



-30 metų
in real

**LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA
2024 I PUSMETIS**

DRAUGE SU SEB, COBALT IR CITYNOW

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	4
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	9
PARDUODAMO BŪSTO RINKA	13
VILNIAUS PARDUODAMŲ BUTŲ RINKA.....	13
VILNIAUS PARDUODAMŲ NAMŲ IR KOTEDŽŲ RINKA	15
KAUNO PARDUODAMŲ BUTŲ RINKA	17
KAUNO PARDUODAMŲ NAMŲ IR KOTEDŽŲ RINKA.....	19
KLAIPĖDOS PARDUODAMŲ BUTŲ RINKA.....	21
KLAIPĖDOS PARDUODAMŲ NAMŲ IR KOTEDŽŲ RINKA	23
PALANGOS BŪSTO RINKA.....	25
BŪSTO NUOMOS RINKA	27
VILNIAUS BŪSTO NUOMOS RINKA.....	27
KAUNO BŪSTO NUOMOS RINKA	28
KLAIPĖDOS BŪSTO NUOMOS RINKA.....	29
VERSLO CENTRAI	30
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	34
STATYBOS ĮSTATYMAS IR SUSIJUSIOS TEISĖS NORMOS	34
TEISMŲ PRAKTIKA	38

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTAI (AR JŲ ETAPAI), PRADĖTI ĮGYVENDINTI 2024 METŲ I PUSMETI	42
VILNIUS.....	42
KAUNAS.....	45
KLAIPĖDA.....	45
NIDA.....	46
DIDELĖS APIMTIES TERITORIJŲ PLĖTRA, PRADĖTA ĮGYVENDINTI 2024 METŲ I PUSMETI	47
SVENCELĖ (KLAIPĖDOS RAJ.).....	47
VILNIUS.....	47
VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS NT PROJEKTAI, PRADĖTI ĮGYVENDINTI 2024 METŲ I PUSMETI	48
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	49



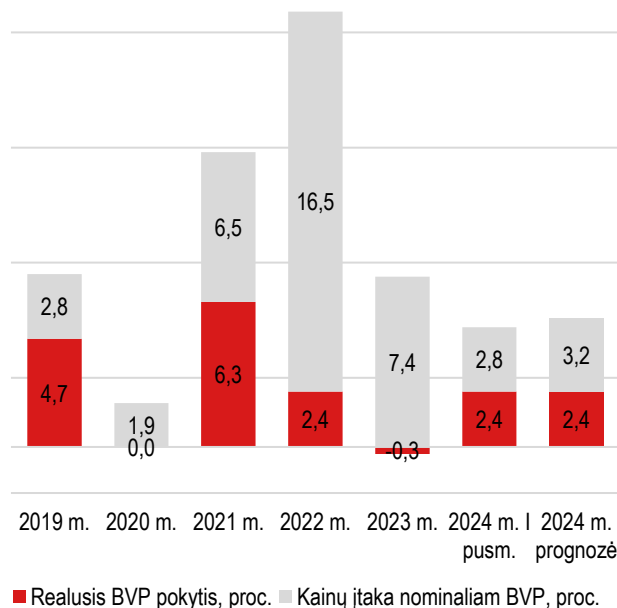
Tadas Povilauskas, SEB banko ekonomistas

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

Pirmą pusmetį Lietuvos ekonomika nustebino spartesniu augimu, negu tikėtasi. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis buvo 2,4 proc. didesnis negu lygiai prieš metus. Nominalus BVP padidėjo 5,3 procento. Ekonomikos plėtrai teigiamą įtaką darė sparčiai augęs namų ūkių vartojimas ir geresni pramonės sektoriaus rezultatai. Lietuvos ekonomikos aktyvumo rodikliai išliko didžiausi Baltijos šalyse. Prognozuojame, kad antrą pusmetį metinis ekonomikos pokytis bus panašus ir per visus 2024 m. realus BVP padidės 2,4 procento.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

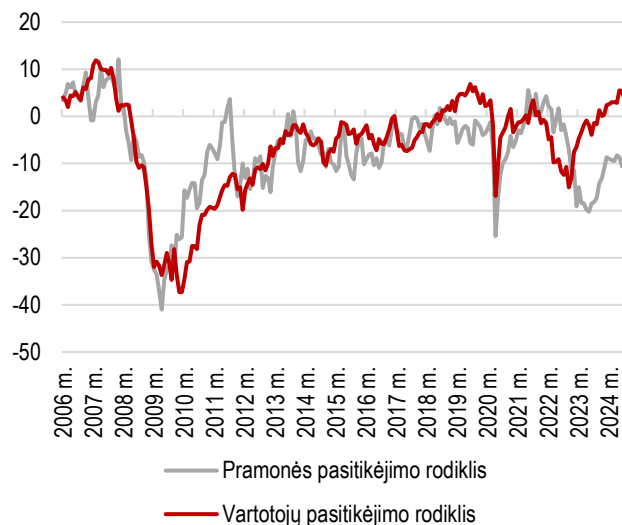
Praejusiais metais pramonės gamyba mažėjo ir būtent pramonė buvo sektorius, padaręs didžiausią įtaką 2023 metų

ekonomikos nuosmukiui. Šiomet pramonės įmonės gamino daugiau ir jų rezultatai gerėjo, todėl ir sektoriaus įtaka ekonomikai buvo teigiama. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2024 metų pirmą pusmetį padidėjo 2,4 procento, o pernai buvo nusmukusi 4,5 procento. Toks rezultatas buvo vienas geriausių Europos Sąjungoje (ES) ir gerokai viršijo lūkesčius. Latvijoje ir Estijoje metinis pramonės gamybos pokytis liko neigiamas.

Didesnėmis negu pernai gamybos apimtimis galėjo pasidžiaugti Lietuvos chemijos, plastiko, elektronikos, metalo gaminių, transporto priemonių dalių gamintojai. Per metus sparčiai – apie 20 proc. – augo elektros mašinų ir įrangos eksportas. Šio sektoriaus įmonių daugiausia Kauno ir Panevėžio regionuose. Prasčiausiai sekėsi drabužių siuvykloms, baldų, popieriaus ir mašinų įrangos gamintojams. Medienos gaminių gamintojų pardavimų apimtis beveik nepasikeitė. Daugelyje ES šalių statybų apimtis šiemet yra mažesnė negu pernai, todėl su statybomis susijusių prekių paklausa eksporto rinkose tebėra maža. Maisto pramonės įmonių gamyba stabili kaip ir ankstesniais metais.

Pramonės pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais yra geresni negu prieš metus, tačiau, palyginti su ankstesniais mėnesiais, yra stabilūs. Daugiau įmonių atstovų negu prieš metus teigia, kad didins darbuotojų skaičių. Be to, pramonės įmonių turimos atsargos mažėja. Visa tai rodo, kad pramonės gamyba artimiausiais mėnesiais neturėtų stipriau keistis ir bus truputį didesnė negu prieš metus. Tačiau spartesnio augimo teks palaukti, nes eksporto rinkose ekonominė padėtis vis dar vangi. Pramonės pasitikėjimo rodikliai euro zonoje įspėja apie besitęsiantį pramonės nuosmukį regione artimiausiais mėnesiais. Kita vertus, mažėjančios palūkanų normos ir atsigaunanti perkamoji galia turėtų daryti teigiamą įtaką prekių vartojimui Vakarų šalyse.

Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktais)



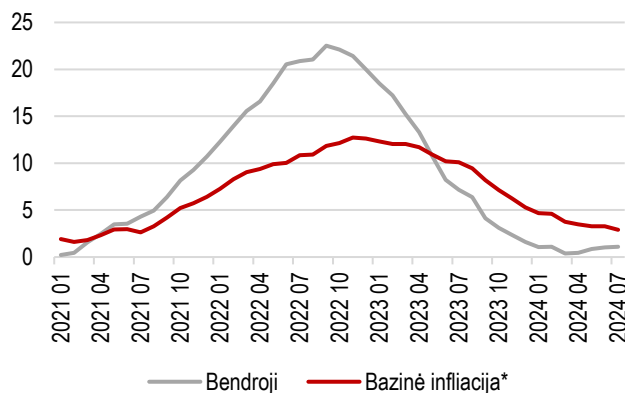
Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Pramonės įmonėms pirmą šių metų pusmetį buvo palanku tai, kad energetikos produktų kainos buvo stabilios. Vidutinė gamtinių dujų kaina „GET Baltic“ biržoje pirmą pusmetį buvo 29 proc. mažesnė negu pernai tokiu pat metu, o biokuro kaina biržoje „Baltpool“ per metus susitraukė 24 procentais. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje per metus sumažėjo 11 procentų. Vis labiau didėjo skirtumas tarp elektros kainų saulėtomis dienos valandomis ir naktimis. Tą lemia vis dar sparti saulės elektrinių plėtra – vien gaminančių vartotojų saulės elektrinių suminė galia per pusmetį padidėjo nuo 290 MW iki 1240 MW. Tiesa, elektros kainos Šiaurės ir Vakarų Europos šalyse krito labiau, ir tai buvo nepalanku Lietuvos pramonės įmonėms.

Infliacija Lietuvoje kol kas šiais metais yra stabili ir istoriškai maža. Liepą metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą buvo 1,1 procento. Didžiausią neigiamą įtaką inflacijai metų pradžioje tebedarė pigesni negu prieš metus energetikos

ir maisto produktai. Tačiau po piko 2022 metais atpigusios energetikos įtaka infliacijai mažėja, todėl metinė infliacija artimiausiais ketvirčiais jau bus didesnė. Be to, paslaugos toliau brangsta istoriškai sparčiu tempu dėl augančių darbo jėgos sąnaudų ir galimybių jas permesti į galutinę paslaugos kainą. Prognozuojame, kad jau gruodį metinė infliacija bus šiek tiek didesnė negu 2 proc., o vidutinė metinė infliacija sudarys 1,2 procento. Kitąmet tikimės 3 proc. vidutinės metinės infliacijos. Reiktų priminti, kad kitąmet sparčiai didės akcizai ir papildoma CO2 dedamoji degalams. Be to, augs akcizai ir alkoholiui bei tabako gaminiams.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



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

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pirmą pusmetį padidėjo 3,2 proc., arba labiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Apyvarta eurai per metus išaugo 6,4 procento. Tai nebuvo netikėtas rezultatas. Nuo praėjusių metų augo gyventojų perkamoji galia, nes pajamos didėjo labiau negu prekių ir paslaugų kainos. Sparčiausiai pirmą pusmetį didėjo vaistinių, kosmetikos, elektrinių buitinių prietaisų, telekomunikacijų įrangos pardavimai. Sunkiausiai sekėsi baldų ir apšvietimo įrangos

pardavėjams, kurių prekybos apimtis traukėsi. Kita vertus, nepaisant būsto statybų nuosmukio, statybinių medžiagų mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis liko labai panaši kaip ir praėjusiais metais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pirmą pusmetį augo 3,7 procento.

Mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta antrą 2024 m. pusmetį turėtų išlikti maždaug 4 proc. didesnė negu prieš metus. Apyvartos to meto kainomis pokytis bus maždaug 7 procentų. Skirtumas tarp metinio gyventojų pajamų pokyčio ir infliacijos rudenį jau nebebus toks didelis kaip metų pradžioje, bet vis vien liks teigiamas. Jeigu gyventojų lūkesčiai labiau nesuprastės, tai turėtų skatinti vartojimą. Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. Liepą jie tebebuvo optimistiškiausi iš visų Europos Sąjungos šalių.

Dėl mažėjančių palūkanų normų gyventojai, turintys paskolų, galės daugiau vartoti arba taupyti. Beje, pirmą pusmetį bent jau namų ūkių indėlių prieaugis 8,1 proc. rodo, kad namų ūkiai šiemet taupo daugiau negu pernai. Didelę įtaką gyventojų lūkesčiams turi valdžios politika. Pavyzdžiui, praėjusių metų pabaigoje priimti sprendimai nuo šių metų stipriai didinti vidutinę senatvės pensiją ar neapmokestinamųjų pajamų dydį padėjo pagerinti mažiausias pajamas gaunančių asmenų finansinę padėtį. Rudenį valdžia pristatys kitų metų biudžetą ir nuo jo nemažai priklausys, kaip metų pabaigoje keistis vartotojų lūkesčiai. Didelė tikimybė, kad kitąmet valdžia nebus tokia dosni kaip šiemet nepaisant rudenį įvyksiančių Seimo rinkimų.

Pirmą pusmetį paslaugų sektoriaus įmonių rezultatai nejudėjo ta pačia kryptimi. Sunkiausiai sekėsi maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančioms įmonėms, nes kainų nepavyko padidinti tiek, kiek augo PVM tarifas ir didėjo darbo užmokesčio sąnaudos. Reiktų priminti, kad sausio 1 d. buvo sugražintas

nuo 9 iki 21 proc. pridėtinės vertės mokesčio maitinimo paslaugoms tarifas.

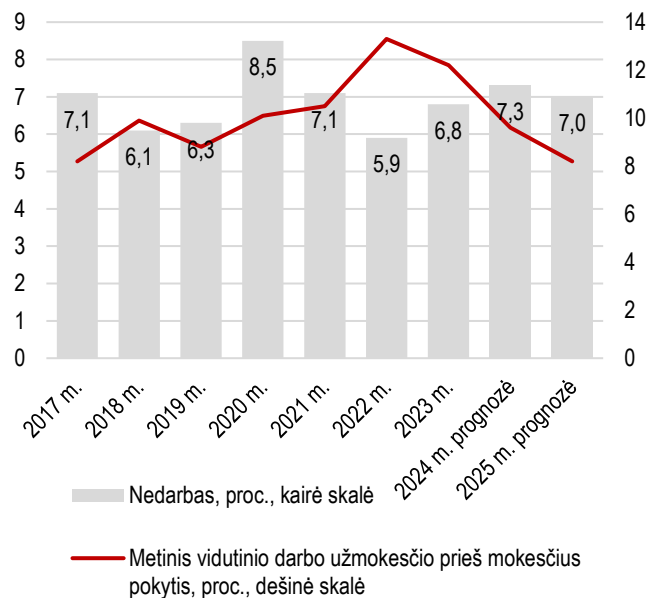
Apgyvadinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai pirmą pusmetį buvo kiek geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius padidėjo tik 1,4 procento. Panašiai augo ir apsistojančių lietuvių, ir užsieniečių skaičius. Lietuva kartu su kitomis Baltijos šalimis lieka vienos iš nedaugelio valstybių ES, kur užsienio turistų skaičius nėra grįžęs į priešpandeminį lygį. Vargu ar šių metų pabaiga apgyvadinimo sektoriui atneš didesnių teigiamų pokyčių. Bet vėliau, sumažėjus geopolitinei rizikai, Lietuva ir visas Baltijos šalių regionas turi daug galimybių sėkmingai pritraukti daugiau užsienio turistų.

Darbo rinkos padėtis pirmą pusmetį šiek tiek susilpnėjo, bet pokyčiai labai nenustebino. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas Lietuvoje antrą ketvirtį siekė 6,9 proc. ir buvo 1 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Augo trumpalaikis nedarbas, o ilgalaikis per metus netgi sumažėjo. Toliau didėjo dirbančių užsieniečių iš trečiųjų šalių skaičius – per metus jų padaugėjo 23 tūkstančiais. Naujaisi „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų skaičius per metus beveik nepakito. Nebeliko tokių sektorių, kuriuose darbuotojų skaičius labai augtų. Tačiau laisvų darbo vietų skaičius daugelyje sektorių tebėra didesnis negu prieš metus. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis nedarbas bus 7,3 proc., o kitąmet leisis iki 7 procentų.

Kol kas Valstybės duomenų agentūra dar nėra paskelbusi antro ketvirčio vidutinio darbo užmokesčio šalyje duomenų, tačiau metinis pokytis veikiausiai buvo tik truputį mažesnis negu pirmą ketvirtį, kuomet metinis pokytis sudarė 10,3 procento. Po mokesčių vidutinis darbo užmokestis buvo 9,3 proc. didesnis negu prieš metus. Atlyginimai valstybės sektoriuje šiemet auga sparčiau negu privačiame sektoriuje. Darbo užmokestis šiemet didėja lėčiau negu pernai ar

užpernai, tačiau tai vis vien istoriškai spartus tempas. Ypač atsižvelgus į tai, kad nominalus BVP šiemet auga tik kiek daugiau negu 5 procentais. Darbo užmokesčio dalis BVP struktūroje jau yra ne tik istoriškai rekordinė, bet pagal ją Lietuva jau artėja prie ES lyderių. Tokia tendencija, kai darbo užmokestis auga gerokai sparčiau negu vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė, nėra tvari ir tai verčia atsargiau prognozuoti algų augimą artimiausiais metais. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius didės 9,4 proc., kitąmet 8,1 procentais. Pokytis kitąmet labai priklausys nuo valdžios sprendimų dėl valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio pokyčių kitąmet. Apie juos sužinosime tik spalio mėnesį, kai bus pateiktas kitų metų biudžeto projektas. Tvirčiau galima prognozuoti tai, kad kitąmet veikiausiai 12,3 proc., arba sparčiau negu šiemet, didės minimali mėnesio alga Lietuvoje.

Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

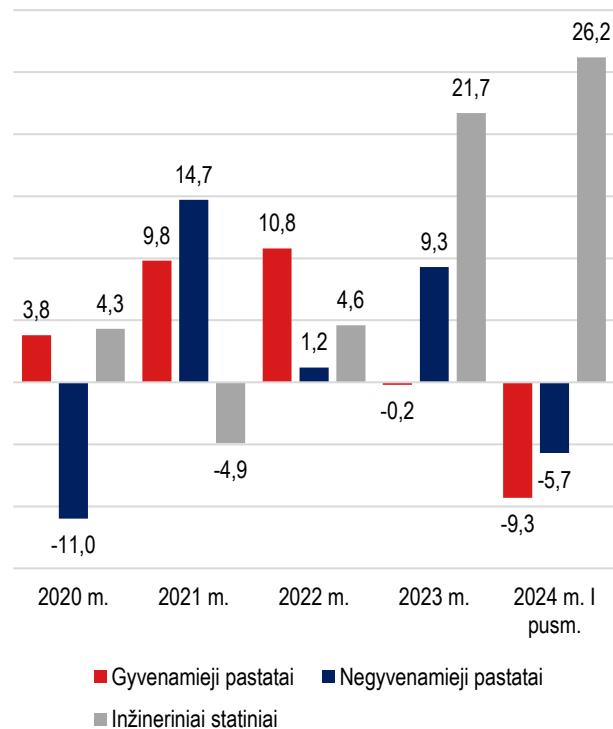
Kadangi prognozuojame, kad šiemet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 1,2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus apie 8 procentų, ir tai yra istoriškai daug. Kitamet realus darbo užmokestis augs maždaug 5–6 procentais arba tokiu tempu, koks mūsų šalyje būdavo iki pandemijos.

Šiemet birželį Europos Centrinis Bankas (ECB) pirmą kartą šiame palūkanų normų cikle 25 proc. punktais sumažino bazinės palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 3,75 procentai. Prognozuojame, kad ECB šiemet palūkanų normą mažins dar du kartus ir metų pabaigoje ji bus 3,25 procento. Jeigu faktinė infliacija ir atnaujintos prognozės bus mažesnės, negu tikimasi dabar, galime sulaukti ir trijų mažinimų šiais metais. Kitamet prognozuojame keturis palūkanų normų mažinimus ir 2025 m. pabaigoje bazinės palūkanų normos galėtų siekti 2,25 procento.

Statybų sektorius įtaka šalies ekonomikai šių metų pirmą pusmetį išliko teigiama. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 6,2 proc. daugiau negu prieš metus. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo 26 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai susiję su didesnėmis investicijomis į transporto ir elektros tinklų infrastruktūrą. Tačiau pastatų statybos darbų šiemet atlikta 7 proc. mažiau. Traukėsi ir negyvenamosios, ir gyvenamosios paskirties pastatų statybos darbų apimtis. Tokios tendencijos nenustebino, nes tokius galimus pokyčius jau pernai rodė išduotų statybos leidimų bei pradėtų statyti statinių duomenys. Šiemet antrą pusmetį išliks tokios pat tendencijos: metinis inžinerinių statinių statybos darbų pokytis liks teigiamas, o pastatų statybos – neigiamas. Tačiau kitamet pokyčių kryptis gali keistis – sunku tikėtis, kad inžinerinių statinių statybos apimtis kitamet dar didės, tačiau realu sulaukti, kad gyvenamosios paskirties pastatų statyba atsigaus, jeigu

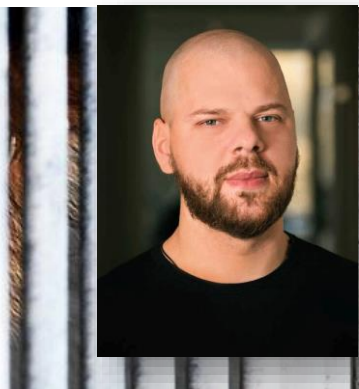
pasiteisins lūkesčiai dėl didesnės būsto paklausos pirminėje rinkoje.

