

in real
Kuria Tvariai



**LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA
2022 | PUSMETIS**

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU, COBALT IR CITYNOW

Image from Pixabay

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	8
BŪSTO RINKA	8
VILNIAUS BUTŲ RINKA	11
KAUNO BUTŲ RINKA	16
KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA	20
PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA	24
NERINGOS BŪSTO RINKA	26
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA	27
GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA	28
KOMERCINIO NT RINKA	31
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	31
KAUNO VERSLO CENTRAI	33
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	34
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS	35
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA	36
TEISĖS NAUJIENOS	36
TERITORIJŲ PLANAVIMAS	36
ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS	37
STATYBŲ TEISĖ	38
ENERGETIKA	39
AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA	41
TERITORIJŲ PLANAVIMAS	41
ŽEMĖS KLAUSIMAI	42
STATYBOS	42
DIDŽIAUSI PROJEKTAI (AR JŲ ETAPAI), PRADĖTI PLĖTOTI 2022 I PUSMETI]	44
7 DIDŽIAUSI DAUGIABUČIŲ PROJEKTAI	44
VILNIUS	44
KAUNAS	46
3 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI	47
2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI	48
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	49



Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

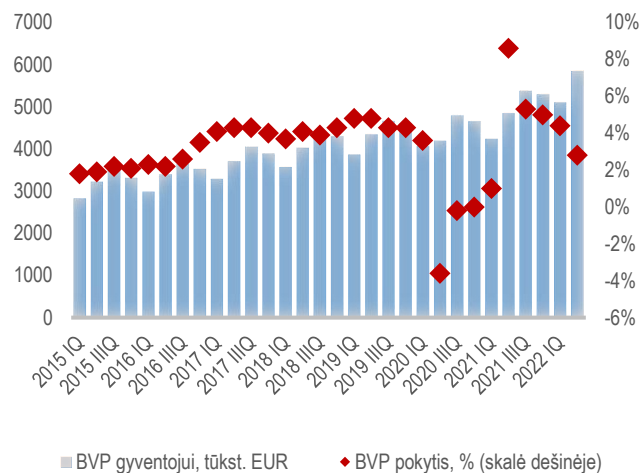
Tomas Kipišas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidai.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pastarieji keli metai – didžiulį iššūkių laikotarpis Lietuvos ir pasaulio ekonomikai. Bebaigia išsilaisvinti iš pandemijos gniaužtų, susidūrėme su naujais iššūkiais. Šių metų pradžioje prasidėjusi Rusijos karinė invazija į Ukrainą sukėlė didelę geopolitinę krizę, o Baltijos šalis tai paveikė tiesiogiai. Dėl to smarkiai pabrangę energijos ištekliai dar labiau pakurstė ir taip aukštą infliaciją. Galima sakyti, kad kartu su popandeminiais disbalansais, kaip reikiant įsisuko kainų spiralė. Visgi, net ir tokiomis aplinkybėmis mūsų šalis kol kas tvarkosi gan gerai, o blogiausi lūkesčiai dėl Lietuvos ekonomikos perspektyvos, kilę dėl šio karo, neišsipildė. Šalies eksporto rezultatai – istorinėse aukštumose, o karo

poveikis tiek namų ūkių nuotaikoms, tiek verslo aktyvumui ne toks reikšmingas kaip COVID-19 krizės atveju.

Lietuvos BVP



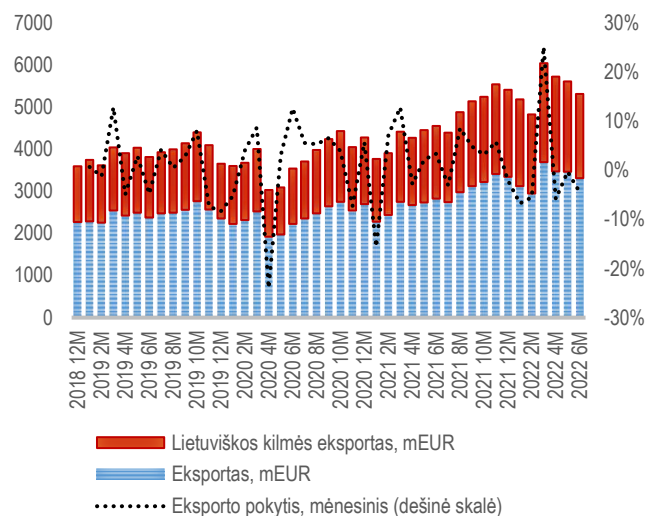
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos ekonomika ir toliau demonstruoja atsparumą geopolitinei įtampai, energetinei krizei ir tiekimo grandinės sutrikimams.

Pirmąjį šių metų ketvirtį augęs 4,4 proc., antrąjį ketvirtį šalies BVP pridėjo dar 2,8 proc. ir birželio pabaigoje siekė 16,4 mlrd. Eur. Tiesa, ekonomikos raida pastarąjį ketvirtį buvo 0,4 proc. lėtesnė nei pirmąjį ketvirtį. Augimą riboja išsivėpusi vidaus paklausa, mažmeninės prekybos vangumas ir aukšta infliacija. Didžiausią neigiamą įtaką turėjo transporto ir saugojimo bei nekilnojamo turto operacijų įmonių veiklos rezultatai. Transporto sektoriuje krito krovinio pervežimo geležinkeliais ir krovos apimtys Klaipėdos uoste. Nepaisant to, dauguma ekonomikos sektorių buvo itin atsparūs ir pasižymėjo užtikrintu augimu.

Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas reikšmingai prisidėjo prie ekonomikos augimo pirmąjį šių metų pusmetį – nominalus eksportas buvo beveik trečdaliu didesnis, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Tiesa, eksporto ir importo apimtys smunka jau tris mėnesius iš eilės, ir labai tikėtina, kad tokia tendencija gali paspartėti.

Užsienio prekyba



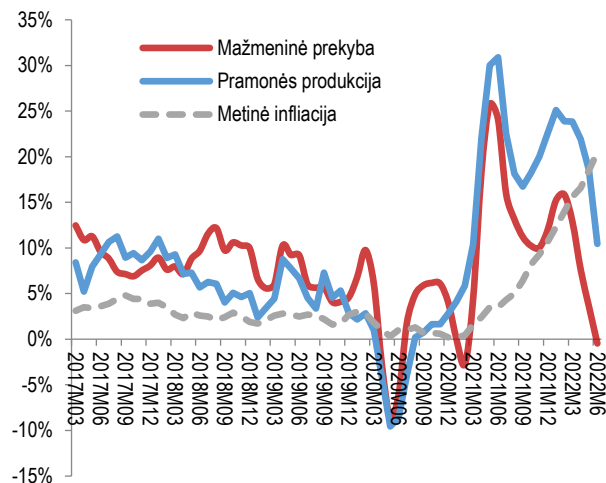
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuviškos kilmės eksportas, sudarantis per 60 proc. viso eksporto, birželį, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai, augo 16 proc. – lėčiausiai per pastaruosius 1,5 metų, bet buvo 7 proc. mažesnis nei gegužę. Importas, priešingai, netikėtai birželį ūgtelėjo dėl išaugusio kuro talpyklų pildymosi poreikio po remonto. Eksportą lėtino smukusios mineralinių ir energijos produktų eksporto apimtys dėl AB „Orlen Lietuva“ remonto. Antroje metų pusėje dėl infliacinio šoko, sparčiai kylančių palūkanų normų ir geopolitinių įtampų stipriau lėtėjant tarptautinės prekybos aktyvumui, Lietuvos eksporto rinkos gali patirti stagnaciją ar net nuosmukį. Eksportuojamų prekių bei paslaugų paklausą neigiamai veiks akivaizdžiai lėtėjantis pagrindinės Lietuvos prekybos partnerės – ES ekonominis aktyvumas.

Antrąjį šių metų ketvirtį nemaloniai nustebino šalies mažmeninės prekybos dinamika. Išaugęs neapibrėžtumas ir didelė infliacija neigiamai paveikė vartotojų nuotaikas ir jų perkamąją galią. Viešojo erdvėje vis dažniau mirgant pranešimams apie artėjančią ekonomikos krizę, vartotojai susilaiko nuo intensyvaus vartojimo, pradeda daugiau taupyti. Pirkėjai mažina išlaidas ne pirmo būtinumo prekėms ir paslaugoms, nes dėl didelės infliacijos bazinis prekių ir paslaugų krepšelis tampa vis brangesnis. Šių metų sausį pasiekęs augimo piką (su 18 proc. metiniu augimu) likusius mėnesius mažmeninės prekybos aktyvumas ėmė lėtėti, o birželį fiksavo 4,2 proc. nuosmukį. Panašios tendencijos matomos visame Vakarų pasaulyje. Tiesa, galimai ne viskas šiame segmente taip blogai. Mažmeninės prekybos plėtrą šalyje pastaruoju metu labiausiai riboja maisto, gėrimų ir tabako pardavimų kritimas, birželį siekęs per 7 proc., kurį galimai lėmė išaugę lietuvių turizmo srautai į užsienį ir atitinkamai sumažėjusios išlaidos šiems produktams. Visgi, perspektyvos antroje metų pusėje išlieka neigiamos. Prastėjantys gyventojų lūkesčiai, aukštos kainos ir didėjanti

baimė dėl pasaulinės recesijos mažins jų norą išlaidauti. Rudenį vartojimo išlaidų sumažėjimas gali būti dar ryškesnis.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nors eksporto užsakymai virs dar viršija ilgalaikį istorinį vidurkį, pramonės augimas jau išsikvepia. 2022 metų sausio–birželio mėnesiais visa pramonės produkcija sudarė 14,2 mlrd. Eur to meto kainomis – 16 proc. daugiau, palyginus su tuo pačiu 2021 metų laikotarpiu. Apdirbamoji gamyba per šešis šių metų mėnesius didėjo 15 proc., ir jos raida buvo viena iš palankiausių tarp ekonominių veiklų. Visgi, pramonės produkcijos apimtys traukiasi jau 3 mėnesius iš eilės, o antrąjį šių metų pusmetį nuosmukis gali akseleruotis ir lemti netgi metinį nuosmukį. Tam yra objektyvių priežasčių. Šalies pramonė patiria daug iššūkių – dėl sutrūkinėjusios tiekimo grandinės vis stipriau jaučiamas žaliavų ir įrenginių trūkumas bei reikšmingas jų pabrangimas, taip pat – žmoniškojo kapitalo stoka ir didėjančios išlaidos darbo užmokesčiui, kurios menkai koreliuoja su našumo augimu. Galiausiai, Lietuvos apdirbamoji pramonė tebėra

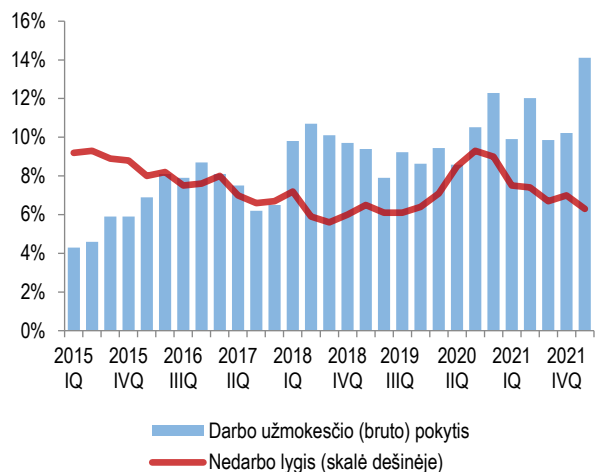
stipriai priklausoma nuo užsakomosios gamybos, o dauguma įmonių gamina produkciją, kuri nėra imli didelei technologinei pažangai. Pastaraisiais mėnesiais labiausiai traukėsi pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų gamybos produkcija, chemikalų ir chemijos produktų gamybos, rafinuotų naftos produktų gamybos, medienos bei medienos gaminių (išskyrus baldus) gamybos produkcija. Tiesa, bendrus rezultatus reikšmingai neigiamai paveikė AB „Orlen Lietuva“ planinis remontas ir AB „Lifosa“ uždarymas.

Didėjančios išlaidos darbo užmokesčiui – vienas iš opiausių pastarojo popandeminio laikmečio iššūkių verslui. Darbo užmokestis vis dar sparčiai didėja, ypač privačiajame sektoriuje. Pirmąjį šių metų ketvirtį darbo užmokesčio augimo tempas siekė įspūdingus 14 proc., palyginus su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Jau ketvirtus metus šalyje tebesitęsiantis itin spartus atlyginimų augimas mažina verslo konkurencingumą užsienio rinkose. Didėjančių pajamų sukurta finansinė pagalgė gyventojams tik dalinai kompensavo neigiamą infliacijos poveikį. Pirmą kartą per pastaruosius 10 metų realaus darbo užmokesčio augimas Lietuvoje tapo neigiamas – infliacija augo sparčiau nei darbo užmokestis, todėl daugumos gyventojų perkamoji galia sumažėjo.

Darbo užmokesčio augimo tendencijas ir toliau palaikys didelė paklausa samdai. Finansų ministerijos vertinimu, šiemet atlyginimai vidutiniškai augs per 13 proc. iki 1789 euro (iki mokesčių), o kitais metais – 8,4 proc. Kitų metų dydžiui įtakos turės Vyriausybės sprendimai dėl minimalios mėnesinės algos ir viešojo sektoriaus darbo užmokesčio. Darbuotojų samdai toliau didėjant, nedarbo lygio augimo nesitikima nei šiemet, nei 2023 metais. Juolab, šių metų antrąjį ketvirtį nedarbo lygis smuko iki 5,2 proc. – žemiausio lygio nuo 2008 metų. Jau kurį laiką darbo rinkoje nemažėjant

įtampai, nedarbo lygis nuosaikiai krenta nuo 2020 metų antros pusės. Nedarbas tiek šiemet, tiek kitais metais neturėtų viršyti 7 proc.

Darbo rinka



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Inflacijos tempas Lietuvoje ir pasaulyje, nematytas ketvirtį amžiaus, vertas atskiros temos. Galima drąsiai sakyti, kad rekordinis vartojimo kainų augimas Baltijos šalyse yra faktiškai nekontroliuojamas. Birželį mėn. kainos Lietuvoje įsismarkavo net iki 20 proc. – beveik dvigubai daugiau nei vidutinis kainų augimas ES šalyse. Tai yra kaina, kurią esame priversti mokėti dėl neatsakingos pandemijos pasekmių valdymo politikos, sutrūkinėjusių tiekimo grandinių, energetinę krizę išprovokavusio karo ir kitų priežasčių. Lietuvoje, skirtingai nei kitose ES valstybėse, infliaciją taip pat didina sparčiai augantys atlyginimai, kurių tempas jau ketverius metus išlieka itin aukštas. Tai kelia infliacinės spiralės riziką, kai kainų augimas lemia didesnius atlyginimus, o šie skatina verslo įmones perkelti kaštus galutiniam vartotojui. Karas sukėlė šoką energetinių išteklių sektoriuje – dujų kainos augo ne procentais, o kartais.

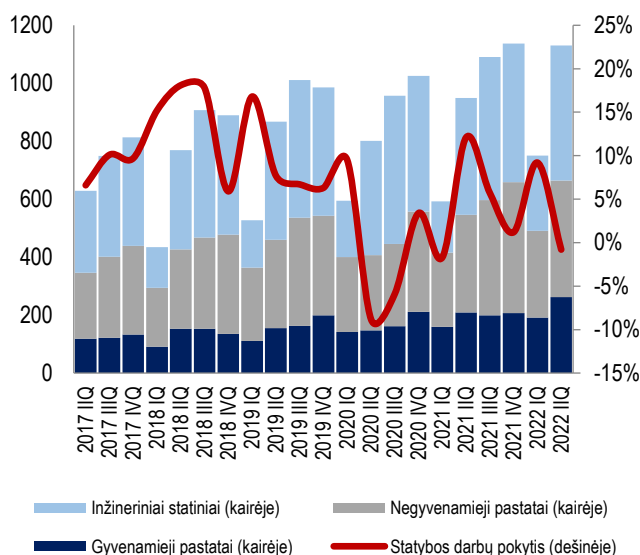
Europa siekia atsikratyti rusiškos energijos, tačiau apsirūpinimas alternatyviais šaltiniais, veikiausiai, užtruks, todėl kyla tolesnio kainų augimo ar net deficito rizikos. Aukštos infliacijos neigiamas poveikis ūkio raidai akivaizdus – aukštos kainos mažina gyventojų realiąsias pajamas ir vartojimą, riboja verslo įmonių investicijas.

Siekdami pažaboti itin aukštą infliaciją, centriniai bankai sparčiai didina bazines palūkanų normas. JAV Federalinis rezervų bankas šiemet jau keturis kartus pakėlė bazinę palūkanų normą (iš viso 200 bazinių punktų). Eurosisistema taip pat sparčiau normalizuoja pinigų politiką. ECB liepos mėn. paskelbė užbaigusi turto pirkimus, taip pat pirmą kartą per daugiau nei 10 metų pakėlė bazinę palūkanų normą – iškart 50 bazinių punktų. Atitinkamai, EURIBOR šiemet pirmą kartą nuo 2016 metais tapo teigiamas. Infliacijos perspektyvoms neslopstant, numatomas tolesnis laipsniškas palūkanų normų didinimas. Skamba paradoksaliai, bet dėl aukštos infliacijos pasaulyje gali kilti recesija, o tai, savo ruožtu, turėtų reikšmingai atvėsinti kainų augimą. Dėl tokios aukštos infliacijos mažėjanti paklausa gali apsunkinti verslo galimybes perkelti vis didėjančias sąnaudas galutiniam vartotojams. Finansų ministerijos ir Tarptautinio valiutos fondo vertinimu, šiemet infliacija Lietuvoje pasieks piką, o vidutinis kainų augimas dėl aukštų žaliavų kainų, įtemptų darbo rinkos sąlygų ir nuolatinių pasiūlos sutrikimų turėtų siekti 16–18 proc. ir sumažėti iki 6–8 proc. kitais metais.

Geopolitinė įtampa ir statybinių medžiagų kainų augimas lėtina statybas šalyje, tačiau pirmasis šių metų pusmetis buvo stiprus. Pirmąjį ketvirtį augusi beveik dešimtadaliu statybų rinka antrąjį šių metų ketvirtį smuktelėjo 1 proc., lyginant su analogišku laikotarpiu pernai. Investicijos į nekilnojamąjį turtą – vienas iš būdų gyventojams „pasislėpti“ nuo infliacijos, o materialinės investicijos – būtina priemonė verslui spręsti našumo didinimo iššūkius, reaguojant į įtampą

darbo rinkoje. Inžinerinių statinių apimtys šiemet plėtėsi trečdaliu, o gyvenamųjų statinių pastatyta penktadaliu daugiau. Visgi, likusią metų perspektyvą reikėtų vertinti gerokai kukliau. Tvyrantis neapibrėžtumas, didelė pasaulinės recesijos rizika, didėjanti skolos kaina turėtų mažinti verslo įmonių technologinio atsinaujinimo planus, taip pat lėtinti nekilnojamojo turto projektų plėtros tempus. Prognozuojama, kad kapitalinės investicijos Lietuvoje šiemet turėtų augti per 3 proc. – gerokai lėčiau nei pernai (7 proc.).

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nepaisant stipraus pirmojo pusmečio, Lietuvos ekonomiką veikiančių neigiamų veiksnių poveikis antroje metų pusėje gali suintensyvėti. Lietuvos ūkį nuo išorės šokų kol kas saugo stiprūs šalies makroekonominiai pagrindai, tvarūs namų ūkių ir verslo įmonių balansai, lanksti darbo rinka, tačiau perspektyva krypta į neigiamą pusę. Lietuvos banko vertinimu, neigiamas šalies ekonomikos rizikų balansas dar

labiau pablogėjo, o dalies veiksnių nepalankus poveikis šalies ūkio raidai tapo dar ryškesnis. Įvairūs veiksniai lemia prastėjančias prognozes pagrindinėms pasaulio ekonomikoms, kurių poveikį netruks pajauti atvira Lietuvos ekonomika, apie 80 proc. šalyje sukurtų prekių ir paslaugų eksportuojanti į užsienio šalis. Karo eskalavimas ir tiekimo grandinės sutrikimai, struktūrinių reformų stoka ir griežtėjančios finansinės sąlygos mažins šalies ūkio atsparumą. Aukšta infliacija, savo ruožtu, mažins paklausą tiek šalies viduje, tiek užsienio rinkose, o dėl griežtesnės fiskalinės ir monetarinės politikos išaugs skolos kaina ir verslo subjektų nemokumo rizika. Lėtėjančios ekonomikos tendencijos ir toliau kursto stagfiacijos reiškinių riziką, kuomet ekonomikai merdinti, kainos ir nedarbas yra aukšti. Dėl visų šių priežasčių labai tikėtinas Lietuvos BVP susitraukimas trečiąjį šių metų ketvirtį. Nepaisant šių iššūkių, Lietuvos ekonomikos augimas vidutiniu laikotarpiu turėtų tęstis. Įvairių organizacijų vertinimu, šalies BVP šiemet turėtų augti 1,6–2 proc. – maždaug pusę prieš karą buvusios prognozės., o kitąmet sustiprėti iki 2–3 proc.



Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

Tomas Sovijus Kvainickas – nekilnojamojo turto (NT) analitikas, specializuojasi duomenų analizės ir skaičiavimo modelių kūrime, atsakingas už INREAL grupės investicinių galimybių paiešką, jų vertinimą, taip pat teikia konsultacijas klientams ir komentarus žiniasklaidai NT rinkos klausimais.

