
LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA

2024-2025

Parengė INREAL grupė

drauge su partneriais:

SEB, COBALT, CITYNOW

EKONOMIKA.....	2
BŪSTAS	5
KOMERCINIS NT	13
NT TEISĖ.....	18
NT PROJEKTAI	23
APIE ĮMONES	27

AUTORIAI



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.



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.



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

Artūras Kojala – teisės ekspertas, sukaupęs daugiau kaip 20 metų patirtį dirbdamas su NT teisės, įmonių teisės, įsigijimų teisės srityse. Prieš tai dirbo vienoje didžiausių advokatų kontorų Lietuvoje, kur kaupė profesinę patirtį konsultuodamas vietines ir tarptautines kompanijas. Taip pat didelę karjeros dalį praleido MAXIMA LT, UAB.

Dainius Timukas, COBALT teisininkų asistentas

Dainius Timukas dirba NT ir infrastruktūros praktikos grupėje bei studijuoja teisę VU.



Vilius Visockas, CityNow produkto kūrėjas ir vadovas

Karjeros pradžioje, nuo 2006-ųjų dirbo NT rinkos analitiku Lietuvoje. Vėliau kūrė IT produktus pasaulinėms technologijų įmonėms „Facebook“ ir „Spotify“. Akumuliavęs patirtį, nuo 2018-ųjų vysto CityNow platformą – naujų projektų žemėlapi ir, kartu, NT analitikos įrankį. Reguliariai apžvelgia naujus projektus ir rinkos aktualijas spaudoje bei yra asociacijos Proptech Lithuania valdybos narys.

2024 metais Lietuvos ekonomika augo sparčiau, negu tikėtasi. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis padidėjo 2,7 proc., kai užpernai ekonomika augo vos 0,3 procento. Nominalus BVP praėjusiais metais ūgtelėjo 5,5 procento. Dauguma ekonomikos sektorių praėjusiais metais teigiamai prisidėjo prie šalies BVP padidėjimo. Istoriskai daug augusios realios namų ūkių pajamos, atsigavęs eksportas ir mažėjusios palūkanų normos darė teigiamą įtaką Lietuvos ekonomikai. Šiomet šalies ūkio plėtra turėtų būti dar truputį spartesnė. Didžiausią riziką prognozėms daro pasikeitusios JAV prezidento administracijos veiksmai geopolitikos ir tarptautinės prekybos reikalais.

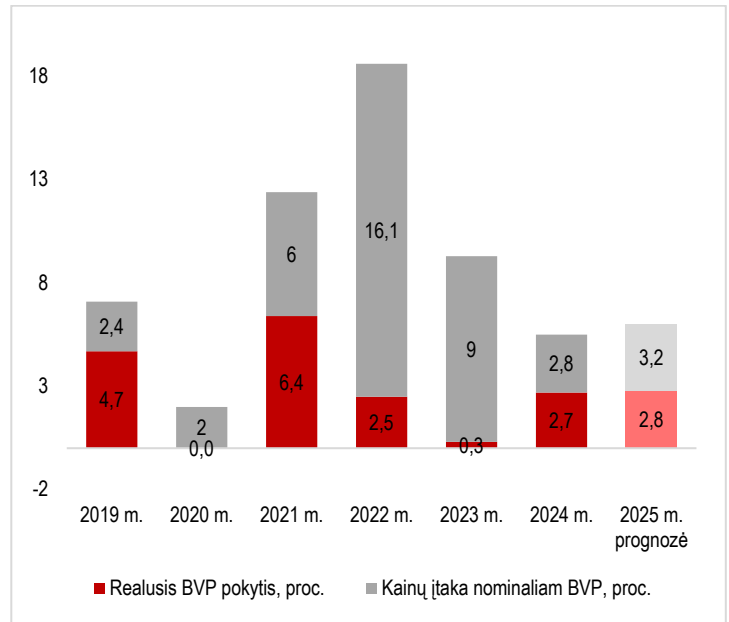
Pagrindinė priežastis, kodėl ekonomikos pokyčiai pernai viršijo lūkesčius, buvo spartesnis negu laukta pramonės sektoriaus atsigavimas po sudėtingų 2023 metų. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2024 metais didėjo 4,7 procento, kai užpernai ji susitraukė 4,5 procento. Pagal tokį pramonės produkcijos pokytį 2024 metais Lietuva buvo trečia Europos Sąjungoje. Latvijoje ir Estijoje apdirbamosios gamybos produkcija smuko atitinkamai 2,7 ir 4,4 procento.

Tokį išskirtinį Lietuvos pramonės rezultatą pavyko pasiekti dėl gerokai labiau negu kitų Baltijos šalių diversifikuotos gaminių gamybos ir eksporto rinkų. Be to, šaliai pavyko sėkmingai konkuruoti su kitomis valstybėmis dėl užsakymų ir investicijų iš tokių šalių kaip Vokietija, kurios, susidurdamos su problemomis, ieško, kur galima pirkti ir gaminti pigiau netolimose nuo jų šalyse. Tokie pramonės įmonių rezultatai rodo, kad, nors ir darbo jėgos sąnaudos Lietuvoje sparčiai auga, kalbėti apie konkurencingumo praradimą dar per anksti.

Pernai labiausiai gamybą didino transporto priemonių dalių, trašų, metalo, plastiko gaminių gamintojai. Jų pagamintos produkcijos pardavimai augo daugiau negu dešimtadaliu. Pagaliau geresnius rezultatus pademonstravo mūsų šalies ekonomikai svarbūs baldų ir medienos gaminių gamintojai. Padėtis pagrindinėse eksporto rinkose vis dar buvo sudėtinga, tačiau tai, kad pernai Lietuvos baldininkų gamyba augo labiausiai Europos Sąjungoje, rodo, kad įmonės lieka konkurencingos. Prasčiausiai sekėsi drabužių siuvykloms, popieriaus ir mašinų įrangos gamintojams. Maisto pramonės įmonių gamyba pernai truputį padidėjo.

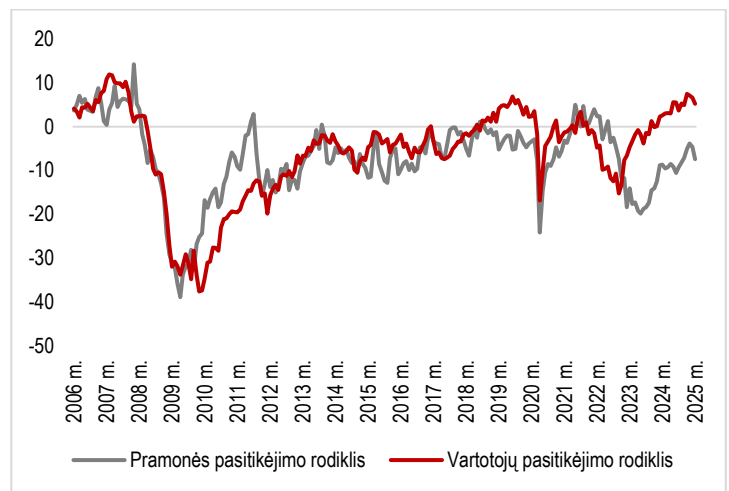
Pramonės pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais yra stabilūs ir rodo, kad bent artimiausiais mėnesiais galime laukti, kad metinis pramonės produkcijos pokytis bus teigiamas ir ne mažesnis negu buvo praėjusiais metais.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktai)



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Žinoma, padėtis eksporto rinkose išlieka vangiai ir mūsų gamintojams toliau reikia aršiai konkuruoti su kitų šalių pramonininkais. Kita vertus, sumažėjusios palūkanų normos ir atsigaunanti perkamoji galia turėtų daryti teigiamą įtaką prekių vartojimui Vakarų šalyse. Situaciją labai gali pakeisti JAV importo muitų tarifų politika, jeigu atsirastų nauji ir dideli tarifai iš ES importuojamoms prekėms.

Praėjusiais metais labai solidžiai prie ekonomikos augimo prisidėjo informacijos ir ryšių bei finansų sektoriai. Pavyzdžiui, informacijos ir ryšių pardavimo pajamos pernai augo beveik trečdaliu. Tiesa, dirbančiųjų skaičius pernai šiame sektoriuje nebedidėjo. Ankstesnė šio sektoriaus įmonių plėtra duoda vis daugiau vaisių ir sveikintina tai, kad stipriai auga lietuviško kapitalo įmonių kuriama pridėtinė vertė.

Transporto paslaugų įmonėms praėję metai buvo ramesni, palyginti su 2023 metais. Krovinių apyvarta kelių transportu per metus paaugo 5 procentais. Tai istoriškai nedidelis pokytis. Vairuotojų skaičius per metus netgi truputį sumažėjo. Įtakos tam turėjo ir vienos didelės transporto bendrovės bankrotas. Kur kas sparčiau didėjo oro transporto paslaugų eksportas. Šiomet šio sektoriaus rezultatai turėtų būti geresni, jeigu pasiteisins lūkesčiai, kad pagrindinių šių paslaugų eksporto rinkų prekybos ir pramonės rodikliai bus stipresni negu pernai.

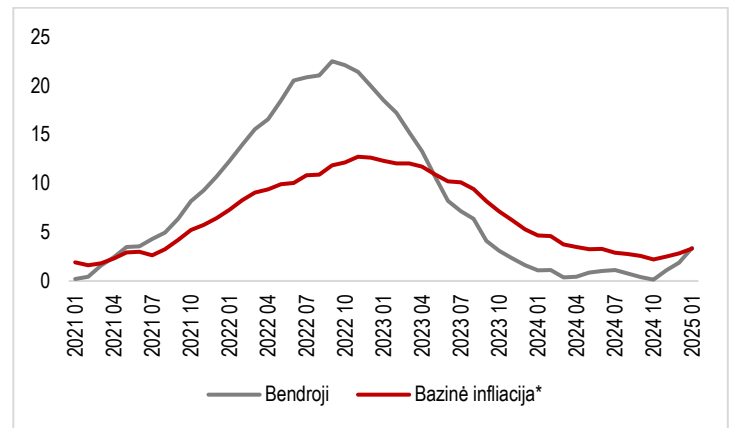
Apgyvandinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai per metus labai nepagerėjo. Nakvynių skaičius paaugo tik 1,6 procento. Užsieniečių nakvynių skaičius padidėjo truputį sparčiau negu lietuvių. Užsienio turistų nakvynių skaičius vis dar buvo 25 proc. mažesnis negu prieš pandemiją 2019 metais. Šiomet užsieniečių skaičius apgyvendinimo įstaigose augs, tačiau, norint spartesnio pokyčio, reikia palankesnės geopolitinės padėties mūsų regione.

Sunkiausiai pernai sekėsi maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančioms įmonėms. Joms kainų padidinti tiek, kiek augo PVM tarifas (nuo 9 iki 21 proc.) ir kilo darbo užmokesčio sąnaudos, nepavyko, todėl mažėjo pelningumas. Šiomet, padėtis veikiausiai tik truputį pagerės. Gyventojų išlaidos maitinimo paslaugoms turėtų augti 5-10 proc., tačiau pelningumą mažins dar 12 proc. nuo metų pradžios padidėjusi minimali mėnesio alga.

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pernai padidėjo 4,8 proc., arba gerokai daugiau negu vidutiniškai augo prekyba Europos Sąjungoje. Apyvarta eurais per metus išaugo 4,7 procento. Toks pokytis nenustebino, nes pernai gyventojų pajamos augo dešimtadaliu, infliacija buvo minimali, todėl perkamoji galia augo ir žmonės ne tik galėjo, bet ir faktiškai daugiau išlaidavo prekėms. Prekybos apyvarta nespecializuotose parduotuvėse, kur dominuoja maistas, per metus apyvarta eurais augo 5,4 proc., o realus pokytis siekė 4,4 procento. Labiausiai per metus augo tabako, telekomunikacijų, sporto įrangos, buitinių prietaisų pardavėjų apyvarta. Sunkiausiai sekėsi tekstilės gaminių, drabužių, gėrimų, baldų pardavėjams, kurių prekybos apimtis traukėsi. Praėję metai nebuvo tokie prasti, kaip baimintasi, statybinių medžiagų prekybininkams, kurių apyvarta pernai visgi padidėjo.

Mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta 2025 metais turėtų augti ne lėčiau negu pernai. Apyvarta eurais neišvengiamai bus didesnė negu pernai, nes prekių kainų infliacija šiomet bus aukštesnė.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



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

Gyventojų perkamoji galia šiomet augs lėčiau negu 2024 metais, tačiau sumažėjusios palūkanų išlaidos darys teigiamą įtaką vartojimui. Be to, gyventojų turimi indėliai vien pernai padidėjo 12,3 procento. Jeigu gyventojų lūkesčiai labiau nesuprastės, tai turėtų skatinti vartojimą. Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. Jie gali prastėti, jeigu valdžios planuojami mokestinės sistemos pokyčiai, siekiant surinkti daugiau lėšų gynybai. Be to, didesnė infliacija irgi darys neigiamą įtaką.

Vidutinė metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą pernai buvo 0,9 procento. Infliacija pernai buvo maža dėl atpigusių energetikos ir maisto produktų. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje pernai sumažėjo 8 proc., gamtinių dujų kaina „GET Baltic“ biržoje smuko 17 proc., o vidutinė dyzelino kaina degalinėse buvo 3 proc. mažesnė negu užpernai.

Tačiau šiomet vidutinė infliacija bus gerokai didesnė ir artimesnė 4 procentams. Infliacija labiausiai didės dėl brangesnio maisto ir energetikos produktų. Nuo šių metų pradžios padidėjo akcizas dyzelinui, atsirado ir CO2 dedamoji degalams. Taip pat augo akcizai tabako ir alkoholio gaminiams. Paslaugų kainų infliacija bus arti 6 proc., arba labai panaši kaip ir pernai. Visgi svarbiausia tai, kad ir šiomet namų ūkių pajamos dar augs sparčiau negu vartojimo prekių ir paslaugų kainos.

