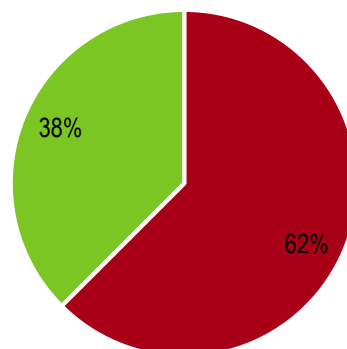
## Projektų pasiskirstymas Vilniuje pagal "išmanumą"



- Projektai, nesiūlantys išmaniųjų technologijų
- Projektai, siūlantys bent vieną išmanaus namo elementą

Šaltinis: Inreal

## Projektų pasiskirstymas Kaune pagal "išmanumą"

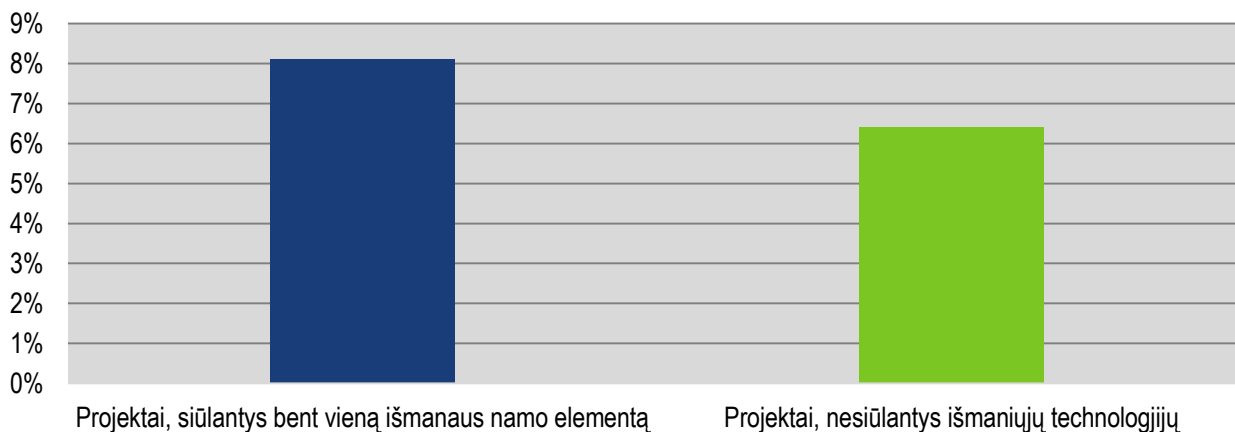


- Projektai, nesiūlantys išmaniųjų technologijų
- Projektai, siūlantys bent vieną išmanaus namo elementą

