

LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA
2021 I pusmetis

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU, COBALT IR CITYNOW

Sukurta

in real

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	8
VILNIAUS BUTŲ RINKA.....	11
KAUNO BUTŲ RINKA	15
KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA.....	18
PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA.....	21
NERINGOS BŪSTO RINKA	23
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA	24
GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA	25
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	28
KAUNO VERSLO CENTRAI.....	29
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	30
SANDĖLIAVIMO PATALPOS.....	31
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ APŽVALGA	33
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS NAUJIENOS.....	34
AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA	41
15 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ), PRADĖTŲ PLĖTOTI 2021 I PUSMETĮ	43
VILNIUS.....	43
KAUNAS.....	47
KLAIPĖDA	48
5 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 I PUSMETĮ	49
2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 I PUSMETĮ	51
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	52



Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

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

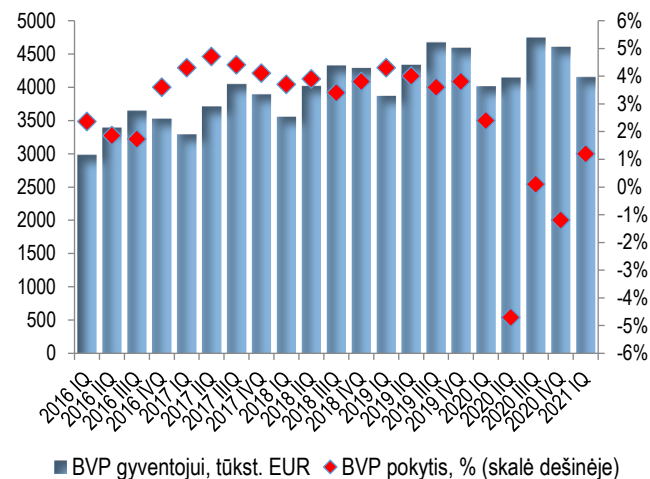
EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomika ir toliau nesiliauja stebinti pavydėtinu atsparumu krizinėms situacijoms. Pernykštis ūkio nuosmukis buvo vienas švelniausių visoje ES, o šiemet mūsų šalis - viena pirmųjų visame pasaulyje, kurios ekonomika sugrįžo į priešpandeminį lygį, nepaisant ilgo ir pakankamai griežto karantino. Pernai dėl pandemijos susitraukęs 0,8 proc., per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvos BVP išaugo 1,2 proc. Toks pasiekimas viršijo daugelio analitikų prognozes. Dar labiau, lyginant su paskutiniuoju 2020 m. ketvirčiu, šalies ūkis išaugo net 1,8 proc. ir lenkė stipriausias pasaulio ekonomikas – JAV, Švediją ir pan.

Prie tokių rezultatų labiausiai prisidėjo stiprios vidaus investicijos ir vidaus vartojimo augimas. Teigiamą impulsą

suteikė gerėjanti epidemiologinė padėtis tiek Lietuvoje, tiek pagrindinėse Lietuvos eksporto rinkose.

Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Chemijos produktų eksportas padvigubėjo, smarkiai išaugus šių produktų paklausai dėl pandemijos. Didžiausią indėlį į BVP augimą pagal sektorius įnešė pramonė. Augimas fiksuotas beveik visuose pramonės sektoriuose, o didžiausia

plėtra išsiskyrė transporto ir įrengimų, baldų, farmacijos produktų gamintojai. Lietuvos apdirbamoji pramonė pirmąjį šių metų ketvirtį beveik 13 proc. viršijo praėjusių metų lygį. Transporto priemonių ir jų dalių gamyba padidėjo beveik dvigubai (42 proc.), kiti paminėti sektoriai plėtėsi 20-25 proc. tempu.

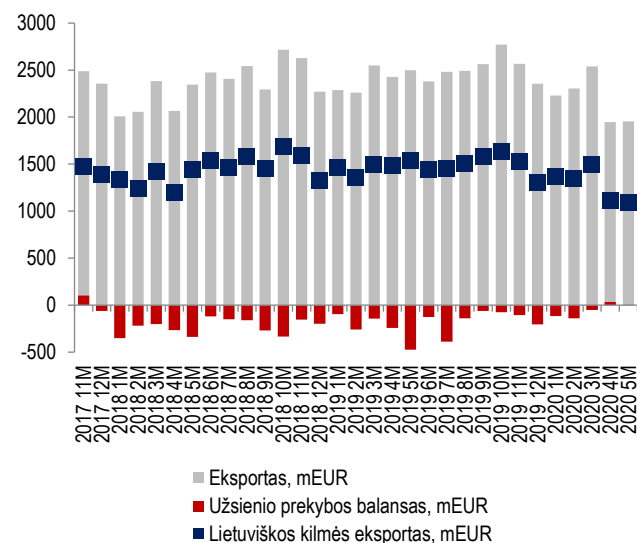
Šalies finansų sistema taip pat sėkmingai atlaikė pandemijos iššūkius, o bankų turima „pagalvė“ išlieka pakankamai solidi. Lietuvos banko duomenimis, šalies bankai galėtų atlaikyti per 7 proc. siekiantį hipotetinį ekonomikos nuosmukį. Nepaisant to, atsipalaiduoti tikrai dar netinkamas laikas. Reikšmingas pandemijos paveiktų įmonių finansinės būklės pablogėjimas ir su tuo susijusios pasekmės galėtų neigiamai paveikti šalies finansų sistemos stabilumą.

Po lėtesnio augimo metų pradžioje pasaulio ekonomikos augimas pradeda atsigauti. Prie didesnio ūkio aktyvumo prisideda ir įvairių šalių vyriausybių gyventojams ir įmonėms teikiama parama. Nors pandemija vis dar išlieka pagrindiniu kritiniu faktoriumi, darančiu įtaką ekonominiams šalių procesams visame pasaulyje, tačiau slopstantys šio viruso židiniai ir spartėjanti vakcinacija lemia mažesnius suvaržymus verslui ir namų ūkiams. Šie procesai lems didesnę tarptautinės prekybos aktyvumą ir Lietuvoje.

Prekių eksportas per penkis pirmus 2021 metų mėnesius augo daugiau nei ketvirtadaliu (17,1 proc.), o lietuviškos kilmės prekių eksportas didėjo dar daugiau – 22,3 proc. (be mineralinių produktų – 24,1 proc.). Tokį istoriškai didelį pokytį lėmė žema praėjusių metų bazė ir didelis eksporto gaminių kainų augimas. Labiausiai augo chemijos produktų (2,2 karto), baldų (31,1 proc.), antžeminio transporto priemonių (42,7 proc.). Chemijos produktų pardavimų šuolį sukėlė reagentus vakcinoms nuo COVID-19 gaminanti UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“. Baldų eksportas, vienas

pagrindinių Lietuvos eksporto sektorių, šių metų pradžioje išsiskyrė ypatingai dideliu proveržiu – šių metų kovą eksportuota už rekordinius 181 mln. eurų. Visgi vėlesni mėnesiai jau rodo augimo lėtėjimą dėl baldininkams reikalingų žaliavų stygiaus. Pagrindinės eksporto kryptys buvo Rusija (10,7%), Latvija (9,0%), Vokietija (8,3%) ir Lenkija (7,0%). Lietuviškos kilmės prekės gabentos į Vokietiją, Jungtines Valstijas, Lenkiją, Nyderlandus ir Švediją. Eksportas į ES valstybes-nares sudarė 63 proc. lietuviškos kilmės prekių eksporto (be naftos produktų) vertės.

Užsienio prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

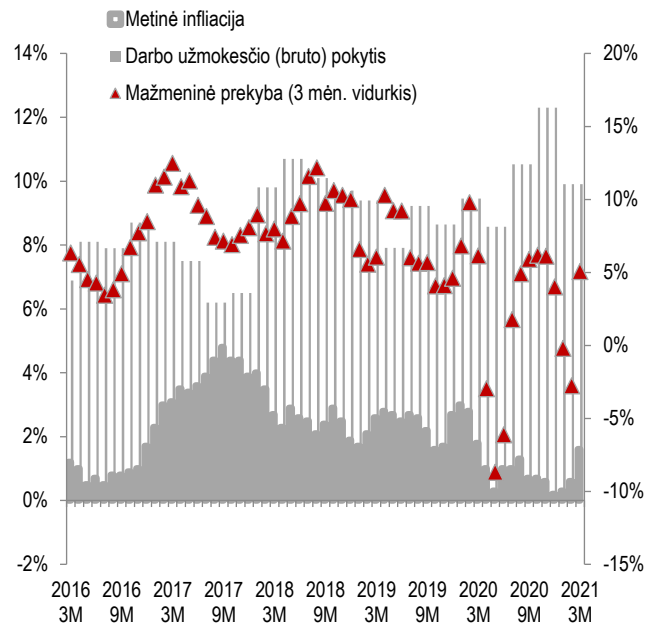
Lietuviškos kilmės aukštųjų technologijų prekių eksporto augimas pirmąjį šių ketvirtį buvo gerokai didesnis nei viso eksporto ir sudarė 15,2 proc., palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Sparčiausiu augimu išsiskyrė kompiuterinių, elektroninių ir optinių gaminių, elektros įrangos gaminių pardavimai užsienio šalyse. Aukštųjų

technologijų dalis šalies eksporte sudaro apie 7 proc., didėja aukštesnės pridėtinės vertės aukštųjų technologijų produktų dalis.

Eksporto ateitis išlieka šviesi dėl spartaus užsienio paklausos atsigavimo ir Lietuvos eksportuotojų lankstumo pandemijos sąlygomis. Šiomet laukiama, kad Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas augs tiek, kiek pernai krito (apie 8 proc.), o vėlesniais laikotarpiais – vidutiniškai apie 7 proc. kasmet.

Atsigaunanti ekonomika ir stipriai išaugę verslo ir namų ūkių lūkesčiai reikšmingai pakėlė prekių ir paslaugų kainas. Nors metų pradžioje infliacijos lygis nesiekė 1 proc., tačiau jau gegužę ir birželį infliacija Lietuvoje pašoko iki nematytų 3,5 proc. Labiausiai prie didesnės infliacijos prisidėjo ketvirtadaliu brangusi nafta dėl šios žaliavos tiekimo ribojimų. Energijos produktų kainų poveikis turėti silpti, ir kainas labiau veiks vidaus paklausa. Visgi jei vidutiniu laikotarpiu ekonomikos augimas bus spartesnis, tai reikš ir didesnę infliaciją. TVF šiomet Lietuvai prognozuoja net 3,5 proc. Šalies analitikai kainų augimą šalyje regi 2-2,5 proc. lygyje. Visgi trumpuoju laikotarpiu, spartėjant ekonomikos augimui ir laisvėjant karantino apribojimams, išlieka ir didesnių kainų rizika. Darbo užmokestis ir toliau lenkia kainų augimą. Pernai augęs dešimtadaliu, šiomet vidutinis darbo užmokestis išlaiko panašų tempą. Atlyginimai didėjo tiek viešajame, tiek privačiajame sektoriuje. Tokias tendencijas paskatino gera įmonių finansinė padėtis ir jų pastangos didinti darbo našumą, taip pat kvalifikuotos darbo jėgos stygius, kuris ilgoje perspektyvoje gali dar labiau paaštrėti dėl neigiamų natūralių demografinių tendencijų. Finansų ministerija prognozuoja, kad šiomet atlyginimai kils vidutiniškai 7-8 proc., kitąmet – per 6 proc. Tai reiškia, kad gyventojų perkamoji galia ir toliau augs.

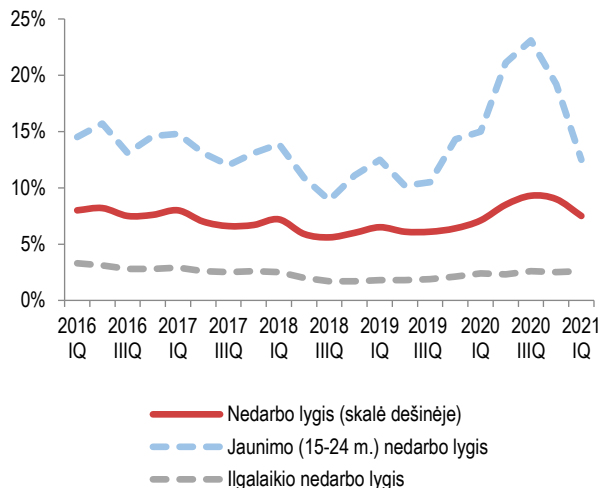
Infliacija, darbo užmokestis ir mažmeninė prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Mažėjantys ūkinės veiklos suvaržymai ir didėjančios gyventojų pajamos gerino vartojimo tendencijas. Laikinais atslūgusi metų pradžioje mažmeninė prekyba kovo-gegužės mėn. vidutiniškai augo per 30 proc. tempu. Prekybininkams pagelbėjo augantis vartotojų ir pramonės pasitikėjimas, kuris jau beveik pasiekė priešpandeminį lygį, taip pat sparčiai atsigaunantys po karantino atsidarantys paslaugų sektoriai, patyrę skaudžiausias pandemijos suvaržymų pasekmes. Teigiamą įtaką gyventojų lūkesčiams taip pat darė gerėjantys užimtumo ir nedarbo rodikliai. Per antrąją pandemijos bangą dirbančiųjų skaičius Lietuvoje iš esmės nesikeitė, o šių metų pirmaisiais mėnesiais šiek tiek padidėjo. Nedarbo lygis pirmąjį šių metų ketvirtį sumažėjo iki 7,5 proc. TVF ekspertai mano, kad nedarbo lygis šiomet turėtų sumažėti iki 6,7 proc.

Nedarbo lygis



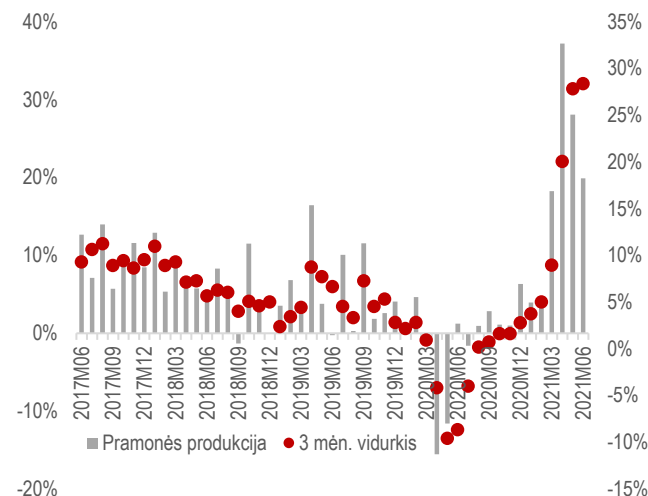
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Šalies pramonės produkcijos augimas per pirmąjį šių metų pusmetį, palyginti su tuo pačiu 2020 m. laikotarpiu, sudarė net 17,8 proc. Apdirbamoji gamyba be rafinuotų naftos produktų augo 20 proc. Metų pradžioje didelį postūmį pramonės rezultatams davė rekordiniu tempu augusi chemijos produktų gamyba, kurioje išsiskyrė Covid vakcinai skitų reagentų gamyba. Per pirmąjį ketvirtį ji išaugo 29 proc. Kitų segmentų augimas nebuvo žymus arba buvo netgi neigiamas. Tačiau jau antrame ketvirtyje gamybos apimčių augimas įgavo didesnį mastą, t.y. reikšmingą metinį augimą pademonstravusių pramonės segmentų skaičius buvo gerokai didesnis. Stipriai augo baldų ir kitų medienos gaminių gamyba, transporto priemonių ir jų dalių gamyba, metalo gaminių gamyba.

Spartaus šalies ekonomikos atsigavimo fone gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka jau skambina perkaitimo pavojais varpais. Tai galėtų sukelti skaudžias pasekmes šalies finansų sistemos stabilumui. Būsto kainos pirmąjį šių metų

ketvirtį augo 12 proc. Nors NT kainų augimas sutapo su didėjančias namų ūkių atlyginimais, santaupomis ir lūkesčiais, tačiau toks plėtros tempas ir jos pobūdis yra netvarus, todėl jam ilgiau užsitęsęs, galime sulaukti reikšmingų neigiamų rinkos perkaitimo padarinių. Būsto įsigijimo kreditavimo apimtys išliko pakankamai stabilios, tačiau netvarumo riziką kursto intensyvios spekuliacijos pirminėje plėtotųjų rinkoje, kai siekiama pasipelninti iš rezervacijų sutarčių perpardavimo, kas iškreipia realią situaciją būsto rinkoje.

Pramonės produkcija (metinis pokytis)



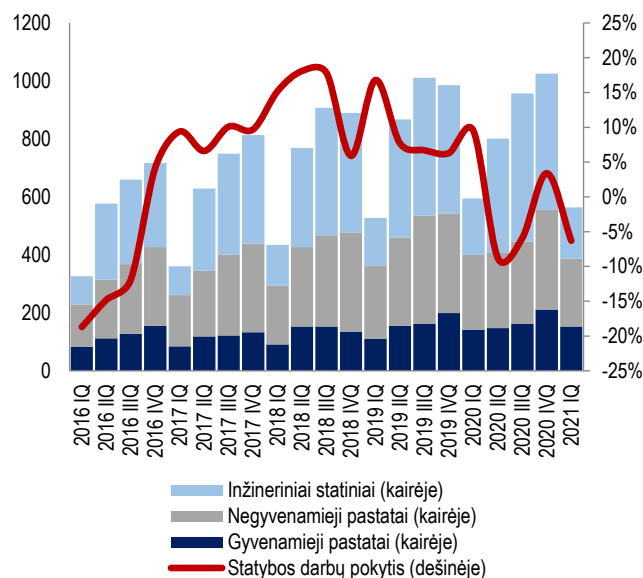
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Pastaruoju metu didėja tiek statybos, tiek remonto sąnaudų elementų kainos. Balandį, palyginti su tuo pačiu mėnesiu pernai, statybos medžiagų ir gaminių kainos didėjo per 5 proc., remonto – 3,6 proc. Ypač sparčiai brango metalo gaminiai (5,4 proc.), langai ir durys (4,8 proc.), medžio gaminiai (3,8 proc.). Prie kainų augimo labiausiai prisidėjo aktyvūs Kinijos veiksmai, kuri po pandemijos atsigavo labai greitai ir suskubo žaliavų biržose supirkti net iki 40 proc.

konstrukcinio statybinio plieno. Įvykus grandininei reakcijai, pasekmės nuviliho ir per kitų statybinių medžiagų kainas.

Statybų sektoriaus augimas po pandemijos nedemonstruoja aukštų rezultatų. Per pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, investicijos į gyvenamųjų pastatų statybą augo 8 proc., o negyvenamųjų ir inžinerinių statinių segmentas susitraukė atitinkamai 10 ir 9 proc.

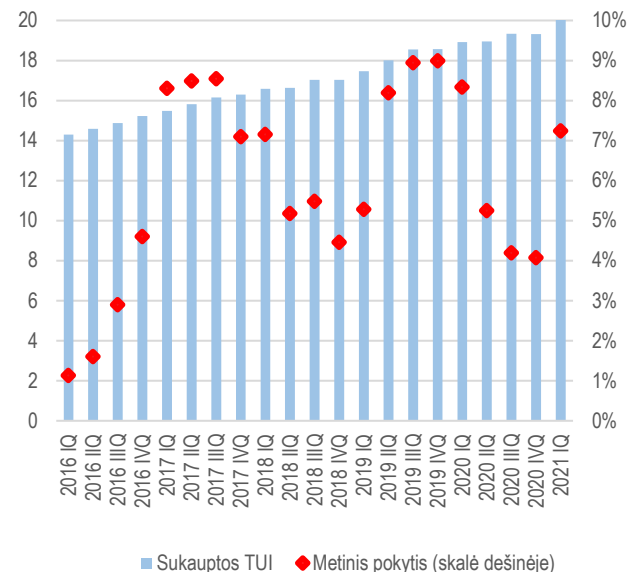
Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) – svarbi šalies eksporto potencialo komponentė – išlaiko gerą tempą. Sukauptosios TUI Lietuvoje per metus padidėjo 7,2 proc. iki 20,3 mlrd. eurų ir sudarė 41,2 proc. šalies BVP. Didžiausiomis investuotojomis išlieka Švedija, Estija ir Nyderlandai. Lyderiai pagal segmentus – finansinės ir draudimo veiklos, apdirbamosios gamybos bei nekilnojamojo turto operacijų įmonės.

Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Lietuvos bankas, Šiaulių banko skaičiavimai

Įspūdingu tempu atsigavusi šalies ekonomika demonstruoja užkrečiantį pavyzdį kitoms šalims. Nors rizikų dėl pandemijos valdymo ir galimų jos atmainų netrūksta, tačiau tikėtina, kad tamsiausias pandemijos etapas jau praėityje, ir mūsų šalis galės susitelkti į ekonomikos stiprinimą. Gerėjanti pandeminė situacija šalyje, palankesnė išorės aplinka ir į ekonomikos transformaciją įlietos milijardinės lėšos leidžia tikėtis gerokai spartesnio Lietuvos ekonomikos augimo šiais ir ateinančiais metais. Finansų ministerijos 2021 m. stabilumo programoje nurodyta, kad šiemet iš ES Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonės į Lietuvos ekonomiką bus įlieta papildomai 150 mln. Eur, o kitamet – 450 mln. Eur. Lietuvos bankas prognozuoja, kad gera metų pradžia taps geru impulsu, ir šalies ūkis šiemet augs 5,1 proc., o kitamet – 4,4 proc. Finansų ministerija atitinkamai tikisi 4,1 proc. augimo šiemet ir 4,4 proc. augimo kitamet.



Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

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

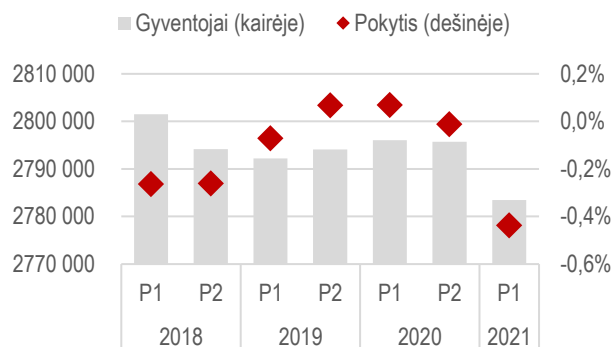
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Pandemijos poveikis nekilnojamojo turto rinkoje sukūrė „amerikietiškus kalnelius“ – staigus kritimas, palyginus trumpas stabilizacijos periodas ir kilimas į iki tol nematytas aukštumas – taip atrodė vos pusantros metų su pasaulį niokojančia liga.

Pandemijos laikotarpiu gyventojai priversti taikstyti su galybe apribojimų, pratintis prie naujų darbo formų, iš naujo permąstyti savo poreikius būstui. Atsakyti, kurie pokyčiai bus trumpalaikiai, o kurie ilgam nubrėš naujas turto plėtros ir naudojimo kryptis, šiuo metu yra sudėtinga, tačiau tai, kad dalis pokyčių išliks – akivaizdu. Jau netolimoje ateityje galimas ir dar vienas pokyčių periodas, nes ujami kaimyninės šalies gyventojai vis rimčiau svarsto emigracijos galimybes ir

viena iš savo stotelių renkasi Lietuvą. Istoriskai mūsų šaliai artimi baltarusiai gali padėti išspręsti dalį demografinio pobūdžio NT rinkos problemų – ne tik sumažinti verslo centrų vakansiją, bet ir paskatinti tolimesnę jų plėtrą.

Gyventojų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Demografija – vienas svarbiausių veiksnių nekilnojamojo turto rinkoje ir bene svarbiausias būsto segmente. 2020 metai išsiskyrė tuo, kad gyventojų skaičius metų pabaigoje buvo aukštesnis nei prieš metus, ir tai leido tikėtis didesnio rinkos aktyvumo jau netolimoje ateityje. Kita vertus, išankstiniai 2021 metų vidurio rezultatai rodo žymų 12 tūkst.

gyventojų sumažėjimą, kam įtakos turėjo ir daugiau nei 4 tūkst. mirčių nuo COVID-19.

Būsto fondas Lietuvoje toliau auga, ir nors pandemijos metu kilo sunkumų statybų sektoriuje, tai reikšmingos įtakos NT plėtrai neturėjo. Gyvenamųjų patalpų fondas padidėjo 1,0 proc. (8953 vnt.), kas yra šiek tiek mažiau nei 2020 metais analogišku laikotarpiu (1,1 proc., 9907 vnt.), tačiau daugiau nei ankstesniais metais (2019 – 0,9 proc., 8127 vnt., 2018 – 1,0 proc., 8436 vnt.).

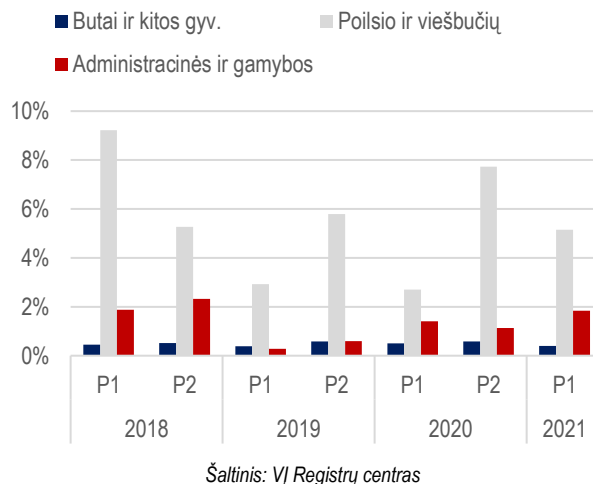
Skaiciuojant absoliučiais skaičiais, gyvenamųjų patalpų kiekis rinkoje daug kartų lenkia kitos paskirties (poilsio, viešbučių, administracinės, gamybos) patalpų prieaugį, tačiau pastarųjų augimo tempai yra gerokai didesni. Administracinės ir gamybos paskirties patalpų skaičius auga apie 2 – 3 proc. (217– 331 vnt.) kasmet. Ne visos šios patalpos naudojamos gyvenimui, tačiau reikšmingas patalpų skaičiaus augimas identifikuoja, kad vystytojai ir toliau gyventojams siūlo negyvenamosios paskirties patalpas būstui įsirengti. Šį teiginį iliustruoja poilsio ir viešbučių paskirties patalpų skaičiaus pokytis. Per paskutinius 12 mėnesių tokių patalpų padaugėjo 13 proc. (1078 vnt.). Palyginimui, 2020 metais analogišku laikotarpiu prieaugis siekė 9 proc. (647 vnt.), 2019 metais – 8 proc. (575 vnt.).

Reikšmingos įtakos šių patalpų plėtrai turi projektų vystymas iš valstybės nuomojamoje žemėje, kuomet vystytojai vengia keisti žemės paskirtį, bei pačios paskirties teikiami privalumai. Pavyzdžiui, ankstesniame Vilniaus miesto bendrajame plane galiojo skirtingi plėtros rodikliai, priklausomai nuo vystomų pastatų paskirties. Pirkėjams reikia žinoti, kad pagrindiniais šių patalpų trūkumais laikytini: sudėtingesnis įsigijimo finansavimas bei to nulemtas mažesnis turto likvidumas. Techniniais parametrais šios patalpos yra iš esmės identiškos gyvenamosios paskirties

patalpoms. Kita vertus, dėl žemesnės įsigijimo kainos ir NT mokesčių tarifų palankumo turint didesnės vertės turto, šios patalpos yra gerokai patrauklesnės turto nuomos verslui.

Remiantis naujuoju Vilniaus miesto bendruoju planu, užstatymo rodikliai, nepriklausomai nuo pastatų paskirties, suvienodėja. Šiuo metu svarstoma statybų valstybinėje žemėje tvarka, todėl tokio tipo patalpų ateityje, tikėtina, bus statoma gerokai mažiau, nors vis dar yra anksčiau išduotų statybos leidimų, kurių šie pokyčiai nepaveiks.

Patalpų skaičiaus pokytis Lietuvoje

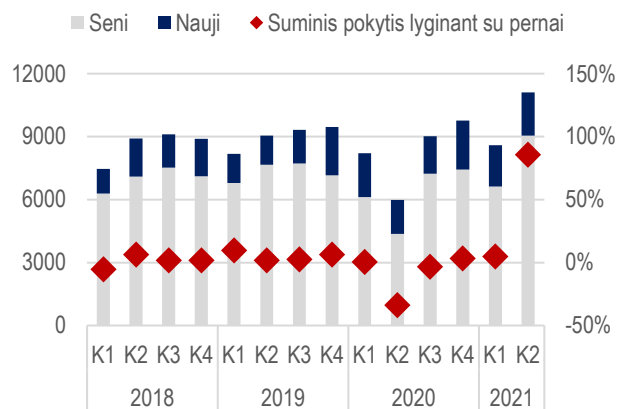


Jau 2020 metų antroje pusėje buvo kalbama apie trumpalaikį pandemijos poveikį gyvenamajam būstui, spartų tiek pirminės, tiek antrinės rinkų atsigavimą. 2020 m. II pusmetį buvo sudaryti 18.775 gyvenamųjų patalpų pirkimo–pardavimo sandoriai, t.y. analogiškas skaičius kaip ir 2019 m. II pusmetį. Tuo tarpu 2021 m. I pusmetį sudarytas sandorių skaičius gerokai viršijo ankstesnius rezultatus – 19.696 notariniai pirkimo-pardavimo sandoriai. Ypač ženklus aktyvumo šuolis II ketvirtį fiksuotas senos statybos būsto segmente – 9045 sandoriai, kas iš esmės atitinka ankstesnių

laikotarpių visos būsto rinkos (pirminės ir antrinės) sandorių skaičiaus suma. Padidėjusį senos ir senesnės statybos būsto sandorių aktyvumo šuolį galima sieti tiek su ypač aktyvia pirmine rinka (būsto keitimas), tiek su susiformavusiu pasiūlos trūkumu, kuris taip pat turėjo įtakos senesnės statybos būsto kainų augimui bei leido pardavėjams turtą parduoti aukštesne kaina ir, galbūt, įsigyti arba pradėti statyti individualų gyvenamąjį namą.

Prieš pandemiją augusi naujos statybos būsto sandorių dalis šių metų antrąjį ketvirtį smuktelėjo iki 19 proc. (2020 metų I ketvirtį naujos statybos būsto sandoriai sudarė 25 proc. rinkos). Tai lėmė sulėtėjusi (arba nespėjant vyti paklausos) naujo būsto pasiūla.

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje

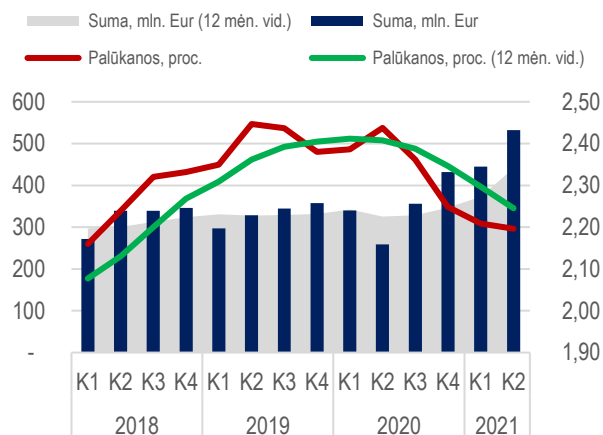


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Rinkos aktyvumui teigiamos įtakos turėjo ir skolinimosi galimybių pokyčiai. Prieš metus, pandemijos pradžioje kiek šoktelėjusi būsto paskolų marža pradėjo mažėti jau birželio – liepos mėnesiais, o metų pabaigoje grįžo į 2018-ųjų lygį, net žemesnį nei 2019 metais. Šių metų viduryje paskolų

palūkanų norma (dėl neigiamo Euribor, atitinkamai, ir marža) siekė 2,2 proc. Palyginimui, 2020 metų pradžioje, iki pandemijos marža siekė apie 2.4 proc. Tiek pirkėjų susidomėjimas turtu, tiek sumažėję skolinimosi kaštai lėmė ir išduotų paskolų augimą – nuo priešpandeminių 110 mln. Eur iki 160 mln. Eur per mėnesį šiame. Svarbu atsižvelgti ir į tai, kad dalis šių paskolų apima ne tik esamą rinkos pagyvėjimą, bet ir iki tol rekordinės priešpandeminės pirminės rinkos susitarimus, sudarytus perkant būstą „iš brėžinių“.

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



Šaltinis: Lietuvos bankas

Rinkos aktyvumas ypatingai matomas gyvenamųjų namų bei žemės sklypų segmente. Pandemijos metu ne vienas gyventojas jautėsi įkalintas savo namuose, kurių keturios sienos buvo ir gyvenamąja, ir darbo, ir poilsio vieta. Tokiomis aplinkybėmis didesnis kotedžų, namų plotas, savas kiemas tapo ypač viliojantis privalumas.

2020 metų neapibrėžtumas rinkoje lėmė, kad dalies komercinių projektų startas buvo nukeltas į kiek tolimesnę

ateitį. Nemaža dalis nuomos sandorių yra sudaroma dar plėtos laikotarpiu, todėl šis papildomas laikas gali leisti sumažinti vakansijas atidarymo metu.

Kalbėti apie verslo centrų ateitį galima iš kelių perspektyvų – tiek nuotolinio darbo įsigalėjimo, tiek įmonių plėtos. Galimybė prisivilioti Baltarusijos IT bendroves, vienaaragių paieškos Lietuvoje gali užtikrinti aukštą patalpų užimtumą ir tolimesnę verslo centrų plėtrą, augantį paslaugų sektorių šalyje ir gerėjančią demografinę situaciją. Teigiamų veiksnių multiplikatoriai gali sukurti dar daugiau progų verslo plėtrai, tačiau pandemijos rizikos dar neišnyko, o politinės situacijos Baltarusijoje problematika – sunkiai nuspėjama.

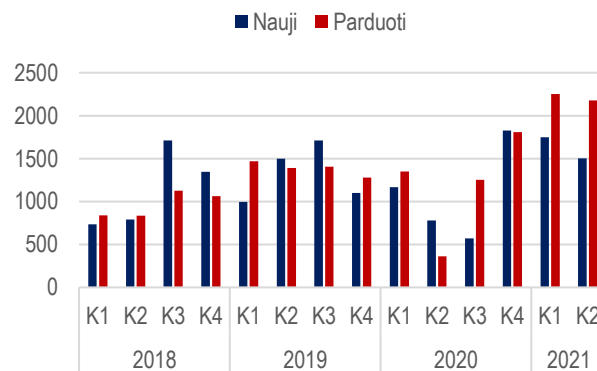
Tas pats pasakytina ir prekybos centrus. Elektroninės prekybos prieinamumas ir apimtys auga jau ne vienerius metus iš eilės, tačiau nemažėjantys pirkėjų srautai prekybos centruose rodo, kad ne visi žmonių įpročiai gali būti keičiami taip efektyviai, kaip nuotolinio darbo atveju.

Ne visi viešbučiai atlaikė pandemijos išbandymus, tačiau duris atveria „co-living“ projektai, o būsto nuoma šalyje tampa ne tik fizinių asmenų bet ir stambaus kapitalo verslų taikiniu.

VILNIAUS BUTŲ RINKA

Paskutinių šešių mėnesių rezultatai sostinės NT vystytojams buvo ypač palankūs – realizuota 4432 butai (įskaitant apartamentus, loftus). Tai – 2,5 karto daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (1711) ir 1,5 karto daugiau nei 2019 metais (2858). Toks rinkos aktyvumas lygintinas ne tik su analogiškais laikotarpiais, bet ir visų metų rezultatais. Pavyzdžiui, 2020 metais per dvigubai ilgesnį laikotarpį parduota tik 8 proc. daugiau būsto (4773), o 2019 metais – tik 25 proc. daugiau (5540). Akivaizdu, kad jei pardavimų aktyvumas neblėstų, metinis rezultatas ankstesnį rekordą viršytų 1,5 karto, ir kalbomis apie spyruoklės efektą apsiriboti nepavyktų. Kita vertus, sumažėjusi būsto pasiūla, dalies vystytojų atsargumas ir neapibrėžtumas dėl pirkėjų elgesio tvarumo riboja pasiūlos augimą, o pirkėjų ketinimus veikia augančios būsto kainos bei galimas Lietuvos banko įsikišimas siekiant apsaugoti rinką nuo perkaitimo.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

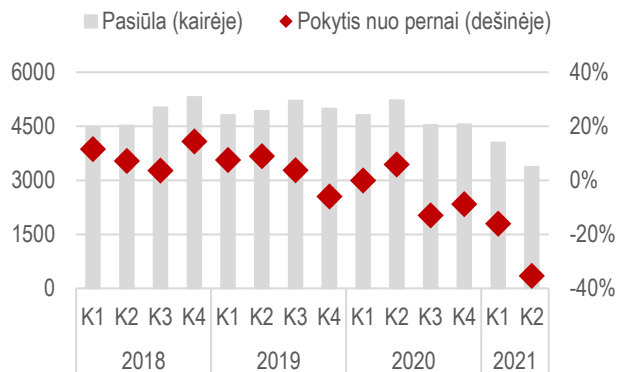
2020 metų viduryje vystytojai kiek pristabdė naujų projektų plėtrą, todėl net spurtas metų pabaigoje lėmė, kad rinkai pasiūlytas būsto kiekis – 4344 vnt. – buvo 18 proc. mažesnis nei 2019 metais (5305) ir 5 proc. mažesnis nei 2018 metais

(4584). Pirkėjų aktyvumui augant buvo sudarytos ypač palankios sąlygos naujų projektų pristatymui rinkai. Per pirmąjį šių metų pusmetį vystytojai pasiūlė 3251 naujus būstus – 1,5–2,5 karto daugiau nei bet kurį ankstesnį pusmetį nuo 2012 metų.

Vis dėlto net ir tokio rekordinio vystytojų aktyvumo nepakako apsaugoti rinką nuo pasiūlos trūkumo. 2018 – 2019 metais vystytojai, matydami augančią būsto rinką sostinėje, ėmėsi sparčios būsto plėtros ir vien per antrąjį pusmetį pasiūlė beveik 1000 butų daugiau nei per tą laiką pirkėjai jo įsigijo. Spartus pasiūlos augimas galėjo sukelti pirminės rinkos likvidumo riziką, todėl jau 2019 – 2020 metų sandūroje nauja plėtra aprimo, o 2020 metų viduryje beveik visiškai sustojo. Kita vertus, 2020 m. III ketvirtį prasidėjęs pirkėjų aktyvumo augimas lėmė, kad 11 iš 12 mėnesių butų pirkėjų aktyvumas buvo didesnis nei vystytojų. Vien per paskutinius 6 mėnesius pirkėjai įsigijo 1181 butų daugiau nei pasiūlė vystytojai.

Disbalansas rinkoje lėmė, kad pasiūlos kiekis, 2019 – 2020 metais viršijęs simbolinę 5000 butų ribą, sumenko iki 3370 butų. Tai – 35 proc. mažiau nei 2020 metais (5216) tuo pačiu laikotarpiu ir 32 proc. mažiau nei 2019 metais (4925).

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje

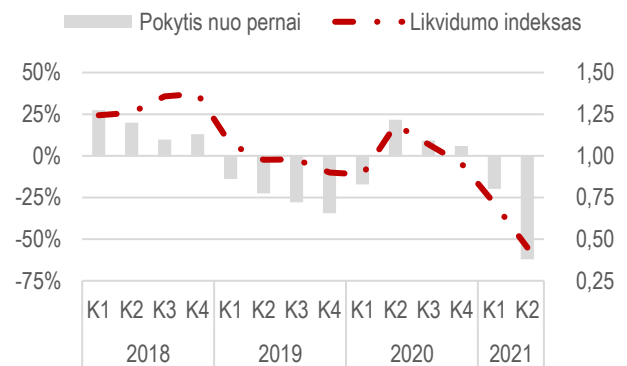


Šaltinis: INREAL

Mažesnė pasiūla fiksuota tik 2014 metų viduryje, kai pirkėjams buvo siūloma rinktis iš 3077 būstų. Pasiūlos trūkumo problema ypač opi atsižvelgiant į tai, kad šių metų pirmasis pusmetis 2014 metus savo aktyvumu lenkia net 2,5 karto.

INREAL skaičiuojamas būsto likvidumo rodiklis šių metų viduryje sumažėjo iki 0,45. Tai reiškia, kad pasiūlos kiekį galima būtų realizuoti per mažiau nei 6 mėnesius. Tokio naujo būsto trūkumo per pastarąjį dešimtmetį dar nėra buvę.

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



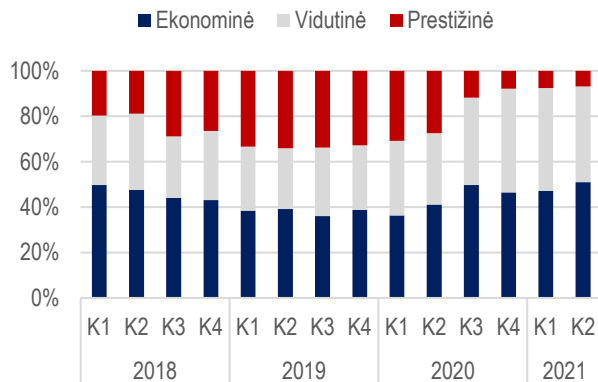
Šaltinis: INREAL

Sumažėjus butų pasiūlai ir pandemijai pakoregavus gyventojų įpročius, tikėtina, kad dalis jų pereis į namų bei kotedžų segmentą, kas sumažintų spaudimą butų segmente.

Ryškus rinkos aktyvumo šuolį iš dalies galima pagrįsti „spyruoklės efektu“ bei siekiu apsaugoti pinigines lėšas nuo infliacijos, todėl tikėtina, kad išaugęs pirkėjų aktyvumas nėra itin tvarus. Galima pagrįstai daryti prielaidą, kad rinkoje padaugėjo ir spekuliacinių sandorių, kuomet siekiama perparduoti įsigytas būsto rezervacijas, preliminarąsias sutartis. Kita vertus, šie butai, nors ir parduodami kiek brangiau nei buvo įsigyti, konkuruoja su pirmine rinką, todėl jie nebus brangesni nei perkant iš vystytojų.