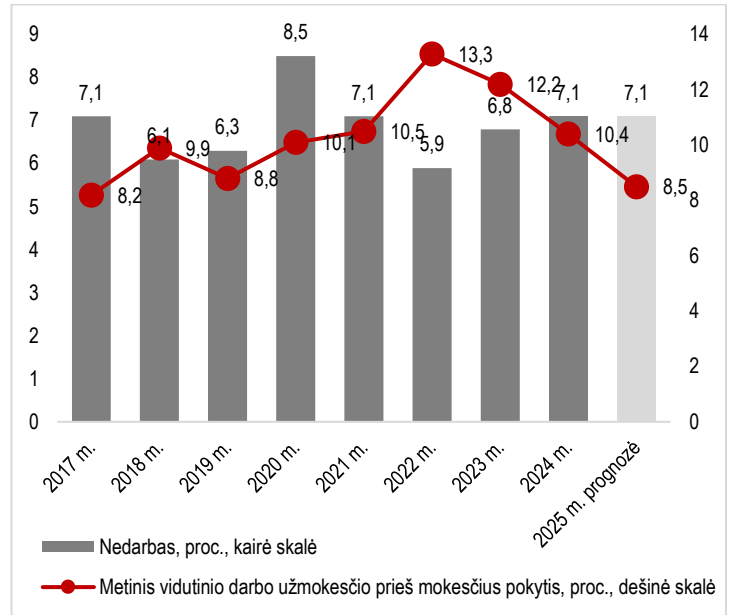
Darbo rinkos padėtis pernai šiek tiek susilpnėjo. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas Lietuvoje pernai siekė 7,1 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Tačiau užimtųjų skaičius dar paaugo 1,6 proc. ir buvo didžiausias nuo 1998 metų. Teigiamą įtaką tam turėjo didėjęs dirbančių asmenų iš trečiųjų šalių skaičius. Tačiau paskutinių mėnesių duomenys rodo, kad gyventojų, turinčių leidimą gyventi Lietuvoje, jau mažėja. Naujaisi „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų skaičius per metus Lietuvoje sumažėjo. Tiesa, laisvų darbo vietų skaičius daugelyje sektorių liko panašus. Prognozuojame, kad šiomet vidutinis nedarbas liks toks pat – 7,1 proc., o 2026 metais leisis iki 6,8 procentų.

Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius 2024 metais augo 10,4 procento, arba truputį lėčiau negu užpernai ir gerokai sparčiau, negu prognozuota prieš metus. Atlyginimai valstybės sektoriuje kilo kur kas sparčiau negu privačiame sektoriuje. Darbo užmokestis ir vėl augo sparčiau negu didėjo darbuotojo sukurta pridėtinė vertė, o tai nėra tvaru ir verčia atsargiau prognozuoti algų augimą artimiausiais metais. Šiomet tikimės 8,5 proc. vidutinio darbo užmokesčio prieš mokesčius padidėjimo. Kaip ir pernai, algos valstybės sektoriuje didės labiau negu privačiame sektoriuje. Be to, teigiamą įtaką darys ir 12 proc. nuo metų pradžios padidėjusi minimali mėnesio alga.

Viena iš svarbiausių gyventojams ir verslui praėjusių metų ekonominių naujienų buvo mažėjusios palūkanų normos. Dabar Europos Centrinio Banko (ECB) bazinė palūkanų norma už centriniame banke laikomus kredito įstaigų indėlius yra 2,75 proc., arba 1,25 proc. punkto mažesnė negu praėjusių metų pradžioje. Finansų rinkose dabar vertinama, kad iki metų pabaigos bazinė palūkanų norma gali sumažėti iki 2 procentų. Visa tai lemia, kad gyventojų ir verslo išlaidos palūkanoms jau nemažai susitraukė ir tai neišvengiamai skatina vartojimą ir investicijas. Mažesnės palūkanų normos didina ir paskolų paklausą. 2024 metais bankų paskolų namų ūkiams portfelis padidėjo 9,7 proc., įmonėms augo 13,3 procento. Šiomet paskolų portfelio pokyčiai bus arti dešimties procentų.

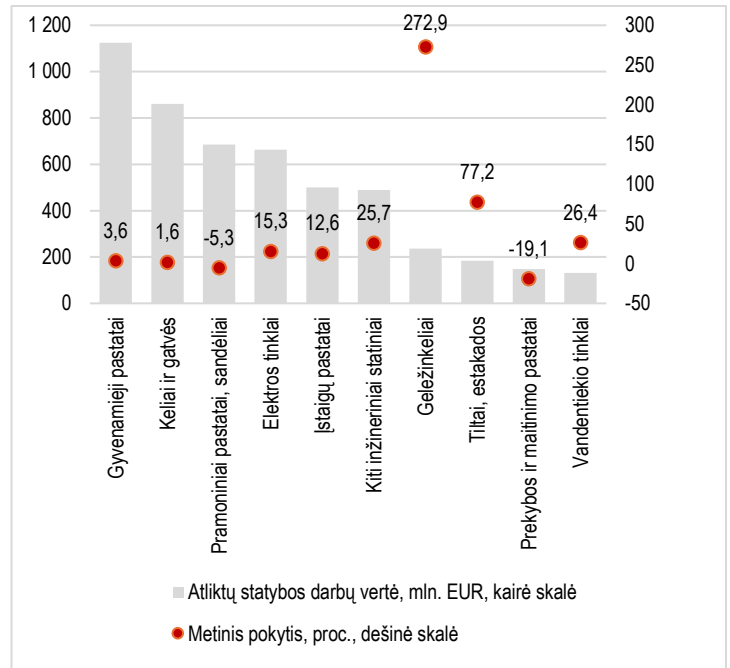
Statybų sektorius 2024 metais darė teigiamą įtaką šalies ekonomikai. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 6 proc. daugiau negu prieš metus. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo 20 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai buvo antri iš eilės metai, kai tokių darbų apimtis augo penktadaliu. Labiausiai augo investicijos į geležinkelių, tiltų, elektros, vandens, šilumos tinklų infrastruktūrą. Tačiau pastatų statybos darbų atlikta 4 proc. mažiau. Labiau traukėsi negyvenamosios paskirties pastatų statybos darbų apimtis, o gyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtis sumažėjo tik 2 procentais. Šiomet inžinerinių statinių statybos darbų pokytis veikiausiai bus minimaliai teigiamas. Turėtų mažėti kelių, bet augti geležinkelių statybos darbų apimtis. Leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų rodikliai rodo, kad šiemet galime tikėtis augančių tokių pastatų statybos darbų.

Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Atlikti statybos darbai 2024 m. ir jų metinis pokytis



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Apibendrinant galima teigti, kad praėjusiais metais Lietuvos ekonomika nustebino savo augimu, o šiemet pagrindo augti dar sparčiau yra daug, tik didžiausią nerimą trumpu laikotarpiu kelia tarptautinė geopolitinė padėtis ir galimi prekybos karai, kurie Lietuvai, atvirai ir mažai ekonomikai, gali atnešti nemažai neigiamų padarinių.

BŪSTAS



BENDROSIOS TENDENCIJOS

2024 metai, ypač jų pabaiga paruošė dirvą reikšmingesniai nekilnojamojo turto (NT) rinkos atsigavimui 2025 metais. Visų pirma, šalyje toliau augo gyventojų skaičius. Remiantis Valstybinės ligonių kasos duomenimis prieaugis Vilniuje siekė apie 1,7%, Kaune – apie 1,1%, Klaipėdoje – apie 1,5%. Tiesa, Kaune ir Klaipėdoje teigiami gyventojų skaičiaus pokyčiai prasidėjo 2022 metų II ketvirtį, prasidėjus Ukrainos karo pabėgėlių migracijai. Nors šie gyventojai netapo tiesioginiais pirkėjais, tačiau jie būstą nuomojasi, ir tai yra paskata investiciniams sandoriams. Karui pasibaigus, tikėtina, nemaža karo pabėgėlių dalis grįš namo, tačiau Vilniuje ir Kaune artimiausiais metais laukiama Vokietijos brigados karių, kurie suteiks naują impulsą būsto nuomos rinkai.

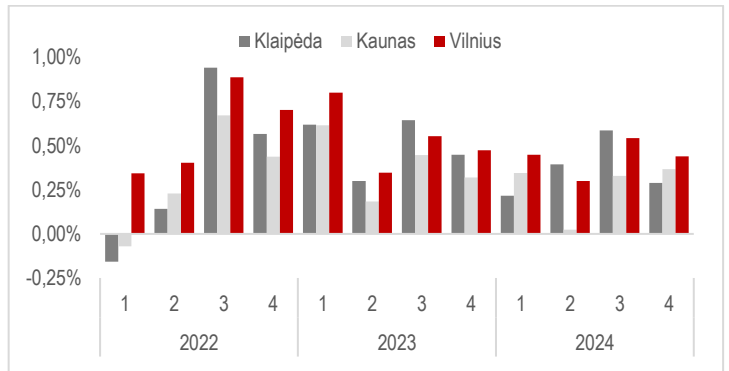
Teigiami demografiniai pokyčiai leidžia svarstyti apie naujus co-living projektus, tačiau netipinės gyventojų skaičiaus augimo priežastys sukuria rizikų. Nuomos kainų pokyčiams svarbus infliacijos laikotarpiu galiojusių sutarčių indeksavimas. Neretai nuomos kainos buvo indeksuotos šiek tiek virš rinkos vidurkio, todėl pratęsiant nuomos sutartis didesnė laisvų plotų pasiūla suteikia nuomininkams derybinių svirtų.

Didžioji dalis būsto Lietuvoje yra įsigijama su paskolomis. 2024 metų III ketvirčio pabaigoje bendra palūkanų norma (marža ir Euribor) nukrito žemiau 5%, t.y. gyventojai atgavo galimybę pasiskolinti pagal atsakingo skolinimo nuostatuose numatytus rodiklius. Rinkos aktyvumą skatinti gali ir mažesnės būsto paskolų maržos, kurios jau metų pabaigoje lėmė daugiau nei trečdalis paskolų refinansavimą siekiant geresnių sąlygų likusiam paskolos laikotarpiui.

Sulėtėjusi infliacija bent iš dalies atstatė gyventojų perkamąją galią, ir jie galėjo daugiau lėšų skirti būsto įsigijimui. Per pastaruosius keletą metų sparčiai išaugus būsto kainoms, nemaža dalis gyventojų tiesiog negalėjo įpirkti būsto. Atlyginimai jau dvejus metus auga sparčiau nei būsto kainos, ir tai yra gera tendencija rinkos atsigavimui. Viena pagrindinių rizikų išlieka potencialus būsto pasiūlos trūkumas sostinėje.

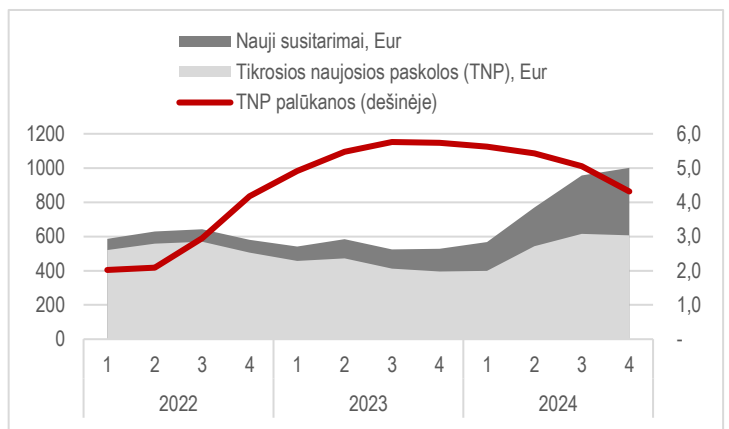
Sulėtėjusi įmonių plėtra bei jau norma tapęs hibridinio darbo modelis išaugino biurų vakansiją Vilniuje. Tuo tarpu vangesnė komercinio NT plėtra Kaune bei Klaipėdoje sukūrė galimybes bei poreikį naujiems biurams. Tai ypač aktualu uostamiestyje, kur vietos tarsi ir netrūksta, tačiau nemaža dalis nuomininkų mielai persikeltų į modernesnes patalpas. Iššūkių verslo centrų valdytojams kels ir tvarumo reikalavimai, lemiantys prastesnes finansavimo sąlygas senesniems pastatams. Ši tendencija skatins senų pastatų renovaciją arba konversiją.

Gyventojų skaičiaus pokytis



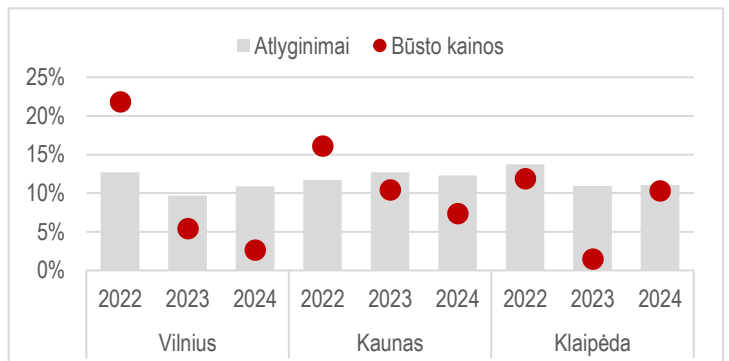
Šaltinis: Valstybinė ligonių kasa

Būsto paskolų ir jų palūkanų dinamika



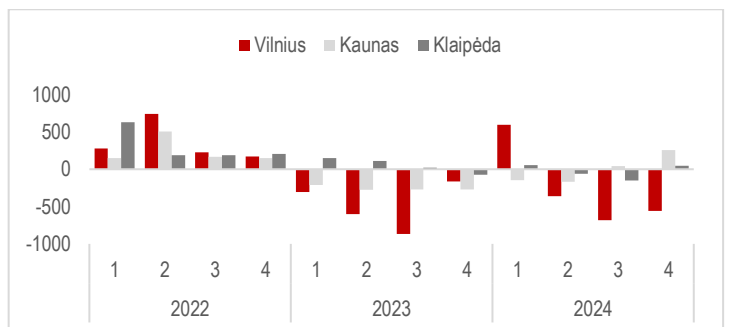
Šaltinis: Lietuvos bankas

Atlyginimų ir būsto kainų kaita



Šaltinis: Sodra, Lietuvos bankas

Statybos leidimų balansas (nuo 2014 metų)



Šaltinis: INREAL

Pardavimai ir rezervacijos

3 281 (+47,3%)

Nauja metinė pasiūla

4 503 (+54,7%)

Laisvi būstai metų pabaigoje

4 536 (+27,4%)

Sandoriai (RC)

11 150 (-2,8%)

Gyventojų skaičius

692 216 (+1,7%)

Balanso rodiklis

1,30 (2023 pabaigoje – 1,42)

VILNIAUS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Pirminės būsto rinkos atsigavimas stebimas jau nuo 2022 metų III ketvirčio, kuomet buvo atsispirta nuo aktyvumo dugno, tačiau būtent 2024 metų antroje pusėje įvyko esminis proveržis. 2024 metais parduotas ar rezervuotas 3 281 pirminės rinkos būstas (butai, apartamentai, loftai ir kotedžai) – 47,3% daugiau nei 2023 metais.

