**„Citus“ ekspertai. Netikėtas atradimas: Druskininkai – kurortas, visąlaik lenkęs Palangą, bet tūnojęs jos šešėlyje**

*2022 m. liepos 14 d.*

**Atostogų namai Lietuvoje tapo bene būtinybe. Kelis metus uždaryti, negalėdami išvykti svetur ir supratę antrojo būsto naudą, lietuviai investicijų pradėjo ieškoti vietos kurortuose. Tačiau pajūryje smarkiai išaugus paklausai, o pasiūlai nespėjant vytis, šiame regione kainos šoktelėjo į nematytas aukštumas, todėl būstas tampa vis mažiau įperkamas. Dėl to pirkėjai atsigręžia į kitus kurortus, kurie ne tik gali pasigirti didesniu turistų srautu, nuostabia gamta, bet ir didesniu patrauklumu investicijai dėl mažesnės nei pajūryje sezoniškumo įtakos.**

„Citus” ekspertų teigimu, artimiausiu metu nereikėtų tikėtis kainų korekcijos nekilnojamojo turto rinkoje, prognozuojama, kad jos toliau kils, ypač – antrinėje rinkoje. Taip yra dėl to, kad, pirmiausiai, kyla statybų savikaina, auga ir visų prekių bei paslaugų kaina.

„Būsto kainas kels ir situacija nuomos rinkoje, investicinių fondų aktyvumas bei tai, kad pirminėje rinkoje yra mažai baigtų statyti būstų – plėtotojai tiesiog neskubės jų parduoti. Matydami šią situaciją, infliacijai pasiekus seniai matytus rekordus, Lietuviai ieško, kur galėtų investuoti pinigus, vis daugiau tautiečių atsigręžia į kurortinius Lietuvos miestus. Po pirmojo karantino didžiausio susidomėjimo sulaukė pajūris, tačiau jis nėra guminis ir visos Lietuvos nesutalpins. Pajūryje būstui tampant vis mažiau įperkamu, pirkėjai pradėjo žvalgytis į Birštoną ir Druskininkus“, – sako „Citus” investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.

**Neįvertintas Druskininkų potencialas**

Ir ne veltui pirkėjai vis dažniau žvalgosi į Dzūkijoje esančius Druskininkus. Vertinant investicijos atsiperkamumą, pavyzdžiui, vasaros atostogų sostine vadinamoje Palangoje būstas generuoja mažesnes pajamas ir investuoti pinigai atgaunami lėčiau nei visus metus patraukliuose Druskininkuose. „Citus” analitikų duomenimis, ši tendencija ypač matoma kalbant apie vidutinio ir didelio ploto būstus. Pavyzdžiui, 58 kv. m ploto buto Palangoje nuomos pajamingumas sieks 7,09 proc., Vilniuje – 4,75 proc., o Druskininkuose – net 8,5 proc. Toks būstas Druskininkuose atsipirks per beveik 12 metų, Palangoje – per daugiau nei 14, o Vilniuje prireiks net 21 metų.

„Panaši tendencija matoma ir su kito dydžio būstais – sostinėje būstas atsiperka per maždaug 20 metų, o nuomos pajamingumas siekia 4–5 proc. Bet net ir tai yra gerai, lyginant su kitomis Vakarų šalių sostinėmis. Palangoje didelio dydžio, virš 80 kv. m butas atsipirks per beveik 15 metų, o nuomos pajamingumas, išskyrus mažus butus, vos siekia 7 proc. Tuo tarpu Druskininkuose, būstas atsipirks vėliausiai per 12 metų, o pajamingumas siekia 9–12 proc.“, – komentuoja Š. Tarutis.

Nuomos pajamų ir atsiperkamumo rodiklius galima paaiškinti žymiai mažesne pasiūla nei kituose kurortuose. „Citus“ analitikai skaičiuoja, kad nepopuliariomis datomis Druskininkuose galima rasti apie 23–50 būstus trumpalaikei nuomai, vidutiniškai – apie 40 vnt. Nuomos kainos, numatoma, kasmet turėtų vis augti. Pavyzdžiui, mažo dydžio apartamentai parai dabar kainuoja 54 Eur, po trejų metų, norint apsistoti tokiame būste, prognozuojama, reikės sumokėti jau apie 70 Eur, o po penkerių – 77 Eur.

