

**in real**

**NT RINKOS APŽVALGA  
2014 | KETVIRTIS**

**Nordea** 

**RAIDLA LEJINS & NORCOUS**

## TURINYS

---

2014 METŲ I KETV. LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA .....	3
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA .....	5
BŪSTO RINKOS APŽVALGA .....	7
Būsto rinka Vilniuje .....	7
Būsto rinka Kaune.....	10
Būsto rinka Klaipėdoje .....	12
Būsto rinka Palangoje ir Neringoje.....	13
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	14
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	18
LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	20
AUTORIAI.....	25
APIE ĮMONES / KONTAKTAI .....	26

## 2014 METŲ I KETV. LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA

Namų ūkių lūkesčių indeksas 2014 m. balandžio mėn. buvo aukštesnis nei 2013 m. balandį ir praktiškai tokia pačia lygyje kaip ir 2004 metais, t.y. prieš pat Lietuvos įstojimą į Europos sąjungą. Įmonės taip pat išliko santūriai optimistiškos: paslaugų ir pramonės įmonių lūkesčiai 2014 m. pirmąjį ketvirtį praktiškai nepakito, o statybų sektoriaus – netgi išaugo ir tapo geriausi nuo ekonominės krizės pradžios 2008 metais. Taigi, galima teigti, kad augantis neapibrėžtumas dėl Rusijos ekonomikos perspektyvų bent jau kol kas neturėjo neigiamos įtakos Lietuvos namų ūkių bei įmonių lūkesčiams.

Lietuvos eksporto augimui lėtėjant, vidaus prekybos augimas tampa pagrindiniu Lietuvos ekonomikos augimo varikliu. Eksporto apimtys Lietuvoje nustojo augti 2013 m. rudenį, tačiau tai lėmė vienkartiniai specifiniai veiksniai. Pirmia, sparčiai krito naftos produktų eksportas dėl didžiausio Lietuvoje eksportuotojos „Orlen Lietuva“ gamybos pajėgumų sumažinimo (eliminuojant šios įmonės poveikį bendras eksporto augimas tebėra teigiamas). Antra, javų eksportas yra žymiai mažesnis nei praeitais metais dėl žemesnių supirkimo kainų ir prastesnio derliaus. Trečia, eksporto apimčių į Rusiją augimas, 2011 ir 2012 metais siekęs apie 25 proc., sustojo dėl lėtėjančios Rusijos ekonomikos, silpstančio rublio kurso bei tam tikrų administracinių bei politinių eksporto kliūčių.

Rusija yra didžiausia Lietuvos prekybos partnerė, kuriai teko 19,8 proc. visų per 2013 metus eksportuotų produktų (4,9 mlrd. eurų iš 24,5 mlrd. eurų). Tiesa, didžioji dalis eksporto (85 proc.) sudaro Vakarų produkcijos reeksportas (4,2 mlrd. eurų) į Rytus, t.y. Rusiją bei kitas NVS šalis. Atmetus reeksportą, tiesioginis eksportas į Rusiją sudaro tik 2,9 proc. Lietuvos produkcijos eksporto. Vadinasi, galimų prekybos su Rusija sutrikimų poveikis Lietuvos gamintojams nebūtų didelis. Visgi, transporto sektoriaus įmonėms šios problemos galėtų atsiliiepti kur kas skaudžiau.

Būsto rinkoje sandorių augimo tempai, pirkėjų lūkesčiai bei veiksmi, didėjančios kainos byloja apie naują pakilimą šiame NT segmente. Vilniuje per 2014 metų I ketvirtį buvo sudaryti 2620 butų pirkimo-pardavimo sandorių – 51,2 proc. daugiau, nei 2013 metais atitinkamą laikotarpį. Vystytojai sostinėje per ketvirtį pardavė apie 1060 naujų butų – net 2,4 karto daugiau

nei per tą patį 2013 metų laikotarpį. Jei dabartiniai sandorių tempai išsilaikys, šiemet naujos statybos butų gali būti parduota daugiau nei 4000 – dviem trečdaliais daugiau nei 2013 metais bei panašiai tiek pat, kiek praėjusio pakilimo piko metu. Tuo tarpu šiemet buvo planuota rinkai pasiūlyti apie 3000 butų – trečdaliu daugiau nei 2013 metais, tačiau akivaizdu, kad to gali būti per mažai. Naujų butų pasiūla Vilniuje pastatytuose daugiabučiuose žaibiškai mažėja – per tris šių metų mėnesius nuo maždaug 1165 susitraukė iki 635, tad pasiūloje dominuoja butai „iš brėžinių“. Toliau aktyvėjant NT rinkai, didžioji dalis sandorių bus vykdoma „iš brėžinių“, o tai sudaro sąlygas NT kainų augimui. Bendras naujos statybos butų kainų lygis Vilniuje ketvirčio pabaigoje siekė apie 5373 Lt/kv. m ir per metus padidėjo apie 8,7 proc. Kainų augimas naujos statybos segmente stimuliuoja antrinės rinkos pardavėjų lūkesčius, kurie tikisi gauti 10-20 proc. didesnę kainą nei prieš 6-12 mėn. Išliiekant tokioms tendencijoms, realu tikėtis, kad sostinėje per 2014 metus NT kainos gali padidėti vidutiniškai 10-15 proc. priklausomai nuo segmento bei statybos metų.

Kituose didmiesčiuose bei antrųjų namų rinkose kol kas dar tik stebimas rinkų aktyvėjimas – daugėja sandorių bei auga pardavėjų kainų lūkesčiai, o bendras rinkų kainų vidurkis išlieka stabilus.

Komerciniuose segmentuose nuotaikos taip pat gerėja. Verslo centrų rinka Vilniuje išgyvena renesansą – statomi 6 modernūs verslo centrai (73500 kv. m nuomojamo ploto) dar keletas bus pradėti statyti artimiausiu metu. Kaune po 5 metų pertraukos pradėtas statyti verslo centras nuomai. Visuose miestuose toliau mažėjo vakansijos, atsiranda vis daugiau prielaidų nuomos kainoms didėti.

2014 metų pradžioje Lietuvoje ir toliau buvo stebimas mažmeninės prekybos augimas. Augantis vidaus vartojimas ir išliekančios minimalios vakansijos kuria palankią investicinę aplinką prekybos centrų segmente – visuose šalies didmiesčiuose vystoma arba planuojama pradėti vystyti naujus NT objektus (bent 6 dideli prekybos centrai, iš viso apie 88200 kv. m ploto).

2013 metų pabaigoje sulėtėję Lietuvos pramonės sektoriaus demonstruojami rezultatai buvo pastebimi ir 2014 metų pradžioje, tačiau pažymėtina, kad pramonės sektoriaus atstovai vis optimistiškiau vertina veiklos perspektyvas artimiausiu metu. Didmiesčiuose toliau tęsėsi 2013 metais

suaktyvėjusios investicijos į logistikos centrų vystymą šalyje – statomi arba planuojami statyti bent 4 modernūs logistikos centrai nuomai (iš viso apie 52000 kv. m ploto) bei bent 8 built-to-suit tipo modernūs sandėliai.

Nekilnojamojo turto (NT) rinkai atsigaunant, daugėja dar tik statomų tiek gyvenamųjų, tiek komercinės paskirties patalpų, tad nebaigto statyti NT sandoriai, kai pirkėjai ir pardavėjai atitinkamas sutartis sudaro dar iki NT statybos užbaigimo gana aktualus klausimas pastaruoju laikotarpiu.

Priešingai nei įsigyjant jau užbaigtą NT, pirkėjas neturi galimybių apžiūrėti ir įvertinti turto – būsimą rezultatą galima išvysti tik projektinėje dokumentacijoje. Taigi viena iš aktualiausių rizikų, su kuria susiduria pirkėjas, – ar sutarties sudarymo metu dar nepastatytas NT po statybos užbaigimo atitiks pirkėjo lūkesčius ir bus kokybiškas.

Investuojant tokiais atvejais itin svarbu įvertinti esamą situaciją, tačiau taip pat atsižvelgti ir į galimus ilgesnio laikotarpio pasikeitimus, kurie gali turėti įtakos tiek pajamų ir sąnaudų struktūrai, tiek ilgalaikiai NT vertei bei likvidumui.

Įsigyjamo turto teisinio statuso ir projektinės dokumentacijos patikrinimas, tinkamo turinio pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas ir proceso kontrolė – keletas iš būdų, kaip valdyti galimas rizikas investuojant į nebaigtą statyti NT.

## LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

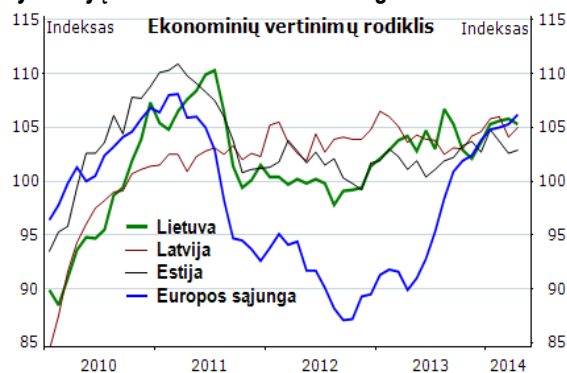
**Lūkesčiai:** Lietuvos namų ūkių lūkesčiai prastėja ketvirtą mėnesį iš eilės, tačiau vis dar tebėra istoriškai aukštame lygyje. Namų ūkių lūkesčių indeksas 2014 m. balandžio mėn. buvo aukštesnis nei 2013 m. balandį ir praktiškai tokia pačiame lygyje kaip ir 2004 metais t.y. prieš pat Lietuvos įstojimą į Europos sąjungą. Įmonės taip pat išliko santūriai optimistiškos: paslaugų ir pramonės įmonių lūkesčiai 2014 m. pirmąjį ketvirtį praktiškai nepakito, o statybų sektoriaus – netgi išaugo ir tapo geriausi nuo ekonominės krizės pradžios 2008 metais. Taigi, galima teigti, kad augantis neapibrėžtumas dėl Rusijos ekonomikos perspektyvų bent jau kol kas neturėjo neigiamos įtakos Lietuvos namų ūkių bei įmonių lūkesčiams.

**Vidaus ir išorės prekyba:** Lietuvos eksporto augimui lėtėjant, vidaus prekybos augimas tampa pagrindiniu Lietuvos ekonomikos augimo varikliu. Pirmąjį 2014 m. ketvirtį mažmeninės prekybos apimtis, lyginant su atitinkamu 2013 m. ketvirčiu, išaugo 5%. Sparčiausiai augo baldų, namų apyvokos daiktų bei kitų buitinių prekių apyvarta, o maisto prekių pardavimų augimas sulėtėjo (dalinai dėl to, kad šiais metais Velykos buvo balandžio, o ne kovo mėn.). Augantis darbo užmokestis, žema infliacija, mažėjantis nedarbo lygis bei augantis būsto rinkos aktyvumas skatins tolesnį vidaus vartojimo augimą, tad 2014 metais galime pagrįstai tikėtis apie 5% sieksiančio mažmeninės prekybos augimo.

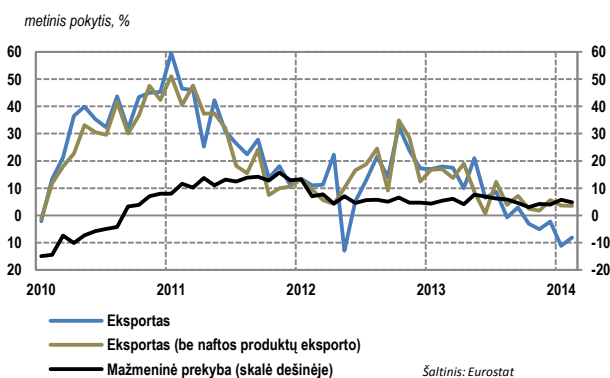
Eksporto apimtys Lietuvoje nustojo augti 2013 m. rudenį, tačiau tai lėmė vienkartiniai specifiniai veiksniai. Pirmia, sparčiai krito naftos produktų eksportas dėl didžiausios Lietuvoje eksportuotojos „Orlen Lietuva“ gamybos pajėgumų sumažinimo (eliminuojant šios įmonės poveikį bendras eksporto augimas tebėra teigiamas). Antra, javų eksportas yra žymiai mažesnis nei praeitais metais dėl žemesnių supirkimo kainų ir prastesnio derliaus. Trečia, eksporto apimčių į Rusiją augimas, 2011 ir 2012 metais siekęs apie 25%, sustojo dėl lėtėjančios Rusijos ekonomikos, silpstančio rublio kurso bei tam tikrų administracinių bei politinių eksporto kliūčių.

**Euras:** Lietuva atitinka visus Maastrichto konvergencijos kriterijus ir yra techniškai pasirengusi 2015 prisijungti prie euro zonos. Lietuvos valstybės biudžeto deficitas 2013 metais buvo mažesnis nei prognozuota ir siekė 2.2% nuo BVP. Įvertindama Lietuvos pastangas vykdyti atsakingą viešųjų finansų politiką bei siekį įsivesti eurą 2015 metais, S&P kredito reitingų agentūra padidino Lietuvos ilgalaikio

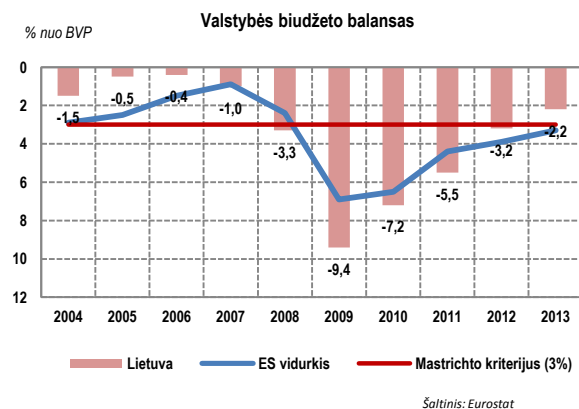
### Gyventojų ir verslo lūkesčiai tebėra geri



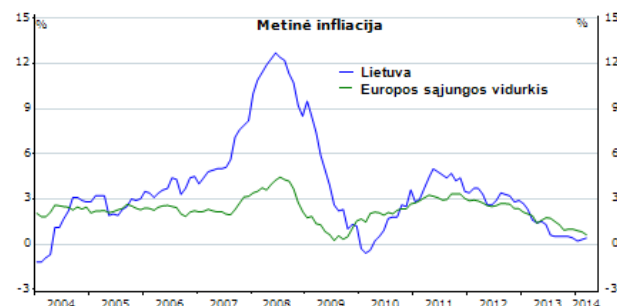
### Eksportas stoja, bet vidaus vartojimas – juda pirmyn



### Biudžeto deficitas – mažesnis nei prognozuota



### Infliacija – žemesnė nei Europos sąjungos vidurkis



skolinimosi reitingą iki A- (tokį patį reitingą turi krizės išvengusi Lenkija). Kredito reitingų pagerinimas yra ženklas, kad Lietuva tampa viena iš stabiliausių ir tvariausiai augančių Europos ekonomikų. Galutinis sprendimas dėl Lietuvos prisijungimo prie euro zonos bus priimtas 2014 m. liepos 22 d.

