

in real
20 METŲ NT RINKOJE

EKONOMIKOS IR
NT RINKOS
APŽVALGA 2015



RAIDLA LEJINS & NORCOUS

TURINYS

2014 - 2015 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA	2
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA	4
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	7
Būsto rinka Vilniuje	8
Būsto rinka Kaune	10
Būsto rinka Klaipėdoje	12
Būsto rinka Palangoje ir Neringoje	14
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	16
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	20
LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	23
TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA	25
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS	28
ESMINIAI TEISINIAI REIKALAVIMAI NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAMS	32
Nekilnojamojo turto įsigijimas	32
Nekilnojamojo turto nuoma	32
AUTORIAI	35
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	36

2014 - 2015 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA

2014-ųjų NT rinka buvo permaininga visoje Lietuvoje. Metai prasidėjo dideliu optimizmu, bet kilus Rusijos-Ukrainos kariniam konfliktui, antrą pusmetį rinkos aktyvumas bei optimizmas ėmė blėsti. Labiausiai buvo paveiktas butų segmentas, kuriame antrąjį 2014 metų pusmetį pirkimo-pardavimo sandorių skaičius sumažėjo 4,8 proc., lyginant su pirmuoju. Pirmą kartą per kelerius metus fiksuotas pusmetinis butų sandorių Lietuvoje kritimas. Labiausiai sandorių sumažėjo didmiesčiuose (Vilniuje, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje) – nuo 8 iki 18 proc. Šiame kontekste išsiskyrė Kaunas, kur sandorių kiekis antrąjį pusmetį išliko stabilus. Kita vertus, ne visi segmentai pasidavė niūrioms nuotakoms. Priešingos tendencijos klostėsi individualių namų segmente, kuriame, kaip ir buvo prognozuota, 2014 metų antrąjį pusmetį pirkimo-pardavimo sandorių Lietuvoje daugėjo – pokytis, lyginant su pirmuoju pusmečiu, siekė 8,7 proc. Išliekant stebimoms tendencijoms, prognozuojama, kad 2015 metais butų pirkimo-pardavimo sandorių bus sudaryta 10-12 proc. mažiau nei 2014 metais. Tuo tarpu individualių namų segmento paklausa išliks itin stipri. Apie tai, jog 2015 metais pirkimo-pardavimo sandorių pastarajame segmente neturėtų mažėti liudija ir žemės sklypų pirkimo-pardavimo statistika. Per antrąjį 2014 metų pusmetį, lyginant su pirmuoju, žemės sklypų sandorių augimas siekė 7,5 proc., o namų valdų paskirties žemės sklypų – 4,7 proc. Tai rodo, jog gyventojai ir toliau ketina investuoti į individualų būstą, tad šio segmento ateitis išlieka kur kas optimistiškesnė nei butų, kur besiplečiančios pasiūlos ir paklausos žirkklės gali apkarpyti kainų augimo lūkesčius. Vystytojams, nepaisant įvesto euro bei augančios šalies ekonomikos, bent metams, kol rinka sugrįš į pasiūlos-paklausos pusiausvyrą, teks pasiruošti įtemptai konkurencijai, ieškoti būdų kaip skatinti pardavimus ir pan. Tikėtina, kad per šį laikotarpį vidutinės naujos statybos butų kainos gali mažėti iki 4 proc. Atitinkamai, panaši kainų dinamika turėtų klostytis ir senos statybos butų segmente.

Komerciniame segmente tendencijos išliko teigiamos. Verslo centrų segmente Vilniuje, nepaisant 2014 metais naujai atidarytų modernių biuro pastatų, kurie rinką papildė apie 13.600 kv. m nuomojamo ploto, vakansijų lygis per metus sumažėjo nuo 5,1 iki 4,0 proc. Vilniuje tęsiamos intensyvios verslo centrų statybos, kurie 2015 metais rinką turėtų papildyti

