

# in real

EKONOMIKOS IR  
NT RINKOS APŽVALGA  
2012 I PUSMETIS

Partneriai:



RAIDLA LEJINS & NORCOUS

## TURINYS

---

2012 METŲ I PUSMEČIO LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA	2
MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA	4
EKONOMIKOS PERSPEKTYVOS	5
FINANSŲ RINKA	6
FINANSŲ RINKOS PERSPEKTYVOS	6
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	7
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	14
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	16
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO RINKOS APŽVALGA	18
SAVAVALIŠKŲ STATYBŲ ĮTEISINIMO ASPEKTAI	20
VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARČIŲ ADMINISTRAVIMO ASPEKTAI	20
AUTORIAI	23
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	24

## 2012 METŲ I PUSMEČIO LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA

2012-ųjų pirmoje pusėje Lietuvoje toliau ryškėjo dar 2011 metų pabaigoje stebėtos ekonomikos lėtėjimo tendencijos. Šalies BVP 2012 metų I ketvirtį augo 3,9 proc., o II ketvirtį tempas sumažėjo iki 2,1 proc. Nepaisant to, ekonomikos plėtros mastas kol kas vertintinas palankiai. Pirmąjį šių metų pusmetį šalies ūkis augo vis labiau pasikliaudamas vidaus paklausa – mažmeninė prekyba toliau augo vidutiniškai 6,4 proc. tempu. Vidutinė metinė infliacija per šešis mėnesius sumažėjo nuo 4,1 iki 3,7 proc.; naujų paskolų šiemet sausį-gegužę išduota daugiau nei per tą patį laikotarpį 2011 metais. Visgi, prastesnis ateities vertinimas, kurį lemia niūrios nuotaikos euro zonoje, gali sąlygoti tolesnį nenorą plėsti kredito portfelį tiek iš skolininkų, tiek iš skolintojų pusės. Stiprėjančios nuojautos apie naują recesiją euro zonoje antroje šių metų pusėje turėtų labiau apriboti ir Lietuvos BVP augimą bei naujų darbo vietų kūrimą. Nepaisant sulėtėjimo, ūkio augimas gali likti vienas sparčiausių Europos Sąjungoje ir europietiškosios recesijos Lietuvos ūkis turėtų išvengti.

2012 metai nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinkoje prasidėjo atsargiu optimizmu, tačiau įpusėjus pusmečiui rinka įsibėgėjo ir daugelyje segmentų buvo fiksuojamas sandorių augimas, o kai kuriuose – net ir kainų didėjimas. Visgi, baigiantis pusmečiui teigiamos tendencijos ėmė slopti. Visų pirma tai galima paaiškinti natūraliu sezoniškumu, kai vasarą sumažėja gyventojų bei įmonių aktyvumas. Kita vertus, vis labiau reiškiasi fundamentalių rodiklių, kurie palaikytų ar skatintų iki tol buvusį augimą, deficitas:

- labai lėtai mažėja nedarbas, tad iš esmės nedidėja gyventojų pajamos bei perkamoji galia;
- gyventojai nėra linkę skolintis iš bankų, o ir patys bankai šiandien pakankamai atsargiai žiūri į naujų paskolų išdavimą, tad rinkoje iš esmės nedidėja likvidumas;
- Europą ir toliau kausto skolų krizė bei ūkio augimo problemos, tad rinkos dalyvių nuotaikos bei lūkesčiai negerėja.

2012 metų pirmojo pusmečio pabaigoje sulėtėjimas stebimas beveik visuose Lietuvos didmiesčių NT sektoriuose. Prekybos centrų segmente Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje padidėjo vakansijos, stabilizavosi nuomos kainos. Vilniuje vakansija išaugo nuo 3,5 iki 4,4 proc., Kaune – nuo 0,8 iki

1,1 proc., o Klaipėdoje – nuo 1,4 iki 1,5 proc. Panašios tendencijos pastebėtos ir logistikos centrų segmente, kuriame pusmečio antroje pusėje pastebimai sumažėjo potencialių naujų nuomininkų, padidėjo laisvų patalpų, o nuomos kainos nustojo augusios. Pusmečio pabaigoje Vilniuje modernių sandėliavimo patalpų vakansija padidėjo nuo 4,3 iki 5,2 proc., o Kaune ir Klaipėdoje nepakito. Vakansijų didėjimas stebimas ir verslo centrų segmente, išskyrus Kauną, kuriame laisvų patalpų lygis moderniuose biurų pastatuose lyginat su metų pradžia mažėjo 2,2 proc.

Rinkos stabilizacijos ženklai pastebimi ir butų segmente. VĮ „Registru centras“ duomenimis per pirmąjį 2012 metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta vos 2,3 proc. daugiau butų pirkimo-pardavimo sutarčių nei per atitinkamą 2011 metų laikotarpį. Tuo tarpu analizuojant vien tik 2-ojo ketvirčio duomenis, matome, jog Lietuvoje sudaromų sandorių skaičius, lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, sumenko 1,8 proc. Butų sandorių skaičius antrąjį šių metų ketvirtį mažėjo visuose didmiesčiuose: Vilniuje – 3 proc., Kaune – 0,4 proc., o Klaipėdoje – 6,1 proc.

Prastėjančių butų paklausos rodiklį galima būtų paaiškinti vis labiau didėjančia individualių namų paklausa. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per pirmąjį 2012 metų pusmetį Lietuvoje buvo sudaryta net 23,3 proc. daugiau individualių namų pirkimo-pardavimo sutarčių nei per atitinkamą 2011 metų laikotarpį. Priešingai nei butų segmente, antrame ketvirtyje stebimas dar didesnis individualių namų sandorių augimas.

Tradiciškai toliau aktyvi išlieka žemės sklypų rinka. Per pirmąjį 2012 metų pusmetį sandorių augimas siekė apie 10 proc., lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu. Populiariausi ir toliau išlieka žemės ūkio bei namų valdų sklypai.

Pirmąjį 2012 metų pusmetį naujos statybos (pirminėje) butų rinkoje stebimos kiek kitokios tendencijos. Per analizuojamą laikotarpį sulaukta itin daug aktyvumo iš NT plėtotojų pusės. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose pardavimai pradėti net 31 naujame daugiabučių projekte, kurie rinką papildė 1733 butais. Tačiau per tą patį laikotarpį parduota tik apie 800 butų.

Per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniuje buvo pradėti pardavimai 21 daugiabučių projekte, kurie iš viso rinką papildė 1370 butų. Tai beveik tiek pat, kiek rinkai buvo pasiūlyta per visus

2011 metus. Tuo tarpu paklausa beveik nepakito – per pusmetį parduoti tik 624 butai – vidutiniškai 104 per mėnesį. Panašus, vidutiniškai 100 butų per mėnesį, pardavimų lygis fiksuotas ir 2011 metais. Tiesa, antrąjį ketvirtį buvo parduodama vidutiniškai apie 120 butų per mėnesį, tačiau, manome, jog tai yra tik trumpalaikis reiškinys, nes, greičiausiai, pardavimų rezultatus pagerino gausybė naujai atsiradusių projektų, kuriuose gyventojai suskubo išsipirkti patraukliausius butus. Vėliau pardavimų tempas turėtų nuslopti, o neparduoti butai – dar labiau išauginti likutinę pasiūlą sostinėje.

Kauno pirminė daugiabučių rinka toliau stagnuoja – per pusmetį pradėti vos trys nauji projektai. Visi jie – kotedžų segmente, o daugiabučių rinkoje tęsiasi štilis – per mėnesį parduodama vidutiniškai apie 10 butų, t.y. netgi keliais butais mažiau nei 2011 metais.

Klaipėdoje 2012 metais I pusmetį butų rinka suaktyvėjo. Pasiūloje pasirodė 7 nauji daugiabučių projektai, kurie rinką papildė 321 butu. Atsiradusi nauja pasiūla padidino pasirinkimą potencialiems pirkėjams, tad uostamiestyje pirmąjį šių metų pusmetį stebimas pirminės rinkos pardavimų augimas – per mėnesį vidutiniškai parduodama po 19 butų.

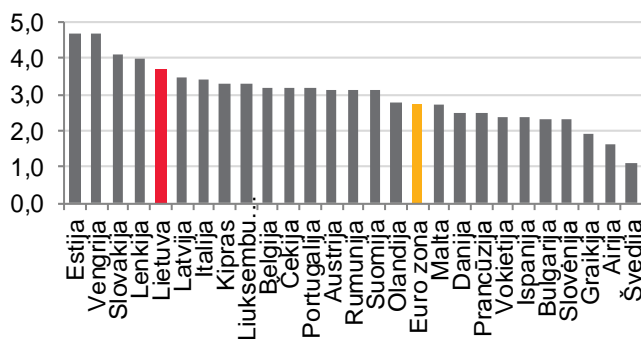
Pastebima, jog tiek Vilniuje, tiek Klaipėdoje naujų projektų atsiradimas išjudino pirminę rinką, padaugėjo sandorių. Tačiau tai, veikiausiai, trumpalaikis reiškinys, kadangi didesni projektų pardavimai yra fiksuojami tik pirmąsiais mėnesiais, kai pirkėjai gali rinktis likvidžiausius ir patraukliausius butus. Vėliau pardavimų sparta mažėja. Tuo tarpu fundamentalių priežasčių toliau didėti butų sandorių skaičiui artimiausiu metu neįžvelgiame. Todėl tikėtina, jog turėtų didėti likutinių butų, kuriuos parduoti gali tapti vis sunkiau, pasiūla. Visgi šiuo metu pastebime, jog naujų daugiabučių projektų planuojama mažiau, tad tikėtina, jog antroje metų pusėje daugiabučių segmentas turėtų stabilizuotis.

## MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA

**2012 metų pirmoje pusėje toliau ryškėjo dar 2011 metų gale stebėtos ekonomikos lėtėjimo tendencijos.** Lietuvos BVP 2012 metų I ketvirtį augo 3,9 proc., o II ketvirtį tempas nuvylė ekonomistų prognozes ir sumažėjo net iki 2,1 proc. Nepaisant sulėtėjimo, ekonomikos plėtra kol kas su pliuso ženklų, nors vėliausi mėnesiniai rodikliai ir verčia kiek nuogaštauti, kad antroje metų pusėje Lietuvos ūkis gali veikti sudėtingesnėmis sąlygomis.

**Šiems metams įpusėjus, kainų augimas ėmė kelti mažiau susirūpinimo.** Dėl maisto ir kuro brangimo kilusios kainos šiuo metu normalizuojasi, o vidutinė metinė infliacija vis labiau lėtėja. Birželį metinė infliacija siekė 2,5 proc., o vidutinė metinė sumažėjo nuo 3,9 iki 3,7 proc. Nepaisant palankesnės kainų raidos pastaruoju metu, infliacija tebėra viena didesnių Europos Sąjungoje.

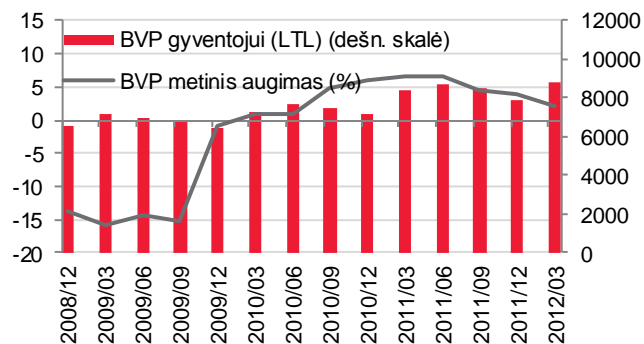
### 2012 m. birželio mėn. vidutinė metinė infliacija (proc.)



Šaltinis: Eurostat

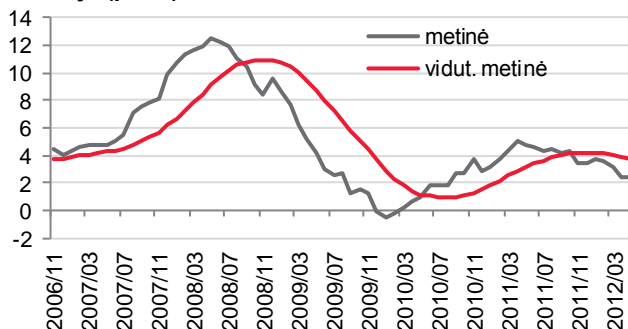
**Lietuvos ekonomikai tenka vis labiau kliautis vidaus paklausa.** Vakarų Europos ekonomikos sunkmetis trikdė užsienio prekybos, o kartu ir pramonės tolesnę raidą. Gegužės mėnesį pramonės produkcija nustojo augti ir, palyginti su tuo pačiu periodu prieš metus, sumažėjo. Vidutiniškai 2012 metų I pusmetį Lietuvos pramonės produkcija augo 0,6 proc., kai praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu šis dydis siekė 12,5 proc. Vidaus paklausa bent jau kol kas lieka stabilėnė – mažmeninė prekyba toliau auga gana vienodai: vidutiniškai 6,2 proc. 2012 m. sausio-birželio mėnesiais palyginti su 6,0 proc. 2011 m. sausio-birželio mėnesiais).

### Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

### Infliacija (proc.)



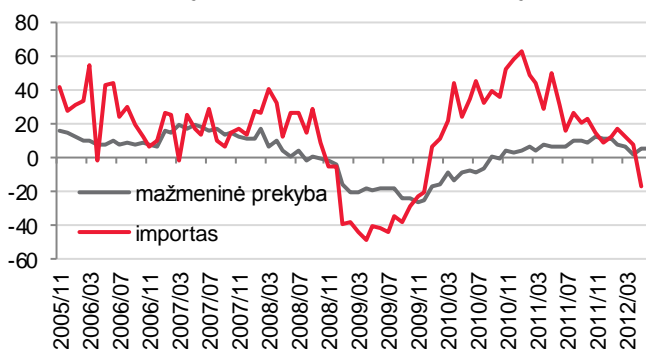
Šaltinis: Bloomberg

### Pramonės produkcija ir eksportas (metiniai pokyčiai, proc.)



Šaltinis: Bloomberg

### Mažmeninė prekyba ir importas (metiniai pokyčiai, proc.)

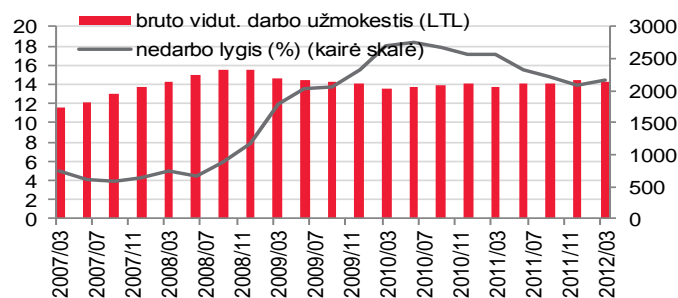


Šaltinis: Bloomberg



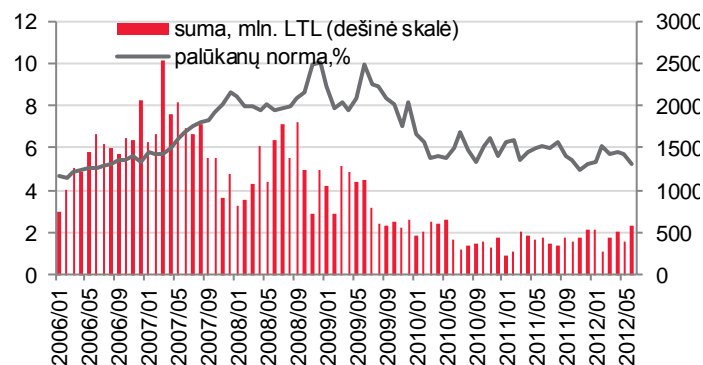
**Pokyčiai darbo rinkoje 2012 metų I ketvirtį priverstė sunerinti ir dėl vidaus paklausos ateities.** Nedarbo lygis lėtai mažėjęs nuo 2010 metų vidurio, šių metų I ketvirtį vėl netikėtai paūgėjo nuo 13,9 proc. iki 14,5 proc. 2012 metų pirmaisiais mėnesiais šio užimtumo rodiklio prastėjimą lėmė absoliučiu dydžiu išaugęs bedarbių skaičius (8,8 tūkst.), kurio neatsvėrė darbo jėgos sumažėjimas (4,4 tūkst.). Ankstesniais ketvirčiais daugiausia prie darbo vietų kūrimo prisidėjo privatus sektorius. Panašu, kad pastarasis vėl pradėjo baimintis dėl lėčiau augiančios ekonomikos.

### Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

### Naujos paskolos įmonėms ir namų ūkiams



Šaltinis: Lietuvos bankas

**Kreditavimas šiais metais yra kiek pagyvėjęs palyginti su tuo pat 2011 metų laikotarpiu.** Per pirmą 2012 metų pusmetį išduota 16 proc. daugiau naujų paskolų nei praeitais metais per tą patį laikotarpį. Visgi, prastesnis ateities vertinimas, kurį lemia niūrios nuotaikos euro zonoje, gali sąlygoti tolesnį nenorą plėsti kredito portfelį tiek iš skolininkų, tiek iš skolintojų pusės. Palūkanų normų aplinka ir šiais metais išliks palanki – Europos centrinis bankas nesenai dar sumažino ir taip jau mažą bazinę palūkanų normą, o euro zonos ekonomikos būklė nesudarys prielaidų pinigų politikos sąlygoms griežtinti artimiausiu metu.

## EKONOMIKOS PERSPEKTYVOS

**Lietuvos ekonomikos augimas šiais metais bus lėtesnis, tačiau išliks teigiamas.** Prognozuojame, kad Lietuvos BVP per 2012 metus gali padidėti 2,8 proc. Vis dėlto, šalies ūkis funkcionuos prastesnėmis aplinkybėmis nei ankstesniais metais. Stiprėjančios nuojautos apie naują recesiją euro zonoje antroje šių metų pusėje turėtų labiau apriboti ir Lietuvos BVP augimą bei naujų darbo vietų kūrimą. Nepaisant sulėtėjimo, ūkio augimas gali likti vienas sparčiausių Europos Sąjungoje ir europietiškosios recesijos Lietuvos ūkis turėtų išvengti.

**2012 metų infliacijos prognozė taip pat kuklesnė palyginti su praėjusių metų reikšme.** Vidutinė metinė infliacija 2012 metais gali sumažėti iki 2,7 proc. palyginti su 4,1 proc. 2011 metais. Kainų augimas šiemet nebus toks didelis, tiek dėl vidinių priežasčių, tiek dėl išorinių. Niūresnės ekonomikos perspektyvos turėtų prilaikyti pasaulinę žaliavų rinką nuo didesnio brangimo. O Lietuvos vidaus paklausa, be išorinio spaudimo, pernelyg ekspansyvaus kainų augimo taip pat nesąlygos.

### Lietuvos ekonomikos prognozės

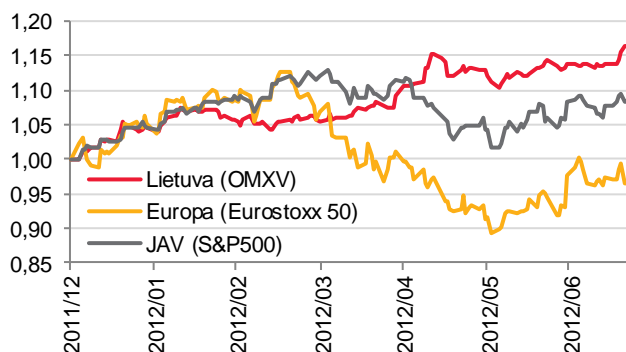
	2011	2012 pr.	2013 pr.
BVP	5,9%	2,8%	3,9%
Infliacija (vidut. metinė)	4,1%	2,7%	2,9%

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir Finastos prognozės

## FINANSŲ RINKA

Pirmasis šių metų pusmetis pasaulio akcijų rinkose buvo permainingas, o kryptis – nepatvari. Metų pradžią investuotojai pasitiko kiek geresnėmis nuotaikomis, tačiau pavasarį vėl išaugo baimės dėl euro zonos likimo. Tąkart nerimauti privertė ne tik Graikijos likimas, bet ir Ispanijos finansų sektoriaus stabilumas. Po to vėl sekė atoslūgis, kai buvo paskelbta apie Ispanijai teikiamą naują paskolą, o Europos centrinis bankas po ilgo laiko dar sumažino visų laikų žemumose buvusią bazinę palūkanų normą. Tad šiuo metu turime išties žemų palūkanų normų aplinką: 6 mėn. tarpbankinė palūkanų norma Euribor siekia 0,72 proc., Lietuvos Vilibor – 1,42 proc.

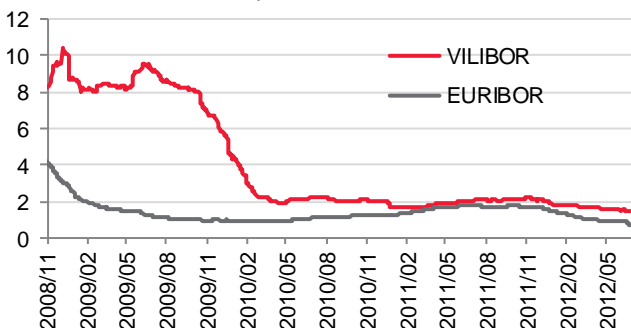
### Akcijų kainų indeksai\*



\*Pastaba: indeksų vertės 2011 12 31 prilygintos 1.

Šaltiniai: Bloomberg ir Finasta

### Tarpbankinės palūkanų normos, 6 mėn. (proc.)



Šaltinis: Bloomberg

## FINANSŲ RINKOS PERSPEKTYVOS

### Vasaros viduryje nuotaikos rinkose vėl pradėjo bjurti.

Tokie svyravimai jau menkai bestebina – ne pirmą ir veikiausiai ne paskutinį kartą buvo prisiminta, kad euro zonos ekonomikos sunkumai tebėra neįveikti ir vėl atgijo susirūpinimas dėl gilėjančios recesijos regione. Euro zonos BVP pokytį prognozuojantys analitikai daugiausiai tikisi neigiamo ženklo 2012 metais, o vidutinė prognozė siekia -0,4 proc.

Tvyrant tokioms nuotaikoms tikėtina, kad žemų palūkanų normų aplinka ir toliau išliks bent jau artimiausius metus. Neseniai palūkanas sumažinęs Europos centrinis bankas neskubės jų didinti, kol neįsitikins, kad ekonomikos būklė pradeda gerėti. O turint omenyje susikaupusią ekonominių disbalansų gausą ir sunkią sprendimų iš susidariusios padėties paiešką, vangi ūkio plėtra regione gali ir užsitęsti. Yra daugiau pagrindo tikėtis pamatyti pagyvėjimą JAV ar Azijos rinkose ir tik vėliau Europoje.

Kol nestabilumo laikotarpis rinkose tęsis, paklausa labiau mėgautis turėtų saugios turto klasės, pavyzdžiui, aukščiausio reitingo vyriausybės obligacijos. Trumpalaikiai svyravimai gali leisti uždirbti ir investuojant į akcijas, tačiau anksčiau minėti faktoriai patvarios ilgalaikės teigiamos krypties kol kas tikėtis neleidžia.

### Investicijų į turto klases grąža

	2010	2011	2012 pusm.	I
Indėliai*	2,3%	1,5%	1,4%	
Akcijos**	56%	-27%	14%	
Auksas	30%	11%	2%	
Žaliavos***	6%	-8%	-7%	
Nekilnojamasis turtas****	-5%	3%	4%	

\*naujų namų ūkių indėlių vidutinė metinė palūkanų norma litais

\*\*OMXV indekso grąža

\*\*\*Reuters-Jefferies žaliavų indekso grąža

\*\*\*\*[registruotų parduotų visų gyvenamųjų būstų vidutinės 1m2 kainos pokyčiai Lietuvoje, 2012 m. duomenys – kovo mėn.

Šaltiniai: Lietuvos bankas, NASDAQ OMX, Bloomberg ir Lietuvos registrų centras.

## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

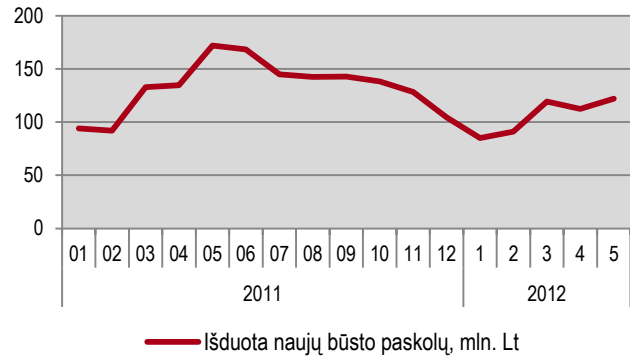
2012 metų pirmasis pusmetis būsto sektoriuje kelerių krizės metų kontekste pasižymėjo ypatingu aktyvumu. Tiesa labiausiai šis aktyvumas pasireiškė iš vystytojų pusės – iš viso pradėti pardavimai net 31 naujame daugiabučių projekte, kurie rinką papildė 1733 butais. Kita vertus, pardavimų tempai pirminėje rinkoje gerokai atsiliko nuo pasiūlos augimo – pirmąjį 2012 metų ketvirtį visoje Lietuvoje buvo parduoti apie 360 naujos statybos butų, o antrąjį ketvirtį – apie 440 butų. Nors antrąjį ketvirtį pirminėje rinkoje buvo realizuota apie 23 proc. daugiau butų nei pirmąjį, tačiau manome, jog tai yra trumpalaikis reiškinys, nes geresni pardavimai daugiausiai fiksuoti tik naujai pasirodžiusiuose projektuose. Vėliau jų pardavimai turėtų lėtėti, o bendras rinkos apyvartumas – grįžti į įprastą lygį.

Skirtingi pasiūlos bei paklausos augimo tempai rinkoje negali ilgai išsilaikyti, tad pastaruoju metu stebimas naujų NT projektų plėtros sulėtėjimas. Pastarąją tendenciją labiausiai skatina niekaip neišsijudinanti paklausa, kuri panašiam lygyje laikosi jau daugiau nei dvejus metus. Vangią paklausą galima paaiškinti vis dar menka gyventojų perkamąja galia bei silpnu bankų finansavimu. Per pirmuosius 5 šių metų mėnesius, Lietuvos bankų asociacijos duomenimis, buvo išduota 529,99 mln. Lt naujų būsto paskolų. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, tai 15 proc. mažiau. Prastesnius naujų paskolų išdavimo rodiklius galima paaiškinti ne tik gyventojų atsargumu ir nenoru prisiimti finansinių įsipareigojimų, tačiau ir iš dalies pasikeitusia bankų politika, kuri šiais metais tapo kur kas atsargesnė nei 2011-aisiais. Šiandien potencialūs paskolų gavėjai dažniausiai yra pasitinkami didesnėmis banko maržomis, dėl ko daliai klientų paskolos gavimas tampa nebepatrauklus.

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, 2012 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje įregistruoti 9897 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, sandorių skaičius padidėjo 2,3 proc. Reikia paminėti, jog metai prasidėjo gana greitai augančia pirkimo-pardavimo sandorių apimtimi, tačiau 2012 metų pirmojo pusmečio pabaigoje pastebėtas šio augimo lėtėjimas, lyginant su atitinkamu praėjusių metų laikotarpiu. Panašu,

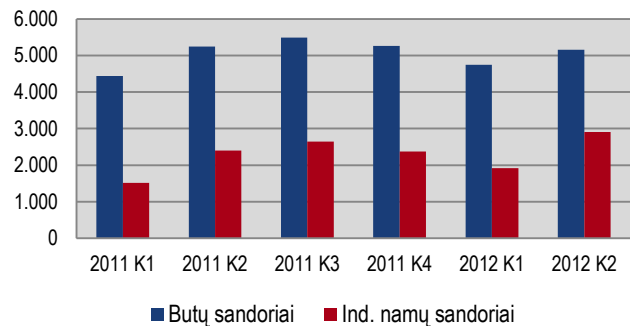
jog šiuo metu butų rinkoje sandorių augimas pradeda išsikvėpti, nes sunku įžvelgti objektyvių priežasčių tęstis anksčiau fiksuotam augimui.

