

A person is climbing a grey rock wall with various colorful holds (red, blue, yellow, green, purple). The climber is wearing a grey t-shirt, black shorts, and a climbing harness. Two yellow ropes are visible, one on each side of the climber. The background is a textured grey rock surface.

Sukurta
in real

LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA
2020 – 2021

Photo by Allan Mas from Pexels

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU IR ADVOKATŲ KONTORA COBALT

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	7
BŪSTO RINKA	7
VILNIAUS BUTŲ RINKA	9
KAUNO BUTŲ RINKA.....	14
KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA	17
PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA	20
NERINGOS BŪSTO RINKA.....	22
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA.....	24
GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA.....	25
KOMERCINIO NT RINKA	27
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	27
KAUNO VERSLO CENTRAI	29
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	30
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS	31
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ APŽVALGA	33
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS NAUJIELOS	34
AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA	37
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	39



Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

Tomas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidos priemonėms.

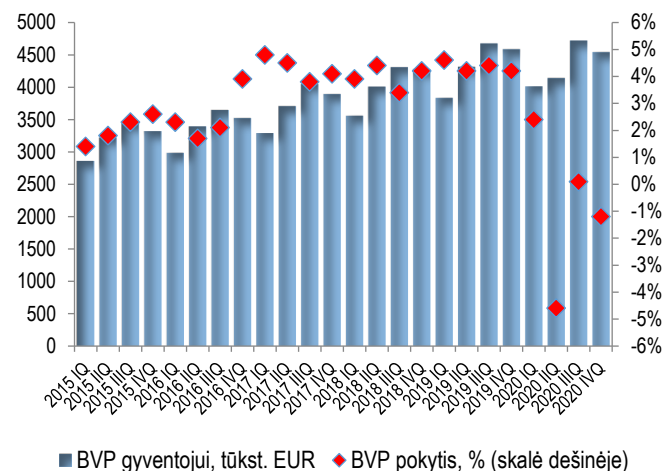
EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomika pandemijos sąlygomis patyrė pakankamai nedidelių nuostolių. Šalies BVP pernai susitraukė 1,3 proc., tačiau toks nuosmukis buvo vienas mažiausių visoje ES. Nors metų pabaigoje gerokai pablogėjo epidemiologinė padėtis, šalies ūkis paskutinį praėjusių metų ketvirtį apskritai nepatyrė nuostolių ir išaugo 1,1 proc., netgi palyginus su stipriai ekspansiniu trečiuoju ketvirčiu. Metinis rezultatas buvo reikšmingai geresnis nei metų viduryje prognozuotas galimas šalies ūkio metinis susitraukimas net dešimtadaliu. Nuosmukį galima laikyti segmentinio pobūdžio, nes sunkumus patyrė atskiri ūkio sektoriai.

Prie didesnio atsparumo reikšmingai prisidėjo greitas atsigavimas po pirmosios pandemijos bangos, gera namų

ūkių finansinė padėtis, efektyvi valstybės parama ir ekspansinis fiskalinės politikos pobūdis.

Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

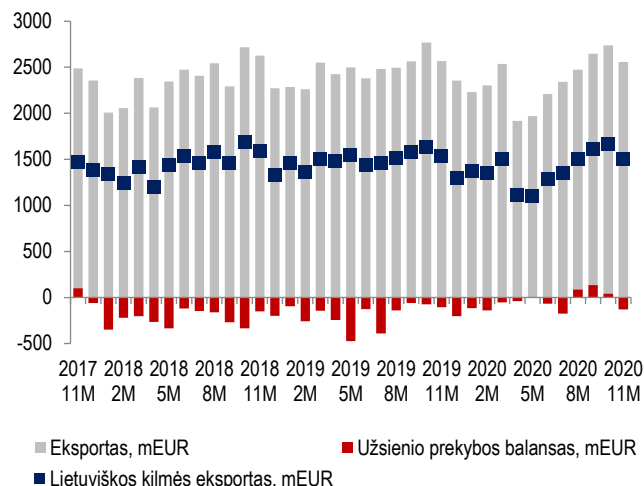
Po pirmosios bangos atsigavo vidaus vartojimas, eksportas pasižymėjo subalansuota raida, o nekilnojamojo turto (NT) rinka išvengė krizės. Ekonomikos skatinimo ir kovos su pandemija priemonių plane numatyta per 6 mlrd. Eur. Tai

lėmė beveik 10 proc. nuo BVP centrinės valdžios biudžeto deficitą (2021 m. prognozė – 7 proc.). Euro zonos šalių biudžetų deficitai pernai išaugo beveik 10 kartų iki 8,9 proc. nuo BVP (2019 m. pabaigoje – 0,8 proc.). Prognozuojama, kad šių priemonių įtaka Lietuvos ekonomikos augimui gali siekti iki 2,3 proc. 2020 metais ir 2,6 proc. 2021 metais. Giežti karantino ribojimai šalyje lėtins 2021 metų startą, tačiau įsibėgėjant vakcinacijai, antroje metų pusėje situacija turėtų keistis. Šiomet prognozuojamas 3,1 proc. BVP augimas.

Pandemijos poveikis šalies ūkio sektoriams buvo nevienalytis, bet pagrindiniai jų demonstravo gerus rezultatus. Labiausiai buvo paveikti tie verslai, kuriems būdingas socialinis kontaktas – apgyvendinimo ir maitinimo veikla, kultūrinė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla, aviacijos sektorius. Metų pabaigoje buvo apskritai apribota šių sektorių veikla, įvedus griežtas karantino priemones. Visgi, reikšminga valdžios fiskalinė parama ir didelė namų ūkių finansinė „pagalvė“ leido išlaikyti galvą virš vandens. Lietuvos banko duomenimis, Lietuvos gyventojų indėliai bankuose pakilo iki rekordinių aukštumų.

Teigiamos vartojimo tendencijos antroje praėjusių metų pusėje sustiprino vidaus rinkoje veikiančią verslą. Labiausiai pardavimai didėjo chemijos ir vaistų, baldų, maisto ir tabako produktų segmentuose. Teigiamai nustebino vežėjai – įvairių krovinių vežimo apyvarta pernai išaugo 2,3 proc., lyginant su 2019 metais. Ekonomikos aktyvumą taip pat pastebimai paspartino geras grūdų derlius. Pernai buvo nuimta 16 proc. daugiau derliaus nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Tokio masto grūdų derliaus prieaugis per 0,5 proc. padidino metinę šalies ekonomikos plėtrą. Tiesa, Lietuvos užsienio prekyba pandemijos sąlygomis susitraukė pakankamai reikšmingai. Virusą proveržis likusioje Europoje buvo gerokai stipresnis nei mūsų šalyje.

Užsienio prekyba



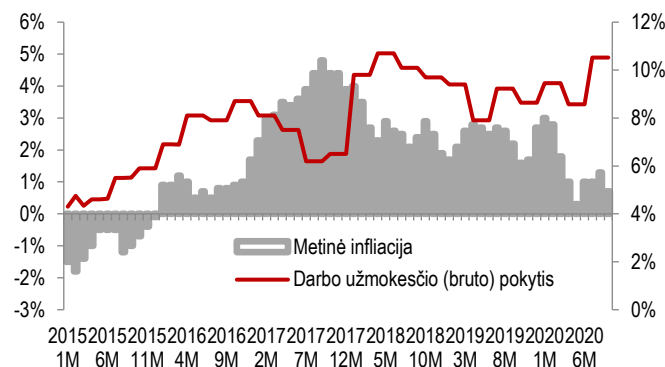
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Antroji recesija euro zonoje vis labiau atrodo neišvengiama, žvelgiant į 2021-uosius. Dėl šalių vyriausybės įvestų ribojimų sumenko pasaulio ekonomikos aktyvumas, o tai neigiamai paveikė Lietuvos užsienio prekybos apimtis. Per 11 praėjusių metų mėnesių Lietuvos eksportas smuko 5 proc., importas – 10,2 proc. Lietuviškos kilmės eksporto (neįskaitant mineralinių produktų) nuosmukis sudarė 7 proc. Visgi, nuo dar didesnių nuostolių išgelbėjo plati eksporto diversifikacija. ES rinkų atšalimą dalinai kompensavo apimčių padidėjimas Rusijoje, JAV, Švedijoje, taip pat – tolimuosiuose Rytuose ir Afrikoje, kur buvo eksportuojami žemės ūkio produktai (daugiausia javai). Iš sektorių, labiausiai praėjusiais metais nukentėjo medienos ir jos gaminių, mašinų ir įrenginių, žemės ūkio ir maisto produktų eksportas. Daugiausiai augo mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos, chemijos pramonės paklausa.

Šalies vartotojų lūkesčiai ir pajamos, vertinant antrosios 2020 metų pusės duomenis, pastebimai atsigavo. Teigiamus

lūkesčius palaikė padidėjęs darbo užmokesčio fondas ir socialiniai pervedimai namų ūkiams. Nors padėtis darbo rinkoje išlieka įtempta, metinis darbo užmokesčio augimas pernai grįžo į priešpandeminį lygį ir siekė per 10 proc. Labiausiai atlyginimai augo žmonių sveikatos priežiūros ir socialinio darbo (+17%) bei transporto ir saugojimo (+15%) veiklose. Tiesa, dėl stiprių pastarųjų mėnesių suvaržymų atlyginimų augimas 2021 metais turėtų būti daugiau nei dvigubai lėtesnis ir siekti apie 3 proc.

Infliacija ir darbo užmokestis



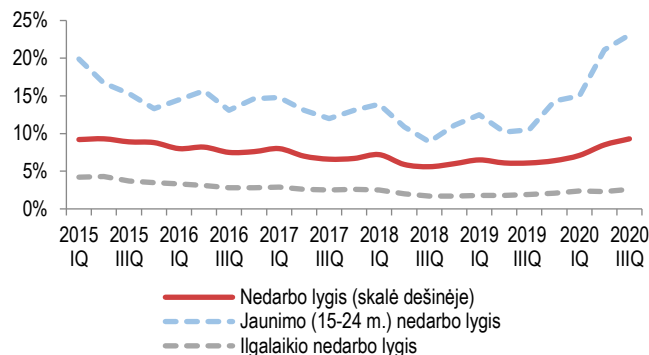
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Pandemija reikšmingai apribojo kainų augimą šalyje. Nuosekliai mažėdama metinė infliacija spalio mėn. sumenko iki 0,7 proc., nors 2020-uosius pradėjo ties 3 proc. Jeigu pandemijos pradžioje kainų augimą ribojo pigę degalai, tai antroje metų pusėje didesnę įtaką darė lėčiau brangusios paslaugų ir maisto prekės. Didelis neapibrėžtumas ribos darbdavių galimybes kelti atlyginimus ir atitinkamai kainų augimą šalyje. Infliacijos prognozė 2021 metams – 1,5 proc.

Nedarbo lygis pernai nuosekliai didėjo ir metų pabaigoje sudarė 9,3 proc. – 3,2 proc. daugiau nei 2019 m. Jaunimo nedarbo lygis šoktelėjo gerokai virš 20 proc., stipriai suvaržius jaunimo įsidarbinimui artimus verslo sektorius.

Ilgalaikio nedarbo lygis padidėjo 0,7 proc. – iki 2,6 proc. Padėtį stabilizavo valstybės mokamos subsidijos darbdaviams už darbuotojų prastovas ir kitos ekonomikos skatinimo priemonės.

Nedarbo lygis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Svarbiausias šalyje pramonės produkcijos sektorius 2020-aisiais susitraukė 1,5 proc., tačiau, atmetus naftos produktus, augo 1,8 proc. Atitinkamas ketvirto ketvirčio rezultatas buvo 1,5 ir 4,8 proc. dydžio augimas. Didžiausią svorį sudaranti apdirbamoji gamyba (be naftos) pernai padidino apimtis 2 proc., o vien per ketvirtą ketvirtį – 5,6 proc. Antro pagal dydį Lietuvos ekonomikos sektoriaus – mažmeninės prekybos – apyvarta pernai išaugo 2,1 proc., o ketvirtą ketvirtį buvo 3,6 proc. didesnė nei prieš metus. Tai – vienas geriausių rezultatų tarp visų ES šalių. Akivaizdu, kad nujausdami artėjančią karantiną, mažmeninės prekybos atstovai suskubo paankstinti šventinę prekybą ir pasiekė puikių rezultatų. Net gruodį, ribojama griežto karantino, mažmeninė prekyba smuktelėjo vos 0,5 proc., lyginant su 2019 m. gruodžiu. Taigi, nepaisant didelio ekonominio ir socialinio neapibrėžtumo, vidinės paklausos sąstingio pavyko išvengti. Stabilių namų ūkių pajamų dėka vartojimo nuosmukio išvengta. Pandemija pakoregavo darbo,

socialinio aktyvumo ir vartojimo įpročius. Fiziniam kontaktui imlūs verslai patyrė didelę įtampą, tuo tarpu „bekontakčiai“ verslai stipriai išaugino savo apimtis: informacijos ir ryšių technologijų mažmeninė prekyba didėjo 20 proc., pardavimai internetu šoktelėjo net per 50 proc.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai (metinis pokytis)

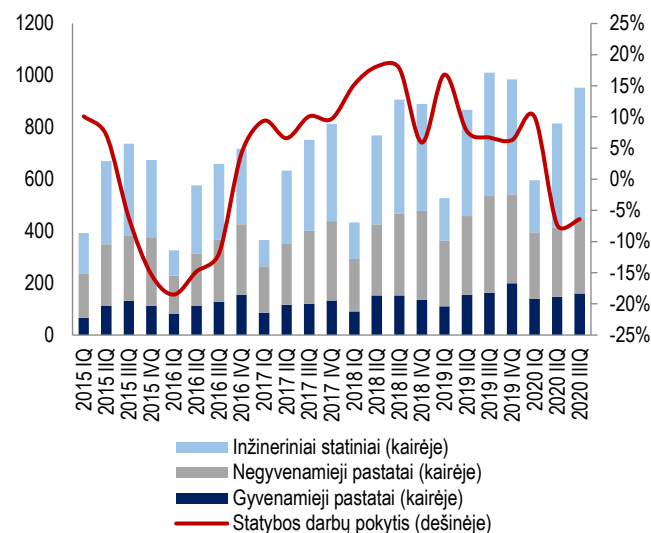


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Pandemija kartu su Brexit taip pat neigiamai paveikė emigrantų perlaidas iš užsienio į Lietuvą, kurių apimtys, nepaisant kasmetinio jų mažėjimo, išlieka reikšmingos. Per devynis praėjusių metų mėnesius asmeniniai pervedimai į Lietuvą sudarė 510 mln. Eur – 38 proc. mažiau nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu.

Pandemija ir išaugęs ekonominis neapibrėžtumas pakoregavo privačių investicijų apimtis. Verslo įmonės apribojo investicijas į gamybos įrenginius ir transporto priemones. Statybos darbų per 9 praėjusių metų mėnesius atlikta 1,7 proc. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2019 metais. Bendrą nuosmukį lėmė 13,2 proc. smukusios negyvenamųjų pastatų statybos. Tuo tarpu inžinerinių statinių ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų išaugo atitinkamai 6 ir 4,4 proc. Inžineriniai statiniai sudarė beveik pusę visų šalyje atliktų statybos darbų. Negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos sudarė, atitinkamai, 34 ir 19 proc.

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Bendrą neigiamą statybų ir investicijų raidą lėmė kritusios užsienio prekybos apimtys ir sumažėjęs ekonominis aktyvumas. Tiesa, dėl darbo organizavimo pasikeitimų stipriai išaugo investicijos į informacinių ir ryšių technologijų įrangą. Prognozuojama, kad 2020 metais privačios investicijos mažėjo 7-8 proc., bet šiemet augimas atsistatys iki 6-7 proc. Teigiamą impulsą turėtų suteikti ir viešųjų investicijų augimas, kurį kels numatytos įvairios fiskalinės iniciatyvos.

Puikiai atlaikiusi 2020-uosius metus mūsų šalis neturėtų per anksti atsipalaiduoti. Metų pradžią vis dar stipriai ribos griežtas karantinas, o grįžimas į „normalų“ gyvenimo ritmą gali užtrukti. Visgi, antroje metų pusėje, priartėjus prie masinio imuniteto, tikimasi stipresnių ekonomikos augimo tendencijų pasaulyje ir Lietuvoje. Optimizmo suteikia pagreitį įgaunanti vakcinacija, agresyvus valstybių fiskalinis atsakas į krizę, rekordinės Lietuvos gyventojų santaupos ir eksportuotojų lankstumas.



Tomas Sovijus Kvainickas, *INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas*

Tomas Sovijus analitiku nekilnojamojo turto (NT) srityje dirba virš 10 metų, specializuojasi duomenų analizės ir skaičiavimo modelių kūrime. Tomas Sovijus atsakingas už INREAL grupės investicinių galimybių paiešką, jų vertinimą, taip pat, teikia konsultacijas klientams ir komentarus žiniasklaidai NT rinkos klausimais.

