



VIENAS PRABANGIAUSIŲ PROJEKTŲ DUBAJUJE "ATLANTIS THE ROYAL RESIDENCES"

PRABANGAUS NT RINKA: REKORDINIŲ SANDORIŲ PRIEŽASTYS

Pasaulio ekonomikos gelbėjimo planas ir intensyvus pinigų spausdinimas, klestintys nauji verslai, technologinė šalies pažanga, augančios jaunų ir drąsiai investuojančių Lietuvos milijonierių gretos – šios aplinkybės nulėmė įspūdingą nekilnojamojo turto (NT) kainų šoktelėjimą Lietuvoje. Prabangaus NT sektoriaus paklausą gerokai kaitina ir tai, kad išrankių pirkėjų poreikius atitinkančių objektų visoje šalyje – vos vienas kitas. Šiame straipsnyje, kurį parengėme glaudžiai bendradarbiaudami su „Baltic Sotheby's International Realty“ eksperte Karina Paulauskaite, analizuojame, kaip ši situacija galėtų būti suvaldyta ir kokios tendencijos laukia ateityje.



„BALTIC SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY“ EKSPERTĖ KARINA PAULAUŠKAITĖ

NT kainos augo daugiau nei 20 procentų. Rinka nebuvo pasirošusi tokiam pinigų antplūdžiui ir ekonomikos kilimui, tad ribota prabangaus NT pasiūla natūraliai augino kainas.

Iš naujo įvertino savo būstą

Spartėjanti ekonomika, augantys atlyginimai ir besikeičiantis požiūris į kokybiško gyvenimo rodiklius stipriai koregavo ir pirkėjų poreikius. Kurį laiką karantino ritmu gyvenę žmonės iš naujo pažvelgė į savo gyvenamąją vietą: dalis nusprendė keisti namus į erdvesnius, o kai kurie ėmė dairytis ir atostogų būsto.

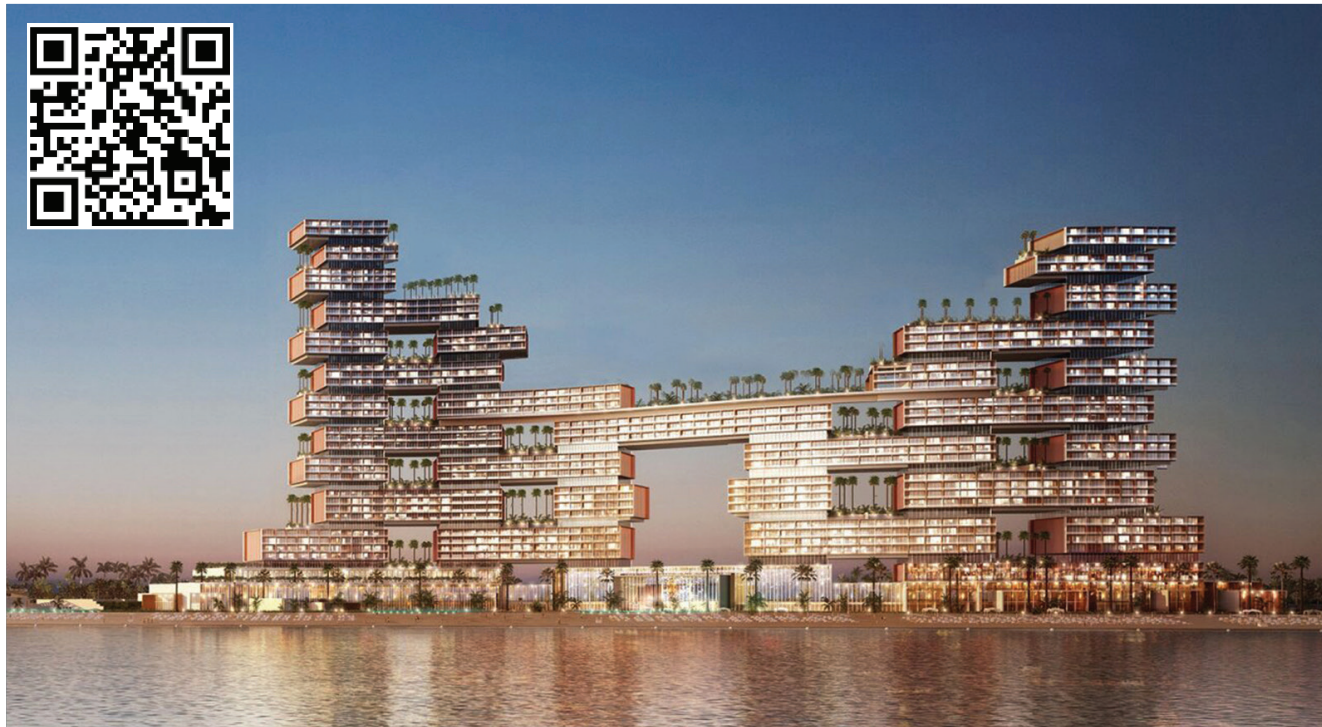
„

Beveik dvejus metus besitęsianti pandemija stipriai pakoregavo ir darbdavių požiūrį – nemaža dalis verslų jau nebegrįš prie fizinio paslaugų teikimo ar visos darbo dienos biuruose. Tai nulems tolesnę karantinui tinkamo būsto ir atostogų namų paiešką.