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

BŪSTO RINKA

Pirmąjį 2022-ųjų pusmetį lėtinantį poveikį būsto rinkai darė išsipūtusios NT plėtros išlaidos, energinės klasės reikalavimai, infrastruktūros išlaidos ir kompensacija už plėtrą valstybinėje žemėje. Nuo antrojo pusmečio „poveikių krepšelį“ papildys ir padidėjusios paskolų palūkanos.

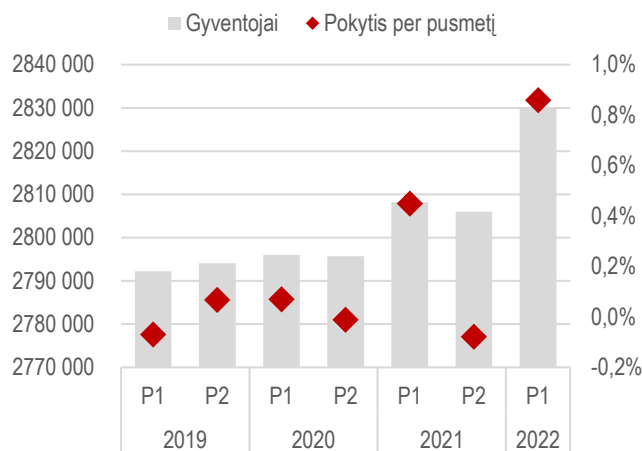
Sausio mėnesį tarp svarbiausių veiksnių būsto rinkai įvardijome tiek pirkėjų norus ribojančias ir toliau augančias būsto kainas, tiek ypač seklią jo pasiūlą, kurią papildomai riboja ir pastatytų būstų trūkumas. Vasario mėnesį smūgį ne tik būsto rinkai, bet ir apskritai pasaulinei ekonomikai sudavė Rusijos invazija į Ukrainą. Apsiribojant vien tik poveikiu NT –

užsidarė trijų šalių medžiagų rinkos, kas dar labiau sustiprino tiekimo grandinių problemas. Stebėdami augančias kainas, pradėjome vertinti galimą palūkanų normų didėjimo įtaką. Nuo kovo mėnesio įsigaliojo mokesčiai už plėtrą valstybinėje žemėje, priverstę plėtotojus perskaičiuoti projektų kainodaras. Pavasarį Lietuvą ir kitas Europos šalis užplūdę karo pabėgėliai sukėlė nuomojamojo būsto trūkumą. Įprastomis sąlygomis tai būtų paskatinę pardavimus, tačiau tiek demografinių pokyčių tvarumo neapibrėžtumas, tiek jau anksčiau susiformavęs pastatyto būsto trūkumas lėmė, kad reikšmingo pardavimų pokyčio neįvyko. Gegužės–birželio mėnesiais ir toliau stebėjome rinkos lėtėjimą, o vystytojams siūlant naujus projektus, krito ir paskutinis „pardavėjo rinkos bastionas“ sostinėje. Žinoma, pasibaigus pusmečiui vis dar negalime sakyti, kad rinka yra pirkėjo pusėje, mat jo perkamoji galia gerokai atsiliko nuo būsto kainų augimo, o visa iššūkių virtinė nesudaro galimybių joms mažėti. Artimiausiu laikotarpiu svarbu atsakyti į klausimą, ar potencialus pasiūlos kainų mažėjimas sutaps su pirkėjų aktyvumo atsigavimu, ar įvyks atskirai.

Svarbiausiu būsto rinkos varikliu išliko demografiniai pokyčiai. Gyventojų skaičiui augant didėja naujo būsto fondo poreikis, jam mažėjant rinkoje atsiranda neužimti (nenupirkti

bei neišnuomoti) būstai. Nors pagrindinis gyventojų skaičiaus prieaugis yra sukonzentruotas trijų didžiųjų miestų bei jų žiedinėse savivaldybėse, kur vyksta daugiausia naujos būsto plėtros, nedideli, tačiau teigiami gyventojų pokyčiai visoje Lietuvoje lemia, kad būsto paklausa išlieka. Remiantis statistikos departamento duomenimis gyventojų skaičius per pusmetį šalyje padidėjo beveik 1 proc. – nuo 2 805 998 iki 2 830 097 asmenų.

Gyventojų skaičius Lietuvoje

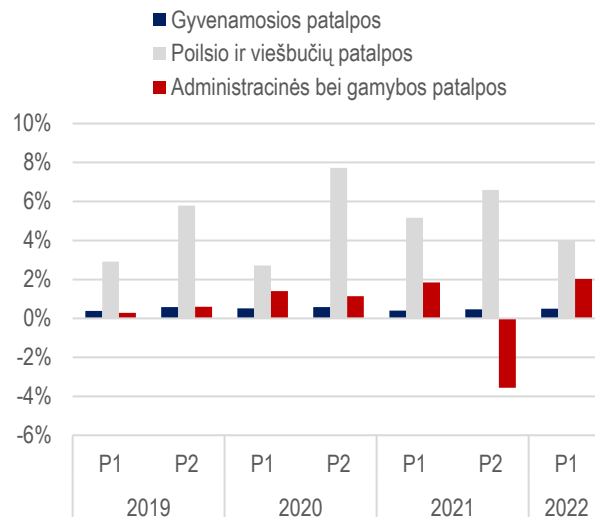


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Per pusmetį gyvenamosios paskirties patalpų (butų, kotedžų, kt.) skaičius išaugo 0,5 proc. – iki 930 840 vnt. Poilsio ir viešbučių patalpų padaugėjo 4 proc. – iki 10 194 vnt., o administracinių bei gamybinių patalpų (tarp jų ir loftai) – 2 proc. iki 11 194 vnt.

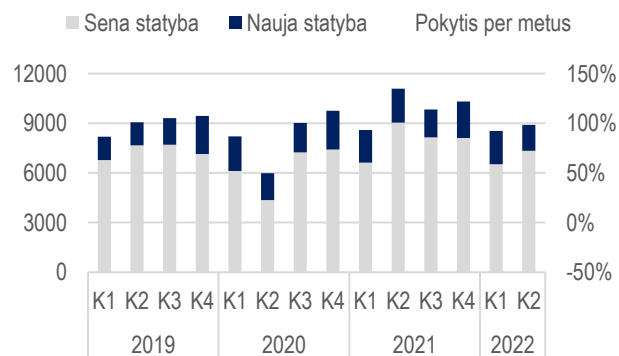
Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Lietuvoje per pirmąjį 2022-ųjų pusmetį siekė 17 432. Tai yra 13,5 proc. mažiau nei 2021 metų antrąjį pusmetį (20 153) ir 11,5 proc. mažiau nei analogišku laikotarpiu pernai (19 696).

Patalpų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



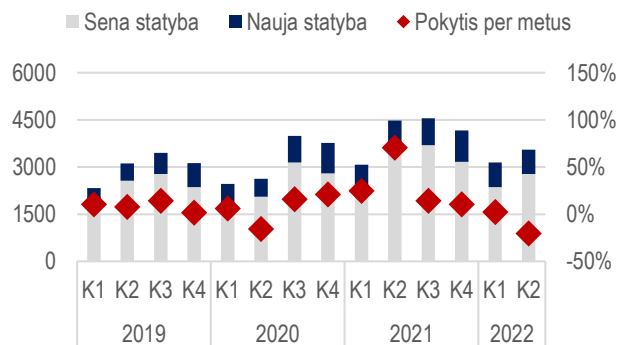
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Iki pandemijos buvo stebimas naujos statybos būsto patrauklumo augimas – 2020 metų II ketvirtį tokie sandoriai sudarė 27 proc. Sumenkus pasiūlai 2021 metais naujų būstų pardavimų santykinė dalis sumenko. 2022 metais besikaupiantys trikdžiai lėmė, kad II ketvirtį situacija išliko

panaši – naujos statybos būstų dalis pardavimuose sudarė 18 proc. Naujos statybos būstų pardavimų santykinį šuolį stebėsime ir toliau – šiemet ir 2023 metais, nes metų viduryje Vilniuje buvo virš 8500 statomų butų, apartamentų bei kotedžų, iš kurių apie 6000 jau yra parduoti. Kaune statomų būstų – beveik 2500, iš kurių parduota apie 1500. Klaipėdoje – atitinkamai, apie 750 ir 450.

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius Lietuvoje per pirmąjį 2022 metų pusmetį siekė 6700. Tai – 23 proc. mažiau nei antrąjį 2021 metų pusmetį (8718) ir 11 proc. mažiau nei analogišku laikotarpiu pernai (7553). Ryškesni svyravimai pastebimi senos statybos namų segmente. Šiemet jų parduota 5143, t.y. 25 proc. mažiau nei prieš pusmetį (6865) arba beveik 14 proc. mažiau nei pernai analogišku laikotarpiu (5959). Tuo tarpu naujos statybos namų parduota 1557 – 16 proc. mažiau nei prieš pusmetį (1853) arba 2 proc. mažiau nei prieš metus (1594).

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



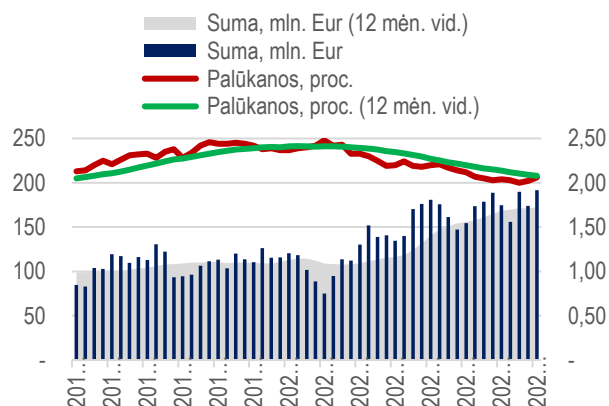
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Didesnius pokyčius senos statybos segmente galima sieti tiek su išaugusiomis energinių išteklių kainomis, tiek ir su poreikių pokyčiais. Nepriklausomybės pradžioje statyti gyvenamieji pastatai pasižymėjo didesniu plotu, rūšio bei

garažų patalpomis, kas nėra įprasta naujai statomiems namams. Taip pat reikėtų įvertinti ir tai, kad pardavus vieną turta, reikia įsigyti kitą, o kainų skirtumai tarp naujos ir senos statybos riboja pardavėjų galimybes tapti pirkėjais.

Remiantis Lietuvos banko duomenimis būsto paskolų apimtys ir palūkanų normos 2022 metais vis dar išlieka palankios pirkėjams, tačiau pusmečio pabaigoje jau matomas palūkanų normų didėjimas dėl išaugusio Euribor. Dvylikos mėnesių rodiklis teigiamu tapo balandį, šešių mėnesių – birželį. Sudėtinga įvertinti, kokią dalį naujų paskolų sudarė paskolos su išaugusiomis Euribor normomis, kuriam laikui pirkėjai fiksavo palūkanas, tačiau augant paskolų pelningumui, tikėtina, kad galima sulaukti mažesnių maržų, kas būtų naudinga siekiantiems jas refinansuoti. Paskolų apimtys nemažėja – per 2022 metų I ir II ketvirčius išduota atitinkamai po 521 ir 557 mln. Eur tikrųjų naujų paskolų, t.y. po maždaug pusantro karto daugiau nei 2019 – 2020 metų laikotarpiu ir kiek daugiau nei 2021 metais. Didžiausią įtaką tam turi antrinė būsto rinka ir rekordinis skaičius preliminarinių sutarčių, kurios buvo sudarytos 2021 metais ar anksčiau.

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

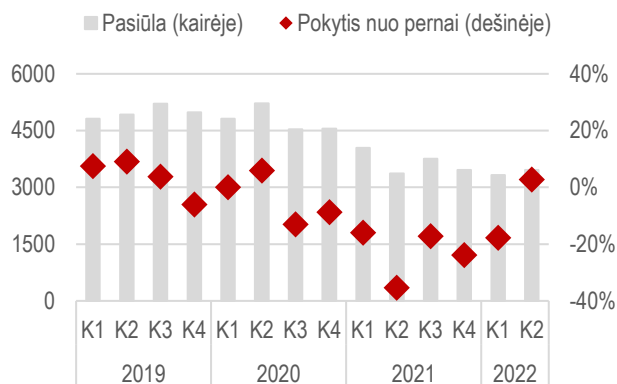


Šaltinis: Lietuvos bankas

VILNIAUS BUTŲ RINKA

Rinkos aktyvumui sumažėjus, naujų butų pasiūlos kiekis Vilniuje išliko stabilus ir 2022 metų viduryje siekė 3462 vnt. Šis skaičius iš esmės atitinka tą, kuris buvo 2021-ųjų pabaigoje (3463). Toks pasiūlos lygis su mažais pokyčiais išlieka jau pusantų metų. Jeigu anksčiau vystytojai skubėjo papildyti pasiūlą ir pasinaudoti išaugusia būsto paklausa, tai dabar dalis jų priima sprendimus nepradėti pardavimų ypač ankstyvoje stadijoje, siekiant sumažinti plėtros išlaidų nesuvaldymo riziką. Viena vertus, tai reiškia, kad ateityje laikotarpis tarp preliminaros pirkimo-pardavimo sutarties ir notarinio sandorio mažės, t.y. pirkėjai greičiau galės įsikelti į savo būstą, tačiau pasirinkimo galimybės ir toliau išliks ypač ribotos.

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje



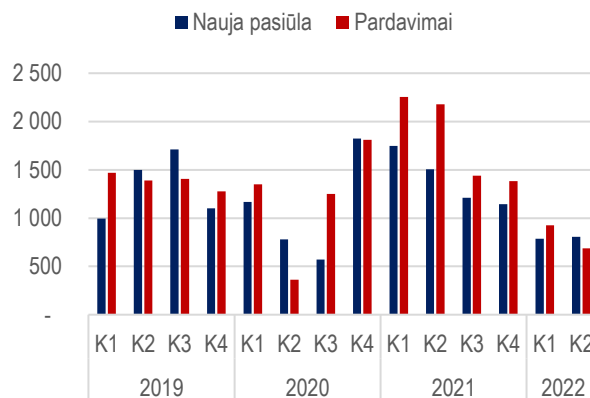
Šaltinis: INREAL

2022 metų pirmą pusmetį į stebėjimus įtraukėme 1594 naujus būstus Vilniaus mieste – du kartus mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (3251), nepaisant to, kad šiemet įtraukėme ir kotedžų segmentą. Ketvirčių rezultatai mažėja jau nuo 2020 metų pabaigos, kuomet rinkai buvo pasiūlyti 1825 butai, tačiau visa naujų būstų pasiūla dėl sumažėjusios

paklausos ūgtelėjo. 2022 metų I ketvirtį pirkėjai galėjo rinktis iš 788 naujų pasiūlymų, II-aį – iš 806.

Per 6 mėnesius vystytojai susitarė dėl 1611 būstų pardavimo, tad šio pusmečio rezultatas beveik dvigubai prastesnis už praėjusį (2823) ir beveik trigubai – už 2021 metų pirmo pusmečio rezultatą (4432). Paskutinį kartą tokie kuklūs pardavimai buvo 2020 metų pirmoje pusėje (1711), prasidėjus COVID-19 pandemijai, kuomet II ketvirtį iš esmės buvo uždrausta bet kokia komercinė veikla.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



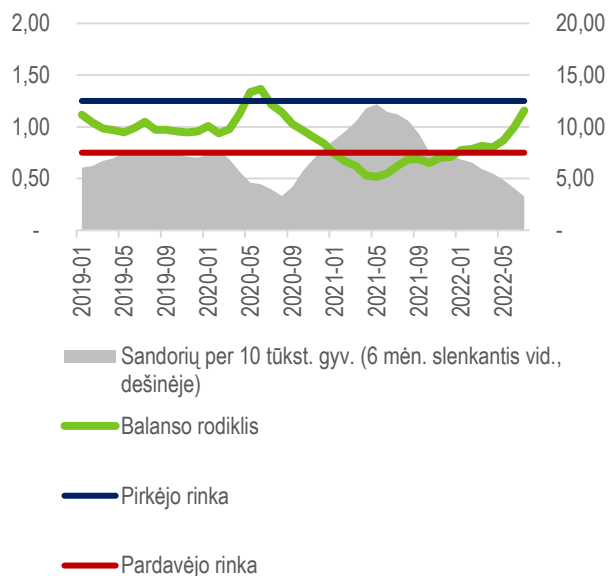
Šaltinis: INREAL

Žvelgiant į grafiką „Naujos būsto pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje“, aiškiai matomas nuoseklus rinkos aktyvumo mažėjimas. Tai gana vienareikšmiškai indikuoja, kad pirkėjams siūlomo būsto yra per mažai, ne visi projektai priimtini, ir jie norėtų įsigyti jau pastatytą arba baigiamą statyti būstą, o mokėti kiek mažiau, ypač augančių bazinių palūkanų, Euribor ir recesijos galimybės fone. Naujos pasiūlos mažėjimo tendencija turi dvi pagrindines priežastis. Viena – plėtotojai pradeda būsto pardavimus projektuose vėlesnėse statybos stadijose. Tai padeda išvengti perteklinio kainodaros keitimo augant statybos kaštams bei suvaldyti

galimų dėl to konfliktų su ankstyvaisiais pirkėjais riziką. Antroji priežastis – per paskutinius porą metų pasikeitęs NT plėtros reguliavimas apsunkino naujų projektų plėtrą, todėl užtikrinti pakankamą pasiūlą tampa itin sudėtinga.

Pirkėjams perkant mažiau naujų būstų, rinkos balanso rodiklis pirmą kartą nuo pandemijos pradžios rodo subalansuotą rinką (metų vidurio reikšmė – 0,99, subalansuota rinka – 1,00). Pasiiektas rinkos balansas, beveik neabejotina, nėra tvarus, mat pirkėjų aktyvumas – apie pusantro karto žemesnis nei 2019 metais.

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Vilniuje



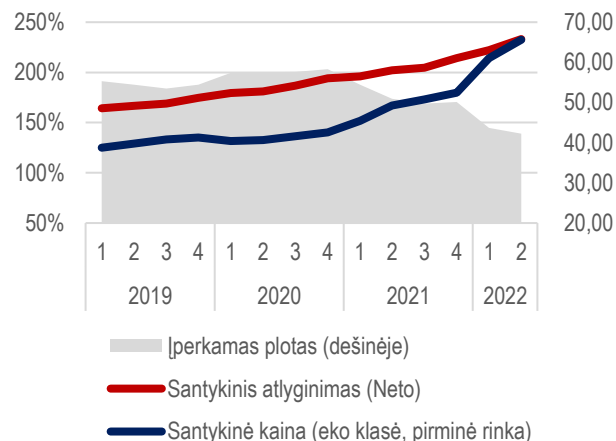
Šaltinis: INREAL

Tikėtina, kad gyventojų skaičiui augant formuojasi nauja „suspausta spyruoklė“, kurios atšokimo efektą pajusime įveikę plėtros išlaidų augimą bei pasiūlą papildžius naujais projektais. Kita vertus, jei pasiūlos pokyčiai atitiks paskutinių mėnesių tendencijas, gali būti, kad pirkėjų pasirinkimo

galimybėms bei būsto įperkamumui išaugus, netruksime grįžti į 2021 metus, kuomet nauja pasiūla bus greitai įsisavinta, o likučiai bus realizuojami vis aukštesnėmis kainomis, kol pirkėjai vėl susidurs su įperkamumo problema.

2022 metų viduryje įperkamo būsto plotas (ekonominė klasė, kuomet būstą įsigyja vienas asmuo su paskola uždirbantis vidutinį savivaldybės atlyginimą) sumažėjo iki 45 kv.m. Toks būsto įperkamumas buvo 2012 – 2016 metais. 2017 – 2020 metais, būsto kainoms augant lėčiau nei atlyginimams, būsto įperkamumas didėjo, ir laikotarpio pabaigoje išaugo iki beveik 60 kv.m. 2022 metais išaugę būsto plėtros kaštai bei pasiūlos ir paklausos disbalansas lėmė, kad buvo nubrauktas penkerių metų būsto įperkamumo progresas.

Būsto įperkamumas Vilniuje

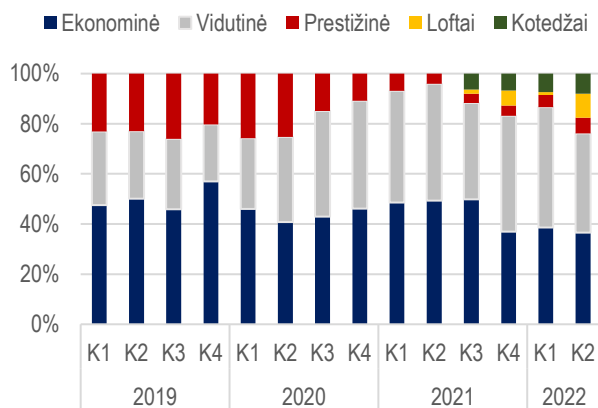


Šaltinis: INREAL

Būstų skaidymas klasėmis yra paremtas ne kaina, bet vieta, architektūros bei inžineriniais sprendiniais. Kita vertus, šių savybių visuma koreliuoja su būstų kainomis, o kaina yra pagrindinis rodiklis, pagal kurį būstą renkami ekonominės klasės pirkėjai. Ši grupė yra jautriausia ekonominiams svyravimams, disponuojamos lėšos yra tamptai susijusios

su darbo pajamomis, todėl kainoms augant sparčiau nei atlyginimams, pirkėjai nebegali įpirkti naujos statybos būsto. Nuo 2021 metų vidurio ekonominės klasės būsto pirkėjai susidūrė su perkamosios galios mažėjimu. Teoriškai, pirkėjams nebeįperkant vidutinės klasės būsto, jie galėtų „nusileisti“ laipteliu žemiau – į ekonominę klasę, tačiau dėl pastatyto būsto trūkumo tokia migracija vyko vangiai. Tai lėmė, kad ekonominės klasės būstų pardavimų dalis nuo 50 proc. praėjusių metų III ketvirtį sumažėjo iki 35 – 40 proc. pardavimų.