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

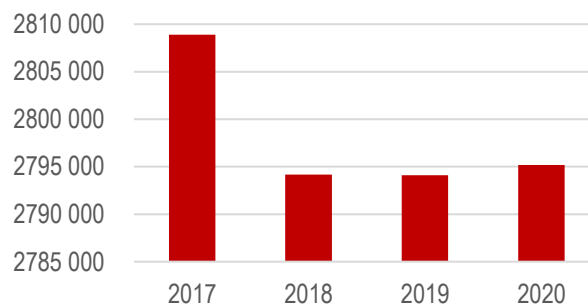
2020 metų nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo ypač dinamiška. Išskirtinį optimizmą metų pradžioje labai greitai pakeitė neapibrėžtumas dėl ateities. Bandydami suprasti ir prisitaikyti prie pandemijos gyventojai trumpam pristabdė savo planus, o karantinas privertė tą padaryti verslus. Antroje metų pusėje, paskelbus apie vakcinų sukūrimą, rinka pamažu sugrįžo į ankstesnes vėžes.

BŪSTO RINKA

Būstas, visų pirma, reikalingas šalies gyventojams, ir nuo jų poreikių priklauso NT vystytojų planai. Remiantis išankstiniais Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 metų pabaigoje Lietuvoje rezidavo 2 797 223

gyventojų. Tai – pirmieji metai bent per porą dešimtmečių, kuomet fiksuojamas nors ir nedidelis, tačiau teigiamas gyventojų skaičiaus pokytis – 3162.

Gyventojų skaičius Lietuvoje

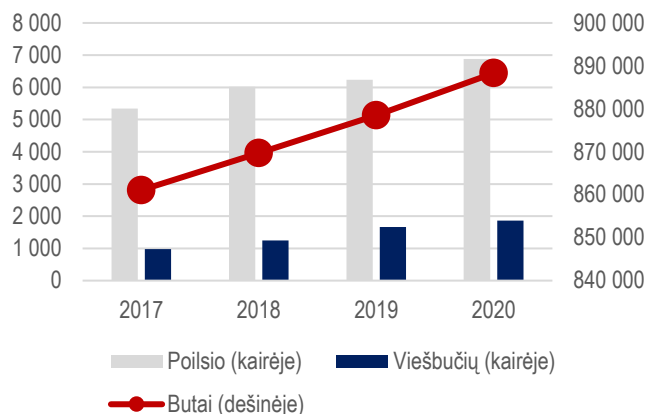


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Būsto fondas Lietuvoje ir toliau auga. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis butų skaičius šalyje sudaro 888 313 vnt. Nuo 2018-ųjų jis auga maždaug 1 proc. per metus. Vertinant santykiniais dydžiais, gerokai sparčiau auga poilsio ir viešbučių paskirties patalpų skaičius, atitinkamai, 10 proc. (6877 vnt.) ir 12 proc. (1868 vnt.). Nepaisant to, kad NT plėtotojai dažnai siūlo įsigyti loftus (kūrybines dirbtuves), gamybos patalpų skaičius mažėja ir šiuo metu sudaro 1259

vnt. Vystytojai neretai pakeičia tokio tipo patalpų paskirtį į pvz. administracinę.

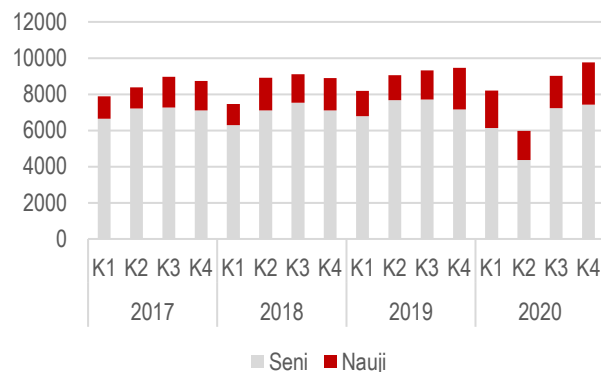
Patalpų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Lietuvoje 2020 metais sudarė 32 966 vnt., 8,5 proc. mažiau nei 2019 metais (36 011) ir 4,1 proc. mažiau nei 2018 metais (34 381).

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje

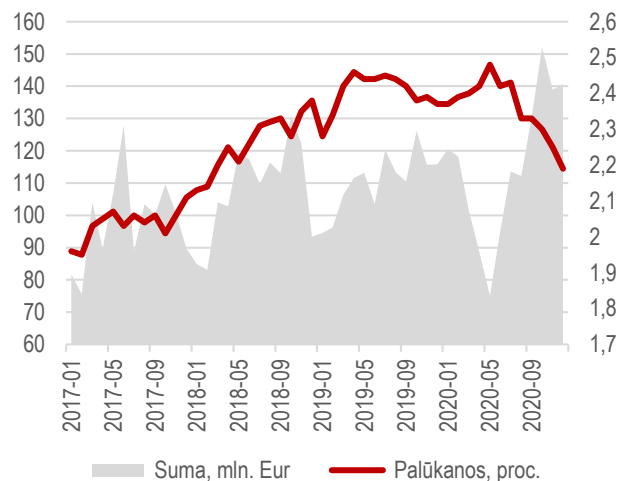


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Akivaizdžiai matomas naujo būsto santykinės dalies padidėjimas pirkimo – pardavimo sandorių visumoje, ir ši tendencija įgauna vis didesnę pagreitį. 2017 metais naujas būstas sudarė 17 proc. visų sandorių, 2018 metais – 18 proc., 2019 metais – 19 proc., o jau 2020 metais ši dalis padidėjo iki 24 proc.

Remiantis Lietuvos banko duomenimis būsto paskolų apimtys ir palūkanų normos 2020 metais, kaip ir pati būsto rinka, buvo ganėtinai dinamiškos. 2020 metų pradžia iš esmės atitiko 2019 metų tendencijas – kas mėnesį vidutiniškai išduota 110 – 120 mln. Eur tikrųjų naujų paskolų su vidutiniškai 2,4 proc. palūkanų norma.

Tikrųjų naujų būsto paskolų apimtys (mln. Eur) ir palūkanų normos (proc.)



Šaltinis: Lietuvos bankas

Situacija pasikeitė kovo mėnesį, kuomet išduodamų paskolų apimtys dėl karantino krito apie 15 proc. Antrąjį ketvirtį paskolų apimtys sumažėjo iki maždaug 85 mln. Eur per mėnesį, o palūkanų norma šoktelėjo beveik iki 2,5 proc. Trečiąjį ketvirtį situacija grįžo į ankstesnes vėžes, paskolų

apimtys padidėjo iki 110 – 130 mln. Eur per mėnesį, o palūkanos palaiptams sumažėjo iki 2,3 proc. Metų pabaigoje fiksuojamas finansavimo sąlygų pagerėjimas, apimtys padidėjo iki 140 – 150 mln. Eur/mėn., palūkanų norma sudarė apie 2,2 proc. Šis šuolis atrodo įspūdingai, ypač lyginant su antruoju metų ketvirčiu bei turint omenyje, kad pandemija vis dar nėra įveikta. Kita vertus, žvelgiant į ilgesnius palyginamuosius laikotarpius, pokyčiai yra gerokai mažesni. 2017 metais kas mėnesį išduota 98 mln. Eur paskolų už 2,04 proc. svertinę palūkanų norma. 2018 metais tiek paskolų apimtys, tiek palūkanos padidėjo apie 10 proc. iki 108 mln. Eur/mėn ir 2,27 proc. 2019 metais paskolų apimtys padidėjo apie 2 proc. iki 111 mln. Eur/mėn, o palūkanos 6 proc. iki 2,4 proc. 2020 metais paskolų apimtys padidėjimas sudarė 4,5 proc. iki 116 mln. Eur/mėn, o palūkanos neženkiai sumažėjo iki 2,35 proc.

Pagrindinėmis naujos statybos butų bei apartamentų rinkomis išlieka didieji šalies miestai – Vilnius, Kaunas ir Klaipėda, tačiau jeigu reikėtų įvardinti absoliutų 2020 metų būsto rinkos nugalėtoją, tai, be jokios abejonės, būtų Lietuvos pajūris. Apribojus keliones į užsienį, socialinius kontaktus ir judėjimo šalyje laisvę „pririšus“ prie NT nuosavybės ne vienas gyventojas nusprendė investuoti į būstą pajūryje.

Individualių gyvenamųjų namų ir sklypų segmentuose aktyviausi trys didieji šalies miestai bei juos juosiančios žiedinės rajonų savivaldybės. Šioms rinkoms 2020-ieji nebuvo tokie sėkmingi kaip pajūriui, tačiau jos pandemiją atlaikė geriau nei didmiesčių butų rinka ir net augo.

VILNIAUS BUTŲ RINKA

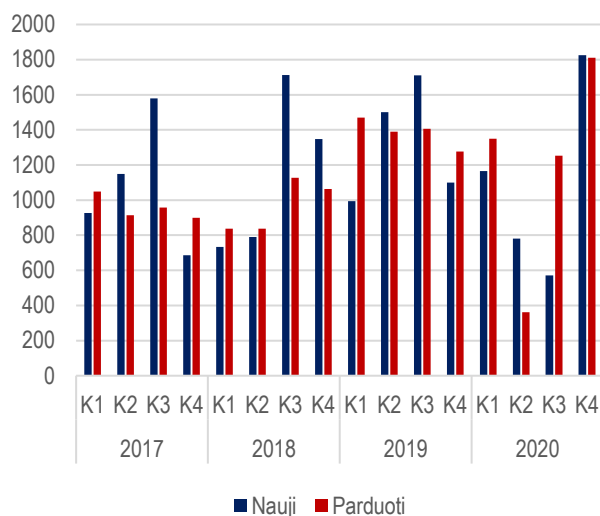
2020 metai prasidėjo Vilniaus pirminės būsto rinkos naujos pasiūlos ir pardavimų rekordais, kuriuos jau kovo mėnesį pakeitė rinkos įšalas dėl COVID-19 pandemijos. Pavasarį sostinės naujų būstų rinkoje vyko tik simboliniai pardavimai – kovo mėnesį fiksavome vos 190 susitarimų. Tai – tris kartus mažiau nei vasarį (634) ar 2019-ųjų kovą (654). Kita vertus, itin aktyvi metų pradžia sudarė galimybes ketvirtį užbaigti sėkmingai – susitarta dėl 1350 butų ir apartamentų pardavimo. Antrąjį ketvirtį buvo susitarta dėl 361 būsto. Tai – beveik keturis kartus prastesnis rezultatas nei 2019 metų atitinkamu laikotarpiu (1389) ir vienas prasčiausių istoriškai. Vis dėlto rinkos dalyviai sugebėjo išlaukti karantino laikotarpį žemo starto pozicijoje, ir jau birželio mėnesį susitarimų skaičiai pradėjo sparčiai augti. Trečiąjį ketvirtį sudaryti 1252 susitarimai – vos 11 proc. mažiau nei per tą patį laikotarpį 2019 metais (1405) ir net 14 proc. daugiau nei 2017–2019 metų vidurkis. Ketvirtasis ketvirtis rinkos atsigavimą užtvirtino – susitarta dėl 1810 būstų pardavimo, t.y. net 42 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu 2019 metais (1277) ir 64 proc. daugiau nei 2017–2019 metų vidurkis.

Nors bendras metinis naujo būsto rinkos rezultatas (4773) nusileido 2019-iesiems (5540) 14 proc., tačiau jis buvo 8 proc. geresnis nei 2017–2019 laikotarpio vidurkis.

Galima teigti, kad karantino laikotarpio sukeltos būsto likvidumo problemos didžiųjų miestų pirminėje rinkoje buvo trumpalaikės, tačiau dėl įvairių priežasčių būsto projektuose buvo atšaukti net 236 susitarimai. Tai – net tris kartus daugiau nei 2019 metais (71). Atšaukimų, neabejotinai, vyko gerokai daugiau, tačiau jų įtaka bendriems pardavimų susitarimams nebuvo reikšminga – vienus pirkėjus pakeitė kiti. Sprendimą atšaukti susitarimus pirkėjai priimdavo greitai – tai aiškiai rodė ir sustoję pardavimai antroje kovo mėnesio

pusėje, ir kuklūs balandžio bei gegužės mėnesio rezultatai. Plėtotojų reakcija negalėjo būti tokia pat staigi, nes NT plėtra – itin inertiškas procesas, todėl antrąjį ketvirtį, sustojus pardavimams, rinkai buvo pasiūlyti net 781 nauji būstai. Šis skaičius mažesnis nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu (1500), tačiau 2018 metais antrąjį ketvirtį rinkai buvo pasiūlyta 790 naujų butų, tad, akivaizdu, kad sustabdyti pradėtus procesus galėjo ar norėjo ne visi NT plėtotojai.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



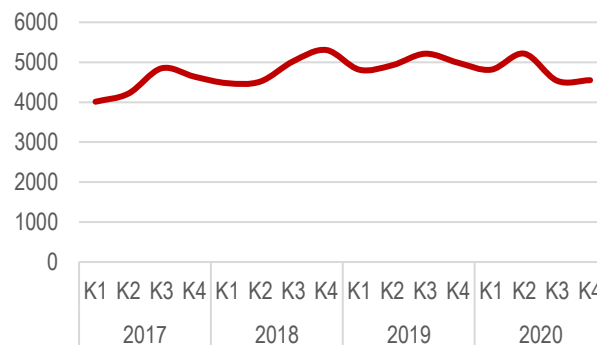
Šaltinis: INREAL

Didėjant neapibrėžtumui dėl ateities dar mažesnis pasiūlos kiekio augimas fiksuotas trečiajį 2020-ųjų ketvirtį – vos 572 būstai. Tai – trigubai mažiau nei 2019-aisiais (1711) bei 2018-aisiais (1713) atitinkamu laikotarpiu. Ketvirtasis ketvirtis augino ne tik pardavimus, bet ir naują pasiūlą. Vilniaus NT plėtotojai pasiūlė rinkai 1825 būstus – dviem trečdaliais daugiau nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu (1100) ir beveik tiek pat, kiek buvo pasiūlyta per rekordinį 2014 metų antrąjį ketvirtį (1829). Iš viso 2020 metais Vilniaus NT plėtotojai rinkai pasiūlė 4344 naujus būstus. Tai – 18 proc.

mažiau 2019 metais (5305), ir 7 proc. mažiau nei 2018 metais (4680).

2020 metų pradžioje pasiūloje buvo beveik 5000 naujų būstų. Atsižvelgiant į tai, kad 2019 metų pradžioje jų buvo apie 5300, skaičius neatrodė grėsmingas, ypač įvertinus faktą, kad 2020-ųjų pardavimai viršijo 5500. Sumažėjus rinkos aktyvumui dėl karantino, didžiausias naujo būsto kiekis buvo fiksuotas gegužės mėnesį – 5261. Tai – 10 proc. daugiau nei 2019 metais analogišku laikotarpiu (4762). Vystytojams pristabdžius naujų projektų pristatymą rinkai, pasiūlos kiekis antrojoje metų pusėje ėmė mažėti, ir ši tendencija išlaikė tęstinumą iki metų pabaigos, kai pasiūla susitraukė iki maždaug 4500 naujų butų. Verta pažymėti, kad beveik 1000 jų yra rezervuoti, tad realus būsto pasirinkimas yra dar mažesnis.

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje

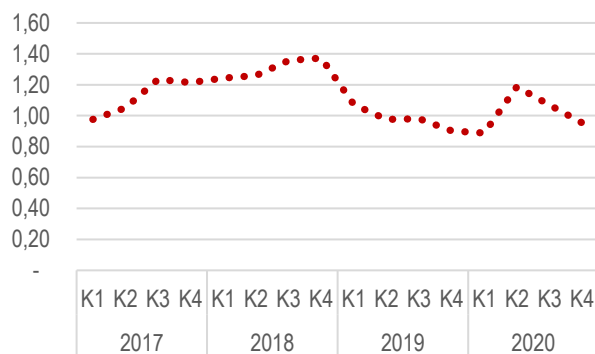


Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekio mažėjimas neprivertė pirkėjų rinktis būstą be atodairos. Vilniaus mieste 2018 metais projektuose vidutiniškai buvo galima rinktis iš 45 – 50 proc. visų butų, 2019 metais – iš 35 – 40 proc., o 2020 metais – jau tik iš maždaug 35 proc. Toks santykinis pokytis reiškia, kad rinkoje atsirado nemažai naujo būsto projektų su „likučiais“, kurie pirkėjams neatrodo patrauklūs.

2019 metais vystytojai galėjo džiaugtis jiems ypač palankiu būsto likvidumo indekso¹ rodikliu. Tuo laikotarpiu jis siekė apie 1,0 (12 mėn.) ir metų pabaigoje buvo sumažėjęs iki 0,9 (11 mėn.). 2020 metų gegužės – birželio mėnesiais dėl sustojusių pardavimų indekso reikšmė šoktelėjo iki 1,2 (14 mėn.), tačiau vystytojams apribojus naujų objektų pasiūlą, likvidumo indekso reikšmė iki metų pabaigos grįžo į ankstesnį lygį – 1,0 (12 mėn.).