Žvelgiant į atskirus segmentus pastebima, kad pasiūloje gana sparčiai mažėja prestižinio būsto pasiūla. Rinkoje dominuoja išskirtinai ekonominės ir vidutinės klasės būstas, o ribos tarp klasių vis labiau blanksta. Tą lemia ne tik mažėjantis laisvos žemės kiekis centrinėje miesto dalyje, bet ir augantys reikalavimai statybos darbams. Šiuo metu pagrindinis skiriamasis bruožas tarp turto klasių – vieta. Kiti svarbūs veiksniai: architektūra, eksterjero ir interjero apdailos medžiagos, patalpų suplanavimas, išskirtinės projektų savybės. Nors bendras projektų lygis per paskutinius kelis metus neabejotinai ūgtelėjo, pastaraisiais mėnesiais rinkoje sumažėjo ištis išskirtinio būsto, kuris šiuo metu sudaro kiek mažiau nei 10 proc. pasiūlos. Apie pusę viso pirminės būsto rinkos pasiūlos sudaro ekonominės klasės segmentas ir kiek daugiau nei 40 proc. – vidutinė klasė.

Butų pasiūla pagal klases Vilniuje (proc.)



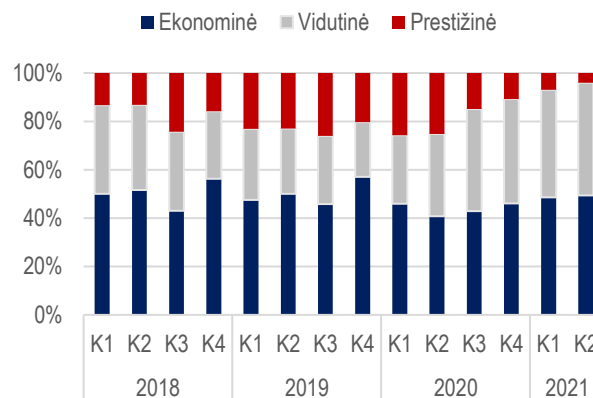
Šaltinis: INREAL

Sumažėjus tiek bendram, tiek prestižinės klasės būsto pasirinkimui ūgtelėjo ekonominės ir vidutinės klasės būsto pardavimų dalis. Brangiausios klasės būstai šiemet sudarė apie 5 proc. visų pardavimų, ekonominės klasės – apie 50 proc., likusieji – vidutinės klasės.

Nors būstas per paskutinius kelis mėnesius ir pabrango,

tačiau jo įperkamumas išlieka aukštas. Todėl nagrinėjant pardavimų dinamiką reikėtų atsižvelgti ir į tai, kad nuo metų pradžios pastatyto vidutinės klasės būsto dalis sumažėjo nuo 40 iki 30 proc. visų pastatytų būstų, tuo tarpu ekonominės klasės būsto dalis išaugo nuo 50 iki 60 proc. visų pastatytų būstų pasiūlos. Įsigijus dar statomą būstą, ypač iš mažiau patirties turinčių vystytojų, ateityje įmanoma ne tik susidurti su neišpildytais lūkesčiais bei pažadais, bet ir įsikėlimo terminas bus kiek vėlesnis, kas lems papildomas išlaidas (pvz. turto nuomai) ar brangesnę būsto apdailą dėl darbų bei medžiagų pabrangimo.

Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)

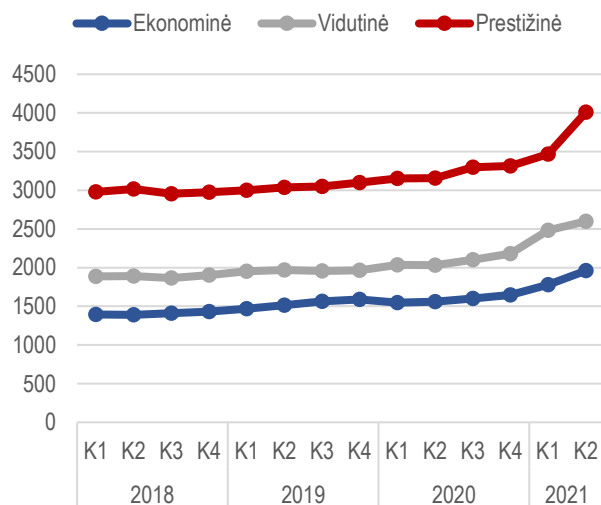


Šaltinis: INREAL

Kaip jau minėta, vienu pagrindiniu skirtumų tarp klasių yra vieta, todėl ateityje, tikėtina, tiek pasiūloje, tiek pardavimuose gali išaugti ekonominio būsto segmento dalis. Kita vertus, nuotolinis darbas gali paskatinti sąlyginai rekreacinio būsto, esančio šalia vandens telkinių bei miškų, plėtrą. Anksčiau tokie būstai dažniau buvo statomi kaip antrasis būstas, orientuotas į lankstų darbo grafiką turinčius gyventojus. Tokiems būstams buvo būdingas didesnis plotas, tačiau paplitus darbo iš namų formai, tikėtina, kad antrųjų namų segmente taps patrauklūs ir mažesnio ploto būstai.

Pirkėjų aktyvumas, pasiūlos trūkumo formavimasis, statybos darbų bei medžiagų brangimas, nauji infrastruktūros mokesčiai, nauja valstybinės žemės apmokestinimo tvarka – visi šie veiksniai vienareikšmiškai nepalankūs pirkėjams. Taip pat ne visais atvejais jie buvo naudingi vystytojams. Ankstyvuojų projektų plėtros laikotarpiu „iš brėžinių“ mažesnėmis kainomis parduoti butai, ypač ekonominėje klasėje, vystytojams galėjo tapti net ir nuostolingi. Kita vertus, dalis vystytojų reikšmingai pakėlė kainas jau pastatytuose daugiabučiuose.

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



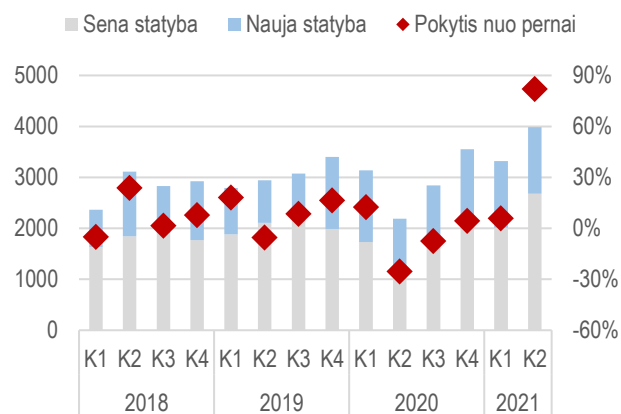
Šaltinis: INREAL

Prestižinės klasės būsto sostinėje kaina šiemet jau pasiekė 4000 Eur/kv.m, vidutinė klasė perkopė 2500 Eur/kv.m ribą, o ekonominės klasės būstas jau siekia 2000 Eur/kv.m. 2020 metų pabaigoje tipinis prestižinės klasės būstas kainavo kiek per 3300 Eur/kv.m., vidutinės – apie 2200 Eur/kv.m, ekonominės klasės būsto kaina svyravo tarp 1600 – 1700 Eur/kv.m. Taigi, per pusmetį kainos ūgtelėjo apie 20 proc. Svarbu atsižvelgti, kad tai – vidurkių pokytis. Atskirų butų

kainos keitėsi netolygiai. Vienuose projektuose jos išliko menkai pakitusios, kituose keitėsi nuo 5 iki 20 proc., o didžiausią įtaką vidurkių šuoliui turėjo naujai rinkai pristatyti projektai.

Rinkos aktyvumą akivaizdžiai liudija ir VĮ Registrų centras skelbiami duomenys. INREAL didžiausią dėmesį skiria pirminės būsto rinkos analizei ir remiasi vystytojų skelbiamais duomenimis. Nuo preliminarinių sutarčių sudarymo iki būsto perdavimo pirkėjams praeina vieneri-dveji metai, todėl notariniai naujos statybos būsto sandoriai rodo kiek vėluojančią situaciją rinkoje. Kita vertus, jie puikiai atvaizduoja situaciją antrinėje rinkoje ir pirkėjų sprendimų tęstinumą (ar preliminarini sutartis virsta notarine).

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



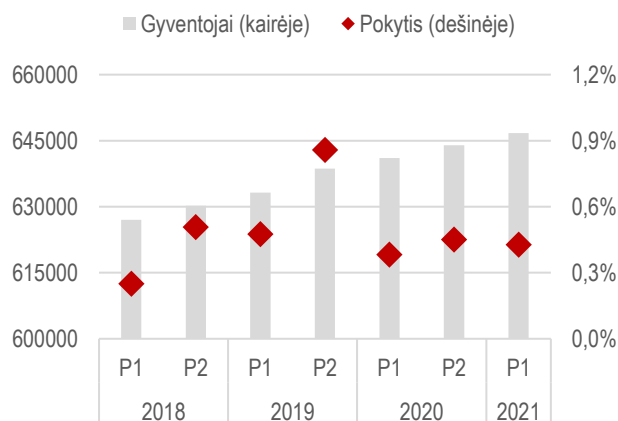
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Pirmasis šių metų ketvirtis buvo sąlyginai ramus – realizuota 6 proc. daugiau gyvenamųjų patalpų nei pernai tuo pačiu laikotarpiu prieš ir per karantino paskelbimą. Senesnės statybos būsto sandoriai sudarė apie 61 proc. visų sutarčių. Antrasis metų ketvirtis pademonstravo tiesiog „sprogimą“ – sudaryta 82 proc. daugiau sutarčių nei pernai tuo pačiu laikotarpiu. Palyginamasis laikotarpis nėra pats

reprezentatyviausias, tačiau 2021 metų II ketvirčio rezultatai gerokai lenkia ankstyvesnį rinkos aktyvumą. Panašu, kad antrąjį ketvirtį pirkėjai „nušlavė“ ne tik pirminę bet ir antrinę būsto rinką – įsigytos 2677 senesnės statybos gyvenamosios patalpos. Palyginimui, 2018 – 2019 metų ketvirčių vidurkis – 1907 sandoriai. Svarbu ir tai, kad antrąjį ketvirtį fiksuotas ir ženklus postūmis santykyje tarp senos ir naujos statybos būstų. Jau egzistavęs fondas sudarė net 67 proc. visų sandorių, kai tuo tarpu 2020 metais jam tekdavo iki 60 proc.

Vilniuje ir toliau stebimas gyventojų skaičiaus augimas – pagrindinė sąlyga pirminės būsto rinkos aktyvumui palaikyti. Per šiuos metus gyventojų skaičius sostinėje padidėjo beveik 3000 asmenų arba – 0,4 proc.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Vilniaus m.

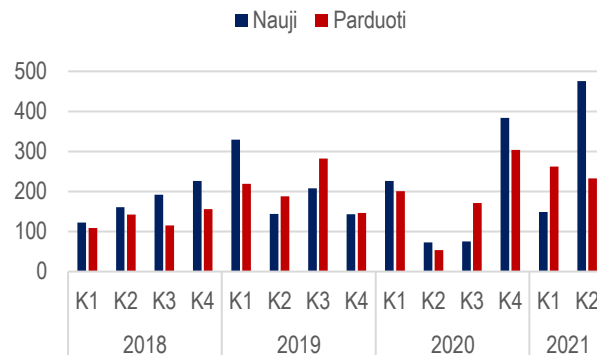


Šaltinis: Vilniaus TLK

KAUNO BUTŲ RINKA

Kauno miesto pirminė būsto rinką patyrė ryškiausią tarp didžiųjų šalies miestų trumpalaikį aktyvumo sumažėjimą pandemijos pradžioje. Tai – vienintelis miestas, kuris pandemijos metu buvo priartėjęs prie neigiamo mėnesio pardavimų rezultato (kuomet atšauktų susitarimų skaičius viršija naujų susitarimų skaičių). Antroje 2020-ųjų pusėje laikinoji sostinė rodė tolygaus atsigavimo ženklus, tačiau 2021 metų I pusmetį tolygaus rinkos aktyvumo augimo neišlaikė. Pirmąjį šių metų ketvirtį Kauno pirminėje būsto rinkoje susitarta dėl 262 butų, antrąjį – dėl 233. Kita vertus, suminis pusmečio rezultatas (495) yra 94 proc. geresnis nei pirmosios 2020 metų pusės (255), 22 proc. geresnis nei to paties laikotarpio 2019 metais (407) bei 4 proc. geresnis nei spurtavusi 2020 metų antroji dalis (475).

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)

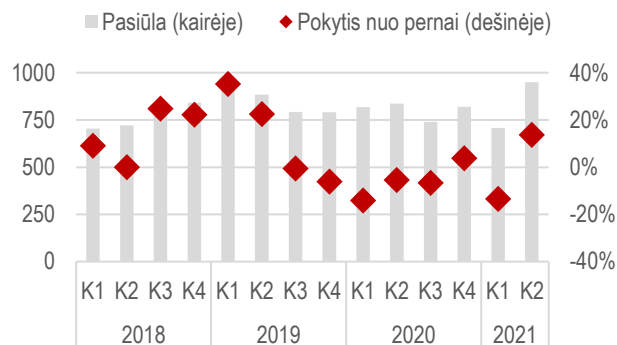


Šaltinis: INREAL

Kitaip nei Vilniuje, šiemet Kaune naujo būsto pasiūlyta 26 proc. daugiau nei jo buvo nupirktą (625). Lyginant su ankstesnių metų analogiškais laikotarpiais, tai – dvigubai daugiau nei 2020 metais (299) ir trečdaliu daugiau nei 2019 metais (473). Pasiūloje atsirado nemažai įdomių projektų, daugelis jų – Neries ir Nemuno pakrantėse, todėl stebimas ne tik kiekybinis, bet ir kokybinis būsto pasiūlos šuolis mieste.

Sparti plėtra ir paskui ją nespėjantys pirkėjai atsiliepė ir būsto pasiūlos kiekiui. Pastaruosius keletą metų Kauno pirminės būsto rinkos pasiūloje būdavo apie 700–850 naujos statybos butų. 2021-ųjų metų viduryje šis skaičius šoktelėjo iki 950 ir tik simboliškai nusileido rekordiniam 2019 metų I ketvirčio pabaigos kiekiui, kuomet pirkėjai galėjo rinktis iš 952 butų.

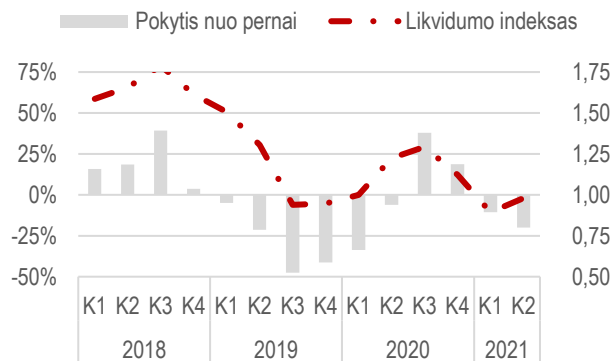
Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekio pokyčiai atspindi ir skaičiuojant būsto likvidumo rodiklį, kuris laikinojoje sostinėje nepasižymi pastovumu. Metų viduryje likvidumo indekso reikšmė Kaune siekė 0,98.

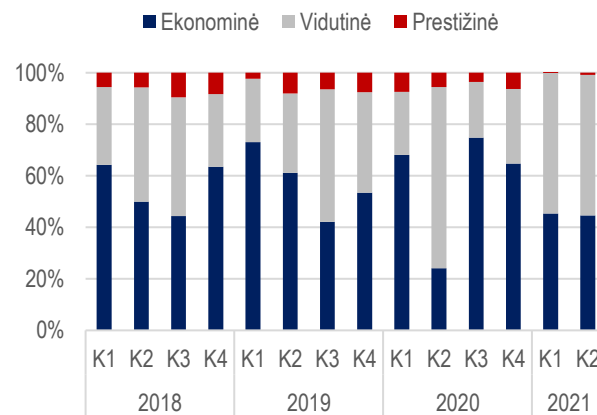
Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: INREAL

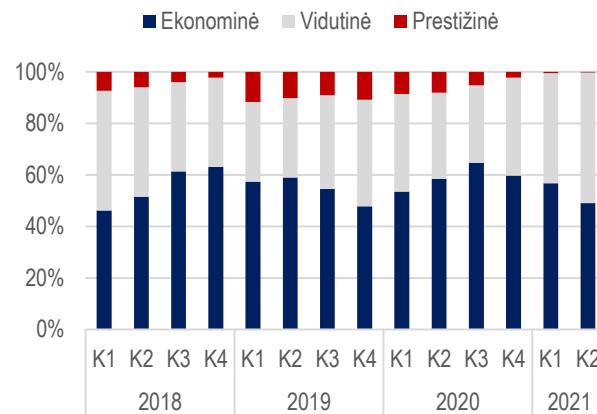
Sandorių struktūroje skirtinguose segmentuose pastebimas vidutinės klasės dalies augimas tiek pasiūloje, tiek paklausoje. Per paskutinius 12 mėnesių ekonominės klasės pardavimai nusmuko nuo 75 proc. iki kiek mažiau nei pusės visų susitarimų, o šiemet vidutinė klasė sudarė daugiau nei 50 proc. rinkos aktyvumo.

Butų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Butų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)

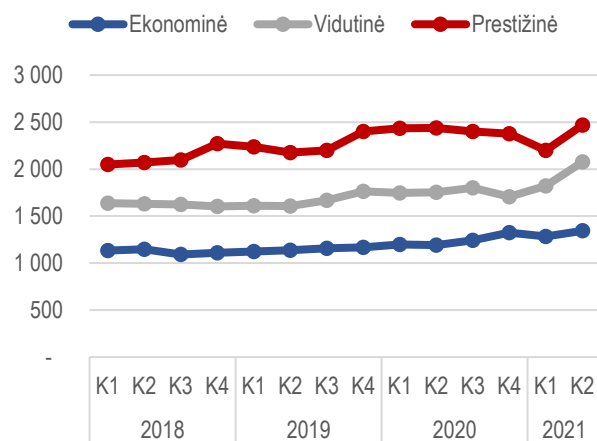


Šaltinis: INREAL

Prie pokyčių pardavimų struktūroje ženkliai prisidėjo ir nauji vidutinės klasės projektai, kurie kartu su anksčiau pradėtais šiuo metu sudaro apie 51 proc. visos pirminės butų rinkos pasiūlos laikinojoje sostinėje. Neries ir Nemuno upių pakrantėse dar yra nemažai vietos naujų projektų plėtrai, o žemesnės nei sostinėje būsto kainos leidžia aukštesnės klasės būstą įsigyti platesniam pirkėjų ratui.

Kokybiniai pasiūlos pokyčiai atsispindi, būtent, vidutinės klasės segmento kainose. Nuo metų pradžios ekonominės klasės būstas pabrango nežymiai – vos 1 proc., nuo 1325 iki 1343 Eur/kv.m. Likučiai prestižiniame segmente – nuo 2200 iki 2467 Eur/kv.m. Tuo tarpu vidutinės klasės būstas brango net 22 proc. – nuo 1704 iki 2075 Eur/kv.m.

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



Šaltinis: INREAL

Rinkos aktyvumą akivaizdžiai liudija ir VĮ Registrų centras skelbiami duomenys.

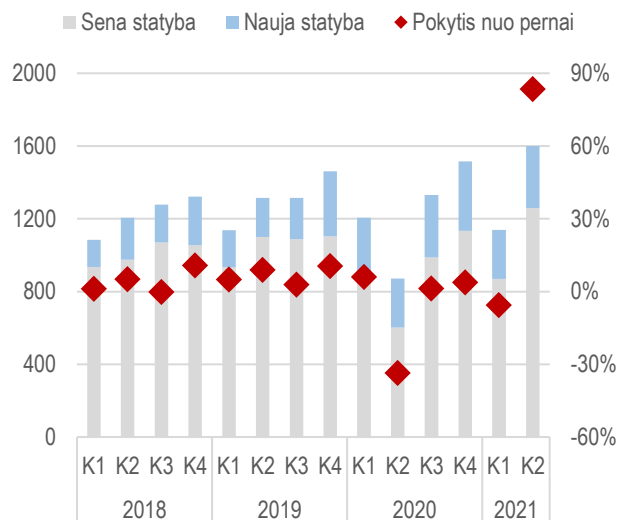
Kaip ir Vilniuje, pirmasis šių metų ketvirtis Kaune buvo sąlyginai ramus, sudaryti 1138 sandoriai – 6 proc. mažiau gyvenamųjų patalpų nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (1205) prieš ir per karantino paskelbimą. Senesnės statybos būsto

sandoriai sudarė apie 76 proc. visų sutarčių.