apie 29.200 kv. m A klasės bei 9.000 B klasės biuro patalpų, tačiau didžioji dalis šių patalpų turėtų būti įsisavinta dar iki verslo centrų atidarymo, tad bendras Vilniaus vakansijų rodiklis 2015 metais turėtų padidėti nežymiai. Kadangi nauji A klasės verslo centrai taiko aukštesnį nuomos kainų lygį, tai prognozuojama, kad 6-9 proc. turėtų didėti vidutinė A klasės biurų nuomos kaina, tuo tarpu dėl išaugusios nuomininkų migracijos B klasės verslo centruose nuomos kainos turėtų išlikti stabilios. Mažėjančios vakansijos – per metus jos sumažėjo nuo 5,8 iki 4,9 proc, ir auganti modernių verslo centrų paklausa Kaune lėmė, kad po kelerių metų pertraukos buvo pradėtos objektų nuomai statybos - vystomi 2 nauji verslo centrai. Rinkai jie pasiūlys apie 4.500 kv. m nuomojamo ploto. Tik vienintelėje Klaipėdoje, atidaryti 2 modernūs A klasės verslo centrai, kurie nuo 11,7 iki 13,1 proc. kilstelėjo vakansijų lygį.

Prekybos centrų segmente Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje po kelerių metų pertraukos 2014 metais atidaryti penki didesni nei 5.000 kv. m prekybos centrai, kurie iš viso rinkai pasiūlė 35.100 kv. m. Šiuo metu vystomi arba planuojami vystyti dar 3 prekybos centrai bei planuojami vieno PC plėtros darbai, po kurių Lietuvos PC rinka pasipildys dar apie 40.600 kv. m . Sąlygas naujiems prekybos centrams plėtoti sudaro nuosekliai augantis šalies vartojimas, prognozuojamas tolesnis šalies ekonomikos bei gyventojų pajamų augimas. Pastebima nauja tendencija, aktyvėja prekybos parkų plėtra. Tai nauja koncepcija populiori Vakarų Europoje, kuri orientuota į greitą ir patogų apsipirkimą. Šiuo metu plėtojami 3 tokie projektai – Parkas Outlet vykdo plėtrą, po kurios šis prekybos parkas padidės 3.000 kv. m bei šalia IKEA planuojama atidaryti apie 40.000 kv. m prekybinių patalpų.

Kiek permainingos nuotakos užfiksuotos sandėliavimo bei pramonės patalpų segmente. Didžiausi iššūkiai susiję su Rusijos taikomomis sankcijomis, dėl kurių savo planus turėjo keisti kai kurie Lietuvos vežėjai bei gamintojai. Metų pradžioje buvęs itin didelis naujų logistikos patalpų poreikis sostinėje nuslopo, tad nauji projektai vystomi kur kas atsargiau. 2014 metais Vilniuje buvo atidaryti du logistikos centrai, kurie rinkai pasiūlė apie 18.500 kv. m nuomojamų patalpų. 2015 metais sostinėje bus baigtas statyti „Arvydo Paslaugos II“ logistikos centras, kurio plotas sieks 8.500 kv. m. Didelių logistikos centrų yra statoma ir Kaune, tačiau jie bus naudojami pačių savininkų (ang. build to suit), o reikšmingų projektų, kurie būtų skirti nuomai, 2014 metų pabaigoje vystoma nebuvo. 2014

metais Klaipėdoje buvo atidaryti du logistikos centrai, kurie rinkai pasiūlė apie 33.800 kv. m ploto modernus sandėlis. Dar vienas apie 13.000 kv. m logistikos centras yra planuojamas pastatyti 2015 metais. Nuomos kainos logistikos centrų segmente 2014 metais išliko stabilios.

Nepaisant sumažėjusių turistų srautų iš Rusijos, Lietuvos oro uostų bei viešbučių užimtumo rodikliai 2014 metais išliko gerėjantys. Trys tarptautiniai Lietuvos oro uostai Vilniuje, Kaune ir Palangoje 2014 metais kartu aptarnavo 3,8 mln. keleivių – 10,2 proc. daugiau nei 2013 metais, o vidutinis viešbučių užimtumas buvo rekordiškai aukštas ir siekė 48 proc. Gerėjantys turizmo rodikliai sudarė palankias prielaidas viešbučių segmento augimui Lietuvoje – 2014 metais Lietuvoje atidaryti bent 6 nauji viešbučiai, kurie iš viso pasiūlė apie 260 kambarių. 2015 metais neketinama sustotina – planuojama rinkai pasiūlyti iki 10 naujų viešbučių.

