



LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA

2023-2024

DRAUGE SU SEB, COBALT IR CITYNOW

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	9
VILNIAUS BŪSTO RINKA	12
KAUNO BŪSTO RINKA	15
KLAIPĖDOS BŪSTO RINKA	18
PALANGOS BŪSTO RINKA	21
BŪSTO NUOMOS RINKA	23
VILNIUS	23
KAUNAS	24
KLAIPĖDA	25
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	27
KAUNO VERSLO CENTRAI	28
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	29
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS	30
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA	31
TEISINIO REGULIAVIMO PAKEITIMAI	31
STATYBOS ĮSTATYMAS	31
TERITORIJŲ PLANAVIMO, STATYBOS IR ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS ĮSTATYMAS	34
TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMAS	34
ŽEMĖS ĮSTATYMAS	35
TEISMŲ PRAKTIKA	35
10 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ), PRADĖTŲ ĮGYVENDINTI 2023 METŲ II PUSMETĮ	37
VILNIUS	37
KAUNAS	39
KLAIPĖDA	40
PALANGA	40
DRUSKININKAI	41
3 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI 2023 METŲ II PUSMETĮ	41
2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2023 METŲ II PUSMETĮ	42
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	44



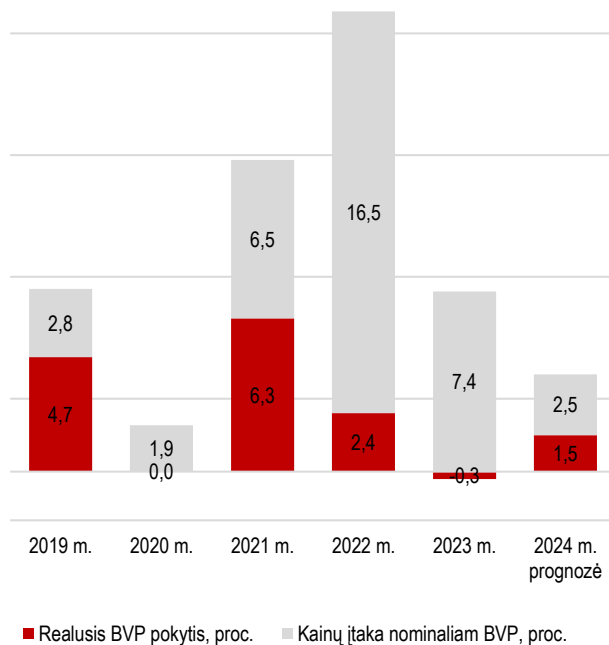
Tadas Povilauskas, SEB banko ekonomistas.

Tadas Povilauskas prie SEB banko prisijungė 2015 metais. Jis daugiau nei penkiolika metų dirba finansų srityje ir banke yra atsakingas už ekonominių tendencijų analizę, prognozių modeliavimą ir analitines išvagas. Savo profesionalumu, patirtimi ir giliomis išvalgomis Tadas Povilauskas prisideda prie SEB banko raidos ir visuomenės finansinio raštingumo didinimo. Prieš pradėdamas dirbti SEB banke, jis dirbo investicinės bankininkystės ir grūdų prekybos verslo analitiku, įgijo išsamių žinių apie kapitalo ir žaliavų rinkas. Tadas Povilauskas turi Vilniaus Universiteto Ekonominės analizės ir planavimo magistro laipsnį.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomikai praėję metai buvo istoriškai prasti. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis sumažėjo 0,3 proc., arba labiausiai nuo 2009 metų. Toks nuosmukis nebuvo staigmena. Ekonomikos aktyvumas labiausiai smuko metų pradžioje, o vėliau, įsibėgėjant metams, padėtis stabilizavosi. Šoktelėjusios palūkanų normos, sumažėjusi kai kurių eksportuojamų produktų paklausa ir karas Ukrainoje paliko randus šalies ekonomikoje. 2023 metais BVP nuosmukis Lietuvoje buvo toks pat kaip ir Latvijoje, bet gerokai mažesnis negu Estijoje.

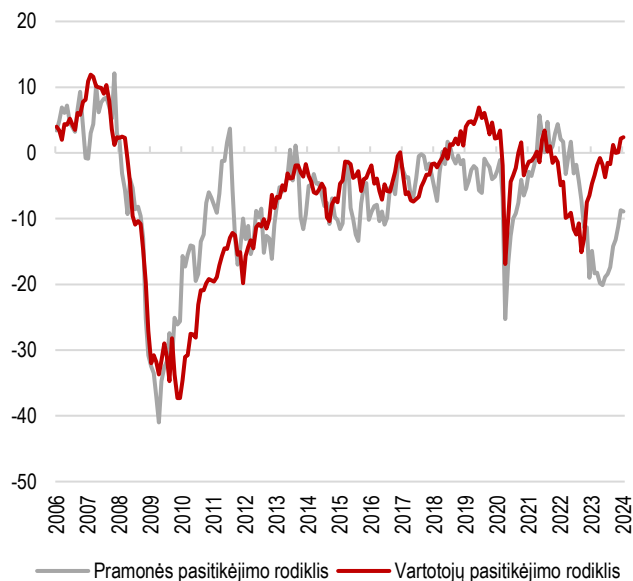
Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Didžiausią neigiamą įtaką šalies BVP pernai darė pramonės sektoriaus nuosmukis. Pramonės produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2023 metais sumažėjo 5,3 procento. Prasčiausiai sekėsi medienos gaminių, baldų, chemijos ir plastiko produktų gamintojams. Pernai labiausiai mažėjo tų produktų, kurių paklausa buvo labiausiai išaugusi pandemijos metais, gamyba. Neigiamą įtaką pramonės gaminių paklausai darė ir būsto statybų nuosmukis pagrindinėse eksporto rinkose. Prasčiausiai pramoninkams sekėsi pirmą metų pusmetį, o antrą padėtis stabilizavosi, tačiau to atsigavimu negalima vadinti.

Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktai)



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Praėjusiais metais dar kartą išryškėjo diversifikacijos privalumai. Kai vienų pramonės įmonių gamyba krito, kitų sparčiai augo. Pavyzdžiui, pernai didėjo elektros įrangos, transporto priemonių, optikos ir maisto gaminių gamyba, ir tai padėjo sušvelninti pramonės gamybos nuosmukį. Be to,

Lietuvos pramonės gaminių eksporto geografija yra daug labiau diversifikuota negu Latvijos ar Estijos. Mažesnė priklausomybė nuo eksporto į Švediją ar Suomiją taip pat padėjo Lietuvai išvengti tokio eksporto nuosmukio, koks buvo Estijoje.

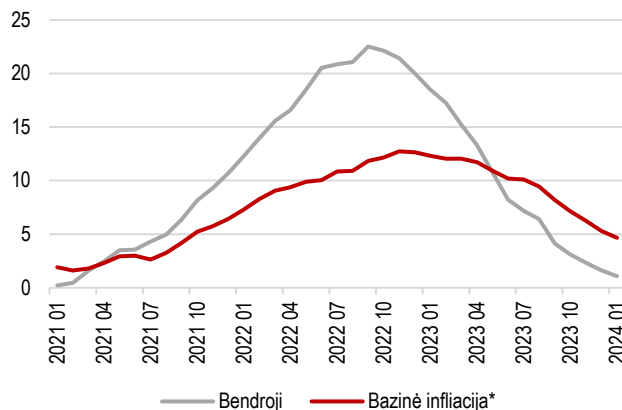
2024 metais pramonės gamyba turėtų nedaug padidėti po praėjusių metų nuosmukio. Naujausi pramonės pasitikėjimo rodikliai yra geresni negu prieš metus. Atsargos mažėja, o gamybos užsakymus įmonės vertina šiek tiek optimistiškiau. Visgi pagrindinių eksporto partnerių ekonomika toliau nerodo užtikrintų atsigavimo požymių, ir kol kas akivaizdesnio eksporto atsigavimo tikimės antrą metų pusmetį. Tiesa, tam reikia, kad energetikos produktų kainos labai nesikeistų nuo dabartinių ir kad didieji centriniai bankai vasarą pradėtų mažinti bazines palūkanų normas.

Šių metų pradžia kol kas nuteikia optimistiškai dėl energetikos produktų kainų. Gamtinių dujų kainos smuko iki lygio, buvusio 2021 metų pradžioje. Dėl atpigusių gamtinių dujų ir biokuro bei labai sparčios atsinaujinančiųjų išteklių gamybos pajėgumų plėtros Lietuvoje vidutinė elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje šiemet turėtų būti mažesnė negu pernai. Jeigu bus įgyvendinti visi investicijų į atsinaujinančiosios energijos gamybos pajėgumus planai, Lietuva jau po kelerių metų galės pagaminti daugiau elektros, negu yra jos poreikis. Visa tai turėtų sukurti palankesnes sąlygas pritraukti naujų investicijų į pramonės įmones.

Vidutinė metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą 2023 metais vis dar buvo istoriškai didelė – 8,7 procento. Tačiau metinė infliacija gana sparčiai silpnėjo ir metų pabaigoje ji buvo mažesnė negu 2 procentai. Dar metų pradžioje buvusi dviženklė infliacija darė akivaizdžią neigiamą įtaką namų ūkio vartojimo išlaidoms. Visgi besibaigiant metams, kai infliacija jau buvo gerokai mažesnė negu metinis

gyventojų pajamų pokytis, namų ūkių vartojimo rodikliai po truputį ėmė gerėti.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių.
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje praėjusiais metais susitraukė 1,2 proc., arba mažiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Paskutiniiais praėjusių metų mėnesiais metinis mažmeninės prekybos pokytis mūsų šalyje jau buvo teigiamas, o tam, kaip minėta, didžiausią teigiamą įtaką darė atsigauanti gyventojų pajamų perkamoji galia. Pernai prasčiausiai sekėsi tokių prekių kaip informacijos ir ryšių įranga, buitinė technika, baldai pardavėjams, geriausiai – drabužių ir avalynės prekybininkams. Tokie pokyčiai vis dar yra susiję su gyventojų vartojimo pasibaigus pandemijai pokyčiais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pernai krito 4 procentais.

Šiomet mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta turėtų augti. Tačiau apyvartos to meto kainomis dėl mažos infliacijos augimas ir toliau bus labai nedidelis. Teigiamą įtaką prekybos mastui darys tai, kad šiomet

gyventojų pajamos turėtų augti labiau negu infliacija. Be to, palūkanų normos piką pasiekė praėjusių metų pabaigoje. Jeigu pasiteisins lūkesčiai, kad palūkanos šiomet ims mažėti, didesnių palūkanų normų našta namų ūkiams nebeturėtų augti.

Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. 2023 metais vartotojų lūkesčiai tebebuvo geriausi iš visų Europos Sąjungos šalių. Tikėtina, kad nemažą įtaką lūkesčiams daro gana stabili darbo rinka ir dosnus gyventojams šių metų valdžios sektoriaus biudžetas. Be to, panašu, kad siūlymai dėl mokesčių sistemos peržiūros užstrigo Seime, ir didesnių mokesčių pokyčių gyventojai gali sulaukti tik kitąmet.

Paslaugų sektoriaus įmonėms praėjusiais metais sekėsi kiek geriau negu prekybininkams. Pavyzdžiui, maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančių įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis buvo 2,6 proc. didesnė negu prieš metus. 2024 metai šio sektoriaus įmonėms bus sudėtingesni labiausiai dėl nuo 9 iki 21 proc. sugrąžinto pridėtinės vertės mokesčio (PVM) tarifo, nes bent jau metų pradžioje maitinimo paslaugų kainos nedidės tiek, kiek padidėjo PVM tarifas. Apgyvendinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai buvo vos geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius praėjusiais metais padidėjo 1,3 procento. Daugiau negu prieš metus Lietuvos apgyvendinimo įstaigose nakvojo užsieniečių, o lietuvių nakvynių skaičius mažėjo, nes ir toliau daugėjo lietuvių poilsinių kelionių į užsienį.

Kaip ir tikėtasi, darbo rinkos padėtis praėjusiais metais šiek tiek susilpnėjo, tačiau pokyčiai nebuvo dideli. Nedarbas Lietuvoje praėjusiais metais padidėjo nuo 5,9 iki 6,8 procento. Darbo rinkos rodiklius praėjusiais metais iškreipė nuo 2022 metų šoktelėjęs migrantų iš Ukrainos ir Baltarusijos srautas. Migracijos departamento duomenys rodo, kad gyvenančių užsieniečių skaičius Lietuvoje per metus padidėjo 32 tūkstančiais. Apskritai gyventojų skaičius Lietuvoje pernai augo antrus metus iš eilės ir tik dėl didesnės imigracijos.

Praėjusiais metais užimtųjų skaičius Lietuvoje priartėjo prie 2007 metais pasiekto rekordo, nors gyventojų šalyje per tuos šešiolika metų sumažėjo daugiau negu 350 tūkstančių. Tokius pokyčius vėlgi nemažai lemia migracija, nes į šalį daugiausia atvyksta darbingo amžiaus užsieniečių. Be to, mūsų visuomenė ir toliau sensta, ir darbo rinkoje užimtus pavyksta išlaikyti vis vyresnio amžiaus asmenis.

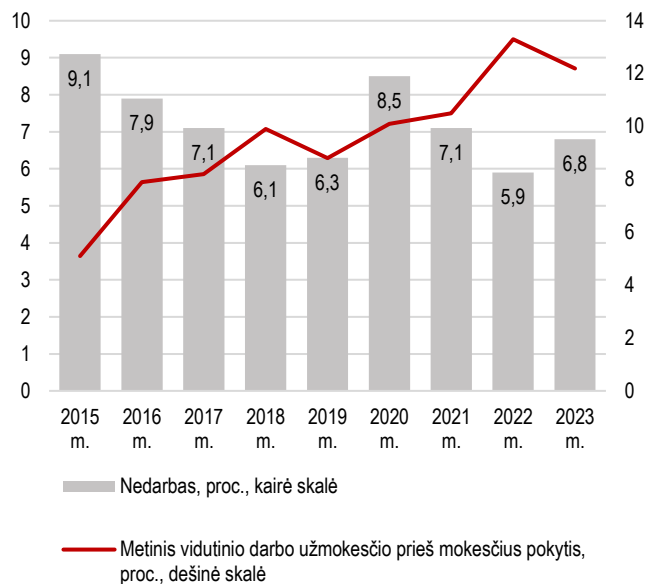
Per metus labiausiai darbuotojų skaičius mažėjo pramonės ir prekybos įmonėse. Nenuostabu, nes šių dviejų sektorių finansiniai rezultatai praėjusiais metais labiausiai suprastėjo. Sparčiausiai augo darbuotojų skaičius transporto sektoriaus įmonėse. Tiesa, šiam sektoriui praėję metai buvo nelengvi, nes smuko ir krovinių pasiūla, ir vežimo kainos. Visgi panašu, kad Lietuvos transporto bendrovės ir toliau atimdavo krovinių vežimo rinkos dalį iš kitų vežėjų Vakarų ir Šiaurės Europos šalių rinkoje. Praėjusiais metais sulėtėjo dirbančių IT sektoriaus įmonėse darbuotojų skaičiaus augimas. Panašu, kad ši rinka po labai greito augimo per pastaruosius penkerius metus sulaukė atokvėpio. Apskritai praėjusiais metais gerokai lėčiau augo ir paslaugų verslui centruose sukurtų naujų darbo vietų skaičius.

Prognozuojame, kad šiemet nedarbas turėtų likti panašus kaip ir praėjusiais metais. Laisvų darbo vietų skaičius praėjusių metų pabaigoje buvo didesnis negu prieš metus ir taip pat rodo, kad padėtis darbo rinkoje bent artimiausiu metu neturėtų labiau keistis.

Praėjusiais metais vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius Lietuvoje didėjo 12,2 proc., po mokesčių – 11,1 procento. Tai buvo ketvirti iš eilės metai, kai vidutinis darbo užmokestis šalyje augo dviženkliais tempais. Algų augimui šalyje didžiausią įtaką darė 15 proc. per metus padidėjusi minimali mėnesio alga ir sparčiau negu privačiame sektoriuje augusios algos valstybės sektoriuje. Be to, tokie pokyčiai rodo, kad ir verslas

rado finansinių išteklių algoms didinti, nenorėdamas pralaimėti konkurencinio mūšio dėl darbuotojų. Realiojo darbo užmokesčio pokytis, kuris rodo vidutinio darbo užmokesčio perkamosios galios pokytį, praėjusiais metais jau buvo teigiamas, nes vidutinė metinė infliacija buvo kuklesnė negu vidutinio darbo užmokesčio pokytis.

Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Prognozuojame, kad 2024 metais vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius Lietuvoje didės 8,5 proc., arba kur kas lėčiau negu praėjusiais metais. Šiemet kukliau negu pernai padidėjo minimali mėnesio alga. Valstybės sektoriuje vidutinis darbo užmokestis gali augti apie 10 proc., tačiau privačiame sektoriuje algos didės gerokai kukliau. Kadangi prognozuojame, kad šiemet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus istoriškai nemažas. Infliacijai šiemet didžiausią teigiamą įtaką darys toliau maždaug 5 proc. didėsiančios paslaugų kainos, o

energetikos ir maisto kainų metinis pokytis turėti būti šiek tiek neigiamas.