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje

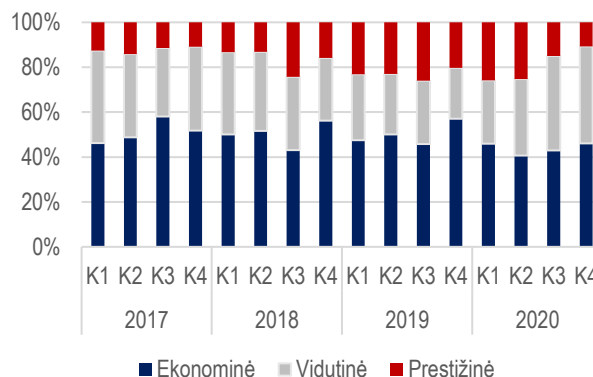


Šaltinis: INREAL

Pandemijos poveikį greičiausiai pajuto ekonominės klasės segmentas. 2019 metais ekonominės klasės naujas būstas sudarė 50 proc. pardavimų Vilniaus mieste, tačiau 2020 metais jų dalis sumažėjo iki 44 proc. Ūgtelėjo vidutinės klasės projektų pasiūlos dalis. 2020-ųjų viduryje INREAL analitikai atnaujino pasiūloje esančių naujų būsto projektų klasės įvertinimą – dalis projektų buvo perkelta iš prestižinio segmento į vidutinį. Šiai „rokiuotei“ įtakos turėjo ne tik palaipsniui augantys techniniai reikalavimai dėl energinės klasės, tačiau ir pačių projektų pokyčiai rinkai pasiūlant vis įdomesnio būsto. 2020 metų antroje pusėje po maždaug 40

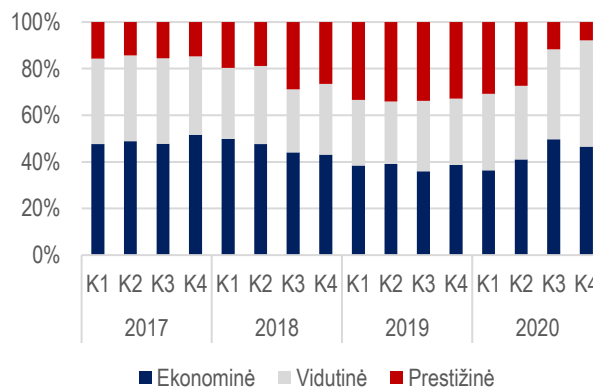
– 45 proc. pardavimų sudarė ekonominės ir vidutinės klasės būstas ir apie 10 – 45 proc. butai bei apartamentai prestižiniuose projektuose.

Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Butų pasiūla pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

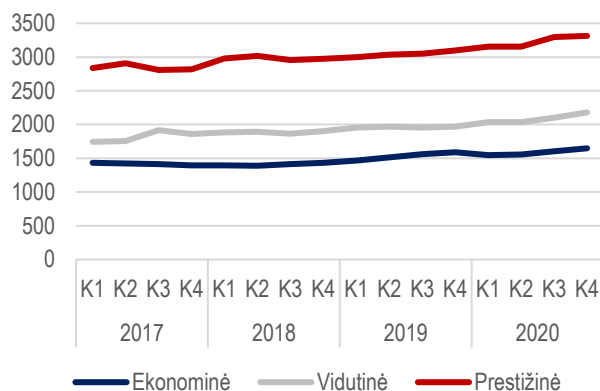
Ekonominės klasės būsto pardavimams kiek sulėtėjus, tai atsispindėjo ir pasiūlos kiekio dinamikoje pagal klases. Iki

¹ Likvidumo indeksas numato esamos pasiūlos realizavimo laikotarpį, jei pardavimo rodikliai atitiktų paskutinių 12 mėnesių rezultatus.

2019 metų vidurio tolygiai besitraukusi ekonominio segmento būsto dalis 2020 metų antroje jau siekė 45 – 50 proc. pasiūlos kiekio. Šis segmentas yra ypač jautrus techninių reikalavimų, statybos medžiagų ir darbų kainų pokyčiams, todėl mažėjant santykiniam kainų skirtumui tarp ekonominės ir vidutinės klasės, tikėtina, kad šis segmentas gali susidurti su likvidumo problema. Vidutinės bei prestižinės klasių segmentai antroje 2020 metų pusėje bendrai sudarė 50 – 55 proc. pasiūlos kiekio, todėl jų likvidumas šiuo metu yra geresnis nei ekonominės klasės būsto.

Nepaisant didelio butų ir apartamentų skaičiaus vidutinės ir prestižinės klasės būsto segmente, pirkėjai gali susidurti su įvairovės trūkumu, kuomet projektuose lieka išskirtinai didesnio ar mažesnio ploto būstai, nes populiariausi būstai įsigijami kartais dar iki viešo projekto pristatymo pirkėjams. Kita vertus, 2021 metais rinkai bus pasiūlyti bent keli nauji aukštesnės klasės būsto projektai ar jų etapai sostinėje: Markučiuose, Paupyje, Neries pakrantėje ties Vilkpėde, Lazdynuose, aplink Stotį. Teritorijos transformacija turėtų iš pagrindų pakeisti supratimą apie pastarąją sostinės vietą.

Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (EUR/ kv. m)



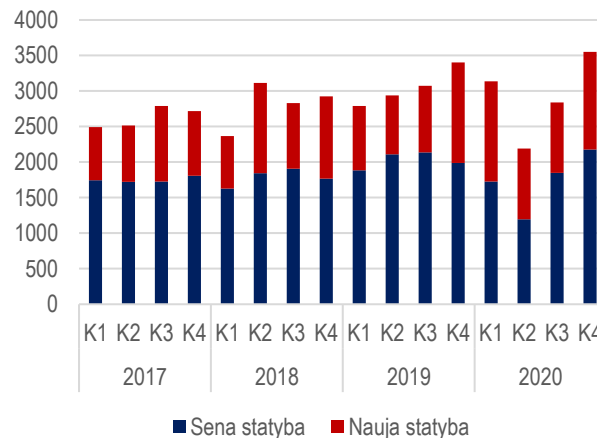
Šaltinis: INREAL

Būsto projektų klasių rekvalifikavimas taip pat atspindėjo ir pasiūlos likučių kainose – vidutinės ir prestižinės klasės būstas pabrango labiau nei ekonominės.

2020-ųjų metų pabaigoje ekonominės klasės būstas Vilniuje kainavo apie 1648 EUR/kv. m, t. y. 3,8 proc. daugiau nei 2019-ųjų pabaigoje (1588 Eur/kv. m), vidutinės klasės – 2179 EUR/kv. m, t. y. 10,8 proc. daugiau nei prieš metus (1967 Eur/kv. m), prestižinis būstas – 3313 EUR /kv. m, t. y. 6,9 proc. daugiau (3098 Eur/kv. m).

Teigiamus pokyčius antroje metų pusėje rodo ir VĮ Registrų centro duomenys apie įvykčius notarinius sandorius. Apibendrintai žvelgiant, situacija yra labai panaši į pirminės rinkos duomenų formuojamą vaizdą – ypač daug žadanti metų pradžia, rinkos sąstingis metų viduryje ir jos atsigavimas metų pabaigoje.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



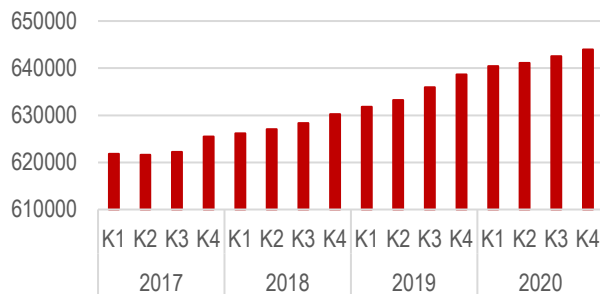
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Pirmojo ir antrojo karantinų poveikiai notariniams sandoriams buvo skirtingi. Antrąjį metų ketvirtį – pavasarinio karantino laikotarpiu – sudarytas 2191 sandoris (1197 – senos statybos ir 994 – naujos statybos). Tai – 25 proc. mažiau nei 2019

metais tuo pačiu laikotarpiu (iš viso – 2940, senų – 2110, naujų – 830). Jeigu naujos statybos butų sandorius „gelbėjo“ anksčiau sudaryti susitarimai dar nebaigtuose statyti daugiabučiuose, tai 43 proc. sandorių sumažėjimas senos statybos butų segmentas akivaizdžiai pademonstravo pandemijos pradžios poveikį NT rinkai. Paskelbus antrąjį karantiną rudeniį, ketvirtojo ketvirčio rezultatuose suvaržymai neatsispindėjo. Ketvirtąjį metų ketvirtį sudaryti 3553 sandoriai (2176 – senos statybos ir 1377 – naujos statybos). Tai – 4 proc. daugiau nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu (iš viso – 3404, senų – 1988, naujų – 1416).

Iš viso 2020 metais buvo sudarytas 11 721 būsto sandoris, tai tik 4 proc. mažiau nei 2019-aisiais (12 208). Iš esmės, sandorių sumažėjimą lėmė senos statybos būstų sandorių skaičiaus kritimas 14 proc. Tuo tarpu naujų būstų sandorių skaičius išaugo net 17 proc. Pastebimai keitėsi ir senos bei naujos statybos būstų sandorių santykis. 2017 – 2019 metais nauja statyba sudarė apie trečdalį visų sandorių, tuo tarpu 2020-aisiais – 40 proc.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Vilniaus m.



Šaltinis: Vilniaus TLK

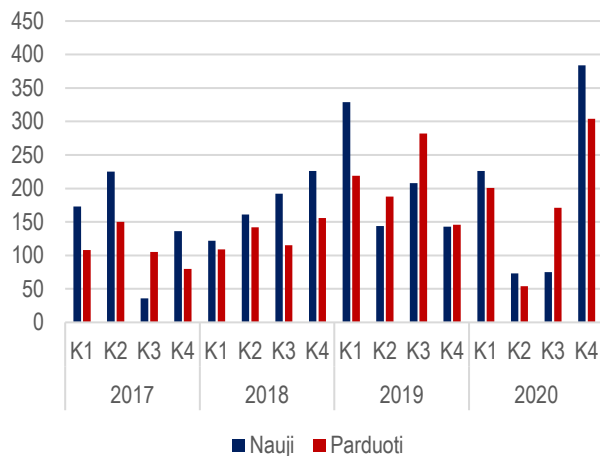
Pirminei būsto rinkai sparčiai atsigaunant natūraliai kyla klausimas ir dėl tendencijos tvarumo bei perkaitimo rizikos. Dar prieš porą metų buvo įprasta skaičiuoti apie 4000 pirminės rinkos susitarimų per metus, tačiau tiek 2019-

aisiais, tiek 2020 metais tokių susitarimų buvo sudaroma apie ar net per 5000. Vis dėl to naujos statybos butų segmentas plečiasi ne tik senesnės statybos segmento sąskaita, bet ir dėl teigiamų demografinių pokyčių. Gyventojų skaičius Vilniaus mieste auga tolydžio jau ne vienerius metus.

KAUNO BUTŲ RINKA

Kauno miesto pirminė butų ir apartamentų rinka, kaip ir sostinės, metų pradžioje atrodė ypač daug žadanti. Sausis (62 susitarimai) kiek viršijo 2019 metų gruodį (57), vasaris (81) aplenkė tiek kelis paskutinius mėnesius, tiek ir analogiškus laikotarpius praėjusiais metais (2019 – 72, 2018 – 45). Nepaisant kiek smuktelėjusio kovo mėnesio (58), pirmojo ketvirčio rezultatas taip pat išliko ganėtinai neblogas (201), nors ir 8 proc. prastesnis nei 2019 metais (219). Karantinas antrąjį ketvirtį Kaunui smogė bene skaudžiausiai – susitarta tik dėl 54 butų ir apartamentų pardavimo, t. y. net 71 proc. mažiau nei 2019 metų analogišku laikotarpiu. Rinkos atsigavimas prasidėjo trečiąjį ketvirtį, kuomet buvo susitarta dėl 171 būsto įsigijimo, tačiau šis skaičius vis tiek buvo 39 proc. mažesnis nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu. 304 susitarimai ketvirtąjį ketvirtį ne tik dvigubai aplenkė 2019 metų pabaigą (146), bet ir sumažino metinį atotrūkį.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

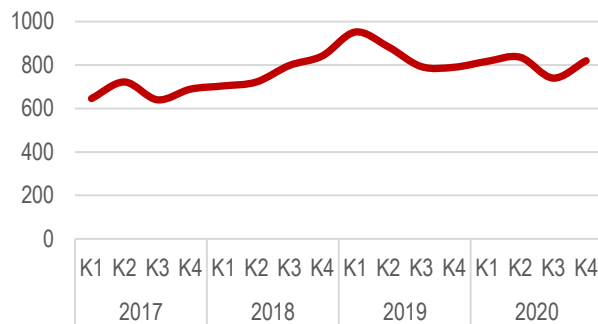
Per 2020 metus buvo susitarta dėl 730 būstų įsigijimo – 13 proc. mažiau nei 2019 metais (835), tačiau 22 proc. daugiau

nei 2017 – 2019 metų vidurkis.

Atšauktų susitarimų skaičius laikinojoje sostinėje nebuvo ypač didelis (53), tačiau jis tris su puse karto viršijo 2019 metų rodiklį (15). Išskirtinis Kauno miesto rinkos aktyvumo požymis – balandžio ir gegužės mėnesiai, kuomet atsirado nedidelė tikimybė, jog gali įvykti „neigiami“ susitarimai, kai atšauktų susitarimų skaičius viršija naujų susitarimų skaičių.

Nauja pasiūla Kaune buvo saikinga. Dar iki pirmojo karantino paskelbimo NT plėtotojai rinkai pasiūlė 226 naujus būstus – trečdaliu mažiau nei 2019 metais analogišku laikotarpiu (329). Antrąjį ir trečiąjį ketvirtį vidutiniškai pasiūlyta po 74 būstus, t. y. dvigubai mažiau nei 2019 metų viduryje (atitinkamai, 144 ir 208 būstai). Tačiau metų pabaiga Kaune buvo neįprastai aktyvi – plėtotojai pristatė rinkai 384 būstus, t. y. du su puse karto daugiau nei 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį (143). Bendras Kauno pirminės būsto rinkos naujos pasiūlos metinis rezultatas – 758 nauji būstai, t.y. 8 proc. mažiau nei 2019 metais (824) ir 8 proc. daugiau nei 2018-aisiais (701).

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



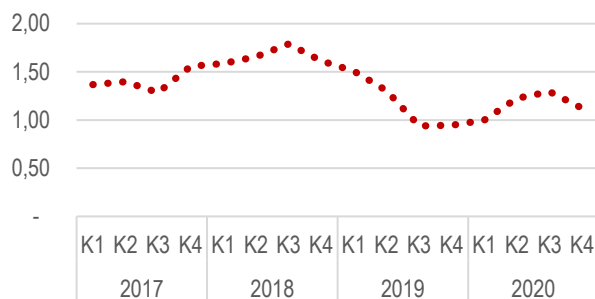
Šaltinis: INREAL

2020 metus Kaunas pasitiko su 790 butų pirminės rinkos pasiūloje. Šis dydis atitinka 2018 – 2019 metų vidurkį (798). Atsižvelgiant į gyventojų skaičių, šis pasiūlos kiekis daugiau nei tris kartus mažesnis nei Vilniuje analogišku laikotarpiu, todėl didelės grėsmės dėl pasiūlos pertekliaus nekilo.

Lėtesnis projektų pristatymas rinkai, jų skaidymas etapais leido ir 2020 metais išlaikyti pasiūlos kiekį pernelyg nepakitusių, tad metai buvo baigti tik su 4 proc. didesne būsto pasiūla (820) pirminėje rinkoje. Kauno mieste laisvų būstų dalis projektuose, kaip ir Vilniuje, palaipsniui mažėjo nuo maždaug 55 proc. 2018 metais iki 40 proc. 2020 metais.

2020 metus Kaunas pasitiko su šiam miestui nebūdingu likvidumo indeksu – jo reikšmė pasiekė 0,95 (12 mėn.), tačiau rinkos aktyvumo sąstingis rodiklį metų viduryje padidino iki 1,2 – 1,3 (14 – 15 mėn.). Nors realizavimo laikotarpis ir padidėjo trečdaliu, tačiau tokia rodiklio reikšmė, vertinant istorinį kontekstą, ir toliau išlieka ypač žema. Pardavimams metų pabaigoje atsigavusi rodiklio reikšmė pasiekė 1,1 (13 mėn.) ir, tikėtina, kad artimiausius kelis mėnesius pirminės rinkos pasiūlos kiekio realizavimo laikotarpis gali sutrumpėti.

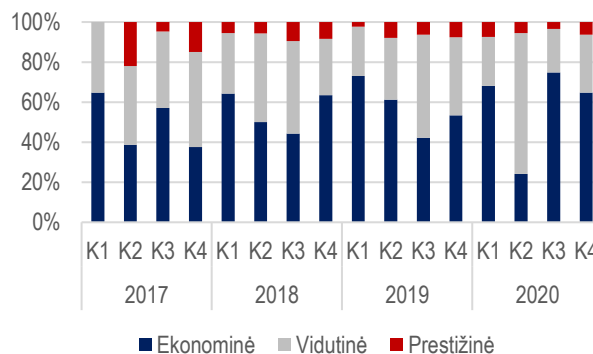
Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: INREAL

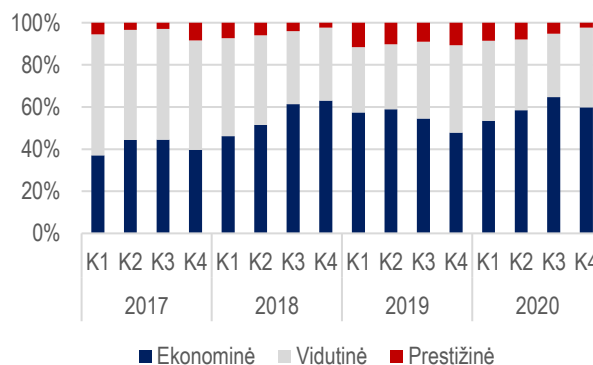
Iš pirmo žvilgsnio, didžiausius praradimus antrąjį ketvirtį fiksavo ekonominės klasės būsto pardavėjai. Šio segmento pardavimai susitraukė nuo 70 proc. iki 24 proc. Viena vertus, pats kritimo faktas nestebina – pigesnio būsto pirkėjai yra jautresni ekonominio neapibrėžtumo sąlygoms, tačiau ketvirčio imties dydis – vos pusšimtis sandorių, o trečiojo ir ketvirtojo ketvirčių rezultatai rodo ženklų ekonominės klasės būsto indėlį į rinkos atsistatymą ir, tuo pačiu, pirkėjų lūkesčių dėl ateities augimą.

