



in real
Kuria Tvariai

**LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA**

2022 – 2023

**DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU, COBALT IR
CITYNOW**

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	8
VILNIAUS BUTŲ RINKA	11
KAUNO BUTŲ RINKA	15
KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA	19
PAJŪRIO BŪSTO RINKA	23
PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA	23
NERINGOS BŪSTO RINKA	24
GYVENAMOJO BŪSTO NUOMA	26
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	27
KAUNO VERSLO CENTRAI	28
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	29
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS	30
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA	31
TEISĖS NAUJIENOS	32
TERITORIJŲ PLANAVIMAS	32
ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS	33
STATYBŲ TEISĖ	34
AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA	37
14 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ) PRADĖTŲ ĮGYVENDINTI 2022 II PUSMETĮ	39
VILNIUS	39
KAUNAS	43
KLAIPĖDA	45
3 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADETI PLETOTI 2022 II PUSMETĮ	45
2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADETI PLETOTI 2022 II PUSMETĮ	47
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	48



Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

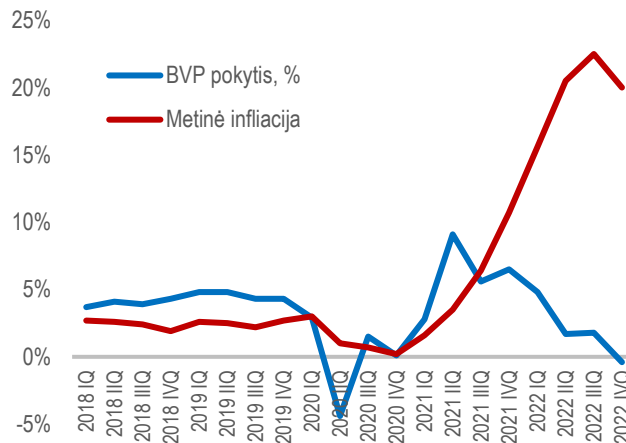
Tomas Kipišas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidai.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Didelis praėjusių metų neapibrėžtumas nesukliudė Lietuvos ekonomikos progresui, nors augimas buvo palaipsniui mažėjantis, o tendencijos metų pabaigoje jau buvo neigiamos. Daugelio nuostabai, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2022 m. augo pakankamai sparčiai ir užfiksavo 2,2 proc. prieaugį, nors aplinkybės plėtrai nebuvo palankios. Verslo neapibrėžtumą didino kaimynystėje vykstantis karas, konkurencingumą mažino augančios darbo sąnaudos, vartotojų nuotaikas neigiamai veikė energetikos kainų šokas, rekordinė infliacija, kylančios palūkanų normos. Šalies ūkio atsparumą ir raidą lėmė inerciniai faktoriai – per 2021-uosius storą odą užsiauginusi šalies pramonė ir sėkmingas šalies manevringumas tarptautinėje prekyboje. Pramonės produkcijos apimtys pernai augo beveik 6,5 proc.,

apdirbamosios gamybos – dešimtadaliu. Vidaus vartojimo gyvybingumą pirmąjį praėjusių metų pusmetį lėmė sveika darbo rinka, augantys atlyginimai, didėjančios namų ūkių santaupos.

Lietuvos BVP ir infliacija



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Visgi, paskutinį ketvirtį, lyginant su ankstesniu laikotarpiu, šalies ūkis smuko 0,4 proc. – daugiausiai visoje Europos Sąjungoje. Nuosmukis buvo dar didesnis, lyginant su trečiuoju

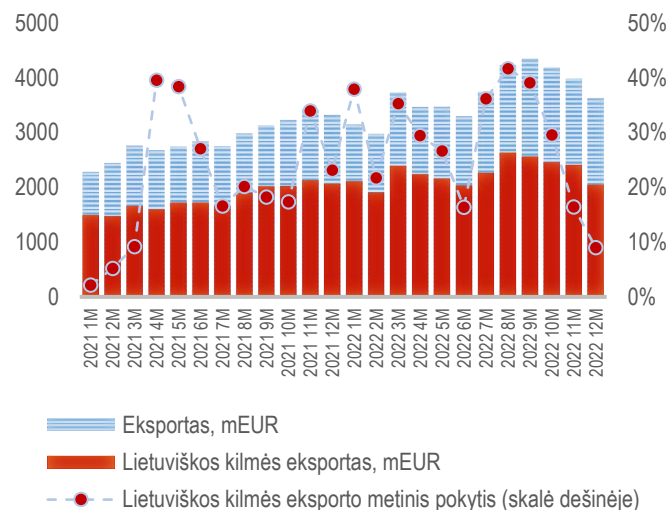
ketvirčiu, ir sudarė 1,7 proc. Tai buvo vienas didžiausių ekonomikos aktyvumo nuosmukių per ketvirtį nuo 2008 m. Nors metinis pramonės rezultatas buvo solidus, didelis jos susitraukimas metų pabaigoje labiausiai prisidėjo prie neigiamo paskutinio ketvirčio. Metų pabaigoje lėtėjo ekonomikos aktyvumas ir kitose ūkio srityse – traukėsi didmeninė ir mažmeninė prekyba, transporto, žemės ūkio sektoriai, lietuviškos kilmės prekių eksportas.

Eurostat duomenimis, ES ekonomika išvengė susitraukimo paskutinį 2022-ųjų ketvirtį, nors ženklų buvo nemažai. Ryškiausias jų – energetikos krizės neigiami padariniai, indikavę apie tokią galimybę. Kitos Baltijos šalys pradėjo buksuoti jau nuo praėjusių metų vidurio. Lietuvos ekonomika, itin agresyviai pastaraisiais metais didinusi aktyvumą tarptautinėje prekyboje, tapo reikšmingai priklausoma nuo eksporto, kuris jau sudaro per 80 proc. BVP. Akivaizdu, kad esame daug labiau priklausomi nuo vartojimo tendencijų pasaulio, o ne vidaus rinkose.

Kainų augimas Lietuvoje mažėja gerokai lėčiau nei kitose ES šalyse, bet akivaizdžiai praranda pagreitį. Visgi, jų lygis ir kintamumas išlieka viena didžiausių problemų ne tik Lietuvai, bet ir kitoms išsivysčiusioms šalims. Vartojimo prekių kainos per metus šalyje padidėjo iki rekordinių 25,2 proc., o paslaugų – 13,2 proc. Gruodžio mėnesį metinė infliacija sudarė 20 proc. Labiausiai ją kurstė kietojo kuro, šilumos, maisto produktų ir maitinimo paslaugų, automobilių, degalų ir tepalų kainų augimas. Gyventojams skaudžiausia yra maisto kainų infliacija. Gruodį maistas ir nealkoholiniai gėrimai šalyje brango net 33 proc., ir tai buvo septynioliktas iš eilės brangimo mėnuo. Lietuvos banko duomenimis, energijos kainų pokyčiai buvo pagrindinis infliaciją lemiantis veiksnys iki 2022 m. rugsėjo mėn., o vėliau pagrindiniu katalizatoriumi tapo maisto kainų pokyčiai. Gera žinia ta, kad vieningai sutariama – infliacijos pikas jau pasiektas, o mažėjant pasaulinėms energijos

kainoms ir lėtėjant vidaus ir išorės ekonomikoms, šiemet ji turėtų sumažėti iki vienaženkliai skaičiaus, o kitąmet siekti vos kelis procentus. Finansų ministerijos ir Lietuvos banko vertinimu, 2023 m. kainų augimas šalyje mažės iki 9,5 proc. Europos Komisijos prognozė dar palankesnė – 2023 m. kainos kris 8,7 proc., 2024 m. – 2,1 proc. Gyventojai taip pat tikisi kainų augimo lėtėjimo. Sausio mėnesio apklausos duomenimis, 40 proc. gyventojų mano, kad per artimiausius 12 mėnesių kainos augs lėčiau, 26 proc. – kad augimo tempas nesikeis.

Užsienio prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas reikšmingai prisidėjo prie ekonomikos augimo 2022-aisiais. Pernai Lietuva eksportavo prekių už 44,2 mlrd. Eur – 28 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Lietuviškos kilmės eksportas augo 27 proc. Daugiausiai eksportuota mineralinių produktų (20,1 proc.), įvairių pramonės dirbinių (11,4 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (10,2 proc.). Importo

vertė praėjusiais metais augo iki 52 mlrd. eurų – 39 proc. daugiau nei 2021 m. Pagrindinė lietuviškos kilmės eksporto dalis, beveik trečdalis, teko Vokietijai, Lenkijai ir Latvijai.

Tiesa, paskutinius 4 mėnesius augimas gerokai sulėtėjo, o gruodį susitraukė 1 proc., lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Šias tendencijas lėmė dėl sparčiai kylančių palūkanų normų mažėjanti paklausa pagrindinių prekybos partnerių rinkose. Tokia raida gali išsilaikyti ilgiau, vartotojams visoje Europoje susiduriant su panašiomis problemomis – infliacija, aukštomis palūkanomis ir pan.

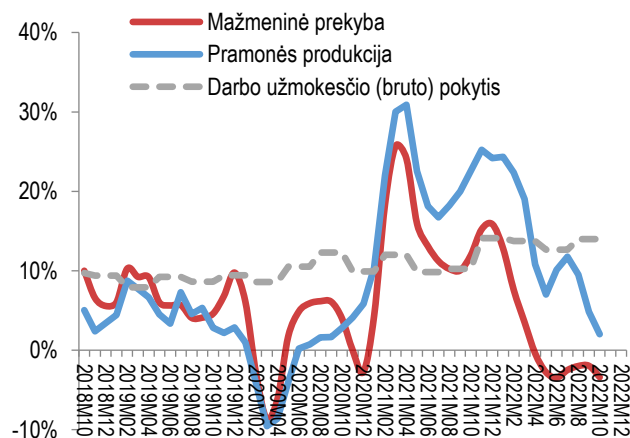
Europos centrinis bankas (ECB) pernai pakėlė bazines palūkanų normas 4 kartus iki 2,5 proc. Šiomet, siekiant atšaldyti infliaciją, laukiama tolimesnio pinigų politikos griežtinimo. Prognozuojama, kad ECB bazinė palūkanų norma pirmąjį šių metų pusmetį sieks 3,25-3,5 proc., o 6 mėn. Euribor palūkanų norma perkops 4 proc. Visgi, antroje metų pusėje tikimasi krypties pasikeitimo. Europos įmonių aktyvumą didins auganti paklausa iš atsidarančios Kinijos, o mažėjanti infliacija gali netgi paskatinti atvirkštinius pinigų politikos procesus ir bazinių palūkanų normų mažinimą. Tarptautinis valiutos fondas gana pozityviai vertina paslaugų sektoriaus perspektyvas pasaulyje. Jo teigimu, paslaugų išlaidų infliacija gali mažėti sparčiau nei tikėtasi, o tai leistų centriniams bankams ne taip agresyviai griežtinti pinigų politiką.

Nuo gyventojų vartojimo nuotaikų priklausoma mažmeninė prekyba buvo gyvybinga tik pirmuosius šešis praėjusių metų mėnesius, per kuriuos pademonstravo rekordinius augimo tempus, siekusius dviženklus dydžius. Nors gyventojai pakankamai gerai vertino savo asmeninę finansinę padėtį, bet dėl vyraujančio neapibrėžtumo, augančių palūkanų ir mažėjančios perkamosios galios galiausiai teko prisukti vartojimo kranėlį. Antrąjį metų pusmetį mažmeninės prekybos apimtys ėmė mažėti, o gruodį fiksuotas didžiausias metinis

nuosmukis, kuris siekė 5,5 proc. Nuosmukis, lyginant su lapkričiu, siekė 4,1 proc.

Per metus mažmeninės prekybos, neįtraukus degalų ir transporto priemonių prekybos, apyvarta lyginamosiomis kainomis sumažėjo nežymiai. Pirkėjai ir toliau mažino išlaidas ne pirmo būtinumo prekėms ir paslaugoms, nes dėl didelės infliacijos bazinis prekių ir paslaugų krepšelis tapo vis brangesnis. Nuo didesnių praradimų gelbėjo teigiama išorės migracija dėl jau ne pirmus metus fiksuojamo didesnio grįžtančiųjų į Lietuvą nei išvykstančiųjų srauto. Artimiausiu metu nelaukiama vidaus vartojimo atsigavimo dėl išaugusių rizikų, bet 2024 m. tikimasi gan spartaus atsigavimo, kuris galėtų siekti iki 5 proc.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai

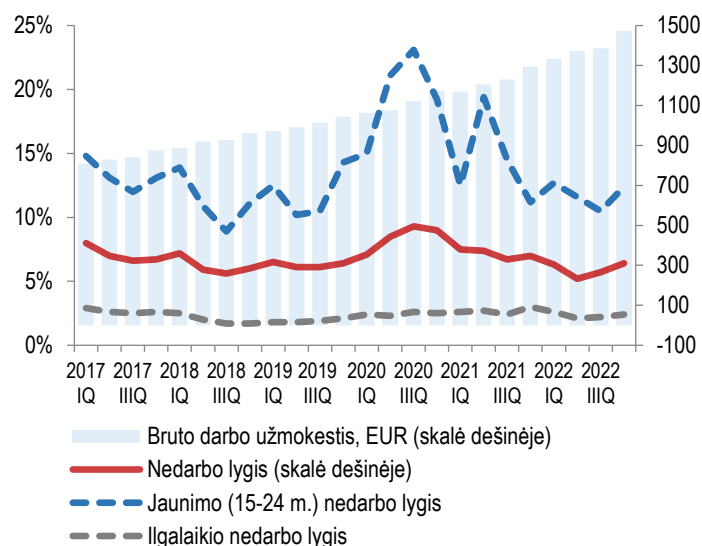


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Mažėjanti pagrindinių Lietuvos eksportuojamų rinkų paklausa riboja Lietuvos pramonės gamybos plėtrą. Nors pirmąjį praėjusių metų pusmetį pramonė turėjo pakankamai energijos užtikrintam spurtui, visgi antroje metų pusėje progresas akivaizdžiai sulėtėjo, o metų pabaigoje, įsivyravus neigiamoms

nuotakoms, sektoriaus apimtys jau mažėjo. 2022 m. sausio–gruodžio mėnesiais visa pramonės produkcija sudarė 38,4 mlrd. Eur to meto kainomis – 9,4 proc. daugiau, palyginti su tuo pačiu 2021 metų laikotarpiu. Tiesa, paskutinį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, visa pramonės produkcija susitraukė 8,2 proc. Apdirbamoji gamyba, didžiausias šalies ekonomikos sektorius, paskutinį ketvirtį susitraukė 3,5 proc., o gruodžio mėn. – dešimtadaliu. Sektorių slopino aukštos energijos kainos. Labiausiai metų pabaigoje nukentėjo metalų, chemikalų, guminių ir plastikinių gaminių gamyba. Prisidėjo ir techniniai faktoriai – metų pabaigoje gamybos nevykdė AB „Lifosa“ ir mažesniu nei įprasta pajėgumu veikė AB „Achema“. Lietuvos pramonės lūkesčių indeksas paskutinį praėjusių metų ketvirtį pasiekė žemiausią lygį nuo 2015 m. Apklaustų vadovų teigimu, neigiamas nuotakas labiausiai kursto aukštos energijos kainos ir naujų rinkų plėtrą stabdantis sumenkęs prekybos aktyvumas tarptautinėje rinkoje.

Darbo rinka



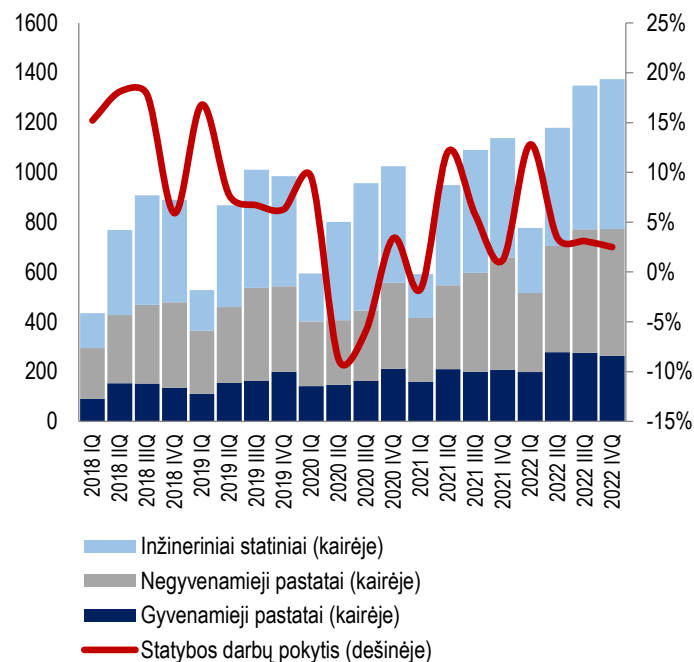
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Šalies darbo rinka Lietuvoje yra inertiška ir gana apatiškai reaguoja į reikšmingą ūkio lėtėjimą, bet išlieka palanki darbuotojams. Nedarbo lygis Lietuvoje paskutinį praėjusių metų ketvirtį siekė 6,4 proc., o ilgalaikio nedarbo lygis (kai darbo ieškoma ilgiau nei metus) – 2,4 proc. Darbo užmokestis toliau sparčiai didėjo, ypač privačiame sektoriuje. Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius pernai šalyje augo 14 proc., lyginant su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Atlyginimai metų pabaigoje buvo 6 proc. didesni, lyginant su trečiu ketvirčiu, nors šalies ūkis paskutinį ketvirtį patyrė nuosmukį. Pagrindinis tokios raidos katalizatorius – infliacija, kurios neigiamą poveikį tik iš dalies kompensavo didėjančios namų ūkių pajamos. Prasidėję infliacijos lėtėjimo procesai ir mažėjantis ekonominis aktyvumas šalyje slopins darbuotojų samdą ir darbo užmokesčio augimo tempus. Vidutinio darbo užmokesčio metinis augimas šiemet bus kuklusnis, lyginant su praėjusiais metais, bet vertinant istoriškai, vis tiek išliks labai spartus ir turėtų siekti 8–9 proc. (2024 m. – 7 proc.). Tokią raidą skatins kvalifikuotų darbuotojų trūkumas, viešojo sektoriaus darbuotojų atlyginimų ir minimalios algos didėjimas. Nedarbo lygis neturėtų šiemet smarkiai keistis ir balansuos ties 6,5 proc., o kitais metais – 6 proc.

Dėl kuklesnio šalies verslo apetito investicijoms ir labai pabrangusių statybinių medžiagų statybų sektoriaus aktyvumas šalyje ėmė mažėti jau nuo antrojo praėjusių metų ketvirčio, bet išlaikė nedidelio 2–3 proc. metinio augimo dinamiką iki pat metų pabaigos. Per visus praėjusius metus statybos darbų šalyje atlikta už 4,7 mlrd. Eur – 4,4 proc. daugiau nei 2021 m. Sparčiausiai augo gyvenamųjų pastatų statyba (dešimtadaliu), o daugiausiai atlikta darbų su inžineriniais statiniais (41 proc.). Visgi, pačioje metų pabaigoje sektoriaus aktyvumas susitraukė ir gruodžio mėn., lyginant su tuo pačiu mėnesiu prieš metus, statybos darbų sumažėjo 1,5 proc. Dėl nedidelio atliktų darbų vertės pokyčio per metus

statybų sektoriaus įtaka šalies BVP dinamikai buvo labiau neutrali. Prognozuojama, kad šiemet dėl kylančių palūkanų normų ir suprastėjusių įmonių veiklos rezultatų statybų sektorius turėtų labiau atvėsti.

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos banko vertinimu, šalies rizikų balansas yra neigiamas, todėl artimiausiais mėnesiais iššūkių nestigs. Visgi, nepaisant pastaruoju metu sustiprėjusių neigiamų tendencijų ir didesnio pažeidžiamumo, šalies ekonomika išlieka subalansuota ir konkurencinga, todėl mažai tikėtinas ryškesnis ūkio sulėtėjimas ar nuosmukis. Kita vertus, neatmestinas situacijos pablogėjimas ar net trumpalaikė recesija dėl išaugusio neapibrėžtumo, kurį kursto kaimynystėje vykstantis karas, kylančios palūkanos, prastesni pramonės rezultatai ir miglotos

pagrindinių prekybos partnerių ekonomikų raidos perspektyvos. Galiausiai, prastesnius rezultatus gali lemti ir techniniai veiksniai – aukšta palyginamoji bazė dėl sparčios ūkio plėtros pastaruosius kelerius metus. Finansų ministerija prognozuoja, kad Lietuvos ekonomika šiemet turėtų augti 0,7 proc., Europos Komisija – 0,3 proc. Išsipildžius neigiamoms rizikoms, BVP pokytis gali būti bent 1 proc. mažesnis. 2024 m. šalies ūkio augimas turėtų paspartėti iki 2,5–3,5 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.

