

in real
Kuria Tvariai



**LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA**

2023 | pusmetis

DRAUGE SU SEB, COBALT IR CITYNOW

Image from Pixabay

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	8
VILNIAUS BŪSTO RINKA	12
KAUNO BŪSTO RINKA	16
KLAIPĖDOS BŪSTO RINKA	20
PAJŪRIO BŪSTO RINKA	24
BŪSTO NUOMOS RINKA	27
VILNIUS	27
KAUNAS	28
KLAIPĖDA	29
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	30
KAUNO VERSLO CENTRAI	31
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	32
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS	33
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA	34
TEISINIO REGULIAVIMO PAKEITIMAI	35
TERITORIJŲ PLANAVIMAS	35
STATYBOS TEISĖ	36
ŽEMĖS ĮSTATYMAS	38
TEISMŲ PRAKTIKA	39
13 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ) VILNIUJE, KAUNE, KLAIPĖDOJE, PRADĖTŲ ĮGYVENDINTI 2023 METŲ I PUSMETĮ	42
VILNIUS	42
KAUNAS	46
KLAIPĖDA	47
4 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2023 METŲ I PUSMETĮ	48
2 SVARBIAUSI VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2023 METŲ I PUSMETĮ	50
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	51



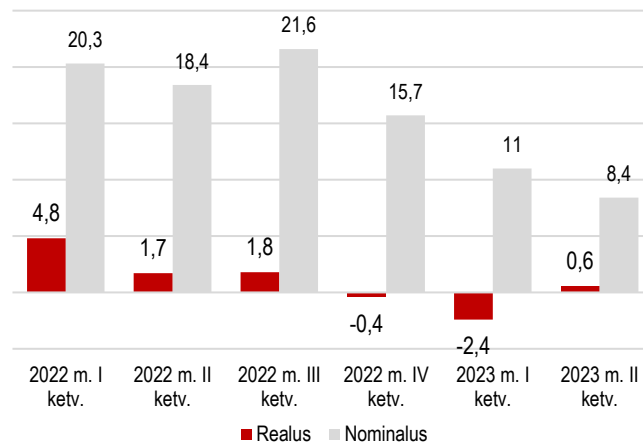
Tadas Povilauskas, SEB banko ekonomistas.

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

EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomikos rezultatai pirmą pusmetį ir toliau buvo gana neblogi įvertinus daug nepalankių per pastaruosius pusantrų metų šaliai išbandymų, tokių kaip karas Ukrainoje ar energetikos kainų šuolis. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis pirmą pusmetį buvo 0,9 proc. mažesnis negu prieš metus, tačiau tai nebuvo netikėtas pokytis. Reikėtų priminti, kad Lietuva 2020–2022 metais buvo viena iš lyderių Europos Sąjungoje pagal ekonomikos augimą, todėl tokio masto dabartinis nuosmukis bent kol kas nepadarė didelės įtakos daugeliui gyventojų ir įmonių.

Metinis Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Pirmą pusmetį ekonomiką labiausiai smukdė keleto svarbių pramonės sektorių – baldų, medienos, trašų gamybos nuosmukis. Baldų ir medienos gamyba traukėsi dėl mažesnių eksporto užsakymų po pandemijos smarkiai sumažėjus šių prekių poreikiui Vakarų pasaulyje. Taip pat ir mažėjęs nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas daro neigiamą įtaką tokių prekių paklausai. Šių produktų paklausa ir užsakymai lietuvių gamintojams veikiausiai labiau atsigaus ne anksčiau negu po metų.

Pirmą pusmetį dar buvo nemažai pramonės sektorių, kurių gamyba didėjo. Pavyzdžiui, mašinų, įrengimų ir dalių, transporto priemonių, elektronikos įrangos, optikos gaminių gamyba didėjo, ir gamybos užsakymai nerodo, kad antrą pusmetį tokioms įmonėms bus daug sudėtingiau. Beje, pirmą pusmetį pramonės įmonėms teigiamą įtaką pelningumui darė mažėjusios išlaidos elektrai, šildymui ir degalams, ypač toms, kurios sugebėjo išlaikyti gaminių pardavimo kainą stabilią ar sumažėjusią mažiau, negu krito išlaidos energetikai.

Šių metų ruduo ir žiema nežada pramonės atsigavimo, nes pagrindinių eksporto partnerių ekonomika balansuos tarp nedidelio nuosmukio ir augimo. Be to, energetikos produktų kainos nebeturėtų mažėti.

Neigiamą įtaką ekonomikai pirmą pusmetį darė ir mažesnis negu prieš metus namų ūkių vartojimas lyginamosiomis kainomis. Šių metų pirmą pusmetį metinė infliacija Lietuvoje buvo didesnė negu metinis namų ūkių disponuojamų pajamų pokytis. Tęsėsi po pandemijos matoma tendencija, kai žmonės išlaidavo paslaugoms, tačiau mažiau pirkė prekių. Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pirmą pusmetį buvo 1,7 proc. mažesnė negu prieš metus. Metinis apyvartos eurais pokytis dėl didesnių negu prieš metus kainų buvo 7 procentai. Labiausiai smuko prekių pardavimas, labiausiai augęs per pandemiją – baldų, buitinės technikos, informacijos ir ryšių įrangos. Vis dar traukėsi maisto mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis.

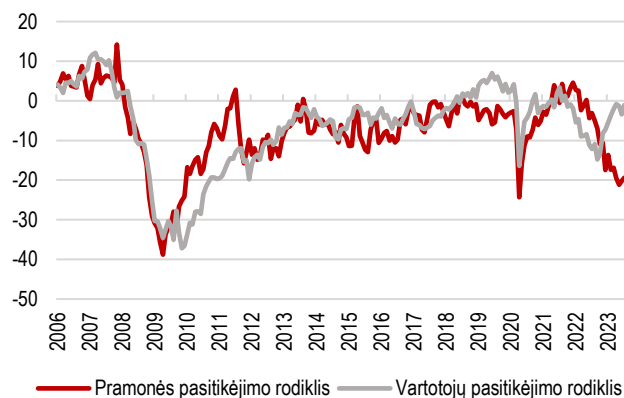
Mažmeninės prekybos nuosmukis pastaraisiais mėnesiais Lietuvoje buvo mažesnis, negu vidutiniškai prekyba traukėsi Europos Sąjungos šalyse, todėl teigti, kad infliacija turėjo įtakos prekybininkams labiau negu kitose Europos Sąjungos šalyse, negalima. Kadangi tikimės, jog metinė infliacija antrą pusmetį bus mažesnė už pajamų pokytį, realusis namų ūkių vartojimas turėtų truputį atsigauti, ir metų pabaigoje jau

veikiausiai išvysime teigiamą metinį mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis pokytį. Kita vertus, mažėjanti kainų infliacija reiškia, kad prekybininkų apyvartos eurais pokytis dar mažės. Daug kas priklausys ir nuo namų ūkių išlaidų energetikos produktams šaltuoju metų laikotarpiu – kol kas panašu, kad išlaidos bus mažesnės negu praėjusią žiemą, tačiau situacija energetikos rinkoje yra gana trapi, o ir praėjusi žiema buvo pakankamai šilta visoje Europoje.

Maitinimo paslaugų paklausa pirmą pusmetį irgi augo – metinis pokytis lyginamosiomis kainomis siekė 6 proc., o to meto kainomis – net 24 procentus. Labiausiai žmonių išlaidos didėjo kelionėms. Šalies viduje kelionių padaugėjo nedaug, tačiau labai jų padidėjo į užsienį – tai ne tik rodo, kad žmonės vis dar stengiasi atsigriebti už tai, kad per pandemiją keliavo mažiau, bet ir tai, kad finansinių galimybių keliauti yra.

Namų ūkių vartojimą palaikė gana teigiamos namų ūkių nuotaikos dėl jų finansinės padėties. Pagal vartotojų pasitikėjimo rodiklį Lietuva ir toliau buvo pirma Europos Sąjungoje. Viena iš tokio optimizmo priežasčių – stabili darbo rinka, augantis darbo užmokestis ir mažėjanti infliacija.

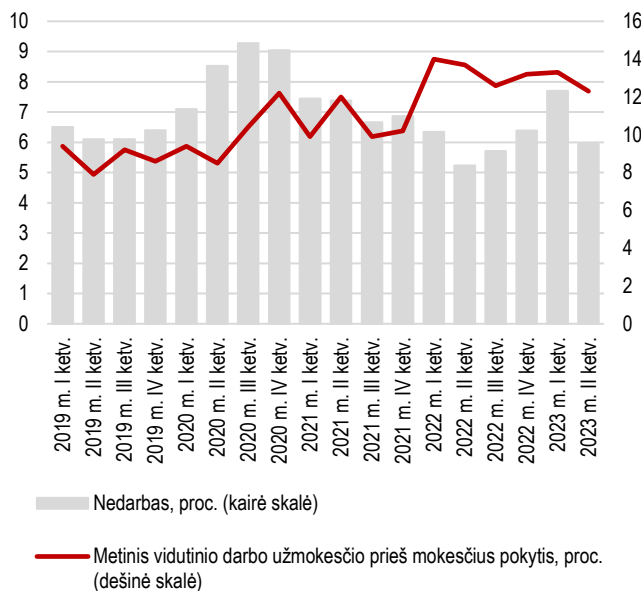
Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktai)



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Darbo rinkoje per pastarąjį pusmetį padėtis pakito nedaug. Darbuotojų samda tapo šiek tiek atsargesnė – „Sodros“ duomenys rodo, kad pirmą pusmetį įdarbinta 2,5 proc. mažiau darbuotojų negu prieš metus. Tačiau atleidimų skaičius nepasikeitė. Apskritai užimtų gyventojų skaičius antrą ketvirtį buvo didesnis negu prieš metus, o nedarbas padidėjo nedaug – nuo 5,2 iki 5,9 procento. Darbo rinkos rodiklius pastaruoju metu šiek tiek iškreipia migrantų iš Ukrainos ir Baltarusijos įtraukimas į rodiklių apskaičiavimus. 2023 metų pirmo pusmečio pabaigoje Lietuvoje gyvenančių užsieniečių skaičius buvo 50 tūkst., arba 35 proc. didesnis negu prieš metus.

Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

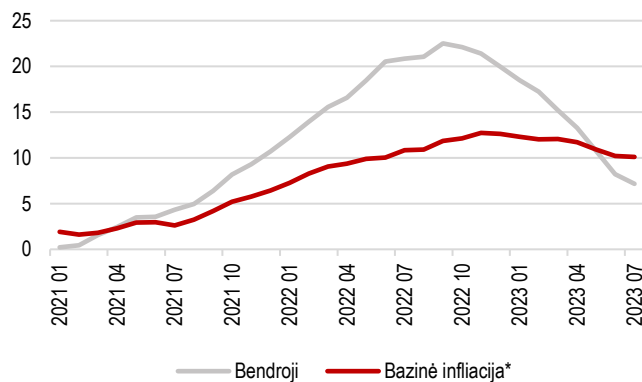
Per metus labiausiai darbuotojų skaičius mažėjo pramonės įmonėse – daugiausiai baldų ir medienos gaminių gamybos įmonėse. Prognozuojame, kad artimiausiais ketvirčiais nedarbas šiek tiek padidės ir 2024 metais vidutiniškai sieks 7,1 procento.

Nors darbo rinkoje karštis šiek tiek nusilūgo, tačiau metinis darbo užmokesčio augimas ir toliau buvo labai svarbus. Valstybės duomenų agentūra skelbė, kad antrą ketvirtį metinis vidutinio darbo užmokesčio pokytis buvo 12,3 procento. Toks algų pokytis yra viena iš pagrindinių priežasčių, kodėl gyventojų finansinė padėtis labai nepablogėjo net ir atsižvelgus į vis dar buvusią didelę infliaciją.

Vidutiniam darbo užmokesčiui toliau teigiamą įtaką darė 15 proc. nuo metų pradžios padidėjusi minimali mėnesio alga ir dešimtadaliu augęs valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio fondas. Didelių vidutinės algos šalyje pokyčių šiemet nebeturėtų būti, metinis pokytis veikiausiai bus apie 11,5 procento. Tačiau kitąmet augimas turėtų leisti iki 8 procentų. Jau žinome, kad minimali mėnesio alga kitąmet lėtės lėčiau – 10 procentų. Be to, ir verslo galimybės išlaikyti dviženklį darbo užmokesčio augimą bus gerokai kuklesnės.

Infliacija birželį Lietuvoje po pusantrų metų pertraukos tapo vienaženklė ir liepą buvo 7,2 procento. Artimiausiais mėnesiais ji turėtų dar mažėti, ir manome, kad vidutinė metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą šiemet bus 9 procentai.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



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

Kitąmet prognozuojame beveik 3 proc. vidutinę metinę infliaciją, jeigu energetikos produktų kainos nebus didesnės, negu jos buvo šių metų rugpjūtį. Būtent per metus atpigę energetikos produktai – degalai, elektros energijos ir šiluma – buvo pagrindinės priežastys, kodėl infliacija šiemet nuslopo. Tačiau paslaugų kainos vis dar augo istoriškai sparčiai. Liepą paslaugų kainos vis dar buvo 11 proc. didesnės negu prieš metus, ir paslaugų infliacija mažės gana lėtai augant darbo jėgos sąnaudoms. Maisto kainų infliacija mažėja – šiemet ji vidutiniškai sieks 15 procentų. Kitąmet maisto kainų augimo nebeprognozuojame.

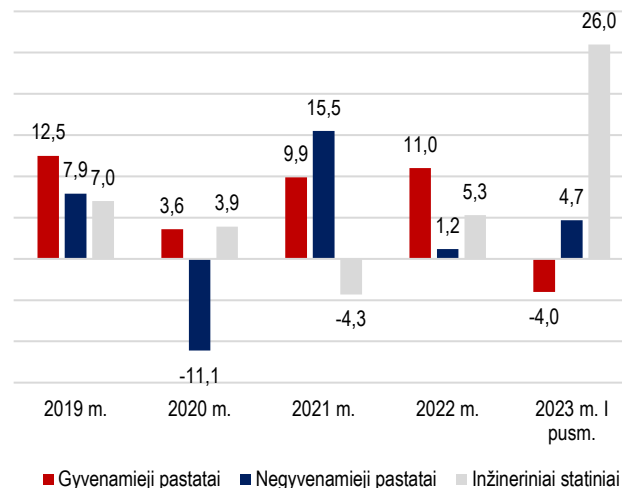
Sumažėjusios energetikos produktų, kurių didžiąsą dalį importuojame, kainos lėmė, kad Lietuvos gyventojų ir įmonių sąskaitose turimos lėšos augo sparčiau negu praėjusių metų pabaigoje. Mažėjant energetikos išteklių ir žaliavų kainoms bei pardavimo pajamoms, mažėja apyvartinis kapitalas. Birželį metinis namų ūkių indėlių pokytis buvo 6,4 proc., o įmonių – net 16,9 procento. Tačiau mažesnės žaliavų kainos reiškia ir mažesnį trumpalaikių paskolų, skirtų apyvartiniam kapitalui finansuoti, poreikį. Be to, atsargesnis verslo požiūris į ateitį neleidžia įsibėgėti privataus sektoriaus investicijoms. Todėl paskolų portfelis įmonėms pirmo pusmečio pabaigoje buvo tik 6,5 proc. didesnis negu prieš metus. Paskolų gyventojams portfelis per metus paaugo 8,4 proc., tačiau augimas irgi slopsta dėl menkstančios būsto paskolų paklausos.

Šiemet Europos Centrinis Bankas (ECB) ryžtingai kėlė bazines palūkanų normas – dabar palūkanų norma už centriniame banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 3,75 procento. Reikėtų priminti, kad ji tapo neneigiama tik praėjusių metų liepą. Tokio istoriškai euro zonoje spartaus palūkanų normų didinimo pasekmių mes dar ne visai pajutome, ir būtent toks palūkanų šuolis yra viena iš priežasčių, kodėl atsargiai vertiname 2024 metų euro zonos ekonomikos perspektyvas. Lietuvoje palūkanų normos įtaka ekonomikai ir būsto rinkai yra

greitesnė dėl to, kad mūsų šalyje paskolų palūkanos dažniausiai yra kintamosios. Tačiau mūsų šalyje turinčių būsto paskolą namų ūkių dalis yra viena mažiausių euro zonoje, kaip ir būsto paskolų ir gyventojų pajamų santykis yra vienas kukliausių. SEB banko skaičiavimais pirmą pusmetį gyventojai būsto paskolų palūkanoms išleido apie 170 mln. eurų daugiau negu prieš metus, o tai sudaro maždaug 2 proc. darbo užmokesčio. Kita vertus, sparčiai augo palūkanų normos už indėlius. Todėl vienu namų ūkių išlaidos palūkanoms tampa kitų namų ūkių palūkanų pajamomis.

Manome, kad palūkanų normų pikas euro zonoje jau yra netoli. Tačiau ECB bazines palūkanų normas mažins ne anksčiau kitų metų vasarą, ir gyventojams bei verslui reikia atsižvelgti į tai, kad palūkanos gali likti tokios pat dar ilgiau.

Metinis statybos darbų apimties pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Neigiamą padidėjusių palūkanų normų įtaką nekilnojamojo turto rinkai yra neišvengiama. Šiek tiek vėliau neigiamos nuotaikos įprastai persimeta ir į statybų sektorių. Pirmo

pusmečio statybos sektoriaus rezultatai gerokai viršijo lūkesčius, tačiau tai daugiau susiję su investicijomis į infrastruktūros objektus. Pirmą pusmetį inžinerinių statinių statybos darbų lyginamosiomis kainomis atlikta net 26 proc. daugiau negu prieš metus. Tai labiausiai susiję su didesnėmis valstybės įmonių investicijomis į energetiką ir augusiais statybos darbais susisiekimo sektoriuje. Tokių statybos darbų antrą pusmetį neturėtų sumažėti, ir tai darys teigiamą įtaką Lietuvos ekonomikai.

Sumažėjus sandorių skaičiui pirminėje rinkoje ir nenorint smarkiai didinti būsto pasiūlos, gyvenamosios statybos darbų apimtis traukėsi 4 procentais. Tikėtina, kad antrą pusmetį nuosmukis bus dar didesnis, o tą rodo ir sumažėjęs pradėtų statyti būstų skaičius. Padėtų statybų sektoriuje gerina tik tai, kad statybinių medžiagų ir gaminių kainos šiemet nebedidėjo.

Antrą 2023 metų pusmetį metinis Lietuvos BVP pokytis turėtų būti šiek tiek teigiamas. Bendras visų metų BVP pokytis bus neigiamas, ir nuosmukis bus netgi didesnis negu 2020 metais – pirmaisiais pandemijos metais. Kitąmet tikimės 1,8 proc. ekonomikos augimo, kurį labiausiai turėtų skatinti padidėjęs realusis namų ūkių vartojimas, jeigu pasitvirtins mūsų lūkesčiai dėl beveik 3 proc. sieksiančios infliacijos. Augimas būtų mažesnis, negu prognozuojame, jeigu gyventojai, padidėjus realiosioms pajamoms, taptų atsargesni. Tikėtina, kad bent jau neneigiamą įtaką ekonomikai darys ir valdžios sektoriaus politika. Manome, kad Vyriausybė planuos 2024 metų biudžetą, kuris bus ne mažesnis negu 2 proc. BVP, norėdama paskatinti ekonomiką ir atsižvelgdama į kitąmet vykšiančius Seimo rinkimus. Taip pat manome, kad lietuviškos kilmės prekių eksportas, priešingai negu šiemet, truputį padidės, jeigu euro zonos ekonomika augs 0,8 proc., kaip tikimės dabar. Reeksportas, kuris šiemet pirmą pusmetį augo 10 proc., turėtų kristi artimiausiais ketvirčiais valdžiai vis labiau bandant užkardyti prekių patekimą į Rusiją per aplinkines šalis.



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

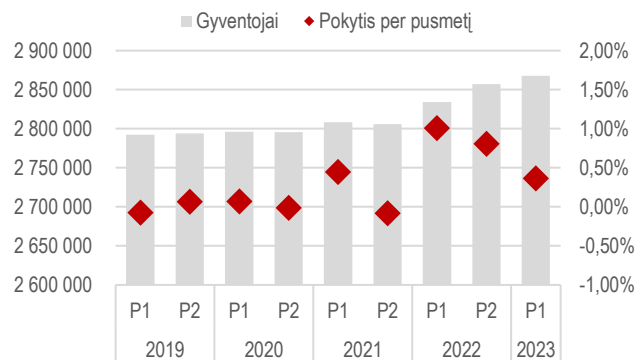
Tomas Sovijus Kvainickas – nekilnojamojo turto (NT) analitikas, specializuojasi duomenų analizės ir skaičiavimo modelių kūrime, atsakingas už INREAL grupės investicinių galimybių paiešką, jų vertinimą, taip pat teikia konsultacijas klientams ir komentarus žiniasklaidai NT rinkos klausimais.