2024 metais INREAL į pasiūlos stebėjimus įtraukė 4 503 naujus būstus – apie 1,5 karto daugiau nei 2023 metais. Apie 46% būstų klasifikuoti kaip vidutinės klasės, 40% – ekonominės, 5% – prestižinės, po maždaug 4% pasiūlos sudarė loftai bei kotedžų tipo būstai.

Aukštos kainos bei pirmojo ir investicinių būstų pirkėjai lemia, kad pirminėje rinkoje dominuoja sąlyginai mažesnio ploto būstai. Per metus rinkai pristatyta:

- 50% 2 kambarių butų (ploto mediana – 42 m²)
- 25% 3 kambarių butų (ploto mediana – 62 m²)
- 16% 1 kambario butų (ploto mediana – 28 m²)
- 8% 4 kambarių (ploto mediana – 96 m²).

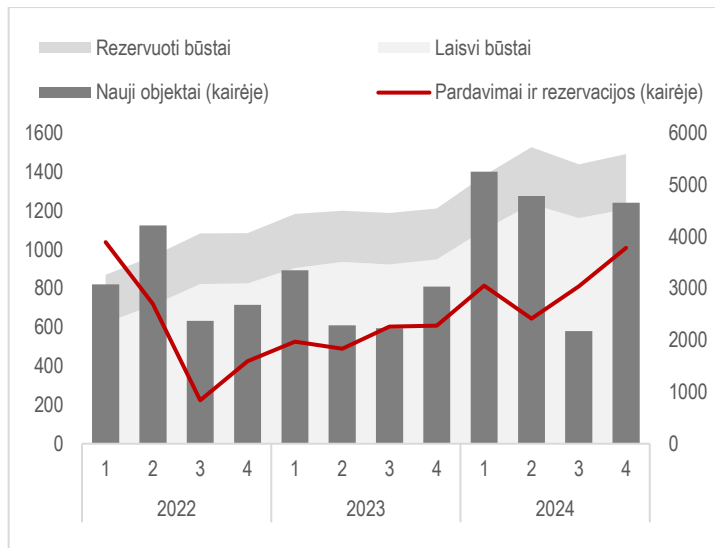
Už pirkėjus aktyvesni plėtotojai per metus ketvirčių išaugino laisvų būstų pasiūlos kiekį – nuo 3 560 iki 4 536. Dar 1 064 būstai metų pabaigoje buvo pažymėti kaip rezervuoti – 7,8% daugiau nei 2023-ųjų gruodį.

Padidėjęs vystytojų aktyvumas lėmė, kad 2024 metų pabaigoje pastatyti arba baigiami statyti laisvi būstai sudarė apie 30% pasiūlos. Tuo tarpu prieš metus tokių buvo apie 40%. Tikėtina, kad rinkos aktyvumui augant, pastatyto būsto pasiūlos dalis toliau mažės.

Rinkos balanso rodiklio reikšmė (įtraukiant rezervacijas) per metus pagerėjo nuo 1,42 iki 1,30 ir tapo artima subalansuotos rinkos reikšmei (rėžis nuo 0,75 iki 1,25). Tikėtina, ši tendencija tęsis, nors potencialus pasiūlos trūkumas gali rinką įkaitinti jau 2025-ųjų antroje pusėje.

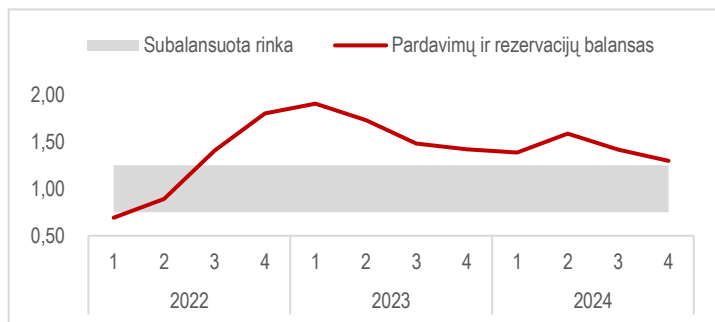
Kainos pirminėje būsto rinkoje per metus pakito nežymiai: 1-oji decilė padidėjo apie 4,7% – nuo 2 365 iki 2 476 Eur/m², 9-oji decilė padidėjo 3,2% – nuo 4 360 iki 4 500 Eur/m². Mediana padidėjo 6,7% – nuo 3 111 iki 3 318 Eur/m². Esminiais veiksniais kainoms didėti 2025 metais bus darbo užmokesčio pokyčiai ir galimas pasiūlos bei paklausos disbalansas.

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Vilniuje



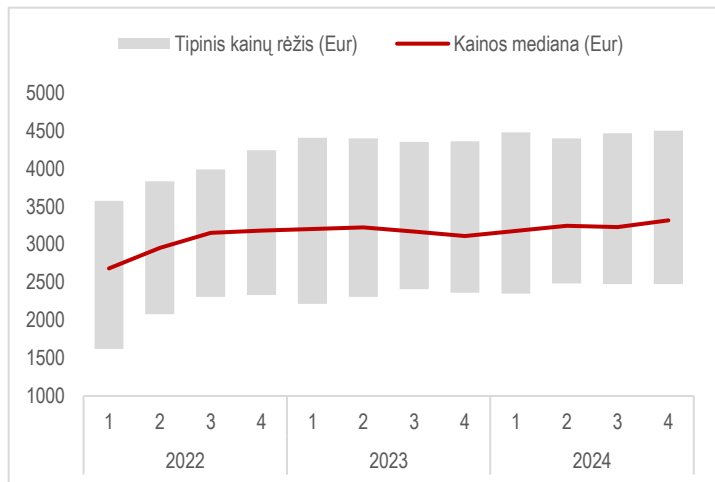
Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: INREAL

VILNIAUS ANTRINĖ BŪSTO RINKA

2024 metais Vilniaus regione (miesto bei rajono savivaldybėse) fiksuotas nedidelis gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus sumažėjimas. Neigiamą pokytį lėmė 29,5% mažesnis naujos statybos sandorių skaičius (2 714, 3 850). Naujos statybos būstų pardavimo dinamika yra vėluojantis rodiklis, atspindintis prieš metus-dvejus sudarytas preliminarias pirkimo-pardavimo sutartis pirminėje rinkoje. Esamą situaciją geriau iliustruoja senos statybos gyvenamųjų patalpų pardavimai, kurie didėjo 10,6%.

Kaip ir pirminėje rinkoje, taip ir antrinėje, pasiūlos kainos 2024 metais didėjo sąlyginai nedaug. Iki 1940 metų statytų būstų kainos augo 4,6%, nuo 3 937 iki 4 117 Eur/m². Mažesne palyginamąja baze pasižymintys, iki 1990 metų statyti būstai brango 10,8%, nuo 2 274 iki 2 519 Eur/m². Iki 2010 metų statyba – 3,7%, nuo 2 762 iki 2 865 Eur/m², o po 2010 metų statyti būstai brango 2,4% – nuo 3 823 iki 3 915 Eur/m².

Stabilumu pasižymėjo ir būsto nuomos kainos. Mediana 2024 metais svyravo:

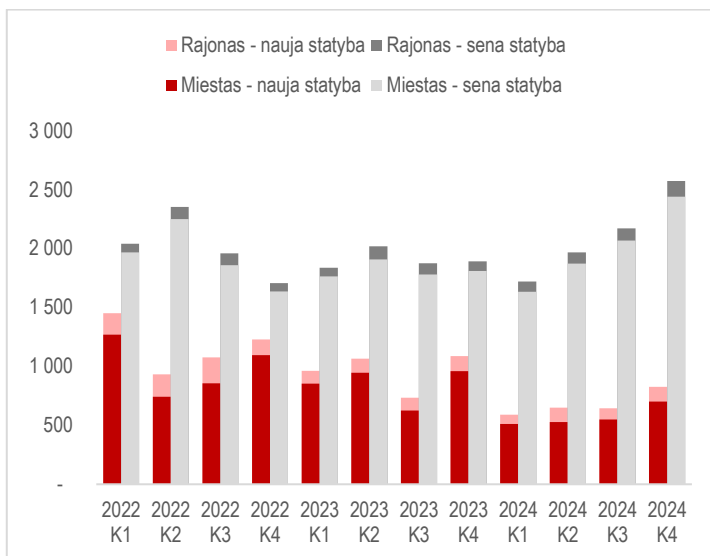
- 1 kambario – nuo 400 iki 430 Eur/mėn.
- 2 kambarių – nuo 600 iki 650 Eur/mėn.
- 3 kambarių – nuo 800 iki 820 Eur/mėn.

2024 metais komercinio būsto nuomos pasiūla papildyta apie 900 vietų „Atlas Co-living“, „Eften Living Vilnius“, „Liv_in Vilnius“, „Newtown“, „Hedonistas“ ir „B10“ projektuose.

Nuomos pajamingumas 2024 metais svyravo tarp 5–7%. Svyravimą lėmė sezoniskumas, mažesni nuomojamų būstų plotai, turto vieta bei amžius. Tikėtina, kad nuomos pajamingumas 2025 metais gali šiek tiek sumažėti didesniam skaičiui gyventojų nusprendus įsigyti nuosavą būstą (nuomos alternatyva ribos nuomos kainų augimą), bei didesniam pirkėjų aktyvumui paskatinus spartesnę pardavimo kainų augimą (padidėjusios pardavimo kainos sumažins metinės nuomos ir pardavimo kainų santykį).

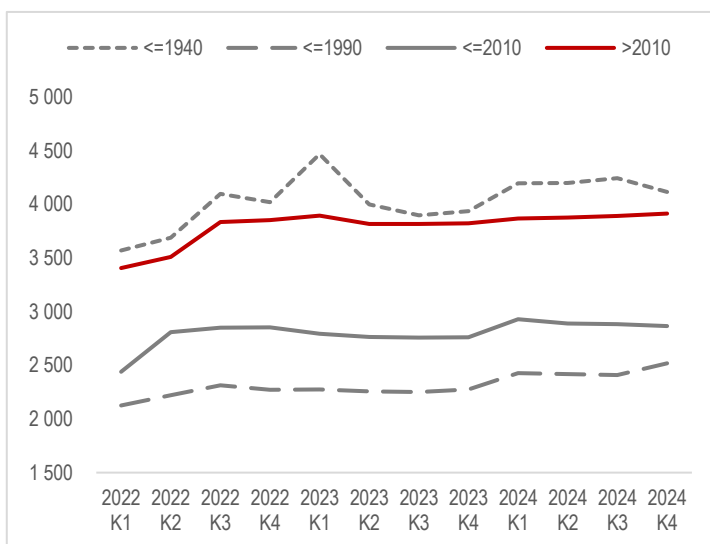
Vienas pagrindinių 2025 metų iššūkių, teksiančių Vilniaus būsto rinkai – pasiūlos kiekio ir kainų balansas. Augantys atlyginimai, mažėjančios būsto paskolų normos sudarė galimybes pirkėjams grįžti į rinką, tačiau pasiūlos trūkumas grėsia suardyti trapų balansą ir gražinti rinką į stagnaciją. Patikslinti VDA duomenys rodo sumažėjusį statybos leidimų trūkumą, tačiau rezervo nėra, maždaug 1 000 naujų butų papildymas kas ketvirtį yra pakankamas tik esant vidutinio aktyvumo rinkai. Žemesnės senesnės statybos būsto kainos leis būstą įsigyti ir mažesnes pajamas gaunantiems gyventojams, tačiau aukštesni būsto pakeitimo kaštai gali riboti senos statybos būstų savininkų galimybes bei norus parduoti būstus antrinėje rinkoje.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Vilniaus regione



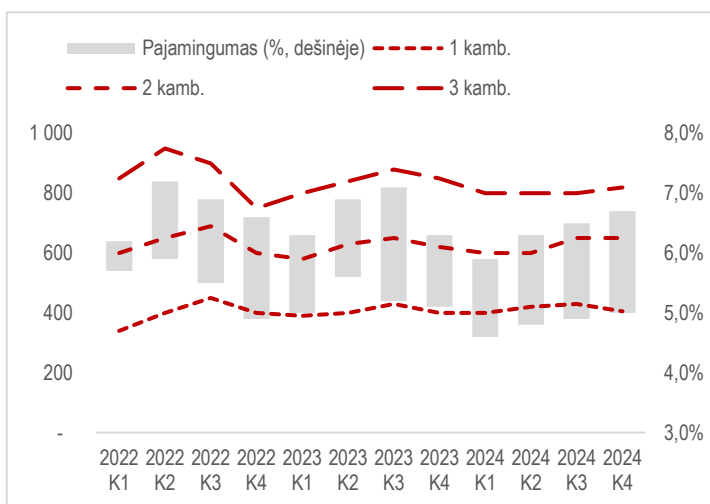
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų Vilniaus regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Pardavimai ir rezervacijos

797 (+31,7%)

Nauja metinė pasiūla

826 (+28,9%)

Pasiūlos kiekis metų pabaigoje

750 (+3,0%)

Sandoriai (RC)

5 509 (5,8%)

Gyventojų skaičius

390 836 (+1,1%)

Balanso rodiklis

0,91 (2023 pabaigoje – 1,05)

KAUNO PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Pirminės būsto rinkos aktyvumo dugnas Kaune buvo pasiektas 2022 – 2023 metų sandūroje. Po to rinka gana tolygiai augo. 2024 metais vystytojai su pirkėjais susitarė dėl 797 naujos statybos būstų (įskaitant rezervacijas) – apie trečdaliu daugiau nei 2023 metais.

Metiniai pardavimai bei rezervacijos (įvertinus atšaukimus) iš esmės atitiko naują pasiūlą – 826, kuri, lyginant su 2023 metais, ūgtelėjo kiek daugiau nei ketvirtadaliu. Geresnis būsto įperkamus bei didesnė konkurencija su individualių namų segmentu lėmė, kad pirkėjams buvo siūlomi kiek didesnio ploto būstai nei sostinėje:

- 47% 2 kambarių butų (ploto mediana – 46 m²)
- 37% 3 kambarių butų (ploto mediana – 62 m²)
- 16% 4 kambarių butų (ploto mediana – 80 m²)
- 4% 1 kambario (ploto mediana – 31 m²).

