

in real
Kuria Tvariai



#stiprūskartu

#blueyellow

#raudonasiskryžius

**LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA**

2021 - 2022

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU, COBALT IR CITYNOW

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	7
BŪSTO RINKA	7
VILNIAUS BUTŲ RINKA	10
KAUNO BUTŲ RINKA	14
KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA	18
PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA	21
NERINGOS BŪSTO RINKA	23
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA	25
GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA	26
KOMERCINIO NT RINKA	28
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	29
KAUNO VERSLO CENTRAI	30
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	31
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS	33
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS NAUJIENOS	34
TERITORIJŲ PLANAVIMAS	35
ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS	36
STATYBŲ TEISĖ	37
AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA	39
ŽEMĖS KLAUSIMAI	39
STATYBOS	40
15 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ), PRADĖTŲ PLĖTOTI 2021 II PUSMETĮ	42
VILNIUS	42
KAUNAS	46
KLAIPĖDA	47
5 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 II PUSMETĮ	48
2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 II PUSMETĮ	50
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	51



Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

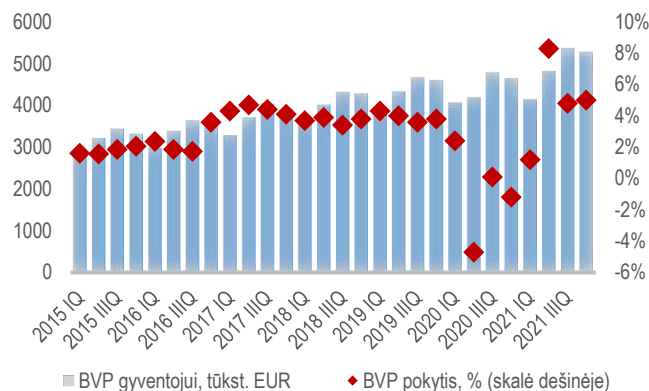
Tomas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidos priemonėms.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomikos augimas ir toliau išlieka vienas veržliausių Europoje. Pernai šalies BVP augo 5,1 proc., nepaisant didelių pandemijos iššūkių, griežto karantino ir sutrikusių tiekimo grandinių. Šio rezultato neturėtų sumenkinti pakankamai žema 2020-ųjų metų palyginamoji bazė, kuomet pasauliui smogė COVID-19 krizė, nes gan stiprus ekonomikos aktyvumas buvo jaučiamas daugelyje segmentų. Lietuvos ekonomikos atsparumą lėmė pakankamai subalansuota jos struktūra. Jeigu pirmoje metų pusėje dėl didelių pandemijos gniaužtų situaciją gelbėjo tarptautinė prekyba, tai antroje metų pusėje suspaustos spyruoklės principu iššovė vidaus vartojimas, kurį kėlė tiek vartotojų optimizmas, tiek dviženklis atlyginimų augimas.

Galima sakyti, pernai nebuvo rimtesnių augimą slopinusių veiksnių. Vidaus paklausą taip pat papildomai stimulavo rekordinis būsto rinkos aktyvumas. Tačiau neramina tai, kad už didžiąją dalį šio ekonomikos priaugio per pastaruosius kelis ketvirčius atsakinga kainų dedamoji. Tai vienas iš šalutinių plataus masto paramos ekonomikai efektų.

Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Vakarų rinkos taip pat išgyveno gerą pakilimo etapą – tarptautinės prekybos aktyvumas augo, nedarbas priartėjo

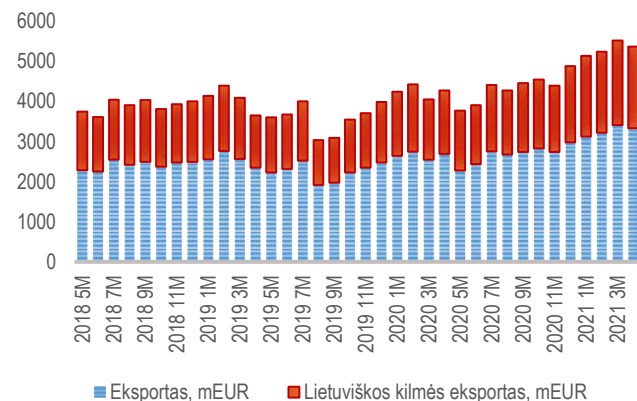
prie priešpandeminio lygio. Po lėtesnio augimo praėjusių metų pradžioje, pasaulio ekonomikos augimas antrą metų pusę pademonstravo įspūdingą tempą. Slopstantys viruso židiniai ir spartėjanti vakcinacija sudarė palankias sąlygas mažinti ribojimus verslui ir namų ūkiams. Šiuos procesus puikiai išnaudojo ir Lietuva. Stiprus Vakarų ekonomikos atsigavimas užklupo pasaulio gamintojus nepasiruošusius ir šie neįstengė patenkinti globalios paklausos prekėms bei žaliavoms. Lietuvos gamybos įmonės pademonstravo lankstumą ir sėkmingai perėmė dalį užsakymų.

Prekių eksportas 2021 metais augo penktadaliu (20,5 proc.) ir buvo rekordinis, o lietuviškos kilmės prekių eksportas didėjo dar daugiau – 25,9 proc. Tokį didelį pokytį lėmė žema praėjusių metų bazė ir didelis eksporto gaminių kainų augimas. Puikius eksporto rezultatus pademonstravo šalies apdirbamoji pramonė. Labiausiai augo naftos produktų, baldų, plastikų ir jų gaminių eksportas. Lietuva daugiausiai eksportavo chemijos pramonės produkcijos (15,1 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (13,6 proc.) bei mineralinių produktų (10,4 proc.). Labiausiai augo naftos produktų, baldų, plastikų ir jų gaminių eksportas. Pagrindinės eksporto kryptys išliko tos pačios – Rusija, Latvija, Vokietija ir Lenkija. Lietuviškos kilmės prekės gabentos į Vokietiją, Jungtines Valstijas, Lenkiją, Latviją ir Nyderlandus. Iš lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota chemijos pramonės produkcijos (13,9 proc.), įvairių pramonės dirbinių (12,5 proc.), naftos produktų (12,4 proc.).

Nepaisant įspūdingų pereinamųjų metų, Lietuvos eksporto ateitis išlieka miglota tiek dėl kilusių geopolitinių įtampų, tiek dėl Vakarų rinkose besipučiančių kainų, kurios iš vienos pusės didina gamintojų sąnaudas, iš kitos pusės kelia abejonių dėl atsigavimo tvarumo. Šiame laikotarpiu reikšmingo eksporto sulėtėjimo, nes vien užsiverianti Rusijos rinka, į kurią Lietuva pernai eksportavo daugiausiai, sukels nemažai pradimų.

Pridėjus energetikos krizę Europoje ir suirutę Kinijos nekilnojamo turto sektoriuje Kinijoje galimai turime uždelsto veikimo bombą, kuri didins neapibrėžtumą ir ribos tarptautinės prekybos raidą.

Užsienio prekyba

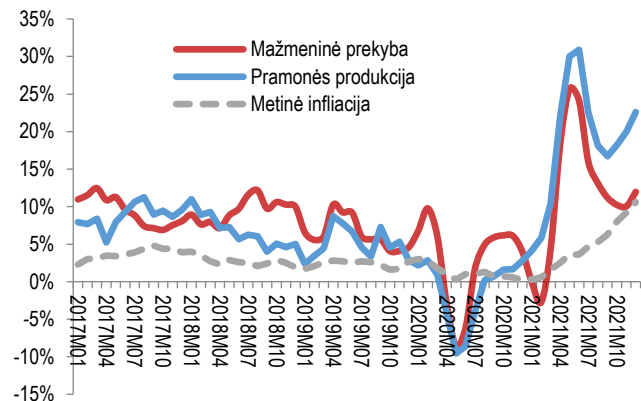


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Visgi, didžiausiu galvos skausmu praėjusiais metais buvo infliacija. Aukščiausią lygį nuo 2009 metų pasiekęs kainų augimas tapo didžiuliu netikėtumu daugeliui ekonomistų. Tokį kainų šoką lėmė daug veiksnių: pandemijos suvaržymai, sutrikusi tiekimo grandinė, Kinijos nulinė covid politika, ribojanti žaliavų pasiekiamumą, energetikos išteklių krizė, didelio masto ekonomikos skatinimo programos. Lietuvoje ir Estijoje vartotojų kainų augimas viršijo 10 proc. Metinė infliacija pernai gruodį Lietuvoje buvo antra didžiausia Europos Sąjungoje. Visgi toks kainų augimas neturėjo labai nustebinti, matant nevaldomą energetinių išteklių brangimą, kuris su tam tikru vėlavimu buvo perkeltas galutiniams vartotojams. Aukštos kainos apkarė perkamąją galią ir sukėlė rimtą grėsmę vartojimo įpročiams. Brangstančios pirmo būtinumo prekės skatina atsakyti nebūtinausių ar prabangos prekių ir paslaugų. Šiame laikotarpiu reikšmingo eksporto sulėtėjimo, nes vien užsiverianti Rusijos rinka, į kurią Lietuva pernai eksportavo daugiausiai, sukels nemažai pradimų.

dar laukiama tolesnio kainų augimo pirmoje metų pusėje. Europos Komisija prognozuoja, kad antroje metų pusėje kainų kilimo tempas šiek tiek sulėtės ir vidutinė metinė infliacija Lietuvoje sieks 6,7 proc. Tuo tarpu 2023 metais, sprendžiantis iššūkiams dėl tarpinio ir galutinio vartojimo prekių trūkumo, infliacija šalyje sumažės iki 2,2 proc.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nepaisant pakilusių kainų, vartotojų optimizmo nestigo. Dėl vakcinacijos pažangos iš pandemijos gniaužtų išsilaisvinę ir per karantiną sukaukę nemažas pinigų sumas, vartotojai plačiai atvėrė pinigines. Vartotojų polėkio neslopino nei pandemijos bangos, nei infliacijos šuolis. Tokia jų elgsena davė stiprų impulsą į vidaus rinką orientuotoms veikloms - mažmeninės prekybos apimtys pernai augo 12 proc. Vien gruodžio pokytis siekė 17 proc. Ypač stipriai atsitiesė labiausiai nuo pandemijos nukentėję apgyvendinimo, maitinimo, turizmo, sporto, rekreacijos, pramogų ir kultūros sektoriai. Vien maitinimo sektoriaus apyvarta lyginamosiomis kainomis buvo 79 proc. didesnė nei prieš metus. Pernai vartojo visi – ne tik turtingiausieji, bet ir mažiau pasiturintys, sulaukę solidėsių atlyginimų ir didėsių pensijų. Visgi

pirmasis šių metų ketvirtis prekybininkams bus gerokai prastesnis tiek dėl sumažėjusių pirkėjų srautų, tiek dėl išaugusių kainų.

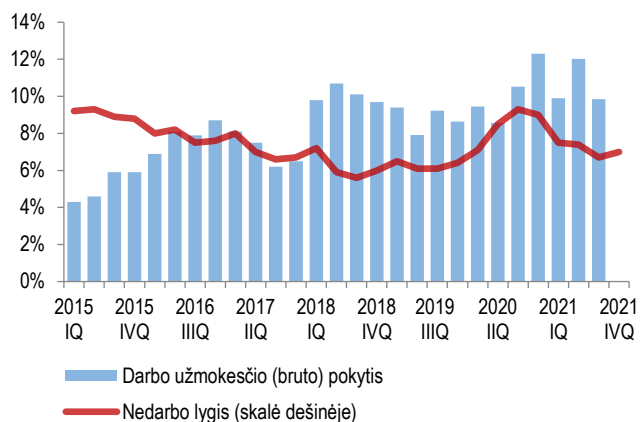
Pagrindine šalies ekonomikos arterija laikoma pramonė praėjusių metų paskutinį ketvirtį buvo net 23 proc. didesnė (išskyrus naftos produktus) nei prieš metus. Pramonės įmonės sėkmingai susidorojo su tiekimo grandinės iššūkiams ir patenkino išaugusią užsakymų paklausą. Sektorių labiausiai į priekį vedė apdirbamoji pramonė, kuri pademonstravo dviženklį augimą tiek gamyboje, tiek eksporte. Didžiausiu augimu paskutinį ketvirtį išsiskyrė cheminių produktų, kompiuterinių, optinių, medicinos įrenginių, elektronikos, kitos įrangos gamyba. Nepaisant sėkmingų rezultatų, situacija pramonės įmonėms nelengvė, nes problemų kelia darbuotojų trūkumas, aukštos žaliavų kainos, taip pat neigiamas geopolitinių įvykių fonas.

Nepaisant vartotojų optimizmo ir augančių atlyginimų, situacija darbo rinkoje pakankami įtempta, nes laisvų darbo vietų skaičius buvo rekordinis, o atlyginimai arba verslo sąnaudos jau ketvirtus metus iš eilės augo dešimtdaliu ar daugiau. Kas trečia įmonė skundėsi darbuotojų trūkumu ir taip ribojo plėtros galimybes. Tiesa, nedarbo lygis paskutinį praėjusių metų ketvirtį sumažėjo iki 7 proc. ir nukrito į žemesnį lygį nei prieš pandemiją.

Sprendama priklausomybės nuo besipučiančių darbo kaštų iššūkius, šalies pramonė reikšmingai padidino produktyviųjų investicijų apimtį - šios pernai augo dešimtdaliu. Tiesa, statybų sektoriaus rezultatai nebuvo vienalyčiai. Nors būsto rinkos plėtra buvo rekordinė, kiti segmentai stagnavo. Negyvenamosios paskirties raida buvo pakankamai vangė, o inžinerinių statinių segmentas net nepasiekė 2020-ųjų tempo. Paskutinį praėjusių metų ketvirtį statybų sektoriaus įtaka šalies BVP pokyčiui netgi buvo neigiama. Procesus

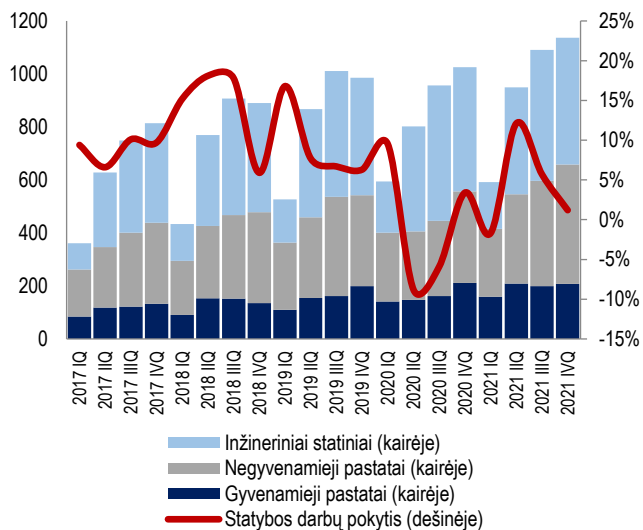
galėjo apsunkinti aukštos statybinių medžiagų kainos, medžiagų tiekimo sutrikimai, darbuotojų trūkumas.

Darbo rinka



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nepaisant įspūdingų praėjusių metų, šių metų pradžia Lietuvos ekonomikai pakankamai nedėkinga. Gerokai išaugo rizikos židinių, kurie ribos mūsų šalies ūkio raidą. Plėtrą apsunkins ne tik dviženklė infliacija, bet ir reikšmingai išaugusi geopolitinė įtampa dėl kaimynystėje vykstančio karo. Pastaroji gali stipriai apkarpyti eksporto apimtis, sulėtinti gyventojų lūkesčius ir vartojimą. Eksportas pernai buvo vienas svarbiausių Lietuvos ūkio plėtros šaltinių. Neramu dėl Europą apėmusios energetikos krizės, sunku prognozuoti, kada ji atlėgs. Vartotojai, tikėtina, pirmenybę teiks pirmo būtinumo prekėms, atsisakydami ne pirmos svarbos arba prabangos prekių ir paslaugų. Nuo didesnio vidaus vartojimo sulėtėjimo kažkiek turėtų apsaugoti gyvenimas be karantino ir galimybė ekonomikai laisviau kvėpuoti, o rekordinės įmonių ir gyventojų santaupos ir ES parama suveiks kaip papildoma „pagalvė“. Europos Komisija prognozuoja, kad Lietuvos ekonomikos plėtra šiais ir kitais metais sieks 3,4 proc. kasmet.



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

Svarbiausi 2021 metų įvykiai bei veiksniai, turėję įtakos NT sektoriui buvo infrastruktūros mokestis, sprendimas dėl kompensacijos už plėtrą valstybinėje žemėje, A++ energinės klasės reikalavimas, statybos darbų bei medžiagų kainų augimas, didelis rangovų užimtumas, ypač didelė būsto paklausa, iki pavojingos ribos susitraukusi jo pasiūla bei komercinio turto patrauklumo didėjimas.

Gyventojai įsigijo rekordinį kiekį būstų, vystytojai rinkai pristatė rekordinį kiekį projektų. Įsibėgėjusį pirminės rinkos traukinį kiek pristabdė spyruoklės efekto pabaiga, ženkliai susitraukusi pasiūla bei gerokai ūgtelėjusios būsto kainos. 2021 metais daug dėmesio skirta komercinei būsto nuomai,

plėtotojai ėmėsi tiek tokių projektų vystymo, tiek daugiabučių pardavimo būtent nuomos tikslais.

Karantinas išvijo darbuotojus iš biurų, tačiau palaipsniui dauguma įmonių pasirinko mišrios veiklos modelį, kas leido išlaikyti administracinių patalpų poreikį ir net planuoti plėtrą. Vis dėlto pandemijos įtaka verslo centrų segmentui yra jaučiama, o tęstinė šių projektų plėtra kilstelėjo vakansijos rodiklį.

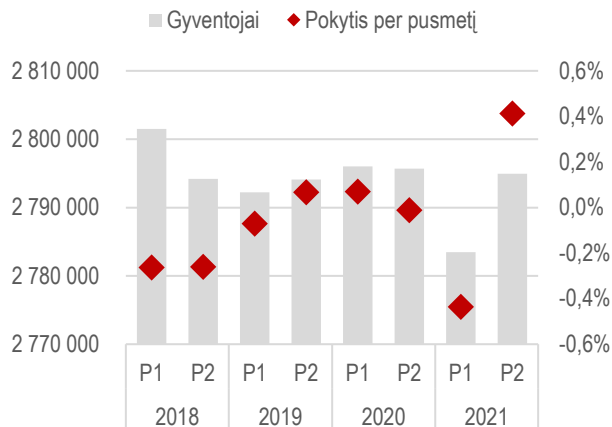
Siekiant optimizuoti tiekimo grandines didelis dėmesys skiriamas logistikos segmentui, kuriame ir toliau stebimas ypač aukštas patalpų užimtumo lygis, naujų segmentų (stock-office) plėtra bei metinio pelningumo reikalavimų mažėjimas šiam segmentui įgaunant didesnę svarbą.

BŪSTO RINKA

Būstas, visų pirma, reikalingas šalies gyventojams, ir nuo jų poreikių priklauso NT vystytojų planai. Remiantis išankstiniais Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2021 metų pabaigoje Lietuvoje rezidavo 2 794 961 gyventojas. Prieš metus jų buvo 2 797 223. Per 2020 metus gyventojų skaičius trimis tūkstančiais išaugo, per 2021

beveik tiek pat sumažėjo dėl pandemijos, perteklinių mirčių bei mažėjančio gimstamumo.

Gyventojų skaičius Lietuvoje



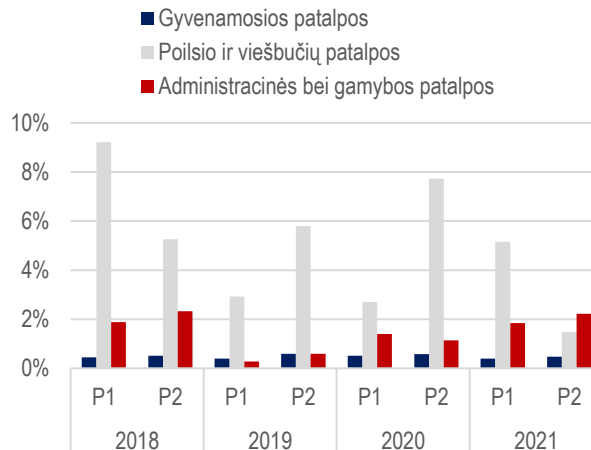
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Kalbėti apie tolesnius gyventojų pokyčius sudėtinga, kiekvieni nauji metai formuoja naujus iššūkius. 2020 metais prasidėjo pandemija, Jungtinė Karalystė išstojo iš Europos Sąjungos, prasidėjo IT sektoriaus migracija iš Baltarusijos. 2022 metais Rusija pradėjo karą Ukrainoje. Tai – tik keli veiksniai, kurie lėmė ir lems migraciją į Lietuvą ir iš Lietuvos. Įvertinti visus tiek esamus veiksnius, tiek galimas „juodąsias gulbes“ beveik neįmanoma. Kita vertus, NT rinka iš esmės yra koncentruota trijuose Lietuvos didmiesčiuose bei kurortinėse teritorijose. Pirmame segmente gyventojų skaičius auga, o antrame jis nėra tiek svarbus, nes dažniausiai čia įsigijimas antrasis būstas.

Būsto ir būstui tinkamų bei naudojamų patalpų fondas ir toliau palaipsniui auga. Gyvenamųjų patalpų kas pusmetį padaugėja po 0,5 proc. Poilsio ir viešbučių paskirties patalpų prieaugis siekia 2 – 9 proc. kas pusmetį, o komercinių patalpų – 1 – 2 proc. Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad

Lietuvoje yra per 900 tūkst. gyvenamųjų patalpų, tačiau tik po kiek daugiau nei 10 tūkst. patalpų kitose grupėse.