Šaltinis: Inreal

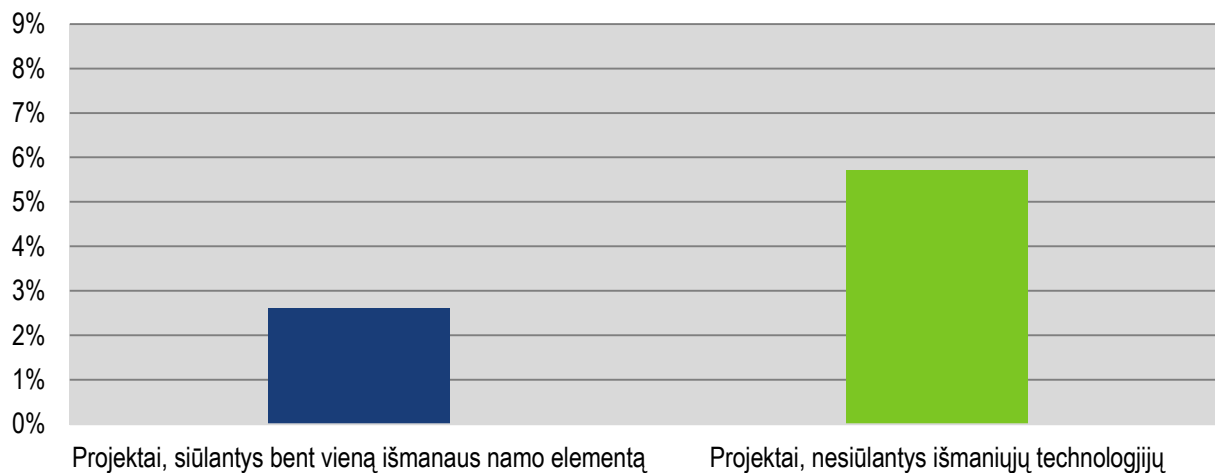
Kadangi Lietuvoje vystomų būsto projektų išmanumas yra minimalus, tad ir kainos skiriasi labai nežymiai – projektai su išmaniomis sistemomis tiek Vilniuje, tiek Kaune yra vidutiniškai 2-3 proc. brangesni nei analogiški projektai be išmaniųjų sistemų. Vilniuje labiausiai perkami tokie išmanieji projektai, kurių kaina siekia 1500-1600 EUR/kv.m vidutinės klasės segmente ir 2400-2600 EUR/kv.m prestižinės klasės segmente. Tuo tarpu Kaune likvidžiausi išmanūs butai yra tie, kurie kainuoja 1000-1200 EUR/kv.m, tuo tarpu brangesnių projektų pardavimai yra labai silpni.

### Santykinė projektų realizacija nuo pasiūlos per mėn., 2015 m. Vilnius



Šaltinis: Inreal

### Santykinė projektų realizacija nuo pasiūlos per mėn., 2015 m. Kaunas



Šaltinis: Inreal

Lyginant išmaniųjų projektų pardavimus su neišmaniųjų projektų pardavimo rezultatais galime pastebėti, kad tendencijos Vilniuje ir Kaune išsiskiria – sostinėje projektai su išmaniosiomis sistemos vidutiniškai yra greičiau parduodami. Tuo tarpu Kaune tokių projektų pardavimo greitis yra mažesnis. Tikėtina, kad taip yra dėl skirtingos gyventojų perkamosios galios šiuose miestuose. Sostinėje gyventojų pajamos yra didesnės, tad natūralu, kad paklausa išmaniosioms sistemoms būstuose Vilniuje taip pat yra didesnė.

# 4

Lietuvoje didžioji dalis naujai statomų NT projektų nesiūlo išmaniųjų sprendimų, o jei vystytojai ir investuoja, tai tik į išmaniausias sistemas, kurios leidžia efektyviau naudoti energetinius resursus ir juos taupyti. Visgi, kol kas išmaniųjų sprendimų atsiperkamumas yra mažas ir tai labiau yra patrauklumo, patogumo, išskirtinumo elementas nei ekonominis motyvas. Pagrindiniai veiksniai, ribojantys išmaniųjų sprendimų NT projektuose plėtrą yra 4:

- santykinai brangu
- menkas lankstumas
- silpnai išvystyta aptarnavimo infrastruktūra
- ne iki galo išspręstos saugumo problemos

Dabartinės tendencijos leidžia daryti prielaidą, jog artimiausiais metais nereikėtų tikėtis išmaniųjų sprendimų plėtros naujuose NT projektuose – tam nėra pakankamai paklausos, nes teikiama ekonominė nauda per maža. Kur kas dažniau stebimas procesas, kai NT pirkėjai, įsigiję būstą, jame įsirengia tokius ir tiek išmaniųjų sprendimų, kiek patys pageidauja.

## AUTORIUS

---



### Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 7 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

[arnoldas.antanavicius@inreal.lt](mailto:arnoldas.antanavicius@inreal.lt)

## APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

---

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 gyvenamojo būsto projektu, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeluose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 2,5 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje, Druskininkuose ir Tauragėje. Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užutėkis“.

**UAB „Inreal valdymas“**  
**UAB „Inreal“**  
**UAB „Inreal GEO“**

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)