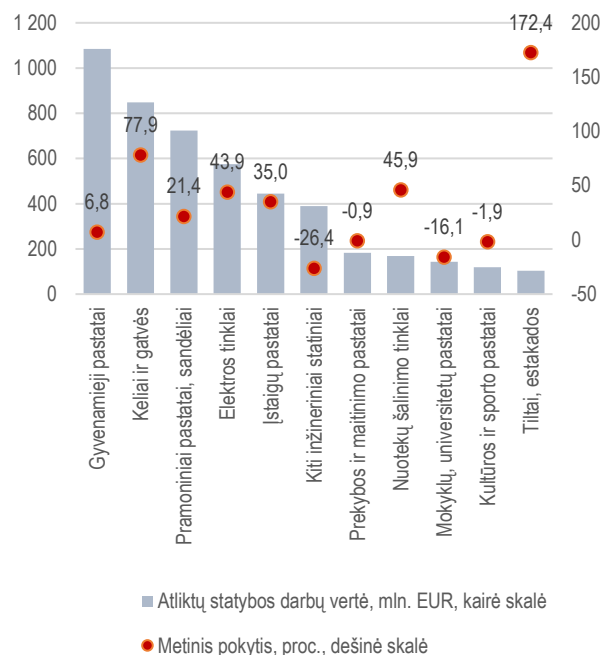
Lietuvos gyventojų sąskaitose turimos lėšos 2023 metais ūgtelėjo 5,8 proc., arba sparčiau negu 2022 metais. Tam didžiausią įtaką turėjo sumažėjusios importuojamų energetikos išteklių kainos ir tai, kad gyventojai daugiau taupė. Tačiau įmonių turimos lėšos kredito įstaigose per metus nepakito. Viena iš nepasikeitusių lėšų sąskaitose priežasčių – minimaliai per metus padidėjusi įmonių skola ir išaugusios palūkanų išlaidos. Priešingai negu baimintasi, praėjusiais metais įmonės investavo daugiau negu prieš metus, ir tai taip pat lėmė didesnes iš sąskaitų nurašytas sumas. Šalyje materialinės investicijos to meto kainomis 2023 metais padidėjo net 22 procentais. Tiesa, tik privačios įmonės investavo 15 proc. daugiau negu prieš metus. Svarbu, kad augo materialinės investicijos ne tik į pastatus, bet ir į įrangą bei mašinas. Šiomet tokio investicijų augimo nebeišvysime, tačiau labiau smukti investicijoms neleis išliksiančios didelės energetikos įmonių investicijos ir investicijos, finansuojamos Europos Sąjungos lėšomis.

Iki praėjusių metų rugsėjo Europos Centrinis Bankas (ECB) sparčiai kėlė bazinės palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 4 procentai. Prognozuojame, kad iki pirmojo ECB sprendimo mažinti bazinės palūkanų normas nebeliko laukti ilgai, ir metų pabaigoje bazinė palūkanų norma priartės prie 3 procentų. Tačiau rizika, kad palūkanų norma gali būti mažinama lėčiau, negu prognozuojame, yra gana didelė. Mažesnės palūkanų normos yra vienas iš labiausiai gyventojų ir verslo laukiamų įvykių šiais metais, kuris, jeigu įvyks, turėtų daryti teigiamą įtaką nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui.

2023 metais labai teigiamai nustebino atliktų statybos darbų pokytis. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje

buvo atlikta 11,9 proc. daugiau negu užpernai. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo net 20,5 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai labiausiai susiję su augusiomis investicijomis į transporto ir elektros tinklų infrastruktūrą. Tačiau ir negyvenamųjų pastatų statyba augo gana nemažai – 8,7 procento. Gyvenamųjų pastatų statybos apimtis smuko tik 0,4 proc. dėl baigiamų statybos darbų pagal tuos projektus, kurie buvo pradėti įgyvendinti dar 2021 ir 2022 metais, kai padėtis būsto rinkoje dar buvo visai kita.

Atlikti statybos darbai 2023 m. ir jų metinis pokytis



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Šiomet inžinerinių statinių statybos apimtis gali išlikti labai panaši, tačiau negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų turėtų būti atlikta mažiau. Pavyzdžiui, tą aiškiai rodo pernai trečdaliu sumažėjęs pradėtų statyti būstų skaičius.

Tiesa, jeigu būsto paklausa pirminėje rinkoje atsigautų sparčiau, negu tikimasi, tai galėtų daryti teigiamą įtaką statybų sektoriui antrą šių metų pusmetį.

2024 metais prognozuojame 1,5 proc. realiojo Lietuvos BVP augimą, kurį labiausiai turėtų paskatinti atsigausiantis namų ūkių vartojimo mastas. Manome, kad eksportas veikiausiai liks stabilus dėl planuojamo minimalaus pagrindinių eksporto rinkų atsigavimo. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitinių įvykių lemti iššūkiai.



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

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

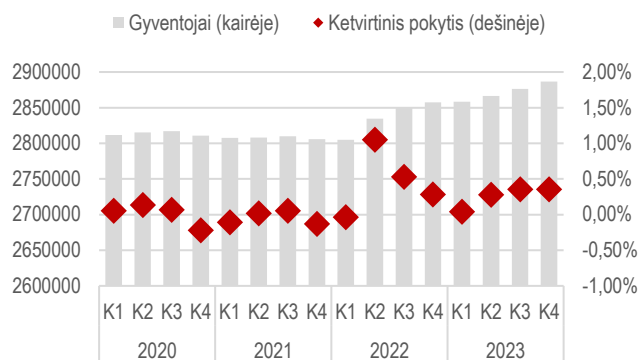
Komercinio NT dalių rengime dalyvavo „Inreal“ NT brokeriai: Rokas Rudys (Vilnius), Gediminas Dranginis (Kaunas) ir Algimantas Švanys (Klaipėda)

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Demografija – pagrindinis NT rinkos variklis. Gyventojų skaičiui neaugant net pati palankiausia ekonominė aplinka nesukels reikšmingo poreikio naujam būsto fondui. Žinoma, išliks gyvenimo kokybės gerinimo poreikis, tačiau menka, senesnio turto vertė bus tarytum rankinis stabdis siekiant įsigyti naujos statybos būstą. Tas pats pasakytina ir apie komercinį nekilnojamąjį turtą, tačiau dera pažymėti, kad šio segmento fondo trūkumas gali formuotis ne tik augant gyventojų skaičiui, bet ir keičiantis verslo ar darbo organizavimo modeliams.

Gyventojų skaičius sostinėje auga ne vienerius metus. Augimą skatina tiek vidaus, tiek išorės migracija, tiek reimigracija. Dar iki 2022 metų karo Ukrainoje eskalacijos gyventojų skaičius pradėjo didėti ir Kaune. Vis dėlto, bendras nuolatinių gyventojų skaičius šalyje augti ėmė prieš porą metų. Nemaža dalimi – dėl karo pabėgėlių iš Ukrainos.

Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje



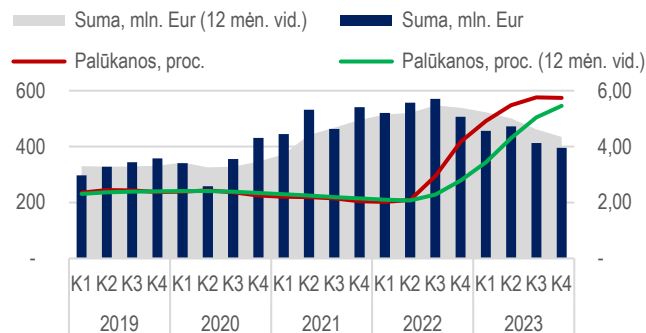
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Remiantis išankstiniais Valstybės duomenų agentūros duomenimis 2023 metais nuolatinių šalies gyventojų skaičius išaugo 1 proc., iki 2 886 515. Nors padidėjimo priežastys

nedžiugina, tačiau karui tęsiantis vis ilgiau, didėja tikimybė, kad vis daugiau šių žmonių liks Lietuvoje ir jam pasibaigus.

Paskutinių pusantrų metų būsto paskolų rodikliai iliustruoja tiek rinkos aktyvumo sumažėjimą, tiek vieną iš jo priežasčių. Visų pirma, 2022 metų antrąjį pusmetį tikrųjų naujųjų paskolų buvo išduota apie 809 mln. Eur, apie 12,9 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (928 mln. Eur) ir apie 24,9 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (1076 mln. Eur). Svarbiausia priežastis – būsto įperkamumo sumažėjimas, kurį lėmė ir išaugusios būsto paskolų palūkanų normos. Kintamosios dalies dedamoji Euribor (6 mėn.) 2022 metais išaugo nuo neigiamos iki 2,7 proc., o 2023 metų pabaigoje – iki 3,9 proc., kas lėmė, atitinkamai, paskolų normos augimą nuo 2 iki 4 proc. Šis skaičius buvo žemesnis nei atsakingo skolinimo nuostatų numatyti 5 proc. teorinių palūkanų paskolos sumai apskaičiuoti, tačiau 2023 metais Euribor ir bendrai palūkanų normai kylant toliau (iki beveik 6 proc.) buvo peržengta ir ši riba. Tikimasi, kad 2024 metais palūkanos turėtų mažėti, kas taptų vienu iš rinkos aktyvumą skatinančių veiksnių.

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



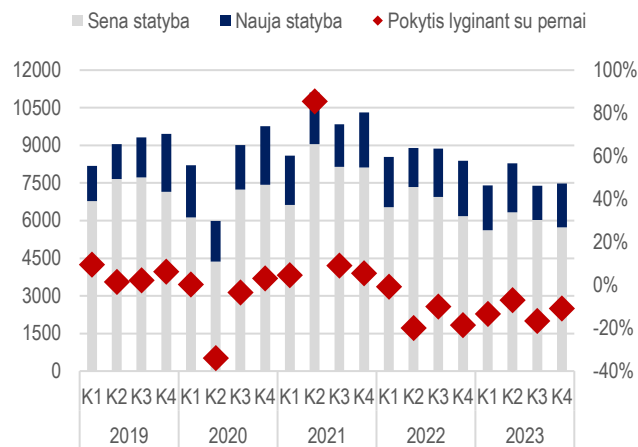
Šaltinis: Lietuvos bankas

Paskolų apimčių sumažėjimas atspindi ir gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių dinamikoje. Iš viso 2023 metais gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius buvo 30 557. Tai

yra antras mažiausias sandorių skaičius per paskutinius dešimt metų (mažiau – 2015 metais (29 860)).

Matomas ne tik bendras, bet ir naujos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus mažėjimas. Tam įtakos turėjo ir 2022 metų rezultatai, kuomet pirkėjai įsigijo mažiau būsto vis dar statomuose projektuose. 2024 metais, tikėtina, matysime naujos statybos sandorių skaičiaus didėjimą, nes sumažėjus pirminės rinkos aktyvumui, daugiau būsto pirkėjų įsigis jau pastatytus būstus, ir nebus įprasto vėlavimo, kuris atsiranda pirkėjams nusipirkus dar nebaigtą statyti būstą.

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje

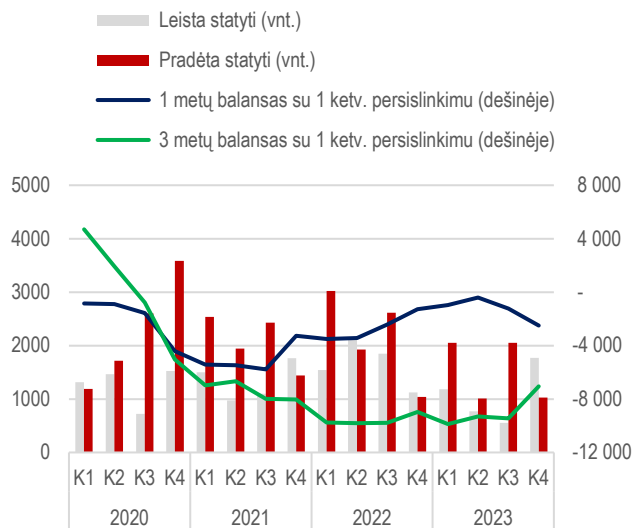


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Beveik nepakitusi išlieka ir pasiūlos potencialo problema. Trumpuoju laikotarpiu pirkėjai turi iš ko rinktis, statybos leidimai yra išduodami. Kita vertus, 2022 – 2023 metų laikotarpiu vien Vilniuje buvo „prarasti“ mažiausiai vienerių metų pardavimai, t.y. 4000 – 5000 būstų, skaičiuojant įprastu plėtros tempu. Esama būsto pasiūla sostinėje yra panaši, tačiau dėl metodikos tęstinumo „Inreal“ į pasiūlos rodiklius įtraukia ir rezervuotus būstus (apie 20 proc. nuo viso kiekio), todėl realios pasiūlos nepakaktų net ir tiems potencialiems pirkėjams, kurie savo

planus nukėlė į palankesniam laikui. Skaičiuojant išduotų leidimų ir pradėtų statyti būstų daugiabučiuose santykį fiksuojamas jo trūkumas vertinant tiek vienerių, tiek kelerių metų periodus. Abejotina, ar pasiūlos trūkumas ženkliai padidintų būsto pardavimo kainas, kas vėl sukeltų įperkamumo problemą, tačiau rinka išsibalansuotų, ir šįkart – pardavėjo naudai.

Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)

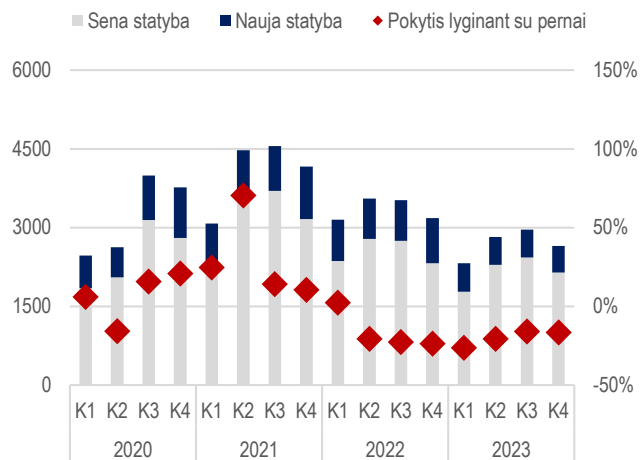


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

2023 metais iš viso buvo parduoti 10 757 gyvenamieji pastatai, 19,7 proc. mažiau nei 2022 metais (13 389). Ryškiausias sandorių sumažėjimas fiksuotas naujos statybos pastatų segmente, jų parduota trečdaliu mažiau (atitinkamai, 2109 ir 3195). Tuo tarpu senos statybos pardavimų apimtys susitraukė dvigubai mažiau (atitinkamai, 8648 ir 10 194).

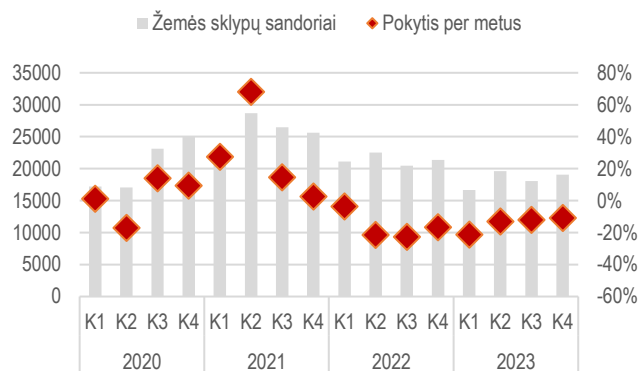
Per metus 14,1 proc. susitraukė ir žemės sklypų rinka – nuo 85 517 sandorių 2022 metais iki 73 422 sandorių 2023 metais.

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

VILNIAUS BŪSTO RINKA

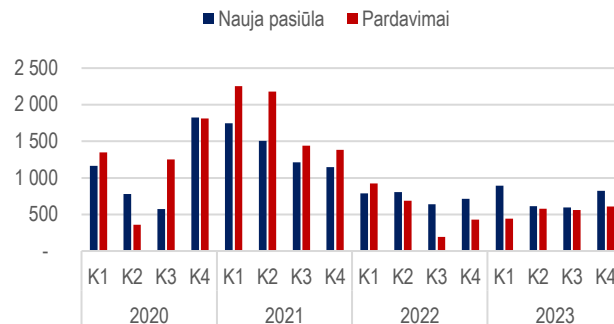
2023 metų pirmąjį pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Vilniuje įtraukė 1419 naujus objektus – 6 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (1505), bet 5 proc. daugiau nei prieš metus (1352). 2023 metų antrąjį pusmetį realizuoti 1171 būstai, 15 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (1018) ir 88 proc. daugiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (623).

Tikėtina, kad 2024 metais laukiant darbo užmokesčio augimo bei palūkanų normų mažėjimo, pardavimų apimtys augs, tačiau prognozuoti pasiūlos pokyčius yra sudėtingiau. Viena vertus, rinkos aktyvumas palaipsniui didėja, laukiama tolesnio jo augimo. Kita vertus, panašus pasiūlos lygis buvo fiksuojamas iki pandemijos, todėl paskata didinti pasiūlą tik lūkesčių pagrindu nėra didelė. Taip pat, per artimiausius kelis metus, tikėtina, reikės apgyvendinti tūkstančius Vokietijos karių bei jų šeimų, kas gali nukreipti dalies vystytojų dėmesį nuo plėtos pardavimams.

2023 metų pabaigoje INREAL fiksavo 4587 objektus sostinės pirminės rinkos pasiūloje (iš jų apie penktadalį – jau rezervuoti). Tai – 3 proc. daugiau nei 2023 metų viduryje ir 11 proc. daugiau nei 2022 metų pabaigoje (4125).

