Ar sustos regiono plėtra ir NT projektai?

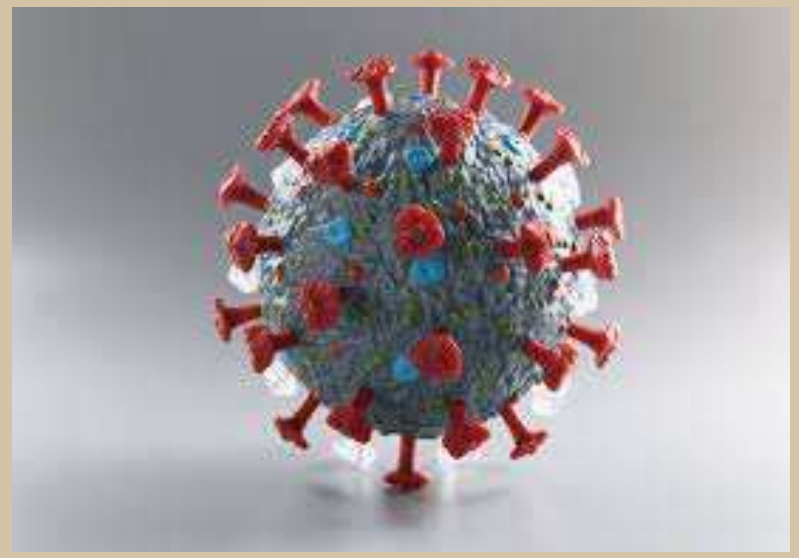
Povilas Karlonas
NOOR partneris, Nekilnojamojo turto ir statybos praktikos grupės vadovas

N OO R

noor.lt

Vos per paskutinius 2 metus...

COVID – 19



Karas Ukrainoje

Energijos kainų šokas

Nuotraukų šaltinis: 15min

N OO R

COVID-19 etapas

Buvo manoma, kad:

- Sustos statybos darbai ir NT projektai
- Ženkliai brangs skolinimasis
- Kris NT kainos ir bus „*pirkėjų rinka*“
- Atsitrauks užsienio investuotojai
- Didės nedarbas
- Augs įmonių bankrotų skaičius

Tačiau:

- Statybos darbai nesustojo, nors susidūrė su tiekimo grandinės trukdžiais
- Centriniai bankai išlaikė palūkanas žemumose
- 2021 metai jau buvo rekordiniai Baltijos šalyse atliktų investicinių NT sandorių verte (1,5 milijardo eurų)
- 2022 metais per 9 mėn. Baltijos šalyse sudarytų investicinių NT sandorių vertė – ~1 milijardas eurų
- Dėl žaliavų trūkumo pradėjo augti statybos darbų kainos

N OO R

COVID-19 iššūkiai NT rinkai ir atradimai

- Medžiagų ir žaliavų tiekimo sutrikimai
- Statybos terminų neapibrėžtumas
- Statybos darbų kainų augimas >20%
- Sprendimų priėmimas „nežinomoje aplinkoje“
- NT kainų augimas >30%
- 2021 m. sausio mėn. metinė infliacija tesudarė 0,2%, tačiau 2022 m. jau siekė 10,7%
- Lietuviai visgi turi daug santaupų ir noriai investuoja į NT

N OO R

Karas Ukrainoje

- Investuotojams aktualu: ar Lietuva yra saugi vieta investuoti?
- Dar labiau išryškėjo tiekimo grandinių problemos
- Užsienio investuotojai persvarsto plėtros planus
- Esantys užsienio investuotojai svarsto savo investicijų / portfelių pardavimus
- Mažėja užklausų dėl užsienio investuotojų atėjimo į Lietuvą

Energijos kainų ir infliacijos šuolis

- Sukeliamas šokas apyvartinei veiklai
- NT nuomos ir pardavimo kainos auga
- Verslas priverstas daryti kompromisus tarp kaštų valdymo ir kainų klientams didinimo
- Atsiranda įtampa tarp pirkėjų ir pardavėjų, tarp nuomotojų ir nuomininkų
- Populiarėja „atviros knygos“ sutartys, o ne fiksuotos kainos biudžetai

N OO R

Pridėjus dar:

- Įvestas savivaldybių infrastruktūros mokestis
- Įvestas papildomas mokestis už statybą valstybinėje žemėje
- Statybos kainų augimas >20%

Rezultatas:

- Rinkoje pradėjo vyrauti principas „*Mokėk daugiau arba pasitrauk*“
- Nutraukinėjamos sutartys

N OO R

Kas galėjo prognozuoti:
- kaip NT rinka atlaikys COVID-19 pandemiją?
- kad NT kainos nuo 2020 m. vasario padidės >35%
- kad infliacija bus virš 20%?
- kad vyks karas?

Ar gali sustoti NT projektai?

N OO R

Prielaidos NT plėtrai
(Klaipėdos atvejis)

Verslo aplinkos stabilumas

- Verslas moka prisitaikyti, bet veiklos sąlygos turi išlikti stabilios
- Aiškios ir visiems vienodos statybos ir planavimo taisyklės
- Prognozuojamos kainos ir kaštai
- Investicijų saugumas

Progresyvus ir drąsus valdžios sektorius

- Aiški miesto strategija dėl plėtros („visiems geras nebūsi“)
- Greiti ir drąsūs sprendimai netgi veikiant „pilkoje zonoje“
- Prioriteto teikimas strategiją atitinkantiems projektams
- Nebijojimas diskutuoti, priimti kritiką ir rasti kompromisą

Teigiama migracija ir demografija

- Gyventojų amžius ir jaunų asmenų skaičius
- Migracijos ir atvykstančių į miestą skaičiai
- Vidutines ir aukštesnes pajamas gaunančių darbuotojų / specialistų kiekis
- Demografijos perspektyva

N OO R

Reikia gerųjų NT plėtros pavyzdžių

(Klaipėdos atvejis)

N OO R

Nuotraukų šaltinis: Cityfy.eu