**Lietuvos priklausomybė nuo Rusijos ekonomikos:** Rusija yra didžiausia Lietuvos prekybos partnerė, kuriai teko 19,8 proc. visų per 2013 metus eksportuotų produktų (4,9 mlrd. eurų iš 24,5 mlrd. eurų). Tiesa, didžioji dalis eksporto (85 proc.) sudaro Vakarų produkcijos reeksportas (4,2 mlrd. eurų) į Rytus, t.y. Rusiją bei kitas NVS šalis. Atmetus reeksportą, tiesioginis eksportas į Rusiją sudaro tik 2,9 proc. Lietuvos produkcijos eksporto. Vadinasi, Lietuvos gamintojai beveik nepajausių galimų prekybos sutrikimų. Visgi, transporto sektoriaus įmonėms šios problemos galėtų atsiliiepti kur kas skaudžiau.

**Lietuvos produktų eksportas:** Rusija nėra pagrindinė Lietuvos gamintojų eksporto kryptis bendroje statistikoje, tačiau maisto pramonė yra viena labiausiai priklausomų nuo Rusijos rinkos, nes 25 proc. šio sektoriaus eksporto pajamų 2013 metais atkeliavo iš Rusijos. Visgi, 2013 metų spalio-gruodžio mėn. galiojęs pieno produktų įvežimo į Rusiją draudimas parodė, jog šios šakos įmonės yra pajėgios operatyviai persiorientuoti į kitų šalių rinkas, tad galimi prekybos su Rusija sutrikimai nekelia didelės grėsmės. Kiti gamintojai, išskyrus transporto priemonių gamintojus, į Rusiją eksportuoja tik nedidelę dalį produkcijos.

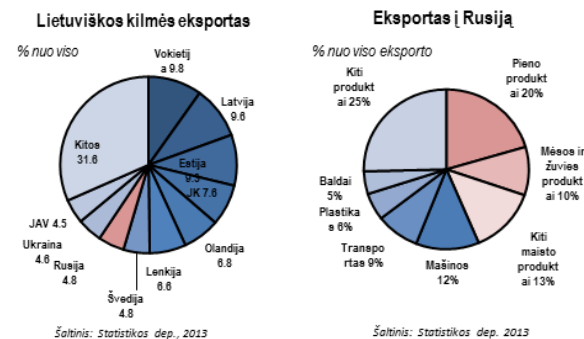
**Transportavimo paslaugų sektorius:** Labiausiai pažeidžiamas eksporto į Rusiją atžvilgiu yra transportavimo paslaugų sektorius, kuris 2013 metais eksportavo 31 proc. paslaugų į pastarąją šalį. Šio sektoriaus pajamos stipriai koreliuoja su produkcijos iš Vakarų į Rytus reeksporto apimtimis. Tuo tarpu transportavimas geležinkeliais daugiausiai nukreiptas į Rusijos Kaliningrado sritį, tad šiuo atžvilgiu jokio poveikio neturėtų būti.

**Importas:** Rusija yra didžiausia Lietuvos importo partnerė (29 proc. viso importo). Tiesa, didžiąją dalį sudaro dujų ir naftos importas (91 proc. arba 7 mlrd. Lt). Ši dalis vargu ar bus paveikta. Per Lietuvą dujos keliauja į Rusijos Kaliningrado sritį, o nafta yra importuojama tanklaiviais nuo 2006 metų, kada buvo uždarytas „Drūžbos“ naftotiekis.

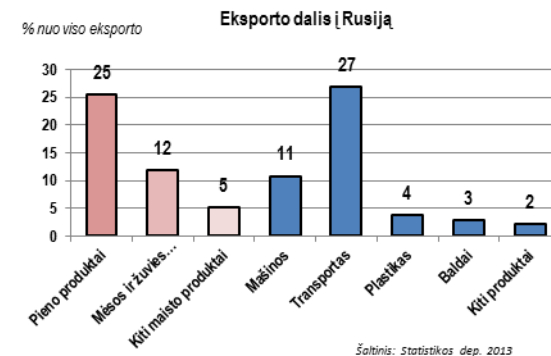
## Reeksportas sudaro 85% viso eksporto į Rusiją



## Lietuvos pramonė nėra itin priklausoma nuo Rusijos



## Rusija yra nemaža lietuviškų maisto produktų rinka



## „Pieno karas“ 2013 m. spalio-gruodžio mėn.



## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

**Būsto rinkoje sandorių augimo tempai, pirkėjų lūkesčiai bei veiksmai, po truputį didėjančios kainos byloja apie naują pakilimą šiame NT segmente. Atsižvelgiant į tai, jog būsto kainos yra maždaug trečdaliu mažesnės nei praėjusio pakilimo metu, yra gana daug potencialo tolimesniam rinkos bei kainų augimui.**

2014 metų I ketvirtį Lietuvoje sudaryti 7854 butų sandoriai – 47 proc. daugiau nei per 2013 metų I ketvirtį. Dar didesnis augimas fiksuotas naujos statybos butų segmente – per pirmuosius šių metų tris mėnesius Lietuvoje parduota apie 1430 naujų butų – 2,2 karto daugiau nei per 2013 metų tą patį laikotarpį. Tačiau apie 74 proc. šalyje įsigytų naujos statybos butų buvo Vilniaus mieste, tuo tarpu likusiuose šalies didmiesčiuose šis segmentas sudarė gerokai kuklesnę dalį.

2014 metų I ketvirtis buvo taip pat labai aktyvus ir individualių namų segmentui – VĮ „Registru centras“ duomenimis visoje Lietuvoje buvo sudaryti 2625 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 33,7 proc. daugiau, nei 2013 metų I ketvirtį.

Per 2014 metų I ketvirtį visoje Lietuvoje buvo pradėti 14 naujų projektų pardavimai su apie 840 naujų butų. Lyginant su 2013 metų tuo pačiu laikotarpiu, naujų butų rinkai buvo pasiūlyta apie 70 proc. daugiau.

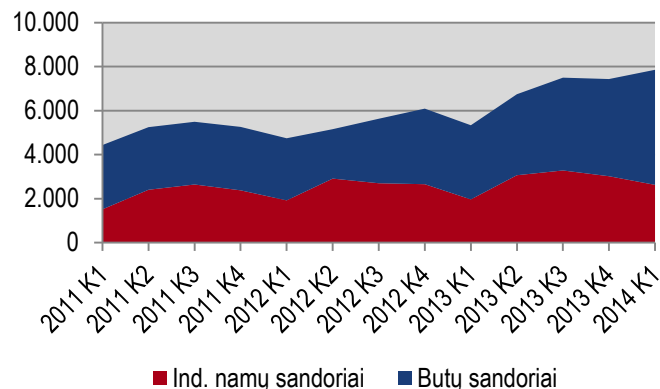
Žemės sklypų rinkoje, po rekordinio 2013 metų IV ketvirčio, stebimas sulėtėjimas. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per pirmąjį šių metų ketvirtį visoje Lietuvoje užfiksuoti 6047 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 19,8 proc. mažiau nei atitinkamą 2013 metų ketvirtį.

Toks paklausos sulėtėjimas žemės segmente gali būti siejamas su nuo 2014 metų sausio 1 dienos pasikeitusiu žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymu, kuris labai stipriai sugriežtino žemės pardavimo ir įsigijimo tvarką, tad norintys įsigyti žemės sklypus, skubėjo tą padaryti iki 2013 metų pabaigos.

Daugiausia buvo sudaryta žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sandorių. Šio segmento sandoriai sudarė

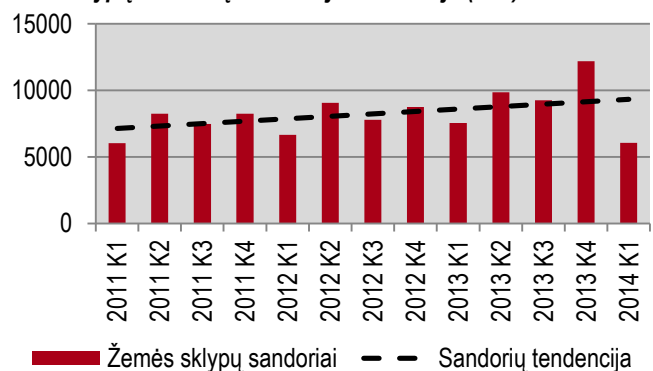
84 proc. visų žemės sklypų sandorių. Didžiausias aktyvumas buvo stebimas derlingiausiuose Lietuvos rajonuose, tad tai reiškia, jog žemės ūkio paskirties sklypai buvo perkami tikslinei paskirčiai – žemdirbystei plėtoti.

### Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

### Žemės sklypų sandorių tendencijos Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

### Būsto rinka Vilniuje

Vilnius, kaip ir įprastai, išsiskyrė didžiausiu aktyvumu. VĮ „Registru centras“ duomenimis, Vilniuje per 2014 metų I ketvirtį buvo sudaryti 2620 butų pirkimo-pardavimo sandorių (vidutiniškai 873 butai per mėn.) – 51,2 proc. daugiau, nei 2013 metais per tą patį laikotarpį.

Naujų butų rinkoje šių metų pirmasis ketvirtis demonstravo rekordinius sandorių augimo rodiklius – buvo parduota apie 1060 naujų butų (vid. 352 butai/mėn.), arba net 2,4 karto daugiau nei per tą patį 2013 metų laikotarpį. Apie 56 proc. naujų butų buvo nupirkta jau pastatytuose namuose, tuo tarpu nepastatytuose – 44 proc. Kiekvieną 2014 metų mėnesį buvo parduodama vis daugiau naujų butų, lyginant su prieš tai

buvusiu mėnesiu. Tai signalizuoja apie greitu tempu aktyvėjančią nekilnojamojo turto rinką Vilniuje.

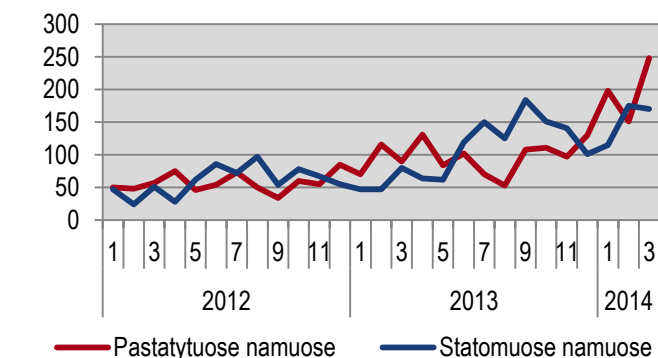
Per 2014 metų I ketvirtį Vilniuje buvo pradėti 7 nauji daugiabučių projektai, kurie rinką papildė apie 480 butų – apie 67,8 proc. daugiau nei 2013 metų I ketvirtį. Stipriai ūgtelėję pardavimai, bei nebespėjanti pasiūla lėmė, jog neparduotų butų skaičius Vilniuje mažėja jau 8 mėn. iš eilės. Kovo pabaigoje neparduotų butų skaičius Vilniuje siekė apie 2040 (635 pastatytuose ir 1400 statomuose namuose) butų ir tai buvo mažiausias naujų butų pasiūlos kiekis nuo 2011 metų. Dėl išaugusių naujos statybos butų pardavimų sparčiai mažėja neparduotų butų lygis pastatytuose daugiabučiuose, tad vis daugiau sandorių sudaroma „iš brėžinių“.

2013 metų IV ketvirtį buvęs vidutinis 8 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas 2014 metų I ketvirtį išaugo iki 13,5 proc. Tai yra geriausias naujų butų likvidumo rodiklis nuo 2007 metų. Lyginant su 2013 metų I ketvirčio likvidumu, šių metų likvidumas išaugo 2,5 karto.

2014 metų I ketvirtį Vilniuje ir toliau populiariausias išliko ekonominės klasės būstas – 68 proc. sandorių, vidutinės klasės butai – 29 proc. O prestižinės klasės butų sandoriai sudarė vos apie 3 proc. Lyginant su 2013 metų I ketvirčiu, ekonominės klasės pardavimų dalis išaugo atitinkamai 2 procentiniais punktais, tuo tarpu vidutinės klasės nepakito, o prestižinės klasės – sumažėjo 2 procentiniais punktais.

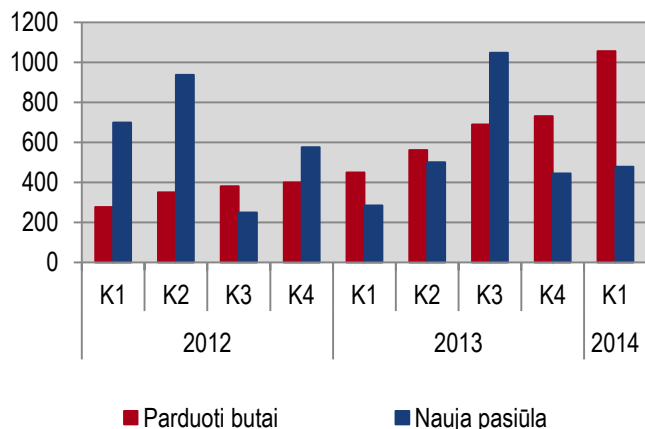
Populiariausi Vilniaus mikrorajonai, kuriuose per 2014 metų I ketvirtį parduota daugiausia naujų butų – Pašilaičiai, Pilaitė, Visoriai ir Šnipiškės. Juose iš viso sudaryta daugiau nei pusė visų pirminės rinkos sandorių.