### Išduotos naujos būsto paskolos (mln. Lt)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

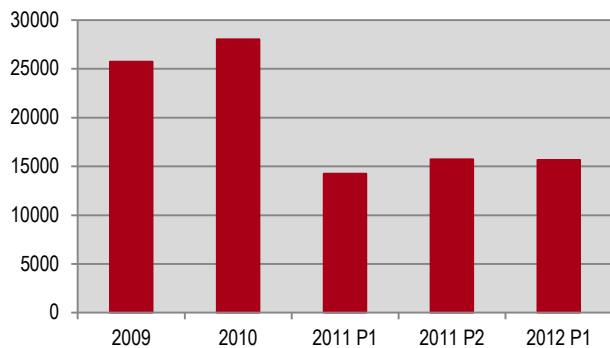
Priešingos tendencijos pastebimos individualių namų segmente – pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje užregistruota 4828 individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių ir tai yra net 23,3 proc. daugiau nei atitinkamą laikotarpį 2011 metais. Šių metų pradžioje itin suaktyvėjęs individualių namų segmentas aktyvus išliko ir įpusėjus metams. Panašu, jog šis segmentas turėtų išlikti populiarus ir artimiausiu metu, nes gyventojai vis labiau įvertina gyvenimą privačioje, žaliwoje erdvėje.

Apie pastarąją tendenciją byloja ir situacija žemės sklypų rinkoje. Nuo 2010 metų yra fiksuojamas metinis žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių augimas: 2010 metais – 9 proc., 2011 – 6,9 proc., o 2012 metų I pusmetį – 10 proc. lyginant su 2011 metų I pusmetį Sandorių augimas turėtų tęstis ir artimiausiu metu, nes žemės sklypų ieško tiek



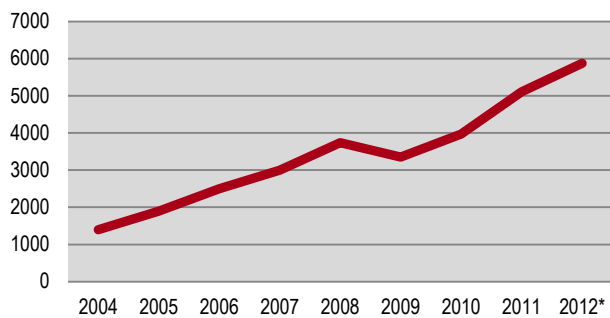
ūkininkai, tiek ir gyventojai. Pastebimas gyventojų susidomėjimas žemės ūkio paskirties sklypais ne tik kaip įrankiu ūkininkavimui, bet ir kaip galimybe įsiregistruoti ūkį bei statyti individualų namą. Žemės ūkio paskirties sklypų paklausa nuolat auga, o jų kainų augimas tęsiasi jau ne vienerius metus.

### Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: „VL „Registru centras“

### Vidutinė žemės ūkio paskirties žemės kaina Lietuvoje (Lt/ha)



Šaltinis: „Inreal“

### Būsto rinka Vilniuje

Analizuojant pirmojo pusmečio Vilniaus rinką, galime teigti, jog didžiausias aktyvumas stebimas ne iš pirkėjų, bet iš pardavėjų pusės. Per pirmąjį pusmetį pradėti pardavimai 21 naujame gyvenamosios paskirties projekte, kurie pirminę Vilniaus būsto rinką papildė 1370 butų. Pirmąjį ketvirtį rinką papildė 7 nauji projektai ir 611 butų, o antrąjį – net 14 naujų projektų ir 759 nauji butai. Kai kurie iš šių projektų pradėti statyti naujai, o kai kurie tik atnaujino anksčiau dėl įvairių priežasčių sustabdytus pardavimus. Reikėtų paminėti, jog Vilniuje yra pradėtos dar bent 2 naujų daugiabučių namų projektų statybos Lazdynuose bei Viršuliškėse, tačiau pardavimai juose kol kas nevyksta. Iš viso pirmojo šių metų

pusmečio pabaigoje pirminė rinka siūlė apie 2600 naujos statybos butų. Lyginant su atitinkamu praėjusių metų laikotarpiu, pasiūla išaugo apie 70 proc. Tuo tarpu pardavimų apimtys „nespėjo“ paskui didėjančią pasiūlą – per pirmąjį pusmetį buvo parduoti 624 nauji butai arba vidutiniškai po 104 naujus butus per mėnesį. Vertinant pardavimų apimtis, antroji pusmečio pusė buvo žymiai aktyvesnė nei pirmoji – II ketvirtį pirminėje rinkoje buvo parduodama vidutiniškai 13 butų daugiau nei I šių metų ketvirtį. Iš dalies, tokias tendencijas nulėmė ir naujos pasiūlos atsiradimas – pastebėta, kad pirmaisiais pardavimo mėnesiais, kai yra platus pasirinkimas, naujuose projektuose įvyksta itin daug pardavimų. Vėliau jų sumažėja. Ši tendencija parodo, kad rinkoje yra gana didelis naujo, patrauklaus būsto ir galimybės rinktis poreikis.

Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Vilniuje		
Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
Bajorų kalvos V etapas	Hanner	117
Oslo namai (I etapas)	Seelvag LT	112
Ozo parkas 3B namas	Realco	117
Didžioji g. 10	Property development group	11
Elguva	Karoliniškių deimantai	131
Kalnėnų butai	Acro Investment Group	15
Eitminų g. 20	Anreka	108
VII kvartalas Pilaitėje	Vilmesta	92
Užupio kalvos	MRS	36
Valakampių vingis	Elrax	65
Aurum apartamentai	Aurum apartamentai	126
Kovo 11 – osios g. 23, Grigiškės	Nomalita	40
Belmonto loftai	Concept lofts	103
Rūkelis	Sidabris	12
Šlaito g. 16	Žvėryno investicija	8
Rusnės kvartalas	Namila	48
Lighthouse	MG Valda	156
Santariškių namai, Gilės	Eika	26
Užupio namai	Sermeta	17
Žvėryno rezidencija	City property investment	24
Žolyno g. 11	Dekoras	6
<b>Iš viso:</b>		<b>1370</b>

Šaltinis: „Inreal“

Beveik visą pirmąjį 2012 metų pusmetį naujų butų pasiūla Vilniuje didėjo tik dar statomuose daugiabučiuose, tačiau birželio mėnesį buvo užfiksuotas pokytis – pradėjo mažėti pasiūla statomuose projektuose bei didėti pasiūla jau pastatytuose. Tai rodo, kad rinka nespėja įsisavinti naujų butų ir joje daugėja likučių. Prognozuojame, kad panašios tendencijos išliks artimiausiu metu, tad daugiabučių vystytojams greičiausiai bus sunkiau realizuoti turimą turtą. Daugiausiai sunkumų turėtų kilti vidutinės klasės segmentui, kadangi jo likvidumas, lyginant su pasiūla, 2012 metų I pusmetį buvo prasčiausias.

Daugiau nei pusė – 53 proc. per pirmąjį pusmetį pirminėje Vilniaus rinkoje parduotų butų buvo ekonominės klasės, 35 proc. – vidutinės klasės ir 12 proc. – prestižinės klasės butai. Nuo šių metų pradžios labiausiai pakito ekonominės ir prestižinės klasių proporcijos – ekonominės klasės nupirktų butų proporcija padidėjo apie 11 procentinių punktų, o prestižinės klasės butų proporcija sumenko 9 procentiniais punktais. Vidutinės klasės butų proporcija išliko beveik nepakitusi – kito vos 2 procentiniais punktais į neigiamą pusę. Tačiau segmentų likvidumas, atsižvelgiant į jų pasiūlos dydį, buvo didžiausias ekonominiame segmente ir sudarė vidutiniškai 4,9 proc./mėn., labai nedaug atsiliko prestižinės klasės segmento likvidumas – 4,5 proc./mėn., o vidutinės klasės segmento likvidumas sudarė 4 proc./mėn.

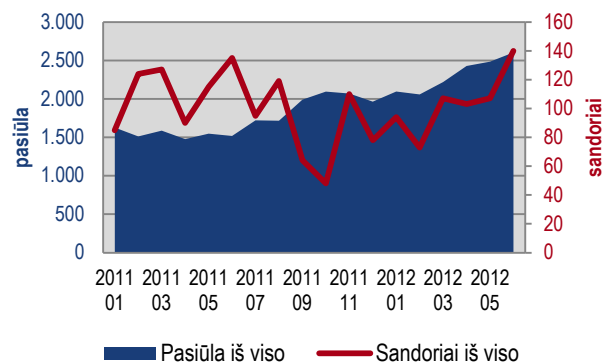
Naujos statybos butų kainos Vilniaus pirminėje rinkoje aiškesnės tendencijos neįgauna. 2012 metų pirmąjį pusmetį vidutinis kainų lygis išliko stabilus. Pavieniuose projektuose jos buvo didinamos, kituose – mažinamos. Nuo metų pradžios atsiradę nauji projektai nežymiai pakėlė bendrą kainų lygį. Kainos daugiausia buvo mažinamos tuose projektuose, kuriuose yra likę paskutiniai mažiau likvidūs butai, nors pasitaikė kainų mažinimo ir mažiau sėkminguose projektuose, siekiant pagyventi pardavimus.

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, per pirmąjį pusmetį Vilniuje buvo sudarytos 2943 butų pirkimo-pardavimo sutartys ir tai buvo 1,1 proc. mažiau nei per 2011 metų atitinkamą laikotarpį. Lyginant antrojo ketvirčio rezultatus su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, stebimas 3 proc. sandorių sumažėjimas. Tai signalizuoja apie lėtėjančią butų rinką sostinėje.

2012 metų I pusmetį Vilniuje daugiausia buvo nuperkama 44 – 55 kv.m ploto butų, kurių kaina vidutiniškai neviršijo 200

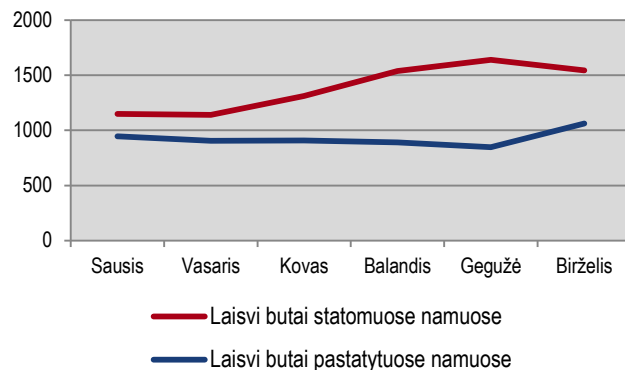
tūkst. Lt. Tai dažniausiai ekonominės klasės arba senos statybos butai. Butų plotai ir sandorių sumos iš esmės nesiskyrė nuo 2011 metų – likvidžiausi butai sostinėje, kurių kaina nuo 100 iki 200 tūkst. Lt. Lyginant su 2008 metais labiausiai perkamų butų kainos yra sumažėjusios beveik per pusę.

### Pirminės rinkos butų pasiūla/paklausa Vilniuje (vnt./mėn.)



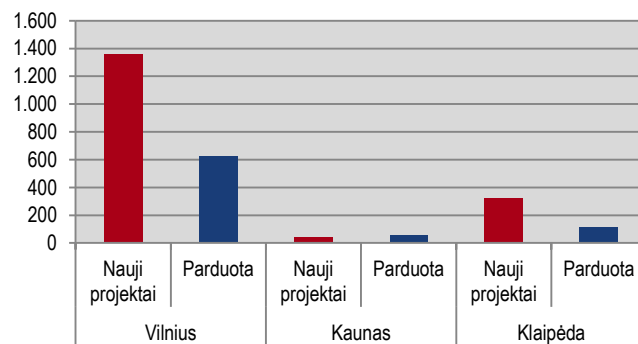
Šaltinis: „Inreal“

### Pirminės butų rinkos Vilniuje struktūra (vnt.)



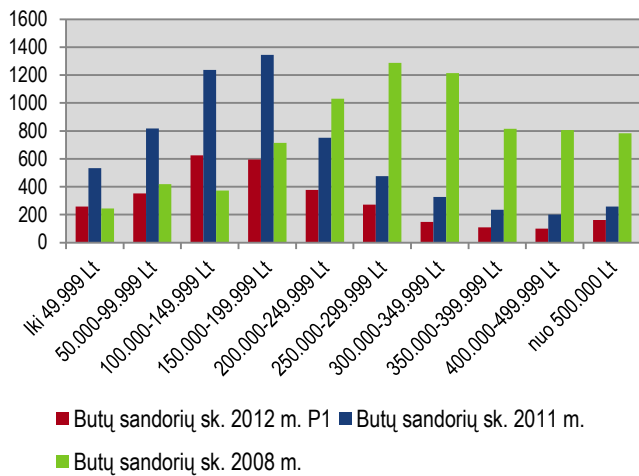
Šaltinis: „Inreal“

### Naujos pasiūlos bei pardavimų dinamika didžiuosiuose Lietuvos miestuose, 2012 I pusm. (butai vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

### Butų sandorių pasiskirstymas Vilniuje



Šaltinis: „VL „Registru centras“

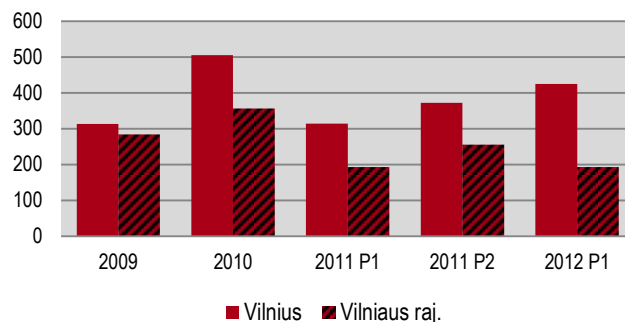
Individualių namų sektoriuje 2012 metų I pusmetį sandorių skaičius Vilniuje išaugo 35,4 proc. lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, o Vilniaus rajone 2012 ir 2011 metų pirmaisiais pusmečiais buvo parduotas toks pats skaičius individualių namų. Antrojoje šių metų I pusmečio pusėje sandorių skaičiaus augimas, lyginant su 2011 metais, Vilniaus mieste gerokai sulėtėjo, o rajone įgavo net neigiamą reikšmę, tačiau bendras pusmečio augimas išliko aukštas. Populiariausi ir patraukliausi išlieka 400 – 450 tūkst. Lt. vertės namai, pastatyti arti miesto esančiuose naujų individualių namų kvartaluose. Šio segmento namai tiesiogiai konkuruoja su aukštesnės klasės butais, kurių kaina taip pat yra panaši.