Komercinio NT dalių rengime dalyvavo „Inreal“ NT brokeriai: Rokas Rudys (Vilnius), Gediminas Dranginis (Kaunas) ir Algimantas Švanys (Klaipėda)

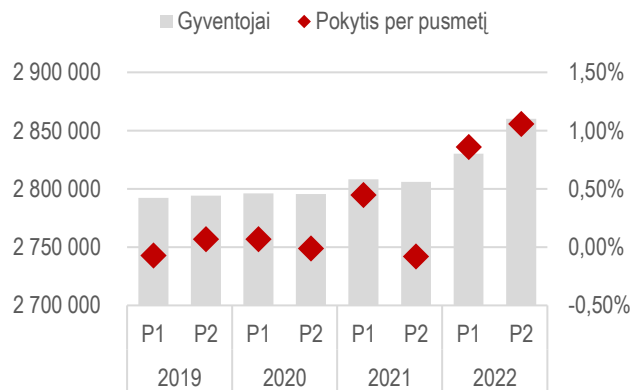
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Ryškiausia 2022 metų II pusmečio tendencija – tolesnis būsto rinkos lėtėjimas, kuris prasidėjo pasiekus paklausos piką 2021 metų I pusėje. Sparčiai augant kainoms, pirkėjų perkamoji galia sumenko, ir planus įsigyti nuosavą būstą daugeliui teko atidėti.

Pagrindinis veiksnys, apibrėžiantis nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas – gyventojų skaičiaus pokytis, kuris buvo teigiamas. Paskutinių metų pokyčiai lėmė, kad prie augančių Vilniaus bei Kauno miestų jungiasi ir Klaipėda. Gyventojų skaičiui augant, didėja naujo būsto fondo poreikis. Jam

mažėjant, rinkoje atsiranda neužimti (nenupirkti bei neišnuomoti) būstai. Lietuvos gyventojų skaičiaus augimas visos šalies mastu nuteikia pozityviai – per pusmetį jis ūgtelėjo daugiau nei 1 proc. ir viršijo 2 860 000. Kita vertus, nuolatinių gyventojų samprata yra ganėtinai plati, todėl susikonscentruoti į trumpalaikius poros metų pokyčius ir teigti, kad Lietuvoje neliko demografinių problemų tikrai negalima. Ne mažiau svarbi yra gyventojų struktūra, o būsto laukiančiųjų „rezervas“ nėra amžinas. Nesant galimybės būstu pasirūpinti viename mieste, gyventojai jo ieškos kitur.

Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje



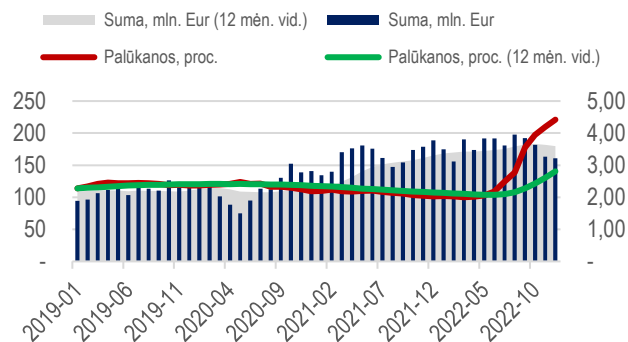
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

2022 metų II pusėje būsto rinką lėtino ir palūkanų normų augimas. Daugiau nei pusę dešimtmečio buvęs neigiamas Euribor rodiklis pradėjo sparčiai augti. Vidutinė tikrųjų naujųjų būsto paskolų palūkanų norma per pusmetį padidėjo nuo 2 iki 4,5 proc. ir priartėjo prie atsakingo skolinimo nuostatuose numatytos ribos – 5 proc. Ši rodiklio vertė yra naudojama apskaičiuojant maksimalią galimą paskolą būstui įsigyti. Peržengus šią ribą, gyventojų galimybės įpirkti būstą yra papildomai apribojamos galima pasiskolinti suma.

Vertinant VĮ Registrų centras pateikiamus duomenis apie sudaromas notarines butų pirkimo – pardavimo sutartis ir žvelgiant į suminius rodiklius, rinkos sulėtėjimas nėra ryškus. Per metus sudaryti 34 692 sandoriai (iš jų, 17 260 – II pusmetį). Iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad aktyvumas sumažėjo tik iki, tuomet rekordinio, 2019 metų lygio (36 011), tačiau toks teiginys neįvertina dviejų veiksnių. Pirmą – gyventojų skaičiaus augimas 2019 metais buvo lėtesnis (mažesnis poreikis naujam būstui). Antra – naujos statybos butų sandoriai sudarė 18,6 proc. visų sandorių, o praėjusiais metais – 22,2 proc. Naujos statybos sandoriai didele dalimi yra sudaromi dar projektų vystymo laikotarpiu ir notariškai patvirtinami tik metais ar dviem vėliau, t.y. jie neatspindi nagrinėjamo laikotarpio. Senos statybos butų sandorių skaičius 2022 metais, lyginant su 2021-iais, sumažėjo 15,5 proc., o su 2019 metais – 8 proc.

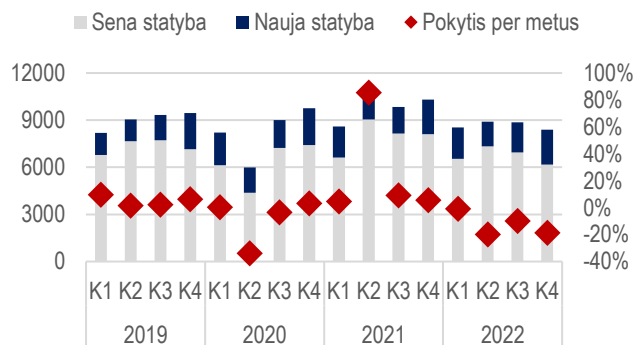
2022 metais, ypač II pusmetį sumenko būsto pasiūlos trūkumo problema, kuri iki tol buvo itin svarbi. Vystytojams siekiant patenkinti paklausos poreikius, išaugo pradėtų statyti butų skaičius. Daugiausia buvo plėtojama pagal anksčiau išduotus statybos leidimus. Statybos leidimų išdavimo procesui tapus sudėtingesniu ir ilgesniu, būsto pasiūlos didinimo galimybės sumažėjo. Sulėtėjus rinkai tai, tarsi, išsprendė sumažėjusios paklausos problemą, tačiau pirkėjų perkamajai galiai atsistačius, tikėtina, vėl bus susidurta su pasiūlos trūkumu. Komercinių pastatų statyboje toks deficitas fiksuotas nebuvo.

Tikrosios naujosios būsto paskolos (Eur) ir palūkanos (proc.)



Šaltinis: Lietuvos bankas

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



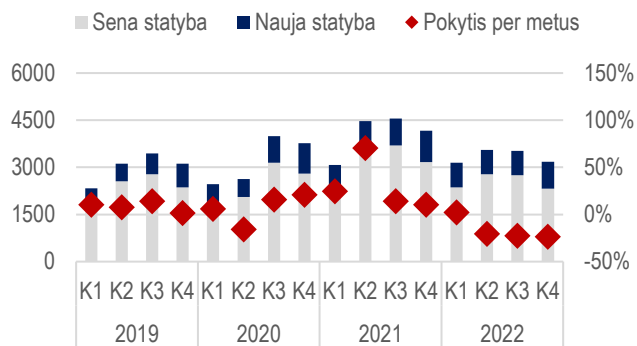
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)



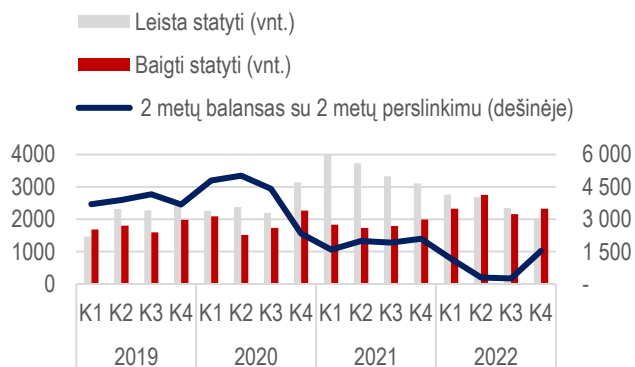
Šaltinis: Statistikos departamentas

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



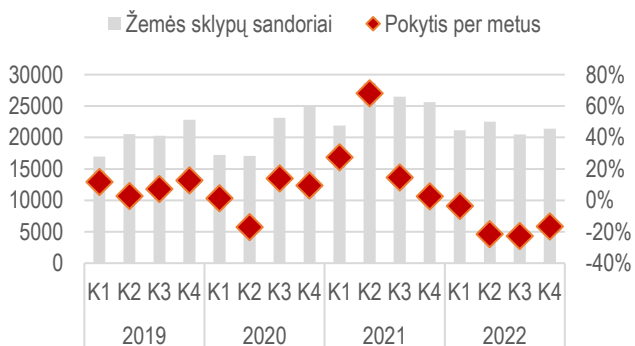
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Gyven. namų statybos leidimai ir baigta statyba Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Kiek kitokia dinamika pastebima gyvenamųjų pastatų segmente. Nors 2022 metų rezultatai nusileidžia tik 2021 metams (atitinkamai: 13 403 ir 16 271 sandorių, 17,6 proc. sumažėjimas), tačiau 4 proc. lenkia 2020 metus (12 854) ir net 16 proc. – 2019 metus (12 007). To priežastys gali būti kelios. Visų pirma, tik dalis individualių gyvenamųjų namų yra statoma pardavimui. Priklausomai nuo laikotarpio skaičiuojama, kad iki pusės visų pastatomų namų yra naudojama savo reikmėms. Tokiu atveju migracija galima į naujos statybos būstą to nefiksuojančią nekilnojamojo turto sandorių registre. Antra, vis daugiau žmonių renkasi gyventi individualiuose namuose. Tokią prielaidą grįstų ir pandemijos suformuotas erdvesnio būsto poreikis, ir labiau nei šiame segmente užtelėjusios butų kainos.

2022 metų II pusmetį toliau mažėjo išduodamų statybos leidimų. Ši tendencija tęsiasi jau nuo 2021 metų. Kita vertus, nagrinėjant leistų, pradėtų ir baigtų statyti gyvenamųjų namų rodiklius, pastebima duomenų kokybės problema, nes pradėtų statyti pastatų kiekis yra mažesnis ne tik už išduodamų statybos leidimų skaičių, bet net ir už pabaigtų statyti pastatų skaičių (įvertinant vidutinę statybos darbų trukmę). Tikėtina, kad tokia paklaida atsiranda dėl to, kad individualių namų statytojai laiku nepraneša apie statybų pradžią ir/ar pabaigą (pavyzdžiui, siekiant išvengti NT mokesčio). Baigtų statyti gyvenamųjų namų skaičius nerodo rinkos lėtėjimo, bet, neabejotina, kad 2023–2024 metų rezultatuose tai atsispindės.

Prielaidas apie padidėjusią gyventojų migraciją į individualių namų segmentą galima grįsti ir remiantis žemės sklypų sandoriais (šis segmentas apima ne tik namų valdos žemės sklypus, bet ir ūkinei bei komercinei veiklai naudojamus sklypus). 2022 metais buvo sudaryti 85 559 žemės sklypų sandoriai, kas yra 17 proc. mažiau nei 2021 metais (102 716), tačiau 4 proc. daugiau nei 2020 metais (82 332) ir 6 proc. daugiau nei 2019 metais (80 601). Tai reiškia, kad teigiami lūkesčiai dėl kiek tolimesnės ateities žemės sklypų segmente egzistuoja. Tikėtina, kad sklypai įsigijami plėtrai ateityje.

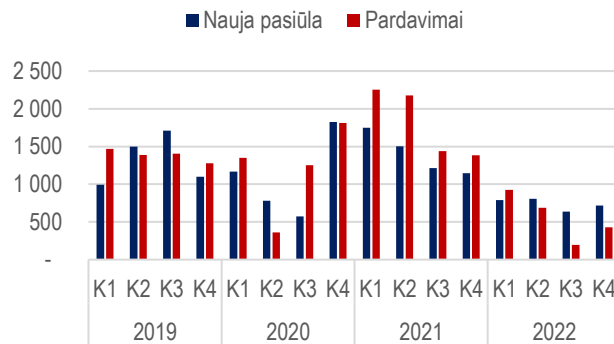
VILNIAUS BUTŲ RINKA

2022 metais sostinės pirminė būsto rinka lėtėjo. Tai akivaizdu žvelgiant tiek į naujos pasiūlos, tiek į pardavimų dinamiką. Pardavimų rezultatai tolygiai mažėja jau nuo 2021 metų I pusės, kuomet per pusmetį sostinėje buvo realizuoti 4432 būstai (neįskaitant kotedžų). Kiekvienas vėlesnis pusmetis (jau įskaitant kotedžus) buvo vis lėtesnis. 2022 metų II pusmetį susitarta dėl 623 naujų būstų. Tikėtina, kad rinkos aktyvumo dugnas buvo pasiektas 2022 – 2023 metų sandūroje, tačiau tvaraus augimo galima tikėtis ne anksčiau nei 2023 metų II pusėje, su sąlyga, kad neblogės bendra ekonominė situacija.

Naujos pasiūlos kiekiai taip pat mažėjo kas pusmetį, nors ir ne taip sparčiai. 2022 metų II pusmetį vystytojai pirkėjams pasiūlė 1352 būstus. Tarp susitraukimo priežasčių minėti infrastruktūros mokesčiai bei kompensacija už plėtrą valstybinėje žemėje. Šios naujos prievolės turėjo įtakos ir lėtesniam statybos leidimų išdavimui. Vis dėlto, nepaisant mažesnio kiekio rinkai pasiūlytų naujų būstų, bendras pasiūlos kiekis 2022 metų II pusmetį ūgtelėjo. Tai įvyko dėl sumažėjusios perkamosios galios ir pardavimo apimčių. Metų pabaigoje pirkėjai galėjo rinktis iš 4125 objektų. Žvelgiant į ankstesnius laikotarpius, šis kiekis vis dar neprilygsta 2018–2019 metų sandūros skaičiams, kuomet pasiūloje buvo virš 5000 būstų (be kotedžų). Taip pat pažymėtina, kad didžioji dalis šiuo metu siūlomo būsto yra dar tik statoma.

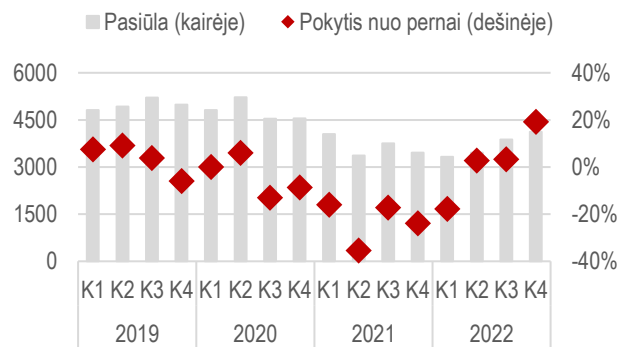
Pirminės būsto rinkos sulėtėjimas atsispindi ir rinkos balanso rodikliuose. 2021 metais pirkėjų 6 mėnesių aktyvumo vidurkis siekė daugiau nei 10 sandorių 10 tūkst. gyventojų. 2022 metų pabaigoje jis buvo mažesnis nei 2 sandoriai. Susiformavo pirkėjo rinka, kurioje teoriškai pirkėjai galėtų diktuoti sandorio sąlygas, tačiau 2021 metais sudarytos preliminaros sutartys bei išaugusios plėtos sąnaudos nepaskatino vystytojų reikšmingai mažinti kainų.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



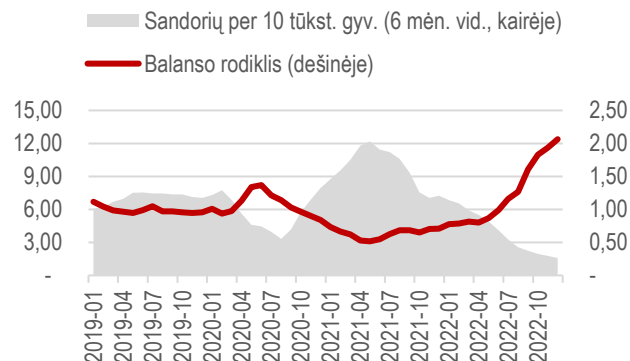
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje (vnt.)



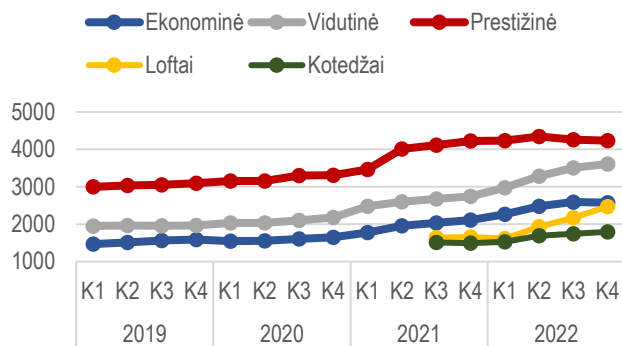
Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Vilniuje



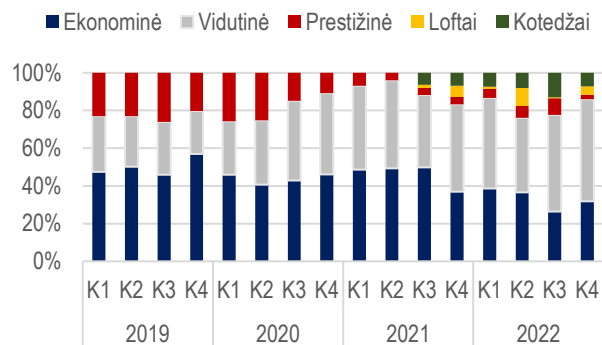
Šaltinis: INREAL

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



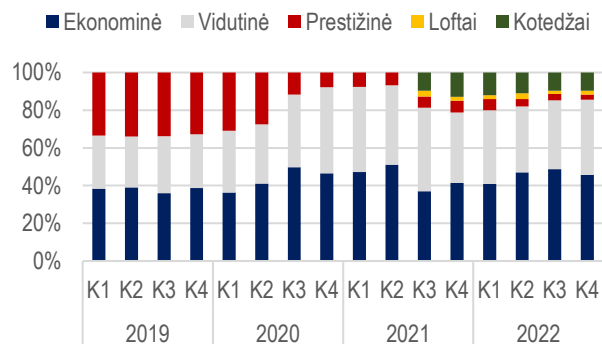
Šaltinis: INREAL

Būstų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būstų pasiūla pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Ekonominės klasės būstas 2022 metų pabaigoje vidutiniškai kainavo 2573 Eur/kv.m (prieš metus – 2113 Eur/kv.m), vidutinės klasės – 3613 Eur/kv.m (2742), prestižinės klasės – 4237 Eur/kv.m (4223), loftai – 2475 Eur/kv.m (1659), kotedžai – 1796 Eur/kv.m (1492). Metinis kainų augimas sudarė 20 – 30 proc. Tiesa, loftų bei prestižinių butų kainų pokyčiai yra kiek iškreipti. Loftų segmentas apima visą Vilniaus miestą, todėl struktūriniai kainos vidurkio skirtumai dėl projektų lokacijos spartino kainų prieaugį. Tuo tarpu prestižinės klasės segmente dominavo brangesni projektai, kurie viešai savo kainų neskelbė, ir šio segmento kainų vidurkis atspindi tik nedidelę dalį siūlomų objektų.

Kainų pokyčių įtaka gerai atsispindi pardavimų struktūroje. Labiausiai dėl kainų padidėjimo nukentėjo ekonominis segmentas, nes tikslinė šio segmento auditorija tapo nebepajėgi įpirkti būsto. Vertėtų pabrėžti, kad ekonominės klasės segmento pirkėjai dažniausiai perka tai, ką išgali. Tuo tarpu aukštesnių segmentų klientai turi galimybę rinktis, todėl šiuo atveju skaičiuotas absoliutus, o ne santykinis pardavimų sumažėjimas. Ekonominės klasės pardavimai nuo kainų augimo pradžios 2021 metų viduryje sumažėjo nuo maždaug 50 proc. iki 30 proc. Tuo tarpu vidutinės klasės pardavimai išaugo nuo beveik 40 proc. iki daugiau nei 50 proc. Kiti segmentai yra gerokai mažesni, todėl jų svyravimams įtakos turi ir pasiūloje esantys objektai.

Pasikeitusi pardavimų struktūra lėmė ir santykinį ekonominės klasės būsto pasiūlos kiekį didėjimą nuo maždaug 40 iki 45 proc. Vidutinė klasė dėl rinkai naujai pasiūlomų projektų išlaikė 40 proc. dalį. Prestižinės klasės butų, loftų bei kotedžų sumažėjo.