2014 metai prasidėjo ypač svarbiais teritorijų planavimo sistemos pakeitimais. Sistemine teritorijų planavimo reforma, pakeitusi nemažą dalį, iki 2014 metų galiojusio, reglamentavimo, pamažu artėja prie pabaigos. 2014 m. pabaigoje pradėjusi veikti Teritorijų planavimo stebėsenos informacinė sistema (TPSIS) pasivijo kiek ankščiau startavusią Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informavimo sistemą (TPDRIS). Metų eigoje įsigaliojo ir kiti, su teritorijų planavimo reguliavimu susiję, teisės aktai. Nors 2014 metais didžioji dalis teritorijų planavimo dokumentų dar buvo rengiami vadovaujantis senąja tvarka, 2015 metais objektyvu tikėtis šių teritorijų planavimo procedūrų užbaigimo ir platesnio naujosios tvarkos taikymo.

2014 metais ženklų pakeitimų sulaukė ir į Statybos įstatymo reguliavimo sritį patenkantys klausimai – be, nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojusios naujos Statybos įstatymo redakcijos, ir šio įstatymo lydimumų teisės aktų bazė sulaukė nuolatinės priežiūros. Be to, tiek 2015, tiek vėlesniais metais galima tikėtis didesnių pokyčių statybų sektoriaus reguliavime – 2014 m. pradžioje priimta direktyva 2014/24/ES įtvirtina nuostatas, kad viešųjų darbų pirkimo sutarčių ir projekto konkursų atveju valstybės narės gali reikalauti naudoti specialias elektronines priemones, pavyzdžiui, pastatų informacijos elektroninio modeliavimo priemones (BIM).

Nuo pat 2014 metų pradžios didelį visuomenės susidomėjimą kėlęs Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, kuris buvo vis paskubomis keičiamas, galutinai buvo patvirtintas ir įsigaliojo 2014 metų gegužę. Nors įstatymas nuo jo įsigaliojimo nesulaukė vėlesnių pataisų, šiuo metu jau yra įregistruoti pakeitimai, kurie, sulaukę įstatymų leidėjo pritarimo, įsigalios vėliau 2015 metais. Nežymių pakeitimų, reaguodamas į teritorijų planavimo reformą, sulaukė ir Žemės įstatymas.

2015 metai prasidėjo keliomis svarbiomis naujovėmis.

Visų pirma, nekilnojamojo turto sandorių rinką netikėtai paveikė pataisos, numatančios įpareigojimus notarine tvarka tvirtinti didžiąją dalį sandorių dėl vertybinių popierių. Su šiuo pakeitimu akcijų sandoriai (angl. *share deal*) iki šių metų pradžios turėję privalumų prieš turto sandorius (angl. *asset deal*), kadangi leido sandorio šalims laisvai susitarti dėl norimų sandorio sąlygų, o taip pat, išvengti notarinių kaštų, privers pergalvoti tinkamiausios sandorio struktūros klausimus.

2015 metais įsigaliojo ir atnaujintos viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės taisyklės, kiek vėliau – vasario mėnesį, asmenų teisė inicijuoti partnerystės projektus. Tikimasi, kad pakeitimai paskatins verslo subjektus domėtis viešąja infrastruktūra, vertinti investavimo į viešosios infrastruktūros objektus galimybes bei naudą, taip pat bendradarbiavimo su viešuoju sektoriumi privalumus bei ieškoti efektyviausio VPSP būdo įgyvendinant projektus.

Nors nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių atžvilgiu ženklų pasikeitimų nebuvo, įgyvendinant PVM direktyvos suteikiamus įgaliojimus, Lietuvos teisėje įsigaliojo atvirkštinio PVM mechanizmas, numatantis, kad už statybos darbus PVM išskaičiuoti ir apmokėti turi šių paslaugų gavėjai.

Galiausiai, galima tikėtis, kad šiais arba ateinančiais 2016 metais bus priimtas Aplinkos ministerijos rengiamas Infrastruktūros plėtros įstatymas, kuriuo siekiama užtikrinti visuomenės poreikius atitinkančią infrastruktūros plėtrą, ją suderinti su teritorijų planavimu.