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

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Gyventojų skaičiaus pokyčiai lemia būsto paklausą. Miestams augant reikia daugiau butų bei gyvenamųjų namų. Gyventojų skaičiui mažėjant, atitinkamai, formuojasi laisvo būsto fondas. Pastarieji keleri metai buvo gana dėkingi Lietuvos demografijai. Išankstiniais Valstybės duomenų agentūros duomenimis per 2023 metų I pusmetį nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo apie 0,4 proc. – nuo 2 857 279 iki 2 867 725 asmenų. Šis prieaugis tarp Lietuvos miestų pasiskirstė netolygiai, ir jo poveikis nekilnojamojo turto (NT) rinkai skiriasi. Kita vertus, jei gyventojų perkamoji galia netaps pakankama, palankūs demografiniai pokyčiai gali būti mažiau pozityvūs.

Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje

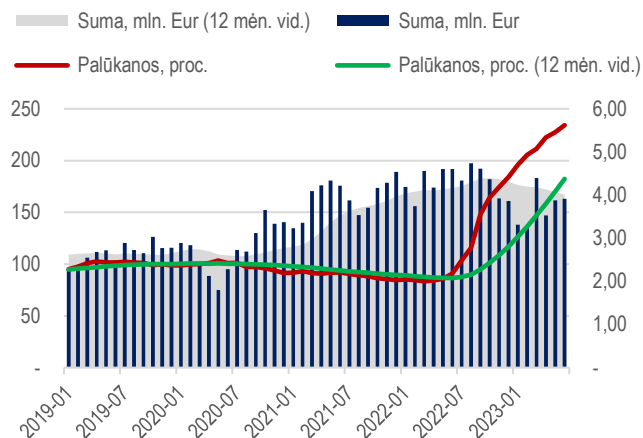


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Per 2023 metų I pusmetį naujų paskolų būsto palūkanos padidėjo nuo 4,42 proc. iki 5,62 proc., o per mėnesį išduodamų paskolų 12-os mėnesių vidurkis sumažėjo nuo 179,5 iki 167 mln. Eur. Būsto paskolų palūkanos – bene didžiausias iššūkis NT srityje šiandien. Būsto kainos ir toliau išlieka aukštos, tačiau kainų augimas paskutinį pusmetį buvo gerokai nuosaikesnis, o gyventojų pajamos didėjo. Kita vertus, palūkanų keliamas spaudimas didėjo taip pat. Atsakingo skolinimo nuostatai numato, kokią dalį pajamų būsto pirkėjas gali skirti paskolos įmokai mokėti, ir tai apsprendžia paskolos sumą. Kol palūkanos nesiekė 5 proc., tai nebuvo esminė dėlionės dalis,

nes paskolų išdavimo saugikliai numatė hipotetinę 5 proc. palūkanų normą taikomą paskolos sumai apskaičiuoti ir sąlyginai nebuvo svarbu, ar palūkanos siekė 0 ar 5 proc. Gyventojas skolintis galėjo tiek pat, ir augant atlyginimui jis galėjo įpirkti brangesnį būstą. Palūkanoms perkopus šią ribą, atlyginimų augimas gali nespėti palaikyti net tos pačios kainos būsto įsigijimo.

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



Šaltinis: Lietuvos bankas

Kitas iššūkis potencialiam būsto pirkėjui – paskolos aptarnavimas. Esant 2 proc. palūkanų normai ir, pavyzdžiui, 100 tūkst. Eur paskolai, gyventojas per mėnesį mokėtų apie 370 Eur. Paskolos laikotarpio pradžioje įmoka susidėtų iš 55 proc. (202 Eur) paskolos gražinimo ir 45 proc. (167 Eur) palūkanų. Palūkanoms padidėjus iki 5 proc., mėnesio įmoka šokteli iki 535 Eur, o palūkanų dalis tampa net 78 proc. (417 Eur) visos įmokos. Tokiomis aplinkybėmis subjektyvios priežastys įsigyti būstą (saugumo jausmas, visuomenės įpročiai bei nuostatos) nedingsta, tačiau objektyvių priežasčių sumažėja. Kol vyravo žemos palūkanų normos, o būsto kainos didėjo dėl pasiūlos trūkumo, augančių energinių reikalavimų, plėtos apmokestinimo, buvo ypač lengva priimti sprendimą

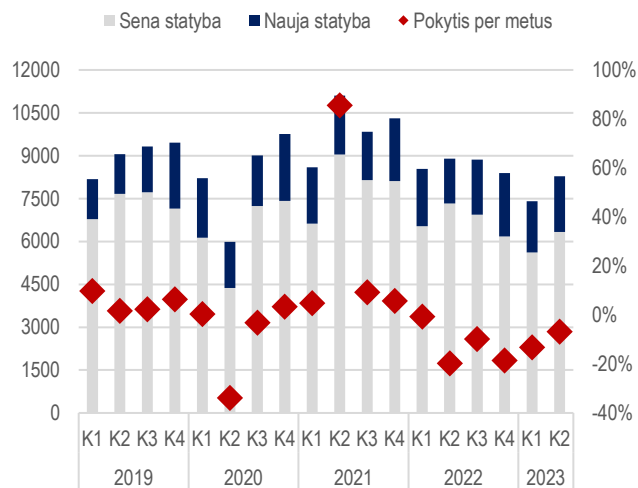
pirkti būstą, nes „rytoj jis bus brangesnis nei šiandien“, pradinis įnašas formuos kapitalo grąžą, paskolos aptarnavimas nebrangus ir susietas su būsto pirkimo kaina fiksuotame taške praeityje, o nuomos mokesčiai auga brangstant turtui bei didėjant gyventojų perkamajai galiai. Paskoloms išbrangus, palūkanų dalies mėnesio kaina tampa artima nuomos mokesčiui, būsto vertė nedidėja taip sparčiai, todėl pradinis įnašas nebegeneruoja ankstesnės grąžos. Tokiomis aplinkybėmis yra mažesnė paskata būstą įsigyti su tikslu jį perparduoti, o didesnių bei brangesnių būstų nuoma ir anksčiau buvo gana svari alternatyva pirkimui.

2022 metais prasidėjęs karas Ukrainoje privertė daugelį žmonių bėgti iš šalies ir dešimtys tūkstančių jų pasirinko Lietuvą. Nuomojamo būsto paklausos šuolis lėmė spartų kainų augimą, kurį prislopino tik brangių komunalinių išlaidų grėsmė žiemą. Rinkoje atsiradus daugiau būstų (nauji projektai, buvusių nuomininkų persikėlimas) kainų augimas sustojo ir rinka ėmė vėsti. Kita vertus, 2022 metų pabaigoje kylant bazinių palūkanų ir tęstinai – Euribor normoms, esant ženkliai išaugusioms būsto kainoms, smarkiai sumažėjo gyventojų perkamoji galia. Tai ne vieną skatino tęsti gyvenimą nuomojame bute, o nuomotojams sudarė tiek poreikį (jeigu nuomojamas būstas įsigytas su paskola), tiek galimybę (nuomos ir būsto įsigijimo kainų palyginimo atžvilgiu) nuomos kainas padidinti. Nuspėti kainų kryptį ateityje yra gana sudėtinga, tačiau tendencijas formuos keletas pagrindinių veiksnių. Pirmoji – migrantai. Nors jų srautas sumažėjo, 2023 metų viduryje Lietuvoje gyveno apie 80 tūkst. Ukrainos piliečių. Didžioji jų dalis – sostinėje, Kaune bei Klaipėdoje. Menkai tikėtina, kad karas Ukrainoje pasibaigs artimiausiu metu, todėl išaugusi paklausa bent jau trumpuoju laikotarpiu pasižymės tvarumu. Kitas svarbus veiksnys – palūkanų normų mažėjimo laukimas. Šiandien pasirašius būsto nuomos sutartį vieneriems metams, tikėtina, kad kitąmet tuo pačiu metu, jos sumažės, ir nuomininkams vėl taps patrauklu įsigyti nuosavą būstą, ypač,

jeigu per šį laikotarpį NT vystytojai pasiūlys labiau įperkamo būsto. Nuomos kainas gali paveikti ir išaugusi pasiūla, nes sostinėje vis dar statomi tūkstančiai butų. Vis dėlto, minėtų veiksnių įtaka tikėtina labiau vidutiniui nei trumpuoju laikotarpiu, todėl, jei ekonominė situacija nepasikeis, artimiausius metus, nepriklausomai nuo to, ar gyventojai rinksis būstą pirkti, ar nuomotis, tai nebus pigu.

2023 metų I pusmetį NT rinkos balansas buvo pirkėjų naudai. Būsto pasiūla buvo didesnė už jo paklausą, tačiau ne visi turto pardavėjai turėjo noro ar galimybių būsto kainą mažinti, o demografinių pokyčių formuojama suspausta spyruoklė skatino palaukti galimybės būstą parduoti aukštesne kaina. Ekonominės aplinkos rizika išlieka, bet ji svarbi ir lėtos, ir aktyvios NT rinkos periodais.

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Paskolų apimčių sumažėjimas atsispindi ir gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių dinamikoje. Remiantis VĮ Registrų centras pateikiamais duomenimis apie sudaromas notarines butų pirkimo – pardavimo sutartis ir žvelgiant į

suminius rodiklius, rinkos sulėtėjimas 2023 metų I pusmetį tapo ypač ryškus. Per šešis mėnesius parduota 15 689 butų – dešimtadaliu mažiau nei pusmečiu anksčiau (17 260) ar prieš metus (17 432). Sandorių skaičiaus mažėjimas stebimas tiek naujos, tiek senos statybos būstų segmentuose. Rinkos lėtėjimas prasidėjo gerokai anksčiau, tačiau 2022 metų antroje pusėje naujos statybos butų sandorių statistikoje atsispindėjo anksčiau sudarytos preliminarios būsto pirkimo–pardavimo sutartys tuo metu dar tik statomuose projektuose. Senos statybos butų pardavimą taip pat iš dalies galima sieti su pirminės rinkos statistiniu vėlavimu – jei gyventojas įsigydavo naujos statybos būstą, senąjį jis parduodavo.

Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)

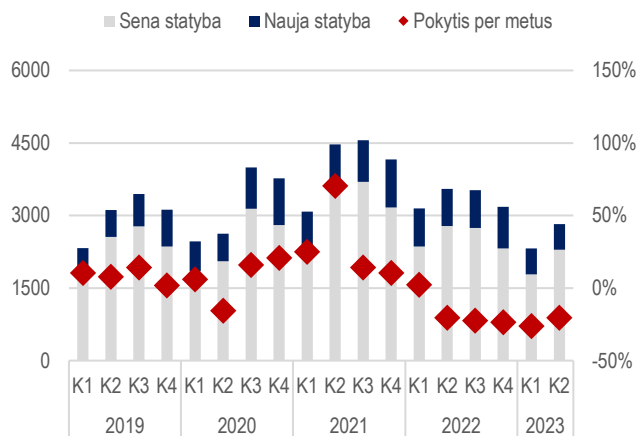


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Butų pirkimo–pardavimo sandorių mažėjo dėl išaugusių kainų, palūkanų normų, sumenkusių gyventojų lūkesčių. Tikėtina, kad pardavimų apimtys gali išlikti mažesnės ir ateityje, bet dėl kitų priežasčių. Miestams augant jau nuo 2020 metų yra pradedama daugiau statybų nei išduodama statybos leidimų. Trumpuoju laikotarpiu tai nėra problema, nes plėtotojai naudoja rezervas ir pradeda projektus, kurių leidimai statybai gauti anksčiau, tačiau kai situacija nesikeičia, rezervas sparčiai

senka. Remiantis Valstybės duomenų agentūros duomenimis, per 2023 metų I pusmetį pradėta statyti virš 3000 butų, o leidimų gauta mažiau nei 2000 butų statybai. Skaičiuojant 2 metų balansą su vieno ketvirčio persislinkimu (statybos pradedamos kitą ketvirtį po statybos leidimo gavimo), per dvejus metus buvo pradėta statyti virš 4000 butų daugiau nei išduota statybos leidimų.

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



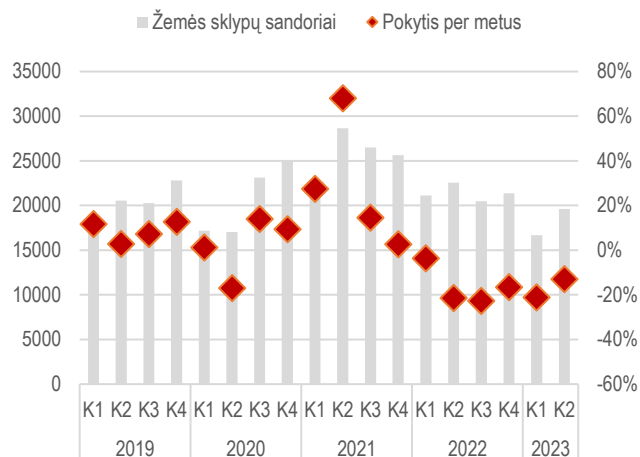
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Mažesnės sandorių apimtys fiksuojamos ir gyvenamųjų pastatų segmente. 2023 metų I pusmetį parduotas 5145 gyvenamieji pastatai – 23 proc. mažiau nei ankstesnį pusmetį (6703) ar prieš metus (6700).

Daugiau nei dešimtdaliu traukėsi ir žemės sklypų pardavimai. 2023 metų I pusmetį jų parduota 36 315, pusmečiu anksčiau – 41 878, praėjusiais metais tuo pačiu laikotarpiu – 43 681.

Biurų rinkoje vyrauja įvairios tendencijos. Vienos įmonės biurus plečia, kitos juos subnuomoja. Nuotolinis ir hibridinis darbo modeliai vieniems jau tapo nauja norma, o kitiems kelia galvos skausmą, kaip prisivilioti darbuotojus atgal į biurus.

Sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Teigiama žinia – beveik visuose segmentuose žemiausi rinkos aktyvumo taškai buvo pasiekti 2023 metų I ketvirtį, o II ketvirtį jau fiksuotas aktyvumo didėjimas.

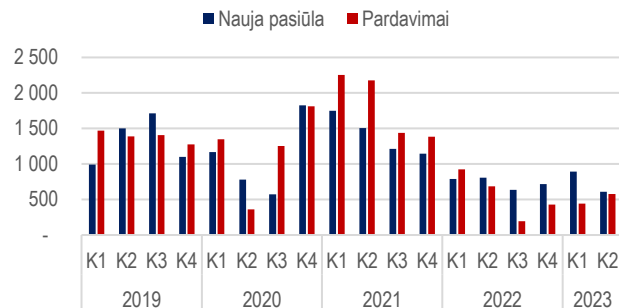
VILNIAUS BŪSTO RINKA

2023 metų I pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Vilniuje įtraukė 1505 naujus objektus – 11 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (1352), bet 6 proc. mažiau nei prieš metus (1352). Panašios tendencijos stebimos ir preliminarių sutarčių atžvilgiu. 2023 metų I pusmetį fiksuota 1018 preliminarių sutarčių – net 63 proc. daugiau nei 2022-ųjų II pusmetį (623), bet 37 proc. mažiau nei pernai tuo pat metu (1611). Panašus pasiūlos prieaugis bei pardavimų aktyvumas buvo stebimas iki 2015 metų, rinkai palengva atsigaunant po finansų krizės.

2023 metų I pusmetį pasiūlai didėjant sparčiau nei vystytojai pardavinėjo butus, išaugo pasiūloje esančio laisvo ir rezervuoto būsto kiekis. Pusmečio pabaigoje pirkėjams potencialiai prieinamų būstų skaičius išaugo iki 4466 ir buvo 8 proc. didesnis nei pusmečiu anksčiau (4125) bei 29 proc. didesnis nei prieš metus (3462). Naujos pasiūlos ir pardavimų santykis fiksuotas didesnis nei išaugo pasiūla, nes informacija apie dalį būstų tapo viešai neprieinama.

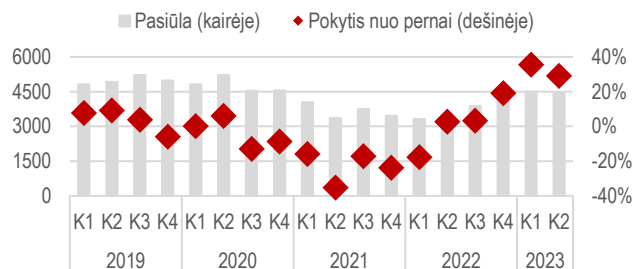
Padidėjusi pasiūla bei susitraukusios pardavimo apimtys lėmė rinkos balanso rodiklio pokyčius. 2023 metų I ketvirčio pabaigoje buvo pasiekta didžiausia per dešimtmetį jo reikšmė – 2,35. Kita vertus, žemiausias rinkos aktyvumas buvo fiksuotas 2022 metų antroje pusėje, ir po to, atsigaunant pardavimams, rinkos balanso rodiklis palengva kinta, artėdamas prie subalansuotos rinkos reikšmės. 2023 metų viduryje jo reikšmė siekė 1,93, ir tikėtinas tolesnis inertiškas jo mažėjimas. Kiti svarbūs veiksniai, veikę 2023 metų I pusmečio būsto rinką: vystytojų siūlomos akcijos (nors ir ne itin reikšmingos) ir besiformuojanti suspausta pirkėjų spyruoklė, lūkesčiai dėl palūkanų mažėjimo.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



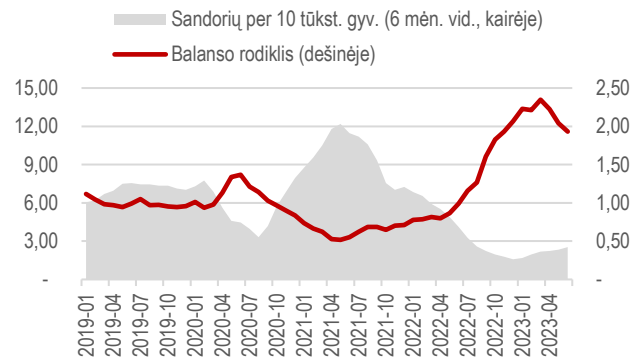
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Vilniuje



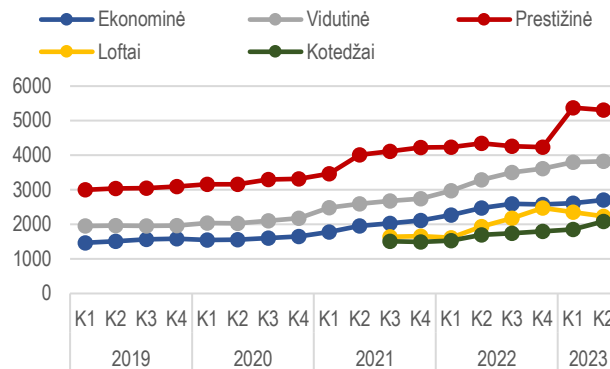
Šaltinis: INREAL

Būsto kainos Vilniaus pirminėje būsto rinkoje 2023 metų I pusmetį keitėsi sąlyginai nedaug. Ekonominės klasės būstas pabrango 5 proc. nuo 2573 iki 2704 Eur/kv.m, vidutinės klasės – 6 proc. nuo 3613 iki 3824 Eur/kv.m. 25 proc. kainų šuolis fiksuotas prestižiniame segmente – nuo 4237 iki 5307 Eur/kv.m, tačiau jį lėmė struktūriniai pokyčiai – atsirado daugiau viešai (projektų svetainėse) kainas skelbiančių projektų. Apie 10 proc. atpigo loftų klasės būstas – nuo 2475 iki 2231 Eur/kv.m, o kotedžai brango 16 proc. – nuo 1796 iki 2086 Eur/kv.m. Šiuos pokyčius taip pat derėtų sieti su pasiūlos struktūra. Per pusmetį INREAL fiksavo 770 atvejus (pusmečiu anksčiau – 760, prieš metus – 3318), kuomet tinklapiuose buvo didintos laisvų butų pardavimo kainos ir 469 atvejus (pusmečiu anksčiau 495, prieš metus – 492), kuomet kainos buvo mažintos.

Sumažėjęs būsto įperkamumas bene labiausiai paveikė ekonominės klasės segmentą. Dar kainų didėjimo periodo pradžioje šis būstas sudarė apie 50 proc. visų pardavimų, tačiau ekonominės klasės segmento pirkėjai yra jautriausi kainų pokyčiams. Tai lėmė, kad didelė dalis jų pasitraukė iš pirminės rinkos, ir pastaruosius pusantrų metų (išskyrus 2023 metų I ketvirtį) ekonominės klasės būsto pardavimai sudarė tik trečdalį visi kiekio. Atitinkamai, didesnę rinkos dalį užėmė vidutinės klasės būsto pirkėjai. Šio segmento pardavimai sudarė apie pusę visų pirminės būsto rinkos susitarimų. Iki 10 proc. pardavimų teko kotedžams, o loftų bei prestižinio būsto pardavimai svyruoja priklausomai nuo pasiūlos struktūros pokyčių bei naujų projektų pateikimo rinkai.

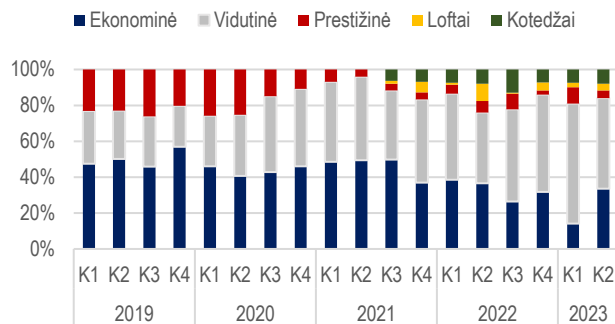
Esant mažesniai rinkos aktyvumui, esminių pokyčių pasiūlos struktūroje pagal klases fiksuota nebuvo. Apie pusę būsto pasiūlos sudarė ekonominė klasė, trečdalį – vidutinė, apie dešimtadalį – kotedžai. Po 2-3 proc. rinkos užėmė loftai bei prestižinis būstas.