Ekonominės klasės segmento būsto įperkamumo ir pardavimų susitraukimą liudija ir būsto įperkamumo rodiklis. Jam apskaičiuoti yra taikomas vidutinis *neto* darbo užmokestis,

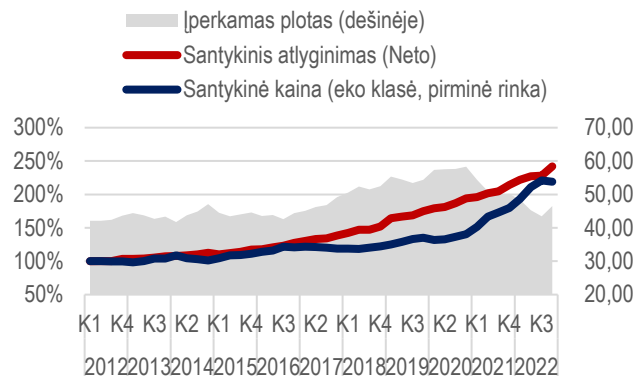
ekonominės klasės būsto vidutinė kaina bei Atsakingo skolinimosi nuostatų (ASN) numatyta 5 proc. palūkanų norma.

Nuo 2021 metų vidurio sparčiau pradėjusios augti būsto kainos išstiprėdė skirtumą tarp atlyginimų ir būsto kainų didėjimo, kuris formavosi nuo 2012 metų, ir būsto įperkamumas grįžo į 2016 metų lygį. Vidutinį atlyginimą gaunantis gyventojas, neturėdamas jokių kitų finansinių įsipareigojimų, 2022 metų pabaigoje galėjo įpirkti maždaug 45 kv.m ekonominės klasės būstą. Tuo tarpu 2021 metų pradžioje įperkamo būsto plotas siekė apie 55 kv.m. Palūkanų normoms perkopus 5 proc. įperkamas būstas dar labiau sumažės, jau neminint išaugusio pradinio įnašo būstui bei padidėjusių įprastų vartojimo išlaidų.

Tokioje aplinkoje sudėtinga vienareikšmiškai vertinti toliau augantį Vilniaus miesto gyventojų skaičių, kuris 2022-ųjų pabaigoje, remiantis TLK duomenimis, viršijo 665 tūkstančius. Augantis miestas neabejotinai yra geras rodiklis būsto rinkai, tačiau atsistačius perkamajai galiai dėl ribotos pasiūlos konkuruos ypač didelis pirkėjų skaičius, kuris net jei ir nepadidins būsto kainų, neleis joms kristi. Kita vertus, būsto kainų augimui išsiskvėpus ir esant aukštomis palūkanų normoms atsiranda racionali paskata būstą nuomotis belaukiant geresnio įperkamumo. Reikia tikėtis, kad anksčiau įsigytas investicinis būstas ir komercinių subjektų vystomi nuomojamo būsto projektai gyventojams bus pakankamai patraukli alternatyva, kuri sumažins norą kardinaliai keisti gyvenamąją vietą keliantis į miestus, kur būstas pigesnis.

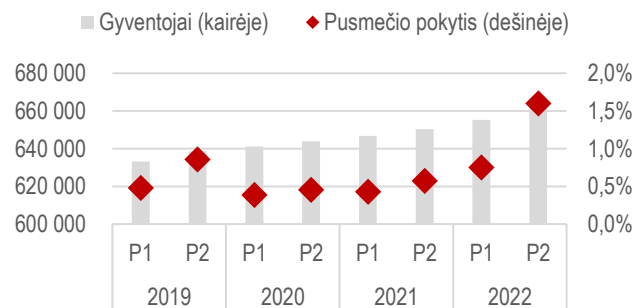
Vilniaus antrinėje būsto rinkoje suminis sandorių skaičius mažėjo sąlyginai nedaug (ypač lyginant su pirmine rinka). Per metus sudaryti 11 685 butų sandoriai – apie 17 proc. mažiau nei 2021-aisiais (14 079). 2022 metų II pusmetį sudaryta 47 proc. metų sandorių (5449), tačiau šiuo laikotarpiu nupirkto būsto amžius rodo, kad didelė dalis notarinių sandorių buvo anksčiau sudarytų susitarimų užbaigimas.

Būsto įperkamumas Vilniuje



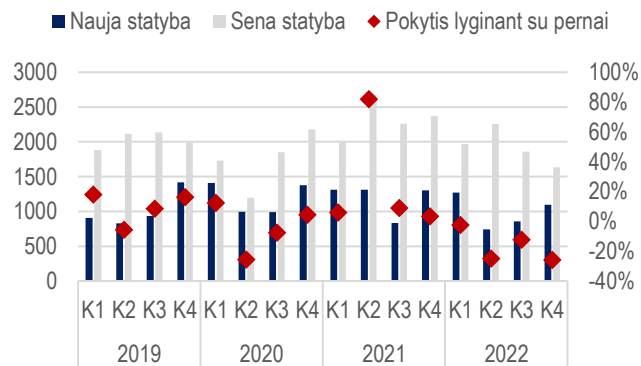
Šaltinis: INREAL

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenys Vilniaus m.



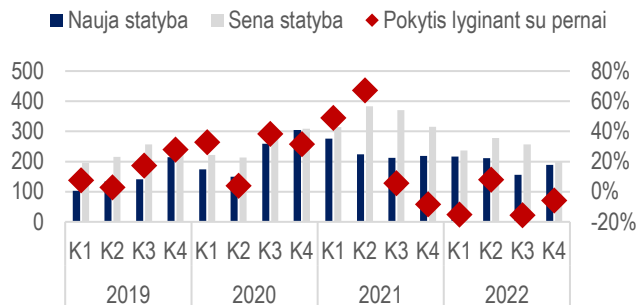
Šaltinis: Vilniaus TLK

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



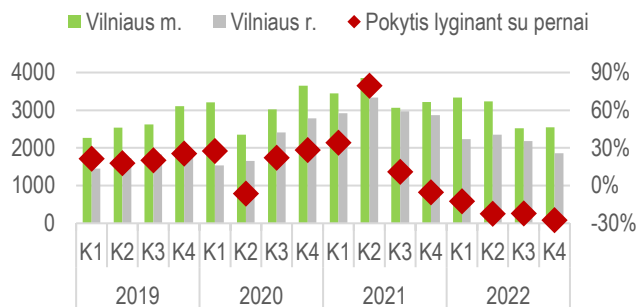
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

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



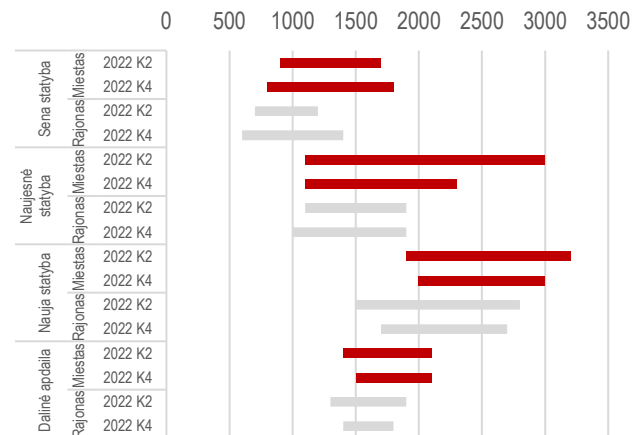
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

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



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

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



Šaltinis: INREAL

Individualių gyvenamųjų namų sandorių skaičius 2022 metais siekė 1744 ir buvo 25 proc. mažesnis nei 2021 metais (2313) bei 9 proc. mažesnis nei 2020 metais (1924). Lyginant su 2021 metais labiau sumažėjo naujos statybos namų sandorių (30 proc. kritimas). Tuo tarpu senos statybos namų sandorių skaičius mažėjo tik 17 proc. Lyginant 2022-uosius su 2020 metais stebima atvirkštinė tendencija. Galima daryti prielaidas, kad naujos statybos pardavimus riboja kainų pokyčiai, o senų namų – mažėjantis patrauklumas: būklė, suplanavimai, išvaizda, komunalinės išlaidos. Kita vertus, namai gerosiose vietose, turintys rekonstrukcijos potencialą, turėtų vilioti pirkėjus, siekiančius šiandien sumokėti kiek mažiau, o ateityje turėti poreikius atitinkantį turtą.

Vilniaus regione (miesto ir rajono savivaldybėse) žemės sklypų sandorių tendencijos buvo itin ryškios. Per 2022 metų II pusmetį parduota 9 111 sklypų – 25 proc. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2021 metais (12 119) ir 18 proc. mažiau nei 2022 metų pirmoje pusėje (11 154). Nors per paskutinį pusmetį sandorių skaičius sparčiau mažėjo Vilniaus mieste, tačiau metinis lėtėjimas labiau juntamas rajono savivaldybėje, nes sandorių, sudaromų mieste, dalis augo nuo 53 iki 57 proc.

Pagrindinis pokytis gyvenamųjų namų kainose 2022 metų II pusmetį buvo intervalo susitraukimas. Išimtis – senos statybos (iki 1990 metų) kainų rėžis, kuris išsiplėtė iki 800–1800 Eur/kv.m (pusmečiu anksčiau buvo 900–1700 Eur/kv.m). Naujesni namai (iki 2010 metų statybos) su pilna apdaila kainavo 1100–2300 Eur/kv.m (anksčiau – 1100–3000 Eur/kv.m). Naujos statybos namų kaina su pilna apdaila siekė 2000–3000 Eur/kv.m (anksčiau – 1900–3200 Eur/kv.m). Namų su daline apdaila kaina svyravo 1500–2100 Eur/kv.m (anksčiau – 1400–2100). Vilniaus rajone kainų ribos buvo 100–1000 Eur/kv.m žemesnės lyginant su miestu.

Kainų tendencijoms įtakos turėjo pasiūlos struktūros pokyčiai, o taip pat – didesnis senesnių namų plotas ir, atitinkamai, šildymo sąnaudos.

KAUNO BUTŲ RINKA

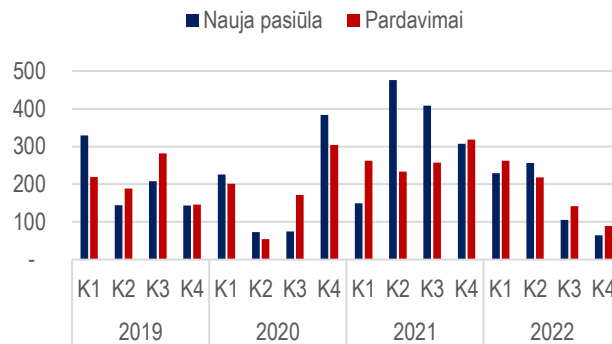
2022 metais pirminės būsto rinkos lėtėjimas neaplenkė ir laikinosios sostinės. Lyginant 2022 metų I ir II pusmečius, pardavimai sumažėjo 52 proc. (nuo 480 iki 231), nauja pasiūla – 65 proc. (nuo 485 iki 169). Kita vertus, lyginant ankstesnių laikotarpių rodiklius, pardavimų kritimas Kaune buvo gerokai švelnesnis nei Vilniuje. Jeigu sostinėje jis siekė iki 7 kartų, tai Kaune – iki 2,5 karto. Paskutinį kartą panašūs rodikliai buvo fiksuojami 2020 metų I pusmetį, pandemijos pradžioje, kuomet buvo realizuoti 255 būstai (neįskaitant kotedžų).

Naujos pasiūlos augimas 2022 metų II pusmetį, lyginant su paskutinių keturių metų pusmečiais, buvo 1,5 – 4 kartus lėtesnis.

Lėtesnis pasiūlos prieaugis ir kritę pardavimai 2022 metų II pusmetį lėmė, kad pasiūlos kiekis sumažėjo simboliškai – nuo 1313 iki 1251. Tolygi ir pakankama pasiūla Kaune tapo viena priežasčių, kodėl rinkos pokyčiai buvo švelnesni, o būsto įperkamumas išliko geresnis nei sostinėje.

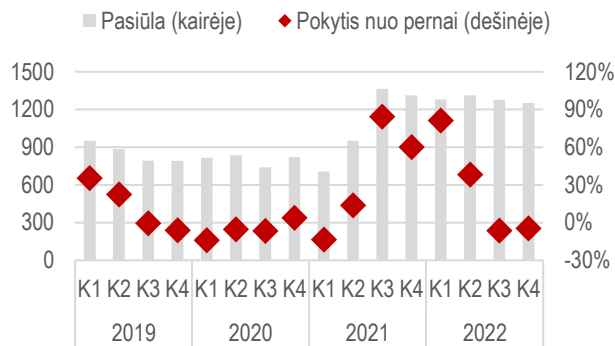
Rinkos pokyčių tolygumą galima vertinti ir pagal sandorių skaičių 10 tūkst. gyventojų. 6 mėnesių vidurkis per 2022 metų II pusmetį sumažėjo nuo 2,13 iki 1,02. Palyginimui, Vilniuje šis pokytis siekė nuo 4,12 iki 1,57. Žinoma, Vilniaus pirminės būsto rinkos patrauklumas iki rinkos lėtėjimo buvo nepalyginamai aukštesnis. 2021 metų viduryje šis rodiklis siekė 12, tuo tarpu Kaune tuo pačiu laikotarpiu – 2,5. Kita vertus, lengviau prognozuojama ir mažiau svyruojanti Kauno rinka leidžia tiksliau prognozuoti ateities pardavimus, o palengva augantis gyventojų skaičius – daryti prielaidas dėl naujo būsto fondo poreikio.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



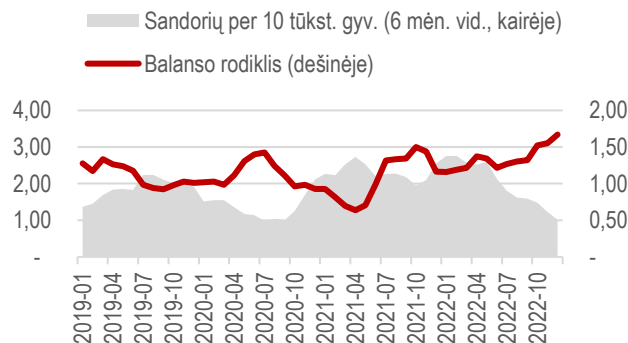
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Kaune (vnt.)



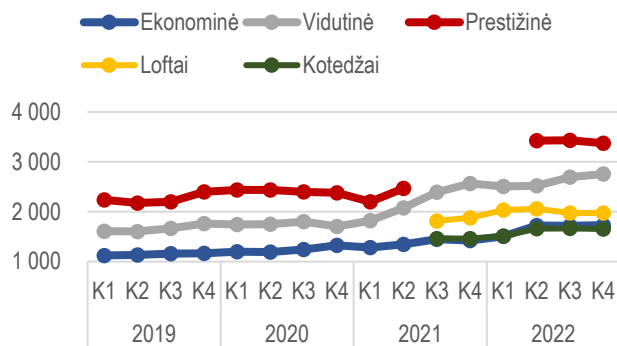
Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Kaune



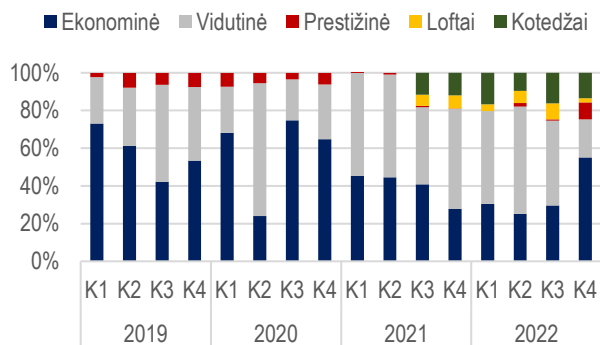
Šaltinis: INREAL

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



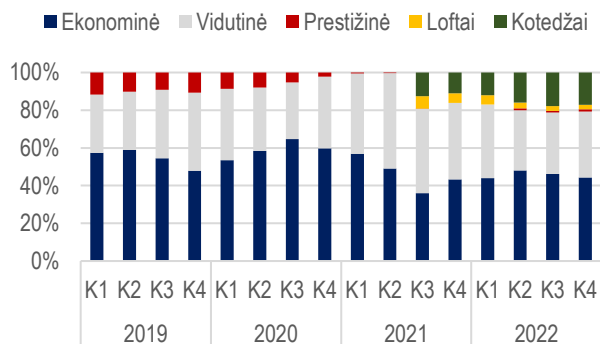
Šaltinis: INREAL

Būstų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būstų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Ekonominės klasės būstas 2022 metų pabaigoje vidutiniškai kainavo 1732 Eur/kv.m (prieš metus – 1426 Eur/kv.m), vidutinės klasės – 2756 Eur/kv.m (2566), prestižinės klasės – 3375 Eur/kv.m, loftai – 1975 Eur/kv.m (1877), kotedžai – 1653 Eur/kv.m (1463). Per metus naujų būstų kainos Kaune augo 5 – 20 proc. Ekonominiam segmente dėl rezervuotų butų įtakos nurodomos kainos yra žemesnės nei turėtų tikėtis nauji pirkėjai. Vertinant tik laisvus butus, ekonominės klasės segmente kainos padidėjo nuo 1690 iki 2109 Eur/kv.m. Rezervuotų butų įtaka yra aktuali ir kitiems segmentams, tačiau jų sukuriamą paklaidą nėra esminę.

Nuo pandemijos pradžios Kauno būsto pasiūla papildžius daugiau vidutinės klasės projektų buvo stebimas šio segmento pardavimų augimas (tiek absoliučiais, tiek santykiniais dydžiais). Įperkamas aukštesnės klasės būstas geresnėse miesto vietose atitraukė dalį pirkėjų nuo namų bei kotedžų, ir vidutinės klasės segmento pardavimai išaugo nuo 30 iki daugiau nei 50 proc. Kita vertus, paskutinį 2022 metų ketvirtį buvo fiksuotas ekonominės klasės būsto pardavimų šuolis bei vidutinės klasės susitraukimas. Ši tendencija stebėta lapkritį ir gruodį, todėl tikėtina, kad mažesnės būsto kainos (lyginant su sostine) išlaikė mažesnes pajamas gaunančių gyventojų galimybes įpirkti būstą.

Remiantis 2022 metų duomenimis galima daryti prielaidą, kad Kaune formuojasi tvari būsto pasiūlos struktūra. Ekonominės klasės būstas sudarė 44–48 proc. pasiūlos, vidutinės klasės 32–39 proc., apie 1 proc. sudarė prestižinis būstas, 2–5 proc. – loftai ir 12–18 proc. – kotedžai.

Būsto įperkamumas laikinojoje sostinėje prastėjo apie 10 proc. (skaičiavimuose naudojama ekonominė klasė) – kainos išaugo virš 20 proc., o atlyginimai – apie 10 proc. 2022 metų

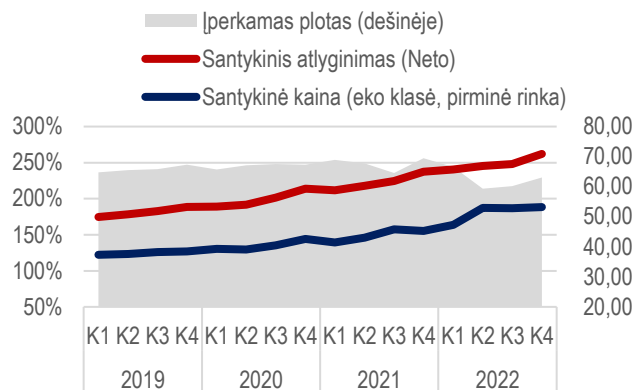
pabaigoje pirkėjai galėjo įpirkti apie 63 kv.m ploto ekonominės klasės butą (įvertinus paklaidą dėl rezervuotų butų kainų – 52 kv.m). Kita vertus, būsto kainų pokyčių kreivė plokštėja, o atlyginimai vis dar auga, nors išlieka ASN numatyta ir būsto paskolų išdavime taikoma 5 proc. palūkanų peržengimo grėsmė.

2022 metų pabaigoje Kaune gyveno per 380 tūkst. gyventojų, o pusmečio gyventojų prieaugis perėjo į sostinei būdingą pokyčių režį. Gyventojų skaičiaus augimui įtakos turi ir karas Ukrainoje. Nepaisant to, kad karui pasibaigus dalis pabėgėlių išvyks, galima daryti prielaidą, kad 2021 metų viduryje išaugusi būsto pasiūla pirminėje rinkoje galės rasti savo pirkėją, kuomet bus išspręstos būsto įperkamumo bei ateities neapibrėžtumo rizikos.

Bendras notarinių sandorių skaičius laikinojoje sostinėje 2022 metais sumažėjo 14 proc., tačiau naujos ir senos statybos segmentuose pardavimų tendencijos buvo skirtingos. Per metus buvo įsigyti 1165 nauji būstai. Ypač išsiskyrė IV ketvirtis, kuomet registruoti 479 notariniai sandoriai – rekordinis kiekis, pandemijos pabaigos poveikio pirminei būsto rinkai išdava.