Antrasis metų ketvirtis pademonstravo tiesiog sproginimą, sudaryta 83 proc. daugiau sutarčių (1600) nei pernai analogišku laikotarpiu (872). Kaip ir sostinėje, palyginamasis laikotarpis nėra pats reprezentyviausias, tačiau 2021 m. II ketvirčio rezultatai taip pat gerokai lenkia ankstyvesnį rinkos aktyvumą. Didžiausią šuolį taip pat padarė senos statybos patalpos – 1259 sandoriai. Per pastarąjį penkmetį 1200 sandorių riba viršyta dar nebuvo.

Naujos statybos butų rinka neišlaikė po pandemijos įgytų pozicijų, kuomet ji sudarė per 25 proc. notarinių sandorių, šiemet jų dalis nuo 24 proc. I ketvirtį nukrito iki 21 proc. II ketvirtį.

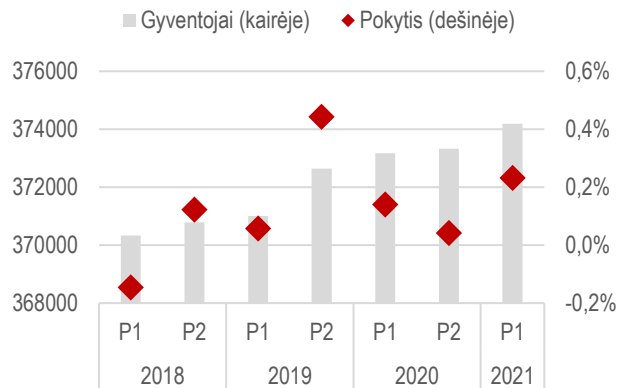
VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Demografiniai laikinosios sostinės pokyčiai rodo pozityvią tendenciją – šiemet fiksuojamas jau 866 gyventojų prieaugis, o per paskutinius 12 mėnesių vidutinis mėnesinis prieaugis sudarė 0,02 proc.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Kauno m.

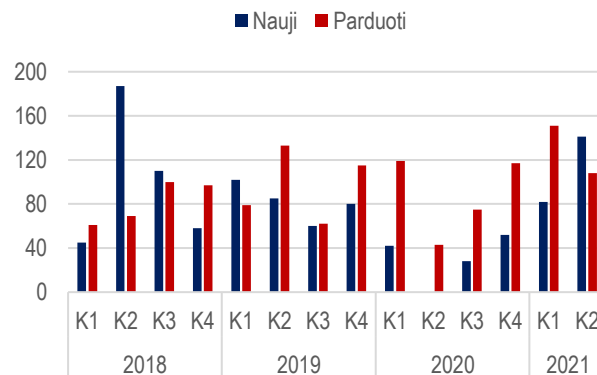


Šaltinis: Kauno TLK

KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA

Tarp trijų didmiesčių Klaipėdos pirminė butų rinka yra pati mažiausia, jai būdingi kas mėnesiniai pokyčiai, kurie ilgesniais laikotarpiais kiek išsilygina. Iki 2019 metų pradžios šiame mieste būdavo parduodama apie 60 – 70 butų per ketvirtį, tuo tarpu 2019 rinkos aktyvumas šoktelėjo pusantro karto iki maždaug 100 butų per ketvirtį. Pandemijos laikotarpiu uostamiesčio rinka, kaip ir kiti miestai, smuktelėjo, tačiau atsigavo jau 2020 antroje pusėje.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)

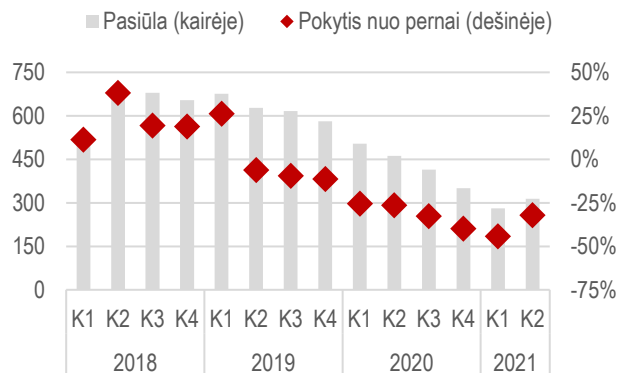


Šaltinis: INREAL

Priešingai nei Vilniuje ar Kaune, uostamiesčio pirminė būsto rinka nepademonstravo spartaus aktyvumo augimo, tačiau tam didelę įtaką galėjo turėti itin ribota butų pasiūla. Klaipėdoje per paskutinius trejus metus tik tris ketvirčius iš dvylikos buvo fiksuota didesnė nauja pasiūla nei pardavimai. Nuo pandemijos pradžios situacija kiek keičiasi – paskutinius keturis ketvirčius fiksuojamas naujos pasiūlos augimas, kuris, tikėtina, paskatins ir pirkėjų aktyvumą. Šiomet Klaipėdoje parduoti 259 butai – 35 proc. daugiau nei antroje 2020 metų pusėje (192) ir 22 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu pernai (212). Per pirmus šešis šių metų mėnesius rinkai pasiūlyti 223 nauji butai – net penkis kartus daugiau nei 2020

metų antroje pusėje (42) ir 19 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai (187).

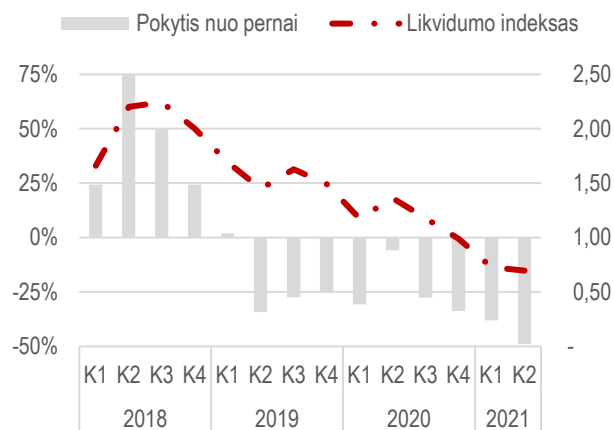
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Vystytojų vangumas atsiliepė ir paklausos kiekio dinamikai. Tik 2021 m. II ketvirtį pasiūlos kiekis ūgtelėjo lyginant su praėjusiu laikotarpiu. Metų viduryje pirkėjai galėjo rinktis iš 314 butų – 32 proc. mažiau nei prieš metus (462) ir 10 proc. mažiau nei 2020 metų pabaigoje (350).

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje

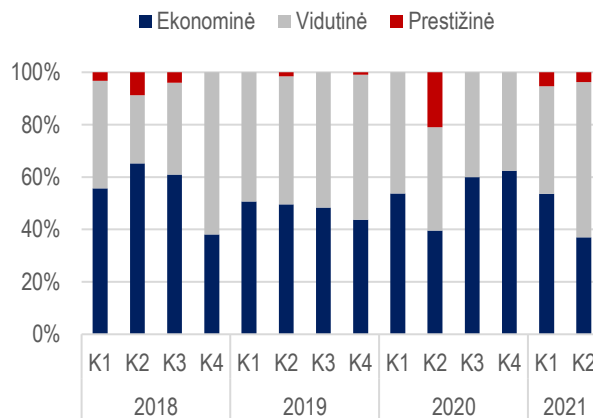


Šaltinis: INREAL

Palengva auganti būsto paklausa ir nuolat mažėjanti jo pasiūla lėmė, kad būstų likvidumo indekso reikšmė sumažėjo iki 0,70 (pasiūlos kiekis galėtų būti realizuotas per kiek daugiau nei 8 mėnesius). Tai – žemiausia šio rodiklio reikšmė nuo pat stebėjimų pradžios 2012 metais. 2020 metų viduryje šio rodiklio reikšmė buvo beveik dvigubai didesnė (1,36), o metų pradžioje – pusantro karto didesnė (0,99).

Nors ir nedidelį, tačiau ganėtinai tolygų pirkėjų aktyvumą augimą galima būtų sieti su pirminės butų rinkos struktūros pokyčiu. Vis didesnę pardavimų dalį sudaro vidutinės klasės butai. Pirmąjį ketvirtį vidutinės klasės butai sudarė 41 proc. pardavimų, o antrąjį – jau 59 proc. Iš viso šiemet vidutinė klasė sudarė 49 proc. pardavimų. Ekonominės klasės pardavimai nuo 54 proc. pirmąjį ketvirtį smuktelėjo iki 37 proc. antrąjį ketvirtį.

Butų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)

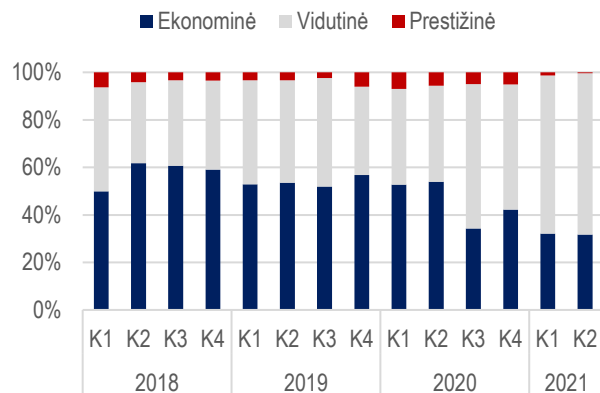


Šaltinis: INREAL

Pokyčiai tarp klasių fiksuojami ir pasiūlos struktūroje. Vis didesnę būsto dalį sudaro, būtent, vidutinės klasės projektai – jų dalis metų viduryje ūgtelėjo iki 68 proc. Tokių pasiūlos ir paklausos santykį galima vertinti dvejopai. Viena vertus, vidutinė klasė pardavimuose sudaro apie pusę, nors

pasiūloje jų yra du trečdaliai, ir šis disbalansas gali atspindėti nesutapimą tarp pirkėjų norų ir jiems siūlomų objektų. Kita vertus, didėjant vidutinės klasės pasiūlai, auga bendri būsto pardavimų rodikliai. Geriau į šį klausimą atsakyti pavyks po projektų palei Danės upę ir Kuršių marias pristatymo rinkai. Ryškesnis aktyvumo šuolis indukuotų, kad paskutinių kelių metų pasiūla nebuvo pernelyg viliojanti. Kita vertus, silpnas pardavimų startas galėtų vėl nugramzdinti Klaipėdą į vystytojų plėtros planų pakraštį, nes problemų įsisavinant naują pasiūlą per vystytojams priimtina laiką uostamiestis yra patyręs ir anksčiau.

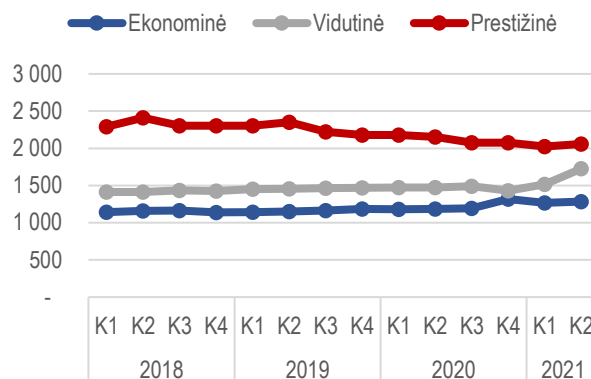
Butų pasiūla pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Augantys statybos darbų kaštai, energiniai naudingumo reikalavimai, padidėjęs susidomėjimas būstu Klaipėdoje suformavo ir kitiems miestams būdingą kainų pokytį. Ekonominės klasės būstai pabrango dar praėjusių metų pabaigoje, ir šiemet jų kaina pernelyg nesikeitė. Prestižinės klasės segmente liko pavieniai objektai, kurių patrauklumas pirkėjams, tikėtina, nebuvo pats didžiausias. Tuo tarpu vidutinės klasės segmente kainos šoktelėjo 21 proc. – nuo 1429 Eur/kv.m 2020 metų pabaigoje iki 1726 Eur/kv.m šių metų viduryje.

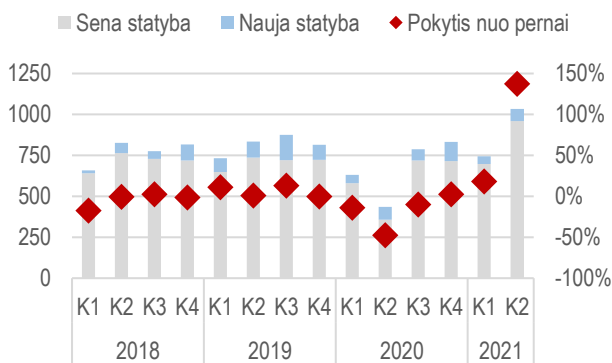
Vidutinės butų kainos pagal klases Klaipėdoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

Rinkos atsigavimas atspindi ir VĮ Registrų centras duomenyse apie užregistruotus notarinius sandorius. Antrąjį šių metų ketvirtį užregistruoti 1034 gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai – 137 proc. daugiau palyginus su tuo pačiu laikotarpiu pernai (436). Iš viso šiemet parduotos 1778 gyvenamosios patalpos – 10 proc. daugiau nei 2020 m. antroje pusėje (1620) ir dviem trečdaliais daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai (1066). Šiemet naujos statybos būstai sudarė 7 proc. visų sandorių, pernai – 12 proc.

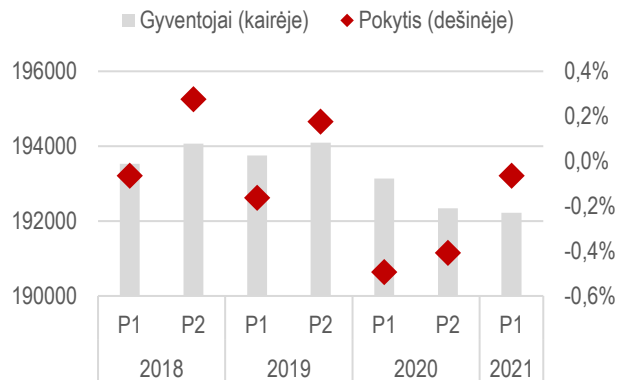
VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Gyventojų skaičius Klaipėdoje pamažu stabilizuojasi. Praėjusiais metais jų sumažėjo 1746 asmenimis, tačiau 1744 asmenų sumažėjimas siejamas su vienos gydymo įstaigos perregistravimu (iš miesto į rajoną). Per pirmąjį 2021-ųjų pusmetį Klaipėdoje fiksuojamas 125 gyventojų sumažėjimas.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenų skaičius Klaipėdos m.



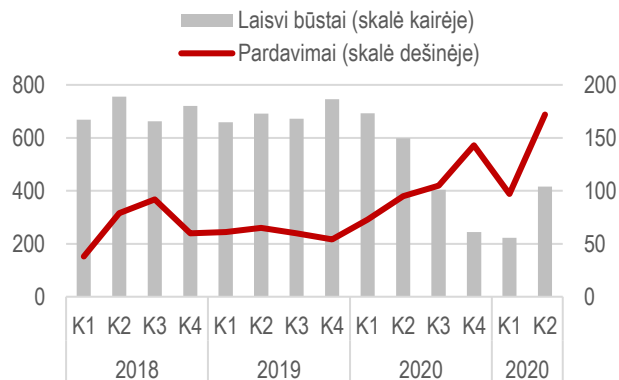
Šaltinis: Klaipėdos TLK

PALANGOS IR ŠVENTOSIOS BŪSTO RINKA

2021 metų I pusmetį Palanga bei Šventoji išlaikė ir net sustiprino savo pozicijas naujo būsto antrųjų namų rinkoje. Pirmąjį ketvirtį fiksuotas nedidelis aktyvumo smuktelėjimas – parduoti 97 butai bei apartamentai – 32 proc. mažiau nei paskutinį 2020 metų ketvirtį (143), tačiau 33 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu pernai (73). Antrąjį ketvirtį, rinką papildžius naujiems projektams, aktyvumas ženkliai šoktelėjo – 172 susitarimai, 77 proc. daugiau lyginant su pirmuoju ketvirčiu ir 81 proc. daugiau lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai (95).

Kurį laiką mažėjusi būsto pasiūla Palangoje sulaukusi didesnio pirkėjų dėmesio privilegijo ir daugiau vystytojų. 2020 metų pabaigoje pirkėjams buvo siūlomi 244 butai. Pirmąjį 2021-ųjų ketvirtį šis dydis dar kiek sumažėjo – iki 223, tačiau jau metų viduryje laisvų ir rezervuotų būstų skaičius šoktelėjo iki 416 ir buvo aukščiausias nuo 2020 metų vidurio.

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

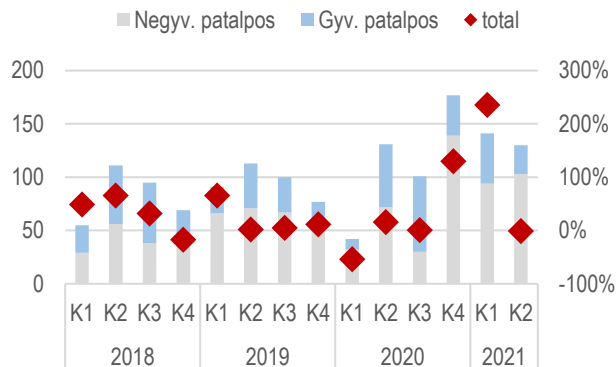


Šaltinis: INREAL

Aukštesnis nei istorinis sandorių aktyvumas fiksuojamas ir remiantis VĮ Registrų centras duomenimis. Naujo būsto fondo sandorių skaičius 2021 metų I ketvirtį siekė 141 vnt. (iš jų: 94

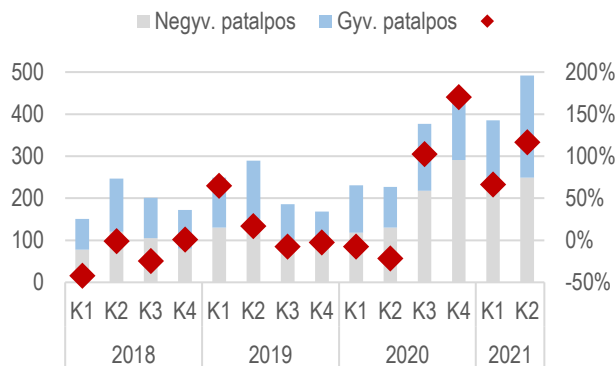
negyvenamosios patalpos ir 47 gyvenamosios paskirties patalpos). Tai – beveik tris su puse karto daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (42). Antrasis ketvirtis buvo kiek ramesnis, tačiau 130 susitarimų skaičius ir toliau beveik dvigubai viršijo pastarųjų 10 metų vidurkį (71).

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.)



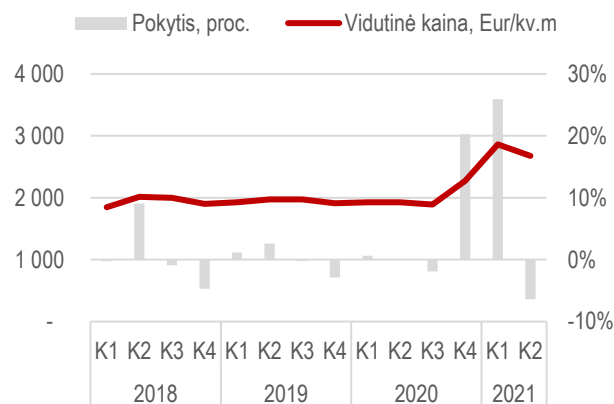
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Pirkėjams parodžius didesnę susidomėjimą antruoju būstu, o vystytojams nespėjant šio poreikio patenkinti, suaktyvėjo ir senesnės statybos būstų pardavimai. Per paskutinius 12

mėnesių parduotos 1708 senos statybos patalpos. Palyginimui, per 24 mėnesius iki pandemijos (2018 m. III ketv. – 2020 II ketv.) buvo parduotos 1723 senos statybos patalpos. Į šį skaičių taip galėjo patekti dalis projektų, kurių teisinis statusas buvo rekonstrukcija, tačiau neabejotina, kad pirkėjų dėmesys Palangai neapsiriboja vien naujos statybos projektais.

Pirkėjams rodant milžinišką susidomėjimą antruoju būstu, ūgtelėjo ir jo kainos. Dar praėjusių metų viduryje vidutinė butų kaina pirminėje rinkoje Palangoje bei Šventojoje siekė 1927 Eur/kv.m, šių metų pradžioje – 2273 Eur/kv.m. Įpusėjus metams kainos siekia apie 2678 Eur/kv.m. Tam daugiausia įtakos turėjo naujai paleidžiamų, brangesnių projektų kainodara.