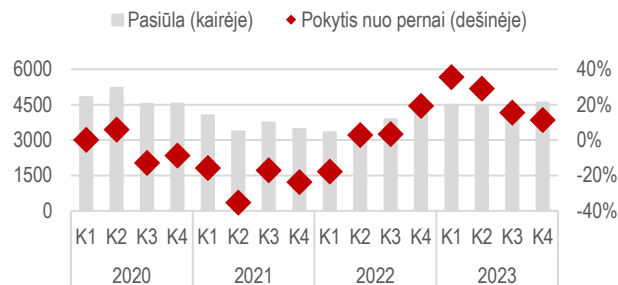
Antrąjį 2023 metų pusmetį fiksuotas rinkos balanso rodiklio reikšmės normalizavimasis. Per pusmetį jis sumažėjo nuo 1,93 iki 1,64. Žinoma, ši reikšmė vis dar rodo pirkėjo rinką, tą patvirtina ir vystytojų skelbtos tiek tiesioginės, tiek netiesioginės nuolaidos būsto pirkėjams, tačiau galima tikėtis, kad šiemet šis rodiklis pateks į subalansuotos rinkos ribas (0,75 – 1,25). Per pusmetį fiksuotas ir santykinis sandorių skaičiaus rodiklio didėjimas, nuo 2,53 iki 2,89.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



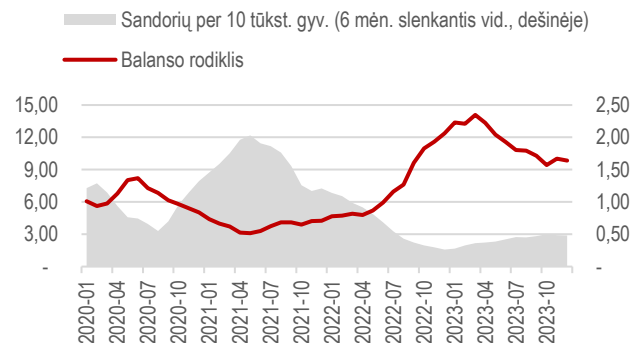
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

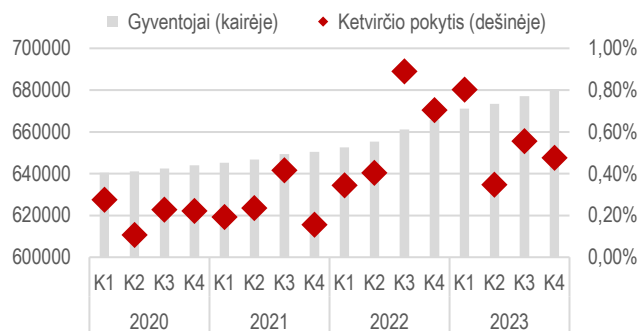
Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Per pusmetį gyventojų skaičius Vilniuje, remiantis TLK duomenimis, padidėjo apie 1 proc. – nuo 673 406 iki 680 358. Per metus gyventojų skaičius išaugo daugiau nei 2 proc. Vertinant rinkos aktyvumo ir gyventojų prieaugio santykį galima daryti prielaidą, kad formuojasi paklausos spyruoklė, kuriai rinka gali būti ne pilnai pasiruošusi, ypač, jeigu daugiau dėmesio bus skiriama Vokietijos karių apgyvendinimui, o naujų projektų paleidimas strigs.

Gydyto įstaigose prisiregistravusių asmenų Vilniaus m.



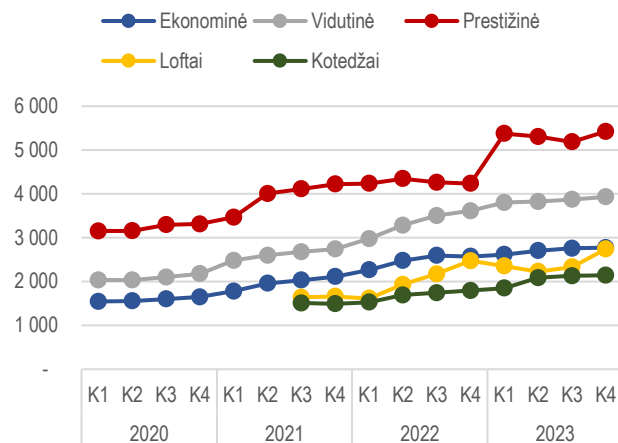
Šaltinis: Vilniaus TLK

Būsto kainos Vilniaus pirminėje būsto rinkoje 2023 metų antrąjį pusmetį neženkiai padidėjo. Ekonominės klasės būstas pabrango 2,6 proc., nuo 2704 iki 2774 Eur/kv.m, vidutinės klasės – 2,9 proc., nuo 3824 iki 3933 Eur/kv.m., prestižinės – 2,2 proc., nuo 5307 iki 5425 Eur/kv.m. Kotedžų kainos ūgtelėjo apie 2,8 proc., nuo 2086 iki 2144 Eur/kv.m. 22,9 proc. kainų šoktelėjimu išsiskyrė loftai – nuo 2231 iki 2741 Eur/kv.m, tačiau šiam segmentui būdingi ryškūs struktūriniai pokyčiai dėl nedidelės projektų imties ir įvairių jų vietų mieste.

Vertinant pasiūloje jau buvusių būstų kainas (neįtraukiant stebimą mėnesį pasiūlą papildžiusių projektų), kainos iš esmės nepakito, t.y. kainų didinimo ir mažinimo apimtys buvo labai panašios. Formalų kainų augimą lėmė didėjanti objektyvių veiksnių įtaka: infrastruktūros ir plėtros valstybinėje žemėje

mokesčiai, energinės klasės reikalavimai. Vis dėlto net ir formalų kainų augimą pirkėjai galėjo kompensuoti pasinaudodami vystytojų skelbiamos netiesioginėmis nuolaidomis bei dovanomis.

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

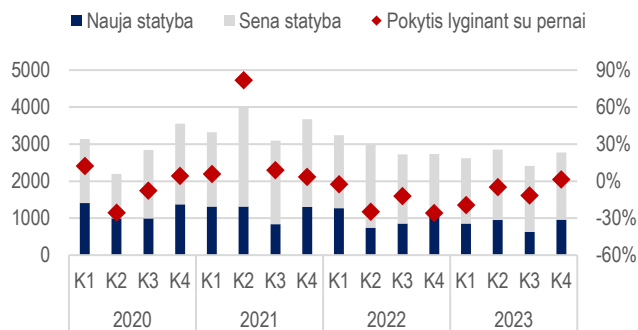


Šaltinis: INREAL

2023 metų antrąjį pusmetį Vilniuje parduotos 5177 gyvenamosios patalpos – apie 5,4 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (5474), ir 5 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (5449). Mažiau aktyvus buvo III ketvirtis, kuomet net trečdaliu sumažėjo naujos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių. Tam įtakos turėjo ir nuo 2021 metų mažėjantis pirminės rinkos aktyvumas (tiek vystytojų, tiek pirkėjų). Pasiūloje augant jau pastatyto būsto kiekiui tikėtina, kad naujos statybos sandorių skaičius augs tolygiai su pirminės rinkos rezultatais.

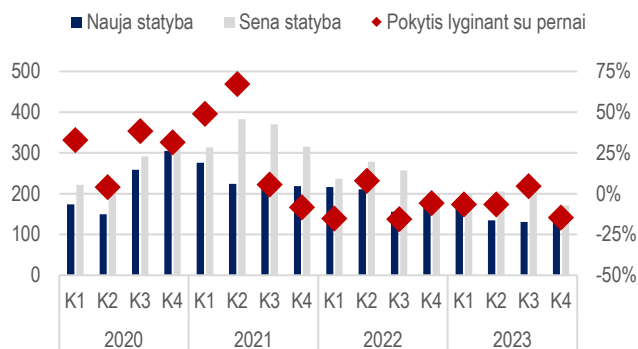
2023 metų antrąjį pusmetį parduota 660 gyvenamųjų pastatų (264 naujos statybos, 396 senos statybos) – 6,3 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (704: 299 naujos statybos, 405 senos statybos) ir 17,7 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (802: 345, 457).

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Vilniaus regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Individualių namų segmente aiškos kainų tendencijos nebuvo, tačiau dera nepamiršti, kad šis nekilnojamasis turtas yra išskirtinai priklausomas nuo pasiūlos struktūros, vietos ir klasės – net dviejų šalia stovinčių namų kaina gali reikšmingai skirtis.

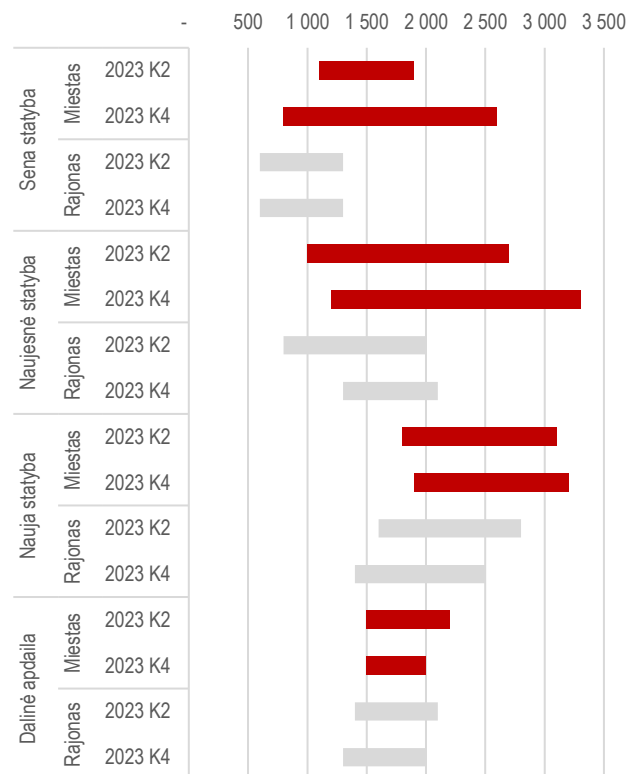
Nuo 2023 metų vidurio iki pabaigos senos statybos namų miesto teritorijoje tipinis kainų rėžis išsiplėtė nuo 1100–1900 iki 800–2600 Eur/kv.m. Rajono ribose senos statybos namų kainos nesikeitė ir siekė 600–1300 Eur/kv.m.

Naujesnės statybos namų Vilniaus regione kainos kiek padidėjo. Mieste – nuo 1000–2700 iki 1200–3300 Eur/kv.m, rajone – nuo 800–2000 iki 1300–2100 Eur/kv.m.

Naujos statybos namų su pilna apdaila kainos mieste padidėjo nuo 1800–3100 iki 1900–3200 Eur/kv.m, o rajone sumažėjo nuo 1600–2800 iki 1400–2500 Eur/kv.m.

Namų su daline apdaila kainos šiek tiek sumažėjo, nuo 1500–2200 iki 1500–2000 Eur/kv.m miesto ribose ir nuo 1400–2100 iki 1300–2000 Eur/kv.m užmiestyje.

Gyvenamųjų namų pasiūlos kainos Vilniaus regione (Eur/kv. m)



Šaltinis: INREAL

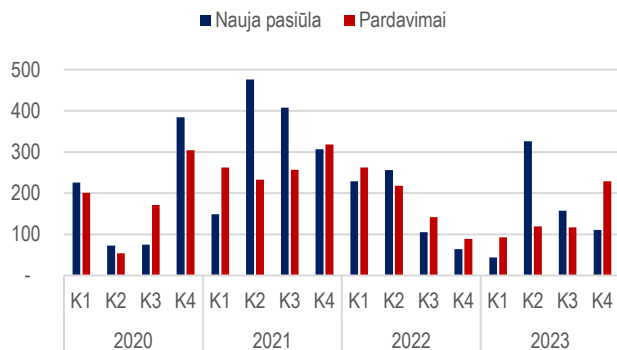
KAUNO BŪSTO RINKA

2023 metų antrąjį pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Kaune įtraukė 268 naujus objektus – 27,6 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (370), tačiau 58,6 proc. daugiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (169). Suminis pardavimų rodiklis siekė 346 – dviem trečdaliais daugiau nei prieš pusmetį (212) ir pusantro karto daugiau nei prieš metus (231). Vertinant absoliutaus sandorių skaičiaus pokytį Kaune stebimas ryškesnis rinkos atsigavimas nei sostinėje, tačiau net ir fiksuojant spartesnį atsigavimą, Kaune sudaromų sandorių skaičius yra mažesnis, tiek vertinant bendrą jų skaičių, tiek sandorius, tenkančius 10 tūkst. gyventojų.

Atsižvelgiant į tai, kad parduoto būsto buvo daugiau nei naujai pasiūlyto rinkai, pasiūlos kiekis per pusmetį sumažėjo apie 10 proc., nuo 1365 iki 1229 bei 2023 metų pabaigoje buvo apie 1,8 proc. mažesnis nei prieš metus (1251).

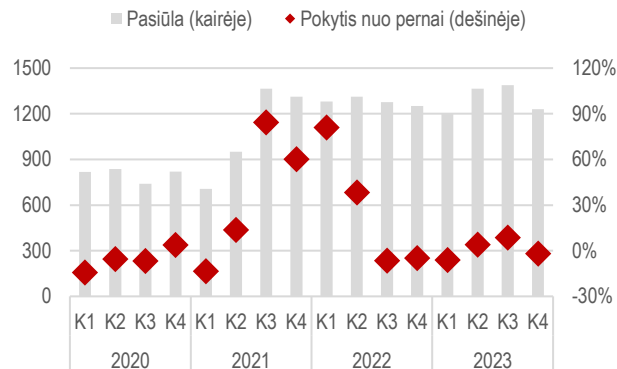
Tarp visų trijų didmiesčių laikinoji sostinė metus baigė su tvariausia rinkos balanso rodiklio reikšme – 1,46 (rinka subalansuota laikytina rodikliui esant 0,75 – 1,25 ribose). Tikėtina, kad šiemet rodiklis pasieks subalansuotą reikšmę.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



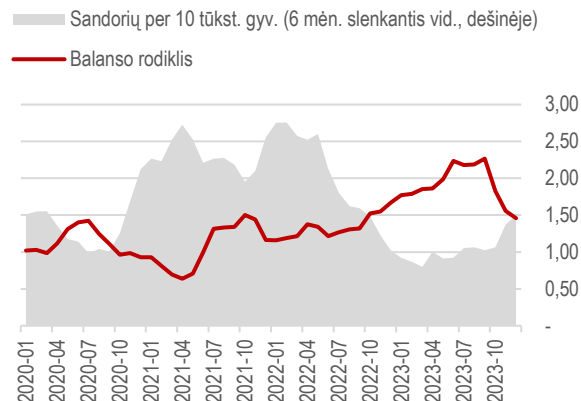
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Kaune



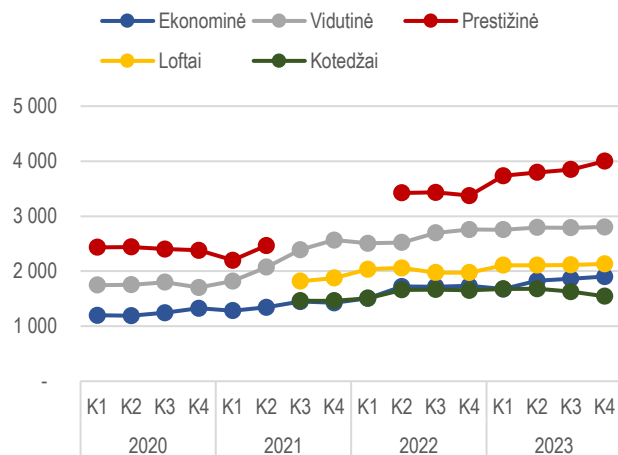
Šaltinis: INREAL

Kaune būsto kainų pokyčiai buvo kiek ryškesni nei Vilniuje. Tam įtakos turėjo tiek INREAL taikoma metodika (rezervuoti būstai laikomi pasiūlos dalimi), tiek Kauno projektų specifika, mat Kaune net 40 proc. stebimų pasiūlos objektų pažymėti kaip rezervuoti (palyginimui, Vilniuje – 20 proc.). Tai lemia, kad dalies būstų kainos „iššaldomos“ praeityje, o juos pažymėjus kaip „parduotus“, poveikis pasiūlos struktūrai yra ženklėsnis. Kainoms augant nedideliu tempu, tai pernelyg neiškreipia

duomenų, tačiau 2021 – 2022 metų kainų pokyčiai buvo ryškūs. 2023 metais kainų augimui sulėtėjus, pasiūlos kainos turėtų normalizuotis 2024 metais.

2023 metų antrąjį pusmetį ekonominės klasės būstas pabrango 4,2 proc., nuo 1826 iki 1903 Eur/kv.m, vidutinės klasės – 0,4 proc., nuo 2794 iki 2805 Eur/kv.m, prestižinės – 5,4 proc., nuo 3796 iki 4000 Eur/kv.m. Loftai brango 1,1 proc., nuo 2109 iki 2132 Eur/kv.m, kotedžai atpigę 8,1 proc., nuo 1681 iki 1544 Eur/kv.m.

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

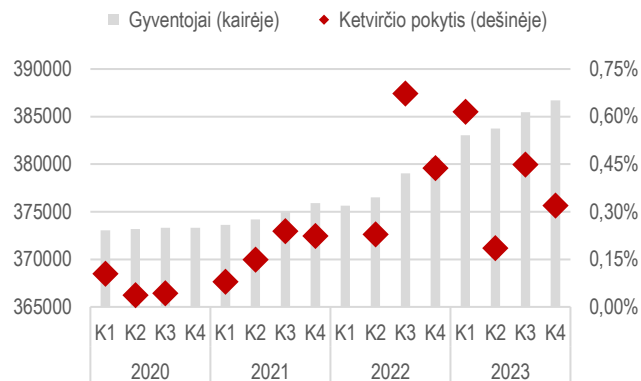


Šaltinis: INREAL

Remiantis TLK duomenimis, gyventojų skaičius laikinojoje sostinėje auga nuo 2018 metų, o per 2023 metų antrąjį pusmetį jų padaugėjo 2951 (0,8 proc.) nuo 383 741 iki 386 692. Vis dėlto svarbu pabrėžti, kad šis pokytis nėra vienareikšmis. Viena vertus, daugiau gyventojų reiškia didesnę poreikį būstui bei komercinės paskirties nekilnojajam turtui. Kita vertus, nuo plataus masto karo Ukrainoje pradžios gyventojų skaičiaus augimas paspartėjo kelis kartus, todėl pokyčio tęstinumą reikia vertinti atsargiai.

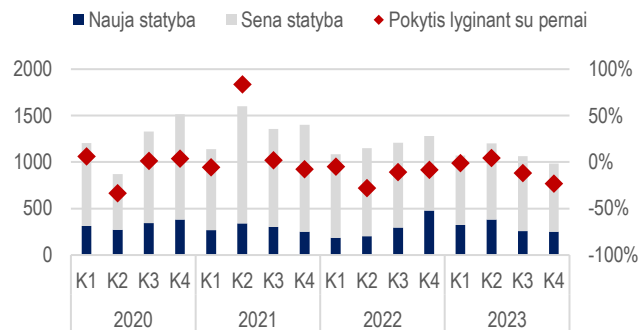
Per 2023 metų antrąjį pusmetį Kaune parduotos 2049 gyvenamosios patalpos – 9,8 proc. mažiau nei praėjusį pusmetį (2271) ir net 17,7 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (2491). Sandorių skaičius mažėjo tiek III, tiek IV ketvirtį.