#### Parduotų butų pasiskirstymas pagal projekto statusą Vilniuje (vnt.)



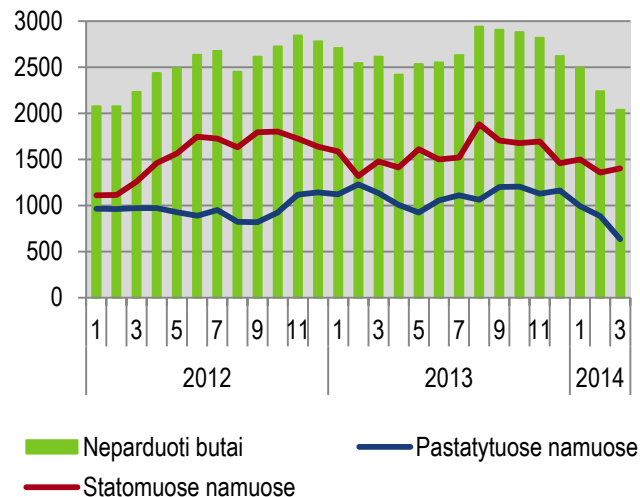
Šaltinis: „Inreal“

#### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



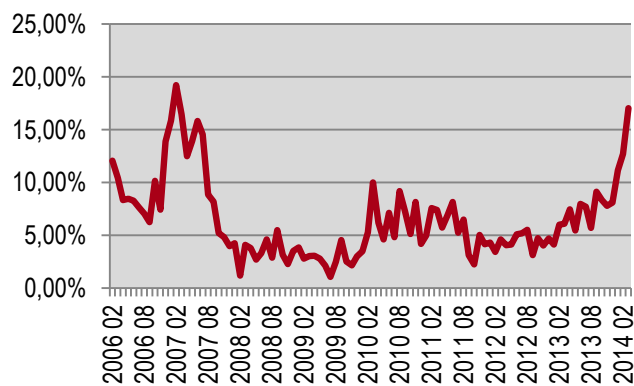
Šaltinis: „Inreal“

#### Neparduotų butų skaičius Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

#### Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje (proc.)

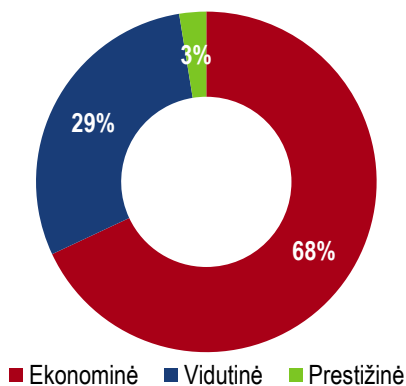


Šaltinis: „Inreal“



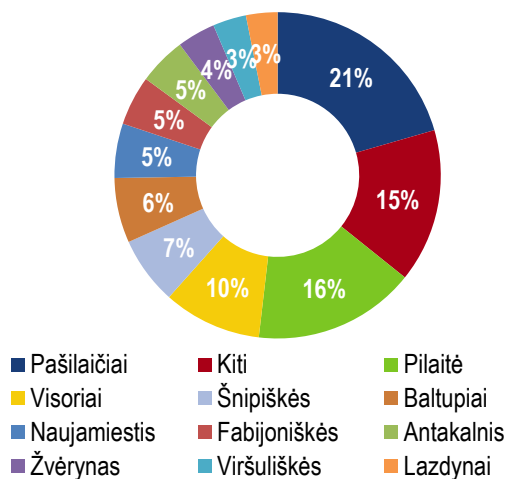
Naujos statybos butų kainos 2014 metų I ketvirtį Vilniuje įgavo augimo tendenciją. Bendras naujos statybos butų kainų lygis ketvirčio pabaigoje siekė apie 5373 Lt/kv. m ir per metus padidėjo apie 8,7 proc. Analizuojant butų kainas pagal klases, vidutinė pasiūlos kaina ekonominės klasės segmente 2014 metų I ketvirčio pabaigoje siekė apie 4400 Lt/kv. m ir per metus pakilo apie 10,5 proc. Vidutinės klasės segmente, atitinkamai – 5600 Lt/kv. m – 5,4 proc. augimas. O prestižinės klasės segmente vidutinė pasiūlos kaina nekito ir siekė apie 8900 Lt/kv. m.

#### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

#### Butų pardavimai pagal mikrorajonus (proc.)

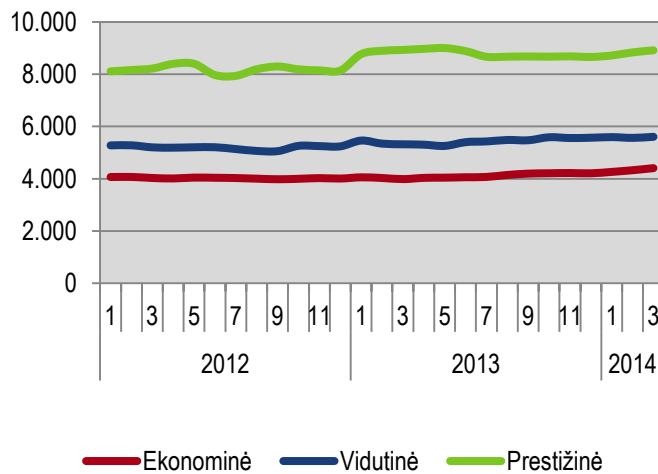


Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų segmente pagal sudaromus sandorius lyderiavo Vilnius ir Vilniaus rajonas. Per 2014 metų I ketvirtį Vilniaus mieste, lyginant su 2013 metų I ketvičiu, sudarytų individualių namų sandorių skaičius išaugo 58,5 proc., iki 325, o rajone – net 73,8 proc., iki 146. Pirminėje individualių namų

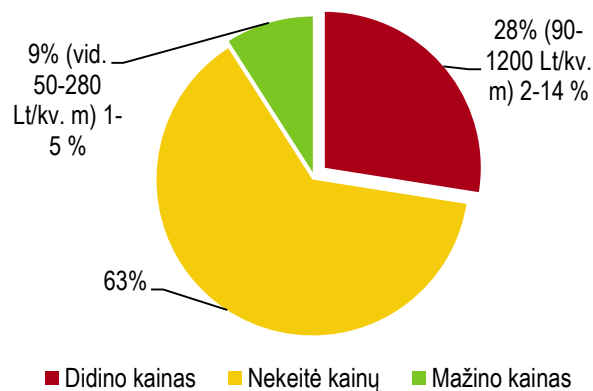
rinkoje, per 2014 metų I ketvirtį Vilniuje ir jo apylinkėse buvo parduota apie 12 individualių namų ir kotedžų. Lyginant su 2013 analogišku laikotarpiu, tai buvo apie 3,5 karto mažiau. Per pirmą šių metų ketvirtį rinką papildė 3 nauji projektai su 34 būstais, arba apie 38 proc. mažiau nei praėjusių metų I ketvirtį. 2014 metų I ketvirčio pabaigoje Vilniuje ir jo apylinkėse buvo likę apie 130 neparduotų naujų individualių būstų, arba 7,5 proc. daugiau nei prieš metus.

#### Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

#### Naujos statybos projektų kainų dinamika 2014 metų I ketvirtį Vilniaus mieste (proc.)

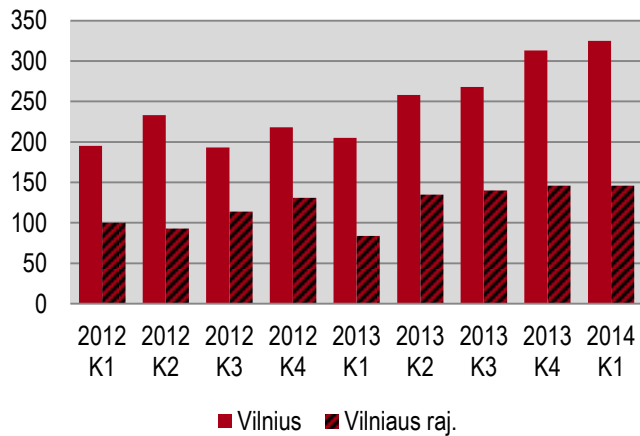


Šaltinis: „Inreal“

Žemės sklypų rinkoje, 2014 metų I ketvirtį Vilniuje ir Vilniaus rajone sudaryta daugiausia pirkimo-pardavimo sutarčių visoje Lietuvoje. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, Vilniaus mieste sudarytos 304, o rajone – 370 pirkimo-pardavimo sutartys. Lyginant su 2013 metų analogišku

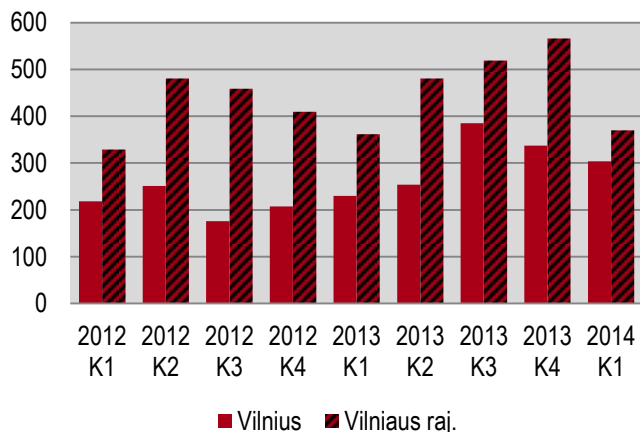
periodu, mieste buvo sudaryta 32,2 proc. daugiau, o rajone – 2,2 proc. daugiau sandorių.

### Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

### Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

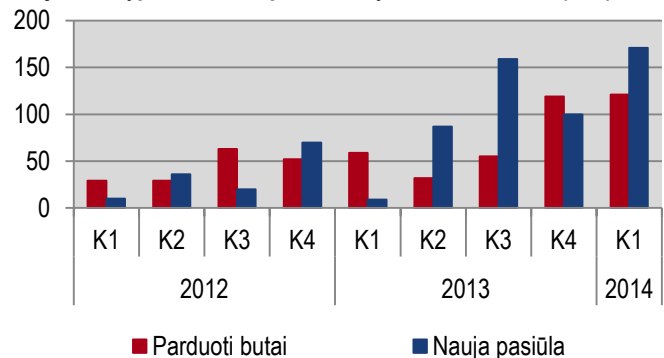
### Būsto rinka Kaune

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Kaune per 2014 metų I ketvirtį buvo sudaryti 1048 butų pirkimo-pardavimo sandoriai (vidutiniškai 349 butai per mėn.) – 46,8 proc. daugiau, nei per 2013 metų I ketvirtį.

Pirminėje butų rinkoje, 2014 metų pradžioje augimas Kauno rinkoje buvo dar didesnis – per pirmąjį ketvirtį buvo parduotas 121 naujos statybos butas (40 butų/ mėn.), arba 2 kartus daugiau nei 2013 metų I ketvirtį.

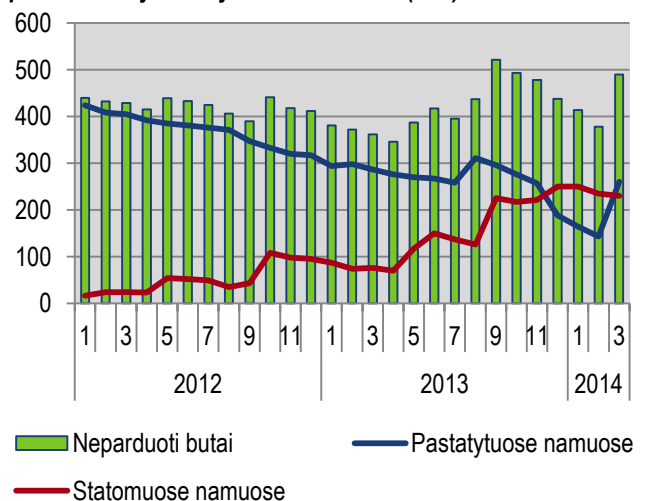
Per pirmuosius tris šių metų mėnesius Kauno miesto naujos statybos daugiabučių rinką papildė 3 nauji projektai su 171 butu. Tai net 19 kartų daugiau nei 2013 metų I ketvirtį. Bendras neparduotų butų skaičius Kaune 2014 metų I ketvirčio pabaigoje siekė apie 490 butų ir tai buvo 35 proc. daugiau nei 2013 metų I ketvirčio pabaigoje.

### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

### Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



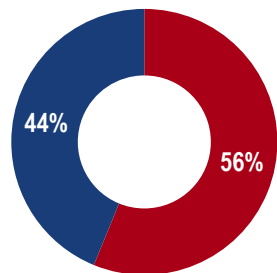
Šaltinis: „Inreal“

Gerai pirmo ketvirčio pirminės rinkos butų pardavimų rodikliai Kaune lėmė, jog 2013 metų pabaigoje buvęs vidutinis 7,8 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas 2014 metų pradžioje išaugo iki 8,6 proc.

Kauno mieste ir toliau populiariausias išliko pigiausias ekonominis segmentas – tokių butų buvo parduota daugiau nei pusė. Tačiau reikia pažymėti, jog pirmąjį šių metų ketvirtį gerokai daugiau populiarumo sulaukė vidutinės klasės būstas – jeigu ankstesniais laikotarpiais vidutinės klasės būstas sudarė apie trečdali sandorių, tai šių metų pradžioje

jis sudarė apie pusę visų sandorių. Prestižinio segmento butų Kaune nebuvo parduota.

**Butų pardavimai pagal klases (proc.)**



■ Ekonominė ■ Vidutinė

Šaltinis: „Inreal“

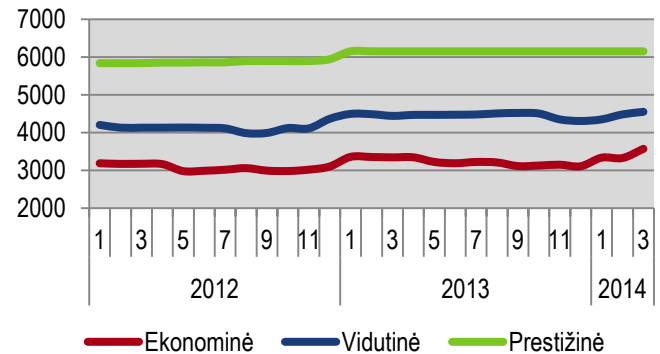
Bendras kainų lygis Kaune 2014 metų I ketvirčio pabaigoje siekė apie 3850 Lt/kv. m. Lyginant su praėjusių metų I ketvirčio kainomis, kainos per metus padidėjo vos apie 1 proc. Tačiau lyginant su 2013 metų pabaiga, kainos paaugo apie 4,8 proc.

Kauno miesto individualių namų rinkoje per 2014 metų I ketvirtį buvo parduoti 129 namai – 4 proc. daugiau, nei 2013 metų pradžioje. Kauno rajone sandorių augimas buvo kur kas aktyvesnis – parduoti 203 namai, t. y. 25,3 proc. daugiau nei 2013 metais. Pirminėje individualių namų ir kotedžų rinkoje per 2014 metų pirmuosius 3 mėnesius Kaune ir rajone buvo parduoti apie 27 objektai bei pradėti 2 projektų pardavimai, rinką papildę 13 naujų būstų. Lyginant su 2013 metų pradžia, parduota buvo apie 8 proc., o naujos pasiūlos atsirado apie 4,5 karto mažiau. 2014 metų kovo pabaigoje Kauno apylinkėse rinkoje buvo likę apie 93 neparduotus namus ir kotedžus, arba trečdaliu mažiau nei 2013 metų kovo pabaigoje.