Butų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Butų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)



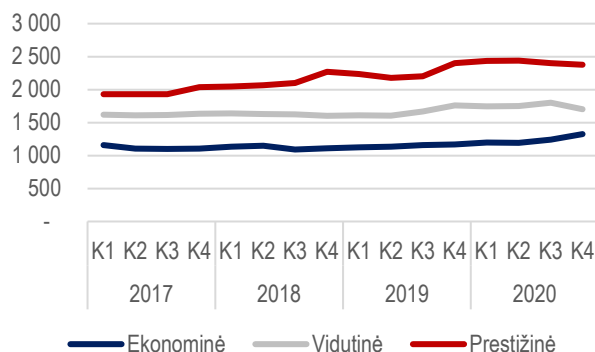
Šaltinis: INREAL

2019 įvykęs prestižinio būsto pasiūlos šuolis Kaune baigia išnykti, ir 2020 metų pabaigoje sudarė vos 2 proc. visos pasiūlos. 2019 metais augusi vidutinės klasės būsto pasiūla pirkėjų buvo sutikta palankiai ir palaipsniui mažėjo iki pat 2020 metų trečio ketvirčio pabaigos. Paskutinį metų ketvirtį vystytojų pasiūlyti nauji projektai kompensavo pasiūlos praradimus, ir šiuo metu vidutinės klasės būstas sudaro 38 proc. pasiūloje esančių butų ir apartamentų. Ekonominės klasės segmentas šiuo metu sudaro apie 60 proc. siūlomų įsigyti būstų ir yra kiek didesnis nei 2017 – 2019 metais.

Ateityje būsto pasiūlą Kaune turėtų reikšmingai papildyti nauji gyvenamieji projektai Nemuno ir Neries pakrantėse: H. ir O. Minkovskių gatvėje, A. Juozapavičiaus prospekte bei tolesnė plėtra Brastos gatvėje.

Kalbant apie kainų pokyčius, 2020 metais laikinojoje sostinėje išskyrė tik ekonominė klasė – butai brango beveik 14 proc. (nuo 1167 Eur/kv.m iki 1325 Eur/kv.m). Vis dėl to reikia atkreipti dėmesį, kad kainų pokyčiams didelę įtaką turi ir pasiūlos struktūra. Atsižvelgiant į tai, kad gyventojai antroje metų pusėje įsigijo beveik išskirtinai tik ekonominės klasės būstą, pasiūloje liko brangesni šio segmento objektai. Vidutinės klasės būsto kainos keitėsi simboliškai – sumažėjo apie 3 proc. (nuo 1763 Eur/kv.m iki 1704 Eur/kv.m). Prestižinės klasės būsto kaina beveik nekito (nuo 2435 Eur/kv.m iki 2378 Eur/kv.m).

Vidutinės butų kainos pagal klases Kaune (EUR/kv. m)

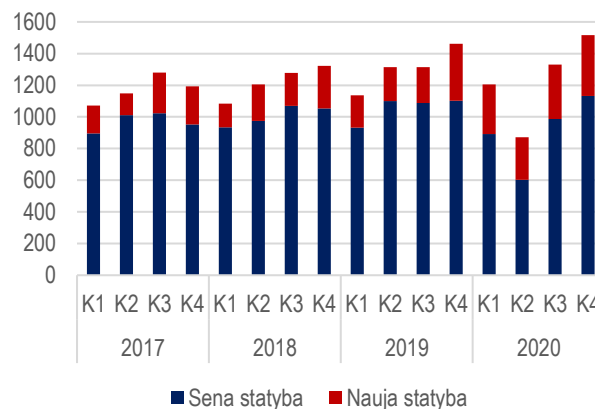


Šaltinis: INREAL

Pagal VĮ Registrų centras duomenis pirmąjį ketvirtį Kaune buvo sudaryti 1205 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 6 proc. daugiau nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu (1137). Antrąjį ketvirtį fiksuojamas kritimas iki 872 sandorių – 34 proc. mažiau nei 2019 metais (1314). Trečiąjį ketvirtį rinka atsigauna – 1330 sandoriai, t.y. 1 proc. daugiau nei 2019 metais (1314). Metų pabaiga – dar aktyvesnė – sudaryti 1516

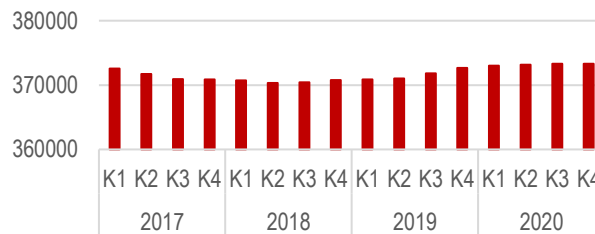
sandoriai, t.y. 4 proc. daugiau nei 2019 metų pabaigoje (1461). Kaip ir Vilniuje, pagrindinė Kauno būsto rinkos „varomoji jėga“ – nauji butai. 2020 metais sudaryti 1309 naujos statybos butų sandoriai, t.y. 31 proc. daugiau nei 2019 metais (1002). Tuo tarpu senos statybos būstas 2019 metų rezultatus viršijo tik ketvirtąjį ketvirtį, o metinis rezultatas (3614) yra 14 proc. prastesnis nei 2019-ųjų (4224). Toks sandorių pasiskirstymas pagal lėmė, kad naujos statybos butų dalis bendrame sandorių fonde paaugo nuo maždaug 20 proc. 2019 metais iki kiek daugiau nei 25 proc. 2020 metais.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Kauno m.



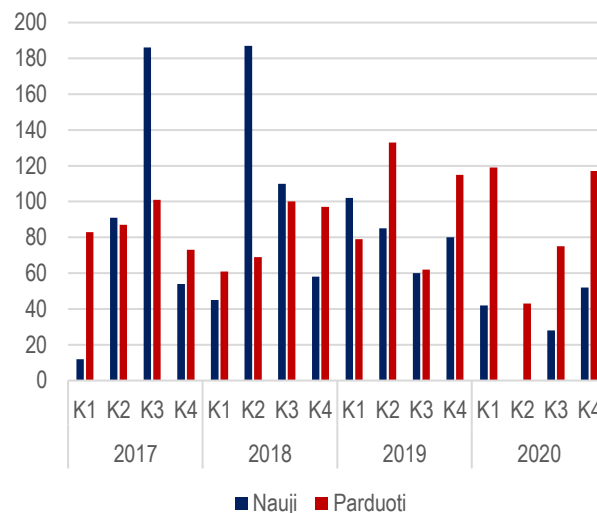
Šaltinis: Kauno TLK

Vienas svarbiausių būsto rinkos katalizatorių – teigiami demografiniai pokyčiai, kurie taip pat galėtų paaiškinti ir padidėjusį susidomėjimą naujos statybos būstais. Gyventojų skaičiaus augimas Kaune fiksuojamas nuo 2018 – 2019 metų sandūros. Prieaugis 2019 metais sudarė 1856 asmenis, o 2020 metais – 681.

KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA

Pirmąjį 2020 metų ketvirtį Klaipėdos miesto pirminėje butų rinkoje fiksuota 119 susitarimų, t.y. net 51 proc. daugiau nei tuo pačiu metu 2019 metais (79). Antrasis ketvirtis, kaip ir Vilniuje bei Kaune, buvo paveiktas pirmojo karantino – susitarta tik dėl 43 būstų pardavimo, t.y. 67 proc. mažiau nei 2019 metų antrąjį ketvirtį (133). Trečiąjį ketvirtį fiksuotas augimas iki 75 susitarimų – 21 proc. daugiau nei 2019-aisiais tuo pačiu laikotarpiu (62). Ketvirtąjį ketvirtį įvyko 117 susitarimų. Tai – 2 proc. daugiau nei 2019 metų pabaigoje.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



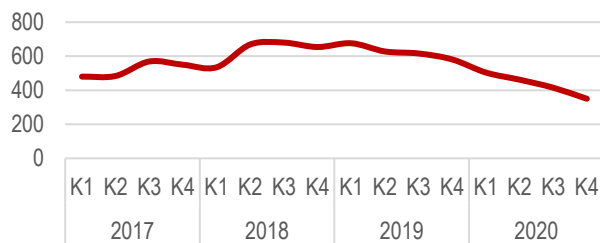
Šaltinis: INREAL

Bendras metinis rezultatas Klaipėdoje – 354 susitarimai dėl naujų būstų pardavimo. Šis skaičius yra 9 proc. prastesnis nei 2019 metų (389), tačiau artimas 2017 – 2019 metų vidurkiui. Klaipėdoje 2020 metais fiksuota mažiausiai, lyginant su Vilniumi ir Kaunu, nutrauktų susitarimų – 20.

Uostamiesčio NT plėtotojus pandemija ir karantinas sustabdė labiau nei pirkėjus. Per 2020 metus rinkai pasiūlyti tik 122

nauji būstai. Tai – dviem trečdaliais mažesnis kiekis nei 2017 – 2019 metų vidurkis (357) ir beveik tiek pat mažiau nei 2019 metų pasiūlos prieaugis (327).

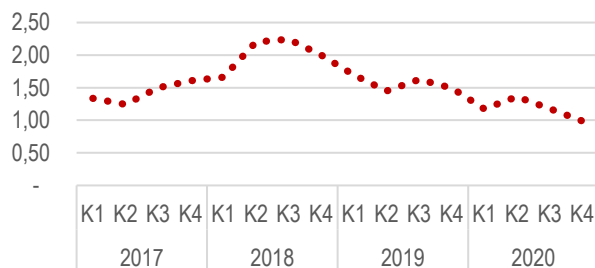
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Dėl naujos pasiūlos trūkumo, esamas pasiūlos kiekis Klaipėdos mieste tolydžio mažėja nuo pat 2019 metų pradžios. 2020 metų pirmąjį ketvirtį pasiūloje buvo 504 nauji būstai – 25 proc. mažiau nei 2019-aisiais (676). 2020 metų pabaigoje pirkėjai galėjo rinktis tik iš 350 butų – 40 proc. mažiau nei 2019-aisiais (581).

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



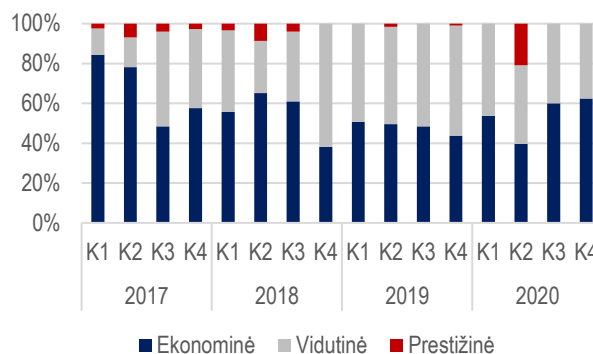
Šaltinis: INREAL

Mažėjant būsto pasiūlai, likvidumo indekso reikšmė nuo 1,5 (18 mėn.) 2019 metais sumažėjo iki 1,0 (12 mėn.) 2020 metų pabaigoje. Būsto likvidumo indekso reikšmės šuolis fiksuotas tik metų viduryje, kuomet jis pakilo iki maždaug 1,4 (16 – 17 mėn.). Kita vertus, didelę dalį esamos pasiūlos kiekio sudaro senesni projektai, kuriuose būstas parduodamas lėčiau nei naujose, todėl nesant naujos

pasiūlos egzistuoja tikimybė, kad pirkėjai turės tik formalų, jiems mažiau tinkamo būsto pasirinkimą.

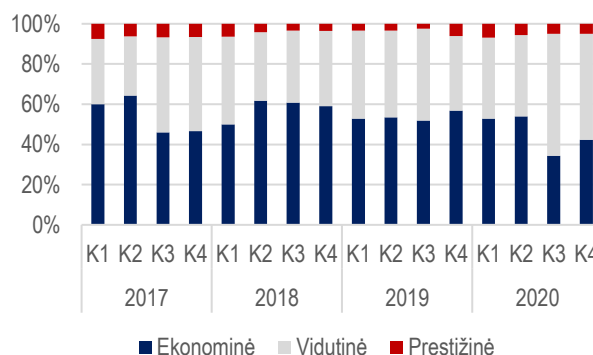
Pokyčius pardavimų struktūroje pagal klases Klaipėdoje didžiaja dalimi lėmė būtent pasiūlos trūkumas. Pirkėjai daugiausia įsigijo ekonominės klasės būstą, kuris antrąją metų dalį sudarė apie 60 proc. visų pardavimų. Kelis ankstesnius metus ekonominės klasės būsto dalis sudarydavo tik apie pusę visų susitarimų.

Butų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Butų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

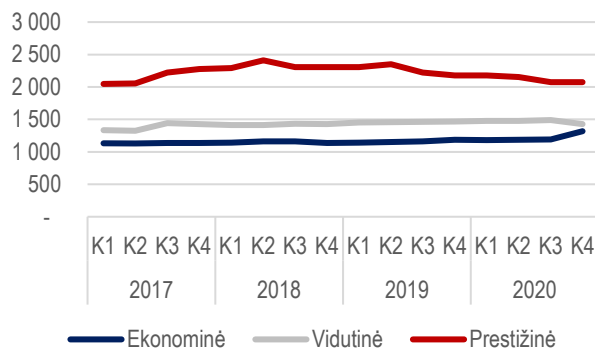
Pirkėjams rodant daugiau dėmesio ekonominės klasės būstui, jo dalis pasiūloje antroje metų pusėje sumažėjo ir

šiuo metų siekia apie 40 proc. Tuo tarpu kai iki 2020 metų vidurio ji sudarė apie pusę viso pirkėjams siūlomų butų kiekio.

Vis dėlto, tikėtina, kad vėliausiai 2021 metų pabaigoje Klaipėdos pirminio būsto rinką papildys ištis įdomūs projektai, kurie turėtų suaktyvinti uostamiesčio naujo būsto segmentą. Tarp didžiausių ateities projektų – „Mėmelio miestas“, „Bastionų namai“, „Švyturio“ ir „Lindenau“ gamyklų konversijos.

Esant vangiai rinkai, pagrindine kainų didėjimo priežastimi tapo pavieniai projektai, kurie ekonominės klasės segmento būsto kainas 2020 metais padidino 11 proc. (nuo 1185 Eur/kv. m iki 1318 Eur/kv. m). Vidutinės ir prestižinės klasės būsto kainos per metus sumažėjo, atitinkamai, 3 proc. (nuo 1470 Eur/kv. m iki 1429 Eur/kv. m) ir 5 proc. (nuo 2177 Eur/kv. m iki 2074 Eur/kv. m). Pažymėtina, kad „likučių“ senesniuose vidutinės klasės projektuose kainos artėja prie ekonominės klasės kainų ribų naujuose projektuose. Kita vertus, dėl išaugusių statybos darbų kainų, techninių reikalavimų beveik neabejotina, kad naujuose projektuose būstų kainos tiek vidutinės, tiek prestižinės klasės segmentuose augs.

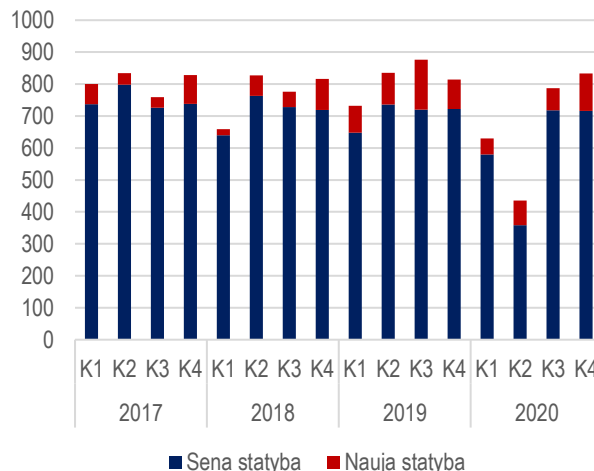
Vidutinės butų kainos pagal klases Klaipėdoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

VĮ Registrų centras pirmąjį 2020 metų ketvirtį užfiksavo 630 butų sandorių – net 40 proc. daugiau nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu (732). Antrąjį ketvirtį fiksuojamas kritimas iki 436 sandorių – 48 proc. mažiau nei 2019 metais (835). Trečiąjį ketvirtį rinka atsigauna – 787 sandoriai – 10 proc. mažiau nei 2019 metais (876). Ketvirtąjį ketvirtį sudaryti 833 sandoriai – 2 proc. daugiau nei 2019 metų pabaigoje (814).

