

Lietuvos ekonomika ir NT rinka įveikė 2020-ųjų pandemiją, laukia 2021-ųjų įkalmė

2021 m. vasario 9 d. Vilnius, Kaunas, Klaipėda. 2020 metų šalies ekonomika ir nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo ypač dinamiškos. Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje naujo būsto segmente 2019-ųjų pardavimų rekordai nebuvo pagerinti, tačiau rezultatas viršijo arba bent išlaikė 2017–2019 metų vidurkį. Nauja pasiūla Vilniuje ir Klaipėdoje buvo mažesnė nei pardavimai, Kaune pasiūlyta šiek tiek daugiau būstų, nei parduota. Absoliučiu būsto rinkos laimėtoju 2020-aisiais tapo Lietuvos pajūris, kur pardavimai, lyginant su ankstesniais metais, augo ne tik procentais, bet ir kartais. Verslo centrų užimtumas mažėjo visuose trijuose didmiesčiuose. Logistikos bei sandėliavimo patalpų sektorius pandemijos iššūkius įveikė neblogai ir turi geras perspektyvas. NT teisės normų leidyba 2020 metais pasižymėjo aktyvumu – buvo keičiami teritorijų planavimo, statybos bei kiti susiję įstatymai ir poįstatyminiai aktai.

[2020-2021 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA \(PDF\)](#)

„**Lietuvos ekonomika** pademonstravo didelį atsparumą pandemijai. 1,3 proc. dydžio metinis BVP nuosmukis buvo vienas geriausių rezultatų tarp visų ES šalių ir nustebino ne vieną šalies analitiką. Šis susitraukimas tebuvo segmentinio pobūdžio, nes sunkumus patyrė tik atskiri socialinei distancijai jautrūs ūkio sektoriai. Gyvybės šalies ūkiui įkvėpė gera namų ūkių finansinė padėtis, eksportuotojų lankstumas ir efektyvi valstybės parama. Visgi, nereikėtų per anksti atsipalaiduoti, nes neapibrėžtumo dar labai daug. Šių metų pradžioje šalies ūkio raidą stipriai ribos griežtas karantinas, tačiau antroje metų pusėje, priartėjus prie masinio imuniteto, tikimasi palankių ekonomikos augimo tendencijų“, – teigia Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas Tomas Kipišas.

„Praėję 2020 metai neabejotinai paženklinoti neeiliniais įvykiais, padiktavusiais pokyčius didesnėje pasaulio dalyje. Pasaulinė COVID-19 viruso pandemija bei priemonės, kurių ėmėsi vyriausybės siekdamos pažaboti viruso plitimą, neabejotinai paveikė ir verslo aplinką. Lietuva šiuo atveju nėra išimtis. 2020 m. kovo mėnesį įvedus karantiną ir patvirtinus jo režimą, sustiprėjo neapibrėžtumo ir netikrumo pojūtis. Vėliau, paaiškėjus, kad padėtis yra kontroliuojama ir priemonės, kurių ėmėsi vyriausybės, pristabdė viruso plėtrą, gyvenimas bent iš dalies grįžo į įprastą vėžes“, – sako advokatų kontoros COBALT partneris Artūras Kojala.

„2020 metai prasidėjo **Vilniaus pirminės būsto rinkos** naujos pasiūlos ir pardavimų rekordais, kuriuos jau kovą pakeitė įšalą dėl COVID-19 pandemijos. Vis dėlto, rinkos dalyviai sugebėjo išlaukti karantino laikotarpį žemo starto pozicijoje, ir jau birželio mėnesį susitarimų skaičiai ėmė sparčiai augti. Ketvirtąjį metų ketvirtį pardavimai sostinės naujo būsto rinkoje sumušė ne tik 2020-ųjų pradžios, bet ir viso dešimtmečio ketvirčių rekordus“, – teigia „Inreal“ grupės investicijų ir analizės vadovas Tomas Sovijus Kvainickas. Nors bendras metinis pardavimų rezultatas – 4773 susitarimai dėl naujų sostinės būstų – nusileido 2019-iesiems (5540) 14 proc., tačiau jis buvo 8 proc. geresnis nei 2017–2019 laikotarpio vidurkis. Tam įtakos turėjo ir tęstinis gyventojų skaičiaus augimas sostinėje. Situacija naujos pasiūlos pusėje klostėsi kiek kitaip. NT plėtra – itin inertiškas procesas, todėl vystytojų reakcija į pandemiją buvo panašios kreivės, kaip ir pardavimų, bet su poros mėnesių slinktimi. Iš viso 2020 metais Vilniaus NT plėtotojai rinkai pasiūlė 4344 naujus būstus. Tai – 18 proc. mažiau 2019 metais (5305) ir 7 proc. mažiau nei 2018-aisiais (4680). Pasiūla per metus Vilniuje susitraukė nuo maždaug 5000 iki 4550. „Inreal“ skaičiuojamas pirminės būsto rinkos likvidumo indeksas 2020 metais svyravo tarp 1,2 ir 0,9, kas reiškia, jog nauji būstai rinkoje parduodami per 14 – 11 mėnesių. 2020-ųjų metų pabaigoje ekonominės klasės būstas Vilniuje kainavo apie 1648 EUR/kv. m – 4 proc. daugiau nei 2019 metų pabaigoje, vidutinės klasės – 2179 EUR/kv. m – 11 proc. daugiau, prestižinės – 3313 EUR /kv. m – 7 proc. daugiau.