Tikėtina, jog pastarieji procesai, stebimi individualių namų ar žemės sklypų segmente, turėtų išlikti bent jau artimiausiu metu, tuo tarpu naujos statybos butų segmentui prognozuojamas sulėtėjimas, kadangi rinka darosi perteklinė. Po rekordiškai aktyvaus antrojo ketvirčio naujų butų segmente stebimas naujų projektų vystymo sulėtėjimas. Manome, kad panašios tendencijos turėtų išlikti ir antroje metų pusėje.

Žemės sklypų rinkoje aktyvumas Vilniaus rajone buvo gerokai didesnis nei Vilniaus mieste. Kaip rodo VL „Registru centras“ duomenys, pirmąjį 2012 metų pusmetį Vilniuje ir Vilniaus raj. užregistruoti atitinkamai 468 ir 805 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su atitinkamu 2011

metų laikotarpiu, Vilniaus mieste užregistruota vos 0,6 proc. daugiau sandorių. Tuo tarpu Vilniaus rajone buvo

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



Šaltinis: „VL „Registru centras“

užregistruota net 26,6 proc. daugiau žemės įsigijimo sandorių. Pastebima, jog Vilniaus regione atsigavusi žemės rinka bei galimas žemės panaudojimas gyvenamojo būsto statyboms, komercijai ar rekreacijai, paskatino spekuliatyvių sandorių atsiradimą, tikintis uždirbti iš sklypų brangimo. Tokių sandorių atsiradimas buvo kone didžiausias veiksnys žemės kainos augimui – žemės kaina Vilniaus regione išlieka viena iš didžiausių visoje Lietuvoje.

### Būsto rinka Kaune

Kauno pirminę butų rinką toliau kausto stagnacija – per pirmąjį pusmetį per mėnesį vidutiniškai buvo parduodama po 10 naujos statybos butų, o rinkos likvidumas sudarė vos 2,4 proc. Kol pardavimai išlieka žemiausiame taške, statytojai ir toliau nėra linkę investuoti į Kauno miesto nekilnojamojo turto rinką – per pirmąjį pusmetį mieste buvo pradėti pardavimai vos 3 naujuose projektuose. Pirmojo pusmečio pabaigoje pirminėje Kauno butų rinkoje pasiūloje buvo apie 430 naujos statybos butų. Pastebima, jog Kaune, skirtingai nei kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose, pirminėje būsto rinkoje apie 15 proc. pasiūlos sudaro kotedžai. Tai patvirtina kauniečių pomėgį gyventi nuosavoje erdvėje.

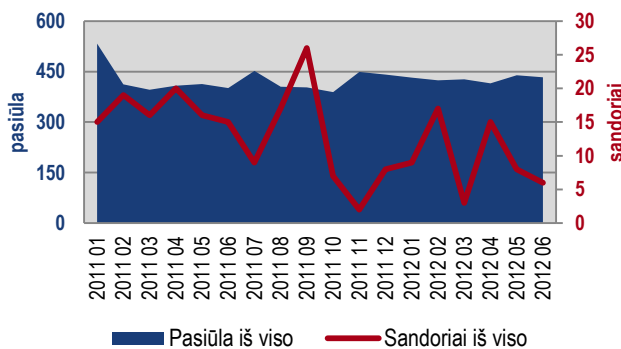
Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Kaune		
Botanica II etapas	Devega	10
Naujoji Freda II etapas	Fizinis asmuo	24
Saulėtekio namai	Turtauta	8
<b>Iš viso:</b>		<b>42</b>

Šaltinis: „Inreal“

Per pirmąjį pusmetį daugiau nei pusė pirminėje Kauno rinkoje parduotų butų buvo ekonominės klasės – 54 proc., vidutinės klasės – 41 proc., o prestižinės – vos 5 proc. Bendras pirminės rinkos butų kainų lygis Kauno mieste per pirmąjį pusmetį nesikeitė – kainos buvo stabilios, akcijos daugiausia buvo vykdomos projektuose, kuriuose likę paskutiniai nelikvidūs butai. Kauno pirminėje butų rinkoje pasiūlos naujai statomuose daugiabučiuose beveik nėra. Rinkoje dominuoja seniau pastatyti daugiabučiai.

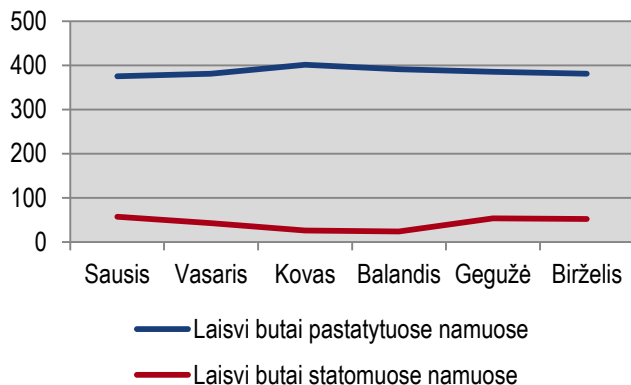
Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Kaune per 2012 metų I pusmetį buvo įregistruota 5,8 proc. daugiau butų pirkimo-pardavimo sutarčių nei atitinkamą 2011 metų laikotarpį. Kita vertus, lyginant antrojo ketvirčio duomenis su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, stebimas 0,4 proc. sandorių sumažėjimas. Tai reiškia, kad butų rinkos aktyvumas Kaune taip pat mažėja.

### Pirminės rinkos butų pasiūla/paklausa Kaune (vnt./mėn.)



Šaltinis: „Inreal“

### Pirminės butų rinkos Kaune struktūra (vnt.)

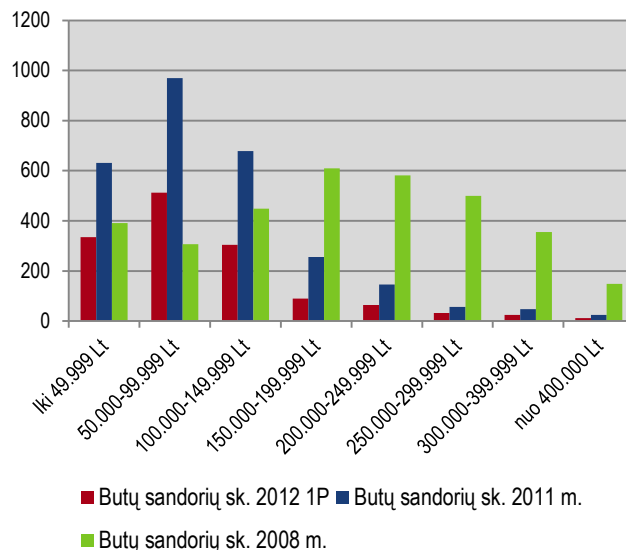


Šaltinis: „Inreal“

2012 metų I pusmetį Kaune daugiausia buvo nuperkama 40-60 kv.m ploto butų, kainavusių nuo 50 iki 150 tūkst. Lt. Panašus likvidumas fiksuotas ir 2011 metais. Tuo tarpu 2008

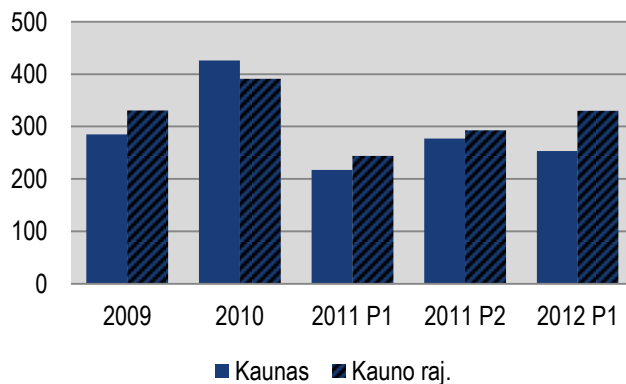
metais populiariausi bei likvidžiausi butai buvo beveik dvigubai brangesni.

### Butų sandorių pasiskirstymas Kaune (vnt.)



Šaltinis: „VĮ „Registrų centras“

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



Šaltinis: „VĮ „Registrų centras“

Kauno miesto individualių namų rinkoje pirmąjį šių metų pusmetį buvo parduota 16,6 proc. daugiau namų nei atitinkamą 2011 metų periodą. Kauno rajone sandorių augimo tempai buvo dar didesni – individualių namų pardavimai augo net 35,2 proc., lyginant su 2011 metų pirmuoju pusmečiu. Ypač sėkminga buvo antroji pusmečio pusė, kada parduota net 52 proc. daugiau individualių namų nei per atitinkamą praėjusių metų laikotarpį. Pastebima tendencija, jog Kaune stengiamasi vystyti nedidelius, ekonominės klasės individualius namus, kurių pardavimo kaina būtų artima buto kainai. Tokiu būdu gyventojams

sudaromos sąlygos pardavus 2-3 kambarių butą mieste išsikelti į 80-100 kv.m ploto ind. namą Kauno periferijoje ar rajone.

Analizuojant žemės sklypų rinką, pastebime, jog per 2012 metų pirmąjį pusmetį Kauno mieste parduota beveik 3 kartus mažiau žemės sklypų nei Kauno rajone. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis Kauno mieste ir rajone sudaryta atitinkamai 234 ir 697 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių. Lyginant su 2011 metų atitinkamu laikotarpiu, mieste sudaryta 14,6 proc. mažiau sandorių, kai tuo tarpu rajone – 5,8 proc. daugiau žemės pirkimo-pardavimo sandorių.

Šiuo metu Kaune vieninteliai perspektyvūs būsto segmentai yra individualūs namai, kotedžai, namų valdų žemės sklypai. Tuo tarpu butų rinka stagnuoja jau kelerius metus ir didesnių prošvaisčių bent jau artimiausiu metu nenusimato.

### Būsto rinka Klaipėdoje

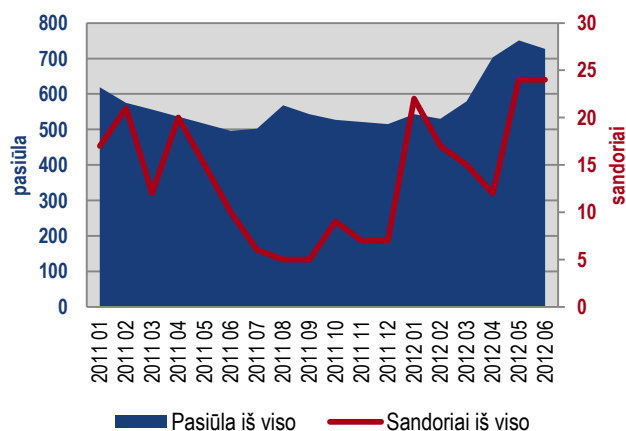
Klaipėdoje 2012 metų pirmąjį pusmetį, lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, butų sandorių skaičius ne didėjo, bet mažėjo – įregistruota 5 proc. mažiau butų pirkimo-pardavimo sandorių. Lyginant vien tik antrojo ketvirčio rodiklius su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, stebimas 6,1 proc. butų sandorių sumažėjimas. Kita vertus, ši statistika negąsdina vystytojų, kurie per pirmąjį pusmetį Klaipėdos rinkoje pradėjo pardavinėti 7 naujus projektus ir uostamiesčio rinką papildė 321 butu. Reikia paminėti, jog ne visi projektai naujai plėtojami – dalis jų buvo užšaldyti ir nepardavinėjami sunkmečio laikotarpiu, o rinkai rodant atsigavimo ženklus, pardavimai buvo atnaujinti. Dėl šios priežasties pasiūla dar tik statomuose daugiabučiuose per pirmąjį 2012 metų ketvirtį padidėjo labai nežymiai.

Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Klaipėdoje		
Tauralaukio slėnis	Edex	48
Dragūnų g. 15	Pamario troba	120
Big būstas (B namas)	Baltijos investicijų grupė	48
Kretingos g. 177A	Igmara	24
Kauno g. 9A	Ektornet	9
Girulių Vila	Euro kapitalo fondas	9
Taikos pr. 120C	Arkada	63
<b>Iš viso:</b>		<b>321</b>

Šaltinis: „Inreal“

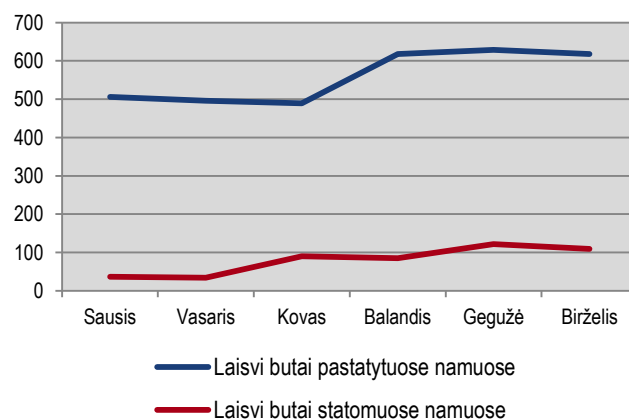
Pirmojo pusmečio pabaigoje Klaipėdoje pirminės rinkos pardavimuose buvo apie 725 butus, apie 40 proc. daugiau nei prieš metus. Tačiau rinkoje augant pasiūlai daugiau pasirinkimo įgijo ir potencialūs pirkėjai. Atitinkamai pastebimas išaugęs pirminės rinkos sandorių skaičius. Kiekvieną pirmojo šių metų pusmečio mėnesį buvo realizuojama vidutiniškai po 19 naujų butų, rinkos realizacija buvo apie 3 proc. Pirminės rinkos kainų lygis 2012 metų I pusmetį Klaipėdoje laikėsi stabiliai, vystytojai nebuvo linkę daryti kainų korekcijų, išskyrus vieną projektą, kuriame pusmečio pradžioje buvo stipriai apkarpytos kainos siekiant atgaivinti pardavimus.