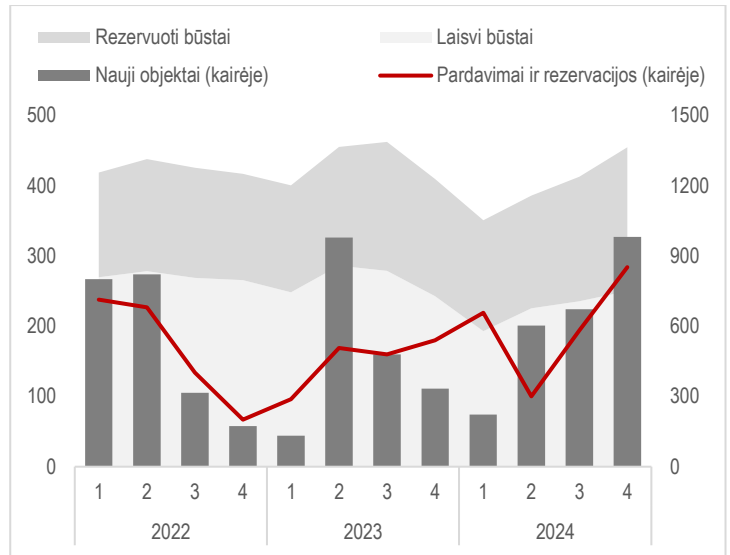
2024 metų pabaigoje pirminės rinkos pasiūloje buvo 750 būstų, 3,0% daugiau nei metais anksčiau. Dar 614 būstų pažymėti kaip rezervuoti, t.y. 22,6% daugiau nei 2023 pabaigoje.

Kauno miesto pirminė būsto rinka nepaisant mažesnio jos aktyvumo balansą pasiekė jau 2023 metų pabaigoje (rodiklio reikšmė – 1,05), o 2024 metais šią būseną išlaikė baigdama su 0,91 įverčiu (įskaitant rezervacijas, kurių laikinojoje sostinėje yra santykinai daugiau nei Vilniuje (atitinkamai: 45% ir 19%).

Nors Kauno pirminę būsto rinką galima laikyti gana gerai subalansuota, rinkos aktyvumas čia yra gerokai mažesnis nei sostinėje. Rinkos atsigavimui įgaunant didesnę pagreitį, galimas rinkos perkaitimas. Kita vertus, Kauno miesto gyventojų skaičiaus prieaugis kol kas yra tik kompensuojantis ankstesnių laikotarpių emigracijos nuostolius.

Žemesnė palyginamoji bazė bei struktūriniai pokyčiai Kauno pirminės rinkos pasiūloje lėmė kiek spartesnę nei sostinėje kainų augimą: 1-oji pasiūlos kainų decilė padidėjo 27,6%, nuo 1 700 iki 2 169 Eur/m², 9-oji decilė – 20,3%, nuo 3 032 iki 3 649 Eur/m². Medianos pokytis siekė 11,7% – nuo 2 447 iki 2 734 Eur/m².

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Kaune



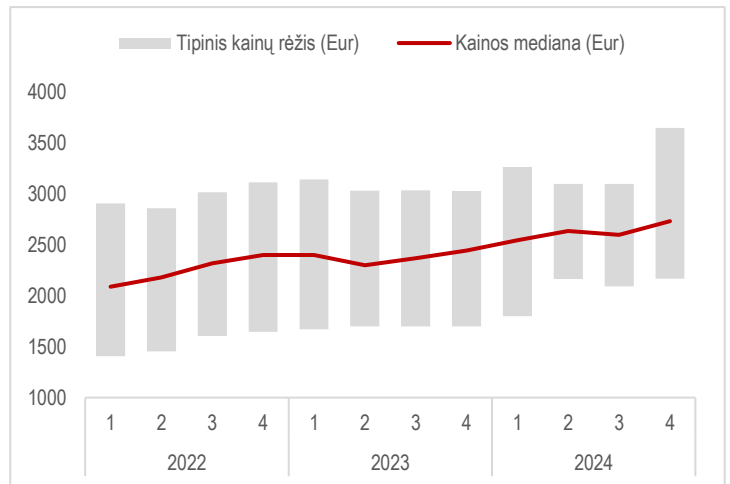
Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Kaune



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Kaune



Šaltinis: INREAL

KAUNO ANTRINĖ BŪSTO RINKA

Remiantis VI Registrų centras duomenimis 2024 metais gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Kauno miesto bei rajono savivaldybėse padidėjo 5,8%, nuo 5 205 iki 5 509, tačiau, kaip ir sostinėje, augimą lėmė senos statybos butai (15,4% augimas, nuo 3 493 iki 4 030). Tuo tarpu naujos statybos būstų pardavimai traukėsi 13,6%, nuo 1 712 iki 1 479. Kita vertus, nagrinėjant ketvirtinius duomenis yra matoma augimo tendencija abiejuose segmentuose.

Pasiūlos kainos 2024 metais keitėsi nevienodai. Iki 1940 metų statytų būstų kainos augo 4,8%, nuo 2 509 iki 2 630 Eur/m². Iki 1990 metų statyba brango apie 8,0%, nuo 1 622 iki 1 751 Eur/m². Iki 2010 metų statyti būstai pigo apie 8,2%, nuo 2 245 iki 2 062 Eur/m². Įtakos tam galėjo turėti tiek struktūriniai pasiūlos pokyčiai, tiek ir labiau rinkos realijas atitinkantys pardavėjų lūkesčiai. Naujesni (po 2010 metų statyti) būstai brango 2,3%, nuo 2 863 iki 2 929 Eur/m².

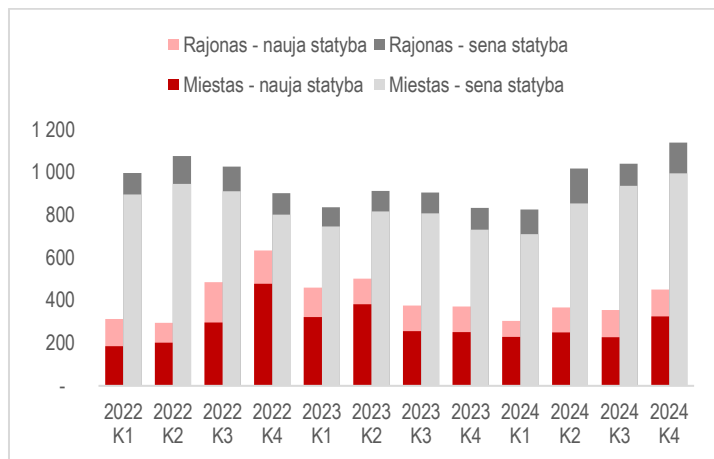
Stabilumu pasižymėjo ir būsto nuomos kainos. Mediana 2024 metais svyravo:

- 1 kambario – nuo 320 iki 350 Eur/mėn.
- 2 kambarių – nuo 490 iki 500 Eur/mėn.
- 3 kambarių – nuo 590 iki 650 Eur/mėn.

Kauno miesto dydis bei nuomos rinkos išvystymo lygis lėmė, kad nuomos pajamingumas 2024 metais svyravo tarp 6–8% ir buvo apie 1% didesnis nei Vilniuje. Nuomos pajamingumui įtakos turi ir demografiniai ypatumai. Kaune, kitaip nei Vilniuje, egzistuoja seno būsto fondo perviršis, kuris pirkėjams yra mažiau patrauklus (mažesnės pardavimo kainos), tuo tarpu mažesnes pajamas gaunantys gyventojai neturi galimybės įpirkti nuosavo būsto ir turi silpnesnes derybines galias mažiau išvystytame nuomos segmente.

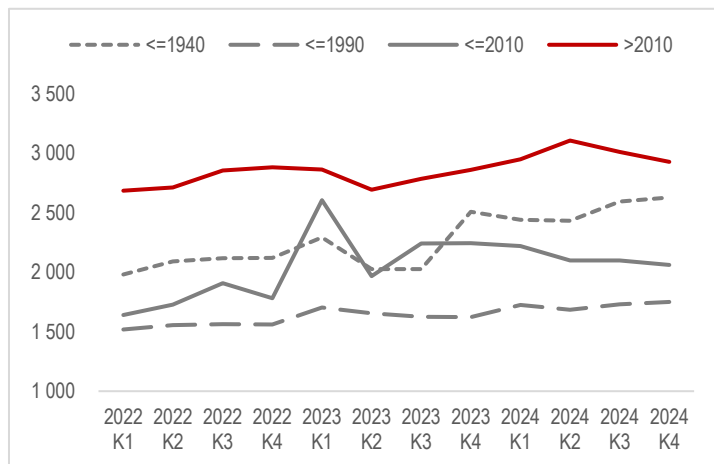
Augantis gyventojų skaičius, geras pirminės būsto rinkos balanso rodiklis gali paskatinti daugiau plėtotojų atsigręžti į laikinąją sostinę. Skirtingos vystytojų vizijos užtikrintų didesnę naujos statybos būsto įvairovę ir galėtų prisidėti prie spartesnio gyventojų skaičiaus augimo, ypač po kelerių metų, kuomet atsidarytų Rail Baltica terminalai ir Kaunas įgautų dar geresnį susisiekimą tiek su Vilniumi, tiek su kitų šalių sostinėmis.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Kauno regione



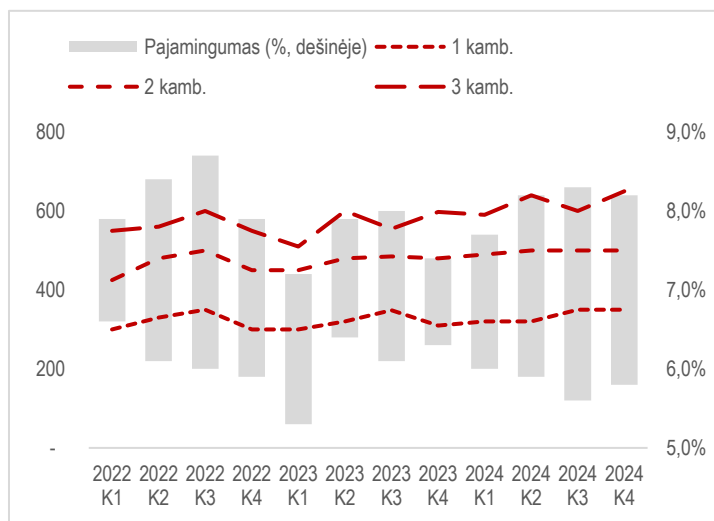
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Kauno regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Kaune



Šaltinis: INREAL

Pardavimai ir rezervacijos

292 (+12,3%)

Nauja metinė pasiūla

257 (-45,3%)

Pasiūlos kiekis metų pabaigoje

292 (-21,7%)

Sandoriai (RC)

3 057 (1,2%)

Gyventojų skaičius

201 791 (+1,5%)

Balanso rodiklis

0,85 (2023 pabaigoje – 1,54)

KLAIPĖDOS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Klaipėdos pirminė būsto rinka, nepaisant to, kad yra mažiausia tarp trijų didmiesčių, atkartoją Kaunui bei Vilniui būdingas tendencijas. Rinkos aktyvumo dugnas buvo pasiektas 2022 metų pabaigoje, ir nuo to laiko stebimas atsigavimas. Mažesnis rinkos dydis lėmė didesnius pardavimų svyravimus. Pirkėjų elgesiui įtakos turėjo ir mažesnė nei Vilniuje bei Kaune pasiūla ir jos papildymas.

Iš viso 2024 metais INREAL fiksavo 292 pardavimus bei rezervacijas, aštuntadaliu daugiau nei prieš metus. Prie šio skaičiaus dera pridėti ir viešai neskelbiamus „Mėmelio miesto“ rezultatus, mat vien I projekto etape suplanuotas būstų skaičius (105) siekia trečdaliį Klaipėdos pirminės būsto rinkos metinės paklausos bei pasiūlos. Tiesa, vystytojas yra numatęs dalį būstų nuomoti.

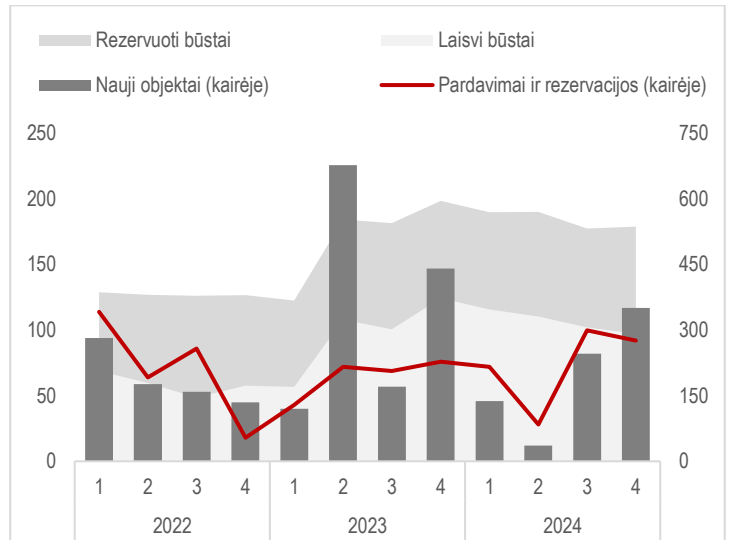
2024 metais vystytojai viešai pasiūlė 257 būstus – šiek tiek mažiau nei buvo parduota ir bene dvigubai mažiau nei susitarta 2023 metais. Statistiką kiek iškreipia jau minėto projekto viešos informacijos trūkumas, t.y. pavieniai didesni projektai, jų viešos informacijos skelbimas, savalaikis atnaujinimas arba šios informacijos trūkumas turi didelę įtaką tiek ketvirčio, tiek metiniams rezultatams. Pirkėjams 2024 metais buvo pasiūlyta:

- 46% 2 kambarių butų (ploto mediana – 43 m²)
- 28% 3 kambarių butų (ploto mediana – 64 m²)
- 15% 1 kambario butų (ploto mediana – 31 m²)
- 6% 4 kambarių butų (ploto mediana – 92 m²).

Atsigaunantys pardavimai bei kiek lėtesnis pasiūlos didėjimas subalansavo rinką. Rodiklio reikšmė metų pabaigoje (į pardavimus įtraukiant ir rezervacijas, kurios, kaip ir Kaune, sudaro reikšmingą rinkos dalį) siekė 0,85 ir buvo ženkliai geresnė nei 2023 metų pabaigoje, kuomet fiksuota, bent jau formaliai, pirkėjo rinka.