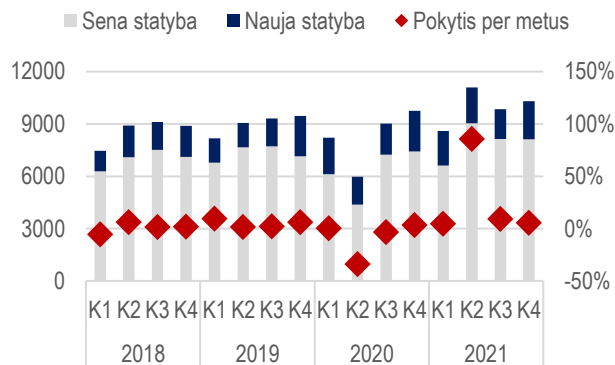
Patalpų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Lietuvoje 2021 metais sudarė 39 849 ir buvo 21 proc. didesnis nei prieš metus (32 966 vnt.) bei 11 proc. daugiau nei 2019 metais (36 011).

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje

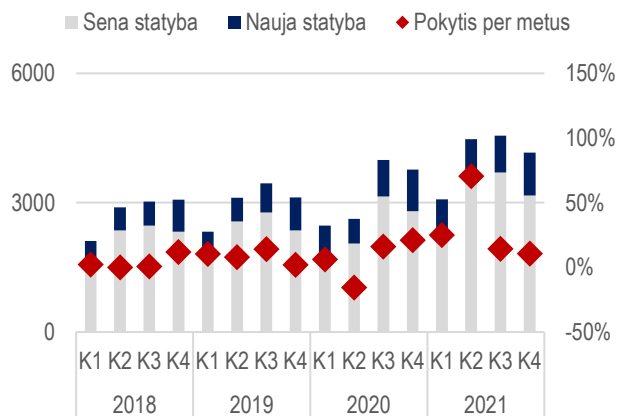


Šaltinis: VĮ Registrų centras

2019 metais naujos statybos būsto pardavimai sudarė 19 proc. visų sandorių, 2020 metais ši dalis padidėjo iki 24 proc., tačiau pandemijai pakoregavus plėtros planus, sulėtinus naujų projektų plėtrą bei antrinei būsto rinkai augant, naujos statybos butų sandorių skaičius 2021 metais sumažėjo iki 20 proc.

Augančios būsto kainos ir pandemijos sukeltas didesnio ploto būsto poreikis taip pat prisidėjo prie tolesnio individualių gyvenamųjų namų segmento augimo. Iš viso praėjusiais metais parduotas 16 271 gyvenamasis namas (iš jų – 3447 naujos statybos ir 12 824 – senos statybos), kas yra 27 proc. daugiau nei prieš metus (atitinkamai 12 854, 3011, 9843). Naujos statybos namai pastaruosius kelerius metus sudaro apie 20 – 23 proc. visų namų sandorių. Remiantis istoriniais duomenimis, tik apie pusė visų naujų gyvenamųjų namų yra statomi pardavimui, todėl, tikėtina, kad per praėjusius metus dar per 3000 gyventojų savo namus pasistatė patys.

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



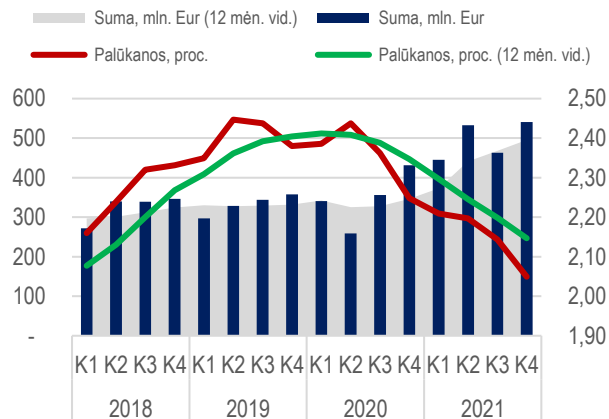
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Remiantis Lietuvos banko duomenimis būsto paskolų apimtys ir palūkanų normos 2021 metais buvo palankios

pirkėjams. Visų pirma, palūkanų normos, kurios buvo šoktelėjusios 2020 metų pradžioje, tolygiai mažėjo jau nuo 2020 metų antros pusės ir visus 2021 metus buvo mažesnės už slenkantį 12 mėnesių vidurkį. Tai reiškia, kad skolinimosi sąlygos gerėjo ir 2021 metų pabaigoje pasiekė 2017 metų lygį, tad gyventojai paskolas galėjo gauti už maždaug 2 proc. metines palūkanas. Atsižvelgiant į tai, kad Euribor rodiklis vis dar yra neigiamas ir paskolų palūkanas sudaro tik kredito įstaigų marža, šio rodiklio mažėjimas yra svarbus, nes jis išlieka nekintamas visos paskolos laikotarpiu.

Lyginant su pandemijos pradžia, 2021 metais išduodamų paskolų apimtys padvigubėjo. 2021 metais vidutiniškai kas mėnesį buvo išduodama 165 mln. Eur naujų paskolų būstui įsigyti, paskolų pikai pasiekti gruodžio bei gegužės mėnesiais, atitinkamai, po 189 ir 181 mln. Eur. Tokių apimčių pastaruosius penkerius metus nefiksuota, 2020 metais per mėnesį buvo išduodama po 116 mln. Eur paskolų, 2019 metais – po 111 mln. Eur, 2018 metais – po 108 mln. Eur, 2017 metais – po 98 mln. Eur.

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



Šaltinis: Lietuvos bankas

VILNIAUS BUTŲ RINKA

2021 metai pirminei Vilniaus miesto būsto rinkai buvo rekordiniai. Remiantis viešai skelbiamais nekilnojamojo turto vystytojų duomenimis, per metus parduoti 7255 būstai (6963 butai, 106 loftai, 186 kotedžai). Pažymėtina, kad loftų segmentas yra išskiriamas nuo antros metų pusės (iki tol jie buvo priskiriami ekonominės klasės būstui), o kotedžai į ankstesnius stebėjimus įtraukiami nebuvo (t. y. jų statistika skaičiuojama nuo 2022 metų liepos mėnesio).

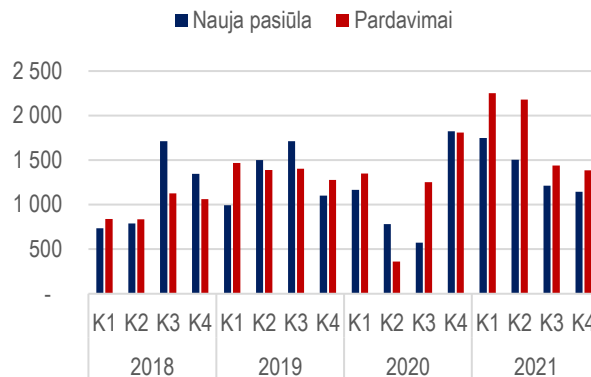
Atmetus kotedžus, 2021 metais buvo parduoti 7069 būstai – 48 proc. daugiau nei 2020-aisiais (4773), 28 proc. daugiau nei iki tol rekordiniais 2019 metais ir net 83 proc. daugiau nei 2018 metais.

Nepaisant metinio rekordo, rinkos aktyvumas antroje metų pusėje sumažėjo. 2021-ųjų I ketvirtį buvo realizuoti 2253 būstai (be kotedžų), II – 2179. Tai – rekordiniai ketvirčių rezultatai, gerokai aplenkę prieš tai buvusius laikotarpius. Pavyzdžiui, 2019-ųjų I ketvirtį buvo parduoti 1469 būstai (35 proc. mažiau), o II ketvirtį – 1389 (36 proc. mažiau). Tuo tarpu per 2021 metų III ir IV ketvirčius buvo realizuota, atitinkamai, po 1439 ir 1384 būstus (jau įskaitant kotedžus). 2021-ųjų III ketvirtis lenkė atitinkamus laikotarpius tiek 2020-aisiais (1252), tiek 2019-aisiais (1405). 2021-ųjų IV ketvirtis kiek atsiliko nuo 2020-ųjų – realizuota 1810 būstų, nors 2019 metais tuo laiku buvo parduota dar mažiau (1277).

Tolygus susitarimų skaičiaus mažėjimas indikuoja, kad rinkos aktyvumas silpsta. Kita vertus, rinka vis dar yra aktyvi – paskutinių periodų rodikliai panašūs į 2019 metų rodiklius.

Iš viso per metus Vilniaus rinkai pasiūlyti 5608 nauji būstai (iš jų, per antrąją metų pusę – 288 kotedžai). Neįskaitant kotedžų, tai – 22 proc. daugiau nei 2020 metais (4344) ir simboliškai daugiau nei 2019 metais (5305).

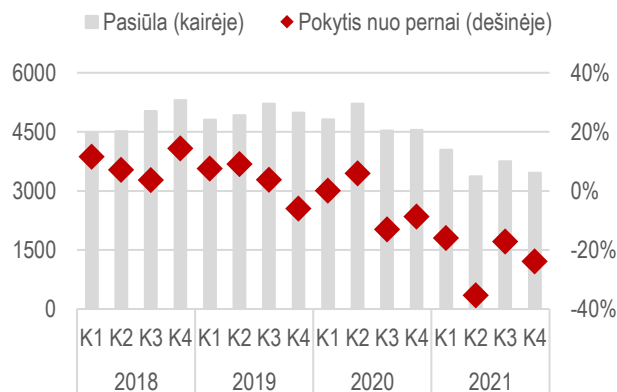
Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Nepaisant rekordinės plėtos ir kotedžų įtraukimo į pirminės rinkos stebėjimą, taip pat rekordinis rinkos aktyvumas lėmė, kad būsto pasiūla nuo 2020 metų antrosios pusės tolydžio mažėja. 2020 metų viduryje sustojus pardavimams rinkoje buvo prieinami 5216 būstų (neįskaitant kotedžų). Nuo to laiko skaičiuojamas pasiūlos mažėjimas kas ketvirtį (išskyrus tik kiek reikšmingesnį jos ūgtelėjimą nuo 3370 būstų 2021 metų viduryje iki 3755 trečiąjį ketvirtį, kuomet į statistiką buvo įtraukti kotedžai).

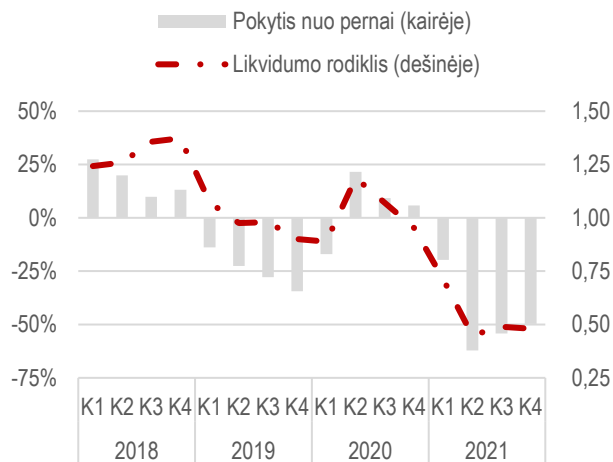
Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje



Šaltinis: INREAL

2021 metais likvidumo indeksas¹ toliau mažėjo – iki 0,7 pirmą ketvirtį (realizavimo laikotarpis – 8,5 mėn) ir likusią metų dalį jo reikšmė svyravo ties 0,5 (realizavimo laikotarpis – 6 mėn).

Naujų būstų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Spartus pasiūlos mažėjimas gali paskatinti dvi kardinaliai skirtingas tendencijas. Pirmoji – jeigu įsivyras požiūris, kad pirkėjai pirks „bet ką“ ir, juo labiau, „iš brėžinių“, galutinis produktas gali smarkiai nuvilti. Antroji – rinkos aktyvumui vis dar išliekant ypač aukštame lygyje, vystytojai gali imtis rizikingesnių, netipinių projektų mažiau urbanizuotose ar ne tokios patraukiose miesto dalyse, pasiūlyti nestandartinių sprendimų, orientuotų į nuotolinį darbą, į pakitusį gyvenimo būdą, kai namuose praleidžiama daugiau laiko. Migracija iš Žirmūnų pietų į šiaurę, iš Naujamiesčio šiaurės į pietus įsibėgėja, taip pat plėtojamos gretimos teritorijos, Vilkpėdė, Lazdynai, Visoriai, Burbiškės.

Praėjusiais metais ekonominės klasės būsto pardavimai

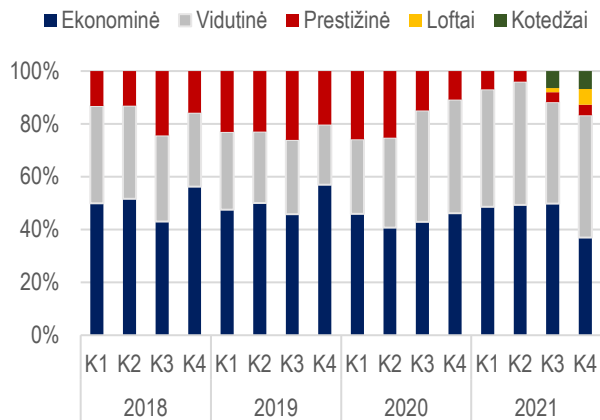
(įskaitant metų viduryje atskirtą loftų segmentą) sudarė 48 proc. visų pardavimų, vidutinės klasės – 44 proc., prestižinės klasės – 5 proc., kotedžai (pusmečio duomenys) – 3 proc. Lyginant su 2020 metais, ekonominės klasės pardavimai beveik nekito (45 proc.), tačiau prestižinės klasės segmentas užleido dalį savo pozicijų (15 proc.) vidutinei klasei (38 proc.). To priežastis – mažiau projektų pačiame Vilniaus miesto centre. Pažymėtina, kad įtakos šiam pokyčiui turėjo ir korekcijos INREAL skaičiavimų metodikoje, kuomet buvo griežčiau apibrėžti reikalavimai prestižinės klasės segmentui (centrinė miesto dalis, aukštesnė projekto kokybė, kt.).

Nuo 2020 metų antrosios pusės, yra toliau stebimas prestižinės klasės segmento rinkos aktyvumo mažėjimas dėl tolesnio pasiūlos traukimosi ir laisvų, plėtrai tinkamų plotų centrinėse miesto dalyse, trūkumo. Tai lemia, kad prestižinės klasės projektai Senamiestyje, Žvėryne, Paupyje taps kiek retesni dėl poreikio vis dažniau konsoliduoti teritorijas. Tuo tarpu konsolidacijos poreikis yra aktualus ir Šnipiškėse, tačiau jau atsiranda pirmieji projektai, kurie formuos naują modernų kvartalą Krokuvos ir Lvovo gatvių teritorijose.

2020 metų viduryje ekonominis segmentas patyrė didžiausią susitraukimą, nes pigesnio būsto pirkėjai jautresni ekonominiam neapibrėžtumui. Tuo tarpu 2021 metais segmentas atsigavimo, kas rodo tiek pasikeitusį požiūrį į pandemiją, tiek padidėjusį susidomėjimą būstu investicijai (mažesnės sąnaudos nei brangesniuose segmentuose). Kita vertus, augant kainoms ekonominio segmento pirkėjai palaipsniui pradeda susidurti su būsto įperkamumo problema. Žinoma, reikia nepamiršti ir mažėjančios būsto pasiūlos, kuri pirkėjus skatina svarstyti ir apie būsto įsigijimo atidėjimą, kol rinkoje atsiras patrauklesnių pasiūlymų.

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

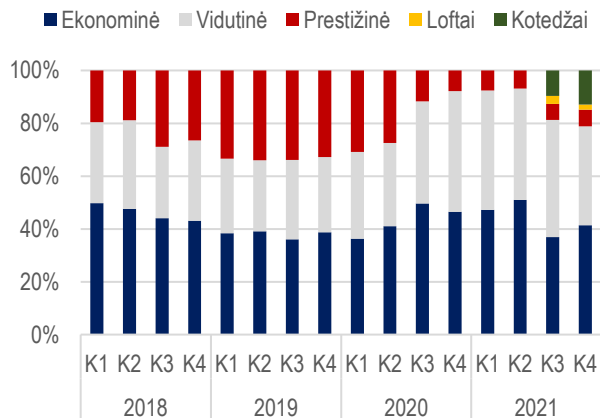
Būstų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Panašios tendencijos pastebimos ir pasiūlos struktūroje pagal būsto klases. Pandemijos pradžioje stebėtas ekonominės klasės būsto dalies augimas antroje 2020 metų pusėje buvo stabilizuotas, tačiau 2021 metų antroje pusėje šis segmentas vėl padidėjo dėl sąlyginai mažėjančios pirkėjų perkamosios galios (būsto kainos augo greičiau nei gyventojų pajamos).

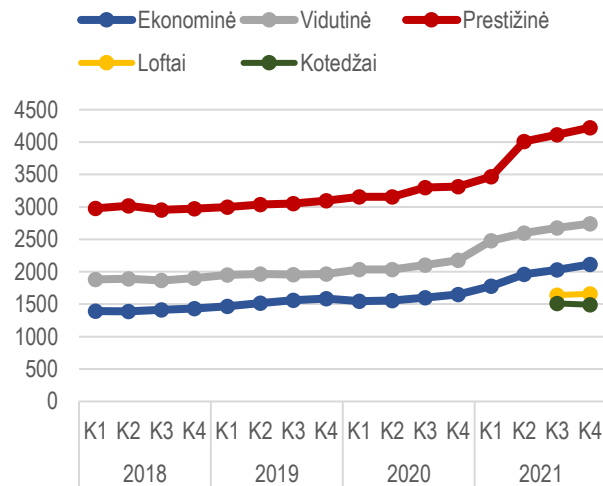
Būstų pasiūla pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

2021 metai pasižymėjo ne tik rekordiniu aktyvumu, tačiau ir ypač sparčiu kainų augimu. 2020 metų pabaigoje ekonominės klasės būstas vidutiniškai kainavo 1648 Eur/kv.m. Per metus jo kaina išaugo 28 proc. – iki 2113 Eur/kv.m. 2020 pabaigoje už tokią kainą galima buvo įsigyti vidutinės klasės būstą, kuris tuo metu kainavo vidutiniškai 2179 Eur/kv.m. Metinis kainos augimas sudarė 26 proc. – iki 2742 Eur/kv.m. Prestižinės klasės būsto vidutinė kaina išaugo 27 proc. – nuo 3313 Eur/kv.m iki 4223 Eur/kv.m. Metų pabaigoje vidutinės žemesnes nei 2000 Eur/kv.m kainas galėjo pasiūlyti tik kotedžai (1512 Eur/kv.m.) ir loftai (1659 Eur/kv.m). Žinoma, kiekviename segmente yra projektų bei pavienių būstų gerokai nutolusių nuo vidutinės segmento ar projekto kainos. Ekonominės klasės segmente vis dar galima rasti būstų už 1500 Eur/kv.m, tačiau tai bus labiausiai nuo miesto centro nutolę projektai. Tuo tarpu prestižinio segmento būstai, pasižymintys išskirtiniais vaizdais pro langą, ypač aukštomis lubomis, bendra projekto kokybe gali kainuoti ir 10 000 Eur/kv.m.

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



Šaltinis: INREAL

Kainų pokyčiai praėjusiais metais vyko tiek dėl augančių plėtos sąnaudų (aukštesnės kainos naujai pristatytuose projektuose), tiek dėl disbalanso pirminėje rinkoje, kuomet paklausa gerokai viršijo pasiūlą (kainų didėjimas rinkoje jau pastatytuose arba baigiamuose statyti projektuose). Šis kainų šuolis yra dvejopas. Viena vertus, būstams per metus pabrangus ketvirtadaliu kyla pagrįstas įtarimas dėl kainų burbulu formavimosi, tačiau bent dalis kainų kilimo susieta su statybų kaštų augimu, ir didėjančiais reikalavimais būsto plėtrai ateityje ribos galimybes kainų mažėjimui.

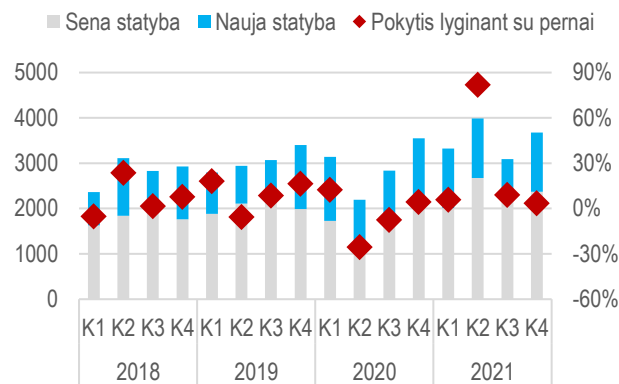
2021-ųjų pabaigoje Ukrainos situacija dar nebuvo tokia svarbi, kokia ji tapo šios apžvalgos rašymo metu. Rusijos invazija neabejotinai turės įtakos išteklių kainoms bei gyventojų požiūriui į nekilnojamąjį turtą. 2021 metais svarbiausias gyventojų investicinis į NT tikslas buvo apsaugoti lėšas nuo infliacijos. 2022-aisiais vienas pagrindinių poreikių bus užtikrinti savo turto likvidumą.

Rinkos aktyvumo augimas fiksuojamas ir VĮ Registrų centras duomenyse. Per 2021 metus buvo įsigyta 14 079 gyvenamųjų patalpų, t. y. 20 proc. daugiau nei 2020 metais (11 721). Tarp sandorių – 4758 naujos statybos ir 9321 senos statybos butų įsigijimai. Aktyvumo pikas, fiksuotas antrąjį 2021-ųjų ketvirtį, kuomet įsigyti 3987 būstai, iš jų – 1310 naujos statybos.