Žemės sklypų rinkoje 2014 metų I ketvirtį taip pat buvo stebimas sandorių augimas – užregistruoti 157 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Kauno mieste ir 381 – rajone. Lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu, užfiksuotas atitinkamai 31,2 ir 21,3 proc. augimas. Mieste daugiausia sandorių sudaryta žemės ūkio bei gyvenamosios paskirties sklypų – atitinkamai 55 ir 37 proc. Rajone taip pat populiariausi buvo žemės ūkio paskirties sklypai, kurių sandoriai sudarė 59 proc. visų sandorių. Gyvenamosios

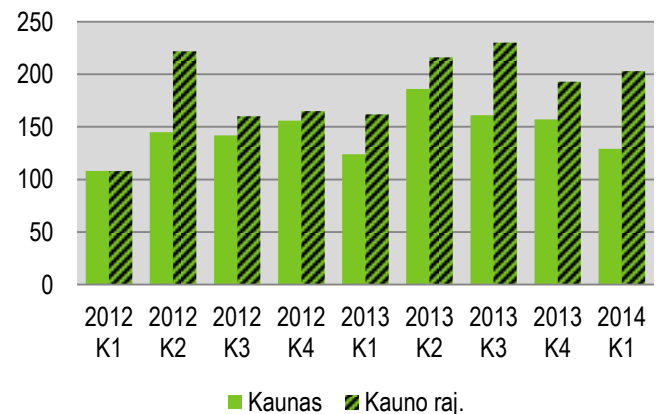
paskirties sklypų sandoriai sudarė ženkliai mažesnę dalį – 29 proc. visų sandorių.

**Vidutinės butų kainos pagal klases Kaune (Lt/kv. m)**



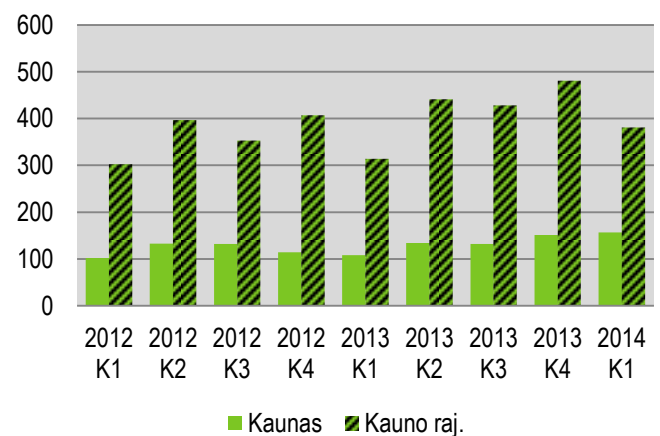
Šaltinis: „Inreal“

**Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)**



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

**Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)**



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

## Būsto rinka Klaipėdoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Klaipėdoje per 2014 metų I ketvirtį buvo sudaryta 855 butų pirkimo-pardavimo sandoriai (vidutiniškai 285 butai per mėn.) – 66,7 proc. daugiau, nei atitinkamą praėjusių metų laikotarpį.

Pirminėje butų rinkoje taip pat fiksuotas pardavimų augimas – per pirmuosius šių metų mėnesius buvo parduota daugiau nei 60 naujų butų (vidutiniškai 21 butas per mėn.) ir lyginant su 2013 metų pradžia, buvo didesnis apie 50 proc.

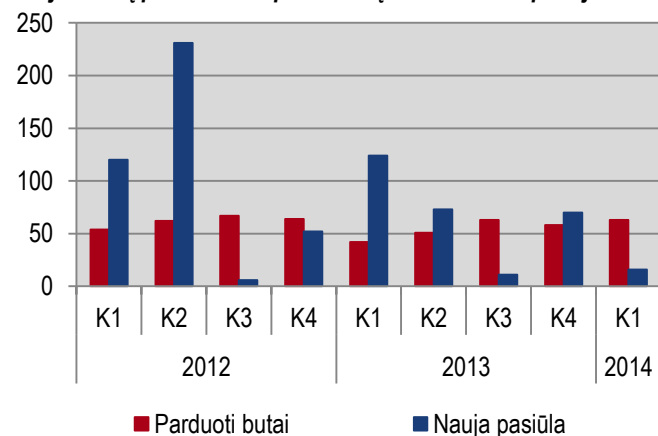
Per pirmąjį šių metų ketvirtį Klaipėdos rinkoje buvo naujai pradėtas vos vienas projektas su 16 butų. Lyginant su 2013 metų I ketvirčiu, naujų butų pasiūla sumenko apie 8 kartus.

2014 metų I ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje pirminės rinkos pardavimuose buvo apie 620 butų – 9 proc. mažiau nei prieš metus.

2013 metų pabaigoje buvęs vidutinis 2,8 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas 2014 metų I ketvirčio pabaigoje išaugo iki 3,2 proc. Lyginant tiek su Vilniumi, tiek su Kaunu, Klaipėdos likvidumo rodiklis yra kelis kartus prastesnis.

Populiariausi butai Klaipėdoje, kaip ir likusiuose dviejuose didmiesčiuose, buvo ekonominės klasės, kurie sudarė daugiau nei pusę visų pardavimų – 56 proc. Vidutinės klasės butų dalis sudarė 41 proc., o prestižinės – vos 3 proc.

### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje

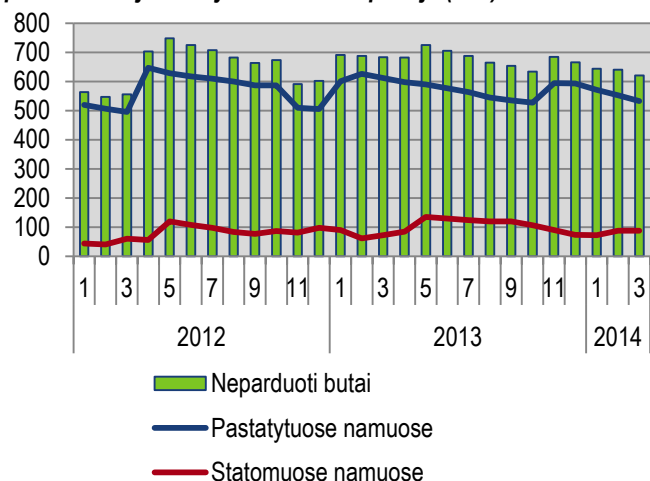


Šaltinis: „Inreal“

Naujos statybos butų kainų lygis 2014 metų pradžioje Klaipėdoje siekė apie 4240 Lt/kv. m ir per metus sumažėjo

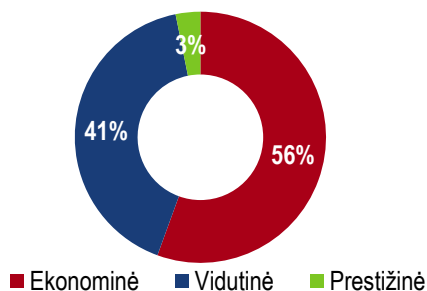
apie 1,1 proc. Labiausiai prie to prisidėjo ekonominio segmento butų kainų smukimas – per metus kainos sumažėjo apie 4 proc. ir 2014 metų I ketvirčio pabaigoje siekė apie 3800 Lt/kv. m. Vidutinės klasės kainos visus metus išliko stabilios ir šių metų pradžioje siekė apie 4470 Lt/kv. m. O prestižinės klasės segmente vidutinė kaina per metus taip pat sumažėjo apie 1 proc. – iki 6870 Lt/kv. m.

### Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



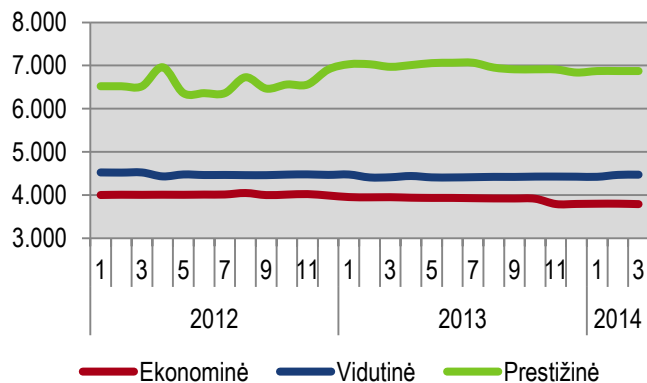
Šaltinis: „Inreal“

### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

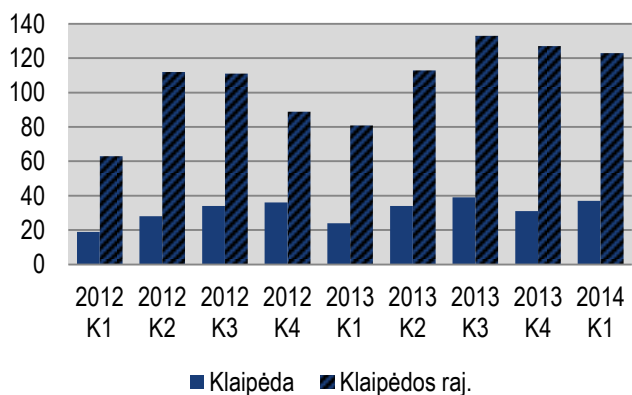
### Vidutinės butų kainos pagal klases Klaipėdoje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

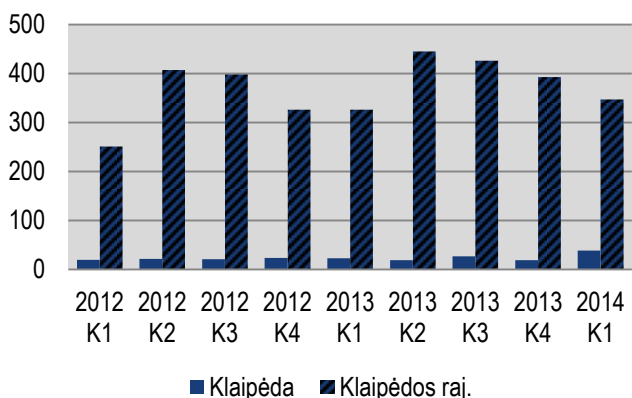
2014 metų I ketvirtį Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone parduoti 160 individualūs namai. Tai 52,4 proc. geresnis rodiklis nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. NT plėtotojai individualių namų rinkoje, per 2014 metų I ketvirtį, kaip ir 2013 metų I ketvirtį, Klaipėdoje ir jos apylinkėse nepardavė nei vieno individualaus namo ar kotedžo. Taip pat ir nebuvo pradėto nei vieno naujo projekto. Kovo mėnesio pabaigoje Klaipėdoje ir jos apylinkėse buvo likę apie 40 neparduotų naujų būstų – lygiai tiek pat, kiek ir prieš metus.

#### Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje ir Klaipėdos raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

#### Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje ir Klaipėdos raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Klaipėdos mieste, lyginant su kitais didžiais Lietuvos miestais, žemės sklypų sandorių sudaroma ypatingai mažai. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis per 2014 metų I ketvirtį Klaipėdos mieste buvo sudaryti vos 39 sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 70 proc. daugiau nei 2013 metų I ketvirtį. Tuo tarpu Klaipėdos rajone sudaryti 347 žemės pirkimo-pardavimo sandoriai – 6,4 proc. daugiau nei 2013 I

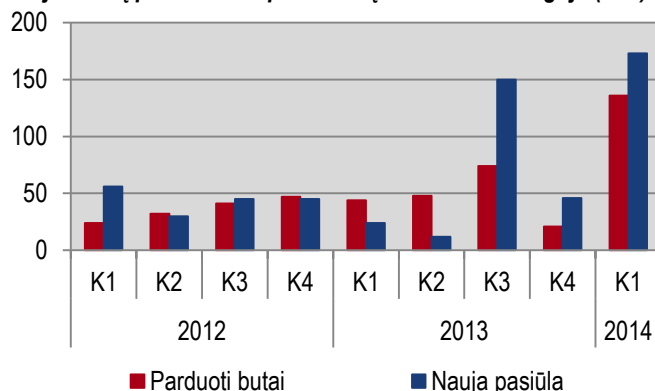
ketvirtį. Mieste daugiausia sandorių sudaryta gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypų – po 35 proc. Rajone populiariausi buvo žemės ūkio bei gyvenamosios paskirties sklypai kurių sandoriai sudarė atitinkamai 66 ir 20 proc. visų sandorių.

#### Būsto rinka Palangoje ir Neringoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Palangoje ir Neringoje per 2014 metų I ketvirtį buvo įregistruota, atitinkamai, 111 ir 34 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu, Palangoje užfiksuotas 35 proc., o Neringoje – 13 proc. augimas. Įvertinus I ketvirčio sandorių augimo rezultatus, Sandorių tendencijos rodo aiškų antrųjų namų rinkos atsigavimą.

Naujų butų rinkoje, per 2014 metų I ketvirtį Palangoje buvo parduoti 136 naujos statybos butai (vidutiniškai 45 per mėn.) – 3 kartus daugiau nei praėjusiais metais per tą patį laikotarpį. Neringoje per I šių metų ketvirtį buvo parduota vos 1 naujas butas. Tai buvo 9 kartus mažiau, nei per praėjusių metų tą patį laikotarpį.

#### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)

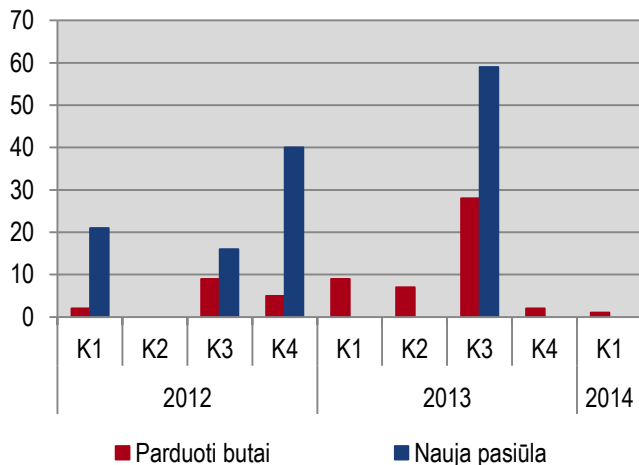


Šaltinis: „Inreal“

Per šiuos metus Palangos savivaldybėje pradėti 2 nauji projektai su 173 butais ir tai buvo 7 kartais daugiau nei 2013 metų I ketvirtį. Šiais metais Neringoje kol kas nebuvo pasiūlyta nei vieno naujo projekto, tačiau prognozuojame, kad šiais metais Neringos rinkoje atsiras bent pora naujų projektų.