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



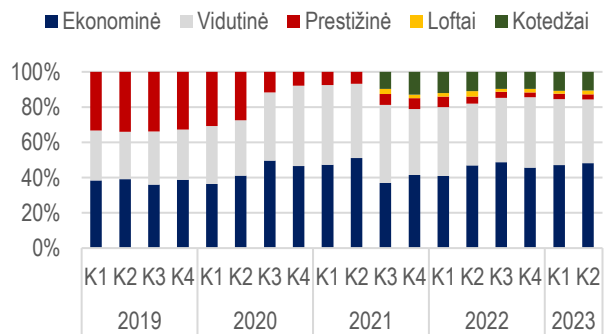
Šaltinis: INREAL

Būstų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

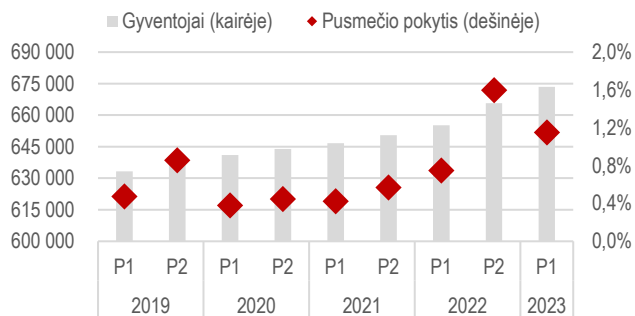
Būstų pasiūla pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Per pusmetį gyventojų skaičius Vilniuje, remiantis TLK duomenimis, padidėjo apie 1,2 proc. – nuo 665 743 iki 673 406. Ilgametis gyventojų skaičiaus augimas sostinėje skatina NT plėtrą, tačiau demografijos ir NT rinkos ryšis yra abipusis. Prastesnis būsto įperkamumas gali paskatinti gyventojus ieškoti kitos gyvenamosios vietos, o tas atsilieptų ne tik gyvenamojo bet ir komercinio NT plėtrai. Alternatyva būsto įsigijimui – nuoma, gali ir kol kas sprendžia apgyvendinimo problemas. Taip pat toks poreikis gali paskatinti tolesnę komercinės būsto nuomos plėtrą. Kita vertus, reikia įvertinti ir Lietuvos gyventojų požiūrį į nuosavą būstą, kuris Europos kontekste yra išskirtinai teigiamas, todėl ne visiems tiks sprendimas būstą nuomotis.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenys Vilniaus m.

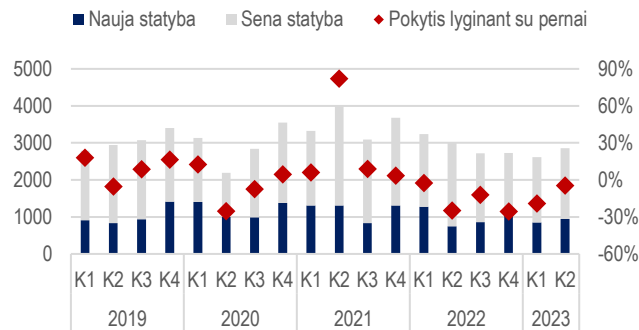


Šaltinis: Vilniaus TLK

2023 metų I pusmetį Vilniuje parduotos 5474 gyvenamosios patalpos – keliasdešimčia butų daugiau nei pusmečiu anksčiau (5449), tačiau apie 12 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (6236). Naujos statybos butų pardavimai palaipsniui mažėja (apie 100 vnt. sumažėjimas kas pusmetį). Tam įtakos turi ir gyventojų įsigijamas būstas statybos laikotarpiu. Sudėtinga įvardinti, kaip pasikeis šio segmento rezultatai artimiausioje ateityje, nes vis dar yra statoma apie 4000 jau parduotų būstų (butų, apartamentų, loftų), todėl dinamika keisis priklausomai nuo jų statybos tempo. 2022 metų I

pusmetį statomų būstų buvo apie 1500 vnt. daugiau nei 2023 metais tuo pačiu laikotarpiu.

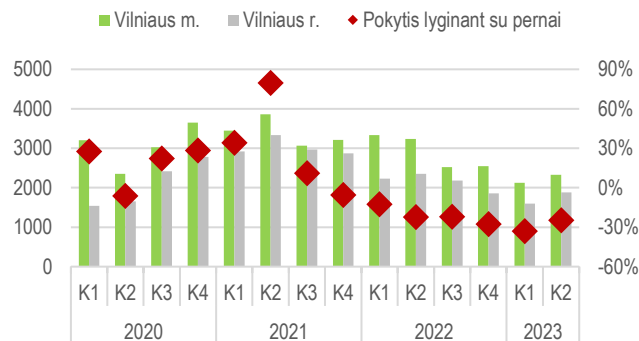
VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Tolesnis rinkos lėtėjimas stebimas ir žemės sklypų rinkoje. Sandorių skaičius mažėjo tiek Vilniaus mieste, tiek rajone. Per pusmetį Vilniaus regione parduoti 7936 žemės sklypai – 13 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (9111) ir 29 proc. mažiau nei prieš metus (11 154). Tendencijos pradžia sutampa su sparčiu kainų augimu, prasidėjusiu dar 2021 metų viduryje. Išaugusios statybos kainos bei sudėtingesnės finansavimo sąlygos riboja gyventojų galimybes įsigyti sklypus individualių namų plėtrai.

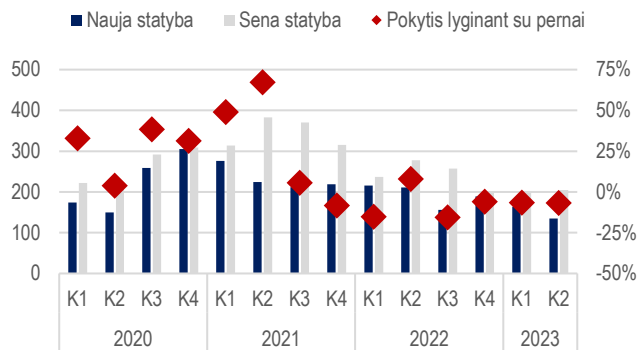
Sklypų sandoriai Vilniaus regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Panašūs pokyčiai fiksuoti ir gyvenamųjų pastatų segmente. 2023 metų I pusmetį parduoti 704 gyvenamieji namai (299 naujos statybos, 405 senos statybos) – 12 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (atitinkamai: 802, 345, 457) ir 25 proc. mažiau nei prieš metus (942, 427, 515).

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Vilniaus regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registruų centras"

Nepaisant ženkliai sulėtėjusios rinkos, pasiūloje esančių namų kainos nemažėjo – pardavėjai nebuvo nusiteikę tokiu būdu spartinti turto pardavimą. Atskiruose segmentuose galima pastebėti mažesnių kainų, tačiau tai neturėjo reikšmingos įtakos bendram kainų lygiui.

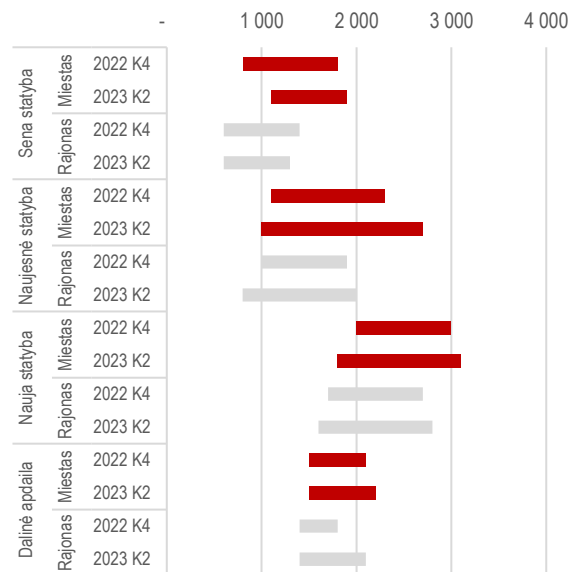
Nuo 2022 metų pabaigos iki 2023 metų vidurio senos statybos namų miesto teritorijoje tipinis kainų rėžis padidėjo nuo 800–1800 iki 1100–1900 Eur/kv.m. Rajono ribose senos statybos namai šiek tiek atpigo – nuo 600–1400 iki 600–1300 Eur/kv.m.

Naujesnės statybos namų Vilniaus regione kainų rėžis išsiplėtė. Miesto ribose – nuo 1100–2300 iki 1000–2700 Eur/kv.m, rajone – nuo 1000–1900 iki 800–2000 Eur/kv.m.

Tas pats įvyko ir naujos statybos namų su pilna apdaila namų segmente. Mieste kainų rėžis padidėjo nuo 2000–3000 iki 1800–3100 Eur/kv.m, rajone – nuo 1700–2700 iki 1600–2800 Eur/kv.m.

Namų su daline apdaila kainos ūgtelėjo nuo 1500–2100 iki 1500–2200 Eur/kv.m miesto ribose ir nuo 1400–1800 iki 1400–2100 Eur/kv.m užmiestyje. Rinkai sulėtėjus tikimybė susiderėti dėl kainos nuolaidos yra padidėjusi.

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



Šaltinis: INREAL

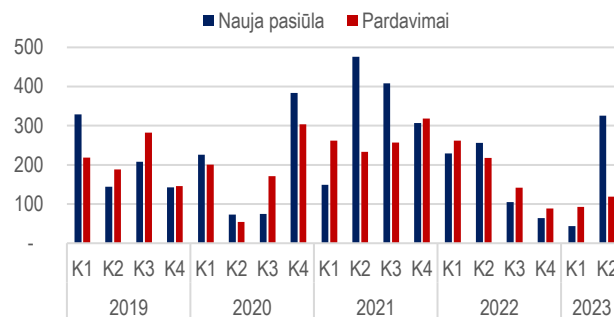
KAUNO BŪSTO RINKA

2023 metų I pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Kaune įtraukė 370 naujų objektų – dvigubai daugiau nei 2022 metų II pusmetį (169), bet 24 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu metu (485). Suminis pardavimų rodiklis praėjusį pusmetį siekė 212 – 8 proc. mažiau nei prieš pusmetį (231) ir 56 proc. mažesnis nei prieš metus (480). Istoriskai tokia pardavimų statistika Kauno pirminėje būsto rinkoje stebėta nuo atsigavimo po finansų krizės laikotarpiu, iki 2018 metų pabaigos.

Per pusmetį 9 proc. išaugo pasiūloje esančio būsto kiekis – nuo 1251 iki 1365. Tai – 4 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu metu (1313). Esamas pasiūlos kiekis gali užtikrinti Kauno būsto pirkėjų poreikius keletą metų, todėl tikėtina, kad nauja plėtra artimiausiu metu bus kiek vangesnė. Kita vertus, augant gyventojų skaičiui toks pasiūlos kiekis neturėtų tapti problema, jei rinkos atsigavimas pernelyg neužtruks. Taip pat šie būstai ateityje padės išvengti potencialaus pasiūlos trūkumo, kuris galėtų susiformuoti Vilniuje.

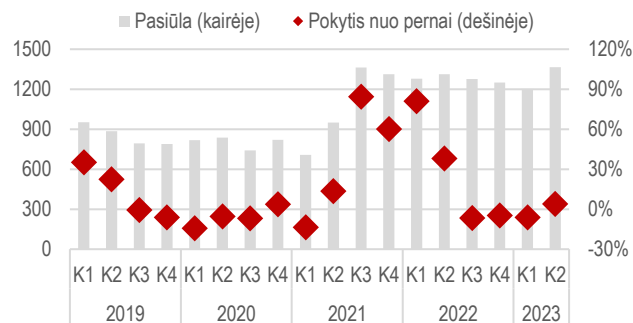
Sulėtėję pardavimai ir nuo 2021 metų vidurio išaugusi ir toliau palaipsniui didėjanti būsto pasiūla lėmė, kad rinkos balanso rodiklis Kaune toliau auga, ir formuojasi vis labiau išreikšta pirkėjų rinka. 2022 metų pabaigoje rodiklis siekė 1,67, o 2023-ųjų viduryje – 2,24. Pagrindinė problema ir galimybė – santykinis rinkos aktyvumas. Net ypač aktyviais 2020 – 2022 metais naują būstą Kaune iš 10 tūkst. gyventojų įsigydavo vos 2–3 pirkėjai per mėnesį. Palyginimui, toks rinkos aktyvumas Vilniuje yra stebimas net dabar, o aktyviausiais laikotarpiais sostinėje fiksuota 10–15 sandorių. Jeigu gyventojų skaičiaus augimas Kaune išliks tvarus, vietos rinkos aktyvumui augti yra tikrai pakankamai.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



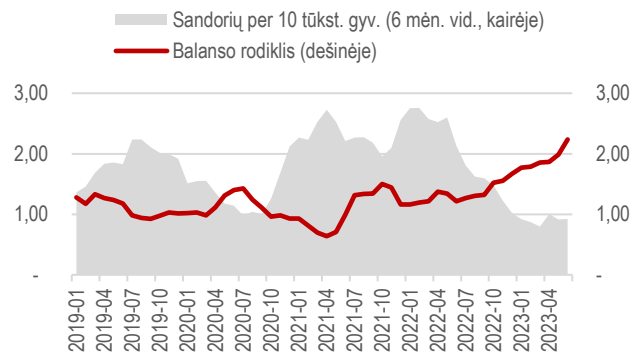
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Kaune



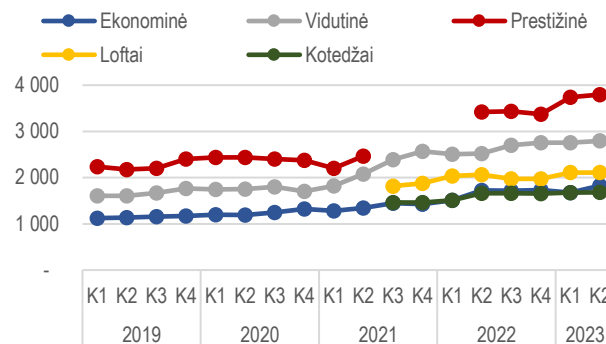
Šaltinis: INREAL

Kaune, kaip ir Vilniuje, naujo būsto kainos keitėsi sąlyginai nedaug. Ekonominės klasės būstas pabrango 5 proc. – nuo 1732 iki 1826 Eur/kv.m, vidutinės klasės – 1 proc. nuo 2756 iki 2794 Eur/kv.m. Didesnis 12 proc. ūgtelėjimas, sąlygotas naujų projektų pasiūlos, fiksuotas prestižiniame segmente – nuo 3375 iki 3796 Eur/kv.m. Loftai brango 7 proc., nuo 1975 iki 2109, kotedžai – 2 proc., nuo 1653 iki 1681 Eur/kv.m. Per pusmetį INREAL fiksavo 140 atvejų (pusmečiu anksčiau – 244, prieš metus – 530), kuomet tinklapiuose buvo didintos laisvų butų pardavimo kainos ir 77 atvejus (pusmečiu anksčiau – 42, prieš metus – 99), kuomet kainos buvo mažintos. Galima teigti, kad kainos Kauno pirminėje būsto rinkoje stabilizuojasi ir kainodaros tikslinamos pagal konkretaus vystytojo tikslus, konkurencinę aplinką bei skirtingų objektų pardavimų rezultatus.

Būsto įperkamumas Kaune yra kiek didesnis nei sostinėje, todėl ekonominės klasės pardavimai nesmuko taip smarkiai. Atvirkščiai, rinkos augimo laikotarpiu pirkėjai mažesnėmis kainomis galėjo įsigyti geresnės kokybės būsto, kas lėmė susidomėjimo šiuo segmentu augimą iki bene pusės visų pardavimų. Augant kainoms bei palūkanų normoms dalys šio segmento pirkėjų atrado pigesnius, lengviau įperkamus būstus, kurie paskutinius kelis ketvirčius sudarė daugiau nei pusę visų pardavimų. Atitinkamai, labai sumažėjo vidutinės klasės būsto pardavimų. Tam įtakos galėjo turėti ir ilgesnis jų buvimo pasiūloje laikas, t.y. pasiūloje liko pirkėjams mažiau įdomūs brangesni būstai.

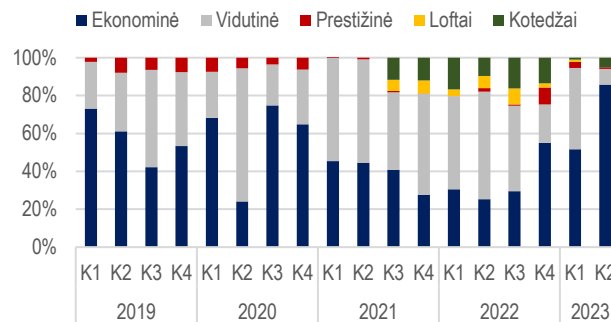
Prielaidas dėl vidutinės klasės „užsistovėjimo“ rėmė ir pasiūlos struktūros pokyčiai. Naujų ekonominės klasės būstų dalis augo, tuo tarpu anksčiau pradėti ir likučius tegalėję pasiūlyti vidutinės klasės būstai išliko pardavime. 2023 metų I pusmetį pirkėjams prieinamų būstų struktūroje kiek daugiau nei pusę sudarė ekonominės klasės segmentas, kiek mažiau nei trečdajį – vidutinė klasė, daugiau nei dešimtadalį – kotedžai.

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



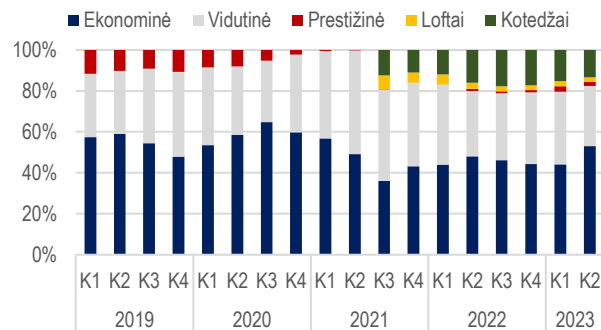
Šaltinis: INREAL

Būstų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

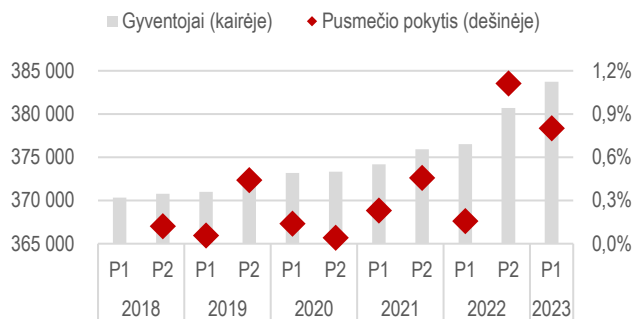
Būstų pasiūla pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Remiantis TLK duomenimis, gyventojų skaičius laikinojoje sostinėje auga nuo 2018 metų. Per šį laikotarpį jis padidėjo apie 3,6 proc. – nuo 370 334 iki 383 741. Ne išimtis buvo ir 2023 metų I pusmetis, kuomet gyventojų skaičius Kaune augo apie 0,8 proc. (nuo 380 692). Vis dėlto verta pažymėti, kad sparčiausias gyventojų skaičiaus augimas taip pat sutampa su karo Ukrainoje pradžia, o į TLK rodiklius įtraukiami ir karo pabėgėliai po to kai jie kreipiasi medicinos paslaugų. Gyventojų skaičiaus augimas yra ypač svarbus naujo NT fondo poreikiui, nes tuomet pirkimą skatina ne tik būsto kokybės gerinimas, bet ir apskritai būtinybe kažkur apsigyventi. Tikėtina, kad pirminės rinkos NT sandorių skaičius Kaune turi potencialo didėti iki Vilniaus miesto lygio.

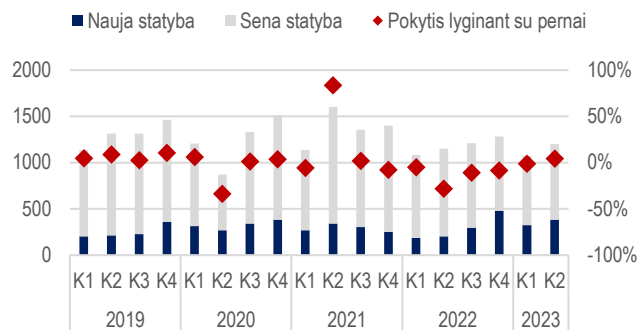
Gydymo įstaigose prisiregistravę asmenys Kauno m.



Šaltinis: Kauno TLK

Per 2023 metų I pusmetį Kaune parduota 2271 gyvenamoji patalpa – 9 proc. mažiau nei praėjusį pusmetį (2491), tačiau beveik 2 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (2233), t.y. svyravimai Kauno rinkoje buvo kiek mažesni nei sostinėje. Pastebima, kad paskutinius keturis ketvirčius naujos statybos būsto sandorių skaičius buvo padidėjęs. Tam įtakos turėjo ir 2021 metais padidėjusi pasiūla pirminėje rinkoje (įforminami preliminarūs susitarimai užbaigus statybas), bei, kaip ir Vilniuje, statomo, bet jau parduoto būsto sumažėjimas nuo beveik 1200 praėjusių metų viduryje iki mažiau nei 800 šiemet.