Kaune per metus buvo susitarta dėl 730 būstų įsigijimo – 13 proc. mažiau nei 2019 metais (835), tačiau 22 proc. daugiau nei 2017 – 2019 metų vidurkis. Bendras Kauno pirminės būsto rinkos naujos pasiūlos metinis rezultatas – 758 nauji būstai, t. y. 8 proc. mažiau nei 2019 metais (824) ir 8 proc. daugiau nei 2018-aisiais (701). „2020 metus Kaunas pasitiko su 790 butų pirminės rinkos pasiūloje. Lėtesnis projektų pristatymas rinkai, jų skaidymas etapais leido išlaikyti pasiūlos kiekį permalyg nepakitęs, tad metai buvo baigti tik su 4 proc. didesne būsto pasiūla – 820“, – sako T.S. Kvainickas. Pirminės būsto rinkos likvidumo indeksas Kaune svyravo tarp 0,95 (12 mėn.) ir 1,3 (15 mėn.). Kalbant apie kainų pokyčius, 2020 metais laikinojoje

sostinėje išskyrė tik ekonominė klasė – butai brango beveik 14 proc. (iki 1325 Eur/kv.m). Vidutinės klasės būsto kainos keitėsi simboliškai – sumažėjo apie 3 proc. (iki 1704 Eur/kv.m). Prestižinės – beveik nekito (2378 Eur/kv.m).

2020 metais **Klaipėdos** miesto pirminėje butų rinkoje fiksuoti 354 susitarimai dėl naujų būstų pardavimo. Šis skaičius yra 9 proc. prastesnis nei 2019 metų (389), tačiau artimas 2017–2019 metų vidurkiui. Uostamiesčio NT plėtotojus pandemija ir karantinas sustabdė labiau nei pirkėjus. Per 2020 metus rinkai pasiūlyti tik 122 nauji būstai. Tai – dviem trečdaliais mažiau nei 2017 – 2019 metų vidurkis. Dėl naujos pasiūlos trūkumo Klaipėdoje tolydžio mažėja likvidumo indekso reikšmė, ir šiuo metu ji yra apie 1,0 (12 mėn.). Esant vangiai rinkai, pagrindine kainų didėjimo priežastimi tapo pavieniai projektai, kurie ekonominės klasės segmento būsto kainas 2020 metais padidino 11 proc. (iki 1318 Eur/kv.m). Vidutinės ir prestižinės klasės būsto kainos per metus sumažėjo, atitinkamai, 3 proc. (iki 1429 Eur/kv.m) ir 5 proc. (iki 2074 Eur/kv.m). „Pažymėtina, kad „likučių“ senesniuose vidutinės klasės projektuose kainos artėja prie ekonominės klasės kainų ribų naujuose projektuose. Kita vertus, dėl išaugusių statybos darbų kainų, techninių reikalavimų beveik neabejotina, kad būstų naujuose projektuose kainos tiek vidutinės, tiek prestižinės klasės segmentuose augs“, – teigia T.S. Kvainickas.