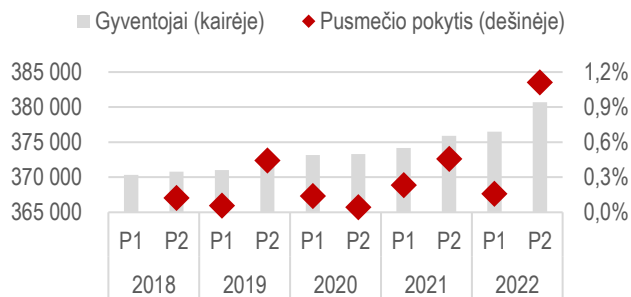
Vis dėlto, pagrindinė VI Registrų centras skelbiamų notarinių sutarčių dalis – antrinės būsto rinkos (senos statybos butų) duomenys. Per metus sudaryti 3559 senos statybos butų sandoriai – 18 proc. mažiau nei 2021 metais (4330). Išaugusios būsto kainos bei palūkanos turėjo neabejotinos įtakos pirkėjų sprendimams. Panašus rezultatas buvo fiksuotas 2020 metais (3614), kuomet dėl kilusios pandemijos daugelis gyventojų nusprendė atidėti būsto įsigijimo (ir pardavimo) sprendimus.

Būsto įperkamumas Kaune



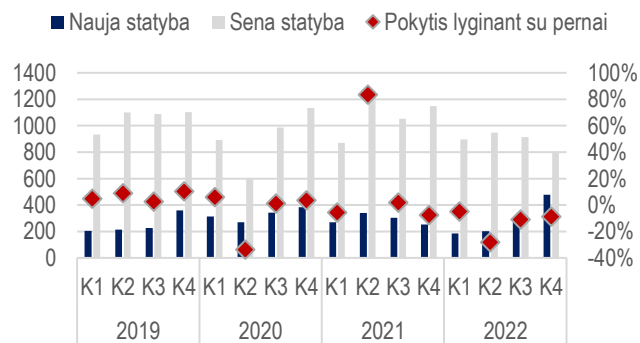
Šaltinis: INREAL

Gydymo įstaigose prisiregistravę asmenys Kauno m.



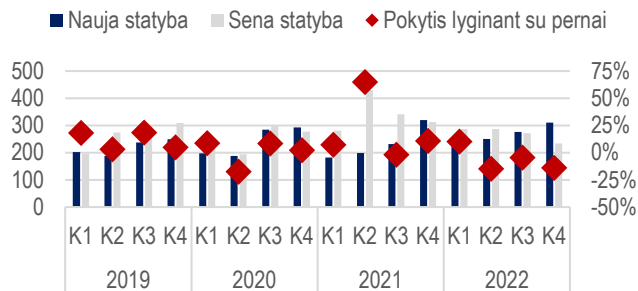
Šaltinis: Kauno TLK

VI Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)



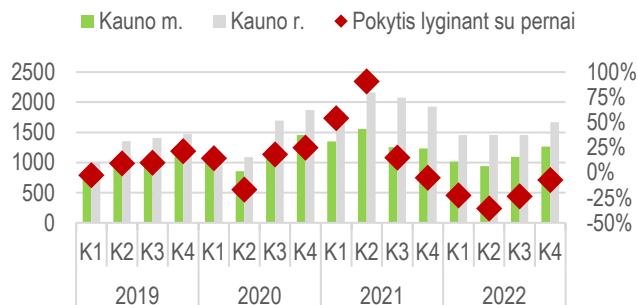
Šaltinis: VI "Registrų centras"

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



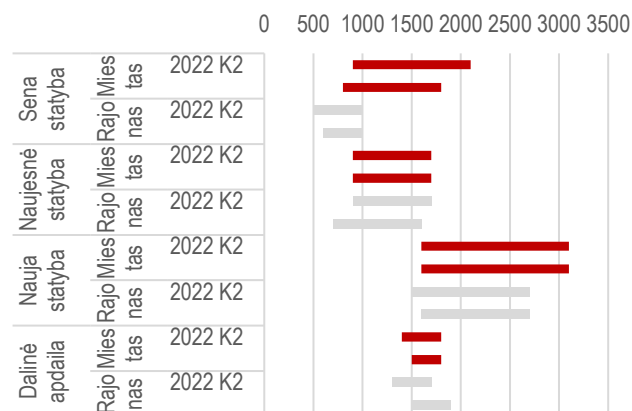
Šaltinis: VĮ "Registų centras"

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



Šaltinis: VĮ "Registų centras"

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



Šaltinis: INREAL

Individualių gyvenamųjų namų sandorių skaičius 2022 metais siekė 2140 (1060 naujos statybos namų ir 1080 – senos). Tai – 7 proc. mažiau nei 2021 metais (2299) bei 9 proc. mažiau nei 2020 metais (1924). Tai reiškia, kad Kaunas aplenkė Vilniaus miestą ne tik skaičiuojant sandorių skaičių vienam gyventojui, bet ir absoliučiais dydžiais. Ne veltui Kaunas vadinamas „individualių namų sostine“.

Kitokia nei Vilniuje dinamika stebėta ir žemės sklypų sandorių statistikoje. 2022 metų II pusmetį sudaryta 13 proc. daugiau sandorių (5481) nei pirmoje metų pusėje. Augimas fiksuotas du ketvirčius iš eilės, tiek miesto, tiek rajono savivaldybėse. Lyginant 2021 ir 2022 metų rezultatus didesnis susitraukimas fiksuotas rajono savivaldybėje (25 proc. sumažėjimas nuo 8015 iki 6033 sandorių) nei mieste (20 proc. sumažėjimas nuo 5390 iki 4315 sandorių).

Reikšmingų pokyčių namų kainose 2022 metų II pusmetį neįvyko. Šiek tiek atpigę senos statybos (iki 1990 metų) namai mieste. Jų kainos per pusmetį sumažėjo nuo 900–2100 Eur/kv.m iki 800–1800 Eur/kv.m. Kauno rajone tokie namai kiek pabrango – nuo 500–1000 Eur/kv.m iki 600–1000 Eur/kv.m. Naujesnės statybos namai mieste išlaikė savo kainų rėžį nuo 900 iki 1700 Eur/kv.m. Tuo tarpui rajone tokie namai metų pabaigoje atpigę iki 700–1600 Eur/kv.m. Naujos statybos namai (po 2010 metų) Kauno mieste visus metus kainavo apie 1600–3100 Eur/kv.m, o rajone jų kaina kiek padidėjo nuo 1500–2700 iki 1600–2700 Eur/kv.m. Šiek tiek išaugo namų su daline apdaila kainos. Mieste – nuo 1400–1800 Eur/kv.m iki 1500–1800 Eur/kv.m, rajone – nuo 1300–1700 Eur/kv.m iki 1500–1900 Eur/kv.m. Pažymėtina, kad individualių namų segmentas yra ypač įvairus. Skiriasi namų vieta, amžius, plotas, apdailos lygis bei sprendimai, todėl šie kainų pokyčiai yra tik orientacinio pobūdžio.

KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA

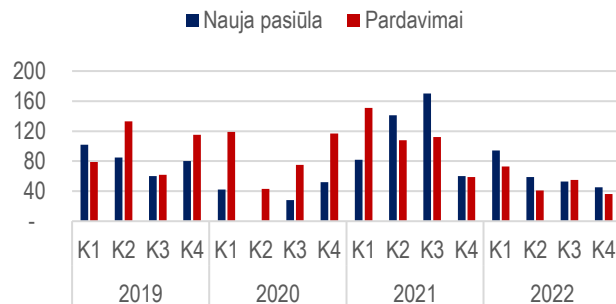
2022 metais Klaipėdoje iš viso susitarta dėl 205 butų pirminėje rinkoje (įvertinus atšaukimus). Tai – apie 2 kartus mažiau nei 2021 metais (430). Nors ir netolygiai, tačiau pardavimų mažėjimas yra fiksuojamas nuo 2021 metų vidurio, o 2022 metų II pusmetį susitarta dėl vos 91 būsto – 20 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (114) ir 47 proc. nei metais anksčiau (171). Tai ženkliai mažesnis rinkos sulėtėjimas nei sostinėje.

2022 metais Klaipėdos NT plėtotojai pasiūlė rinkai 251 naują būstą, kas yra 2 kartus mažiau nei 2021 metais (453). Mažesnis pasiūlos prieaugis fiksuotas II pusmetį – 98 nauji būstai, kas yra 36 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (153) ir 57 proc. mažiau nei 2021-ųjų II pusmetį (230).

Vertinant pasiūlos ir paklausos pokyčių dinamiką matoma, kad nepaisant neaktyvios rinkos, pasiūlos kiekis išlieka panašus jau apie pusantrų metų. 2022 metų pradžioje pasiūla buvo 345 būstai, o pabaigoje – 359. Nors pasiūlos prieaugis buvo didesnis, tačiau pavieniais atvejais vystytojų skelbiamų duomenų prasta kokybė lėmė, kad dalis objektų nepateko į stebėjimus. Poros dešimčių objektų skirtumai Vilniaus bei Kauno miestuose reikšmingos paklaidos nesukuria, tačiau Klaipėdoje šie duomenys yra svaresni. Kita vertus, uostamiesčio pasiūla tiek absoliučiais, tiek santykiniais dydžiais smarkiai atsilieka nuo Vilniaus bei Kauno miestų. Pirkėjams turint ribotas galimybes rinktis naujos statybos būstą, pardavimai yra mažesni. Įtakos turi ir demografija – nors gyventojų skaičius Klaipėdoje auga, tačiau šiuo metu jis tesiekia 2016-ųjų lygį, tad būsto fondo poreikis vis dar miglotas.

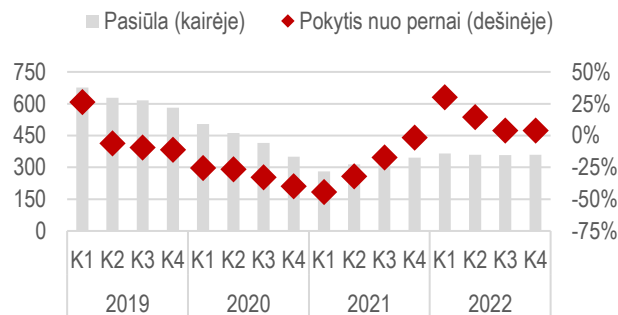
Nesant reikšmingo gyventojų prieaugio, rinkos balansas rodo susiformavusią neaktyvią pirkėjų rinką. Rodiklio reikšmė per metus išaugo nuo 1,1 (beveik subalansuota rinka) iki 1,66.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



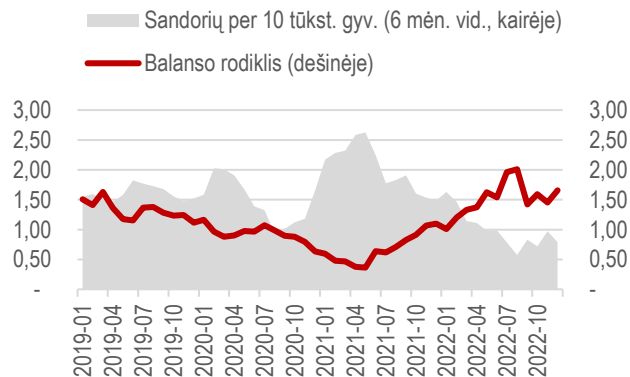
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Klaipėdoje (vnt.)



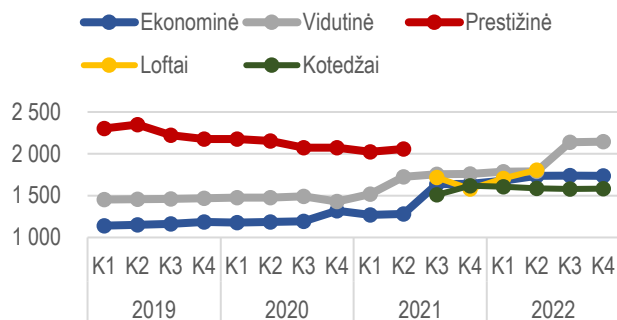
Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Klaipėdoje



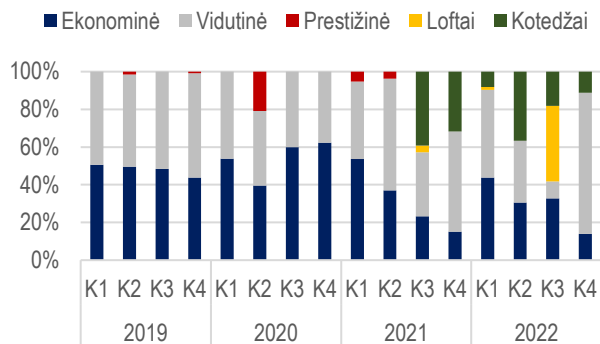
Šaltinis: INREAL

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



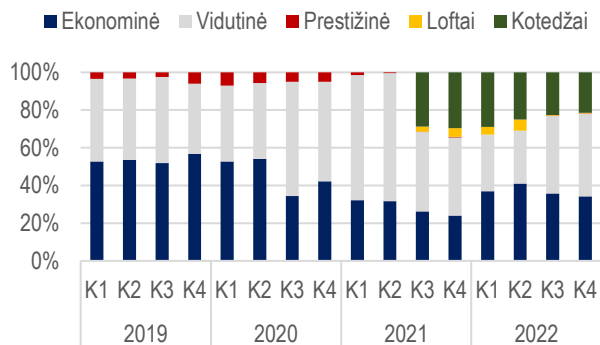
Šaltinis: INREAL

Būstų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būstų pasiūla pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būsto kainų tendencijos Klaipėdoje atitinka kitų didmiesčių pokyčius. Ekonominės klasės būstas 2022 metų pabaigoje vidutiniškai kainavo 1737 Eur/kv.m (prieš metus – 1639 Eur/kv.m), vidutinės klasės – 2145 Eur/kv.m (1760), kotedžai – 1584 Eur/kv.m (1619). Metinis kainų augimas sudarė 5–20 proc.

Kaip ir Kaune, mažesnis pasiūlos kiekis lemia didesnę jau rezervuotų būstų kainų įtaką skelbiamiems vidurkiams. 2022 metų pabaigoje, atmetus rezervuotus būstus, ekonominės klasės būstas kainavo 1830 Eur/kv.m (prieš metus – 1631), vidutinės klasės – 2520 Eur/kv.m (1851). Kotedžams rezervacijos įtakos neturėjo.

Klaipėdos pirminės būsto rinkos pardavimų struktūra pasižymi ypač didele kaita. Pavieniai projektai gali lemti, kad vieną ketvirtį pirkėjai domėsis ekonominės klasės projektais, o kitą – vidutinės. Kita vertus, galima pastebėti, kad nuo 2021 metų mažėja ekonominės klasės būsto pardavimų.

Atsižvelgiant į tai, kad iš trijų didmiesčių būsto kainos Klaipėdoje yra mažiausios, o atlyginimų pokyčių dinamika – panaši, tikėtina, kad pirkėjai ieško įdomesnių produktų, ir neišskirtiniai, toliau nuo miesto centro esantys projektai jų nedomina. Patrauklesnėmis alternatyvomis tampa kotedžai, individualūs namai ar arčiau miesto centro esantys butai.

Pirkėjų susidomėjimas kotedžais lėmė sumažėjusią jų dalį pasiūloje – nuo 30 iki kiek daugiau nei 20 proc. Ekonominės klasės būsto pasiūla, atvirkščiai – padidėjo, nuo 24 iki 34 proc. Vidutinės klasės būsto dalis 2022 metų pradžioje bei pabaigoje sudarė apie 40 proc., o metų pirmoje pusėje buvo sumažėjusi iki 30 proc. dėl pirkėjų aktyvumo. Prestižinio bei loftų segmento būsto 2022 metų pabaigoje Klaipėdoje nebuvo.

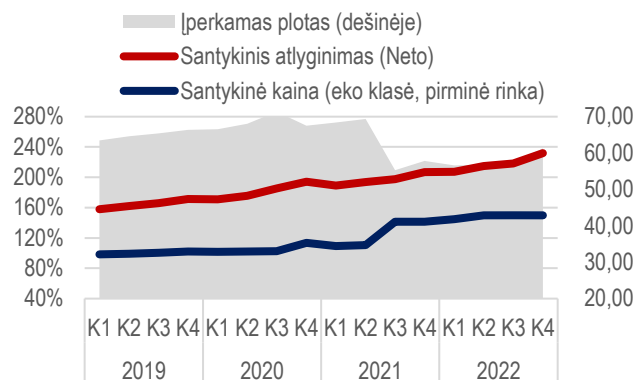
2022 metais Klaipėda buvo vienintelis didmiestis, kuriame būsto įperkamas (ekonominės klasės) padidėjo. Per metus atlyginimai augo apie 12 proc., o būsto kainos – tik 6 proc. Įperkamas plotas padidėjo nuo 58 iki 61 kv.m (įvertinus rezervuotų butų įtaką – iki 58). Kita vertus, egzistuoja skirtumai tarp tipinių ekonominės klasės būstų Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje bei jų patrauklumo. Nepaisant to, kad būstas Klaipėdoje išlaiko savo įperkumą maždaug 2018 metų lygyje, būsto fondo poreikio trūkumas nesudaro pagrindo didesniai rinkos aktyvumui.

Būsto fondo poreikis tiesiogiai priklauso nuo gyventojų skaičiaus mieste, ir tik 2022 metų II pusmetis leidžia tikėtis, kad gyventojų skaičius uostamiestyje pradės tolygiai augti. Per 2022 metus gyventojų skaičius Klaipėdoje padidėjo apie 1,5 proc. – nuo 192 iki 195 tūkst. gyventojų. Tai – ištis reikšmingas jų prieaugis. Kita vertus, prieš 5 metus, 2018 metų pradžioje, Klaipėdoje gyveno beveik 194 tūkst. gyventojų. Palyginimui, Kaune tuo metu buvo virš 371 tūkst. gyventojų, dabar – 380 tūkst. Vilniuje per tą patį laikotarpį gyventojų skaičius padidėjo nuo beveik 626 tūkst. iki 666 tūkst.

Bendras notarinių sandorių skaičius uostamiestyje 2022 metais sumažėjo 19 proc., nuo 3578 iki 2908 butų. Kaip ir Kaune, pagrindinis sandorių mažėjimas fiksuotas senos statybos butų segmente – 23 proc., nuo 3301 iki 2527. Tuo tarpu naujos statybos butų sandorių skaičius augo 38 proc., nuo 277 iki 381. Senos statybos butų segmento aktyvumo mažėjimas kaip ir kituose miestuose liudija apie bendrą nekilnojamojo turto rinkos lėtėjimą.

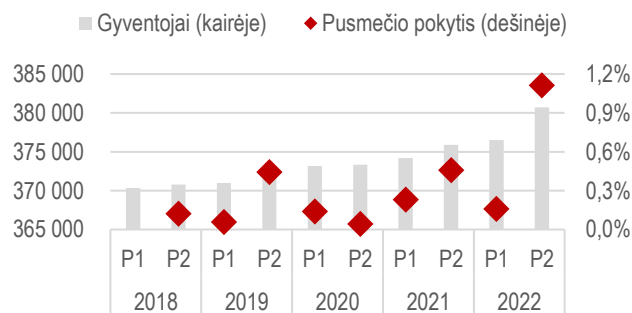
Individualių gyvenamųjų namų sandorių skaičius 2022 metais siekė 1108 ir buvo 22 proc. mažesnis nei 2021 metais (1415) bet 11 proc. didesnis nei 2020 metais (995). Klaipėdos regiono išskirtinumu galima būtų įvardinti tai, jog pirkėjus labiau domina naujos statybos namai.

Būsto įperkamas Klaipėdoje



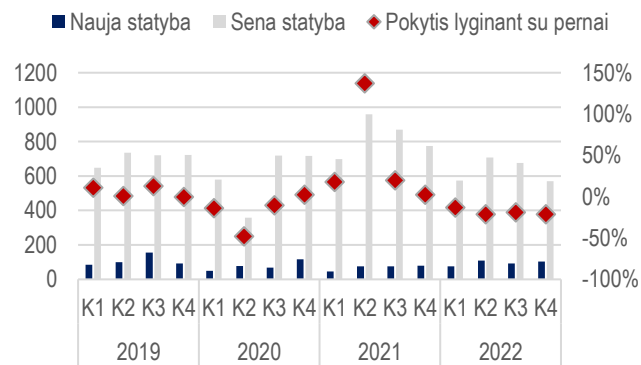
Šaltinis: INREAL

Gydymo įstaigose prisiregistravę asmenys Klaipėdoje



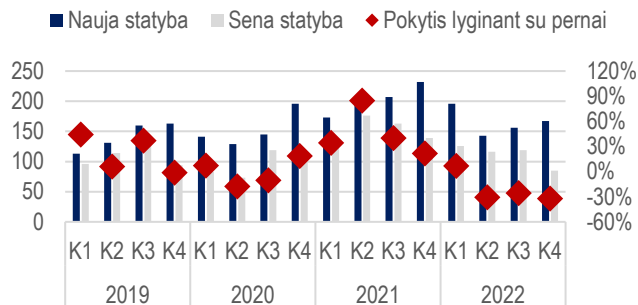
Šaltinis: Kauno TLK

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



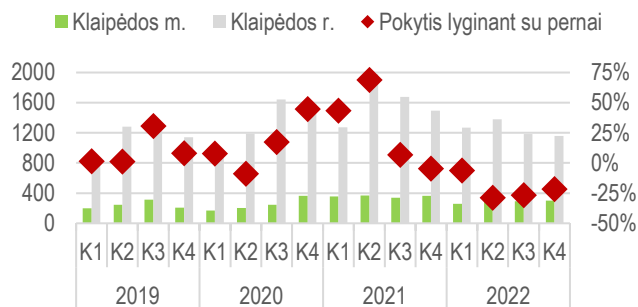
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

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



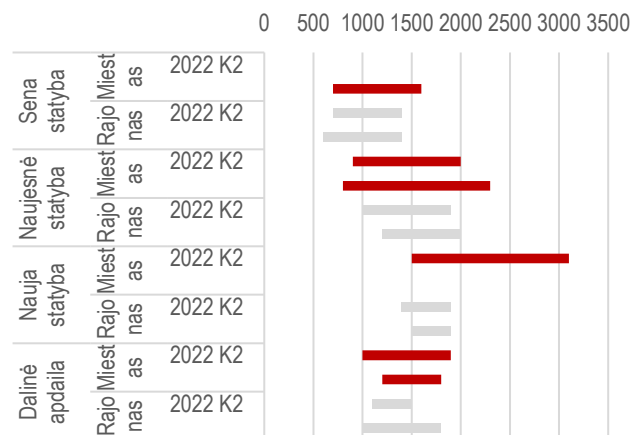
Šaltinis: VĮ "Registru centras"

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

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



Šaltinis: INREAL

Šis segmentas pastaruosius 5 metus sudaro apie 60 proc. visų namų pardavimų. Kai rinka nepakankamai aktyvi, gyventojai yra labiau linkę pasistatyti (ar nusipirkti namą), nei laukti kol plėtotojai pasiūlys jiems įdomų butų projektą. Tai – viena priežasčių, kodėl butų segmentas Klaipėdoje yra mažiausiai aktyvus tarp trijų didmiesčių.