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



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Kitamet laukiame truputėlį spartesnio negu šiemet Lietuvos ekonomikos augimo, kurį labiausiai turėtų skatinti augiantis namų ūkių vartojimas, atsigaiančios investicijos ir eksportas. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitiniai įvykiai.



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“ Tarpininkavimo ir pardavimų departamento vadovė Ieva Šikšnytė-Brazienė, NT brokeriai: Edita Urbanavičiūtė (Kaunas) ir Algimantas Švanys (Klaipėda)

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Pastaruosius keletą metų pagrindinėmis nekilnojamojo turto temomis išlieka sumažėjęs būsto įperkamumas ir pardavimų rinkos pasyvumas, auginantis būsto nuomos dalį, kuri Lietuvoje vis dar nėra didelė lyginant su kitomis Europos šalimis. Rinkoje, kurioje dominuoja būsto nuoma, pardavimų aktyvumas gali kisti nepriklausomai nuo įperkamumo, tačiau pasirinkimas būstą nuomotis neturėtų būti priverstinis. Abu sprendimai (nuoma ir nuosavybė) gali būti tinkami skirtingais žmonių gyvenimo etapais. Yra nemažai priežasčių, kai

pasirinkimas būstą nuomotis gali būti pranašesnis už nuosavybę: planuojamas šeimyninės padėties pasikeitimas, finansiniai bei darbinės veiklos pokyčiai, mobilumas, alternatyvus lėšų panaudojimas investicijoms. Kai būstas dažnai keičiamas, jo pakeitimo kaštai gali būti didesni, nei būsto vertės priaugis, o pasirinkimas investuoti ar imtis verslo gali suteikti didesnę finansinę grąžą. Sąlyginai aukštų palūkanų normų ir sąlyginai stabilių būsto kainų aplinkoje individualių sprendimų gali būti itin daug. Nuosavas būstas taip pat tik sąlyginai laikytinas investicija, nebent gyventojas yra pasiryžęs palankiu metu būstą parduoti ir pereiti į nuomos rinką. Kita vertus, turto nuosavybės suteikiamas saugumo jausmas, galimybė su būstu elgtis savo nuožiūra, apsauga nuo nuomos kainų augimo ir kiti veiksniai yra pakankami stimulai jį įsigyti.

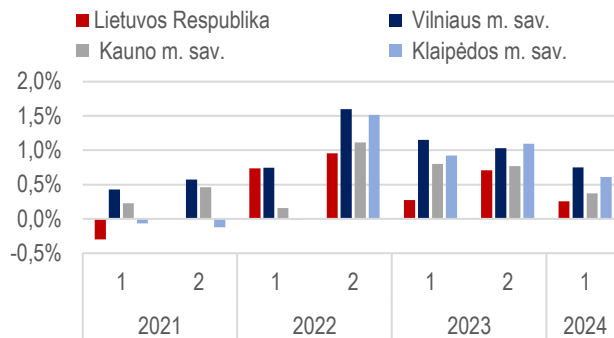
Gyventojų skaičius Lietuvos didžiuosiuose miestuose ir bendrai šalyje toliau augo. Remiantis Valstybės duomenų agentūros duomenimis, per 2024 metų pirmąjį pusmetį nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje išaugo 0,3 proc., nuo 2 883 821 iki 2 891 215. Remiantis Teritorinių ligonių kasų duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje gydymo įstaigose registruotų gyventojų padaugėjo 0,8 proc., nuo 680 358 iki

685 465, Kaune – 0,4 proc., nuo 386 692 iki 388 125, o Klaipėdoje – 0,6 proc., nuo 198 822 iki 200 037. Gyventojų skaičiui augant, formuojasi ir poreikis naujam būstui. Nors, tikėtina, kad ne visas gyventojų priaugis liks Lietuvoje pasibaigus karui Ukrainoje, tačiau šiuo metu vyraujanti tendencija palankiai veikia ne tik būsto pardavimus, bet ir nuomą bei šio segmento plėtrą.

Būsto kainas lemia daugelio veiksnių kombinacija: statybų kaina, rinkos aktyvumas, finansavimo sąlygos, demografinė situacija, pirkėjų finansinės galimybės. Pastaruosius keletą metų būsto statybos kainas didino infliacija bei nauji reikalavimai plėtrai. Visi jie iš esmės nebuvo blogi, tačiau ne visi suteikė tiesioginę pridėtinę naudą pirkėjams. Nauji būstai tapo brangesni, nors ne visada geresni už statytus anksčiau. Kainų kilimas pirminėje rinkoje augino kainas ir antrinėje, senų butų rinkoje. Naujų reikalavimų įtaka palaipsniui mažėja, tačiau jų poveikis dar vis juntamas. Kainos nebekyla „šuoliais“, bet auga palaipsniui. Remiantis Lietuvos banko pasikartojančių būsto kainų indeksu, būstas Lietuvoje (be Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos m. sav.) šiemet brango 8 proc., Vilniuje – 2 proc., Kaune – 5 proc. Klaipėdoje – 10 proc. Pasiūloje sumažėjo pigesnio būsto, ir tai – įperkamumo problema ekonominio būsto segmente net kainoms neaugant.

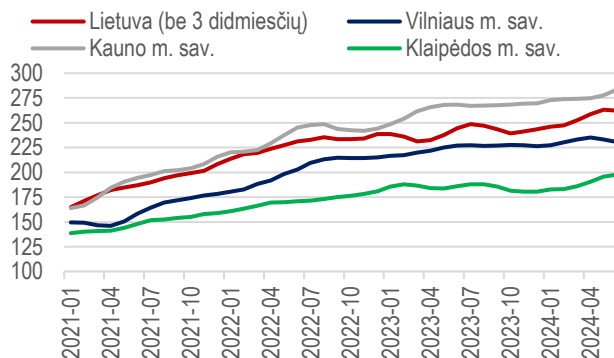
Vertinant būsto įperkamumo pokyčius, pozityviai nuteikia palūkanų normų mažėjimas, įtakos kuriam turėjo ir birželio mėnesį lauktas ECB pirmasis bazinių palūkanų mažinimas. 2024 metų viduryje vidutinė būsto palūkanų norma siekė 5,35 proc. ir, tikėtina, artimiausiais mėnesiais ji taps mažesnė už atsakingo skolinimo nuostatų 5 proc. ribą, t.y. gyventojai toliau jaus ir formalų perkamosios galios didėjimą. Svarbu pažymėti, kad palūkanų normų mažėjimas svarbus ne tik gyventojams, bet ir verslui, tiek finansuojant naujus NT projektus, tiek aptarnaujant valdomiems pastatams išduotas paskolas.

Gyventojų skaičiaus pokyčio dinamika



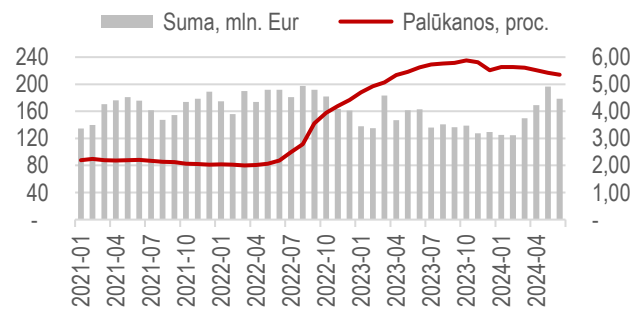
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra, Teritorinės ligonių kasos

Pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas (2015 m. – 100)



Šaltinis: Lietuvos bankas

Būsto paskolų sumos ir palūkanų normos



Šaltinis: Lietuvos bankas

Gana stabilios būsto kainos, augantis darbo užmokestis bei palankesnės skolinimosi sąlygos gali skatinti rinkos aktyvumą, tačiau vis dar išlieka pasiūlos trūkumo rizika. Iš pirmo žvilgsnio, vien Vilniaus pirminė rinka siūlo virš 4 tūkstančių laisvų butų (neskaičiuojant kotedžų bei individualių namų). Panaši būsto kiekio pasiūla buvo 2019 metais. Tuomet, esant didesniai rinkos aktyvumui nei šiuo metu, netgi nuogaustauta dėl pasiūlos pertekliaus, tačiau vos per vienerius metus (2020 metų antra pusė ir 2021 metų pirmas pusmetis) pirkėjų entuziazmo išsekinta pasiūla sukėlė kainų augimo spurtą. Šiandien toks scenarijus sunkiai tikėtinas, nes reikšmingesnis kainų šuolis pagilintų įperkamo problemą ir rinkos aktyvumas natūraliai sumažėtų. Kita vertus, pasiūlos trūkumas šiandien reikštų tai, kad gyventojai tiesiog neturės galimybės įsigyti nuosavo būsto.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis šiemet išduoti statybos leidimai, leidžiantys pastatyti 2339 būstus daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (iš bendro būstų skaičiaus atimant vienbučių ir dvibučių būstų skaičių). Pradėta statyti 3183 būstų – pradėtų statyti būstų skaičius buvo 844 vienetais didesnis nei jų leista, t.y. panaudoti anksčiau išduoti statybos leidimai. Trumpuoju laikotarpiu tokie svyravimai nėra itin reikšmingi, tačiau 2019 metais „rezerviniai“ statybos leidimai (skaičiuojant nuo 2014 metų pradžios) leido pasiūlyti rinkai virš 10 tūkst. naujų būstų daugiabučiuose pastatuose. Didžioji dalis (8000) šių „rezervinių“ leidimų buvo Vilniaus mieste. Lietuvos mastu 2024 metų viduryje „rezervinių“ statybos leidimų skaičius (skaičiuojant būsto vienetais) buvo neigiamas (-586), o Vilniuje šis trūkumas siekia -1273 vnt. Viena vertus, tai rodo, kad pastaruosius keletą metų rinka buvo pakankamai aktyvi, ir vystytojai nėra nusiteikę užšaldyti savo lėšų, kad nauji projektai „nerinktų dulkių“, juk kam rengti naujus projektus, jei neparduoti dar senieji. Kita vertus, argumentuojama, kad statybos leidimų išdavimo procesas yra per lėtas bei sudėtingas.

Vidutiniškai per metus Lietuvoje yra išduodama apie 6000 leidimų, Vilniuje – apie 4000. Tuo tarpu per aktyviausius 12 mėnesių sostinėje buvo parduodama iki 8000 butų. Tai reiškia, kad per metus gali būti parduota tiek esama, tiek potencialiai įmanoma pirminės rinkos pasiūla. Problemą šiek tiek spręstų gyventojų įsigyti investiciniai būstai, nes esant pasiūlos trūkumui, dalis investuotojų, tikėtina, būstus parduotų, gal net esamiems nuomininkams. Tiesa, per pastaruosius keletą metų išpopuliarėję „co-living“ projektai perkėlė tūkstančius gyventojų iš įprastinės būsto rinkos į komercinio būsto nuomą, ir šie būstai atskirais turiniais vienetais taip lengvai rinkoje nėra realizuojami. Kaip bebūtų paradoksalu, sąlyginai raminanti aplinkybė esant būsto pasiūlos trūkumui yra rinkos pasyvumas.

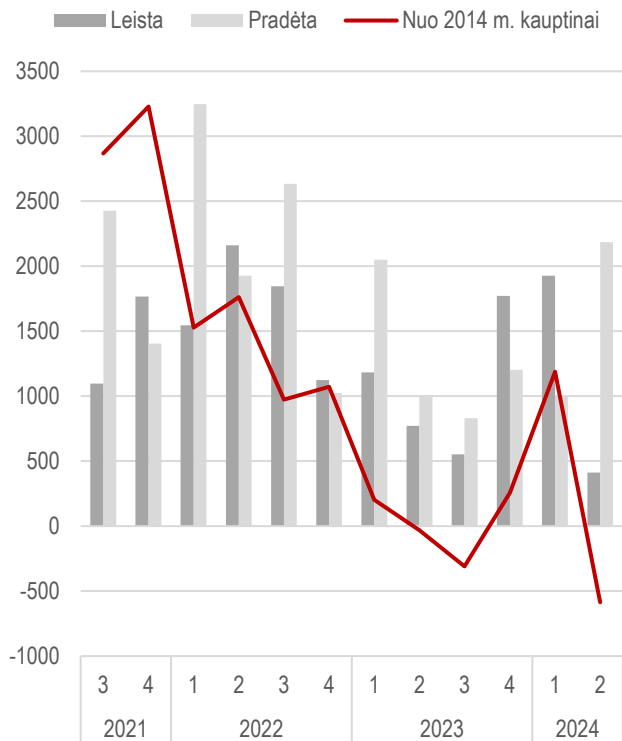
Pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje sudaryta 13 810 gyvenamųjų patalpų sandorių, iš jų – 2278 naujos statybos ir 11 532 – senos statybos. Tai – 7,2 proc. mažiau nei ankstesnį pusmetį (atitinkamai: 14 877, 3113, 11 764) ir 11,9 proc. mažiau nei prieš metus (atitinkamai: 15 682, 3737, 11 945).

Gyvenamųjų pastatų sandorių šiemet sudaryta 4850 (naujos statybos – 825, senos statybos – 4025). Tai – 13,6 proc. mažiau nei prieš pusmetį (atitinkamai: 5615, 1038, 4577) ir 5,7 proc. mažiau nei prieš metus (atitinkamai: 5143, 1071, 4072).

Žemės sklypų sandorių šiemet jau sudaryta 31 142 – 16,2 proc. mažiau nei 2023 metų antroje pusėje (37 141) ir 14,2 proc. mažiau nei 2023 metais tuo pačiu laikotarpiu (36 294).

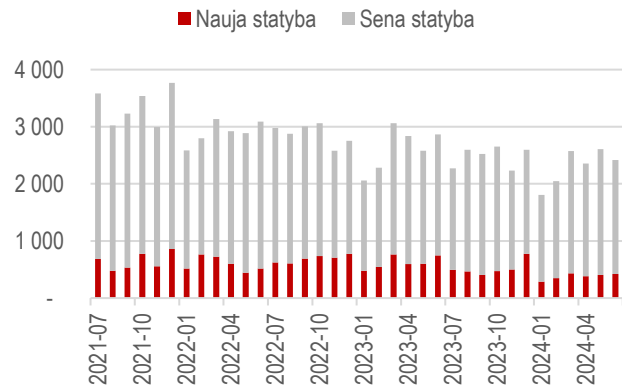
Kitos paskirties turto (negyvenamosios patalpos, negyvenami pastatai, mišrūs pastatai, sodo namai) sandorių skaičius šiemet siekė 9206 – 14 proc. mažiau nei prieš pusmetį (10 702) ir 14,5 proc. mažiau nei prieš metus (10 769).

Leistų ir pradėtų statyti butų daugiabučiuose skaičius Lietuvoje



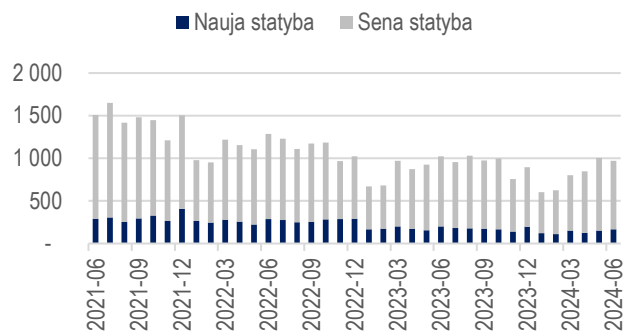
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Lietuvoje



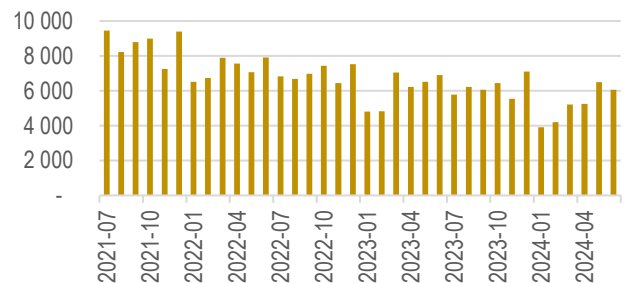
Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Gyvenamų pastatų sandorių skaičius Lietuvoje



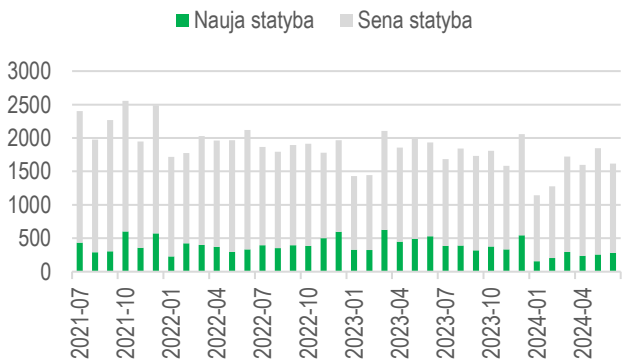
Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Žemės sklypų sandorių skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Kitų nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

PARDUODAMO BŪSTO RINKA

VILNIAUS PARDUODAMŲ BUTŲ¹ RINKA

2024 metų pirmasis pusmetis išsiskyrė butų pasiūlos augimu. Vystytojų laisvais įvardintų, butų skaičius per pusmetį padidėjo 33,6 proc. (nuo 3109 iki 4153) ir per metus – 32,8 proc. (nuo 3128). Dar 966 būstai šių metų viduryje vystytojų buvo pažymėti kaip rezervuoti – 9,5 proc. daugiau nei prieš pusmetį (882) ir 13,6 proc. daugiau nei prieš metus (850). Pasiūlos augimą lėmė spartus naujų projektų pristatymas rinkai. Per pusmetį „Inreal“ į stebėjimus įtraukė 2447 naujus butus – dvigubai daugiau nei praėjusį pusmetį (1189) ar pernai (1364). Nekilnojamojo turto plėtra yra ilgalaikis procesas, todėl toks pasiūlos augimas sietinas su ypač mažu būsto pasirinkimu 2022-ųjų viduryje. Po 2021 metų sumažėjus pirkėjų aktyvumui, auga baigtų statyti butų pasiūlos dalis ir šiuo metu sudaro 28 proc. Per pirmąjį 2024-ųjų pusmetį ji padidėjo 42,1 proc. (nuo 817 iki 1161), per metus augo 57,1 proc. (nuo 739).

2024 metų pirmąjį pusmetį fiksuoti 1328 suminiai butų pardavimai bei rezervacijos (įvertinus gražinimus) – 22,2 proc. daugiau nei prieš pusmetį (1087) ir 45,5 proc. daugiau nei pernai (913). 67,5 proc. butų pardavimų bei rezervacijų fiksuoti projektuose dešiniajame Neries krante, tolimesniuose nuo miesto centro rajonuose, kur ir pasiūla buvo didesnė. Daugiau pardavimų centrinėje miesto dalyje vyko projektuose kairėje upės pusėje. Tikėtina, kad plėtotojams sukūrus pasiūlos Naujajame miesto centre, ši dinamika gali keistis.

Vystytojų laisvais įvardintų butų su daline apdaila kainos mediana pirminėje rinkoje keitėsi mažai: per pusmetį ūgtelėjo 1,6 proc. (nuo 3191 iki 3242 Eur/kv.m) ir 1,2 proc. sumažėjo per metus (nuo 3280 Eur/kv.m). Šis skirtumas sietinas su

struktūriniais pasiūlos pokyčiais, nes 1-oji kainų decilė iš esmės nekito ir šių metų viduryje siekė 2584 Eur/kv.m, tuo tarpu 9-oji decilė per pusmetį augo 3,9 proc. (nuo 4625 iki 4450 Eur/kv.m).

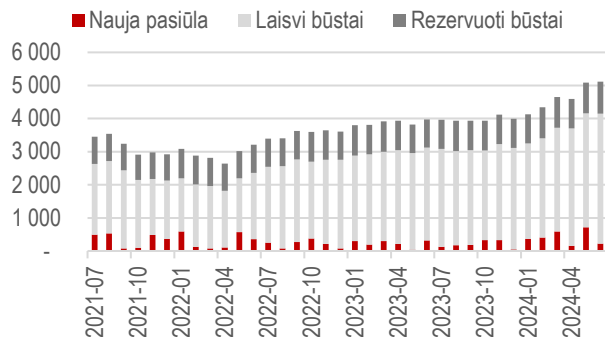
Pirmąjį 2024-ųjų pusmetį VĮ Registrų centras fiksavo 1241 naujos statybos gyvenamųjų patalpų pirkimo–pardavimo sandorius – 31,9 proc. mažiau nei antrąjį 2023 metų pusmetį (1822), ir 38,8 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (2028). Miesto ribose sudarytų sandorių dalis šiemet siekė 83,8 proc. ir buvo 3,7 proc. mažesnė nei pusmečiu anksčiau (87,0 proc.) bei 5,6 proc. mažesnė nei prieš metus (88,8 proc.). Vilniaus mieste neįprasta statyti daugiabučius už miesto savivaldybės ribų, tad dauguma rajono sandorių – dėl kotedžų.