Vidutinės būsto kainos Palangos pirminėje rinkoje



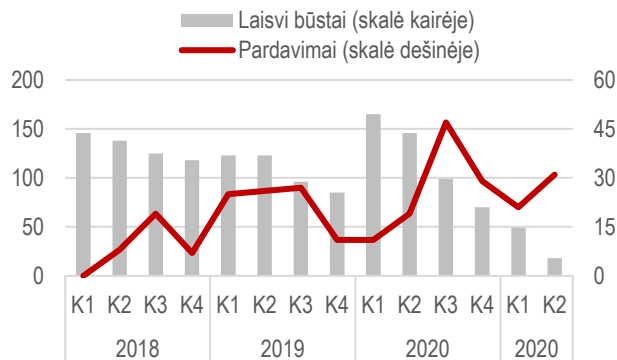
Šaltinis: INREAL

NERINGOS BŪSTO RINKA

Neringos rinka visada buvo išskirtinė ir pasižymėjo ribota pasiūla. Tai – viena iš nedaugelio Lietuvos vietų, kur, būtent, pasiūla turi ypatingą poveikį būsto paklausai. Nauji projektai čia pasitinkami įvairiai – kartais jie realizuojami akimirksniu, kartais pardavimai užtrunka. Rekordiskai išaugus pirkėjų dėmesiui antrajam būstui, Neringoje vieši pardavimai vyksta vos keliuose projektuose. Kiti pirkėjų srautus užsitikrina be masinių marketingo priemonių – potencialiems pirkėjams pranešama tiesiogiai arba informacija apie parduodamus būstus eina iš lūpų į lūpas.

Pirmąjį šių metų ketvirtį Neringoje viešai parduotas 21 būstas – 11 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu metu (19). Antrąjį ketvirtį susitarta dėl 31 būsto pardavimo – trečdaliu mažiau nei 2020 m. II ketvirtį (47). Viešai naujų projektų šiemet pristatyta nebuvo. Antroje metų pusėje naujų projektų turėtų padaugėti – vykdomi intensyviūs paruošiamieji darbai, tačiau dar nėra aišku, ar pardavimai bus vykdomi viešai.

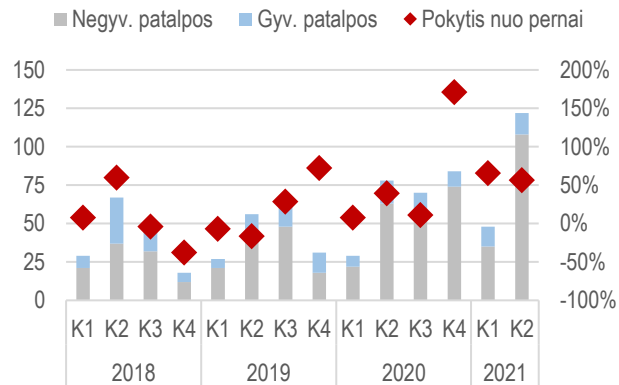
Parduoti bei laisvi butai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

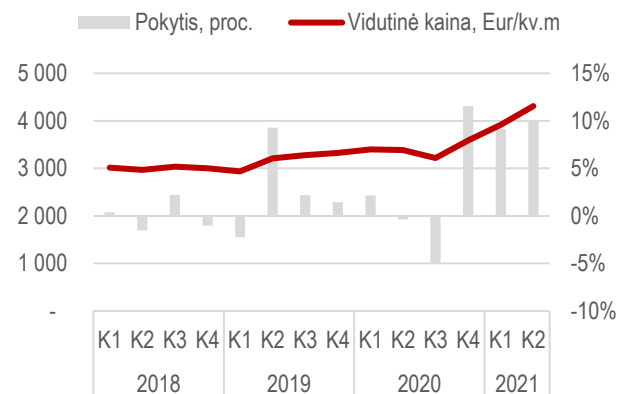
Rinkos aktyvumą liudija VĮ Registrų centras skelbiami duomenys. Per 2021 m. I ketvirtį buvo realizuotos 48 patalpos – 66 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (29), o antrąjį ketvirtį – 122, 56 proc. daugiau nei pernai (78).

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



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Vidutinės būsto kainos Neringos pirminėje rinkoje



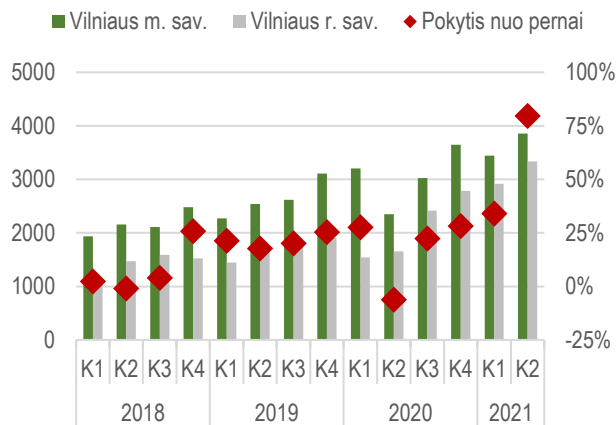
Kainų augimas Neringoje buvo kiek nuosaikesnis nei Palangoje. 2020 metų pabaigoje būstas kainavo apie 3590 Eur/kv.m, ir jame buvo siūloma pilna patalpų apdaila, tuo tarpu metų viduryje kainos siekia 4311 Eur/kv.m su daline apdaila. Taip pat dera pabrėžti, kad šie skaičiai atspindi tik dalį pasiūlos, nes apima tik viešai parduodamus projektus, tuo tarpu neskelbiamuose projektuose kainos varijuoja į abi puses. Svarbu ir tai, kad šiuo metu vieša pasiūla yra susikonscentravusi Nidoje, nors praėjusiais metais pasirinkimo buvo ir kitose Neringos gyvenvietėse.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Žemės sklypų rinka išlieka itin aktyvi. Nuo 2019 metų vidurio trunkantį nuoseklių aktyvumo augimą pristabdė tik pirmieji pandemijos mėnesiai, tačiau antroje 2020 metų pusėje sugrįžo augimo tendencija. 2021 metais toliau stebimas aktyvumo didėjimas. Vertinant santykiniais dydžiais, išsiskiria antrasis šių metų ketvirtis – visose trijuose regionuose (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos) pastebimas 70 – 90 proc. aktyvumo prieaugis, tačiau tokį rezultatą lemia, būtent, palyginimas su rinkos stagnacija pandemijos pradžioje.

Per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniaus regione įsigyti 13553 žemės sklypai – 55 proc. daugiau nei 2020 m. I pusmetį (8749) ir net 70 proc. daugiau nei 2019 m. tuo pačiu laikotarpiu (7989). Kaip ir įprasta, dėl Vilniaus m. sav. dydžio, joje sudaroma kiek daugiau nei pusė (54 proc.) visų sandorių, tačiau aktyvumas didėja tiek mieste, tiek rajone panašiu tempu.

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

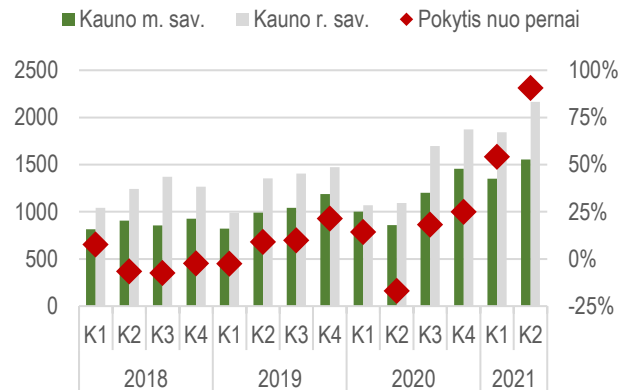


Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Kauno miesto savivaldybė yra santykinai mažesnė, todėl ir proporcija tarp miesto ir rajono yra palankesnė pastarajam. Miesto ribose pirmąjį šių metų pusmetį sudaryta 42 proc. visų

sandorių. Iš viso Kauno regione per pirmąjį 2021 metų pusmetį parduota 6912 sklypų. Tai – 72 proc. daugiau nei 2020 m. I pusmetį (4021) ir 66 proc. daugiau nei 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu (4155).

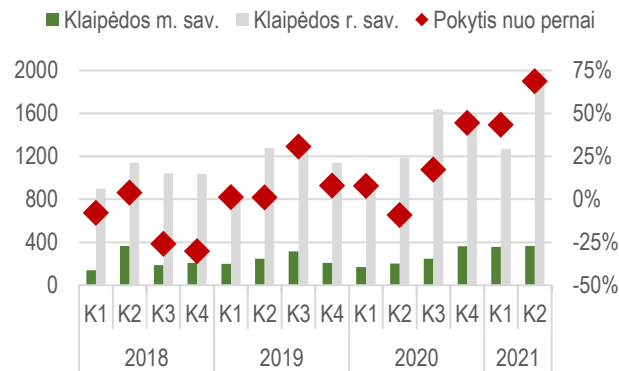
Sklypų sandoriai Kauno m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Klaipėdos regione, kaip ir įprasta, daugiausia sandorių sudaroma žiedinėje savivaldybėje – net 82 proc. Iš viso šiemet Klaipėdos mieste ir rajone parduoti 3975 žemės sklypai – 57 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (2525) ir 54 proc. daugiau nei 2019 m. I pusmetį (2579).

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA

Pandemijos laikotarpiu intensyviai diskutuojama apie individualių namų bei kotedžų potencialą. Ši būsto grupė pasižymi tiek mažesne ploto vienetu kaina, tiek gamtos artumu. Didesnis atstumas iki miesto centro tampa mažiau svarbus įsigalint nuotolinio darbo formai.

Remiantis VĮ Registrų centras pateikiamais duomenimis, individualių gyvenamųjų namų segmentas reikšmingos transformacijos pirmąjį 2021 metų pusmetį nepatyrė, ir prognozių išsipildymas dar gali kiek užtrukti. Individualaus namo statyba nors ir yra paprastesnė nei daugiabučio, tačiau ir ji užima laiko. Reikia ne tik pastatyti patį pastatą, bet ir prieš tai parengti techninį projektą, gauti statybos leidimą.

Šių metų pradžioje įregistruoti pastatai, kurie pradėti statyti dar iki pandemijos, rodo tipinę ploto mažėjimo tendenciją. Lyginant su 2020 metais, 1 buto pastatų ploto mediana Vilniuje (mieste bei rajone) sumažėjo nuo 140 kv.m iki 136 kv.m, Kaune – nuo 110 kv.m iki 102 kv.m, o Klaipėdoje – nuo 110 kv.m iki 100 kv.m. Neigiamas pokytis fiksuojamas ir tipinio ploto režiuose. Visuose trijuose regionuose 1-oji decilė sumažėjo nuo 78 kv.m iki 77 kv.m, 9-oji decilė – nuo 211 kv.m iki 204 kv.m.

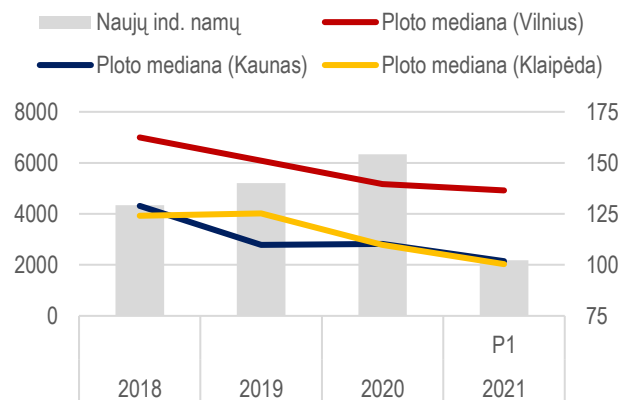
Kita vertus, net ir sumažėjęs individualių namų plotas dvigubai lenkia butų plotą. Tai koreliuoja su faktu, kad individualių namų kainos yra apie du kartus mažesnės nei butų, taigi pirkėjai turi realią galimybę rinktis tarp skirtingų būsto klasių.

Tikėtina, kad individualių namų segmentas turėtų sulaukti dar vieno aktyvumo šuolio, ypač įvertinus sparčiai augančią žemės sklypų rinką.

Vilniaus regione fiksuojamas naujos statybos individualių gyvenamųjų namų sandorių mažėjimas, tačiau šiam segmentui yra būdingas ryškus sezoniškumas – įprasta, kad aktyvesnė būna antroji metų pusė. Pirmąjį 2021-ųjų pusmetį

parduota 500 naujos statybos individualių gyvenamųjų namų – pusantro karto daugiau nei 2020 metų I pusmetį ir dvigubai daugiau nei 2019 metų I pusmetį. Senos statybos namų segmente šis sezoniškumas yra išreikštas silpniau todėl jis nenuslopino akivaizdaus rinkos aktyvumo augimo. 697 sandoriai yra rekordinis pusmečio rezultatas senos statybos individualių namų segmente. Tai – dviem trečdaliais didesnis aktyvumas nei 2019 ar 2020 metais tuo pačiu laikotarpiu.

Gyvenamųjų pastatų statyba (vnt.) ir ploto pokyčiai (kv.m)



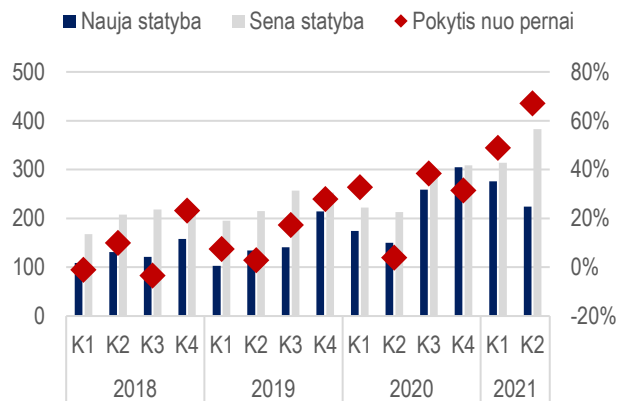
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Miesto ribose realizuota kiek per 60 proc. visų namų. Teritoriniai skirtumai ryškesni tarp naujos statybos namų (70 proc. – mieste, 30 proc. – rajone), nei senos statybos (atitinkamai, – ~56 ir 44 proc.).

Vilniaus mieste tipinių įrengtų senos statybos namų kainos svyruoja nuo 650 iki 2000 Eur/kv.m. Naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 1200 iki 2300 Eur/kv.m. Naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1000 iki 1400 Eur/kv.m.

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

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

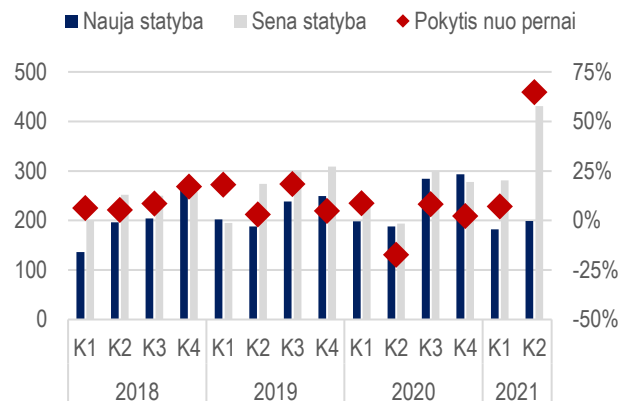
Kauno regione šiemet naujos statybos individualių gyvenamųjų namų parduota mažiau – 381. Simbolinis aktyvumo sumažėjimas fiksuojamas lyginant tiek su 2020 (-1 proc.), tiek su 2019 (-2 proc.) metų pirmaisiais pusmečiais. Kita vertus, kaip ir sostinėje, stebimas aktyvumo šuolis senos statybos namų segmente, kur parduota 712 namų. Lyginant su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu aktyvumas padidėjo 50 proc., o lyginant su 2020 metais – net 60 proc.

Pasiskirstymas tarp miesto ir rajono laikinojoje sostinėje yra kiek tolygesnis. Mieste realizuota 49 proc. visų namų, tačiau pastebima, kad čia daugiau senesnių pastatų (mieste – 67 proc. segmento sandorių). Tuo tarpu rajone daugiau naujos statybos – čia parduodama per 65 proc. naujų namų.

Kauno mieste tipinių įrengtų senos statybos namų kainos svyruoja nuo 500 iki 1100 Eur/kv.m, naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 900 iki 1900 Eur/kv.m, naujos statybos su daline apdaila namų kainos siekia nuo 1000 iki 1400 Eur/kv.m.

Kainos Kauno rajone – kiek žemesnės. Seni namai kainuoja 400–900 Eur/kv.m, naujesnės statybos įrengti namai – 900–1600 Eur/kv.m, namai su daline apdaila – 900–1250 Eur/kv.m.

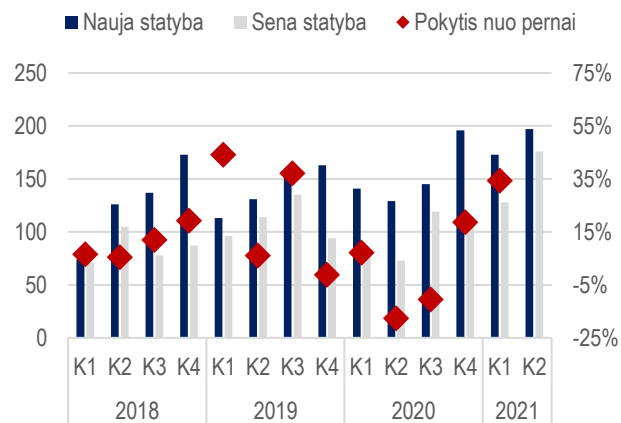
Gyvenamųjų pastatų sandoriai Kauno m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Gyvenamųjų pastatų rinkos aktyvumo padidėjimas fiksuojamas ir **Klaipėdos** regione. 2021 metų I ketvirtį augimas, lyginant su 2020 metų tuo pačiu laikotarpiu, siekė 34 proc., o II ketvirtį – net 85 proc. ir buvo didžiausias tarp trijų didmiesčių. Išskirtinė uostamiesčio savybė – naujos statybos namų santykinė dalis rinkoje. Tik čia pastaruosius keletą metų jų yra parduodama daugiau nei senos statybos pastatų.

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



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Naujo būsto fondo kūrimas liudija apie modernaus būsto poreikį, kurį ateityje galbūt galės užpildyti nauji, aukštos klasės būsto projektai centrinėje Klaipėdos miesto dalyje. Kita vertus, pirminė butų rinka šiame mieste niekada nepasižymėjo ypatingu aktyvumu, todėl yra suprantamas vis dar atsargus vystytojų požiūris į uostamiestį.

Per pirmąjį šių metų pusmetį Klaipėdoje parduoti 674 gyvenamieji pastatai. Tai – 58 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (426).

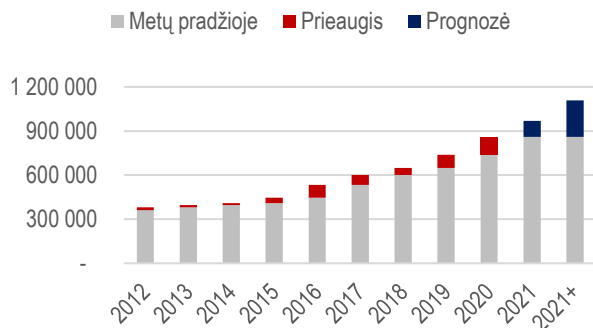
Klaipėdos mieste tipinių įrengtų senos statybos namų kainos svyruoja nuo 600 iki 1600 Eur/kv.m, naujesnės statybos namų su pilna apdaila – nuo 900 iki 1800 Eur/kv.m, naujos statybos su daline apdaila – nuo 1000 iki 1450 Eur/kv.m.

Kainos Klaipėdos rajone yra kiek žemesnės. Seni namai kainuoja 400–850 Eur/kv.m, naujesnės statybos įrengti namai – 1000–1450 Eur/kv.m, namai su daline apdaila – 850–1200 Eur/kv.m.

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2020 metais Vilniuje atidaryta 11 verslo centrų, o bendras metinis prieaugis sudarė kiek daugiau nei 120 tūkst. kv. m. Šiomet plėtra išliks panaši, pasiūlą papildyti turėtų apie 110 tūkst. kv. m. Tolimesnė plėtra irgi neišsiskvepia – vien naujajame Vilniaus centre per artimiausius kelis metus duris atvers apie 100 tūkst. kv. m biurų, neįskaitant šiuo metu dar tik rengiamų naujų projektų Krokuvos ir Lvovo gatvėse. Biurų plėtra neapsiriboja vien Šnipiškėmis, nauji projektai taip pat numatomi Naujamiestyje, Pilaitėje, Pašilaičiuose bei Lazdynuose. Tikėtina, kad pandemija nurėš dalį įmonių nuomojamo ploto, nors sprendimus dėl tolimesnio veiklos modelio daryti dar anksti – nauji viruso štamai ir sąlyginai vangiai vakcinacija toliau stabdo įmones nuo grįžimo į biurus.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)

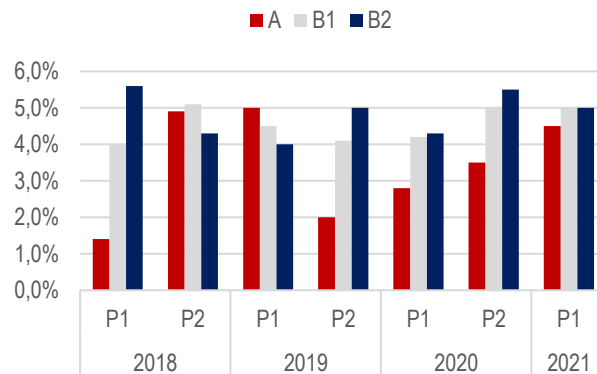


Šaltinis: INREAL

Nepaisant pandemijos, didelių pokyčių verslo centrų užimtume pavyko išvengti. Jeigu 2020 metų antroje pusėje įvyko nemažai subnuomos sandorių, tai šiomet ne vienas nuomininkas sprendė nuomojamo ploto plėtros klausimus. Santykinai nedidelis kainų skirtumas tarp B ir A klasės verslo centrų lemia, kad didžiausią spaudimą jaučia senesni, nemodernizuoti biurai. Kita vertus, migraciją tarp skirtingų klasių verslo centrų riboja ir nuomos sąlygos – ne visi laisvi plotai atitinka nuomininkų poreikius. Šiuo metu laisvų patalpų

kiekis siekia apie 4,5 proc. A klasės verslo centruose ir apie 5 proc. B1 ir B2 klasės verslo centruose.