Gydymo įstaigose prisiregistravę asmenys Kauno m.



Šaltinis: Kauno TLK

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)

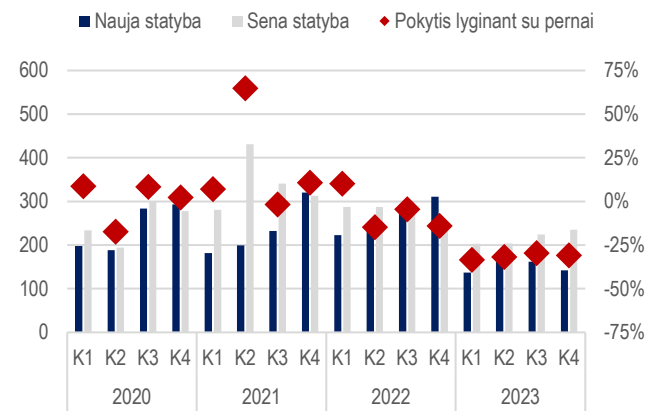


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Net ir mažėjant rinkos aktyvumui Kaunas išlaikė individualių namų sostinės vardą. Per 2023 metų antrąjį pusmetį buvo sudaryti 763 gyvenamųjų pastatų sandoriai (304 naujos statybos, 459 senos statybos) – 8,1 proc. daugiau nei pirmąjį

pusmetį (706: 299 naujos statybos, 407 senos statybos) ir 30,2 proc. mažiau nei 2022 metų antrąjį pusmetį (1093: 587, 506).

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Kauno regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

2023 metų antroje pusėje miesto ribose dažniau stebėtas gyvenamųjų namų kainų didėjimas, tuo tarpu užmiestyje jos kiek mažėjo.

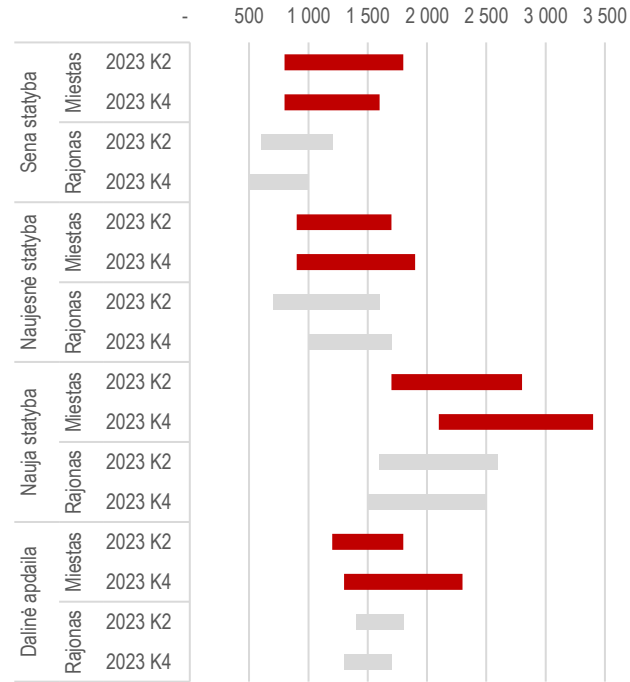
Nuo 2023 metų vidurio iki pabaigos senos statybos namų miesto teritorijoje tipinis kainų rėžis sumažėjo nuo 800–1800 iki 800–1600 Eur/kv.m. Rajone fiksuotas kainos sumažėjimas nuo 600–1200 iki 500–1000 Eur/kv.m.

Naujesnės statybos namų kainos kiek padidėjo – nuo 900–1700 iki 900–1900 miesto ribose ir nuo 700–1600 iki 1000–1700 Eur/kv.m užmiestyje.

Naujos statybos namų su pilna apdaila kainos mieste taip pat didėjo, nuo 1700–2800 iki 2100–3400 Eur/kv.m, o rajone – kiek sumažėjo, nuo 1600–2600 iki 1500–2500 Eur/kv.m.

Mieste brango ir nauja statyba su daline apdaila – nuo 1200–1800 iki 1300–2300, tuo tarpu užmiestyje kainos mažėjo – nuo 1400–1800 iki 1300–1700 Eur/kv.m.

Gyvenamųjų namų pasiūlos kainos Kauno regione (Eur/kv. m)



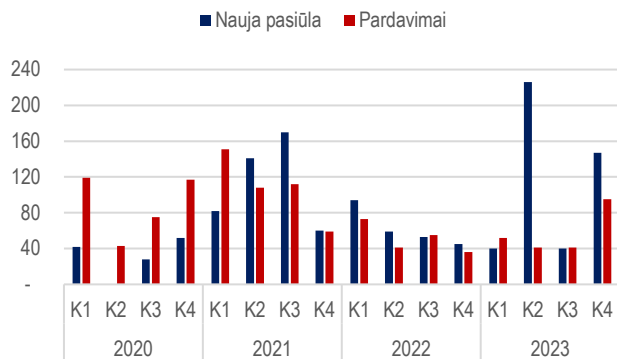
Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS BŪSTO RINKA

2023 metų antrąjį pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Klaipėdoje įtraukė 187 naujus objektus – 29,7 proc. mažiau nei 2023 metų pirmoje pusėje (266), tačiau beveik dvigubai daugiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (98).

Suminis pardavimų rodiklis 2023 metų antrąjį pusmetį siekė 136 – beveik pusantro karto didesnis nei ankstesnį pusmetį (93). Šiandien Klaipėda turi tiek augantį gyventojų skaičių, tiek didesnę būsto pasiūlą, todėl bus galima stebėti, ar išaugusi pasiūla sugebės padidinti uostamiesčio patrauklumą, tiek tarp kitų miestų gyventojų, tiek tarp klaipėdiečių, anksčiau besirinkusių individualius gyvenamuosius namus užmiestyje.

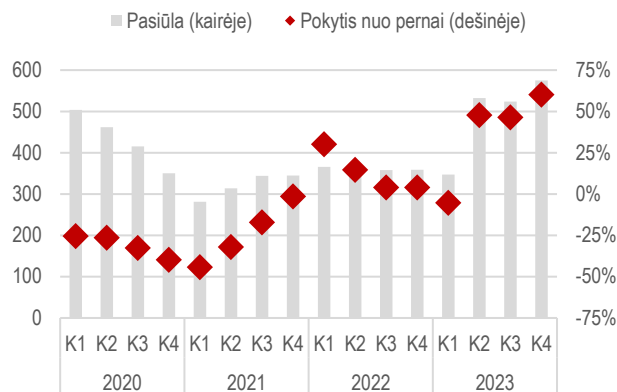
Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis antroje 2023 metų pusėje toliau augo. Per 6 mėnesius pasiūloje esančio būsto padaugėjo nuo 532 iki 575, t.y. 8,1 proc., ir tai buvo 60,2 proc. daugiau nei 2022 metų pabaigoje (359). Kaip ir Kaune, per 40 proc. pasiūloje esančių būstų Klaipėdos projektų svetainėse pažymėta kaip „rezervuoti“, todėl realus pirkėjų pasirinkimas yra mažesnis, o kainos – šiek tiek aukštesnės.

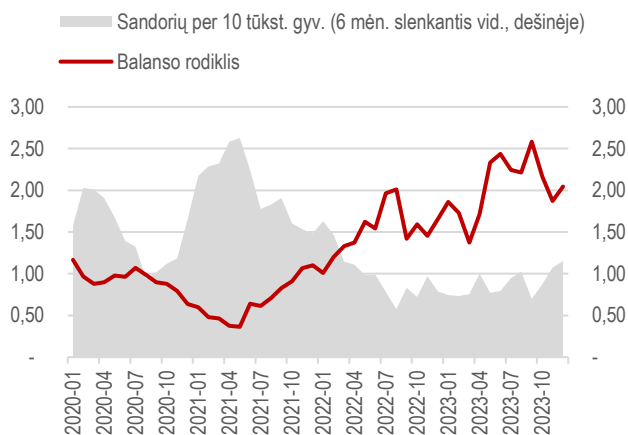
Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

2023 metų antrąjį pusmetį fiksuoti teigiami rinkos balanso rodiklio pokyčiai. Jo reikšmė susitraukė nuo 2,44 iki 2,04. Nors ši reikšmė yra aukščiausia tarp trijų didžiųjų Lietuvos miestų, tačiau ankstesniam jos šuoliui didžiausią įtaką turėjo pasiūlos šuolis. Pirkėjams įsigyjant naujai vystytojų pristatytus būstus, balanso rodiklis pasislinko subalansuotos rinkos kryptimi.

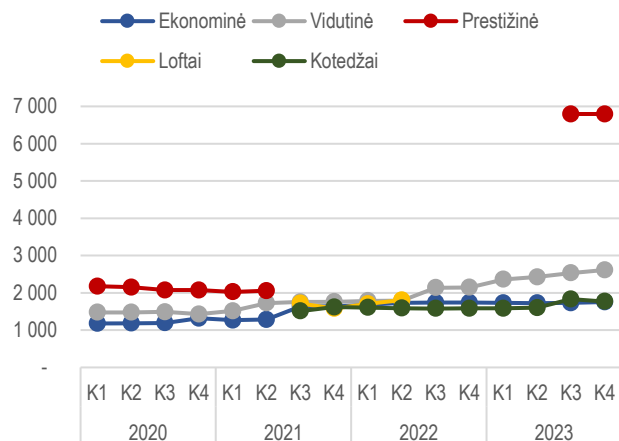
Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Būsto kainos Klaipėdos pirminėje rinkoje 2023 metų antrąjį pusmetį keitėsi netolygiai. Ekonominės klasės būstas pabrango 1,7 proc., nuo 1725 iki 1754 Eur/kv.m, vidutinės klasės – brango 7,9 proc., nuo 2423 iki 2614 Eur/kv.m. Kotedžų segmente fiksuotas 10,6 proc. kainų padidėjimas, nuo 1600 iki 1769 Eur. Per pusmetį į stebėjimus įtraukus nedidelį kiekį prestižinio turto, šio segmento kaina siekė 6796 Eur/kv.m.

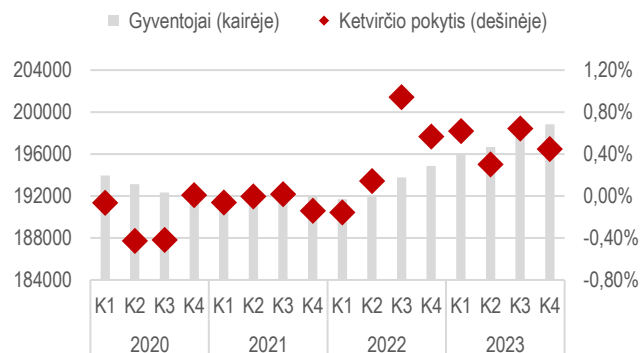
Vidutinės būstų kainos pagal klases Klaipėdoje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

Gyventojų skaičius Klaipėdos mieste, remiantis TLK duomenimis, per 2023 metų antrąjį pusmetį ūgtelėjo apie 1,1 proc. – nuo 196 665 iki 198 822. Tai sparčiausias gyventojų padidėjimas tarp trijų didmiesčių, tačiau, kaip ir Kauno atveju, svarbu nepamiršti, kad teigiami gyventojų skaičiaus pokyčiai prasidėjo kartu su karo pabėgėlių iš Ukrainos banga. Nors kol kas Ukrainos piliečiai nėra tikslinė pirkėjų grupė, tačiau jų apsigyvenimas uostamiestyje atveria klaipėdiečiams galimybes tiek įsigyti daugiau naujo būsto investicijai (nuomai), tiek naujame būste apsigyventi patiems, o senąjį išnuomoti, ypač įvertinus ne vienerius metus lauktą pasiūlos padidėjimą ir numatomą jos didėjimą ateityje.

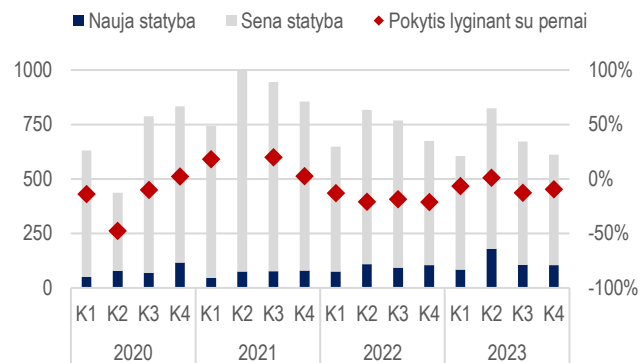
Gydymo įstaigose prisiregistravę asmenys Klaipėdoje



Šaltinis: Klaipėdos TLK

Per 2023 metų antrąjį pusmetį Klaipėdoje parduotos 1282 gyvenamosios patalpos – 10,3 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (1430) ir 11,2 proc. mažiau nei 2022 metais. Šiek tiek išsiskyrė naujos statybos segmentas, kuriame parduota 211 gyvenamųjų patalpų – 20,1 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje, tačiau 7,1 proc. daugiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu. Senos statybos butų (1071) parduota mažiau lyginant ir su praėjusiu pusmečiu (1166), tiek ir 2022 metų tuo pačiu laikotarpiu (1246).

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



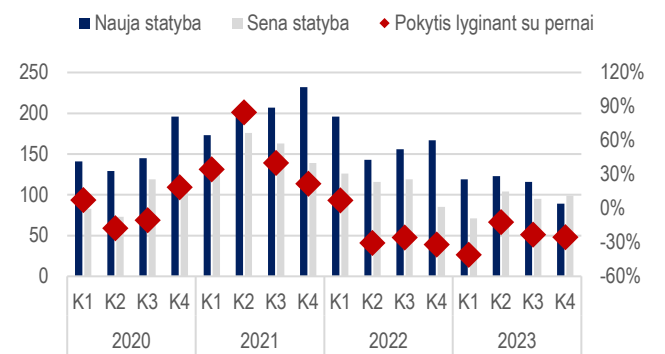
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Per 2023 metų antrąjį pusmetį mažėjo gyvenamųjų pastatų pardavimai – 399 sandoriai (iš jų 205 naujos statybos, 174 senos statybos). Tai buvo 4,3 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (417: 242 naujos statybos, 175 senos statybos) ir 24,3 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (527: 323, 204).

Klaipėdos regiono rinka yra mažiausia tarp trijų didmiesčių, todėl naujos pasiūlos ne visada pakanka patikimo kainų režio nustatymui. Tai ypač būdinga miesto namų segmentui.

Klaipėdos rajone per pusmetį senos statybos gyvenamieji namai kiek atpigo, nuo 600–1500 iki 600–1100 Eur/kv.m. Naujesnės statybos namai užmiestyje išliko tame pačiame kainų režyje – 900–1500 Eur/kv.m.

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Klaipėdos regione (vnt.)

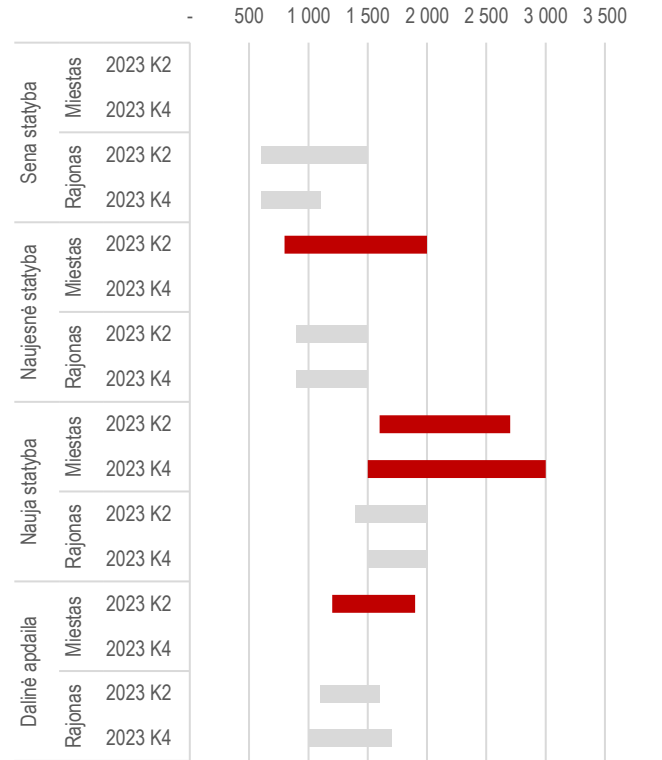


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Per pusmetį išsiplėtė naujos statybos namų miesto ribose kainų režis, nuo 1600–2700 iki 1500–3000 Eur/kv.m. Rajone kainos kiek padidėjo, nuo 1400–2000 iki 1500–2000 Eur/kv.m.

Dalinės apdailos namų Klaipėdos rajone kainų režis šiek tiek prasiplėtė, nuo 1100–1600 iki 1000–1700 Eur/kv.m. Miesto ribose pardavimų buvo per mažai patikimam kainų režiu įvardinti.