Antrinės rinkos (senos statybos) butų sandorių dinamika beveik nesikeitė. Šiemet Vilniaus mieste sudaryti 3689 sandoriai – 2,1 proc. mažiau nei prieš pusmečiu anksčiau (3767) ir 4,4 proc. mažiau nei prieš metus (3858). Mieste sudaromų sandorių dalis iš esmės nesikeitė ir siekė apie 95,1 proc.

Įrengtų butų pasiūlos kainos augo visuose segmentuose, bet nevienodai. Butų, statytų iki 1940 metų, kainos mediana didėjo 5,5 proc. per pusmetį (nuo 4032 iki 4253 Eur/kv.m) ir apie 6,4 proc. per metus (nuo 3999 Eur/kv.m). Šis pokytis sietinas su maža ir itin įvairia pasiūla, nuo prabangių iki apleistų objektų. Labiau homogeniškame okupacinio laikotarpio būsto segmente (statybos metai iki 1990-ųjų) fiksuotas ženklus kainų augimas: 8,1 proc. per pusmetį (nuo 2246 iki 2427 Eur/kv.m) ir 8,4 proc. per metus (nuo 2240 Eur/kv.m). Iki krizės (statybos metai iki 2010-ųjų) plėtotų būstų kainos taip pat augo: apie 4,7 proc. per pusmetį (nuo 2763 iki 2893 Eur/kv.m) ir apie 5,5 proc. per metus (nuo 2741 Eur/kv.m). Po 2010 metų statyto būsto kainos didėjo mažiausiai: 2,7 proc. per pusmetį (nuo 3814 iki 3918 Eur/kv.m) ir 2,4 proc. per metus (nuo 3825 Eur/kv.m).

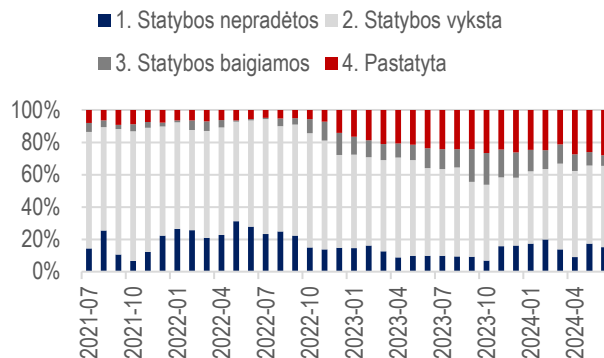
¹ Butai bei negyvenamosios paskirties apartamentai (viešbučių, poilsio paskirties būstai, kūrybinės dirbtuvės) pirminėje rinkoje

Naujų butų pasiūlos dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Naujų butų statybos eiga Vilniuje (vnt.)



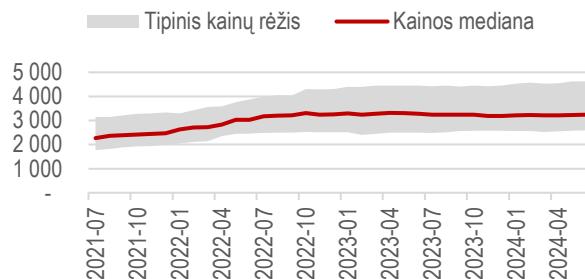
Šaltinis: INREAL

Pirminės butų rinkos aktyvumas Vilniuje (vnt.)



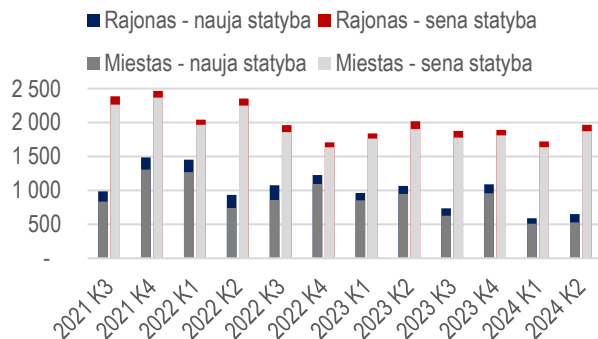
Šaltinis: INREAL

Butų su daline apdaila kainų rėžiai Vilniuje (EUR/ kv. m)



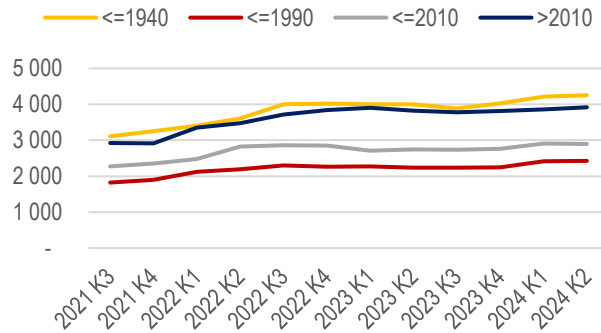
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų patalpų sandorių dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Įrengtų butų pasiūlos kainos mediana Vilniuje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

VILNIAUS PARDUODAMŲ NAMŲ IR KOTEDŽŲ RINKA

„Inreal“ stebimų laisvų kotedžų bei namų pasiūla pirminėje rinkoje 2024 metų pirmoje pusėje mažėjo 16,6 proc., nuo 596 (450 kotedžų, 146 namų) iki 497 (356 kotedžai ir 141 namas) ir buvo 5,7 proc. mažesnė nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (527, 387, 140). Tarp pasiūloje esančių bei stebimų namų ir kotedžų, 356 siūlomi Vilniaus mieste ir 141 – Vilniaus rajone. Dar 157 būstus vystytojai yra pažymėję kaip rezervuotus. Pusmečiu anksčiau tokių buvo 155, o prieš metus – 174. Į stebėjimus šiemet įtraukti 96 nauji objektai, dviem trečdaliais mažiau nei pusmečiu anksčiau (283) ir beveik dvigubai mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (180). Išaugo (nors ir ne taip ženkliai kaip butų segmente) pasiūloje esančių jau pastatytų namų bei kotedžų dalis. Metų viduryje kas penktas pasiūloje esantis namas ar kotedžas buvo pastatytas, ir dar tiek pat – baigiami statyti (atliekami gerbūvio darbai).

2024 metų pirmąjį pusmetį fiksuotas 121 suminis namų bei kotedžų pardavimas bei rezervacija (įvertinus gražinimus), kas yra 20,9 proc. mažiau nei 2023 metų antrąjį pusmetį (153), bet 13,1 proc. daugiau nei prieš metus (107). Kotedžų pardavimų (98) fiksuota daugiau nei namų (23). Dauguma parduodami be dedikuotų svetainių, o apie pusė visų namų yra statomi sau, ir nepatenka į pirminę rinką. Populiariesni projektai buvo Vilniaus mieste – 82 pardavimai bei rezervacijos. Vilniaus rajone tokių buvo 39. Šiam santykiui įtakos turi sostinės savivaldybės dydis, leidžiantis mieste plėtoti ir mažesnio tankumo projektus.

Vystytojų laisvais įvardintų namų ir kotedžų su daline apdaila kainos mediana pirminėje rinkoje per pusmetį pasikeitė nežymiai: per pusmetį ūgtelėjo 1,4 proc. (nuo 2070 iki 2100 Eur/kv.m), per metus – 2,2 proc. (nuo 2054 Eur/kv.m). Ženklausias skirtumas fiksuotas 1-oje dešimtyje, jos reikšmė per

pusmetį išaugo 7,6 proc. (nuo 1506 iki 1620 Eur/kv.m), per metus – trečdaliu (nuo 1208 Eur/kv.m). 9-oji dešimtis per pusmetį padidėjo 1,9 proc. (nuo 3572 iki 3639 Eur/kv.m) ir buvo analogiška pernai metų viduriui (nuo 3638 Eur/kv.m).

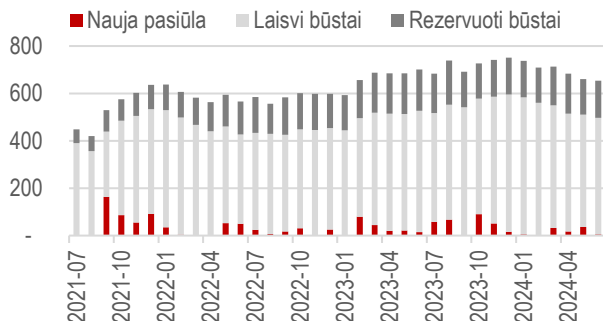
VĮ Registrų centras fiksuoti naujos statybos gyvenamųjų pastatų² pardavimai mažėjo. Vilniaus miesto ir rajono savivaldybėse parduota 217 gyvenamųjų pastatų – 17,8 proc. mažiau nei antrąjį 2023 metų pusmetį (264) ir 27,4 proc. mažiau nei prieš metus (299). Daugiau nei pusė sandorių – 53,9 proc. sudaryti miesto ribose. Pusmečiu anksčiau ši dalis siekė 61,0 proc., o prieš metus – 66,9 proc.

Senos statybos gyvenamųjų pastatų VĮ Registrų centras fiksuojamų notarinių sandorių dinamika rodo rinkos aktyvumo didėjimą. Pirmąjį 2024 metų pusmetį Vilniaus mieste bei rajone buvo parduoti 444 namai, 12,1 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (396) ir 9,6 proc. daugiau nei prieš metus (405). Tikėtina, kad mažesnės senesnių namų kainos galėjo paskatinti ieškančius didesnio ploto būstų atsigręžti į būtent šį segmentą, ypač atsižvelgiant į tai, kad daugiau parduota buvo antroje pusmečio pusėje, kuomet pirkėjus galėjo suvilioti žaliuojantys erdvūs individualių namų kiemai.

Pirmąjį šių metų pusmetį pirkėjams siūlomų įrengtų namų bei kotedžų, statytų iki 1990 metų, stebimos pasiūlos kainos paaugo 9,2 proc. per pusmetį (nuo 1150 iki 1256 Eur/kv.m.) ir apie 3,1 proc. per metus (nuo 1,219 Eur/kv.m.). Iki 2010 metų statytų namų bei kotedžų kainos ūgtelėjo 3,6 proc. (nuo 1718 iki 1779 Eur/kv.m) per pusmetį ir 5,9 proc. per metus (nuo 1679 Eur/kv.m). Naujesnių, po 2010 metų statytų būstų, kainos taip didėjo: 5,5 proc. per pusmetį (nuo 2333 iki 2461 Eur/kv.m) ir 3,1 proc. per metus (nuo 2387 Eur/kv.m).

² Kotedžus VĮ Registrų centras paprastai įtraukia į gyvenamųjų patalpų statistiką (nors savo savybėmis jie artimesni namams), todėl analizuojant pirminę rinką jie priskiriami individualių namų ir kotedžų segmentui.

Naujų namų bei kotedžų pasiūlos dinamika Vilniuje (vnt.)



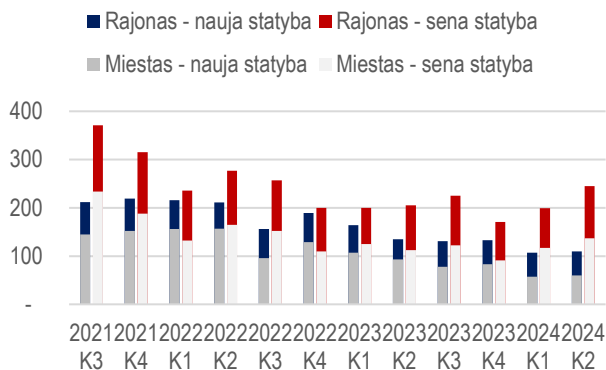
Šaltinis: INREAL

Pirminės namų ir kotedžų rinkos aktyvumas Vilniuje (vnt.)



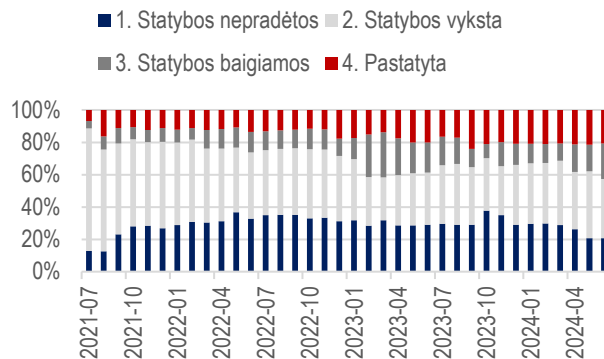
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų pastatų sandorių dinamika Vilniuje (vnt.)



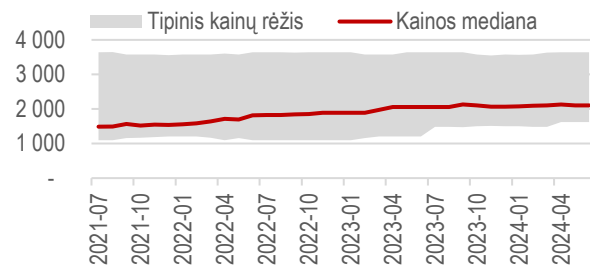
Šaltinis: Registrų centras

Naujų namų ir kotedžų statybos eiga Vilniuje (vnt.)



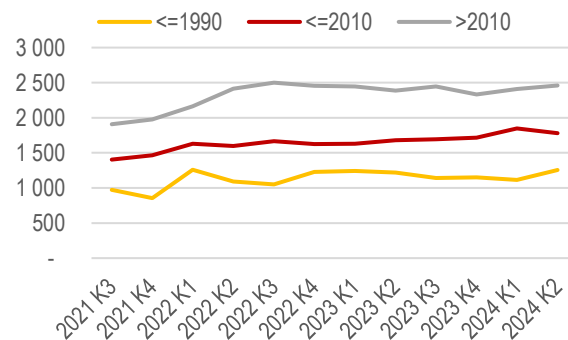
Šaltinis: INREAL

Namų ir kotedžų su daline apdaila kainos Vilniuje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

Įrengtųjų namų ir kotedžų pasiūlos kainos mediana Vilniuje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

KAUNO PARDUODAMŲ BUTŲ³ RINKA

Kaune pirmąjį 2024 metų pusmetį fiksuotas 3,4 proc. pasiūlos kiekio augimas. Laisvų butų skaičius padidėjo nuo 614 iki 635 – 12,2 proc. mažiau nei pernai metų viduryje (723). Rezervuotų butų skaičius per pusmetį nesikeitė, siekė 440 ir buvo 1,8 proc. mažesnis prieš metus (448). Iš viso per pusmetį „Inreal“ įstebėjimus įtraukė 264 naujus butus – 18,4 proc. daugiau nei 2023 metų antrąjį pusmetį (223), bet ketvirtadaliu mažiau nei 2023 metų pirmoje pusėje (354). Kaip ir sostinėje, Kauno gyventojai vis dažniau gali rinktis butą baigtuose statyti pastatuose. Tokie butai šiame sudaro 30–40 proc. viešai siūlomos pirminės rinkos pasiūlos.

2024 metų pirmąjį pusmetį fiksuota 240 suminių butų pardavimų bei rezervacijų (įvertinus gražinimus) – 12,1 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (273) bei 7,7 proc. mažiau nei prieš metus (260). Populiariausia butų pirkimo vieta buvo Nemuno ir Neries tarpupis (178). Kauno regiono projektų svetainėse informacija apie pardavimus atnaujinama rečiau nei sostinėje ir didesnis dėmesys skiriamas rezervacijoms, todėl rinkos statistikai būdingi pardavimų „šuoliai“, nors iš tiesų pardavimai gali vykti nuosekliai viso projekto plėtros laikotarpiu.

Naujos statybos butų su daline apdaila kainos mediana per pirmąjį šių metų pusmetį padidėjo 6,6 proc. (nuo 2500 iki 2666 Eur/kv.m) ir buvo 11 proc. didesnė nei prieš metus (2402 Eur/kv.m). Galima teigti, kad kainų pokyčiui daugiausiai įtakos turėjo pigesnio būsto dalies sumažėjimas, kurį lėmė per keletą metų priimti nauji reikalavimai plėtojamiems projektams. Tai iliustruoja 1-osios decilės didėjimas 13,8 proc. per pirmąjį šių metų pusmetį (nuo 1934 iki 2200) ir net 25,5 proc. (nuo 1753 Eur/kv.m) metinis jos augimas. Tuo tarpu 9-osios decilės

rodikliai iš esmės nesikeitė – per pusmetį fiksuotas 0,8 proc. sumažėjimas (nuo 3124 iki 3100 Eur/kv.m).

Per pirmąjį šių metų pusmetį VĮ „Registrų centras“ fiksuavo 672 naujos statybos butų sandorius Kauno miesto ir rajono savivaldybėse – 10,3 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (749) ir trečdaliu mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (963). Kauno miesto bei rajono sąveikos specifika lemia, kad rajono savivaldybėje statoma santykinai daug daugiabučių. Kauno rajone įsigytų naujų butų dalis 2024 metų pirmąjį pusmetį sudarė daugiau nei ketvirtadalį visų Kauno mieste ir rajone vykusių sandorių, ir ši dalis yra auganti.

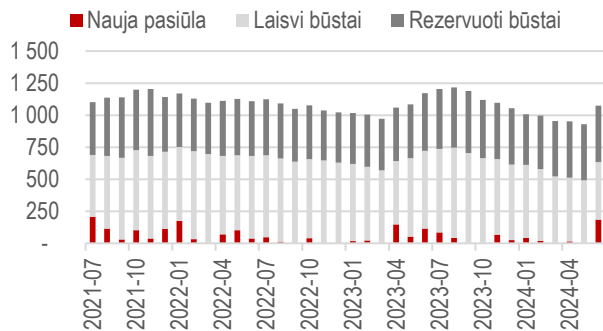
Senos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius per pusmetį padidėjo 6 proc. (nuo 1742 iki 1847) ir buvo 5,5 proc. didesnis nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (1751).

Įrengtų, iki 1940 metų statytų, butų pasiūlos kainos augo apie 1,1 proc. per pusmetį (nuo 2423 iki 2449 Eur/kv.m) ir 11 proc. per metus (nuo 2205 Eur/kv.m). Sovietinio būsto kaina augo 5,4 proc. per pusmetį (nuo 1580 iki 1666 Eur/kv.m) ir 3,6 proc. per metus (nuo 1608 Eur/kv.m). Neženklius pokyčiai – ir iki 2010 metų statytų butų segmente: 1,4 proc. pusmetinis kainų prieaugis (nuo 1944 iki 1971 Eur/kv.m) ir 7 proc. metinis augimas (nuo 1842 Eur/kv.m). Po 2010 metų statytų butų kainos augo 3,4 proc. per pusmetį (nuo 2674 iki 2765 Eur/kv.m) ir 13,4 proc. per metus (nuo 2439 Eur/kv.m).

Kauno miesto būsto rinka yra ženkliai mažesnė nei sostinėje, todėl kainos yra gerokai jautresnės struktūriniais pokyčiams. Kita vertus, pagrindinėmis kainų augimo priežastimis galima įvardinti ne pasiūlos struktūrą, bet anksčiau didėjusias naujos statybos būsto kainas ir pigesnio būsto pasiūlos trūkumą.

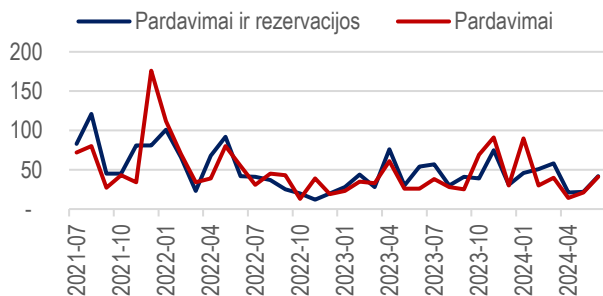
³ Butai bei negyvenamosios paskirties apartamentai (viešbučių, poilsio paskirties būstai, kūrybinės dirbtuvės) pirminėje rinkoje

Naujų butų pasiūlos dinamika Kaune (vnt.)



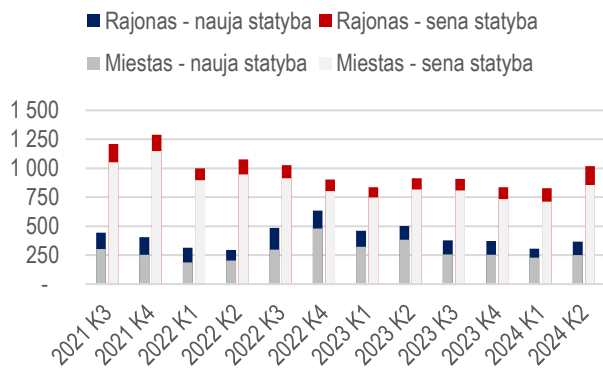
Šaltinis: INREAL

Pirminės butų rinkos aktyvumas Kaune (vnt.)



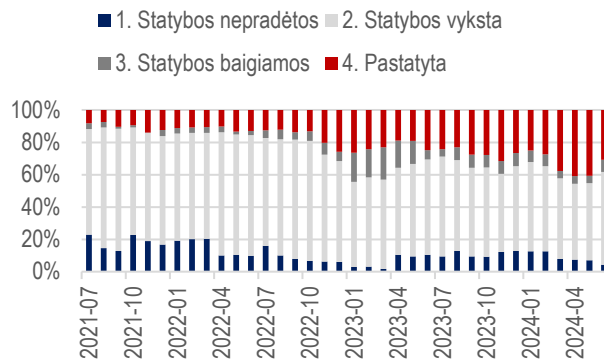
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų patalpų sandorių dinamika Kaune (vnt.)