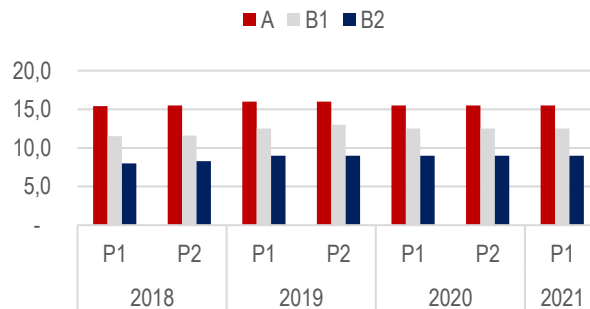
Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Biurų nuomos kainas Vilniuje galima laikyti pastoviomis – jų pokyčiai daugiausia įtakos turi su jau sudarytomis sutartimis susieti indeksavimo rodikliai. Ilgalaiškės nuolaidos turi daug didesnę įtaką metiniam pajamų srautui, todėl dažniau taikomos trumpalaikės nuolaidos, atleidžiant nuomininkus nuo pirmųjų mėnesių apmokestinimo ir užsitikrinant aukštesnį pajamų srautą ateityje. A klasės biuro patalpų kaina siekia 14–17 EUR/kv. m, B1 klasės – 11–14 EUR/kv. m, B2 klasės – 7–10 EUR/kv. m.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika



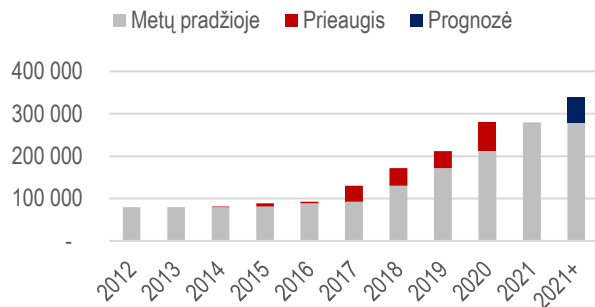
Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

Kaunas per paskutinius ir ateinančius kelis metus iš tiesų transformuoja tiek savo komercinio, tiek gyvenamojo turto pasiūlą. Šalies centre, dviejų upių santakoje esantis miestas yra ištis unikaloje ir patrauklioje geografinėje padėtyje ir turi potencialo tapti vienu iš regioninių centrų. Prie Kauno patrauklumo prisideda ir naujoji Rail Baltica vėžė sujungianti Lietuvą su vakarų Europa.

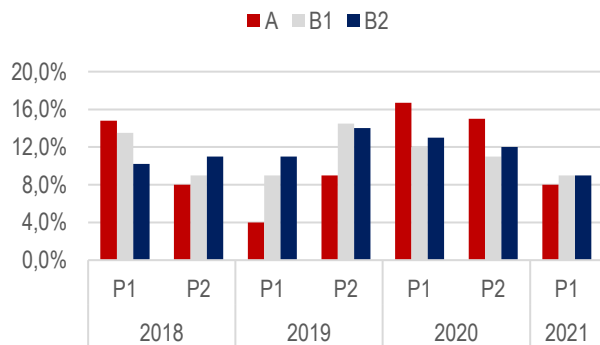
Dėl pandemijos tikėtina, kad šiemet Kaune reikšminga naujų verslo centrų plėtra neįvyks, projektų atidarymai nusikels į 2022 ar 2023 metus.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

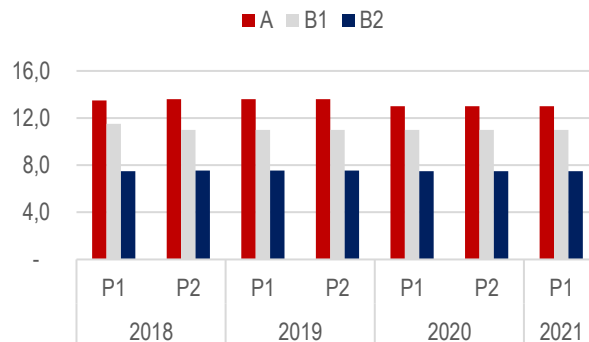


Šaltinis: INREAL

Remiantis INREAL duomenimis verslo centrų vakansija laikinojoje sostinėje šiemet kiek sumažėjo. Ryškiausi pokyčiai įvyko A klasėje, kur laisvų patalpų yra apie 8 proc. B1 ir B2 klasėse vakansija sumažėjo iki 9 proc. Nors šie rodikliai ir yra aukštesni nei šiuo metu sostinėje, tačiau jie yra pakankami, kad užtikrintų vystytojų norą tolimesnei plėtrai.

Kaip ir Vilniaus atveju, biurų nuomos kainas galima laikyti nusistovėjusiomis, A klasės centruose jos siekia 12–13 EUR/kv. m, B1 – 9–11 EUR/kv. m, B2 – 6–9 EUR/kv. m.

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika



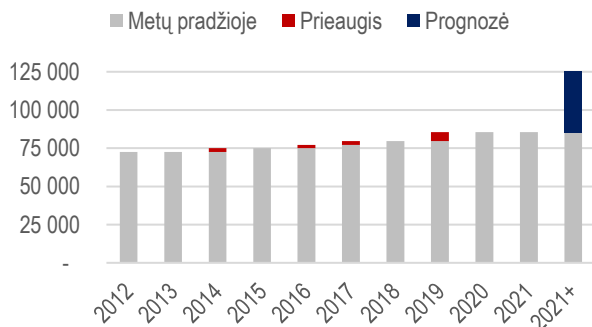
Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Klaipėdos verslo centrų plėtra gyva tyliais pažadais. Vystytojų stalčiuose guli ne vienas projektas, ir dalis jų tikrai turėtų būti įgyvendinti. Nauja pasiūla leisti atsakyti į klausimą, ar uostamiestis iš tiesų neturi poreikio verslo centrų plėtrai, ar tiesiog esama pasiūla neatitinka rinkos poreikių. Tarp trijų didmiesčių demografinė situacija Klaipėdoje yra prasčiausia, todėl egzistuoja tikimybė, kad pirmoji versija yra labiau argumentuota. Kita vertus, net ir tokiu atveju nauja plėtra galėtų spartinti miesto atsigavimą.

Reikšmingiausi ateities projektai: verslo centras komplekse Mėmelio miestas, Tech Zity, PC Mega rekonstrukcija su verslo centro statyba.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



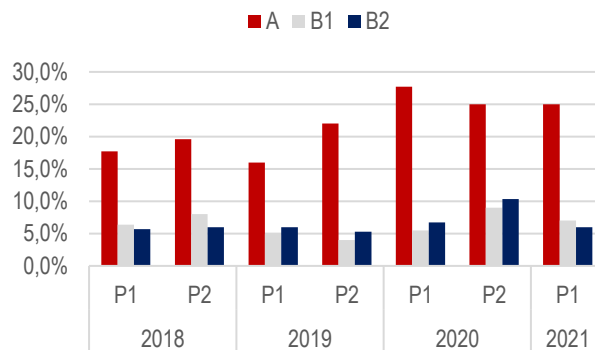
Šaltinis: INREAL

Laisvų patalpų kiekis Klaipėdoje palaipsniui mažėja ir šiuo metu siekia apie 25 proc. A klasės segmente, 7 proc. – B1 ir 6 proc. – B2 verslo centruose. Atsižvelgiant į ganėtinai mažą verslo centrų bendrą plotą, nauji projektai gali reikšmingai padidinti vakansiją arba modernūs biurai gali pritraukti daugiau veiklos į uostamiestį.

Kainų pokyčių šiemet išvengta. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m, B1 klasės

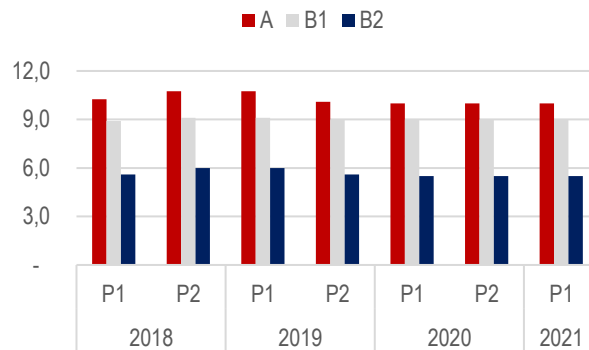
patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv. m, o B2 segmente – 5–7 EUR/kv. m.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika

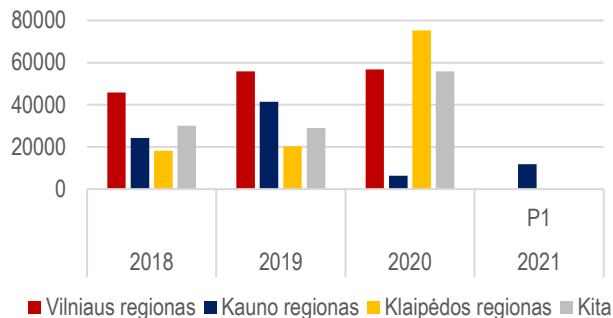


Šaltinis: INREAL

SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, šiemet NT registre įregistruota vos 11 tūkst. kv.m ploto sandėliavimo pastatų. Tikėtina, kad šis skaičius antroje metų pusėje gerokai išaugs, ypač atsižvelgiant į ribotą modernių logistikos centrų pasiūlą.

Didesnių nei 2000 kv.m sandėliavimo pastatų statyba (kv.m)



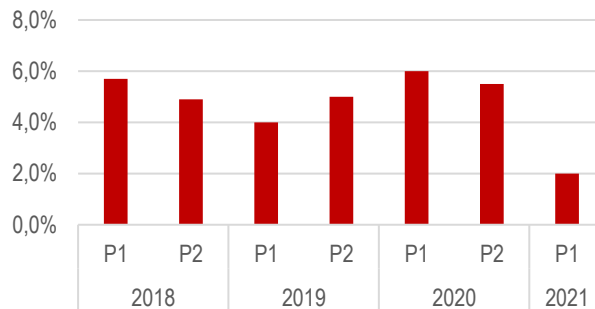
Šaltinis: Registrų centras

NT registras yra ypač svarbus siekiant suprasti sandėliavimo segmentą, nes gana didelė dalis sandėliavimo patalpų yra statoma savoms reikmėms, todėl ne visada patenka į pasiūlos analizę, kurioje nagrinėjama rinkai prieinama logistikos centrų dalis.

Remiantis INREAL duomenimis, šiuo metu iš esmės nebeliko didesnių laisvų plotų moderniuose logistikos objektuose. Vilniaus regione vakansija siekia apie 2 proc., Kaune – apie 1 proc. Klaipėdoje – kiek daugiau nei 5 proc. Ją sudaro iš esmės naujai pastatyti objektai. Vilniuje ir Kaune pagrindinę dalį pasiūlos sudaro *built-to-suit* objektai.

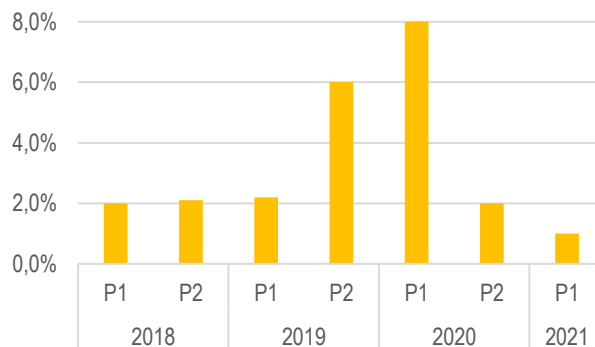
Šiuo metu modernių logistikos centrų nuomos kainos siekia 4,0–5,5 Eur/kv.m Vilniaus regione, 4,0–5,0 Eur/kv.m Kaune, 3,5–4,5 Eur/kv.m Klaipėdoje. Senesnes patalpas pavyktų išsinuomoti, atitinkamai, už 2,5–4,5 Eur/kv.m, 1,5–3,5 Eur/kv.m bei 1,5–3,5 kv.m.

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



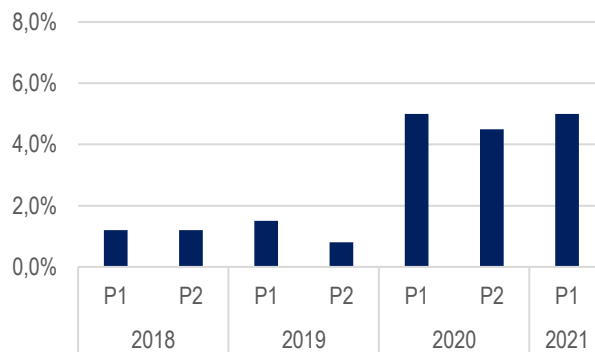
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



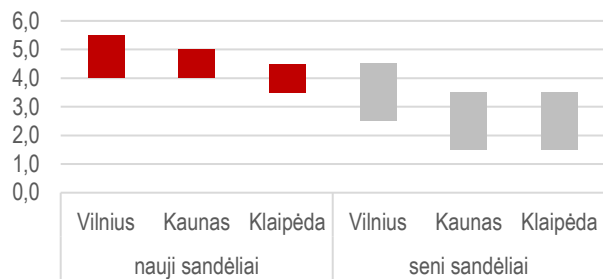
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL



**Artūras Kojala, advokatų kontorės COBALT partneris,
Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupė**

**Andrius Kazlauskas, COBALT Nekilnojamojo turto ir
infrastruktūros praktikos grupės ekspertas**

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ APŽVALGA

Pirmasis 2021 metų pusmetis parodė, kad tiek nekilnojamojo turto rinka, tiek ir teisėkūros procesas, o taip pat ir teismų praktika bando gyventi įprastą gyvenimą naujomis, pandemijos suformuotomis ir jos pasekmėje susiformavusiomis sąlygomis.

Kaip rodo statistiniai duomenys apie sudarytų sandorių skaičių, nekilnojamojo turto rinka ir toliau gyveno šokio ritmu. Bendras nekilnojamojo turto sandorių skaičius per 2021 m. I pusmetį sudarė 78,7 tūkstančius, kai tuo tarpu 2020 m. II pusmečio metu buvo sudaryta 75,4 tūkstančiai sandorių. Taigi, tendencija augti, nors ir mažiau reikšminga, išlieka.

¹<https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=48265>

Verta būtų atkreipti dėmesį, kad per tą patį laikotarpį 2020 m. (t. y. per I pusmetį) buvo sudaryti 53,6 tūkstančiai sandorių¹.

Teisėkūros lauke ir toliau aktualus lieka valstybinės žemės nuomos, įgijimo ir plėtros joje klausimas. Susiję Žemės įstatymo pakeitimai, kurie skinasi kelią Seime ir sukelia daug diskusijų tiek tarp rinkos dalyvių, tiek ir tarp institucijų rodo, kiek svarbus šis klausimas. Aktualumą patvirtina ir teismų praktika, kuomet teismams paliekama spręsti kaip bei kokia apimtimi gali būti naudojamos valstybinė žemė. Nekilnojamojo turto rinkos lūkestis, jog šis opus klausimas pagaliau bus išspręstas, ir toliau lieka lūkesčiu. Belieka tikėtis, kad įsiklausius į visų suinteresuotų šalių argumentus, bus priimtas pats racionaliausias sprendimas. Visgi, kaip minėta, sekant procesą Seime, nerimo šešėlis dėl racionalaus ir protingumo kriterijus atitinkančio sprendimo išlieka.

Savivaldybių infrastruktūros plėtra bei ją reguliuojančio įstatymo taikymas yra kita aktuali tema. Vilniaus miesto bei kitų miestų pavyzdys parodė, kad šio įstatymo taikymas,

paliktas savivaldybių taryboms, gali nebūtinai teigiamai paveikti nekilnojamojo turto plėtrą. Užsimojus infrastruktūros mokesčiu apmokestinti automobilių parkavimo teritorijas, dalis nekilnojamojo turto vystytojų pasuko į kitus rajonus. Tokie pavyzdžiai rodo, kad šio tikrai reikalingo rinkai įstatymo taikymo praktika dar tik formuojasi ir gali būti šios normos pakeitimų.

Jau tapo įprasta, kad nuolat pildomas, keičiamas Statybos įstatymas. Apžvalgoje išskiriame esminius naujausius pakeitimus, kurie mūsų vertinimu aktualūs ir svarbūs nekilnojamojo turto rinkos dalyviams.

Nerimą kelia Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai, leisiantys Teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai gauto skundo pagrindu pradėti inicijuoti pritarimo Projektiniams pasiūlymams tikrinimo procedūrą. Esame tikri, kad kontrolės mechanizmas privalo ir būti. Tačiau negalima ignoruoti fakto, kad toks naujai pasiūlytas kontrolės instrumentas gali būti naudojamas nebūtinai siekiant tikrai kontroliuoti kaip laikomasi įstatymo.

Vilniaus miestas pirmąjį 2021 m. pusmetį baigė turėdamas naująjį Bendrąjį planą. Ypatingos perversmo nekilnojamojo turto rinkoje šio dokumento patvirtinimas neatnešė, nes rinkos dalyviai, o kartu ir pati savivaldybė plėtrą planavo jau labiau žvelgdami į šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, nei į iki jo galiojusįjį bendrąjį planą. Bet koku atveju šio dokumento patvirtinimas užbaigė tą diskusiją, ginčų dėl jo sprendinių, viešinimo etapą, kuris nebūtinai teigiamai prisidėjo prie darnios miesto plėtos.

Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai, apie kuriuos minėta 2020 m. apžvalgoje, numatantys rengti detaliuosius planus kuomet ketinamiems įgyvendinti sprendiniams nepakanka esamos ar suprojektuotos inžinerinės ar socialinės savivaldybės infrastruktūros ir kitais atvejais, įsigaliojo nuo 2021 m. liepos 1 d. Laukiame kaip ši norma bus taikoma,

kadangi nemažas vaidmuo tenka savivaldybėms. Naujai besiformuojanti praktika yra reikšminga visai rinkai ir matysime kaip ji paveiks nekilnojamojo turto plėtrą.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS NAUJIENOS

Nekilnojamojo turto rinkoje reikšmingi šie 2021 metų pirmojoje pusėje priimti ar įsigalioję teisės aktai ir jų pakeitimai:

- **Žemės įstatymas.** Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymas (2021 m. balandžio 22 d. Nr. XIV-273). Įsigalios 2021 m. lapkričio 1 d.

Greta tokių pakeitimų, kaip sąvokos „*detalusis planas*“ keitimas į „*vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas*“, išskirtinas ir 45 str. 1 d. 5 p. papildytas nauju žemės paėmimo visuomenės poreikiams atveju, kuomet žemė visuomenės poreikiams gali būti paimama „*viešiesiems atskiriesiems želdynams kurti ir tvarkyti miestuose, miesteliuose ir kurortuose, siekiant įvykdyti viešųjų atskirųjų želdynų normas*“.

45 str. 1 d. 5 p. pakeitimas praplečia atvejų, kuriems esant žemė gali būti paimama visuomenės poreikiams, sąrašą. Nekilnojamojo turto vystytojams šis pakeitimas reiškia, kad planuojant plėtrą žemės sklype ar jo įsigijimą, greta kitų įprastinių patikrinimo objektų, būtina patikrinti teritorijų planavimo dokumentus dar vienu papildomu aspektu – t. y., ar žemės sklypas nepatenka į teritoriją, kurioje planuojama kurti ir tvarkyti viešuosius atskiruosius želdynus miestuose, miesteliuose ir kurortuose, siekiant įvykdyti viešųjų atskirųjų želdynų normas.

- **Statybos įstatymas.** Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2, 3, 8, 10, 12, 19, 22, 24, 27, 28,

33, 34, 39, 42, 46, 49, 53 straipsnių, 1 priedo pakeitimo ir Įstatymo papildymo 27-1, 52-1 straipsniais įstatymas (2021 m. gegužės 20 d. Nr. XIV-340). Įstatymo pakeitimai įsigalios 2021 m. lapkričio 1 d.