Gyvenamųjų namų pasiūlos kainos Klaipėdos regione (Eur/kv.m)

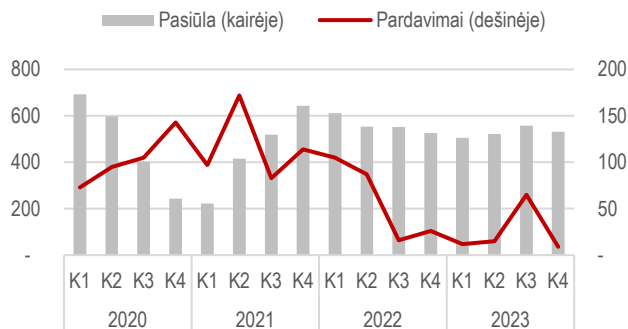


Šaltinis: INREAL

PALANGOS BŪSTO RINKA

Palangos pirminė būsto rinką 2024 metus pasitiko ypač vangiais pardavimais, III ketvirtį, reaguodama į šiltąjį sezoną, suaktyvėjo (65 suminiai pardavimai, kas iš esmės atitinka priešpandeminį rinkos aktyvumą), o IV ketvirtį pardavimai vėl krito iki žemesnio nei įprasta lygio (9). Priežastys išlieka panašios – pirkimų bumas 2020 – 2022 metų laikotarpiu sumažino susikaupusią antrojo būsto paklausą, o išaugusios kainos bei apsunkintos skolinimosi galimybės neleido susiformuoti naujai aktyvių pirkėjų bangai. Neabejotina, kad rinkos atsigavimas pajūryje bus, tačiau kol kas sudėtinga prognozuoti, ar tai įvyks jau 2024 metais. Didžiausias susidomėjimas šiuo būstu formuojasi vasaros laikotarpiu, todėl laiko padidėti gyventojų perkamajai galiai nėra taip daug. Kita vertus, pasiūlos lygis išlieka panašus. Pirmojo pusmečio pabaigoje pasiūloje buvo 522 laisvi arba rezervuoti būstai, o antrojo pabaigoje – 531. Šis kiekis yra mažesnis nei priešpandeminiu laikotarpiu, tačiau pakankamas, jei rinka atsigauna palaipsniui.

Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje (vnt.)

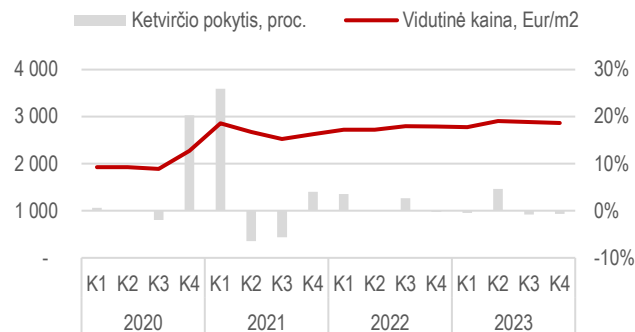


Šaltinis: INREAL

2023 metų antrąjį pusmetį reikšmingi kainų pokyčiai pirminėje rinkoje nefiksuoti. III ketvirtį kainos mažėjo apie 1 proc., nuo 2907 iki 2883 Eur/kv.m. Simbolinis kainų sumažėjimas įvyko ir

IV ketvirtį – iki 2863 Eur/kv.m. Toks kainų pokytis neskatina pirkti būsto perpardavimui, todėl tarp pirkėjų artimiausiu metu vyraus savo poreikiams antrąjį būstą įsigyjantys gyventojai.

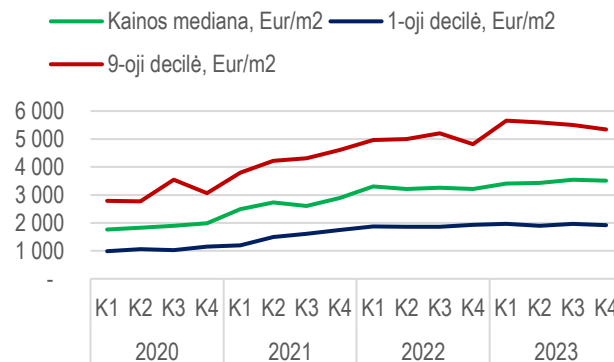
Vidutinės būsto kainos Palangos pirminėje rinkoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

Nagrinėjant jau įrengtų (pirminė ir antrinė rinka) butų kainas, akivaizdus rinkos suaktyvėjimas III ketvirtį – kainos mediana tuo laikotarpiu padidėjo apie 3,2 proc., nuo 3434 iki 3543 Eur/kv.m. Sezonui pasibaigus, kainos 0,8 proc., iki 3514 Eur/kv.m. Per pusmetį kiek susiaurėjo kainų rėžis (1-oji ir 9-oji kainų decilės) – nuo 1892–5594 Eur/kv.m. iki 1913–5341 Eur/kv.m.

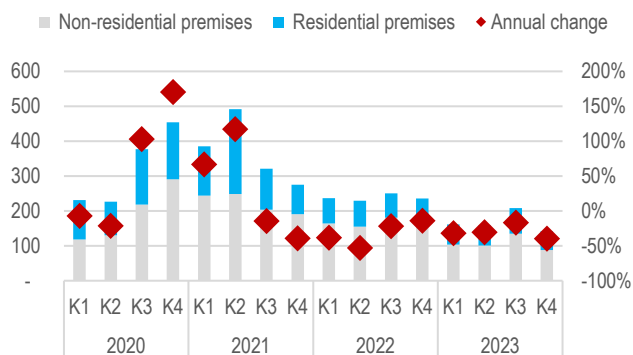
Vidutinės įrengto būsto pasiūlos kainos Palangoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

III ketvirčio aktyvumo šoktelėjimą galima pastebėti ir senesnės statybos (virš 2 metų) VĮ Registrų centras skelbiamoje statistikoje. Buvo parduotos 208 gyvenamosios bei negyvenamosios patalpos – ketvirtadaliu daugiau nei II ketvirtį (159), tačiau IV ketvirtį parduotos tik 142 patalpos. Iš viso per antrąjį pusmetį parduota 350 senesnių patalpų – 9 proc. daugiau nei I pusmetį (320), bet 28 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (486).

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



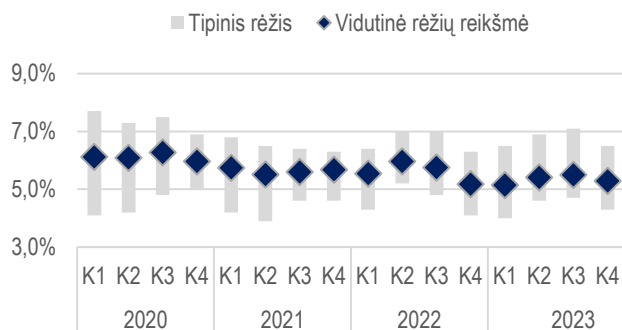
Šaltinis: VĮ Registrų centras

BŪSTO NUOMOS RINKA

VILNIUS

2023 metai pasižymėjo būsto pardavimo kainų stabilumu, todėl didžiausią įtaką būsto nuomos pajamingumui turėjo nuomos kainos. Pirmąjį pusmetį butų nuomos pajamingumas Vilniuje buvo 5,4 proc. Nuomos sezono pradžioje jis ūgtelėjo iki 5,5 proc., o IV ketvirtį sumažėjo iki 5,3 proc. Nuomininkams palankiausias nuomos ir pardavimų kainų santykis ir toliau išlieka didesnio ploto bei patrauklesnio būsto segmente, tuo tarpu mažesnis sovietmečio laikotarpiu statyto būsto komercinis patrauklumas lemia aukštesnį jo pajamingumą.

Butų nuomos pajamingumas Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Pajamingumo svyravimai tiesiogiai atspindi ir nuomos kainų dinamikoje. 2023 metų III ketvirtį 1 kambario butų nuomos kainos mediana padidėjo apie 7,5 proc., nuo 400 iki 430 Eur/mėn., tačiau išliko apie 4,4 proc. mažesnė nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (450 Eur/mėn.). IV ketvirtį studentams bei jauniems specialistams jau išsirinkus būstą naujam nuomos sezonui, sumažėjusi paklausa lėmė 7 proc. kainų kritimą, kas grąžino jas į 2022 metų pabaigos ir 2023 metų vidurio lygį (400 Eur/mėn.). 2024 metų antrąjį pusmetį nuomos kainų rėžis nepasikeitė ir buvo 350–490 Eur/mėn.

1 kambario buto nuomos kaina Vilniuje (Eur/mėn.)



Šaltinis: INREAL

Nedidelis kainų ūgtelėjimas 2023 metų III ketvirtį fiksuotas ir 2 kambarių butų segmente. Nuomos sezono pradžioje kainos mediana padidėjo apie 4,8 proc., nuo 620 iki 650 Eur/mėn., tačiau rudenį kiek sumažėjo – iki 613 Eur/mėn. Nuomininkams ne ką mažiau svarbus buvo ir nuomos kainų rėžio prasiplėtimas – per antrąjį pusmetį 1-ojo ir 3-ojo kvartilių kainų sklaida padidėjo nuo 530–700 iki 520–730 Eur/mėn., nors 1-ojo kvartilio sumažėjimas – simbolinis.

2 kambarių buto nuomos kaina Vilniuje (Eur/mėn.)

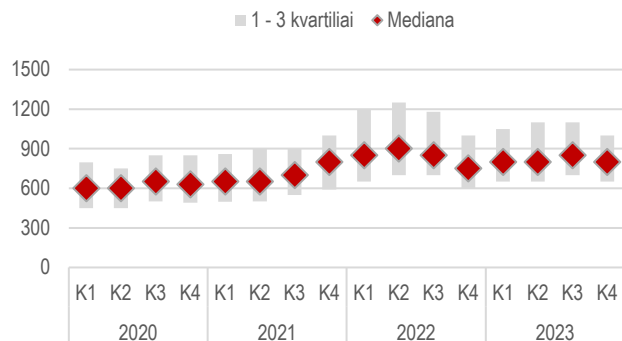


Šaltinis: INREAL

Nedidelis nuomos kainų sumažėjimas įvyko ir 3 kambarių butų segmente. III ketvirtį fiksuotas 6,3 proc. kainos medianos padidėjimas nuo 800 iki 850 Eur/mėn. Tiesa, metų pabaigoje ji

sugrįžo į pradinį lygį. Tuo tarpu nuomos kainų rėžis antrąjį pusmetį šiek tiek susiaurėjo nuo 650–1100 Eur/mėn. iki 650–1000 Eur/mėn.

3 kambarių buto nuomos kaina Vilniuje (Eur/mėn.)

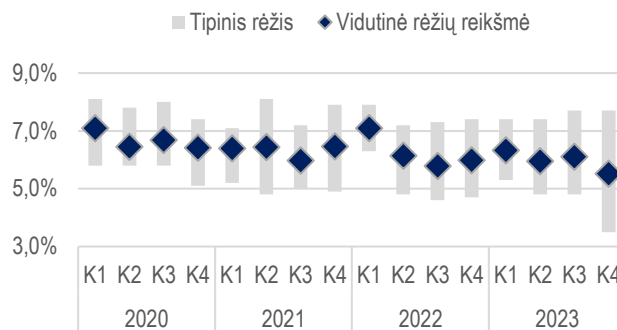


Šaltinis: INREAL

KAUNAS

Butų nuomos rinka Kaune yra ženkliai seklesnė nei sostinėje, todėl pelningumo rodikliai yra kiek mažesnio patikimumo (ypač 1 kambario butų segmente). Vidutinė butų nuomos pajamingumas 2023 metų III ketvirtį simboliškai padidėjo nuo 6,0 iki 6,1 proc., tačiau IV ketvirtį smuktelėjo į Kaunui gana neįprastą 5,5 proc. lygį. Tą lėmė sumažėjęs didesnių 3 kambarių butų nuomos pajamingumas, ypač senamiesčio segmente, kuriame šis dydis krito iki mažiau nei 4 proc. ir buvo žemesnis nei analogiško turto Vilniuje. Dėl Kauno miesto rinkos dydžio šie pokyčiai labiausiai sietini su struktūriniais pardavimo ir nuomos pasiūlos skirtumais palyginamaisiais laikotarpiais, kurie mažesnėse rinkose yra ryškesni. Kita vertus, Kaunui augant, rinką pildant įdomesniais projektais, dalyje nuomos segmentų metinis pajamingumas palaipsniui mažės iki artimesnio sostinei lygio. Tai vyks tiek dėl miesto patrauklumo augimo (atitinkamai ir rizikų mažėjimo), tiek dėl konkurencijos su būsto pirkimo-pardavimo rinka.

Butų nuomos pajamingumas Kaune



Šaltinis: INREAL

1 kambario butų nuomos kainų dinamika laikinojoje sostinėje buvo labai panaši kaip ir Vilniuje. 2023 metų III ketvirtį jos šoktelėjo 9,1 proc., nuo 320 iki 349 Eur/mėn., tačiau prasidėjus šildymo sezonui susitraukė iki 310 Eur/mėn. – 2022 metų antrojo pusmečio ir 2023 metų pirmojo pusmečio vidurkiu. Kainų rėžis per 2023 metų antrąjį pusmetį keitėsi neženkiai – nuo 270–370 iki 268–380 Eur/mėn.

1 kambario buto nuomos kaina Kaune (Eur/mėn.)

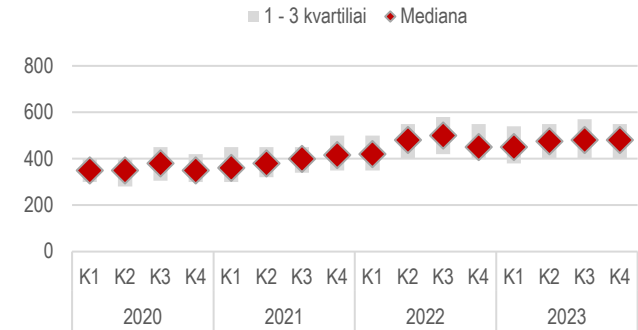


Šaltinis: INREAL

2 kambarių butų segmente pokyčiai buvo nedideli, kainos, kitaip nei 1 kambario butų, išsiskyrė tęstinumu. Mediana nuo II ketvirčio pabaigos keitėsi simboliškai, nuo 475 iki 480 Eur/mėn. ir išliko nepakitusi iki metų pabaigos, kaip ir kainų rėžis, kuris

metų viduryje siekė 400–550 Eur/mėn., ir tik III ketvirtį buvo kiek ūgtelėjęs iki 400–570 Eur/mėn.

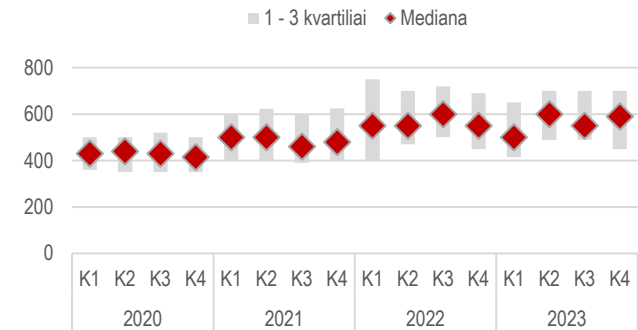
2 kambarių buto nuomos kaina Kaune (Eur/mėn.)



Šaltinis: INREAL

Labiausiai išsiskyrė 3 kambarių nuomos kainos. Jų mediana 2023 metų viduryje siekė 599 Eur/mėn. III ketvirtį sumažėjo iki 550 Eur/mėn. ir metų pabaigoje pasiekė 590 Eur/mėn. lygį. Tolygiai sumažėjo ir apatinė kainų riba (1-asis kvartilis), nuo 488–700 Eur/mėn iki 450–700 Eur/mėn. Tam įtakos galėjo turėti tiek struktūriniai pokyčiai, tiek ir konkurencija su būsto pirkimo-pardavimo rinka, mat būsto įperkamas Kaune yra kiek geresnis nei sostinėje, o nuomos pajamingumas – aukštesnis.

3 kambarių buto nuomos kaina Kaune (Eur/mėn.)



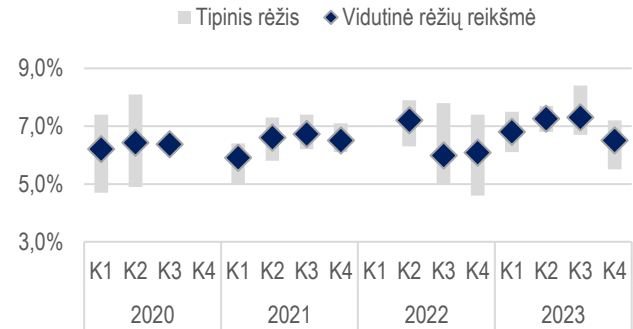
Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDA

Nuomos pajamingumo susitraukimas fiksuotas ir Klaipėdoje. 2023 metų viduryje tipinio pajamingumo intervalo vidurkis siekė 7,3 proc. III ketvirtį jis išliko nepakitęs, o metų pabaigoje sumažėjo iki 6,5 proc. Nors Klaipėda ir yra vienas iš trijų Lietuvos didmiesčių, nuomos rinka šiame mieste nėra didelė, ir kainų rodikliams reikšmingą įtaką turi struktūriniai pokyčiai.

Butų pajamingumas Klaipėdoje išlieka aukštesnis nei Vilniuje, ar Kaune, nes būsto sandorių taip pat įvyksta mažiau. Nepaisant santykinai geresnio būsto įperkamos gyventojai neskubant jo įsigyti, tad nuomotojai turi daugiau galimybių kelti kainas. Kita vertus, 2021 – 2022 metais sparčiai augusios būsto nuomos kainos, tikėtina, pasiekė tą lygį, kai gyventojai vis labiau svarsto būsto įsigijimą net ir esant aukštesnėms palūkanų normoms. Vertėtų pabrėžti, kad gyventojų skaičius Klaipėdoje pastaruosius keletą metų auga (prie to prisidėjo ir karo pabėgėliai) ir formuojasi poreikis naujam būsto fondui.

Butų nuomos pajamingumas Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Butų nuomos kainų tendencijos Klaipėdoje panašios kaip ir kituose didmiesčiuose. 1 kambario butų segmentas uostamiestyje išsiskyrė žemesniu kainų lygiu bei struktūros įtaka dėl rinkos dydžio. 2023 metų III ketvirtį kainos mediana

padidėjo net 16,7 proc., nuo 300 iki 350 Eur/mėn., tačiau metų pabaigoje sumažėjo iki 290 Eur/mėn. Per antrąjį pusmetį kainų rėžis sumažėjo nuo 260–370 iki 250–348 Eur/mėn., kas turėjo įtakos pajamingumo mažėjimui siekiant išlaikyti nuomos patrauklumą būsto įsigijimo atžvilgiu.