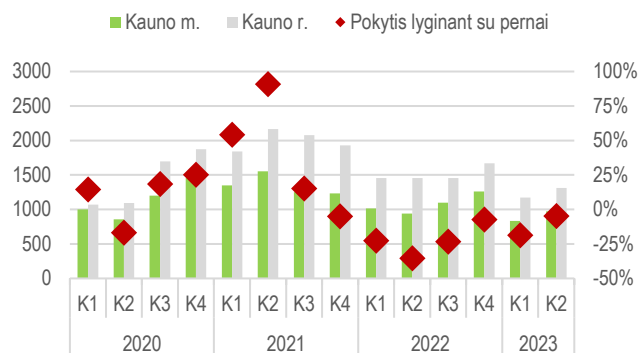
VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Žemės sklypų rinkos lėtėjimas neaplenkė ir „namų sostinės“ Kauno. Per 2023 metų I pusmetį šiame regione (miesto ir rajono savivaldybėse) buvo parduota 4289 žemės sklypų – 22 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (5481) ir 12 proc. mažiau nei prieš metus (4867). Ilgalaikė tendencija šiame segmente atitinka Vilniaus, tačiau trumpuoju laikotarpiu sandorių skaičiaus mažėjimas Kaune buvo banguojantis, 2022 metais rinkoms bandant atsigausti.

Sklypų sandoriai Kauno regione (vnt.)

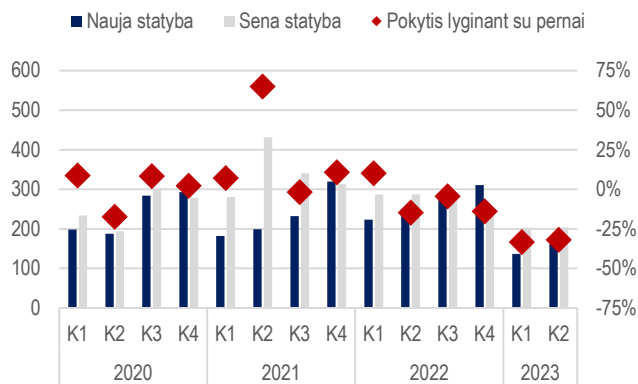


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Sparčiai augančios palūkanos ir pragyvenimo išlaidos įveikė ir gyvenamųjų namų segmentą, kuris dar 2022 metais demonstravo pasipriešinimą bendroms būsto rinkos

tendencijoms. 2023 metų I pusmetį parduoti 706 gyvenamieji namai (299 naujos statybos, 407 senos statybos) – 35 proc. mažiau nei 2022 metų II pusmetį (atitinkamai 1093, 587, 506) ir 33 proc. mažiau nei prieš metus (1047, 473, 574). Rinka taip susitraukė, kad tapo mažesnė nei Vilniaus, kas per dešimtmetį stebėta vos kelis kartus.

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Kauno regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Reikšmingų kainų pokyčių neįvyko. Nuo 2022 metų pabaigos iki 2023 metų vidurio senos statybos namų miesto teritorijoje tipinis kainų rėžis išliko 800–1800 Eur/kv.m ribose, nors rajone fiksuotas viršutinės ribos padidėjimas nuo 600–1000 iki 600–1200 Eur/kv.m.

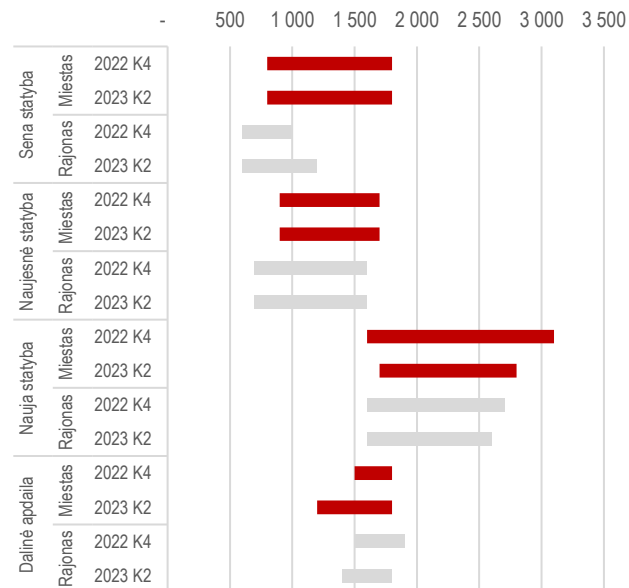
Naujesnės statybos namų kainos išliko atitinkamai: 900–1700 bei 700–1600 Eur/kv.m ribose.

Naujos statybos namų su pilna apdaila kainos mažėjo. Miesto ribose – nuo 1600–3100 iki 1700–2800 Eur/kv.m, o rajone – nuo 1600–2700 iki 1600–2600 Eur/kv.m.

Šiek tiek pigo ir namai su daline apdaila. Mieste – nuo 1500–1800 iki 1200–1800 Eur/kv.m, rajone – nuo 1500–1900 iki 1400–1800 Eur/kv.m. Kita vertus, dalinės apdailos pasiūlymai namų segmente ypač laisvai traktuoja dalinės apdailos sąvoką,

todėl įtakos kainų mažėjimui galėjo turėti ir mažesnės apimties apdailos darbai.

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



Šaltinis: INREAL

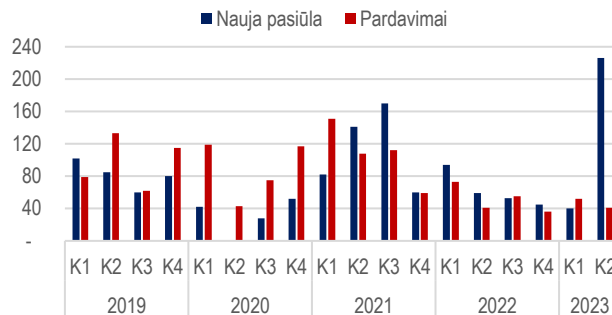
KLAIPĖDOS BŪSTO RINKA

2023 metų I pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Klaipėdoje įtraukė 266 naujus objektus – 171 proc. daugiau nei 2022 metų II pusmetį (98) bei 74 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu metu (153). Suminis pardavimų rodiklis praėjusį pusmetį siekė 93 – 2 proc. didesnis nei ankstesnį pusmetį (98) ir 18 proc. mažesnis nei prieš metus (114). Klaipėdos mieste gyventojų skaičiaus mažėjimas truko ilgiausiai tarp visų didmiesčių, todėl naujo būsto (ypač butų) pardavimams labiau įtaką darė ne naujų būstų poreikis, bet pirkėjų norai ir galimybės. Gyventojų skaičiui augant (taip pat ir dėl karo migrantų), o pasiūlai pildantis naujais projektais Klaipėda taps savotišku eksperimentu hipotezei, kad ryškesni naujo būsto fondo pokyčiai turi teigiamos įtakos tiek paklausai, tiek demografinėi situacijai.

Nauji projektai uostamiestyje lėmė pasiūlos kiekio šuolį. Metų viduryje pasiūloje esančio būsto kiekis (532) lyginant su praėjusiu pusmečiu bei tuo pačiu laikotarpiu pernai išaugo 48 proc. (atitinkamai: nuo 359 ir 360). Rinkos aktyvumo bei gyventojų skaičiaus pokyčio atžvilgiais ši pasiūla yra perteklinė, tačiau atsižvelgiant į santykinius dydžius (tiek pasiūlos kiekį vienam gyventojui, tiek santykinį gyventojų aktyvumą) uostamiestis turėtų būti pajėgus įsisavinti šį būstą, kaip ir laikinoji sostinė.

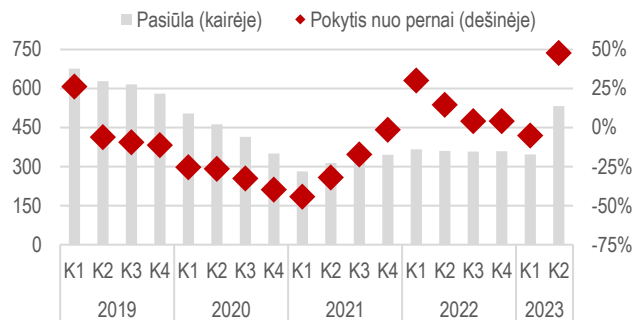
Svarstymai apie pakankamą pasiūlą bei jos galimybes teigiamai paveikti mieste vykstančius demografinius procesus yra ateities prielaidos. Esamas aukštas – 2,44 – rinkos balanso rodiklis rodo stiprią pirkėjo rinką ir kiek atbaido plėtotojus nuo investicijų į gyvenamojo būsto plėtrą. Kita vertus, pagrindas Klaipėdos pirminės būsto rinkos aktyvumui augti yra susiformavęs.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



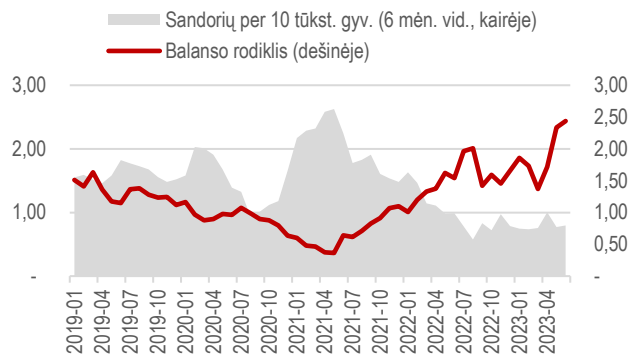
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

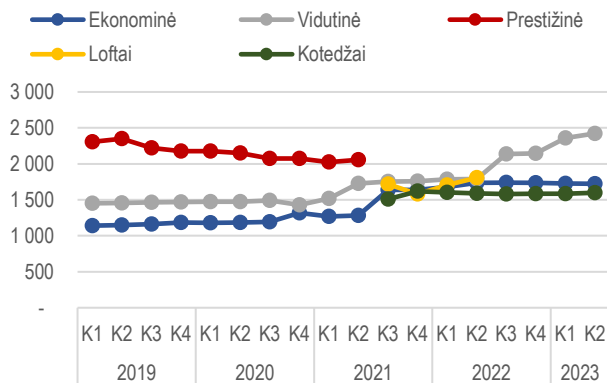
Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Būsto kainos Klaipėdos pirminėje rinkoje praėjusį pusmetį keitėsi sąlyginai nedaug. Ekonominės klasės būstas atpigo 1 proc., nuo 1737 iki 1725 Eur/kv.m, vidutinės klasės – brango 13 proc., nuo 2145 iki 2423 Eur/kv.m. Šio segmento kainų pokytį derėtų sieti su naujais, aukštesnės klasės projektais. Kotedžų segmente fiksuotas 1 proc. kainų padidėjimas, nuo 1584 iki 1600 Eur. Tikėtina, kad 2023 metais gali augti vidutinės ir prestižinės klasės būsto kainos, jei viešą pasiūlą papildys nauji pajūrio projektai.

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



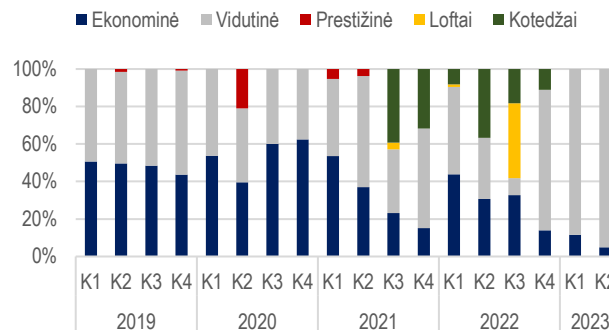
Šaltinis: INREAL

Per pusmetį INREAL fiksavo 22 atvejus (pusmečiu anksčiau – 47, prieš metus – 126), kuomet tinklapiuose buvo didintos laisvų butų pardavimo kainos ir 4 atvejus (pusmečiu anksčiau – 10, prieš metus – 64), kuomet kainos buvo mažintos.

Klaipėdoje pardavimų struktūros tendencijos buvo panašios į būdingas Kaunui, tačiau pastebimas vienas ganėtinai reikšmingas skirtumas. Pasiūloje augant vidutinės klasės projektų daliai, būtent jie tapo įdomesni pirkėjams. Tuo tarpu rinkoje jau buvę ekonominės klasės būstų populiarumas mažėjo. 2023 metų I pusmetį absoliučią daugumą pardavimų uostamiestyje sudarė vidutinės klasės būstas.

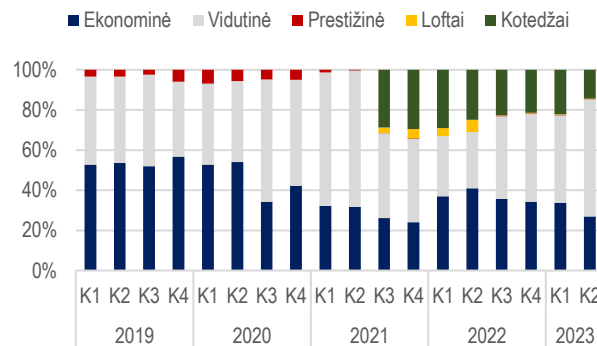
Pasiūlos struktūra keitėsi rinkai pristatant naujus vidutinės klasės projektus. Per pusmetį vidutinės klasės pasiūlos dalį išaugo nuo 44 iki 58 proc. Ekonominės klasės segmento dalis, atitinkamai, sumažėjo nuo 34 iki 27 proc. Kotedžų segmento pasiūla susitraukė nuo 21 iki 14 proc.

Būstų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būstų pasiūla pagal klases Klaipėdoje (proc.)

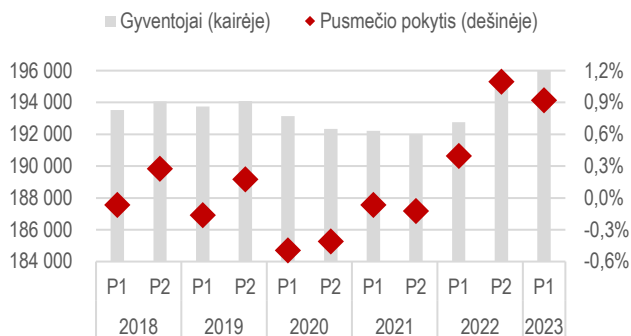


Šaltinis: INREAL

Klaipėdos mieste gyventojų skaičiaus pokyčiai per 2023 metų I pusmetį buvo ryškesni nei Kaune. Gyventojų skaičius, remiantis TLK duomenimis, padidėjo apie 0,9 proc. – nuo 194 869 iki 196 665. Toks gyventojų skaičiaus augimas dar negali būti pavadintas tvariu, nes tendencijos pradžia sutampa

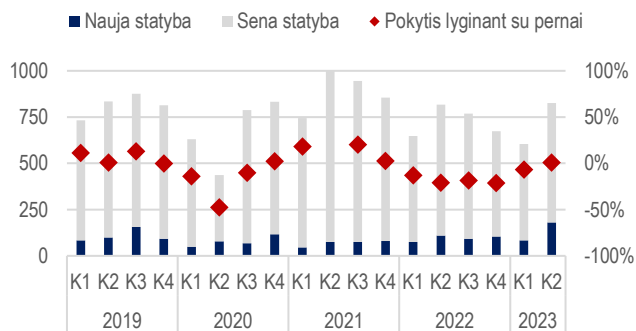
su karu Ukrainoje, o pats gyventojų skaičius kol kas viršija tik 2017 metų statistiką, todėl poreikis naujam būsto fondui yra ribotas. Kita vertus, formuojasi vis didesnis spaudimas gyvenamojo būsto kokybės pagerinimui. Tiesa, nesant pakankamo gyventojų skaičiaus gali susiformuoti situacija, būdinga mažesniems miestams, kuomet naujas būstas dėl plėtros sąnaudų yra sąlyginai brangus, o senos statybos būstai dėl mažos paklausos tampa ypač pigūs. Tokiu atveju būsto pakeitimo kaštai gali atbaidyti pirkėjus nuo turimo seno būsto keitimo į naują.

Gydymo įstaigose prisiregistravę asmenys Klaipėdoje



Šaltinis: Kauno TLK

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)

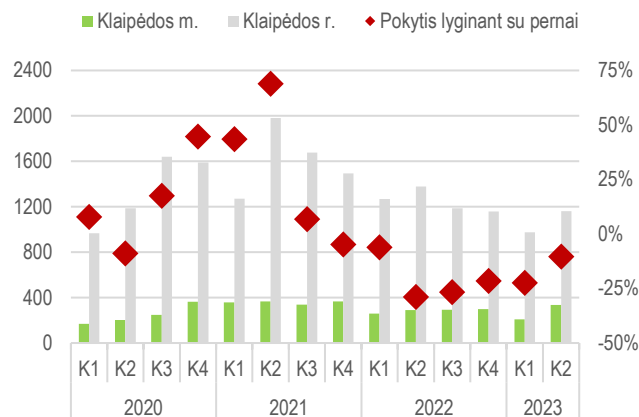


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Per 2023 metų I pusmetį Klaipėdoje parduota 1430 gyvenamųjų patalpų – panašiai kiek praėjusį pusmetį (1443) ar pernai tuo pačiu laikotarpiu (1465). Rinką palaikė naujos statybos būstų pardavimai. Šiame jų parduota 264, pusmečiu anksčiau – 197, 2022 metų I pusmetį – 184. Kaip ir Vilniuje bei Kaune, parduoto, bet dar nepastatyto būsto kiekis Klaipėdoje per metus sumažėjo nuo 398 iki 323.

Viena išskirtinių Klaipėdos regiono savybių – sąlyginai maža miesto teritorija ir gyvenamųjų kvartalų plėtra užmiestyje. Šis santykis išliko ir rinkos lėtėjimo periodu. 2023 metų I pusmetį parduoti 2681 sklypai – 9 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (2937) ir 16 proc. mažiau nei prieš metus (3196).

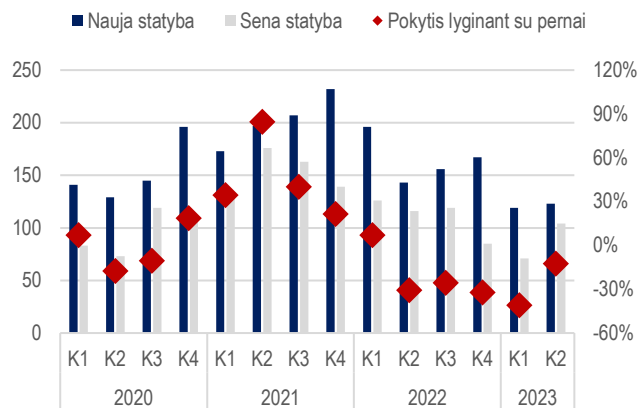
Sklypų sandoriai Klaipėdos regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Klaipėdoje, kaip ir Kaune, ženkliai susitraukė gyvenamųjų namų segmentas. Ypač sumažėjo senos statybos namų pardavimų. Sumenko ir 2022 metais augęs naujų namų sandorių skaičius. 2023 metų I pusmetį parduota 417 namų (242 naujos statybos ir 175 – senos) – 21 proc. mažiau nei prieš pusmetį (527, 323, 204) ir 28 proc. mažiau nei prieš metus (581, 339, 242).

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Klaipėdos regione (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras"

Klaipėdos regiono rinka yra mažiausia tarp trijų didmiesčių, todėl naujos pasiūlos ne visada pakanka korektiškam kainų rėžių nustatymui.

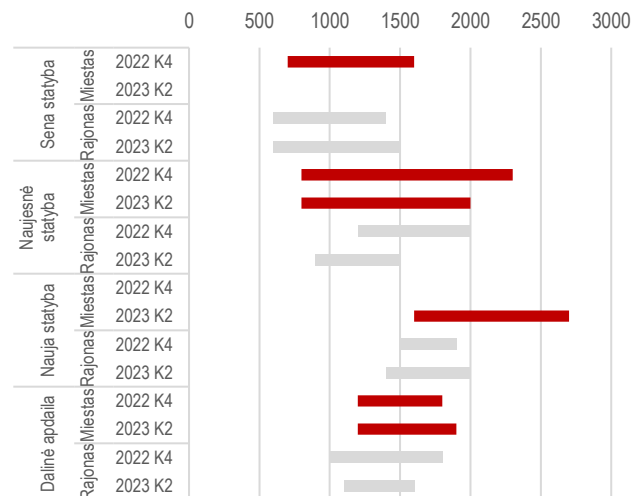
Senos statybos namai mieste 2022 metais kainavo 700–1600 Eur/kv.m, o 2023 metų I pusmečio naujos pasiūlos nepakako pokyčio tyrimui. Klaipėdos rajone stebėtas nedidelis kainų padidėjimas nuo 600–1400 iki 600–1500 Eur/kv.m.

Naujesnė statyba pigo. Mieste – nuo 800–2300 iki 800–2000 Eur/kv.m, rajone – nuo 1200–2000 iki 900–1500 Eur/kv.m). Gana reikšmingas kainų kritimas sietinas su maža rinka ir jos lemiamais struktūriniais pasiūlos pokyčiais.