Išskiriame mūsų vertinimu tik svarbiausius ir reikšmingiausius šio įstatymo pakeitimus:

- Patikslintos įstatymo 2 straipsnio sąvokos – „Esminiai statinio projekto sprendiniai“ nurodant, kad projekte statinio vieta gali būti nustatoma ne tik žemės sklype, bet ir teritorijoje. Sąvoka „Statytojas (užsakovas)“ patikslinta nurodant, kad statytoju gali būti keli fiziniai/juridiniai asmenys ar kelios užsienio organizacijos. T. y. tokiu būdu formalizuota tai, kas ir taip neretai vyksta praktikoje kuomet statytoju yra ne vienas asmuo, o keli asmenys (bendrasavininkai, partneriai veikiantys pagal jungtinės veiklos sutartį ir pan.);
- 24 str. 21 d. nustatyta, kad už statinio projekto atitiktį nustatytiems reikalavimams atsako:
 - 1) statinio projektą ir statinio projekto (jo dalies) ekspertizės aktą (kai statinio projekto (jo dalies) ekspertizė privaloma) pasirašę asmenys teisės aktų nustatyta tvarka;
 - 2) įstatymo 27 str. 9 ir 10 dalyse nurodyti statinio projektą tikrinantys subjektai, kai pagal šio įstatymo 27¹ straipsnyje nurodytą kompetenciją jie privalėjo tikrinti statinio projektą. Šiuo atveju statinio projektą tikrinantys subjektai atsako už statinio projekto atitiktį nustatytiems reikalavimams, kiek tai susiję su šio įstatymo 27¹ straipsnyje nurodyta jų kompetencija.

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

- **Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.** Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 4, 6, 8, 9, 10, 23 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 8¹ straipsniu įstatymas (2021 m. gegužės 20 d. Nr. XIV-341). Įstatymo pakeitimai įsigalios 2021 m. lapkričio 1 d.

Siekiame atkreipti dėmesį į tai, kad Įstatymu praplėstos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos (toliau – **Inspekcija**) funkcijos Įstatymo 8 str. papildant nauja – pritarimų projektiniams pasiūlymams (toliau – **PP**) teisėtumo tikrinimo funkcija.

Įstatymas taip pat papildytas nauju 8¹ straipsniu, kuriame detalai aprašytas pritarimų PP teisėtumo tikrinimo procesas. Inspekcija, iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo gavusi skundą dėl pritarimo PP teisėtumo, per 20 darbo dienų nuo visos informacijos, būtinos skundai išnagrinėti, gavimo dienos, privalo išnagrinėti skundą. Inspekcijai minėtą informaciją (dokumentus), skundą pateikęs subjektas, Statybos įstatyme nurodytos statinio projektą tikrinančios institucijos ir kiti subjektai (jų padaliniai) privalo pateikti ne vėliau kaip per 10 darbo dienų po Inspekcijos kreipimosi.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Inspekcija minėtą terminą gali pratęsti papildomam 10 darbo dienų laikotarpiui. Taigi, bendrai sudėjus aukščiau minėtus terminus matyti, kad Inspekcijos atliekamas PP teisėtumo patikrinimas gali užtrukti iki 40 darbo dienų.

Atlikus patikrinimą, surašomas patikrinimo aktas bei priimamas sprendimas, kuris gali būti: (i) privalomojo pažeidimų pašalinimo nurodymo pateikimas pažeidimus padariusiems asmenims, arba (ii) privalomojo nurodymo panaikinti pritarimą projektiniams pasiūlymams savivaldybės administracijai pateikimas (atitinkamai, po šio veiksmo atlikimo negalėtų būtų išduodamas statybą leidžiantis dokumentas).

Tai nemažai abejonių sukėlęs įstatymo pakeitimas. Nekilnojamojo turto vystymo srityje dirbantys verslininkai ir jų patarėjai neabejotinai susiduria su suinteresuotomis grupėmis ar kitais subjektais, kurie imasi priemonių stabdyti vystomą vieną ar kitą projektą. Nėra abejonių dėl visuomenės dalyvavimo nekilnojamojo turto vystymo procese naudos. Tačiau taip pat verta atkreipti dėmesį, kad ne taip jau retai po tokia viešojo intereso gynimo ar geros ir atsakingos kaimynystės priedanga slepiasi visiškai kitokie interesai. Šiuo įstatymo pakeitimu tokioms iniciatyvoms suteikiamas papildomas instrumentas leidžiantis dar ankstyvojoje PP stadijoje Inspekcijos pagalba stabdyti projektą, kuris nebūtinai yra prieštaraujantis taikomoms teisės normoms.

Planuojant nekilnojamojo turto objektų vystymą ir (ar) pasirašant sutartis su rangovais bei projektuotojais, rekomenduosime įvertinti ir šią aplinkybę bei naują įstatymu leistiną iniciatyvą.

- 2021 m. gegužės 26 d. Nacionalinės žemės tarnybos (toliau – NŽT) prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. 1P-118-(1.3 E.) Dėl sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo (TAR, 2021-05-26, Nr. 11624).

Valstybinės žemės naudojimas, galimybių vykdyti plėtrą joje kontekstas bei jos perleidimas yra ypatingai opus ir iki šiol neišspręstas klausimas. Šiame kontekste aktualus yra Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM (toliau – NŽT) teisės aktas, reglamentuojantis sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą tvarką. Kiek ši norma pagelbės reguliuojant tokių sutikimų suteikimą, yra retorinis klausimas, tačiau iki šiol tokių taisyklių nebuvo.

Mes siekiame atkreipti dėmesį į atvejus, kuomet NŽT atsisakys išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, kurie sutinkamai su minėtomis taisyklėmis yra tokie:

- 1) perleidžiami laikinieji statiniai, inžineriniai tinklai arba neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui;
- 2) valstybinės žemės sklypo nuomininkas netinkamai vykdo nuomos sutartį, – nenaudoja žemės sklypo pagal paskirtį, neleidžia naudotis žemės sklypui nustatytu servitutu, nemoka žemės nuomos mokesčio ar nevykdo kitų pagal nuomos sutartį prisiimtų įsipareigojimų;
- 3) nustatoma, kad perleidžiami statiniai ar įrenginiai nėra tinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą pagrindinę naudojimo paskirtį;

- 4) valstybinės žemės sklype esantis statinys buvo naujai pastatytas, rekonstruotas, kapitališkai suremontuotas ar kitaip pertvarkytas ir nepakeisti statinio kadastro duomenys;
- 5) nustatoma, kad statinių ir įrenginių savininkas ir valstybinės žemės nuomininkas vykdo ar įvykdė pastatų rekonstrukciją, pastatė arba stato naują statinį, kuris pagal valstybinės žemės nuomos sutartį negalėjo būti pastatytas arba statomas;
- 6) atlikus patikrinimą nustatoma, kad pastatas negali būti naudojamas pagal paskirtį ir jo statyba ar rekonstrukcija nevykdoma.

Šių taisyklių taikymo ypatumus neabejotinai parodys praktika. Tačiau negali nekelti nerimo taisyklių nuostatos paliekančios galimybę nemažoms interpretacijoms, kurioms esant valstybės institucija priimdama sprendimą leisti arba atsisakyti leisti perleisti valstybinę žemę remsis nebūtinai aiškiai nustatytais kriterijais.

Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, išdavimo taisyklėse nuosekliai detalizuota tokių sutikimų išdavimo tvarka, procedūros, jų eiliškumas, aiškiai aprašyta kas ką turi padaryti, ką turi atlikti pastatų savininkai, į ką jiems atkreipti dėmesį (*Šaltinis*).

- **STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.** *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. D1-103 dėl „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ pakeistas minėtas STR.*

Greta kitų pakeitimų, atkreiptinas dėmesys į STR 30 lentelėje nustatytus minimalius automobilių stovėjimo vietų skaičius, kurie po tokio pakeitimo yra tokie:

- Gyvenamosios paskirties (vieno buto ir dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² numatytos 2 vietos, ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 kv. m (ankstesnėje reglamento redakcijoje buvo numatyta 35 kv. m didesniai kaip 140 kv. m esančiam naudingajam plotui).

Šio tipo pastatams, kurių plotas didesnis kaip 140 kv. m, reikalaujamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, nustatomas pagal bendrąjį pastato plotą, nežymiai sumažėjo;

- Gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatams numatyta 0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą (ankstesnėje reglamento redakcijoje konkrečiai tokios rūšies pastatas išskirtas nebuvo).

Šis pakeitimas leidžia šios rūšies pastatams numatyti mažiau parkavimo vietų nei butų privaloma remiantis ankstesne reglamento versija (minėti pastatai buvo priskiriami gyvenamosios paskirties (įvairioms socialinėms grupėms) pastatams, kuriems buvo numatyta 0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą);

- Specializuotoms vienos prekių grupės parduotuvėms numatyta viena parkavimo vieta 60 kv. m prekybos salės ploto (ankstesnėje reglamento redakcijoje konkrečiai tokios rūšies pastatas išskirtas nebuvo).

Pakeitimas leidžia numatyti gerokai mažiau automobilių stovėjimo vietų tokio tipo parduotuvėms nei būtų privaloma numatyti remiantis ankstesne reglamento versija (remiantis kuria, būtų privaloma įrengti 1 vietą 20 arba 30 kv. m prekybos salės ploto).

Ypatingą dėmesį siekiame atkreipti į reglamento 112.1.2 punkto pakeitimą, kuriame numatyta, kad iki 30 % privalomų automobilių stovėjimo vietų (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, **išskyrus valstybinės reikšmės keliuose** (ankstesnėje reglamento versijoje valstybinės reikšmės keliai išskirti nebuvo).

- **Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo (2021 m. liepos 14 d. Nr. 1-1083).**

Šiuo sprendimu Vilniaus miesto savivaldybės taryba patikslino zonas, kuriose galios skirtingi minimalų bei maksimalų automobilių vietų skaičių nustatantys koeficientai. Nustatytos šios zonos:

- Senamiestis;
- Miesto centras (įskaitant atskirus koeficientus galiojančius miesto centro dešiniajame Neries krante);
- Prioritetinė kompaktiška teritorija apie miesto centrą;
- Likusi miesto teritorija.

Minėtoje schemoje praplėsta senosios schemos antroji zona (naujoje schemoje – Miesto centro zona) įtraukiant į ją Rasų, Naujininkų, Naujamiesčio, Žvėryno, Šnipiškių bei Antakalnio seniūnijas. Taip pat praplėsta senosios schemos trečioji zona (naujoje schemoje - Prioritetinė kompaktiška teritorija apie miesto centrą) atsižvelgiant į teritorijų, kuriose Vilniaus

miesto savivaldybė vystys infrastruktūrą, esamus susisiekimo maršrutus bei Vilniaus Bendrąjį planą. Praktikoje tai reikš, kad didesnėje zonoje, esančioje centrinėje miesto dalyje ir aplink ją, bus leidžiama įrengti mažiau automobilių parkavimo vietų nei buvo leidžiama vadovaujantis senąja schema.

▪ **Vilniaus miesto Bendrasis planas (toliau – BP)**

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtino BP keitimą, parengtą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) Nr. K-RJ-13-16-209.

„Kelerius pastaruosius metus miestą planavome sudėtingoje situacijoje, kai galiojo senasis, tik strategines miesto plėtros gaires nubrėžiantis bendrasis planas ir turėjome naujojo plano sprendinius, kur kas labiau atsižvelgiantį į konkrečių žmonių konkrečių gyvenamąją aplinką ir reikalaujantį aukštesnio urbanistinių sprendimų standarto, tad stengėmės juos taikyti žiūrėdami į ateitį“, – teigė vyr. miesto architektas Mindaugas Pakalnis.

BP pradėtas rengti 2016 metais. Procesas iki jo patvirtinimo užtruko net apie 5 metus. BP patvirtinimas – tai reikšmingas įvykis nekilnojamojo turto vystytojams, nes šis dokumentas suteikia ilgai lauktą aiškumą bei eliminuoja vystytojams itin nepalankią praktiką, kuomet savivaldybės priimamus sprendimus įtakojo dar nepatvirtinto BP sprendiniai.

Viena vertus naujasis BP pagaliau padėjo tašką planavimo procese ir tai yra labai svarbu bei reikšminga nekilnojamojo turto vystytojams. Plėtra mieste tampa aiškesnė. Kita vertus, BP sprendinių, su šiuo dokumentu susijusių koncepcijų ir

panašių dokumentų taikymo, tarpusavio sprendinių atitikimo klausimų sprendimą parodys praktika.

- **Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas. Registruotas.**

Teisės aktų pakeitimu siūloma nustatyti, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo būdo pasirinkimo ar bendrojo naudojimo administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma, kai pirmame susirinkime dalyvauja $\frac{1}{2}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų, o pakartotiniame – susirinkime dalyvavusių butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, bet ne mažiau, kaip $\frac{1}{4}$ visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų. Taigi, siūlomas pakeitimas detalizuoja patį sprendimo priėmimo procesą, kuris nėra detaliai aprašytas galiojančioje redakcijoje.

Siūlomoje redakcijoje detaliau aprašytas ir savivaldybės vaidmuo - jeigu butų ir kitų patalpų savininkai per savivaldybės vykdomosios institucijos nustatytą terminą nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Taigi, savivaldybė privalo nustatyti terminą administratoriaus parinkimui ir, tik per nustatytą terminą savininkams nepasirinkus administratoriaus, gali priimti sprendimą dėl administratoriaus paskyrimo. Palyginimui, galiojančioje straipsnio redakcijoje tokio reikalavimo nėra – joje numatyta, kad savininkams nepasirinkus administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo tiesiog priima savivaldybės vykdomoji institucija.

Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad siūlomais pakeitimais būtų iki 3 metų (vietoje 5 metų) sutrumpinamas laikotarpis, kuriam paskiriamas administratorius.

Šis įstatymas nėra priimtas - Seimo valdyba nusprendė prašyti Vyriausybės pateikti Seimui išvadą dėl šio įstatymo projekto (2021 m. birželio 23 d. Nr. SV-S-135):

- **Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo Nr. XIII-2895 2, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas (įstatymo projektas). Įtrauktas į paketą.**

Įstatymo projekte siūlomas teisinio reguliavimo patikslinimas tiesiogiai susijęs su siekiu koreguoti esamus SIPĮ savivaldybių infrastruktūros teisinio reguliavimo netikslumus.

Teigiamos šio pakeitimo pasekmės – juo siekiama kompleksiškai planuoti savivaldybės infrastruktūros plėtrą, kuriant naują savivaldybės infrastruktūrą ir (ar) didinant (atkuriant) esamos savivaldybės infrastruktūros pajėgumus.

Tik priėmus šį įstatymą tapo akivaizdu, kad jo taikymas nebus paprastas. Todėl natūralu, kad praėjus kuriam laikui po šio įstatymo priėmimo, kilo poreikis jį keisti ir pildyti.

Šis įstatymas nėra priimtas. 2021 m. gegužės 24 d. Vyriausybė registravo nutarimo, kuriuo pritaria pakeitimui, projektą.

- **Žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 9(1) straipsniu įstatymo projektas.**

Šiuo pakeitimu siekiama (i) pakeisti valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo tvarką, (ii) pakeisti išnuomos valstybinės žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarką, (iii) nustatyti atlyginimą už žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimą ir naujų pastatų statybą ir (ar) esamų pastatų rekonstrukciją valstybinės žemės sklypuose.

Daugiausiai dėmesio bei kritikos susilaukė pastarasis siekis nustatyti atlyginimą už žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimą ir naujų pastatų statybą ir (ar) esamų pastatų rekonstrukciją valstybinės žemės sklypuose. Įstatymo pakeitimu siekiama ir siūloma:

- Nustatyti 5 % paskirties ir (ar) naudojimo būdo pakeitimo atlyginimą, kuris būtų apskaičiuojamas remiantis žemės sklypo vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka.

Pažymėtina, kad siūlomoje redakcijoje egzistuoja tam tikra dviprasmybė, nes, viena vertus, nurodoma, jog „*sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priimamas tik sumokėjus į valstybės biudžetą pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo atlyginimą*“, kita vertus, patikslinama, kad „*pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo atlyginimas skaičiuojamas pagal žemės sklypui po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą*“.

Taigi, sprendimas priimamas tik po to, kai sumokamas atlyginimas, tačiau šis atlyginimas privalo būti nustatomas masinio vertinimo būdu žemės sklypui, kurio paskirtis ir (ar) naudojimo būdas jau yra pakeistas. Tad lieka neaišku kaip bus nustatomas atlyginimas apskaičiuotas remiantis masinio vertinimo būdu žemės sklypui su pakeista paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu nustatyta verte dar prieš priimant patį sprendimą pakeisti žemės sklypo paskirtį ir (ar) būdą. Kitaip sakant, masinio vertinimo būdu konkretaus žemės sklypo su pakeista paskirtimi ir (ar) būdu nustatyta vertė sprendimo priėmimo metu nebus nustatyta.

- Nustatyti kintamo dydžio atlyginimą už teisę statyti valstybinėje žemėje. Šis atlyginimas būtų nustatomas remiantis dviem kriterijais – pastatu užstatytu žemės plotu ir pastato bendru plotu. Pakeitime nustatyti 5, 10, 20, 30, 40 ir 50 % dydžio atlyginimai, apskaičiuojami nuo vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka įvertinant pastatu užstatytą žemės plotą ir pastato bendrą plotą (pavyzdžiui, 50 % mokestis būtų taikomas, kai statant naują ir (ar) rekonstruojant esamą pastatą pastatu užstatytas žemės plotas didėja daugiau kaip 40 procentų, lyginant su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamu Nekilnojamojo turto registre pagrindiniu daiktu įregistruotu pastatu užstatytu plotu, ir (ar) po statybos, ir (ar) rekonstravimo pastato bendras plotas didėja daugiau kaip 40 procentų, lyginant su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamo Nekilnojamojo turto registre pagrindiniu daiktu įregistruoto pastato bendru plotu). Pažymėtina, kad įvertinus maksimalius atlyginimų dydžius, vystytojo mokamas atlyginimas gali sudaryti net ir 105 % vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka.

Birželio 9 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 420 iš esmės pritarė šiam įstatymo projektui, tačiau pasiūlė Seimui tikslinti projektą pagal Vyriausybės pastabas bei pasiūlymus.

Atkreipiame dėmesį, kad Vyriausybė pasiūlė atlyginimo dydį sieti ne su pastatais (kaip siūloma įstatymo projekte), bet su statiniais ar įrenginiais. Taip pat Vyriausybė siūlo patikslinti atlyginimo dydžius bei nustatyti 75 % vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, atlyginimo lubas.

Minėtas įstatymo projektas šiai dienai nėra patvirtintas, tačiau aukščiau paminėtas Vyriausybės nutarimas siunčia rimtą signalą nekilnojamojo turto vystytojams, kad šis įstatymo projektas, tikėtina patikslintas, bus patvirtintas artimiausiu metu.

AKTUALI TEISMŲ PRAKTIKA

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-166-969/2021

Valstybinės žemės nuomininkai, kai jiems yra išnuomotas vienas bendras sklypas tam tikromis dalimis, neturi teisės tarpusavio susitarimu nustatyti naudojimosi jiems nuomojamu valstybinės žemės sklypu tvarkos, taip pat negali patys spręsti, kokio ploto ir konfigūracijos valstybinės žemės sklypo dalis priskirtina prie jiems nuosavybės teise ar nuomos pagrindu valdomo statinio (jo dalies), nes tokią teisę turi tik valstybinės žemės nuomotojas, disponuojant ir valdant bei naudojant valstybės turtą leidžiama tik tai, kas tiesiogiai leidžiama teisės aktais.

Valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti keičiama bendra tvarka, t. y. nuomos sutarties šalių susitarimu, o jo nepasiekus – vienos iš šalių reikalavimu teismo sprendimu

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-176-823/2021

Užsakovui atsiranda pareiga atsiskaityti už atliktus projektavimo darbus pagal CK 6.704 straipsnio 1 punktą už sutartyje nustatytus ir atliktus darbus, kai pagal sutartį

perduodami darbai dalimis, jeigu nustatoma, kokios darbų dalys ir jų vertės yra vykdytojo užbaigtos ir perduotos užsakovui. **Jeigu sutartyje nustatoma, kad projektavimo darbų atlikimas ir jų perdavimas yra turint tikslą gauti statybos leidimą, tai po tokio statybos leidimo išdavimo pavėluotai atlikti projektavimo darbai, susieti su poreikiu gauti statybos leidimą, nėra vertintini kaip atlikti tinkamai, o vykdytojas negali tikėtis už juos gauti sutartyje nustatytą (juos atlikus laiku) atlyginimą, jeigu tie pavėluoti darbai užsakovui praranda prasmę.**

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-180-611/2021

Spręsdamas dėl servituto nustatymo žemės sklype, dėl kurio nustatyta tvarka yra priimti sprendiniai teritorijų planavimo tvarka, pavyzdžiui, patvirtintas detalusis planas, nustatantis žemės sklypų dydį, namų ir kitų statinių išdėstymą sklypuose, teismas privalo atsižvelgti į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

Teisėjų kolegija daro išvadą, kad nagrinėjamu atveju ieškinio reikalavimas nustatyti servitutą buvo pareikštas nepateikiant žemės sklypo dalies, kurią pagrįstai būtų prašoma suvaržyti servitutu, plano (schemos), t. y. nenurodant tikslių ieškinio pagrindo duomenų apie servituto dydį, konfigūraciją, dislokaciją. Dėl to teisėjų kolegija nusprendžia, kad teismai, nenustatę aplinkybių, sudarančių pagrindą nustatyti 9 metrų pločio servitutą, tinkamai aiškino ir taikė materialiosios teisės normas, reglamentuojančias servitutų teismo sprendimu nustatymą, nepažeidė įrodymų vertinimą reglamentuojančių proceso teisės normų.

Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, jog, esant teisės aktuose įtvirtintam minimaliam 3 metrų atstumui nuo statinio iki sklypo ribos 1–2 aukštų gyvenamajam namui, taip pat 8,5 metro aukščio neviršijančiam visuomeninės paskirties statiniui, nusprendžia, kad toks pats minimalus 3 metrų atstumo iki sklypo ribos reikalavimas turėtų būti taikomas ir daugiabučiam gyvenamajam namui.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. sausio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-177-421/2021](#)

Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio pastatas turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o šiam pastatui naudoti reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę.

Tokių statinių, kurie turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, buvimas valstybinėje žemėje atitinka šiame nutarties punkte aptariamą valstybinės žemės išnuomojimo ne aukcionu būdu sąlygą. Vis dėlto statinio, jeigu jis ir atitinka pirmiau šiame nutarties punkte nurodytus reikalavimus, buvimo valstybinėje žemėje faktas *per se* (pats savaime) nėra pakankamas teisei į užstatytos valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka įgyti. Valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu (jo nuomojamu) statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra būtina šio asmens, kaip

savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-57-421/2021](#)

Detalų planą sudaro ir visi dokumentai, kuriuose aprašyta viešo svarstymo eiga, pasiekti rezultatai, jų apibendrinimas, todėl jie privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiantiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms tol, kol parengiami ir patvirtinami juos keičiantys to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentai. Viešo svarstymo procedūrų metu plano rengėjo ir gretimo žemės sklypų savininkų susitarimas (konkretus pasiektas viešo svarstymo rezultatas) dėl lygiagretaus kelio servitutiniam keliui įrengimo atsakovei yra privalomas ir vykdytinas.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-55-313/2021](#)

Konstatuotina, kad technologinė kortelė turi būti suderinta su techniniu projektu: kai užsakovo užsakymu parengtame techniniame projekte tam tikri paruošiamieji darbai, jų atlikimas išdėstyti kaip kumuliatyvios sąlygos, tai rangovo užsakymu parengtoje technologinėje kortelėje tie patys darbai negali būti įrašyti kaip alternatyvūs, jei techniniame projekte įrašyta, kad rangos darbams tinkamai atlikti reikalingi yra visi paruošiamieji darbai, ir iš techninio projekto turinio neišplaukia sąlygų kumuliatyvumas; kitaip technologinė kortelė paneigtų techninio projekto vieną esminių nuostatų.



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“. Nuo 2018-ųjų reguliariai apžvelgia naujus projektus ir rinkos aktualijas spaudoje bei kuria įrankius NT profesionalams.

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

VILNIUS

▪ GO Life

Didžiausias projektas, pradėtas vystyti Vilniuje šį pusmetį buvo „GO Life“ namai. „Realco“ 1,08 ha ploto tarp Ozo ir Gerulaičio gatvių esančiame sklype rinkai pasiūlė 275 butus.

Iš viso bus pastatyti 4 korpusai, kiekvienas 5-8 aukštų, A+ energinės klasės. Projekte numatytas vidinis kiemas su aikštele vaikams ir erdve gyventojų poilsiui.

Projektas orientuotas į jaunų žmonių ir jaunų šeimų poreikius, kuriems aktualus gyvenimas tiek šalia 9 ha Ozo parko, tiek netoliese didelių prekybos ir verslo centrų.



GoLife @Realco

▪ Ozo gama

„Hanner“ Kalvarijų g. 204B, taip pat šalia Ozo parko bei „Avia solutions group“ arenos konversijos būdu pradėjo vystyti projektą „Ozo gama“.

Čia iškils trys 5-6 aukštų gyvenamųjų namų korpusai su 151 butu bei vienas viešbučių paskirties korpusas su 95 apartamentų paskirties būstais. Pastatų energinė klasė – A+.

Projektas išsiskiria patrauklia lokacija mieste, puikiu susisiekimu su kitais rajonais bei dideliu prekybos centrų ir laisvalaikio vietų skaičiumi šalia.



Ozo gama @Hanner

■ Riverland

„Riverland“ – tai didžiausias plėtotojų ir didžiausias šį pusmetį pradėtas vystyti kvartalas Lazdynėliuose. „Rinvest“ Lazdynėlių g. 57, 3,9 ha sklype II etapu suplanavo pastatyti 7 daugiabučius namus.

Daugiabučiai numatyti 4 aukštų, juose rinkai pasiūlyti 232 butai. Visi pastatai A+ energinės klasės.

Projektas išsiskiria lokacija – ribojasi su Bukčių mišku, už kelių šimtų metrų teka Neris. Numatyta nemažai investuoti į laisvalaikio infrastruktūrą gyventojams.



Riverland @Rinvest

■ Prie Vilnelės

„Realco“ pradėjo griovimo darbus Markučiuose, Pakraščio g. 10 esančiame sklype, kuriame vystys projektą „Prie Vilnelės“. Bus pastatyti 5 daugiabučiai namai, kuriuose rinkai pasiūlyta 220 butų.

Pastatai numatyti 2-7 aukštų, A+ energinės klasės.

Projektas išsiskirs dideliu uždaro tipo vidiniu kiemu, terasomis ant pastatų stogų bei rekreacijos erdvėmis netoliese.



Prie Vilnelės @Realco

■ 7 vakarai (II etapas)

Pašilaičiuose, Buivydiškių gatvėje pradėtas vystyti „Realco“ II etapas projekto „7 vakarai“. Suplanuota pastatyti C ir D korpusus, kuriuose rinkai bus pasiūlyti 172 butai.

Pastatai numatyti 6 aukštų, A+ energinės klasės.

Projektas orientuotas į jaunas šeimas – šalia pastatų numatytos vaikų žaidimų aikštelės, laisvalaikio zonos gyventojams. Beveik trečdalis teritorijos aplink pastatus bus skirta želdiniams.



7 vakarai (I etapas) @Realco

■ Vilnelės skverai (I etapas), D, E, F korpusai

„Merko“ tęsia didžiausią projektą Markučiuose – „Vilnelės skverai“. Šį pusmetį pradėti vystyti paskutiniai I-ojo etapo D, E ir F korpusai. Iš viso pirmajame etape suplanuota 250 butų. Naujuose korpusuose rinkai pasiūlyti 133.

Šio etapo metu vystomi 6 aukštų, A+ energinės klasės namai.



Vilnelės skverai @Merko

Projektas išsiskiria dideliais vidiniais kiemais, kuriuose bus apželdintos erdvės, vaikų žaidimo aikštelės bei poilsio zonos

gyventojų laisvalaikiui. Šalia – atnaujinama miesto transporto infrastruktūra: gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takai.

■ Mėlyni vilkai (I etapas)

Ambicingas konversijos projektas pradėtas Vilkpėdėje, Skroblų g. 14, kur „Eika“ startavo su šį pusmetį didžiausiu projektu šioje miesto dalyje. I-o etapo metu planuojama pastatyti 2 daugiabučius.

Bus vystomi 5-6 ir 6-7 aukštų, A+ energinės klasės pastatai, kuriuose suprojektuoti 122 butai ir komercinės patalpos.

Igyvendinus šį projektą bus pilnai rekonstruota vidinė Skroblų g., sujungianti Žemaitės ir Naugarduko g.



Mėlyni vilkai @Eika

■ SkyHome

„SkyHome“ – didžiausias projektas, startavęs Viršuliškių aukštybiniame rajone. J. Rutkausko gatvėje „Infra group“ pradėjo 16 aukštų daugiabučio statybą. Iš viso projekte pasiūlyta 115 butų.

Ant daugiabučio stogo suprojektuota saulės elektrinė, kuri planuojama, jog padengs iki 70 proc. bendrųjų patalpų ir kiemo apšvietimo poreikių. Pastato energinė klasė – A.

„Infra group“ įrengs ir dalį J. Rutkausko gatvės bei finansuos priešais namą esančio parko projekto parengimą.



SkyHome @Infra group

▪ Link ten



Link ten @Citrus

„Citrus“ itin aktyviai besivystančiame Šnipiškių rajone pradėjo projekto „Link ten“ statybas.

A+ klasės 5 ir 6 aukštų daugiabučiuose rinkai pasiūlyta 114 butų.

Projektas išsiskiria savo patogia lokacija mieste bei 500 kv.m vidiniu kiemeliu su įrengtomis zonomis gyventojų laisvalaikiui. Šalia projekto plyti atnaujintas Neries Senvagės slėnio parkas, kuriame gausu pasivaikščiojimo takų bei poilsio vietų.

▪ Gilužio rivjera (VI etapas)

„Homa“ Pilaitėje pradėjo vystyti paskutinį – 6-ąjį „Gilužio rivjeros“ etapą. Trijuose: O, P ir R korpusuose rinkai pasiūlyti 78 butai.

Kaip ir visame kvartale, čia vystomi 3 aukštų, A+ energinės klasės daugiabučiai.

Plėtotojas daug dėmesio skyrė gyventojų rekreacijai – 30 proc. teritorijos projekte yra skiriama žaliai erdvei, kurioje bus įrengtos poilsio ir laisvalaikio zonos įvairaus amžiaus gyventojams. Šalia yra Gilužio ežeras, palei kurį jau įrengtas pėsčiųjų ir dviračių takas.



Gilužio rivjera (VI etapas) @Homa

▪ Karoliniškių namai

„Karoliniškių namai“ – didžiausias projektas, pradėtas vystyti šiame rajone, kurio metu Sausio 13-osios g. 31 sklype bus pastatyti 2 viešbučių paskirties daugiabučiai namai.

„Hanner“ vystomame projekte iškils du 5 aukštų A energinės klasės pastatai su butais bei biurais pirmuose aukštuose. I-uoju etapu rinkai pasiūlyti 67 butai.

Projektas išsiskiria pilnai išvystyta infrastruktūra aplink bei prie pat plytinčių Karoliniškių draustinio.



Karoliniškių namai @Hanner

KAUNAS

▪ Nemunaičiai

H. ir O. Minkovskių gatvėje, 2,5 ha teritorijoje kairiajame Nemuno krante pradėtas didžiausias šiais metais konversijos projektas Kaune. „SBA Urban“ vystomame kvartale, pirmųjų dviejų etapų metu, bus pastatyti 5 gyvenamieji namai.

Juose rinkai bus pasiūlyti 155 butai. Pastatai suplanuoti 6-8 aukštų, A+ energinės klasės.

Kvartalas išsiskiria aukštu architektūriniu lygiu bei didelėmis rekreacijos erdvėmis. Upės krantinę, šalia kurios plėtojamas projektas, planuojama pilnai sutvarkyti, įrengiant pėsčiųjų takus bei poilsio saleles.



Nemunaičiai @SBA Urban

▪ Kaunorama



Kaunorama @UAB Juozapavičiaus 139A

Šančiuose, šalia Nemuno UAB „Juozapavičiaus 139A“ pradėjo plėtoti aukštybinių pastatų projektą „Kaunorama“.

Čia iškilis trys 16 aukštų (56 m) daugiabučiai. Pastatai bus A+ energinės klasės.

Pradėti statyti A ir B korpusai. Kiekviename jų siūloma po 71-72 butus, o viršutiniuose aukštuose – daugiau nei 300 kv.m *penthouse* tipo apartamentai su privačiomis terasomis.

■ Piliamiestis (XI etapas)

„YIT Lietuva“ dešiniajame Neries krante pradėjo jau XI-ąjį „Piliamiesčio“ plėtros etapą. Iš viso šiame etape bus pastatyti 3 daugiabučiai namai, juose įrengti 74 butai. Visi pastatai A+ energinės klasės, du – 6 ir vienas – 7 aukštų.

Šis etapas išsidėstęs prie pat upės, jame siūlomi tik 3-4 kambarių butai, dalis kurių – per du aukštus. Plėtra pradėta nuo „Merkio“ vardu pavadinto namo, kuriame rinkai pasiūlyti 23 *premium* klasės butai.



Piliamiestis (XI etapas) @YIT Lietuva

KLAIPĖDA

■ Klaipėdos Holivudas

UAB „Bilukas“ Kretingos g. 100, 2,1 ha sklype šalia Dangės upės, buvusio Lietuvos kino studijos pastatų komplekso vietoje pradėjo vystyti didžiausią projektą uostamiestyje per šį pusmetį.

Planuojamas 14-os daugiabučių kvartalas, kuriame iki 2027 m. bus įrengti 324 butai. Pastatai planuojami 5 aukštų su mansardomis, A+ energinės klasės. Pirmame etape, M ir L korpusuose, statomuose palei Kretingos gatvę, rinkai pasiūlyti 53 butai.



Klaipėdos Holivudas @UAB Bilukas

Projektas išsiskiria strategine lokacija šiaurinėje miesto dalyje, dideliu uždaro tipo vidiniu kiemu su vaikų žaidimo aikštelėmis, pasivaikščiojimo ir poilsio zonomis. Šalia – gerai išplėtotą infrastruktūrą ir dviračių takas, kuriuo per Girulių girią pasiekiamą jūra.

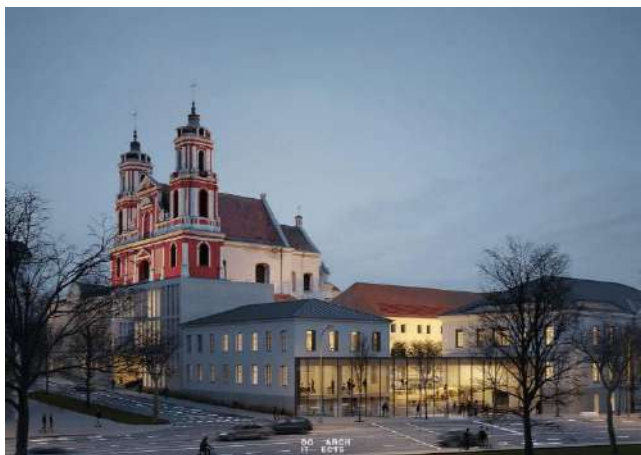
5 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 I PUSMETĮ

▪ St. Jacobs kompleksas

Vilniaus centre pradėta „St. Jacobs“ projekto plėtra. Vasario 16-osios g. 1 į švietimo įstaigą bus rekonstruoti keturi šiuo metu apleisti buvusios ligoninės pastatai bei šalia pastatytas vienas naujas pastatas – 4 žvaigždučių „Clarion“ viešbutis su konferencijų centru. Bendras antžeminis visų pastatų plotas sieks 15,9 tūkst. kv. m.

Palei J. Tumo-Vaižganto gatvę planuojama nutiesti naują dvipusį dviračių taką, kuris sujungs Baltąjį tiltą su Lukiškių aikšte. Pietinėje sklypo dalyje bus įrengtas naujas viešas pėsčiųjų takas. Kvartalo atnaujinimo koncepcijoje numatyta, kad šalia esančios bažnyčios ir vienuolyno erdvės išliks saugomos ir neliečiamos.

Ketvirtadalis viso komplekso sklypo ir aplinkos ploto bus apsodinta želdynais ir augalais. Sutvarkytame istoriniame kieme bus galima klausytis karilionų muzikos koncertų.



St. Jacobs @„Lords LB Special Fund IV“, UAB „Lords LB Asset management“

▪ Vilniaus verslo parkas

„Darnu group“ pirmieji rinkoje startavo su šiuo metu didžiausiu Vilniuje ir Lietuvoje prekybinių sandėlių (*stock office*) projektu. „Vilniaus verslo parkas“ vystomas Ukmergės g. 362, šalia Vilniaus vakarinio aplinkkelio, greta „Aprangos“ būstinės.

Kompleksą sudarys 24 tūkst. kv. m ploto daigafunkcinių patalpų, padalintų į 42 atskirus blokus, nesudėtingai „lego“ principu jungiamus tarpusavyje ir modifikuojamus pagal konkrečių įmonių poreikius. Vieno bloko plotas svyruoja nuo 460-650 kv. m., kiekviename jų numatytos biurų-prekybos-gamybos-sandėliavimo funkcijų patalpos. Šalia bus įrengta ir 540 vietų automobilių aikštelė.



Vilniaus verslo parkas @Darnu group

▪ Co-livin Santaros

Santariškėse, prie Santaros klinikų ir statomo Vilniaus universiteto Medicinos fakulteto mokslo centro pradėta didžiausio šį pusmetį bendro gyvenimo („co-living“) projekto plėtra.

Planuojama pastatyti 4 aukštų, A+ energinės klasės kompleksą, kuriame numatyta įrengti 200 kambarių.

Komplekse suplanuota sporto salė, skalbykla, laisvalaikio erdvė, virtuvė, mokymosi patalpa. Vidiniame kieme numatyta įrengti amfiteatrą kinui po atviru dangumi, o dalyje pastato stogo – terasą. Taip pat bus įrengta moderni sporto aikštelė. Projektas orientuotas į VU Medicinos fakulteto studentus bei kitus jaunos Vilniuje dirbančius profesionalus.



Co-Livin Santaros @UAB „Indie Finance“, IAM European Student Housing fondas

▪ Toyota autocentras

Savanorių pr. 274, šalia magistralinio kelio Vilnius–Kaunas–Klaipėda pradėtos vieno didžiausio Baltijos šalyse ir didžiausio Lietuvoje „Toyota“ autosalono ir techninės priežiūros bei remonto bazės statybos.



Toyota autocentras @Tokvila

UAB „Tokvila“ užsakymu statomame 11 tūkst. kv. m. komplekse bus įrengtas naudotų automobilių pardavimo salonas, kėbulų remonto dirbtuvės, biurų ir techninės patalpos, taip pat – prekybos bei sandėliavimo patalpos nuomai.

Numatoma daugiau nei 250 naudotų automobilių ekspozicija po stogu su klientų aptarnavimo erdve bei kavine.

Pastatas statomas 2 aukštų, A++ energinės klasės. Jo šildymui ir vėsinimui bus naudojama geoterminė energija, naujos kartos dažymo įrenginiai su šilumos rekuperacija.

▪ Naujoji Tarptautinės Amerikos mokykla

Srovės g. 19, prie pat Pavilnių regioninio parko pradėtos naujos privačios mokyklos statybos.



Naujoji Tarptautinės Amerikos mokykla Srovės g. @VŠĮ „Tarptautinė Amerikos mokykla Vilniuje“, UAB „AISV RE“

3 aukštų, 3400 kv. m ploto, A++ energinės klasės pastate ketinama ugdyti iki 300 Vilniuje įsikūrusios Tarptautinės Amerikos mokyklos (AISV) darželinukų ir pradinių klasių mokinių.

Šalia mokyklos bus sutvarkyta bei išplėsta miesto susisiekimo infrastruktūra.

2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2021 I PUSMETĮ

▪ KTU „M-Lab“ laboratorijų kompleksas

Kaune, Studentų g. 63A pradėtas statyti išskirtinis Kauno Technologijos universiteto projektas – „M-Lab“. Tai bus naujas tarpdisciplininis prototipavimo laboratorijų centras: 3 aukštų, A+ energinės klasės, 3 350 kv. m ploto kompleksas. Centro stogą planuojama gausiai apželdinti bei įrengti saulės elektrines.

Centre veiksiančios laboratorijos bendroms veikloms apjungs skirtingas MTEPI (*mokslinių tyrimų, eksperimentinės plėtros ir inovacijų*) kompetencijas, orientuotas į žmogaus gyvenimo kokybės gerinimo sprendimus bei mokslinių tyrimų stiprinimą per dirbtinį intelektą.

Projektas išplės esamą universiteto infrastruktūrą ir leis ne tik panaudoti turimą mokslinį potencialą, bet ir pritraukti tyrimams mokslininkus iš tarptautinės rinkos.



KTU „M-Lab“ laboratorijų kompleksas @ Kauno Technologijos universitetas

▪ Tolminkiemio gimnazija

Vilniaus savivaldybė Tolminkiemio g. 2D, pradėjo naujausios Pilaitejės ir vienos moderniausių mokyklų Lietuvoje statybas.

Naujoji mokykla bus 4 aukštų, A+ energinės klasės, jos plotas – 12 000 kv. m. Patalpos išsiskirs erdvine struktūra: holą, aktų ir sporto salės branduolį sups klasių žiedas. Žiedo viduje iš sporto ir renginių salės bus sudaryta pastato „širdis“ – centrinė aikštė, kurioje mokyklos bendruomenė galės susitikti, dirbti, bendrauti, valgyti.

Planuojama, jog čia mokysis apie 1000 mokinių, kurių ugdymui bus įrengtos 88 klasės.



Tolminkiemio gimnazija @Vilniaus savivaldybė

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal“, UAB „Inreal GEO“ bei UAB „Inreal valdymas“ su jos valdomomis įmonėmis plėtoja nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 11-oje šalies miestų. Per daugiau nei 25 veiklos metus įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. INREAL grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“.

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

ŠIAULIŲ BANKAS

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

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

COBALT

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

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

CITYNOW

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

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