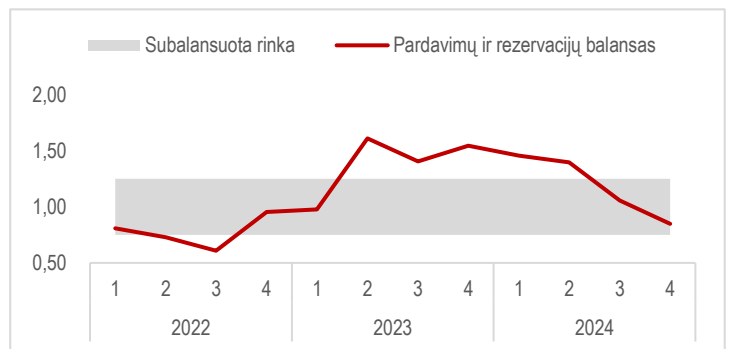
Struktūriniai pasiūlos (rinkai pasiūlyti ekonominės klasės butai rekonstruotame daugiabutyje) ir informacijos sklaidos pokyčiai (dalis brangesnių projektų nebeskelbia pardavimų kainų savo svetainėse) lėmė kainų sumažėjimą: 1-oji pasiūlos kainų decilė sumažėjo 8,2%, nuo 1 804 iki 1 656 Eur/m², 9-oji decilė – 21,6%, nuo 3 600 iki 2 822 Eur/m². Medianos pokytis siekė 8,0%, nuo 2 390 iki 2 198 Eur/m².

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Klaipėdoje



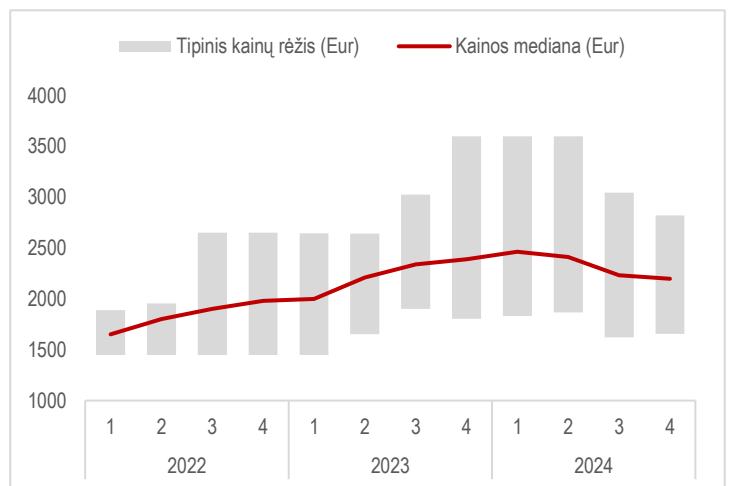
Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS ANTRINĖ BŪSTO RINKA

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, 2024 metais gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Klaipėdos miesto bei rajono savivaldybėse ūgtelėjo apie 1,2%, nuo 3 021 iki 3 057. Kaip ir Vilniuje bei Kaune, augo senos statybos būstų sandorių skaičius – 7,6%, nuo 2 458 iki 2 645). Naujos statybos gyvenamųjų patalpų pardavimai mažėjo 26,8%, nuo 563 iki 412. Mažesnė rinka lemia didesnius svyravimus, todėl akivaizdžiai nematomas tolygus pardavimų augimas.

Iki 1940 metų statytų būstų pasiūlos kainos mažėjo 7,8%, nuo 2 211 iki 2 038 Eur/m². Iki 1990 metų statyba brango apie 7,3%, nuo 1 569 iki 1 684 Eur/m². Iki 2010 metų statyti būstai pigo apie 4,1%, nuo 1 946 iki 1 867 Eur/m². Naujesni (po 2010 metų statyti) būstai brango 7,3% – nuo 2 667 iki 2 863 Eur/m². Kainų pokyčius daugiausiai lėmė struktūriniai pasiūlos bei pardavėjų lūkesčių pokyčiai.

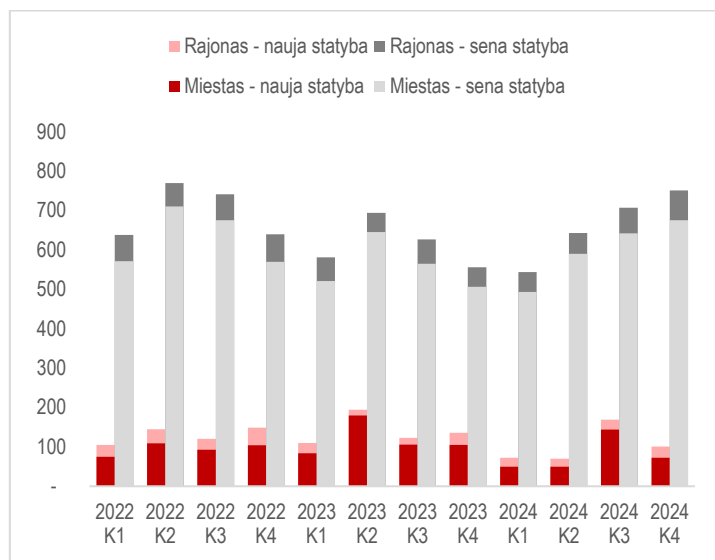
2024 metais stebėti nuomos kainų medianos svyravimai. Bendras kainų lygis Klaipėdoje buvo simboliškai žemesnis nei Kaune:

- 1 kambario – nuo 300 iki 350 Eur/mėn.
- 2 kambarių – nuo 480 iki 500 Eur/mėn.
- 3 kambarių – nuo 585 iki 650 Eur/mėn.

Nuomos pajamingumo rėžis Klaipėdoje yra panašus kaip Kaune. Priklausomai nuo kambarių skaičiaus bei metų laiko svyravimo nuomos pajamingumas svyruoja nuo 6% iki 8%.

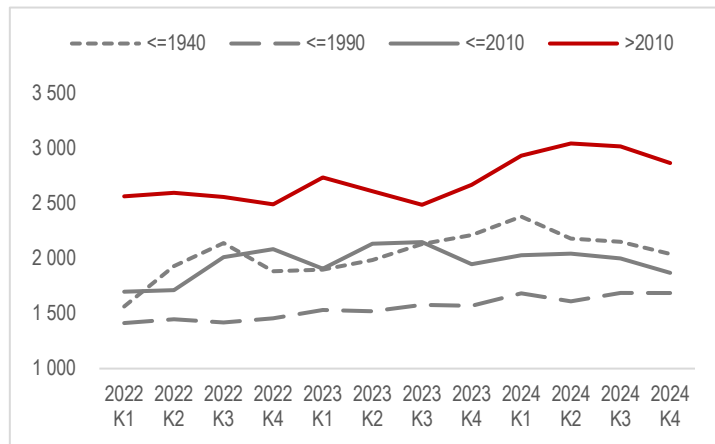
Klaipėdos miesto gyventojų skaičius 2024 metais buvo aukščiausias per daugiau nei 10 metų. Šis gyventojų augimas sudaro prielaidas plėtoti daugiau naujos statybos projektų, grąžinti dalį gyventojų į centrinę miesto dalį, pagyvinti vakarinį miesto gyvenimą ir leisti toliau augti uostamiesčio patrauklumui. Vienas naujų traukos taškų turėtų tapti Mėmelio miestas, kuriame bus pasiūlyti tiek nauji biurai, tiek būstai, tiek komercinės erdvės.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Klaipėdos regione



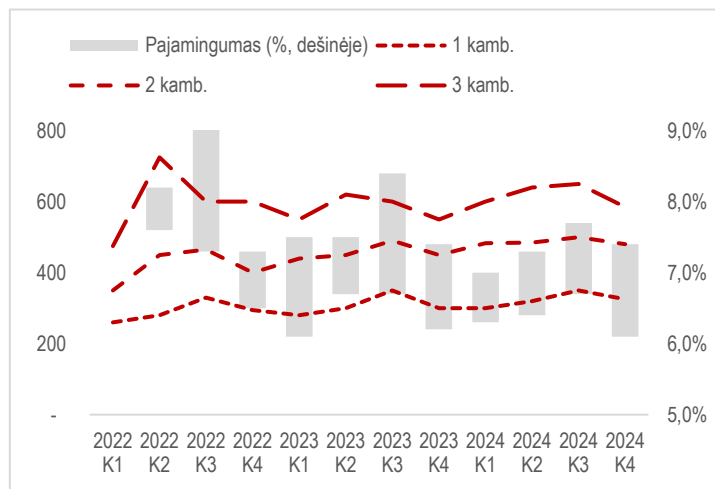
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdos regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

KOMERCINIS NT



Verslo centrų pasiūla

1 170 tūkst. m² (+40 tūkst. m²)

Vystomų verslo centrų plotas

154 tūkst. m² (pradėta 100 tūkst. m²)

Vystomų verslo centrų skaičius

14 (pradėta 11)

A klasė. Kaina | vakansija

16–20 Eur/m² | 6–6,5%

B1 klasė. Kaina | vakansija

12–16 Eur/m² | 9–10%

B2 klasė. Kaina | vakansija

8–11 Eur/m² | 9–11%

VILNIAUS VERSLO CENTRŲ RINKA

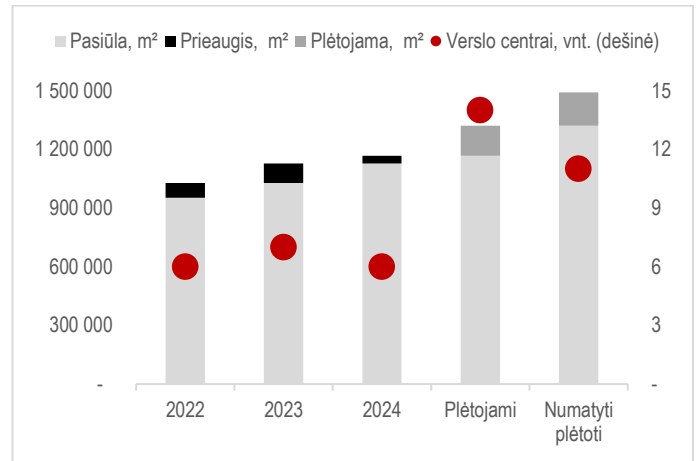
2024 metų antrąjį pusmetį buvo užbaigti trys sostinės verslo centrai: „Yellowstone“, „Sand Offices“ ir „PB Office“, kurie biuro patalpų pasiūlą papildė maždaug 20 tūkst. m² ploto. Iš viso per 2024 metus vystytojai rinkai pasiūlė apie 40 tūkst. m² 6 verslo centruose Vilniuje.

Antroje metų pusėje Vilniuje pradėti statyti 6 verslo centrai: „L34“, „Summos“, „Eika BC plėtra“, „Paribio 34“, „Cybercity“ plėtra ir „Sėlių 3A“. Šie projektai pasiūlą papildys apie 25 tūkst. m². Bendras statomų verslo centrų plotas pasiekė maždaug 140 tūkst. m². Tikėtina, kad šie projektai bus baigti 2025–2026 metais.

Ribotas naujos pasiūlos augimas turėjo įtakos laisvų patalpų rodiklių stabilumui. 2024 metų pabaigoje A klasės verslo centruose laisvų patalpų lygis siekia apie 6,5%, o B1 ir B2 klasėse, atitinkamai: 9% ir 11%. Esamas laisvų patalpų kiekis kartu su planuojamu naujos pasiūlos augimu stabdo nuomos kainų augimą. A klasės biurų nuomos kainos išlieka stabilios – 16–20 Eur/m², B1 klasės – 12–16 Eur/m², B2 klasės – 8–11 Eur/m².

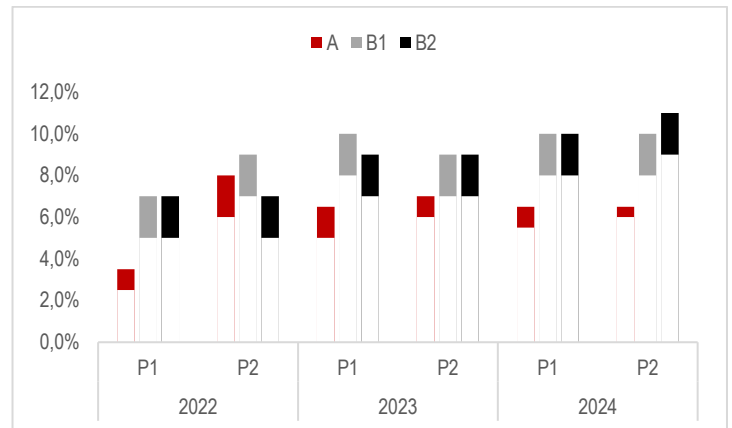
Pagrindiniai rinkos iššūkiai išlieka nepakitę: užsienio paslaugų centrų plėtros sulėtėjimas, lėtesnė vietinių įmonių plėtra ir plačiai paplitęs hibridinio darbo modelis. Be to, griežtėjantys tvarumo reikalavimai ir didėjantis laisvų biurų plotas daro spaudimą senesniems verslo centrams, kurie ateityje galėtų būti transformuojami į gyvenamuosius būstus.

Verslo centrų plėtra Vilniuje



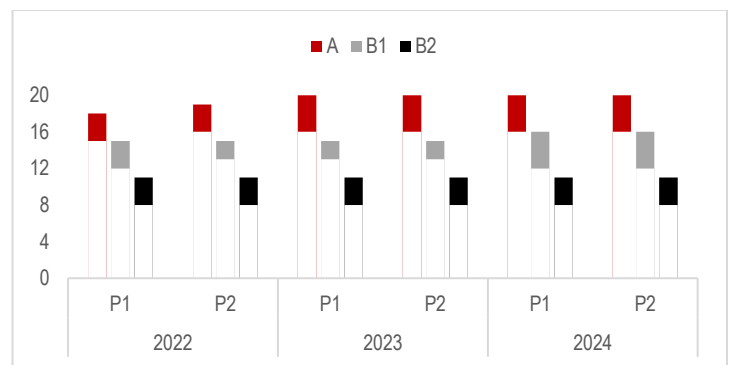
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų pasiūla

310 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų plotas

20 tūkst. m² (pradėta 12.5 tūkst. m²)

Vystomų verslo centrų skaičius

4 (pradėta 2)

A klasė. Kaina | vakansija

13–17 Eur/m² | 2–3%

B1 klasė. Kaina | vakansija

10–14 Eur/m² | 3–4%

B2 klasė. Kaina | vakansija

8–9 Eur/m² | 6–8%

KAUNO VERSLO CENTRŲ RINKA

Pastaruosius keletą metų biurų plėtra Kaune yra gerokai išsivėpusi. Kasmet baigiamas vos vienas kitas projektas. Šiuo metu plėtojami 4 verslo centrai („Merkurijus“, „Savanorių239“, „Hermanas“, „V171“), kurie rinką per artimiausius porą metų papildys apie 20 tūkst. m². Prie biurų plėtros prisidėti planuoja ir „Tesonet“, kuri įsigijo teritoriją H. O. Minkovskio gatvėje ir numato išplėtoti bent 10 tūkst. m² biurų.