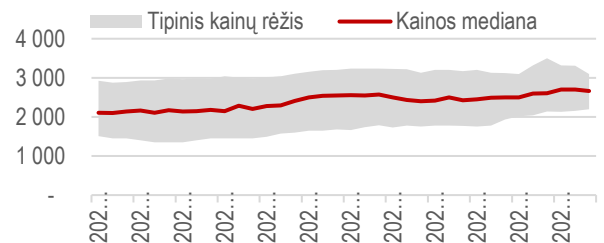
Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Naujų butų statybos eiga Kaune (vnt.)



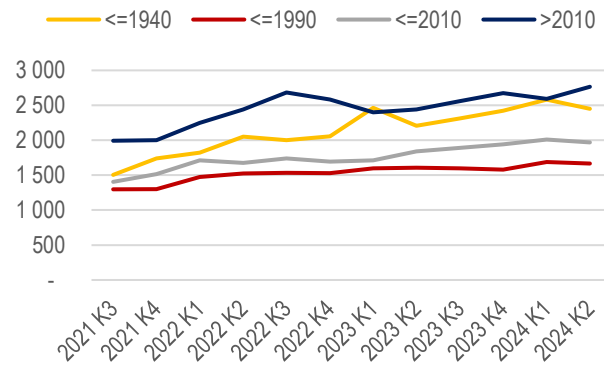
Šaltinis: INREAL

Butų su daline apdaila kainų rėžiai Kaune (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

Įrengtų butų pasiūlos kainos mediana Kaune (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

KAUNO PARDUODAMŲ NAMŲ IR KOTEDŽŲ RINKA

Kaunas – neabejotinai Lietuvos „namų sostinė“, tačiau „Inreal“ stebimo pirminės rinkos kotedžų bei namų segmento dydis kiek nusileidžia Vilniaus miestui. Vystytojų laisvais įvardijamų namų bei kotedžų skaičius per pirmąjį 2024 metų pusmetį sumažėjo daugiau nei dvigubai ir metų viduryje tesiekė 54 vnt. Palyginimui, 2023 metų pabaigoje šis skaičius buvo daugiau nei du kartus didesnis (120), o 2023 metų viduryje – beveik tris kartus didesnis (149). 2023 metų viduryje rezervuotų namų bei kotedžų skaičius (44) buvo trečdaliu mažesnis nei 2023 metų pabaigoje (70) ar prieš metus (67). Dvigubai sumažėjo, lyginant su 2023 metų antruoju pusmečiu (48), ir į stebėjimus naujai įtrauktų namų ir kotedžų skaičius – 22. Skelbimų portaluose metų viduryje buvo siūlomi keli šimtai naujų namų bei kotedžų, tačiau nemaža dalis šios pasiūlos neturi dedikuotų svetainių. Susitraukusi pasiūla lėmė, kad vystytojų svetainėse dažniausiai siūlomi dar nepradėti statyti namai bei kotedžai. Kita vertus, individualių pasiūlymų įvairovė buvo gerokai didesnė.

Remiantis stebimų projektų svetainių informacija, pirmąjį 2024 metų pusmetį fiksuoti 84 namų ir kotedžų pardavimai bei rezervacijos – 12 proc. daugiau nei 2023 metų antroje pusėje (75) ir kelis kartus daugiau nei ypač mažu aktyvumu pasižymėjusio 2023 metų pirmojo pusmečio laikotarpiu (6).

Nedidelės imties sąlygoti struktūriniai pokyčiai kilstelėjo naujos statybos namų bei kotedžų su daline apdaila kainos medianą – fiksuotas 6,1 proc. pusmetinis (nuo 1697 iki 1800 Eur/kv.m) ir 5,3 proc. metinis augimas (nuo 1710 Eur/kv.m). Dar ryškesni pokyčiai įvyko decilėse. 1-osios decilės reikšmė per pusmetį ūgtelėjo 11 proc. (nuo 1430 iki 1587 Eur/kv.m), metinis pokytis

siekė 5,4 proc. (nuo 1506 Eur/kv.m). 9-oji decilė šoktelėjo 25,8 proc. (nuo 1946 iki 2449 Eur/kv.m) per pusmetį ir 25,6 proc. – per metus (nuo 1950 Eur/kv.m).

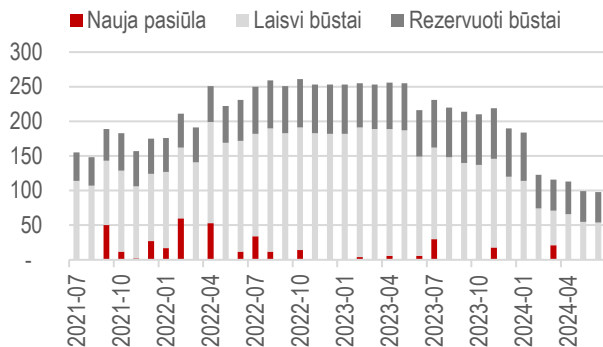
Notarinių sandorių dinamika rodo, kad Kaune sudaroma daugiausiai gyvenamųjų namų sandorių Lietuvoje, tiek naujos, tiek senos statybos segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, šiemet sudaryti 257 naujos statybos gyvenamųjų pastatų⁴ notariniai sandoriai. Tai yra 15,5 proc. mažiau nei 2023 metų antrąjį pusmetį (304) ir 14,0 proc. mažiau nei prieš metus (299). Miesto ribose sudaryta vos penktadalis sandorių, ir ši dalis turi tendenciją mažėti.

Senos statybos gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius per pusmetį augo 5,2 proc. (nuo 459 iki 483) ir buvo 18,7 proc. didesnis nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (407). Šiame segmente aktyvumo skirtumai tarp miesto ir rajono gerokai mažesni. Mieste sudaryta 48,7 proc. sandorių, tačiau fiksuotas santykinės dalies mažėjimas lyginant su praėjusiu pusmečiu ir tuo pačiu laikotarpiu pernai.

Pirmąjį šių metų pusmetį pirkėjams siūlomų įrengtų namų bei kotedžų statytų iki 1990 metų stebimos pasiūlos kainos didėjo 9,9 proc. per pusmetį (nuo 842 iki 925 Eur/kv.m.), tačiau fiksuoti struktūriniai pasiūlos pokyčiai lėmė 6 proc. metinį kainos sumažėjimą (nuo 984 Eur/kv.m). Iki 2010 metų statytų namų bei kotedžų kainos per pusmetį sumažėjo 3,8 proc. (nuo 1324 iki 1273 Eur/kv.m), per metus fiksuotas 4,0 proc. augimas (nuo 1224 Eur/kv.m). Naujesnių, po 2010 metų statytų būstų kainos augo 2,5 proc. per pusmetį (nuo 2133 iki 2187 Eur/kv.m) ir 0,5 proc. per metus (nuo 2176 Eur/kv.m).

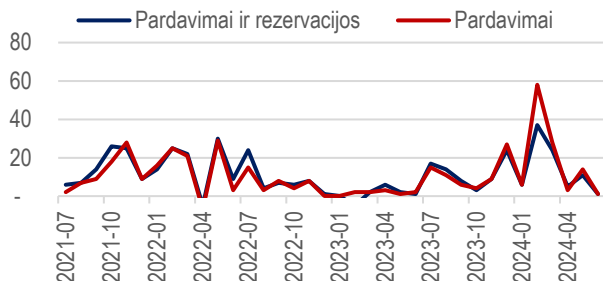
⁴ Kotedžus VĮ Registru centras paprastai įtraukia į gyvenamųjų patalpų statistiką (nors savo savybėmis jie artimesni namams), todėl analizuojant pirminę rinką jie priskiriami individualių namų ir kotedžų segmentui.

Naujų namų bei kotedžų pasiūlos dinamika Kaune (vnt.)



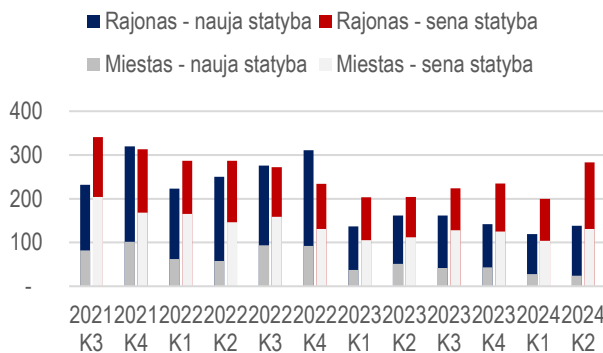
Šaltinis: INREAL

Pirminės namų ir kotedžų rinkos aktyvumas Kaune (vnt.)



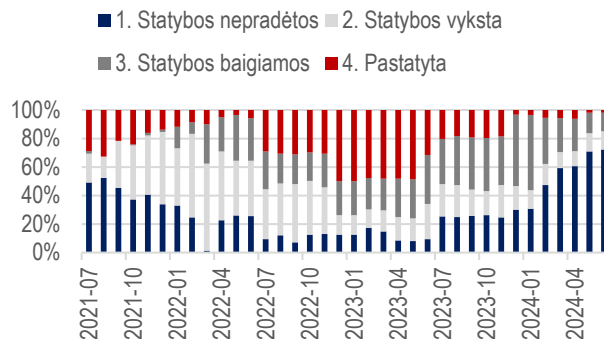
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų pastatų sandorių dinamika Kaune (vnt.)



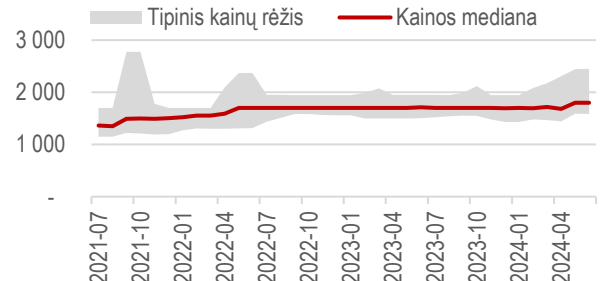
Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Naujų namų ir kotedžų statybos eiga Kaune (vnt.)



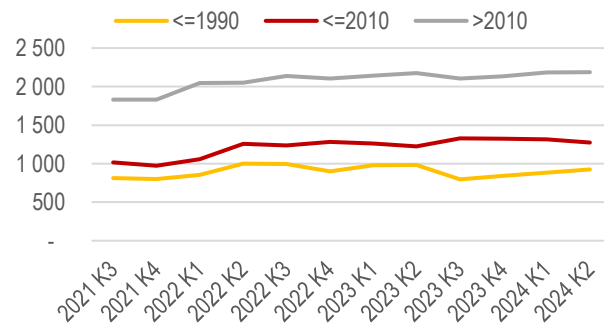
Šaltinis: INREAL

Namų ir kotedžų su daline apdaila kainos Kaune (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

Įrengtųjų namų ir kotedžų pasiūlos kainos mediana Kaune (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS PARDUODAMŲ BUTŲ⁵ RINKA

Pirmąjį 2024 metų pusmetį laisvų butų pasiūla Klaipėdoje sumažėjo 15 proc. (nuo 333 iki 283) ir buvo 1 proc. mažesnė nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (286). Sumažėjo ir pasiūloje esančių rezervuotų butų: per pusmetį 10,6 proc. (nuo 199 iki 178), per metus – 6,3 proc. (nuo 190). Pirmąjį 2024-ųjų pusmetį į stebėjimus įtraukta 12 naujų butų. Tuo tarpu pusmečiu anksčiau jų buvo 169, o tuo pačiu laikotarpiu pernai – 266.

2024 metų pirmąjį pusmetį pirkėjai daugiausiai galėjo rinktis iš dar tik statomuose projektuose siūlomų butų, tačiau rinkai judant žemesne pavarą, tikėtina, kad dalis dabartinės pasiūlos bus baigta statyti dar iki pardavimo, todėl nenorintys pirkti „iš brėžinių“ turės galimybę pasivaikščioti po įsigyjamą butą jau netolimoje ateityje.

Per pusmetį Klaipėdoje fiksuoti 62 butų pardavimai bei rezervacijos – beveik dvigubai mažiau nei 2023 metų antroje (122) bei pirmoje (113) pusėse.

Butų su daline apdaila kainos per pusmetį kiek išaugo. Mediana padidėjo 3,3 proc. (nuo 2390 iki 2469 Eur/kv.m), 1-oji decilė – 4,6 proc. (nuo 1998 iki 2090 Eur/kv.m). 9-osios decilės reikšmė per pusmetį nesikeitė (3600 Eur/kv.m), tačiau buvo trečdaliu didesnė nei prieš metus (2659 Eur/kv.m). Santykinai mažos Klaipėdos rinkos butų kainos yra itin jautrios naujai pasiūlai. Tikėtina, kad ne vienerius metus laukiami uosto teritorijos projektai reikšmingai kilstelės kainas Klaipėdoje, o pirkėjai gaus galimybę rinktis iš įvairesnio ir aukštesnės klasės turto.

Per pirmąjį šių metų pusmetį VĮ „Registrų centras“ fiksavo 142

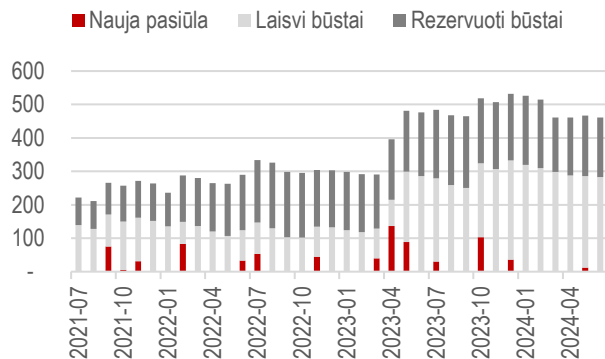
⁵ Butai bei negyvenamosios paskirties apartamentai (viešbučių, poilsio paskirties būstai, kūrybinės dirbtuvės) pirminėje rinkoje

naujos statybos gyvenamųjų patalpų sandorius Klaipėdos miesto ir rajono savivaldybėse. Kaip ir pirminėje rinkoje, aktyvumas per pusmetį mažėjo dvigubai (259), per metus – dar daugiau (304). 70,4 proc. sandorių buvo sudaryta miesto ribose, ir ši dalis, kaip ir Kaune, mažėjo.

Per pirmąjį 2024 metų pusmetį sudaryti 1186 senos statybos gyvenamųjų patalpų pirkimo–pardavimo sandoriai – 0,3 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (1183) ir 7 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (1275). Dauguma sandorių (91,2 proc.) sudaryti miesto ribose. Ši santykinė dalis kito nežymiai.

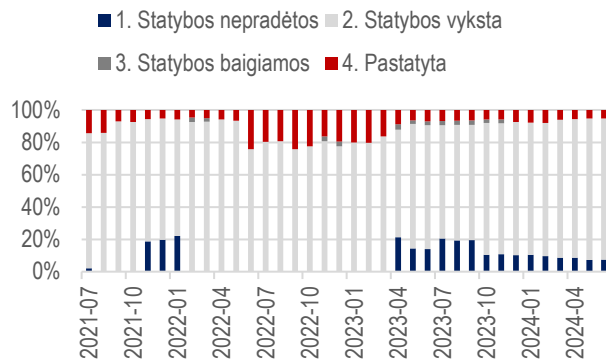
Įrengtų butų, statytų iki 1940 metų, pasiūlos kainos mediana augo 9,9 proc. per pusmetį (nuo 1985 iki 2182 Eur/kv.m) ir apie 16,9 proc. per metus (nuo 1866 Eur/kv.m). Labiau homogeniškame okupacinio laikotarpio būsto segmente (statybos metai iki 1990-ųjų) fiksuotas nuosaikesnis kainų augimas: 5,4 proc. per pusmetį (nuo 1513 iki 1595 Eur/kv.m) ir 7 proc. per metus (nuo 1491 Eur/kv.m). Iki krizės (statybos metai iki 2010-ųjų) plėtotų būstų kainos iš esmės buvo stabilios: 1,1 proc. padidėjimas per pusmetį (nuo 2031 iki 2054 Eur/kv.m) ir apie 0,4 proc. kainų sumažėjimas per metus (nuo 2063 Eur/kv.m). Po 2010 metų statyto būsto kainos didėjo 9 proc. per pusmetį (nuo 2667 iki 2906 Eur/kv.m) ir 3,7 proc. per metus (nuo 2801 Eur/kv.m).

Naujų butų pasiūlos dinamika Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Naujų butų statybos eiga Klaipėdoje (vnt.)



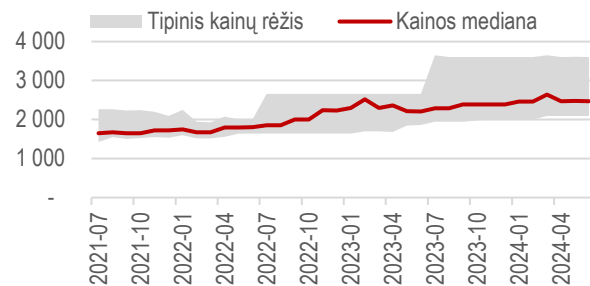
Šaltinis: INREAL

Pirminės butų rinkos aktyvumas Klaipėdoje (vnt.)



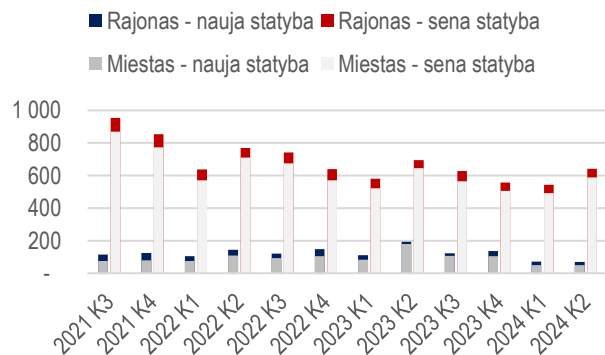
Šaltinis: INREAL

Butų su daline apdaila kainų rėžiai Klaipėdoje (EUR/ kv. m)



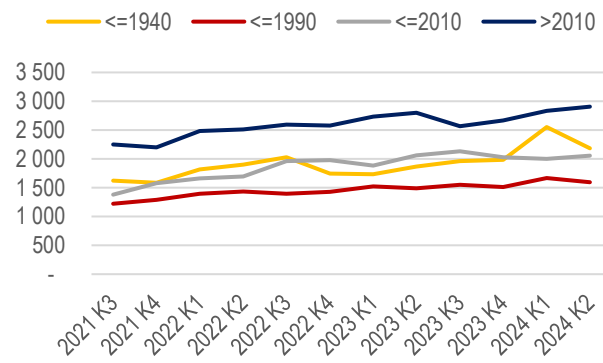
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų patalpų sandorių Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Įrengtų butų pasiūlos kainos mediana Klaipėdoje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS PARDUODAMŲ NAMŲ IR KOTEDŽŲ RINKA

„Inreal“ stebimų, plėtotojų laisvais įvardijamų kotedžų bei namų kiekis Klaipėdos pirminėje būsto rinkoje per 2024 metų pirmąjį pusmetį išaugo 15,9 proc. (nuo 44 iki 51) ir buvo 18,6 proc. didesnis nei prieš metus (43). Gerokai padidėjo ir svetainėse rezervuotais įvardintų namų bei kotedžų skaičius – nuo 40 2024-ųjų pradžioje iki 78 – metų viduryje. Tai yra 39,3 proc. daugiau nei 2023 metų viduryje (56). Per pusmetį į stebėjimus įtraukti 46 nauji namai bei kotedžai – 31,4 proc. daugiau nei antroje 2023 metų pusėje (35).

Beveik pusė pirkėjams metų viduryje siūlytų namų bei kotedžų buvo baigti ar baigiami statyti, o nauja pasiūla sudarė galimybes ir norintiems įsigyti būstą ypač ankstyvoje stadijoje ir įsirengti jį pagal individualius poreikius.

Namų bei kotedžų segmente šiemet fiksuoti 39 pardavimai bei rezervacijos – dviem trečdaliais daugiau nei 2023 metų antroje pusėje (24) ir kelis kartus daugiau nei 2023-ųjų pirmoje pusėje (7).

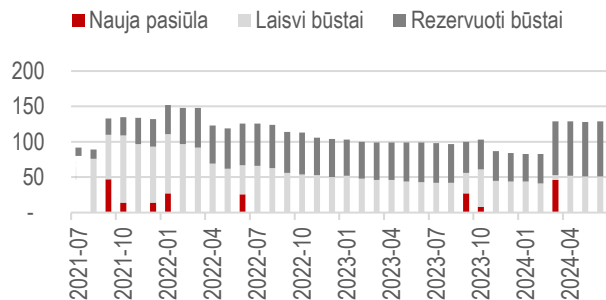
Pasiūlos struktūros pokyčiai lėmė kiek ženklesnį kainų didėjimą. Kotedžų bei namų pirminėje rinkoje kainos mediana per pusmetį augo 29,2 proc. (nuo 1452 iki 1876 Eur/kv.m) ir buvo 29,4 proc. didesnė nei prieš metus (1450 Eur/kv.m). 1-osios decilės reikšmė per pusmetį ūgtelėjo 16,3 proc. (nuo 1038 iki 1207 Eur/kv.m), per metus – tiek pat –16,3 proc. (nuo 1038 Eur/kv.m). 9-oji decilė per pusmetį augo 3,8 proc. (nuo 2801 iki 2908 Eur/kv.m), per metus – 61 proc. (nuo 1806 Eur/kv.m). Iš esmės tai atkartoja kitų miestų dinamiką, kuomet pagrindiniais kainų didėjimo veiksniais tampa pigesnio būsto pasiūloje sumažėjimas bei brangesnių naujų projektų pristatymas rinkai.