### Pirminės rinkos butų pasiūla/paklausa Klaipėdoje (vnt./mėn.)



Šaltinis: „Inreal“

### Pirminės butų rinkos Klaipėdoje struktūra (vnt.)



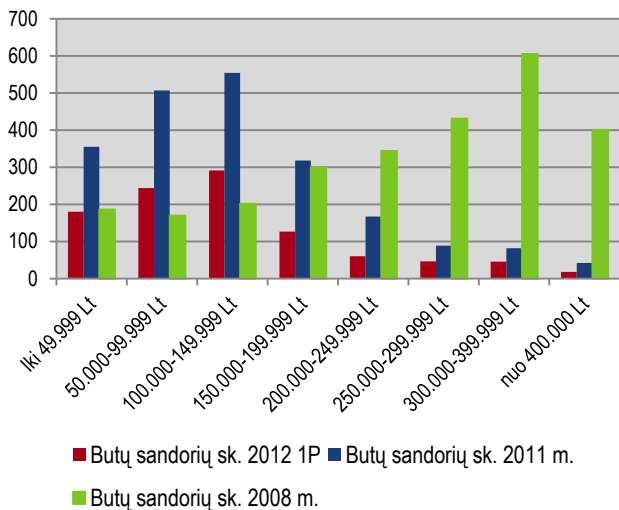
Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdoje 2012 metų I pusmetį, taip pat kaip ir 2011 metais, daugiausia buvo nupirkta 36-55 kv.m ploto butų, kurių kaina svyravo nuo 50 iki 150 tūkst. Lt. Tuo tarpu 2008 metais patys



populiariausi buvo 49-62 kv.m ploto, 200 tūkst. – 400 tūkst. Lt kainos butai. Atotrūkis tarp 2008 ir 2012 metų I pusmečio populiariausių butų uostamiestyje buvo pats didžiausias tarp visų trijų didžiųjų miestų.

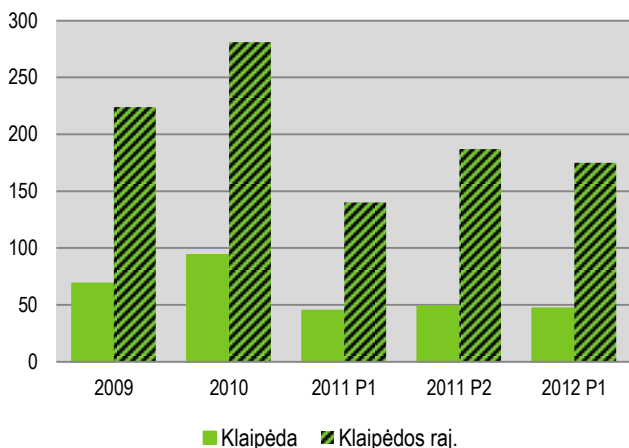
### Butų sandorių pasiskirstymas Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: „VĮ „Registru centras“

Individualūs namai Klaipėdos mieste nebuvo populiarūs – pirmąjį 2012 metų pusmetį per mėnesį buvo sudaroma vidutiniškai vos apie 8 namų pirkimo-pardavimo sandorius. Kita vertus, lyginant su tuo pačiu 2011 metų laikotarpiu, sandorių buvo sudaryta 4,4 proc. daugiau. Tuo tarpu Klaipėdos rajone individualių namų sektoriuje sandorių apimtys buvo visiškai kitokios – vidutiniškai įregistruota po 29 namų pirkimo-pardavimo sandorius per mėnesį ir tai – net 25 proc. daugiau nei atitinkamą laikotarpį prieš metus.

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



Šaltinis: „VĮ „Registru centras“

Žemės rinkoje Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone vyravo sandorių augimo tendencija. Lyginant šių metų pirmojo pusmečio duomenis su atitinkamu praėjusių metų pusmečiu, tiek mieste, tiek rajone sandorių skaičius kito į teigiamą pusę – atitinkamai 2,4 ir 7,5 proc. Klaipėdos mieste žemės pirkimo-pardavimo sandorių buvo sudaroma apie penkiolika kartų mažiau nei Klaipėdos rajone. Klaipėdos rajono sklypų sandorių apimtys yra labai panašios į Vilniaus ir Kauno rajonuose sudarytų sandorių skaičius.

Vertinant bendras Klaipėdos būsto rinkos tendencijas būtų sunku išskirti kažkurį segmentą, skirtingai nei Vilniuje, kur akivaizdžiai pirmauja ekonominės klasės butų pardavimai, ar Kaune, kur populiariausi kotedžai ir individualūs namai. Tiek butų, tiek individualių namų rinka Klaipėdoje demonstruoja augantį aktyvumą. Tikėtina, jog minėti segmentai turėtų toliau nuosaikiai vystytis.

## VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Nepaisant praėjusių metų pabaigoje ir šių metų pradžioje kilusio nerimo dėl Lietuvos bei Europos ekonomikos perspektyvų, gerėjantys Lietuvos ekonomikos rodikliai pateisino optimistinius verslo įmonių lūkesčius. 2012 metų pirmąją pusę verslo centrų rinka Lietuvoje pasitiko statybomis – visoje šalyje buvo statomi 8 nauji verslo centrai. 7 iš jų – Vilniuje ir vienas – Kaune.

### Verslo centrų rinka Vilniuje

Per pirmąjį pusmetį iš 7 Vilniuje vystomų projektų buvo atidaryti 3: A klasės verslo centras „Pirklių klubas“, B1 klasės verslo centras „BC12“ ir B1 klasės verslo centras Vytenio g. Šie komerciniai pastatai Vilniaus biurų rinką papildė apie 10 tūkst. kv.m nuomojamo ploto, kurio beveik pusė jau yra išnuomota. Likę 4 Vilniuje vystomi projektai planuojami užbaigti iki šių metų pabaigos. Nuomojamas modernių biurų plotas sostinėje iki 2012 metų pabaigos turėtų išaugti dar apie 20 tūkst. kv.m. Kai kurie vystytojai šių metų pradžioje taip pat pranešė planus pradėti ar atnaujinti biurų statybas šiais metais ar 2013 metų pradžioje. „YIT Kausta“ ketina atnaujinti apie 10 tūkst. kv.m biurų statybas Viršuliškių mikrorajone šalia naujai tiesiamo Vakarinio Vilniaus miesto aplinkkelio, UAB „Schage Real Estate“ kompanija 2013 metų pradžioje planuoja pradėti statyti daugiau nei 40 tūkst. kv.m daugiafunkcinį verslo centrą vietoje Konstitucijos pr. nebaigto statyti viešbučio „griaučių“.

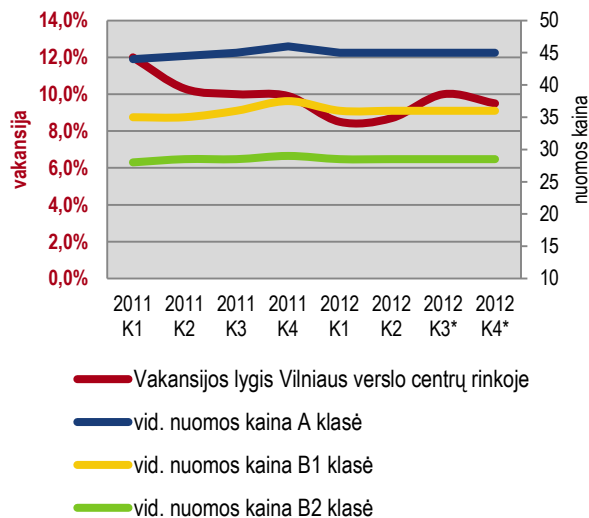
Vystytojas	Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas (kv. m)	Atidarymo metai
Intractus	Trapecija	B1	2.500	2012
PSTI	Ulonų verslo centras	B1	3.560	2012
Realco	Gama	B1	11.400	2012
ŽVC	Baltic Hearts	A	10.000 (3 etapai)	2012 – 2013
<b>IŠ VISO:</b>			<b>27.460</b>	

Šaltinis: „Inreal“

Analizuojant Vilniaus pirmojo 2012 metų pusmečio vakansijos rodiklius, galime teigti, jog kol kas padidėjusi pasiūla nepadarė pastebimos įtakos vakansijos lygiui – bendras Vilniaus miesto modernių verslo centrų vakansijos rodiklis padidėjo nuo 8,5 proc. šių metų pirmąjį ketvirtį iki 8,7 proc., įpusėjęs metams. Nagrinėjant biurų pasiūlą pagal

klases pastebima, jog 2012 metų pirmojo pusmečio pabaigoje mažiausia vakansija buvo B1 klasės verslo centrų sektoriuje – neišnuomotų biurų plotas sudarė apie 7,9 tūkst. kv. m arba 4,2 proc. visos segmento pasiūlos. Lyginant su 2012 metų pradžios vakansijos dydžiu (9 proc.) per pirmąjį šių metų pusmetį šis rodiklis sumažėjo daugiau nei per pusę. Tuo tarpu A klasės verslo centrų sektoriuje laisvų plotų buvo apie 8,7 tūkst. kv. m arba 9,5 proc. visos segmento pasiūlos. Lyginant su 2012 metų pradžia, kai šis rodiklis sudarė apie 4,4 proc., stebimas ryškus vakansijos padidėjimas. Šį procesą labiausiai paskatino naujo A klasės verslo centro atidarymas, kuriame didžioji dalis patalpų dar yra neišnuomota. Taip pat A klasės verslo centrų vakansijos padidėjimą nulėmė ir nuomininkų migracija. B2 verslo centrų sektoriuje 2012 metų I pusmečio pabaigoje laisvų plotų buvo daugiausia – net apie 16 tūkst. kv.m arba 16,5 proc. visos segmento pasiūlos 2012 metų pradžioje šis rodiklis siekė 14,2 proc.

### Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

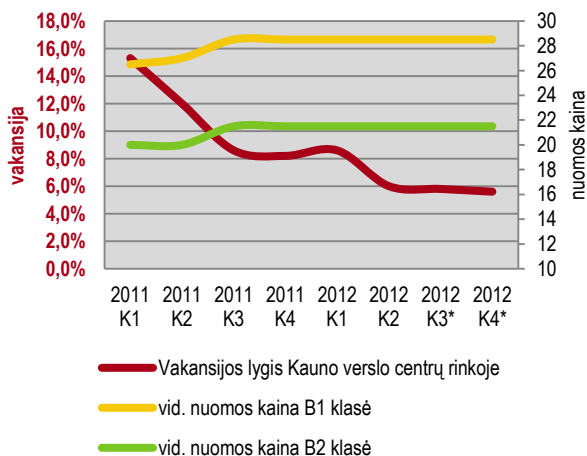
Pirmąjį 2012 metų pusmetį Vilniuje verslo centrų nuomos kainos išliko stabilios. 2011 metais vyravęs nuomos kainų augimas šiemet išsivėpė. Šiandien kai kurie nuomotojai, ypač problematiškesnių patalpų savininkai, ryžtasi nuomos kainas šiek tiek sumažinti arba yra kur kas lankstesni derybose su potencialiais nuomininkais. Kita vertus, bendras nuomos kainų vidurkis sostinėje nepakito. Pirmąjį 2012 metų pusmetį Vilniuje A klasės verslo centruose esančias patalpas buvo galima išsinuomoti už vidutiniškai 40-50 LT/kv.m, B1 klasės centruose – 28-40 LT/kv.m, o B2 – 22-35 LT/kv.m.

Žvelgiant į ateitį, 2012-aisiais nesitikima sulaukti nuomos kainų augimo dėl naujai vystomų projektų, kurie netrukus padidins pasiūlą bei konkurenciją šiame sektoriuje. Taip pat, atsidarant naujiems verslo centrams, tikimasi sulaukti kai kurių didesnių nuomininkų migracijos iš senesnių verslo centrų į naujai atsidariusius.

### Verslo centrų rinka Kaune

Kauno verslo centrų rinka toliau išlieka mažai aktyvi. Paskutinis modernus verslo centras Kaune buvo atidarytas 2009 metais, tad jau trejus metus šio miesto verslo centrų rinka nepasipildė nei vienu moderniu projektu. Visgi, šiemet Kaune buvo pradėtas statyti naujas verslo centras šalia „Mega“ prekybos centro, kurį savo reikmėms stato „Senukų“ prekybos tinklas. Nuomos rinkai nauji verslo centrai nėra statomi, tačiau rinkos dalyviai pakankamai aktyviai domisi galimybe rekonstruoti jau turimus senus pastatus bei pritaikyti juos biuro reikmėms. Šiuo metu tai – vienas racionaliausių sprendimų, kadangi Kauno verslo centrų rinkoje nuomos kainos išlieka santykinai žemos. Esamas kainų lygis nėra palankus investicijoms į naujus pastatus, tačiau rekonstruoti projektai finansiniu požiūriu yra kur kas gyvybingesni.

#### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Kaune, pirmajam 2012 metų pusmečiui persiritus į antrą pusę, matomas gana ryškus biurų nuomos rinkos pagyvėjimas – lyginant su metų pradžia, vakansija mažėjo 2,2 procentiniais punktais ir bendras rodiklis siekė apie 6 proc. Vertinant pagal klases, B1 klasės neišnuomotų biurų plotas sudarė apie 2 tūkst. kv.m arba 8 proc. viso segmento

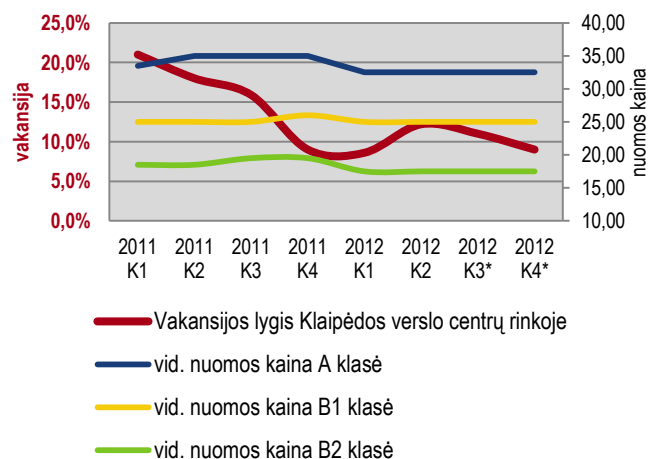
pasiūlos, o B2 – apie 900 kv.m. arba 3,8 proc. segmento pasiūlos. Lyginant duomenis su pirmąja pusmečio puse, galime pastebėti, jog B1 ir B2 klasės biurų užimtumas mažėjo atitinkamai 3,2 ir 2,2 proc. punktais. Vidutinės nuomos kainos per laikotarpį nepakito – B1 klasės verslo centrų sektoriuje buvo nuo 22 iki 35 LT/kv.m, o B2 – nuo 18 iki 25 LT/kv.m.

### Verslo centrų rinka Klaipėdoje

Klaipėdos verslo centrų rinka yra mažiausiai aktyvi iš trijų Lietuvos didmiesčių. Paskutinis modernus verslo centras atidarytas 2009 metais, ir šiuo metu nėra planuojama atidaryti jokio naujo verslo centro.