„Visuose segmentuose ir lokacijose projektuojamas tiek nuomos, tiek nekilnojamojo turto vertės augimas. Per penkerius metus Druskininkuose pajamos iš nuomos didės ne keliais, o keliasdešimt eurų. Per tą laiką kils nekilnojamojo turto vertė – po 3 metų prognozuojamas 19 proc. prieaugis, po 5 – net 30 proc. Įvertinę skaičius, pastebime, kad žmonės turtą perka tiek sau, tiek investicijai, tačiau pastarųjų šuo laikotarpiu yra žymiai daugiau – apie 65 proc. klientų būstą Druskininkuose vertina kaip investiciją“, – aiškina „Citus” investicijų ir analizės vadovas.

Norintys investuoti Druskininkuose turi, iš ko rinktis. Nekilnojamojo turto projektų valdymo įmonė „Citus“ plėtoja projektą „Nemunas by CITUS“, į kurį investicijos sieks 28,5 mln. eurų. Statybos turėtų prasidėti visai netrukus – leidimo pastato konversijai laukiama rugpjūtį.

„Projektą ketinama įgyvendinti trimis etapais – pirmojo metu bus atliekama pagrindinio pastato konversija ir įrengiami apartamentai, griaunami greta esantys du nedideli pagalbiniai pastatai, antruoju ir trečiuoju etapu ketinama statyti naujus viešbučių paskirties pastatus. Pirmajame korpuse apartamentus pirkėjams planuojame perduoti 2023 metų II–III ketv., o užbaigti viso pastato remontą – 2024 m. II–III ketv.“, – komentavo „Citus” investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.

„Nemunas by CITUS“ jau sulaukė išskirtinio dėmesio – vos paskelbus apie pardavimų startą, būstais „Nemune“ jau domėjosi net 750 žmonių. Pardavimų komanda jau turėjo apie 150 susitikimų ir rezervuoti 46 apartamentai iš 372. Pirkėjus šis projektas domina, nes iki šiol tokio tipo būsto pasiūloje nebuvo.

„Nemunas by CITUS“ pirkėjai ateityje turės galimybę bendrą kurorto pasiūlą papildyti konkurencingos kainos kokybiškais būstais nuomai. Dabar individualiai nuomojami būstai turi gerokai mažiau arba visai neturi serviso, o viešbučių kainos – aukštos ir ne kiekvienam įkandamos. Todėl galimybę ilsėtis už mažesnę kainą nei viešbučiuose, tačiau naudotis plačiu paslaugų spektru (SPA centro, restorano, nuomos administratoriaus – angl. „house keeping“) ir apsistoti funkcionaliame, daugumą nuosavo buto savybių turinčiame būste, turės didesnis ratas žmonių. Šiuo metu intensyviai vykdome verslo partnerių, kurie norėtų čia teikti dalį paslaugų, paiešką“, – pasakoja „Citus” investicijų ir analizės vadovas.

**Turistų srautai didesni nei Palangoje**

Be to, Druskininkai yra bene mažiausiai sezoniškumui pavaldus kurortas. Palangoje iki šiol nėra pakankamai pramogų, kurios trauktų ne sezono metu, o Druskininkai garsėja sanatorijomis, baseinais bei infrastruktūra, kuria mėgautis galima bet kada. Statistikos departamento duomenimis, iki pandemijos Druskininkuose užimtumas siekė 57,7 proc., lyginant su Palangos 39,2 proc., o verslo liudijimas metams kainuoja dvigubai pigiau: Druskininkuose – 342 Eur, Palangoje – 684 Eur.

„Druskininkai – tai kurortas, kurio užimtumas neįtikėtinai geras. Net prieš pandemiją, kuomet pajūryje buvo matyti gausu turistų, Palangoje per metus užimtumas buvo bene dvigubai mažesnis nei Druskininkuose. Žinoma, pasauliui paralyžavus COVID–19, šie rodikliai krito, tačiau matome, kad situacija gerėja, o rodikliai po truputį atsigauna. Manome, kad toliau šis kurortas augs. Tai ypač akivaizdu žvelgiant į istorinius, ikipandeminius duomenis: Palangoje metinis užimtumas nuo 2015 metų neviršijo 40 proc., o Druskininkuose – apgyvendinimo statistika visada augo ir viršijo 50 proc.“, – teigia nekilnojamojo turto ekspertas.