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

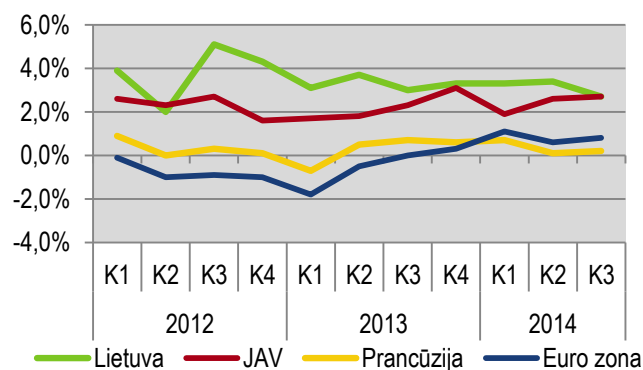
Lietuva sėkmingai atliko paruošiamuosius darbus ir sulig 2015 metų pradžia tapo euro zonos nare. Tiesa, bendrijos ekonomika į priekį juda neužtikrintai, o susidarę iššūkiai sprendžiami nelengvai. Prie jų būtų galima priskirti aukštą nedarbo lygį, pavojingai žemą infliaciją euro zonos valstybėse bei labai skirtingus jų vystymosi tempus. Pačioje 2014 metų pabaigoje vėl buvo prisiminta Graikijos tema – šalis ateinančiais metais išgyvens politines permainas, kurios euro zonoje gali stiprinti neigiamas nuotaikas. Kita vertus, nuo ekonomikos lėtėjimo nėra apsaugotos ir regiono lyderės. Pavyzdžiui, Prancūzijos, antros pagal dydį ekonomikos euro zonoje, BVP augimas 2014 metais buvo žemesnis už bendrijos vidurkį, o nedarbo lygis rugpjūčio mėn. buvo pasiekęs rekordinį 10,4 proc. lygį. Visai priešingos nuotaikos vyrauja už Atlanto – JAV ekonomika 2014 metais demonstravo solidų augimą, fiksavo naujas aukštumas pagal sukurtų naujų darbo vietų skaičių, prognozes viršijo ir dalis kitų šalies ekonominių rodiklių. Palyginimui, JAV nedarbo lygis 2014 metų pabaigoje siekė 5,6 proc.

2014 metais dėmesio centre atsidūrė Rusija – iš pradžių visų akys krypo į regione įsiplieskusį Rusijos-Ukrainos karinį konfliktą, o vėliau ir šalį ištikusią finansinę suirutę. Vakarų valstybių inicijuotos sankcijos rytų milžinei bei į seniai regėtą kainų lygį nusiritusi naftos kaina yra įvardijamos kaip pagrindinės priežastys lėmusios Rusijos ekonomikos susitraukimą. Prognozuojama, jog Rusijos BVP per 2014 metus augo iki 0,6 proc., vietoj metų pradžioje prognozuotų 2-3 proc., o į 2015 metus šalis žengia su recesinėmis nuotaikomis. Tai atsispindėjo ir metų pabaigoje ženkliai smukusioje Rusijos rublio vertėje – per keturis paskutinius 2014 metų mėnesius rublis neteko daugiau nei 30 proc. savo vertės euro atžvilgiu, apsunkindamas galimybes Rusijos gyventojams įsigyti užsieniškąs prekes. Situacijos suvaldyti nepadėjo ir centrinio banko sprendimas reikšmingai padidinti bazinę palūkanų normą – šis veiksmas rinkos dalyvių buvo įvertintas kaip valdžios desperacijos signalas.

Naftos kainos kritimas 2014 metų pabaigoje nuo 110 iki 60 JAV dolerių buvo skausmingas Rusijai ir kitoms naftą

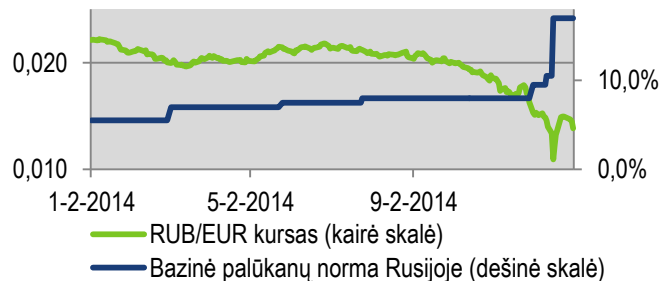
eksportuojančioms šalims, tačiau ją gausiau importuojančioms valstybėms įnešė papildomo impulso plėtrai. Mažėjančios naftos kainos lemia naudos persiskirstymą pasaulinėje rinkoje – ji iš naftą išgaunančiųjų šalių pereina aktyviau naftą vartojančioms. Nors ir žaliavos kainos mažėjimas veikia skirtingas šalis labai nevienodai, yra skaičiuojama, jog dėl to atsirandantis bendras poveikis pasaulinei ekonomikai yra teigiamas. Pavyzdžiui, „Oxford Economics“ teigimu, naftos kainų atpigimas 20 JAV dolerių pasaulio BVP kilteli apie 0,4 proc. per 2-3 metus. Tiesa, dėl Europoje vyraujančių defliacinių nuotaikų žemų naftos kainų sukeltas efektas regione, tikėtina, bus mažesnis – vartotojai reikšmingą dalį dėl žemos naftos kainos sutaupytų pinigų skirs ne išlaidoms, o taupymui.