Klaipėdos regione 2022 metų II pusmetį sudaryti 2937 sklypų sandoriai – 24 proc. mažiau nei prieš metus (3875) ir 8 proc. daugiau nei 2022 metų I pusmetį (3196). Kaip ir Vilniuje bei Kaune, per metus neženkliai išaugo miesto savivaldybėje įsigytų sklypų dalis, lyginant su rajonu (2022 metai – 19 proc., 2021 metai – 18 proc.). Nors žemės sklypų sandorių skaičius mažėja tolygiai nuo 2021 metų vidurio, kas sutampa su spartesnio kainų augimo pradžia, tačiau ženklus šuolis 2021 metų viduryje gali reikšti ir jau apsipirkusius pirkėjus šiandien.

Bendros tendencijos namų kainų pokyčiuose Klaipėdos regionuose nėra. Metų pabaigoje mieste namai kainavo 700–1600 Eur/kv.m, rajone – 600–1400 Eur/kv.m. Naujesnės statybos namai mieste pabrango nuo 900–2000 Eur/kv.m iki 800–2300 Eur/kv.m. Rajone – nuo 100–1900 iki 1200–2000 Eur/kv.m. Naujos statybos įrengti namai metų viduryje kainavo 1500–3100 Eur/kv.m, tuo tarpu II pusmetį nėra pakankamai šio segmento duomenų pokyčiui įvertinti. Rajone nauji įrengti namai šiek tiek brango – nuo 1400–1900 Eur/kv.m iki 1500–1900 Eur/kv.m. Namų su daline apdaila mieste kainos didėjo nuo 1000–1900 iki 1200–1800 Eur/kv.m, o rajone – nuo 1100–1500 iki 1000–1800 Eur/kv.m. Tikėtina, kad mažiau patrauklūs pasiūlymai, siekiant padidinti namų likvidumą, kiek atpigo, o patrauklesnių objektų kainos didėjo arba jie buvo nupirkti.

PAJŪRIO BŪSTO RINKA

PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA

COVID-19 pandemija 2020 metų II pusėje padidino susidomėjimą antruoju būstu. Sąlyginai nedidelės kainos Palangoje (lyginant su Neringa) ir didelė pasiūla sudarė galimybę pirkėjams rinktis ir jį tuo pasinaudojo.

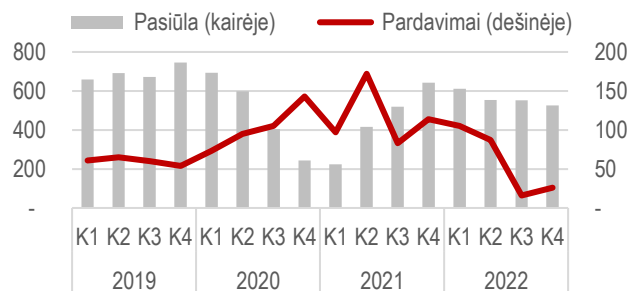
Būsto pasiūla Palangos pirminėje rinkoje nuo 2020 iki 2021 metų pradžios sumažėjo nuo maždaug 750 iki 250 objektų. Atsižvelgdami į išaugusią paklausą vystytojai pasiūlė naujų projektų, kas leido suformuoti 500–600 būstų pasiūlą jau 2021 metų pabaigoje, tačiau antros pirkėjų bangos kurortas nesulaukė. 2020–2021 metų laikotarpiu pirkėjai per pusmetį įsigydavo 200–250 būstų. 2022 I pusmetį šį tendencija dar išsilaikė – 192 susitarimai, tačiau jau metų viduryje rinka ėmė lėtėti. Išaugus būsto paskolų palūkanoms ir vyraujant neapibrėžtumui dėl karo bei ekonominės padėties, pardavimai 2022 II pusmetį krito 22 proc. – susitarta dėl 42 būstų.

Prie rinkos atvėsimosi prisidėjo ir kainų augimas. Vidutinė būsto kaina Palangoje 2019 metų pabaigoje siekė apie 1913 Eur/kv.m. Tolydžio augdama 2022 metų pabaigoje ji pasiekė 2791 Eur/kv.m.

Įrengtų būstų segmente (butai bei apartamentai) kainos mediana per tą patį laikotarpį padidėjo nuo 1738 iki 3208 Eur/kv.m. 2022 metų pabaigoje įprastas įrengtų būstų kainų rėžis buvo 1935 – 4813 Eur/kv.m.

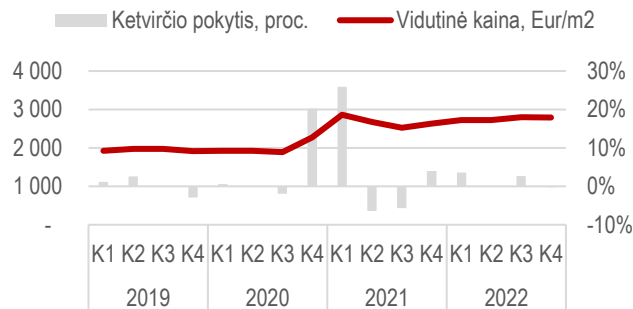
VĮ Registrų centras pateikiama informacija apie naujos statybos būsto bei patalpų sandorius Palangoje rodo panašias tendencijas kaip ir Lietuvos didmiesčiuose. 2022 metų I pusėje sudaryti 347 notariniai būsto pardavimo sandoriai – 1,5–2 kartus mažiau nei ankstesniu laikotarpiu. Taip įvyko dėl 2020 metų pabaigoje susiformavusio būstų pasiūlos trūkumo.

Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje (vnt.)



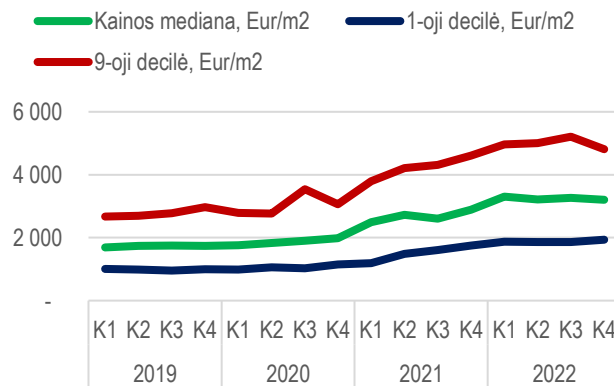
Šaltinis: INREAL

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



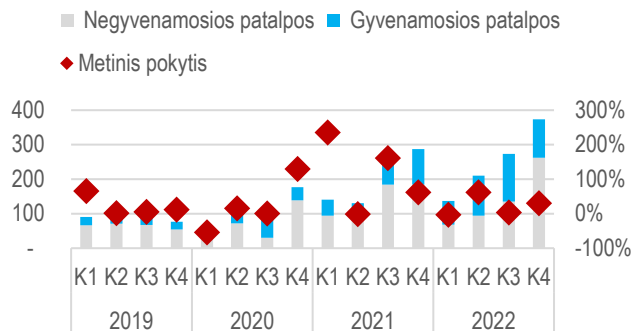
Šaltinis: INREAL

Vidutinės įrengto būsto pasiūlos kainos Palangoje (EUR/kv. m)



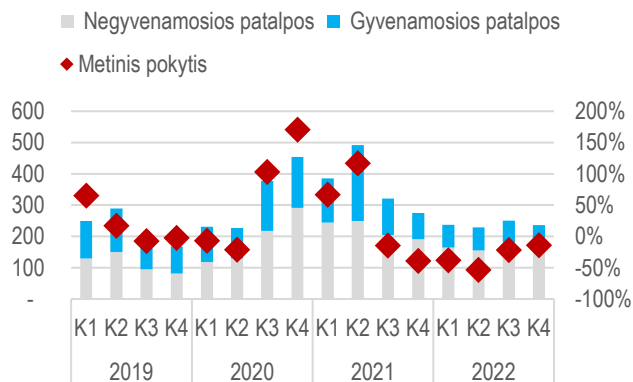
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

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



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Susitarimai dėl 2021 metų pradžioje startavusių projektų buvo užbaigti 647 notariniais sandoriais 2022 metų II pusmetį. Tikėtina, kad didesnis notarinių sandorių aktyvumas bus fiksuojamas ir 2023 metų I pusėje, tačiau tai nerodys tikros rinkos aktyvumo ir tebus praėjusio laikotarpio atgarsiai. Esamą situaciją kiek geriau atspindi senos statybos būsto statistika, kuri taip pat koreliuoja su situacija didžiuosiuose šalies miestuose. Aktyvumo piktas buvo pasiektas 2021 metų I

pusmetį – 877 sandoriai. Nuo to laiko jis tolygiai mažėja. 2022 metų II pusmetį sudaryti 486 būsto sandoriai.

Kartu su perkamosios galios sumažėjimu ir išaugusiu neapibrėžtumu dėl ekonomikos bei karo Ukrainoje, dalis gyventojų pristabdė ketinimus įsigyti antruosius namus. Būsto kainos kol kas nekrenta. Plėtotojai, pradėję projektus dar prieš rinkos tendencijų pokytį ir bent iš dalies pasiekę pelningumo tikslą, taip pat turi galimybę palaukti. Tie, kurie pradėjo projektus statybų kainoms išaugus, ne visada turi galimybę kainas sumažinti.

Senesnio būsto savininkai, vietos gyventojai, kurie norėtų savo būstą pakeisti į modernesnį, taip pat pakliuvo į kainų spąstus. Turimą būstą pardavus pigiau, už naują tektų gerokai primokėti. Tačiau tokiu atveju su dilema susiduria pirkėjai, galintys įsigyti brangų seną būstą, tikėtina, įperka ir naują.

NERINGOS BŪSTO RINKA

Unikali ir mažiausiai bendrų tendencijų veikiami Lietuvos dalis – Neringa. Čia pasiūla gali formuoti paklausą, o nauji projektai įprastai susilaukia ypač didelio pirkėjų susidomėjimo.

Neringos išskirtinumą lemia daug priežasčių: ypatingas kraštovaizdis ir urbanistika, ypač griežti nekilnojamojo turto architektūros ir plėtros reikalavimai, sudėtingesnė nei žemyninėje šalies dalyje logistika. Pastangos išsaugoti šią UNESCO paveldo teritoriją suteikia galimybę kurti išskirtinius projektus, nebūdingus nei kitiems šalies kurortams, nei didmiesčiams.

2022 metų II pusėje viešą būsto pasiūlą Neringoje papildė tik vienas naujas projektas, nors per artimiausius porą metų jų turėtų atsirasti dar bent keli įvairiose Neringos vietose, taip pat ir pačioje Nidoje.

2022 metų II pusmetį užfiksuoti 4 susitarimai pirminėje rinkoje.

Pasiūlos kiekis ūgtelėjo iki 17 butų.

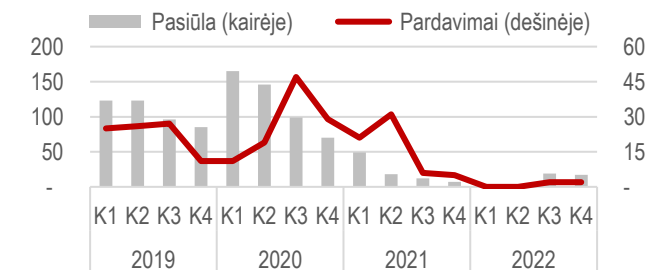
Dėl ribotos informacijos apie naujus projektus rinkos dalyviai matė tik fragmentuotą kainų vaizdą. 2022 metais viešai skelbiamos Neringos būsto kainos pirminėje rinkoje iš esmės pasivijo realias.

2022 metų pabaigoje šie butai kainavo apie 6603 Eur/kv.m. Lyginant su priešpandeminiu laikotarpiu 2019 metų IV ketvirtį (3398 Eur/kv.m), kainos šoktelėjo apie 2 kartus.

Kainos Neringos antrinėje būsto rinkoje per pusmetį augo neženkliai, tačiau keičiantis pasiūlos struktūrai mažėjo kainų rėžiai. Per pusmetį kainos mediana padidėjo nuo 6628 iki 6739 Eur/kv.m. Tuo tarpu kainų rėžiai susitraukė nuo 4447–8667 Eur/kv.m iki 4849–7880 Eur/kv.m. Lyginant su priešpandeminiu laikotarpiu jos išaugo bene dvigubai.

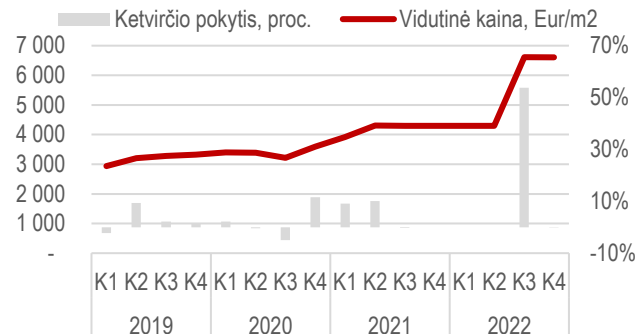
VĮ Registrų centro skelbiama informacija apie senos statybos gyvenamųjų bei naujų patalpų pardavimus apima tiek pirminę rinką, tiek antrinę rinką. Taip yra todėl, kad dėl teisinių apribojimų Neringoje dominuoja rekonstruojami pastatai, kuomet pirkėjų poreikiams pritaikomi sovietmečiu statyti menkaverčiai, savo pradinę paskirtį praradę, kraštovaizdį bjauriojantys pastatai. Iš viso 2022 metų II pusmetį sudaryta 115 notarinių sandorių, kas beveik 2 kartus daugiau nei 2022 metų I pusmetį (63). Šių pardavimų šuolį daugiausia lėmė vieno didžiausių projektų Neringoje rekonstrukcijos pabaiga.

Parduoti bei laisvi būstai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)



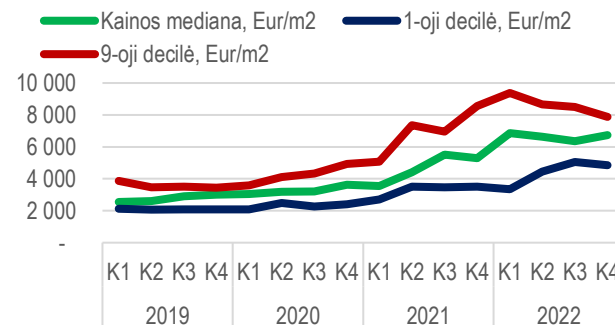
Šaltinis: INREAL

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



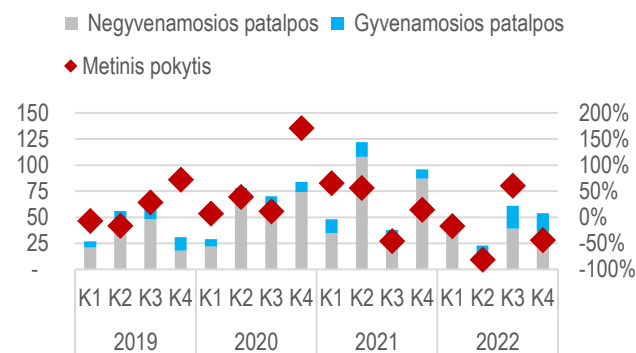
Šaltinis: INREAL

Vid. 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"

GYVENAMOJO BŪSTO NUOMA

Karas Ukrainoje lėmė spartų nuomos kainų augimą 2022 metų I pusėje. Įprastai nedidelė metų pradžios būsto pasiūla nebuvo pakankama pabėgėlių apgyvendinimui. Priklausomai nuo segmento, kainų pikas buvo pasiektas II – III ketvirtį. Nuomos kainų augimas prasidėjo dar 2021 metais, didėjant būsto pardavimo kainoms, todėl papildomas 20 proc. medianos kainos pokytis tapo papildomu stimulu įlieti daugiau būsto į nuomos rinką – tiek naujai įrengtus investicinius būstus, tiek anksčiau nenuomotą turtą. Kita vertus, išaugusios nuomos kainos buvo priimtinos ne visiems nuomininkams, kas lėmė jų kooperaciją, migraciją į pigesnius nuomos segmentus ar persikėlimą į nuosavus ar artimesiems priklausančius būstus. Šių veiksmų kombinacija artėjant šildymo sezonui, kuris grėsė būti ypač brangiu, lėmė nuomos kainų mažėjimą ir sugrįžimą į vos aukštesnį lygį nei prieš karo Ukrainoje pradžią.

2022 metų pradžioje 1 kambario buto nuoma Vilniuje kainavo 350 Eur/mėn., metų viduryje ji siekė 400–450 Eur/mėn., o pabaigoje – 400 Eur/mėn. 2 kambarių buto kainos mediana, pirmiausia padidėjusi nuo 550 iki 650–700 vėliau krito iki 600 Eur/mėn. 3 kambarių – nuo 800 iki 850–900, ir iki 750 Eur/mėn.

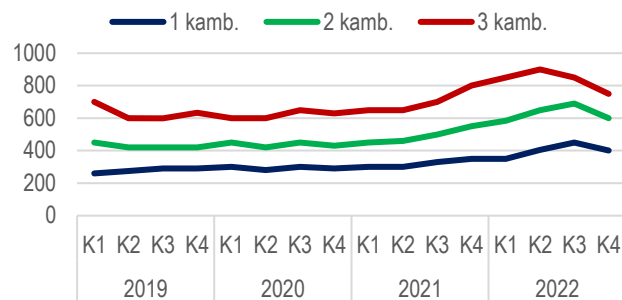
2022 metų pradžioje 1 kambario buto nuoma Kaune kainavo 300 Eur/mėn., metų viduryje ji siekė 350 Eur/mėn., o pabaigoje grįžo į metų pradžios kainą – 300 Eur/mėn. 2 kambarių buto kainos mediana, atitinkamai, kito nuo 400 iki 500 ir iki 450 Eur/mėn. 3 kambarių – nuo 500 iki 500–600, ir iki 550 Eur/mėn.

2022 metų pradžioje 1 kambario buto nuoma Klaipėdoje kainavo 250 Eur/mėn., metų viduryje ji siekė 300 Eur/mėn., ir tokia išliko iki metų pabaigos. 2 kambarių buto kainos mediana, atitinkamai, kito nuo 350 iki beveik 500, ir iki 400 Eur/mėn. 3 kambarių – nuo 500 iki 750, ir iki 600 Eur/mėn.

Nuo pandemijos pradžios į būsto nuomos rinką vis labiau įsilieja komerciniai subjektai, pirkėjams pradėję siūlyti tiek įprastus

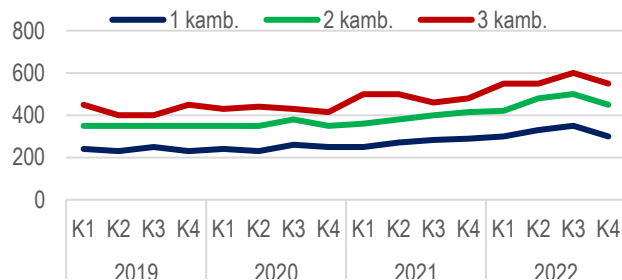
butus, kartais net visą jų laiptinę ar daugiabutį, tiek modernius bendrabučio tipo būstus „co-living“. Jų kainos yra apie 10 proc. aukštesnės, tačiau nuomininkams siūlomos tiek papildomos paslaugos, tiek profesionalus aptarnavimas.