Naujos statybos su pilna apdaila mieste 2022 metais buvo nepakankamai tyrimui, o 2023 metų I pusmetį jų kaina siekė 1600–2800 Eur/kv.m, Rajone šio segmento kainos režis išsiplėtė nuo 1500–1900 iki 1400–2000 Eur/kv.m.

Dalinės apdailos namų kainos keitėsi sąlyginai nedaug. Mieste – nuo 1200–1800 iki 1200–1900 Eur/kv.m, rajone – nuo 1000–1800 iki 1100–1600 Eur/kv.m.

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

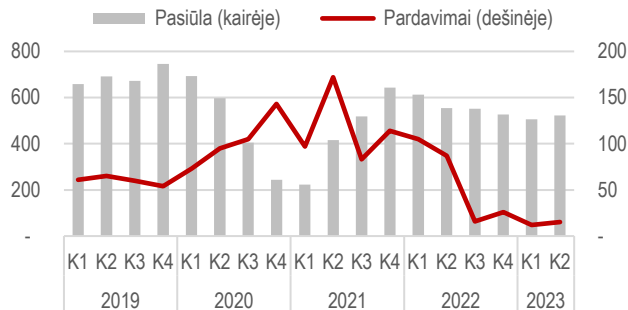


Šaltinis: INREAL

PAJŪRIO BŪSTO RINKA

Rinkos sulėtėjimas išlieka ir pajūryje. 2023 metų I pusmetį Palangos pirminės būsto rinkos aktyvumas buvo žemiausias nuo 2012 metų, kuomet INREAL pradėjo sekti šios rinkos dinamiką.

Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

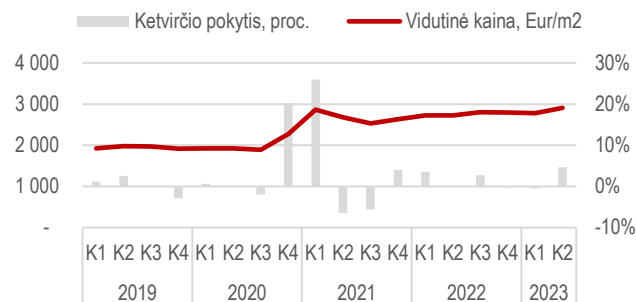
Vystytojai projektų svetainėse kaip parduotus pažymėjo 27 būstus – trečdaliu mažiau nei pusmečiu anksčiau (42) ir net 86 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (192). Pagrindinės priežastys: išaugusios kainos, sudėtingesnis būsto finansavimas, ekonominis neapibrėžtumas. Taip pat išskirtinas „apsipirkimo“ veiksnys. Įprasta, kad būstas pajūryje paprastai perkamas atostogoms ar investicijai. 2021 metų aktyvumo šuolio laikotarpiu nemažai galinčių įsigyti antrąjį būstą tai jau padarė, o siekiantys uždirbti iš vertės padidėjimo – uždirbo. Pasiūlos kiekis per pusmetį keitėsi neženkliai – nuo 526 iki 522 būstų, o pasiskirstymas tarp laisvų (nuo 300 iki 304) bei rezervuotų (nuo 226 iki 218) išliko labai panašus.

Kainų pokyčiai Palangos pirminėje rinkoje 2023 metų I pusmetį nebuvo ženklūs. Vidutinė kaina per šešis mėnesius padidėjo apie 4 proc. – nuo 2791 iki 2907 Eur/kv.m.

Įrengtų būstų segmente (butai bei apartamentai) pasiūlos kainos mediana per tą patį laikotarpį padidėjo nuo 3208 iki

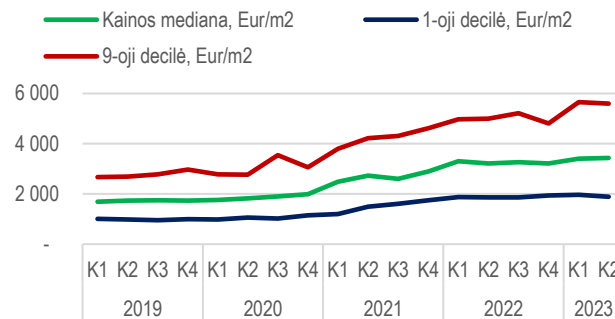
3434 Eur/kv.m. o įprastų kainų rėžis siekė 1892–5594 Eur/kv.m.

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



Šaltinis: INREAL

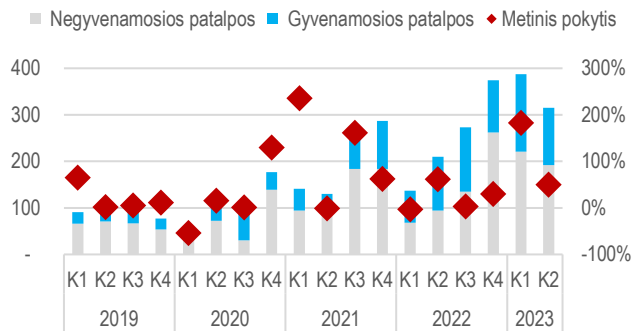
Vidutinės įrengto būsto pasiūlos kainos Palangoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

2023 metais rinkos sulėtėjimas atspindėjo ir naujos statybos patalpų (gyvenamųjų bei negyvenamųjų) sandoriuose. Per pusmetį įregistruoti 702 tokių patalpų pardavimai – 9 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (647), tačiau didesnė pusė šių sandorių įvyko dar pirmąjį ketvirtį (387) ir mažesnė – antrąjį (315). Sąlyginai nedidelis pusmetinis sandorių pokytis buvo nulemtas statybos laikotarpiu sudarytų preliminarinių sutarčių, tačiau palapsniui šios statybos buvo ir yra baigiamos, todėl atsigavimo notarinių sandorių dinamikoje artimiausiu laikotarpiu fiksuojama nebus.

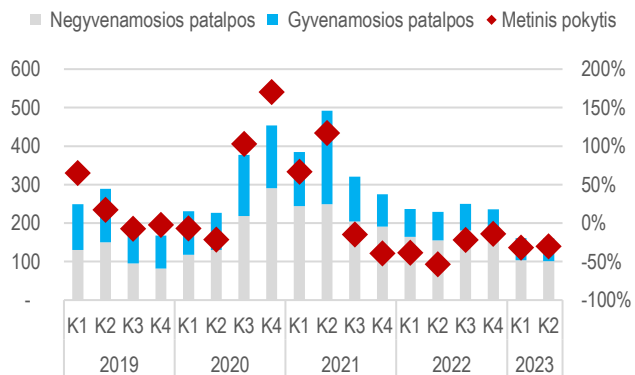
VĮ Registrų centras įregistruoti naujos statybos patalpų pardavimo sandoriai Palangos sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Situaciją būsto rinkoje kiek vaizdžiau atspindi senos statybos patalpų sandoriai. Per pusmetį parduota 321 patalpa – 34 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (486) ir 31 proc. mažiau nei prieš metus (466). Žvelgiant į platesnį laikotarpį – nuo 2021 metų vidurio yra stebimas tolygus rinkos lėtėjimas.

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

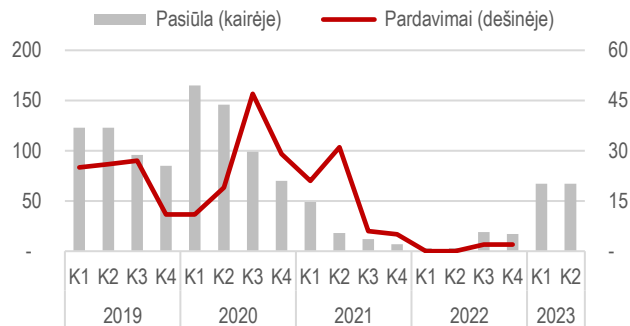


Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

Iš pirmo žvilgsnio Neringos pirminė būsto rinka visiškai sustoję – per pusmetį nefiksuoti preliminarūs pardavimai, o viešai pasiūloje yra tik vienas NT projektas, kuriame 67 būstai

(penktadalis rezervuotų). Vis dėlto ši statistika neatitinka realybės, nes absoliuto dauguma Neringos būsto projektų neturi informatyvių interneto svetainių. Per artimiausius metus ar keletą rinką turėtų papildyti nauji projektai, todėl, tikėtina, kad pasiūlai susikoncentravus ne vienoje vietoje ir gyventojų lūkesčiams pagerėjus, Neringoje vėl bus fiksuojamas išaugęs rinkos aktyvumas.

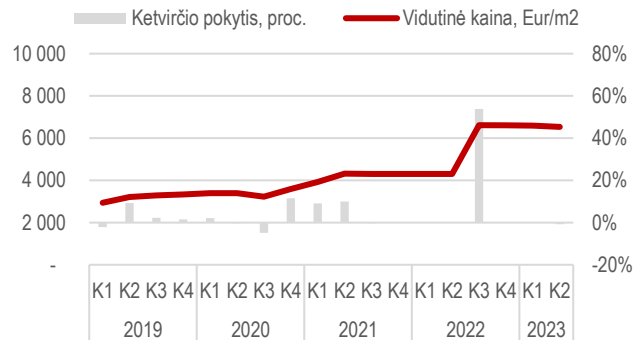
Parduoti bei laisvi būstai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Ribota pasiūla lėmė, kad kainų lygį formavo iš esmės vienas projektas. Kainos jame siekė apie 6500 Eur/kv.m ir per pusmetį jos iš esmės nekito.

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

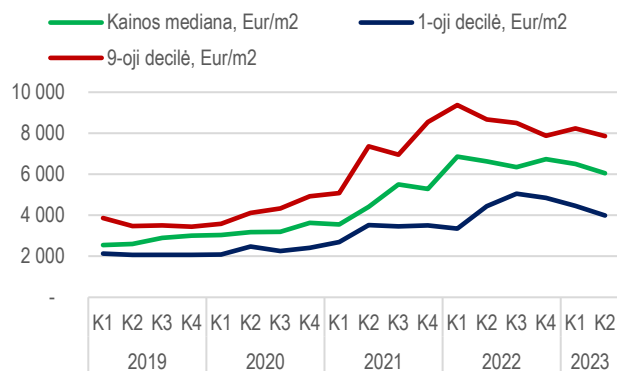


Šaltinis: INREAL

Analizuojant ne tik vystytojų projektų svetaines, bet ir skelbimų platformas matomas platesnis būsto pasiūlos Neringoje vaizdas. Čia stebimi tiek kainų projektų svetainėse neskelbiantys plėtotojai, tiek būstų savininkai, antrinėje rinkoje parduodantys per keletą metų ženkliai pabrangusį turtą. Per pusmetį pasiūlos kainos mediana ryškiai sumažėjo – nuo 6739 iki 6053 Eur/kv.m. Viena pagrindinių priežasčių – pasiūloje atsiradę pigesni pasiūlymai. Tipinių kainų rėžis išsiplėtė nuo 4849 – 7880 Eur/kv.m iki 3990 – 7856 Eur/kv.m.

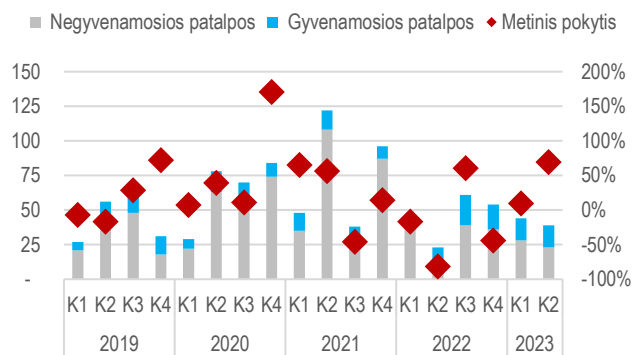
Dėl teisinių apribojimų Neringoje iš esmės neegzistuoja „naujos statybos“ būstai todėl į pasiūlos dinamiką formuoja tiek naujos, tiek senos statybos objektai. Per pusmetį fiksuoti 83 sandoriai – 28 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (115) ir apie 32 proc. daugiau nei prieš metus (63).

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



Šaltinis: INREAL

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



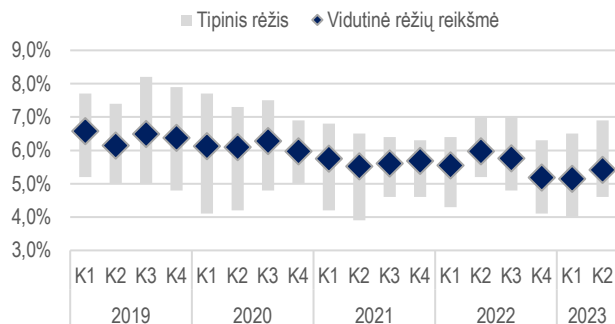
Šaltinis: VĮ "Registrų centras"

BŪSTO NUOMOS RINKA

VILNIUS

Butų pardavimo kainoms Vilniuje išliekant sąlyginai stabilioms, tos pačios tendencijos fiksuotos vertinant metinį butų nuomos pajamingumą. 2022 metų IV ketvirtį vidutinė pajamingumo reikšmė siekė 5,2 proc. 2023 metų pradžioje ji smuktelėjo iki 5,1 proc. ir per pusmetį ūgtelėjo iki 5,4 proc.

Butų nuomos pajamingumas Vilniuje



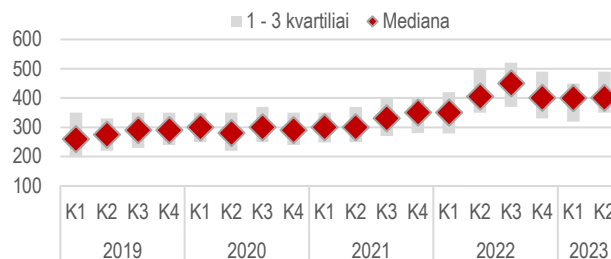
Šaltinis: INREAL

Butų nuomos kainų pikas fiksuotas 2022 metų II – III ketvirtį. 2023-ųjų I pusmetį jos sumažėjo apie 10 proc., nors pokytis įvairiuose segmentuose buvo skirtingas. 1 kambario butų nuomos kainos mediana išliko nepakitusi ir siekė 400 Eur, tačiau kainos nebuvo stabilios. 2022 metų IV ketvirtį šio segmento butų nuomos kainos siekė 330–490 Eur/mėn., 2023-ųjų pradžioje jos mažėjo iki 320–450 Eur/mėn., o II ketvirtį buvo stebimas kainų augimas iki 350–490 Eur/mėn.

Kiek labiau ši tendencija išryškėjo 2 kambarių butų segmente. 2022 metų IV ketvirtį nuomos kainos mediana siekė 600 Eur/mėn., 2023-ųjų pradžioje – 580 Eur/mėn, o II-ąjį ketvirtį – 620 Eur/mėn. 3-ojo kvartilio reikšmė per pusmetį nesikeitė, o 1-ojo kvartilio reikšmė padidėjo nuo 500 iki 530 Eur/mėn.

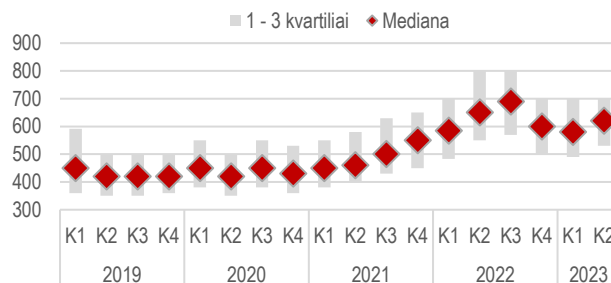
3 kambarių nuomos kainos tolydžiai augo. 2022 metų IV ketvirtį kainos mediana siekė 750 Eur/mėn., 2023-ųjų I pusmečio pabaigoje – 800 Eur/mėn. Per pusmetį išaugo 1-ojo kvartilio reikšmė nuo 600 iki 650 Eur/mėn., o 3-ojo kvartilio reikšmė augo po 50 Eur kas ketvirtį, nuo 1000 iki 1100 Eur/mėn.

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



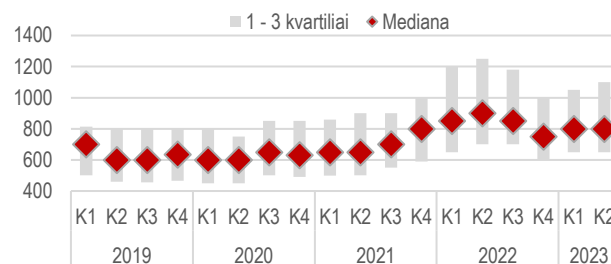
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

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

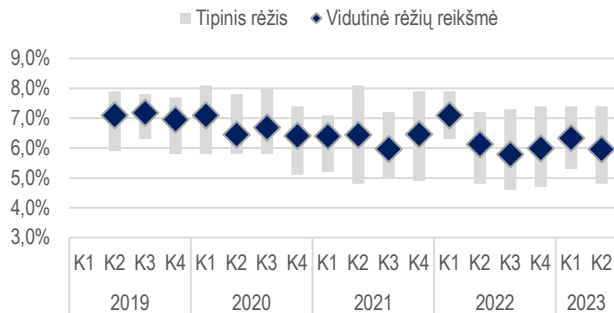


Šaltinis: INREAL

KAUNAS

Butų nuomos rinka Kaune yra ženkliai mažesnė nei sostinėje, todėl pelningumo rodikliai yra kiek mažesnio patikimumo (ypač 1 kambario butų segmente). Vidutinė butų nuomos pajamingumo reikšmė 2023 metų I ketvirtį ūgtelėjo iki 6,3 proc., tačiau II ketvirtį sugrįžo į 2022 metų IV ketvirčio lygį – 6 proc.

Butų nuomos pajamingumas Kaune



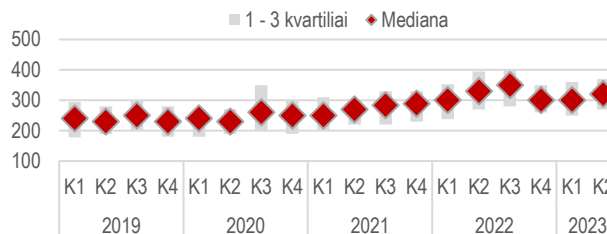
Šaltinis: INREAL

Kaune, kaip ir Vilniuje, butų nuomos kainų piktas buvo fiksuotas 2022 metų II – III ketvirtį, tačiau 2023-ųjų I pusmetį jos sumažėjo 5–10 proc. Švelnesnį kainų mažėjimą lėmė ir tai, kad ankstesnis augimas taip pat buvo mažesnis. 2023 metų I pusmetį 1 kambario butų nuomos kainos mediana ūgtelėjo nuo 300 iki 320 Eur/mėn. 1-ojo kvartilio reikšmė per pusmetį padidėjo nuo 260 iki 270 Eur/mėn. (I ketvirtį fiksuotas sumažėjimas iki 250 Eur/mėn.), o 3-iojo kvartilio reikšmė augo po 10 Eur kas ketvirtį nuo 350 iki 370 Eur/mėn.

Panašūs procesai vyko ir 2 kambarių butų nuomos segmente. Kainos mediana I ketvirtį išliko 450 Eur/mėn., o metų viduryje augo iki 475 Eur/mėn. 1-ojo kvartilio reikšmė I ketvirtį sumažėjo nuo 398 iki 380 Eur/mėn., tačiau vėliau sugrįžo į 400 Eur/mėn. Tuo tarpu 3-iasis kvartilis susvyravo nuo 550 iki 540 Eur/mėn. ir vėliau sugrįžo į 2022 IV ketvirčio lygį.

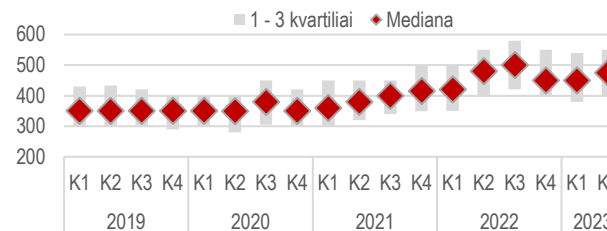
3 kambarių nuomos kainos pasižymėjo didžiausia dinamika. Kainos mediana sumažėjo nuo 550 Eur/mėn. 2022 metų IV ketvirtį iki 500 Eur/mėn. 2023-ųjų I ketvirtį, o II ketvirtį sparčiai augo iki 599 Eur/mėn. Analogiškai 1-ojo kvartilio reikšmė mažėjo nuo 450 iki 415 Eur/mėn. ir vėliau augo iki 488 Eur/mėn., 3-iojo kvartilio reikšmė keitėsi nuo 690 iki 650 Eur/mėn., o vėliau iki – 700 Eur/mėn.