Iki pandemijos naujos statybos būsto dalis notariniuose sandoriuose tolygiai augo ir 2020 metų viduryje sudarė virš 40 proc. Dėl karantino ribojimų ir naujų projektų pristabdymo 2021 metų antroje pusėje naujo būsto dalis rinkoje sumažėjo iki maždaug 30 proc. Tikėtina, kad artimiausiais metais, kai bus baigta naujų projektų statyba, ši dalis vėl padidės ir gali augti toliau, nes skirtumas tarp naujos ir senos statybos techninių sprendinių didėja. Tai ypač aktualu dėl augančių energinių išteklių kainų.

Pažymėtina, kad notariniuose sandoriuose kol kas neatsispindi pirminės rinkos aktyvumo pikas, nes didelė dalis būsto yra įsigyjama dar statomuose pastatuose, ir notarinės sutartys bus sudaromos vėliau, paprastai po maždaug vienerių metų laikotarpio. Pavyzdžiui, trečiąjį ketvirtį sumažėjęs naujos statybos butų sandorių skaičius (833, likusiais ketvirčiais buvo atitinkamai parduota 1310, 1310 ir 1305 naujos statybos butai) koreliuoja su pirminės rinkos sąstingiu 2020 metų viduryje.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)

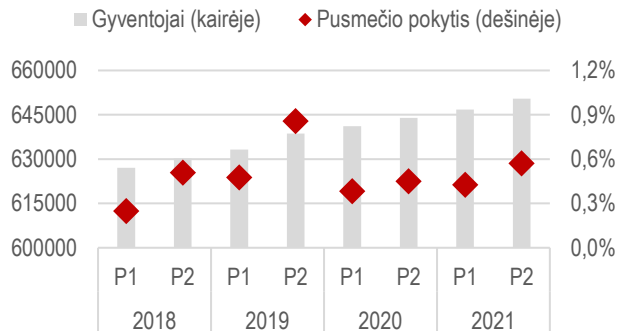


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Tipiškai per metus vilniečių skaičius paauga apie 2 proc. ir yra fiksuojamas jau kelerius metus. Šią tendenciją skatina tiek vidinė, tiek išorinė migracija. 2021 metų pabaigoje sostinės gyventojų skaičius perkopė 650 tūkstančių. Teritorinių ligonių kasų duomenys nesutampa su Statistikos departamento ar Registrų centro skelbiama informacija, tačiau savo apžvalgose darome prielaidą, kad nesant privalomos gyvenamosios vietos deklaracijos, tiksliausiai gyventojų skaičių atspindi gydymo įstaigų duomenys, žmonės yra linkę pasirinkti artimiausią gydymo įstaigą. Tuo tarpu gyventojai, į Vilnių ar kitus didžiuosius miestus persikėlę iš mažesnių miestų, gali susidurti su nuomotojų ribojimais

deklaruoti savo gyvenamąją vietą ar tiesiog siekiu, kad jų sumokamas GPM prisidėtų prie gimtojo miesto infrastruktūros.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Vilniaus m.



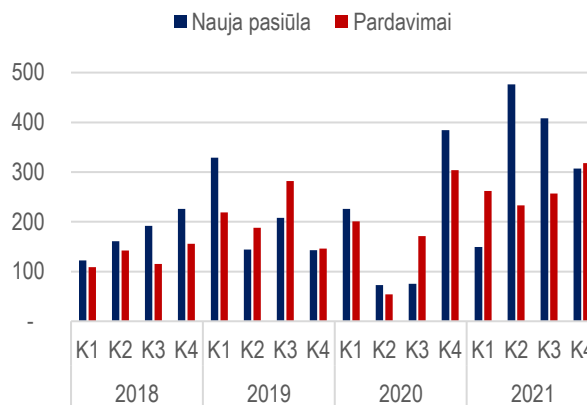
Šaltinis: Vilniaus TLK

2021 metų pirmoje pusėje naujų būstų rinkos stabilumui didžiausią grėsmę kėlė spartus susitarimų skaičiaus augimas ir intensyvus pasiūlos kiekio mažėjimas. Nors rinkos aktyvumas sumažėjo, tačiau praėjo dar per mažai laiko, kad pasiūla spėtų atsigauti. Tai sukelia naujas rizikas, ir vystytojai turėtų skirti daugiau dėmesio rinkos analizei. Pernelyg konservatyvus požiūris lems ir tolesnį pasiūlos trūkumą, ir didesnę finansinę naudą konkurentams, o pernelyg optimistiški veiksmai mažėjant rinkos aktyvumui gali sukelti pasiūlos perteklių ir neigiamai paveikti įmonių pelningumo rodiklius. Tai ypač aktualu augant plėtros kaštams, kuomet vis daugiau projektų bus apmokestinami infrastruktūros mokesčiais, susidurs su A++ energinės klasės reikalavimais, kompensacija už plėtrą valstybinėje žemėje. Prie kaštų prisideda tiek statybos darbų bei medžiagų kainų didėjimas, tiek bendroji infliacija, kurią sukėlė brangstantys energiniai resursai, kurių kainos Rusijos įsiveržimo į Ukrainą kontekste gali dar kurį laiką išlikti gerokai aukštesnės nei pastaruosius keletą metų.

KAUNO BUTŲ RINKA

Kauno miesto pirminės būsto rinkos tendencijos tik iš dalies atitiko sostinės. Kaip ir Vilniuje, 2020 metų antroje pusėje čia prasidėjo rinkos aktyvumo spurtas, tačiau didžiausio pagreičio 2021 metų viduryje jis neįgavo. Kauno pardavimai palaipsniui augo visus metus, tad didžiausias rinkos aktyvumas fiksuotas ne 2021 metų I ar II ketvirtį (atitinkamai po 262 ir 233 pardavimus) bet IV ketvirtį (318 susitarimų). Tai buvo rekordinis ketvirtis, kuriam prilygti gali tik 2020 metų pabaiga (304) ar 2019 metų III ketvirtis (282). Verta pažymėti, kad antrąjį pusmetį į statistiką buvo įtraukti kotedžai, tačiau ir be jų metų pabaiga buvo išties aktyvi (280).

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



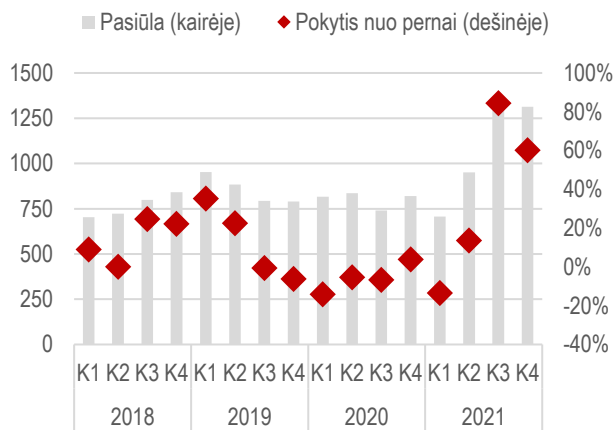
Šaltinis: INREAL

Iš viso 2021 metais Kaune parduota 1070 būstų, iš jų – 93 kotedžai, 47 proc. daugiau nei prieš metus (730) (be kotedžų – 34 proc. daugiau). Lyginant su 2019 metais (835) – 28 proc. daugiau (be kotedžų – 17 proc.). Per metus rinkai pasiūlyta 1340 būstų (įskaitant 66 kotedžus per antrąjį pusmetį), t.y. 77 proc. daugiau nei prieš metus (758), (be kotedžų – 68 proc. daugiau). Lyginant su 2019 metais (824) – 63 proc. daugiau. Tarp pastarųjų trijų metų 2021-ieji išsiskiria ir tuo, kad

vystytojai per metus pasiūlė reikšmingai daugiau būsto nei jo buvo nupirkta.

Vystytojams pasiūlius daugiau būsto nei jo buvo nupirkta, į statistiką įtraukus kotedžų projektus, akivaizdu, kad būsto pasiūlos kiekis Kaune padidėjo. Nuo 2018 metų vidutinis pasiūloje esantis būsto kiekis siekė apie 800 (svyravimai tarp 700 – 900 būstu). 2021 metų pabaigoje šis skaičius pasiekė 1313 (iš jų – 144 kotedžai). Toks būsto kiekis laikinajai sostinei neįprastas, tačiau vertinant demografinius pokyčius ir ganėtinai tolygų rinkos augimą, jis neturėtų būti neįveikiamas.

Neparduoti naujos statybos būstai Kaune (vnt.)

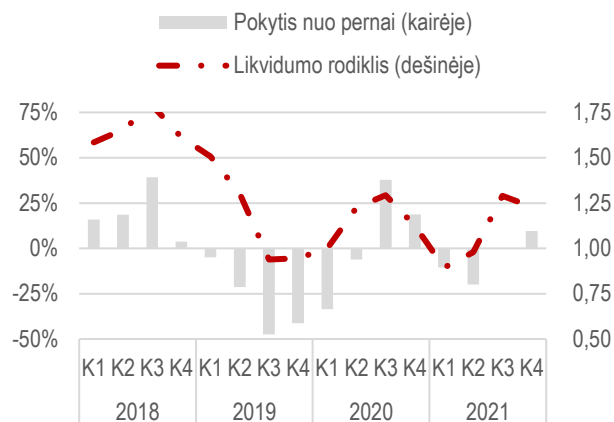


Šaltinis: INREAL

Pandeminis paklausos sąstingis laikinojoje sostinėje buvo ryškiausias tarp visų didmiesčių. Pirmąjį postūmį rinkai suteikė loftų pardavimai, pasižymintys mažiausia sumine kaina. Vėliau rinkai buvo pristatyta nemažai vidutinės klasės projektų, ypač Neries bei Nemuno pakrantėse. Atsižvelgiant į ganėtinai tolygiai augusius pardavimus ir didesnį būsto kiekį projektuose, 2021 metais likvidumo indekso reikšmė svyravo 0,9 – 1,2 ribose, ir metus rinka baigė su reikšme 1,23 (realizavimo laikotarpis – 15 mėnesių). Vystytojams rodant

susidomėjimą laikinąja sostine, tikėtina, kad rodiklio reikšmė kiek svyruos ir artimiausioje ateityje.

Naujų būstų likvidumo rodiklis Kaune

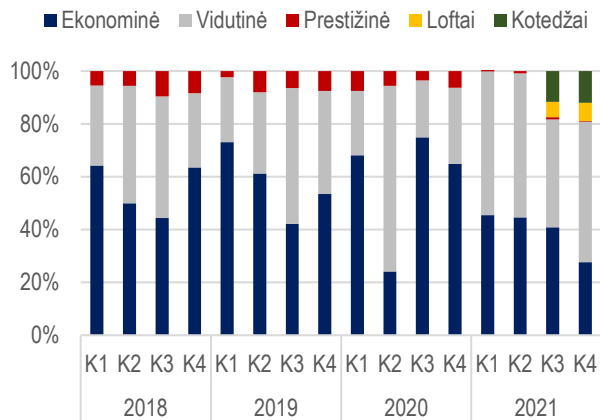


Šaltinis: INREAL

Apžvelgiant pasiūlos duomenis, maloniai nuteikia, kad vystytojai Kaune siūlo vis daugiau aukštesnės klasės būsto, kurį pirkėjai sutinka ypač palankiai. Per 2021 metus ekonominės klasės būsto dalis sumažėjo nuo 65 proc. iki 39 proc. (prie jų galima pridėti 3 proc. pardavimų, įvykusių loftų segmente). Tuo tarpu vidutinės klasės pardavimai nuo 29 proc. 2020 metais išaugo iki 50 proc. 2021 metais. Tik pusmetį sekamas kotedžų segmentas sudarė 6 proc. visų metinių susitarimų.

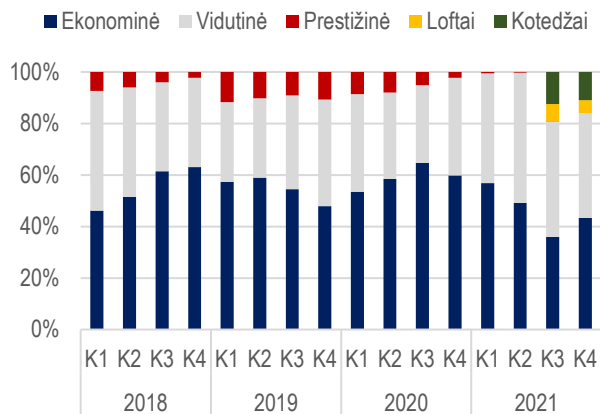
2021 metais Kauno rinkoje galutinai ištirpo prestižinių projektų pasiūla, tačiau kiek paaugo vidutinės klasės segmentas (nuo 38 iki 41 proc.). Dera pastebėti, kad vidutinės klasės segmentas buvo paaugęs iki 51 proc. metų viduryje, tačiau rinkai palankiai sutikus aukštesnės klasės būstą, jo dalis pasiūlos struktūroje antroje metų pusėje sumenko. Ekonominės klasės dalis susitraukė nuo 60 proc. iki 43 proc. Loftų segmentas sudarė 5 proc., o kotedžai – 13 proc. pasiūlos.

Būstų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būstų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)



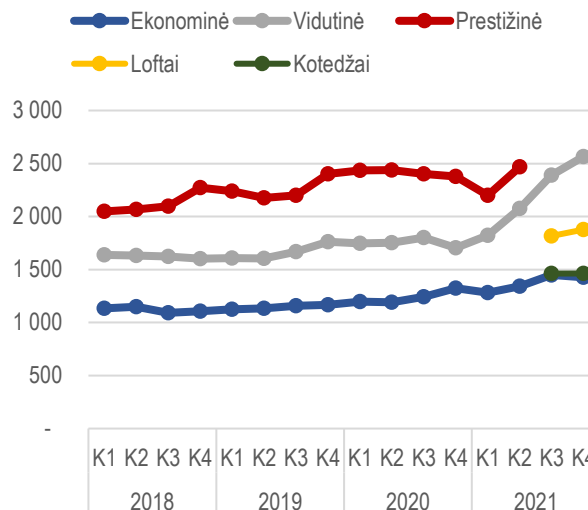
Šaltinis: INREAL

Kainų pokyčių neišvengė ir laikinoji sostinė. 2020 metų pabaigoje ekonominės klasės būstas kainavo 1325 Eur/kv.m ir per metus pabrango 8 proc. (iki 1426 Eur/kv.m). Šiame segmente svarbu paminėti, kad skaičiuodami pasiūlos kainas įvertiname ir rezervuotų būstų kainų pasiūlymus. Įprasta manyti, kad rezervacijų duomenys nėra tokie pat tvarūs kaip pardavimų, nes rezervuoti butai gana dažnai yra sugražinami

į pasiūlą. Kauno atveju yra nemažai anksčiau rezervuotų būstų (pvz. 2020 metų kainomis), kurie smukdo pasiūlos kainų rodiklius. Vertinant tik laisvus butus, vidutinė ekonominės klasės būsto kaina 2021 metų pabaigoje buvo apie 10 proc. didesnė.

Kainų pokyčius Kauno mieste bene geriausiai iliustruoja vidutinės klasės būsto pabrangimas. 2020 metų pabaigoje toks būstas kainavo 1704 Eur/kv.m. Tuo tarpu praėjusių metų pabaigoje vidutinė jo kaina paaugo iki 2566 Eur/kv.m, t.y. pusantro karto, nes Kauno rinką papildė ištisios įdomios vidutinės klasės projektai, ir nestebina, kad pirkėjai rinkosi brangesnius butus juose. Vertinant rezervuotų butų įtaką, dera pabrėžti, kad šiame segmente ji veikia priešingai nei ekonominiame. Atmetus rezervuotus geresnius būstus, vidutinė kaina vidutiniame segmente būtų apie 100 Eur/kv.m mažesnė.

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



Šaltinis: INREAL

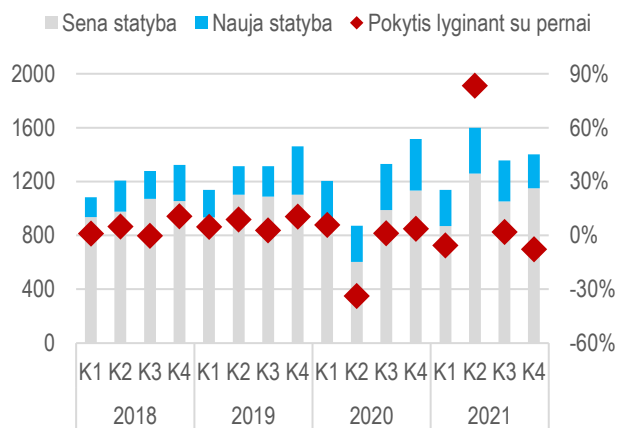
Prestižinio segmento pasiūla Kaune iš esmės nebeegzistuoja. Tai nereiškia, kad Kaune nėra išskirtinių

būstų, tačiau patys projektai yra priskiriami vidutinei klasei, nes nors jų architektūra, vidaus erdvės, techniniai sprendiniai, gerbūvis yra aukšto lygio, tačiau jie yra vystomi naujai plėtojamose teritorijose, kuriose jau esantys objektai prestižu nepasižymi. Tęsiant plėtrą galimas Vilniaus Paupio pavyzdys, kuomet bus sukurtos naujos, patrauklios ir išbaigtos miesto dalys.

Metų viduryje prestižinės klasės būstas kainavo apie 2467 Eur/kv.m. Tuo metu tai buvo apie 20 proc. daugiau nei vidutinės klasės būsto kaina (2075 Eur/kv.m). 2021 metų pabaigoje loftai vidutiniškai kainavo 1877 Eur/kv.m, o kotedžai – 1463 Eur/kv.m.

Notariniuose sandoriuose išsiskiria 2020 metų II ketvirtis, tačiau vystytojams siūlant pirkėjų poreikius beveik idealiai atitinkantį naujų butų skaičių ypač reikšmingų svyravimų Kauno mieste išvengta. 2021 metais buvo parduota daugiau butų (5495) lyginant su ankstesniais laikotarpiais (2020 metais – 4923, 2019 metais – 5226, kas yra, atitinkamai, 12 ir 5 proc. daugiau).

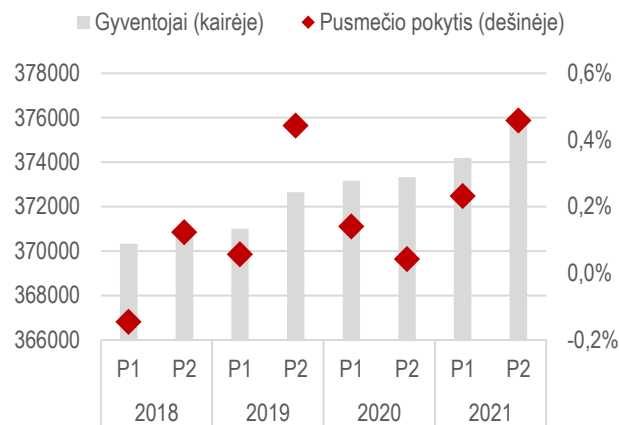
VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Galima daryti pagrįstą prielaidą, kad būtent sandorių skaičiaus sumažėjimas 2020 metais lėmė 2021 metų aktyvumą VĮ Registrų centras fiksuojamuose NT pirkimo – pardavimo sandoriuose. Kita vertus, vykus aktyviai prekybai pirminėje rinkoje 2021 metais, yra beveik neabejotina, kad 2022 – 2023 metais notarinių sandorių skaičius gerokai ūgtels.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Kauno m.



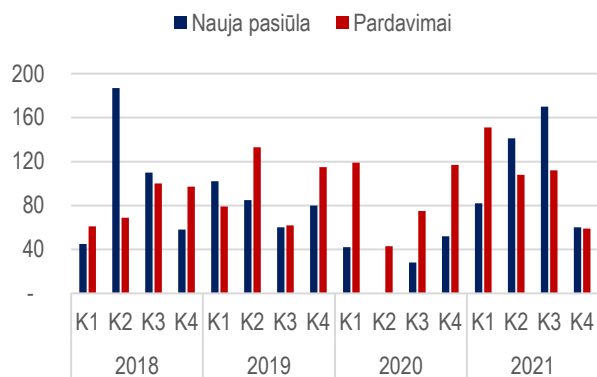
Šaltinis: Kauno TLK

Gyventojų skaičiaus augimas Kaune fiksuojamas nuo 2018 – 2019 metų sandūros. Prieaugis 2019 metais sudarė 1856 asmenis, 2020 metais – 681, o 2021 metais – 2581. Kiekvienam naujam gyventojui, namų ūkiui yra reikalingas būstas. Augant gyventojų skaičiui, plėtojant įdomius projektus, tikėtina, kad tiek pirminė, tiek antrinė būsto rinka laikinojoje sostinėje išliks aktyvi ir šiemet.

KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA

Kaip ir kituose dviejuose didmiesčiuose pandemijos pradžia buvo pristabdžiusi Klaipėdos pirminės būsto rinkos paklausą, tačiau vertinant tiek santykiniais, tiek absoliučiais dydžiais rinkos sulėtėjimas uostamiestyje buvo mažiausias. Klaipėda gana greitai atsistatė po pirminio šoko, tačiau 2020 metais įgautas rinkos aktyvumo pagreitis išsikovė dar 2021 metų viduryje, o IV ketvirtis (59 susitarimai, 21 kotedžų susitarimą) buvo vangiausias po 2020 metų II ketvirčio (43 susitarimai, neįskaitant kotedžų), kuomet galiojo pirmasis karantinas. Nepaisant to, dėl rekordinio I ketvirčio (151 susitarimas) metinis 2021-ųjų rezultatas – 430 susitarimų (iš jų – 62 kotedžų) buvo 21 proc. geresnis nei 2020 metais (354) ir 11 proc. geresnis nei 2019 metais (389). Kita vertus, atmetus kotedžų įtaką (62 susitarimai) augimas buvo simbolinis, atitinkamai – 4 proc. ir minus 5 proc.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

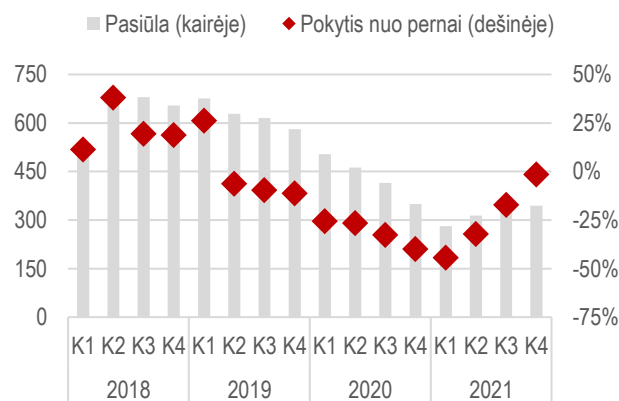
Pirminės būsto rinkos pasiūla yra kur kas lėtesnė už paklausą. Norint pirkėjams pristatyti projektą, reikia įsigyti sklypą (ar pastatus rekonstrukcijai), parengti bei suderinti plėtros dokumentus, gauti reikiamus leidimus, sudaryti

rangos sutartis, parengti reklaminę medžiagą ir t.t. Proceso sustabdymas ir pakartotinis išjudinimas taip pat užtrunka, nes tenka sudaryti naujas rangos sutartis, įvertinti konkurencinės aplinkos pokyčius, rizikas. Tai – tik dalis priežasčių, kodėl naujų projektų pasiūlai prireikė net trijų ketvirčių kol ji vėl atsigavo uostamiestyje.

Iš viso per 2021 metus į stebėjimus Klaipėdoje įtraukėme 453 naujus objektus, t.y. beveik keturis kartus daugiau nei prieš metus (122) ir 39 proc. daugiau nei 2019 metais (327).

Apibendrinus pasiūlos bei paklausos pokyčius, yra matoma, kad 2021 metų rezultatai leido atstatyti 2020 metų pabaigoje egzistavusi pasiūlos lygį, tačiau tik todėl, kad į 2021-ųjų duomenis yra įtrauktas kotedžų segmentas, kuris nebuvo sekamas 2020 metais. Lyginant „obuolius su obuoliais“ konstatuotume, kad pasiūlos kiekis yra sumažėjęs nuo 350 vnt. 2020 metų pabaigoje iki 243 butų bei apartamentų 2021 metų pabaigoje. Nauja kotedžų pasiūla sudarė 102 pasiūlymus. Toks būsto kiekis leidžia išvengti pasiūlos pertekliaus, kita vertus, pasiūlos trūkumas nėra patrauklus pirkėjams.

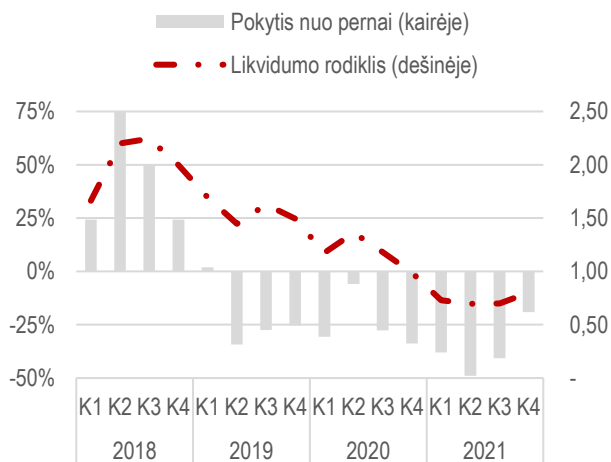
Neparduoti naujos statybos būstai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos likvidumo indeksas Klaipėdos mieste kinta tolygiai su pasiūla ir tarytum indikuoja, kad optimalus būsto pasiūlos lygis Klaipėdoje siekia apie 400 būstų. Nuo 2020 metų vidurio indeksas tolygiai mažėjo, ir šiuo metu siekia 0,8 (realizacijų užtrukę apie 10 mėn.) Klaipėdoje numatytas ne vienas projektas, tačiau dėl jų apimties planavimo, projektavimo, leidimų gavimo darbai užtruks dar nemažai laiko, todėl jų įtaka rinkai (ir likvidumo indeksui) bus matoma tik po metų ar net vėliau.

Naujų būstų likvidumo rodiklis Klaipėdoje

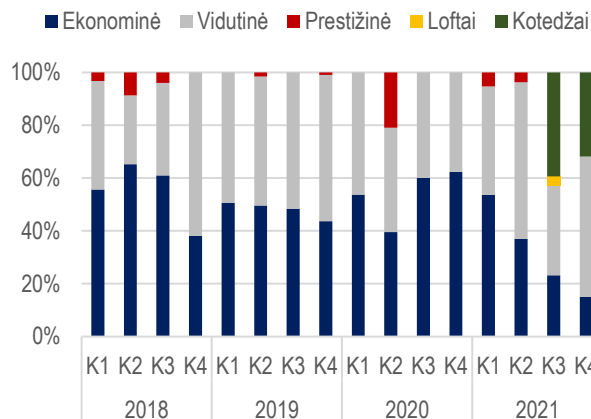


Šaltinis: INREAL

Nors Kaunas dažnai vadinamas Lietuvos namų sostine, tačiau įvertinus kotedžų segmento dalį Klaipėdos pirminėje rinkoje, panašų pavadinimą vertėtų suteikti ir uostamiesčiui. 2021 metų antroje pusėje kotedžų susitarimai sudarė 30 – 40 proc. visų pirminės rinkos sandorių. Prestižinės ir loftų klasės būsto pardavimai reikšmingos paklausos nesudaro, šio segmento pasiūla yra ganėtinai ribota. Likusią paklausos dalį dalinasi ekonominės ir vidutinės klasės būstai, kurių segmentų aktyvumas tiesiogiai priklauso nuo pasiūlos struktūros.

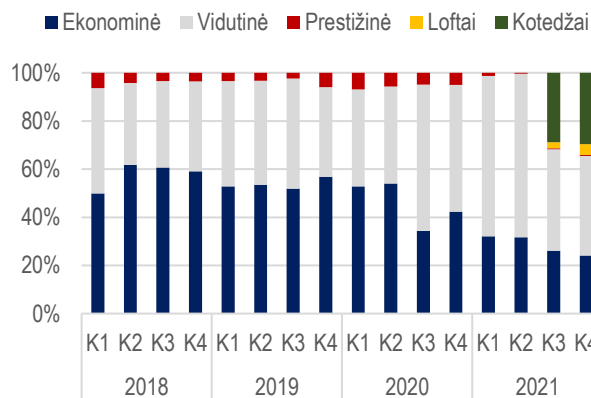
2020 metais, ypač antroje pusėje, pirkėjams rodant daugiau dėmesio ekonominės klasės būstui, jo dalis pasiūlos struktūroje sumažėjo ir metų pabaigoje siekė 40 proc. Tuo tarpu 2021 metais pirkėjams prioretizuojant vidutinės klasės segmentą, ekonominės klasės būsto pasiūlos dalis išaugo nuo 32 proc. pirmoje metų pusėje iki 37 proc. metų pabaigoje (neskaitant kotedžų bei loftų).

Būstų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

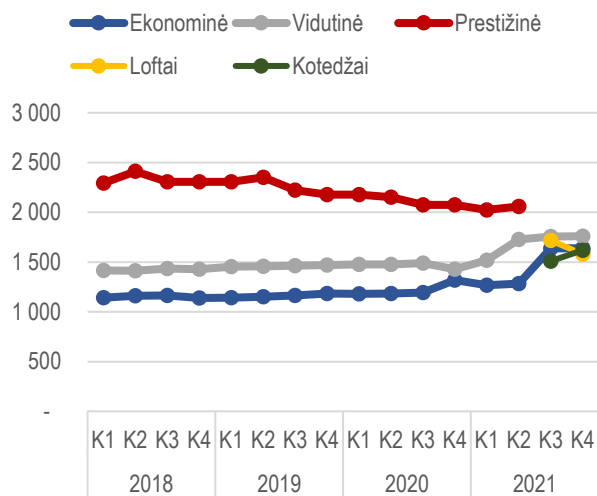
Būstų pasiūla pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būsto kainos 2021 metais turėjo aiškų vektorių – aukštyn. Ekonominės klasės būstas per metus pabrango 24 proc. (nuo 1318 Eur/kv.m iki 1639 Eur/kv.m), vidutinės klasės – 23 proc. (nuo 1429 Eur/kv.m iki 1760 Eur/kv.m). Prestižinio būsto pasiūla šiuo metu pirminėje Klaipėdos rinkoje neegzistuoja. Besižvalgantis loftų ar kotedžų 2021 metų pabaigoje už šio tipo būstą, atitinkamai, turėjo mokėti vidutiniškai 1579 ir 1619 Eur/kv.m.

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



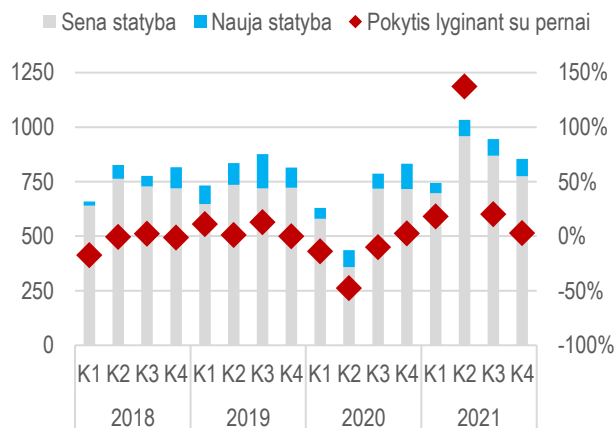
Šaltinis: INREAL

2021 metų pradžioje tikėtasi, kad stambesni projektai Klaipėdos pirkėjams bus pristatyti metų pabaigoje, tačiau panašu, kad parengiamieji darbai užstrigo. Žvelgiant į šių projektų lokaciją, numatomus architektūros sprendimus bei plėtros kaštų pokyčius, beveik neabejotina, kad Klaipėdos miesto būsto kainos dar ūgtelės ir priartės prie Kauno miesto būsto kainų lygio. Pažymėtina, kad numatyti projektai („Mėmelio miestas“, „Bastionų namai“, „Švyturio“ ir „Lindenau“ gamyklų konversijos) turėtų pasiūlyti aukštesnės klasės būstą, kurio kainos taip pat yra aukštesnės.

Naujos statybos būstas nesudaro reikšmingos notarinių sandorių dalies Klaipėdoje, ir dėl pasiūlos trūkumo ši dalis toliau palaipsniui mažėja. 2019 metais ji sudarė 13 proc., 2020 metais – 12 proc., 2021 – 8 proc. Dėl nedidelės šio segmento sukeliama notarinių vėlavimo įtakos, Klaipėdos miesto suminiai notarinių sandorių duomenys gana neblogai iliustruoja besikeičiančią situaciją būsto rinkoje. 2020 metų II ketvirtis parodė rinkos sulėtėjimą dėl pandemijos keliamo neapibrėžtumo kurį palaipsniui pakeitė spyruoklės efektas ir didesnis dėmesys NT rinkai. Kaip ir kituose miestuose iki 2021 metų augęs sandorių skaičius antroje metų pusėje pradėjo mažėti, tačiau vis dar lenkia arba bent jau neatsilieka nuo ankstesnių laikotarpių.

Iš viso 2021 metais uostamiestyje parduotos 3578 gyvenamosios patalpos – 33 proc. daugiau nei prieš metus (2686) ir 10 proc. daugiau nei 2019 metais (3257).

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)

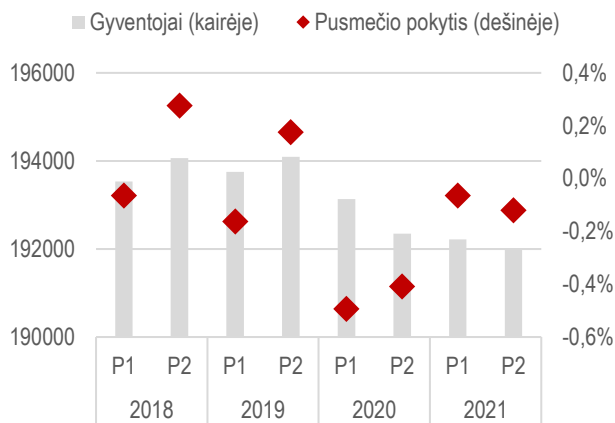


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Klaipėdos demografiniai rodikliai priešingai nei Kauno ar Vilniaus išlieka neigiami. Nuo pandemijos pradžios gyventojų skaičius miesto savivaldybėje palaipsniui mažėja. Per dvejus

metus gyventojų skaičius uostamiestyje sumažėjo dviem tūkstančiais (1 proc.) – nuo 194 091 iki 191 988. Vertinant kartu su žiedine savivaldybe, gyventojų skaičius kiek išaugo, tačiau tai nepaneigia poreikio pritraukti naujų gyventojų į Klaipėdą.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Klaipėdos m.



Šaltinis: Klaipėdos TLK

PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA

Šalies būsto rinką stimuliuavę veiksniai: nuotolinio darbo galimybės, kelionių ribojimai, siekis apsaugoti lėšas nuo infliacijos ir tikimybė turta ateityje parduoti brangiau neaplenkė ir Lietuvos pajūrio.

Dėmesys Palangos bei Šventosios būsto rinkai nebuvo sąlygotas išskirtinai pandemijos. Nuo euro įvedimo 2015 metais būsto pardavimai pajūryje svyruodavo tarp 250 ir 300 sandorių per metus. Pasaulį sukūrėsi pandemija iš esmės neturėjo jokios neigiamos įtakos rinkos aktyvumui šiame regione, o visuomenei priprantat prie ribojimų tai atsispindėjo ir susitarimų skaičiuose. 2020 metų II pusmetis ir 2021 metų I pusmetis pavieniui atitiko ankstesnių metų suminius rezultatus.

Vis dėlto, kaip ir didžiuosiuose šalies miestuose būsto pardavimų pirminėje rinkoje pikas pajūryje buvo pasiektas antrąjį 2021 metų ketvirtį. Tuo laikotarpiu parduoti 172 objektai – didžiausias skaičius nuo 2012 metų, kuomet INREAL pradėjo sekti pirminę būsto rinką Lietuvoje. Vėliau, augant būsto kainoms bei didžiausią poreikį turėjusiems pirkėjams jau įsigijus būstą, rinka pastebimai nurimo. Trečiąjį 2021 metų ketvirtį buvo realizuoti 83 būstai (21 proc. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2020 metais, tačiau 38 proc. daugiau nei 2019 metais, kuomet buvo parduoti 60 objektų), o ketvirtąjį ketvirtį – 114 (20 proc. mažiau nei prieš metus bet 111 proc. daugiau nei 2019, kuomet įsigyti 54 būstai).

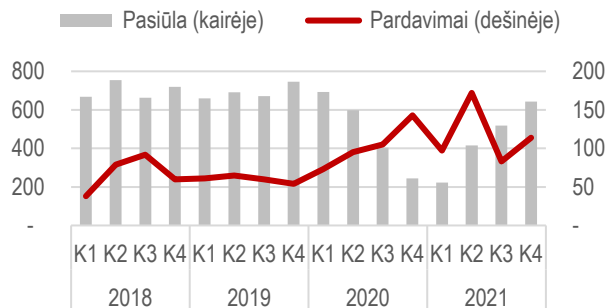
Metinis rezultatas dėl rinkos aktyvumo spurto pirmoje metų pusėje siekė 466, kas yra 12 proc. daugiau nei 2020 metais (416) ir 94 proc. daugiau nei 2019 metais (240).

Galima teigti, kad aktyvumo pikas jau praeityje, nors rinka vis dar aktyvesnė nei prieš pandemijos pradžią.

Verta atsižvelgti ir į tai, kad staigus aktyvumo šuolis 2020 metų antroje pusėje sparčiai ištirpdė iki tol ganėtinai stabilią

būsto pasiūla, pastaruosius keletą metų siekusią apie 700 būstų, tarp kurių buvo ir nemažai jau pastatytų objektų. Kita vertus, nauja pasiūla beveik visuomet apima dar tik brėžiniuose esantį būstą ir neretai gali atbaidyti atsargesnius pirkėjus nuo itin brangaus turto įsigijimo, ypač kuomet tai yra ne pirmasis būstas.

Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje (vnt.)

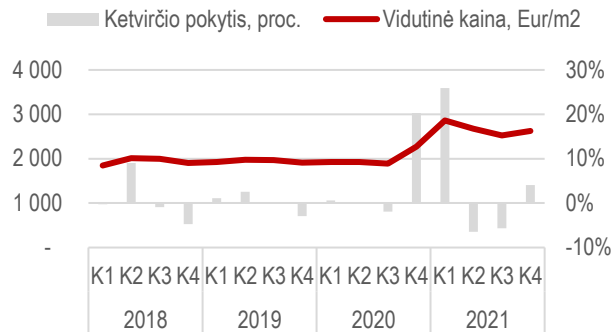


Šaltinis: INREAL

Trečiąjį ketvirtį į stebėjimus įtraukėme 4 projektus, kuriuose pirkėjams buvo pasiūlyti 153 būstai, o ketvirtąjį – net 7 su 238 pasirinkimais pirkėjams. To pakako, kad pasiūlos lygis metų pabaigoje atsistatytų iki tol įprasto lygio – 643 būstų.

2021 metų pradžioje išaugęs pirminės būsto rinkos aktyvumas paveikė ir vidutinės būsto kainas. Pastaruosius keletą metų iki pandemijos vidutinė būsto kaina Palangoje ir Šventojoje siekė apie 2000 Eur/kv.m. Įsisukus pirkimų karuselei nenuostabu, kad būsto kainos gerokai šoktelėjo. 2021 metų I ketvirtį kainos išaugo bene pusantro karto – iki 2862 Eur/kv.m, tačiau palaiapsniui stabilizavosi, II ketvirtį siekė 2678 Eur/kv.m, III ketvirtį – 2527 Eur/kv.m, metų pabaigoje – 2629 Eur/kv.m. Vidutinių kainų sumažėjimas 2021-ųjų pabaigoje sąlygotas žemesnio lygio projektais, pasižyminčiais didesniu atstumu nuo centrinių teritorijų ir/arba paprastesne architektūra. Kainos projektuose, kurių kainos skelbiamos viešai, 2021-ųjų metų pabaigoje svyravo nuo 1500 iki 4000 Eur/kv.m.

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



Šaltinis: INREAL

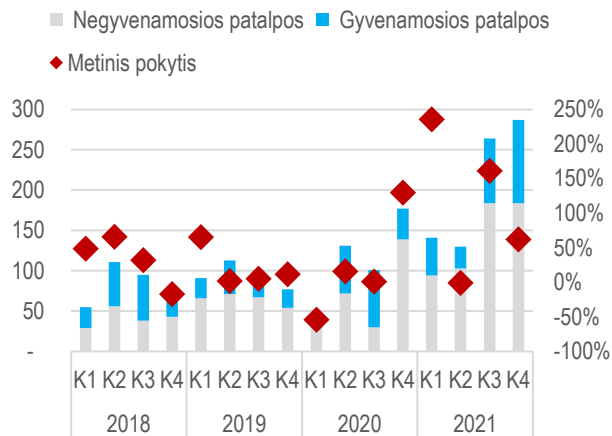
Pirminės rinkos aktyvumo pokyčius dalinai iliustruoja ir VI Registrų centras (RC) duomenys. Matomas sandorių skaičiaus augimas atspindi santykį tarp susitarimų pirminėje rinkoje, kuomet įsigyjamas dar tik statomas būstas, bei notarinių sandorių, kurie formuojami tik pabaigus statybos darbus. Aktyvesnė antroji metų pusė atspindi ankstesnių susitarimų notarinį registravimą, ir, tikėtina, kad 2022 metų viduryje bus aiškiai matomas rinkos aktyvumo sumažėjimas, įvykęs 2021 metų antrojoje pusėje.

Dera pabrėžti, kad RC duomenys atspindi tiek gyvenamosios, tiek negyvenamosios paskirties patalpų sandorius, nes nemaža dalis pajūryje parduodamo būsto gali būti ne tik butų bet ir poilsio bei viešbučių paskirties. Į negyvenamosios paskirties patalpų sandorių skaičių patenka ir išskirtinai komercinės paskirties objektai (įmonių biurai, kavinės, parduotuvės, kt.), tačiau bendrame sraute jų dalis nėra esminė. Teiginį iš dalies pagrindžia antrinės rinkos (senos statybos, egzistavusio būsto fondo) sandorių duomenys. Laiko skirtumas tarp šių būstų preliminarinių ir notarinių sutarčių yra gerokai mažesnis, dažniausiai trunka iki vieno mėnesio, per kurį susitariama dėl vizito pas notarą bei užsitikrinama būsto paskola (esant poreikiui).

Kaip pirminėje būsto rinkoje, taip ir antrinėje, yra aiškiai

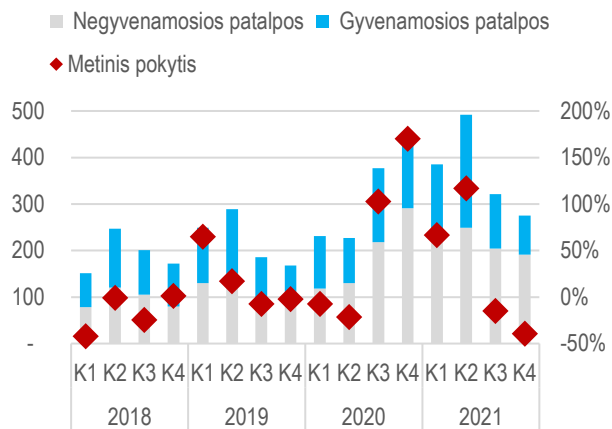
matomas rinkos aktyvumo šuolis pirmoje metų pusėje, kuomet per ketvirtį buvo įsigyta atitinkamai po 385 ir 492 objektus bei kiek ramesnė metų pabaiga, kuomet įsigyta po 321 ir 275 objektus.