Per pirmąjį pusmetį įvyko 168 naujos statybos gyvenamųjų pastatų notariniai sandoriai – 18 proc. mažiau nei 2023 metų antroje pusėje (205) ir trečdaliu mažiau nei 2023 metais tuo pačiu laikotarpiu (242). Miesto ribose fiksuota sandorių mažuma (19 proc.).

Senos statybos gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius per pusmetį sumažėjo 3,1 proc. (nuo 194 iki 188), tačiau tai – 7,4 proc. daugiau nei 2023 metų pirmoje pusėje (175). Miesto ribose sandoriai sudarė apie penktadalį, kas yra kiek mažiau nei ankstesniais laikotarpiais, kuomet mieste sudaromų senos statybos namų sandorių dalis siekė apie 25 proc.

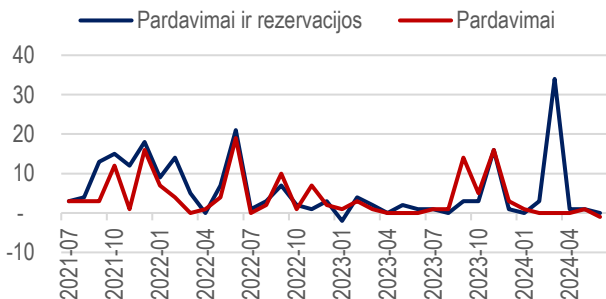
Namų bei kotedžų, statytų okupaciniu laikotarpiu, kainos per pusmetį šiek tiek sumažėjo 2,5 proc. (nuo 984 iki 959 Eur/kv.m), tačiau per metus fiksuotas 22,9 proc. augimas (nuo 781 Eur/kv.m). Iki krizės (statybos metai iki 2010-ųjų) plėtotų būstų kainos išaugo: 14,1 proc. per pusmetį (nuo 1174 iki 1340 Eur/kv.m) ir apie 14,6 proc. per metus (nuo 1169 Eur/kv.m). Po 2010 metų statyto būsto kainos beveik nesikeitė: 0,8 proc. padidėjimas per pusmetį (nuo 1764 iki 1778 Eur/kv.m), ir 1,6 proc. – per metus (nuo 1750 Eur/kv.m).

Naujų namų bei kotedžų pasiūlos dinamika Klaipėdoje (vnt.)



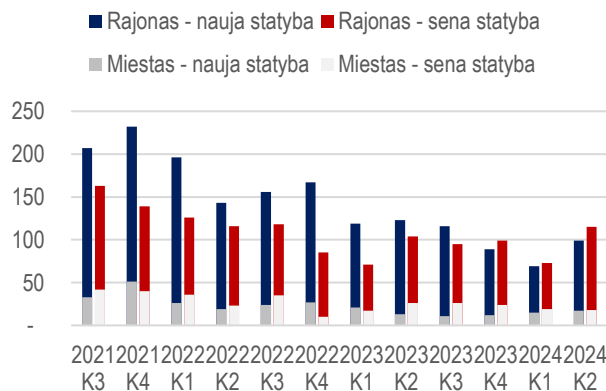
Šaltinis: INREAL

Pirminės namų ir kotedžų rinkos aktyvumas Klaipėdoje (vnt.)



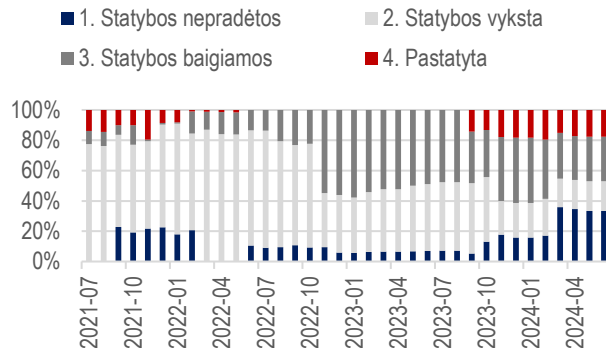
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų pastatų sandorių dinamika Klaipėdoje (vnt.)



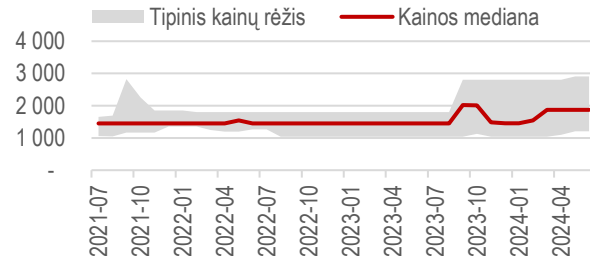
Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Naujų namų ir kotedžų statybos eiga Klaipėdoje (vnt.)



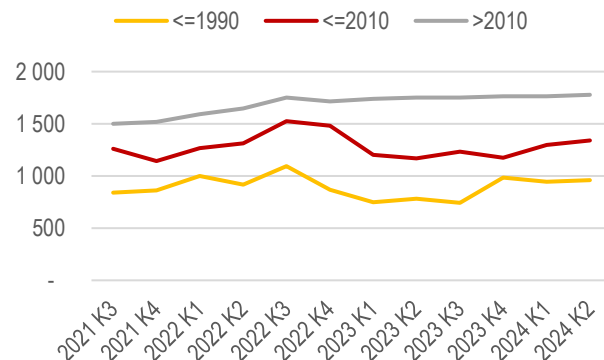
Šaltinis: INREAL

Namų /kotedžų su daline apdaila kainos Klaipėdoje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

Įrengtųjų namų ir kotedžų pasiūlos kainos mediana Klaipėdoje (EUR/ kv.m)



Šaltinis: INREAL

PALANGOS BŪSTO RINKA

2024 metų viduryje „Inreal“ Palangoje stebėjo 313 butus bei apartamentus pirminėje rinkoje – 27,9 proc. mažiau nei prieš pusmetį (434) ir 31,8 proc. mažiau nei prieš metus (459). Į stebėjimus buvo įtraukti 102 nauji objektai, panašiai kaip 2023 metų antrą pusmetį (101).

Per 2024 metų pirmąjį pusmetį fiksuoti 167 butų pardavimai bei rezervacijos – 54,6 proc. daugiau nei prieš pusmetį (108) bei beveik du su puse karto daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (70). Palangoje fiksuojami santykinai ženklūs skirtumai tarp pardavimų pridėjus arba atmetus rezervacijas.

Pusmečio pabaigoje apie 39 proc. laisvų pasiūloje esančių butų jau buvo pastatyti. Šiuo atžvilgiu rinka grįžo į sąlyginai priešpandeminį laikotarpį, mat rinkos aktyvumo piko (2020 – 2021 metais) kurį laiką pirkimas buvo įmanomas tik iš „brėžinių“.

Nauji projektai bei kiti pasiūlos struktūros pokyčiai lėmė, kad kainos mediana šoktelėjo apie 21,2 proc. (nuo 3000 iki 3635 Eur/kv.m) per pusmetį ir 20,2 proc. (3025 Eur/kv.m) – per metus. Toliau centrinės Palangos dalies esantys projektai vis dar suteikia gyventojams galimybę įsigyti sąlyginai pigesni atostogų būstą. 1-oji decilė metų viduryje buvo 1965 Eur/kv.m – 1,8 proc. mažesnė nei pernai (2000 Eur/kv.m), tačiau nauji projektai bei kiti struktūriniai pokyčiai padidino 9-osios decilės reikšmę 17,1 proc. (nuo 4662 iki 5461 Eur/kv.m) per pusmetį ir 19,7 proc. (nuo 4564 Eur/kv.m) – per metus.

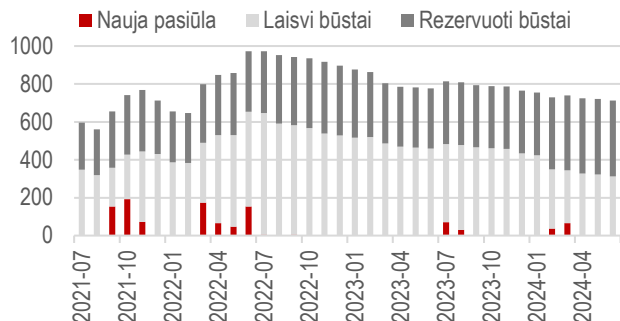
Palangoje, kaip ir kituose kurortiniuose regionuose, nauji projektai neretai vystomi viešbučių ar poilsio paskirties pastatuose, todėl svarbi ir negyvenamųjų patalpų sandorių

dinamika. Per pusmetį VĮ Registrų centras fiksavo 258 naujos statybos patalpų sandorius (gyvenamosios paskirties – 107, negyvenamosios – 151) – 47,5 proc. mažiau lyginant su ankstesniu pusmečiu (atitinkamai: 491, 133, 358) ir 63,2 proc. mažiau nei prieš metus (atitinkamai: 702, 289, 413). Tai rodo, priminės rinkos aktyvumo mažėjimą. Kita vertus, per pusmetį sudaryti 451 senos statybos patalpų sandoriai (gyvenamosios paskirties – 148, negyvenamosios – 303). Tai – 28,9 proc. daugiau lyginant su 2023 metų antruoju pusmečiu (atitinkama: 350, 127, 223) bei 47,8 proc. daugiau lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai (atitinkamai: 320, 115, 205). Tikėtina, kad anksčiau nespėję (ar neskubėję) antrojo būsto pirkėjai atsigręžė į senesnius, kiek pigesnius būstus.

Įrengtų iki 1990 metų statytų butų kainos beveik nesikeitė. Fiksuotas simbolinis jų sumažėjimas per pusmetį (nuo 2692 iki 2681 Eur/kv.m) ir 1,7 proc. padidėjimas per metus (2637 Eur/kv.m). Pasiūlos struktūros pokyčiai lėmė kiek naujesnių, iki 2010 metų statytų butų kainų sumažėjimą per pusmetį 12,8 proc. (nuo 3508 iki 3060 Eur/kv.m), kas iš esmės atitinka praėjusių metų vidurio lygį (3045 Eur/kv.m). Naujausių, po 2010 metų statytų, butų pasiūlos kainos padidėjo 3,4 proc. (nuo 3849 iki 3980 Eur/kv.m) per pusmetį ir 6,2 proc. (nuo 3747 Eur/kv.m) – per metus.

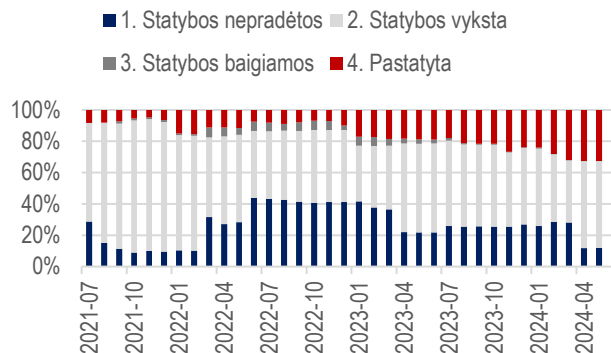
Palangoje galima taip pat išskirti kotedžų bei namų segmentą, kuriame pirkėjai gali rinktis iš kiek mažiau nei 100 laisvų būstų (dar per 50 rezervuoti), tačiau šiame segmente aktyvumas ypač mažas, todėl plačiau jo neaptariame. VĮ Registrų centras šiemet fiksavo 77 gyvenamųjų pastatų sandorius – beveik tiek pat kiek 2023 metų antroje (76) bei pirmoje (70) metų pusėse. Tiek pirminėje, tiek antrinėje rinkose kainos šiame segmente yra apie 2000 – 3500 Eur/kv.m.

Naujų butų pasiūlos dinamika Palangoje (vnt.)



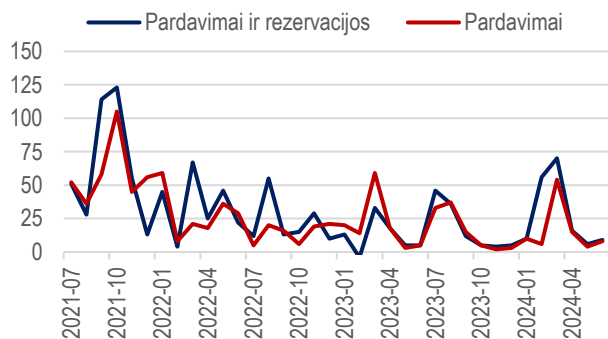
Šaltinis: INREAL

Naujų butų statybos eiga Palangoje (vnt.)



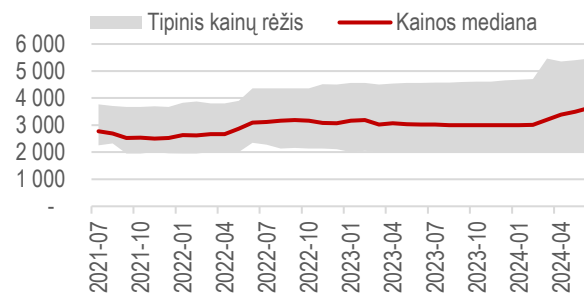
Šaltinis: INREAL

Pirminės butų rinkos aktyvumas Palangoje (vnt.)



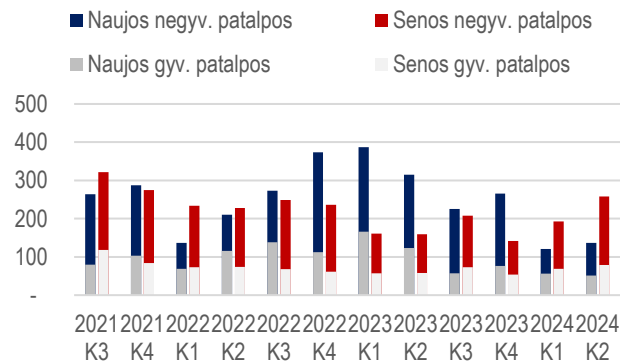
Šaltinis: INREAL

Butų su daline apdaila kainų rėžiai Palangoje (EUR/ kv. m)



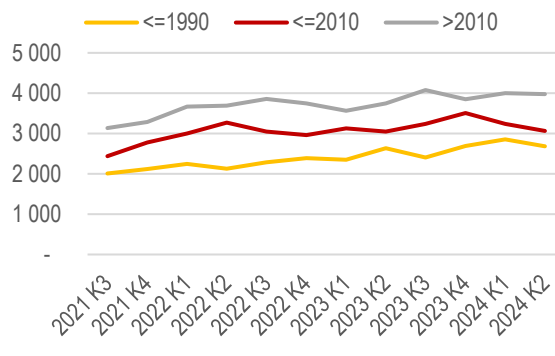
Šaltinis: INREAL

RC gyvenamųjų patalpų sandorių dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Įrengtų butų pasiūlos kainos mediana Palangoje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: INREAL

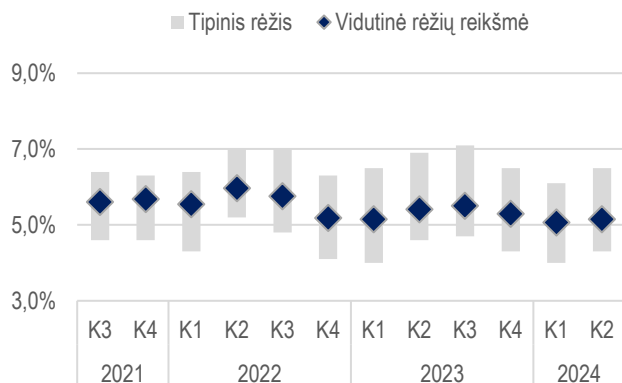
BŪSTO NUOMOS RINKA

VILNIAUS BŪSTO NUOMOS RINKA

2024 metų pirmoje pusėje dėl sezoniškumo būsto nuomos pajamingumas Vilniuje sumažėjo nuo 5,3 proc. iki 5,2 proc.. Tikėtina, kad prasidėjus nuomos sezonui pajamingumas kiek ūgtels, tačiau abejotina, ar artimiausiu laikotarpiu ilgalaikis metinis nuomos pajamų ir būsto kainų santykis viršys 6 proc. ribą, nes sumažėjusios būsto paskolų maržos bei pradėtas bazinių palūkanų mažinimo ciklas turėtų padėti gyventojams apsispręsti dėl nuosavo būsto įsigijimo.

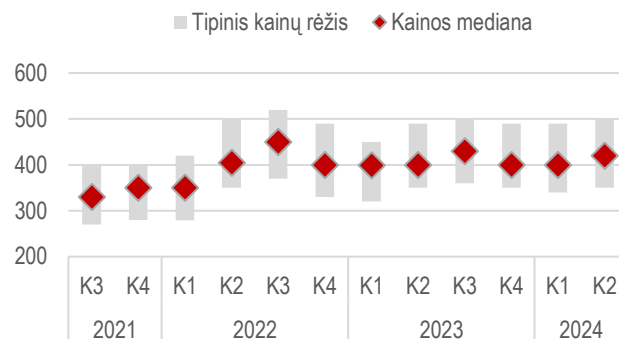
Reikšmingesni kainų pokyčiai fiksuoti tik vieno kambario butų segmente – 5 proc. medianos padidėjimas (nuo 400 iki 420 Eur/mėn.). Dviejų kambarių butų kainos mediana per pusmetį sumažėjo (nuo 613 iki 600 Eur/mėn.), o trijų kambarių – išliko nepakitusi (800 Eur). Reikšmingi pokyčiai nefiksuoti ir pasiūlos struktūroje. Apie 40 proc. jos sudaro sovietmečiu statytas būstas, kiek daugiau nei 30 proc. – butai statyti po 2010 metų, iki 20 proc. – 1990–2010 metų laikotarpio statyba ir mažiau nei 10 proc. – iki 1940 metų pastatyti butai.

Butų nuomos pajamingumas Vilniuje



Šaltinis: INREAL

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



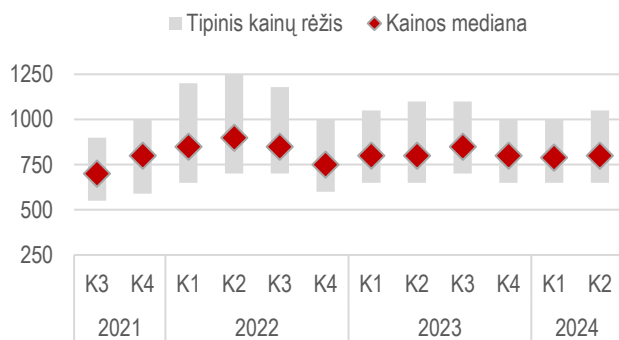
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

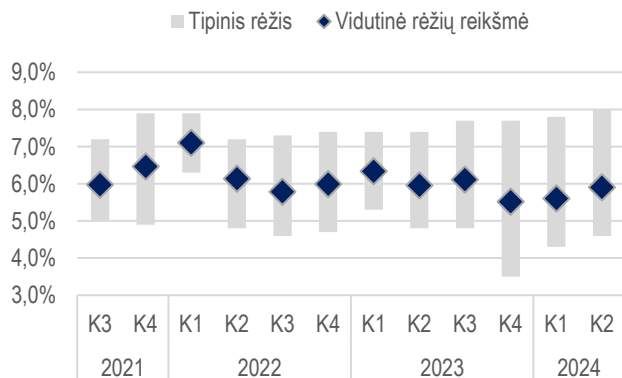
KAUNO BŪSTO NUOMOS RINKA

Nors ilgalaikė tendencija rodo nuomos pajamingumo mažėjimą ne tik Vilniuje, bet ir Kaune, mažesnė rinka gali lemti trumpalaikius svyravimus. Nuomos rinkos vystymasis lemia nuomininkams patrauklesnį nuomos ir pardavimo kainų santykį.

Pirmąjį 2024-ųjų pusmetį fiksuotas metinio pajamingumo padidėjimas nuo 5,5 proc. iki 5,9 proc. Pokyčiui įtakos turėjo tiek nedidelis nuomos kainų ūgtelėjimas, tiek ir dalies nuomos segmentų dydis, mat mažesniuose segmentuose yra galimi didesni svyravimai. Santykinai geresnis būsto įperkamas Kaune lemia mažesnį nuomos rinkos dydį (duomenų imtis yra apie 3–4 kartus mažesnis nei sostinėje), kuris atitinkamai riboja pasiūlos konkurencingumą ir lemia aukštesnį pajamingumą, kuris gyventojus skatina įsigyti nuosavą būstą.