Būstų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

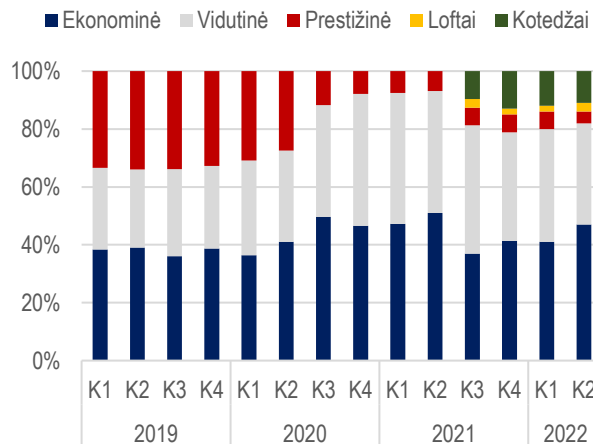
„Išsigelbėjimo ratu“ rinkoje tapo pigesni loftų projektai. Šio segmento pardavimų dalis per metus ūgtelėjo nuo 6 iki beveik 10 proc. Keliais procentais išaugo ir vidutinės, prestižinės klasės būstų bei kotedžų segmentų pardavimai. Šios grupės pasižymi didesne diferenciacija, o kotedžų skirtumai nuo įprastų butų bei apartamentų mažina kitų segmentų konkurencinį spaudimą.

Mažėjant įperkamumui ir pastatyto būsto pasiūlai pirminėje rinkoje, pirkėjai yra priversti pereiti į antrinę rinką, kur kainos yra žemesnės ir galima apsigyventi iš karto. Kita vertus,

šioje rinkoje taip pat juntamas pasiūlos trūkumas, nes pardavėjai negali parduoti savo vienintelio turto neturėdami kuo jį pakeisti, todėl naują pasiūlą čia sudaro daugiausia investiciniai būstai.

Sumažėję ekonominės klasės pardavimai atspindi ir pasiūlos struktūroje. Kaip ir pandemijos pradžioje atsitraukus ekonominės klasės būsto pirkėjams, ekonominės klasės būsto dalis pasiūloje auga. Lyginant 2021 metų III ketvirtį su 2022 metų II ketvirčiu matome, kad ekonominės klasės būsto pasiūla padidėjo nuo 37 iki 47 proc. Nepaisant stebimo pasiūlos augimo akivaizdu, kad rinkai atsistatant ekonominės klasės būstas patirs didžiausią spaudimą.

Būstų pasiūla pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

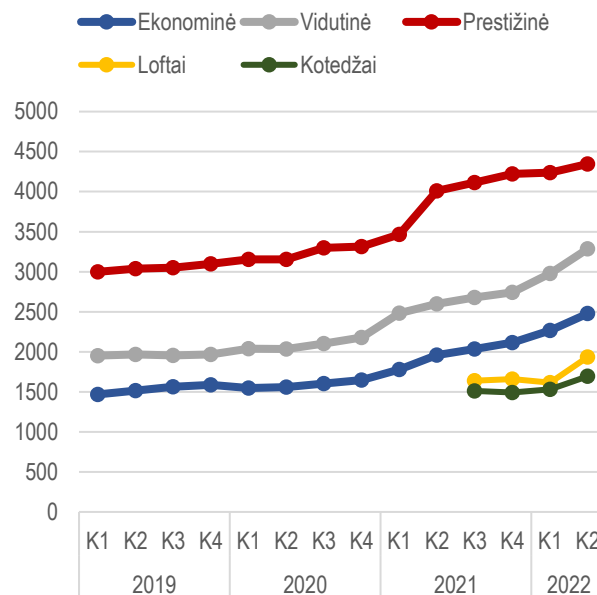
Loftų bei kotedžų segmentuose pasiūlos santykinė dalis struktūroje išlieka panaši, tuo tarpu prestižinės bei vidutinės klasės – traukiasi sparčiau nei kiti segmentai. Tam įtakos turi ir tai, kad šie projektai dažnai plėtojami iš valstybės nuomojamoje žemėje, ir šis procesas dėl teisės aktų pokyčių tapo sudėtingesnis.

Apie ryškesnius kainų pokyčius kalbame nuo 2021 metų vidurio. Teisinio reguliavimo (energinė klasė, infrastruktūros mokestis, kompensacija už plėtrą valstybinėje žemėje) įtaka yra aktuali naujiems projektams, tuo tarpu pasiūlos trūkumo ir statybos išlaidų didėjimo poveikis turi įtakos ir jau pradėtiems projektams. Mažėjant pasiūlos kiekiui, likusių būstų, ypač vėlyvesnėje plėtros stadijoje, kainos yra didinamos dėl konkurencijos trūkumo. Ilgiau vystomuose projektuose kainos auga ir todėl, kad anksčiau sudarytos sutartys mažesnėmis pardavimo kainomis nebeleidžia užtikrinti ekonominio naudingumo, t. y. būsto sukūrimo kaštai tampa didesni nei jo pardavimo kaina. Vienais atvejais tai bandoma spręsti perkeliant dalį neplanuotų kaštų jau rezervavusiems būstus pirkėjui, kitais – išlaidos yra perkeliamos likusių būstų pirkėjams. Tai lemia, kad dalis projekto būsto gali būti parduodami ženkliai (kartais ir dvigubai) brangiau nei pirmieji būstai, ypač jei projekto pardavimai buvo pradėti ypač ankstyvoje stadijoje, pavyzdžiui, 2020–2021 metų sandūroje. Tokiu atveju pirkėjai sumoka ne tik išaugusią dėl objektyvių priežasčių savo perkamo būsto kainą, bet ir kompensuoja dalį viso projekto išaugusį kaštų. Tokį kainodaros keitimo modelį galima pastebėti ekonominės ir vidutinės klasės būsto projektuose. Prestižiniame segmente, kur projektų nedaug, o skirtumai tarp jų riboja kainų lyginimo galimybes, jį nustatyti sudėtinga.

Per pusmetį ekonominės klasės būsto kainos padidėjo 17 proc. – nuo 2113 iki 2477 Eur/kv.m. Vidutinė klasė brango apie 20 proc. – nuo 2742 iki 3286 Eur/kv.m. Prestižinės klasės segmente kainų pokytis nebuvo reikšmingas – apie 3 proc., nuo 4223 iki 4346 Eur/kv.m. Reikia pastebėti, kad didelė dalis (ypač brangesnio) prestižinės klasės būsto plėtotojų kainų neskelbia viešai, todėl realus šio segmento kainų lygis, neabejotina, yra aukštesnis. Loftų kainos šoktelėjo 17 proc. – nuo 1659 iki 1935. Šis segmentas nėra

didelis, sudaro vos kelis procentus visos rinkos, ir kiekvienas naujas projektas turi reikšmingos įtakos kainų vidurkiams, mat loftai plėtojami tiek Naujamiestyje, tiek Paneriuose. Kotedžų kainos išaugo apie 14 proc. – nuo 1492 iki 1694 Eur/kv.m.

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



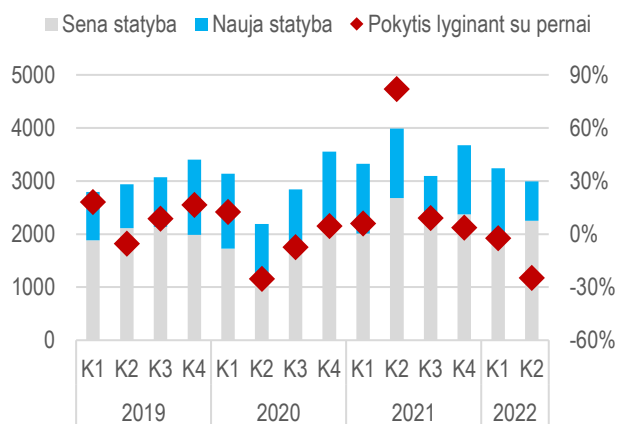
Šaltinis: INREAL

Per pirmąjį 2022 metų pusmetį Vilniaus savivaldybėje sudaryti 6236 notariniai būsto sandoriai. Tai yra 8 proc. mažiau nei praėjusį pusmetį (6770) ir 15 proc. mažiau nei analogišku laikotarpiu pernai (7309). Naujos statybos butų sandorių sumažėjo 6 proc. – nuo 2138 iki 2014, senos statybos 9 proc. – nuo 4632 iki 4222.

2022-ųjų pirmas pusmetis nebuvo tolygus. II ketvirtį naujos statybos butų sandorių skaičius sumažėjo beveik dvigubai (nuo 1271 iki 743), tačiau senos statybos – augo kiek daugiau nei dešimtadaliu (nuo 1969 iki 2253). Tai lėmė, kad

naujos statybos būstų sandorių dalis bendruose pardavimuose, įprastai buvusi apie 40 proc., 2022 metų II ketvirtį nukrito iki 25 proc. Panašus skaičius buvo tik per pandemiją – 2021-ųjų III ketvirtį (27 proc.). Šis struktūrinis pokytis rodo ne tik sumažėjusį naujos statybos būsto patrauklumą, bet ir lėtesnį naujų projektų plėtros procesą, nes Registrų centro fiksuojami sandoriai tėra prieš metus ar pusantrų sudarytų preliminarinių būsto pirkimo-pardavimo sutarčių atspindys.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)

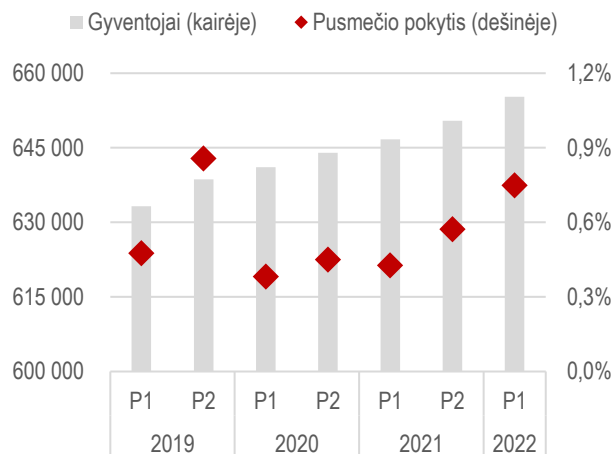


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Remiantis Vilniaus TLK duomenimis, gyventojų skaičius sostinėje per pusmetį ūgtelėjo 5000 (nuo 650 408 iki 655 273) – apie 0,75 proc. Tai kiek spartesnis nei įprasta augimas, paprastai jis siekia apie 0,5 proc. Vilniaus rajono savivaldybėje gyventojų skaičius neženkliai sumažėjo (nuo 89 219 iki 88 963). Bendras gyventojų skaičius, vidutiniai namų ūkių dydžiai, butų bei namų kiekis leidžia identifikuoti būsto perteklių ar trūkumą tik ypač ryškiai išreikštose situacijose. Kita vertus, paskutinio dešimtmečio tendencijos rodo, kad augant gyventojų skaičiui ir mažėjant būsto pardavimams atsiranda sąlygos „atšokusios spyruoklės“

efektui, tad būtų pagrįsta tikėtis, kad atsistačius perkamajai galiai rinka aktyvės. Jei gyventojams įpirkti būstą išliks sudėtinga, tikėtina, į nuomos rinką įsitrauks daugiau komercinių subjektų, kurie esant išaugusiai paklausai galės padidinti gyvenamojo sektoriaus nuomos pelningumą.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Vilniaus m.

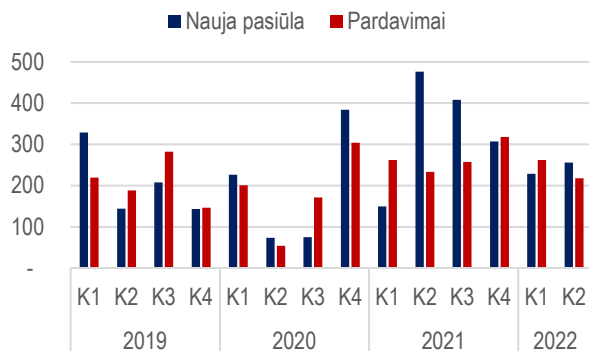


Šaltinis: Vilniaus TLK

KAUNO BUTŲ RINKA

Kauno būsto rinka yra mažiau aktyvi nei sostinėje, ir nors ji taip pat buvo paveikta pardavimų lėtėjimo, šios tendencijos ryškumas buvo daug mažesnis. 2022 metų pirmą pusmetį fiksavome 480 naujų susitarimų (įvertinus atšaukimus). Tai – beveik 17 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (575) ir 3 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (495). Jeigu sostinės pirminės rinkos aktyvumas 2022 metų viduryje grįžo į maždaug 2015 metų lygį, tai Kauno rinka gali palyginti su 2019-aisiais – rekordiniu priešpandeminiu laikotarpiu.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



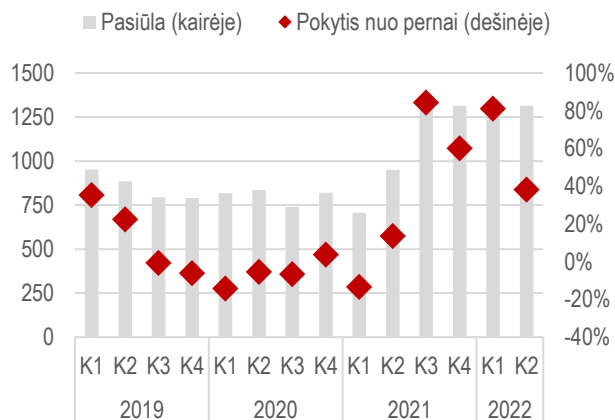
Šaltinis: INREAL

Reikšmingesni pokyčiai fiksuojami naujos pasiūlos statistikoje. Praėjusį pusmetį rinkai viešai pasiūlyti 485 būstai, kas yra trečdaliu mažiau nei 2021 metų II pusmetį (715) ir penktadaliu mažiau nei prieš metus (625). Vilniaus pavyzdys verčia atidžiau stebėti galimo pasiūlos trūkumo susidarymą, tačiau nors naujos pasiūlos ir sumažėjo, jos kiekis yra prilygintinas tam pačiam 2019 metų laikotarpiui. Tuo tarpu 2021 metai buvo netipiškai aktyvūs ir suformavo didesnį pasiūlos kiekį, užtikrinantį pakankamą būsto pasirinkimą.

2022 metų pirmas pusmetis Kaune nepasižymėjo

reikšmingais pasiūlos kiekio šuoliais. Pastaruosius metus jis svyravo ties maždaug 1300 objektų, tai – apie pusantro karto daugiau nei priešpandeminiais metais. Mažėjant pardavimams, didesnis pasiūlos kiekis gali tapti problema vystytojams, ypač jei jų lūkesčiai pardavimo apimtims yra artimi 2020 ar 2021 metų IV ketvirčių rezultatams. Didesnė pasiūla riboja galimybę didinti kainas dėl pasiūlos ir paklausos disbalanso. Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad gyventojų skaičius laikinojoje sostinėje pamažu auga, formuodamas poreikį būstui, rinkos sulėtėjimas Kaune gali būti mažiau skausmingas nei sostinėje.

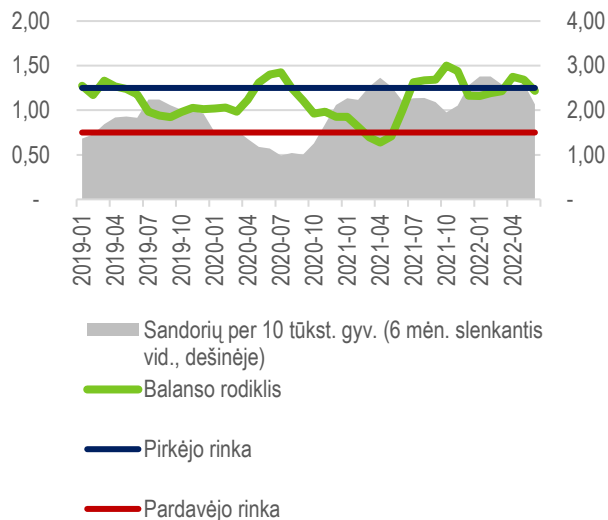
Neparduoti naujos statybos būstai Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

2021 metais išaugusi pasiūla lėmė, kad Kaune susiformavo ribinė pirkėjo rinka – rinkos balanso rodiklis 2022 metų viduryje buvo 1,22. Viena vertus, tokia situacija iš pirmo žvilgsnio yra mažiau palanki pardavėjui. Kita vertus, atsižvelgiant į ženklų būsto įperkamumo mažėjimą Vilniuje, Kauno miestas dėl didesnės pasiūlos bei mažesnių kainų įgauna konkurencinį pranašumą, kas gali paskatinti gyventojus pergalvoti vidinės migracijos kryptis ir padidinti rinkos aktyvumą laikinojoje sostinėje.

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Kaune



Šaltinis: INREAL

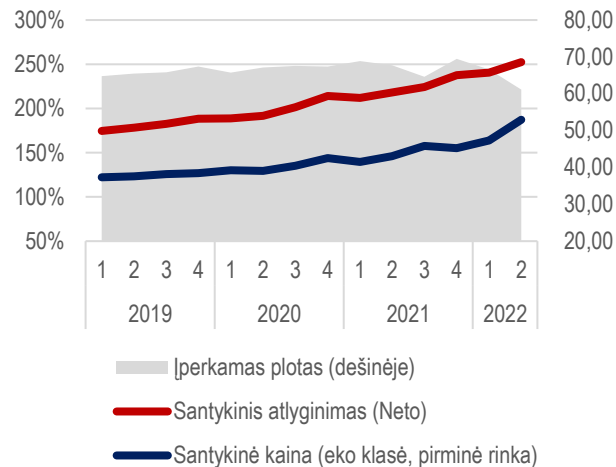
Per dešimtmetį gyventojų skaičius Kaune sumažėjo keliais tūkstančiais. Tendencijos pikas buvo pasiektas 2017 metais, ir nuo to laiko miestas išaugo 5000. Tuo pačiu metu, kitaip nei Vilniuje, ūgtelėjo ir pirminės būsto rinkos pasiūla.

Tikėtina, kad šie abu procesai – tiek gyventojų skaičiaus didėjimas, tiek naujų būstų pasiūlos augimas galėjo vienas kitą paskatinti. Būsto kainų augimas buvo atsvertas didėjančių atlyginimų bei apribotas konkurencijos, todėl būsto įperkamumas Kaune išsilaikė kur kas geriau nei Vilniuje ir 2022 metų viduryje atitiko 2018-2019 metų lygį.

2021 metais rinkai pasiūlius daugiau vidutinės klasės projektų, jų dalis pardavimuose ūgtelėjo, ir 2022 metų pirmą pusmetį šie būstai sudarė apie pusę visų pardavimų. Atitinkamai, dėl didesnio susidomėjimo aukštesnės klasės būstu, krito ekonominio segmento pardavimai, kurių dalis paskutinius porą ketvirčių svyravo tarp ketvirtadaliu ir trečdaliu visų naujų susitarimų. Šio sumažėjimo

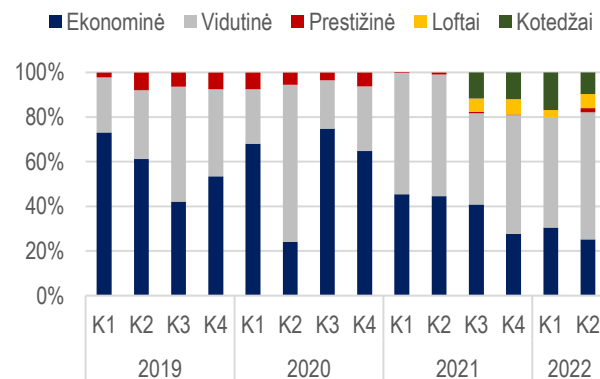
nekompensuoja ir kiek daugiau nei 5 proc. sudarantys loftų pardavimai (nuo 2021 metų liepos mėn. loftai buvo išskirti iš ekonominės klasės į atskirą segmentą). Kotedžų pardavimų dalis Kaune yra stabili – 10-15 proc. rinkos.

Būsto įperkamumas Kaune



Šaltinis: INREAL

Būstų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)

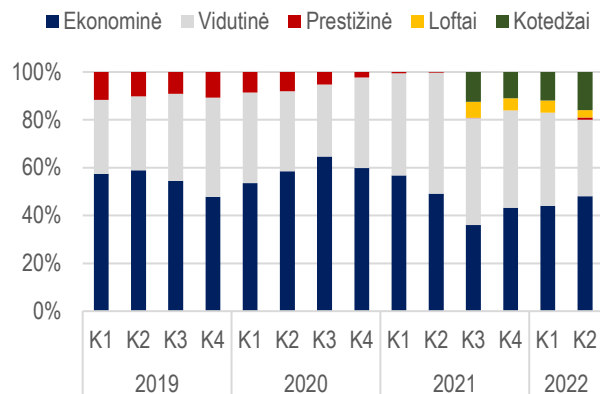


Šaltinis: INREAL

Vidutinės klasės būstų paklausos augimą skatino ne tik išaugusi pasiūla, bet ir rinkai pasiūlyti tinkami projektai. Tokią

prielaidą grindžia pasiūlos struktūros pasikeitimai. Vidutinės klasės būstų pardavimų dalis 2022 metų pirmą pusmetį išaugo nepaisant mažėjančios šio segmento dalies bendroje pasiūlos struktūroje.