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"

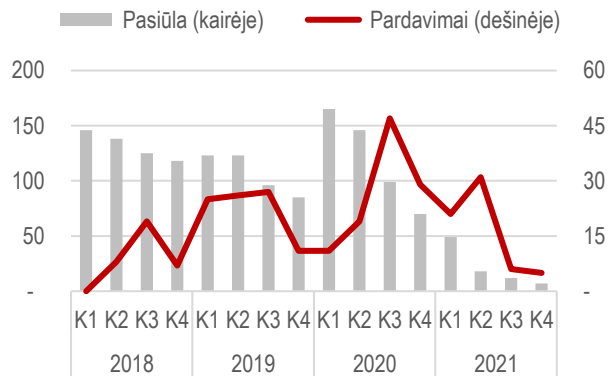
NERINGOS BŪSTO RINKA

Neringa yra unikali Lietuvos vieta. Būsto rinkai įtakos čia turi tiek teritorijos dydis, tiek išskirtinė Lietuvos valstybės nuosavybės teisė į žemę. Apribotos plėtros galimybės sukuria neįprastą kitoms šalies dalims situaciją, kuomet pasiūla formuoja paklausą, ir kiekvienas naujas projektas sukelia milžinišką susidomėjimą. Sudėtingos plėtros sąlygos, reikalavimai architektūrai, atstumas nuo didžiųjų miestų lemia, kad nauji projektai rinkai pristatomi ypač retai.

Pandemijos metu ženkliai išaugęs susidomėjimas tiek pirmuoju, tiek antruoju būstu neaplenkė ir Neringos. Čia buvo nupirkti beveik visi viešai prieinami naujos statybos būstai, liko tik pavieniai objektai.

Iš esmės visi šiuo metu pasiūloje esantys naujos statybos (rekonstrukcijos) objektai yra su daline apdaila. Verta pabrėžti, kad toks vystytojų sprendimas nėra tipinis šiame Lietuvos krašte dėl sudėtingo apdailos darbų organizavimo, kuris yra nepatogus klientui.

Parduoti bei laisvi būstai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)



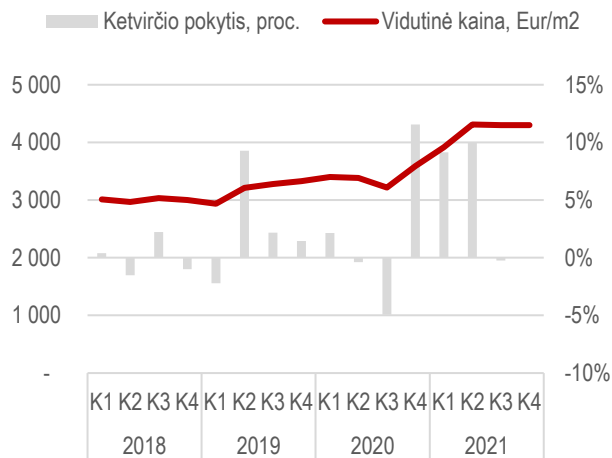
Šaltinis: INREAL

Kitas pandemijos poveikis Neringai – neviešai parduodamų projektų rinkos dalies augimas. Vystytojų specializacija,

išskirtinis siūlomas produktas, ribota pasiūla bei išaugusi paklausa šiuo metu suteikia galimybę sumažinti išlaidas rinkodarai ir parduodamą būstą reklamuoti „iš lūpų į lūpas“. Esamomis aplinkybėmis tokia pardavimų strategija pasiteisina, juolab, kad pasiūlos trūkumas susiformavo net ir viešai nereklamuojamuose objektuose.

Neringos išskirtinumas atsispindi ir būsto kainose – vidutinė kaina šiuo metu viešai parduodamuose projektuose siekia apie 4300 Eur/kv.m. Tai – tokia kainų lygis, kurį lenkia tik būsto kainos Vilniaus senamiestyje bei kai kuriuose Palangos projektuose. Kita vertus, šios kainos prašoma tik už jau minėtus dalinės apdailos būstus, kurie yra labiau išimtis nei taisyklė Neringoje. Siekiantys įsigyti būstą su visa apdaila turėtų nusiteikti sumokėti bene pusantro karto daugiau.

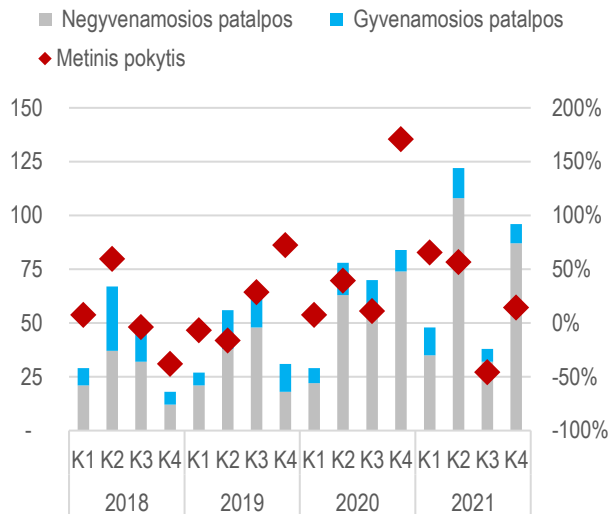
Vidutinės būstų kainos Neringos pirminėje rinkoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

Netolygus rinkos aktyvumas fiksuojamas ir VĮ Registrų centras sandoriuose, kuomet aukštesni pardavimai fiksuojami tik vystomų projektų užbaigimo laikotarpiu.

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



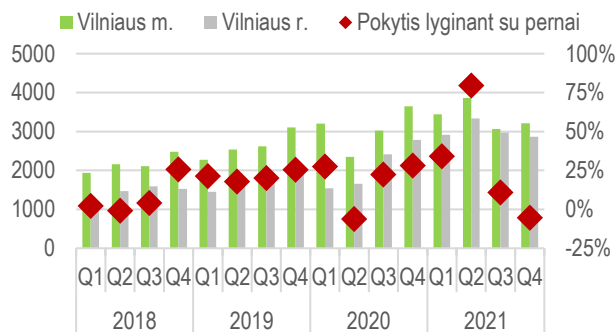
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Kaip ir būsto segmentas, žemės sklypų rinka kiek atvėso antroje 2021 metų pusėje. Bendras sandorių skaičius **Vilniaus** regione (miesto bei žiedinė rajono savivaldybės) sumažėjo per 10 proc., nuo 13 553 iki 12 119 ir beveik susilygino su analogiško laikotarpio rezultatu 2020 metais (11 871), kuomet buvo fiksuojamas atsigavimas po pirmųjų pandemijos bei karantino mėnesių.

Nagrinėjant sandorius įdėmiau, pastebima, kad rinkos aktyvumo mažėjimas nebuvo momentinis. Įprasta, kad trečiasis ketvirtis savo aktyvumu nenusileidžia ar net lenkia antrąjį metų ketvirtį. Tuo tarpu praėjusiais metais, nors ir buvo fiksuotas 11 proc. sandorių skaičiaus padidėjimas lyginant su 2020 metais (atitinkamai – 6035 ir 5439 sandoriai), tačiau rinkos aktyvumas buvo 16 proc. mažesnis nei antrąjį 2021 metų ketvirtį (7193), o paskutinis ketvirtis (6084) 5 proc. atsiliko jau ir nuo 2020 metų (6432).

Sklypų sandoriai Vilniaus m. ir raj. savivaldybėse (vnt.)



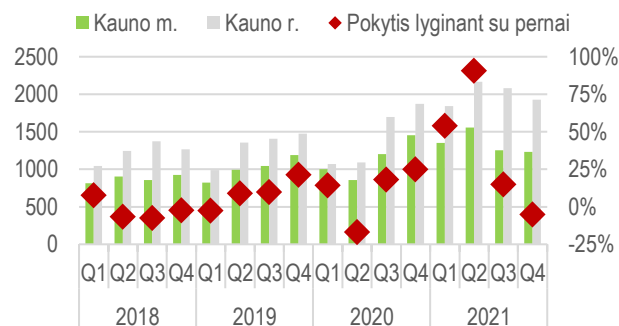
Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Nepaisant rinkos sulėtėjimo antroje metų pusėje, Vilniaus mieste buvo sudaryti 13 582 žemės sklypų sandoriai, t. y. 11 proc. daugiau nei prieš metus (12 228), o Vilniaus rajono savivaldybėje sandorių skaičius padidėjo beveik pusantro karto, nuo 8 392 iki 12 090. Tai – didžiausias sandorių skaičius nuo 2005 metų.

Panašios tendencijos fiksuojamos ir **Kauno** regione. Sandorių skaičius per pusmetį sumažėjo apie 6 proc. nuo 6912 iki 6493, tačiau šis skaičius buvo 4 proc. didesnis nei prieš metus analogišku laikotarpiu (6223).

Ketvirtiniai pokyčiai laikinojoje sostinėje atitiko Vilniaus tendencijas. Fiksuotas 15 proc. rinkos aktyvumo padidėjimas lyginant su praėjusiais metais (3332 ir 2896), tačiau jis buvo 10 proc. mažesnis nei antrąjį ketvirtį (3719). Ketvirtąjį ketvirtį (3191) fiksuotas 5 proc. mažėjimas lyginant tiek su praėjusiais metais (3327), tiek su praėjusiu ketvirčiu.

Sklypų sandoriai Kauno m. ir raj. savivaldybėse (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

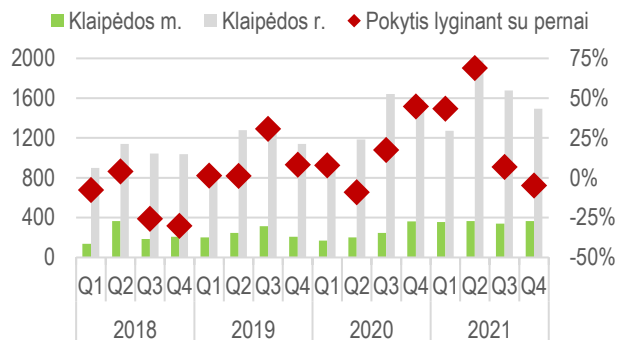
Kaip ir sostinėje, metiniai sklypų sandorių rezultatai gerokai ūgtelėjo lyginant su praėjusiais metais. Kauno mieste sandorių skaičius padidėjo nuo 4515 iki 5390, t. y. 19 proc., o Kauno r. sav. – nuo 5729 iki 8015, t. y. 40 proc.

Mažiausias rinkos pokytis fiksuotas **Klaipėdos** regione. Per pusmetį buvo sudaryti 3875 žemės sklypų sandoriai, t. y. beveik 3 proc. mažiau nei 2021 metų pirmą pusmetį ir 1 proc. daugiau nei 2020 metų antrąjį pusmetį (3840).

Kaip ir Vilniuje bei Kaune, trečiąjį metų ketvirtį fiksuotas 7 proc. augimas lyginant su pėmai (2016 ir 1888), tačiau 14 proc. kritimas lyginant su antruoju ketvirčiu (2347), o ketvirtasis ketvirtis (1859) 8 proc. nusileido tiek trečiajam, tiek 5 proc. praėjusių metų (1952) laikotarpiui.

Lyginant santykinius pokyčius miesto ir rajono teritorijose, laimi Klaipėdos miestas. Čia per metus sandorių skaičius išaugo 46 proc. – nuo 981 iki 1428. Tuo tarpu priešais rajono savivaldybėje buvo kuklesnis ir siekė 19 proc. – nuo 5384 iki 6422.

Sklų sandoriai Klaipėdos m. ir raj. savivaldybėse (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Nepaisant rinkos lėtėjimo tendencijų, trečiasis 2021 metų ketvirtis buvo aktyviausias lyginant su analogiškais laikotarpiais per daugiau nei 15 pastarųjų metų, o paskutinis metų ketvirtis savo aktyvumu nusileido tik 2020 metams, kuomet rinkoje aiškiai pasireiškė spyruoklės efektas pirkėjams geriau įsivertinus pandemijos keliamas rizikas. Vis dėlto minėtas spyruoklės efektas nėra begalinis, ir palaipsniui pastebime rinkos grįžimą į įprastą vėžes, kurios artimiausiu metu, tikėtina, gali būti gerokai žemesnės nei įpratome matyti per pastaruosius pusantrų metų. Vis dėlto minėtas spyruoklės efektas nėra begalinis, ir palaipsniui pastebime rinkos grįžimą į įprastą vėžes, kurios artimiausiu metu, tikėtina, gali būti gerokai žemesnės nei įpratome matyti per pastaruosius pusantrų metų. Prie to prisidėjo ne tik spyruoklės efekto pabaiga, bet ir paklausos ir pasiūlos disbalansas, kurį sukėlė tūkstančių pirkėjų skubėjimas įsigyti turto vis dar palankiomis sąlygomis 2021-ųjų pabaigoje, kainų augimas bei trūkinėjančios tiekimo grandinės.

GYVENAMŪJŲ PASTATŲ RINKA

Žemės sklypų tendencijos iš dalies persikėlė ir į gyvenamųjų pastatų (namų) segmentą. Statybos medžiagų trūkumas ir jo sukeltas kainų šuolis turėjo įtakos ne tik statomiems namams (tiek nuosavoms reikmėms, tiek pardavimui), bet ir jau pastatytiems (palanki konkurencinė aplinka). Nepaisant kainų didėjimo, pirkėjai ir toliau pirkė individualius gyvenamuosius namus, kas suformavo pasiūlos trūkumą bei suteikė postūmį senesnės statybos namų segmentui. Kita vertus, bus juntamas ir šio tipo būsto pasiūlos trūkumas, nes namai – tai ne akcijos, kurias galima tiesiog parduoti. Gyventi kažkur reikia, tad pardavus savo namus teks arba įsigyti kitą būstą, arba statyti pačiam. Norintys pasigerinti gyvenamąsias sąlygas esamą rinkos situaciją gali išnaudoti savo naudai ir pradėti statyti „svajonių namus“, tačiau spekuliacinis manevras – brangiai parduoti, pigiai nupirkti – gali ir nepavykti.

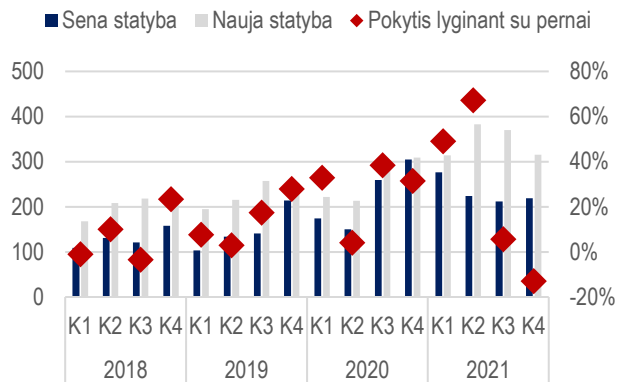
Vilniaus regione per praėjusį pusmetį parduoti 1116 gyvenamieji pastatai, t.y. 7 proc. mažiau nei pirmąjį praėjusių metų pusmetį (1197) ir 4 proc. mažiau nei analogišku laikotarpiu 2020 metais (1165).

Iš viso praėjusiais metais parduota 2313 namų (iš jų 931 senos statybos ir 1382 naujos statybos), tai 20 proc. daugiau nei prieš metus (1924, iš jų 888 senos statybos ir 1036 naujos statybos). Vilniaus miestas buvo aktyvesnis nei rajonas (atitinkamai 1456 ir 857 sandoriai)

Žvelgiant į ketvirčių rezultatus vaizdas buvo kiek dinamiškesnis, trečiąjį ketvirtį parduoti 582 gyvenamieji namai, t.y. 6 proc. daugiau nei prieš metus (551), tačiau 4 proc. mažiau nei ankstesnį ketvirtį (607). Ketvirtąjį ketvirtį parduota 13 proc. mažiau nei prieš metus (534 ir 614), bet 8 proc. mažiau nei trečiąjį 2021 metų ketvirtį.

Vilniaus mieste tipinių įrengtų senos statybos namų pasiūlos kainos svyruoja nuo 750 iki 2200 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 650 – 2000 Eur/kv.m). Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1300 iki 2500 (1200 – 2300 Eur/kv.m). Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1200 iki 1800 Eur/kv.m (1000 – 1400 Eur/kv.m).

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Kainos Vilniaus rajone yra kiek žemesnės. Seni namai kainuoja 500 – 1100 Eur/kv.m (500 – 1100 Eur/kv.m), naujesnės statybos įrengti namai 1100 – 2000 Eur/kv.m (1000 – 1800 Eur/kv.m), namai su daline apdaila 1100 – 1500 Eur/kv.m (900 – 1300 Eur/kv.m).

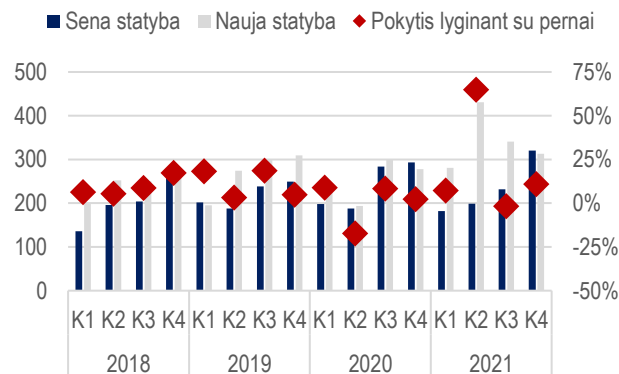
Kauno regione per praėjusį pusmetį parduoti 1206 gyvenamieji pastatai, t.y. 10 proc. daugiau nei pirmąjį praėjusių metų pusmetį (1093) ir 5 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu 2020 metais (1154).

Iš viso per metus susitarta dėl 2299 namų (iš jų 933 senos statybos, 1366 naujos statybos) pardavimo, t.y. 17 proc. daugiau nei prieš metus (1968, iš jų 963 senos statybos ir 1005 naujos statybos). Šiame regione kiek aktyvesnė buvo rajono savivaldybė, joje parduoti 1208 namai, o pačiame mieste – 1091.

Trečiąjį praėjusių ketvirtį parduoti 573 gyvenamieji namai, t.y. 2 proc. mažiau nei prieš metus (583), ir 7 proc. mažiau nei ankstesnį ketvirtį (630). Ketvirtąjį ketvirtį parduota 11 proc. mažiau nei prieš metus (633 ir 571), bei 10 proc. daugiau nei trečiąjį 2021 metų ketvirtį.

Kauno mieste tipinių įrengtų senos statybos namų pasiūlos kainos svyruoja nuo 600 iki 1400 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau 500 – 1100 Eur/kv.m). Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1000 iki 2200 (900 – 1900 Eur/kv.m). Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1200 iki 1600 Eur/kv.m (1000 – 1400 Eur/kv.m).

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

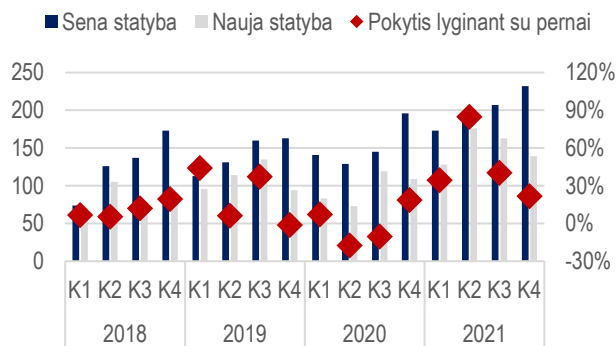
Namai rajono savivaldybėje pigesni. Seni namai kainuoja 400 – 900 Eur/kv.m (400 – 900 Eur/kv.m), naujesnės statybos įrengti namai 1000 – 2000 Eur/kv.m (900 – 1600 Eur/kv.m), namai su daline apdaila 1100 – 1400 Eur/kv.m (900 – 1250 Eur/kv.m).

Klaipėdos regione praėjusį pusmetį parduotas 741 gyvenamasis pastatas, tai 10 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (674) ir 30 proc. daugiau nei prieš metus (569). Rinkos aktyvumo šuolis didžiausia dalimi įvyko dėl senos statybos namų pardavimų (439 per pusmetį).

Iš viso per metus buvo susitarta dėl 1415 namų pardavimo (iš jų 809 senos statybos ir 606 naujos statybos), tai 42 proc. daugiau nei prieš metu (995, iš jų 611 senos statybos ir 384 naujos statybos).

Žvelgiant ketvirčiais, 40 proc. lyginant su pernai padidėjo trečiojo ketvirčio rezultatas (atitinkamai 370 ir 264), kas atitiko antrojo 2021 metų ketvirčio rezultata (373). Rinkos aktyvumas išsilaikė ir paskutinįjį ketvirtį, tad metų pabaiga (371) buvo 22 proc. aktyvesnė nei prieš metus (305).

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Klaipėdos mieste tipinių įrengtų senos statybos namų pasiūlos kainos svyruoja nuo 800 iki 1700 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau 600 – 1600 Eur/kv.m). Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1200 iki 2000 (900 – 1800 Eur/kv.m). Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1200 iki 1700 Eur/kv.m (1000 – 1450 Eur/kv.m).

Namai rajono savivaldybėje pigesni. Seni namai kainuoja 600 – 1000 Eur/kv.m (400 – 850 Eur/kv.m), naujesnės statybos įrengti namai 1200 – 1600 Eur/kv.m (1000 – 1450 Eur/kv.m), namai su daline apdaila 1000 – 1300 Eur/kv.m (850 – 1200 Eur/kv.m).