1 kambario buto nuomos kaina Klaipėdoje (Eur/mėn.)



Šaltinis: INREAL

2023 metų III ketvirtį aukštesnis medianos šuolis fiksuotas ir 2 kambarių butų nuomos kainose. Prasidedant nuomos sezonui kainos padidėjo 10,3 proc., nuo 435 iki 480 Eur/mėn., tačiau rudenio sugrįžo į ikisezoninį lygį, t.y. 430 Eur/mėn. Per pusmetį reikšmingas kainų rėžio pokyčiai nefiksuoti. Antrojo pusmečio pradžioje jis buvo 350–500 Eur/mėn. ribose, pabaigoje – 380–500 Eur/mėn. Sovietmečiu statytų 2 kambarių butų nuomos metinis pajamingumas per pusmetį sumažėjo nuo 6,8 iki 6,5 proc.

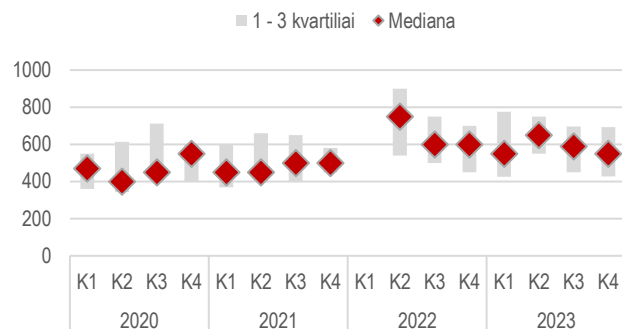
2023 metų antrąjį pusmetį 3 kambarių butų nuomos kainų dinamika Klaipėdoje buvo kitokia nei 1 ar 2 kambarių segmentuose. III ir IV ketvirčiais fiksuotas kainų mažėjimas. Nuomos kainos mediana metų viduryje sumažėjo 9,2 proc., nuo 650 iki 590 Eur/mėn., o prasidėjus šildymo sezonui – dar 6,8 proc., iki 550 Eur/mėn. Sumažėjo ir tipinis stebėtų objektų kainų lygis. Per pusmetį jis susitraukė nuo 550–750 Eur/mėn. iki 428–693 Eur/mėn.

2 kambarių buto nuomos kaina Klaipėdoje (Eur/mėn.)



Šaltinis: INREAL

3 kambarių buto nuomos kaina Klaipėdoje (Eur/mėn.)



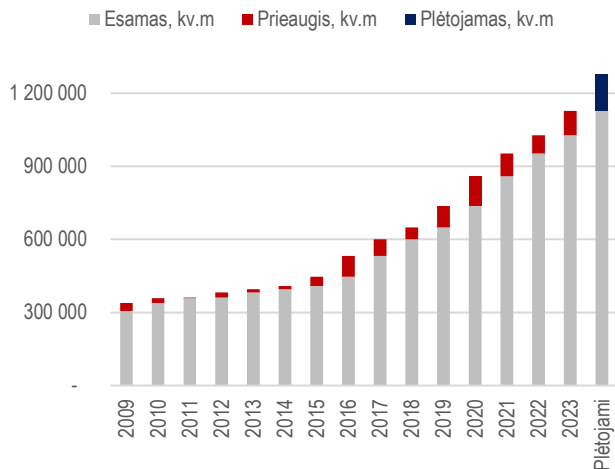
Šaltinis: INREAL

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2023 metais biurų rinką papildė apie 100 000 kv.m nuomojamo ploto („Cyber City“, „Kintų 11“, „K22“, „Artery, Flow“, „Lietuvos draudimo“ būstinė, „Sky Office“), o per artimiausius keletą metų rinką papildyti turėtų dar nemažiau 150 000 kv.m.

Nemaža dalis naujų įvairiose planavimo stadijose esančių projektų yra numatyti plėtoti centrinėje sostinės dalyje, vadinamajame CBD (*angl. central business district*), kurį palengva pildo ir gyvenamieji projektai, kuriantys kompleksiską miesto rajoną.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)

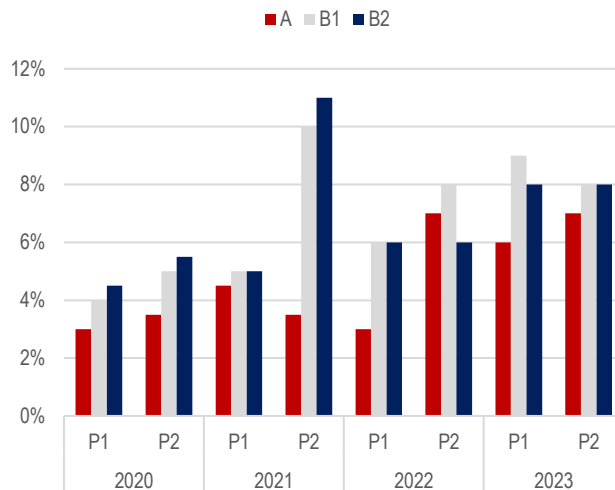


Šaltinis: INREAL

2023 metų pabaigoje A klasės verslo centrų vakansija siekė apie 6 proc., B1 – 8 proc., B2 – 8 proc.

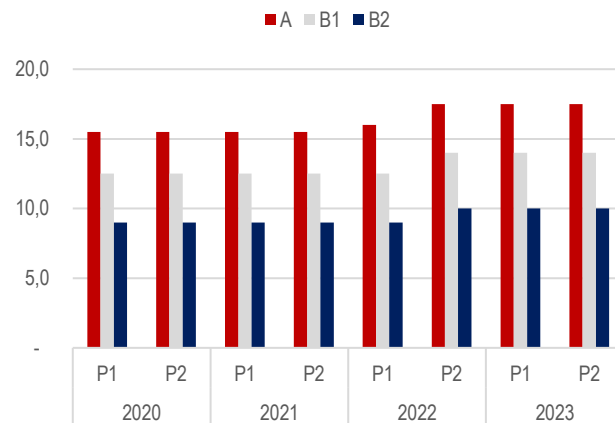
2023 metų antrąjį pusmetį biurų nuomos kainos reikšmingai nesikeitė, A klasės verslo centruose jos siekė 16–20 Eur/kv.m, B1 – 13–15 Eur/kv.m, B2 – apie 10 Eur/kv.m. Dalimi atvejų galima buvo tikėtis nuolaidų ar geresnių sąlygų derantis dėl biuro nuomos.

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika

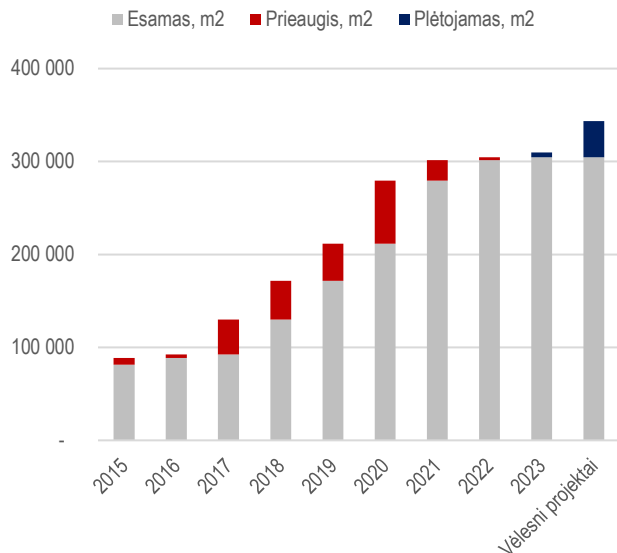


Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

Keletas pastarųjų metų nepasižymėjo reikšmingesne biurų plėtra Kauno mieste. Didesnis biurų kiekis – beveik 40 000 kv.m rinkai bus pasiūlyti tik 2024-aisiais ar dar vėliau.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)

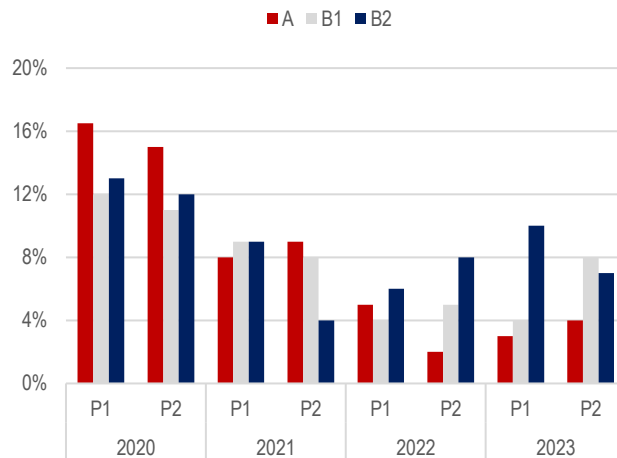


Šaltinis: INREAL

Patalpų vakansija Kauno verslo centruose INREAL duomenimis 2023 metų pabaigoje kiek ūgtelėjo, tačiau išliko nedidelė. A klasės verslo centruose neišnuomota apie 4 proc., B1 – apie 8 proc., B2 – apie 7 proc..

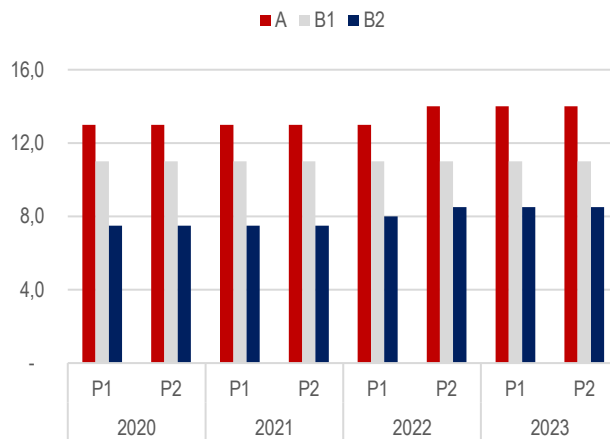
Kaip ir sostinėje, 2023 metų antrąjį pusmetį reikšmingi nuomos kainos pokyčiai Kaune verslo centruose nefiksuoti. Pagrindinė priežastis – nuomos kainų spurtas 2022 metų pabaigoje ryškėjant galutiniam metinės infliacijos poveikiui. A klasės verslo centruose nuomos kainos svyruoja 12–15 Eur/kv.m, B1 – 9–12 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m ribose, tačiau nuomininkai įgavo kiek daugiau derybinių galių.

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika

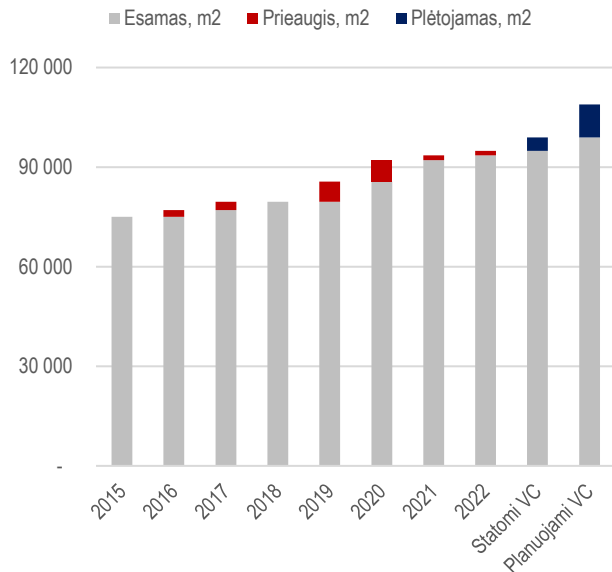


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Naujų projektų plėtra Klaipėdoje išlieka vangi, tačiau per artimiausius keletą metų yra numatyta išplėtoti apie 25 000 kv.m naujo biurų ploto. Didžioji dalis – „Mėmelio“ verslo centre ir „Tech Zity Klaipėda“ pastatuose.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)

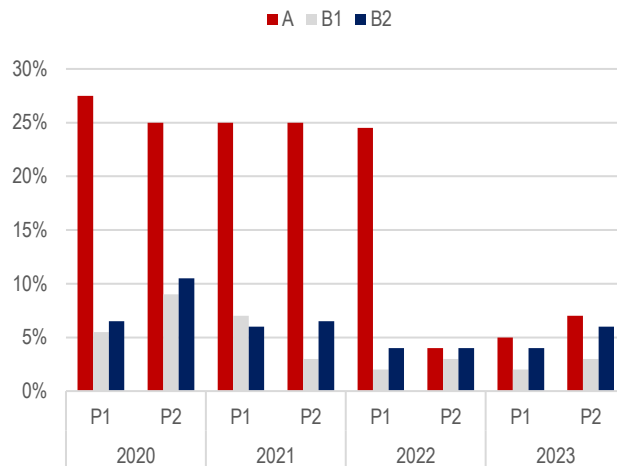


Šaltinis: INREAL

Dėl ribotos biuro patalpų pasiūlos vakansija keitėsi nežymiai. 2023 metų pabaigoje A klasės verslo centruose ji siekė apie 7 proc., B1 – apie 3 proc. o B2 – apie 6 proc.

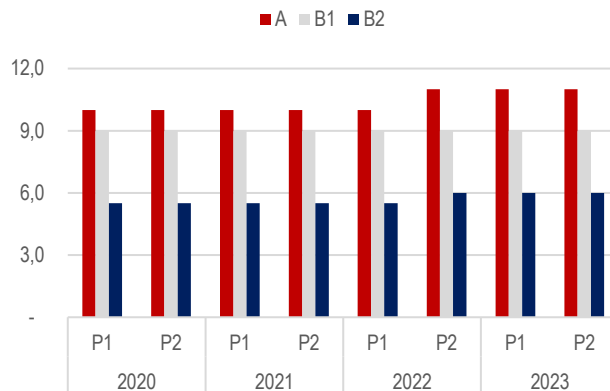
Per 2023 metų antrąjį pusmetį reikšmingi nuomos kainų pokyčiai nefiksuoti. Metų viduryje A klasės patalpas buvo galima išsinuomoti už 10–12 EUR/kv.m, B1 – 7–11 EUR/kv.m, B2 – 5–7 EUR/kv.m, tačiau, kaip ir kituose didžiuosiuose šalies miestuose, nuomininkai galėjo tikėtis šiokių tokių nuolaidų sudarydami naujas nuomos sutartis.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

2023 metų antrąjį pusmetį fiksuota kiek padidėjusi sandėliavimo patalpų vakansija. Vilniaus regione ji siekė apie 3 proc., Kaune ir Klaipėdoje – apie 4 proc.

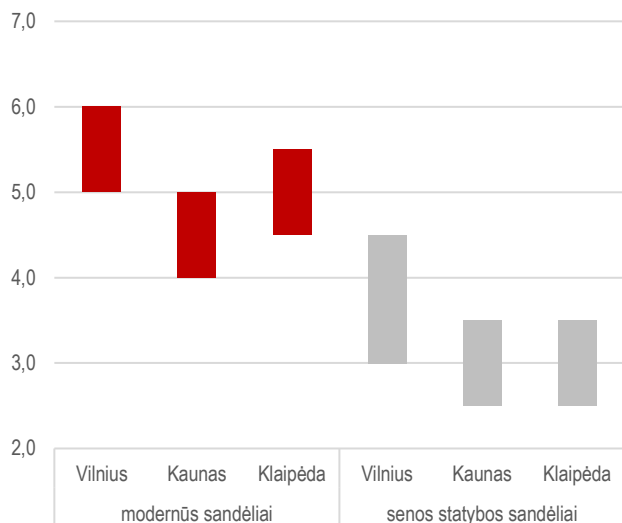
Šie vakansijos rodikliai nors ir nėra aukšti, tačiau rodo atsiradusią nuomininkų galimybę rinktis nelaukiant naujų patalpų statybos.

Reikšmingi kainų pokyčiai nefiksuoti, tačiau nuomininkai įgavo kiek daugiau derybinės galios santykiuose su nuomotojais, siekiančiais užpildyti laisvus sandėlių plotus.

Vilniaus regione naujos bei naujesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos padidėjo iki 5,0–6,0 Eur/kv.m, Kaune – iki 4,0–5,0 Eur/kv.m, Klaipėdoje – iki 4,5–5,5 Eur/kv.m.

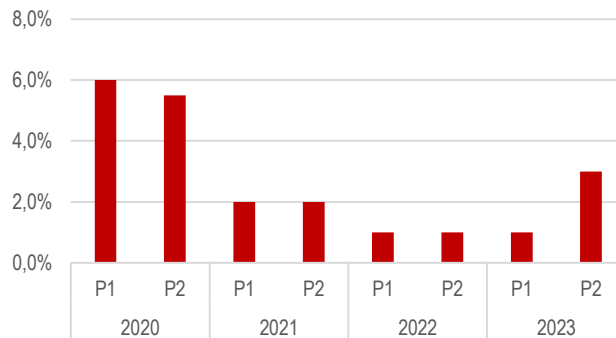
Senesnės statybos patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3–4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 2,5–3,5 Eur/kv.m.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (EUR/kv. m)



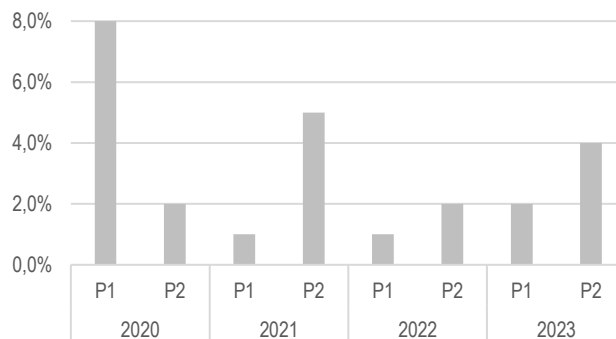
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



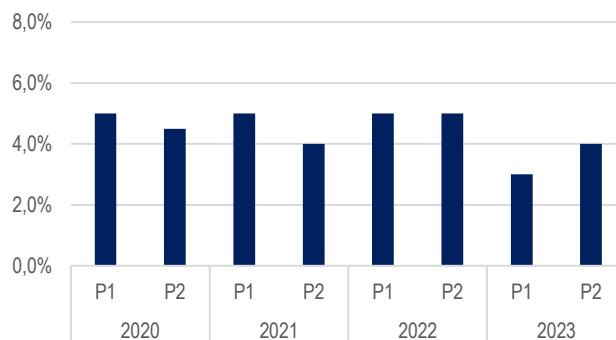
Šaltinis: INREAL

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

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.