Būstų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)



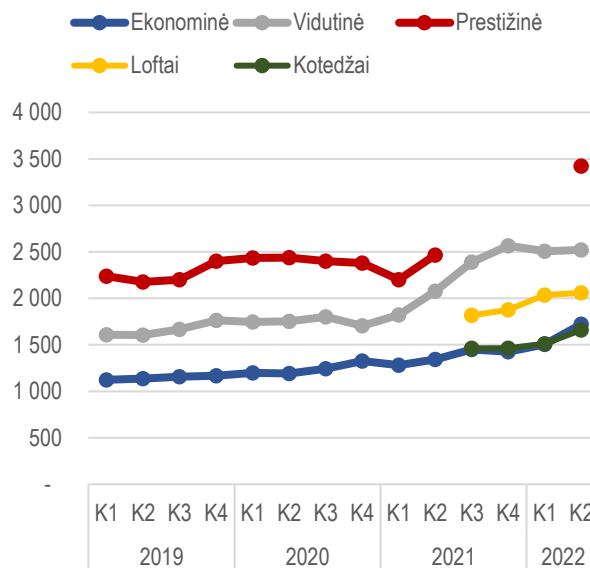
Šaltinis: INREAL

Šiuo metu vidutinės klasės būstai sudaro vos trečdalį visos pasiūlos, tuo tarpu ekonominės – beveik pusę. Kotedžų bei loftų pasiūla atitinka paklausą – jie sudaro, atitinkamai, 10–15 ir 5 proc. viso pasiūlos kiekio. Po ilgos pertraukos Kauno pirminės rinkos pasiūloje prestižinės klasės projektas, tačiau nemaža dalis būstų jame buvo parduoti be viešo marketingo, tad tiek paklausos, tiek pasiūlos struktūroje vaizduojami rodikliai yra kiek mažesni nei faktiniai 2022-ųjų II ketvirčio rezultatai.

Kainos 2022 metų I pusmetį keitėsi netolygiai. Ekonominės klasės būstas brango apie 21 proc. – nuo 1426 iki 1722 Eur/kv.m. Tam įtakos turėjo ne tik išaugusios statybos sąnaudos, infrastruktūros mokestis ar energetinių reikalavimų

pokyčiai, tačiau ir ilgą laiką rezervuoti būstai, kuriems buvo užfiksuota skelbiama kaina¹.

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



Šaltinis: INREAL

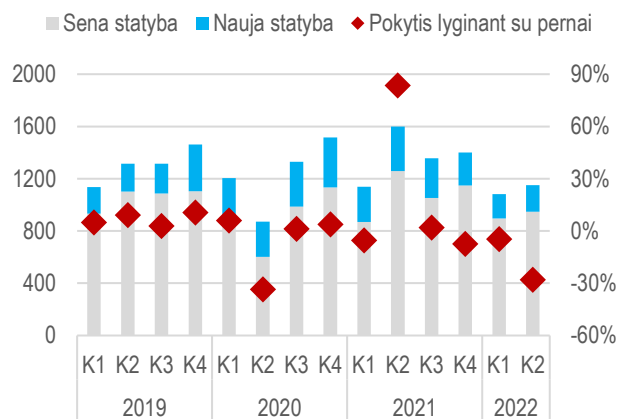
Pažymėtina, kad tokių būstų Kaune vis dar yra, todėl pirkėjams, ieškantiems ištis neužimtų būstų, reikėtų orientuotis į maždaug 2000 Eur/kv.m kainą. Vidutinės klasės segmente fiksuotas 2 proc. kainų mažėjimas – nuo 2566 iki 2521 Eur/kv.m. Ši kainų dinamika sietina ir su struktūriniais pokyčiais (nupirkti brangesni-geresni, liko pigesni-prastesni būstai). Šiame segmente rezervuotų būstų įtaka realiai kainai yra gerokai mažesnė. Dėl prestižinės klasės būsto trūkumo kainų palyginimas su praėjusiu pusmečiu nėra įmanomas, tačiau patraukliausių projektų viešai skelbiamos kainos siekė apie 3423 Eur/kv.m. Brangimas loftų segmente buvo apie 10

¹ „Inreal“ parduotais įvardija tik tuos pirminės rinkos būstus, kuriuos vystytojai patys pažymi kaip parduotus. Tuo tarpu rezervuoti būstai dėl didelio šio statuso volatilumo laikomi esančiais pasiūloje.

proc. – nuo 1877 iki 2060 Eur/kv.m., o kotedžai brango 13 proc. – nuo 1463 iki 1660 Eur/kv.m.

Per pirmąjį 2022 metų pusmetį Kauno savivaldybėje sudaryti 2233 notariniai būsto (gyvenamųjų patalpų) sandoriai. Tai yra 19 proc. mažiau nei praėjusį pusmetį (2757) ir 18 proc. mažiau nei prieš metus (2738). Per pusmetį naujos statybos butų sandorių sumažėjo 30 proc. – nuo 555 iki 389, senos statybos 16 proc. – nuo 2202 iki 1844.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)

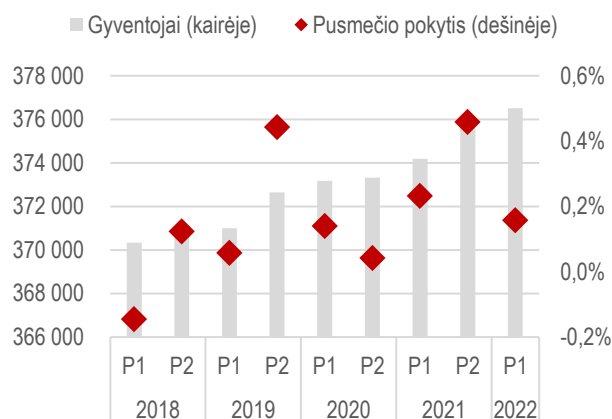


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Esant didesniam naujos statybos butų sandorių susitraukimui sumažėjo ir jų dalis bendroje pardavimų struktūroje. 2020 metų II ketvirtį naujos statybos butai sudarė 31 proc., o II-ąjį 2022 metų ketvirtį – jau tik 18 proc. Tai sietina su išaugusiu rinkos aktyvumu po pirmojo pandemijos šoko, kuomet pirkėjai galėjo rinktis iš jau pastatytų būstų, o nauja pasiūla buvo suformuota iš esmės 2021 metais ir tie būstai vis dar yra statomi. Tikėtina, kad 2022 metų pabaigoje – 2023 metų viduryje baigus naujų projektų plėtrą, šių sandorių dalis gerokai šoktels, ir, priklausomai nuo vystytojų lūkesčių pateisinimo, taps tvaria tendencija.

Gyventojų skaičius Kaune ir toliau palaipsniui auga. Per pusmetį jų padaugėjo apie 0,2 proc. – nuo 375 908 iki 376 502. Per tą patį laikotarpį gyventojų skaičius žiedinėje savivaldybėje padidėjo apie 0,5 proc. – nuo 66 844 iki 67 162. Tai reiškia, kad abi savivaldybės auga lygiagrečiai, o ne viena kitos sąskaita. Kitas svarbus NT rinkai veiksnys – didesnis gyventojų skaičius formuoja naujo būsto fondo paklausą, skatina plėtojus vystyti naujus projektus bei išlaiko gerą rinkos balansą bei kainas.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Kauno m.



Šaltinis: Kauno TLK

KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA

Klaipėda – lūkesčių miestas, kuriame vis laukiama ir vis dar nesulaukiama NT rinkos spurto. Klaipėdos būsto rinka yra mažiausia tarp trijų didžiausių Lietuvos miestų. Tam įtakos turi ne tik miesto dydis, bet ir jo demografiniai pokyčiai – per dešimtmetį Klaipėda neteko apie 7000 gyventojų. Kita vertus, 2022 metais gyventojų skaičius padidėjo, ir galbūt šią pokyčių kryptį pavyks išlaikyti. Stebint demografinę uostamiesčio situaciją vystytojams tenka spręsti galvosūkį, ar verta vystyti naujus projektus, jei pirkėjų aktyvumas nedidelis, ar vis dėlto pirkėjų aktyvumas yra nedidelis, nes vystytojai nepasiūlo tinkamų projektų. Antrąjį teiginį sustiprina ir augantis aktyvumas individualių gyvenamųjų namų statybos segmente žiedinėje savivaldybėje.

Klaipėdos pirminės būsto rinkos potencialus spurtas vis dar išlieka miglotas. Įdomūs suplanuoti būsto projektai dar nepradėti plėtoti, gyventojai mieliau renka individualius gyvenamuosius namus užmiestyje. Kaunas gali būti įkvepiančiu pavyzdžiu Klaipėdai. Nors tai – individualių namų bei kotedžų prioriteto miestas, tačiau vystytojams pasiūlius daugiau vidutinės klasės projektų, jų pardavimai taip pat išaugo. Kita vertus, aklaivavovautis kitų miestų patirtimi taip pat yra rizikinga, todėl pokyčių uostamiestyje, veikusiai, dar teks palaukti.

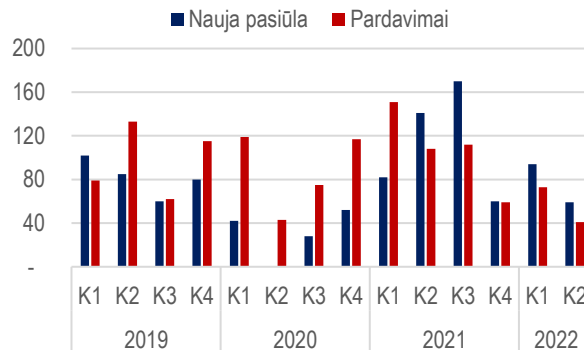
Per pirmą 2022 metų pusmetį užfiksuota 114 naujų susitarimų – trečdaliu mažiau nei 2021 metų antrą pusmetį (171) ir dvigubai mažiau nei prieš metus (259), kuomet į stebėjimus nebuvo įtraukti kotedžai.

2022 metų pirmą pusmetį į stebėjimus įtraukti 153 nauji objektai – trečdaliu mažiau nei 2021 metų antrą pusmetį (230) ar prieš metus (223).

2022 metų viduryje pirkėjai Klaipėdoje galėjo rinktis iš 360

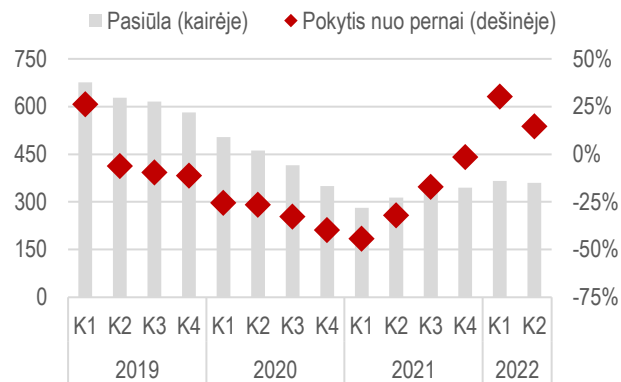
naujų būstų, kas yra 15 proc. daugiau nei prieš metus (314). Pasiūlos kiekis išliko panašus paskutinius 12 mėnesių, ir didžiausią įtaką jo ūgtelėjimui turėjo retrospektyvinis pusšimčio kotedžų įtraukimas į stebėjimus. Taigi, per metus faktinio pasiūlos padidėjimo neįvyko.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

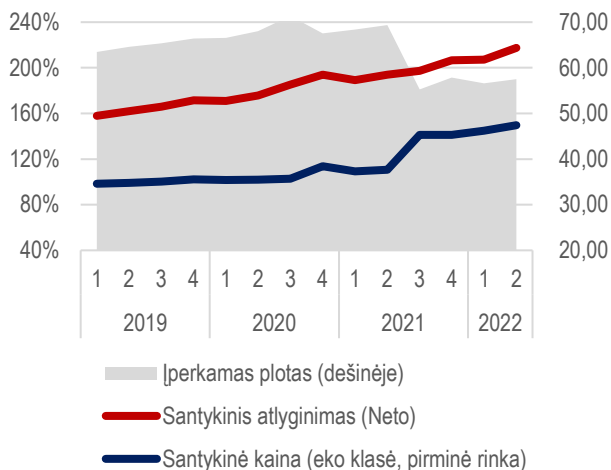
Neparduoti naujos statybos būstai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

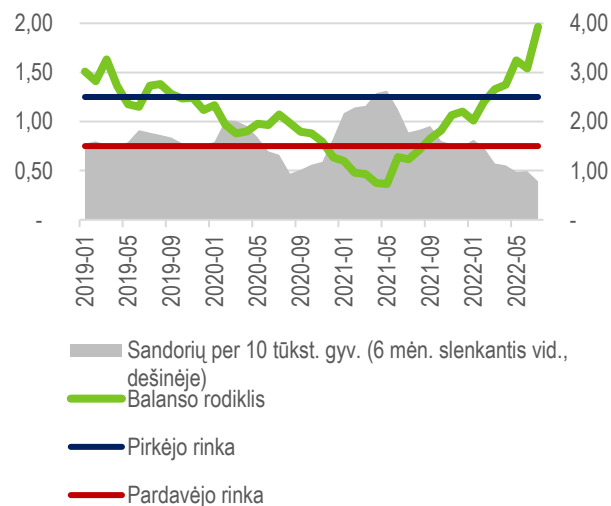
Kainų lygis Klaipėdoje sąlyginai nėra aukštas, būstas yra įperkamesnis nei sostinėje. Labiau tikėtina, kad pirkėjai neranda jų poreikius atitinkančio turto, o demografiniai pokyčiai nepakankamai skatina naujo būsto plėtrą.

Būsto įperkamumas Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

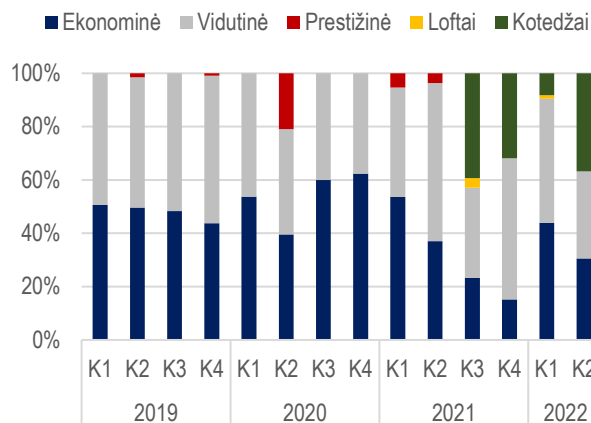
Nepaisant išsekusios pasiūlos ir gana gero būsto įperkamumo, Klaipėdoje yra susiformavusi aiški pirkėjo rinka. Rinkos vėsimas prasidėjo nuo 2021 metų vidurio, kas

sutampa su kainų augimu bei tolygiai mažėjančiais pardavimais.

Pasiūla uostamiestyje kinta netolygiai. Riboti pardavimai bei gyventojų mažėjimas vis dar neleidžia suformuoti stabilaus naujos pasiūlos srauto.

2022 metų pirmą pusmetį stebimas ekonominės klasės būsto patrauklumo mažėjimas. NT kainos Klaipėdoje yra reikšmingai mažesnės nei Vilniuje, todėl būstas čia geriau įperkamas. Didesnės pirkėjų galimybės lemia, kad jiems yra įdomesni aukštesnės klasės arba didesnio ploto būstai.

Būstų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)



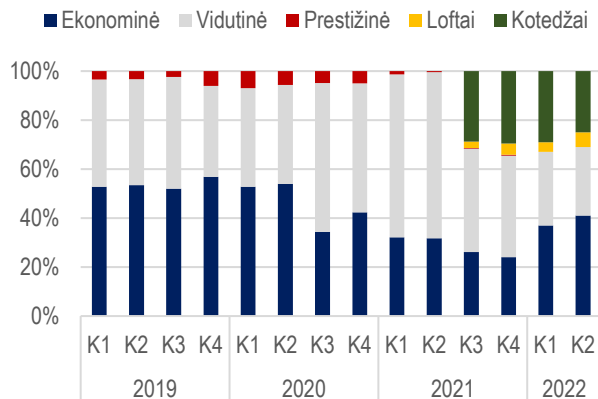
Šaltinis: INREAL

Esant tokiems gyventojų lūkesčiams, ekonominės klasės segmentui tenka konkuruoti su kotedžais, atsižvelgiant į panašią kvadratinio metro kainą bei individualių ir blokuotų gyvenamųjų namų populiarumą Klaipėdoje bei jos apylinkėse. Kotedžų segmentas uostamiestyje sudaro apie trečdalį visų pardavimų, ir tai yra didžiausia dalis tarp visų trijų didmiesčių. Dėmesio taip pat susilaukia ir vidutinės klasės projektai, tačiau ribota jų pasiūla šiemet, ypač II ketvirtį, sumažino pardavimus dėl ribotų pirkėjų galimybių

rinktis. Loftų segmentas Klaipėdoje patiria iššūkių – fiksuojama bene daugiau atšaukimų nei naujų susitarimų.

Paklausos tendencijos formuoja ir pasiūloje esančio būsto struktūrą. Kotedžų plėtra yra paprasčiausia tarp naujos statybos projektų, todėl jų kiekį galima reguliuoti sparčiai reaguojant į rinkos poreikius. Kita vertus, ekonominės klasės segmento pardavimams slopstant, pirkėjams orientuojantis į didesnius gyvenamuosius plotus, pasiūloje lieka daugiau mažesnių ekonominės klasės būstų. Susitraukęs vidutinės klasės segmentas rodo, kad formuojasi nelikvidi turto dalis, kuri pirkėjams yra mažiau įdomi, ir gali paskatinti vystytojus imtis naujų projektų, nes esama pasiūla nėra konkurencinga.

Būstų pasiūla pagal klases Klaipėdoje (proc.)

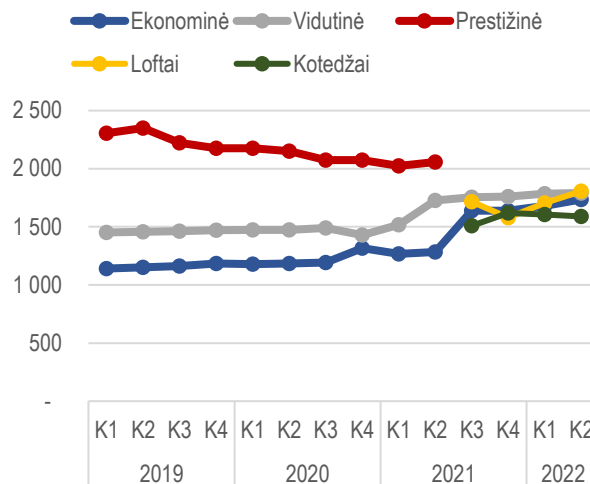


Šaltinis: INREAL

Skirtingai nei Vilniuje ar Kaune, kur egzistuoja gana ryškūs kainų skirtumai tarp būsto klasių, Klaipėdoje tiek ekonominės, tiek vidutinės klasės projektuose, kurių kaina skelbiama viešai, kvadratinis metras 2022 metų pirmą pusmetį kainavo apie 1700 eurus. Aukštesnės klasės projektuose būstų kainos dažniausiai neskelbiamos viešai bei siekia 2500 Eur/kv.m ir daugiau. Bendras kainų pokytis

uostamiestyje per 2022-ųjų II ketvirtį buvo nereikšmingas – vos 2 proc. Kita vertus, naujų būstų kainos Klaipėdoje šoktelėjo dar praėjusių metų viduryje, pigesniems segmentams pabrangus keliais šimtais eurų už kvadratinį metrą.

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



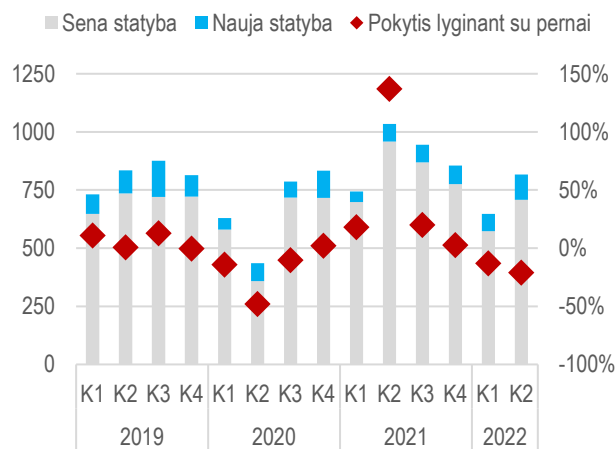
Šaltinis: INREAL

Vis dar yra laukiamas gyvenamojo būsto projektų „Mėmelio miestas“, „Bastionų namai“, „Švyturio“ ir „Lindenau“ gamyklų konversijų pristatymas rinkai. Dar 2021 metų pradžioje tikėtasi, kad šie projektai Klaipėdos pirkėjams bus pristatyti tą pačią metų pabaigoje, tačiau parengiamieji darbai užstrigo. Žvelgiant į šių projektų lokaciją, numatomus architektūros sprendimus bei plėtros kaštų pokyčius, beveik neabejotina, kad uostamiesčio naujų būstų kainos dar ūgtelės ir priartės prie Kauno kainų lygio. Pažymėtina, kad numatyti projektai turėtų pasiūlyti aukštesnės klasės ir, atitinkamai, kainos būstą.