KOMERCINIO NT RINKA

Komercinio NT apžvalga parengta drauge su „Inreal“ NT brokeriais Roku Rudžiu (Vilnius), Gediminu Dranginiu (Kaunas) ir Algimantu Švaniu (Klaipėda)

2021 metai komercinio turto rinkai buvo sąlyginai lengvesni nei pirmieji pandemijos metai. Kardinalūs pokyčiai darbo kultūroje neįvyko, įmonės biurų neatsisakė, tačiau pakitęs požiūris į darbo organizavimą suteikė darbuotojams bei darbdaviams galimybę rinktis priimtinausią veiklos modelį, tiek nuotolinį, tiek įprastą, tiek mišrų. Augant susirgimų kreivei bei stringant medžiagų tiekimui dalies projektų plėtra užsitęsė, tačiau tai leido lengviau įveikti kiek užtelėjusios vakansijos iššūki.

Nuogaustaujant, kad verslo centrų poreikis gali mažėti ir atsiradus ryškiam būsto trūkumui, dalis nedidelių komercinių projektų buvo perorientuoti į gyvenamąsias patalpas, kas prisidėjo prie stabilizacijos abiejuose segmentuose.

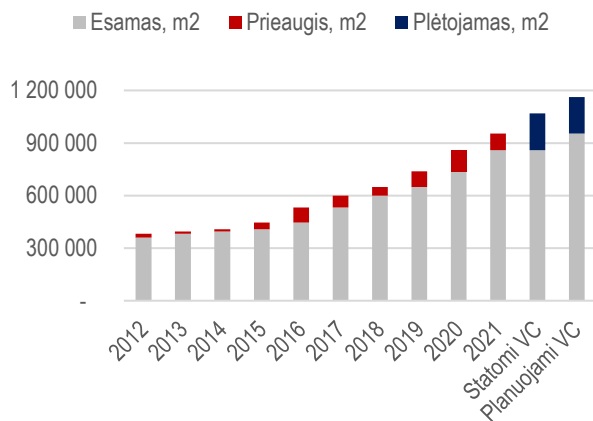
Logistikos grandinių pokyčiai leido plėsti logistikos patalpas šimtais tūkstančių kvadratinų metrų, dažniausiai naudojant naujus plotus išskirtinai savo reikmėms, neperpildant rinkos pasiūla.

2022 metus nuomininkai ir nuomotojai pasitiko skirtingomis nuotaikomis. Daug metų besitęsusi žemos infliacijos aplinka pateikė staigmeną antroje 2021-ųjų pusėje ir atgaivino poreikį atidžiai skaityti nuomos sutartis bei įsivertinti poreikį apriboti patalpų nuomos kainų indeksaciją.

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

Pandemija kiek pakoregavo, pavėlino verslo centrų plėtrą Vilniaus mieste. Jei 2020 metais Vilniuje buvo atidaryta 11 verslo centrų, tai 2021-aisiais – tik 7 (Bokšto skveras, Business Garden, Cloud, Lvovo 37, Office 100, S7 IV etapas, Žalgirio 112). Bendras metinis nuomojamo ploto prieaugis sudarė apie 94 000 kv. m. (2020 metais – kiek per 120 000 kv.m). Šiuo metu yra plėtojama virš 15 verslo centrų (bendras nuomojamas plotas – apie 200 000 kv.m) ir beveik tiek pat ploto yra planavimo arba dar nepradėtų statybų stadijoje. Kaip ir prieš porą metų Kaune, dalis vystytojų pergalvoja kai kurių verslo centrų plėtros planus, ypač Naujamiestyje, ir vietoje biurų ten kyla gyvenamieji pastatai.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



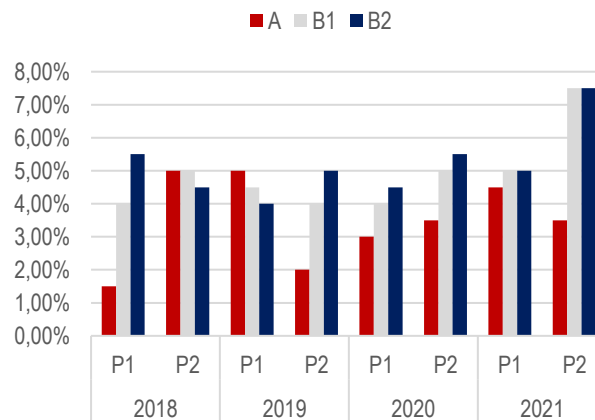
Šaltinis: INREAL

Dėl didesnės plėtros B klasės segmentuose bei klientų migracijos į naujus verslo centrus, fiksuojamas aukštesnis neužimtumas B1 ir B2 klasės biuruose. Vakansija nuo 5 proc. (B1) ir 5,5 proc. (B2) 2020 metų pabaigoje išaugo iki, atitinkamai, 10 ir 11 proc. A klasės verslo centrų vakansija kiek sumažėjo, lyginant su metų viduriu (4,5 proc.), ir grįžo į 2020 metų pabaigos lygį (3,5 proc.).

2021 metų pradžioje buvo nerimo dėl verslo centrų vakansijos augimo, tačiau bendras neužimtumo lygis nepasiekė 10 proc. Didėjantis atotrūkis tarp senos ir naujos statybos pastatų turės teigiamos įtakos ieškant nuomininkų. Į biurus persikelia vis daugiau valstybės įstaigų, o nuogaštavimai dėl išskirtinai nuotolinio darbo modelio nepasiteisino.

Visuomenei imunizuojantis bei lengvėjant pandeminiams ribojimams, vis daugiau įmonių nusprendžiama grįžti į biurus. Įmonėms ir toliau yra reikalingi biurai mat didelė dalis darbuotojų neturi galimybės susikurti pilnaverčių darbo sąlygų namuose, jos nesuteikia ne tik esamas būstas, bet ir išaugusios būsto kainos, ribojančios būsto keitimo galimybės. Ne paskutinėje vietoje ir socialinio kontakto trūkumas, noras pakeisti aplinką.

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

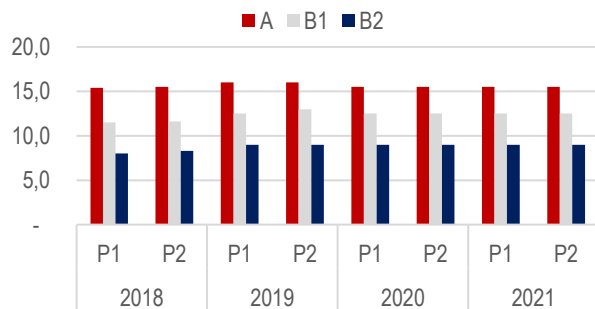
Biurų nuomos kainos priklauso nuo daugelio veiksnių, kurie yra gana stabilūs, tačiau pandemijos laikotarpiu ėmė po truputį keistis. Visų pirma, nepaisant pigių pinigų politikos, infliacijos rodikliai jau ilgą laiką išliko ganėtinai žemi, todėl ganėtinai nesunkiai buvo valdomi tiek statybos kaštai, tiek

nuomos kainos indeksacijų rodikliai. 2021 metų antroje pusėje infliacija įgavo pagreitį, kas atsilieps tiek egzistuojančioms, tiek naujai sudaromoms nuomos sutartims, tiek srauto vertinimui bei plėtros sąnaudoms. Pavyzdžiui, prieš du metus pradėto plėtoti verslo centro patalpų įrengimo sąnaudos gali nebeatitikti išaugusių statybos kainų, o tai, tikėtina, reikš didesnę įrengimo kainos dalį, perkeltą ant nuomininko pečių.

Vis dėlto, nuomos kaina nėra vienintelis būdas, kuris leistų padidinti verslo centro sukuriama pajamų srautą. Vieni verslo centrai įskaičiuoja tik „švarų“, pačių biurų, plotą, kiti – ir vidaus pertvaras, treči gali paskaičiuoti ir išorines sienas. Skiriasi ir bendro naudojimo plotų skaičiavimas, vienur – tai tik koridoriai, kitur – laiptinės ar net liftų šachtos. Skirtumai apima ir administravimo mokesčius, komunalines išlaidas, todėl skelbiamos nuomos kainos yra tik orientacinės.

2021 metų antroje pusėje esminių pokyčių kainose nefiksuota. A klasės biuro patalpų kaina siekė 14 – 17 EUR/kv. m, B1 klasės – 11 – 14 EUR/kv. m, B2 klasės – 7 – 10 EUR/kv. m. Tam įtakos turėjo ne tik tebesitęsianti pandemija, bet ir kitos priežastys: kiek lėtesnė verslo centrų plėtra, ganėtinai aukšti naujų plotų įsisavinimo rodikliai ir, neabejotinai – infliacija. Didėsnių nuomos kainų pokyčių laukiama 2022 metais.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika

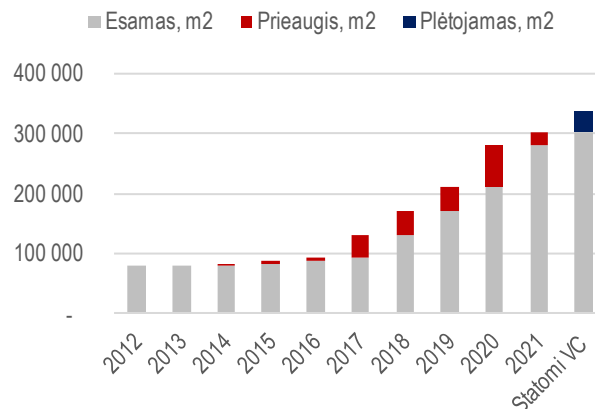


Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

2021 metais atidarytas Drobės fabriko verslo centras, kurio plotas 22 000 kv.m. Didesnio skaičiaus naujų verslo centrų laukiama 2022 – 2023 metais, kai rinką papildyti turėtų apie 35 000 kv.m ploto biurų, kurie bus plėtojami ir naujai formuojamuose daugiabučių kvartaluose. Tai leis sukurti mišrios paskirties miesto teritorijas, pasižyminčias aktyvumu tiek darbo, tiek poilsio metu. Pagerėję demografiniai rodikliai, aukštesnės kokybės būsto projektai suteikia laikinajai sostinei dar daugiau stimulo plėtrai ir didina miesto konkurencingumą tiek Lietuvos, tiek tarptautiniu mastu pritraukiant ne tik vietas, bet ir užsienio įmones.

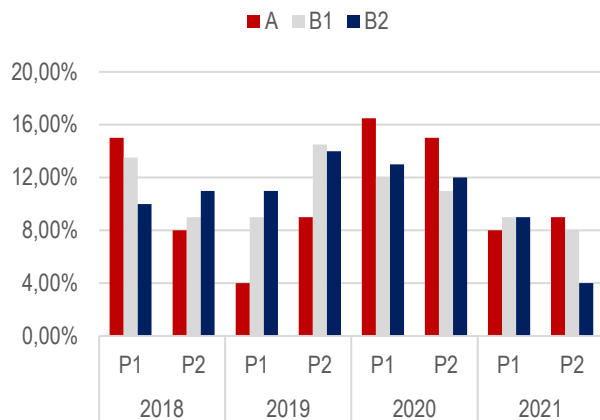
Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



Šaltinis: INREAL

2021 metais sulėtėjus plėtrai, verslo centrų valdytojai galėjo lengviau užpildyti savo patalpas, kas lėmė geresnius vakansijų rodiklius. Neženkliai – iki 9 proc. paaugo A klasės verslo centrų vakansija (2021 metų pirmoje pusėje – 8 proc., 2020 metų pabaigoje – 15 proc.). B1 vakansija per pusmetį sumažėjo nuo 9 proc. iki 8 proc. (2020 metų pabaigoje – 11 proc.). Ryškiausias pokytis įvyko B2 klasėje, kur laisvų patalpų sumažėjo nuo 9 proc. iki 4 proc. (2020 metų pabaigoje – 4 proc.).

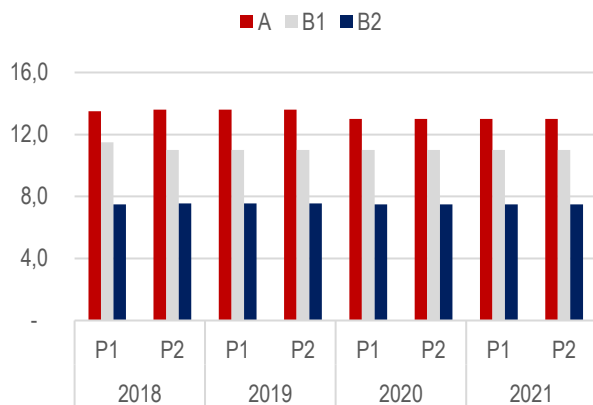
Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kaip ir sostinėje, per 2021-ųjų II pusmetį reikšmingų nuomos kainų pokyčių neįvyko. Dėl naujesnių projektų kiek padidėjęs kainų lygis A klasės centruose ir šiuo metu siekia 12 – 14 EUR/kv. m. Tuo tarpu B klasėje kainos išliko panašios, t. y. B1 klasėje – 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

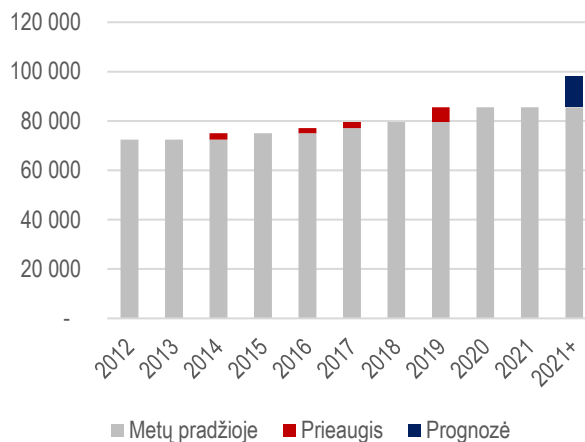


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Intensyvios verslo centrų plėtros Klaipėdoje sulaukti vis dar nepavyko, tačiau stebimi nedidelių kelių tūkstančių kv. m. ploto administracinių pastatų, tame tarpe ir „co-working“ erdvių, plėtros darbai. Kita vertus, Klaipėdoje yra parengti didesnių mišrios paskirties kompleksų priešprojektiniai pasiūlymai ar net gauti statybos leidimai, todėl stabilizuojantis gyventojų skaičiui, trūkstant modernių biurų pastatų yra tikėtina, kad Klaipėdos renesansas per kelis artimiausius metus gali įvykti ir pakartoti laikinosios sostinės plėtros spurta.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



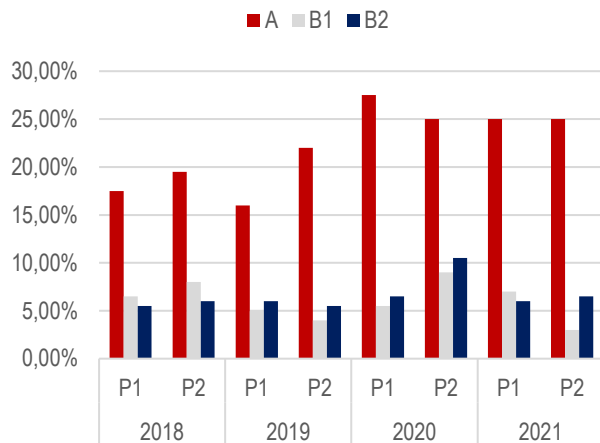
Šaltinis: INREAL

Laisvų patalpų kiekis uostamiestyje palaipsniui mažėja. 2020 metų pabaigoje nuomininkams buvo prieinama per 12 000 kv.m patalpų, 2021 metų viduryje – apie 10 500 kv.m, o jau metų pabaigoje – apie 10 000 kv.m. Lyginant su Vilniaus ar Kauno mastais, pokyčiai nėra dideli, tačiau formuojasi biurų poreikio tendencija, kuri turėtų būti palanki naujų projektų plėtojams.

Nepaisant teigiamų tendencijų, patalpų užimtumas galėtų

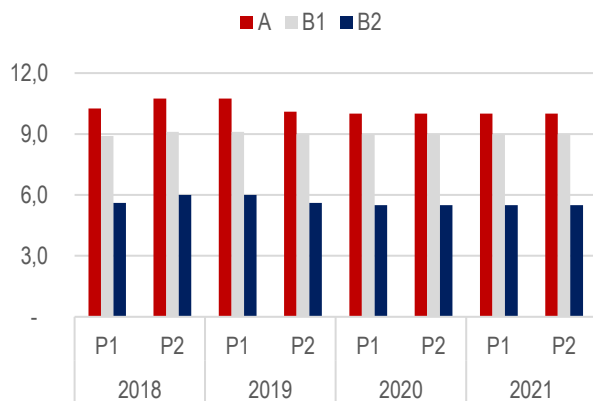
būti didesnis. Šiuo metų vakansija A klasės verslo centruose vis dar sudaro apie 25 proc. (per metus nepasikeitė), tačiau ženkliai sumažėjo laisvų B1 patalpų, iki 3 proc. (prieš metus – 9 proc.), o B2 – iki 6,5 proc. (prieš metus – 10,5 proc.).

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

Ganėtinai aukšta vakansija lemia, kad patalpų nuomos sąlygos uostamiestyje nekinta. 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 – 5 – 7 EUR/kv. m. Esamas kainų lygis gali tapti kliūtimi naujiems projektams, nes padidėję statybos darbų kaštai riboja naujų projektų konkurencingumą Klaipėdos kainų atžvilgiu. Kita vertus, atsižvelgiant į ribotą plėtrą per paskutinį dešimtmetį, brangesni, bet modernūs nauji projektai gali pasiteisinti.

LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

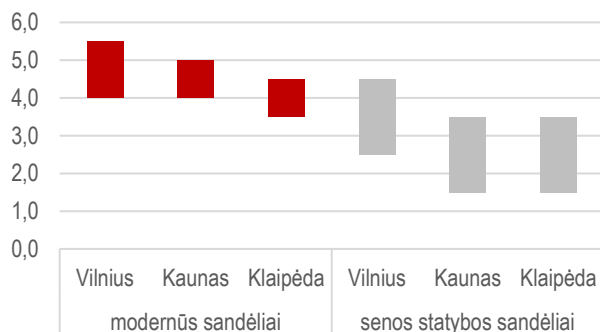
Situacija logistikos sektoriuje 2021 metų pusėje menkai pasikeitė, lyginant su metų pradžia. Pasiūloje ir toliau dominuoja dar nepastatytų logistikos centrų nuomos pasiūlymai. Pavieniais atvejais yra galimybė patalpas atlaisvinti ir išnuomoti naujiems nuomininkams, tačiau tokie pasiūlymai yra ganėtinai reti.

Remiantis INREAL duomenimis, šiuo metu iš esmės nebeliko didesnių laisvų plotų moderniuose logistikos objektuose. Vilniaus regione vakansija išlieka apie 2 proc., Kaune – ūgtelėjo iki 5 proc. Klaipėdoje – susitraukė iki 4 proc.

Reikšmingų nuomos kainų pokyčių nefiksuota. Šiuo metu modernių logistikos centrų nuomos kainos siekia 4,0 – 5,5 Eur/kv.m Vilniaus regione, 4,0 – 5,0 Eur/kv.m Kaune, 3,5 – 4,5 Eur/kv.m Klaipėdoje. Senesnes patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 2,5 – 4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 1,5 – 3,5 Eur/kv.m.

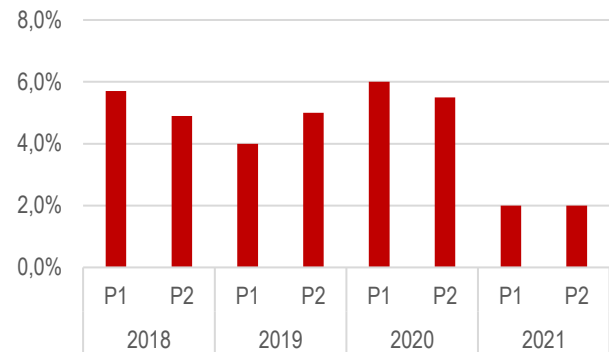
Logistikos sektorius taip pat išgyvena „stock-office“ segmento augimą – nuomininkams siūloma vis daugiau mišrios paskirties patalpų, kuriose telpa ir prekės, ir administracija, ir prekybos erdvė.

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



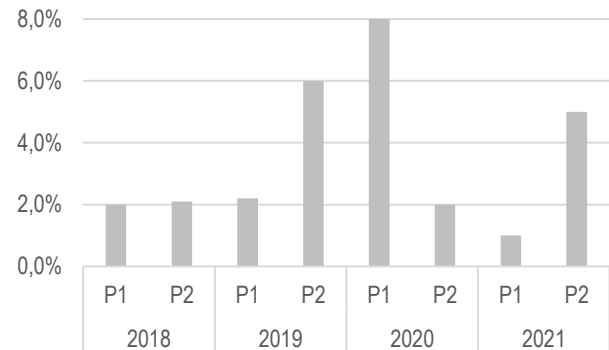
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



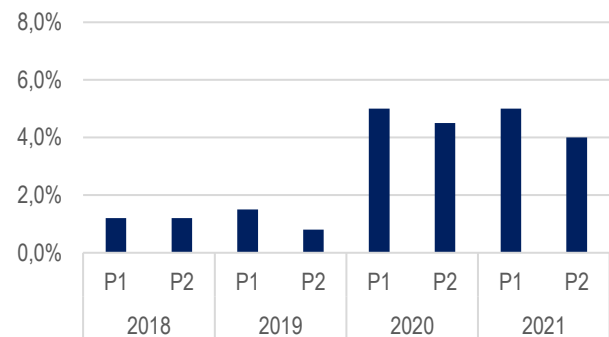
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL



**Artūras Kojala, COBALT Lietuvos biuro partneris
Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje**

Artūras turi sukaupęs daugiau kaip 15 metų patirtį dirbdamas su nekilnojamojo turto teisės, logistikos, įmonės plėtros, atliekų tvarkymo klausimais.