Butų nuomos kainos pagal kamb. skaičių Vilniuje (Eur/mėn)



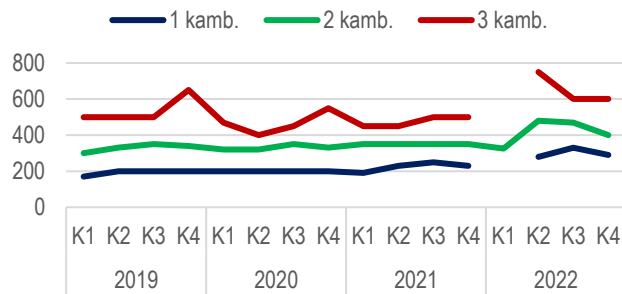
Šaltinis: INREAL

Butų nuomos kainos pagal kamb. skaičių Kaune (Eur/mėn)



Šaltinis: INREAL

Butų nuomos kainos pagal kamb. skaičių Klaipėdoje (Eur/mėn)



Šaltinis: INREAL

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

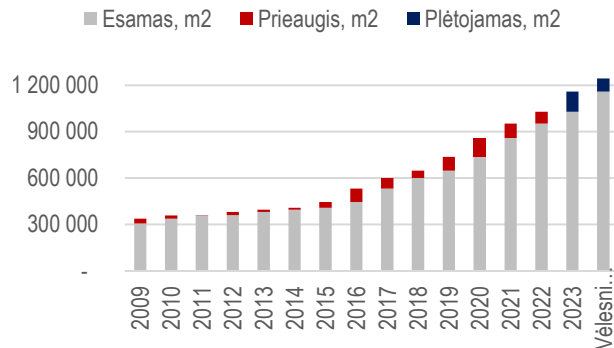
2022 metais užbaigus 6 verslo centrų statybas („Aerocity Tech Valley“, „BH Meraki I“, „Business Stadium North East“, „Core, Office Boutique“, „Paupio darboteka“), Vilniaus verslo centrų pasiūla išaugo apie 75 tūkst. kv.m. 2023 metais duris atverti turėtų dar 10 verslo centrų („Artery“, „BH Meraki II“, „O2 Offices“, „Cyber City“, „Flow“, „K22“, „Kintų 11“, „J. Basanavičiaus 10“, „S28“, „Sky Office“, „Sporto 16“, „Teltonika HQ“), kuriuose bus virš 130 tūkst. kv.m nuomojamo ploto.

Dar bent 85 tūkst. kv.m. ploto papildymo laukiama per artimiausius kelis metus. Į šį skaičių neįtraukiami ypač ankstyvoje projektavimo stadijoje esantys projektai, tarp kurių nemažai bus išplėtoti Vilniaus CBD (*Central Business district / Centrinis verslo rajonas*) – teritorijoje išilgai Konstitucijos prospekto bei šiaurinėje Žvėryno dalyje. Čia numatyti tiek verslo, tiek gyvenamieji projektai, kurie, tikimasi, pakeis šios miesto dalies įvaizdį: padidins multifunkcionalumą, suteiks daugiau žalumos ir gyvybės ne tik dieną, bet ir vakare. Nors nuotolinis darbas ir neišstūmė tradicinio veiklos organizavimo modelio, tačiau, tikėtina, kad nauji verslo centrai bus projektuojami atsižvelgiant į hibridinio darbo poreikius.

Per pusmetį ūgtelėjo verslo centrų vakansija. A klasės verslo centruose ji pasiekė apie 7 proc., B1 – 8 proc., B2 – 6 proc.

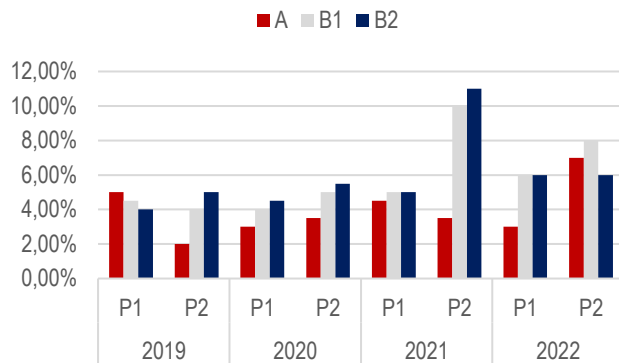
Ne vienerius metus trukusi simbolinė infliacija lėmė, jog biurų kainos augo dėl netiesioginių priežasčių – apmokestinant automobilių stovėjimo vietas, priskaičiuojant pagalbinus plotus. 2022 metais beveik 20 proc. pasiekusi infliacija tapo suprantama priežastimi padidinti nuomos kainas atsižvelgiant į išaugusius plėtos bei finansavimo kaštus. Ypač svarbios buvo indeksacijos rodiklių lubos. Nors indeksaciją, kaip ir nuomos kainų perskaičiavimą, įprasta taikyti metų pradžioje, šie pokyčiai įvyko jau 2022 metų pabaigoje. A klasės verslo centruose kainos ūgtelėjo iki 16–19 Eur/kv.m, B1 – 13–15 Eur/kv.m, B2 – apie 10 Eur/kv.m.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



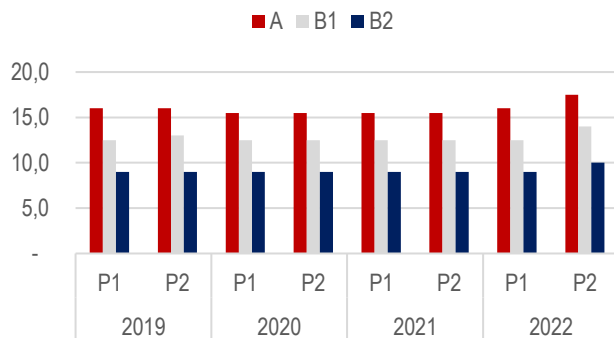
Šaltinis: INREAL

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

Intensyvi biurų plėtra Kaune prasidėjus pandemijai gerokai sulėtėjo. Kita vertus, to galima buvo tikėtis, nes iki pandemijos per 5 metus biurų pasiūla Kaune išaugo bene 3 kartus.

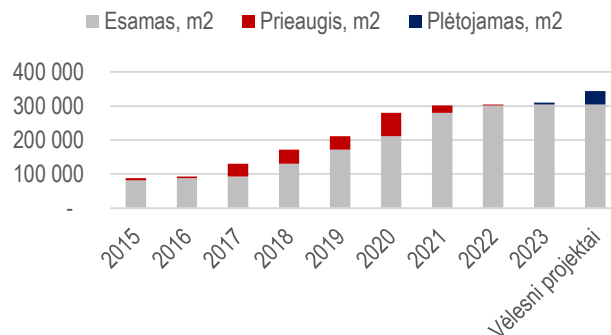
2022 metais Kaune atidarytas verslo centras prekybos centre „Kauniečiai“. 2023 metais atsidarysiančiame verslo centre Raudondavario plente 5000 kv.m biurų ploto nepateks į rinką, nes plėtotojas ketina jį panaudoti savo reikmėms. Didesnis biurų kiekis, beveik 40 tūkst. kv.m rinkai bus pasiūlyti tik 2024-aisiais ar dar vėliau.

Susitraukusi nauja pasiūla ir toliau mažina biurų patalpų vakansiją. 2022 metų pabaigoje A klasės verslo centruose ji siekė kiek per 2 proc., B1 – 5 proc., o B2 – apie 8 proc. Nors tendencija kol kas nėra tvari, tačiau galima pastebėti mažėjantį žemesnės klasės patalpų patrauklumą. Kainų skirtumai tarp modernių bei senesnių biurų yra santykinai nereikšmingi, todėl sprendimą dėl patalpų nuomos formuoja kiti veiksniai.

Infliacija neaplenkė Kauno biurų kainų. Metų pabaigoje A klasės verslo centruose jos ūgtelėjo iki 12–15 Eur/kv.m, B1 – 9–12 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m.

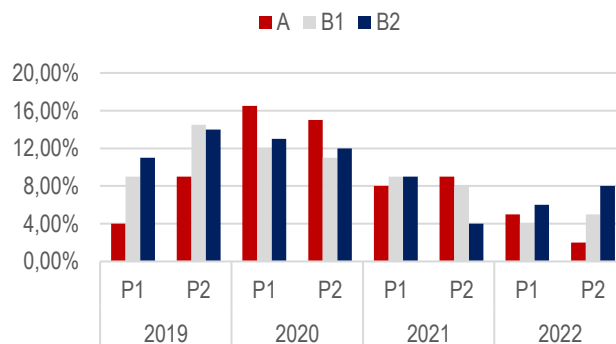
Žema vakansija, padidėjusios nuomos kainos bei augantis gyventojų skaičius yra palankios aplinkybės naujų biurų plėtrai, kurią šiuo metu vis dar stabdo plėtos sąnaudų, ekonominio neapibrėžtumo bei hibridinio darbo rizikos.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



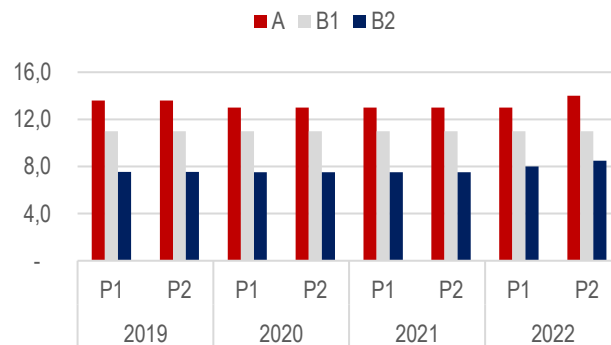
Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

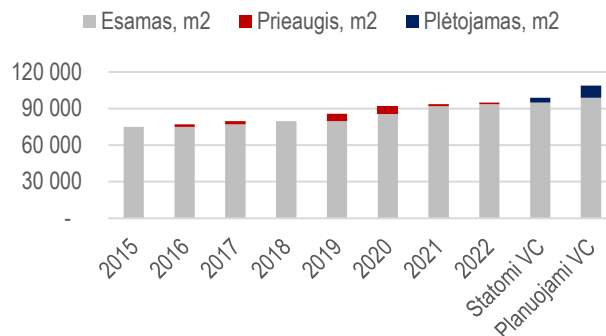
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

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. Kita vertus, palaipsniui judama link kelių didesnių projektų („Mėmelio verslo centras“, „Tech Zity Klaipėda“) plėtros. Įvertinus šiuos bei kitus mažesnius verslo centrus yra laukiama, kad per keletą metų miesto biurų pasiūlą papildys apie 25 tūkst. kv.m naujų biurų ploto.

Palankias aplinkybes, kaip ir Kaune, formuoja tiek pradėjęs augti gyventojų skaičius, tiek sumažėjusi laisvų plotų vakansija. Ne vienerius metus vyravęs laisvų patalpų perteklius, ypač A klasės segmente, ištirpo, ir šiuo metu biurų užimtumas atrodo bene geriausiai tarp visų didmiesčių. 2022 metų pabaigoje A klasės verslo centruose laisvų patalpų buvo apie 4 proc., B1 – 3 proc., B2 – 4 proc.

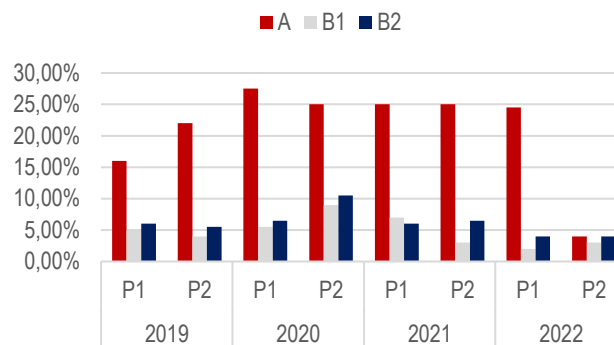
Nuomos kainos ūgtelėjo. A klasės verslo centruose 2022 metų pabaigoje patalpas buvo galima išsinuomoti už 10–12 EUR/kv.m, B1 – 7–11 EUR/kv.m, B2 – 5–7 EUR/kv.m. Po nuomos kainų indeksavimo bei esant didesniai patalpų užimtumui, tikėtina, jos gali augti, ypač naujai plėtojamuose verslo centruose, kuriuos pastatyti šiandien yra ganėtinai brangu.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



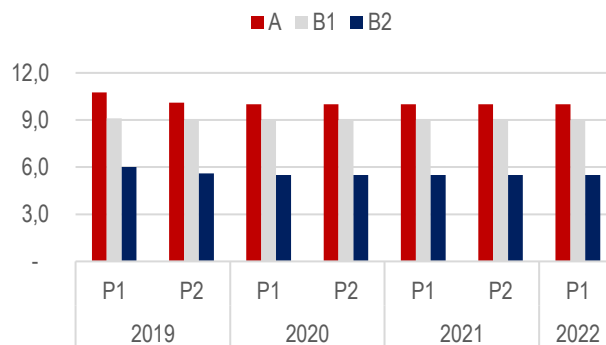
Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

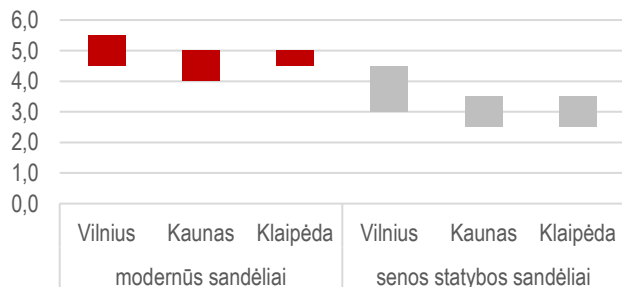
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Logistikos sektorius yra vienas atspariausių. Toks jis išliko ir 2022 metais. Rinkoje susiformavo turto valdytojams sąlyginai patogi situacija. Logistikos patalpų užimtumas yra ypač aukštas, tačiau naujų projektų plėtrą riboja statybos darbų bei medžiagų kainų šuolis, infrastruktūros mokesčių bei plėtros reguliavimo pokyčiai. Projektų imamasi tik užsitikrinus pakankamą užimtumą – dominuoja „built-to-suit“ pasiūlymai. Tuo tarpu potencialiems nuomininkams patalpų reikia „čia ir dabar“. Kita vertus, plėtrą ribojantys iššūkiai gali padėti išvengti pasiūlos pertekliaus, jei ekonomikos lėtėjimo poveikis būtų didesnis nei tikimasi.

Logistikos patalpų vakansija Vilniaus regione siekia apie 1 proc., Kaune – apie 2 proc., Klaipėdoje – iki 5 proc. 2022 metais fiksuojant rekordinius infliacijos rodiklius tai atsiliepė ir patalpų nuomos kainoms – jos augo 5 – 20 proc. priklausomai nuo individualių situacijų. Šiuo metu modernių logistikos centrų nuomos kainos siekia 4,5–5,5 Eur/kv.m Vilniaus regione, 4,0–5,0 Eur/kv.m – Kaune, 4,5–5,0 Eur/kv.m – Klaipėdoje. Senesnes patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3–4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 2,5–3,5 Eur/kv.m.

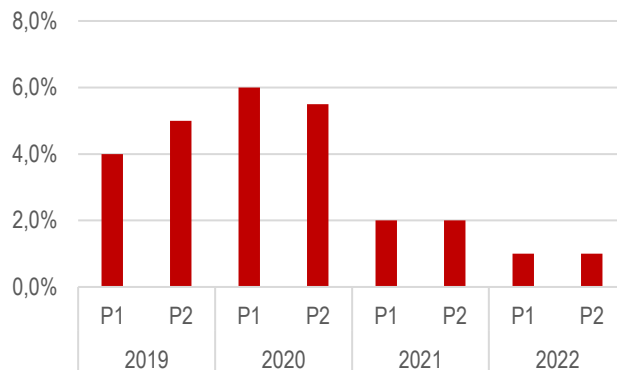
Susidomėjimo ir toliau sulaukia „stock-office“ segmentas, kuriame po vienu stogu telpa ir sandėliavimo patalpos, ir prekybos erdvės bei administracinė dalis.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (EUR/kv. m)



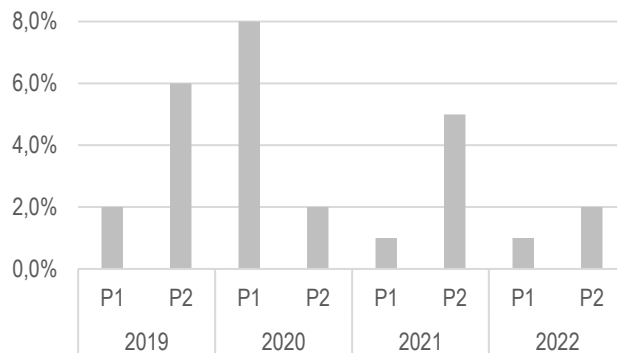
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



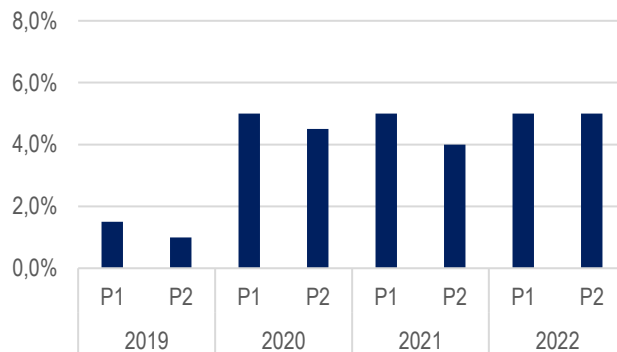
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL



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

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

2022 metai buvo turiningi teisės normų kūrimo proceso atžvilgiu. Proveržio paketas, pasiūlytas atsinaujinančios energetikos rinkos dalyviams, neabejotinai suteikė naują impulsą šios energetikos plėtrai. Stiprėjantis savivaldybės mero vaidmuo administraciniame procese, pasireiškiantis teise išduoti statybos leidimus, specialiuosius architektūros reikalavimus bei teise priimti kitus iki šiol savivaldybės administracijos direktoriui ar jo įgaliotam tarnautojui deleguotus sprendimus didina politinės figūros – mero – įtaką priimant administracinius sprendimus. Pakeitimai valstybinės žemės, užstatytos pastatais ar statiniais, nuomos procese įskaitant ir pasekmes statinių savininkams tuomet, kai pakeitus paskirtį ar nustačius naudojimo būdą per tam tikrą įstatyme numatytą laiką nepradedami statybos darbai jau tampa įprasti. Draudimas perleisti gyvenamosios paskirties patalpas tuomet, jei jų statyba nėra užbaigta teisės normų nustatyta tvarka, įsigaliosiantis nuo 2024 metų sausio 1 dienos, tapo nemalonių netikėtumu nekilnojamojo turto rinkos dalyviams.

Tai tik keletas naujovių, pasiūlytų nekilnojamojo turto rinkai teisėkūros procese, kuriuos įtraukiame rinkos dalyvių dėmesiui

į šią mūsų rengiamą apžvalgą manydami, kad jie yra reikšmingi.

Apibendrinant praėjusių metų eigoje įvykusius pokyčius bei nuolat stebint teisėkūros procesą kartas nuo karta kyla klausimas ko jame yra daugiau – nuoseklaus teisės normų tobulinimo ir politikos formavimo ar visgi bandymo operatyviai kamšyti praktikoje atsirandančias spragas? Suprantama, kad įstatymų leidybos procesas turėtų atliepti abu šiuos aspektus. Tačiau kartais, ypatingai stebint įstatymų svarstymo ir priėmimo procesą, neapleidžia abejonė, kad į tokius svarbius įstatymų leidybos procese principus kaip Teisėkūros pagrindų įstatyme įtvirtinti tikslingumo bei proporcingumo principai, galėtų būti atsižvelgiama labiau. Tarkime, taip ir neapleidžia klausimas ar tikrai draudimas sudaryti pirkimo pardavimo sutartis dėl butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų, esančių kituose pastatuose tuomet, jei šių patalpų statybos baigtumas bus mažesnis, nei 100 proc., buvo ta geriausia priemonė išspręsti problemas, kurios rinkoje buvo labiau išimtis, nei taisyklė. Kaip ir įprasta, į visus klausimus atsakys praktika.

Prasidėję 2023 metai žada būti ne mažiau aktyvūs kuriant teisės normas ir jas taikant. Vienu aktualiausių klausimų išlieka žemės valdymo ir naudojimo pertvarka. Kaip žinoma, 2022 m. birželį priėmus Žemės įstatymo pakeitimus, nuo 2023 m. sausio 4 d. žemės valdymo ir naudojimo bei kitų susijusių sričių (geodezijos, kartografijos) politikos formavimas yra perduotas Aplinkos ministerijai. Nacionalinė žemės tarnyba taip pat tapo pavaldžia šiai institucijai. Šiuo metu vyksta aktyvus Žemės įstatymo ir 16 jo lydimųjų įstatymų pakeitimo projektų derinimo procesas, žadantis nemažai naujovių visai nekilnojamojo turto rinkai. Taigi, žvelgiant į būsimąjį teisės normų kūrimo procesą, lieka tikėtis, kad sprendimai bus priimti visapusiškai įvertinus jų poreikį ir poveikį bei taps pozityviu katalizatoriumi nekilnojamojo turto rinkai.