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



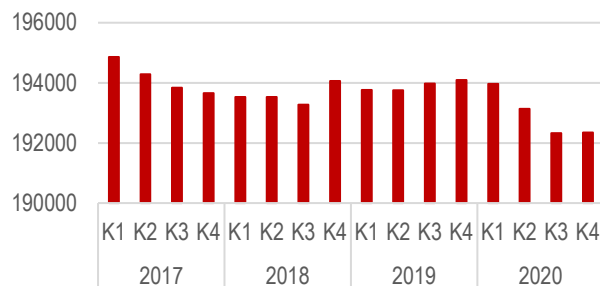
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Priešingai nei Kaune ar Vilniuje, naujos statybos būstas dėl pasiūlos trūkumo nesuteikė reikšmingo postūmio Klaipėdos butų rinkai. Iš viso per metus buvo parduoti 2372 senos statybos butai, 16 proc. mažiau nei 2019 metais (2826) ir 314 naujos statybos butų, 27 proc. mažiau nei 2019 metais (431). Naujos statybos butų dalis bendrame skaičiuje neženkiai sumažėjo nuo vidutiniškai 13 proc. 2019 metais iki 12 proc. 2020 metais. Bendras sandorių skaičius 2020 metais sudarė 2686 ir buvo 18 proc. mažesnis nei 2019 metais (3257).

Klaipėdos demografiniai rodikliai kol kas yra prastesni nei Vilniuje ar Kaune. 2019 ir 2020 metais gyventojų skaičius

uostamiestyje iš esmės. 2020 metais nors ir fiksuojamas 1746 asmenų sumažėjimas, tačiau jis sietinas su vienos iš gydymo įstaigų priskyrimu Klaipėdos rajono savivaldybei, kurioje gyventojų 2020 metais padaugėjo 1744.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Klaipėdos m.



Šaltinis: Kauno TLK

PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA

Palangoje ir Šventojoje pardavimų augimas buvo fiksuojamas visus metus. 2020 metų pirmąjį ketvirtį parduota ne mažiau 73 butų ir apartamentų – 20 proc. daugiau nei 2019 metais (61). Antrąjį ir trečiąjį ketvirčiais susitarta dėl, atitinkamai, 95 (46 proc. daugiau (65) ir 105 (75 proc. daugiau (60) butų ir apartamentų. 2020-ųjų pabaigą vainikavo 143 susitarimai – pusrėčio karto daugiau nei 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį (54). Visų 2020 metų rezultatas (416) net 73 proc. geresnis nei 2019 metais (240) ir 57 proc. didesnis nei 2017–2019 metų vidurkis. Panašus pardavimų kiekis fiksuotas tik 2014 metais, kuomet buvo susitarta dėl 405 būstų pardavimo.

Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje ir Šventojoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

2020-ųjų Palangos bei Šventosios būsto rinkos reikšmingo pasiūlos augimo nesulaukė. Esminis pasiūlos kiekis buvo suformuotas 2019 metais. 2020 metų pabaigoje pirkėjai galėjo rinktis iš kiek daugiau nei 200 naujų būstų, t. y. 3 kartus mažiau 2019-ųjų pabaigoje. Toks pirkėjų susidomėjimas paskatino ir daugiau NT vystytojų pabandyti įžengti į

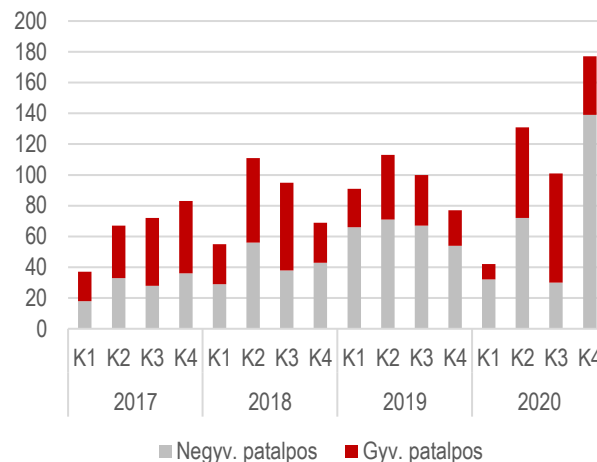
Palangos bei Šventosios pirminio būsto rinką, todėl 2021 metais laukiama aktyvios naujų projektų plėtros.

Visos būsto rinkos pardavimų aktyvumo šuolį fiksavo ir VĮ Registrų centras. Įstaigos duomenimis, 2020 metais naujos statybos patalpų pardavimai tik pirmajame ketvirtyje sandorių skaičiumi (42) nusileido 2019 metų analogiškam laikotarpiui (91 sandoris – 54 proc. mažiau). Sandorių skaičiaus kritimas fiksuotas tiek gyvenamosios (52 proc. mažiau), tiek negyvenamosios (60 proc. mažiau) paskirčių patalpų segmentuose. Antrąjį ketvirtį sandorių skaičius užtelėjo (131 sandoris – 16 proc. daugiau (113). Trečiasis ketvirtis pakartojo rezultatą prieš metus (101 / 100), o metų pabaigos sandorių skaičius viršijo 2019-ųjų ketvirtojo ketvirčio rezultatus beveik du su puse karto. Buvo sudaryti 177 sandoriai (2019 metų ketvirtąjį ketvirtį – 77). Metinis rezultatas (451) 18 proc. geresnis nei 2019 metų (381) ir 37 proc. geresnis nei 2018-ųjų (330).

Pirmojo pusmečio pabaigoje atrodė, kad senos statybos būsto pardavimai gali stagnuoti. Tikėtinos priežastys – pirkėjų abejingumas senesniems būstams bei turto savininkų nenoras turtą parduoti per pandemiją. Pirmąjį ketvirtį buvo sudarytas 231 sandoris – 7 proc. mažiau nei 2019 metų pradžioje (249). Per pavasario karantiną augimas taip pat nefiksuotas – sudaryti 227 sandoriai, t. y. 21 proc. mažiau nei 2019 metais analogišku laikotarpiu (289). Situacija kardinaliai pasikeitė antroje metų pusėje. Tą galėjo lemti ne tik pasikeitęs rinkos dalyvių požiūris, tačiau ir tikimybė, kad į pardavimus pateko daugiau nei prieš du metus baigti statyti projektai arba tie projektai, kurie buvo įvardyti kaip rekonstrukcija. Trečiąjį ketvirtį sudaryti 377 sandoriai – dvigubai daugiau nei prieš metus (186), o metų pabaigoje – net 454, t. y. beveik tris kartus daugiau nei 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį (168). Iš viso 2020 metais Palangos savivaldybėje sudaryti 1289 senos statybos patalpų sandoriai – 45 proc. daugiau nei 2019-aisiais (892) ir dviem trečdaliais daugiau nei 2018 metais (771). Labiausiai išaugo

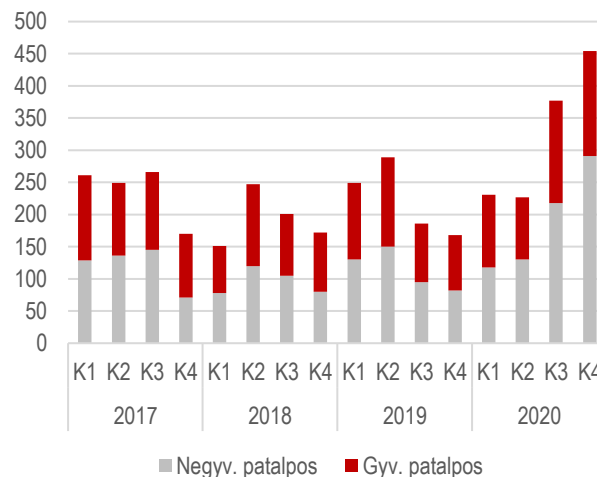
negyvenamųjų patalpų (apartamentų ir kitų komercinių patalpų) pardavimai. Lyginant su 2019 metais – 66 proc., su 2018 metais – 98 proc.

VĮ Registrų centras įregistruoti naujos statybos patalpų pardavimo sandoriai Palangos sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

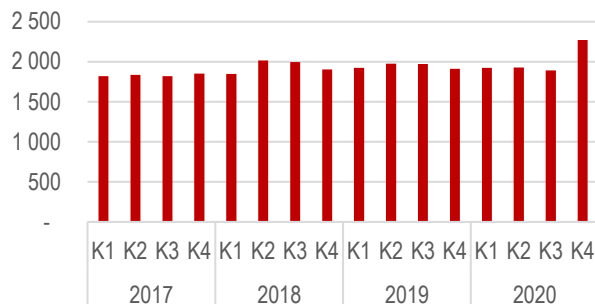
VĮ Registrų centras įregistruoti senos statybos patalpų pardavimo sandoriai Palangos m. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Būsto kainos Palangos bei Šventosios pirminėje rinkoje pasižymi tęstinumu ir iki 2020 metų vidurio svyravo tarp 1900 – 2000 EUR/kv. m, tačiau dėl staigaus rinkos suaktyvėjimo metų pabaigoje kainos šoktelėjo iki maždaug 2250 Eur/kv. m.

Vidutinės būsto kainos Palangos pirminėje rinkoje (EUR/kv. m)

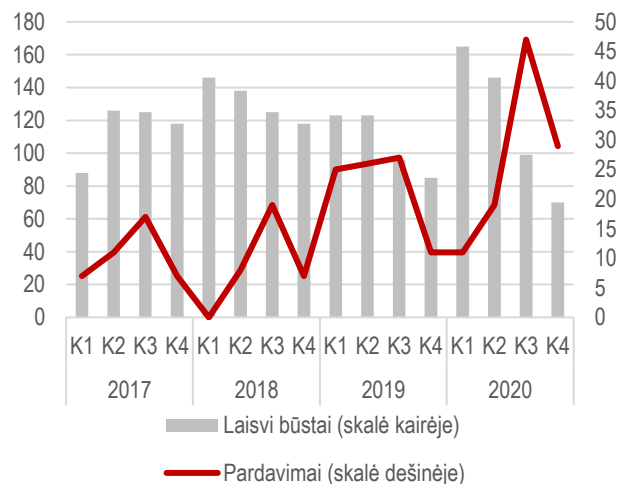


Šaltinis: INREAL

NERINGOS BŪSTO RINKA

Neringos NT rinka yra išskirtinė ir pasižymi labiausiai apribota būsto plėtra bei pasiūla Lietuvoje. Šiame žemės lopinėlyje rinkos aktyvumas negali būti tolygus – tiek pasiūlos kiekis, tiek pardavimai yra ypač dinamiški. Jokiame kitame mieste pasiūla neturi tokios įtakos pirkėjų aktyvumui. 2020 metų pirmąjį ketvirtį susitarta dėl 11 būstų pardavimo – 56 proc. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2019 metais (25). antrąjį ketvirtį parduota beveik dvigubai daugiau (19), tačiau ir tai buvo prastesnis rezultatas nei 2019 metais (26). Augimas pradedamas fiksuoti trečiąjį ketvirtį, kuomet susitarta dėl 47 būstų pardavimo, t. y. 74 proc. daugiau nei prieš metus (27). 2020 metų pabaigoje, susitarus dėl 29 būstų pardavimo, pasiektas du su puse karto geresnis rezultatas nei 2019 metais (11). Iš viso NT plėtotojai skelbė 2020 metais pardavę Neringoje 106 būstus – 19 proc. daugiau nei 2019 metais (89) ir dvigubai daugiau nei 2017–2019 metų vidurkis.

Parduoti bei laisvi butai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)



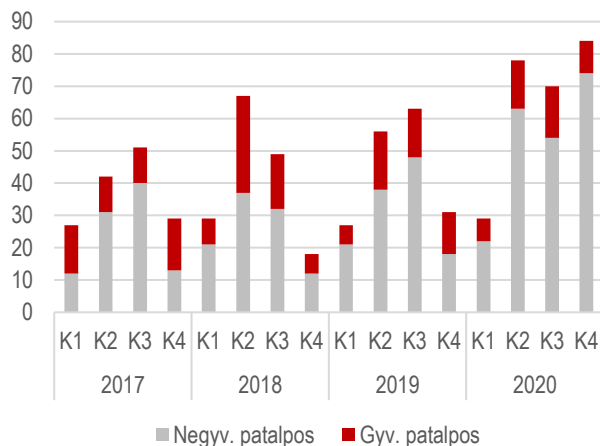
Šaltinis: INREAL

Tiesa, šis skaičius neparodo pilno vaizdo, nes ne visi

projektai pristatomi viešai, o dėl mažos rinkos net pavieniai jų gali ženkliai pakeisti bendrą tendenciją. INREAL grupė 2020 metais pradėjo vystyti naują projektą „Marių vėtrungės“, ir laikotarpyje tarp statybos leidimo gavimo ir statybos darbų pradžios buvo pasirašyta daugiau nei pusė išankstinių pardavimo sutarčių, o metų pabaigoje liko tik pavieniai būstai. Tokių projektų Neringoje yra ir daugiau, todėl metinius rodiklius galima būtų drąsiai dvigubinti.

2020 metais NT vystytojai rinkai viešai pasiūlė apie 130 naujų būstų. Šiuo metu galima rinktis iš maždaug 70. Tai – pusantro karto mažiau nei 2017–2019 metų vidurkis. Tačiau šie skaičiai – tik dalis naujos pasiūlos, nes yra projektų, pardavimus vykdančių be viešos informacijos skelbimo.

VĮ Registrų centras įregistruoti patalpų pardavimo sandoriai Neringos sav. (vnt.)



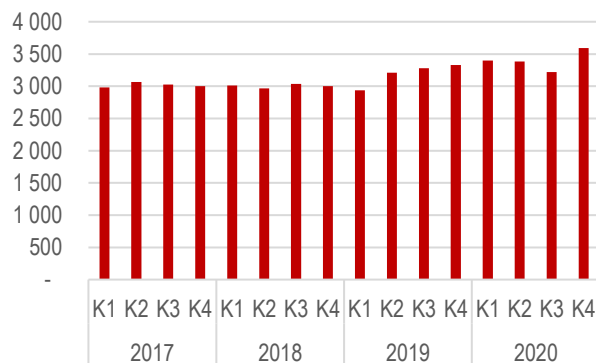
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Sandorių skaičiaus² didėjimas Neringoje fiksuotas visus metus. Pirmąjį ketvirtį sudaryti 29 sandoriai – 7 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2019 metais (27) Antrąjį ir trečiąjį

ketvirtį – atitinkamai, 78 (39 proc. daugiau (56) ir 70 (11 proc. daugiau (63)). 2020 metų pabaigoje buvo sudaryti 84 sandoriai – beveik tris kartus daugiau nei 2019-ųjų ketvirtą ketvirtį (31). Metiniai pardavimai Neringoje (261) buvo net 47 proc. geresni nei 2019 metais (177), ir 60 proc. viršijo 2018 metų rezultatus (163). Didžiausias pardavimų šuolis fiksuotas negyvenamųjų patalpų segmente, lyginant su 2019 metais – 70 proc., su 2018 metais – 109 proc. Gyvenamosios paskirties patalpų pardavimai sumažėjo, atitinkamai, 8 ir 21 proc.

Reikšmingesni kainų pokyčiai Neringoje nefiksuoti. Viešai skelbiamų kainų vidurkis paskutinius porą metų svyruoja nuo 3200 EUR/kv. m iki beveik 3400 EUR/kv. m. Tiesa, 2020 metų pabaigoje kaina ūgtelėjo iki maždaug 3600 Eur/kv. m. Svarbu atsižvelgti į tai, kad Neringoje beveik visas pirminėje rinkoje siūlomas būstas yra su pilna apdaila. Neringa taip pat yra brangiausia savivaldybė NT kainų atžvilgiu Lietuvoje.

Vidutinės būsto kainos Neringos pirminėje rinkoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

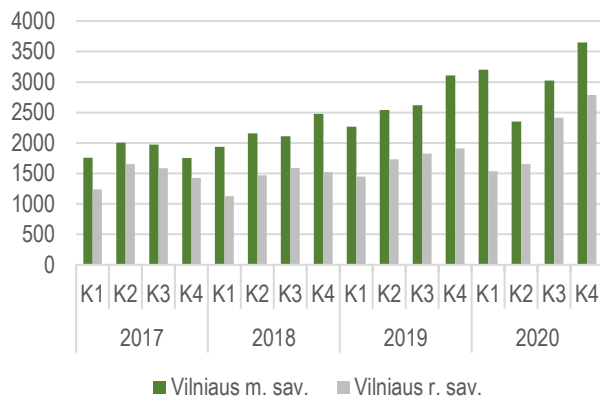
² Neringos savivaldybėje iš esmės nėra naujos statybos, dominuoja rekonstrukcija ir konversija, todėl VĮ Registrų centras duomenų neskaidome pagal patalpų amžių.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

2020 metų žemės sklypų rinką puikiai apibūdina žodis „daugiau“. Nors pirmąjį pusmetį ši rinka taip pat patyrė COVID-19 poveikį, tačiau jis buvo gerokai mažesnis nei kituose NT segmentuose. Tuo tarpu antrąjį pusmetį pandemijos poveikį sklypų rinkai³ galima vertinti kaip teigiamą – didžiųjų miestų ir aplinkinėse savivaldybėse fiksuojami sandorių rekordai, nes „betono džunglių“ įkaitais pasijutę gyventojai panoro daugiau erdvės savo namuose.