Analizuojant Klaipėdos miesto verslo centrų rinką galima teigti, jog 2012 metų viduryje verslo centrai mieste tuštėjo - bendras vakansijos lygis metų pradžioje siekė apie 9 proc., pavasarį buvo sumažėjęs iki 8,6 proc. tačiau baigiantis pusmečiui išaugo iki 12,2 proc. Analizuojant pagal biurų klases, besibaigiant 2012 metų pirmajam pusmečiui mažiausiai laisvų plotų turėjo B2 klasės verslo centrų sektorius – neišnuomotų biurų plotas sudarė apie 1,4 tūkst. kv.m arba 7,5 proc. šio segmento pasiūlos. B1 klasės biurų vakansija buvo apie 2,2 tūkst. kv.m arba 9 proc. atitinkamo segmento pasiūlos.

#### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Tuo tarpu A klasės laisvi biurų plotai sudarė apie 3,6 tūkst. kv.m arba 22,8 proc. segmento pasiūlos. Lyginant duomenis su pirmąja pusmečio puse, galime pastebėti, jog B2 klasės biurų užimtumas išliko toks pat, B1 ir A klasių vakansijos

didėjo atitinkamai 2,8 proc. ir 9,2 proc. punktais. Akivaizdu, jog šiuo metu Klaipėdoje patraukliausios yra pigesnės klasės biuro patalpos, o nuomininkų galinčių ir norinčių už biuro patalpas mokėti daugiau pasigendama.

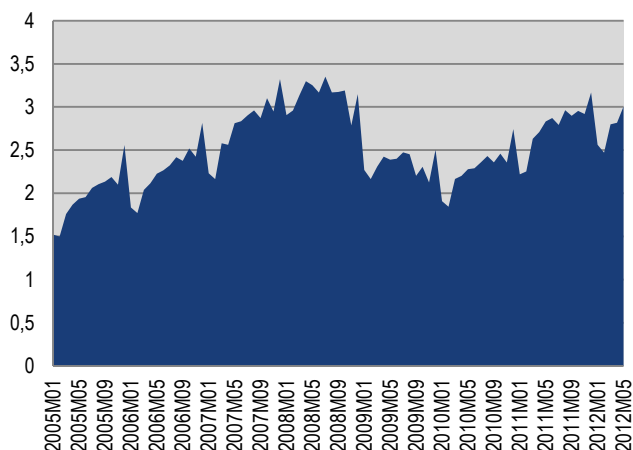
Šiuo metu vidutinė A klasės patalpų nuomos kaina Klaipėdoje svyruoja tarp 30-35 LT/kv.m. Tuo tarpu B1 segmento patalpos nuomojamos už vidutiniškai 20-30 LT/kv.m, o B2 – 15-20 LT/kv.m. Per pirmąjį 2012 metų pusmetį biurų nuomos kainos nekito, tačiau labai tikėtina, kad ateityje galime sulaukti nuomos kainos mažėjimo, ypač tuose segmentuose, kuriuose vakansijos lygis didžiausias.

Vertinant trijų didžiųjų Lietuvos miestų verslo centrų sektorių perspektyvas galima teigti, kad jos yra panašios. Teigiamas tendencijas sostinėje eliminavo naujų projektų gausa, tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje verslo centrų segmentas toliau merdi. Žvelgiant į ateities perspektyvas, galima daryti prielaidą, jog artimiausiu metu turėtume sulaukti stabilizacijos laikotarpio, po kurio naujų modernių biurų ploto poreikis, ne anksčiau kaip 2013 metų viduryje, galėtų susiformuoti nebent Vilniuje. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje būtų galima tikėtis nebent tik pigesnės klasės projektų atsiradimo.

## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Statistikos departamento duomenimis, mažmeninės prekybos 2012 metų pirmojo pusmečio rodikliai išlaikė augimo tendencijas – sausio-gegužės mėn., lyginant su 2011 metų atitinkamu laikotarpiu, stebimas 8 proc. mažmeninės prekybos augimas. Lyginant su ankstesniais laikotarpiais, mažmeninės prekybos sektoriaus augimas lėtėja. Panašu, jog šis segmentas baigia išnaudoti vidinius rezervus, ir artimiausiu metu sektoriaus augimas turėtų dar labiau sulėtėti. Ilguoju laikotarpiu augimo galima būtų tikėtis tik didėjant gyventojų pajamoms bei perkamajai galiai.

### Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mlrd. Lt)



Šaltinis: Statistikos departamentas

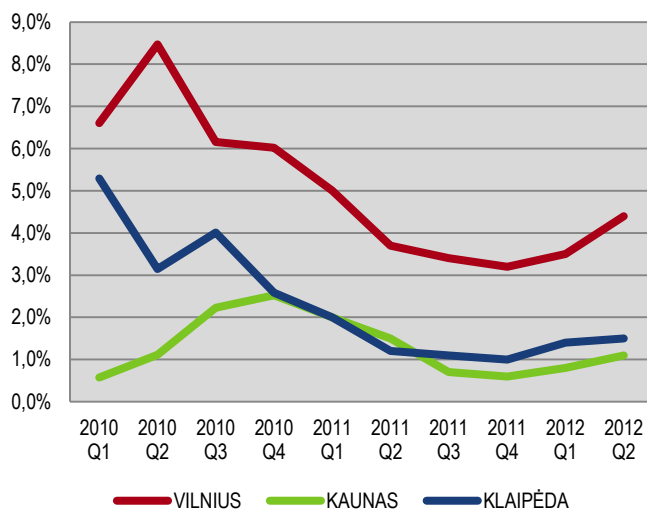
Prekybos centrų vystytojai matydami esamą situaciją rinkoje kol kas neskuba investuoti į naujus projektus. Juolab kad nedidelėmis vakansijomis gali pasigirti tik pagrindiniai šalies prekybos centrai. Tuo tarpu atokiau nuo pagrindinių žmonių srautų ar silpnesnės koncepcijos prekybos centrai susiduria su didesniu patalpų neužimtumu, ir jiems rasti nuomininkų yra pakankamai sudėtinga.

Nepaisant to, kad mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje nuolat auga, per pirmąjį 2012 metų pusmetį didžiuosiuose miestuose vakansijos lygis prekybos centruose šiek tiek didėjo. Vilniuje per pirmąjį pusmetį laisvų patalpų daugėjo nuo 3,5 proc. iki 4,4 proc. Kauno prekybinių centrų rinkoje, vertinant tą patį laikotarpį, laisvų patalpų kiekis didėjo nuo 0,8 proc. iki 1,1 proc., o Klaipėdoje – nuo 1,4 proc. iki 1,5 proc. Vakansijų dydis nežymiai didėja jau antrąjį ketvirtį iš eilės, todėl vargu ar tai galima sieti tik su natūralia

nuomininkų migracija bei prekybos centrų politika atsisakant silpnesnių nuomininkų bei išnuomojant patalpas stipresniems. Panašu, kad prie vakansijų didėjimo prisidėjo ir mažesnio ploto poreikis rinkoje.

Pagrindinių prekybos centrų valdytojai aktyviai ieškojo ir tebeieško naujų stiprių nuomininkų, naujų prekės ženklų, kurie padėtų pritraukti daugiau potencialių pirkėjų į prekybos centrus. Per pirmąjį 2012 metų pusmetį į Lietuvos rinką atėjo ir parduotuves atidarė tokie prekių ženklai kaip „Aldo“ (Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos „Akropoliuose“), „Pierre Cardin“ (Kaune), „Gerry Weber“ (Kauno „Akropolyje“) ir kiti. Didžiųjų Vilniaus prekybos centrų operatoriai ketina ir toliau kurdinti užsienio prekių ženklus – „Panoramoje“ rudenio pabaigoje bus atidarytos „Massimo Dutti“, „Aldo“ bei „TJ Collection“ parduotuvės. „Ozas“ iki metų pabaigos žada atidaryti 17 naujų parduotuvių, tarp kurių „Derhy“, „Marc'o Polo“, „Mohito“ prekių ženklai. „Europa“ taip pat ruošiasi 8 naujų parduotuvių atidarymui, tarp kurių „Strellson“, „Max&Co“, „Penny Black“ ir kt. žinomi prekių ženklai.

#### Prekybos centrų vakansijos didmiesčiuose (%)

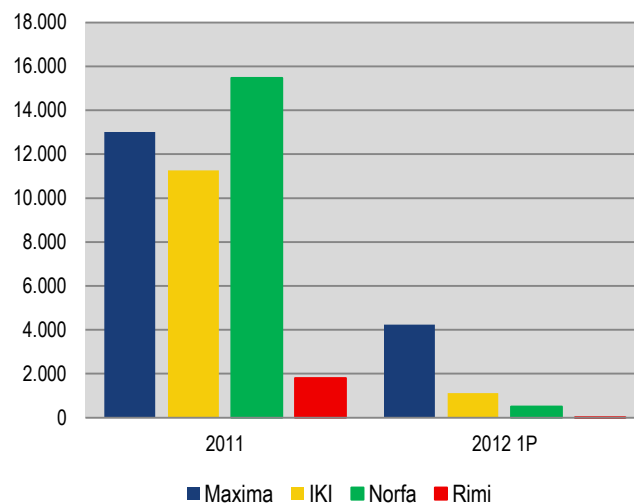


Šaltinis: „Inreal“

2012 metų pirmąjį pusmetį prasidėjo IKEA prekybos centro statyba. Statybos darbus atlieka bendrovė AB „YIT Kausta“. Planuojama, jog daugiavilnis prekybos centras bus baigtas ir pirmieji klientai pakviesti 2013 metų vasarą. Taip pat Vilniuje rekonstrukcijai buvo uždarytas „Flagman“ prekybos centras. Planuojama, jog duris turėtų atverti metų pabaigoje, tačiau kokia bus pastato paskirtis kol kas nėra žinoma. Daugiau stambesnių plėtros projektų prekybos centrų segmente Lietuvoje per pirmąjį 2012 metų pusmetį

neužfiksuota. Tiesa, tradiciškai aktyvūs buvo mažmeninės prekybos tinklai – „Prisma“ tęsė savo naujos 7 tūkst. kv.m ploto parduotuvės statybas Kaune, buvusios gamyklos „Drobė“ teritorijoje. Planuojama, jog parduotuvė duris atvers šių metų rudenį. „MAXIMA“ per pusmetį atvėrė 3 vieno X lygio parduotuves Vilniuje, Kalvarijoje bei Romainiuose, taip pat vieną dviejų XX parduotuvę Raseiniuose. Dar vieną vieno X parduotuvę Vilniuje rekonstravo. „IKI“ per tą patį laikotarpį atidarė 3 naujas parduotuves – 2 Vilniuje, 1 Kaune, taip pat 6 rekonstravo. „Norfa“ per pirmą pusmetį atidarė vieną naują parduotuvę Vilniuje ir atnaujino 11 parduotuvių visoje Lietuvoje. „Lidl“ prekybos tinklas žadėjęs iki 2013 metų atidaryti pirmąją parduotuvę Lietuvoje, atidėjo šiuos planus ateičiai.

#### Naujai atidarytų mažmeninės prekybos objektų plotai (kv.m)



Šaltinis: „Inreal“

Stebimos tendencijos rinkoje leidžia daryti prielaidą, jog artimiausiu metu nereikėtų tikėtis kardinalių pasikeitimų. Vis dar auganti emigracija bei vangiai didėjanti gyventojų perkamoji galia nesudaro prielaidų optimistiniams lūkesčiams. Todėl tikėtina, jog artimiausiu metu lėtėjantį segmento augimą pakeis stabilizacijos laikotarpis.



## PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO RINKOS APŽVALGA

Remiantis Statistikos departamento duomenimis, per pirmuosius šešis šių metų mėnesius pramonė augo 0,6 proc. lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu. Tokiam menkam pramonės produkcijos augimui daugiausiai įtakos turėjo „Mažeikių naftos“ gamyklos uždarymas remontui. Kita vertus, net ir uždarius vieną didžiausių Lietuvos įmonių, šalies pramonė sugebėjo išlaikyti teigiamą augimą. Tikėtina, jog vėl pradėjus pilnai funkcionuoti naftos perdirbimo gamyklos, pramonės produkcija turėtų toliau nuosaikiai didėti.

2012 metų pirmąjį pusmetį eksporto rezultatai toliau išlaikė augimo tendencijas – šių metų sausio-gegužės mėnesiais buvo eksportuota 7,8 proc. daugiau nei 2011 tuo pačiu metu. Nepaisant santykinai teigiamų eksporto rezultatų, tenka konstatuoti, kad eksporto augimas lėtėja ir greičiausiai nebeišvysime dviženklį augimo tempų, kokie buvo stebimi 2011 metais. Visų pirma pagrindinę eksporto rinką – Vakarų Europą, vis dar kausto stagnacija, skolų krizė bei netikrumas dėl ateities. Be to, eksportas Lietuvoje be perstojo auga jau daugiau nei dvejus metus, todėl sunku tikėtis tokio spartaus ilgalaikio augimo.

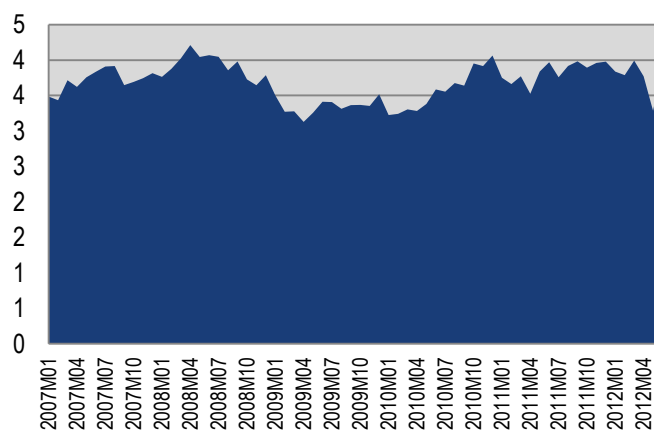
Teigiami pramonės ir eksporto rodikliai gerino pramonės pasitikėjimo rodiklį, tačiau pastarasis 2012 metų pirmąjį pusmetį vis dar išliko neigiamas. Neigiama tendencija užfiksuota birželio mėnesį, kai pramonės pasitikėjimo rodiklis po dviejų mėnesių augimo vėl krito per vieną punktą. Tai galimai atspindi tam tikrą nerimą dėl ateities pramonės sektoriuje.