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



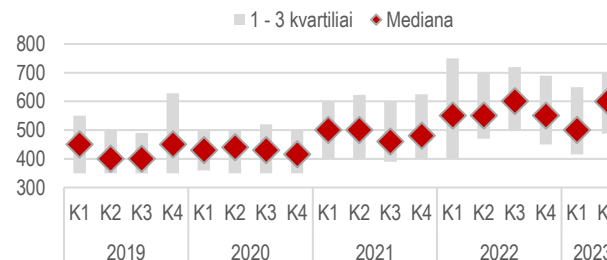
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

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

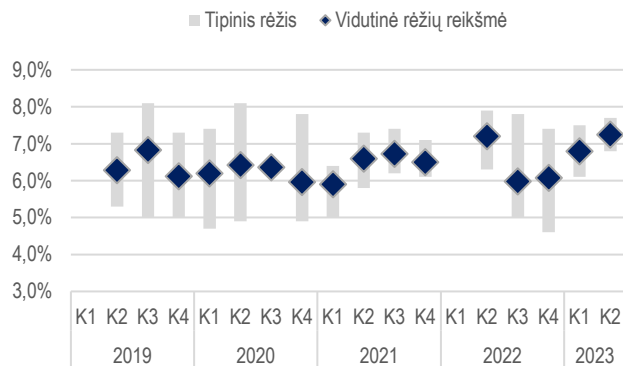


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDA

Klaipėdoje stebėti ryškesni butų nuomos pelningumo ir kainų pokyčiai nei Vilniuje ar Kaune. Tai lėmė mažesnė rinka ir mažesnė duomenų imtis. 2023 metų I ketvirtį metinis butų nuomos pajamingumas uostamiestyje didėjo nuo 6,1 proc. iki 6,8 proc., o II ketvirtį – net iki 7,3 proc.

Butų nuomos pajamingumas Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

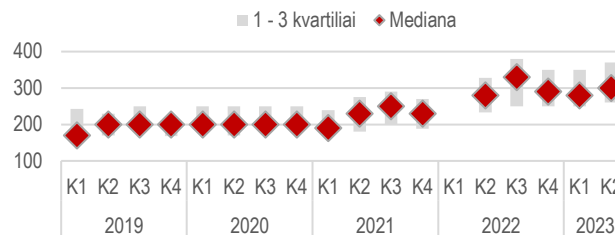
2023 metų I ketvirtį 1 kambario butų nuomos mediana sumažėjo nuo 290 iki 280 Eur/mėn., o II ketvirtį padidėjo iki 300 Eur/mėn. I ketvirtį 1-ojo kvartilio reikšmė nekito, o II ketvirtį jis augo nuo 250 iki 260 Eur/mėn. 3-iasis kvartilis taip pat augo tik II ketvirtį – nuo 350 iki 370 Eur/mėn.

2 kambarių butų nuomos kainos pokyčiais matomi tik medianoje. I ketvirtį ji didėjo nuo 400 iki 420 Eur/mėn., II ketvirtį – iki 435 Eur/mėn. 1-ojo kvartilio reikšmė per pusmetį nesikeitė ir siekė 350 Eur/mėn, 3-iojo – išsilaikė ties 500 Eur/mėn riba.

3 kambarių butų nuomos kainų dinamika Klaipėdoje priminė Kauną. Mediana I ketvirtį mažėjo nuo 600 iki 550 Eur/mėn., vėliau – šoktelėjo iki 650 Eur/mėn. 1-asis kvartilis mažėjo nuo 450 iki 425 Eur/mėn., vėliau – augo iki 550 Eur. 3-iasis kvartilis

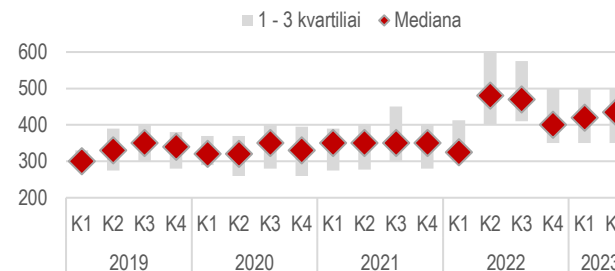
kiek išskyrė, nes I ketvirtį jis padidėjo nuo 700 iki 775 Eur/mėn., o vėliau susitraukė iki 750 Eur.

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



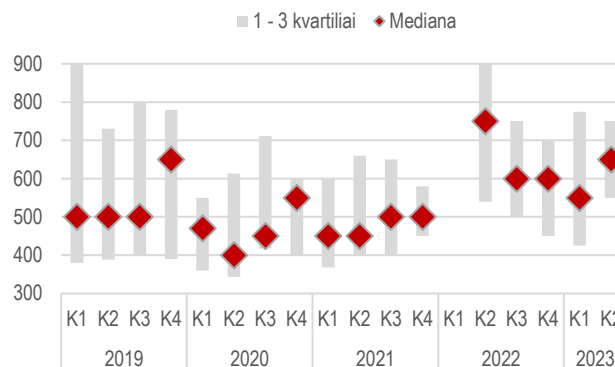
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

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



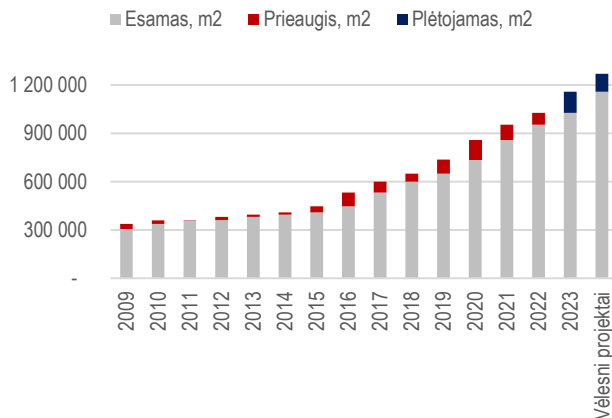
Šaltinis: INREAL

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2023 metų I pusmetį duris atvėrė „Cyber City“ ir „Kintų 11“ verslo centrai. Iki metų pabaigos turėtų būti baigtos dar 8 verslo centrų („Artery“, „BH Meraki II“, „O2 Offices“, „Flow“, „K22“, „J. Basanavičiaus 10“, „S28“, „Sky Office“, „Sporto 16“, „Teltonika HQ“) statybos. Bendras rinkai pasiūlytas plotas 2023 metais turėtų siekti virš 130 tūkst. kv. m nuomojamo ploto.

Dar apie 110 tūkst. kv. m ploto papildymo laukiama per artimiausius keletą metų (skaičiuojant neįtraukti ankstyvos ar ypač ankstyvos projektavimo stadijos projektai).

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)

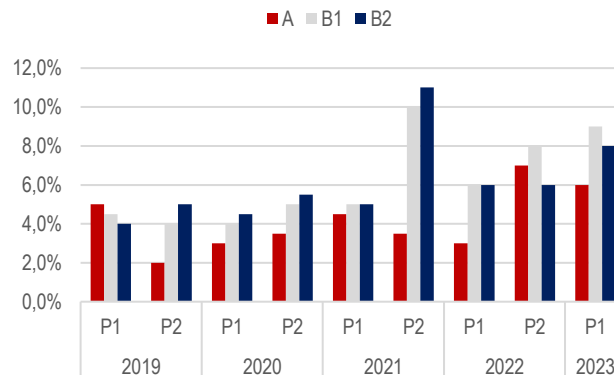


Šaltinis: INREAL

2023 metų viduryje A klasės verslo centrų vakansija siekė apie 6 proc., B1 – 9 proc., B2 – 8 proc.

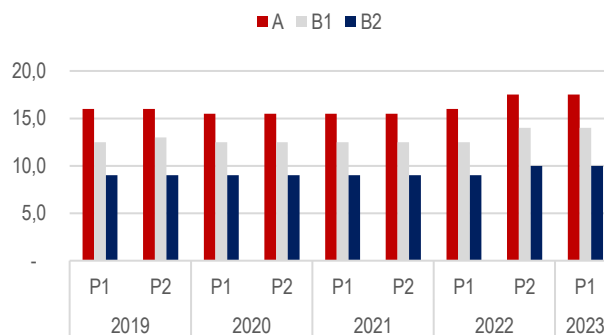
2023 metų I pusmetį kainų pokyčiai nebuvo ženklūs. A klasės verslo centruose kainos siekė 16–20 Eur/kv.m, B1 – 13–15 Eur/kv.m, B2 – apie 10 Eur/kv.m. Aukštas praėjusių metų infliacijos lygis lėmė, kad laisvų patalpų kainų augimas buvo fiksuotas jau 2022 metų pabaigoje – 2023 metų pradžioje.

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika

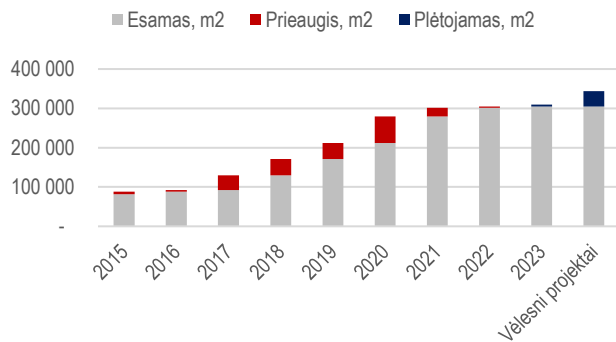


Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

Keletas pastarųjų metų nepasižymėjo reikšmingesne biurų plėtra Kauno mieste. 2023 metais numatyta tik vieno savo reikmėms skirto 5000 kv. m ploto verslo centro plėtra. Didesnis biurų kiekis – beveik 40 tūkst. kv. m rinkai bus pasiūlyti tik 2024-aisiais ar dar vėliau.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)

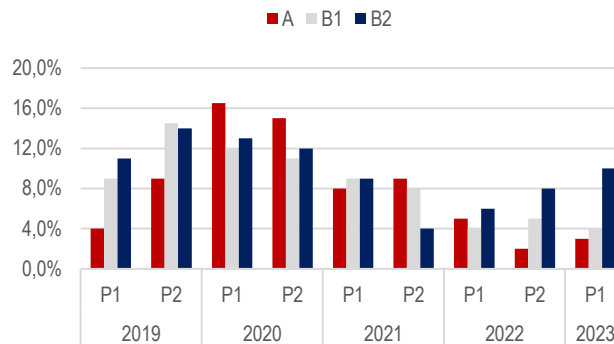


Šaltinis: INREAL

Patalpų vakansija Kauno verslo centruose INREAL duomenimis 2023 metų viduryje nebuvo didelė. A klasės verslo centruose neišnuomota apie 3 proc., B1 – apie 4 proc. patalpų. Didesnis, apie 10 proc., laisvas plotas fiksuojamas tik B2 klasės biuruose, nuomininkams keliantis į modernesnes patalpas. Tikėtina, kad didesnę dalis šių patalpų gali būti išnuomos dar iki metų pabaigos dėl pasiūlos trūkumo, tačiau plėtojamų verslo centrų atidarymas ateityje didžiausią spaudimą formuos būtent šio segmento biurams.

2023 metų I pusmetį reikšmingi nuomos kainos pokyčiai nefiksuoti. Kaip ir sostinėje, pagrindinė nuomos kainų korekcija įvyko dar 2022 metų pabaigoje ryškėjant galutiniam metinės infliacijos vaizdai. A klasės verslo centruose nuomos kainos svyruoja 12–15 Eur/kv.m, B1 – 9–12 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m ribose.

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika

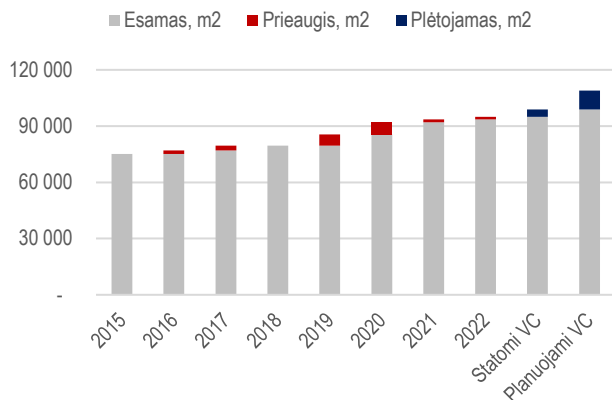


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

2023 metais Klaipėdos NT rinkoje atgimimas tikėtinas ne tik būsto, bet ir komercinio turto segmentuose. Per artimiausius keletą metų yra numatyta išplėtoti apie 25 tūkst. kv. m naujo biurų ploto. Didžioji dalis „Mėmelio“ verslo centre ir „Tech Zity Klaipėda“ pastatuose.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)

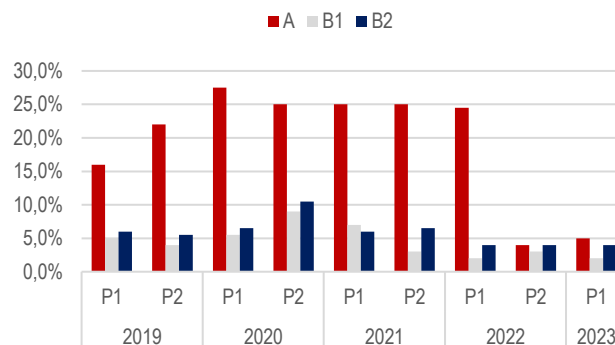


Šaltinis: INREAL

Ypač ribota verslo centrų plėtra jau antrą pusmetį palaiko itin mažus vakansijos rodiklius, kurie 2023 metų viduryje A klasės verslo centruose siekė apie 5 proc., B1 – apie 2 proc. o B2 – apie 4 proc.

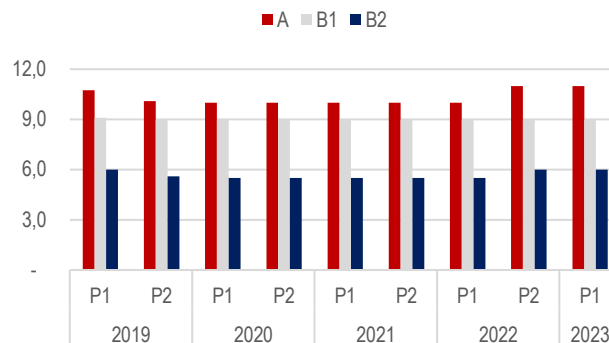
Per pusmetį reikšmingi nuomos kainų pokyčiai nefiksuoti. Metų viduryje A klasės patalpas buvo galima išsinuomoti už 10–12 EUR/kv.m, B1 – 7–11 EUR/kv.m, B2 – 5–7 EUR/kv.m. Dėl mažo laisvų patalpų kiekio ir žemos palyginamosios bazės nuomos kainoms yra pakankamai erdvės augti, tačiau dar anksti įvertinti, ar šio potencialo pakaks naujų projektų pelningumui užtikrinti.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

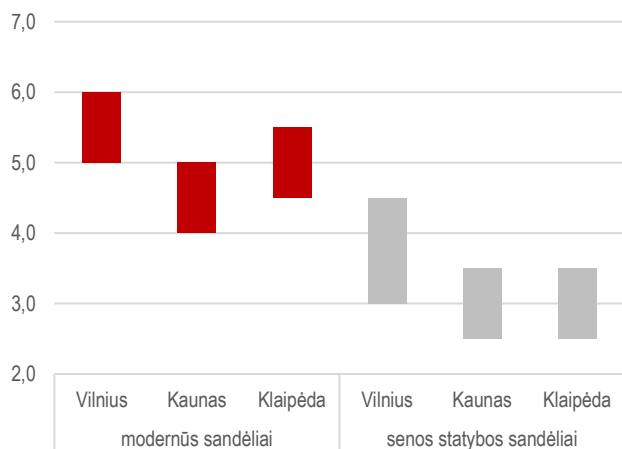
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

2023 metų I pusmetis sandėliavimo patalpų sektoriuje praėjo be didesnių pokyčių. Lėta naujų projektų plėtra lemia, kad logistikos patalpų vakansija ir toliau išlieka ypač žema. 2023 metų viduryje vakansija Vilniaus regione siekė mažiau 1 proc., Kaune – apie 2 proc., Klaipėdoje – apie 3 proc. Tolesnės tendencijos bus labiausiai priklausomos nuo ekonominės situacijos. Lėtėjant ekonomikai tikėtinas vakansijos augimas. Tokiu atveju nauja plėtra būtų dar labiau orientuota į išankstinius susitarimus.

Infliacija, plėtros sąnaudų padidėjimas bei maža pasiūla turėjo įtakos nedideliam kainų augimui. Vilniaus regione naujos bei naujesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos padidėjo iki 5,0–6,0 Eur/kv.m, Kaune – iki 4,0–5,0 Eur/kv.m, Klaipėdoje – iki 4,5–5,5 Eur/kv.m.

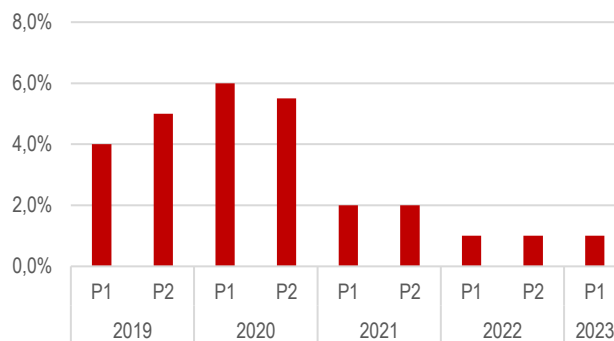
Senesnės statybos patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3–4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 2,5–3,5 Eur/kv.m.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (EUR/kv. m)



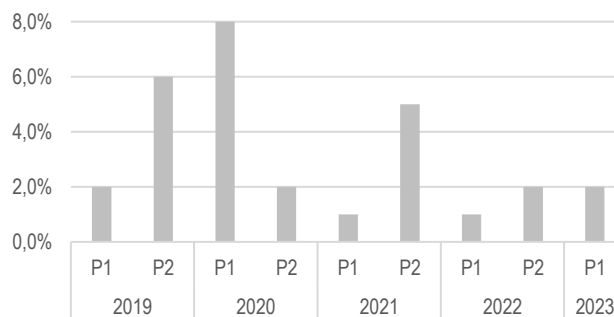
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



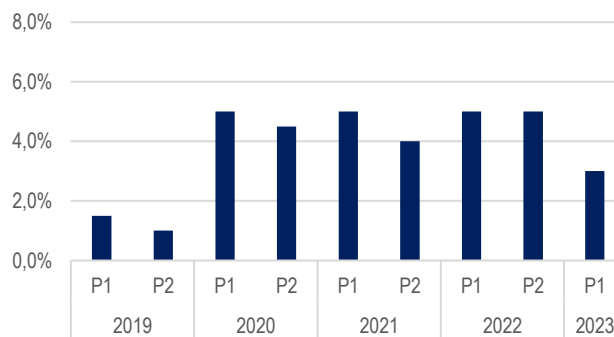
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL



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

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

Gabija Darčkutė, COBALT teisininkų asistentė

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

Dainius Timukas, COBALT teisininkų asistentas

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

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA

Teisėkūroje teorija ir praktika visuomet keliauja greta. Stebėdami priimamus teisės aktus ir jų projektus mes visuomet užduodame sau klausimą kaip tai bus įgyvendinama ir kaip tai paveiks verslą, bus įgyvendinama. Praėjęs pusmetis, kaip įprasta, nebuvo nuobodus šiuo aspektu. Labai aktualu kaip seksis meras tvarkytis su ne tokiu jau ir menku naujų administracinių pareigų paketu. Ar pakaks laiko politinei veiklai, kuomet kasdiena bus užpildyta projektinių pasiūlymų vertinimu ir kitomis procedūromis. Labai svarbus nekilnojamojo turto vystyme projektavimo procesas įgauna papildomą slenkstį savo kelyje. Kilus įtarimui, jog gali būti pažeisti esminiai statinio architektūros reikalavimai, savivaldybė gali prašyti regioninės architektūros tarybos įvertinti ir pateikti išvadą, ar statinio projektas atitinka šiuos reikalavimus. Geriau įsigilinus į šį pakeitimą nerimą kelia aiškių kriterijų, kuriems esant savivaldybė gali imtis tokių priemonių, nebuvimas. Jei įsigilintume kokie yra tie esminiai statinio architektūros reikalavimai bei paklaustume savęs ką reiškia tas „kilus įtarimui“ (nustato, kad gali būti pažeisti), matytume, kad galimybių interpretacijoms yra. Niekas neginčija savivaldos

teisės (ir pareigos) derinant projektus užtikrinti kokybę ir darnią plėtrą. Tačiau kartu labai svarbu nustatyti skaidrias, objektyvias taisykles. Nemažiau svarbus pokytis yra ir Nacionalinės žemės tarnybos išnykimas iš valstybinės žemės subjektų rato. Savivaldybės, kurios yra atsakingos už nekilnojamojo turto plėtros procesų (planavimo, projektavimo ir kt.) priežiūrą, neabejotinai turės visas galimybes efektyviai ir greitai priimti sprendimus valstybinės žemės valdymo, naudojimo, disponavimo klausimais. Ar jos pasinaudos tokiomis galimybėmis? Ar valstybinės žemės valdymas taps efektyvesnis? Kaip ir įprasta – į viską atsakys ne tokia jau tolima praktika.