Pirmąjį 2020 metų ketvirtį **Vilniuje** (be žiedinės savivaldybės) buvo parduotas rekordinis sklypų skaičius – 3205, tačiau ketvirtasis ketvirtis šį rekordą dar pagerino – įvykdyti 3647 žemės sklypų sandoriai. Iš viso 2020 metais sostinėje parduoti 12 228 sklypai, tai – 16 proc. daugiau nei 2019 metais (10 535 sandoriai) ir 78 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (6 872 sandoriai).

Sklypų sandoriai Vilniaus m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

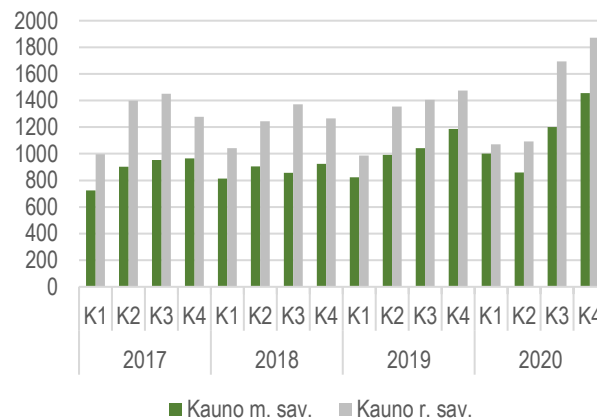
Sostinei nenusileido ir Vilniaus rajono savivaldybė. Čia ketvirtas ketvirtis taip pat buvo rekordinis – sudaryti 2785 sandoriai. Metinis rezultatas (8392 sandoriai) yra 21 proc.

³ Sklypų sandoriai apima ne tik gyvenamųjų namų statybai skirtus sklypus, tačiau pastarieji sudaro didelę dalį.

geresnis nei 2019 metų (6917) ir 55 proc. geresnis nei 2012–2019 metų vidurkis (5428 sandoriai).

Kaune laisvos žemės mažiau nei sostinėje, tad sklypų sandorių mieste įvyksta kiek mažiau nei žiedinėje savivaldybėje. 2020 metų pirmasis pusmetis nebuvo išskirtinis, tačiau paskutinis metų ketvirtis tapo rekordiniu abiem savivaldybėms. Kauno mieste sudaryti 1455 žemės sklypų sandoriai, o rajone – net 1872. Iš viso 2020 metais Kauno mieste sudaryta 4515 žemės sklypų sandorių. Tai – 12 proc. daugiau nei 2019 metais (4043) ir 58 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (2866).

Sklypų sandoriai Kauno m. ir r. sav. (vnt.)



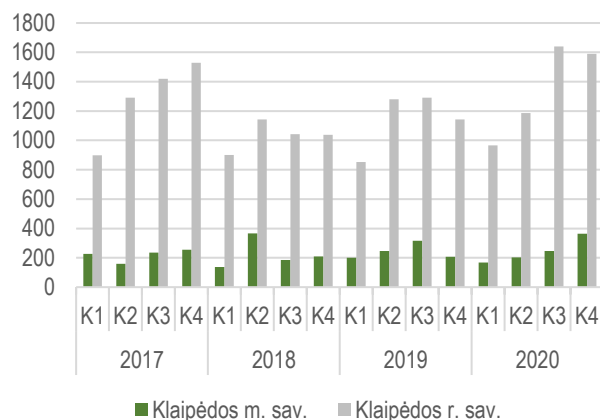
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Kauno rajone per praėjusius metus sudaryti 5729 sandoriai. Tai – 10 proc. daugiau nei 2019 metais (5221) ir 22 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (4701).

Tarp trijų Lietuvos didmiesčių mažiausiai žemės sklypų sandorių vyksta **Klaipėdos** mieste. Čia individualūs gyvenamieji namai daugiausia kyla rajone. Kita vertus, paskutinį šių metų ketvirtį uostamiestyje buvo sudaryti 363 sandoriai, ir tai – beveik pakartotas ankstesnis rekordas

(2018 metų antrąjį ketvirtį – 367 sandoriai). Klaipėdos rajono savivaldybėje rekordinis rezultatas fiksuotas trečiąjį 2020 metų ketvirtį – sudaryti 1641 sandoriai. Metiniai rezultatai uostamiestyje taip pat – puikūs. Klaipėdoje sudarytas 981 sandoris. Tai – 1 proc. daugiau nei 2019 metais (969 sandoriai) ir 32 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (741). Rajone sudaryti 5384 sandoriai. Tai – 18 proc. daugiau nei 2019 metais (4566) ir 31 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (4096).

Sklų sandoriai Klaipėdos m. ir r. sav. (vnt.)



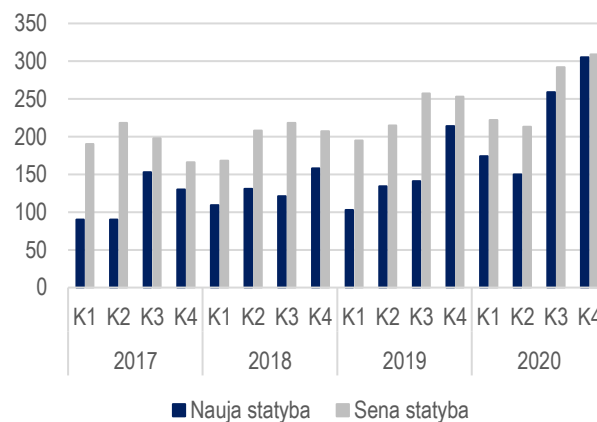
Šaltinis: VĮ "Registų centras"

GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA

2020 metai gyvenamųjų pastatų rinkai buvo permainingi. Metų pradžia žadėjo ypač sėkmingą laikotarpį, tačiau kovą paskelbtas karantinas pakoregavo rinkos dalyvių planus. Vis dėl to gyvenamųjų pastatų segmentas karantino išbandymus atlaikė daug geriau nei butų rinka. Įdomu tai, kad didesnio pirkėjų susidomėjimo Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose (miesto ir rajono savivaldybėse drauge) sulaukė naujos statybos gyvenamieji pastatai. Tuo tarpu, lyginant su 2019 metais, senos statybos individualių namų pardavimai padidėjo tik Vilniaus regione.

Vilniaus regione paskutinį 2020 metų ketvirtį fiksuotas naujos statybos gyvenamųjų pastatų aktyvumo rekordas – sudaryti 305 sandoriai. Metinis rezultatas (888) net 50 proc. geresnis nei 2019 metais (592) ir daugiau nei dvigubai geresnis nei 2012–2019 metų vidurkis (416). Analogiška situacija ir senos statybos gyvenamųjų pastatų segmente. 2020 metų ketvirtą ketvirtį sudaryti net 309 sandoriai, per metus – 1036. Tai – 13 proc. daugiau nei 2019-aisiais (920) ir 39 proc. daugiau nei 2012 – 2019 metų vidurkis (744).

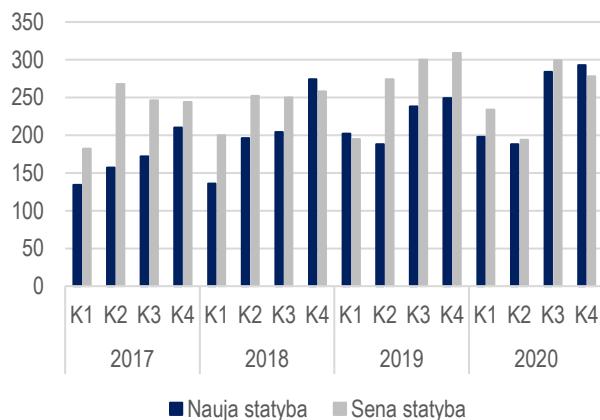
Gyvenamųjų pastatų sandoriai Vilniaus m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registų centras"

Kauno regionas praėjusiais metais staigmenų nepateikė ir toliau išlieka Lietuvos „gyvenamųjų pastatų sostine“. Paskutinį 2020 metų ketvirtį čia sudaryti 293 naujos statybos gyvenamųjų pastatų sandoriai, o per metus tokių sandorių – net 963. Tai – 10 proc. daugiau nei 2019 metais (877) ir 70 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (567). Senos statybos sandorių rekordų nefiksuota, daugiau parduota trečiąjį ketvirtį (299), ir tai – 3 proc. mažiau nei rekordinį 2019 metų trečiąjį ketvirtį. Apskritai, senos statybos pastatų pardavimai 2020 metais kiek sumažėjo – sudaryti 1005 sandoriai. Tai – 7 proc. mažiau nei 2019 metais (1078), tačiau 12 proc. daugiau nei 2012–2019 metų vidurkis (894).

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Kauno m. ir r. sav. (vnt.)



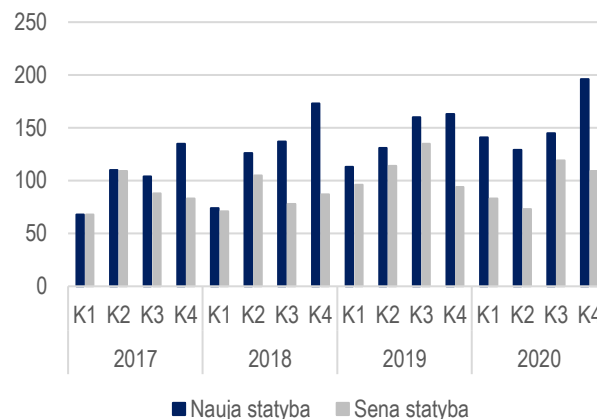
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Naujos statybos gyvenamųjų pastatų sandorių padaugėjo ir **Klaipėdos** regione. 2020 metų ketvirtą ketvirtį tokių buvo net 196, o metinis rezultatas (611) 8 proc. geresnis nei 2019 metais (567). Lyginant su 2012–2019 metų laikotarpiu, Klaipėdoje pasiektas prieaugio rekordas – sudaryta net 131 proc. daugiau sandorių nei statistinis vidurkis (264).

Senos statybos gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius buvo didžiausias trečiąjį ketvirtį (119), tačiau jis 19 proc. atsiliko nuo 2019 metų trečiojo ketvirčio (135). Nors metinis sandorių

skaičius (384) ir sumažėjo 13 proc., lyginant su 2019 metais (439), tačiau vis vien išlieka 17 proc. aukštesnis nei 2012–2019 metų vidurkis (328).

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Klaipėdos m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

KOMERCINIO NT RINKA

Sunkiausiai 2020 metus išgyveno komercinio NT rinka. Vienas šikšnosparnis lengvu sparno mostu perbraukė daugelio metų įdirbį. Paskelbus karantiną ištuštėjo verslo centrai, stojo gamyklų darbas, užsidarė viešbučiai, sporto klubai, koncertų salės, pramoninių prekių parduotuvės.

Finansinė parama verslui buvo suteikta – tiek nuomos mokesčio kompensacijos, tiek akcijos kaip „Atostogos medikams“. Pirmosios nors ir padėjo išsaugoti dalį nuomos sutarčių, tačiau lėmė 30 proc. sumažėjusias nuomotojų pajamas. Antrosios leido atsikvėpti pervargusiems sveikatos sektoriaus darbuotojams, tačiau buvo tik lašas jūroje palyginus su negautomis verslo pajamomis.

Tik nedidelė dalis viešbučių vasarą džiaugėsi vietinių turistų antplūdžiu. Tuo tarpu likusieji arba užvėrė duris, arba turėjo imtis netradicinės šiam sektoriui paslaugos – ilgalaikės nuomos. Pavieniai viešbučiai jau pardavė savo pastatus, juose, veikiausiai, bus įrengti butai arba siūloma ilgalaikė būsto nuoma.

Maitinimo įstaigos išsaugojo galimybę vykdyti savo veiklą siūlydamos maistą išsinešimui arba per kurjerius, tačiau toks veiklos modelis nėra sėkminga alternatyva maitinimo paslaugoms restorane bei nepateisina patalpų nuomos miesto centre.

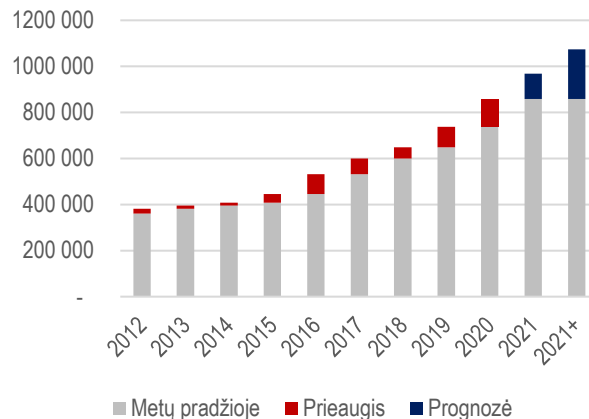
Tas pats pasakytina ir apie sporto klubus bei ne maisto prekių parduotuves. Treniruočių vedimas ir prekyba internetu nereikalauja didelio šiam tikslui įrengtų patalpų ploto ir nepadengia patiriamų sąnaudų.

Išlaidos kavinėms, kino teatrams, sporto klubams nėra priverstinės – žmonės patys pasirenka jas patirti, tačiau daugiau nei pusę metų šių paslaugų negavę gyventojai, tikėtina, bent trumpam užplūs šio sektoriaus įstaigas ir padės atkurti bent dalį verslo.

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2020 metais Vilniuje atidaryta 11 verslo centrų, o bendras metinis prieaugis sudarė kiek daugiau nei 120 tūkst. kv. m. Aktyvioje plėtros stadijoje yra virš 200 tūkst. kv. m ploto patalpų ir dar tiek pat – ankstyvoje plėtros stadijoje. Kol kas nėra visiškai aišku, ar visi planuojami projektai pasieks rinką per artimiausius porą metų – pandemija galėjo gerokai pakoreguoti verslo centrų valdytojų ateities planus. Kita vertus, šie objektai yra patraukliose vietose, todėl nusprendus dalį ploto skirti ne biurų, o gyvenamajai veiklai, tikėtina, kad pirkėjai tokius objektus sutiktų palankiai.

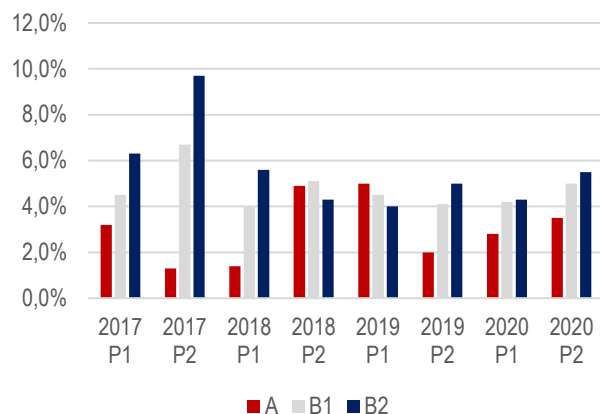
Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

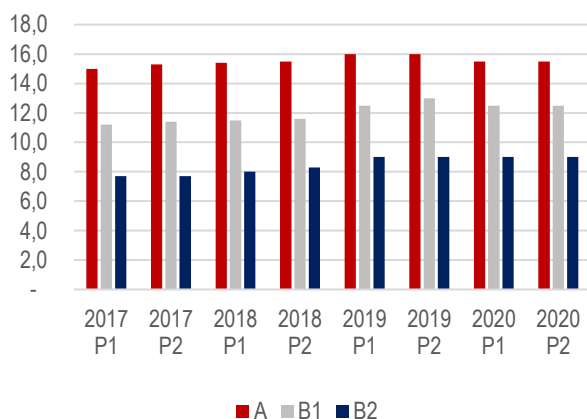
2020 metais Vilniuje laisvas patalpų skaičius kiek išaugo. Tam įtakos turėjo ne tik naujų verslo centrų atidarymas, bet ir pandemija. Tvyrant neapibrėžtumui dalis įmonių pristabdė planuotą plėtrą ir nedidino nuomojamo ploto. Kitų bendrovių strategija buvo dar atsargesnė – jos ne tik nesiplėtė, bet ir subnuomavo dalį valdomo ploto. Šiuo metų laisvų patalpų plotas A klasės verslo centruose sudaro apie 3,5 proc., B1 klasėje – apie 5,0 proc., B2 – apie 5,5 proc.

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

Keletą metų, esant ypač aukštam užimtumo lygiui, nuomininkų galimybės išsinuomoti poreikius atitinkanti plotą Vilniuje buvo reikšmingai apribotos, ir kartais jie turėdavo rinktis tarp mažesnio nei reikia arba per didelio ploto patalpų.. Pasirinkimas lemdavo arba darbuotojų diskomfortą, arba didesnes nuomos išlaidas. Atsiradus darbo iš namų alternatyvai ir platesniam pasirinkimui, tikėtina, kad 2021

metais nuomininkai galės išsirinkti dar labiau jų poreikius atitinkančias patalpas.