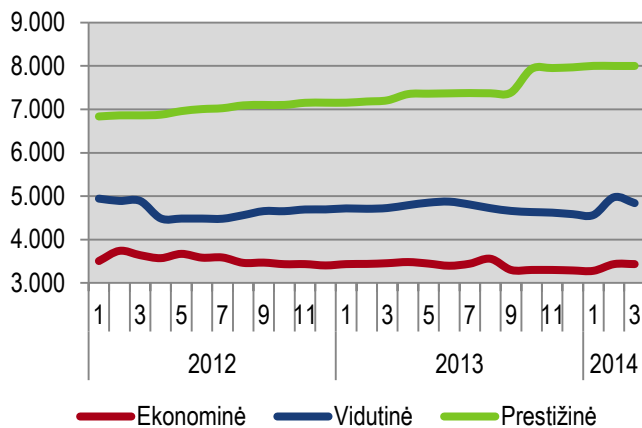
Kovo mėn. pabaigoje pirminės rinkos pasiūloje Palangoje buvo apie 490 butų. Lyginant su atitinkamu 2013 metų laikotarpiu, pasiūla išaugo apie 25 proc. Neringos naujų butų rinka yra daugiau nei 4 kartus mažesnė nei Palangos – I ketvirčio pabaigoje pasiūloje buvo apie 110 neparduotų butų.

### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

### Vidutinės butų kainos pagal klases Palangoje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

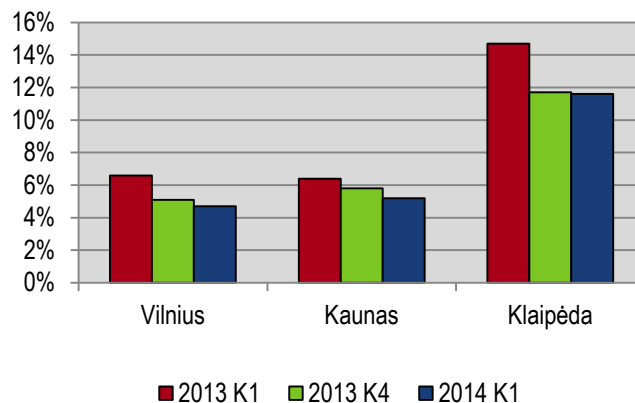
Bendras kainų lygis 2014 metų I ketvirčio pabaigoje Palangoje siekė apie 5200 Lt/kv. m. ir per metus sumažėjo apie 3 proc., daugiausia dėl rinką papildžiusių naujų ekonominės klasės projektų. Neringoje vidutinė naujos statybos butų pasiūlos kaina siekė apie 9.570 Lt/kv.m. – apie 10 proc. daugiau nei prieš metus.

## VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Verslo centrų rinka Vilniuje išgyvena renesansą – statomi 6 modernūs verslo centrai (73500 kv. m nuomojamo ploto) dar keletas bus pradėti statyti artimiausiu metu. Kaune po 5 metų pertraukos pradėtas statyti verslo centras nuomai. Visuose miestuose toliau mažėjo vakansijos, atsiranda vis daugiau prielaidų nuomos kainoms didėti.

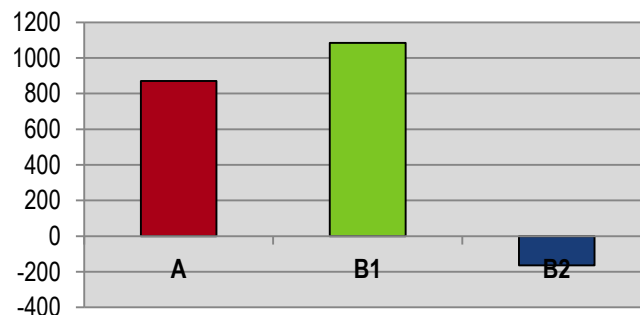
2014 metų pirmąjį ketvirtį Vilniuje nebuvo atidarytas nei vienas modernus verslo centras, tačiau tęsėsi nuomininkų plėtra, tad per ketvirtį vakansijos sumažėjo nuo 5,1 iki 4,7 proc. Daugiausiai paklauskos susilaukė aukštesnės klasės verslo centrai: B1 klasės laisvų biuro patalpų sumažėjo 1080 kv. m, A klasės – 870 kv. m, tuo tarpu laisvų B2 klasės biurų plotas rinkoje nežymiai padidėjo – 160 kv. m. Ketvirčio pabaigoje sostinėje iš viso buvo 18480 kv. m neišnuomotų biuro patalpų.

### Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: „Inreal“

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Vilniuje, 2014 K1



Šaltinis: „Inreal“

### Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

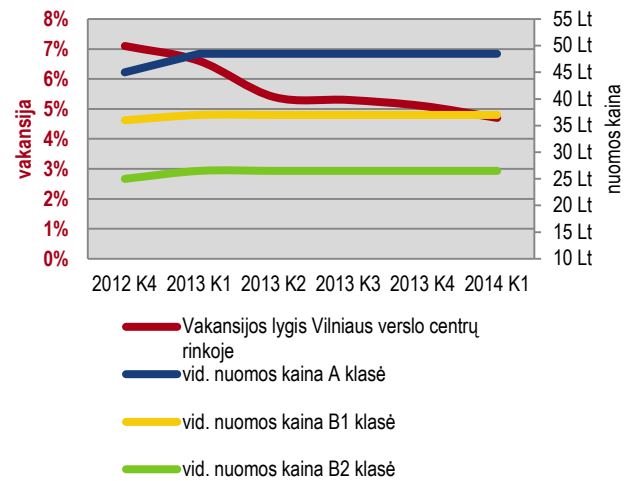


Šaltinis: „Inreal“

2014 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai neišnuomoto ploto buvo A klasės Vilniaus verslo centruose – 2,0 proc. (1960 kv. m). B1 klasės biurų vakansija siekė 5,5 proc. (10930 kv. m), o daugiausiai laisvų patalpų besibaigiant pirmajam ketvirčiui buvo B2 klasės verslo centruose – 5,8 proc. (5590 kv. m).

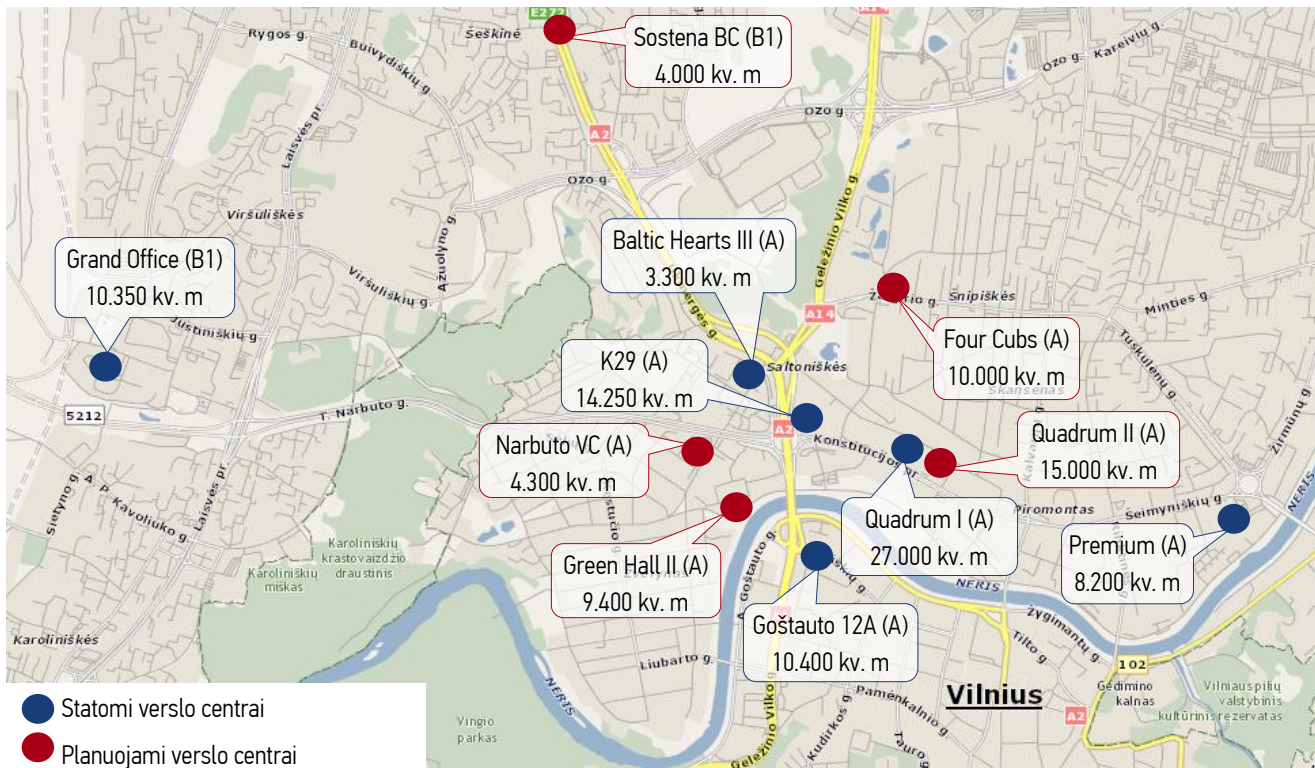
### Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika

Šaltinis: „Inreal“



Modernių verslo centrų vidutinės nuomos kainos pirmąjį 2014 metų ketvirtį išliko stabilios: A klasės verslo centruose ir toliau siekė 42-55 Lt/ kv. m, B1 klasės – 32-42 Lt/ kv. m, o B2 klasės – 23-30 Lt/ kv. m. Šiuo metu statomi verslo centrai taiko 10-15 proc. aukštesnes kainas nei rinkos vidurkis.

### 2014 metais statomų bei planuojamų statyti biurų žemėlapis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

Vilniuje tęsiamas aktyvus naujų verslo centrų vystymas – „Grand Office“ bei „Baltic Hearts III“ verslo centrai jau yra baigiami statyti ir turėtų būti atidaryti per antrąjį-trečiąjį 2014 metų ketvirtį. Jie Vilniaus modernių verslo centrų rinką papildys 13500 kv. m nuomojamo ploto. 2015 metais prognozuojamas ir tolimesnis Vilniaus verslo centrų pasiūlos didėjimas – įsibėgėja „Quadrum I“, „K29“, „Goštauto 12A“ bei „Premium“, o netrukus bus pradėtos ir „Green Hall II“ bei „Sostena“ verslo centrų statybos. Iš viso iki 2015 metų pabaigos turėtų atsirasti iki 75000 kv. m nuomojamo biurų ploto.

Šiuo metu baigiami statyti verslo centrai jau yra dalinai išnuomoti, o į naujai statomus centrus bus galima įsikelti ne anksčiau kaip 2015 metais, tad antroje 2014 metų pusėje Vilniuje prognozuojamas tolesnis vakansijų mažėjimas bei nuosaikus nuomos kainų augimas, ypač A bei B1 klasėse.

#### 2014 K1 Vilniuje statomi verslo centrai

Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Planuojamas atidarymas
Grand Office	B1	10.350	2014 P1
Baltic Hearts III	A	3.300	2014 P2
K29	A	14.250	2015 P1
Goštauto 12A	A	10.400	2015 P1
Premium	A	8.200	2015 P1
Quadrum I	A	27.000	2015 P2
<b>Iš viso:</b>		<b>73.500</b>	

Šaltinis: „Inreal“

Kauno modernių verslo centrų vakansijos pirmąjį 2014 metų ketvirtį mažėjo panašiu tempu kaip ir sostinėje. Lyginant su 2013 metų pabaiga Kaune vakansijos sumažėjo nuo 5,8 iki 5,2 proc. Tai nulėmė ženklus B1 klasės laisvų biuro patalpų įsisavinimas – 640 kv. m, tuo tarpu B2 klasės laisvų patalpų plotas net šiek tiek padidėjo – 180 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 3940 kv. m laisvo modernių biurų ploto.

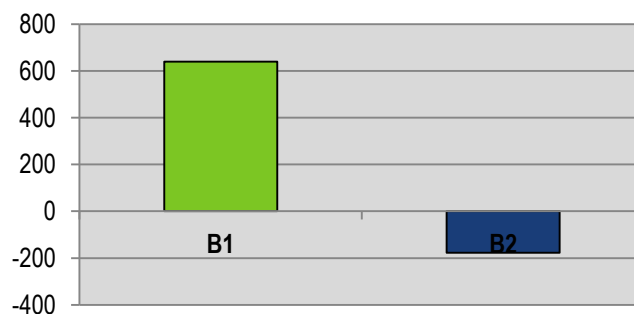
2014 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų buvo B2 klasės verslo centruose – juose vakansija siekė 5,1 proc. (1950 kv. m). B1 klasės verslo centrų vakansija buvo kiek didesnė – 5,3 proc. (1990 kv. m). Lyginant su pirmuoju 2013 metų ketvirčiu, pastebima tendencija, jog Kaune pigesni B2 klasės biurai pradeda užleisti vietą modernesniems B1 klasės verslo centrams.

Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos ir toliau nekito. B1 klasės biurų nuomos kainos 2014 metų pradžioje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m.

2014 metų pradžioje pirmą nuomojamą verslo centrą po 5 metų pertraukos Kaune pradėjo vystyti įmonė „Mikrovisatos valda“ (3500 kv. m). Toks investicinių srautų suaktyvėjimas Kaune turėtų išjudinti kelis pastaruosius metus stagnavusią verslo centrų rinką, o antroje 2014 metų pusėje jau galima tikėtis ir nežymaus nuomos kainos padidėjimo šiame Kauno NT segmente.

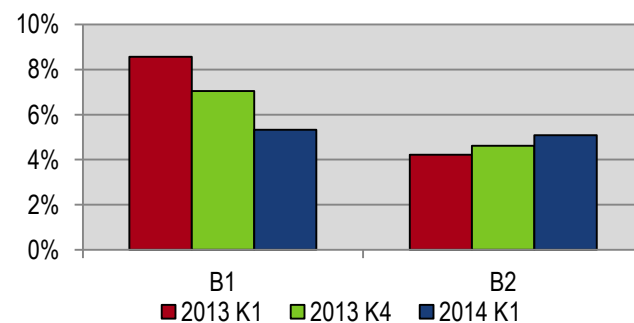
Mažiausiai pokyčių 2014 metų pradžioje užfiksuota Klaipėdos modernių verslo centrų rinkoje. Lyginant su 2013 metų pabaiga uostamiestyje vakansija sumažėjo vos 0,1 proc. – nuo 11,7 iki 11,6 proc. Tam didžiausios įtakos turėjo pigesnės B2 klasės biurų įsisavinimas, per ketvirtį siekęs 230 kv. m. Tuo tarpu modernesnių A bei B1 klasės verslo centrų segmente buvo stebimas priešingas reiškinys – laisvų plotų padidėjimas rinkoje. Laisvų A klasės biurų Klaipėdoje per 2014 metų pirmąjį ketvirtį padaugėjo 60 kv. m, o B1 klasės – 140 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje iš viso buvo 7320 kv. m laisvo modernių biurų ploto.

#### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Kaune, 2014 K1



Šaltinis: „Inreal“

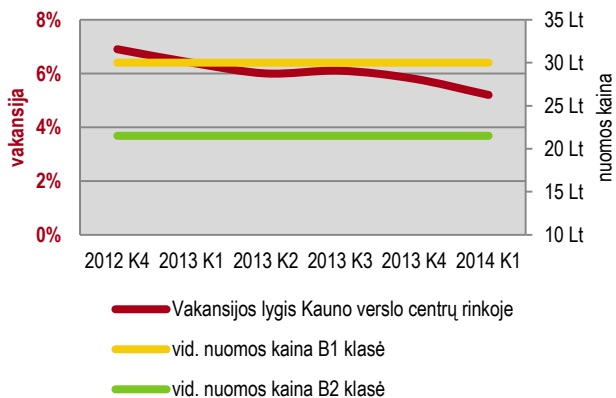
#### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“



### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

### 2014 K1 Kaune statomi verslo centrai

Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Planuojamas atidarymas
Savanorių pr. 109	B1	3.500	2015 P1
<b>Iš viso:</b>		<b>3.500</b>	

Šaltinis: „Inreal“

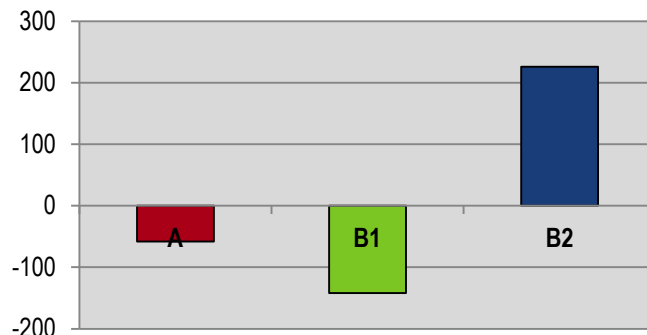
2014 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje mažiausiai laisvų patalpų buvo B2 klasės verslo centruose – vakansija juose siekė 7,3 proc. (1630 kv. m). Kiek didesnė buvo B1 klasės verslo centrų vakansija – 7,6 proc. (1870 kv. m), o didžiausia – A klasės biuruose – 24,0 proc. (3820 kv. m).

Analizuojant metinius vakansijų rodiklių pokyčius Klaipėdoje ir toliau galima pastebėti tendenciją, kuri yra priešinga Vilniaus ir Kauno rinkoms. Uostamiesčio verslo centrų segmento paklausą daugiausiai sudaro nedidelės vietinės įmonės, orientuotos į mažas bei vidutines biurų patalpas pigesniuose B2 klasės verslo centruose, kuriuose vakansijos pastebimai mažėja kiekvieną ketvirtį. Tuo tarpu modernesniuose uostamiesčio verslo centruose vakansijos ir toliau išliko aukštos dėl didelių įmonių stokos Klaipėdos mieste, kurios, kaip rodo Vilniaus ir Kauno pavyzdžiai, visų pirma yra orientuotos ne tiek į kainą, kiek į patalpų kokybę, erdvumą, prestižą bei plėtros galimybes ateityje.

Verslo centrų nuomos kainos uostamiestyje, lyginant su 2013 metų pabaiga, taip pat išliko nepakitusios. Vidutinė nuomos kaina A klasės verslo centruose siekė 30-35 Lt/ kv. m, B1 klasės – 22-30 Lt/ kv. m, o populiariausios B2 klasės – vos 16-20 Lt/ kv. m.

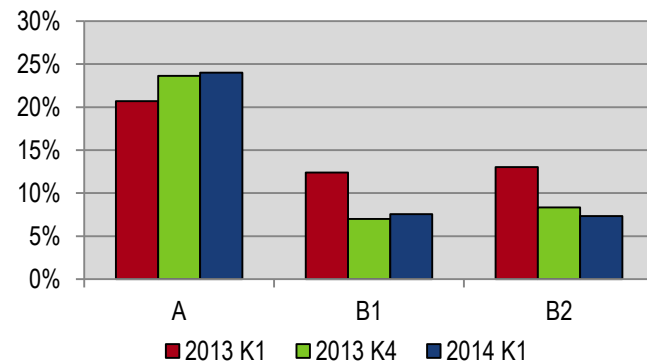
Klaipėdoje verslo centrų segmente artimiausiu metu didelių pokyčių nesitikima. Tą sąlygoja ir toliau vyraujantys nepatrauklūs vystytojams verslo centrų rinkos rodikliai – didelės vakansijos, žemos nuomos kainos bei didelių į plėtrą orientuotų įmonių stoka mieste.

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Klaipėdoje, 2014 K1



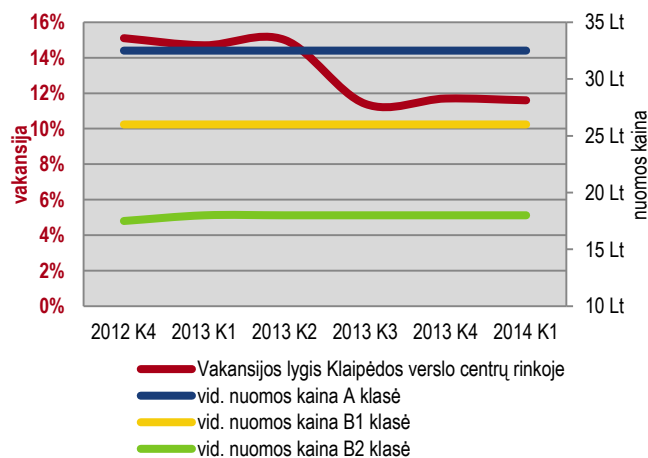
Šaltinis: „Inreal“

### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metų pradžioje Lietuvoje ir toliau buvo stebimas mažmeninės prekybos augimas. Augantis vidaus vartojimas ir išliekančios minimalios vakansijos kuria palankią investicinę aplinką prekybos centrų segmente – visuose šalies didmiesčiuose vystoma arba planuojama pradėti vystyti naujus NT objektus.

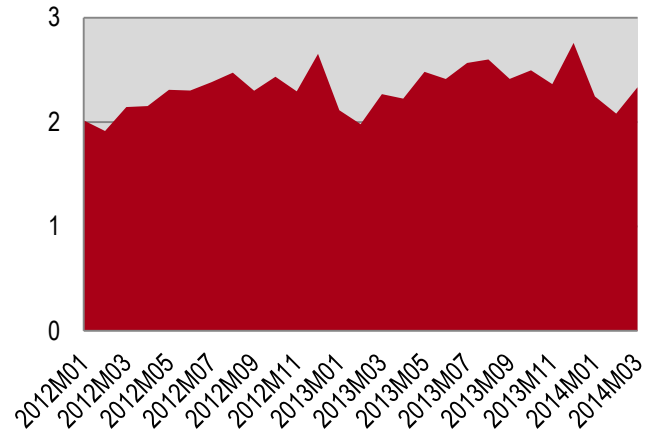
Per pirmąjį 2014 metų ketvirtį mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje pasiekė 6,7 mlrd. Lt. Lyginant su analogišku 2013 metų laikotarpio rodikliu (6,4 mlrd. litų) stebimas 4,7 proc. augimas. Augantiems rodikliams didžiausios įtakos turėjo gerėjantys šalies gyventojų lūkesčiai dėl ateities, augančios pajamos bei mažėjantis nedarbas. Nedarbo lygis Lietuvoje pirmojo 2014 metų ketvirčio pabaigoje siekė 11,4 proc. ir buvo 1,0 procentiniu punktu mažesnis nei prieš metus.

Nuosekliai auganti mažmeninė prekyba skatina į Lietuvos rinką žengti, o vėliau ir aktyviai plėstis vis daugiau naujų stiprių prekės ženklų. 2014 metų pradžioje didžiausią plėtrą vykdė drabužių tinklas „Hennes & Mauritz“ („H&M“), atidaręs dvi dideles parduotuves Vilniuje (PC „Panorama“ ir „Go9“). Dar viena nauja „H&M“ parduotuvė antrojo 2014 metų ketvirčio pradžioje bus atidaryta Vilniaus PC „Ozas“.

Naujų stiprių prekės ženklų atėjimas bei tolimesnė plėtra gerokai išjudina prekybos centrų rinką. Beveik nuolat visiškai užpildyti didieji šalies prekybos centrai dėl naujų stiprių nuomininkų priversti nutraukti sutartis su silpnesnius rezultatus demonstruojančiais nuomininkais. Pastarieji, savo ruožtu, kraustosi į atokesnius prekybos centrus, kuriuose vakansijos taip pat sparčiai mažėja.

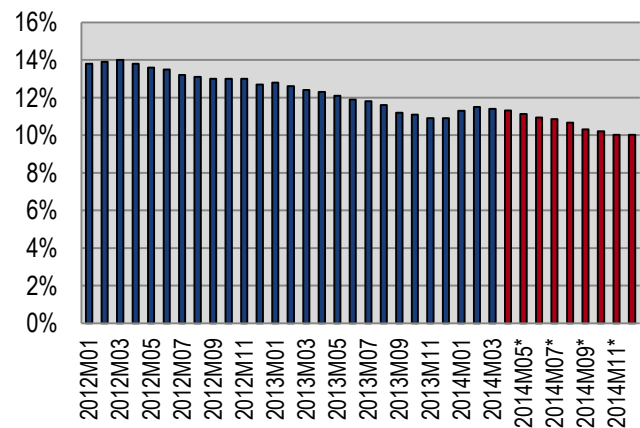
Analizuojant šalies didmiesčių prekybos centrų vakansijų rodiklius, pastebima, jog per pirmąjį 2014 metų ketvirtį jie beveik nekito Kaune ir Klaipėdoje, kur ir toliau išliko minimalūs. Tuo tarpu Vilniuje per ketvirtį vakansijos rodiklis išaugo, tačiau tai nulėmė 2013 metų viduryje rekonstrukcijai uždarytas ir 2014 metų kovą iš naujo duris atvėręs prekybos centras „Domus Pro“. 2014 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje Vilniaus prekybos centruose vakansija siekė 1,5 proc. (5555 kv. m), Kaune – 0,5 proc., (1050 kv. m), o Klaipėdoje vos 0,3 proc. (470 kv. m).

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



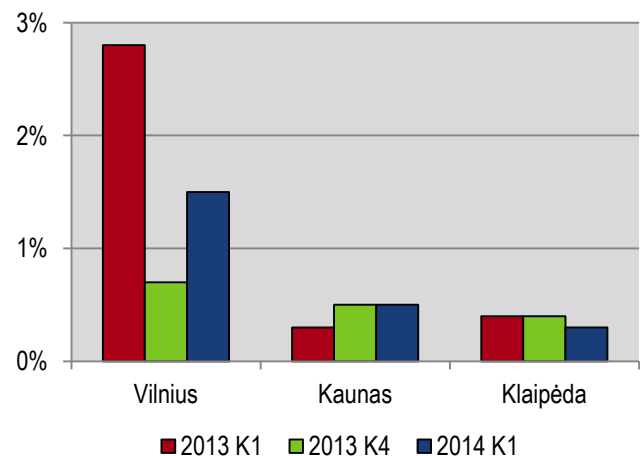
Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygio apimtys Lietuvoje, proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

Menka laisvų patalpų pasiūla šalyje prekybos centrų valdytojams leidžia nežymiai didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir artimiausiu metu, nes dauguma dabar vystomų ar planuojamų vystyti projektų bus baigti ir rinką papildys tik kitais metais. Iš viso 2014-2015 metais tikėtina sulaukti apie 88000 kv. m prekybinių patalpų naujuose Lietuvos didmiesčių prekybos centruose.

2014 metais vystytojai ketina investuoti į visų šalies didmiesčių prekybos centrų segmentus. Vilniuje antrąjį 2014 metų ketvirtį atidaromas prekybos centras „Prisma“ (10000 kv. m), šalia 2013 metais atidaryto prekybos centro „IKEA“ netrukus bus pradėtos „Prekybos parko“ (20000 kv. m) statybos, o antroje metų pusėje planuojamas ir antrasis „Domus Pro“ plėtos etapas (5000 kv. m). Kaune apie pradedamą plėtrą paskelbė „Mega“, planuojanti esamą prekybos centro plotą padidinti 22000 kv. m ir pasiekti bendrąjį 94000 kv. m plotą. Uostamiestyje antrąjį 2014 metų ketvirtį turėtų būti baigtos prekybos centro „Luizė“ statybos (6200 kv. m) bei pradėtos didelio statybinių prekių prekybos centro (25000 kv. m) statybos šalia Vilniaus plento bei Šilutės plento žiedo.

Tęsimos investicijos ir į didžiųjų šalies mažmeninės prekybos tinklų plėtrą, nors investicijų pobūdis priklausomai nuo prekybos tinklų strategijos buvo skirtingas. Per pirmąjį 2014 metų ketvirtį didžiausią mažmeninių parduotuvių tinklą turintys „Maxima“ ir „Iki“ investicijas labiau koncentravo į esamų prekybos taškų rekonstrukciją, tuo tarpu „Norfa“, „Rimi“ bei „Kubas“ esamų prekybos objektų nerekonstravo, o Lietuvoje atidarė po vieną didelę naują parduotuvę. Vis tik, aktyviausią plėtrą 2014 metų pradžioje ir toliau vykdė rinkos naujokė „FreshMarket“ – atidaryti net 8 nauji prekybos taškai (iš viso turi 20). Tik 2013 metų vasarą Lietuvoje pradėjusi veikti bendrovė per metus iki 2014 metų vidurio planuoja turėti 30 prekybos objektų visoje šalyje ir tam iš viso skirs apie 10 mln. eurų.

Aktyvėjanti plėtra prekybos centrų bei tinklų rinkoje byloja apie šio segmento rinkos atsigavimą. Gerėjanti šalies ekonominė situacija, augančios gyventojų pajamos bei vartojimas leidžia daryti prielaidą, jog prekybos centrų rinka neturėtų apsiriboti tik šiuo metu vystomais projektais. Prekybos centrų rinkos potencialas išlieka pakankamas naujiems projektams atsirasti, tad šis segmentas turėtų ir toliau nuosaikiai plėtotis.