Analizuojant investicijas į naujus pramonės projektus taip pat sulėtėjimas pastebimas antroje pusmečio pusėje. Šiuo metu tęsiasi anksčiau pradėtų gamyklų, mokslinių centrų ar kitų industrinių objektų statybos, tuo tarpu naujų projektų pradeda kur kas mažiau. Tai byloja apie lėtėjančią rinką ir šiame segmente.

Savo ruožtu šiais metais Lietuvoje prie jau veikiančių 2 laisvųjų ekonominių zonų prisidėjo dar 5. Tai Akmenės, Šiaulių, Panevėžio, Kėdainių ir Marijampolės pramonės parkai, kurių statusas buvo pakeistas į laisvasias ekonomines zonas. Naujos laisvosios zonos turėtų pradėti funkcionuoti šių metų rudenį. Pagrindinis šių pokyčių tikslas

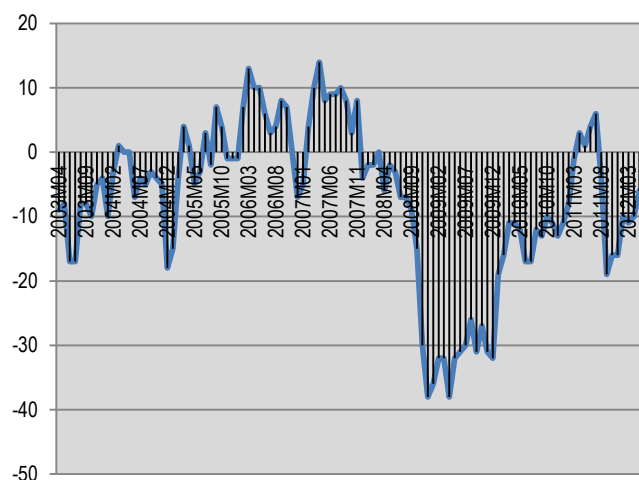
yra suteikti daugiau lengvatų potencialiems investuotojams ir išjudinti merdinčius pramonės parkus. Kita vertus, kaip rodo praktika, laisvosios zonos įkūrimas netampa sėkmės garantu. Remiantis „Vilmorus“ atlikta apklausa daugiau nei pusė Lietuvos gyventojų klaidingai suvokia laisvųjų ekonominių zonų paskirtį manydami, jog jos skirtos tik užsienio investuotojams. Apklausoje metu paaiškėjo, jog tokią nuomonę turi ir nemaža dalis verslininkų. Todėl siekiant efektyvesnės laisvųjų ekonominių zonų veiklos reikėtų daugiau dėmesio skirti informacijos sklaidai.

### Pramonės produkcija Lietuvoje 2005 metų palyginamosiomis kainomis, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

### Pramonės pasitikėjimo rodiklis Lietuvoje

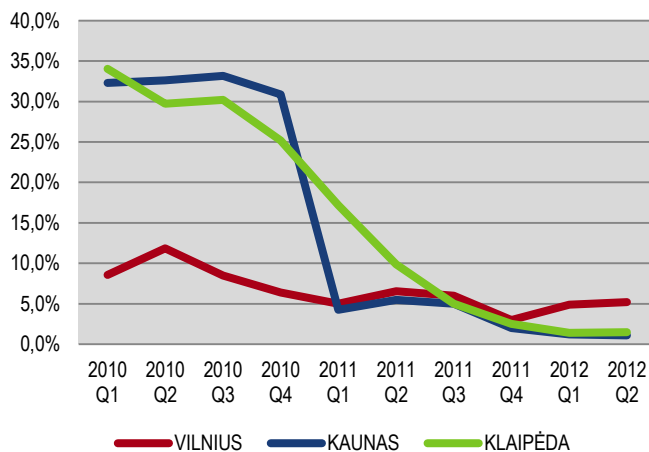


Šaltinis: Statistikos departamentas

Kiti ne ką mažiau svarbūs pramonės sektoriaus projektai yra viešųjų logistikos centrų steigimas. Iš viso Lietuvoje planuojama įsteigti 4 tokius centrus: Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose. Šių centrų pagrindinė paskirtis bus

pritraukti tarptautinius bei tranzitinius krovinių srautus bei perskirstyti krovinis tarp atskirų transporto rūšių. Ši veikla ne tik sudarys puikias sąlygas sparčiam geležinkelių transporto sektoriaus vystymuisi, bet ir turėtų atnešti apčiuopiamos naudos Lietuvos ekonomikai, pritraukiant užsienio investicijų, sukuriant naujų darbo vietų. Viešieji logistikos centrai, padidėjus krovinių apimtims, turėtų suaktyvinti regiono logistikos centrų veiklą ir plėtrą. Planuojama viešųjų logistikos centrų veiklos pradžia ne anksčiau kaip 2014 metais, pirmiausia – sostinėje, o po to – ir kituose miestuose.

### Logistikos centrų vakansija Lietuvoje (%)



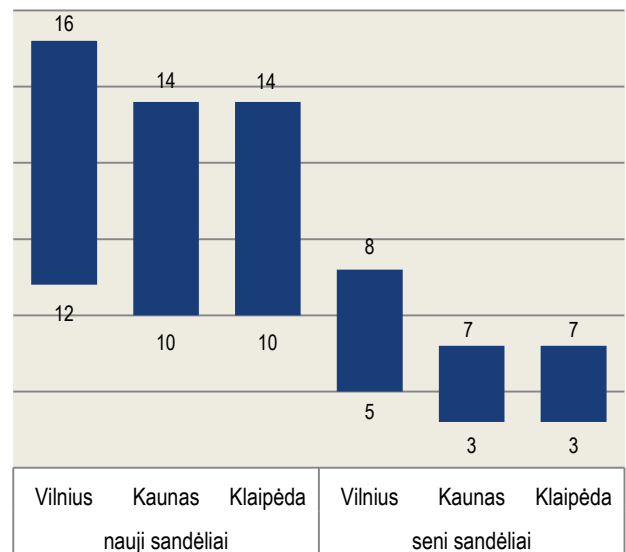
Šaltinis: „Inreal“

Modernių sandėliavimo patalpų rinkoje, kaip ir kituose komerciniuose segmentuose, 2012 metų viduryje jaučiamas sulėtėjimas. Per 2012 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje modernių logistikos centrų vakansijos lygis padidėjo nuo 4,3 proc. pusmečio pradžioje iki 5,2 proc. besibaigiant pusmečiui ir sudarė apie 19 tūkst. kv.m laisvo ploto. Vilniuje šiais metais buvo pastatytas vienas sandėlių projektas – „Airport business park“ III etapas, kuris rinką papildė 8 tūkst. kv.m sandėliavimo ploto, tačiau visas šis projektas atidarymo dieną jau buvo išnuomotas. Kaip ir kitus NT segmentus, sandėliavimo rinką veikia sezoniškumas – jeigu 2012 metų pradžioje buvo jaučiamas aktyvumas, klientai ieškojo didesnių plotų, tai įpusėjus metams aktyvumas sumažėjo, o rinkoje dominavo potencialūs mažesnių patalpų nuomininkai.

Neatmestina ir prielaida, jog sandėliavimo patalpų paklausa 2012 metų pirmojo pusmečio pabaigoje sumažėjo ne tik dėl sezoniškumo, bet ir dėl lėtėjančio pramonės sektoriaus bei neaiškių ateities perspektyvų. Pastarosios tendencijos darė poveikį ir nuomos kainų lygiui – metų pradžioje ūgtelėjusi

sandėliavimo plotų kaina stabilizavosi, ir pusmečiui persiritus į antrąją pusę, jau nebekito. Vilniuje vidutinė modernių logistikos centrų nuomos kaina svyravo tarp 12-16 Lt/kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 10-14 Lt/kv.m Kaune laisvų patalpų moderniuose logistikos centruose beveik nebuvo. Klaipėdoje, taip pat kaip ir Kaune, sunku surasti modernų laisvą sandėlį – laisvų plotų buvo vos 1,4 proc. ir tai sudarė apie 1100 kv.m. Tuo tarpu senos statybos segmente pasiūla pakankama visuose didmiesčiuose. Deja, dažnai tokie pastatai netenkina potencialių nuomininkų poreikių, nes yra prastos būklės, todėl klientų susidomėjimas tokiais sandėliais yra nedidelis. Minėtų pastatų savininkai gali konkuruoti nebent kaina. Metų pradžioje šiame segmente buvo stebimas patalpų nuomos kainos augimas, tačiau įpusėjus metams šis procesas sustojo. Šiandien senų sandėliavimo/pramonės pastatų nuomos kaina vidutiniškai siekia 5-8 Lt/kv.m Vilniuje, bei po 3-7 Lt/kv.m Kaune ir Klaipėdoje.

### Sandėliavimo patalpų nuomos kaina 2012 I pusmetis (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Panašu, jog sandėliavimo ir pramonės segmento plėtra lėtėja. Artimiausiu metu nesitikima sulaukti nuomos kainų augimo, o rinkoje ir toliau turėtų dominuoti savo reikmėms skirtų projektų vystymas.

*Aušra Mudėnaitė  
„Raidla Lejins & Norcous” partnerė, advokatė*

*Giedrė Norviliiūtė  
„Raidla Lejins & Norcous” vyresnioji teisininkė, advokatė*

## **SAVAVALIŠKŲ STATYBŲ ĮTEISINIMO ASPEKTAI**

---

Savavališkos statybos ir jų padarinių šalinimas nėra naujas reiškinys nei Lietuvos, nei kaimyninių šalių teisėje. Supratimas, kas yra laikoma savavališka (neteisėta) statyba, iš esmės visą laiką išliko toks pat, t.y. statyba pripažįstama savavališka arba neteisėta tuomet, kai statytojas statinį stato neturėdamas leidimo arba turėdamas neteisėtai išduotą leidimą, arba nors ir turėdamas teisėtai išduotą leidimą, tačiau nukrypsta nuo esminių projekto sprendinių.

Tuo tarpu reglamentavimas, koku būdu turėtų būti šalinamos savavališkos (neteisėtos) statybos pasekmės, per pastaruosius šešerius metus Lietuvoje keitėsi net kelis kartus. Iki 2006 metų pabaigos galiojo itin liberalus reguliavimas, kuomet statytojams beveik visais atvejais buvo leidžiama įteisinti savavališkas statybas parengiant trūkstamus projektus ar jų pakeitimus ir gaunant statybos leidimus. 2006 metų pabaigoje buvo sugriežtinti teisės aktų reikalavimai ir statytojams nepalikta beveik jokių galimybių įteisinti savavališkas statybas. Kilus pasipiktinimams dėl tokio itin griežto reguliavimo neproporcingumo jis buvo pakeistas ir nuo 2011 metų pradžios buvo pereita prie šiuo metu galiojančios ir iš esmės subalansuotos tvarkos – statytojams suteikiamos galimybės įteisinti savavališkai pastatytus statinius parengiant trūkstamus projektus ar jų pakeitimus ir gaunant statybos leidimus, išskyrus tuos atvejus, kai ketinama įteisinti statyba prieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams arba imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams.

Vis dėlto, net ir dabartinis reguliavimas kartais sukelia tokias pasekmes, kurių neadekvatumą pripažįsta ir pati valstybė bei savivaldybės. Tokios situacijos yra dažnesnės tose teritorijose, kuriose galioja prieš daugiau nei dešimtmetį parengti moraliai pasenę, bet formaliai nepanaikinti teritorijų planavimo dokumentai: seni bendrieji planai, specialieji paveldosaugos planai, kvartalų detalieji planai ir pan. Pačios savivaldybės neretai šių planų netaiko arba juos interpretuoja lanksčiai, tačiau jei būtų inicijuojama paraižiu teisės aktus taikanti prokuratūra ar kita valstybės institucija, statytojas

atsiduria aklavietėje: pradėta, o kartais ir pabaigta statinį, kuris formaliai prieštarauja teritorijų planavimo dokumentams, pagal įstatymus galima tik perstatyti arba nugriauti. Tokia išeitis neretai netenkina ne tik statytojo, bet ir savivaldybės, kadangi tiek urbanistiniu, tiek ekonominiu požiūriu statinio įteisinimas būtų mažiau žalingas.

Sprendžiant tokio pobūdžio ginčus 2012 metais išryškėjo pozityvi tendencija: tais atvejais, kai viešasis interesas statinį palikus stovėti nukentėtų mažiau nei jį nugriaunant, statytojams vis dėlto yra sudaromos sąlygos įteisinti statinius net ir tuomet, kai statybos prieštarauja teritorijų planavimo dokumentams.

Šiam tikslui pasiekti dažniausiai pasitelkiamas taikos sutarties institutas. Valstybės (kurią paprastai atstovauja prokuratūra), savivaldybės bei plėtotėjo ginčas baigiamas susitarimu, jog byla teisme arba teismo sprendimo vykdymo procesas bus nutraukti, o savivaldybė ir valstybės institucijos parengs ir patvirtins reikiamus teritorijų planavimo dokumentus, plėtotėjas įgyvendins tam tikras papildomas priemones (apželdins statinį ar teritoriją, iš dalies pakeis statinio ar jų komplekso sprendinius ir pan.) ir tuomet statinys bus įteisintas.

2012 metais Vyriausybė nusprendė pradėti derybas dėl taikos sutarčių su keliolikos pastatų savininkais Neringoje ir penkių objektų savininkais Palangoje.

## **VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARČIŲ ADMINISTRAVIMO ASPEKTAI**

---

Nemažai nekilnojamojo turto plėtotėjams įdomių įvairios paskirties NT objektų yra valstybei nuosavybės teise priklausančioje žemėje. Tam, kad įsigijus valstybinės žemės sklypuose esančius pastatus ar kitus statinius nebūtų kliūčių planuotų NT projektų plėtrai, būtina pasirūpinti žemės sklypo nuomos teisių tinkamu įforminimu.

Prieš parduodant pastatą ar kitą statinį, esantį valstybinėje žemėje, yra būtina gauti valstybinės žemės patikėtinio (daugeliu atveju – Nacionalinės žemės tarnybos (NŽT) prie Žemės ūkio ministerijos) sutikimą dėl NT objekto perleidimo. Prašymą dėl sutikimo parduoti pastatą pateikia pardavėjas NŽT teritoriniam žemėtvarkos skyriui. Teisės aktuose nėra įtvirtinta jokių pagrindų, kuriems esant, valstybinės žemės patikėtinis galėtų ar privalėtų atsisakyti išduoti tokį sutikimą.