TEISINIO REGULIAVIMO PAKEITIMAI

TERITORIJŲ PLANAVIMAS

Kaip jau ne kartą skelbta, savivaldybių merai perėmė daug savivaldybės administracijos funkcijų. Ne išimtis ir teritorijų planavimo sritis. 2023-04-01 įsigaliojo [Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo \(XIV-1275\)](#), priimto 2022-06-30, pakeitimai. Pakeitimais nemaža dalis administracijos direktorių funkcijų perkeliama ant savivaldybių merų pečių. Tarp funkcijų, kurias nuo šiol vykdys savivaldybių merai yra ir šios:

- keisti konkrečių žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdą;
- nurodyti statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus, šį įgaliojimą meras gali pavesti ir savivaldybės administracijos tarnautojui;
- kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomai veiklai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, įgaliojimą juos pakeisti ar nustatyti;

- tvirtinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus;
- priimti sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų;
- teikti tvirtinti savivaldybės bendrąjį planą ar savivaldybės dalies bendrąjį planą savivaldybės tarybai;
- tvirtinti arba atsisakyti tvirtinti detaliuosius planus;

Įgyvendinant minėtus Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimus, buvo pakeistas ir poįstatyminis aktas – **Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės**. Be detalizuojamų aukščiau aptartų pakeitimų, ši norma dar detaliau aptaria tokias naujas merų funkcijas:

- anksčiau planavimo organizatoriui priklausiusi funkcija keisti detalųjį planą;
- anksčiau savivaldybės administracijos direktoriui priklausiusi funkcija nuspręsti suplanuotai arba didesnei teritorijai, į kurią patenka anksčiau suplanuota teritorija, rengti naują (seną keičiantį) detalųjį planą;
- anksčiau savivaldybės administracijos direktoriui priklausęs įgaliojimas koreguoti tokius dalykus kaip: statybos zona, statybos riba, statybos linija; inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos; konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto; automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; apželdinama teritorijos dalis; planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Ne kartą minėta, kad administracinių funkcijų gausus persikirstymas jas perduodant iš savivaldybės administracijos iš esmės politinei figūrai – merui, kelia klausimų kaip tai paveiks planavimo, projektavimo procesus. Žinoma, minėtos teisės normos leidžia savivaldybių merams deleguoti šias

naujai gautas funkcijas savivaldybės administracijos tarnautojams. Taigi, tik praktika parodys, kaip keisis (jei keisis) nekiliojamojo turto vystymo procesas.

STATYBOS TEISĖ

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

Statybos įstatymas neišvengė pakeitimų, įsigaliojusiu pirmąjį 2023 m. pusmetį. Labiausiai atkreiptinas dėmesys į [2022-12-22 pakeitimo įstatymą Nr. XIV-1754](#), kuris įsigaliojo nuo 2023 m. gegužės 1 d. arba įsigalios atitinkamai nuo 2023 m. lapkričio 1 d. bei nuo 2024 m. sausio 1 d. Be kitų pakeitimų, mūsų vertinimu aktualūs yra šie:

- Keičiama statybos ūkio būdu samprata, nurodant kad tai tik fizinio asmens ir tik pagal šį įstatymą pasirinktas statybos organizavimo būdas. Taigi, juridinis asmuo neturės galimybės pasirinkti statybos ūkio būdu kelio. Papildomai įtvirtinta, kad ūkio ar mišrų statybos organizavimo būdą gali pasirinkti ne visi fiziniai asmenys, o tik atliekantys statinių paprastąjį remontą, statantys naują, rekonstruojantys, remontuojantys ar griauinantys vieną vieno buto gyvenamąjį namą iki 300 m² ar nesudėtingąjį statinį ir jų priklausinius viename žemės sklype.
- Naujas pokytis statinio projekto tikrinimo procese. Savivaldybės administracijai nustačius, kad „gali būti pažeisti esminiai statinio architektūros reikalavimai“, meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas gali prašyti regioninės architektūros tarybos įvertinti ir pateikti išvadą, ar statinio projektas atitinka šiuos reikalavimus. Terminas „gali būti pažeisti“ leidžia teigti, kad

sprendimas kreiptis į regioninę architektūros tarybą gali būti priimtas ne esant minėtiems pažeidimams, o kilus įtarimui, kad jie yra pažeisti. Įstatymas tokiu būdu sukuria tam tikrą neapibrėžtumą, leidžiantį subjektyviai spręsti ar pažeidimas yra, ar visgi jo nėra. Mūsų vertinimu tokie sprendimai turėtų būti priimami vadovaujantis kaip galima detalesniais / skaidresniais kriterijais.

- Deklaracijos apie statybos užbaigimą ar pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių tvirtinimas. Įstatymas suteikia teisę ją tvirtinti projekto ekspertizės rangovui. Projektuotojams, statinio (jo dalies) ekspertizės rangovams arba statinio projekto (jo dalies) ekspertizės rangovams papildomai nustatoma atsakomybė už deklaracijos apie statybos užbaigimą ar pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių, neatitinkančių teisės aktuose nustatytų reikalavimų, patvirtinimą. Kita vertus, subjektų, galinčių tvirtinti minėtą deklaraciją rato išplėtimas neabejotinai teigiamai paveiks statybos užbaigimo procesą.
- Esmingai pakeistas įmokos už savavališkos statybos įteisinimą skaičiavimo mechanizmas. Į ją buvo įtraukti fiksuoti dėmenys, kurių dydžiai priklauso nuo savavališkai statyto statinio sudėtingumo ir statybos sudėtingumo (t. y. nuo to, ar tai paprastas ar kapitalinis remontas, rekonstravimas ar nauja statyba, atitinkamai kuo didesnis sudėtingumas, tuo didesni ir šie dėmenys bei įmoka).
- Įstatymų leidėjas numato, kad jei rekonstrukcijos atveju pastato tūris padidėja daugiau, nei 100 proc., tokiam atvejui esant jam taikomi teisės normose bei teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti naujo statinio projektavimui ir statybai keliami reikalavimai. Vieša paslaptis, kad praktikoje nemažai de facto naujų statinių buvo pastatyta naudojant kiek paprastesniu rekonstrukcijos keliu.

įsigaliojus šiam pakeitimui (įsigalioja nuo 2023 m. lapkričio 1 d.) tokios galimybės nelieka.

- Nemažai diskusijų sukėlė Statybos įstatymo pakeitimai (aptarti ankstesnėse mūsų apžvalgose ir komentaruose), neleidžiantys sudaryti sandorių dėl patalpų, esančių daugiabučiuose namuose ar gyvenamosios paskirties patalpų, esančių kitų paskirčių pastatuose, pardavimo, jei nėra užbaigta šių pastatų statyba. Įstatymo pakeitimai įsigalioja nuo 2024 m. sausio 1 d. Poįstatyminiai aktai, lydintys šį pakeitimą (STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“) numato, kad statytojui pageidaujant pastato techninis projektas gali būti rengiamas su nebaigta pastato patalpų apdaila, nustato minimalius reikalavimus tokiai apdailai, kurie turi būti numatyti techniniame projekte. Tačiau ar su tokia apdaila (kuri iš esmės yra dalinė) pastato statyba galės būti pripažinta užbaigta, nėra visiškai aišku. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, paklausta šiuo klausimu, komentuoja, kad daugiabučio namo techninis projektas gali būti rengiamas su nebaigta namo apdaila ir įgyvendinus minimalius reikalavimus gali būti inicijuojama statybos užbaigimo procedūra. Tačiau ar su tokiais minimaliais apdailos darbais bus galima registruoti ir daugiabučio namo patalpų (butų) 100 proc. baigtumą, atsakymo nepateikia. Taigi, kaip ir įprasta, į šį klausimą atsakys praktika.

Kitas aktualus [Statybos įstatymo pakeitimo įstatymas \(Nr. XIV-2041\)](#) priimtas 2023 m. birželio 8 d. ir įsigaliojo 2023 m. birželio 23 d. Norime atkreipti dėmesį ir išskiriame šiuos pakeitimus:

- Neturinčių stogo inžinerinių statinių vystytojams reikšmingai sumažinama biurokratinė našta. Anot šio pakeitimo įstatymo projektui skirtos pagrindinio komiteto išvados, iki naujos redakcijos įsigaliojimo vystytojai turėjo

užsiimti pakartotinu ilgu procesu gauti statybos leidimą iš naujo netgi tada, kai statomas mažesnių (daugiau nei 1 metru) išorinių matmenų statinys (pvz., kai statybos projektavimo ar statybos proceso eigoje dėl įvairių priežasčių pasikeičia projektu numatyto inžinerinio statinio apimtys) nei nurodyta originaliame statybą leidžiančiame dokumente. Šių pakeitimų dėka, neturinčio stogo inžinerinio statinio matmenų pasikeitimas į mažesnę pusę bet kokia apimtimi nelems pareigos iš naujo gauti statybos leidimą – daugeliu atvejų sumažės laiko ir lėšų sąnaudos

- Nuo šiol Valstybinė energetikos reguliavimo taryba tikrins tik didesnės kaip 100kW (anksčiau 30 kW) galios elektrinių naujos statybos ar rekonstravimo projektus. Taigi ir čia buvo mažinama administracinė našta vystytojams.
- Gana gausiai buvo keičiami statybos techniniai reglamentai nemaža dalimi įgyvendinant aukščiau nurodytus Statybos įstatymo pakeitimus. Tačiau mes atskirai norime išskirti STR 1.02.01:2017 „Statybos dalyvių atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas“ pakeitimus, kuriais:
- Biurokratinė našta sumažinta nustatant, kad statybos rangovams išduoti kvalifikacijos atestatai ir teisės pripažinimo dokumentai bus peržiūrėti ne kasmet, o kas penkerius metus. Tačiau atestavimą atliekančiai organizacijai palikta galimybė esant poreikiui dokumentus tikrinti ir nepraėjus šiam laikotarpiui.
- keičiami reikalavimai ypatingojo ir neypatingojo statinio statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovams. Jie išplečia asmenų, kurie gali eiti šias pareigas ratą ir mažina biurokratinę naštą. Nuo šiol fiziniams asmenims, pageidaujantiems eiti ypatingojo ir neypatingojo statinio statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas, į reikalingą profesinę patirtį bus įskaičiuojama darbo patirtis valstybės ir savivaldybių institucijose vykdant

veiklą statybos ar statybos valstybinės priežiūros srityse. Iš esmės tai reiškia, kad valstybės institucijose (tarkime Valstybinėje teritorijų ir planavimo statybos inspekcijoje prie AM) dirbė ir minėtas funkcijas atlikę tarnautojai galės lengviau užimti tokias pareigas. Vertiname šį pakeitimą kaip teigiamą dėl didelės šių asmenų patirties.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai, įsigalioję 2023 m. gegužės 01 d. atneša tokius pakeitimus:

- Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie AM (Inspekcija) nustačius, kad statybą leidžiantis dokumentas buvo suteiktas neteisėtai, įstatymas suteikia teisę tiek pašalinti nustatytus pažeidimus (nesikreipiant į teismą) per 3 mėnesius, tiek ir sudaryti taikos sutartį su Inspekcija. Iki tokio pakeitimo galiojusi redakcija nepaliko Inspekcijai galimybės ir nurodė tiesiogiai kreiptis į teismą. Šiuo pakeitimu viena vertus sudaroma galimybė per minėtą 3 mėnesių terminą ištaisyti pažeidimus, kita vertus – numatoma galimybė sudaryti taikos sutartį. Taigi, Inspekcijai suteikiama platesnė veiksmų gama kartu sudarant sąlygas mažiau apkrauti teismus bei paliekant galimybę ir patiems nekilnojamojo turto vystytojams pasitaisyti. Belieka tikėtis, kad Inspekcija aktyviai naudosis šia suteikta galimybe praktikoje.
- Kitas gana svarbus pakeitimas taip pat susijęs su statybą leidžiančio dokumento galiojimu ir galimu jo ginčijimu. Kai patikrinimo akte konstatuota, kad statybą leidžiantis dokumentas išduotas neteisėtai, statybos darbai, tęsiami nepašalinus pažeidimų, atliekami statytojo rizika. Taigi, net ir konstatavus galimą statybą leidžiančio dokumento neteisėtumo faktą, darbus galima bus tęsti. Veikiausiai ši taisyklė naudinga bus tuomet, kai statytojas arba imsis aktyvių veiksmų pažeidimams pašalinti (kaip minėta

aukščiau), arba susitars su Inspekcija ir sudarys taikos sutartį.

ŽEMĖS ĮSTATYMAS

2023 m. birželio 29 d. Seimas pritarė Aplinkos ministerijos siūlytiems Žemės įstatymo ir jį lydinių kitų 16-os įstatymų pakeitimams, kurie įgyvendins žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos antrojo etapo tikslus. Didelė dalis Žemės įstatymo pakeitimų įsigalios jau nuo 2024 m. sausio 1 d. Esmingiausi įstatymo pakeitimai pateikiami žemiau.

- Išplėstas atveju, kuomet iš valstybinės žemės nuomininko nebus reikalaujama mokėti atlyginimo valstybei ar savivaldybei už galimybę statyti statinius nuomojamame valstybinės žemės sklype, sąrašas. Pirmuoju atveju tai tokie statiniai, kurių statyba turi specifinę, visuomeninę paskirtį (geležinkelio infrastruktūros objektai, tarptautiniai oro uostai, keliai, energetikos objektai, savivaldybės infrastruktūros statiniai, statiniai skirti ES institucijoms, diplomatinėms ir konsulinėms atstovybėms bei valstybei svarbaus projekto statiniai). Antruoju atveju – nuo mokesčio atleidžiami ir asmenys, įgyvendinantys atsinaujinančių išteklių energetikos projektus. Tačiau ir antrajam atvejui numatyti tam tikri ribojimai – asmuo, vykdamas atsinaujinančių išteklių energetikos veiklą, turi didžiąja dalimi priklausyti savivaldybei (51 proc. balsų dauguma). Išskirtinas ir trečiasis atvejis – nuo pareigos mokėti atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje nelieka ir statant ar rekonstruojant statinius, skirtus iki 2023 m. birželio 30 d. pastatytų ir naudojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų reikmėms. Manytina, tokiais pokyčiais turėtų palengvėti našta daugiabučių gyventojams, kadangi šiems neberekės proporcingai mokėti prieš tai egzistavusio mokesčio.

- Pakeitus įstatymą išplėstas atveju, kuomet valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono. Įstatymų leidėjas numato galimybę įgyti valstybinę žemę tuomet, kai valstybinės žemės sklypas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso valstybei ir privačiam asmeniui bei kai nėra galimybės atidalinti valstybei priklausančios dalies ir suformuoti savarankišką žemės sklypą. Praktikoje neretai pasitaiko atveju, kada valstybei priklauso labai maža dalis žemės sklypo ir tokia status quo labai riboja galimybes vykdyti plėtrą jame.
- Nacionalinė žemės taryba nustoja būti valstybinę žemę patikėjimo teise valdančiu subjektu. Tai bene didžiausias pokytis valstybinės žemės valdymo srityje pastaruoju metu. Ar perleidus teisę valdyti valstybinę žemę kitiems subjektams, pirmiausia – savivaldybėms, valstybinės žemės nuomos, pardavimo, statybos joje procesas bus sklandesnis ir efektyvesnis? Tai retorinis klausimas į kurį ir vėl atsakys praktika. Savivaldybės, kurių kompetencija apima nekilnojamojo turto plėtros procesą (administraciniu požiūriu) turės visas galimybes labiau įsigilinti į aktualius valstybinės žemės valdymo, naudojimo, plėtros joje klausimus ir, reikia tikėtis, greičiau ir efektyviau priimti sprendimus. Ar bus tomis galimybėmis pasinaudota?

TEISMŲ PRAKTIKA

Statybos sutartinių santykių dalyvių atsakomybė. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-170-403/2023](#)

LAT nagrinėtoje byloje dėl mobiliojo ryšio bazinių stočių statybos, kurios vykdymo metu buvo nupjautos dvi Kuršių marių krantinės inkarinės templės, teisėjų kolegija konstatavo, jog *projektuotojai nekilo pareiga savo iniciatyva imtis priemonių iširti kito, ne projektuojamo statinio konstrukcijas* (kurios turėjo įtakos žalos atsiradimui). Be kita ko, LAT pasisakė ir dėl ieškovės netinkamo pranešimo techniniam prižiūrėtojui apie statybų pradžią: *aplinkybė, kad ši pateikė duomenis apie statybos pradžią inspekcijai, pati savaime nepatvirtina, kad tie duomenys buvo pateikti ir atsakovei (prižiūrėtojui)*. Pasisakydamas dėl rangovo teisių ir pareigų, teismas pažymėjo, jog *griežtesnė rangovo atsakomybė rangos teisiniuose santykiuose nereiškia to, kad bet kokia iš šių santykių kilusi žala yra laikytina žala, kilusia dėl rangovo veiksmų*, ir atitinkamai nepašalina užsakovo pareigos atlyginti kitam asmeniui padarytą žalą ar prisiimti atsakomybę už jam pačiam kilusią žalą tuo atveju, jeigu ši žala atsirado dėl užsakovo veiksmų ar neveikimo. Toks teismo aiškinimas byloja apie sveikintą lygiavertį visų rangos teisių santykių dalyvių traktavimą, neiškeliant į aukštumas nei užsakovo, nei rangovo. Ypač teigiamai vertintina „demokratiška“ teismo pozicija dėl rangovo, kuris dažnai teismų yra užbarikaduojamas už griežtos atsakomybės, profesionalo kartelės grotų – visi statybos santykių dalyviai turi laikytis bendradarbiavimo etiketo, elgtis sąžiningai, nei vienam iš jų ne valia užkrauti perdėtos ar nepagrįstos atsakomybės.

Rangos ir paslaugos sutarčių atribojimas. LAT nutartis c. b. Nr. [e3k-3-144-684/2023](#)

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

Opciono sutarties atribojimas nuo preliminariosios sutarties. LAT nutartis c.b. Nr. [e3K-3-189-781/2023](#)

Šioje byloje teismas išskyrė tokias opciono sutarties savybes, skiriančias ją nuo preliminariosios sutarties: (i) opciono sutarties objektas yra ne konkretus turtas (prekė), o tik teisė įsigyti jį ateityje; (ii) opciono sutartis turi savarankišką objektą – išvestinį vertybinį popierių (opcioną); (iii) preliminariojoje sutartyje nustatomos abipusės šalių teisės ir pareigos, tuo tarpu opciono sutartyje įsipareigojimai abiem sutarties šalims nenustatomi: opciono sutartį sudaręs opciono pirkėjas įgyja pasirinkimo teisę sudaryti sutartį ateityje arba jos nesudaryti; pareiga sudaryti sutartį ateityje saisto tik opciono pardavėją;

(iv) opciono sutartimi sukuriami ne ikisutartiniai, o sutartiniai santykiai, tad *opciono pirkėjas, priešingai negu preliminariosios sutarties atveju, turi teisę reikalauti sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, t. y. reikalauti įvykdyti opciono sutartį natūra*. Preliminariosios sutarties atveju, pasibaigus nustatytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti, iš įsipareigojimo neįvykdžiusios šalies gali būti pareikalauta nuostolių atlyginimo; (v) opciono sutartis yra rizikos sutartis, todėl jai būdingas atlygintinumas, o preliminarajai sutarčiai toks elementas nėra būdingas. Ši nutartis, panašiai kaip ir prieš tai aptartoji, liudija mums apie tai, jog sutarties teisiniu kvalifikavimui svarbus ne sutarties pavadinimas, o turinys. Būtent šioje byloje LAT ir pripažino, jog šalys visgi sudarė preliminarją, o ne opciono sutartį, nors sutartis ir buvo pavadinta opciono sutartimi.

Vartojimo rangos sutartiniai teisiniai santykiai. LAT nutartis c.b. Nr. [3K-3-164-378/2023](#)

Teisėjų kolegija šioje byloje pažymėjo, jog *teismas turėtų užtikrinti, kad vienu metu nebūtų taikomi atskiri savarankiški teisių gynimo būdai, kurie kartu negali būti taikomi, pvz., tenkinamas užsakovo reikalavimas sumažinti darbų kainą ir kartu reikalavimas neatlygintinai atlikti darbus arba atlyginti trūkumų šalinimo išlaidas*. Pasisakydamas dėl šių dviejų teisių gynimo būdų teismas nurodė, jog *užsakovo reikalavimas sumažinti kainą taikomas tais atvejais, kai darbų rezultatą užsakovas priima, tačiau dėl rangovo atliktų darbų netinkamos kokybės pablogėja jo naudojimo pagal paskirtį galimybės (sąlygos), todėl rangovo atlikti darbai neverti kainos, kurią užsakovas buvo įsipareigojęs sumokėti pagal statybos rangos sutartį už tinkamos kokybės darbus*. Taikant kitą pažeistų teisių gynimo būdą – *reikalavimą atlyginti trūkumų šalinimo išlaidas, turi būti nustatyta trūkumų šalinimo kaina, kuri priteistina užsakovui, kurio teisės buvo pažeistos dėl netinkamos*

kokybės darbų. Ši nutartis yra svarbi vartojimo rangos sutarčių kontekste: matyti, jog vartotojas, nors pagal įstatymą ir turintis daugiau teisių, negu įprasta rangos sutarties šalis, visgi neturi neribotos galios ginti savo teises – teismas, priimdamas tokias nutartis, vartotojus kiek „pažaboja“. Vėlgi, toks aiškinimas yra sveikintinas, nes, be abejonės, vienaip ar kitaip visos sutarties šalys turi būti lygios, nepaisant to, jog retsykais kai kurios yra lygesnės už kitas.