### 2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pradžia	Statybų pabaiga
Vilnius	PC Prisma	10.000	2013 K2	2014 K2
Vilnius	Prekybos parkas	20.000	2014 K2	2015 K2
Vilnius	PC Domus Pro II	5.000	2014 K3	2015 K1
Kaunas	PC Mega II	22.000	2014 K1	2015 K4
Klaipėda	PC Luizė	6.200	2013 K3	2014 K2
Klaipėda	Prekybos centras	25.000	2014 K2	2015 K3
<b>Iš viso:</b>		<b>88.200</b>		

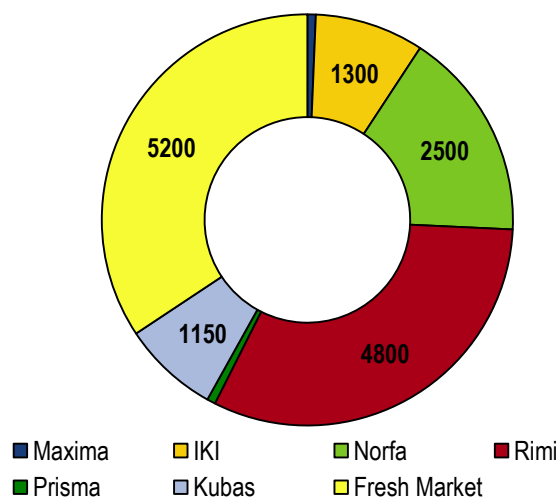
Šaltinis: „Inreal“

### 2014 K1 vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

Prekybos tinklas	Atidarė parduotuvių	Rekonstravo parduotuvių
Maxima	0	3
Iki	1	2
Norfa	1	0
Rimi	1	0
Prisma	0	0
Kubas	1	0
FreshMarket	8	0
<b>Iš viso:</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

Šaltinis: „Inreal“

### 2014 K1 atidarytų naujų mažmeninės prekybos tinklų objektų pasiskirstymas pagal plotą, kv. m



Šaltinis: „Inreal“

## LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2013 metų pabaigoje sulėtėję Lietuvos pramonės sektoriaus demonstruojami rezultatai buvo pastebimi ir 2014 metų pradžioje, tačiau pažymėtina, kad pramonės sektoriaus atstovai vis optimistiškiau vertina veiklos perspektyvas artimiausiu metu. Toliau tęsėsi 2013 metais suaktyvėjusios investicijos į logistikos centrų vystymą šalyje.

Per pirmąjį 2014 metų ketvirtį pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje pasiekė 14,8 mlrd. litų ribą. Lyginant su analogišku 2013 metų laikotarpiu rodikliu (15,9 mlrd. litų) stebimas 7,4 proc. smukimas. Eksporto apimtys smuko dar didesniu tempu. Per pirmuosius du 2014 metų mėnesius jos siekė 12,1 mlrd. litų ir lyginant su analogišku laikotarpiu 2013 metais (13,4 mlrd. litų) mažėjo 9,6 proc. Tokiems rodikliams didžiausios įtakos turėjo sumažėjęs naftos produktų eksportas.

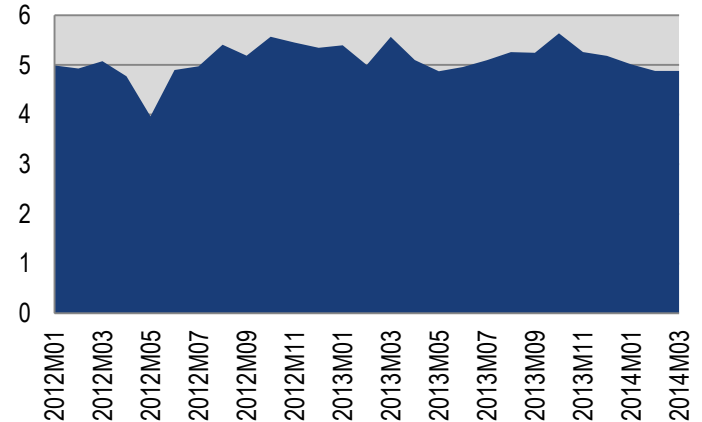
Nepaisant mažėjančių šalies pramonės produkcijos bei eksporto rodiklių, pirmojo 2014 metų ketvirčio pabaigoje daugelio pramonės sektoriaus atstovų prognozėse dėl ateities buvo galima išvengti daugiau optimizmo nei 2013 metų pabaigoje. Dauguma pramonės sektoriaus atstovų esamą pagamintos produkcijos atsargų lygį įvardijo kaip pakankamą, o vertindami eksporto apimtį ateityje, prognozavo, kad netrukus jos turėtų gerokai išaugti. Tai rodo, jog 2013 metų pabaigoje prasidėjęs pramonės sektoriaus sulėtėjimas neturėtų užsitęsti ilgai.

Analizuojant modernių logistikos centrų vakansijas šalies didmiesčiuose pirmojo 2014 metų ketvirčio pabaigoje, pastebima, jog visuose trijuose šalies didmiesčiuose buvo itin sudėtinga išsinuomoti daugiau nei 1000 kv. m modernių sandėliavimo patalpų. Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos logistikos centruose užimtumo rodikliai ir toliau siekė apie 99 proc.

2013 metų pradžioje Lietuvos didmiesčiuose 5-10 proc. padidėjusios nuomos kainos jau metus išliko stabilios. Panašu, kad taip buvo pasiektas pusiausvyros taškas, atitinkantis nuomotojų bei nuomininkų lūkesčius, tad artimiausiu metu vėl tikėtis pokyčių būtų sunku. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina siekė 12-17 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – po 11-15 Lt/ kv. m. Senuose

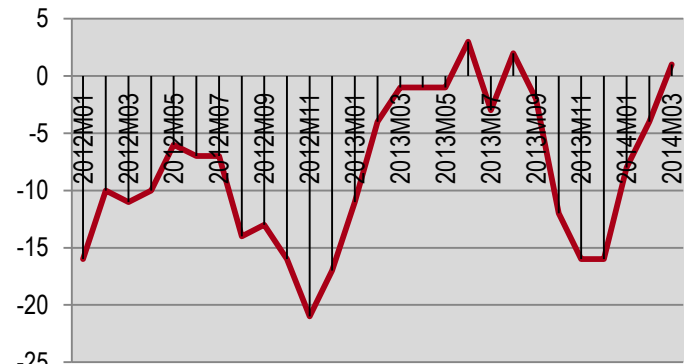
logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 6-10 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – po 5-9 Lt/ kv. m.

### Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. Lt



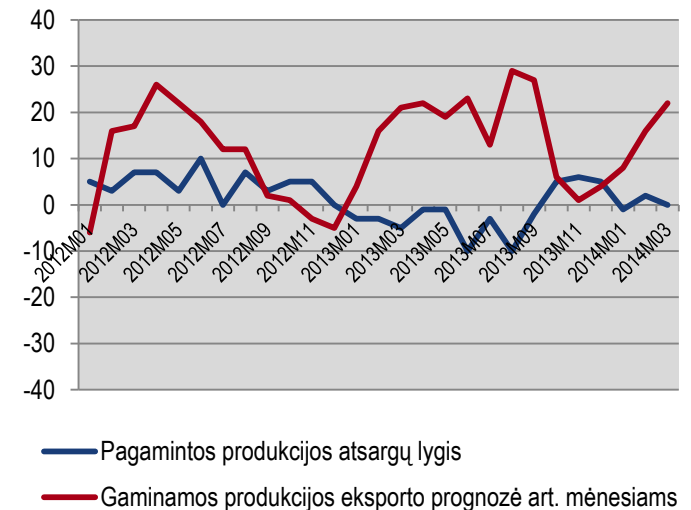
Šaltinis: Statistikos departamentas

### Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

### Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



Šaltinis: Statistikos departamentas

Daugiau nei dvejus metus maksimalius užimtumą rodikius Lietuvos modernių logistikos centrų segmente stebėję investuotojai 2013 metų pabaigoje atgaivino investicijas į šį NT segmentą ir pradėjo esamų logistikos centrų plėtrą. 2014 metų pradžioje buvo tęsiamos aktyvios logistikos centrų Vilniuje „Transexpedicija II“ (14000 kv. m) bei Klaipėdoje „Vlantana II“ (15000 kv. m) statybos, o pirmąjį 2014 metų ketvirtį Klaipėdoje pradėtas „AdRemLez II“ (14600 kv. m) plėtros etapas. Planuojama, kad antroje 2014 metų pusėje Vilniuje naują logistikos centrą turėtų pradėti statyti ir „Arvydo paslaugos II“ (8500 kv. m).

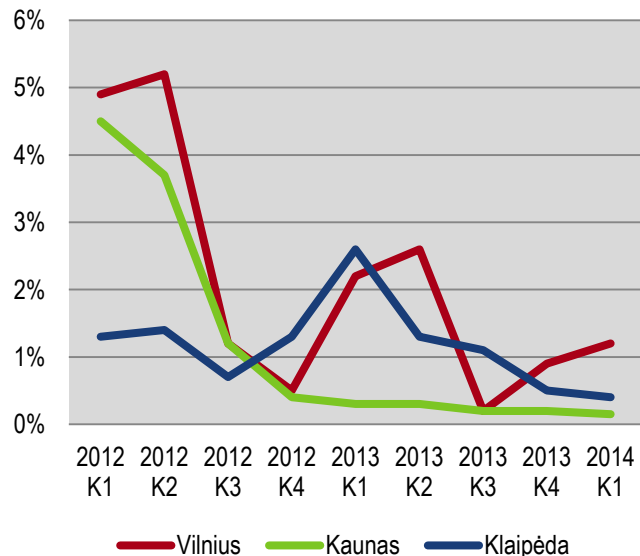
#### 2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami logistikos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pradžia	Statybų pabaiga
Vilnius	Transexpedicija II	14.000	2013 K2	2014 K2
Vilnius	ArvydoPaslaugosII	8.500	2014 K3	2015 K2
Klaipėda	Vlantana II	15.000	2013 K2	2014 K2
Klaipėda	AdRemLez II	14.600	2014 K1	2014 K4
<b>Iš viso:</b>		<b>52.100</b>		

Šaltinis: „Inreal“

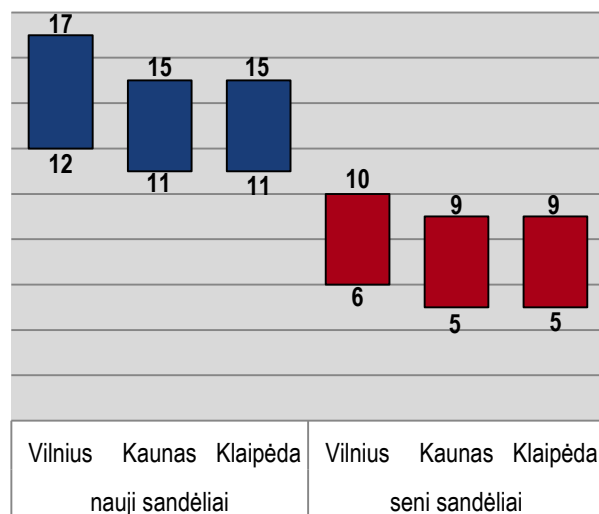
Įmonės šalies didmiesčiuose taip pat toliau aktyviai investuoja ir statosi naujus sandėlius savo reikmėms („built-to-suit“) taip siekdamas optimizuoti nuomos kaštus. Tokio tipo investicinių srautų suaktyvėjimas pastaruoju metu ypač juntamas Kaune, kur nuomojamų sandėlių rinka, palyginus su Vilniumi ar Klaipėda, yra išvystyta silpniau. 2014 metų pradžioje tokio tipo sandėlių statybas Kaune vykdė įmonės „Sanitex“, „Limedika“, „DPD“ bei „Almipex“; Vilniuje – „Vilniaus duona“ ir „Entafarma“; Klaipėdoje – „Ani Plast“ ir „HugaasGruppen“. Panašių investicinių planų Lietuvoje artimiausiu metu turi ir dar kelios didelės įmonės.

#### Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

#### Logistikos centrų nuomos kainos Lietuvoje, 2014 K1



Šaltinis: „Inreal“

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė  
„Raidla Lejins & Norcous“ Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros  
praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininke, advokatė

## **KĄ VERTĖTŲ ŽINOTI PERKANT NEBAIGTĄ STATYTI NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ?**

Nebaigto statyti nekilnojamojo turto (NT) sandoriai, kai pirkėjai ir pardavėjai atitinkamas sutartis sudaro dar iki NT statybos užbaigimo – dažna praktika, ypač kai aktyvumas NT rinkoje padidėja. Tačiau patraukli investicijų graža iš vertės pokyčio trumpuoju laikotarpiu neturėtų nustelbti būtinybės atsakingai įvertinti su tokia investicija susijusias rizikas ir prevenciją.

Priešingai nei įsigyjant jau užbaigtą NT, pirkėjas neturi galimybių apžiūrėti ir įvertinti turto – būsimą rezultatą galima išvysti tik projektinėje dokumentacijoje. Taigi viena iš aktualiausių rizikų, su kuria susiduria pirkėjas, – ar sutarties sudarymo metu dar nepastatytas NT po statybos užbaigimo atitiks pirkėjo lūkesčius ir bus kokybiškas.

Investuojant tokiais atvejais itin svarbu įvertinti esamą situaciją, tačiau taip pat atsižvelgti ir į galimus ilgesnio laikotarpio pasikeitimus, kurie gali turėti įtakos tiek pajamų ir sąnaudų struktūrai, tiek ilgalaikiai NT vertei bei likvidumui.

Įsigyjamo turto teisinio statuso ir projektinės dokumentacijos patikrinimas, tinkamo turinio pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas ir proceso kontrolė – keletas iš būdų, kaip valdyti galimas rizikas investuojant į nebaigtą statyti NT.

### **Krupštus įsigyjamo NT patikrinimas – apsauga nuo nemalonių staigmenų**

Būtina tinkamai patikrinti bei įvertinti įsigyjamą turtą, jo kokybę, identifikuoti su įsigyjamu turtu bei planuojama veikla susijusias rizikas, kad investicija į NT būtų saugi.