Per pirmąjį pusmetį Klaipėdoje parduotos 1465 gyvenamosios patalpos – 19 proc. mažiau nei 2021 metų

antrą pusmetį (1800) ir 18 proc. mažiau nei prieš metus (1778). Kita vertus, naujos bei senos statybos butų sandorių tendencijos išsiskyrė. Per pusmetį parduoti 184 naujos statybos butai – 18 proc. daugiau nei prieš pusmetį (156) ir pusantro karto daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (121). Rinkos susitraukimas įvyko senos statybos būsto sąskaita. Per pusmetį parduoti 1281 seni butai – 22 proc. mažiau nei prieš pusmetį (1644) ir 23 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu metu (1657). Toks vektorių išsiskyrimas lėmė, kad naujos statybos butų dalis per pusmetį padidėjo nuo 9 proc. iki 13 proc. Taip pat svarbu atsižvelgti, kad atmetus investicinio būsto sandorius, gyventojai, įsigiję naują būstą, realizuoja senąjį. Naujos statybos butų pardavimams augant, o senos statybos – mažėjant, galima daryti prielaidą, kad gyventojų relokacija vyksta iš seno į naują būstą (t.y. mažėja relokacija iš seno į seną). Tai gali rodyti mažėjantį senos statybos būsto patrauklumą, nes tikslinė pirkėjų grupė siaurėja, ir tai, kad potencialūs seno būsto pardavėjai susilaiko nuo pokyčių dėl didėjančių turto pakeitimo sąnaudų.

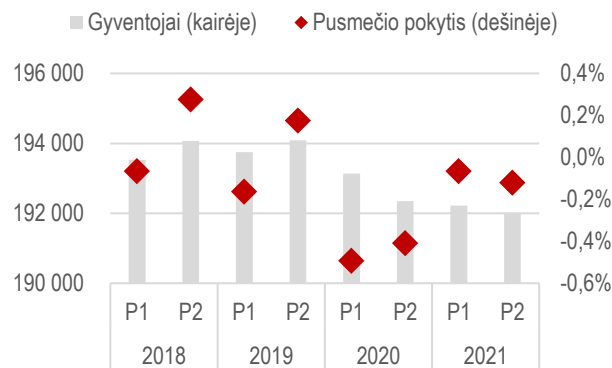
VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Klaipėdos demografiniai rodikliai per pusmetį pagerėjo. 2022 metų liepos mėnesį (birželio duomenys nebuvo pavišinti) jų buvo 192 752 – 764 asmenimis daugiau nei 2021 metų pabaigoje (191 988). Šis 0,4 proc. padidėjimas nekompensavo gyventojų netekties 2020 – 2021 metais, tačiau teigiamas pokytis rodo, kad gyventojų skaičiaus kreivė uostamiestyje gali kilti aukštyn. Pažymėtina, kad šis pokytis neįvyko vien žiedinės savivaldybės sąskaita, kurioje gyventojų prieaugis per tą patį laikotarpį sudarė 378, nuo 42 263 iki 42 641. Nors koreliacija nerodo priežastinio ryšio, tačiau išaugusi, pavyzdžiui, Kauno pirminės būsto rinkos pasiūla koreliuoja ir su gyventojų prieaugiu, todėl galima tikėtis, kad Klaipėdos pirminei būsto rinkai pasipildžius naujais įdomiais būsto projektais gali įvykti tiek demografinis, tiek NT rinkos spurtas.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Klaipėdos m.



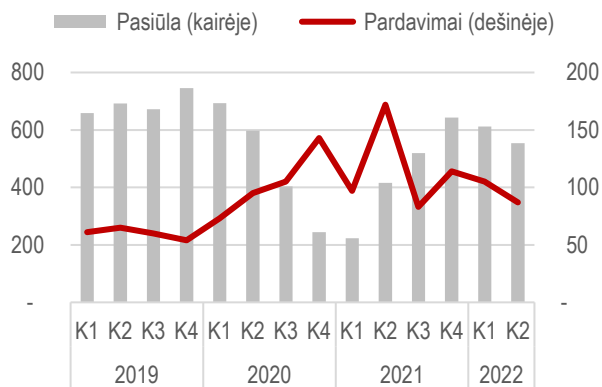
Šaltinis: Klaipėdos TLK

PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA

Palanga yra populiariausias kurortas Lietuvoje. Tai neabejotinai turi įtakos miesto būsto rinkai. Palanga, Šventoji ir jų apylinkės dažnam lietuviui asocijuojasi su atostogomis. Nieko stebėtino, kad pandemijai įsibėgėjant jos tapo vienu pagrindinių nugalėtojų varžantis dėl pirkėjų dėmesio. Kitaip nei Neringai, šiai pajūrio teritorijai nebūdingas ribotos pasiūlos veiksnys. Kita vertus, pirkėjo portretas nėra identiškas, todėl tiesioginės konkurencijos – nedaug.

Skaiciuojame, kad šiemet pirkėjai Palangoje ir aplinkinėse poilsia vietėse įsigijo 192 naujus būstus. Tai – vos keliais būstais mažiau nei 2021 metų antroje pusėje (197), tačiau net 29 proc. mažiau nei pirmą 2021-ųjų pusmetį (269). Priežastys – tipinės kaip ir visoje Lietuvoje: išaugusios kainos, sumažėjusi pasiūla (ypač pastatyto būsto segmente) ir išsikovęs „atsokusios spyruoklės“ efektas. Žemesni tolygūs pardavimai rodo, kad Palangos patrauklumas per pastaruosius metus sumažėjo, tačiau išlieka didesnis nei iki pandemijos, kuomet nuo euro įvedimo pirminėje rinkoje per pusmetį vidutiniškai buvo nuperkama apie 130 būstų.

Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje (vnt.)



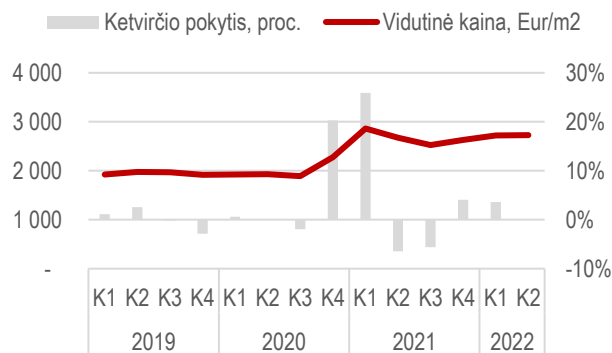
Šaltinis: INREAL

Būsto pasiūla Palangoje per pusmetį sumažėjo nuo 643 iki 554 vnt. Toks pasiūlos kiekis tiek metų pradžioje, tiek viduryje yra žemesnis nei iki pandemijos (2019 pabaigoje būsto pasiūla pasiekė 746 vnt.).

Kaip ir bet kuriame didesniame mieste būsto pasirinkimas Palangoje yra gana diversifikuotas. Antrojo būsto pirkėjai gali rinktis iš čia plėtojamų butų (įskaitant viešbučių bei poilsio paskirties patalpas) bei kotedžų, kurie gali būti tiek pačiame Palangos centre, tiek bet kurioje aplinkinėje gyvenvietėje.

Kainos Palangoje išliko gana stabilios. Per pusmetį vidutinė būsto kvadratinio metro kaina padidėjo nuo 2629 iki 2726 Eur, t.y. kainų prieaugis iš esmės susiformavo per 2021 metus, o 2022-ųjų pirmo pusmečio pokyčiai yra nulemti struktūrinių pasiūlos skirtumų ir pavienių korekcijų (į abi puses) individualiuose projektuose. Kainų rėžis yra ypač platus ir siekia nuo 1500 iki 4500 Eur/kv.m.

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

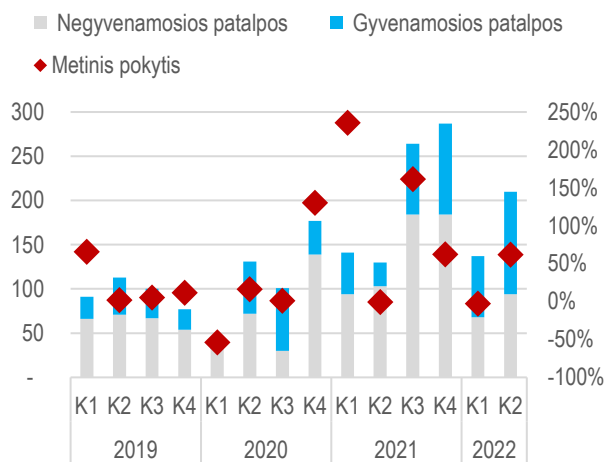


Šaltinis: INREAL

VĮ Registrų centras pateikiama informacija apie naujos statybos būsto bei patalpų sandorius Palangoje yra pagalbinė informacija siekiant įvertinti praeities pokyčius. 2020 metų pabaigos (IV ketvirtis – 177 sandoriai) spurtas parodė jau

pastatyto būsto įsigijimų šuolį. 2021 metų antroji pusė (551 sandoris) ir 2022 pirmas pusmetis (347) rodo tiek jau pastatyto būsto įsigijimą, tiek tuos sandorius dėl kurių pirkėjai su pardavėjais sutarė dar statybų metu. Kita vertus, ženklus pirmųjų šių metų ketvirčių susitarimų šuolis, lyginant su praėjusiais metais, pasako nedaug – pirminėje rinkoje preliminarų sutarčių mažėja, reiškia ir notarinių sandorių ateityje (priklausomai nuo statybos trukmės) taip pat bus mažiau.

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

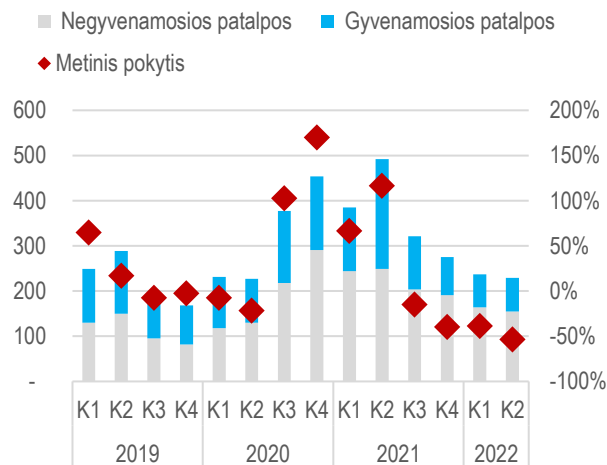


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Tuo tarpu antrinėje būsto rinkoje matoma labiau išreikšta tolydi tendencija. 2020 metų antroje pusėje (831 sandoriai) stebėta pirmoji sandorių augimo banga, kuomet ne tik plėtotojai, bet ir pardavėjai antrinėje rinkoje turėjo galimybę realizuoti ir „užsistovėjusius“ pasiūloje objektus bei pardavė jų beveik dvigubai daugiau nei pirmoje metų pusėje (458). Tuo tarpu 2021 metai rodo ne tik tolesnį aktyvumo didėjimą (pirmas pusmetis – 877 sandoriai), bet ir norą uždirbti iš padidėjusio pajūrio patrauklumo. Nepaisant kainų didėjimo,

antrąjį 2021-ųjų pusmetį realizuoti 596 būstai, t.y. beveik pusantro karto daugiau nei priešpandeminio laikotarpio. Ši tendencija rodo galimybę spekuliacijai, kai pardavėjai uždirba iš skirtumo nusipirkę būstą anksčiau mažesnėmis kainomis, o įsigiję turtą gali tikėtis, kainoms toliau augant, jį parduoti taip pat pelningai. Kita vertus, kainoms augant bei menkstant paklausai, sandorių skaičius taip pat mažėja. Galimybė pakeisti savo turimą būstą į geresnį perspektyviausia tuomet, kai kainų skirtumai yra nedideli ir primokėti įsigyjant naują turtą reikia sąlyginai nedaug. Tačiau parduodant būstą aukšta kaina konkuruojama su pirmine rinka. Kai pardavėjai nenori parduoti pigiau, o pirkėjai nebegali įsigyti brangiau, sandorių skaičius ima mažėti. Toliau tendencija stebima kaip 2021-ųjų vidurio. 2022 metų pirmą pusmetį Palangoje realizuoti 466 būstai (patalpos).

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



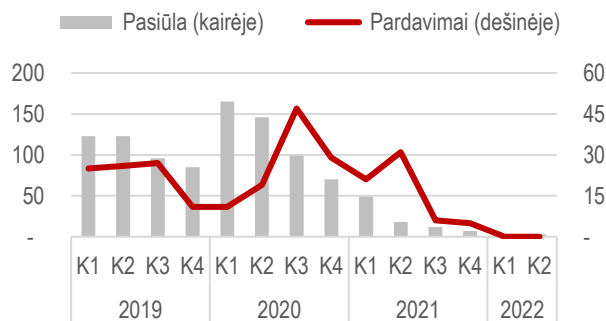
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

NERINGOS BŪSTO RINKA

Neringa yra unikali Lietuvos vieta. Apribotos plėtros galimybės, išskirtiniai reikalavimai architektūrai, sudėtingesnis transportavimas čia sukuria neįprastą kitiems šalies regionams situaciją, kuomet pasiūla formuoja paklausą, ir kiekvienas naujas projektas sukelia itin didelį susidomėjimą. Neringos ypatingumas ir pandemijos poveikis žmonių gyvenimo įpročiams lėmė tai, kad šis regionas tapo ne tik labiausiai reguliuojama, bet ir paslaptiausia naujų būstų rinka Lietuvoje.

Projektų svetainėse parduodami ir sekami objektai bene išnyko, ir statistikoje liko vos keli butai.

Parduoti bei laisvi būstai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)

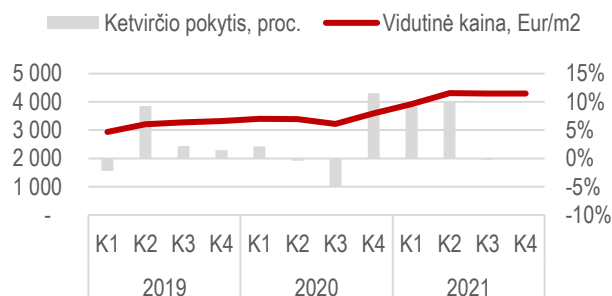


Šaltinis: INREAL

Taip nutiko dėl sąlyginai didelės būsto paklausos ir ypatingai ribotos jo pasiūlos. Išlaidų poreikis parduodamo turto reklamai sumažėjo, o augančios kainos apribojo norą jas skelbti. Pagrindiniu aktualios informacijos šaltiniu tapo nebe projektų svetainės, kuriose išliko tik įvaizdinė projekto funkcija, bet NT portalai. Dažniausiai čia įkeliami pavieniai projektų skelbimai su pastaba, kad egzistuoja didesnis būsto pasirinkimas susisiekus su pardavėjų atstovais. Informacijos sklaidos „iš lūpų į lūpas“ kanalu svarba dar labiau išaugo, o vienu svarbiausių pasirinkimo veiksniu tapo plėtojų reputacija.

Informacijos deficitas atsispindi ir kainų statistikoje, kuria remiantis gali susidaryti klaidingas įspūdis, kad Neringa staiga tapo ganėtinai nesunkiai įperkamu regionu, nes projektų svetainėse skelbiamų kainų vidurkis nesiekia ir 4500 Eur/kv.m.

Vidutinės būstų kainos Neringos pirminėje rinkoje, vystytojų skelbiama informacija (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

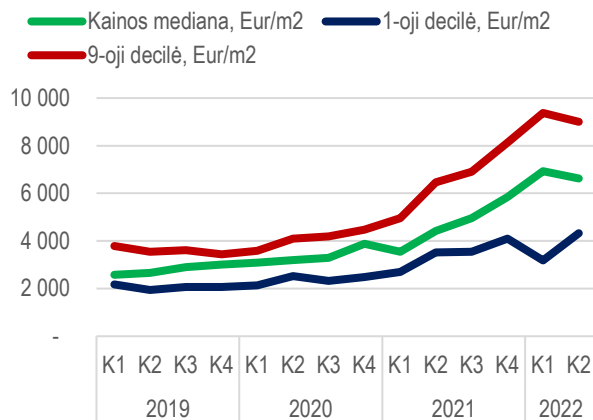
Kur kas realusis vaizdas atsiskleidžia nagrinėjant NT portalų skelbiamas kainas. Jeigu dar 2019 metais vidutinė kainą projektų svetainėse ir skelbimų portalų kainų mediana iš esmės sutapo (siekė apie 3000 Eur/kv.m), 2022 metų I pusmečio pabaigoje, projektų likučių kainoms apsistojus kiek aukščiau nei 4000 Eur/kv.m, skelbimų portaluose prasidėjo tikras kainų spurtas iki 6000–7000 Eur/kv.m.

Sparčiai augančios būsto kainos Neringoje signalizuoja ne tik apie šios vietovės patrauklumą, bet ir parodo, kas nutinka rinkoje, kuomet pasiūla neatitinka paklausos poreikių. Būtent pasiūlos ir paklausos disbalansas skatina ne visada pagrįstą skaičiais pardavėjų oportunitumą.

Pasiūlos kainoms augti pagrindo suteikia ir notarinių sandorių aktyvumas. Du didžiausi pastarojo laikotarpio projektai bus baigti šiemet. Kitąmet ir notarinių sandorių statistikoje atsiras po daugiau nei pusšimtį butų, tačiau pasiūloje šių butų jau seniai nebėra. Ribota pasiūla atsiliepia ir notarinių sandorių statistikoje. Kuomet nėra į ką pakeisti turimo būsto, jo

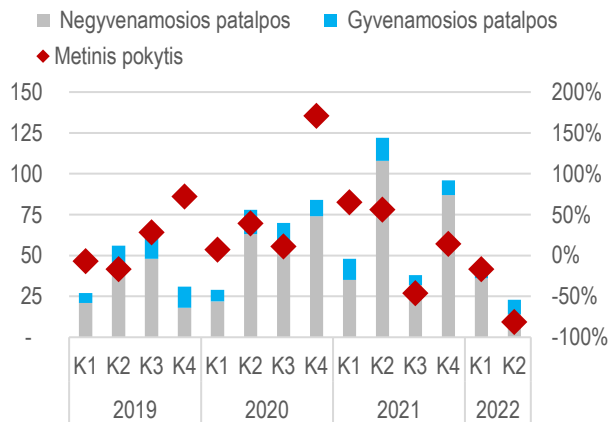
parduoti irgi nesinori.

Vidutinės būstų kainos Neringoje NT skelbimų portaluose (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

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



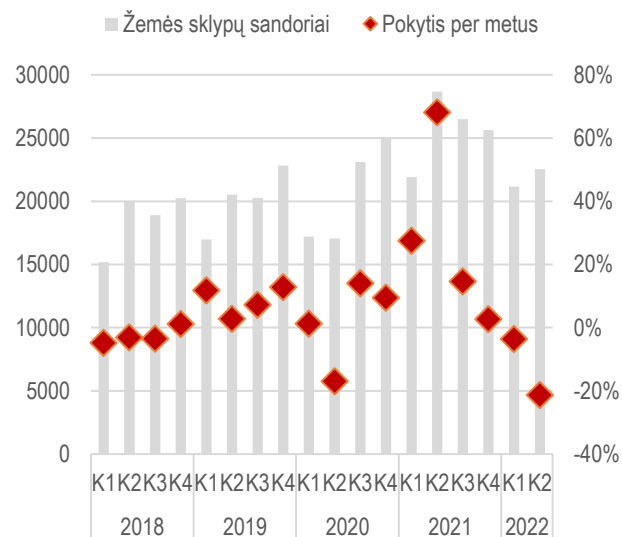
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Neslopstant pirkėjų norui įsigyti antrąjį būstą vienoje gražiausių Lietuvos vietų, vystytojai ir toliau planuoja naujų projektų plėtrą. Iki 2023 metų naujų butų pasiūla Neringoje turėtų padidėti.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Žemės sklypų segmente pardavimų mažėjo. Iš viso Lietuvoje 2022 metų I pusmetį realizuotas 43 681 sklypas. Lyginant su analogišku laikotarpiu pernai, parduota 14 proc. mažiau (50 592). Vertinant ketvirčiais, pardavimų apimčių mažėjimas stebimas nuo 2021 metų II ketvirčio. Kita vertus, sklypų pardavimo kiekis vis dar lenkia priešpandeminio laikotarpio skaičius tiek didžiųjų miestų regionuose, tiek bendrai visoje Lietuvoje.