Atsirado naujas terminas „karantinui tinkami namai“. Juose turėtų būti darbo kambarys, erdvesnė gyvenamoji zona, kurioje visa šeima galėtų patogiau leisti ilgesnį laiką. Uždarius sporto klubus ir SPA centrus, žmonės nusprendė tokias zonas įsirengti savo namuose. Sumažėjus laisvalaikio leidimo būdų, gyventojai iš naujo įvertino aplinką šalia namų – pušynai, upės pakrantės, dviračių takai, teniso aikštelės, vaikų laisvalaikio zonos tapo traukos centrais. ►

„Jau kurį laiką viso pasaulio prabangaus NT rinkoje stebime tam tikrą pandemijos padiktuotą išsilausavimo procesą – siekį gyventi geriau. COVID-19 atnešė ne tik suvaržymų, bet ir galimybių – atsiradus naujų paslaugų poreikiui, steigiami verslai. Didelei daliai organizacijų persikėlus į internetinę erdvę, atsirado galimybė paslaugas teikti ne šalies, o tarptautiniu mastu – tai labai augina nedidelių valstybių, taip pat ir Lietuvos, konkurencingumą. Žinoma, svarbios tiek pasaulio ekonomikos gaivinimo priemonės, tiek šalies ekonomikos spartėjimas, darbo užmokesčio augimas, vartotojų optimizmas, kitaip tariant, gerėjantis žmonių gyvenimo lygis. Tad itin išaugusios NT, taip pat ir prabangaus, kainos – natūralus šių procesų padarinys“, – įsitikinusi K. Paulauskaitė.

Apžvelgdama Lietuvos NT situaciją 2020–2021 m., ekspertė atkreipia dėmesį, kad šiuo laikotarpiu fiksuojamas pastebimai išaugęs sandorių skaičius, bet ne didelis kainų šuolis. Pastarasis įvyko metais anksčiau – 2019–2020 m. prabangaus



VIENAS PRABANGIAUSIŲ PROJEKTŲ DUBAJUJE "ATLANTIS THE ROYAL RESIDENCES"
PARDUOTA 70 TURBINIŲ VIENETŲ, KURIŲ BENDRA VERTĖ 270 000 000 EUR
LIKĘ KELETAS LAISVŲ APARTAMENTŲ, KURIŲ KAINOS NUO 2 500 000 EUR

„Deja, kol kas Lietuvoje beveik neturime tokių daugiabučių kompleksų, kurie atitiktų dabartinius prabangos besidairančių pirkėjų poreikius. Klientai dairosi butų su bendrojo naudojimo erdvėmis uždarose patalpose ar lauke – sporto klubo ar baseino pirmame aukšte, teniso aikštynų ar golfo laukų šalia namų. Šiuo metu Lietuvoje įgyvendinamas tik vienas tokio tipo projektas – „Aukšinės kopos“ Neringoje. Čia numatytos tiek konsjeržo paslaugos, tiek baras, vidaus ir lauko baseinai. Pastatas dar tik kyla, bet beveik visi butai jau yra parduoti – tai tik įrodo, kokia didelė tokių objektų paklausa“, – pažymi K. Paulauskaitė.

Įvertinus išaugusį pirkėjų susidomėjimą naujai statomais prabangiais būstais ir itin ribotą jų pasiūlą, nestebina ir sudaryti rekordiniai sandoriai. Vieni brangiausiai parduotų butų išsidėstę Vilniaus Senamiestyje. Pavyzdžiui, už 248 kv. m būstą su garažu Subačiaus gatvėje pirkėjai paklojo 2 mln. 750 tūkst. eurų. Brangiausiai šiemet parduotas individualus namas – taip pat sostinės centre. Už 214 kv. m būstą su 3 arų žemės sklypu Antano Smetonos gatvėje sumokėta 1 mln. 830 tūkst. eurų suma. Kiti daugiausia kainuojantys individualūs namai rikiuojasi šiek tiek toliau nuo miesto centro, pušnyuose šalia Turniškių. Už 460 kv. m ploto būstą, esantį Žuvėdrų g., šiemet sumokėta didžiausia suma siekia 1 mln. 650 tūkst. eurų.

Technologinė šalies pažanga keičia pasiturinčio pirkėjo portretą

Anot K. Paulauskaitės, pastaruoju metu pastebimai keičiasi prabangaus NT pirkėjo profilis. Lietuvoje kuriantis vis daugiau technologijų įmonių, gerėjant verslo mikroklimatui, šalyje auga drąsių ir jaunų verslininkų, turinčių didelę perkamąją galią, karta.