Patikrinimas gali būti tiek techninis, tiek teisinis, priklausomai nuo poreikio, ir turi didelę reikšmę pirkėjui tiek iš teisinės, tiek iš praktinės pusės. Įsigydamas turtą, pirkėjas turi bendro pobūdžio pareigą visapusiškai įvertinti tą turtą ir įsigydamas jį prisiima visą riziką dėl daikto būklės. Kai pirkėjas įgyja pakankamai informacijos apie ketinamą įsigyti objektą, tai padeda nuspręsti dėl tinkamiausios sandorio struktūros, įsigyjamo turto galutinės vertės bei kainos.

Esminiai klausimai, į kuriuos kreipiamas didžiausias dėmesys, yra pardavėjo nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą ir teisė jį

parduoti bei visos kitų trečiųjų asmenų teisėtos ar ginčytinos (ginčijamos) teisės į nekilnojamąjį turtą (statinius, žemės sklypą, priklausinius). Patikrinimo metu taip pat identifikuojami kiti nekilnojamojo turto suvaržymai (įkeitimai, areštai), trūkumai ir defektai.

### **Preliminari sutartis ar notarinė pirkimo-pardavimo sutartis?**

Siekdamas įsigyti nebaigtą statyti NT, pirkėjas, kaip ir užbaigtos statybos atveju, privalo sudaryti notarinę pirkimo-pardavimo sutartį, kuri sudaroma prieš arba po statybos užbaigimo, tačiau, šiuo atveju, egzistuoja tam tikri teisiniai ypatumai, į kuriuos privalu atsižvelgti.

Nevaržomai pirkti-parduoti, nuomoti ar kitaip disponuoti NT galima tik nuo jo statybos užbaigimo momento, t.y. kompetentingoms institucijoms pripažinus, kad NT yra tinkamas naudoti. Nepaisant šios bendrosios taisyklės, Statybos įstatymas visgi suteikia teisę perleisti NT neužbaigus jo statybos, jei dėl parduodamo NT yra gautas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos patvirtinimas, kad jis yra statomas nenukrypstant nuo projekto, ir NT yra įregistruotas viešajame registre. Būtina suprasti, kad NT registracija iki statybos užbaigimo, suteikia teisę tik perleisti NT, o pirkėjas neįgyja teisės juo naudotis. Įsigijęs nebaigtos statybos NT, iki kol galės pradėti juo naudotis, pirkėjas privalo užbaigti statybos darbus.

Taigi pirkėjas gali rinktis vieną iš dviejų galimų variantų: pirkti nebaigtos statybos NT ir perimti statytojo teises, t.y. statybos darbus užbaigti pats arba sudaryti tokią pirkimo sutartį, kuria pirkėjui nuosavybės teisė į NT pereitų pardavėjui (statytojui) užbaigus statybos darbus. Rinkoje dominuoja pastarasis būdas – pirkėjui su pardavėju sudarant preliminariąją sutartį arba notarinę pirkimo-pardavimo sutartį su atidedamosiomis sąlygomis.

Preliminarioji pirkimo-pardavimo sutartis yra susitarimas, pagal kurį šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį preliminariojoje sutartyje aptartomis sąlygomis. Ši sutartis nėra tvirtinama notariškai, taigi nėra papildomų išlaidų jos sudarymui, tačiau sutartį sudariusios šalies negalima priversti sudaryti pagrindinę sutartį, dėl to kyla rizika, kad po statybos užbaigimo pasikeitus NT kainai ar iškilus kitoms aplinkybėms, viena iš šalių gali atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį.

Siekdamos užsitikrinti platesnes garantijas, šalys gali rinktis sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį su atidedamosiomis

sąlygomis, pagal kurią pardavėjas įsipareigoja perduoti NT pirkėjui nuosavybės teise, o pirkėjas įsipareigoja jį priimti ir sumokėti kainą, tačiau šalių pareiga tai padaryti atsiranda tik po to, kai yra įvykdytos tam tikros sutartyje numatytos atidedamosios sąlygos. Pirkimo-pardavimo sutarčiai su atidedamosiomis sąlygomis taikoma privaloma notarinė forma ir papildomi susitarimai nėra sudaromi, t.y. šalys šia sutartimi prisiima galutinius įsipareigojimus sumokėti galutinę pirkimo kainą ir perduoti nuosavybės teisę. Tačiau pirkimo-pardavimo sutarties su atidedamosiomis sąlygomis dalyku gali būti tik toks NT, kuris yra suformuotas kaip atskiras NT objektas ir jam yra suteiktas unikalus numeris, taigi pardavėjas privalo, iki sutarties sudarymo dienos, atlikti papildomus, aukščiau nurodytus, veiksmus dėl NT registracijos.

Visgi, nei viena iš galimų sutarčių rūšių automatiškai neapsaugo pirkėjo nuo galimų rizikų. Tik kruopščiai įvertinus šalių lūkesčius, kitas sutarties sudarymo aplinkybes ir jas tinkamai atspindėjus sudaromame dokumente galima tikėtis sėkmingos sandorio baigties.

### **Aiškios ir išsamios susitarimų sąlygos – būtinybė**

Viena iš pagrindinių daromų klaidų – nepakankamo turinio sutarties pasirašymas. Nepriklausomai nuo sudaromos sutarties formos, šalims, siekiančioms išvengti galimų ginčų, ypač svarbu sutarties tekste ir (arba) kituose sutarties dokumentuose aiškiai ir nedviprasmiškai įtvirtinti visas esmines sąlygas ir aiškius šalių įsipareigojimus, kurie apima: sutarties dalyką – konkretų NT, šiam NT keliamus kokybės, įrengimo ir pan. reikalavimus, šalių įsipareigojimus sutarties vykdymo metu bei šių įsipareigojimų įvykdymo terminus ir atsakomybę už neįvykdymą (netinkamą vykdymą), kitus svarbius klausimus.

Sutartyje neturėtų likti jokių nutylėtų, numanomų ir (arba) neaiškių sąlygų, kurios leistų vienai ar kitai šaliai jas interpretuoti savaip, kadangi, tais atvejais, kai šalių tikrųjų ketinimų negalima nustatyti, sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiomis pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protingi asmenys. Kadangi NT statyba – ilgas ir sudėtingas procesas, kurio metu, t.y. nuo sutarties sudarymo iki nuosavybės perdavimo, daug sutarties vykdymui svarbių aplinkybių gali ženkliai pasikeisti (NT rinkos kainos, pirkėjo ir pardavėjo finansiniai pajėgumai ir kt.), sąlygos, nustatančios griežtus ir aiškius rėmus, padeda išsaugoti sukurtų teisinių santykių stabilumą ir užkerta kelią galimiems ginčams tarp sutarties šalių.

Kalbant apie konkrečias sutarties sąlygas galime išskirti kelis esminius momentus, kuriuos rekomenduojama įvertinti ypač atidžiai.

Kaip minėta, priešingai nei įsigyjant jau užbaigtą NT, pirkėjas neturi galimybių apžiūrėti ir įvertinti turto. Dažnu atveju pirkėjui tenka pasikliauti pardavėjo (statytojo) profesionalumu ir techninėmis galimybėmis, tačiau dalį šios rizikos galima sumažinti sutartyje įtvirtinant plačius pardavėjo pareiškimus ir garantijas, už kurių pažeidimus nustatoma atsakomybė. Pareiškimais ir garantijomis patvirtinama apie tam tikrų aplinkybių buvimą ar nebuvimą – šiuo atveju, pardavėjo garantijas dėl būsimo NT kokybės bei atitikties pirkimo dokumentams po statybos užbaigimo. Teisine prasme, pareiškimų ir garantijų neteisingumas ar neišsamumas gali lemti, kad sudarytas sandoris iš esmės neatitinka pirkėjo lūkesčių, kas leistų sutartį nutraukti ir (arba) reikalauti patirtų nuostolių atlyginimo.

Taip pat, pirkėjai neretai susiduria su problema, kad statytojas vėluoja užbaigti statybos darbus ir perduoti turtą pirkėjui. Akivaizdu, kad tarp pirkėjo ir pardavėjo sudaryta sutartis negarantuoja, kad statybos procesai neužstrigs, tačiau siekiant sumažinti tokio pobūdžio rizikų neigiamas pasekmes (pvz. pirkėjas privalo nuomotis gyvenamąjį būstą ir mokėti paskolos įmokas bankui ilgesnį, nei planuota, laikotarpį), pasirašomos sutartys turėtų būti konstruojamos įtvirtinant nuostatas dėl pirkimo kainos mažinimo ir (arba) dėl vėlavimo patiriamų išlaidų atlyginimo. Šiuo atveju, patiriami nuostoliai sutartyje turėtų būti apibrėžiami kaip įmanoma konkrečiau, kadangi, kilus teisminiam ginčui, ypač sudėtinga įrodyti ir pagrįsti patirtų nuostolių dydį.

Galiausiai, pirkėjas turėtų pasirūpinti saugiais „išėjimo“ keliais. Neretai pasitaiko atveju, kai statybos darbai užstringa sustojus projekto finansavimui, iškilus problemoms dėl statybos teisėtumo ar dėl kitų, ne nuo pirkėjo priklausančių, aplinkybių. Nors, kaip jau buvo minėta, sudaryta sutartis savaime negarantuoja, kad tokio pobūdžio problemų neiškils, sutartyje galima numatyti papildomas garantijas, kurios sumažintų galimas neigiamas pasekmes.

Remiantis įprasta praktika, sutarties sudarymo metu pirkėjas privalo pardavėjui sumokėti dalį pirkimo kainos, kuria, iki nuosavybės teisės perėmimo (o kartu ir visiško kainos sumokėjimo) rizikuoja pirkėjas. Dėl šios priežasties, patartina, kad ji būtų mokama į notaro depozitinę sąskaitą, sudaroma avansinio mokėjimo įkeitimo pirkėjui sutartis ar pasirenkamas kitas būdas, kuris garantuotų saugų sumokėtų lėšų

susigražinimo būdą, pardavėjui neįvykdžius sutarties. Sutarties nutraukimo atveju pirkėjui liktų išspręsti tik patirtų nuostolių atlyginimo klausimą, kadangi sumokėta kainos dalis sugrįžtų automatiškai.

Apibendrinant galima pabrėžti, kad būsimo NT įsigijimas yra pakankamai rizikinga investicija, kuri dėl savo neapibrėžtumo atbaido dalį potencialių pirkėjų. Tačiau, šalims išsiaiškinus viena kitos lūkesčius bei įvertinus ir pasirinkus tinkamą sandorio struktūrą, pakankamai investavus į nepriekaištingą procesą bei sandorio dokumentus ir supratęs pagal sutartis prisiimamus įsipareigojimus bei jų galimas pasekmes, šį neapibrėžtumą, o kartu ir gresiančias rizikas, galima smarkiai sumažinti ar pašalinti išvis.



## AUTORIAI

---



**Arnoldas Antanavičius**

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 7 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

[arnoldas.antanavicius@inreal.lt](mailto:arnoldas.antanavicius@inreal.lt)



**Žygimantas Mauricas**

„Nordea Bank Lietuva“ vyriausiasis ekonomistas, atsakingas už Lietuvos ekonomikos tyrimų pristatymą žiniasklaidai ir visuomenei, išsamių žinių apie šalies rinką teikimą ir pristatymą vidaus ir užsienio investuotojams.

Žygimantas Mauricas yra įgijęs finansų magistro laipsnį Lozanos universitete ir šiuo metu siekia finansų ir rizikos valdymo daktaro laipsnio. Jis taip pat skaito paskaitas apie finansų ekonomiką, tarptautinius finansus ir rizikos valdymą.

Tel. +370 612 66291

[zygimantas.mauricas@nordea.com](mailto:zygimantas.mauricas@nordea.com)



**Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė**

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė. Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė turi daugiau nei 12 metų patirtį konsultuojant Lietuvos ir tarptautines įmones, privataus kapitalo fondus bei Lietuvos Respublikos Vyriausybę strateginiuose valstybės projektuose, įsigijimų ir susijungimų, jungtinės veiklos, restruktūrizavimo ir kituose sudėtinguose sandoriuose energetikos, nekilnojamojo turto bei infrastruktūros srityse. Simona yra konsultavusi privačias ir valstybines įmones reorganizavimo, restruktūrizavimo ir jų įmonių valdymo klausimais.

Tel. +370 5 250 0800

[simona.oliskeviciute@rln.lt](mailto:simona.oliskeviciute@rln.lt)

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“ privatus kapitalas“. Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 1000 gyvenamojo būsto objektų, per 200 sklypų. Tarpininkaujama 40 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 2,5 milijardus litų. Įmonių biurais ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje. Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „[Kopų vėtrungės](#)“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „[Danės užutėkis](#)“.

**UAB „Inreal valdymas“**  
**UAB „Inreal“**  
**UAB „Inreal GEO“**  
Palangos g. 4, 01402 Vilnius  
Tel. +370 5 273 0944  
Faksas +370 5 273 3065  
[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)

### AB BANKAS „NORDEA“



„Nordea Bank Lietuva“ priklauso didžiausiai finansinių paslaugų grupei Šiaurės Europoje. 2012 metais „Nordea“ išrinktas geriausiu banku Vakarų Europoje („The Banker“, „Financial Times“). Saugiausių pasaulio bankų penkiasdešimtuose esantis bankas „Nordea“ užima 20-ąją vietą. Banko „Nordea“ reitingas „Standard & Poor's“ vertinimu jis žymimas (AA-).

Lietuvoje bankas „Nordea“ veiklą pradėjo 2000 m. Šiuo metu „Nordea“ pagal valdomą turtą užima ketvirtą vietą tarp Lietuvoje veikiančių bankų ir yra vienas iš sparčiausiai augančių bankų, teikiantis visas pagrindines bankininkystės paslaugas privatiems ir verslo klientams.

**NORDEA BANK LIETUVA**  
Didžioji g. 18/2, 01128 Vilnius  
[www.nordea.lt](http://www.nordea.lt)

### ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

#### RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisinio paslaugų lyderės, kuriose dirba 120 teisininkų. Kontoros teikia kompleksines paslaugas šalies, regiono ir tarptautinėms įmonėms, tarp kurių – tarptautinės korporacijos, bankai ir finansinės institucijos. „Raidla Lejins & Norcous“ profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinyvai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „PLC Which lawyer“, „The European Legal 500“ ir kt. 2013 m. vienas įtakingiausių Europos teisės žinyvų „Chambers Europe“ bei tarptautinis įmonių susijungimų ir įsigijimų žinyvas „Financial Times“ ir „Mergermarket“ pripažino advokatų kontorą „Raidla Lejins & Norcous“ geriausia teisine patarėja Baltijos šalyse.

**RAIDLA LEJINS & NORCOUS**  
Lvovo g. 25, 09320 Vilnius  
Tel. +370 5 250 0800  
Faksas +370 5 250 0802  
[www.rln.lt](http://www.rln.lt)