**Roberta Iškauskaitė, advokatų kontoros COBALT
asocijuota teisininkė**

Roberta yra Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės asocijuota teisininkė, turinti patirtį sutartinių, statybos ir ginčų su valstybinėmis institucijomis srityse.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS NAUJIENOS

Aktyvios plėtros įvairiuose nekilnojamojo turto segmentuose, taip pat investicinių sandorių gausos metai. Kartu tolimesnio aktyvaus teisėkūros proceso bei didesnio aiškumo, prisitaikymo prie viruso metai. Taip galima būtų apibūdinti praėjusius 2021 metus vertinant tiek situaciją nekilnojamojo turto rinkoje, tiek ir apibendrinant priimtų teisės normų gausą bei jų įtaką tai pačiai rinkai.

Kaip ir galima buvo tikėtis besibaigiant 2020 metams, pasaulinė COVID-19 pandemija 2021 metais tapo labiau

įprastu reiškiniu. Ne tiek trikdančiu verslo procesą, kiek formuojančiu faktoriumi, kurį reikia vertinti ir į kurį reikia atsižvelgti priimant verslo sprendimus. Masinis vakcinavimas, taip pat kitos viruso stabdymo ir kontrolės priemonės be abejonės leido pasiekti rezultatų ir sudarė stiprų postūmį verslo plėtrai.

Šiame kontekste panašu, kad tiek komercinio, tiek ir gyvenamojo nekilnojamojo turto segmente didesniu galvos skausmu po truputi tampa ne minėtas pandemijos šešėlis, o labiau tinkamų objektų pasiūlos stoka. Todėl tokia situacija sudarė ir sudaro sąlygas plėtrai ir aktyviam nekilnojamojo turto vystymo procesui. Žinoma, statybos darbų ir statybinių medžiagų kainų viražai taip pat turi įtakos visam šiam procesui, tačiau stebint šiuo metu plėtojamų ir vystomų projektų gausą panašu, kad ir prie šio aspekto prisitaikoma.

Neabejotinai reikšmingai teigiamą poveikį visam nekilnojamojo turto segmentui suteikė ilgai lauktas aiškių statybos ir nekilnojamojo turto plėtros valstybės valdomoje žemėje taisyklių nustatymas. Žemės įstatymo bei Statybos įstatymo pakeitimai, reglamentuojantys atlyginimo, mokėtino už teisę statyti valstybinėje žemėje, mokėjimą ir tokiu būdu

pagaliau sudarantys sąlygas tokią plėtrą vykdyti legaliai, turėtų inspiuoti įšaldytų projektų atgimimą.

Valstybė ryžosi išplėsti asmenų, atsakingų už statinio projekto atitikti nustatytiems reikalavimams, ratą. Tai viena vertus sudarys sąlygas užtikrinti rengiamų projektų sprendinių kokybę. Kita vertus, tikėtina, pakels asmenų, įtrauktų į tokį sąrašą (ekspertų ir kitų tikrinančių projekto kokybę asmenų), paslaugų kokybės kartelę. Teismų praktika, cituojama apžvalgoje, taip pat reikšmingai prisideda prie aktualių valstybinės žemės naudojimo ir statybos teisės problemų aiškinimo.

2022 metų galėtume laukti aktyvių dėl kelių priežasčių. Pirmiausia, tai minėta objektų komercinio ir gyvenamojo nekilnojamojo turto objektų pasiūlos stoka, kurią bus siekiama patenkinti. Antra, tokią prielaidą leidžia daryti šiuo metu dar tik ruošiamų, „popieriuje“ esančių ar tik pradėtų vystyti objektų gausa. Galiausiai, statybos valstybinėje žemėje sąlygų nustatymas, kaip minėta, leis tęsti įšaldytus ar pradėti naujus nekilnojamojo turto vystymo projektus.

Tačiau šiandien visos aukščiau minėtos prielaidos yra sąlyginės. Šio komentaro rengimo metu vyksta kariniai veiksmai, kurie negali neturėti įtakos situacijai ir mūsų šalyje. Ir šiandien ši situacija yra sunkiai prognozuojama. Todėl visos aukščiau minėtos prielaidos bei apibendrinimai gali būti vertinami šių įvykių kontekste tikintis, kad neįvyks drastiškų pokyčių.

TERITORIJŲ PLANAVIMAS

Vilniaus miesto Bendrasis planas buvo karšta tema pirmąjį 2021 m. pusmetį. Galiausiai jis buvo patvirtintas ir įsigaliojo nuo 2021 m. birželio 5 d. Šis bendrojo planavimo dokumentas buvo rengtas nuo 2016 metų. Tai reikšmingas

įvykis nekilnojamojo turto vystytojams, nes Bendrasis planas suteikia ilgai lauktą aiškumą bei eliminuoja vystytojams itin nepalankią praktiką, kuomet savivaldybės priimamus sprendimus įtakojo dar nepatvirtinto Bendrojo plano sprendiniai.

Atsparumas klimato kaitai toliau lieka aktuali teisėkūros tema, su ja yra susiję **Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai**, priimti 2021 m. sausio 12 d. ir įsigalioję nuo 2021 m. liepos 1 d. Minėtais pakeitimais prie teritorijų planavimo tikslų numatytas **atsparumas klimato kaitai**, kuriuo siekiama „kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką“ ir „kompleksiškai spręsti su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius“. Nors iki galo nėra aišku, kaip tokie kriterijai bus taikomi praktikoje ir kaip teritorijų planavimo dokumentais bus siekiama šių tikslų, minėtas pokytis yra reikšmingas dėl įtvirtintų aplinkos apsaugos reikalavimų. Atsparumas klimato kaitai ir **tvaraus vystymo vizija** atsispindi valstybės teritorijos ir savivaldybės lygmens bendrųjų planų rengime, kur numatyta atsižvelgti į (i) principus, taikytinus švelninant klimato kaitos poveikį ir (ii) numatyti atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo kryptis, tokiu būdu skatinant žaliąją kryptį, atsinaujinančių išteklių infrastruktūros plėtrą ir ilgalaikį gamtos tausojimą. Visgi pakankamai abstrakčios įstatymo formuluotės palieka erdvės interpretacijai, todėl labai svarbu kaip minėtos nuostatos bus taikomos praktikoje.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai, priimti 2021 m. lapkričio 23 d., įsigaliojantys nuo 2022 m. gegužės 1 d., Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai (toliau – **Inspekcija**) priskyrė naują funkciją – **Statybos užbaigimo procedūrų teisėtumo tikrinimą**. Minėtas tikrinimas atliekamas pagal

Inspekcijos metinius veiklos planus arba skundų, kuriuos gali pateikti labai platus subjektų ratas, pagrindu. Neabejotina, kad statybos užbaigimo procedūros privalo vykti griežtai laikantis teisės normų reikalavimų. Tačiau kita vertus, nerimą gali sukelti naujo skundų nagrinėjimo instituto įtraukimas į įstatymą. Remiantis pakeitimais, skundą dėl tokios procedūros gali pateikti iš esmės daug subjektų (nurodytų įstatyme), todėl tikėtina, kad daugiau dėmesio sulaukę statybos objektai ir jų statybos užbaigimo procedūros prailgės. Taip pat nėra aiškūs metinių Inspekcijos veiklos planų vaidmuo atliekant tokias procedūras.

ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS

Žemės įstatymo pakeitimai, priimti 2021 m. balandžio 22 d., įsigalioję 2021 m. lapkričio 1 d., nustatė **naują žemės paėmimo visuomenės poreikiams atvejį – viešiesiems atskiriesiems želdynams kurti ir tvarkyti** miestuose, miesteliuose ir kurortuose, siekiant įvykdyti viešųjų atskirųjų želdynų normas. Įstatymų leidėjas, nustatydamas tokį žemės paėmimo visuomenės poreikiams pagrindą veikiausiai siekė sudaryti sąlygas kurti žaliąsias erdves bei želdynus miestuose ir didinti jų prieinamumą vietos gyventojams. Visgi atkreipiame dėmesį, kad toks flirtas su nuosavybės teise ir jos apsauga, įtvirtinta Konstitucijoje, nebuvo sutiktas vienareikšmiškai. Dalis Seimo narių nepritarė šiam siūlymui ir nesėkmingai kreipėsi į Konstitucinį teismą prašydami ištirti, ar teisinis reguliavimas neprieštaruja Konstitucijos 23 straipsniui, įtvirtinančiam nuosavybės neliečiamumą. Mūsų vertinimu, viešųjų želdynų kūrimas, kaip žemės paėmimo visuomenės poreikiams pagrindas, taip pat turėtų būti vertinamas atsargiai ir tik praktika parodys kaip ši norma bus taikoma.

Statybos ir nekilnojamojo turto plėtra valstybės valdomoje žemėje buvo ir toliau lieka bene aktualiausia

tema nekilnojamojo turto rinkoje. **Žemės įstatymo pakeitimas**, priimtas 2021 m. lapkričio 25 d. bei įsigaliosiantis 2022 m. kovo 1 d. galiausiai pasiūlė sprendimą numatydamas atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje mokėjimo atvejus ir tokio atlyginimo dydžius. Atlyginimo, mokėtino už teisę statyti valstybinėje žemėje, dydis priklauso nuo ketinamo užstatyti ploto ir yra toks:

Užstatyto ploto kitimas	Atlyginimo dydis (vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės)
nedidėja arba sumažėja	5 %
didėja iki 10 %	10 %
didėja 10 – 20 %	20 %
didėja 20 – 30 %	30 %
didėja 30 – 40 %	40 %
didėja daugiau kaip 40 %	50 %
Atkreiptinas dėmesys į tai, kad įstatymu nustatyta maksimali 75 % vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės mokėtino atlyginimo dydžio riba.	

Verta atkreipti dėmesį ir į tai, kad teisė ir galimybė statyti valstybinėje žemėje privalo būti aptarta valstybinės žemės nuomos sutartyje (atitinkama sąlyga įtraukiama nuomininko prašymu sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį arba susitarimą dėl tokios sutarties pakeitimo). Pati galimybė statyti naujus ir/ar rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius gali būti numatyta tik tuomet, jei **jeigu valstybinės žemės sklypas yra išnuomotas ilgesniam negu 3 metų laikotarpiui ir jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą**. Taigi, prieš kreipiantis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl atitinkamo valstybinės žemės

nuomos sutarties pakeitimo, būtina įsitikinti, ar egzistuoja visos aukščiau aptartos sąlygos.

Valstybinės žemės valdytojo sutikimo, išduodamo perleidžiant statinius, esančius tokioje žemėje, institutas ir jo vaidmuo bei poreikis neretai tampa diskusijų teisininkų tarpe objektu. Naujų vėjų šia tema įnešė Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymu patvirtintos **Taisyklės, reguliuojančios sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimą**. Taisyklės, be kita ko, nustato vertinimo kriterijus, sprendžiant žemės nuomos teisės perleidimo klausimus. Greta kitų Taisyklėse numatytų pagrindų, sutikimą atsisakoma išduoti tuomet, kai perleidžiami laikinieji statiniai, inžineriniai tinklai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui; arba valstybinės žemės sklypo nuomininkas netinkamai vykdo nuomos sutartį, – nenaudoja žemės sklypo pagal paskirtį, neleidžia naudotis žemės sklypui nustatytu servitutu, nemoka žemės nuomos mokesčio ar nevykdo kitų pagal nuomos sutartį prisiimtų įsipareigojimų; arba nustatoma, kad perleidžiami statiniai ar įrenginiai nėra tinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą pagrindinę naudojimo paskirtį.

Siekiame atkreipti dėmesį į Vyriausybės nutarimu patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių pakeitimą, priimtą 2021 m. rugpjūčio 25 d. Vyriausybės nutarimu. Minėtu pakeitimu numatyta, kad asmuo, pageidaujantis ir turintis teisę išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, be kitų dokumentų ir informacijos, Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam

skyriui papildomai privalo pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo turto kadastru duomenų byloje. Be to, tokius pačius duomenis statinių savininkas įpareigotas pateikti valstybinės žemės valdytojui ir tuomet, kai jis ketina perleisti statinius ir siekia gauti aukščiau jau aptartą sutikimą. Naujos, papildomos pareigos pateikti minėtus duomenis nustatymas bei pakankamai neaiškiai teisės normoje aptarta formuluotė sukėlė keblumų praktikoje tiek statinių savininkams, sprendusiems klausimą, koks dokumentas turėtų pagrįsti tokius nusidėvėjimo duomenis, tiek ir Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojams, ne visuomet galintiems atsakyti į tokį klausimą. Galiausiai abejonų kelia pats tokios informacijos poreikio tikslingumas.

STATYBŲ TEISĖ

Statybos įstatymo pakeitimas, priimtas 2021 m. gegužės 20 d., įsigaliojęs nuo 2021 m. lapkričio 1 d. patikslino įstatymo sąvokas. Greta kitų pakeitimų, minėtu įstatymu numatyta, kad statytoju gali būti keli fiziniai ir (arba) juridiniai asmenys ar kelios užsienio organizacijos. Tai reikšmingas pakeitimas galiausiai atliepiantis praktinę situaciją, kuomet statytoju yra ne vienas, o keli subjektai, o tik vieno iš jų nurodymas statybą leidžiančiame dokumente sukeldavo keblumų.

Kitas reikšmingas pakeitimas (24 str. 21 d.) išsprendė atsakomybės klausimą numatant, kad už **statinio projekto atitiktį nustatytiems reikalavimams atsako**: i) statinio projektą ir statinio projekto (jo dalies) ekspertizės aktą (kai statinio projekto (jo dalies) ekspertizė privaloma) pasirašęs asmenys teisės aktų nustatyta tvarka; ii) įstatymo 27 str. 9 ir 10 dalyse nurodyti statinio projektą tikrinantys subjektai, kai pagal šio įstatymo 27-1 straipsnyje nurodytą kompetenciją jie

privalėjo tikrinti statinio projektą. Šis pokytis yra ypatingai reikšmingas, kadangi skirtingai nei iki šiol, kuomet už statinio projekto atitikimą buvo atsakingi tik jį pasirašantys asmenys, dabar už jo atitikimą kartu su šiais asmenimis atsakingi yra ir projektą tikrinantys asmenys. Mūsų vertinimu tokiu būdu logiškai formalizuota šių asmenų atsakomybė, kuri bus reflektuojama atitinkamose sutartyse dėl projekto ekspertizės atlikimo.

Kitas **Statybos įstatymo pakeitimas**, priimtas 2021 m. lapkričio 25 d., įsigaliojantis nuo 2022 m. kovo 1 d., papildė Žemės įstatymo keitimus, kuriais numatytas atlyginimas už teisę statyti valstybinėje žemėje, tokiu būdu buvo harmonizuotas tarpusavyje susijusių teisės aktų reguliavimas. Esminis skirtumas tarp jų, jog Žemės įstatymo pakeitimas numatė imperatyvą mokėti atlyginimą, jo dydį, tvarką ir lubas (iki 75 %), o Statybos įstatymo pakeitimas susiejo šią prievolę su statybą leidžiančių dokumentų išdavimu statyboms valstybinėje žemėje. Tai reiškia, kad net turint tinkamai parengtą projektinę dalį statybas leidžiančio dokumento išdavimui, šis negali būti išduotas ir statybų procedūros negali būti pradedamos be papildomos įmokos sumokėjimo.

Statybos techninis reglamentas **STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“** pakeitimas, įsigaliojęs nuo 2021 m. vasario 23 d., numato minimalius automobilių stovėjimo vietų kiekio reikalavimus:

Pastato Rūšis	Naudingasis Plotas	Numatytos stovėjimo vietos
Gyvenamosios paskirties (vieno)	Didesnis kaip 140 m ²	2
	Papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 kv. m (ankstesnėje reglamento redakcijoje)	

buto ir dviejų butų) pastatas	buvo numatyta 35 kv. m didesniai kaip 140 kv. m esančiam naudingajam plotui)	
	Šio tipo pastatams, kurių plotas didesnis kaip 140 kv. m, reikalaujamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, nustatomas pagal bendrąjį pastato plotą, nežymiai sumažėjo	
Gyvenamosios paskirties pastatas įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai)	Neaktualus, vertinama pagal butų ir (arba) kambarių skaičių pastate	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
	Ankstesnėje reglamento redakcijoje konkrečiai tokios rūšies pastatas išskirtas nebuvo. Pakeitimas leidžia šios rūšies pastatams numatyti mažiau automobilių stovėjimo vietų nei būtų privaloma remiantis ankstesne reglamento versija (minėti pastatai buvo priskiriami gyvenamosios paskirties (įvairioms socialinėms grupėms) pastatams, kuriems buvo numatyta 0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą)	
Specializuota vienos prekių grupės parduotuvė	60 kv. m prekybos salės ploto	1
	Ankstesnėje reglamento redakcijoje konkrečiai tokios rūšies pastatas išskirtas nebuvo. Pakeitimas leidžia numatyti gerokai mažiau automobilių stovėjimo vietų tokio tipo parduotuvėms nei būtų privaloma numatyti remiantis ankstesne reglamento versija (remiantis kuria, būtų privaloma įrengti 1 vietą 20 arba 30 kv. m prekybos salės ploto).	
Atkreipiamas dėmesys į reglamento 112.1.2 punkto pakeitimą, kuriame numatyta, kad iki 30 % privalomų automobilių		

stovėjimo vietų (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) **gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų**, išskyrus valstybinės reikšmės keliuose (ankstesnėje reglamento versijoje valstybinės reikšmės keliai išskirti nebuvo).

AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA

2021 metais Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – **LAT**) ir Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – **LVAT**) formavo praktiką ir savo nutartyse pasisakė aktualiais nekilnojamojo turto teisės klausimais. Mūsų vertinimu rinkos dalyviams gali būti aktuali ši žemiau aptariama teismų praktika:

ŽEMĖS KLAUSIMAI

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-166-969/2021](#) apibendrina **valstybinės žemės nuomininkų bendro sklypo naudojimosi tvarką**, tai yra, kai jiems yra išnuomotas vienas bendras sklypas tam tikromis dalimis, jie neturi teisės tarpusavio susitarimu nustatyti naudojimosi jiems nuomojamu valstybinės žemės sklypu tvarkos, taip pat negali patys spręsti, kokio ploto ir konfigūracijos valstybinės žemės sklypo dalis priskirtina prie jiems nuosavybės teise ar nuomos pagrindu valdomo statinio (jo dalies), nes tokią teisę turi tik valstybinės žemės nuomotojas, disponuojant ir valdant bei naudojant valstybės turtą leidžiama tik tai, kas tiesiogiai leidžiama teisės aktais.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-180-611/2021](#) priminė taisyklę, jog sprendamas dėl **servituto nustatymo žemės sklype**, dėl kurio nustatyta tvarka yra priimti sprendiniai teritorijų planavimo tvarka, pavyzdžiui, patvirtintas detalusis planas, nustatantis žemės sklypų dydį, namų ir kitų statinių išdėstymą sklypuose, teismas privalo atsižvelgti į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Servitutų teismo sprendimu nustatymui turi būti pateikta žemės sklypo dalies, kuria pagrįstai būtų prašoma suvaržyti servitutu, planas (schema), t. y. nurodant tikslius duomenis apie servituto dydį, konfigūraciją, dislokaciją.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-177-421/2021](#) paaiškino, kad ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi **teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą**, o tik tas, kurio pastatas turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o šiam pastatui naudoti reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę, o buvimo valstybinėje žemėje faktas *per se* (pats savaime) nėra pakankamas teisei į užstatytos valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka įgyti.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [Nr. e3K-3-229-916/2021](#) **priminė servitutų nustatymo principą**, kad servitutas priverstinai gali būti nustatytas tik tokiu atveju, kai jis yra objektyviai būtinas, t. y. bylą dėl servituto nustatymo nagrinėjantys teismai pirmiausia turi įvertinti, ar daikto savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę ir siekdamas, kad dėl daikto tinkamo naudojimo būtų nustatytas servitutas, išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad nuosavybės teisę būtų galima įgyvendinti neapribojant kitų savininkų teisių ir interesų. Servituto būtinybei pagrįsti esminę reikšmę turi tai, kad nėra kito tinkamo nuosavybės teisės naudojimo būdo, kaip tik apriboti kito asmens nuosavybės teisę.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-57-421/2021](#) apibendrino, kad viešo svarstymo procedūrų metu plano rengėjo ir gretimo žemės sklypų savininkų **susitarimas (konkretus pasiektas viešo svarstymo rezultatas) dėl lygiagretaus kelio servitutiniam keliui įrengimo** atsakovei yra privalomas ir vykdytinas.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-65-684/2021](#) nustatė, kad nors galiojančiuose teisės aktuose įtvirtinta galimybė statinių ir įrenginių savininkams, esant juose nustatytoms sąlygoms, **pirkti valstybinę žemę namų valdai**, be kita ko, net ir saugomose teritorijose, ir galimybė tokiu atveju, kai

gyvenamasis namas priklauso kartu keliems asmenims, kiekvienam jų išsipirkti iki 0,2 ha, tai savaime nereiškia, jog ieškovės, jau esant įgyvendintai teisei lengvatine tvarka įsigyti valstybinę žemę namų valdai pagal ankstesnį teisinį reguliavimą, gali pasinaudoti tokia teisinio reguliavimo teikiama nauda. Vėlesni teisės aktų pakeitimai savaime nesuponuoja, kad ankstesnis teisinis reguliavimas buvo ydingas, ir kad kyla poreikis ištaisyti susiklosčiusią situaciją. Tam, kad asmuo galėtų lengvatinėmis sąlygomis įsigyti valstybinės žemės, turi egzistuoti šios teisės atsiradimo teisiniai ir faktiniai pagrindai ir šių pagrindų buvimas negali būti vertinamas ir aiškinamas plačiai.