Gabija Darčkutė, COBALT teisininkų asistentė

Gabija Darčkutė yra COBALT Lietuvos biuro teisininkų asistentė Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje. Gabija studijuoja Vilniaus universitete, Teisės fakultete.

Dainius Timukas, COBALT teisininkų asistentas

Dainius Timukas yra COBALT Lietuvos biuro teisininkų asistentas Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje. Dainius studijuoja Vilniaus universitete, Teisės fakultete.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA
TEISINIO REGULIAVIMO PAKEITIMAI

STATYBOS ĮSTATYMAS

Viena iš esminių nekilnojamojo turto rinką reglamentuojančių teisės normų – Statybos įstatymas – vėl buvo vienas populiariausių įstatymų leidėjų taikinių. Mes siekiame atkreipti dėmesį į kelis esminius, mūsų vertinimu labiausiai rinkai poveikį turėsiančius pakeitimus, dauguma kurių įsigalios nuo 2024 m. lapkričio 1. Toliau aptariami esminiai pakeitimai, įsigaliosiantys lapkričio 1 d.:

- Įsigaliojus Statybos įstatymo pakeitimams, vietoje trijų esamų projektavimo etapų (projektinių pasiūlymų, techninio ir darbo projektų), lieka du – projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto (konceptijos detalizavimo) etapai. Statybą leidžiantis dokumentas bus išduodamas po projektinių pasiūlymų stadijos (kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas, statinio projektą galima rengti vienu etapu, rengiant techninį darbo projektą). Pasak valdžios institucijų, tokiu būdu bus sumažinta biurokratinė

ir administracinė našta, o tai lems trumpesnį projektavimo procesą, bus išvengta besidubliuojančių tikrinimų savivaldybėse ir kitose institucijose. Tai, kad statybą leidžiantis dokumentas bus išduodamas suderinus projektinius pasiūlymus lemia, jog didės šio dokumento apimtis ir jis taps detalesnis. Tai reiškia, kad teikdami šį dokumentą tiek visuomenės viešinimui, tiek institucijų derinimui, statytojai privalės daugiau investuoti. Atitinkamai, jei projektiniams pasiūlymams nebus pritarta viešinimo procedūrų metu arba vėliau, derinant su institucijomis (kas atsitinka ne taip ir retai), jo pakeitimai bus didesnės apimtys. Tai sąlygos didesnes tiek laiko, tiek finansines sąnaudas statytojams.

- Pakoreguota esminių statinio architektūros reikalavimų sudėtis. Nuo šiol šie reikalavimai bus numatyti ne tik Statybos įstatyme, bet ir Architektūros įstatymo 11 straipsnyje. Statybos įstatyme nebeliks abstraktaus reikalavimo statiniui derėti prie kraštovaizdžio, vietoj to statinys turės atitikti „architektūros kokybės kriterijus“, kurie numatyti minėtame Architektūros įstatymo straipsnyje ir nuo gegužės 1 d. (Architektūros įstatymo pakeitimai įsigalioja gegužės 1 d.). Nuo minėtos teisės normos įsigaliojimo tokiais reikalavimais bus laikomi: atitiktis darnaus vystymosi principams, urbanistinis integralumas, santykis su paveldėtomis vertybėmis, aplinka visiems, sprendimų ekonomiškumas, inovatyvumas, funkcionali struktūra, vientisa architektūrinė idėja ir estetika.

Šiuo metu galiojanti Statybos įstatymo redakcija, reikalaujanti, kad statinys derėtų prie kraštovaizdžio ir nepasiūlanti daugiau jokių kriterijų neabejotinai leidžia interpretuoti tikrinančioms institucijoms šią nuostatą gana plačiai. Įsigaliojus pakeitimams, reikia tikėtis, kad

Architektūros įstatyme apibrėžti architektūros kokybės kriterijai eliminuos neretai pasitaikančią subjektyvumo elementą vertinant techninio projekto sprendinius. Reikia taip pat atkreipti dėmesį, kad aplinkos ministrui iki 2024 m. balandžio 30 d. nustatoma pareiga patvirtinti Architektūros kokybės vertinimo metodiką, kurioje ir bus nustatomi architektūros kokybės vertinimo būdai ir priemonės pagal išvardytus architektūros kokybės kriterijus, atsižvelgus į kiekvieno kriterijaus vertinimo aspektus.

Įstatymo pakeitimo iniciatorių teigimu, šis teisės aktas leis sukurti aiškesnę ir skaidresnę architektūros kokybės vertinimo sistemą, iš anksto žinomą visiems, dalyvaujantiems statinių projektavimo ar teritorijų planavimo procesuose. Taip pat Architektūros įstatymo pakeitimai įgalioja savivaldybių tarybas iki 2024 gruodžio 31 d. parengti gaires dėl metodikos taikymo konkrečioje savivaldybėje, atsižvelgiant į jos teritorijoms ar jų dalims būdingus urbanistinių struktūrų ypatumus, architektūros objektų savitumus, laikantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir teisės aktų reikalavimų. Blieka tikėtis, kad politinės institucijos tinkamai įvykdys joms tenkančią prievolę ir techninio projekto sprendinių vertinimas per statinio architektūros reikalavimų prizmę bus efektyvesnis ir skaidresnis.

- Specialiųjų architektūros reikalavimo išdavimo stadijoje, savivaldybės vyriausiasis architektas, rengdamas specialiuosius architektūros reikalavimus ir matydamas, kad reikalinga papildoma informacija, galės konsultotis su visuomene, siekdamas nustatyti statinio ir jo aplinkos kokybę geriausiai atspindinčius reikalavimus. Tokiu būdu vyriausiasis architektas galės vienašališkai pratęsti specialiųjų architektūros reikalavimų išdavimo terminą,

tačiau ne ilgiau kaip 20 darbo dienų. Nagrinėjant šį pakeitimą apima dvejopa nuojauta. Viena vertus, įstatymų leidėjas tikslina architektūros reikalavimus taip siekdamas sudaryti sąlygas objektyviau vertinti techninį projektą ir jo sprendinius. Kita vertus, šiuo pakeitimu vėl sukuriamas instrumentas, kuris gali būti taikomas be detalesnių kriterijų (savivaldybės vyriausiasis architektas gali konsultuotis su visuomene dėl specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymo, jeigu rengdamas šiuos reikalavimus nustato papildomos informacijos, kurią gali suteikti visuomenė, poreikį). Įstatymų leidėjas nepatiksina kokią informaciją gali suteikti visuomenė, taip pat kokiais kriterijais remdamasis minėtas valdininkas nuspręs, kad į visuomenę reikia kreiptis. Suprantama, kad vyriausiojo architekto pareiga yra užtikrinti, kad statinys būtų kokybiškas visomis prasmėmis. Tačiau kartu turėtų būti aiškūs kriterijai, kuriais remiantis minėtas valdininkas gali priimti sprendimą konsultuotis su visuomene. Taigi toks pakeitimas potencialiai ne tik sukurs papildomas laiko sąnaudas statytojams, tačiau kartu ir sukuria tam tikrą neapibrėžtumą procese.

- Nustatoma pareiga statant rangos būdu visada paskirti vieną už visų statinių statybą atsakingą rangovą, kuris turi atitikti Statybos įstatyme nustatytus kvalifikacinius reikalavimus ir turėtų galimybę vykdyti 18 straipsnyje nustatytas rangovo pareigas. Pasak valdžios institucijų, tuo siekiama aiškos atsakomybės už statybos kokybę. Rinkos dalyviai savo ruožtu itin skeptiški šiuo klausimu ir įžvelgia konkurencijos statybų sektoriuje mažinimą bei vertimą užsakovus rinktis iš siauro potencialių rangovų (atitinkančių Statybos įstatymo 18 str. numatytus kriterijus) rato, kas reiškia išimtinę tokio pakeitimo naudą tik stambiesiems šalyje veikiantiems rangovams. Mes įžvelgiame šiuo atveju

teisinių ir praktinių aspektą. Teisiniu požiūriu be abejonės toks pakeitimas pasiūlys daugiau aiškumo ir apibrėžtumo atsakomybių tarp statybos dalyvių matricoje. Praktiniu požiūriu iš tiesų gali susidaryti įspūdis, kad nekilnojamojo turto vystytojams, užsakovams galimybė rinktis siaurinama. Praktika parodys, ar ši iš pirmo žvilgsnio naudinga norma pasiūlys teigiamų pokyčių.

- Nustatoma, kad specialieji architektūros reikalavimai, taikomi statinio projektui, privalomi Statybos įstatymo 37 straipsnio 1 dalyje nustatytais atvejais (savivaldybės mero pareiga informuoti visuomenę apie numatomą visuomenei svarbių statinių ir statinių dalių projektavimą ir kt.). Kitais atvejais specialieji architektūros reikalavimai išduodami statytojo (užsakovo) iniciatyva.
- Įstatyme nustatoma nauja statytojo pareiga – pranešimas apie statybos pradžią. Tai reikės atlikti prieš atliekant mažiau sudėtingus statybos darbus, kai neprivaloma gauti statybą leidžiančio dokumento, tokie atvejai bus nustatyti 27 str. 1(1) ir 1(2) dalyse. Statyba nepranešus apie statybos pradžią, kai tai privaloma, bus draudžiama.
- Įsteigiama nauja informacinė sistema. **Nacionalinis statybos informacijos klasifikatorius** – susistemintas šalies statinių ir su jais susijusių įrenginių gyvavimo ciklo duomenų grupių (klasių) sąrašas, į kurį įeina šių duomenų ar jų grupių (klasių) pavadinimai, pagal tam tikrą struktūrą sudaryti kodai ir požymių aprašymai. Statinio gyvavimo ciklas – visuma procesų, sudarančių statinio raidos ciklą (planavimas, projektavimas, statyba, naudojimas ir griovimas) per šio statinio gyvavimo laiką.

- Pakoreguota savavališkos statybos sąvoka. Nustatyta, kad savavališka statyba taip pat yra tada, kai statoma turint statybą leidžiantį dokumentą, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, kai dėl jų pakeitimų privaloma iš naujo gauti statybą leidžiantį dokumentą. Taip pat stipriai išaugs baudos juridiniams asmenims už savavališką statybą.

TERITORIJŲ PLANAVIMO, STATYBOS IR ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS ĮSTATYMAS

Be aptartų Statybos įstatymo pakeitimų, nuo 2024 m. lapkričio 1 d. taip pat įsigalios ir Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai.

Įstatymo 17, 18 straipsniuose (pakeitimo įstatymo 8, 9 straipsniai) bus įtvirtinta, jog, nustačius statybos užbaigimo akto, deklaracijos arba pažymos neteisėtumą, statytojui suteikiama galimybė per 3 mėnesius pašalinti tokius trūkumus.

Vienas iš esminių pakeitimų, į kuriuos siekiame atkreipti dėmesį yra tai, kad numatytas ne tik terminas trūkumams pašalinti, tačiau taip pat numatyta ir taikos sutarties sudarymo su Valstybine teritorijų planavimo ir statybos inspekcija galimybė. Šiuo metu galiojanti įstatymo redakcija ir kitos susijusios teisės normos nenumato tokios galimybės, o tiesiog įpareigoja inspekciją patvirtinti privalomąjį nurodymą. Pakeitus įstatymą aukščiau aptartu būdu, tiek Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie AM, tiek ir rinkos dalyviai turės erdvės susitarimui pasiekti. Tokiu būdu pasiūlyta ir formalizuota iki šiol paplitusi praktika siekti susitarimo su minėta institucija užuot taikius drastiškas priemones.

TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMAS

Pakeitus Teritorijų planavimo įstatymą 2023 metais savivaldybių merams buvo perduota nemaža dalis administracinių funkcijų. Apie tai plačiai pasisakėme ankstesnėse mūsų apžvalgose. Savivaldybių merams buvo perkeltos tokios funkcijos, kaip konkrečių žemės sklypų žemės naudojimo būdo keitimas, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų tvirtinimas, sprendimų priėmimas dėl detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų, teikimas tvirtinti savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą savivaldybės tarybai, detaliųjų planų tvirtinimas ar atsisakymas juos tvirtinti ir t.t. Akivaizdu, kad toks pokytis ne tik sutelkia iš esmės politinės figūros – mero – rankose didelę administracinę įtaką, tačiau kartu ir uždeda minėtai institucijai gal ne itin proporcingą administracinę naštą.

Matyt, atsižvelgiant į šiuos ir panašius kitus nuogaštavimus, 2023 metų pabaigoje buvo priimti ir šių metų sausio 2 dieną įsigaliojo Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai, iš dalies ateinantys „į pagalbą“ savivaldybės merams. Priimtais pakeitimais numatyta sprendimą priimančio subjekto alternatyva, leidžianti merui įgalioti savivaldybės administracijos direktorių priimti merui deleguotus administracinius sprendimus (pvz., sprendimus dėl žemės sklypo paskirties, būdo pakeitimo ar nustatymo, detaliojo plano rengimo pradžios ar planavimo tikslų, bendrojo plano ar savivaldybės dalies bendrojo plano pateikimo savivaldybės tarybai, detaliųjų planų tvirtinimo ir pan.). Stebint šį procesą kartais taip ir lieka neaišku, ar buvo verta pirmiausia šias administracines funkcijas iš administracijos perduoti savivaldybės merui, o po to vėl numatyti galimybę tam pačiam merui „grąžinti“ šią kompetenciją administracijos direktoriui.

ŽEMĖS ĮSTATYMAS

Nacionalinė žemės tarnyba savo, kaip valstybinės žemės patikėtinės, „monopolį“ perleido savivaldybių kompetencijai. Nuo šiol valstybinę žemę, esančią konkrečių savivaldybių teritorijoje, patikėjimo teise valdys savivaldybės – priėmus Žemės įstatymo pakeitimus, įsigaliojusius šių metų sausio 1 dieną, kuriais buvo praplėstas žemės patikėtinių sąrašas, Vyriausybė numatė, jog iki 2024 metų vasario 1 dienos turi būti įgyvendinta žemės perdavimo iš NŽT į savivaldybes reforma.

Reformai įvykus, galima teigti, jog pagrindine valstybinės žemės valdytoja šiai dienai yra savivaldybės. NŽT, kaip patikėtinei, paliktos kitos žemės, kurios, kaip nurodyta Žemės įstatyme, nėra perduotos kitiems subjektams. Įvykdžius reformą, 112 tūkstančių hektarų žemės buvo perduota savivaldybių žinion. Nepaisant to, jog šiais pakeitimais, kaip nurodoma valdžios institucijų, siekiama skaidrumo (nes NŽT negalės nei pati priimti sprendimų, nei vėliau po to pati savęs skųsti – sprendimų priėmimas perduotas savivaldybėms, o kontrolė – NŽT), biurokratijos sumažėjimo, akivaizdu, jog konkrečių tikslų pasiekiamumą pamatysime tik ateityje nusistovėjus praktikai ir pasireiškus realiam reformos įgyvendinimui. Visgi tai sveikintinas ir ilgai brendęs žingsnis, tikėtina padėsiantis tašką praktikai, kuomet nekilnojamojo turto rinkos dalyviai turėjo keliauti iš savivaldybių į NŽT ir atgal tam, kad derinti tiek statybos, tiek valstybinės žemės valdymo, naudojimo, disponavimo klausimus.

TEISMŲ PRAKTIKA

Įpareigojimas išviešinti viešame registre nuosavybės teises. LAT nutartis c.b. Nr. 3K-3-138-1075/2023

Šioje byloje antstolė, vykdydama skolų išieškojimą iš skolininko, vykdomojoje byloje priėmė patvarkymą, kuriuo įpareigojo skolininką atlikti paveldėto nekilnojamojo daikto – buto su rūsiu – teisinę registraciją viešame registre išviešinant savo nuosavybės teises į šį nekilnojamąjį daiktą. Kasacinis teismas pasisakė, jog antstolei nebuvo pateiktas vykdyti vykdytinas dokumentas, kuriuo skolininkas būtų įpareigotas atlikti tam tikrus veiksmus ar nuo jų susilaikyti. Todėl nuspręstina, kad antstolė neturėjo teisės priimti ginčo patvarkymo ir įpareigoti skolininką atlikti paveldėto turto teisinę registraciją viešame registre išviešinant savo nuosavybės teises į šį nekilnojamąjį daiktą CPK 624 straipsnio 2 dalies 8 punkto pagrindu. Nutartimi iš esmės dar kartą priminta, jog antstolis be vykdomojo dokumento pats negali numatyti įpareigojimų skolininkui – netgi ir pareigos išviešinti teises į nekilnojamąjį daiktą tam, kad būtų galima įvykdyti išieškojimą, o tai galima padaryti tik nurodžius teismui.

Dėl daikto ant valstybinės žemės sklypo perleidimo, esminių pagrindinių daikto dalių nustatymo. LAT nutartis c. b. Nr. e3K-3-300-403/2023

Kasacinis teismas šioje byloje pateikė išaiškinimą, jog žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai atitinka CK 4.15 straipsnyje įtvirtintą pagrindinio daikto esminių dalių sampratą ir pagal sąsajumo praradimo su pagrindiniu daiktu pasekmes. Todėl, teisėjų kolegijos vertinimu, žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai pagrindinio ir antraeilio daikto santykio aspektu teisiškai kvalifikuotini ne kaip priklausiniai, bet kaip esminės pagrindinio daikto dalys. Toks vertinimas iš esmės pakeitė prieš tai egzistavusią gausią teismų praktiką, kurioje

pastatai buvo nurodomi kaip žemės sklypo priklausiniai – esant tokiam aiškinimui buvo galimos situacijos, kuomet pastatas stovi ant žemės sklypo, tačiau žemės ir pastato šeimininkai skiriasi. Tuo tarpu laikant nekilnojamąjį daiktą, esantį ant žemės sklypo, esmine pagrindinio daikto dalimi, tokių situacijų turėtų būti išvengiama – pagrindinis daiktas be savo esminės daikto dalies egzistuoti negali, todėl ir sklypo perleidimas neperleidžiant kartu ir statinio, esančio jame, pagal tokį teismo išaiškinimą, neturėtų būti galimas.