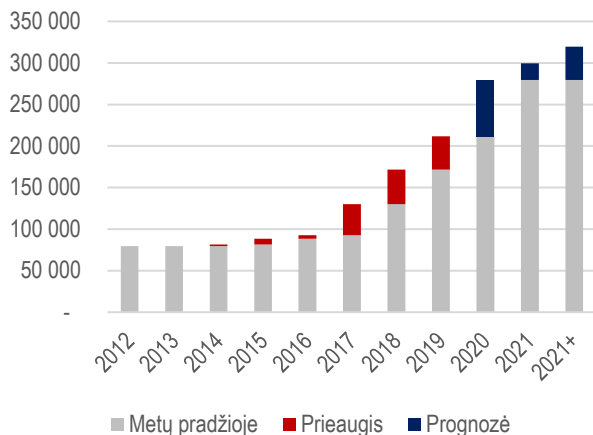
2020 metais reikšmingų pokyčių nuomos kainos režiuose nefiksuota. A klasės biuro patalpų kaina siekia 14–17 EUR/kv. m, B1 klasės – 11–14 EUR/kv. m, B2 klasės – 7–10 EUR/kv. m. Kita vertus, nuomininkų galimybės derėtis augo jau nuo 2020-ųjų vidurio, ir šiuo metu yra kiek didesnės nei 2018–2019 metais.

KAUNO VERSLO CENTRAI

Kurį laiką stagnavusi Kauno verslo centrų rinka nuo 2017-ųjų išgyveno tikrą renesansą. Didėjant biurų plotui atsirado galimybė pritraukti daugiau bendrovių, formuoti klasterius ir didinti visos laikinosios sostinės NT patrauklumą.

2020 metais Kauno verslo centrai savo plotą padidino beveik 70 tūkst. kv. m, ateityje numatyta atidaryti dar apie 40 tūkst. kv. m biurų.

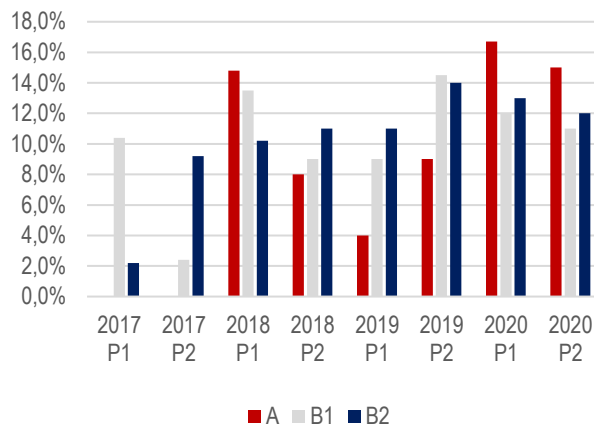
Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Plėtra buvo tokia sparti, kad nuomininkai, bent jau kol kas, nespėja įsisavinti pasiūlos. Ši tendencija lėmė gerokai išaugusį laisvų patalpų kiekį, kuris 2020 metų pabaigoje visuose segmentuose viršijo 10 proc. B2 klasės patalpose laisvo ploto yra apie 12 proc., B1 – apie 11 proc., o A klasės verslo centruose vakansija sudaro apie 15 proc. Biuro patalpų neužimtumas jau pakoregavo dalies projektus pradėjusių NT vystytojų planus ir, tikėtina, kiek sumažino dar nestartavusių plėtos apetitą, todėl naujų verslo centrų atidarymo data gali nusikelti kiek toliau nei 2021 – 2022 metai.

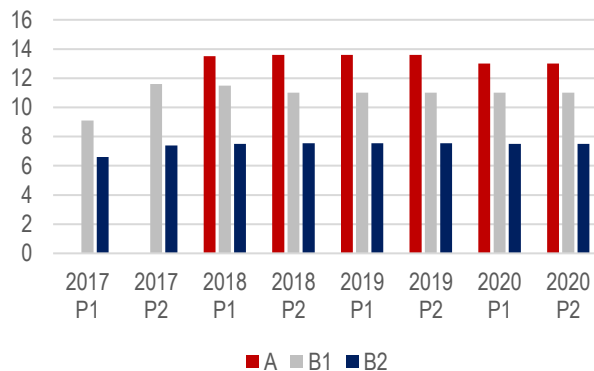
Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Nors patalpų vakansija išlieka ganėtinai aukšta, esminių pokyčių biurų nuomos kainose kol kas nėra. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas A klasės centruose yra 12–13 EUR/kv. m, B1 – 9–11 EUR/kv. m, B2 – 6–9 EUR/kv. m. Kita vertus, kaip ir sostinėje taip ir Kaune, nuomininkai įgauna vis daugiau derybinių galių, ir vidutinis kainų lygis per praėjusius metus šiek tiek sumažėjo.

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika

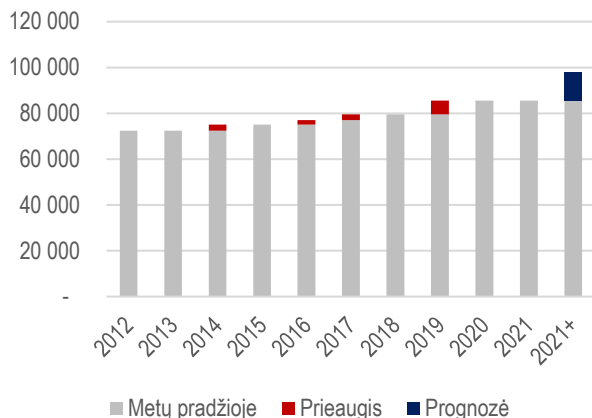


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

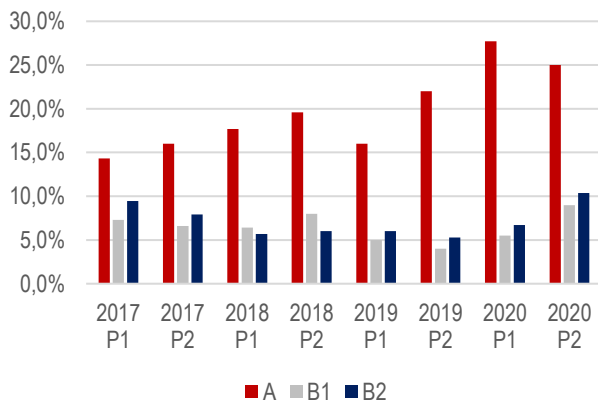
Kol kas vystytojai yra apleidę ne tik Klaipėdos gyvenamojo, bet ir komercinio NT plėtrą. 2020 metais naujų verslo centrų uostamiestyje nefiksuota. Kita vertus, anksčiau planuotus projektus gali pakeisti kiti, pavyzdžiui, – komercinė „Mėmelio miesto“ projekto dalis.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

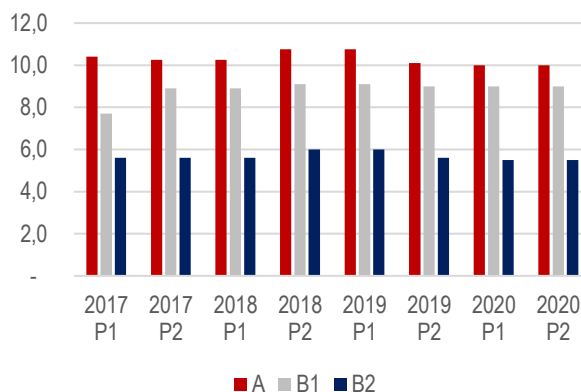


Šaltinis: INREAL

Laisvų patalpų kiekis uostamiestyje nuo kiek daugiau 9 tūkst. kv. m metų pradžioje padidėjo iki 10 tūkst. metų viduryje, ir 2020-ųjų pabaigoje buvo apie 12 tūkst. kv. m. Daugiau nei pusę šio ploto sudaro A klasės verslo centrai, kuriuose neišnuomota apie ketvirtadalis patalpų, tačiau šis plotas palaipsniui mažėja. Situacija B1 ir B2 klasės verslo centruose kiek geresnė – laisvos patalpos sudaro atitinkamai 9 ir 10 proc., tačiau šie rodikliai yra bene pusantro karto aukštesni nei prieš metus.

Patalpų nuomos sąlygos uostamiestyje iš esmės nesikeitė. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m, B1 klasės patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv. m, o B2 segmente – už 5–7 EUR/kv. m.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

Artimiausiu laikotarpiu abejotina, ar situacija uostamiestyje keisis iš esmės. Kita vertus, gyventojų skaičiui stabilizuojantis ir atsiradus prielaidoms jam augti, prasidėjus spartesnei gyvenamojo būsto plėtrai, įmanoma, kad Klaipėda išsivaduos iš sąstingio ir pakartos Kauno komercinio NT plėtros ir įmonių pritraukimo spurtą.

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Pirmąjį 2020 metų pusmetį visuose trijuose didmiesčiuose fiksuotas nedidelis logistikos ir sandėliavimo patalpų pasiūlos padidėjimas, kuriam suvaldyti pakako vos pusmečio. Logistikos sektoriuje užimtumo rodikliai yra sąlyginiai – didelė dalis sandėliavimo patalpų yra statoma savoms reikmėms, todėl ji ne visada patenka į bendrą statistiką.

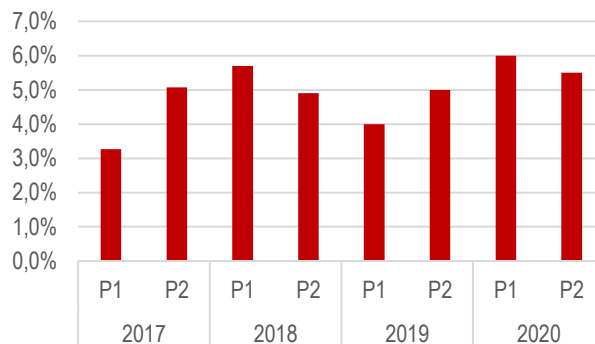
Atsižvelgiant į pandemijos pasekmes, imtasi persvarstyti tiekimo grandinių schemas lokalizuojant gamybą. Pramonės atstovai skelbia gavę daugiau užsakymų, kuriuos klientai perkėlė iš Rytų, todėl sandėliavimo patalpų poreikis jau netolimoje ateityje gali reikšmingai padidėti bei turėti papildomos teigiamos įtakos investicijoms į šią sritį. Prie naujos plėtos gali prisidėti ir išaugusi e-prekyba tuo atveju, jei esami redistribucijos objektai nebūtų geografiškai tinkami ar fiziškai pajėgūs aptarnauti naujus klientus. Kita vertus, padidėjęs susidomėjimas sandėliavimo objektais nereiškia, kad investuotojai sieks įsigyti, o nuomininkai – išsinuomoti bet kokią rinkai siūlomą produktą vien dėl jo paskirties.

Laisvas logistikos centrų bei sandėlių plotas Vilniuje nuo 5,0 proc. 2019 metų pabaigoje, 2020 metų viduryje šoktelėjo iki 6,0 proc., o metų pabaigoje sudarė apie 5,5 proc., t. y. rinkai siūloma apie 40 tūkst. kv. m ploto patalpų.

Laisvų sandėliavimo patalpų ploto padidėjimas Kaune buvo ryškesnis nei sostinėje. Dar 2019 metų viduryje laisvos patalpos sudarė apie 2 proc., tačiau jau 2020 metų viduryje šis skaičius šoktelėjo iki 8 proc. Metams besibaigiant rinkai siūloma patalpų dalis sumažėjo iki 2 proc., mažiau nei 10 tūkst. kv. m.

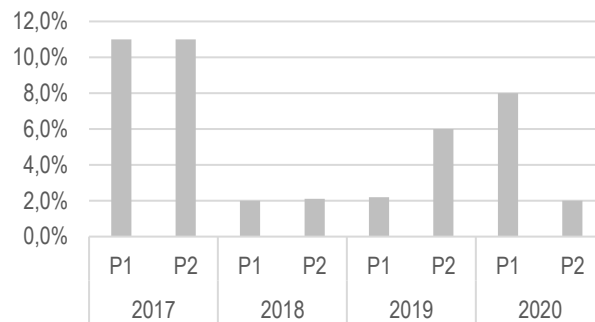
Klaipėdoje laisvų patalpų dalis padidėjo nuo 1,5 proc. 2019 metų pabaigoje iki 5,0 proc. šių metų viduryje, tačiau pasiūla susitraukė iki 4,5 proc., kiek mažiau nei 20 tūkst. kv. m. jau 2020 metų pabaigoje.

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



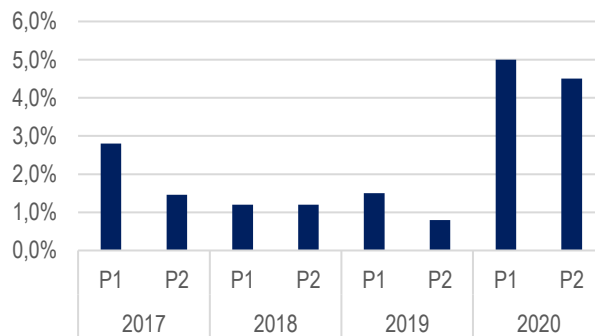
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



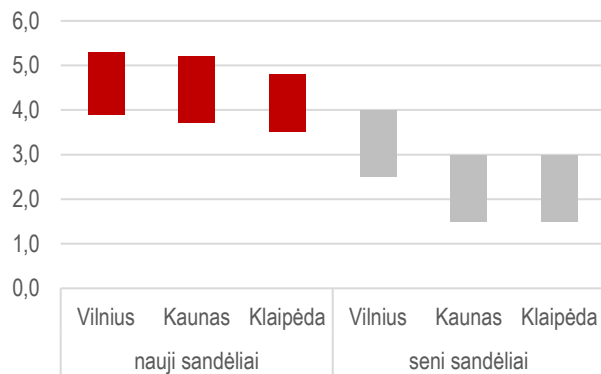
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų nuomos kainos (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

Naujos statybos logistikos centrų nuomos kaina sostinės regione siekia nuo 3,9 Eur/kv. m iki 5,3 EUR/kv. m, Kaune bei jo apylinkėse – apie 3,7–5,2 EUR/kv. m, pajūryje – 3,5–4,8 EUR/kv. m.

Senos statybos sandėliai šiuo metu kainuoja 2,5-4,0 EUR/kv. m Vilniuje ir apie 1,5–3,0 EUR/kv. m – Kaune bei Klaipėdoje.



Artūras Kojala, advokatų kontoros COBALT partneris

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ APŽVALGA

Praėję 2020 metai neabejotinai paženklinė neeiliniais įvykiais, padiktavusiais pokyčius didesnėje pasaulio dalyje. Pasaulinė COVID-19 viruso pandemija bei priemonės, kurių ėmėsi vyriausybės siekdamos pažaboti viruso plitimą, neabejotinai paveikė ir verslo aplinką. Lietuva šiuo atveju nėra išimtis. 2020 m. kovo mėnesį įvedus karantiną ir patvirtinus jo režimą, sustiprėjo neapibrėžtumo ir netikrumo pojūtis. Vėliau, paaiškėjus, kad padėtis yra kontroliuojama ir priemonės, kurių ėmėsi vyriausybės, pristabdė viruso plėtrą, gyvenimas bent iš dalies grįžo į įprastą vėžes.

Šiandien jau galima teigti, kad verslas, susijęs su nekilnojamojo turto plėtra ir apskritai su nekilnojamojo turto segmentu, daugiau ar mažiau prisitaikė prie situacijos.

Nekilnojamojo turto rinka 2020 metais buvo labai aktyvi ir sudarytų sandorių kiekis, kuris buvo beveik toks pats, kaip rekordiniais 2019 metais, tai tik patvirtina. Registrų centro duomenimis 2020 m. Lietuvoje registruotų nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių skaičius siekė 129 tūkstančius ir buvo viso labo tik 0.6 % mažesnis nei 2019 metais⁴.

Pokyčiai, padiktuoti pandemijos ir su ja susijusių priemonių vaidino svarbų vaidmenį nekilnojamojo turto sandorių rinkoje. Tai ir vadinamojo „antrojo“ būsto rinkos suaktyvėjimas, ir biurų nuomos rinkos pokyčiai, kuomet tiek nuomotojai, tiek nuomininkai ieško atsakymų į klausimus kaip gyvensime toliau ir kaip pasikeis darbo bei veiklos biure įpročiai. Kartu tai yra ir didesnis aktyvumas tokioje srityje, kaip sandėliavimo paskirties objektų plėtra ir įgijimas. Nekilnojamojo turto teisės normų leidyba taip pat pasižymėjo aktyvumu 2020 metais. Buvo keičiami teritorijų planavimo,

⁴ VĮ Registrų centras (no date) [Registrucentras.lt](https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=4826). Available at: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=4826> 5 (Accessed: February 2, 2021).

statybos bei kiti susiję įstatymai ir poįstatyminiai aktai. 2020 metais priimtas ir nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojęs Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas yra neabejotinai viena svarbiausių teisės normų. Nors laiko jo įsigaliojimui bei taikymui pasiruošti buvo pakankamai, vis dėlto klausimų ir neaiškumų jį taikant kyla tiek savivaldybėms, tiek verslininkams. 2021 metai yra tie metai, kuomet bus formuojama šio įstatymo taikymo praktika.

Teritorijų planavimo įstatymas, viena iš kertinių nekilnojamojo turto vystymo ir plėtros normų, buvo keičiamas ir pildomas ne vieną kartą. Reikšmingi ir minėtini tokie įstatymo pakeitimai, susiję su valstybei svarbių objektų ir stambių objektų plėtra, klimato kaitos padariniais, detaliųjų planų rengimo poreikio klausimais (šie pakeitimai priimti jau 2021 metais), o taip pat pakeitimai, susiję su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu ir jo nuostatų įgyvendinimu.