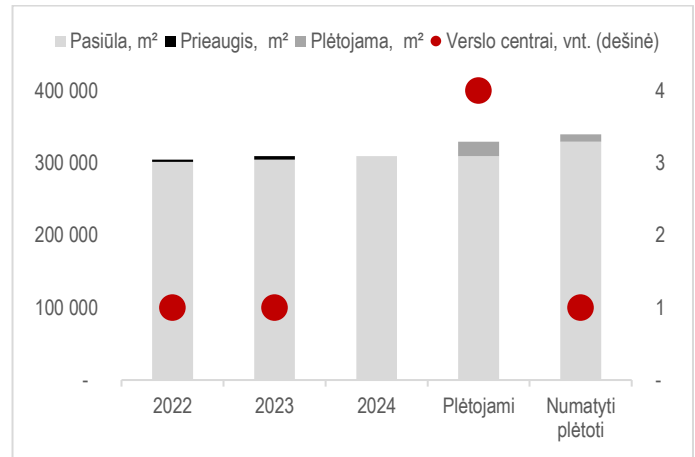
„SBA Urban“ pradėta H. O. Minkovskio gatvės konversija, turėtų atkartoti Brastos g. transformaciją, kurią vykdo „YIT“ bendrovė – inkarinius projektus palaipsniui papildo kitų plėtojų projektai, ir sukuriama nauja patraukli miesto dalis.

Tikėtina, kad baigus naujų verslo centrų statybą Kaune, biuro patalpų vakansijos kiekis ūgtels. Tai būdinga mažesnio aktyvumo rinkoms, kuomet projektai plėtojami ne itin tolygiai. Didesnę biurų pasiūlą suformuos tiek laisvi plotai naujuose pastatuose, tiek nuomininkų migracija iš senesnių į naujai pastatytus biurus.

Šiuo metu tiek Kauno, tiek Klaipėdos miestai pasižymi nedidele vakansija (ypač lyginant su Viliumi). Laikinojoje sostinėje A klasės patalpų vakansija siekia apie 2–3%, B1 klasėje – 3–4%, B2 klasėje – apie 6–8%.

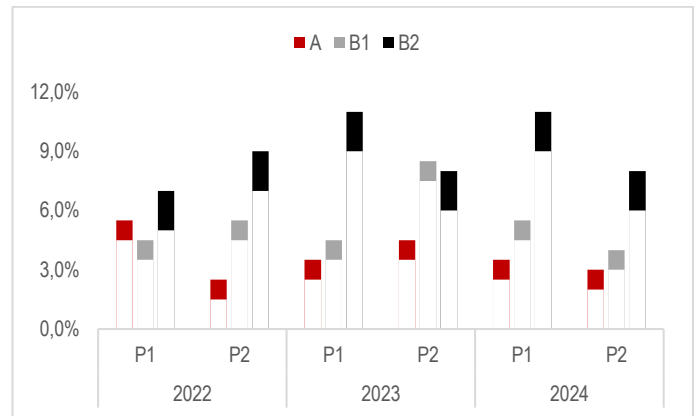
Reikšmingi nuomos kainų pokyčiai nefiksuoti. A klasės patalpų nuomos kaina siekia 13–17 Eur/m², B1 klasės – 10–14 Eur/m², B2 klasės – 8–9 Eur/m².

Verslo centrų plėtra Kaune



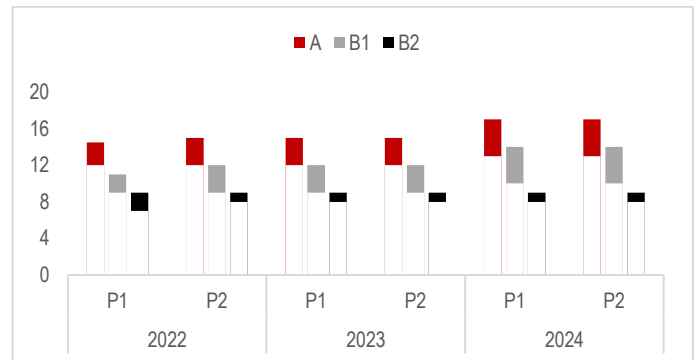
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Kaune



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Kaune



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų pasiūla

98 tūkst. m² (+3 tūkst. m²)

Vystomų verslo centrų plotas

11 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų skaičius

1

A klasė. Kaina | vakansija

11–13 Eur/m² | 2–3%

B1 klasė. Kaina | vakansija

9–12 Eur/m² | 3–4,5%

B2 klasė. Kaina | vakansija

6–8 Eur/m² | 6–7%

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRŲ RINKA

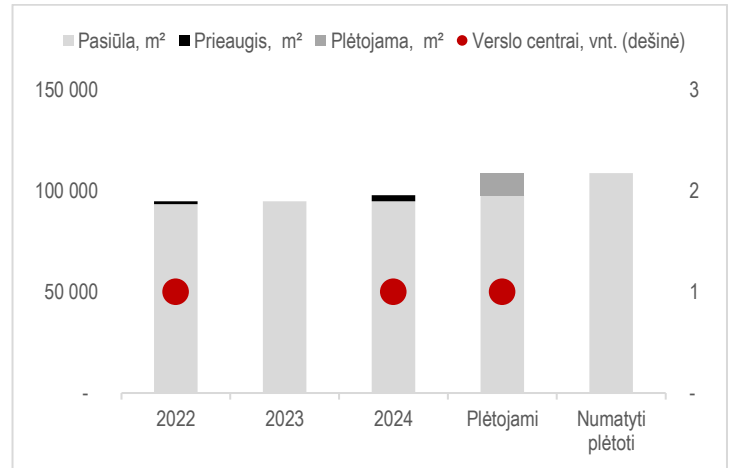
2024 metais Klaipėdoje užbaigta verslo parko „2BYSA“ statyba (biuro patalpų plotas – apie 3 000 m²). 2025 metų pabaigoje planuojama baigti verslo centro „Hanza“ (~11 000 m²) statybą „Mėmelio miesto“ kvartale. Per artimiausius porą metų taip pat turėtų būti baigta „Jūros miesto“ projekto ties Jakų žiedu plėtra, kur rinkai bus pasiūlytos sandėliavimo ir biurų patalpos (*stock-office*).

Vangi jau daugiau nei dešimtmetį trunkanti verslo centrų plėtra Klaipėdoje skatina susidomėjimą naujais projektais. Jie veikia tarytum lakmuso popierėlis tolimesnei objektų plėtrai. Augant gyventojų skaičiui, kuriantis naujoms darbo vietoms pakankama modernių biurų pasiūla yra ypač svarbi, todėl sėkmingas plėtojamų verslo centrų pristatymas rinkai galėtų paskatinti staigų naujos plėtros pakilimą, koks vyko Kaune 2017 – 2020 metais. Žinoma, gyventojų skaičius uostamiestyje kol kas neauga taip sparčiai, ir nemaža dalis ankstesnių projektų aktyvesnės plėtros epizodų (tiek gyvenamosios, tiek komercinės) nors ir lėmė didesnę išankstinį susidomėjimą, tačiau projektai nebuvo itin greitai įsisavinti rinkos.

Vangi plėtra lemia ganėtinai žemus verslo centrų vakansijos rodiklius. A klasės segmente laisvos patalpos sudaro 2–3% biurų patalpų fondo, B1 segmente vakansija siekia 3–4,5%, o B2 pastatuose – 6–7%. Santykinai mažas biurų kiekis lemia, kad nuomininkai gali rinktis vos iš kelių tūkstančių kvadratinį metrų ploto biurų pasiūlos.

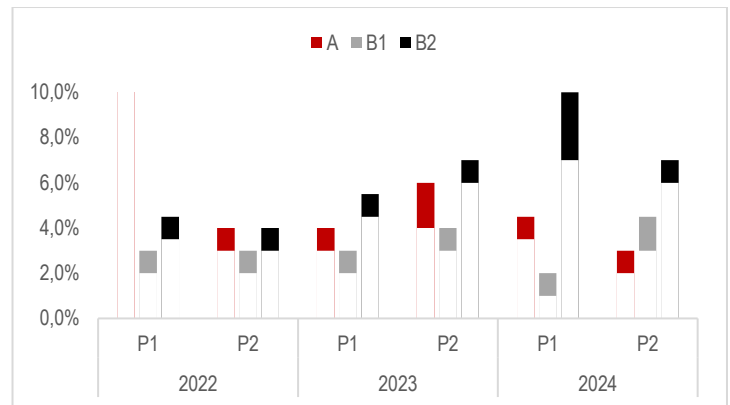
Dominuojantis senesnis biuro patalpų fondas lemia mažesnes nei Vilniuje ir Kaune patalpų nuomos kainas. A klasės pastatuose kainos siekia 11–13 Eur/m², B1 – 9–12 Eur/m², B2 – 6–8 Eur/m². Pavienės modernesnės patalpos nuomojamos aukštesnėmis nei vidutinės kainomis, tačiau laisvų modernių biurų pasiūla yra gana ribota.

Verslo centrų plėtra Klaipėdoje



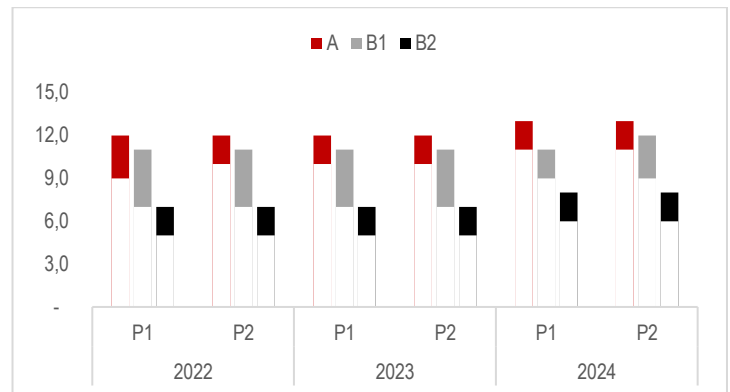
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Vakansija Vilniuje

4,5%

Vakansija Kaune

6%

Vakansija Klaipėdoje

5%

Kainos Vilniuje

5–12 Eur/m²

Kainos Kaune

4–11 Eur/m²

Kainos Klaipėdoje

5–11 Eur/m²

2024 metų antroje pusėje ir toliau fiksuota kiek padidėjusi sandėliavimo patalpų vakansija. Vilniaus regione ji siekė apie 4,5%, Kaune – apie 6%, Klaipėdoje – apie 5%.

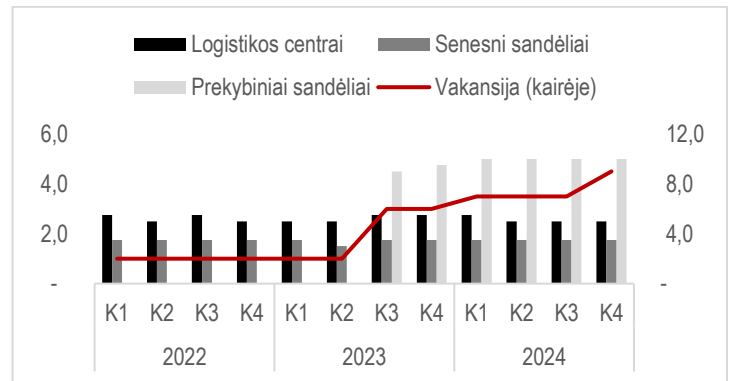
Šie vakansijos rodikliai nors ir nėra aukšti, tačiau reiškia nuomininkų galimybę rinktis nelaukiant naujų patalpų statybos.

Reikšmingų kainų pokyčių neįvyko, tačiau nuomininkai įgavo kiek daugiau derybinės galios santykiuose su nuomotojais, siekiančiais užpildyti laisvus sandėlių plotus.

Vilniaus regione naujos bei naujesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos siekia 5–6 Eur/m², Kaune – iki 4–5 Eur/m², Klaipėdoje – iki 4,5–5,5 Eur/m². Senesnės statybos patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3–4,5 Eur/m², Kaune ir Klaipėdoje – už 2,5– 3,5 Eur/m². Prekybinių sandėlių nuomos kainos siekia apie 8–12 Eur/m² Vilniuje ir 8–11 Eur/m² Kaune bei Klaipėdoje.

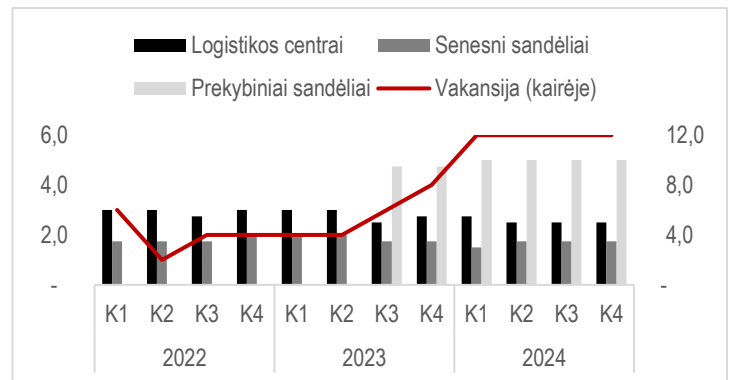
Modernesnių patalpų poreikis aktualus ir logistikos segmente. Gamybiniai bei sandėliavimo pastatai centrinėse miesto dalyse yra potencialūs konversijų projektai, tačiau atokiau esančių senesnių pastatų savininkai dėl aukštų statybos bei remonto kaštų sprendžia gerokai sudėtingesnius uždavinius. Remiantis „Verslo žinių“ apklausa tikimasi tiek pasiūlos, tiek paklausos augimo, tačiau vienareikšmio atsakymo į klausimą, kokia kryptimi keisis nuomos kainos, nėra.

Sandėliavimo patalpų rodikliai Vilniuje



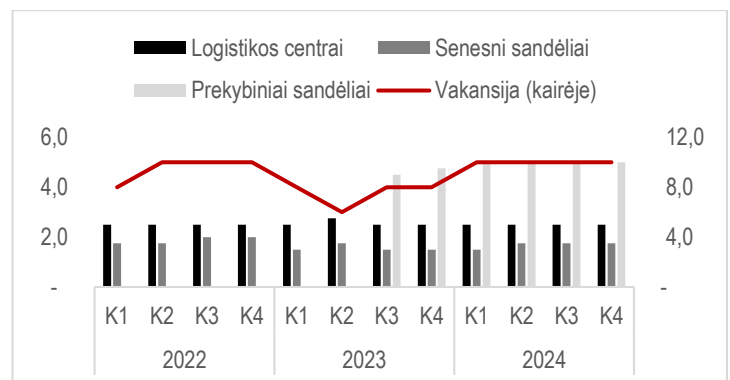
Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų rodikliai Kaune



Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų rodikliai Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

NT TEISĒ



NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA

TEISINIO REGULIAVIMO PAKEITIMAI

2024 m., kaip ir buvo aptarta jau mūsų I pusmečio apžvalgoje, buvo gausūs pakeitimų nekilnojamojo turto rinką reglamentuojančių teisės normų (labiausiai projektavimo procesą reglamentuojančių normų) atžvilgiu.