TEISĖS NAUJIENOS

TERITORIJŲ PLANAVIMAS

Teritorijų planavimo procesas, kaip ir įprasta, buvo įstatymų leidėjų dėmesio centre. Teritorijų planavimo įstatymas buvo keičiamas net kelis kartus. Viena iš esminių naujovių, į kurią norime atkreipti dėmesį yra Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai (keičiami 18, 20, 24 ir 27 straipsniai), numatantys dalį svarbių savivaldybių administracijos direktorių funkcijų perkelti savivaldybių merams. Tai ir sprendimai dėl žemės paskirties bei naudojimo būdo nustatymo ir keitimo, ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų tvirtinimas, sprendimai dėl detaliųjų planų tvirtinimo ir kt. Meras yra politinė figūra savivaldoje. Taigi, tokių administracinių sprendimų sutelkimas vienos – mero – rankose gali kelti tam tikrų abejonų kaip tai paveiks iš pažiūros įprastą žemės tvarkymo ir planavimo procesą. Nekilnojamojo turto rinkos dalyviams lieka tikėtis, kad praktiniai pokyčiai bus į naudą ir įprastai labai užsiėmę savivaldybių merai ras laiko greitai ir efektyviai įvertinti situaciją ir priimti aukščiau minėtus sprendimus. Kita vertus, įsigaliojus minėtiems pakeitimams mažėja administracijos direktoriaus vaidmuo mero vaidmens sąskaita.

Šiame kontekste paminėtina ir tai, kad Nacionalinės žemės tarnybos, kuri jau tapo pavaldžia Aplinkos ministerijai, vaidmuo teritorijų planavime ir toliau mažėja. Perdavus valstybinės žemės valdymą patikėjimo teise savivaldybėms, savivaldybės taps dar įtakingesnėmis sprendžiant su žeme susijusius klausimus. Taigi, turėsime daug stipresnę savivaldą.

Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. 4 d. pakeitimas (įsigaliojęs kartu su Proveržio paketu 2022 m. birželio 28 d.), numatantis, kad „30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų inžinerinių statinių, atsinaujinančių išteklių energetikos objektų statyba turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, išskyrus

Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme numatytus atvejus“, kėlė abejonių atsinaujinančios energetikos projektų vystytojams. Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo (toliau – AIEĮ) 49 str. 3 d. numatyta, jog neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose (išskyrus teritorijas, kuriose, vadovaujantis galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, įstatymais, saugomų teritorijų nuostatais atitinkama statyba negalima), gavus žemės sklypo savininko sutikimą, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, be kita ko, galima statyti saulės šviesos energijos ir vėjo elektrines. Iš esmės šiuo pakeitimu leista projektuoti ir statyti minėtas elektrines žemės ūkio paskirties žemės sklypuose nerengiant teritorijų planavimo dokumentų. Visgi, priėmus šį AIEĮ pakeitimą kilo klausimų kaip ši norma bus taikoma praktikoje ir kaip ją taikys savivaldos institucijos.

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos 2022 m. gruodžio 27 d. pateikė oficialių išaiškinimų apie tai, kaip aukščiau nurodytos įstatymų nuostatos turėtų būti suprantamos. Inspekcija nurodė, kad savivaldybės ar žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose (toliau – TPD) nurodytose konkrečiose teritorijose, skirtose atsinaujinančių išteklių energetikos objektų statybai, šių objektų statyba galima, o kitose aptariamo TPD teritorijose, kuriose atsinaujinančių energetikos išteklių objektų plėtros galimybės buvo vertintos ar nagrinėtos ir jose nenumatyta šių objektų plėtra, Inspekcijos vertinimu, atsinaujinančių energetikos išteklių objektų statyba negalima. Taip pat, jeigu savivaldybės ar žemesnio lygmens TPD atsinaujinančių išteklių objektų plėtros klausimai nespręsti ir teritorijos šių objektų plėtrai nenagrinėtos (nevertintos), tokiu atveju, Inspekcijos nuomone, atsinaujinančių išteklių objektų statybos neprivaloma numatyti savivaldybės lygmens TPD pagal AIEĮ 49 str.

Taigi, Inspekcijos nuomone, kad vien to fakto, jog atsinaujinančių išteklių energetikos objektų statyba tam tikroje teritorijoje pagal TPD nedraudžiama, nepakanka tam, jog ji būtų leidžiama.

ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS

Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ ir 2022 metais buvo keičiamas ne kartą. Apibendrinami atliktus pakeitimus išskiriame šiuos, kurie mūsų vertinimu yra labiausiai reikšmingi:

- 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;
- 5 % valstybinės žemės nuomos mokesčio priedas mokamas tuomet, jei per dvejus 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;
- valstybinės žemės sklypo nuomininkui nepradėjus 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;

Minėtos nuostatos sudaro platesnes galimybes valstybinės žemės nuomotojui kontroliuoti kaip naudojama valstybinė žemė. Kartu šie pakeitimai yra tarsi raginimas statinių valstybinėje žemėje savininkams inicijuoti paskirties ir (ar) naudojimo būdo pakeitimus, vėliau nedelsti su sprendimais

imtis plėtos ir nekilnojamojo turto vystymo valstybinės žemės sklype.

Atkreiptinas dėmesys į Ūkininko ūkio įstatymo pakeitimus, kurie buvo teikti praėjusių metų pabaigoje Prezidentui pasirašyti. Visgi Prezidentas juos vetavo 2022 m. gruodžio 30 d. pateikdamas dekretą bei pasiūlęs šio įstatymo pakeitimus. Siūlyti minėto įstatymo pakeitimai numato reikšmingus pokyčius statybos žemės ūkio paskirties žemėje srityje.

Šiuo metu galiojanti Ūkininko ūkio įstatymo redakcija numato, jog nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, o ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro.

Seimo priimta šio įstatymo redakcija, be kita ko, numato, jog statyti ūkininko sodybą žemės ūkio žemėje ūkininkas turės teisę tik tuo atveju, jeigu (i) pusę ir daugiau savo pajamų per pastaruosius 3 metus yra deklaravęs kaip pajamas iš žemės ūkio veiklos, o (ii) žemės sklypas, kuriame planuojama statyba, yra ne mažesnis kaip 2 hektarai.

Kaip minėta, Prezidentas šį įstatymą vetavo. Dekrete Prezidentas pasiūlė kiek sušvelninti Seimo pasiūlymus, be kita ko, numatant, jog (i) statyti žemės ūkio paskirties žemėje galėtų tokie ūkininkai, kurie per pastaruosius 3 metus yra deklaravę pajamas iš žemės ūkio veiklos (t. y. siūloma atsisakyti pusės gautų pajamų barjero) ir (ii) leisti statyti kitos paskirties pastatus ne mažesniuose kaip 0,5 ha žemės sklypuose.

Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą, statyba žemės ūkio paskirties žemėje dažniausiai galima tik pasinaudojant aukščiau aprašytais galiojančiomis Ūkininko ūkio įstatymo nuostatomis. Todėl, vienokia ar kitokia forma priėmus minėto įstatymo pakeitimus, teisėkūros subjektai jaus spaudimą numatyti ir kitokias statybos žemės ūkio paskirties žemėje galimybes.

STATYBŲ TEISĖ

Statybos užbaigimo procesas tapo Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimo įstatymo objektu. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 10, 11, 16 ir 26-1 straipsnių pakeitimo įstatymu numatyti pakeitimai, turintys įtakos statybos užbaigimo procesui. Anksčiau galiojusi minėto įstatymo redakcija numatė, kad tais atvejais, kai statybą leidžiantis dokumentas išduodamas neteisėtai (išskyrus išimtis, numatytas įstatymo 10 str. 7 d. 1-2 p.), Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) pareigūnas ne vėliau kaip po 5 darbo dienų nuo patikrinimo akto pasirašymo dienos priima sprendimą kreiptis į teismą dėl statybą leidžiančio dokumento galiojimo panaikinimo.

Naujoje įstatymo redakcijoje nustatoma, jog tais atvejais, kai statybą leidžiančio dokumento pažeidimų pašalinimas yra galimas, asmenys galės per 3 mėnesius nuo patikrinimo akto pasirašymo dienos pašalinti pažeidimus. Jeigu per 3 mėnesių terminą dėl objektyvių aplinkybių pažeidimai negali būti pašalinti, tačiau už jų šalinimą atsakingi asmenys sutinka ir siūlo juos šalinti geranoriškai, tarp Inspekcijos ir atsakingų asmenų teisės aktų nustatyta tvarka gali būti sudaroma taikos sutartis dėl pažeidimų šalinimo, kuri teikiama tvirtinti teismui. Jeigu pažeidimai per 3 mėnesių terminą nepašalinami, Inspekcija per vieną mėnesį nuo 3 mėnesių termino

pasibaigimo dienos kreipiasi į teisną dėl statybą leidžiančio dokumento galiojimo panaikinimo, išskyrus atvejus, kai yra įsigaliojusi teismo nutartis dėl taikos sutarties patvirtinimo.

Taikos sutarčių sudarymas nėra reta praktika teritorijų planavimo ir statybų priežiūros procese. Taigi, įstatymų leidėjas, priimdamas minėtus pakeitimus jau ir įstatyme numato tokios sutarties sudarymo galimybę. Tokį pakeitimą vertiname pozityviai dėl kelių priežasčių. Pirmiausia, pačiai Inspekcijai suteikiama galimybė gerokai lanksčiau vertinti situaciją ir proceso dalyviams ją išspręsti ištaisant pažeidimus. Kita vertus, Inspekcijai aktyviai naudojantis šia galimybe, mažėtų darbo krūvis teismams. Matysime, kaip šiomis teisėmis naudosis Inspekcija, tačiau bet kokių atveju tikimės teigiamo poveikio teritorijų planavimo ir statybų valstybinės priežiūros procesui. Minėti pakeitimai įsigalioja 2023-05-01.

Pastebimą sujudimą tarp teisės praktikų ir kitų specialistų sukėlė LR Statybos įstatymo pakeitimai, priimti LR statybos įstatymo Nr. I-1240 2, 4, 8, 12, 14, 17, 18, 22, 24, 27, 27-1, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 47, 51, 55 straipsniu, 1 priedo pakeitimo ir įstatymo papildymo 11-1 straipsniu įstatymu. Žemiau pateikiame, mūsų vertinimu, svarbiausius pakeitimus:

- Reikšmingai plečiamos savivaldybės mero funkcijos administraciniame savivaldybės procese. Savivaldybės merui deleguojamos tokios funkcijos, kaip statybą leidžiančių dokumentų, specialiųjų reikalavimų įskaitant ir specialiųjų architektūros reikalavimų parengimas ir išdavimas;
- Įstatymas numato draudimą sudaryti bet kokius patalpų, esančių gyvenamosios paskirties pastatuose ar gyvenamosios paskirties patalpų, esančių kitos paskirties pastatuose, nuosavybės teisės perleidimo sandorius, jei šios patalpos nebus užbaigtos statyti. T. y. tuomet, jei patalpos baigtumo procentas, registruotas Nekilnojamojo

turto registre bus mažesnis, nei 100 ir sandorio šalys nepateiks notarui statybos užbaigimą patvirtinančio dokumento, notaras negalės tvirtinti tokio nekilnojamojo turto perleidimo sandorio. Laikas ir praktika parodys kaip ši teisės norma įtakos nekilnojamojo turto rinką. Tačiau abejonių kelia įstatymų leidėjo sprendimas nueiti paprasčiausiu – draudimo – keliu taip ribojant nekilnojamojo turto rinkos dalyviams pasirinkimo galimybes sudaryti sandorį iki nekilnojamojo daikto statybos užbaigimo;

- 24 str. 2(1) d. numatyta, kad tuo atveju, jeigu rekonstruojamo pastato tūris padidėja daugiau negu 100 procentų, jam taikomi įstatymuose ir jų įgyvendinamuosiuose teisės aktuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti naujo statinio projektavimui ir statybai keliami reikalavimai. Kitaip tariant šiuo pakeitimu siekiama užbėgti už akių atvejams, kuomet prisidengiant rekonstrukcija iš esmės atliekama naujo pastato statyba. Reikia pripažinti, kad toks nekilnojamojo turto vystymo būdas (rekonstravus menkaverčius statinius sukuriami iš esmės nauji pastatai) buvo paplitęs nekilnojamojo turto rinkoje. Įsigaliojus šiems pakeitimams, tikėtina, tokių galimybių sumažės;
- 27 str. 9(1) d. nustatyta nauja tvarka, pagal kurią meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, gali prašyti regioninės architektūros tarybos, sudaromos Architektūros įstatyme nustatyta tvarka, įvertinti ir pateikti išvadą, ar statinio projektas atitinka statybos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies reikalavimus, jeigu savivaldybės administracija tikrindama statinio projektą nustato, kad toks pažeidimas galimas. Minėti reikalavimai numato, kad, be kita ko, (i) statinio architektūra turi būti tokia, kad ji neprieštarautų esminiems statinių reikalavimams, nustatytiems Reglamente (ES) Nr. 305/2011; (ii) statinys derėtų prie kraštovaizdžio; (iii)

statinio architektūra atitiktų statinio paskirtį; (iv) architektūriniai, inžineriniai ir technologiniai inžineriniai sprendiniai derėtų tarpusavyje; (v) architektūriniai sprendiniai sudarytų darnią, bendrą visumą; (vi) statiniai atitiktų universalaus dizaino reikalavimus, nustatomus normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose, normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. Jeigu toks paklausimas pateikiamas, savivaldybei skirtas projekto tikrinimo terminas pratęsiamas 20 darbo dienų.

Mes atsargiai vertiname tokius įstatymo pakeitimus ir papildomą savivaldybės merui (ar jo įgaliotam administracijos darbuotojui) suteikiamą priemonę techninio projekto derinimo procese. Viena vertus, tai, žinoma papildoma kontrolės priemonė, leidžianti užtikrinti rengiamų ir derinamų projektų kokybę. Visgi kita vertus, teisės normos ir taip numato atvejus, kuomet rengiant techninį projektą būtina konsultuotis su architektūros taryba. Taip pat pato administracija turi plačius įgaliojimus techninio projekto derinimo procese. Šiais įstatymo pakeitimais taip pat sudaroma papildoma galimybė dar labiau tęsti projektavimo terminus. Galiausiai nepakankamai aiškiai suformuluoti atvejai, kada meras ar savivaldybės tarnautojas galės priimti sprendimą kreiptis į architektų tarybą palieka vietos subjektyviai situacijos interpretacijai. Mums belieka tikėtis, kad šia papildoma funkcija bus naudojama labai atsakingai ir tai taps labiau išimtimi, nei taisykle.

- 14 str. 2 d. 2 p. patikslinta statybos ūkio būdu tvarka – įvestas ribojimas, kad ūkio ar mišrų statybos organizavimo būdą turi teisę pasirinkti fiziniai asmenys, atliekantys statinių paprastąjį remontą, fiziniai asmenys, statantys naują, rekonstruojantys, remontuojantys ar griauinantys vieną vieno buto iki 300 m² statinio projekte nurodyto statinio bendrojo ploto gyvenamąjį namą ar nesudėtingąjį

statinį ir jų priklausinius viename žemės sklype. Ankstesnėje įstatymo redakcijoje minėto ribojimo nebuvo. Rinkoje žinomi atvejai kuomet pastačius pastatą ūkio būdu, tampa sudėtinga paskirstyti garantinio laikotarpio įsipareigojimus tarp skirtingų subjektų, fiziškai vykdžiusių statybos darbus. Tad, tikėtina, minėtas pakeitimas tokių nepatogumų ateityje padės išvengti.

STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ papildytas nauja statinio rūšimi – Automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniu. Tai inžinerinis statinys, naudojamas produkcijai laikyti ir saugoti, kuriame sandėliavimo procesai vyksta automatiškai, naudojant įvairius įrenginius, kuriame nedarba ir į kurį negali patekti žmonės, išskyrus atliekančius statinio naudojimo priežiūros ir remonto, įrangos techninės priežiūros ir remonto darbus. Minėtas pakeitimas atliktas siekiant atliepti rinkos poreikius – tobulėjant technologijoms bei plintant išmaniesiems sandėliams, atsiranda statinių, kurie neatitinka anksčiau nustatytų kriterijų.

Lietuvos Respublikos krizių valdymo ir civilinės saugos įstatymo pakeitimai numato, kad statant naują visuomenės poreikiams naudojamą pastatą (išskyrus religinės paskirties), kuriame vienu metu gali būti daugiau kaip 100 žmonių, arba aukštybinį (daugiau kaip 5 aukštų) daugiabutį gyvenamąjį namą, jame ar jo priklausinyje (-iuose) turi būti suprojektuota (-os) ir įrengta (-os) slėptuvė, atitinkanti minėto įstatymo 2 straipsnio 31 dalyje nurodytus reikalavimus. Vis dėlto, šiai dienai nėra nustatyti aiškūs reikalavimai tokių slėptuvių įrengimui. Institucijų patarimas – vadovautis užsienio šalių reguliavimu. Tad vystytojai turi pakankamai plačią laisvę pasirinkti kurios šalies standartais vadovautis. Kita vertus, vystytojai pagrįstai nuogąstauja, nes toks neapibrėžtumas neišvengiamai pratęs projektavimo bei statybą leidžiančių dokumentų išdavimo terminus.

AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA

Mūsų vertinimu rinkos dalyviams gali būti aktuali ši žemiau aptariama teismų praktika:

LAT civilinėje byloje Nr. [e3K-3-288-611/2022](#) akcentavo, kad taip pat ir kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, jog sutarties šalių teisė vienašališkai nutraukti sutartį nepažeidžia sutarties laisvės principo, jeigu šalis šią teisę įgyvendina teisės normose ar sutartyje nustatyta tokios teisės įgyvendinimo tvarka ir sąlygomis. Žemės nuomos teisiniai santykiai yra reglamentuoti CK šeštosios knygos XXIX skyriuje. Iš CK 6.545 straipsnio 1 dalyje pateiktos žemės nuomos sutarties sąvokos matyti, kad viena esminių šios sutarties sąlygų yra nuomininko pareiga valdyti ir naudoti sutartyje nurodytą žemės sklypą pagal sutartyje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas. Jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, nuomotojo reikalavimu žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą (CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą). Žemės įstatymo 9 straipsnio, reglamentuojančio valstybinės žemės išnuomojimą, 14 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyti du alternatyvūs pagrindai, kuriems esant sutartis pripažįstama pažeista, – žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį arba ne pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Atitinkamai sutarties pažeidimu laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartyje nustatytu būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos.

Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškai nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį.

LAT nutartimi civilinėje byloje Nr. [e3K-3-242-684/2022](#) išaiškino, kad būtinos sąlygos atsirasti Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtintai asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą yra tokios: (i) žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais, (ii) jis turi būti naudojamas šioms statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, (iii) statinys(-iai) turi turėti apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos ar nuosavybės teisę. Negana to, LAT praktikoje pažymima, kad savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį bei pagrįsti šį ketinimą ir tam yra būtina išsineuoti ar įsigyti žemės sklypą. Lemiamą reikšmę turi faktinės situacijos vertinimas, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą. Be to, nutartyje buvo išaiškinta, kad aikštelės pagal kasacinio teismo praktiką, atsižvelgiant į konkrečias bylose nustatytas aplinkybes, gali būti pripažįstamos savarankiškais daiktais. Sprendžiant dėl daikto funkcionavimo savarankiškumo, kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su tokiu esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitą veiklą. Kaip žinoma, praktikoje neretai kyla diskusijų ar valstybinės žemės sklypas gali būti išnuomojamas jame esančios automobilių stovėjimo aikštelės ar kito panašaus inžinerinio statinio savininkui. Taigi, ši LAT nutartis, kuria teismas konstatuoja, kad tam tikroms aplinkybėms esant aikštelė ar panašus statinys gali būti pripažintas savarankišku daiktu yra reikšminga formuojant valstybinės žemės nuomos praktiką.

LAT sprendimas civilinėje byloje Nr. [e3K-3-51-701/2023](#) numatė, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus. Teisės normos, nustatančios statinių savininko teisę nuomoti statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, šio asmens naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytoms sąlygoms – tuomet, kada valstybinė žemė užstatyta asmenims priklausančiais pastatais ar statiniais. Būtinųjų valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų turi būti laikomasi visu nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu, kitaip būtų paneigta lengvatinio nuomos mokesčio paskirtis, išvengta realios (aukciono būdu nustatytos) kainos mokėjimo už nuomojamą valstybinę žemę, nepagrįstai praturtėta visuomenės sąskaita, o tai aiškiai pažeidžia viešąjį interesą. Atitinkamai šių sąlygų nelikus, teisinis pagrindas valstybinę žemę nuomoti lengvatine tvarka išnyksta, o valstybinės žemės nuomotojas įgyja teisę nutraukti sutartį anksčiau termino.