„Šiais laikais jauni specialistai aukštą gyvenimo lygį pasiekia daug sparčiau, nei tai galėjo padaryti ankstesnės kartos atstovai, todėl jų entuziazmas bei drąsa atsispindi ir investiciniuose sprendimuose. Jaunoji karta į finansus žvelgia daug laisviau, gali sau leisti gyventi prabangiai, tvariai, todėl įsigyja ne tik pagrindinį, bet ir atostogų būstą, drąsiau investuoja ir užsienyje“, – teigia ekspertė.

”

Ekspertė įsitikinusi, kad šį dešimtmetį Vilniuje įvyks dar vienas prabangaus NT kainų proveržis, kokį kadaise išgyveno Europos sostinės. Pavyzdžiui, Paryžiuje esančiame tame pačiame name butų kaina skiriasi – ir itin smarkiai – vien todėl, kad pro vieno buto langus matyti Eifelio bokštas, o pro kito – ne. Tad tik laiko klausimas, kada pro langą – ir ne iš 5 km atstumo – matantieji Gedimino pilies bokštą ar Valdovų rūmus mokės gerokai daugiau.

Anot jos, ne veltui vienas svarbių ekonomikos rodiklių yra milijonierių skaičius šalyje. Pasiturintys asmenys ne tik patys papildo šalies biudžetą sumokamais mokesčiais, bet ir netiesiogiai, net ir įsigydami NT, kuria darbo vietas, sudaro sąlygas naujoms paslaugoms atsirasti, o tai prisideda prie visos šalies ekonomikos augimo.



PALM BEACH, FLORIDA - PARDUOTA UŽ 39,750,000 JAV DOLERIUS

„Dar visai neseniai komercinis sektorius, pavyzdžiui, bankų būstinės, investavo į išmaniuosius pastatus, kuriuose šiluma, šviesa ir kiti parametrai reguliuojasi automatiškai, o dabar vis inovatyvesni tampa ir privatūs gyvenamieji pastatai. Čia diegiami pasyviųjų ir išmaniųjų namų sprendimai, pasirenkamos patvaresnės, natūralesnės medžiagos, įgyvendinamos išskirtinės interjero idėjos. Visa tai keičia ir prabangų NT prižiūrintį sektorių. Anksčiau inovatyvių sprendimų diegimas NT objektuose buvo ypač sudėtingas, o dabar vis daugiau įmonių siūlo įgyvendinti išskirtinius klientų poreikius“, – tikina K. Paulauskaitė.

Situaciją normalizuoti galėtų NT projektų vykdytojai

Kalbėdama apie prabangaus NT sektoriaus tendencijas artimiausią dešimtmetį, K. Paulauskaitė prognozuoja, jog šiuo metu susidaręs vakuumas, kai susiduriama su didžiule paklausa, kurios patenkinti nėra galimybių, per kelerius metus turėtų išnykti. NT projektų vykdytojai greičiausiai pasistengs patenkinti besikeičiančius vartotojų poreikius ir rinką papildys naujais prabangiais NT projektais. Prie situacijos valdymo greičiausiai prisidės ir patys pirkėjai. Pasiturintys asmenys paprastai drąsiau keičia prabangų NT – jie mėgsta atsinaujinti, tad tikėtina, kad po kelerių metų atsiras antrinė pra-

bangių būstų rinka. Tačiau prabangaus NT paklausa iki 2030-ųjų smarkiai nesmuks.

„Lietuvos teritorija santykinai nedidelė, tad ir išskirtinių objektų, atitinkančių prabangaus NT kriterijus, yra nedaug. Saugomas Neringos kraštas, visoje Europoje garsus trumpas balto smėlio pajūrio ruožas, mažas ir ikoniskas Vilniaus Senamiestis yra unikalios vietos, tad jų paklausa laikui bėgant nėslops. Todėl neturėtų stebinti, kad šiose vietose esančio NT didžiausi metų sandoriai gali netilpti į rinkai priimtino sandorio vertės ribas“, – sako ekspertė.

Prabangaus NT paklausai įtakos, be abejo, turės ir ekonominė aplinka. Augantis šalies konkurencingumas ir galimybė verslui veikti virtu-

alioje aplinkoje leidžia darbo užmokesčiu ir pelnu neatsilikti nuo stiprių Europos valstybių, tad tikėtina, kad didesnę perkamąją galią turinčių gyventojų sluoksnius ir toliau didės. O plėtojami mokslo ir inovacijų centrai traukia užsienio specialistus – jie į mūsų šalį atvyksta su šeimomis ir taip pat dairosi komfortiškos gyvenamosios vietos.

Taigi, galima pagrįstai teigti, kad jei Lietuva ir toliau išliks patraukli technologijų bendrovių plėtrai, per artimiausius porą metų bus sumušti ir šie 2021-uosius sudrebinę prabangaus NT kainų rekordai. ■



KATEDROS AIKŠTĖS PAŠONĖJE STILINGI APARTAMENTAI NUOMOS VERSLUI
70 KV.M, 399 000 EUR