Šioje metinėje nekilnojamojo turto teisės apžvalgoje mūsų nuomone verta aptarti šiuos reikšmingus teisės normų pakeitimus:

STATYBOS ĮSTATYMAS IR SUSIJUSIOS TEISĖS NORMOS

- 2024 m. lapkričio 1 d. yra svarbi data kalbant apie teisės normų, reglamentuojančių projektavimo bei statybos procesą, pakeitimus. Daug kartų aptarta (taip pat ir praėjusiose mūsų apžvalgose), kad minėtą dieną įsigaliojus Statybos įstatymo ir su juo susijusių teisės normų pakeitimams, projektavimo procesas reikšmingai pakeistas nustatant du atskirus projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto rengimo bei derinimo etapus. Statybą leidžiantis dokumentas suteikiamas parengus ir suderinus projektinius pasiūlymus, tačiau statyti naujus statinius teisė atsiranda tik parengus techninį darbo projektą ir pateikus pranešimą apie statybų pradžią (su tam tikromis išimtimis aptartomis Statybos įstatyme ir poįstatyminėse teisės normose).
- Verta atkreipti dėmesį, kad kartu su aukščiau minėtu pranešimu be statybą leidžiančio dokumento, projektinių pasiūlymų bei techninio darbo projekto, statytojas bendroju atveju turi pareigą pateikti tokius dokumentus, kaip susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų, prie kurių prijungiami sklypo ar kiti inžineriniai tinklai ir (ar) susisiekimo komunikacijos, savininkų, valdytojų ar naudotojų išvadas, kad techninio darbo projekto sprendiniai atitinka prisijungimo sąlygų reikalavimus. Iš esmės tai reiškia papildomą projektinių sprendinių derinimo etapą jau po to, kai yra suderinti projektiniai pasiūlymai ir gautas statybą leidžiantis dokumentas. Įsigaliojus šiems pakeitimams projektavimo procesas netapo paprastesnis. Veikiau priešingai, statytojai yra priversti daugiau investuoti į pirmojo projektavimo etapo dokumentą – projektinius pasiūlymus dar nebūdami tikri, kad gavus statybą leidžiantį dokumentą galės tokia teise pasinaudoti.
- Jau minėta pirmojo 2024 m. pusmečio apžvalgoje, kad savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties sudarymas (kai tokią sutartį statytojas privalo sudaryti Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme nustatytais atvejais) ir įmokos sumokėjimas yra būtina sąlyga statyboms pradėti. Atsižvelgiant į tai, kad dažnu atveju tai reiškia reikšmingas statytojo išlaidas, tai vertintina kaip papildoma našta statytojui, ketinančiam investuoti į vieną ar kitą projektą.
- Įsigaliojus Statybos įstatymo pakeitimams, statinio išvaizda yra laikoma esminiu statinio projekto sprendiniu. Su šia naujove susijęs svarbus praktinis aspektas. Pasikeitus esminiams statinio projekto sprendiniams (taigi ir statinio išvaizdai), būtina gauti naują statybą leidžiantį dokumentą. Aplinkos ministro patvirtinti esminės statinio išvaizdos kriterijai yra pakankamai lakoniški tam, kad leistų objektyviai nuspręsti kada statinio išvaizdos keitimas sąlygoja naujo statybą leidžiančio dokumento gavimą. Vertinant STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nuostatas galima teigti, kad priėmus sprendimą pakeisti fasado dangą ar netgi spalvą veikiausiai teks gauti naują statybą leidžiantį dokumentą. Šiuo klausimu praktika dar tik formuojama ir belieka tikėtis, kad minėtos nuostatos įgaliotų institucijų bus taikomos pasitelkiant protingumo kriterijų. Tačiau labai tikėtina, kad šio esminiu tapusio projektinio sprendinio pakeitimai nebūtinai pagrįstai sąlygos naujojo statybą leidžiančio dokumento (o tai reiškia ir papildomas laiko bei finansines sąnaudas) gavimą.
- Nuo 2024 m. lapkričio 1 d. taip pat įsigaliojo statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ [pakeitimai](#). Šie pakeitimai kaip tik ir reglamentuoja, kas yra laikoma esminiu statinio išvaizdos pakeitimu, kaip minėta aukščiau.
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ pakeitimai, be kita ko, patikslina ir nustato projektinių pasiūlymų bei techninio darbo projekto sudėtį. Kadangi tai iš esmės naujos sudėties dokumentai, šie pakeitimai yra svarbūs tiek statytojams ir projektuotojams tariantis dėl projektavimo sutarčių dalyko, tiek ir apskritai statytojams prognozuojant jų išlaidas, kurios bus skirtos projektavimui. Taigi pakeitimai labai reikšmingi praktiniu aspektu.
- Nuo 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo [pakeitimai](#).

- Nuo minėtų pakeitimų įsigaliojimo specialieji reikalavimai bus privalomi, kai yra privalomas statybą leidžiantis dokumentas ir numatoma vykdyti naujos arba rekonstravimo darbus bei yra viena iš šių aplinkybių: (i) statinys patenka į visuomenei svarbių statinių sąrašą, arba (ii) Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnyje nustatytais atvejais neparengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama, arba (iii) pateiktas statytojo prašymas. Taigi dviem čia nurodytais atvejais specialieji reikalavimai bus privalomi nepaisant statytojo norų.
- Verta atkreipti dėmesį ir į kitą šios poįstatyminės normos pakeitimą. Savivaldybės vyriausiajam architektui specialiujų architektūros reikalavimų rengimo metu *nustatius papildomos informacijos, kurią gali suteikti visuomenė, poreikį*, jo sprendimu gali būti inicijuota ir organizuota papildoma konsultacijų su visuomene procedūra, užtrunkanti mažiausiai 20 darbo dienų. Viena vertus, teisės norma nenustato aiškių kriterijų, kuriems esant vyriausias architektas turi teisę priimti tokį papildomas laiko sąnaudas sukurtą sprendimą. Kita vertus, nelabai aišku į kokius suinteresuotos visuomenės atstovų pasiūlymus (kurie, juos patvirtinus, taps privalomi) vyriausias architektas atsižvelgs ir kokiais kriterijais remiantis tokie visuomenės pasiūlymai pateks į specialiuosius architektūros reikalavimus. Suprantant gerus norus kaip galima labiau įtraukti suinteresuotą visuomenę į nekilnojamojo turto plėtros procesą, visgi norisi, kad žaidimo taisyklės būtų nustatytos labai aiškiai nepaliekant galimybės piktnaudžiauti ir nepagrįstai apsunkinti ir taip nelengvos statytojų ir nekilnojamojo turto vystytojų kasdienybės. Todėl tokie pakeitimai ir taisyklės, mūsų vertinimu, turėtų būti tobulinamos.

ŽEMĖS ĮSTATYMO AKTUALŪS PAKEITIMAI

- Seimas priėmė Žemės įstatymo [pataisas](#), kurios įsigaliojo nuo 2024 m. lapkričio 1 d. Pagal iki tokių pakeitimų galiojusias Žemės įstatymo nuostatas, savivaldybės sudaromi sandoriai, teikiami savivaldybės tarybai tvirtinti neturint Nacionalinės žemės tarnybos prie AM išvados dėl tokio sandorio atitikties teisės aktų reikalavimams. Nuo 2024 lapkričio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie AM sandorių atitikimo teisės aktų reikalavimams patikrinimą atliks iki tokio sandorio teikimo tvirtinti savivaldybės tarybai.

Iki tokių pakeitimų įsigaliojimo buvo visos galimybės susidaryti keistai situacijai, kada tarkime valstybinės žemės nuomos sutartis yra patvirtinta savivaldybės tarybos, tačiau Nacionalinės žemės tarnybos prie AM išvada jos atžvilgiu yra neigiama. Tokios biurokratinės kliūtys neprisidėdavo prie ir taip sudėtingo valstybinės žemės valdymo ir naudojimo proceso.

- Pasak Aplinkos ministerijos, sutrumpėjus šiai procedūrai, savivaldybių tarybose bus priiminėjama mažiau sprendimų dėl sandorių, bus tausojami savivaldybės administracijų žmogiškieji ir laiko ištekčiai. Tačiau tenka atkreipti dėmesį, kad rinkos dalyvių atžvilgiu pats procesas netampa efektyvesniu. Apskritai atkreipiame dėmesį, kad valstybinės žemės valdymo klausimus perleidus savivaldybėms, vis dėlto tokios žemės valdymo klausimai (valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymo ir kt.) vietoje vienos institucijos (kuria iki tokio perleidimo buvo Nacionalinė žemės tarnyba prie AM) dabar yra dviejų institucijų rankose. Mūsų nuolatinio darbo nekilnojamojo turto projektuose patirtis rodo, kad tokia situacija, kuomet klausimus sprendžia dvi neretai viena su kita nesusikalbančios institucijos, reikšmingai apsunkina netgi tokius įprastus administracinius procesus kaip valstybinės žemės nuomos sutarties termino pratęsimas.

NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO ĮSTATYMO PAKEITIMAI

- Seimas pritarė Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo [pataisoms](#). Šiuo metu žemės sklypo kadastro duomenų bylos, jei reikalingas sprendimas nustatyti ar pakeisti žemės sklypo kadastro duomenis, pateikiamos tikrinti Nacionalinei žemės tarnybai prie AM, o kai minėto sprendimo nereikia – valstybės įmonei Registrų centrui. Įsigaliojus pataisoms, nuo 2025 liepos 1 d. matininkai visais atvejais nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylas teiks tikrinti ir derinti nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui – VĮ Registrų centrui. Tais atvejais, kai bus reikalingas Nacionalinės žemės tarnybos prie AM vadovo sprendimas suformuoti nekilnojamojo daiktą, jis bus priimamas tik pagal kadastro tvarkytojo suderintą žemės sklypo kadastro duomenų bylą. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla laikoma suderinta, kai aplinkos ministro nustatyta tvarka priimamas Kadastro tvarkytojo sprendimas suderinti nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą.

TEISMŲ PRAKTIKA

LAT pasisakė dėl statinių savininko griežtosios (t. y. be kaltės) civilinės atsakomybės. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-146-403/2024](#)

- Kaip nurodoma kasacinio teismo praktikoje, statinių savininkas (valdytojas) turi prisiimti riziką ir atlyginti dėl statinių sugriuvimo ar kitokių trūkumų padarytą žalą net ir tais atvejais, kai ėmėsi visų prieinamų priemonių, buvo rūpestingas ir atidus, kad žalos neatsirastų, tačiau ji vis dėlto buvo padaryta.
- Pagal kasacinio teismo praktiką, CK 6.266 str. nuostatos įtvirtina bendrąją taisyklę, kad už statinio trūkumų sukeltą žalą be kaltės atsako jo savininkas, t. y. asmuo, kuris statinį valdo nuosavybės teise (CK 4.37 str.). Savininkas atsako už statinio trūkumų sukeltą žalą visais atvejais, išskyrus kai statinio valdymas yra perleistas kitam asmeniui – valdytojui (CK 6.266 str. 1 d.). Kasacinio teismo praktikoje valdytoju CK 6.266 str. prasme laikomas asmuo, kuriam daiktinės ar prievolių teisės pagrindu pavesta eksploatuoti, prižiūrėti ar tvarkyti objektą. Sprendžiant, ar buvo perleista statinio valdymo teisė griežtosios atsakomybės taikymo kontekste, reikia nustatyti, ar valdytojui perduota teisinė ir faktinė pareiga užtikrinti statinio saugumą.
- Kasacinio teismo vertinimu, statinio valdytoju nelaikomas asmuo, kuriam perduota tik statinio techninės priežiūros funkcija, todėl kiekvienu konkrečiu atveju būtina nustatyti, kad statinys perduodamas kitam asmeniui savarankiškai valdyti.

LAT nutartis dėl sąžiningo hipotekos kreditoriaus teisių gynimo hipotekos sandorį pripažinus negaliojančiu. LAT nutartis c. b. Nr. [e3k-3-201-943/2024](#)

- Kasacinio teismo praktikoje yra nurodyta, kad CK 4.197 straipsnio 6 dalyje įtvirtinta išimtis, kada hipotekos teisė hipotekos kreditoriui išlieka, net jeigu hipotekos sandoris pripažįstamas negaliojančiu. Tais atvejais, kai ginčijama įkaito davėjo nuosavybės teisė į hipoteką įkeistą daiktą, hipotekos kreditorius, kaip trečiasis asmuo nuosavybės įgijimo sandorio šalių atžvilgiu, gali gintis kaip sąžiningas hipotekos (daiktinės teisės) įgijėjas, prašydamas palikti jam hipotekos teisę, jei apie pažeidimus, kurie buvo padaryti įkaito davėjo įgyjant nuosavybę, hipotekos kreditorius nežinojo ir negalėjo žinoti.

- Sąžiningu gali būti pripažįstamas tas kreditorius, kuris jam prieinamomis priemonėmis pasidomėjo dėl hipotekos sandorio sąlygų ir objekto, galimų negaliojimo pagrindų. Tokie duomenys gaunami iš įvairių šaltinių, pirmiausia iš turto savininko ar jo atstovo paaiškinimų, iš registru ar kitų asmenų, oficialių ir privačių šaltinių.
- Plėtojant nurodytą kasacinio teismo praktiką, aiškinant ir taikant CK 4.197 straipsnio 6 dalies nuostatas, pažymėtina, kad, spręsdamas dėl galimybės palikti galioti sąžiningo kreditoriaus teisę net ir tuo atveju, kai hipotekos sandoris pripažįstamas negaliojančiu tokiu pagrindu, už kurį hipotekos kreditorius neatsako, teismas turi ne tik nustatyti hipotekos sandorio negaliojimo pagrindus, bet ir įvertinti, ar hipotekos sandorio teisiniai trūkumai, sudarę pagrindą tokį sandorį pripažinti negaliojančiu, faktiškai buvo žinomi, galėjo būti žinomi hipotekos kreditoriui, ir jis, nepaisydamas jam žinomu tokio sandorio teisinių trūkumų, vis tiek tokį sandorį sudarė, t. y. įvertintas hipotekos kreditoriaus sąžiningumas, be to turi būti nustatyta ir įvertinta kaip skolininkas prisidėjo prie tokių sandorių negaliojimo teisinių trūkumų atsiradimo.