Per pusmetį Kaune fiksuotas 3,2 proc. vieno kambario butų nuomos kainų medianos padidėjimas (nuo 310 iki 320 Eur/mėn.). Dviejų kambarių butų nuomos kaina didėjo apie 4,2 proc. (nuo 480 iki 500 Eur/mėn.). Trijų kambarių butų nuoma brango 6,8 proc. (nuo 590 iki 630 Eur/mėn.).

Butų nuomos pajamingumas Kaune



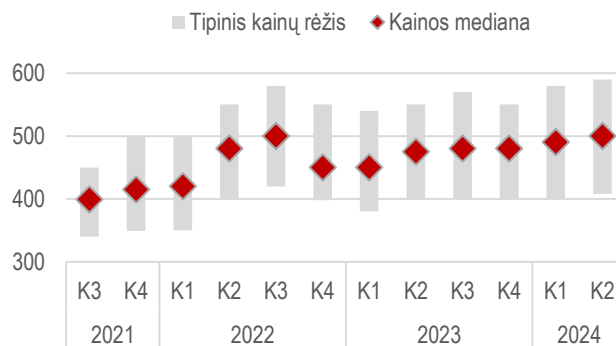
Šaltinis: INREAL

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.)



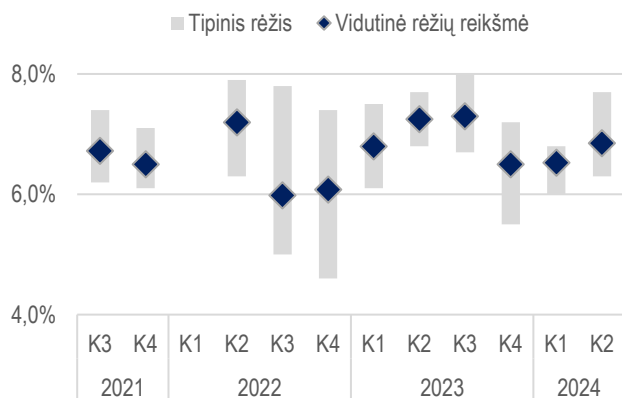
Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS BŪSTO NUOMOS RINKA

Santykinai stabilios pardavimo kainos ir padidėjusios būsto nuomos kainos lėmė pajamingumo rodiklio augimą Klaipėdoje. Jo reikšmė per pusmetį padidėjo nuo 6,5 proc. 2023 metų pabaigoje iki 6,9 proc. šių metų viduryje. Aukštesnio pajamingumo rodiklio priežastys yra panašios kaip Kaune, tačiau Klaipėdoje įtakos turi ir mažiau palankūs demografiniai rodikliai. Ilgus metus mažėjęs gyventojų skaičius nesuformavo reikšmingo pasiūlos trūkumo, o lengviau įperkamas būstas neskatina gyventojų jį nuomotis, todėl nuomos segmentas yra dar mažesnis nei kituose didmiesčiuose ir pasižymi aukštesniais gražos rodikliais (bei rizika).

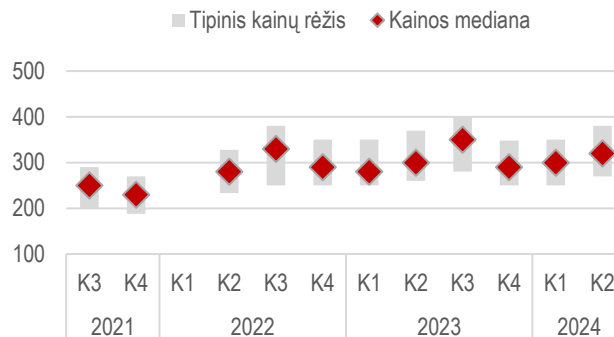
Per pusmetį fiksuotas nuomos kainų augimas visuose segmentuose. Vieno kambario butų nuoma brango 10,3 proc. (nuo 290 iki 320 Eur/mėn.), dviejų kambarių – 9,3 proc. (nuo 430 iki 470 Eur/mėn.), trijų kambarių – 16 proc. (nuo 550 iki 638 Eur/mėn.). Spartesnę kainų augimą lėmė 2023-ųjų pabaigoje gerokai sumažėjusios nuomos kainos. Mažesnė uostamiesčio būsto rinka pasižymi ne tik sezoniniais, bet ir mėnesiniais svyravimais.

Butų nuomos pajamingumas Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

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



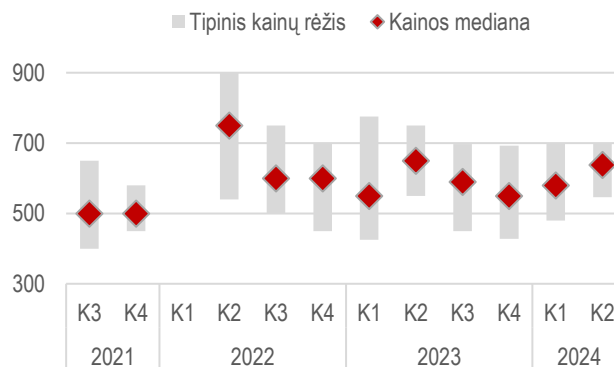
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

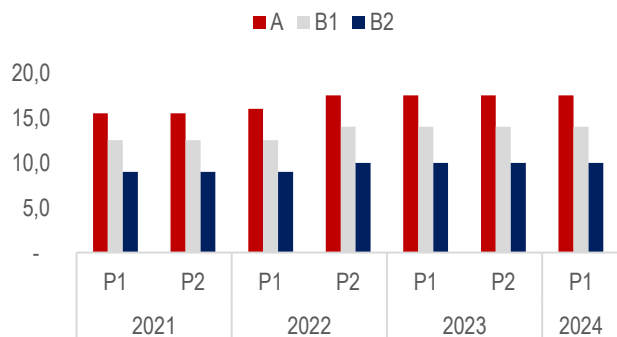
VERSLO CENTRAI

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2024 metų pirmoje pusėje Vilniaus biurų rinką papildė apie 20 tūkst. kv.m naujų patalpų trijuose verslo centruose: „Teltonika“, „Vestum“, „Sporto 16 / Premium“. Per artimiausią pusmetį laukiama dar beveik tiek pat ploto verslo centruose „Yellowstone“ ir „Sand Offices“. Per pusmetį pradėta 5 verslo centrų statyba: „Konstitucijos 14A“, „Jasinskio 2“, „TechZity“, „Uptown Park“ ir „Business Garden“ nauji etapai. Visi jie verslui pasiūlys apie 80 tūkst. kv.m biurų ploto, ir kartu su „Hero“ ir „Business Garden Central“ 2025 metais į rinką įlies apie 130 tūkst. kv.m naujų biurų ploto. Dar apie 150 tūkst. kv.m yra ankstyvose plėtros stadijose ir, tikėtina, rinkai bus pasiūlyti 2026 metais ar vėliau. Nemaža dalis planuojamų komercinio NT projektų yra centrinėje Vilniaus verslo zonoje (CBD).

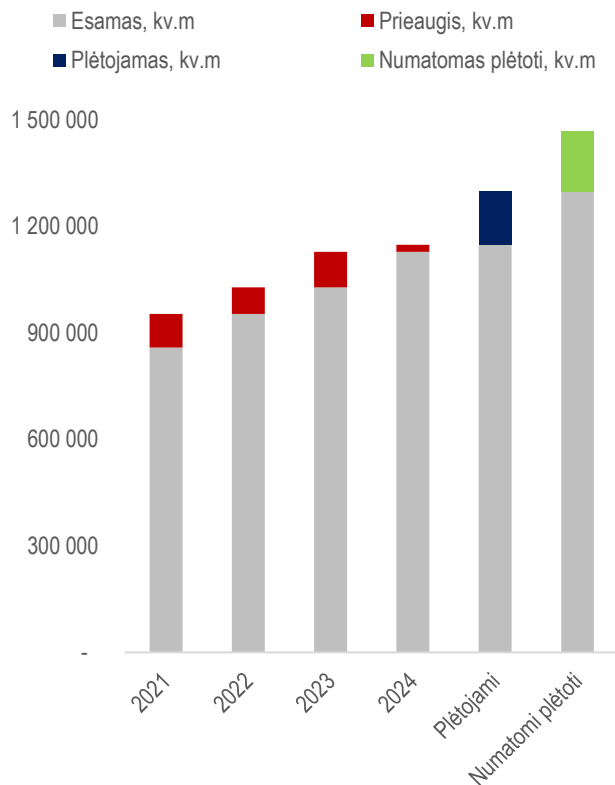
2024 metų viduryje A klasės verslo centrų vakansija siekė apie 6,5 proc., B klasės – apie 9 proc. Biurų nuomos kainos reikšmingai nesikeitė. A klasės verslo centruose jos siekė 16–20 Eur/kv.m, B1 – 12–16 Eur/kv.m, B2 – apie 10 Eur/kv.m. Vyraujant nuomininkų rinkai, pastarieji derėdamiesi galėjo tikėtis nuolaidų ar kitų geresnių sąlygų.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika (Eur/kv.m)



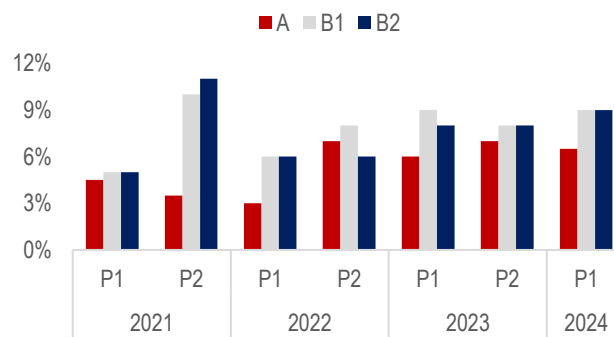
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

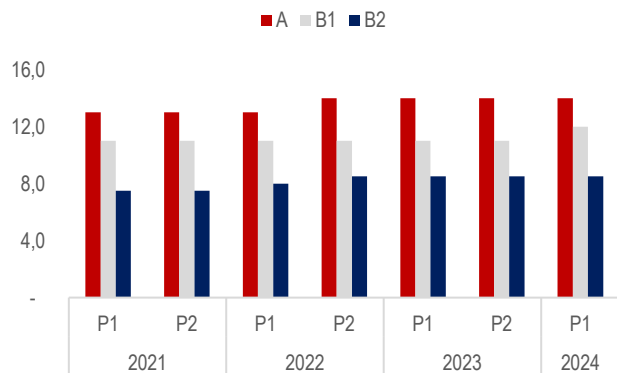
KAUNO VERSLO CENTRAI

Keletas pastarųjų metų nepasižymėjo reikšmingesne biurų plėtra Kauno mieste. 2024 metų pirmą pusmetį pradėtos verslo centro „Hermanas“ statybos „Nemunaičių“ kvartale, kur bus pasiūlyta per 10 tūkst. kv.m biuro patalpų ploto. Didesnis biurų kiekis – beveik 40 000 kv.m rinkai bus pasiūlyti tik 2025-aisiais ar dar vėliau.

2024 metų viduryje fiksuoti sumažėję vakansijų rodikliai naujesniuose, patrauklesniuose verslo centruose. Tuo tarpu senesni verslo centrai gali pasiūlyti kiek didesnį biurų plotą. A klasės verslo centruose neišnuomota apie 3 proc., B1 – apie 5 proc., B2 – apie 10 proc.. Žemi modernesnių pastatų vakansijos rodikliai sudaro prielaidas naujų biurų plėtrai bei skatina senesnių pastatų savininkus svarstyti pastatų atnaujinimo galimybes.

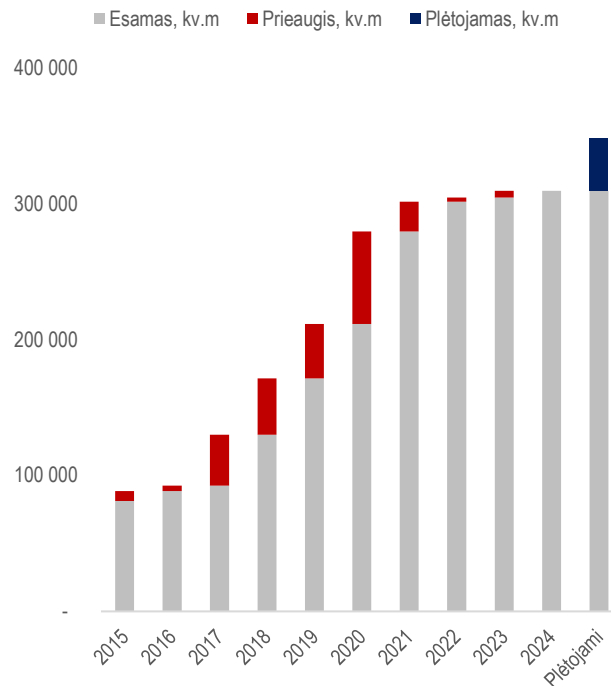
A klasės verslo centruose nuomos kainos svyruoja 13–17 Eur/kv.m, B1 – 10–14 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m ribose, tačiau nuomininkai, kaip ir sostinėje, yra įgavę kiek daugiau derybinių galių.

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika (Eur/kv.m)



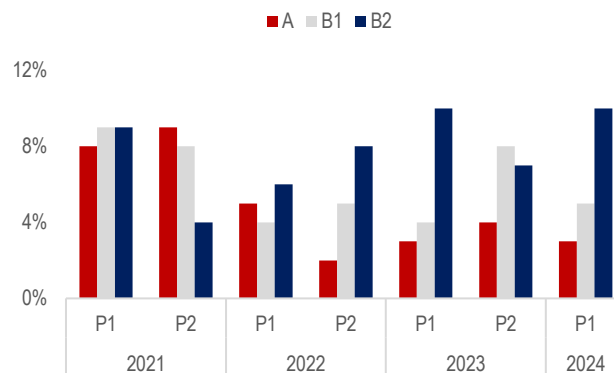
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

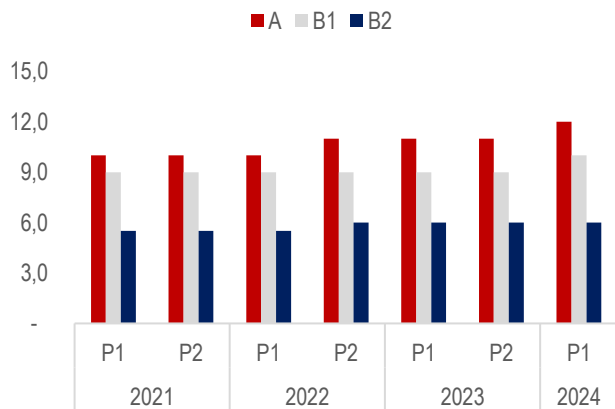
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Naujų verslo centrų projektų plėtra Klaipėdoje išlieka vangi, nors artimiausiais metais laukiami „Memelio miesto“ verslo centro ir „2BYSA“ verslo parko atidarymai. „Memelio miesto“ plėtra vienas svarbiausių naujų projektų uostamiestyje, kuris kartu su kitais, arčiau miesto centro vystomais projektais, tikėtina, sugebės atkreipti daugiau gyventojų bei investuotojų dėmesio bei užtikrinti tolesnę verslo erdvių plėtrą mieste.

Pasyvus verslo centrų vystymas lemia žemesnį vakansijos lygį, kuris 2024 metų viduryje siekė apie 4 proc. A klasės verslo centruose, 1 proc. – B1 segmente ir apie 10 proc. – B2 klasės pastatuose. Šiuo metu plėtojami projektai taps lakmuso popierėliu testuojant Klaipėdos verslo poreikius naujiems verslo centrams.

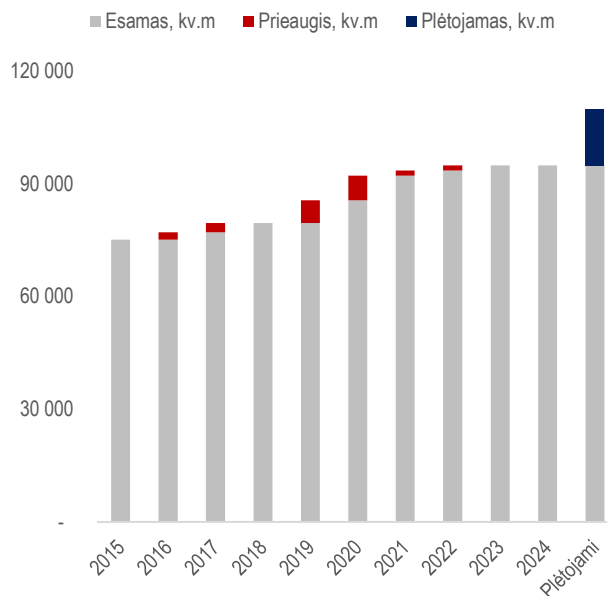
Dėl ribotos biuro patalpų pasiūlos kainos šiek tiek augo. 2024 metų viduryje A klasės patalpų kaina siekė apie 12 Eur/kv.m, B1 – 9–11 Eur/kv.m, B2 – iki 8 Eur/kv.m.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika (Eur/kv.m)



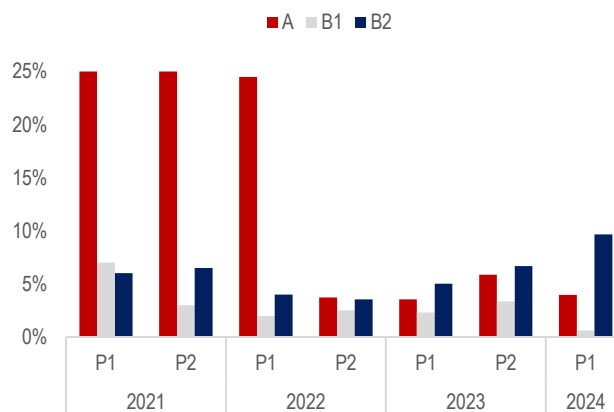
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

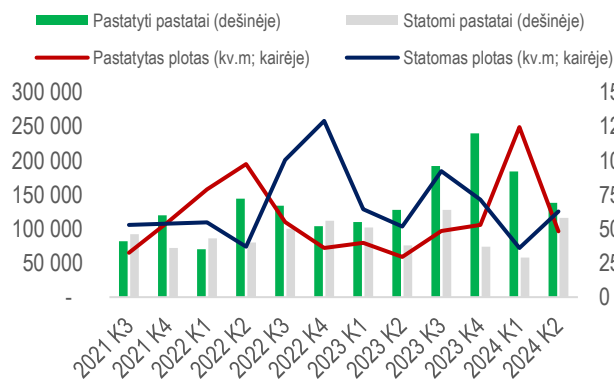
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Remiantis Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2024 metų pirmą pusmetį baigtas statyti 161 gamybos bei sandėliavimo paskirties pastatas, kur 345 300 kv.m patalpų ploto – 70,4 proc. daugiau nei praėjusį pusmetį (202 700 kv.m) ir 150 proc. daugiau nei prieš metus (138 200 kv.m). Pradėti statyti 87 pastatai, kuriuose 197 500 kv.m patalpų ploto – 39,6 proc. mažiau nei prieš pusmetį (327 000 kv.m) ir 15 proc. mažiau nei 2023 metų pirmoje pusėje (232 400 kv.m).

2024 metų pirmą pusmetį šiek tiek išaugo gamybos ir sandėliavimo patalpų vakansijos didžiuosiuose šalies miestuose bei jų prieigose. Metų viduryje fiksuota 3,5 proc. sandėliavimo patalpų vakansija Vilniaus regione (pusmečiu anksčiau – 3 proc.), apie 6 proc. – Kauno regione (pusmečiu anksčiau – 4 proc.) ir apie 5 proc. Klaipėdos regione (pusmečiu anksčiau – 4 proc.).

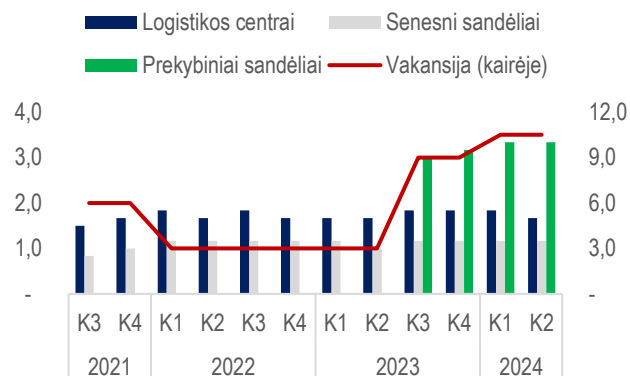
Senesnių sandėlių nuomos kainos svyravo ties 2,5 – 3,5 Eur/kv.m., moderniuose logistikos centruose jas išsinuomoti buvo galima po 5 – 6 Eur/kv.m. Prekybinių sandėlių kaina siekė 8 – 12 Eur/kv.m.

Pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatų statyba

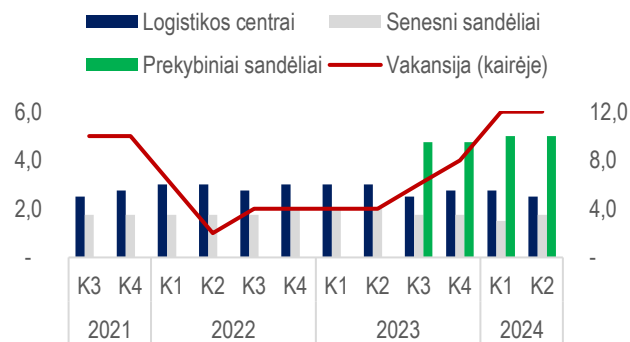


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

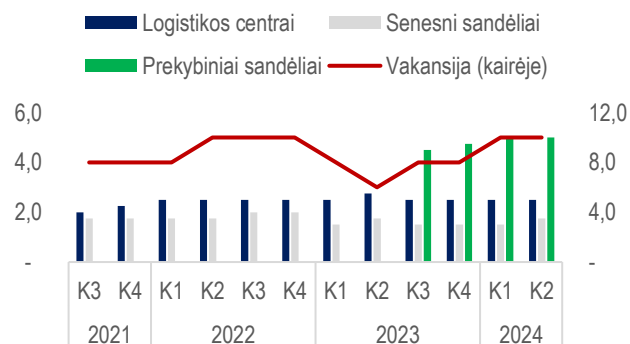
Sandėliavimo patalpų kainos (Eur) ir vakansija (proc.) Vilniuje



Sandėliavimo patalpų kainos (Eur) ir vakansija (proc.) Kaune



Sandėliavimo patalpų kainos (Eur) ir vakansija (proc.) Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL



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

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

Gabija Darčkutė, COBALT teisininkų asistentė

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

Dainius Timukas, COBALT teisininkų asistentas

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

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS APŽVALGA TEISINIO REGULIAVIMO PAKEITIMAI

Mūsų paskutinėje 2023 m. metinėje apžvalgoje pasisakėme apie jau priimtus ir dar planuojamus Statybos įstatymo ir su juo susijusių teisės normų pakeitimus. Ar tai galima būtų vadinti dar viena statybų teisės reforma? Veikiausiai taip, kadangi Statybos įstatymas pakeistas gana reikšmingai kartu keičiant ir patį projektavimo bei iki statybos darbų pradžios esantį nekilnojamojo turto vystymo proceso etapą. Kaip įprasta, bet kokių reikšmingesnių pakeitimų įgyvendinimo pradžioje gausu nuogaštavimų kaip tai paveiks nekilnojamojo turto rinką.

Statybų teisė bei Statybų įstatymas susilaukė nemažai įstatymų leidėjo dėmesio ir 2024 m. pirmajame pusmetyje. Išskiriame esminius Statybos ir kitų susijusių įstatymų ar poįstatyminių teisės normų pakeitimus, kurie mūsų vertinimu yra reikšmingi ir turės įtakos projektavimo ir statybos procesui:

STATYBOS ĮSTATYMAS IR SUSIJUSIOS TEISĖS NORMOS

- 2024 m. kovo mėnesį pakeitus Statybos įstatymą (pakeitimai įsigaliojo nuo 2024 m. gegužės 1 d.) nustatyta,

- kad statytojas nuosavybės teise ar kitu teisės normų nustatyta pagrindu žemės sklypą turi naudoti ne tik atlikdamas naujo statinio statybą, tačiau ir jo rekonstrukciją. Taigi, išplėstas statybos rūšių, kurias vykdant būtina valdyti žemės sklypą, sąrašas. Taip pat įstatymų leidėjas numatė, kad atliekant kitus statybos (tarkime atnaujinant, remontuojant ar griauinant statinį, keičiant jo (ar jo dalies) paskirtį ir pan.) bus būtina gauti žemės sklypo (teritorijos) savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimą. Atlikus tokius pakeitimus žemės sklypo savininkai (jei žemės sklypo ir statinio savininkai skiriasi) bus gerokai labiau įtraukti į statybų procesą. Turint galvoje, kad didelė dalis žemės valdoma valstybinės žemės patikėtinio, neabejotinai padidės biurokratinė našta;
- Seimas grįžo prie projektavimo proceso, kuris buvo reikšmingai pakeistas mūsų metinėje apžvalgoje aptartais Statybos įstatymo ir susijusių teisės normų pakeitimais. Priminsime, kad atlikus tokius pakeitimus projektavimo procesas buvo suskaidytas į du etapus – projektinių pasiūlymų (numatant detalią projektinių pasiūlymų sudėtį ir statybą leidžiančio dokumento gavimą juos suderinus bei techninio darbo projekto rengimo etapą) bei techninio darbo projekto rengimo etapą, o ši taisyklė buvo taikoma visais atvejais. Panašu, kad įstatymų leidėjas dar kartą peržiūrėjo šį procesą ir vėl pasiūlė naujovių. Statybos įstatymo pakeitimais, įsigaliosiančiais nuo 2024 m. lapkričio 1 d. numatyta, kad minėtas dviejų etapų projektavimo procesas taikomas tik atitinkamo sudėtingumo (kategorijos) statinių naujos statybos, rekonstravimo, kapitalinio remonto, paprastojo remonto projektui ir pastato modernizavimo projektui, kai būtina gauti statybą leidžiantį dokumentą. Kitais Statybos įstatyme numatytais atvejais įskaitant ir atvejus, kuomet statybą leidžiantis dokumentas nėra privalomas, įstatymų leidėjas numato galimybę projektuoti vienu etapu, t. y. išvengiant projektinių

pasiūlymų ir techninio darbo projekto rengimo dviem etapais. Toks pakeitimas turėtų palengvinti dalies statinių projektavimo procesą;

- Statybos įstatymo pakeitimais, įsigaliosiančiais nuo 2024 m. lapkričio 1 d. panaikinta prievolė gauti statybą leidžiantį dokumentą tuomet, kai keičiama pastato ar jo dalies (patalpos) paskirtis, tačiau pastato ar jo dalies (patalpos) paskirties grupė lieka tokia pati. Kitaip tariant, jei atlikus tokius pakeitimus planuojama veikla pastate ar jo dalyje yra panaši, tuomet statybą leidžiantis dokumentas nėra reikalingas. Apie statinių ar jų dalių priskyrimą grupėms pasisakome šioje apžvalgoje žemiau;
- Savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties nesudarymas iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo (projektinių pasiūlymų termino patikrinimo pabaigos), kai tokią sutartį statytojas privalo sudaryti Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatyme nustatytais atvejais, taps kliūtimi gauti statybą leidžiantį dokumentą. T. y. nesudarius savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties, statybą leidžiantis dokumentas nebus išduodamas;

Jau minėjome mūsų 2023 m. metinėje apžvalgoje, kad siekiant tinkamai įgyvendinti visus Statybos įstatymo pakeitimus, įsigaliosiančius nuo 2024 m. lapkričio 1 d. ar įsigaliojusius šiais metais anksčiau, būtina atlikti susijusių poįstatyminių teisės normų pakeitimus. Tuo tikslu išskiriame tokius pakeitimus, kurie mūsų vertinimu yra reikšmingi nekilnojamojo turto rinkai praktiniu aspektu:

- Architektūros įstatymo pakeitimuose, kurie įsigaliojo nuo šių metų gegužės 1 d., buvo patikslintas nustatytų architektūros kokybės kriterijų sąrašas, paliekant 9 iš 10 (nelieka „statybos ir kuriamos aplinkos kokybės bei ilgaamžiškumo“ vertinimo). Nepaisant to, nemaža dalis likusių Architektūros įstatymo 11 str. numatytų kokybės kriterijų sudaro galimybes juos taikyti subjektyviai. Siekiant

suvienodinti tokią taikymo praktiką ir kaip galima labiau tokius kriterijus vertinti objektyviai, buvo būtina nustatyti architektūros kokybės vertinimo metodus;

- Tuo tikslu 2024 m. gegužės 1 dieną įsigaliojo Aplinkos ministro patvirtinta [Architektūros kokybės vertinimo metodika](#) (toliau vadinama **Metodika**). Metodikoje kiekvienam Architektūros įstatyme numatytam kokybės kriterijui parengtas jo vertinimo klausimynas. Pagal atsakymus į pateiktus klausimus bus nustatomas konkretaus kriterijaus kokybės reikalavimų įvykdymo laipsnis. Tai turėtų padėti išvengti arba bent sumažinti galimybes vertinti tokių kriterijų laikymąsi subjektyviai;
- Architektūros objektų kokybė yra vertinama tiek regioninėse architektūros tarybose, tiek rengiant architektūros konkursus. Praktikoje Architektūros įstatyme numatyti kriterijai taikomi nevienodai ir dėl to kyla sunkumų rinkos dalyviams bei jų pasitelktiems architektams. Pasak Aplinkos ministerijos, Metodika leis sukurti aiškesnę ir skaidresnę architektūros kokybės vertinimo sistemą, iš anksto žinomą visiems, dalyvaujantiems statinių projektavimo ar teritorijų planavimo procesuose. Tiek mums, tiek rinkos dalyviams belieka tikėtis, kad tokia Aplinkos ministerijos prognozė išsipildys bent iš dalies.
- Aplinkos ministerija parengė Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašo [pataisais, įsigaliosiančias nuo 2024 m. lapkričio 1 d.](#)
- Minėto aprašo pataisose tikslinami specialiųjų reikalavimų privalomumo atvejai, atsisakoma tiesioginio prašymo juos išduoti, paliekama galimybė prašymą teikti tik elektroninėmis priemonėmis, detalizuojamas viešosios konsultacijos procedūros vykdymas bei jos terminai, nebelieka prievolės pateikti projektinius pasiūlymus, nes specialieji reikalavimai bus išduodami prieš projektinių

pasiūlymų rengimą. Kadangi atsisakoma pritarimo projektiniams pasiūlymams procedūros, nepritarimas jiems nebėra pagrindas neišduoti specialiųjų reikalavimų.

- Atkreipiame dėmesį, kad nuo šiol specialieji reikalavimai bus privalomi, kai yra privalomas statybą leidžiantis dokumentas ir numatoma vykdyti statybos darbus bei yra viena iš šių aplinkybių: i) statinys patenka į visuomenei svarbių statinių sąrašą, ii) Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnyje nustatytais atvejais neparengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama; iii) statytojo prašymas. Taigi dviem čia nurodytais atvejais specialieji reikalavimai bus privalomi nepaisant statytojo norų.

Kitos naujovės

- **Aplinkos ministras priėmė naują [Statybos techninį reglamentą](#) dėl priedangų, slėptuvių įrengimo reikalavimų.**
 - Naujas Statybos techninis reglamentas „Slėptuvės, kolektyvinės apsaugos statinio ir priedangos projektavimo ir įrengimo reikalavimai, kuris nustato taisykles, kokiuose pastatuose, kokio ploto, kokio saugumo lygio priedangas reikės įrengti, taip pat nustato statybinius, inžinerinius reikalavimus slėptuvėms bei kolektyvinės apsaugos statiniams.
 - Statybos techniniame reglamente numatyta, kad priedangos patalpa turi būti įrengta visuomenės poreikiams naudojamam statiniui (išskyrus religinės paskirties), kuriame vienu metu gali būti daugiau kaip 100 žmonių, ir aukštybiniam (daugiau kaip 5 aukštų) daugiabučiam gyvenamajam namui.
 - Jei šių statinių požeminėse dalyse ar pačiuose statiniuose priedangos patalpa nenumatoma, priedanga turi būti projektuojama kaip minėtiems

statiniams priklausantis statinys, inžinerinis įrenginys ar kitas objektas, esantis greta.

- **Nekilnojamojo turto registro nuostatų pakeitimai**, patvirtinti Vyriausybės nutarimu ir įsigalioję nuo 2024 m. birželio 3 d. Esminis pokytis, įgyvendintas šiuo pakeitimu yra tai, kad įregistravus teritoriją, į ją patenkančių žemės sklypų Nekilnojamojo turto registre padaromi įrašai apie teritoriją tik tuomet, kai į ją patenkantis žemės sklypo plotas yra 1 kvadratinis metras arba didesnis.
- Vyriausybė taip pat pritarė **Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų pakeitimams**, kuriais išplečiamas fizinių ir juridinių asmenų, galinčių inicijuoti žemės sklypų kadastrinius matavimus, kadastro duomenų tikslinimą, pakeitimą, ratas. Nuo šiol žemės sklypo kadastrinius matavimus ir kadastro duomenų patikslinimą galės inicijuoti statytojas, kurio vardu išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Atkreipiame dėmesį, kad iki šiol teisę tai daryti turėjo tik žemės sklypo savininkas. Tai galima vertinti kaip reikšmingą pakeitimą, leisiantį išvengti papildomų formalumų gaunant žemės savininkų įgaliojimus, parašus. Žemės savininko ar valdytojo interesai bet koku atveju yra apsaugomi atsižvelgiant į tai, kad jų sutikimas yra būtinas derinant projektą ir gaunant statybą leidžiantį dokumentą.
- **Aplinkos ministro įsakymu, su nedidelėmis išimtimis įsigaliojusiu nuo 2024 m. birželio 15 d., buvo patvirtinta nauja STR 1.01.03:2017 Statinių ir patalpų klasifikavimas redakcija**. Esminiai pokyčiai yra keli: apribotas skaidymas turtiniais vienetais, žemės paskirtis turės atitikti statinio paskirtį, padidinta pagrindinės paskirties dalis, įvestas mišrių pastatų apibrėžimas. Patvirtinus naują minėtos normos redakciją, įsigaliojo tokie esminiai pakeitimai ir pasiūlytos tokios naujovės:
 - Įsisenėjusi praktinė problema yra statinių ir jų dalių (patalpų) paskirties ir žemės sklypo naudojimo būdo nesutapimas. Patvirtinus naują minėto reglamento

redakciją statinių ir jų dalių (patalpų) sąrašas yra patikslintas / pasiūlytas iš esmės naujas, kuriuo siekiama užtikrinti, kad jis sutaptų su žemės naudojimo būdu, numatytu teritorijų planavimo dokumentuose.

- Pastatai bus skirstomi į tipus (gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus), pastatų tipai į pastatų paskirties grupes (pvz., negyvenamieji į komercinių, administracinių ir kt.), pastatų paskirties tipai skirstomi į pastatų paskirtis. Tokios pačios taisyklės numatytos ir patalpų atžvilgiu. Statinių skirstymas į ypatinguosius, neypatinguosius, nesudėtinguosius vadinamas statinių kategorijomis. Inžineriniai statiniai pagal paskirtį bus skirstomi į grupes ir pogrupius (paskirtis).
- Reaguodama į tam tikras rinkos praktikas, Aplinkos ministerija įvedė draudimą skaidyti viešai rekreacijai skirtus pastatus, taip pat pagalbinio ūkio pastatus, vienbučius ar dvibučius namus ir kitus panašius pastatus. Tokiu būdu tikimasi užkirsti kelią ne taip jau ir retai pasitaikančiam piktnaudžiavimui.
- Mišrių ir vienos paskirties pastatų išskyrimas yra kita naujovė, pasiūlyta minėtame reglamente. Tuomet, jei žemės sklypo atžvilgiu būtų nustatyti keli naudojimo būdai, jame esantis pastatas gali būti pripažįstamas mišriu nustatant, kad jame esančių patalpų paskirtys turi atitikti esamiems ar galimiems žemės naudojimo būdams.
- Atkreipiame dėmesį, kad kuomet pastatą sudaro ne vienos paskirties patalpos, kurios jau suformuotos ar numatomos formuoti atskirai Nekilnojamojo turto kadastro objektais, pirmiausia pagal didžiausią atskirų patalpų tipų suminį bendrą plotą nustatomas pastato tipas. Nustačius pastato tipą tokiu metodu, pagrindinė pastato naudojimo paskirtis nustatoma pagal tam pastato tipui priskirtą jame esančių konkrečios paskirties patalpų didžiausią bendrąjį suminį plotą.

- Remiantis šiuo metu galiojančiomis teisės normomis, pastato paskirtį apsprendžia 51 proc. jame esančių patalpų paskirtis. Įsigaliojus pakeitimams, nuo 2024 m. lapkričio 1 d. ši kartelė keliami iki 80 proc. Taigi, tarkime projektuojant daugiabutį namą ir norint pirmajame jo aukšte numatyti komercines patalpas, didelė tikimybė, kad toks pastatas turės būti projektuojamas ir statomas kaip mišrus pastatas. Mišriojo pastato galimybė žemės sklype yra tik tuomet, kai šio žemės sklypo atžvilgiu bus nustatyti keli (reikiami tokiam pastatui) naudojimo būdai.
- Aplinkos ministerija toliau kovoja siekdama užkirsti kelią vadinamųjų horizontalių daugiabučių plėtrai. Minėtu reglamentu patikslinta sublokuotų pastatų sąvoka numatanti, kad sublokuoti pastatai turi turėti jų naudojimui skirtą žemės sklypą ar sklypo dalį bei turi turėti visus elementus, būtinus kiekvienam iš šių daiktų savarankiškai funkcionuoti. Tenka pripažinti, kad praktikoje ne taip ir retai pasitaiko atvejų, kuomet nors ir de jure atskiri pastatai, faktiškai tai yra labai vienos nuo kito priklausančios patalpos, neturinčios aukščiau minėtų būtinųjų elementų.

TEISMŲ PRAKTIKA

Dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-83-701/2024](#)

- Pažymėtina, jog vien teorinė galimybė eksploatuoti statinį nėra pakankama, kad valstybinės žemės sklypas, ant kurio yra toks statinys, būtų nuomojamas lengvatinė tvarka. Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Galiojančio teisinio reglamentavimo tikslų akivaizdžiai neatitiktų situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatinė tvarka būtų išnuomojamas ketinant ne pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti valstybinėje žemėje esančius statinius, o šių statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti tik kitą, su esamų statinių eksploatavimu nesusijusią, žemės sklype leidžiamą veiklą.
- Kasacinis teismas, aiškindamas Statybos įstatymo ir poįstatyminių statybą reglamentuojančių teisės aktų normas, yra išaiškinęs, kad tuo atveju, jei statinys nėra visiškai sugriuvęs, sunaikintas ar nugriautas, jis gali būti visiškai ar iš dalies atkurtas dviem būdais (dviem statybos rūšimis): 1) rekonstrukcija; 2) kapitaliniu remontu. Taigi, tais atvejais, kai statinys yra nusidėvėjęs, tik remonto ir rekonstrukcijos darbai, o ne nauja statyba reiškia statinio naudojimą pagal paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto taikymo prasme.
- Kasacinio teismo pažymėta, kad teismas, sprenddamas ginčą dėl teisės pasinaudoti lengvatinė valstybinės žemės nuomos tvarka, neturėtų formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro duomenimis apie statinių būklę, o turėtų įvertinti jų (registro duomenų) pagrįstumą. Vertinant, ar

ginčo statiniai yra sunykę, atsižvelgtina į kasacinio teismo praktiką, pagal kurią tik nustačius statinio visišką sugriuvimo, sunaikinimo ar nugriovimo faktą, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusios tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalių griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti.

Dėl neteisėtos statybos teisinių pasekmių, įgyjamosios senaties. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-106-701/2024](#)

- Jeigu statinys yra pastatytas ar statomas nesilaikant teisės normų nustatytų reikalavimų, tai jis negali būti civilinės apyvartos objektu, atitinkamai negali būti ir nuosavybės teisės objektu ir statytojas neturi teisės tokiu statiniu naudotis, juo disponuoti (jo parduoti, padovanoti, išnuomoti ar pan.) (CK 4.103 straipsnio 1 dalis). Dėl to statinys gali tapti nuosavybės teisės objektu tik tuo atveju, jeigu jo statyba yra teisėta. Kasacinio teismo konstatuota, kad statinys gali tapti nuosavybės ar valdymo teisės objektu tik tuo atveju, jei jo statyba yra įvykdyta teisės aktų nustatyta tvarka; neteisėtas daikto sukūrimas negali suteikti nuosavybės teisių. Jeigu prašoma nustatyti nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktą į nekilnojamąjį daiktą, kuris atsirado statybos būdu, įgyjamosios senaties teisės normos nekilnojamajam daiktui įgyti nuosavybės teise gali būti taikomos, jeigu nustatoma, kad daiktas sukurtas statybą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Dėl priverstinio servituto nustatymo būtinumo. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-105-701/2024](#)

- Perimetrinio užstatymo faktas vertintinas kaip savaime nepagrindžiantis žemės servituto nustatymo pastatui aptarnauti (eksploduoti) būtinumo ir tokio užstatymo atveju ieškovui, reikalaujančiam nustatyti žemės servitutą pastatui aptarnauti (eksploduoti), tenka pareiga įrodyti, kad nėra kitų alternatyvių galimybių patenkinti jo daikto naudojimo normaliomis sąlygomis poreikius ar kad tai neįmanoma be neproporcingai didelių sąnaudų. Pripažintina pagrįsta išvada, jog vien aplinkybė, kad ieškovų įsigytas Pastatas 1 yra pastatytas ant sklypo ribos, laikantis perimetrinio užstatymo principo, neatleidžia ieškovų nuo pareigos įrodyti, jog jų prašomas nustatyti servitutas yra objektyviai būtinas.
- Ieškovai siekia servituto nustatymo ne dėl poreikio aptarnauti Pastatų fasadą, o būtent dėl ketinamų atlikti remonto darbų; ieškovų planuojami atlikti darbai (kapitalinis remontas, kiti Pastatų tvarkymo darbai) yra trumpalaikiai, o trumpalaikiams vienkartiniams darbams servitutai nėra nustatomi, servituto nustatymas yra kraštutinė priemonė, servitutas teismo sprendimu gali būti nustatytas tik tokiu atveju, kai jis yra objektyviai būtinas, tačiau to šiuo atveju nėra nustatyta; aplinkybė, kad sklypo dalis, kuriai prašoma nustatyti servitutą, yra apleista, neprižiūrima, užkrauta medžių šakomis ir kitokiomis šiukšlėmis, neturi įtakos sprendžiant klausimą dėl servituto nustatymo.