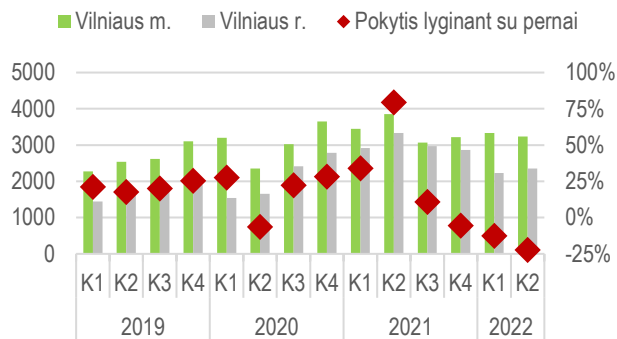
Sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

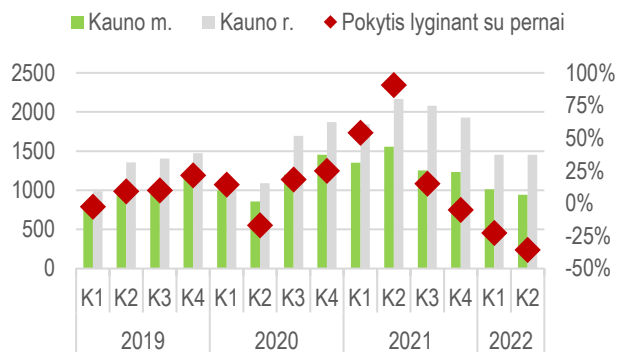
Sandorių pasiskirstymas tarp miesto ir žiedinės savivaldybių didžiuosiuose Lietuvos miestuose skiriasi. Vilniaus regione aktyvesni yra miesto gyventojai. Čia sudaroma beveik 60 proc. regiono sklypų sandorių. Kaune – atvirkščiai, mieste – 40 proc. rajone – 60 proc. Klaipėdos miesto dydis lemia, kad rinkos aktyvumas žiedinėje savivaldybėje yra daug aukštesnis nei mieste, kur sudaroma vos 20 proc. visų regiono sklypų sandorių.

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



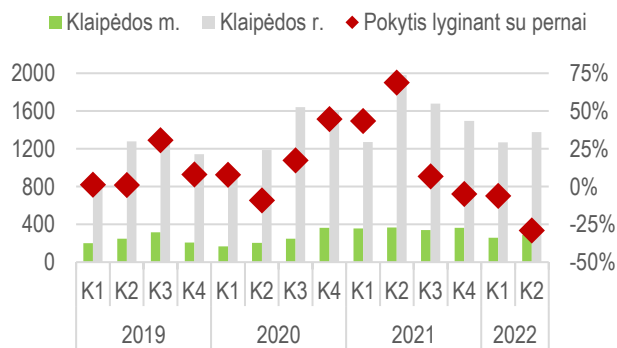
Šaltinis: VĮ "Registru centras"

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

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



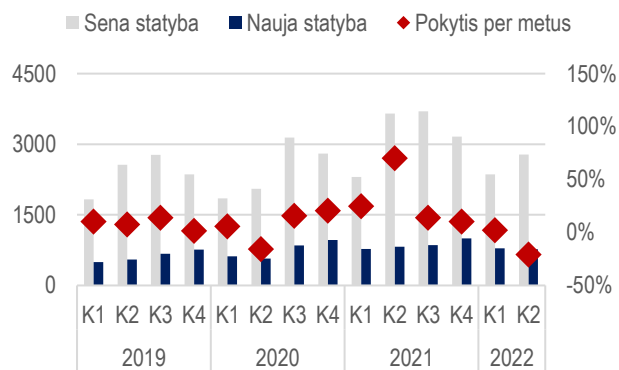
Šaltinis: VĮ "Registru centras"

GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA

2022 metų I pusmetį rinkos aktyvumo lėtėjimas fiksuotas ir gyvenamųjų pastatų segmente. Parduota 6700 gyvenamųjų pastatų – 11 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (7553).

Rinkos aktyvumo pokyčiai geriau atspindi senos statybos namų segmente. Pirmąjį pusmetį parduoti 5143 namai – 14 proc. mažiau nei prieš metus (5959). Tuo tarpu naujos statybos namų parduota tik 2 proc. mažiau (atitinkamai, 1557 ir 1594). Tendencijos stiprumo skirtumą lėmė tiek išankstiniai pardavimai naujų pastatų segmente, kuomet notariniai sandoriai tik oficialiai įteisina jau įvykusius susitarimus, tiek palankesnis gyventojų požiūris į naują statybą. Žinoma, naujos statybos namai vis dar sudaro tik kiek daugiau nei 20 proc. visų sandorių, tačiau tiek trumpalaikiai, tiek ilgalaikiai svyravimai šiame segmente daug mažesni nei senos statybos pastatų rinkoje.

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Reikėtų pabrėžti, kad naujos statybos individualių gyvenamųjų namų segmentas yra bene dvigubai didesnis nei rodo sandoriai, nes priešingai nei daugiabučių segmente, gyventojai individualius namus gali pasistatyti patys (tiek

rangos, tiek ūkio būdu). Pardavimui skirtų naujų gyvenamųjų namų dalį iš esmės sudaro trijų didžiųjų Lietuvos miestų rinkos. Per pusmetį Lietuvoje parduoti 1557 nauji gyvenamieji namai. Iš jų Vilniaus, Kauno bei Klaipėdos regionuose – 1239.

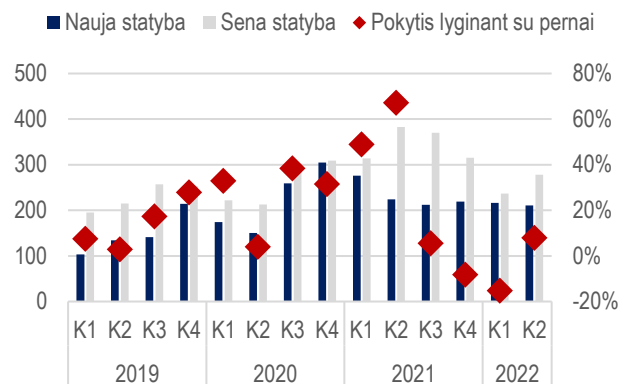
Tiek besistatančių, tiek įsigyjančių naujos statybos gyvenamuosius namus žmonių norus ir galimybes veikia tie patys veiksniai kaip ir daugiabučių segmente. Tai – išaugusios statybos sąnaudos dėl medžiagų ir darbų kainų, infrastruktūros mokesčio bei energinės klasės. Kita vertus, absoliuti dauguma gyvenamųjų namų statoma nuosavybės teise valdomoje žemėje, todėl jų statybų nebrangina mokestis už plėtrą valstybinėje žemėje.

Kaip ir žemės sklypų segmente, taip ir gyvenamųjų pastatų rinkos sandorių pasiskirstymas tarp miesto ir žiedinės savivaldybių didžiuosiuose Lietuvos miestuose skiriasi. Vilniaus miesto savivaldybėje yra fiksuojamas didesnis aktyvumas nei rajone. Tai pastebima lyginant tiek naujų, tiek senų namų sandorius. Kauno savivaldybėje bendras aktyvumas tarp miesto bei rajono yra panašus, tačiau mieste parduodama kiek daugiau senų namų, tuo tarpu rajone populiareni naujų pastatai. Klaipėdoje vienareikšmiškai aktyvesnė yra rajono savivaldybė. Čia sudaroma iki penkių kartų daugiau sandorių (priklausomai nuo pasirinkto pjūvio). Dar viena išskirtinė Klaipėdos regiono savybė – bendras naujos statybos namų sandorių skaičius čia yra didesnis nei senos statybos. Tai – viena indikacijų, kad Klaipėdoje yra realus naujo būsto poreikis, kurio nepatenkina butų segmentas.

Vilniaus regione per praėjusį pusmetį parduoti 942 gyvenamieji namai – 21 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu metu (1197). Kaip ir visoje Lietuvoje, pokytis naujos statybos segmente buvo mažesnis nei senos statybos. Naujos statybos namų sandorių skaičius sumažėjo 15 proc. – nuo

500 iki 427. Senos statybos namų pardavimai sumažėjo 26 proc. – nuo 697 iki 515.

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

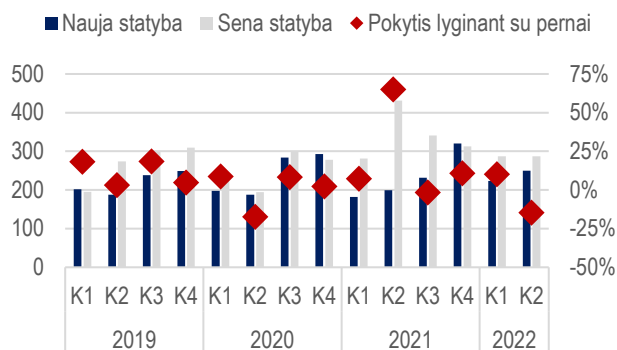
Vilniaus mieste tipinių įrengtų senos statybos namų pasiūlos kainos svyruoja nuo 900 iki 2300 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 750–2200 Eur/kv.m). Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1600 iki 3000 (pusmečiu anksčiau – 1300–2500 Eur/kv.m). Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1400 iki 2100 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1200–1800 Eur/kv.m).

Kainos Vilniaus rajone yra kiek žemesnės. Seni namai kainuoja nuo 700 iki 1400 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 500–1100 Eur/kv.m), naujesnės statybos įrengti namai – 1300–2400 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1100–2000 Eur/kv.m), namai su daline apdaila – 1250–1800 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1100–1500 Eur/kv.m).

Kaunas ne veltui yra vadinamas individualių namų sostine. Sandorių skaičius šiame regione sumažėjo vos 4 proc., nuo 1093 iki 1047. Tai lėmė, kad laikinoji sostinė aplenkė Vilniaus regioną pagal individualių gyvenamųjų namų rinkos aktyvumą nepaisant to, kad Kaune bei jo žiedinėje savivaldybėje gyvena apie du kartus mažiau gyventojų nei

Vilniuje. Per pusmetį buvo realizuoti 473 nauji namai – 24 proc. daugiau nei pernai (381) analogišku laikotarpiu. Tuo tarpu senos statybos namų parduota 574 – 19 proc. mažiau (712).

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



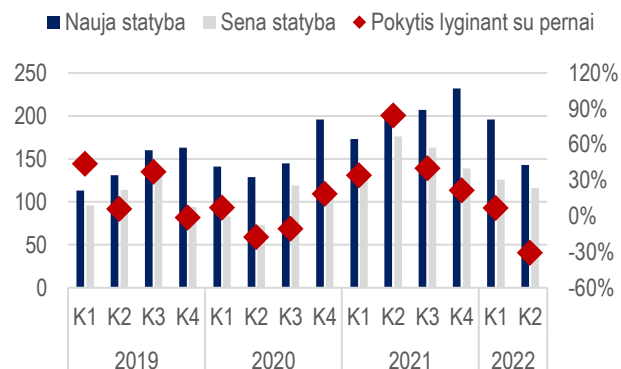
Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Kauno mieste tipinių įrengtų senos statybos namų pasiūlos kainos svyruoja nuo 800 iki 1800 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 600–1400 Eur/kv.m). Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1400 iki 2800 (pusmečiu anksčiau – 1000–2200 Eur/kv.m). Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1400 iki 1800 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1200–1600 Eur/kv.m).

Namai rajono savivaldybėje pigesni. Seni namai kainuoja 500–1100 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 400–900 Eur/kv.m), naujesnės statybos įrengti namai – 1200–2300 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1000–2000 Eur/kv.m), namai su daline apdaila – 1300–1700 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1100–1400 Eur/kv.m).

Sandorių skaičius **Klaipėdos** regione mažėjo 14 proc. – nuo 674 iki 581. Parduoti 339 naujos statybos namai – 8 proc. mažiau (370) ir 242 senos statybos namai – 20 proc. mažiau (304) nei prieš metus.

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 2500 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 800–1700 Eur/kv.m). Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1100 iki 2800 (pusmečiu anksčiau – 1200–2000 Eur/kv.m). Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1000 iki 1800 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1200–1700 Eur/kv.m).

Namai rajono savivaldybėje pigesni. Seni namai kainuoja 600–1400 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 600–1000 Eur/kv.m), naujesnės statybos įrengti namai – 1200–1800 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1200–1600 Eur/kv.m), namai su daline apdaila kainuoja 1000–1500 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau – 1000–1300 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)

2022-uosius komercinio NT rinka pasitiko gana pozityviais lūkesčiais, kuriuos skatino didėjantis verslo centrų bei logistikos centrų užimtumas, į parduotuves grįžtantys pirkėjai, palankios nuomotojams kainų tendencijos. Kuomet atrodė, kad rinkoje jau galėtų nusistovėti balansas, karas bei sparti infliacija sujaukė ateities planus. 2022 metų viduryje gyvenamojo būsto pirkėjai dar reikšmingai nepajautė bazinių palūkanų normų didėjimo, tačiau brangstantis skolinimasis neabejotinai turės reikšmingos įtakos sverto pagalba kuriamai komercinių objektų gražai.

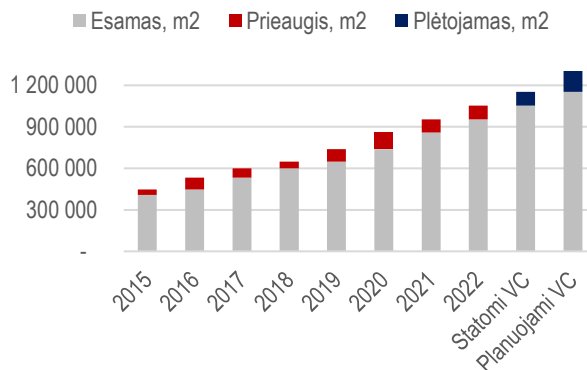
Naujų komercinio NT objektų plėtrą riboja išaugę statybos kaštai, kurie galutiniame rezultate bus perkelti nuomininkams, bei recesijos grėsmė, galinti apkarpyti naujos paklausos formavimąsi. Kita vertus, poreikio naujiems projektams yra – vakansija verslo bei logistikos centruose mažėja, o senų pastatų būklė ir nepakankamas energinis naudingumas šių išteklių kainų didėjimo aplinkoje dar labiau išryškina atotrūkį tarp naujų bei prieš dešimtmečius statytų objektų.

Sandėliavimo segmentas 2022 metų pirmoje pusėje išliko patrauklus visuose trijuose didžiųjų Lietuvos miestų regionuose, o verslo centrų perspektyvos išsiskyrė. Vilniuje aplinka plėtrai paklausos atžvilgiu yra gana palanki, Kaune ji tampa ko ne būtina, o Klaipėdoje – potenciali, bet rizikinga.

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2022 metais Vilniaus verslo centrų pasiūla turėtų išaugti kiek virš 100 000 kv.m nuomojamo ploto. Dar tiek pat jo yra statoma ir į rinką pateks 2023 metais ar 2024 metų pradžioje. Dar dvigubai tiek yra ankstyvoje plėtros stadijoje. Didelio dėmesio šiuo metu susilaukia CBD (*Central Business district / Centrinis verslo rajonas*) teritorija tiek šiaurinėje Žvėryno dalyje, tiek į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto. Krokuvos bei Lvivo gatvių juostoje numatyti vystyti verslo centrai bei gyvenamieji kompleksai. Tokia plėtra gali pakeisti šios miesto dalies įvaizdį: padidinti multifunkcionalumą, suteikti jai daugiau žalumo ir gyvybės ne tik dienos bet ir vakaro metu.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

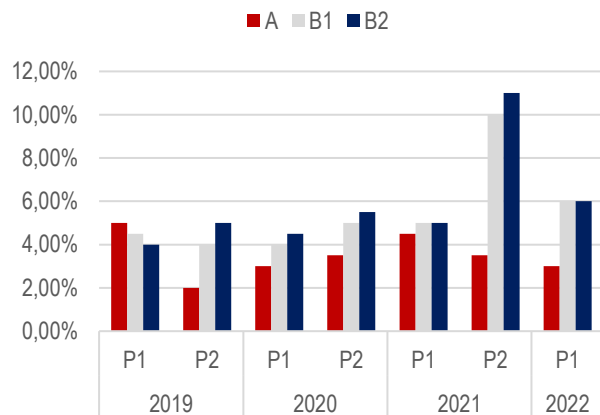
Nors įmonių darbo organizavimo formos (biuruose ar nuotoliniu būdu), tikėtina, išliks kur kas įvairesnės nei buvo iki pandemijos, tačiau akivaizdu, kad verslo centrų automobilių aikštelės pilnėja, kaip ir viešojo transporto stotelės. Darbuotojai sugrįžta į biurus, ir jeigu neįvyks kas nors kardinalaus pandemijos valdyme, šis procesas toliau tęsis, o biurų patalpų poreikis augs.

Per pusmetį verslo centrų vakansija sumažėjo. A klasės verslo centrų vakansija susitraukė nuo 3,5 proc. iki maždaug

3 proc., B1 – nuo 10 proc. iki 6 proc., B2 – nuo 11 iki 6 proc. Vienaženkliai vakansijos rodikliai formuoja patrauklią aplinką naujų verslo centrų plėtrai.

Ne mažiau svarbu ir tai, kad verslo centrų plėtra neapsiriboja vien tik CBD. Jos miesto geografija gana plati: Žirmūnai, Naujamiestis, Viršuliškės, Vilkipėdė, Naujininkai, Lazdynai bei Pašilaičiai. Nemaža dalis šių mikrorajonų pasižymėjo miegamosios funkcijos dominavimu. Jų patrauklumas buvo menkesnis, lyginant su Vilniaus teritorijomis, kur plėtojami nauji ir būsto, ir komercinio NT projektai. Didėjantis „miegamųjų rajonų“ multifunkciškumas turi daug privalumų. Augant paslaugų sferos darbuotojų skaičiui, atsiranda galimybė pasirinkti būstą arčiau darbo vietos, sumažinti kamščius gatvėse, taupyti laiką. Šie miesto tvarumą didinantys veiksniai yra ne mažiau svarbūs nei energinis pastatų naudingumas.

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

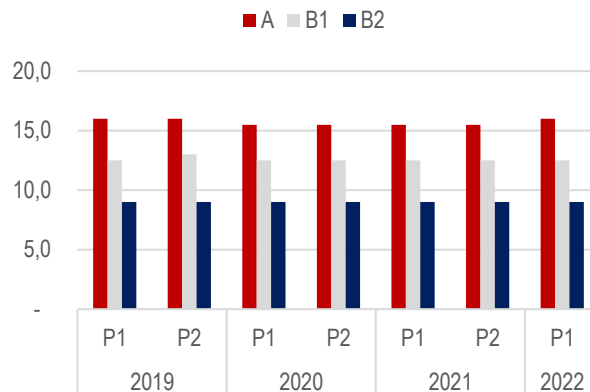


Šaltinis: INREAL

2021 metais prasidėjusi ir 2022 metais įsibėgėjusi infliacija, naujų projektų pasiūla bei laisvų patalpų pasirinkimo mažėjimas prisidėjo prie nuomos kainų augimo. A klasės biuro patalpų kaina metų viduryje buvo 15–18 EUR/kv. m, B1 klasės – 12–15 EUR/kv. m, B2 klasės – 8–11 EUR/kv. m. Vis

dėlto nominalios nuomos kainos yra tik vienas rodiklis ieškant patalpų įmonės veiklai. Bendrųjų patalpų plotai, jų bei pagrindinio ploto pasirinkimo galimybių bei skaičiavimo metodika, komunaliniai bei administravimo mokesčiai, įrengimo sąnaudų pasidalijimo skaičiavimas lemia galutinę nuomininko mokamą kainą, kuri gali ženkliai skirtis nuo skelbiamos nominalios nuomos kainos.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika

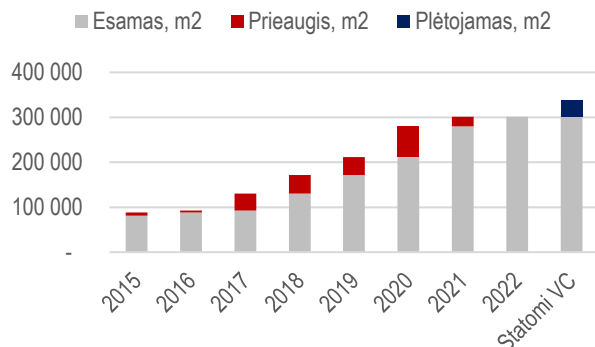


Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

2022 metų pirmą pusmetį Kauno biurų plėtra buvo vangi. Didesni projektai numatyti tik 2022-ųjų antroje pusėje – 2023 metais. Numatyta pastatyti virš 35 000 kv.m ploto biurų, kurie bus plėtojami ir naujai formuojamuose daugiabučių kvartaluose. Tokia multifunkcinis NT vystymas didina laikinosios sostinės patrauklumą, skatina teigiamą demografinį pokytį bei kuria svarią alternatyvą Vilniui tiek gyventojų, tiek užsienio verslo vertinime.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



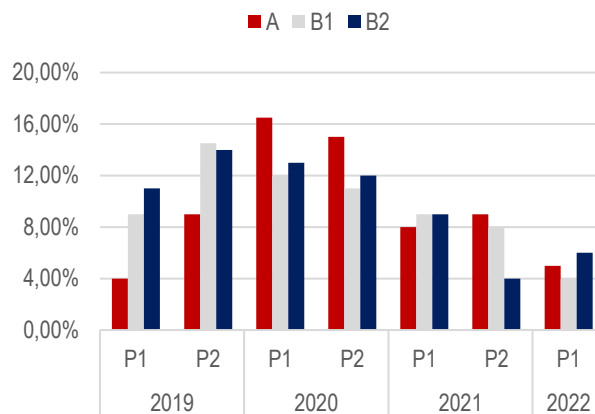
Šaltinis: INREAL

Sulėtėjusi verslo centrų plėtra ir praeinantis pandemijos poveikis mažina patalpų vakansiją. Per pusmetį A klasės Kauno verslo centruose ji sumažėjo nuo maždaug 9 proc. iki 5 proc., B1 klasės – nuo 8 iki 4 proc. B2 klasės patalpų vakansiją ūgtelėjo nuo 4 iki 6 proc. Tai leidžia daryti prielaidas apie palankias sąlygas naujų projektų plėtrai. Naujų verslo centrų užimtumą turėtų suformuoti ne tik bendra tendencija, bet ir augančios energinių išteklių kainos, kurios ir toliau ryškins skirtumus tarp senos ir naujos statybos pastatų.