Rangos ir paslaugos sutarčių atribojimas. LAT nutartis c.b. Nr. e3K-3-144-684/2023

Byloje, kurioje vykdant kasimo darbus buvo padaryta žala ir nugriuvo dalis ieškovo garažų, kilo klausimas dėl kasimo darbų teisinio kvalifikavimo pagal rangos ar paslaugų sutartį. Teismas priminė, jog atribojant rangos ir paslaugų sutartis, svarbu nustatyti, ar šalys susitarė dėl darbų atlikimo, kuriais bus sukuriamas ar pagaminamas atskiriamas nuo pačių veiksmų objektas, turintis savarankišką vertę, kurį būti įmanoma savarankiškai perduoti užsakovui (rangos sutartis), ar buvo susitarta dėl tam tikros veiklos, kurios rezultatas neatskiriamas nuo pačių veiksmų (paslaugų teikimas). Teismas taip pat pabrėžė, kad vien tai, jog pagal Statybos įstatymą kasimo darbai yra priskiriami statybos darbams, automatiškai nereiškia ginčo teisinių santykių kvalifikavimo kaip statybos rangos. Ši teismo nutartis dar kartą pagrindė tvirtą teismo poziciją dėl paslaugos ir rangos sutarčių skirtumų. Be kita ko, toks pavyzdys, kuomet kasimo darbai buvo pripažinti paslaugos sutartimi, skatina atkreipti dėmesį, jog dažnu atveju sutarties pavadinimas dar gali nieko nelemti: svarbu žiūrėti į sutarties turinį, šalių teises ir pareigas, įsipareigojimų apimtį, kad viena ar kita sutartis galėtų būti taip pat traktuojama ne vien tik sutarties šalių, tačiau ir teismo.

Atidalijimas iš bendrosios dalinės nuosavybės, kai daugiabutis buvo renovuotas. LAT nutartis c.b. Nr. e3K-3-228-611/2023

Kasacinis teismas pasisakė, jog tuo atveju, kai yra atidalijamas butas ar kitos patalpos renovuotame daugiabučiame gyvenamajame name, nustatant bendraturčiui mokėtinos kompensacijos dydį, turi būti atsižvelgiama į tai, ar bendraturtis patyrė renovacijos išlaidų ir (ar) kokią jų dalį patyrė. Jeigu bendraturtis nepatyrė renovacijos išlaidų, nustatant kompensacijos dydį, turi būti nustatoma tokio buto ar patalpų rinkos vertė atimant buto vertės padidėjimą, atsiradusį dėl daugiabučio gyvenamojo namo renovacijos, ir nuo gautos vertės apskaičiuojama kompensacija, proporcinga bendrosios nuosavybės daliai.



Vilnius 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 žemėlapių ir, kartu, NT analitikos įrankį. Reguliariai apžvelgia naujus projektus ir rinkos aktualijas spaudoje bei yra asociacijos Proptech Lithuania valdybos narys.

Didelių palūkanų kontekste ir 2023 metų antrąjį pusmetį turėjome sąlyginai mažai naujų gyvenamųjų projektų. Didesni projektai startavo laiko patikrintose populiariose vietose ir nedideliais etapais – Vilniaus Pilaiteje, Naujamiestyje. Kita vertus, pirkėjų reakcija parodė, kad jie seka rinką ir sugeba įvertinti naujas idėjas ir lokacijas kuriose trūko pasirinkimo. Pavyzdžiui, „Nemunas by Citus“ projekto investicinio antrojo būsto konceptas Druskininkuose arba projektai Vilniaus naujai atrastuose Karoliniškių bei Fabijoniškių rajonuose, kur dominuoja senos statybos būstas. Vystytojai, turintys platesnį projektų portfolio, šiuo metu gali labiau patenkinti išrankių pirkėjų poreikius.

Ryškiausi 2023 metų nauji projektai – komerciniai. Rinkos sąlygos reikalauja tvarių, modernių pastatų, tad į pajamų srautą generuojančius ilgalaikius projektus nukreipta didžioji

dalį vystytojų resursų. Iš dalies dėl to galime stebėti situaciją, kai dalis mažesnių gyvenamųjų projektų parduodami rinkoje ar bent atidedami.

2024-ieji metai turėtų būti išskirtiniai dėl suplanuoto ar jau vykdomo plataus prestižinio būsto pasirinkimo. Kita vertus, manome, kad jeigu palūkanų normos pasieks lūžio tašką, pamatysime daugiau ir vidutinės/ekonominės klasės būsto projektų.

10 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ), PRADĖTŲ ĮGYVENDINTI 2023 METŲ II PUSMETĮ

VILNIUS

▪ Saulės namai

„Saulės namai“ – kvartalas Pilaiteje, kuri vis dar yra vystytojų akiratyje ir išlieka sostinės plėtros kryptimi. Projekto valdytojas yra Eika Development Fund. Tai – didžiausias pasiūlytas projektas 2023 metų antrąjį pusmetį Vilniaus mieste. „Saulės namai“ yra ramioje Piliakalnio gatvėje. Kaimynystėje – mažaaukščiai kotedžai ir privatus gyvenamieji namai.



Saulės namai @ Eika Development Fund

Projektas yra A++ energijos klasės 5 ir 4 aukštų sujungtas daugiabutis. Naujakuriai galės rinktis 26,02 – 81,55 kv.m dydžio būstus. Pirmuose ir paskutiniuose aukštuose bus įrengtos privačios terasos, kituose aukštuose – balkonai. Teritorijoje suprojektuotas parkingas, žaidimų aikštelė. Netoliese – Gelūžės ežeras. Statybų pabaiga numatoma 2025 metų I ketvirtį.

▪ Sietyno 3



Sietyno 3 @ Lithome

„Sietyno 3“ – „Lithome“ projektas, pradėtas vystyti 2023 metų IV ketvirtį. Modernus daugiabutis pakeis vieną senesnių sostinės mikrorajonų – Karoliniškių įvaizdį. Projekte taip pat

yra numatytos 8 komercinės patalpos nuo 50 iki 100 kv.m ploto, turinčios atskirus įėjimus.

Pastato architektūrą papildo žaliosios salelės, augmenija, pro langus atsiveriantis nedidelis pušynas. Uždarame kieme žaliąjį promenadą, jungia tylaus poilsio gamtoje erdvę ir aktyvaus laisvalaikio lauko treniruoklių ir vaikų žaidimo zonas. Iš viso rinkai pasiūlyta 95 butai, 1-3 kambarių, nuo 29 iki 88 kv.m ploto. Planuojama statybų pabaiga – 2025 metų I ketvirtis.

▪ Moods

„Moods“ – „Baltic Asset Management“ projektas Kareivių g. 2G, Vilniuje. Šis mažaaukštės statybos projektas siūlo 27–75 kv.m loftus ir butus. Loftai turi atskirus įėjimus, antresoles ir iki 4,5 m aukščio lubas.



Moods @ Baltic Asset Management

Neuromokslu paremtą butų ir erdvių suplanavimą papildo projekto techniniai sprendiniai: ilgaamžės medžiagos, klinkerio fasadai, dideli langai, liftai, apželdintas vidinis kiemas su poilsio, sporto ir žaidimų zonomis. Projekte yra požeminė automobilių aikštelė.

▪ GyvenkiM29

„GyvenkiM29“ – dar vienas naujas projektas Vilniaus Pilaitės mikrorajone, šalia naujojo Pilaitės centro, plėtojamas

„Vilmestos“. Projekto ypatumai: į rytų ar vakarų pusę orientuoti langai, erdvūs balkonai, A++ energinė klasė, rekuperacinė vėdinimo sistema, grindinis šildymas, požeminė automobilių ir antžeminė dviračių saugykla.

Šiame projekte parduodamas 81 butas, 1-3 kambarių, kurių plotas svyruoja nuo 33 iki 73 kv.m. Yra siūlomi du dalinės apdailos ir keturi pilnos apdailos variantai. Statybų pabaiga planuojama 2024 m. rudenį.



GyvenkiM29 @ Vilvesta

■ City more

7 aukštų „City more“ projektą ramioje Marijampolės g., Vilniaus Naujamiestyje (kvartale tarp Panerių ir Kauno gatvių) plėtoja „Lifhome“. Daugiabutyje suplanuota 50 butų ir 4 komercinės paskirties patalpos, 24 vietų požeminė automobilių aikštelė, sandėliukai, dviračių saugyklos, saugus kiemas. Viršutiniuose aukštuose butai yra su 70 kv.m bei didesnėmis terasomis, iš kurių atsiveria miesto panorama.

Butuose bus įrengiamas modernus šildymas su individualia apskaita. Kaimynystėje įsikūrę „Loftas“, „Kablys“, „Peronas“, kiti barai bei kavinės.



City more @ Lithome

KAUNAS

■ Kiara Dainava

Kaune ant Aleksoto kalno UAB „Turtauta“ plėtoja A+ energinės klasės projektą „Kiara Dainava“. Projekte yra 25 butai, 2-3 kambarių, 33-78 kv.m. Numatytos 29 automobilių parkavimo vietos ir sandėliukai. Projektuojamos skirtingos žaidimų zonos mažiems ir vyresniems vaikams. Iki miesto senamiesčio – apie 1,5 km. Statybų pabaiga – 2024 metų II ketvirtį.



Kiara Dainava @ Turtauta

■ Beržų namai (II etapas)

„Beržų namai“ – antrasis plėtotojų „Autodalyš“ projekto Kaune etapas, kuris rinkai pateikė 36 butus, 2 ir 3 kambarių, nuo 46 iki 63 kv.m.



Beržų namai (II etapas) @ Autodalyš

Projekto privalumai: A+ energinė klasė, naujos kartos rekuperacinė sistema, šildomos lodžijos. Teritorija aptverta ir apželdinta, joje įrengtos vaikų žaidimų aikštelės, suoliukai. Projektas vystomas patogioje vietoje, su išvystyta infrastruktūra. Miesto centras pasiekiamas per 5 minutes, o pasivaikščiojimui yra skirta šalia esanti Nemuno pakrantė, vedanti iki Senamiesčio.

KLAIPĖDA

■ Bastionų namai (II etapas)

Klaipėdos miesto centre „Eriadas“ planuoja pradėti „Bastionų namų“ antrąjį etapą. Iš viso numatyti 6 etapai, pirmasis jau pastatytas ir parduodami butai. Visame kvartale suplanuotos žaliosios zonos, šalia teka Danės upė. Iki populiariausių miesto centro vietų pėsčiomis – greičiau nei per 10 minučių. „Bastionų

namuose“ suprojektuoti A++ energinės klasės 1-4 kambarių butai. Butai parduodami su daline apdaila.



Bastionų namai (II etapas) @ Eriadas

PALANGA

■ Palangos ašis

Palangoje plėtotojų Orion Asset Management projektas „Palangos ašis“ 2023 metų rugsėjo mėnesį buvo lyderis geriausiai parduodamų pajūrio NT projektų sąrašė. 5 minutės iki Baltijos jūros, takeliai ramiems pasivaikščiojimams, Tiškevičių dvaras, teniso kortai, restoranai – visa infrastruktūra pritaikyta gyvenantiems šiame projekte. Trijuose mažaukštės statybos pastatuose – 122 butai, 1,5, 2 ir 3 kambarių.



Palangos ašis @ Bilukas

DRUSKININKAI

▪ Nemunas by Citus

„Nemunas by Citus“ projekto pirmojo etapo didžioji dalis statybos darbų jau atlikta. Atkuriamame senajame Druskininkų „Nemuno“ sanatorijos 11 aukštų pastate suprojektuoti 372 apartamentai, vandens zona, erdvės bendradarbiystei ir verslams. Pirmajame etape bus pastatyta 176 butai, 1-4 kambarių, nuo 18 iki 83 kv.m. ploto. Ant pastato stogo numatyta įrengti vandens bei lauko kino zonas. Projekto plėtotėja „Citus“ pastatą rekonstruoja nuo pagrindų, kad jis atitiktų A energinę klasę, turėtų individualų grindinį šildymą ir kitus šiuolaikinius techninius sprendinius.



Nemunas by Citus @ Cittus

3 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI 2023 METŲ II PUSMETĮ

▪ Flow

„Eika Development“ užbaigė verslo centro „Flow“ statybą. Tai – A+ klasės verslo centras Konstitucijos pr. Naujajame Vilniaus centre. Verslo centrą sudaro du 15 ir 20 aukštų sujungti pastatai, kurių bendras plotas – 15 tūkst. kv.m. Įrengta 3 aukštų požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, numatyta speciali saugojimo erdvė dviračiams, riedžiams ar paspirtukams, bei 12 elektromobilių įkrovimo vietų. Ant verslo centro stogo – terasa, skirta darbuotojams. Pastatas priskirtas A++ energetinio naudingumo klasei. Mažiausia nuomojama erdvė – 160 kv.m.



Flow @ Eika Development

▪ Sky Office

„Sky Office“ – Viršuliškių rajone, Vilniuje „YIT Lietuva“ pastatytas 18 aukštų, 8,8 tūkst. kv.m verslo centras. Ant A+ energinio naudingumo klasės verslo centro stogo bus įrengti fotovoltiniai saulės moduliai, kurie gamins žaliąją elektros energiją.

„Sky Office“ yra strategiškai patogioje vietoje – netoliese Vilnių juosiantis dviračių takas, o Vakariniu aplinkkeliu patogų susisiekti su visais sostinės rajonais.



Sky Office @ YIT Lietuva

■ Kino teatras „Naglis“

Palangos kino teatras „Naglis“ rekonstruojamas pritaikant erdves naujoms veikloms. Vietoje senos 400 žiūrovų salės, planuojamos dvi, talpinsiančios 176 ir 61 žiūrovą. Taip pat bus įrengtas audiovizualinių menų kultūros centras, kuriame veiks skaitykla ir mediateka. Rytinėje pastato dalyje numatoma sukurti lauko terasą su kino ekranu, vizualiai ir funkciškai apjungtą su naujai įrengiama vestibulio erdve. Projektą įgyvendina MB „Altitudės“ ir UAB „Urbanistinė Architektūra“.



Kino teatro „Naglis“ rekonstrukcija @ MB „Altitudės“ ir UAB „Urbanistinė Architektūra“

2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2023 METŲ II PUSMETĮ

■ Neringos pėsčiųjų ir dviračių takas



Neringos pėsčiųjų ir dviračių takas @ Lietuvos automobilių kelių direkcija

2023 metų vasarį pradėta pėsčiųjų ir dviračių tako Smiltynė-Nida kapitalinė rekonstrukcija užbaigta 2023 metų antrąjį pusmetį. Takas yra atnaujintas iš esmės, platesnis (3,5 m), saugesnis ir patogesnis. Prireikus juo judėti galės ir ugniagesiai. Taip pat įrengtos 4 poilsio aikštelės su suoliukais ir dviračių stovais. Kapitaliniai tako rekonstrukcijos darbai atlikti dviejuose ruožuose – nuo 2 iki 3 km ir nuo 3 iki 15 km. 2024 metais yra numatyta rekonstruoti atkarpą nuo Juodkrantės iki Pervalkos.

■ Vilniaus miesto Neries krantinės rekonstrukcija

2023 metais atnaujinta kairioji Neries krantinės atkarpa ties Seimo rūmais iki Baltojo tilto, kur įrengtas 2 km pėsčiųjų takas ir apie 1 km dviračių takas. Yra dviračių stovų, poilsio salelių ir

suoliukų. Krantinėje įrengtas apšvietimas, nusileidimas iki vandens, suremontuotos nuvažos, viena jų – nuožulni, pritaikyta važiuojantiems ar stumiantiems vežimėlius. Pasodinta 211 medžių, 7,7 tūkst. krūmų, taip pat žolinių, dekoratyvinių augalų. Taip pat baigta tvarkyti 2 km ilgio krantinės atkarpa nuo Brolių Vileišių skvero iki Šilo tilto prieigų. Sluškų ir P. Vileišio gatvių prieigose įrengti dviračių ir pėsčiųjų takai, rekonstruotas lietaus nuotekų tinklas. Krantinės atnaujinimo darbų užsakovas – Vilniaus miesto savivaldybė. Atnaujinimo darbai didžiąja dalimi finansuojami Europos Sąjungos regioninės plėtros fondo lėšomis.



Vilniaus miesto Neries krantinės rekonstrukcija @ 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   

SEB BANKAS

SEB yra pirmaujanti Šiaurės šalių finansinių paslaugų grupė. Esame įsitikinę, kad versliai mąstantys žmonės ir inovatyvios įmonės yra itin svarbūs kuriant geresnį pasaulį. Esame tam, kad ir gerais, ir blogais laikais jiems padėtume įgyvendinti jų siekius ir prisidėtume prie jų sėkmės. Švedijoje ir Baltijos šalyse SEB konsultuoja klientus finansų klausimais ir teikia jiems universalias finansines paslaugas. SEB grupei priklausančių bankų Danijoje, Suomijoje, Norvegijoje ir Vokietijoje pagrindinės veiklos sritys yra verslo ir investicinės bankininkystės paslaugos verslo klientams ir institucijoms. SEB padaliniai veikia 20 pasaulio šalių. SEB grupėje dirba apie 15 tūkst. darbuotojų.

Konstitucijos pr. 24, 08105 Vilnius | Tel. +370 (5) 268 2800 | www.sebgroup.com

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  