Palangoje ir Šventojoje pardavimų augimas buvo fiksuojamas visus metus. 2020 metų rezultatas (416) net 73 proc. geresnis nei 2019 metais (240) ir 57 proc. didesnis nei 2017–2019 metų vidurkis. Tuo tarpu reikšmingos naujos pasiūlos pajūrio pirminė būsto rinka nesulaukė. 2020 metų pabaigoje pirkėjai galėjo rinktis iš kiek daugiau nei 200 naujų būstų, t. y. 3 kartus mažiau 2019-ųjų pabaigoje. Toks pirkėjų susidomėjimas paskatino ir daugiau NT vystytojų pabandyti įžengti į Palangos bei Šventosios pirminio būsto rinką, todėl 2021 metais laukiama aktyvios naujų projektų plėtros. Palangos bei Šventosios pirminėje rinkoje iki 2020 metų vidurio naujo būsto kainos svyravo tarp 1900 – 2000 Eur/kv. m, tačiau dėl staigaus rinkos suaktyvėjimo metų pabaigoje jos šoktelėjo iki maždaug 2250 Eur/kv.m. **Neringos** NT rinka yra išskirtinė ir pasižymi labiausiai apribota būsto plėtra bei pasiūla Lietuvoje. Iš viso NT plėtotojai skelbė 2020 metais pardavę Neringoje 106 būstus – 19 proc. daugiau nei 2019 metais (89) ir dvigubai daugiau nei 2017–2019 metų vidurkis. Nauja 2020-ųjų pasiūla Neringoje sudarė apie 130 naujų būstų, šiuo metu galima rinktis iš maždaug 70. Tai – pusantro karto mažiau nei 2017–2019 metų vidurkis. Tiesa, tiek pardavimų, tiek ir pasiūlos skaičiai neparodo pilno vaizdo, nes ne visi projektai pristatomi viešai, o dėl mažos rinkos net pavieniai jų gali ženkliai pakeisti bendrą tendenciją. Neringoje viešai skelbiamų kainų vidurkis paskutinius porą metų svyravo nuo 3200 EUR/kv. m iki beveik 3400 EUR/kv. m. Tiesa, 2020 metų pabaigoje jis taip pat ūgtelėjo iki maždaug 3600 Eur/kv. m. Svarbu atsižvelgti į tai, kad Neringoje beveik visas pirminėje rinkoje siūlomas būstas yra su pilna apdaila.

2020 metų **žemės sklypų rinką** puikiai apibūdina žodis „daugiau“. Nors pirmąjį pusmetį ši rinka taip pat patyrė COVID-19 poveikį, tačiau jis buvo gerokai silpnesnis nei kituose NT segmentuose. Tuo tarpu antrąjį pusmetį pandemijos poveikį sklypų rinkai galima vertinti kaip teigiamą – didžiųjų miestų ir aplinkinėse savivaldybėse fiksuojami sandorių rekordai, nes „betono džunglių“ įkaitais pasijutę gyventojai panorė daugiau erdvės savo namuose. Vilniaus mieste ir rajone, atitinkamai, sandorių skaičius augo 16 ir 21 proc., Kauno mieste ir rajone – 12 ir 10 proc., Klaipėdos mieste ir rajone – 1 ir 18 proc. **Gyvenamųjų pastatų segmente** didesnio pirkėjų susidomėjimo sulaukė naujos statybos gyvenamieji pastatai. Tuo tarpu, lyginant su 2019 metais, senos statybos individualių namų pardavimai padidėjo tik Vilniaus regione.

Sunkiausiai 2020 metus išgyveno **komercinio NT** rinka. 2020 metais **Vilniuje** atidaryta 11 **verslo centrų**, o bendras metinis prieaugis sudarė kiek daugiau nei 120 tūkst. kv. m. Aktyvioje plėtros stadijoje yra virš 200 tūkst. kv. m ploto patalpų ir dar tiek pat – ankstyvoje plėtros stadijoje. „Kol kas nėra visiškai aišku, ar visi planuojami projektai pasieks rinką per artimiausius porą metų – pandemija galėjo gerokai pakoreguoti verslo centrų valdytojų ateities planus. Kita vertus, šie objektai yra patraukliosiose vietose, todėl nusprendus dalį ploto skirti ne biurų, o gyvenamajai veiklai, tikėtina, kad pirkėjai tokius objektus sutiktų palankiai“, – sako T.S. Kvainickas. Šiuo metų laisvų patalpų plotas A klasės verslo centruose sudaro apie 3,5 proc., B1 ir B2 klasėse – 5,0–5,5 proc. 2020 metais reikšmingų pokyčių nuomos kainos režiuose nefiksuota. A klasės biuro patalpų kaina siekia 14–17 EUR/kv. m, B1 klasės – 11–14 EUR/kv. m, B2 klasės – 7–10 EUR/kv. m.

2020 metais **Kauno verslo centrai** savo plotą padidino beveik 70 tūkst. kv. m, ateityje numatyta atidaryti dar apie 40 tūkst. kv. m biurų. „Plėtra buvo tokia sparti, kad nuomininkai, bent jau kol kas, nesusipėja įsisavinti pasiūlos. Ši tendencija lėmė gerokai išaugusį laisvų patalpų kiekį, kuris 2020 metų pabaigoje visuose segmentuose viršijo 10 proc.“, – teigia T. S. Nors patalpų vakansija išlieka ganėtinai aukšta, esminių pokyčių biurų nuomos kainose kol kas nėra. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas A klasės centruose yra 12–13 EUR/kv. m, B1 – 9–11 EUR/kv. m, B2 – 6–9 EUR/kv. m.