Nominalios verslo centrų nuomos kainos Kaune pernelyg nesikeitė. A klasės centruose patalpas galima išsinuomoti už

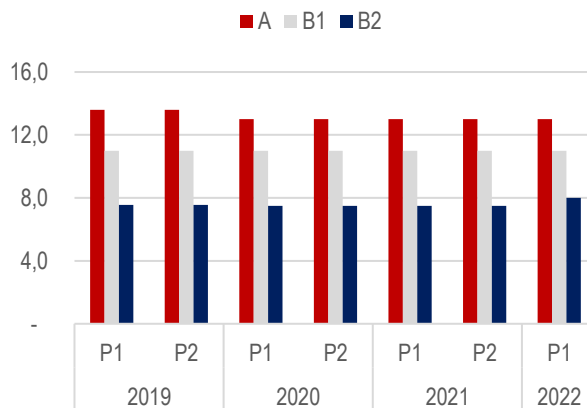
12–14,5 EUR/kv.m, B1 patalpas – už 9–11 EUR/kv.m. B2 segmentas pasižymi mažiausiomis kainomis, todėl ženklios infliacijos fone kiek padidėjo apatinė kainų riba, ir patalpų nuomos kaina dabar siekia 7–9 EUR/kv.m. Pandemijos poveikiui ir toliau mažėjant, verslams gryninantis veiklos formas po truputį pradedamas jausti patalpų trūkumas, kuris kartu su infliacija gali palaipsniui didinti nuomos kainas visuose segmentuose.

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika

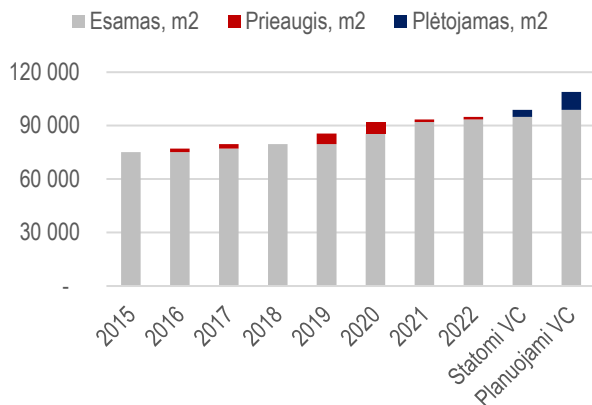


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Situacija Klaipėdos verslo centrų rinkoje panaši kaip ir uostamiesčio būsto segmente. Intensyvi plėtra – planuose, o 2022 metais atidarytas tik vienas naujas verslo centras, kuriame įsikūrė medicinos paslaugas teikiančios įmonės.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



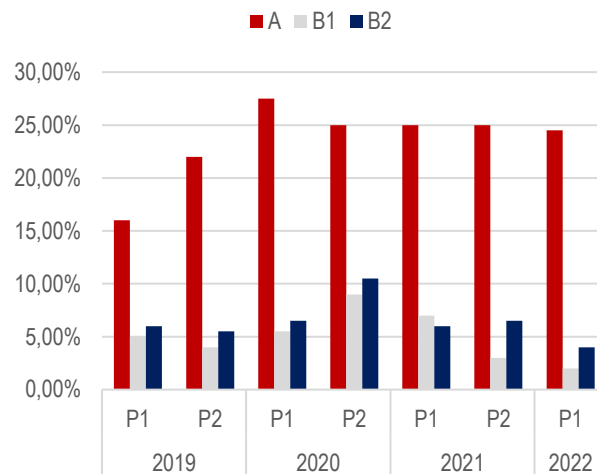
Šaltinis: INREAL

Kita vertus, mažėjantis laisvų patalpų kiekis nuteikia bent kiek pozityviai. 2020 metų pabaigoje nuomininkams buvo prieinama per 12 000 kv.m patalpų, 2021 metų viduryje – apie 10 500 kv.m, 2022 metų viduryje – apie 9 000 kv.m. Tiesa, santykinai nedidelis biurų kiekis lemia itin nevienodą vakansiją skirtinguose verslo centrų klasėse. A klasės verslo centruose vakansija išlieka didžiausia – apie 25 proc. (per pusmetį nepasikeitė), tuo tarpu laisvų B klasės patalpų mažėja. B1 patalpų vakansija metų viduryje sumažėjo iki 2 proc. (prieš pusmetį – 3 proc.), o B2 – iki 4 proc. (prieš pusmetį – 6,5 proc.).

Menki plėtros bei užimtumo pokyčiai stingdo ir nuomos kainas. 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. Toks

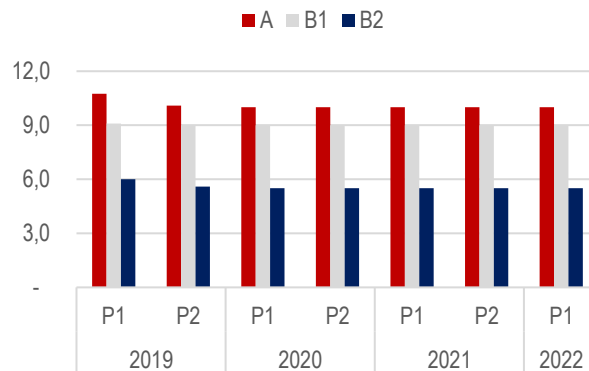
kainų lygis tik iš pirmo žvilgsnio yra patrauklus nuomininkams, nes išaugusios plėtros sąnaudos ir esamos nuomos kainos riboja veiklos pelningumo siekį ir vis atitolina naujų projektų plėtrą. Vystytojai yra priversti imtis didesnės rizikos siekdami išsiaiškinti, ar nuomos kainas stabdo nuomininkams nepriimtina pasiūla, ar, vis tik, naujiems projektams paklausos tiesiog nėra.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

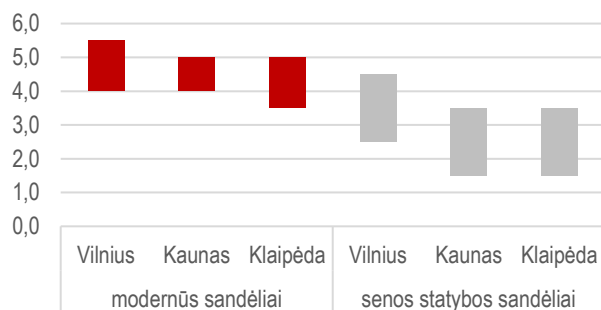
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Logistikos sektorius nuo pandemijos pradžios patyrė silpniausią neigiamą poveikį. Čia stebima mažėjanti vakansija bei nuosaikiai augančios nuomos kainos. Pagrindiniais iššūkiais tampa plėtos išlaidų valdymas dėl statybos darbų ir medžiagų brangimo bei mokesčių pasikeitimų.

Absoliuti dauguma naujų logistikos projektų yra plėtos stadijoje arba dar tik planuojami statyti „built-to-suit“ būdu. Sandėliavimo patalpų pasiūla yra sukoncentruota pavieniuose objektuose. Tai lemia, kad Vilniaus ir Kauno regionuose vakansija sumažėjo iki kiek mažiau nei 1 proc., o Klaipėdoje balansuoja ties 5 proc. Kita vertus, ekonomikos recesijos atveju patalpų vakansija neabejotinai augs.

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, 3,5–5,0 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.

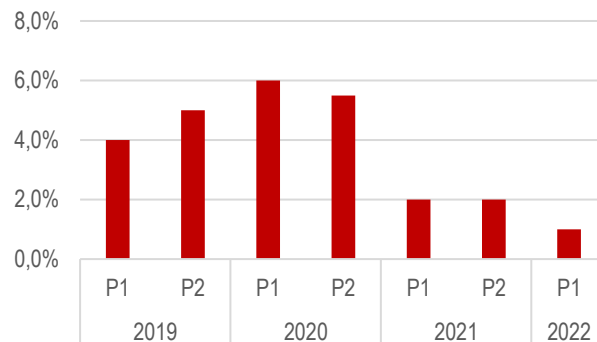
Modernių logistikos centrų nuomos kainos (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

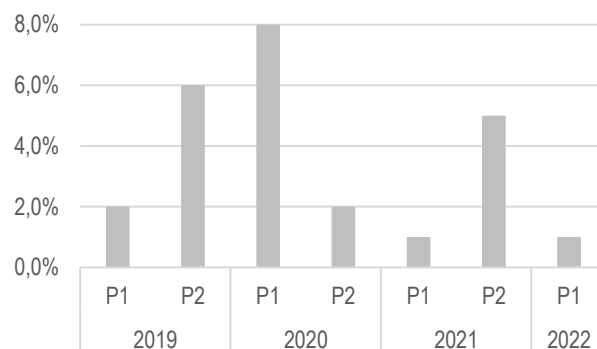
Plėtotojai bei nuomininkai ir toliau aktyviai domisi „stock-office“ segmentu, kuriame po vienu stogu telpa ir sandėliavimo patalpos ir prekybos erdvės bei administracinė dalis.

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



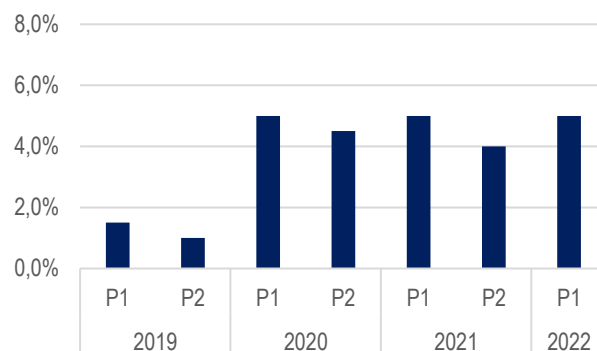
Šaltinis: INREAL

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

Andrius Kazlauskas, COBALT Nekilnojamojo turto ir
infrastruktūros praktikos grupės ekspertas

Artūras Kojala yra COBALT Lietuvos biuro partneris Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje. Teisės ekspertas A. Kojala turi sukaupęs daugiau kaip 15 metų patirtį dirbdamas su nekilnojamojo turto teisės, logistikos, įmonės plėtros, atliekų tvarkymo klausimais. Advokatas prieš tai dirbo vienoje iš didžiausių advokatų kontorų Lietuvoje, kur kaupė profesinę patirtį konsultuodamas didžiausias vietines ir tarptautines kompanijas, taip pat didelę karjeros dalį praleido MAXIMA LT, UAB.

Andrius Kazlauskas yra Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės ekspertas. Andrius Vilniaus Gedimino Technikos Universitete įgijo statybų inžinerijos magistro laipsnį, o Londono Karališkajame Koledže Statybos teisės ir ginčų sprendimo magistro laipsnį. Prieš prisijungdamas prie COBALT komandos, Andrius devynerius metus dirbo vienoje didžiausių transporto infrastruktūros statybos bendrovių Baltijos šalyse, prisidėjo prie sėkmingo didelės apimties statybos projektų įgyvendinimo.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA **TEISĖS NAUJIENOS**

TERITORIJŲ PLANAVIMAS

Neatsiejama investicinio klimato dalimi ir toliau išlieka teritorijų planavimas. Teritorijų planavimo įstatymas ir toliau išlieka aktualių pakeitimų ir papildymų objektu. Norime atkreipti dėmesį į vieną iš svarbesnių pakeitimų, kuriuo keičiami 18, 20, 24 ir 27 straipsniai. Aktualu tai, kad nemaža dalis svarbių teritorijų planavimo funkcijų, šiuo metu atliekamų administracijos direktoriaus, perkeliama merui. Tokios funkcijos, be kita ko, apima žemės paskirties bei naudojimo būdo nustatymą ir keitimą, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų tvirtinimą, sprendimų dėl detaliųjų planų rengimo priėmimą, detaliųjų planų tvirtinimą ir kt. Žinoma, būtina atkreipti dėmesį, kad įstatymas įsigalioja nuo 2023 m. balandžio 01 d. Tačiau bet kokių atveju, įsigaliojus šiems pakeitimams, iš esmės politinė pozicija – meras – tampa gerokai aktyvesniu teritorijų planavimo proceso dalyviu.

ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – **Nutarimas**) taip pat yra viena populiariausių teisės normų tiek investuotojų, tiek teisininkų tarpe. Didelio dėmesio sulaukia jis ir teisėkūros procese. Neišvengė pokyčių ši teisės norma ir šiais metais. Pavyzdžiui, Nutarimo 45 p., nustatantis valstybinės žemės sklypo nuomos teisės perleidimo tvarką šiais metais buvo keistas jau du kartus. Nuo 2022 m. sausio 1 d. įsigaliojusioje redakcijoje buvo numatyta, kad teikiant prašymą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos teisės perleidimo, būtina, be kita ko, pateikti ir ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Tuo tarpu aktualioje redakcijoje, kuri galioja nuo 2022 m. balandžio 07 d., tokio reikalavimo nebėra. Nuolat dirbdami su investuotojais, verslininkais turime konstatuoti, kad redakcija, galiojusi iki 2022 m. balandžio 07 d. ir reikalavusi pateikti minėtus nusidėvėjimo duomenis į aklavietę buvo įstūmusi ir valstybinės žemės valdytoją, nežinojusį kaip elgtis ir kaip traktuoti tokią normą, ir verslininkus bei sukėlusį nemažą sumaištį. Todėl minėtas pakeitimas yra sveikintinas, kadangi tokių duomenų pateikimo poreikio tikslingumas kėlė abejonių ir trukdė efektyviai vykdyti nekilnojamojo turto sandorius.

Taip pat, verta paminėti, jog naujoji Nutarimo redakcija numato kiek pakeistą statybos valstybės žemės sklype tvarką. Pakeistas 30.7 p. aiškiai apibrėžia, jog nauja statyba ir (ar) rekonstravimas išnuomotame žemės sklype galimi tik tuo atveju, kai tokia nauja statyba ir (ar) rekonstravimas atitinka nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Atitinkamai pakoreguota ir prie Nutarimo pridėta Valstybinės žemės

nuomos sutarties forma (kurios 4 p. nurodomi pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir galimi naudojimo būdai). Taip pat minėta Nutarimo nuostata pakeista numatant, kad statyba valstybinės žemės sklype galima tik sumokėjus atlyginimą už galimybę statyti valstybinėje žemėje taip sinchronizuojant šią teisės normą su kitomis, reglamentuojančiomis statybos valstybinėje žemėje taisykles.

Kitas svarbus šio Nutarimo pakeitimas – tai 38.11 p. numatytas žemės nuomos mokesčio priedas (sudarantis 5 % valstybinės žemės sklypo ar jo dalies vidutinės rinkos vertės). Šis priedas mokamas jeigu per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustatčius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki tokio sprendimo priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

Nutarimo 38.13 numato, jog, be kita ko, jeigu valstybinės žemės sklypo nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo per 5 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, valstybinės žemės sklypo nuomotojo reikalavimo valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą. Taigi, šie minėti pakeitimai suteikia kiek didesnes išnuomos valstybinės žemės naudojimo kontrolės galimybes valstybinės žemės nuomotojui. Kita vertus, tai nedidelis šauktukas verslininkams kiek atsargiau planuoti plėtrą ir vystymą valstybiniame žemės sklype – priėmus sprendimą inicijuoti paskirties ir (ar) būdo pakeitimą, planuoti būsimas statybas taip, kad spėti nustatyti laiku.

STATYBŲ TEISĖ

Statybų sektorius patiria neabejotinai daugiau pokyčių ir sukrėtimų pastaruoju metu. Tokių sukrėtimų ir pokyčių priežastimi yra karas Ukrainoje. Rusijos ir Baltarusijos įmonių tiekiamos statybinės medžiagos dominavo Lietuvos statybų rinkoje iki karo pradžios. Europos Sąjungai paskelbus sankcijas tokioms įmonėms ir susiklosčius tokių medžiagų trūkumui, Lietuvos Respublikos valdžia buvo priversta reaguoti siekdama palengvinti veiklos sąlygas nekilnojamojo turto rinkos dalyviams. Buvo nuspręsta, **jog iki 2023 sausio 1 d. netaikant reglamentuojamų statybos produktų sąrašė nustatytų reikalavimų**, Lietuvos Respublikos rinkai gali būti tiekiamas ir iki 2023 birželio 1 d. statant statinius naudojamas dviejų rūšių armatūrinis plienas neturintis darnųjų specifikacijų – suvirinamasis ir iš anksto įtempiamas armatūrinis plienas, jei jis yra sertifikuotas bent vienoje Europos Sąjungos ar Europos laisvosios prekybos asociacijos paskirtoje ir akredituotoje sertifikavimo įstaigoje. Šis sprendimas gerokai išplėtė galimybes efektyviau importuoti minėtas statybinės medžiagas ir jas naudoti vykdant statybas.

Žvelgiant į Lietuvos teisinę sistemą, statybų srityje buvo atlikta pakeitimų ne tik pagelbėti bei palengvinti susidariusią situaciją dėl karo sukeltų padarinių, tačiau buvo neužmirštas ir statybų reglamentavimas, susijęs su kasdieniniais statybos darbais. Vienas tokių pavyzdžių, Statybos techninio reglamento STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“ pakeitimas, kuris numato, jog statybos darbų žurnalo neprivaloma pildyti ne didesnių kaip 300 kv. m (ankstesnėje šio reglamento redakcijoje buvo numatyta 500 kv. m) bendrojo ploto vieno ar dviejų butų gyvenamųjų namų, pagalbinio ūkio paskirties pastatų statybos ūkio būdu atveju.

Taigi, naujoji redakcija kiek praplėtė statinių, kuriuos statant privaloma pildyti statybos darbų žurnalą, sąrašą.

Minėto STR pakeitime taip pat nurodyta, kad statytojas (užsakovas) privalo (su tam tikromis išimtimis) naudoti **elektroninį žurnalą** statant naujus ypatinguosius ir neypatinguosius statinius, rekonstruojant ypatinguosius ir neypatinguosius statinius, griauinant ypatinguosius ir neypatinguosius statinius, atliekant ypatingųjų ir neypatingųjų statinių kapitalinį remontą. Taigi, žingsnis po žingsnio judame statybos proceso skaitmenizavimo keliu. Mūsų vertinimu, tai sveikintinas pokytis, kadangi statybos proceso metu ir taip sukuriami daugybė popierinės formos dokumentų.

Kitas svarbus pokytis yra Statybos techninio reglamento STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ (toliau - **IGG**), kuris numato, kad IGG tyrimai sudaro statybinių tyrimų dalį, o projektinių IGG tyrimų ataskaita yra privalomasis (kai tyrimai atliekami) statinio projekto rengimo dokumentas. Projektiniai IGG tyrimai atliekami statinio projektui rengti, o projektinių IGG tyrimų ataskaita yra privalomasis projektavimo dokumentas. Taip pat pakeitime apibrėžta, kokiais atvejais yra privaloma atlikti projektinius IGG tyrimus:

- ypatinguosiuose statiniuose – vykdant naują statybą, rekonstruojant, kapitaliai remontuojant (kai keičiamos pamatų konstrukcijos ir (arba) pamatų apkrovos) ar atliekant kultūros paveldo tvarkomuosius statybos darbus;
- neypatinguosiuose statiniuose – vykdant naują statybą, (išskyrus nurodytus atvejus), atliekant kultūros paveldo tvarkomuosius statybos darbus;
- nesudėtinguosiuose statiniuose – atliekant kultūros paveldo tvarkomuosius statybos darbus.
- Šis pakeitimas suteikia aiškumą statybos dalyviams, nes praktikoje dažnai kildavo klausimų dėl IGG tyrimų privalomumo (ypač neypatingųjų statinių atveju).

ENERGETIKA

2022 m. birželio 28 d. Seime buvo priimtas vadinamasis „Proveržio paketas“ – įstatymų pakeitimų grupė, reglamentuojanti pokyčius vadinamojoje žaliojoje energetikoje. Pagrindinis „Proveržio paketo“ tikslas – kaip įmanoma greitesnė ir efektyvesnė žaliosios energetikos plėtra. Nepaisant to, jog buvo rengiama daugybė pasiūlymų, vyko diskusijos, buvo teikiama eilė pasiūlymų pataisų tobulinimui (Advokatų profesinė bendrija Norkus ir partneriai COBALT taip pat teikė pasiūlymus šiame procese), įstatymų pakeitimų paketui buvo pritarta greičiau nei tikėtasi. Teoriškai, šiuo paketu siekiama supaprastinti procesus reikalingus žaliosios energetikos plėtrai (mažinti biurokratinius trukdžius, perteklinius ribojimus saulės ir vėjo elektrinėms, sukurti palankias sąlygas gaminančių vartotojų skaičiaus augimui, skatinti energetinių bendrijų kūrimąsi bei atliepti gyventojų poreikius). Iš tiesų reikia pripažinti, kad „Proveržio paketą“ sudarančių teisės normų pakeitimai iš dalies mažina biurokratinius trukdžius (pvz. atsisakyta reikalavimo rengti teritorijų planavimo dokumentus planuojant vėjo jėgaines). Vis dėlto yra nemaža dalis nuostatų, kurių įgyvendinimas praktikoje gali sukelti sunkumų vykdant plėtrą (pvz. nepakankamai aiškiai nustatyta derinimo su gretimybėmis tvarka ir pan.).