LAT nutartis dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-165-916/2024](#)

- Kasacinis teismas yra išaiškines, kad būtinos sąlygos atsirasti Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte (nuo 2023 m. sausio 1 d. – 11 straipsnio 6 dalies 1 punktas) įtvirtintai asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą yra tokios: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį.
- Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad ieškovės pateikti įrodymai patvirtina, jog dalies statinių ir žemės sklypo naudojimo laipsnis yra minimalus, o tai prilyginama visiškam statinių ir žemės sklypo nenaudojimui. Ieškovei nuosavybės teise, be kita ko, priklauso šiltnamis, kurio baigtumas yra tik 4 proc., t. y. jis faktiškai neegzistuoja.

- Teismas konstatavo, kad esančios pastato liekanos nėra teisiškai reikšminga aplinkybė, lemianti pagrindą konstatuoti ieškovės teisę į valstybinės žemės nuomą ir (ar) pirkimą lengvatinė (ne aukciono) tvarka. Teismas taip pat nustatė, kad ieškovei nuosavybės teise priklauso ir kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė ir kt.), kurie yra registruoti kaip kito daikto priklausiniai.
- Tiek tvoros, tiek kiemo aikštelės klasifikuojamos kaip statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, todėl šių statinių buvimas ginčo valstybinės žemės sklype nesuteikia teisės į šio sklypo nuomą be aukciono. Be to, ginčo žemės sklype yra du neregistruoti ūkiniai pastatai, kurie žemės sklypo detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti kaip laikini ir griaujami. Dėl nurodytų priežasčių apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad ieškovė negali įgyti teisės į valstybinės žemės sklypo nuomą ar pirkimą ne aukciono tvarka.

LVAT sprendimas dėl įsiterpusio valstybinės žemės sklypo. LVAT nutartis Nr. eA-1224-1047/2024

- Pagal Žemės įstatymo 10 straipsnį pagrindinis valstybinės žemės pardavimo būdas yra aukcionas, o jos pardavimas ne aukciono būdu, yra išimtis iš šios taisyklės. Viena iš tokių išimčių yra, kai valstybinės žemės sklypas yra laikomas įsiterpusiu žemės sklypu. LVAT laikosi nuoseklios praktikos, kad žemės plotas įsiterpusio sklypo statusą atitinka, kai yra visuma šių sąlygų: 1) žemės plotas turi būti ne didesnis kaip 0,04 ha arba 0,5 ha dydžio, priklausomai nuo teritorijos, kurioje jis yra; 2) jame turi būti negalima nustatyta tvarka suformuoti atskiro žemės sklypo; 3) žemės plotas turi nesiriboti su kitu, kaip atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu. Tačiau ši sąlyga dėl nesiribojimo su kitu žemės sklypu netaikoma tokiam įsiterpusiam žemės sklypo plotui, kurį sudaro siaura juosta, šlaitai ar griovos. Be to, žemės įsigijimo nuosavybėn atveju (ne nuomos atveju) šis žemės plotas turi būti įsiterpęs: 1) arba tarp privačių žemės sklypų; 2) arba tarp privačių ir išnuomotų valstybinės žemės sklypų; 3) arba tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miesto gyvenamojoje vietovėje esančių miškų sklypų (plotų). Nors vienos sąlygos neatitikimas lemia, jog žemės sklypas negali būti parduodamas kaip įsiterpęs žemės sklypas.

LAT nutartis dėl nuomos (panaudos) pagrindais valdomo daikto pagerinimo, kuris atliktas nesilaikant statybų teisinio reguliavimo. LAT nutartis c. b. Nr. e3K-3-231-684/2024

- Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad, sprendžiant dėl daikto pagerinimo (CK 6.501 str. 1 d.), svarbu atsižvelgti ir į tai, ar statybos ir remonto darbai atlikti nepažeidžiant statybos procesą reglamentuojančių viešosios teisės aktų. Daikto pertvarkymas pažeidžiant statybą reglamentuojančias viešosios teisės normas negali būti laikomas daikto pagerinimu ir nesuteikia teisės reikalauti tokiam pertvarkymui turėtų išlaidų atlyginimo. Priešingas aiškinimas reikštų vieno iš pagrindinių teisės principų, kad niekas negali gauti naudos iš savo neteisėtų veiksmų (lot. *nullus commodum capere de sua injuria propria*), pažeidimą.
- Teisėjų kolegija <...> formuluoja tokią teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę: CK 4.103 straipsnio 1 dalyje nustatytas draudimas naudotis ar disponuoti (parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.) statiniu (jo dalimi), kuris pastatytas savavališkai arba ne savavališkai, tačiau pažeidžiant statinio projekto sprendinius ar teisės aktų reikalavimus, taikomas ir tuo atveju, kai statinys yra neteisėtai rekonstruotas. Kol savavališkos statybos (rekonstravimo) padariniai nėra pašalinti Priežiūros įstatymo nustatyta tvarka, įteisinant atliktą statinio (jo dalių) rekonstravimą, tol negali būti sprendžiama dėl savininko teisių įgyvendinimo ir jo pareigų, be kita ko, pareigos kompensuoti už statinio pagerinimą, vykdymo.
- Nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas konstatavo, jog nėra galimybės nustatyti, ar išliko nerekonstruota kuri nors pastato dalis. Minėta, kad byloje nustatyta, jog padidėjo pastato plotas, padidinti jo išorės matmenys, įrengtos naujos laikančiosios konstrukcijos (pamatai, kolonos, sienos). Tai iš esmės reiškia, kad buvo rekonstruotas visas ieškovės gyvenamasis namas, be kita ko, pristatant ir papildomas patalpas, taip padidinant jo plotą, o visa tai atlikta be statybą leidžiančio dokumento. Tokiu atveju gyvenamasis namas negali būti civilinės apyvartos objektu. Tam, kad asmuo į šį nekilnojamąjį turtą įgytų savininko teisių turinį sudarančias teises ir galėtų teisėtai jį naudoti bei juo disponuoti, turi būti pašalinti savavališkos statybos (rekonstravimo) padariniai. Kol tai nėra padaryta, nėra teisinio pagrindo spręsti dėl šio nekilnojamojo turto, kaip nuosavybės teisės objekto, padalijimo, kompensacijos už atitinkamą dalį (jos vertę) priteisimo, kas reikštų neteisėtai sukurto daikto pinigines išraiškos nustatymą, ir pan.

NT PROJEKTAI



Pagal CityNow nekilnojamojo turto duomenų analitikos platformos duomenis 2024 metų antrąjį pusmetį Vilniuje statybas pradėjo 14 projektų. Trumpai apžvelgiame Vilniaus miesto įdomesnius gyvenamuosius projektus:

BASANAVIČIAUS (J. Basanavičiaus g. 28, Vilnius)

Pastatas buvo pastatytas 1910–1912 metais. Ištisis dešimtmečius čia veikė įvairios institucijos: bankas, Valstybinių miškų direkcija, Vilniaus karinis dalinys, universitetas ir kt. Pastatui atgyjant, erdvės atnaujinamos atkuriant originalius elementus, papildant kokybiška apdaila, moderniomis interjero detalėmis ir šiuolaikiniu menu. Apartamentų lubų aukštis – beveik 5 metrai.



Vystytojas	Reefo
Architektai	Do Architects
Pradžia	2024 m III ketv.
Pabaiga	2026
Apartamentų skaičius	24
Segmentas	Prestižinis

PORTO FRANKO (Mozūriškių g. 50, 100, Vilnius)

Du mažaukštės statybos namų kvartalai, kuriuos jungia aukštais medžiais apšadinta promenada, vedanti link miško ir Buivydiškių tvenkinių su valtelėmis ir nuosavu paplūdimiu, sporto aikštelės, poilsio zonos. Priklauso Justiniškių seniūnijai, iki miesto centro automobiliu nuvažiuoti užtrunka 5 minutes. Čia susikerta Pilaitės plentas ir Vakarinis aplinkkelis. Yra visi reikalingi patogumai: PC Vilnius Outlet ir Senukai, gydymo įstaigos, darželiai ir mokyklos.



Vystytojas	Jungtinis RE-SPV-2 (dukterinė Rinvest įmonė) ir Larėjas
Architektai	Archimes
Pradžia	2024 m. III ketv.
Pabaiga	2025 m. III ketv.
Apartamentų skaičius	117
Segmentas	Vidutinis

BALTUPIS (Didlaukio g. 53 (I etapas) ir Didlaukio g. 45B (II etapas))

Mažaukštės statybos kvartalas kuriamas darnoje su kraštovaizdžiu. Skirtingų formų, aukščių ir dydžių pastatai netaisyklingai išsidėsto kalvotame reljefe. Pastatų pirmuosiuose aukštuose veiks komercinės paskirties, paslaugų vietos. „Baltupis“ apsuptas žaliųjų miesto teritorijų – parkų, miškų, vandens telkinių. Kitoje gatvės pusėje – Jomanto parkas. Suplanuoti įvairūs 1-4 kambarių butai: „loftinio“ tipo – su aukštomis lubomis, viršutiniuose aukštuose – su terasomis ant stogų, „kotedžo“ tipo – su atskiru įėjimu.



Vystytojas	Realco
Architektai	„Unitectus“, „SP architektų grupė“ ir „Trys A. M.“
Pradžia	2024 m. III ketv. (I etapas) 2024 m. IV ketv. (II etapas)
Pabaiga	2025 m. – 2026 m.
Apartamentų skaičius	154 (I etapas), 191 (II etapas)
Segmentas	Vidutinis

SENAMIESČIO LINK BY CITUS (Panevėžio g. 20, Vilnius)

15 min. pėsčiomis iki miesto Senamiesčio. A++ energinio efektyvumo klasė, rekuperacinė sistema, grindinis šildymas ir kiti kokybiški sprendiniai. Statybos pradėtos dar iki pardavimų pradžios, jos vyks vienu etapu. Greta planuojama ramaus eismo gatvė bei aktyvaus laisvalaikio ir ekstremaliojo sporto infrastruktūra. Ant stogo bus įrengiama apžvalginė poilsio terasa.



Vystytojas	Citus
Architektai	2 Bricks
Pradžia	2024 m. III ketv.
Pabaiga	2026 m. I ketv.
Apartamentų skaičius	45
Segmentas	Vidutinis

Kauno mieste naujų projektų lyginant su Vilniumi nėra daug, užfiksavome tik 2 visiškai naujus projektus ir 1 projekto naujo etapo pradžią.

ŠILAINIŲ NAMAI (Naujakurių g. 116 ir 118, Kaunas)

Mažaaukštės statybos daugiabučių projektas – du A++ energinės klasės namai. Suplanuoti 3 kambarių, 51-64 kv.m butai su balkonais ir/arba terasomis. 8 minutės iki Kauno senamiesčio, 6 minutės iki A1 automagistralės, 6 minutės iki Lampėdžių paplūdimio.



Vystytojas	Stadena
Architektai	A3 studija
Pradžia	2024 m. IV ketv.
Pabaiga	2025 m. IV ketv.
Apartamentų skaičius	33
Segmentas	Vidutinis

NEMUNAIČIAI II etapas, gyvenamasis projektas „Pasaka“ (H. ir O. Minkovskių g. 41B, Kaunas)

Projektas įgyvendinamas kairiajame Nemuno krante. 50% butų terasos, balkonai ir lodžijos – su vaizdu į Nemuną. Butai nuo 27 iki 80 kv. m, yra galimybė sujungti ar susikurti individualų suplanavimą. Numatytos Nemuno link vedančios pėsčiųjų gatvelės, 500 metrų ilgio „Nemunaičių“ promenada palei upę.



Vystytojas	SBA Urban
Architektai	„Gensler“ ir „Kančo studija“
Pradžia	2024 m. III ketv.
Pabaiga	2026 m. I ketv.
Apartamentų skaičius	95
Segmentas	Vidutinis

ŠIAURIO NAMAI (Ukmergės g. 18a, Kaunas)

A++ energinės klasės naujos statybos butai Eigulių mikrorajone. Projektas siūlo platų įvairių dydžių butų pasirinkimą.



Vystytojas	MB Dagro statyba
Architektai	Skiltus
Pradžia	2024 m. III ketv.
Pabaiga	2025 m. III ketv.
Apartamentų skaičius	60
Segmentas	Vidutinis

Lietuvos pajūryje 2024 m. antrą pusmetį NT vystytojai pasiūlė rinkai vos kelis naujus gyvenamuosius projektus. Klaipėdos regione pradėtas „Arimų žiedo“ II etapas, Neringoje baigta „Pilkopės“ rekonstrukcija.

ARIMŲ ŽIEDAS (Arimų g. 19A, Klaipėda)

Mūrinis A++ energinės klasės pastatas. Mažaaukštė statyba (3 aukštai). Visi 2-3 kambarių butai – su balkonais, o pirmo aukšto – su terasomis. Ant stogo sumontuotos saulės baterijos. Projekte numatyti tik 2 namai, antrojo statyba prasidėjo 2024 m. pabaigoje.



Vystytojas	NT ASSETS
Architektai	
Pradžia	2024 m. III ketv.
Pabaiga	2025 m. II ketv.
Apartamentų skaičius	27
Segmentas	Vidutinis

PILKOPĖ (rekonstrukcija, Vilų g. 14, Juodkrantė)

Rekonstruoti poilsio namai Juodkrantėje. Originaliai pastatyta 1978 m. pagal architekto Jurgio Algimanto Zavišos projektą. Rekonstruoti butai parduodami su pilna apdaila. 5 aukštų pastate suprojektuota 20 butų, kurių plotas nuo 34 kv.m. iki 85 kv.m. Išsaugoti autentiški vitražai.



Vystytojas	Juodkrantis
Architektai	Laimos ir Ginto projektai
Pradžia	2023 m. I ketv.
Pabaiga	2024 m. IV ketv.
Apartamentų skaičius	20
Segmentas	Prestižinis

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“, UAB „Inreal tarpininkavimas“ bei UAB „Inreal valdymas“ su jos valdomomis įmonėmis plėtoja nekilnojamojo turto projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 12-oje šalies miestų. Per 30 veiklos metų 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“.

SEB BANKAS

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

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 žinynai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kiti kasmet COBALT įtraukia į geriausių regiono advokatų kontorų sąrašą.

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.

Žalgirio g. 92, 09303 Vilnius

Tel. +370 5 273 0000

www.inreal.lt



Konstitucijos pr. 24, 08105 Vilnius

Tel. +370 (5) 268 2800

www.sebgroup.com

Lvivo g. 25, 09320, Vilnius

Tel. +370 5 250 0800

www.cobalt.legal



Dainavos g. 5, Vilnius

Tel. +370 623 38911

www.citynow.org