STATYBOS

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-176-823/2021](#) priminė sutarčių aiškinimo taisyklės **projektavimo darbų sutartyse**, tai yra, jeigu sutartyje nustatoma, kad projektavimo darbų atlikimas ir jų perdavimas yra turint tikslą gauti statybos leidimą, tai po tokio statybos leidimo išdavimo pavėluotai atlikti projektavimo darbai, susieti su poreikiu gauti statybos leidimą, nėra vertintini kaip atlikti tinkamai, o vykdytojas negali tikėtis už juos gauti sutartyje nustatytą (juos atlikus laiku) atlyginimą, jeigu tie pavėluoti darbai užsakovui praranda prasmę.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-57-421/2021](#) konstatavo, kad **technologinė kortelė turi būti suderinta su techniniu projektu**: kai užsakovo užsakymu parengtame techniniame projekte tam tikri paruošiamieji darbai, jų atlikimas išdėstyti kaip kumuliatyvios sąlygos, tai rangovo užsakymu parengtoje technologinėje kortelėje tie patys darbai negali būti įrašyti kaip alternatyvūs, jei techniniame projekte įrašyta, kad rangos darbams tinkamai atlikti reikalingi yra visi paruošiamieji darbai, ir iš techninio projekto

turinio neišplaukia sąlygų kumuliatyvumas; kitaip technologinė kortelė paneigtų techninio projekto vieną esminių nuostatų.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-219-701/2021 nustatė, kad teismai, spręsdami klausimą dėl **statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimo**, nepagrįstai teisiškai nereikšmingomis pripažino byloje nustatytas aplinkybes dėl galimo draustinio ribų pakeitimo. Teisėjų kolegijos vertinimu, esant situacijai, kai draustinio ribų pakeitimo procedūros yra sustabdytos iki įsiteisės teismų sprendimai dėl statybą leidžiančio dokumentų ir kitų su tuo susijusių administracinių aktų panaikinimo, egzistavo procesinės prielaidos priimti CPK 261 straipsnyje įtvirtintą **dalinį sprendimą dėl statybą leidžiančio dokumento ir kitų su juo susijusių administracinių aktų panaikinimo**.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-235-1075/2021 nustatė, kad aiškinant išdėstytas teisės normas, aktualias sprendžiant dėl ginčo pavėsinių statybos teisėtumo, pažymi, kad siekiant Konstitucijoje ir kituose teisės aktuose nustatytų vertingų vietovių apsaugos tikslų, statiniai valstybiniuose parkuose gali būti statomi tik nustatytose vietose (valstybinių parkų planavimo schemose (ribų ir tvarkymo planuose) ir (ar) bendruosiuose planuose nustatytose vietose) ir tik nustatyto pobūdžio.



Vilius Visockas, *CityNow* produkto kūrėjas ir vadovas.

Karjeros pradžioje, nuo 2006-ųjų dirbo NT rinkos analitiku Lietuvoje. Vėliau kūrė IT produktus pasaulinėms technologijų įmonėms „Facebook“ ir „Spotify“. Akumuliuovęs patirtį, nuo 2018-ųjų vysto CityNow platformą – naujų projektų žemėlapi ir, kartu, NT analitikos įrankį. Reguliariai apžvelgia naujus projektus ir rinkos aktualijas spaudoje bei yra asociacijos Proptech Lithuania valdybos narys.

15 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ), PRADĖTŲ PLĖTOTI 2021 II PUSMETĮ

VILNIUS

- **Žvėryno city**

Didžiausias projektas, pradėtas vystyti Vilniuje šį pusmetį – „Žvėryno city“ kvartalas Paribio g. 12. Tai – „Rewo“ įgyvendinama teritorijos konversija, kurios metu vietoje buvusių sandėlių ir gamybinės paskirties pastatų iškilis naujas 7 korpusų A+ energinės klasės gyvenamasis kompleksas. Palei gatvę suplanuoti 6-7 aukštų daugiabučiai, o kvartalo viduje – 3 aukštų. Iš viso suprojektuota 313 butų.

Projektas išsiskiria savo vieta – šalia Karoliniškių parkas, Vilniaus CBD, dideliu butų pasirinkimu (projektuojami 22 – 104 kv. m būstai) bei erdviais balkonais ar terasomis.



Žvėryno city @Rewo

- **Verkių sodas**

„Hanner“ pradėjo paskutinio – III-ojo „Verkių sodo“ etapo statybas Žirmūnuose. Jo metu iškilis 9 aukštų, A energinės klasės daugiabutis, kuriame siūloma 216 butų. Naujausias E korpusas užbaigs vystomą kvartalą, kur bus suformuoti vidiniai kiemai su vaismedžių sodu, vaikų žaidimo ir sporto

aikštelės. Pirkėjams siūlomi 1-4 kambarių, 26-94 kv. m ploto būstai.

Projekto vieta išsiskiria patogiu susisiekimu su kitais miesto rajonais tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu ar dviračiu bei plačiu pasirinkimu šalia esančių prekybos ir pramogų centrų, kavinių ir restoranų.



Verkių sodas III @Hanner

▪ Skylum

„Skylum“ – didžiausias projektas, pradėtas vystyti Viršuliškių aukštubiniame rajone, ir, kartu, tai – aukščiausias gyvenamasis (70 m) surenkamų gelžbetonio konstrukcijų kompleksas Lietuvoje.



Skylum @Omberg

„Omberg“ šį projektą plėtoja dviem etapais. Dviejuose 20 aukštų bokštuose rinkai pasiūlyta 414 butų. I etape pirkėjai gali rinktis iš 209 1-4 kambarių butų būstų A+ energinės klasės daugiabutyje.

Projektas išsiskiria modernia architektūra, išskirtiniais miesto vaizdais bei stogo terasomis, kuriose planuojama sukurti erdves laisvalaikiui. Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje numatytos 352 vietos bei dar 67 – antžeminėje.

▪ City Yard

Dar vienas į didžiausiųjų 15-tuką patekęs „Hanner“ daugiabučių projektas, pradėtas vystyti Žirmūnuose, Kareivių g. 2D.

„City Yard“ – tai gamybinių pastatų konversija, kurios metu iškilis du 7-8 aukštų A energinės klasės daugiabučiai trijų pastatų komplekse. Pirkėjams juose pasiūlyti 189 (1-3 kambarių, 26-63 kv. m) butai.



City Yard @Hanner

Plėtotojas investuos ir į šalia esančią infrastruktūrą – bus atnaujintas su projektu besiribojantis skveras, įrengiant pėsčiųjų takus ir poilsio vietas. Taip pat bus tiesiama Riterių g. atkarpa, kuri susijungs su Kareivių g. ir palengvins viso kvartalo susisiekimą.

▪ reVINGIS River Space

„Galio Group“ pradėjo didžiausio savo ir didžiausio Vilkpėdėje projekto statybas. Palei Neries upę iškils naujas kvartalas, kuriame 4 etapais bus pastatyta 14 daugiabučių su maždaug 580 butų. Vietoje buvusios industrinės teritorijos čia siekiama sukurti modernią gyvenamąją erdvę su visa infrastruktūra, skirta patogiam judėjimui ir kokybiškam laisvalaikiui. Plėtra pradėta nuo „River Space“ kvartalo, kur statomi keturi A+ energinės klasės 6-7 aukštų daugiabučiai. Juose pirkėjams pasiūlyti 153 butai.

Projektas išsiskiria modernia architektūra, naujai sukurta infrastruktūra gyventojams bei vieta šalia upės ir Vingio parko. Greta planuojamas naujas prekybos, laisvalaikio ir verslo kompleksas „Akropolis Vingis“.



reVINGIS River Space @Galio Group

▪ Naujasis Skansenas (III etapas)

„YIT Lietuva“ Šnipiškėse pradėjo III-ojo etapo statybas projekte „Naujasis Skansenas“. Jo metu iškils E ir N korpusai – 6 aukštų A+ energinės klasės daugiabučiai, kuriuose rinkai pasiūlyti 144 butai (1-4 kambarių, 29-95 kv. m ploto).

Projektas išsiskiria vienu didžiausiu uždaru vidinių kiemų mieste, kur įrengiamos vaikų žaidimo aikštelės, poilsio erdvės bei išskirtinis šio projekto akcentas – specialios dangos bėgimo takelis, leisiantis aktyviai sportuoti vidiniame kieme.



Naujasis Skansenas (III etapas) @YIT Lietuva

▪ Aitvarų namai (IV etapas)

„Aitvarų namai“ – tęstinis „Eriado“ projektas, didžiausias iš pradėtų vystyti Lazdynėlių mikrorajone šį pusmetį. IV-ojo etapo metu iškils trys 3-4 aukštų A+ energinės klasės daugiabučiai, kuriuose suprojektuoti 144 butai.



Aitvarų namai (IV etapas) @Eriadas

Projektas išsiskiria mažu aukštingumu, darniai formuojamu kvartalo užstatymu su poilsio ir vaikų žaidimų aikštelėmis. Šalia – Bukčių miškas ir Neries upės vingis.

▪ Smilgos (II etapas)

Pašilaičiuose, Perkūnkiemio g. 49 startavo antrojo „Smilgų“ daugiabučio statybos.

KŪB „Smilgos“ šio etapo metu vysto 12 aukštų, B energinės klasės daugiabutį, kuriame suprojektuoti 144 butai.

Šalia projekto suplanuotas „Perkūnkiemio skveras“ – būsima erdvė aktyviam poilsiui su zonomis vaikams ir suaugusiems. Projektas išsiskirs patogiu susisiekimu su kitais rajonais tiek automobiliu (Vakariniu aplinkkeliu), tiek ir viešuoju transportu.



Smilgos (II etapas) @Smilgos, KŪB

▪ Lazdynėlių vingis (VII etapas)

„Homa“ pradėjo paskutinio – VII-ojo etapo statybas „Lazdynėlių Vingio“ projekte Lazdynėliuose. Jo metu iškils du A energinės klasės 4 aukštų daugiabučiai, kuriuose suprojektuota 112 butų. Šis etapas užbaigs viso kvartalo vystymą.

Projektas išsiskiria dideliais vidiniais kiemais su vaikų žaidimo ir poilsio aikštelėmis, mažu aukštingumu bei erdviais balkonais ir terasomis.



Lazdynėlių vingis @Homa

▪ B Kvadratu

Bajoruose, Bajorų kel. 8 bendrovė „Borgus“ pradėjo vystyti penkiaaukštį daugiabutį – projektą „B Kvadratu“.



B Kvadratu @Borgus

A+ energinės klasės gyvenamajame name rinkai pasiūlyti 72 butai.

Projektas išsiskiria ramia vieta, mėgstama jaunų šeimų, modernia architektūra ir šalia plytinčiu Visorių-Bajorų miško parku. Greta projekto statomas Bajorų lopšelis – darželis, suplanuota Naujoji Bajorų progimnazija.

- **Skvero namai**

Naujamiestyje, T. Ševčenkos g. 25 pradėtas vystyti 3 mažaaukščių namų projektas „Skvero namai“, kuriame suplanuotas 131 butas.

Plėtotojas „Rewo“ I etapo metu pirkėjams pasiūlė du A+ energinės klasės penkiaaukščius, kuriuose suprojektuotas 61 būstas.



Skvero namai @Rewo

Projektas išsiskiria ramia lokacija miesto centre, modernia architektūra bei planuojamu sutvarkytu gerbūviu – vidiniu kiemu ir greta esančiu Konarskio skveru.

KAUNAS

- **O5 namai**

Žeimenos g. 82 esančiame sklype, Žaliakalnio ir Eigulių mikrorajonų sankirtoje, „Etapas Group“ pradėjo vystyti daugiabučių kvartalą „O5 namai“.

Čia iškilis 3 septynaukščiai ir 2 devynaukščiai A++ energinės klasės namai, kuriuose suprojektuoti 192 butai. Du daugiabučiai parduoti „Eften Capital“ fondui, ir jų butai bus skirti ilgalaikiai nuomai, o trijuose 7 aukštų korpusuose rinkai pasiūlyti 96 butai.



O5 namai @Etapas Group

Projektas išsiskiria patogiu susisiekimu su kitais miesto rajonais, šalia esančia sporto infrastruktūra ir erdviomis terasomis ant pastatų stogų.

- **Naujapilis**

Netoliese „O5 namai“ projekto, Žeimenos g. 147 sklype pradėtas vystyti ir kitas didelis projektas – „Naujapilis“. 10

daugiabučių namų kvartalas įsikurs vienoje aukščiausių Kauno vietų, ant Žaliakalnio šlaito.

Plėtotojas „Nuova“ I etapo metu rinkai pasiūlė tris A+ energinės klasės 4 aukštų daugiabučius su 60 butų.

Projektas išsiskiria patogia ir saugia vieta, darnia vystomo kvartalo gerbūvio infrastruktūra ir plačiu būstų pasirinkimu.



Naujapilis @UAB Nuova

▪ Parko namai (III etapas)



Parko namai (III etapas) @Realinija

„Realinija“ pradėjo paskutinio „Parko namų“ projekto etapo statybas. Statomi du A energinės klasės 4 aukštų, prestižinės klasės daugiabučiai, kuriuose suplanuoti 56 butai.

Projektas vystomas pačiame Kauno centre, šalia didžiųjų miesto parkų, skiriant dėmesį kokybiškai architektūrai, gerbūviui ir suteikiant galimybę rinktis didesnio ploto būstus su erdviomis terasomis arba balkonais.

KLAIPĖDA

▪ Saulės butai

Plėtotojas „Force palace“ pradėjo VI-ojo etapo statybas. Ragainės g. 9, 11 sklypuose iškilis du 4 aukštų, A+ energinės klasės daugiabučiai. Rinkai pasiūlyti 126 butai.



Saulės butai @Force palace

„Saulės butų“ kvartalas išsiskiria plačiu būstų pasirinkimu, patogiu susisiekimu su miesto centru ir gerbūvio sprendimais, skirtais tiek aktyviam sportui, tiek ramiam poilsiui šalia namų.

5 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 II PUSMETĮ

▪ Verslo centras „Flow“

Centriniame sostinės verslo rajone, šalia Vilniaus miesto savivaldybės, Lvovo g. 21A esančiame sklype pradėtos verslo centro „Flow“ statybos. „Eika“ išplėtos dviejų korpusų, 15 ir 20 aukštų tarpusavyje sujungtų pastatų kompleksą, kurių bendras plotas – 15 000 kv. m.

„Flow“ sieks gauti BREEAM Outstanding įvertinimą, pastatas atitiks aukščiausius energetinio efektyvumo (A++), poveikio aplinkai ir žmonių gerovei, kriterijus.

Projektas išsiskiria puikia vieta, gerbūvio sprendimais būsimiems ofiso darbuotojams bei 490 kv. m stogo terasa 16 aukšte. Tai – didžiausias statomas verslo centras „Eikos“ įmonių grupės istorijoje.



Verslo centras „Flow“ @Eika

▪ „Teltonika IoT Group“ būstinė

Sostinės Saltoniškių g. 14 sklype, greta PLC „Panorama“ ir kitų verslo centrų, pradėtos „Teltonika IoT Group“ būstinės statybos.

Konversijos būdu vystomo projekto metu iškilis 5 aukštų, beveik 18 000 kv. m bendro ploto A+ energinės klasės pastatas, kuriame bus sutelkta 500 darbo vietų.

Investicijos į projektą sieks apie 26 mln. Eur.



„Teltonika IoT Group“ būstinė @Teltonika IoT Group

▪ „Kauno baldų“ gamykla

SBA grupės valdoma minkštųjų baldų gamintoja bendrovė „Kauno baldai“ pradėjo konversijos projektą Kaune, kurio metu esamoje bendrovės teritorijoje Žemuojuose Šančiuose iškilis moderni 28 000 kv. m ploto gamykla.



„Kauno baldų“ gamykla @SBA grupė

Naujoji gamykla, bus A++ energinės klasės, išsiskirs modernia architektūra, draugiškais aplinkai sprendimais ir leis įgyvendinti ambicingus įmonės plėtros planus.

▪ **Verslo centras „Sky Office“**

„YIT Lietuva“ Viršuliškių aukštybiniame rajone, Spaudos g. 7, pradėjo 18 aukštų verslo centro „Sky Office“ vystymą.

Projektas A+ energinio naudingumo klasės, plėtojamas siekiant „Breeam Excellent“ tvarumo sertifikato įvertinimo. Bendras pastato plotas sieks 13 000 kv. m, iš kurių 8800 kv.m bus skirta nuomai.

Projektas išsiskiria tvariais vėdinimo, drėkinimo ir klimato kontrolės sistemos sprendimais, patogia lokacija ir 18-ame verslo centro aukšte suplanuota terasa, skirta pastato nuomininkams, iš kurios atsivers Vilniaus miesto panorama.



Verslo centras „Sky Office“ @YIT Lietuva

▪ **„Iki“ biuras ir parduotuvė**

Vilniuje, Pilaitės pr. 42 esančiame 2,78 ha sklype, pradėtos mažmeninės prekybos tinklo „Iki“ naujo biuro ir parduotuvės

statybos. 3 aukštų, A++ energinės klasės komplekso plotas sieks 5850 kv. m.

Pastato pirmame aukšte bus įrengta prekybinė salė su pagalbinėmis patalpomis, darbuotojų valgykla ir patalpos nuomai. Antrame ir trečiame aukštuose suplanuotos administracijos biuro patalpos.

UAB „Palink“ taip pat įsipareigojo įrengti patogius įvažiavimus iš Pilaitės pr. ir Papilėnų g., nutiesti naujus šaligatvius ir dviračių taką. Šalia pastato suplanuotos dvi automobilių aikštelės, skirtos pirkėjams ir darbuotojams, taip pat – aikštė su želdynais ir suoliukais.



„Iki“ biuras ir parduotuvė @Palink

2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 II PUSMETI

▪ Vilniaus universiteto Medicinos fakulteto Mokslo centras

Vilniaus Santaros slėnyje, šalia Vilniaus universiteto (VU) ligoninės Santaros klinikų, 2,83 ha ploto sklype pradėtos VU Medicinos fakulteto Mokslo centro statybos.

Apie 19 000 kv. m ploto 4 aukštų Mokslo centre veiks Genetinių tyrimų centro, fiziologijos, biochemijos, mikrobiologijos ir laboratorinės medicinos, infekcinių ligų ir dermatovenerologijos, krūtinės ligų, imunologijos ir alergologijos, odontologijos, neurologijos ir neurochirurgijos, širdies ir kraujagyslių, kitų katedrų ir klinikų specializuotos mokslinės laboratorijos, operacinės.



VU Medicinos fakulteto Mokslo centras @ Vilniaus universitetas

Taip pat čia bus perkelta dalis medicinos studijų programų, įkurtas Simuliacijų centras, skirtas praktiniams įgūdžiams lavinti kiek įmanoma priartintoje prie realių darbo sąlygų aplinkoje, veiks konferencijų salės, auditorijos, konsiliumų, pasitarimų ir seminarų kambariai, kabinetai mokslininkams, doktorantams, praktinių užsiėmimų kambariai.

Šis moderniausia mokslinė įranga aprūpintas projektas sudarys prielaidas proveržiui sveikatos mokslų srityje ir suteiks naujų galimybių tarpdalykiniam mokslininkų bendradarbiavimui.

▪ Lietuvos zoologijos sodo rekonstrukcija

Kaune, šalia Ažuolyno parko pradėtas Lietuvos Zoologijos sodo infrastruktūros atnaujinimo projektas.

Statomas naujas beveik 4000 kv. m ploto egzotariumas (šilumamėgiams gyvūnams skirtas pastatas), kuris bus jungiamas prie 1954 metais statyto „liūtų pastato“, išlaikant jo autentiškumą. Egzotariume bus įrengtos atviros dykumos, džunglių gyvūnų ekspozicijos, surikatų, liūtų, roplių, varliagyvių, vabzdžių ir kitų gyvūnų ekspozicijos, įvairių pasaulio buveinių akvaterariumai, laboratorijos.

Keletą metų trukiančios renovacijos metu taip pat bus atnaujinami arba statomi nauji, didesni pastatai ir voljerai, įrengiamos naujos edukacinės erdvės, laboratorijos.





Lietuvos zoologijos sodo rekonstrukcija

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 daugiau nei 25 veiklos metus įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. INREAL grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“.

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



ŠIAULIŲ BANKAS

1992 m. įsteigtas AB 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 37-iose Lietuvos miestuose. Banko akcijos įtrauktos į NASDAQ biržos Baltijos Oficialųjį prekybos sąrašą. 2021 m. „Dive Lietuva“ slapto pirkėjo tyrimo rezultatai parodė, kad Šiaulių banko klientų aptarnavimo kokybė yra aukščiausio lygio, o susumuoti atskirų kategorijų balai siekia 100 procentų iš 100.

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

COBALT

COBALT šešis kartus laimėjo „Geriausios metų advokatų kontoros Baltijos šalyse“ titulą. Pelnė „Chambers Europe“, „IFLR“, „The Lawyer“ ir „Mergermarket“ apdovanojimus. Nuolat užimame aukščiausias pozicijas tarptautinių žinybų „Bloomberg“, „Thomson Reuters“ ir „Mergermarket“ įmonių įsigijimų ir susijungimų (M&A) rinkos vertinimuose.

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

CITYNOW

„CityNow“ yra įrankis, skirtas sekti naujus NT projektus. Planuojami ir statomi projektai atvaizduoti interaktyviame žemėlapyje kartu su svarbiausia projektų informacija. Šiuo metu sukaupta virš 1500 gyvenamųjų projektų duomenų bazė projektams Lietuvos, Latvijos ir Estijos didžiuosiuose miestuose.

Dainavos g. 5, Vilnius | Tel. +370 623 38911 | www.citynow.org 