2020 metais naujų verslo centrų **Klaipėdoje** nefiksuota. Laisvų patalpų kiekis uostamiestyje nuo kiek daugiau 9 tūkst. kv. m

metų pradžioje padidėjo iki 10 tūkst. metų viduryje, ir 2020-ųjų pabaigoje buvo apie 12 tūkst. kv. m. Daugiau nei pusę šio ploto sudaro A klasės verslo centrai, kuriuose neišnuomota apie ketvirtadalis patalpų. Patalpų nuomos sąlygos uostamiestyje iš esmės nesikeitė. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m, B1 klasės patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv. m, o B2 segmente – už 5–7 EUR/kv. m. „Artimiausiu laikotarpiu abejotina, ar situacija uostamiestyje keisis iš esmės. Kita vertus, gyventojų skaičiui stabilizuojantis ir atsiradus prielaidoms jam augti, prasidėjus spartesnei gyvenamojo būsto plėtrai, įmanoma, kad Klaipėda išsivaduos iš sąstingio ir pakartos Kauno komercinio NT plėtros ir įmonių pritraukimo spurtą“, – sako T.S. Kvainickas.

Laisvas logistikos centrų bei sandėlių plotas Vilniuje 2020 metų pabaigoje sudarė 5,5 proc. (apie 40 tūkst. kv. m). Kaune – 2 proc. (kiek mažiau nei 10 tūkst. kv. m). **Klaipėdoje** – 4,5 proc. (kiek mažiau nei 20 tūkst. kv. m). „Atsižvelgiant į pandemijos pasekmes, imtasi persvarstyti tiekimo grandinių schemas lokalizuojant gamybą. Pramonės atstovai skelbia gavę daugiau užsakymų, kuriuos klientai perkėlė iš Rytų, todėl sandėliavimo patalpų poreikis jau netolimoje ateityje gali reikšmingai padidėti bei turėti papildomos teigiamos įtakos investicijoms į šią sritį. Prie naujos plėtros gali prisidėti ir išaugusi e-prekyba tuo atveju, jei esami redistribucijos objektai nebūtų geografiškai tinkami ar fiziškai pajėgūs aptarnauti naujus klientus. Kita vertus, padidėjęs susidomėjimas sandėliavimo objektais nereiškia, kad investuotojai sieks įsigyti, o nuomininkai – išsinuomoti bet kokį rinkai siūloma produktą vien dėl jo paskirties“, – teigia T. S. Kvainickas. Naujos statybos logistikos centrų nuomos kaina sostinės regione siekia nuo 3,9 Eur/kv. m iki 5,3 EUR/kv. m, Kaune bei jo apylinkėse – apie 3,7–5,2 EUR/kv. m, pajūryje – 3,5–4,8 EUR/kv. m. Senos statybos sandėliai šiuo metu kainuoja 2,5-4,0 EUR/kv. m Vilniuje ir apie 1,5–3,0 EUR/kv. m – Kaune bei Klaipėdoje.

APIE INREAL

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 unikalius nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 11-oje šalies miestų. Per 25 veiklos metus įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2018 ir 2019 metais konkurse „Už Darnią plėtrą“ INREAL išplėtoti projektai išrinkti geriausiais visuomeninių pastatų kategorijoje, 4-ius metus iš eilės grupėi suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards). INREAL grupės įmonės priklauso UAB „Invalda privatus kapitalas“.

APIE ŠIAULIŲ BANKĄ

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

APIE COBALT

„Cobalt“ jau septynis kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinyvai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“. Londone vykusioje IFLR Europos apdovanojimų ceremonijoje COBALT buvo pripažinta 2019 metų inovatyviausia advokatų kontora Baltijos šalyse. COBALT pelnė „CEE Legal Matters“ įsteigtą „Metų sandorio“ apdovanojimą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje ir tapo Baltijos šalių metų sandorio apdovanojimo nugalėtoja. Daugiau kaip 190 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse.

Daugiau informacijos:

Rūta Merčaitienė
INREAL GRUPĖS
Marketingo ir komunikacijos vadovė
+370 611 29779
ruta.mercaitiene@inreal.lt

Monika Rožytė
ŠIAULIŲ BANKAS
Komunikacijos specialistė
+370 686 79234
monika.rozyte@sb.lt

Laura Kairytė
COBALT Lietuva
Rinkodaros ir komunikacijos skyriaus vadovė
+370 687 50552
laura.kairyte@cobalt.legal