Palangoje apgyvendinimo vietų 2021 metais buvo 2,6 karto daugiau nei Druskininkuose, nors turistų daugiau vyko į Druskininkus nei į Palangą. Pavyzdžiui, 2019 metais į Palangą atvyko 353 tūkst. lankytojų ir tik 19 proc. jų buvo turistai iš užsienio, tuo tarpu Druskininkuose iš 371 tūkst. apgyvendinimo įstaigose apsistojusių žmonių, net 35 proc. srauto sudarė turistai iš kitų šalių. 2020 metais šis skaičius krito 39 proc. bet jau 2021 m. matomas atsigavimas ir 2022–2025 lankytojų skaičius augs po 5 proc. kasmet.

„Druskininkų daugiasezoniškumas – dar neišnaudotas ir neįvertintas potencialas. Būtent ši savybė leidžia kurortui augti po 5 proc. kasmet. Įdarbinus sezoniškumo nebuvimą, prognozuojama, miesto augimas galėtų būti dar spartesnis. Taip pat Druskininkai yra tobuloje lokacijoje, todėl praradus vieną rinką, turistų srautai, kitaip nei Palangoje, nedingsta, o jie tiesiog persiskirsto. Pavyzdžiui, 2021 metais Druskininkuose dar buvo matyti nemažai turistų iš Rusijos, Baltarusijos (apie 44 proc.), vos keli – iš Estijos ar kitų šalių. Tačiau jau pernai situacija apsivertė. Iš rytų atvyksta vos keli proc. turistų, tačiau didėjo keliautojų dalis iš Vokietijos, Izraelio ir kitų šalių. Dėl šios priežasties gavus „Nemunas by CITUS“ statybos leidimą, planuojame aktyviai komunikuoti bei pardavinėti ir kitose rinkose, pavyzdžiui, Lenkijoje, todėl tikimės nemažo susidomėjimo“, – komentuoja Š. Tarutis.

„Nemunas by CITUS“ yra pačiame kurorto centre ir yra aukščiausias statinys mieste. Po darbų pastato tūris liks nepakitęs, o bendras plotas išaugs nuo 17,3 tūkst. kv. m iki 18,6 tūkst. kv. m.

„Pardavėjų komanda pasiruošusi bendrauti 7 dienas per savaitę, dirba keliomis kalbomis. Klientų patogumui, ypač daug dėmesio skiriame online pardavimams: turime apartamentų vizualizacijas 360 laipsnių kampu, neišvykdami iš savo namų galėsite įvertinti būsimus vaizdus per langą bei įsivaizduoti galutinį produktą žvelgdami į vizualizacijas. O atvykus pailsėti į Druskininkus, galima apžiūrėti greta „Nemunas by CITUS“ įrengtus tikro dydžio demonstracinius apartamentus ir su pardavėjų komanda aptarti, kokio lygio apdailos paketo norėsite“, – pasakoja „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.

**Skaičiai ir faktai**

* **Sklypo adresas:** Liepų g. 1, Druskininkai;
* **Sklypo plotas:** 215,13 a (2,15 ha);
* **Numatomos investicijos:** 28,5 mln. Eur;
* **Paskirtis:** viešbučių paskirties apartamentai;
* **Bendras plotas:** 18,6 tūkst. kv. m (I etape);
* **Apartamentų skaičius ir plotas:** 372 vnt., 13,6 tūkst. kv. m (I etape);
* **Komercinių patalpų skaičius ir plotas:** 11 (I etape), 1,88 tūkst. kv. m (I etape);
* **Kambarių skaičius:** 1–4;
* **Apartamentų plotas:** 19–82 kv. m.;
* **Preliminarios apartamentų kainos:** nuo 2 200 Eur/kv. m;
* **Projektuotojas:** studija „Archas“;
* **Statybų valdytojas:** „Citus Construction“;
* **Planuojami statybų terminai:** I etapo statybų pradžia – 2022.09; I etapo pirmosios dalies statybų pabaigą – 2023 m. II ketv., antrosios – 2024 m. II ketv.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)