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“. Akumuliuojo patirtį, nuo 2018-ųjų vysto CityNow platformą – naujų projektų žemėlapi ir, kartu, NT analitikos įrankį. Reguliariai apžvelgia naujus projektus ir rinkos aktualijas spaudoje bei yra asociacijos Proptech Lithuania valdybos narys.

Pagal didžiausių naujų pradėtų projektų struktūrą akivaizdu, kad šį pusmetį sąlyginai ženklėsnė komercinių, ypač stock ofice, projektų plėtra ir mastas. Tai galėtume sieti su ilgalaikė e-komercijos augimo tendencija ir tebejuntamu poreikiu bei konservatyvesniais gyvenamojo NT vystymo planais. Pažymėtina, kad sostinėje gyvenamajame segmente dauguma pradėdamų plėtoti projektų jau yra A++ klasės. Tai rodo, kad dauguma projektų, anksčiau gavusių statybų leidimus su mažesniais energinės klasės reikalavimais, jau įgyvendinti, tad ateityje šis aspektas taps vis mažiau aktualiu faktoriumi pirkėjams renkantis būstą. Labiausiai naujo būsto pasiūla pasipildė Pilaitės mikrorajone – pradėti net trys nauji projektai ar jų etapai. Tai galima interpretuoti kaip vystytojų siekį pasiūlyti labiau įperkama būstą reaguojant į kylančias palūkanas.

13 DIDŽIAUSIŲ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTŲ (AR JŲ ETAPŲ) VILNIUJE, KAUNE, KLAIPĖDOJE, PRADĖTŲ ĮGYVENDINTI 2023 METŲ I PUSMETĮ

Šioje skiltyje atrinkti reikšmingiausi gyvenamieji projektai ar jų etapai, kurių statybų pradžia – 2023 metų I pusmetis (dažniausiai statybų leidimas sutampa su statybų pradžia) ir paskelbta pardavimų pradžia. Projektai surikiuoti pagal mastą (rinkai pasiūlytą butų kiekį).

VILNIUS

▪ Vyšnios (II etapas)

„Vyšnių“ kvartalas Pilaitėje – didžiausias projektas, pradėtas vystyti Vilniuje 2023 metų I pusmetį. „Omberg“ II etape rinkai pasiūlė 180 butų ir komercines patalpas A++ energinės klasės keturiuose 4 aukštų korpusuose.

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



Vyšnios (II etapas) @ Omberg

Gyvenamųjų pastatų pirmuosiuose aukštuose bus įkurtos komercinės paskirties patalpos, kuriose veiks ir patiems gyventojams aktualias kasdienes paslaugas siūlantys verslai.

Plėtojas aplink projektą išasfaltuotos gatves, įrengs šaligatvius su apšvietimu. Taip pat bus nutiesti dviračių takai, kurie užtikrins patogų naujakurių judėjimą.

▪ Šnipiškių solo

„Hanner“ pradėjo savo didžiausio projekto Šnipiškėse – „Šnipiškių solo“ vystymą. Čia iškils keturių sublokuotų 5-6 aukštų namų kompleksas su 106 butais.



Šnipiškių solo @ Hanner

Projektas išsiskiria patogia lokacija, butais su dideliais langais, erdvia aikšte automobiliams, dviračių saugykloimis.

Komplekso teritorijoje numatyta įrengti 106 kv. m dydžio vaikų žaidimų aikštelę, sporto aikštelę bei poilsio zoną vyresnio amžiaus žmonėms.

Projektas plėtojamas greta vystomo Vilniaus CBD centro.

▪ Bajorų lajos (III etapas)

„Omberg“ pradėjo vystyti paskutinį – III-ą „Bajorų lajų“ projekto etapą. Dviejuose 7 aukštų A++ energinės klasės daugiabučiuose rinkai pasiūlytas 91 butas.

Siūlomas platus 1–4 kambarių būstų pasirinkimas su dideliais vitrininiais langais bei erdviais balkonais arba terasomis pirmuosiuose aukštuose.



Bajorų lajos (III etapas) @ Omberg

Projektas išsiskiria ramia vieta greta Vanaginės geomorfologinio draustinio, uždaroje kvartalo teritorijoje įrengtu Lajų taku ir vaikų žaidimų aikštelėmis.

Netoliese veikia lopšelis-darželis „Bajorėlis“, planuojama Naujoji Bajorų progimnazija.

■ Kaip Niujorke by CITUS

„Citrus“ pradėjo vystyti I projekto „Kaip Niujorke by Citus“ etapą. Kareivių g. 2E konversijos būdu vystomoje teritorijoje iškilis 9 aukštų A+ energinės klasės daugiabutis, kuriame siūlomas 81 butas. Iš viso dviejuose etapuose rinkai bus pasiūlyti 174 butai ir 11 patalpų komercijai.

Projektas išskiria plačiu 1–3 kambarių butų pasirinkimu, patogiu susisiekimu su miesto centru bei aplinkiniais prekybos ir pramogų centrais. Suprojektuotas didelis kiemas, savo forma primenantis Niujorko Centrinį parką, išsaugotos ankstesnio pramoninio pastato santvaros. Pastatų sienas puoš „graffiti“ piešiniai. Iš viršutinių aukštų bei stogo terasų atsivers sostinės panoramos.



Kaip Niujorke by CITUS @ Citus

Bendras automobilių parkavimo vietų skaičius požeminėje aikštelėje sieks 131, I etape – 61. Visos automobilių vietos bus pritaikytos automobilių krovimui, o 20 proc. jų bus įrengtos įkrovimo stotelės.

■ Kerų kerai (II etapas – Gyvasis vanduo)

Vilniaus Burbiškių miške, Bartų g. 11 INREAL grupė tęsia kvartalo „Kerų kerai“ plėtrą. Pradėtos II etapo – „Gyvasis vanduo“ statybos ir pardavimai. Trijuose mažaukščiuose namuose rinkai pasiūlyti 62 dviejų–keturių kambarių butai.



Kerų kerai (II etapas – Gyvasis vanduo) @ INREAL grupė

Projekto energinė klasė A+. Numatytas grindinis dujinis šildymas, fasadas dengiamas klinkeriu. Didelis dėmesys skirtas saugumui, bendrų erdvių interjerui ir patogiams bei racionaliems būstų suplanavimams. 3,1 ha teritorijoje bus įrengtos automobilių aikštelės, vietos dviračiams, elektromobiliams, vaikų žaidimo aikštelės ir bendruomenės susirinkimo erdvės. Lygiagrečiai plėtojamas kvartalo infrastruktūros projektas – tiesiama gatvė, atvedamas vanduo, kanalizacija ir visos komunikacijos.

■ Martyno namai (III etapas – A korpusas)



Martyno namai (III etapas – A korpusas) @ Eriadas

„Eriadas“ Pilaitėje pradėjo „Martyno namų“ kvartalo III etapo vystymą. Statomas A korpuso 8 aukštų daugiabutis su 52 butais. A++ energinės klasės name butai rinkai pasiūlyti su pilna daline apdaila – sumontuotomis pertvaromis ir rekuperatoriais, grindiniu šildymu, pagal projektą išvedžiota elektra. Butai turės didelius langus, balkonus, o kai kurie iš jų – terasas.

Bus įrengta vaikų žaidimų aikštelė, automobilių stovėjimo vietos, o kvartalo teritorija – apželdinta bei aptverta.

▪ Kernavės aveniu (III etapas)

„Infra“ pradėjo statybas Šnipiškėse, kur rinkai pasiūlyti 44 butai „Kernavės aveniu“ projekto III etape. Statomas 8 aukštų A++ energinės klasės daugiabutis. Projekte siūlomi racionaliai suplanuoti 1–4 kambarių butai su balkonais ar terasomis.



Kernavės aveniu (III etapas) @ Infra

Vidiniuose kiemuose bus įrengtos sporto, vaikų žaidimų bei poilsio aikštelės. Likęs plotas bus apželdintas retais augalais. Kernavės Aveniu projektai kartu turės net 5 vidinius kiemelius, į kuriuos be apribojimų galės patekti visi kvartalo gyventojai.

Projektas išsiskiria patogia lokacija Naujajame mieste centre, greta Šnipiškių rekreacijos erdvių (Japoniško sodo bei Drakono pievos) ir šalia esančio Vilniaus CBD.

▪ Home 4City



Home 4City @ 4City

Pilaitės mikrorajone plėtojas „4City“ pradėjo vystyti daugiabutį „Home 4City“. 5 aukštų A++ energinės klasės name rinkai pasiūlyti 43 butai ir 5 komercinės patalpos. Būstai siūlomi įrengtu grindiniu šildymu ir su erdviais balkonais, įstiklintais rytinėje pusėje.

Bus įrengtas uždaras, apželdintas ir apšviestas 840 kv. m vidinis kiemas su laisvalaikio erdvėmis vaikams. Projektas iškils pilnai išvystytoje Pilaitės dalyje, greta mokymosi, laisvalaikio ir prekybos vietų.

▪ Paupys (X etapas)

„Darnu Group“ tęsia Paupio rajono vystymą – startavo VIII ir X projekto etapų statybos bei pardavimai. Didesniajame iš jų, X etape, Aukštaičių g. 31 rinkai pasiūlyta 40 1–5 kambarių 33–114 kv. m butų. Komercinėms patalpoms numatoma skirti apie 220 kv. m ploto. Planuojama, kad čia galės įsikurti iki 4 smulkiųjų verslų.



Paupys (X etapas) @ Damu Group

Pastatų apdailai bus naudojamos klinkerio plytelės, stogams – čerpės. Numatytas gausus apželdinimas, erdvūs, patogiai suplanuoti, tik gyventojų poreikiams skirti kiemai ir vaikų žaidimo zonos, požeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Pro langus atsivers Vilnelės panorama.

KAUNAS

▪ Juozapavičiaus 13



Juozapavičiaus 13 @ Avadi

„Avadi“ pradėjo konversijos projekto „Juozapavičiaus 13“ paskutinių dviejų daugiabučių statybas Šančių rajone. Iš viso dviejuose pastatuose numatyti 84 butai, kurių plotas sieks 25–

98 kv. m., o kiekvieno namo pirmame aukšte bus įrengtos 300 kv. m ploto komercinės patalpos.

Daugiabučiai išsiskiria 3–3,3 m aukščio lubomis ir 2,3 m aukščio butų durimis, erdviais balkonais ir laiptinėmis, prie individualios apskaitos prijungtu padidintos galios elektros įvadu kiekvienai automobilio statymo vietai su galimybe įsirengti įkrovimo stotelę, prabangiais fasado elementais ir apdailos detalėmis.

84 vietos automobiliams suplanuotos požeminėje stovėjimo aikštelėje su elektros įvadu, 17 – antžeminių stovėjimo vietų ir 32 sandėliukai.

Projektas užbaigs buvusių Šančių kareivinių konversiją, kurių teritorijoje jau veikia mokykla, darželis, prekybos centras, sporto klubas ir įmonių biurai.

▪ Šilainių naujakuriai



Šilainių naujakuriai @ Norvegijos kontaktai

„Norvegijos kontaktai“ rinkai pasiūlė modernios architektūros daugiabutį Šilainių mikrorajone „Šilainių naujakuriai“. 6 aukštų, A++ energinės klasės daugiabutyje suplanuota 40 butų. Kiekvienas jų turės atskirą balkoną arba erdvią terasą. Šalia namo bus įrengta antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.

Projektas vystomas patogioje, išvystytoje mikrorajono dalyje, šalia darželių, mokyklų, sporto klubo ir gydymo įstaigų. Greta – rekreacijos erdvės, pasivaikščiavimo takai VIII forte, Santarvės parke ar Milikonių kalno apžvalgos aikštelėje.

KLAIPĖDA

▪ Saulės butai (VII-VIII etapai)

„Force palace“ tęsia vieno didžiausių miegamųjų kvartalų Klaipėdoje – „Saulės butai“ statybas. Pradėti 7-8 etapai, kurių metu iškils du daugiabučiai su 120 butų.

Kiekvienas daugiabutis numatomas 4 aukštu, A++ energinės klasės. Butai – 1-4 kamb. (25-83 kv.m), su grindiniu šildymu ir erdviais balkonais.



Saulės butai @ Force palace

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

▪ Klaipėdos Holivudas (II etapas: J, I, H namai)

„Bilukas“ tęsia „Klaipėdos Holivudo“ projektą, kurio II etape rinkai pasiūlyti 89 butai A+ energinės klasės 5 aukštų name su

mansarda. Butai numatomi nuo 35 iki 105 kv.m ploto, kiekviename korpuse įrengiamas liftas.



Klaipėdos Holivudas (II etapas: J, I, H namai) @ Bilukas

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

4 DIDŽIAUSI KOMERCINIO NT PROJEKTAI, PRADĖTI PLĖTOTI 2023 METŲ I PUSMETĮ

▪ Business Stadium Central



Business Stadium Central @ Hanner

„Hanner“ pradėjo verslo centro „Business Stadium Central“ sostinės Rinktinės gatvėje statybas. Tai – vienas ambicingiausių projektų, kurtas kartu su tarptautine „Zaha Hadid Architects“ bei „Unitectus“ komandomis.

Dviejų – 8 ir 9 aukštų verslo centro korpusai penktame aukšte bus sujungti tiltu. Bendras pastato plotas sieks beveik 24 tūkst. kv. m. Verslo centras ir aplink jį esančios zonos bus apželdintos. Iš viso želdynams bus skirta ne mažiau kaip 4320 kv. m. Viršutiniuose pastato aukštuose, iš kurių atsivers vaizdai į Gedimino pilį ir senamiestį, bus įrengtas sporto klubas ir du baseinai – vienas iš jų vaikams.

Nuomininkai galės rinktis iš įvairių dydžių ir suplanavimų biurų erdvių su balkonais ir terasomis. Bendras biurų plotas sudarys daugiau nei 5 tūkst. kv. m.

Verslo centras bus A++ energinės klasės ir atitiks žaliųjų pastatų standartus. Bus įrengtos fasado žaliuzės, didelio efektyvumo šilumos mainų ir rekuperacijos sistemos.

▪ Urban HUB

„SBA Urban“ strateginėje kelio Vilnius–Kaunas sankirtoje, Veterinarų g. 4 esančiame sklype pradėjo didžiausio tokio tipo objekto Baltijos šalyse prekybinių sandėlių bei biurų (angl. stock-office) miestelio „Urban HUB“ statybas.

Miestelis užims daugiau nei 70 000 kv. m. I etapu bus statomi keturi pastatai, kurių plotas sieks 22 000 kv. m. Juose įsikurs apie 50 verslų, ieškančių prekybinių sandėlių. Taip pat bus įrengtos erdvės kavinėms ir biurams, 500 automobilių stovėjimo vietų.

Erdvės tiks tiek tipinio *stock-office* tipo – biuro, sandėlio ir prekybos erdvių ieškantiems klientams, tiek ir specializuotose patalpose norintiems įsikurti, derinant biurą ir sandėlį ar prekybą ir sandėlį. I etapu taip pat bus pastatytos erdvės kavinėms ir biurams.

Lygiagrečiai atliekamas A6 magistralinio kelio kapitalinis remontas bei įrengiama papildoma eismo juosta patogiam įvažiavimui iš Kauno miesto pusės.



Urban HUB @ SBA Urban

■ Vikingų verslo slėnis



Vikingų verslo slėnis @ VPH

„VPH“ įmonių grupė Vilniuje, Vikingų g. 5 esančiame sklype pradėjo plėtoti naują prekybinių sandėlių (angl. stock office) projektą: „Vikingų verslo slėnis“. Čia bus vystomi trys 13 200 kv. m ploto A++ energinės klasės pastatai, kuriuose suplanuotos prekybos, sandėliavimo ir ekspozicijų patalpos su atskirais įėjimais. Aplink bus įrengta iki 230 automobilių stovėjimo vietų.

Numatytas standartinis patalpų dydis sieks 290–390 kv. m., tačiau pagal nuomininkų poreikius jungiant gretimus modulius galima sukurti ir 1500 kv. m plotą sudarančią ekspozicinę, prekybinę ar sandėliavimo erdvę. Kiekviena verslo parke įsikūrusi įmonė turės atskirą įėjimą klientams ir vartus prekių pristatymui. Numatoma, jog „Vikingų verslo slėnyje“ įsikurs iki 36 skirtingose srityse veikiančių verslų.

■ Vilniaus verslo parkas (I etapas Gariūnų g.)

„Damu Group“ sostinės Gariūnų gatvėje pradeda antrojo „Vilniaus Verslo parko“ statybas. Jo metu numatoma išvystyti 8200 kv. metrų ploto prekybinių sandėlių (angl. stock office) patalpų kompleksą.



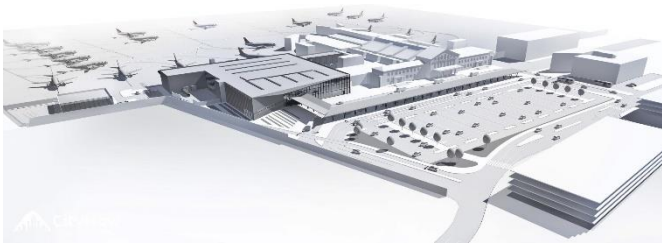
Vilniaus verslo parkas (I etapas Gariūnų g.) @ Darnu Group

Visos patalpos išdalintos į 28 atskirus, 190–370 kv. metrų blokus, kuriuos bus galima nesudėtingai apjungti ar modifikuoti pagal konkrečius įmonių poreikius. Skaičiuojama, kad čia galės dirbti apie 250 žmonių. Patalpų savininkai turės galimybę ant stogo įsirengti saulės elektrines, šildymui ir vėsinimui bus naudojami ekonomiškai šilumos siurbliai.

Projektas išsiskiria patogia lokacija – šalia magistralinio A1 kelio Vilnius–Kaunas–Klaipėda bei vos už kelių kilometrų prasidedančio Vilniaus vakarinio aplinkkelio.

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

▪ VNO išvykimo terminalas



VNO išvykimo terminalas @ Lietuvos oro uostai

Greta esamo Vilniaus oro uosto pradėtos naujo išvykimo terminalo statybos. „Lietuvos oro uostų“ užsakymu planuojama pastatyti modernų A++ energinės klasės, daugiau nei 14 tūkst. kv. m ploto kompleksą bei pertvarkyti 34 tūkst. kv. m oro uosto prieigų.

Naujasis terminalas bus statomas tarp VIP terminalo su konferencijų centru ir senojo keleivių terminalo, kas leis padidinti bendrą Vilniaus oro uosto terminalų plotą trečdaliu, o keleivių pralaidumą – daugiau nei du kartus iki 2,4 tūkst. keleivių per valandą.

Pastatas bus dviejų aukštų. Pirmame planuojama keleivių registracijos erdvė su savitarnos zona. Taip pat bus įrengtos bendros viešos erdvės, kavinės ir kitos komercinės zonos bei oro bendrovių biurai. Siekiama, kad naujasis terminalo pastatas turėtų „BREEAM Good“ lygio sertifikatą.

▪ Tauro kalno parkas

Vilniaus miesto savivaldybė pradėjo vieno didžiausių centrinėje miesto dalyje, 8,6 ha ploto Tauro kalno parko rekonstrukciją.

Tauro kalno parke numatoma sukurti vientisą žaliųjų erdvių jungtį, kuria iš Vingio parko būtų galima pasiekti Senamiestį. Bus pastatytas naujas pėsčiųjų viadukas virš Tauro gatvės, renovuojama vaikų žaidimo aikštelė bei pastatoma nauja, įrengiamos ramaus poilsio ir sporto zonos su lauko treniruokliais, automobilių stovėjimo aikštelė. Viršutinėje terasoje numatyta lauko treniruoklių aikštelė. Tauro kalno šlaito centrinėje dalyje numatoma išsaugoti žiemos pramogų zoną, o centrinėje parko dalyje įrengti multifunkcinę veiklų erdvę, kurią šiltuoju metų laiku būtų galima naudoti kinui po atviru dangumi. Ant Tauro kalno taip pat bus įrengtos trys apžvalgos aikštelės.

Projekto įgyvendinimo metu bus papildomai pasodinta 112 medžių, 2 tūkst. lapuočių krūmų, 11,7 tūkst. žolinių ir pomedžio augalų, svogūninių gėlių – 2,7 tūkst. Krūmais ir medžiais bus apšodintos ir automobilių stovėjimo aikštelės.

Atnaujinta ir modernizuota Tauro kalno parko teritorija taps patraukliu poilsio ir kultūros objektu, derėsiančiu prie būsimos Nacionalinės koncertų salės „Tautos namai“.





Tauro kalno parkas @ Vilniaus miesto savivaldybė

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę – verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: [UAB „Inreal“](#), [UAB „Inreal GEO“](#) bei [UAB „Inreal valdymas“](#) su jos valdomomis įmonėmis plėtoja nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 11-oje šalies miestų. Per 29 veiklos metus įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. INREAL grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“.

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





SEB BANKAS

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

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

COBALT

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

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

CITYNOW

„CityNow“ yra įrankis, skirtas sekti naujus NT projektus. Planuojami ir statomi projektai atvaizduoti interaktyviame žemėlapyje kartu su svarbiausia projektų informacija. Šiuo metu sukaupta virš 2500 gyvenamųjų projektų duomenų bazė projektams Lietuvos, Latvijos, Estijos ir Lenkijos didžiuosiuose miestuose.

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