Įstatymų pakeitimai, kurie buvo pasirašyti Prezidento ir įsigaliojo 2022 m. liepos 8 d., vis dar kelia abejonių bei klausimų, nes pakeitimų buvo atlikta nemažai, o paketas apėmė net penkių įstatymų pataisas. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog verslui, vystančiam žaliosios energetikos projektus, pradėtus dar iki „Proveržio paketo“ priėmimo, kyla klausimų dėl naujojo reguliavimo taikymo. Pavyzdžiui, ar iki „Proveržio paketo“ priėmimo atlikus poveikio aplinkai vertinimą, būtina nustatyti sanitarines apsaugos zonas bei kt. Žinoma,

„Proveržio paketo“ priėmimas (bei paketu numatomų tikslų siekimas savaime) šiandien yra nepaprastai aktualus, nes Lietuva dabar vienu metu sprendžia visą rinkinį sudėtingų iššūkių – infliacija šalyje auga nematytu tempu, greta vyksta karas, vis stipriau juntamos klimato kaitos pasekmės, o dalis verslų iki šiol tebejaučia pandemijos padarinius. Taigi, šie iššūkiai verčia imtis visų galimų priemonių, leidžiančių užtikrinti savarankišką energetikos išteklių gamybą panaudojant atsinaujinančius išteklius.

Žemiau pateikiame, mūsų nuomone, pagrindinius „Proveržio paketo“ įstatymų pakeitimus, kurie aktualūs planuojantiems plėtoti žaliosios energetikos verslą:

Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymas	Didesnės kaip 30 kW įrengtosios galios vėjo elektrinės turi būti įrengtos taip, kad trumpiausias atstumas nuo vėjo elektrinės stiebo centrinės ašies iki tam tikrų šiame įstatyme nurodytos paskirties pastatų, patalpų ir rekreacinių teritorijų būtų ne mažesnis negu vėjo elektrinės stiebo aukštis metrais, padaugintas iš 4, išskyrus jeigu šių objektų savininkai neprieštarauja ir raštu tai patvirtina (tuomet jos gali būti statomos mažesniu atstumu, sudarant susitarimą dėl atitikties visuomenės sveikatos saugos reikalavimams užtikrinimo); Neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose (išskyrus teritorijas, kuriose, vadovaujantis galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais,
---	--

	kitais teisės aktais, atitinkama statyba negalima), gavus žemės sklypo savininko sutikimą, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo galima statyti: saulės elektrines (tarp jų ir hibridines) – žemės ūkio paskirties žemės sklypuose; vėjo elektrines (tarp jų hibridines); 1 MW ir mažesnės įrengtosios galios biudujų elektrines (ir kt.) - žemės ūkio paskirties žemės sklypuose; hibridines elektrines – žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Statant aukščiau nurodytas elektrines, išskyrus saulės elektrines, žemės ūkio paskirties sklypuose turi būti užtikrinta galimybė naudoti žemę pagal nustatytą pagrindinę naudojimo paskirtį ir būdą.	
Elektros energetikos įstatymas	Saulės elektrinių plėtros leidimo terminas trumpinamas iki 24 mėn. tik tuo atveju, jeigu elektrinės galia yra virš 6 MW (kitais atvejais lieka 36 mėn.); Savivaldybės administracija turi patvirtinti, kad planuojamos plėtoti elektrinės įrengimas ar statyba yra galimi. Savivaldybės administracija patvirtinimą gamintojui privalo pateikti per 10 darbo dienų nuo gamintojo prašymo gavimo dienos. Jeigu per minėtą terminą savivaldybės	
	administracija nepateikia patvirtinimo ar argumentuoto prieštaravimo, laikoma, kad planuojamos plėtoti elektrinės įrengimas ar statyba yra galimi; Ketinių protokolo garantija padidinta iki 50 EUR/1kW; Jeigu ketinių protokolą sudaromas dėl elektrinės, kurios galia didesnė nei 50 MW, turi būti vertinama, ar asmuo nekelia rizikos nacionalinio saugumo interesams.	
	Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas	PAV reikalingas visoms offshore elektrinėms ir onshore elektrinėms, kai planuojama statyti 7 ar daugiau elektrinių ir atstumas nuo planuojamų elektrinių iki pastatytų, statomų ar planuojamų statyti yra 5 km ar mažesnis (matuojant tarp stiebų centrų) arba kai šie skaičiaus ir atstumo dydžiai pasiekiami įskaitant jau pastatytas, statomas ar planuojamas statyti vėjo elektrines; PAV atranka reikalinga, kai: (a) planuojama statyti 3 ar daugiau vėjo elektrinių, kurių bent vienos aukštis 50 m ar daugiau (matuojant iki aukščiausio konstrukcijų taško, įskaitant ir sparnuotės aukštį); (b) vėjo elektrinę planuojama statyti arčiau kaip 1 km atstumu nuo saugomos teritorijos, išskyrus atvejus, kai planuojama statyti ne daugiau kaip 1 ir ne aukštesnę kaip 25 m (matuojant iki

	aukščiausio konstrukcijų taško) elektrinę sodyboje ar prie ūkinių pastatų.
Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas	Naikinami SAZ vėjo elektrinėms; Atlaisvinama galimybė saulės elektrines statyti ant pastatų, kurie yra kultūros paveldo objektai.
Teritorijų planavimo įstatymas	Numatyta, kad 30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų inžinerinių statinių, atsinaujinančių išteklių objektų statyba turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, išskyrus atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme numatytus atvejus.

Taigi, nors „Proveržio paketu“ buvo padaryti pakeitimai, kurie, kaip tikimasi, palengvins procedūras bei panaikins kai kuriuos ribojimus, tačiau, kaip minėta, šie pakeitimai įnešė ir nemažai sumaišties projektų plėtotojams bei verslininkams, nes atskirais atvejais nėra aišku ar reikia vadovautis reikalavimais, galiojusiais iki pakeitimų, ar naujomis įstatymų nuostatomis. Taip pat, kyla abejonių ir dėl priimtų pakeitimų suderinamumo su iki pakeitimų patvirtinimo atliktais veiksmais.

Kad ir kaip bebūtų, vis tik galima prognozuoti, kad jau 2030-aisiais turėsime ne mažiau kaip 7 GW galios atsinaujinančių energetikos šaltinių, šalis sulauks apie 1 mlrd. Eur investicijų, o visa tai, tikėtina, ne tik atgaivins dalį ekonomikos, bet ir sudarys tvirtą pagrindą elektros kainoms mažėti.

AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA

2022 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:

TERITORIJŲ PLANAVIMAS

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-147-421/2022](#) priminė, jog būtinos sąlygos atsirasti asmens teisei be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą yra tokios: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui nuosavybės teise priklausančiais ar jo nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais ir šis žemės sklypas turi būti naudojamas minėtiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti. Taip pat, teismas konstatavo, jog Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, 30 punkte yra įtvirtintas ir baigtinis reikalavimų, kurių turi būti laikomasi išnuomojant naudojamus žemės sklypus, sąrašas. Pagal minėtų taisyklių 30.7 punktą, išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai nustatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-110-916/2022](#) paaikšino nuosavybės teisės svarbą ir pabrėžė, kad nuosavybės teisės ribojimas pateisinamas tik esant svarbioms priežastims ir nėra pagrindo taikyti servitutą ir riboti kito (tarnaujanciojo daikto) savininko nuosavybės teisę

vien todėl, kad savininkas, siekiantis servituto nustatymo, nori naudotis svetimu daiktu, nes jam taip yra naudingiau ar patogiau. Servituto būtinybei pagrįsti esminę reikšmę turi tai, kad nėra kito tinkamo nuosavybės teisės naudojimo būdo, kaip tik apriboti kito asmens nuosavybės teisę. Pažymėtina, kad jeigu tarnaujantysis daiktas yra žemės sklypas, tai būtina tiksliai apibrėžti žemės sklypo savininko teisių ribojimo turinį ir teritoriją, kurioje ribojimai yra taikomi. Teritorija turi būti apibrėžta žemės sklypo plane (schemoje), kuriame būtų duomenys apie apribojimų išsidėstymą sklype, pavyzdžiui, ribojimų ribos, plotas ir kita.

ŽEMĖS KLAUSIMAI

LVAT sprendimas administracinėje byloje Nr. [eA-352-552/2022](#) pažymėjo, kad Žemėtvarkos planavimo dokumentų sistemos sudėtine dalimi, remiantis Žemės įstatymo 37 straipsnio 1 ir 3 dalimis, yra ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, kurie, vadovaujantis to paties straipsnio 7 dalimi, rengiami ir įgyvendinami Žemės įstatymo 40 straipsnyje nustatyta tvarka tais atvejais, kai Nekilnojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus reikia padalyti, atidalyti, sujungti ar atlikti jų perdalijimą, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą, taip pat formuojant naujus žemės sklypus valstybinėje žemėje. Įstatymų leidėjas yra numatęs imperatyvų draudimą pertvarkyti žemės sklypą, kuris yra teisinio ginčo objektu.

LAT nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-12-378/2022](#), kurioje LAT išaiškino, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį ir yra būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti.

Laikomasi pozicijos, kad, esant ginčui dėl to, ar asmeniui ne aukciono tvarka turi būti išnuomojamas valstybinės žemės sklypas, užstatytas jam priklausančiais statiniais, reikia įvertinti, ar šie statiniai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus. Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą.

STATYBOS

LAT nutartimi civilinėje byloje Nr. [e3K-3-186-701/2022](#) konstatavo, kad siekiant gauti statybą leidžiantį dokumentą rekonstruoti statinį mažesniu atstumu nei norminiuose teisės aktuose nustatyti atstumai iki žemės sklypo ribos, taip pat iki gretimo statinio, savivaldybės administracijai turi būti pateikti gretimo pastato savininko ir gretimos teritorijos savininko ar valdytojo sutikimai rekonstrukcijos projektui (STR 1.05.01:2017 6 priedo 1 punktas bei 7 priedo 8 punktas).. Nutartyje pažymėta, kad LAT praktika šiuo klausimu yra aiški ir išplėtotą, o Kasacinis teismas yra nurodęs, kad statybos techninių reglamentų normos, nustatančios privalomus atstumus nuo nesudėtingų pastatų iki kaimyninių sklypų ribų, taip pat nustatančios privalomus atstumus susisiekimo komunikacijoms ir atraminėms sienutėms statyti yra imperatyvaus pobūdžio ir turi tam tikrus viešuosius tikslus. Kasacinio teismo praktikoje taip pat išaiškinta, kad tuo atveju, kai kaimyninio sklypo savininkas atsisako duoti sutikimą statyti statinius mažesniu negu norminiuose teisės aktuose nustatyti atstumu iki gretimo sklypo ribos, toks asmuo neprivalo motyvuoti savo atsisakymo priežasčių, o statytojas pagal bendrąją taisyklę negali tokio atsisakymo ginčyti.

LVAT nutartimi administracinėje byloje Nr. [eA-989-502/2022](#) konstatavo, kad (i) statinių ar patalpų paskirties keitimas, kai atliekami tik statinio paprastojo remonto darbai arba statybos darbai iš viso neatliekami, užbaigiama statytojui ar jo teisės ir pareigas perėmusiam asmeniui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą, (ii) pastatas priskiriamas vienai ar kitai paskirties grupei, jeigu jo visas bendrasis plotas arba didžiausioji jo dalis yra naudojama tai paskirčiai, (iii) Kai pastatą sudaro įvairių paskirčių patalpos, formuojamos, kaip atskiri nekilnojamieji daiktai (maitinimo, sporto, mokslo ir t. t.), pastato naudojimo paskirtis nustatoma pagal didžiausio bendrojo ploto patalpos, kaip atskiro nekilnojamojo daikto, paskirtį.



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“. Akumuliavęs 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.

DIDŽIAUSI PROJEKTAI (AR JŲ ETAPAI), PRADĖTI PLĖTOTI 2022 I PUSMETĮ

7 DIDŽIAUSI DAUGIABUČIŲ PROJEKTAI

VILNIUS

▪ Metų laikai

„Eika Development Fund“ 2,579 ha ploto sklype Visorių g. 27 sostinėje pradėjo vystyti 620 butų kvartalą. 4–9 aukštų pastatus, kuriuose bus 1–4 kambarių butai, ketinama vystyti keturiais etapais iki 2026 m. rudens. Pirmasis statybų etapas truks iki 2023 m. IV ketvirčio, jo metu planuojama pastatyti

122 butus. Projekto architektai – UAB „SP architektų grupė“ su vedančiuoju architektu Sauliumi Pamernickiu.

Vystant projektą numatoma įrengti dviračių tako atkarpą nuo Onos Lukauskaitės-Poškienės g. iki Prano Vaičiailio g., įrengti viešojo transporto stoteles Visorių g.



Metų laikai @Eika

▪ Algirdo 3

UAB „Realco“ ir architektų studija „Arches“ 0,5 ha teritorijoje Algirdo g. 3 pradėjo 2–5 aukštų namų komplekso „Algirdo 3“ statybas. Komplekse bus 96 (1–4 kambarių) prestižinio segmento būstai ir 6 komercinės patalpos pirmame aukšte.

Planuojama investuoti apie 16 mln. eurų, statybos turėtų trukti dvejus metus.



Algirdo 3 @Realco

Numatoma, jog kvartale ties A. Vivulskio ir Jono Basanavičiaus gatvėmis stovės aukštesni pastatai, o vidurinėje gatvės dalyje jų aukštis žemės. Vidiniame kieme atsiras poilsio, žaidimo, sporto erdvės.

■ Visi savi



Visi Savi @ Citus

2022 balandį pradėtame „Citus“ projekte „Visi savi“ 0,5 ha ploto sklype Visorių g. 10 prasidėjo statybos darbai, kurių metu numatoma pastatyti tris A++ energinės klasės penkiaaukščius daugiabučius, kuriuose bus 27–100 kv. m.

ploto 1–4 kambarių butai bei apie 300 kv. m komercinių patalpų. Taip pat numatoma 131 vietų požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, kurios stogą norima apželdinti.

Projekto investicijos sieks 8,6 mln. eurų. 80 proc. baigtumą planuojama pasiekti 2022 m. pabaigoje.

■ Šv. Stepono Baltas Lapas

Dar 2021 m. pabaigoje pradėjus paruošiamuosius darbus, šiemet įsibėgėjo „Eikos“ objekto Šv. Stepono g. 33 statybos darbai. Tai yra dviejų dalių projektas: bendro gyvenimo apartamentų (*co-living*) ir butų „Šv. Stepono Baltas Lapas“.



Šv. Stepono Baltas Lapas @ Eika

„Šv. Stepono Baltas Lapas“ – keturių, penkių aukštų korpusai, kuriuose suprojektuota 117 butų ir 15 komercinių patalpų pirmuosiuose pastato aukštuose. Bendras butų plotas – apie 7000 kv. m. Butai – 1–4 kambarių, jų plotas svyruoja nuo 25 iki 80 kv. m. Mansardiniuose butuose lubų aukštis siekia ne mažiau kaip 3 metrus.

„Co-livingo“ dalyje numatyti 269 viešbučio kambariai su miegamojo zona, vonios kambariu bei mini virtuvėle. Kambarių plotas svyruoja nuo 18 iki 24 kv. m.

■ Hill City

Naujas „Hanner“ būsto projektas „Hill City“ Verkiuose, Kalvarijų g. 137, yra vienas iš keturių „Urban life“ projektų, išsidėsčiusių šalia Ozo parko. Keturiuose A energinės klasės namuose suplanuota 400 1-3 kambarių būstų. Atstumai tarp namų siekia 48 metrus.



Hill City @ Hanner

■ Kernavės Aveniu II



Kernavės Aveniu II @ Infra Group

„Kernavės aveniu II“ yra A++ klasės daugiabutis gyvenamasis namas Kernavės g. 14, Šnipiškėse. Tai – projekto tęsinys, kurį vysto „Infra Group“ įmonių grupė.

Pastate suprojektuota 50 2–4 kambarių butų, kurių plotas – 30–69 kv. m. Ketinama pasiekti A++ energetinio efektyvumo klasę.

Pirmame pastato aukšte yra suprojektuotos 5 komercinės patalpos. Automobilių vietos numatytos požeminėje ir antžeminėje aikštelėse.

KAUNAS

■ Krėvės 80

Krėvės 80 – tai trijų daugiabučių kompleksas šalia Dainavos ir Draugystės parkų, V. Krėvės g. 80. Projekto autoriai: U. Vasiliauskas ir T. Jonaitis. Kompleksą sudarys A++ energinės klasės du devynaukščiai ir penkiaaukštis namas, kurie užims 6350 kv. m plotą.

Rinkai bus pasiūlyti 133 1–6 kambarių butų, kurių plotas – nuo 30 iki 73 kv. m.



Krėvės 80 @ Norvegijos kontaktai

3 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI

▪ Verslo centras „Hero“ Vilniuje

2022 liepą dabartinio „Ibrahim“ centro teritorijoje Lvivo g. 21B, Vilniuje bendrovė „Realco“ pradėjo antžeminių konstrukcijų griovimo darbus. Čia iškils du verslo centro „Hero“ sveikųjų biurų korpusai, kurių bendras nuomojamas plotas bus 31 000 kvadratinį metrų. Trijų aukštų stilobatas sujungs 15-os ir 14-os aukštų statinius. Verslo centras pirmasis šalyje sieks gauti tarptautinį pastatų standarto WELL sertifikata, taip pat – „Breeam Excellent“ tvarių pastatų sertifikata.



Hero @ Realco

▪ Vytenio gatvės bendro gyvenimo kompleksas Vilniuje

NT turto plėtros įmonė „Eriadas“ pradėjo dar vieno bendro gyvenimo (*co-living*), komplekso statybas Vilniuje, Naujamiestyje, Vytenio g. 46B. Suprojektuoti 153 apartamentai, į kurių statybas planuojama investuoti 11 mln. eurų. Čia bus įrengtos poilsio ir darbo zonos, sporto klubas, kino salė, savitarnos skalbykla, paspirtukų įkrovimo vietos.



Vytenio gatvės bendro gyvenimo kompleksas @ Eriadas

▪ Valakampių LIDL Vilniuje



Valakampių LIDL @ LIDL

Nemenčinės pl. 15, Valakampiuose 2022 gegužę atidaryta 20-oji „Lidl“ tinklo parduotuvė Vilniuje ir 62-oji „Lidl“ parduotuvė Lietuvoje. Šios parduotuvės prekybos salės plotas siekia kiek daugiau nei 1300 kv. metrų.

Parduotuvė išsiskiria netradiciniais dizaino sprendimais, veikia elektromobilių bei elektrinių dviračių įkrovimo stotelės, ant stogo sumontuota saulės elektrinė.

Statant prekybos centrą buvo pertvarkyti viešojo transporto sustojimo įvažai ir stotelė, įrengta reguliuojama pėsčiųjų perėja per Nemenčinės pl., gatvės apšvietimas, sutvarkyti pėsčiųjų ir dviračių takai.

2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI

▪ Kernavės gatvė Vilniuje

Tarp Žalgirio iki Lvivo gatvių Šnipiškėse nutiesta nauja beveik kilometro ilgio Kernavės gatvė. Projektą įgyvendino „Kauno tiltai“ ir „Kerista“. Baigus sklypų išpirkimo ir kitas teisines procedūras, gatvė bus pratęsta iki Konstitucijos prospekto.



Kernavės gatvė @ Vilniaus miesto savivaldybė

Gatvės rekonstrukcija kainavo daugiau kaip 4,3 mln. eurų. Savivaldybė skyrė daugiau kaip 1,4 mln. eurų, likę daugiau nei 2,6 mln. eurų – iš ES investicijų programos ir apie 300 tūkst. eurų – iš Kelių priežiūros programos.

Gatvėje pasodinti nauji medžiai, krūmai, įrengtos naujos sankryžos, raudono asfalto dviračių takas ir pėsčiųjų šaligatviai.

▪ Drakono pieva Vilniuje

Skvere tarp Giedraičių ir Krokuvos gatvių įrengta „Drakono pieva“ – viešoji erdvė su sporto ir vaikų žaidimo aikštelėmis.

Teritorija sukurta kaip pereinamoji-jungiamoji grandis tarp sodybinio Šnipiškių gyvenamųjų sodybų rajono, vadinamojo Skanseno, ir modernaus, aukštybinių pastatų Neries dešiniojo kranto. Kuriant skverą parinktos medžių rūšys, artimos sodybiniam apželdinimui.

Vienoje „Drakonų pievos“ dalyje suformuota aktyvi zona, kur įkurtos vaikų žaidimo, krepšinio, mini futbolo ir treniruoklių aikštelės. Kitoje skvero pusėje įkurta ramesnio poilsio zona su suoliukais ir šachmatų stalais.



Drakono pieva @ Vilniaus miesto savivaldybė

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“ slaptos pirkėjos 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 yra viena didžiausių advokatų kontorų Baltijos šalyse. Daugiau kaip 200 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse. Septynis kartus kontora laimėjo „Geriausios advokatų kontoros Baltijos šalyse“ titulą. Prestižiniai advokatų kontorų žinynei „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kiti kasmet COBALT įtraukia į geriausių regiono advokatų kontorų sąrašą.

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  