Tad ir praktikoje iš esmės kyla tik viena problema – neretai nėra laikomasi teisės aktuose nustatyto 20 darbo dienų termino tokiam sutikimui išduoti.

Jei pardavėjas yra sudaręs valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį ir sutarties sąlygos pirkėjui yra priimtinos, tuomet kartu su prašymu dėl sutikimo perleisti nuosavybės teisę į NT objektą rekomenduojama pateikti ir prašymą dėl teisių ir pareigų, kylančių iš valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, perleidimo naujam pastato ar kito statinio savininkui. Ši sąlyga ypatingai aktuali tiems NT objektų įgijėjams, kurie siekia užsitikrinti, jog su jais, kaip naujaisiais NT objektų savininkais, valstybinės žemės nuomos sutartis būtų sudaryta tokiomis pat sąlygomis, kurios buvo taikomos ankstesnio NT savininko atžvilgiu, pvz., kad nebūtų pakeistas nuomos sutarties terminas, išliktų nuomininko teisė pakeisti žemės sklypo paskirtį, naudojimo būdą ar pobūdį, išliktų teisė naujų statinių ar įrenginių statybai, anksčiau termino nebūtų pakeista žemės sklypo mokesstinė vertė ir pan. LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintose Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse (toliau – **Taisyklės**) yra numatyta, jog, kai perleidžiamos teisės ir pareigos, kylančios iš žemės nuomos sutarties, tuomet sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos nėra keičiamos, o tiesiog įrašomas naujasis nuomininkas (pastatų ar kitų statinių įgijėjas).

Vis tik, nepaisant to, jog teisės aktai numato galimybę perleisti teises ir pareigas, kylančias iš valstybinės žemės nuomos sutarties, ir užsitikrinti, jog nebūtų pakeistos nuomos sutarties sąlygos, NŽT teritoriniai žemėtvarkos padaliniai laikosi skirtingos praktikos ir neretai tik suteikia leidimą perleisti NT objektus, o vietoje sutikimo nuomos teisės perleidimui nurodo, jog naujasis NT objekto savininkas privalo per tam tikrą laiką kreiptis į valstybinės žemės patikėtinį dėl naujos nuomos sutarties sudarymo. Tačiau sudarant naują nuomos sutartį (o ne perėmus teises ir pareigas pagal jau esamą valstybinės nuomos sutartį) naujasis NT savininkas nėra užtikrintas, kad jam bus suteiktos visos buvusiam savininkui suteiktos žemės naudojimo sąlygos, t.y. gali keistis tiek žemės nuomos terminas, tiek valstybinės žemės mokesčio apskaičiavimo bazė (sklypo mokesstinė vertė), tiek gali būti panaikinama galimybė žemės sklype vykdyti statybos darbus ir pan. Taigi, kai NT įgijėjas turi tikslą, jog su juo valstybinės žemės nuomos sutartis būtų sudaryta tomis pačiomis sąlygomis,

kaip ir su esamu NT savininku, rekomenduotina pateikti prašymą aiškiai nurodant, kad teisės aktai numato galimybę naujam NT objektų savininkui perimti teises ir pareigas pagal esamą valstybinės žemės nuomos sutartį ir pirkėjas pageidauja pasinaudoti šia teise.

Nereti ir tokie atvejai, kai pardavėjo turima valstybinės žemės nuomos sutartis yra sudaryta seniai ir joje nėra įtvirtintų pirkėjui itin svarbių sąlygų: galimybės nuomininkui keisti žemės sklypo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, statyti naujus arba rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius ir pan. Susidūrus su tokia situacija svarbu žinoti pagrindines taisykles, pagal kurias valstybinės žemės patikėtiniai leidžia vykdyti plėtrą senais pastatais užstatytuose valstybinės žemės sklypuose.

Taisyklės numato, kad išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu (a) tai numatyta nuomos sutartyje ir (b) tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Tol, kol sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas (žemės paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, užstatymo tankumas, intensyvumas ir pan.) nėra tinkamas numatomai NT plėtrai, galimybė statyti naujus statinius nuomos sutartyse paprastai net nėra numatoma. Todėl įgyjant nuomos teises į teritoriją, kuriai dar tik numatoma rengti detalų planą, svarbu užsitikrinti, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje būtų numatyta nuomininko teisė keisti žemės sklypo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį. Ši teisė paprastai numatoma, jei nauja sklypo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis yra galimi pagal savivaldybės ar jos teritorijos (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą. Parengus ir patvirtinus detalų planą, kuris numato sklypo paskirties, naudojimo būdo ir (ar) pobūdžio keitimą bei statinių rekonstravimą ar griovimą bei naują statybą valstybiniame žemės sklype, valstybinės žemės nuomininkas privalo kreiptis į NŽT dėl sklypo kadastro duomenų ir valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo, numatant galimybę žemės sklype vykdyti rekonstravimo ar naujos statybos darbus. Paprastai tokio pobūdžio prašymai yra tenkinami, tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad tiek teismų, tiek administracinėje praktikoje pasitaiko atveju, kai pateikus prašymą nuomos sutartyje numatyti statybos darbų galimybę iškyla klausimas, ar sklypas prie senųjų pastatų suformuotas tinkamai ir, ar siekiant racionaliai valdyti valstybės turta, nebūtų tikslinga tokius valstybinės žemės sklypus padalyti, atskiriant laisvą (neužstatytą) dalį ir ją



išnuomoti aukcione. Šią riziką būtina įvertinti dar prieš priimant sprendimą įsigyti senus pastatus valstybinėje žemėje.

Taip pat praktikoje dažnai pasitaiko situacija, kai perleidžiami ne visi ant valstybinės žemės sklypo esantys NT objektai, o tik dalis jų. Tokiu atveju NT objekto įgijėjui gali būti perleidžiamos nuomos teisės į žemės sklypo dalį, kuri reikalinga tokių parduodamų NT objektų eksploatavimui. Naujam NT objektų savininkui perleidžiama žemės sklypo nuomos teisės dalis yra nustatoma pagal matininko parengtą žemės sklypo planą, kuriame pažymimos atskiros kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam NT objektui eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys. Administracinėje praktikoje paprastai leidžiama išskirti sklypo dalis ir NT objektų grupėms (jei vienam savininkui priklauso keli objektai). Pažymėtina, kad teisės aktai detalai neregamentuoja, koks žemės sklypo dalies plotas turi būti nustatytas prie kiekvieno pastato ar statinio. Vadovaujantis Taisyklių sąlygomis, turi būti siekiama, kad valstybinės žemės sklype išskirta kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga atskira žemės sklypo dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogiu naudotis žemės sklypu, atskira žemės sklypo dalis būtų tokio ploto, kad užtikrintų kiekvieno statinio ar įrenginio tinkamą naudojimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Taip pat turi būti užtikrinamas patekimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais išskirtą eksploatuoti atskirą žemės sklypo dalį. Be to, jei reikia, žemės sklype išskiriamas ir bendras visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems statiniams ar įrenginiams reikalingas eksploatuoti bendro naudojimo plotas: kiemas, automobilių stovėjimo aikštelė, žalia veja ir pan. Toks bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui.

Taigi, iš esmės NT objektų, esančių ant valstybinės žemės, savininkai, nepažeisdami minėtų Taisyklėse nustatytų bendro pobūdžio taisyklių, turi galimybę nusistatyti, kuri žemės sklypo dalis yra reikalinga jiems priklausančių statinių eksploatavimui. Matininko parengtas ir NT objektų savininkų parašais patvirtintas žemės sklypo planas, kuriame nustatytos statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės

žemės sklypo dalys, turi būti suderinamas su NŽT teritorinio skyriaus atsakingais specialistais (geodezijos skyriumi). Pažymėtina, kad, jei tarp NT objektų savininkų nėra esminių ginčų dėl atskirų valstybinės žemės sklypo dalių dydžio ir žemės sklypo planas yra parengtas laikantis minėtų Taisyklių nuostatų, problemų dėl tokio žemės sklypo plano derinimo nekyla. Vadovaujantis parengtu žemės sklypo planu yra atitinkamai pakeičiama esama valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis, nurodant žemės sklypo dalį, kuri tenka naujam savininkui, ir atitinkamai sumažinamas ankstesniajam nuomininkui, su kuriuo iki žemės nuomos teisės į žemės sklypo dalį perleidimo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, išnuomoto žemės sklypo plotas.

Kol kas nėra konkrečių taisyklių ar teismų praktikos, kaip sprendžiami ginčai tais atvejais, kai keli pastatų, esančių viename sklype, savininkai nesutaria dėl jų pastatams reikalingų žemės sklypo dalių dydžio ar ribų. Jei toks ginčas iškyla, didėja rizika, kad naujasis pastatų savininkas nuomos sutartį su valstybe galės sudaryti ir įgyvendinti planuotą plėtrą tik tuomet, kai ginčas bus išspręstas. Todėl žemės sklypo dalių, reikalingų savarankiškai funkcionuojančių NT objektui eksploatavimui, nustatymo klausimą visuomet rekomenduotina išspręsti prieš įsigyjant NT objektą.

Pažymėtina ir tai, kad valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis gali būti sudaroma ne tik su NT objekto savininku, tačiau tiesiogiai ir su tokio objekto nuomininku. Tokiu atveju valstybinės žemės nuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis nei NT objekto nuomos terminas. Be to, valstybinės žemės nuomininkas gali kreiptis ir dėl leidimo subnuomoti sklypą asmeniui, su kuriuo sudaryta NT objekto, esančio ant valstybinės žemės sklypo, subnuomos sutartis. Tačiau leidimas subnuomoti sklypą yra išduodamas tik tuo atveju, jei NT objekto nuomos ar kito naudojimo sutartis yra sudaryta ne ilgesniam nei 5 metų terminui. Manytina, jog tuo atveju, kai NT objektas nuomojamas ilgesniam nei 5 metų terminui, pastatų nuomininkas turėtų kreiptis dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo. Pažymėtina, kad nuomojant ar subnuomojant žemę prie nuomojamų (t.y. ne nuosavybės teise valdomų) pastatų, Taisyklės imperatyviai draudžia nuomininkui ar subnuomininkui statyti naujus statinius žemės sklype.





### **Arnoldas Antanavičius**

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba 5 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)



### **Rūta Medaiskytė**

AB banko „Finasta“ vyr. ekonomistė, finansų sektoriuje dirba nuo 2006 metų. Pastaruosius ketverius metus – makroekonominės analizės srityje, kaupdama patirtį ir analizuodama finansų rinkų ir ekonominius procesus Lietuvoje ir pasaulyje. R. Medaiskytė yra įgijusi ekonominės analizės ir planavimo magistro laipsnį Vilniaus universitete.

Tel. +370 5 203 2219  
[ruta.medaiskyte@finasta.com](mailto:ruta.medaiskyte@finasta.com)



### **Aušra Mudėnaitė**

Advokatų kontoros „Raidla Lejins & Norcous“ partnerė, advokatė ir Nekilnojamojo turto ir statybos teisės praktikos grupės vadovė. A. Mudėnaitės ekspertizės sritys apima nekilnojamojo turto sandorius bei ginčus, statybų, projektavimo, teritorijų planavimo, žemės teisės, nekilnojamojo turto finansavimo klausimus. Tarptautinis teisės žinynas „Chambers Europe“ advokatų kontoros Nekilnojamojo turto teisės praktiką įvertino aukščiausiais reitingais. A. Mudėnaitė taip pat yra vienintelė Lietuvos teisininkė, įtraukta į verslo teisės lyderių moterų sąrašą kategorijoje „Guide to the World's Leading Women in Business Law“.

Tel.: +370 5 250 0800  
[ausra.mudenaite@rln.lt](mailto:ausra.mudenaite@rln.lt)



### **Giedrė Norviliūtė**

Advokatų kontoros „Raidla Lejins & Norcous“ vyresnioji teisininkė, advokatė. Prie kontoros Nekilnojamojo turto ir statybų teisės grupės G. Norviliūtė prisijungė 2011 m. Advokatė turi sukaupusi reikšmingos patirties nekilnojamojo turto įsigijimo, perleidimo ir nuomos sandorių, statybos ir žemės teisės srityse. G. Norviliūtė taip pat specializuojasi viešo ir privataus sektorių partnerystės (PPP) srityje.

Tel.: +370 5 250 0800  
[giedre.norviliute@rln.lt](mailto:giedre.norviliute@rln.lt)

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalida“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba 224 darbuotojai, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv.m.

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

### AB BANKAS „FINASTA“



AB „Finasta Holding“ valdomas investicinis bankas „Finasta“, įkurtas 2008 m., yra didžiausias pagal valdomą turtą ir klientų skaičių privačios bankininkystės bankas Baltijos šalyse. Tarptautinis finansų rinkų žurnalas „Euromoney“ 2012-ųjų Privačios bankininkystės tyrime pripažino „Finastą“ geriausiu privačios bankininkystės banku Lietuvoje aptarnaujant klientus, kurių valdomas turtas siekia nuo 1,3 iki 2,6 mln. litų.

Banko specializacija – investicijų ir privačios bankininkystės paslaugos. Bankas teikia kompleksines investicijų valdymo ir įmonių finansų paslaugas privatiems ir verslo klientams bei siūlo nestandartinius verslo kreditavimo sprendimus.

**AB BANKAS „FINASTA“**  
Maironio g. 11, 01124 Vilnius,  
Tel. +370 5 203 2219  
Faksas +370 5 203 2244  
[www.finasta.com](http://www.finasta.com)

### ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

#### RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje yra Baltijos šalių regiono teisinių paslaugų lyderės, kuriose dirba virš 100 teisininkų. Kontoros teikia kompleksines paslaugas šalies, regiono ir tarptautinėms įmonėms, tarp kurių – stambios korporacijos, tarptautiniu mastu veikiantys bankai ir finansinės institucijos.

2011 m. gruodžio 8 d. „Financial Times“ ir „mergermarket“ advokatų kontorą „Raidla Lejins & Norcous“ pripažino geriausia teisine patarėja Baltijos šalyse.

„Raidla Lejins & Norcous“ Nekilnojamojo turto ir statybos praktikos grupė – viena iš stipriausių Lietuvoje, jungianti įvairaus profilio teisės specialistus. Vienai didžiausių rinkoje specializuotų nekilnojamojo turto teisininkų grupei vadovauja kontoros partnerė advokatė Aušra Mudėnaitė.

**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)