LAT civilinėje byloje Nr. [e3K-3-183-916/2022](#) dėl rangos sutartimi sudarytų santykių, pripažino, jog nors analizuojamoje nutartyje konstatuota, kad statybos techninio priežiūrėtojo neveikimas yra vertinamas kaip atliktas paties užsakovo, tačiau tų 25 proc. nuostolių dalies, kurie užsakovui taip ir liko neatlyginti, manytina, užsakovas galėtų reikalauti iš statybos techninę priežiūrą netinkamai atlikusių asmenų. LAT šiais metais kiek anksčiau nagrinėtoje civilinėje byloje yra išaiškines, kad statybos techninis priežiūrėtojas, paskirtas (pasamdytas) statytojo (užsakovo), veikia jo interesais, todėl

neteisėto neveikimo atveju jis atsako statytojui, o ne rangovui ar subrangovui. Taigi, sudarant ir vykdant rangos sutartis, užsakovui neverta pamiršti, jog, kilus civilinės atsakomybės klausimų dėl netinkamai įvykdytos rangos sutarties, nuostolių atlyginimo klausimai gali pasiekti ne tik rangovą, tačiau ir rangos sutarties nepasirašiusį, tačiau statybos procese dalyvaujantį, statybos techninį priežiūrėtoją.

2022 m. spalio 19 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. [e3K-3-236-823/2022](#) LAT pripažino, kad komercinės negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalims nedraudžiama derybų keliu iš anksto susitarti dėl nuomininko atsisakymo naudotis teise reikalauti nuomos sutarties pasibaigimo pasikeitus išnuomoto daikto savininkui. Teismas pagrįstai įvertino aplinkybę, jog komercinės paskirties patalpų nuomotojui nuomos teisiniu santykių tęstinumas gali būti labai reikšmingas, kadangi tai daro tiesioginę įtaką tokios paskirties nekilnojamojo turto paklausai bei vertei. Būtent dėl šios esminės priežasties nuomotojas yra suinteresuotas nuomos sutartyse iš anksto įtvirtinti nuomos santykių tęstinumo garantijas pasikeitus išnuomotų patalpų savininkui. Atsižvelgiant į interesą užtikrinti komercinių nuomos santykių stabilumą, sutarties šalims, kurios yra lygiavertės, pajėgios prisiimti savo veiksmų ar neveikimo riziką, LAT įsitikinimu, turi būti sudaryta galimybė derybų būdu pasiekti išankstinį susitarimą dėl nuomos santykių tęstinumo pasikeitus išnuomoto daikto savininkui. Manytina, jog LAT pasirinko sveikintiną kelią, nusprendamas ginti nuomos santykių stabilumą bei apibrėžtumą.



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.

14 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ) PRADĖTŲ ĮGYVENDINTI 2022 II PUSMETĮ

VILNIUS

▪ Vyšnios

„Vyšnių“ kvartalas Pilaitėje – didžiausias projektas, pradėtas vystyti Vilniuje. „Omberg“ pirmajame etape rinkai pasiūlė 180 butų ir komercines patalpas.

Iš viso bus pastatyti keturi korpusai, kiekvienas – 4 aukštų, A++ energinės klasės.

Projektas išsiskirs didžiausia Vilniuje – net 3 ha ploto – privačia rekreacine teritorija su žaidimų aikštelėmis, pasivaikščiojimų takais ir poilsio zonomis, apsodinta vyšnių medžiais.

Plėtotojas aplink projektą išasfaltuos gatves, įrengs šaligatvius su apšvietimu. Taip pat bus nutiesti dviračių takai, kurie užtikrins patogų naujakurių judumą. Gyvenamuosiuose pastatuose bus įkurtos nuo 4 iki 8 komercinės paskirties patalpų, kuriose veiks ir patiems gyventojams aktualias kasdienės paslaugas siūlantys verslai.



Vyšnios @ Omberg

■ reVINGIS Park Space

„Galio group“ tęsia reVINGIO projekto plėtrą ir pradėjo „Park Space“ kvartalo statybas. Šio etapo metu iškils šeši 6 aukštų gyvenamųjų namų korpusai, kuriuose rinkai pasiūlyti 155 *premium* klasės butai. Pastatai numatomi A+ energinės klasės, išsidėstę arčiausiai Vingio parko, išsiskirs kokybiškais klinkerio apdailos fasadais, mediniais langais, itin aukštomis viršutinių būstų lubomis ir vaizdu į šalia tekančią Nerį.

Po kvartalų bus įrengta dviejų lygių požeminė automobilių stovėjimo aikštelė su elektromobilių įkrovimo vietomis bei dviračių saugyklomis.

Lygiagrečiai Neries šlaitui, projektuojama ir rekreacinė viešoji erdvė, planuojami nutiesti pėsčiųjų bei dviračių takai, kurie susijungs į bendrą Vingio parko ir miesto takų sistemą.



reVINGIS Park Space @ Galio Group

■ Naujasis Skansenas (V etapas)

„YIT Lietuva“ pradėjo paskutinį, penktąjį „Naujojo Skanseno“ kvartalo etapą Šnipiškėse. Jo metu iškils du 6 aukštų daugiabučiai, kuriuose rinkai pasiūlyti 122 butai.

Pastatai A+ energinės klasės, su dideliais vitrininiais langais, būsto gerbūvis valdomas išmaniųjų planšečių pagalba, o

kvartalo saugumas užtikrintas įdiegus praėjimo sistemas ir vaizdo kameras visame perimetre.

Projektas išsiskiria patogia lokacija naujajame miesto centre, darnia architektūra, išbaigtu gerbūviu su bėgimo takeliu dideliame uždaramame vidiniame kieme ir poilsio bei vaikų žaidimų aikštelėmis.



Naujasis Skansenas (V etapas) @ YIT Lietuva

■ Bajorų alėjos (Klevų namai)

„Eika“ tęsė „Bajorų alėjų“ II etapo statybas, kur pradėti statyti „Klevų namai“. Tai – tęstinis projektas, vystomas nuo 2014 metų, kurio metu 9 ha teritorijoje plėtojama nedidelio tankumo mažaaukščių daugiabučių namų gyvenvietė.



Bajorų alėjos (Klevų namai) @ Eika

„Klevų namai“ – du 4 aukštų, A++ energinės klasės korpusai, kuriuose rinkai pasiūlyti 96 butai. Projekte bendroms reikmėms bus naudojama atsinaujinanti saulės energija. Norintys galės įsigyti parkavimo vietą, pritaikytą elektromobiliui.

Projektas išsiskiria kaip rami, saugi gyvenvietė su pilnai sutvarkytu gerbūviu bei poilsio ir sporto infrastruktūra vidiniuose kiemuose.

■ Karoliniškių namai (II etapas)



Karoliniškių namai (II etapas) @ Hanner

„Hanner“ tęsė pradėtą „Karoliniškių namų“ projektą greta Televizijos bokšto. II etapo metu pradėtas statyti antrasis korpusas, kuriame suprojektuoti 93 būstai.

Pastatas A energinės klasės, 5 aukštų. Pirmojo aukšto gyventojams siūlomos erdvios medinės terasos, uždarame vidiniame kieme bus įrengta vaikų žaidimų aikštelė.

Projektas išsiskiria pilnai išvystyta aplinkine infrastruktūra bei šalia plytinčiu 162 ha ploto Karoliniškių draustiniu, tinkamu gyventojų aktyviam sportui ir rekreacijai.

■ Vileišio 27A



Vileišio 27A @ Realco

„Realco“ pradėjo *premium* projekto „Vileišio 27A“ Antakalnyje, Neries pakrantėje statybas.

Beveik pusės hektaro ploto sklype suprojektuotame name bus įrengti 66 vieno-keturių kambarių butai, kurių plotas – 33–90 kv.m. Projekte numatyta 72 vietų požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, dviračių saugyklos bei sandėliukai, uždaras kiemas. Projekto energinė klasė: A+.

Projektas išsiskirs puikia lokacija viename patraukliausių mikrorajonų mieste, vaizdais į upę, erdviais balkonais, pirmo aukšto terasomis bei galimybe centrą pasiekti šalia einančiais pėsčiųjų ir dviračių takais.

■ Miško ardai (III etapas)

„Citrus“ pradėjo paskutinį, III etapą Burbiškių miške esančiame „Miškų ardų“ projekte. Jo metu vystomi du 4 aukštų, A+ energinės klasės daugiabučiai, išsidėstę palei Burbiškių gatvę. Rinkai pasiūlyti 62 butai, išsiskiriantys 4 aukšto antstatais, erdviais balkonais ir terasomis, vaizdu į vidinį kiemą ar mišką

bei erdviu požeminiu parkingu. Namų apdaila – iš natūralių medžiagų: termo medienos bei skardos lankstinių.



Miško ardai (III etapas) @ Citus

Užbaigus šį etapą, kartu bus baigtas formuoti ir „Miško ardų“ vidinis parkas, kuris užims 1 hektaro plotą. Čia suplanuota 14 poilsio, aktyvaus laisvalaikio ir pramogų zonų.

■ Šnipiškių perspektyvos (II etapas)



Šnipiškių perspektyvos (II etapas) @ Lithome

„Lithome“ itin aktyviai besivystančiame Šnipiškių rajone pradėjo „Šnipiškių perspektyvų“ II etapo statybas. Šio etapo metu bus pastatytas 5 aukštų namas su komercinės paskirties

erdvėmis pirmame aukšte ir 48 butais antrame–penktame aukštuose. 1-4 kambarių butų plotai bus nuo 32 iki 90 kv. m.

Po namų įrengtoje požeminėje parkavimo aikštelėje numatytos vietos automobiliams. Namas atitiks A++ energinės klasės reikalavimus.

Projektas išsiskirs patogia lokacija naujajame miesto centre, greta esančiomis sporto ir rekreacijos erdvėmis.

■ Kerų kerai (I etapas)



Kerų kerai (I etapas) @ INREAL grupė

Vilniaus Burbiškių miške, Bartų g. 11 INREAL grupė pradėjo vystyti 16 mažaukščių namų gyvenvietę „Kerų kerai“. Pirmame projekto etape „Paukščių takas“ statomi du A+ energinės klasės korpusai, kuriuose rinkai pasiūlyti 46 butai, 35–95 kv.m ploto, su erdviais balkonais ar terasomis.

Projekto energinė klasė A+. Numatytas grindinis dujinis šildymas, fasadas dengiamas klinkeriu. Didelis dėmesys skirtas saugumui, bendrų erdvių interjerui ir patogiams bei racionaliems būstų suplanavimams. 3,1 ha teritorijoje bus įrengtos automobilių aikštelės, vietos dviračiams, elektromobiliams, vaikų žaidimo aikštelės ir bendruomenės susirinkimo erdvės.

Lygiagrečiai plėtojamas kvartalo infrastruktūros projektas – tiesiama gatvė, atvedamas vanduo, kanalizacija ir visos komunikacijos.

▪ City stories (I etapas)



City stories (I etapas) @ Lithome

„Lithome“ Pašilaičių mikrorajone pradėjo „City stories“ kvartalo statybas. 1,3 ha teritorijoje keliais etapais numatyta pastatyti 6 daugiabučius su 320 butų. Plėtra pradėta Pavilnionių g. 32 esančiame sklype, kuriame I etapo metu iškils 39 butų daugiabutis.

Rinkai pasiūlyti 1–3 kambarių 23–72 kv. m ploto būstai. Dauguma jų turės balkonus, o daliai pirmo aukšto butų suprojektuotos iki 28 kv.m ploto terasos. Tarp namų planuojama įrengti takelius, žaidimų ir treniruoklių aikštes. Požeminėje ir antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėse numatytos 73 automobilių stovėjimo vietos.

Greta projekto Vilniaus savivaldybė planuoja iš esmės sutvarkyti žalias erdves ir įrengti Pavilnionių parką, skirtą rajono gyventojų poilsiui ir sportui.

KAUNAS

▪ Matau Kauną



Matau Kauną @ YIT Lietuva

„YIT Lietuva“ Aleksoto rajone pradėjo vystyti kvartalą „Matau Kauną“. Čia, didesnėje nei 10 ha teritorijoje, per artimiausią dešimtmetį bendrovė planuoja pastatyti apie 30 gyvenamųjų namų ir iš esmės transformuoti išskirtinę vietą, su vaizdu į Kauno senamiestį ir Nemuno salą.

Pirmojo projekto etapo metu pradėti vystyti du 5 aukštų, A+ klasės daugiabučiai. Juose suplanuoti 80 butų, kuriuose bus įrengtas grindinis šildymas, vėdinimo sistema su rekuperacija, nuotolinio skaitiklių nuskaitymo sistema ir vaizdo kamerų sistema pastato prieigų, įėjimų į laiptines ir įvažiavimų į automobilių stovėjimo aikštes stebėjimui. Butai turės erdvius, daugiau nei 10 kv. m ploto balkonus ir didelius vitrininius langus.

Plėtojant kvartalą teritorija bus pilnai sutvarkyta, joje įrengtos vaikų žaidimų aikštelės, su miesto tinklu sujungti dviračių ir pėsčiųjų takai, poilsio erdvės.

■ Upės apartamentai



Upės apartamentai @ KTG Asset Management

Raudondvario pl. 107, šalia Nemuno upės prieplaukos „KTG Asset Management“ pradėjo „Upės apartamentų“ projektą.

Dviejuose modernaus dizaino 7 ir 8 aukštų A++ energinės klasės pastatuose suprojektuota 40 butų, 51–63 kv.m ploto. 70 proc. apartamentų yra didesni nei 90 kv.m., o viename laiptinės aukšte, siekiant gyventojų privatumo, suplanuoti tik 1–3 butai.

Apartamentai išsiskirs vaizdais į Nemuną, erdviais balkonais bei apželdintomis terasomis. Tarp namų suplanuotas uždaras žalias kiemas su vaikų žaidimo aikšte ir poilsio zona. Suprojektuota požeminė automobilių ir dviračių saugykla, elektromobilių įkrovimo stotelės.

■ Piliamiestis | Nemunas

„YIT Lietuva“ toliau tęsė „Piliamiesčio“ projektą, kuriame pradėtas vystyti Brastos g. kvartalas. Dešiniojoje Neries krantinėje Kaune esančiame kvartale suplanuoti keturi 4–6 aukštų A++ energinio naudingumo klasės daugiabučiai su 132 butais. Plėtra pradėta nuo „Nemunu“ pavadinto namo, kuriame rinkai pasiūlyti 35 *premium* klasės butai. Būstai išsiskirs

architektūra, gerbūviu, vaizdu į Kauno senamiestį ir Nerį, aukštos kokybės daline apdaila, dideliais mediniais kaustytais langais, erdviais balkonais ir terasomis. Fasada ir stogai bus dengti dekoratyviomis keraminėmis čerpėmis.

Vystant pirmąjį etapą, taip pat suplanuota pastatyti apsauginę dambą, kartu įrengiant pagal projektą numatytas krantinės dangas ir poilsio erdves. Dambos teritorija bus sujungta su jau dabar esančiomis sutvarkytomis ankstesnių etapų krantinės atkarpomis.



Piliamiestis | Nemunas @ YIT Lietuva

KLAIPĖDA

■ Danės krantas



Danės krantas @ Danės krantas

Bendrovė „Danės krantas“ Senvagės g. 3 sklype, pradėjo vieno didžiausių projektų per pastarąjį dešimtmetį Klaipėdoje – „Danės krantas“ – statybas. Per ketverius metus planuojama išvystyti 11-os daugiabučių kvartalą, kuriame rinkai bus pasiūlyta kiek daugiau kaip 450 butų.

Pirmame etape 4 aukštų A ir B korpusuose rinkai pasiūlyti 54 butai. A++ energinės klasės namus planuojama užbaigti iki 2023 m. galo.

Kvartalas suprojektuotas priėjimas prie upės, krepšinio, padelio ir kitos sporto aikštelės. Centrinėje kvartalo aikštėje svarstoma įrengti bendro naudojimo baseiną ar kitą su vandeniu susijusią poilsio zoną, pavyzdžiui, fontaną. Kvartale bus visos saugumą ir komfortą užtikrinančios sistemos, modernus apšvietimas, elektromobilių įkrovimo stotelės.

3 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2022 II PUSMETĮ

■ „The British School of Vilnius“ naujoji mokykla



„The British School of Vilnius“ naujoji mokykla @ The British School of Vilnius

„The British School of Vilnius“ Miškadvario g. 6 esančiame sklype, Vilniaus inovacijų pramonės parko teritorijoje pradėjo savo naujojo mokyklos komplekso statybas.

Kompleksas užims 12 tūkst. kv. m. teritoriją. Mokyklos pastatas bus apie 4 tūkst. kv. m. ploto. Ilgainiui čia turėtų mokytis apie 400 vaikų ir dirbti 50 mokytojų bei kitų darbuotojų.

Prie mokyklos bus įrengta ir keturioms sporto šakoms skirta infrastruktūra: 25 metrų uždaras baseinas, treniruoklių salė, krepšinio aikštelė, lauko sporto zonos, įskaitant viso dydžio futbolo aikštę ir lauko teniso kortus. Bus įrengtos meno ir technologijų laboratorijos, muzikos klasė su įrašų studija bei biblioteka.

■ Balstogės universiteto kompleksas



Balstogės universiteto kompleksas @ Akademinė valstybinė įstaiga Balstogės universitetas

Akademinė valstybinė įstaiga Balstogės universitetas Vilniaus senamiestyje pradėjo naujojo universiteto komplekso statybas. Aguonų g. 22 esančiame sklype iškils 4 aukštų su mansarda A+ energinės klasės modernaus dizaino pastatas, kurio plotas sieks 3123 kv. m. Planuojama, kad universitete galės studijuoti iki 300 studentų.

1–4 komplekso aukštai bus skirti mokslui (auditorijos, skaitykla, dekanatas, administracinės patalpos), mansardinis aukštas – pastato funkcionavimui reikalingiems įrenginiams sumontuoti. Rūsyje numatytas automobilių parkavimas bei techninės patalpos.

■ Gegužės sodai

„Stemma Group“ ties Naujosios Uosto ir Gegužės gatvių sankryža Klaipėdoje pradėjo projekto „Gegužės sodai“ plėtrą.

Čia iškilsiantis apie 3000 kv.m ploto pastatų kompleksas bus skirtas komercinei ir viešbučio veiklai. Pastatų energinė klasė

– A+. Po kompleksu taip pat bus įrengta požeminė automobilių stovėjimo aikštelė.

„Gegužės sodų“ pirmasis aukštas, siekiantis apie 600 kv.m, bus orientuotas į aktyvią gatvę ir skirtas komercinei veiklai.



Gegužės sodai @ Stemma Group

2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2022 II PUSMETI

▪ Dainų slėnio rekonstrukcija



Dainų slėnio rekonstrukcija @ Kauno miesto savivaldybė

Kauno miesto savivaldybė pradėjo seniai miestiečių lauko projekto – „Dainų slėnio“ rekonstrukciją. Tunelio g. 37 esančiame sklype, apsuptame Kauno Ažuolyno, bus iš esmės pertvarkoma dar 1964–1965 metais įrengta rekreacinė/kultūrinė erdvė.

Planuojama atnaujinti dangas, laiptus, tribūnas, po kuriomis numatyta įrengti holą, persirengimo kambarius, sanitarinius mazgus su dušais, grimo kambarius, pagalbines ir administracines patalpas, elektros skydinę, tambūrą ir laiptinę. Teritorijoje bus įrengtas naujas apšvietimas, kurio pagrindinis

akcentas – vertikalus šviesos spindulys. Juo bus siekiama sukurti Dainų slėnio vietoženklį.

Projekte numatyti ir kiti mažosios architektūros elementai, pasitarnausiantys lankytojų patogumui: mediniai suoliukai, šiukšliadėžės bei dviračių stovai.

▪ Perkūnkiemio skveras

Vilniaus miesto savivaldybė taip pat ėmėsi ilgai miestiečių lauko projekto – pradėti „Perkūnkiemio skvero“ įrengimo darbai. Perkūnkiemio mikrorajone tarp daugiaaukščių daugiabučių įsiterpusioje teritorijoje planuojama įrengti naują erdvę, pritaikytą turiningam ir kokybiškam gyventojų poilsiui. Čia suplanuotos vaikams ir jaunimui skirtos žaidimų aikštelės bei futbolo ir krepšinio aikštelės. Taip pat atsiras vietų ir pasyviam poilsiui – pasisupti hamake ar papietauti su šeima prie pikniko stalo.

Gyventojų pageidavimu skvero pietinėje dalyje bus galimas eismas ratu dviračiams, riedučiams ar pasivaikščiojimams. Dauguma takų bus asfaltuoti. Aukščiausioje skvero vietoje planuojama įrengti amfiteatrą, iš kurios galima bus stebėti sporto varžybas arba gėrėtis panorama.



Perkūnkiemio skveras @ 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 29 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. 2022 m. „Dive Lietuva“ slapto pirkėjo tyrimo rezultatai parodė, kad klientus, užsukančius į banko padalinį, geriausiai Lietuvoje aptarnauja Šiaulių bankas.

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 žinyrai „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 2500 gyvenamųjų projektų duomenų bazė projektams Lietuvos, Latvijos, Estijos ir Lenkijos didžiuosiuose miestuose.

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