Dėl žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-98-403/2024](#)

- Kasacinis teismas nurodė, jog subjektas, siekiantis, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos pagal pirkimo–pardavimo sandorį (tuo atveju, kai jo teisė pirmenybės teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą yra pažeista),

negali kartu reikalauti ir pakeisti pirkimo–pardavimo sandorio sąlygas, pvz., siekti sumažinti pirkimo kainą. Asmens prašymas perkelti jam daikto pirkėjo teises ir pareigas reiškia prašymą pripažinti jį daikto savininku ir prašymą priteisti iš jo (sutikimą sumokėti) to daikto kainą. Todėl, nesant asmens prašymo pripažinti jį daikto, į kurį prašoma perkelti pirkėjo teises ir pareigas, savininku arba nesant prašymo priteisti iš jo (sutikimo sumokėti) to daikto kainą, prašymas dėl pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo negali būti tenkinamas.

Dėl iš ikisutartinių santykių kilusių nuostolių atlyginimo. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-117-781/2024](#)

- Atsižvelgiant į bylą nagrinėjusių teismų nustatytas aplinkybes, darytina išvada, kad teismai pagrįstai konstatavo atsakovės nesažiningą elgesį, nesudarant pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties, įvertinę, jog atsakovė padarė esminį preliminariosios sutarties pažeidimą, nes įsipareigojimas pirkėjui (ieškovui) buvo perduoti butą, kurio baigtumas – 85 proc., tačiau preliminariojoje sutartyje nustatytu terminu 2022 m. birželio 30 d. buto baigtumas buvo tik 56 proc., todėl pagrindinė sutartis negalėjo būti sudaryta. Taigi šioje byloje yra teisinis pagrindas kilti atsakovės civilinei atsakomybei CK 6.165 straipsnio 4 dalyje nustatytu pagrindu, nes buvo nepagrįstas preliminariosios sutarties šalies (atsakovės) vengimas ar atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį.
- Kasacinis teismas priminė savo išaiškinimus, jog preliminariosios sutarties nevykdymo atveju nukentėjusiai sąžiningai šios sutarties šaliai gali būti kompensuojamos tiesioginės derybų išlaidos ir, atsižvelgiant į visas faktines aplinkybes, prarastos galimybės pinigine vertė. Prarastos galimybės pinigine vertė dėl preliminariosios sutarties nevykdymo gali būti atlyginama remiantis kainų skirtumo

principu tik tais atvejais, kai nustatomos visos šios aplinkybės: 1) kaltoji šalis nepagrįstai atsisakė (vengė) sudaryti pagrindinę sutartį; 2) yra priežastinis ryšys tarp neteisėtų kaltosios šalies veiksmų ir nukentėjusios šalies nuostolių; 3) dėl pasitikėjimo nesažininga šalimi nukentėjusi šalis atsisakė realios galimybės sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu; 4) dėl nesažiningos šalies kaltės nutrukus deryboms per protingą terminą buvo sudaryta pakeičiančioji pagrindinė sutartis.

Dėl asmens pareigos mokėti valstybinės žemės mokesčių, nesant sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-14-403/2024](#)

- Kasacinis teismas nurodė, kad aplinkybė, jog atsakovo pastatams tinkamai eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypas nebuvo suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, neturi įtakos atsakovo, kaip valstybinės žemės naudotojo, pareigai mokėti valstybinės žemės nuomos mokesčių ir šios pareigos nepaneigia.
- Taip pat nurodyta, kad nepaisant to, jog nebaigti statyti pastatai neeksploatuojami pagal jų tikslinę paskirtį, tai nepaneigia naudotojo pareigos mokėti nuomos mokesčių už jam priklausančiais statiniais užimtą žemę. Tai, ar atsakovas ginčo laikotarpiu faktiškai eksploatavo minėtus pastatus pagal tikslinę jų paskirtį (ar to nedarė), neturi reikšmės, nes bet kuriuo atveju atsakovas kaip šių pastatų savininkas laikytinas jiems eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės naudotoju.
- Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į bylą nagrinėjusių teismų nustatytas faktines aplinkybes ir remdamasi išdėstytais argumentais, konstatavo, kad atsakovui, kaip valstybinės žemės naudotojui, tenka pareiga mokėti valstybinės žemės nuomos mokesčių, nors ir nėra sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis.

Dėl terminuotos žemės nuomos sutarties nutraukimo šalims nesusitarus dėl žemės nuomos mokesčio dydžio keitimo. LAT nutartis c. b. Nr. [e3K-3-7-684/2024](#)

- Teisėjų kolegija nurodė, jog kai privačios žemės nuomos sutartyje šalys yra susitarusios dėl konkretaus nuomos mokesčio dydžio (*sutartyje šalys buvo numačiusios, kad mokestis gali būti perskaičiuojamas kas dvejus metus*), o nuomotojas siekia šį dydį pakeisti, šalys nesusitaria dėl šios nuomos sutarties sąlygos pakeitimo ir nėra kitų esminių sutarties pažeidimų, nuomotojas neturi pagrindo rinktis *ultima ratio* (kraštutinės priemonės) – vienašališkai nutraukti nuomos sutartį.
- Teisėjų kolegija konstatavo, jog, pirma, žemės nuomos mokesčio dydis nėra esminė privačios žemės nuomos sutarties sąlyga. Antra, pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai nenustatė kitų aplinkybių, kurios galėtų reikšti, kad buvo padarytas esminis nuomos sutarties pažeidimas, dėl kurio nuomos sutartis galėtų būti nutraukiama. Todėl teisėjų kolegija konstatavo, kad, nenustačius (esminio) nuomos sutarties pažeidimo, pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai neturėjo teisėto pagrindo nuomos sutartį nutraukti, o ją nutraukę pažeidė *favor contractus* (pirmenybės sutarties galiojimui) principą.



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

2024-ųjų pradžią galima apibūdinti kaip drąsių, kūrybingų ir ambicingų plėtotojų sprendimų paiešką. Gyvenamojo NT rinkai vis dar esant vangiai, pirkėjus gali aktyvuoti arba unikalūs prestižiniai turtas, naujos rinkos neužpildžiusios lokacijos, pavyzdžiui – Nidoje, ar didelės ambicijos su augimo potencialu plėtojant projektus išskirtinai didelėse teritorijose. Sostinėje toliau matome „post-pandeminius vaisius“ – viešbučių konversijas. Panašu, kad net didelių indėlių palūkanų laikais investicinio turto pasiūlymai suranda savo pirkėjus

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ PROJEKTAI (AR JŲ ETAPAI), PRADĖTI ĮGYVENDINTI 2024 METŲ I PUSMETĮ

VILNIUS

▪ **Jorai**

Plėtotojo „Rewo“ projektas – 4 aukštų, 129 butų daugiabutis Visorių ir Bajorų mikrorajonų sandūroje, Mokslininkų gatvėje, šalia miško parko.



Jorai @ Rewo

Butai yra įvairaus suplanavimo ir ploto – 22-91 kv.m. Daugiabutis su ilgaamžė klinkerio ir struktūrinio tinko apdaila. A++ energinio efektyvumo klasės. „Jorai“ statomi Vieta pasižymi išvystyta infrastruktūra, netoli yra maisto prekių parduotuvė, netrukus bus atidaryta dar viena. Užbaigti projektą planuojama 2025-ųjų pabaigoje.

▪ Forest gate

Plėtotojo „Bonava“ projektas – 2 daugiabučiai A++ energinės klasės namai Fabijoniškių mikrorajone, šalia miško parko.

Šiuo metu statomas 101 butas, 1,5 – 3 kambarių. Butų plotai – nuo 29,81 iki 65,58 kv.m. Vidutinė butų kaina – 3450 Eur/kv.m. Taip pat suplanuotos 77 požeminės automobilių vietos ir sandėliukai. Pabrėžiant santykį su gamta, numatyta ir dviračių saugykla. Pirmame aukšte bus įrengtos komercinės patalpos. Statybas planuojama užbaigti 2025-ųjų pabaigoje.



Forest gate @ Bonava

▪ Corner

Tai pirmasis Lietuvoje hibridinio apgyvendinimo verslo modelis. Viešbutis ir nuosavi namai viename. Buvęs viešbutis „Corner Hotel“ Naujamiestyje, T.Ševčenkos g. 16, buvo nupirtas NT vystytojo „Reefo“ ir pasiūlytas investuotojams. 150 būstų, kurių dauguma jau yra įrengti, kainuoja nuo 58 300 Eur. Būstų plotai – nuo 15 kv.m.

Vystytojo skaičiavimu, įsigijus būstą už 62 000 Eur, planuojama metinė investicijų grąža yra 10,40 proc. atskaičius turto nuomos administravimo bei komunalinius mokesčius.



Corner @ Reefo

▪ OFF!

250 butų ir loftų projektas Naujamiestyje, Smolensko g. 5, KAITA group pradėtas plėtoti 2024 m. II ketvirtį. Pasiūloje – 25-108 kv.m skirtingų erdvių loftai bei 1-5 kambarių, 22-79 kv.m butai. Lubų aukštis siekia 4,75 metrus. Kainos – nuo 1700 iki 2500 Eur už kv.m.



OFF @ KAITA Group

„OFF!“ – tai uždaras A+ energinės klasės kvartalas, klinkeriu dengtais ir apželdintais fasadais. Du aukštai skirti privačioms automobilių vietoms ir dviračių saugykloms. Bendruomenei įrengiama žalioji stogo terasa su ramybės ir poilsio zonomis.

▪ Žygimantų 12

„RE Excellence“ 2024 m. pradžioje pradėjo 9100 kv.m gyvenamojo pastato Vilniaus centre (Žygimantų g. 12) vystymą. Tai bus modernios architektūros A+ energinės klasės pastatas unikaliroje vietoje – Neries pakrantėje ties Žaliuoju tiltu. Planuojamos investicijos sieks 28 mln. Eurų.



Žygimantų 12 @ RE Excellence

Suplanuoti 54 butai, 3-5 kambarių, plotas – nuo 39 iki 250 kv.m. Plėtotojas numato galimybę butus apjungti. Aukštos lubos sieks 4,2 m. Suplanuoti privatūs kiemeliai, terasos, balkonai. Vidutinė kaina – 8750 Eur/kv.m. „Žygimantų 12“ projektą kūrė „AKG“ architektų komanda. Bus siekiama BREEAM sertifikato. Planuojama projektą užbaigti 2025-ųjų pabaigoje.

▪ Monopolio namai

„Ka29“ vystytojo plėtojamas gyvenamasis projektas aktyviai besiplečiančiame Naujininkų mikrorajone, Kaminkelio g. 29.

Šešiaaukštyje daugiabutyje suplanuoti 105 butai, 2-3 kambarių, 29-65 kv.m ploto. Butuose bus įrengta rekuperacinė sistema ir židiniai. Vidutinė kaina – 3150 Eur/kv.m.

Daugiabučio korpusų pavadinimai atitinka žaidimo „Monopolis“ pavadinimus: „Park Place“, „Pennsylvania ave.“ ir „Indiana ave“. Projektą užbaigti planuojama 2024-ųjų pabaigoje.



Monopolio namai @ Ka29

▪ Kerų kerai (III etapas)

„Kerų kerai“ (III etapas – „Paparčio žiedas“) Vilniaus Burbiškių miške, Bartų g. 2 (ankstesčiau – Bartų g. 11) INREAL grupė tęsia kvartalo „Kerų kerai“ plėtrą.



Kerų kerai (III etapas – Paparčio žiedas) @ INREAL grupė

Keturiuose mažaaukščiuose namuose rinkai pasiūlytas 71 dviejų–penkių kambarių butas. Projekto energinė klasė A+. Numatytas grindinis dujinis šildymas, fasadas dengiamas klinkeriu. Didelis dėmesys skiriamas saugumui, bendrų erdvių interjerui ir patogiams bei racionaliems būstų suplanavimams. 3,1 ha teritorijoje įrengiamos automobilių aikštelės, vietos dviračiams, elektromobiliams, vaikų žaidimo aikštelės ir bendruomenės susirinkimo erdvės.

Nutiesta nauja gatvė, atvestas vanduo, kanalizacija ir visos komunikacijos.

KAUNAS

▪ Šancai

2024 m. II ketvirtį plėtotojas „Ažuolo projektai“ pradėjo naujo projekto vystymą Šančiuose, A. Juozapavičiaus pr. 17B, vietoje nugriauto apleisto baseino Dviejuose 5 aukštų pastatuose suplanuoti 63 butai, 2-4 kambarių, 33-89 kv.m ploto. Kainos svyruoja nuo 100 350 iki 258 071 Eur.

Projekto architektai, bendraatoriai: Neringa Sobeščukaitė, Gabrielė Ibėnaitė ir Tomas Kuleša. „Šancų“ projekto vystytojai įgyvendino ne vieną projektą Kaune. Planuojama statybų pabaiga – 2025 m. III-IV ketvirtis.



Šancai @ Ažuolo projektai

▪ Batumis

Kauno NT plėtotojas „Norvegijos kontaktai“ projektą vysto V. Krėvės pr. 20B. 9 aukštų A++ energinės klasės daugiabutyje suplanuoti 87 butai, 2-4 kambarių, 32-74 kv.m ploto. Kiekvienas butas turės savo atskirą balkoną-lodžiją bei vietą automobilių stovėjimo aikštelėje. Galima pilna arba daline apdaila.

Numatyta projekto statybos pabaiga – 2025 m. I ketvirtis.



Batumis @ Norvegijos kontaktai

KLAIPĖDA

▪ Kolibris by GV House

NT plėtros bendrovė „GV House“ Klaipėdos centrinėje dalyje, Žvejybos uosto rajone, Sulupės g. 3A, pradėjo A+ energinės klasės daugiabučio „Kolibris“ vystymą. 3 aukštų pastate suprojektuota 12 vienodo suplanavimo 3 kambarių butų. Numatytos automobilių statymo vietos ir sandėliukai. Butų kaina –115-120 tūkst. Eur.

Pastate bus įrengta saulės jėgainė bendroms reikmėms ir apšvietimui. Taip pat bus galimybė įkrauti automobilius. Pastato fasadas dengiamas klinkeriu, teritorija bus aptverta. Statybų pabaiga numatoma 2025-ųjų II ketvirtį.



Kolibris by GVHouse @ GV House

Komplekse taip pat planuojama įrengti SPA centrą ir restoraną. I etapo statybų pabaiga yra numatyta 2025 metais.



Nidos bangos by Citus (I etapas) @ Citus

NIDA

▪ Nidos bangos by Citus (I etapas)

Poilsio paskirties projektas prie Kuršių marių. I statybos etape plėtojas „Citus“ rinkai siūlo 40 vieno-dviejų kambarių apartamentų. Apartamentai parduodami su pilna apdaila ir baldais – įrengtos virtuvės su šaldytuvu, plautuve ir kaitlentė. Vidutinė kaina –8300 Eur/kv.m. Bendras projekto pastatų plotas – 3659 kv.m.

Projekte numatyta įrengti išmanią šildymo ir vėsinimo sistemą su individualia apskaita. Įsigijusiems apartamentus siūloma galimybė juos nuomoti laisvu metu pasinaudojant profesionaliomis nuomos administravimo paslaugomis.

DIDELĖS APIMTIES TERITORIJŲ PLĖTRA, PRADĖTA ĮGYVENDINTI 2024 METŲ I PUSMETĮ

SVENCELĖ (KLAIPĖDOS RAJ.)

▪ Vėjo miestelis (I etapas)

Unikalų nekilnojamojo turto projektas vysto „SBA Urban“ Svencelėje, Klaipėdos rajone 36 ha teritorijoje prie Kuršių marių. „Vėjo miestelis“ skirtas gyvenimui ir aktyviam laisvalaikiui. Tai viena didžiausių investicijų Pamaro krašte, kuri sieks daugiau nei 80 mln. eurų.

I etape iškilis 25 individualūs A++ klasės dviaukščiai namai, kurių plotai sieks 53–94 kv.m. Juos siūloma įsigyti su daline arba pilna apdaila. Kaina – nuo 4600 Eur/kv.m.

Lygiagrečiai gyvenamajai zonai bus vystoma ir viešoji infrastruktūra – parkas, žaliosios erdvės, aikštynai tenisui, padeliui, krepšiniui, buriavimo bei kaitavimo mokyklos. Komerčinėse erdvėse įsikurs kavinės, parduotuvės, specializuoti vėjo ir vandens sporto prekių verslai.

Projektą planuojama vystyti 5 etapais iki 2031 m. II etapu rinkai bus pasiūlyti dar 36 gyvenamieji namai, o tolesniais etapais – įgyvendinta „miesto mieste“ koncepcija. I etapą planuojama baigti 2025 m. II ketvirtį.



Vėjo miestelis @ SBA Urban

VILNIUS

▪ Launagai

„Darnu Group“ NT projektas pietinėje Vilniaus miesto dalyje, tarp Eišiškių plento ir P. Joniko gatvės. „Launagai“ apims 71 ha teritoriją, kurioje planuojama pastatyti apie 5500 būstų, kuriuose apsigyvens 13-15 tūkstančių gyventojų ir dirbs apie 7 tūkstančiai darbuotojų. Investicijos į projektą sieks daugiau nei 1 mlrd. Eurų. Šis projektas pretenduoja tapti didžiausiu NT projektu nuo Lietuvos nepriklausomybės pradžios.

Planuojama, kad „Launagai“ I etapo vystymas prasidės 2026 m. Jo metu ketinama pastatyti daugiau nei 70 tūkst. kv.m gyvenamųjų pastatų (apie 1200 būstų), apie 17 tūkst. kv.m komercinių ir visuomeninių objektų, du darželiai.



Launagai @ Darnu Group

„Launaguose“ bus sukurtos visiems atviros žaliosios ir viešosios erdvės, užimančios 50 proc. visos teritorijos. Čia bus parkai, vandens telkiniai, žaliosios alėjos, aikštės ir vaikų žaidimų aikštelės. Švietimo infrastruktūra apims valstybinę mokyklą, darželius ir popamokinių būrelių veiklą. Numatytos parduotuvės, kavinės, restoranai, vaistinės, grožio salonai, gydymo įstaigos, kino teatras, sporto klubai, veterinarijos klinika ir SPA centrai. Susisiekimo infrastruktūra apims 8,25 km naujų gatvių, 4,2 km pėsčiųjų takų ir 2,2 km dviračių takų.

VIEŠOSIOS INFRASTRUKTŪROS NT PROJEKTAI, PRADĖTI ĮGYVENDINTI 2024 METŪ I PUSMETI

▪ Marina Nida

Nidos centre planuojamo daugiafunkcio viešbučio komplekso „Marina Nida“ projektui išduotas statybos leidimas. Skaičiuojama, kad investicijos į kompleksą ir šalia esančios miesto infrastruktūros atnaujinimą sieks apie 35 mln. Eurų.

„Marina Nida“ viešbučio komplekse bus iki 50 viešbučio kambarių ir poilsio apartamentų, nuo 35 iki 150 kv. metrų ploto. Suplanuotas prekybos pasažas, sujungiantis miesto centrą su mariomis. Pirmuose aukštuose įsikurs daugiau nei 2000 kv.m užimsiantys restoranai/kavinės, parduotuvės, kepyklėlės, įvairios medicinos, sveikatingumo ir kt. įstaigos. Beveik po visu kompleksu suplanuota viešbučio požeminė automobilių aikštelė su aptarnavimo, dviračių saugojimo, elektromobilių įkrovimo vietomis ir kitomis patalpomis.

Projekte numatyta atnaujinti Nidos prielauką: įrengti daugiau nei 100 švartavimo vietų burlaiviams, kateriams, keleiviniams, istoriniams bei žvejybiniais laivams, pasirūpinti prielaukos eksploatacijai būtina infrastruktūra, sutvarkyti krantines ir pirsą. Šalia komplekso plėtotojai įsipareigojo įrengti gatvės atkarpą ir skverą viešiesiems renginiams, poilsiui, lauko ekspozicijoms. Projekto statybos pabaiga numatyta 2027 m. pradžioje.






Marina Nida @ Marina Nida

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 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“.

Žalgirio g. 92, 09300 Vilnius | Tel. +370 5 273 0000 | www.inreal.lt   




SEB BANKAS

SEB yra pirmaujanti Šiaurės šalių finansinių paslaugų grupė. Esame įsitikinę, kad versliai mažantys 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 