Neišvengė pokyčių ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Priimti svarbūs pakeitimai, susiję su mokesčio žemutinės ribos padidinimu, neapmokestinamojo turto vertės pakeitimu.

Kita vertus, kai kurių itin reikšmingų verslui klausimų įstatymų leidėjai ir vėl nesiėmė spręsti. Iki šiol neišspręstas nekilnojamojo turto plėtros valstybinėje žemėje klausimas. Visa nekilnojamojo turto rinka vis dar laukia pokyčių šioje labai svarbioje ir nemažą dalį investicinių projektų stabdančioje srityje. Nors 2020 metai čia pokyčių neatnešė, tikimės, jog postūmis įvyks šiemet ir reikiami (bei sudarantys sąlygas protingai plėtrai) Žemės įstatymo bei poįstatyminių aktų pakeitimai bus pagaliau priimti pasiekus visus tenkinantį kompromisą.

Nepaisant gana reikšmingų pokyčių teisėkūros srityje, įvykusių 2020 metais, šiemet laukiame taip pat aktyvių metų. Jau minėtas valstybinės žemės nuomos ir plėtros joje klausimas reikalauja sprendimų. Neatmestina taip pat, kad bus pildomas ir tikslinamas Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas bei susijusios teisės normos.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS NAUJIENOS

Nekilnojamojo turto rinkoje reikšmingi šie 2020 metais priimti ar įsigalioję teisės aktai ir jų pakeitimai:

Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas neabejotinai yra svarbiausia teisės norma, kuri priimta 2020 metais ir įsigaliojo nuo **2021 m. sausio 1 d.** Gana chaotiškai besiplėtojusi, kartais labiau paprotinės teisės normomis grįsta savivaldybių infrastruktūros plėtros ir nekilnojamojo turto plėtros santykių kombinacija pagaliau sulaukė teisės normos, nustatančios aiškias žaidimo taisykles;

Esminiai šio Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo aspektai yra tokie: (i) savivaldybių teritorijose išskiriamos prioritetinės ir neprioritetinės infrastruktūros plėtros finansavimo tvarka, (iii) paskirstomos atsakomybės tarp subjektų įgyvendinant savivaldybių infrastruktūros plėtrą, (iv) nekilnojamojo turto vystytojai turės ir galės prisidėti prie savivaldybių infrastruktūros plėtros sumokėdami nustatyta tvarka apskaičiuotą įmoką arba dalyvaudami infrastruktūros kūrimo procese; (v) numatomas kompensacinis mechanizmas nekilnojamojo turto plėtotojams už įrengtą savivaldybių infrastruktūrą, (vi) savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis, privaloma pasirašyti siekiant gauti statybą

leidžiantį dokumentą, yra šiuo įstatymu pasiūlytas instrumentas, kuriuo savivaldybės ir nekilnojamojo turto vystytojai susitartų dėl tokios infrastruktūros plėtros, (vii) savivaldybės administracija atlieka savivaldybės infrastruktūros plėtros organizatoriaus funkcijas;

Keli **Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai**, priimti tiek 2020 metais, tiek jau ir prasidėjus 2021 metams (juos taip pat įtraukiame dėl svarbos nekilnojamojo turto plėtrai), yra reikšmingi ir tikslinga juos trumpai apibendrinti:

- 1) 2020 m. gegužės 7 d. priimtas Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas (įsigaliojo nuo 2021 m. sausio 1 d.) labiausiai susijęs su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo įgyvendinimu. Išskirtini tokie reikšmingi pakeitimai, kaip (i) planavimo iniciatoriaus pareiga sudaryti savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, (ii) urbanizuotų, urbanizuojamų ir neurbanizuotų teritorijų, kaip bendrojo planavimo dokumentų sprendinių nustatymas, tokių teritorijų plėtros masto, prioritetinės ir kitos galimos veiklos bei prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapų nustatymas;
- 2) 2020 m. birželio 25 d. priimtas ir nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojęs Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas skirtas stambiams ir svarbiems projektams vystyti. Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad stambiams projektams (kaip tokie projektai yra suprantami Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme) skirtos teritorijos vystomos ir statyba jose vykdoma vadovaujantis vietovės lygmens bendrojo plano sprendiniais arba, jeigu jis neparengtas – savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniais. Tais atvejais, kai stambiam projektui įgyvendinti skirtos teritorijos vystymas nenumatytas savivaldybės lygmens ar

vietovės lygmens bendruosiuose planuose, tokios teritorijos galėtų būti pradedamos vystyti Vyriausybės įgaliotos institucijos iniciatyva. Nors tokia iniciatyva savivaldybėms nebūtų privaloma, Vyriausybės įgaliotai institucijai siūloma suteikti teisę pasirinkti: teritorijų planavimo dokumentus rengti bendra arba Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 23 straipsnyje nustatyta tvarka (valstybei svarbių teritorijų planavimas). Kai teritorijose, kuriose bus įgyvendinti stambūs projektai ar į kurias juos ketinama pritraukti, galioja iki įstatymo įsigaliojimo patvirtinti ar prieš jam įsigaliojant pradėti rengti, bet po įstatymo įsigaliojimo patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai, šios teritorijos galės būti vystomos pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus. Tokie patvirtinti dokumentai galės būti koreguojami, kai to reikia stambiam projektui vystyti.

- 3) Nors reikšmingas Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas priimtas jau pasibaigus 2020 metams, t. y. 2021 m. sausio 22 d., manome, kad tikslinga bent keliais žodžiais aptarti ir šiuos pakeitimus. Esminiai iš jų yra tokie: (i) **Klimato kaita**. Į įstatymą įtraukiamas papildomas teritorijų planavimo tikslas – sudaryti sąlygas spręsti uždavinius, susijusius su klimato kaitos padariniais, kurti klimato kaitos padariniais atsparią gyvenamąją aplinką bei sudaryti sąlygas skatinti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą, (ii) **Gražinami detalieji planai**. Detalieji planai (ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) rengiami, kai 1) numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ar suprojektuotos inžinerinės ar socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti; 2) keičiant detaliojo plano reglamentą;

3) kai vietovės ar savivaldybės lygmens bendrųjų planų sprendiniuose numatoma gyvenamųjų vietovių plėtra, gamtinio ir kultūrinio savitumo išsaugojimui reikšmingos teritorijos, (iii) **Viešasis interesas**. Visuomenės (viešaji) interesą ginantiems subjektams naikinamasis terminas pareikšti reikalavimus dėl patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų, išskyrus valstybei svarbių projektų teritorijų planavimo dokumentus, jų sprendinių ar juos patvirtinančių administracinių aktų ginčijimo yra **5 metai** nuo patvirtinto teritorijų planavimo dokumento įsigaliojimo (iki įstatymo pakeitimo buvo nustatyti 2 metai). Taip pat atlikti ir kiti, mažiau reikšmingi pakeitimai, susiję su žemės sklypų paskirties keitimo procedūromis.

Statybos įstatymas 2020 metais buvo keičiamas kartą (pakeitimas priimtas 2020 m. gegužės 22 d. ir įsigaliojo nuo 2021 m. sausio 1 d.) ir šie pakeitimai iš esmės susiję su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo pakeitimais: (i) įstatymo pakeitimu patikslinta statytojo (užsakovo) teisė pasirinkti ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius jeigu teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais terminais neįgyvendinti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, numatantys komunalinių tinklų, priskirtų prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai, tiesimą. Kai pasirašoma savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis, prieš išduodant statybos leidimą, ši sutartis turi būti pakeista iki statybos darbų ar statybos užbaigimo procedūros pradžios, (ii) Statybos leidimas gali būti panaikintas, jeigu pasikeičia savivaldybės infrastruktūros plėtros iniciatorius (statytojas) ir yra nepakeičiama savivaldybės plėtros sutartis iki statybos darbų ar statybos užbaigimo procedūrų pradžios taip pat statybos leidimas gali būti panaikintas, jeigu nutraukiama savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis.

Statybos techninio reglamento 2.01.02:2016 „**Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas**“ pakeitimais, įsigaliojusiais nuo 2020 m. rugsėjo 29 d., buvo patikslinta, kad statomų pastatų, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį pateiktas po 2021 m. sausio 1 d., kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi, o **statybos darbai pradėti po 2021 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip A++**. Pažymėtina, kad jeigu minėtas prašymas pateiktas 2021 m. sausio 1 d. ar anksčiau, tačiau pagal Statybos įstatymo 27 str. 8 d. reikalavimus nepriimtas, o ištaisius trūkumus teikiamas ir priimamas po 2021 m. sausio 1 d., tai reikalavimas dėl pastato energinio naudingumo klasės, ne žemesnės kaip A++, netaikomas. Šiuo atveju taikomi reglamento STR 2.01.02:2016 20 punkto reikalavimai ir pastatas turi būti ne žemesnės kaip A+ klasės.

2020 m. spalio 30 d. priimti **STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas**“ pakeitimai, susiję su COVID-19 viruso pandemijos pasekmėje paskelbtu karantinu. Karantino metu statybos užbaigimo procedūros organizuojamos, o taip pat statytojai bei kiti klientai aptarnaujami nuotoliniu būdu, išskyrus atvejus, kuomet tokias funkcijas būtina atlikti konkrečioje vietoje. Statybos techninis reglamentas nepatiksina kokie tai atvejai ir palieka tai spręsti statybos proceso dalyviams. Taip pat nustatoma statytojo pareiga užtikrinti saugumo reikalavimus komisijos nariams, jei jie atvyksta į statybos objektą.

Nuo 2020 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo tvarka. Tiek

miesto, tiek kaimo gyvenamosiose teritorijose žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius. Todėl nuo 2020-01-01 asmenys, turintys teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, prašymus leisti rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus turi teikti savivaldybės administracijos direktoriui, o ne Nacionalinei žemės tarnybai, kaip iki šiol buvo numatyta.

Nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojo **Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pakeitimai**. Numatyta, kad nėra draudžiama **kelių apsaugos zonose** miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu. Taip pat papildyta, kad **viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių ir jų įrenginių apsaugos zonose**, patenkančiose į miestuose esančių geležinkelio stočių užimamus žemės sklypus ar jų dalis (jeigu geležinkelio stotis užima ne visą žemės sklypą), ne arčiau kaip 10 metrų abipus kraštinių geležinkelio kelių ašių ir ne arčiau kaip 5 metrai iki geležinkelio statinio (geležinkelio kelio ir jo priklausinių), Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar susisiekimo ministro nustatyta tvarka negavus viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), nesusijusius su geležinkelių transporto veikla.

Nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojo **žemės įstatymo pakeitimai**, papildantys, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono LR investicijų įstatyme nustatytais atvejais, kai jos reikia stambiems projektams įgyvendinti. Taip pat

įstatomas papildomas nuostata, kad administraciniu aktu servitutai nustatomi ir valstybinės, savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kai Investicijų įstatyme nustatytais atvejais servitutai reikalingi stambiems projektams įgyvendinti.

Nuo 2020 m. sausio 1 d. įsigaliojo **Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai**. Mokesčio tarifo žemutinė riba padidinta iki **0,5 procento**. Fizinio asmens neapmokestinamo NT vertė, nuosavybės teise turint gyvenamosios, sodų, garažų, fermų šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendra vertė, neviršijanti **150 000 eurų**. **Asmenims auginantiems tris ir daugiau vaikų iki 18 m. ar auginantiems neigalų vaiką iki 18 m., taip pat vyresnį neigalų vaiką, kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, nuosavybės teise priklausančio NT bendra vertė, neviršijanti 200 000 eurų.**

AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA

2020 metais Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – **LAT**) ir Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – **LVAT**) formavo tokią žemiau aptariamą praktiką, kuri gali pasirodyti aktuali ir naudinga rinkos dalyviams:

2021 m. sausio 6 d. LAT nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-166-969/2021 LAT apibendrino teisinį reguliavimo valstybinės nuomos žemės klausimu ir pateikė išvadą, jog valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti keičiama bendra tvarka, t. y. nuomos sutarties šalių sutarimu, o jo nepasiekus – vienos iš šalių reikalavimu teismo sprendimu, laikantis valstybinės žemės nuomos sąlygas reglamentuojančių imperatyvių teisės normų reikalavimų.

2020 m. vasario 6 d. LAT nutartis civ. byloje Nr. 3K-3-701/2020, šioje byloje LAT priminė formuojamą praktiką:

bendroji taisyklė, jog nuosavybės teisė į daiktą pereina nuo daikto perdavimo momento, netaikoma tik kai yra šalių susitarimas dėl nuosavybės perėjimo momento.

2020 m. spalio 14 d. LVAT nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1111-492/2020 nutartyje LVAT išskyrė sąlygas, kuomet žemės sklypų naudojimo paskirtis ir būdas gali būti keičiami, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ir žemės valdos projekto: i) žemės sklypas turi būti urbanizuotojo ar urbanizuojamoje teritorijoje; ii) teritorijoje nėra galiojančio detaliojo plano; iii) numatomas žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimas turi atitikti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir vietovės lygmens bendrojo plano (jei parengtas) sprendinius.

2020 spalio 15 d. LAT nutartis civ. byloje Nr. e3K-3-260-684/2020. nutartyje LAT padarė išvadą, jog privačios žemės nuomos sutarties šalių nesusitarimas dėl žemės nuomos mokesčio dydžio ir mokėjimo tvarkos pakeitimo, nuomos sutarties sąlygos dėl nuomos mokesčio dydžio nekonkretumas nėra pagrindas vienašališkai nutraukti nuomos sutartį vadovaujantis CK 6.564 ir 6.217 straipsniais. Pripažintina, kad nesusitarimas dėl sutarties sąlygų pakeitimo sudaro pagrindą ne vienašališkai nutraukti sutartį, bet kreiptis į teismą dėl sutarties sąlygų pakeitimo.

2020 lapkričio 18 d. LAT nutartis civ. byloje Nr. e3K-3-294-695/2020. LAT išaiškino, jog aikštelė ir/ar šaligatvis sudaro savarankišką daiktą, turintį savarankišką paskirtį. Tokio daikto valdymas nuosavybės teise sudaro pagrindą teisei į šiam daiktui eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės sklypo nuomą. Pakeitimas reikšmingas tuo, kad praktikoje

labai neretai pasitaiko atvejų, kuomet teritorijose, užstatytose prieš kurį laiką, egzistuoja minėto pobūdžio statiniai (šaligatviai, aikštelės ir pan.), o jų ir valstybinės žemės nuomos santykis kelia daug klausimų ir keblumų.

2020 gruodžio 23 d. LAT nutartis civ. byloje Nr. e3K-3-262-969/2020. Nutartis svarbi aiškinant ginčo situacijas, kuomet viename valstybinės žemės sklype yra keli NT objektų savininkai, tačiau visas sklypo plotas yra išnuomotas tik vienam iš jų. Siekiant ištaisyti klaidas, sudarius valstybinės žemės nuomos sutartį su neturinčiu teisės į viso žemės sklypo nuomą asmeniu, negalimas toks klaidų taisymo būdas, kai nuomos sutartis vienašališkai nutraukiama visa apimtimi, o turi būti siekiama sutarties keitimo. Būtent valstybinės žemės nuomotojas turi pareigą inicijuoti nuomos sutarties pakeitimą tais atvejais, kai tokią būtinybę tiesiogiai lemia nuomotojo padarytos klaidos.

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal“, UAB „Inreal GEO“ bei UAB „Inreal valdymas“ su jos valdomomis įmonėmis plėtoja nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 11-oje šalies miestų. Per 25 veiklos metus įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2018 ir 2019 metais konkurse „Už Darnią plėtrą“ INREAL išplėtoti projektai išrinkti geriausiais visuomeninių pastatų kategorijoje, 4-ius metus iš eilės grupei suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards). INREAL grupės įmonės priklauso UAB „Invalda privatus kapitalas“.

Žalgirio g. 94, 09300 Vilnius | Tel. +370 5 273 0000 | www.inreal.lt



ŠIAULIŲ BANKAS

1992 m. įsteigtas Šiaulių bankas – didžiausias lietuviško kapitalo bankas, stabiliai ir nuosekliai augantis finansinis partneris, ypatingą dėmesį skiriantis verslo finansavimo ir vartojimo finansavimo sprendimams. Šiaulių bankas klientus aptarnauja 59-iose klientų aptarnavimo skyriuose, 37-iose Lietuvos miestuose. Banko akcijos įtrauktos į NASDAQ biržos Baltijos Oficialųjį prekybos sąrašą.

Tilžės g. 149, 76348 Šiauliai | Tel. +370 37 301 337 | www.sb.lt



COBALT

„Cobalt“ jau septynis kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“. Londone vykusioje IFLR Europos apdovanojimų ceremonijoje COBALT buvo pripažinta 2019 metų inovatyviausia advokatų kontora Baltijos šalyse. COBALT pelnė „CEE Legal Matters“ įsteigtą „Metų sandorio“ apdovanojimą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje ir tapo Baltijos šalių metų sandorio apdovanojimo nugalėtoja. Daugiau kaip 190 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kreditito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse.

Lvovo g. 25, 09320, Vilnius | Tel. +370 5 250 0800 | www.cobalt.legal