Metinis BVP augimas (proc.)



Šaltinis: Eurostat

RUB/EUR kurso santykis ir bazinė palūkanų norma Rusijoje 2014 metais



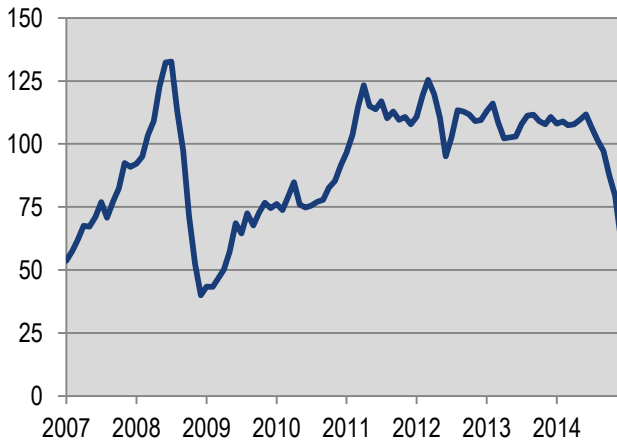
Šaltinis: Tarptautinis valiutos fondas, Rusijos centrinis bankas

Lietuvos ekonomika 2014 metais išliko tarp vienu sparčiausiai augusių Europos Sąjungoje. Tolimesnės jos perspektyvos taip pat išlieka optimistinės, tačiau kartu ir stipriai priklausančios nuo išorinių veiksnių. Lietuvos metinis BVP augimas trečiąjį metų ketvirtį siekė 2,7 proc. ir

buvo vienas sparčiausių regione. Namų ūkių finansinė padėtis šalyje yra nuosaikiai gerėjanti, šalies viešieji finansai yra geros būklės, išlaikomas nedidelis einamosios sąskaitos deficitas, o įsivedus eurą yra tikimasi į šalį pritraukti aktyvesnių tiesioginių investicijų srautų. Kita vertus, Lietuvos ekonominio vystymosi galimybės stipriai priklausys nuo išorinių faktorių, tarp kurių – rinkų euro zonoje atsigavimas, krizės sukeltų problemų Rusijoje sprendimas ir tolimesnė šaliai taikomų sankcijų politika bei naftos kainų pokyčiai. Minėtieji veiksniai yra nevienodai vertinami skirtingų institucijų, todėl ir jų prognozuojamų Lietuvos ekonominių rodiklių reikšmės išsiskiria. Visgi tikimasi, jog Lietuvos BVP 2015 metais turėtų augti 2,5-3,5 proc.

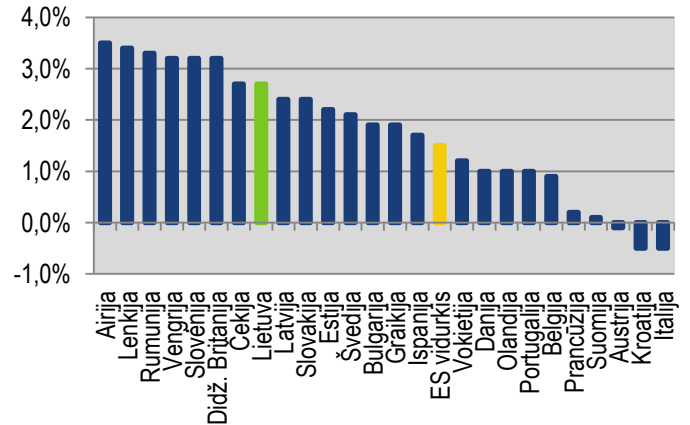
Tiek Rytuose, tiek Vakaruose vyraujantis neapibrėžtumas veikė ir Lietuvos vartotojų lūkesčius, kurie antroje 2014 metų pusėje susilpnėjo. Jie iliustravo, jog vartotojai tapo kiek konservatyvesni vertindami ateitį, atitinkamai daugiau pinigų skyrė taupymui ir mažiau išlaidoms, ėmė atsargiau rinktis stambesnius pirkinius. Tai atsispindėjo ir nekilnojamo turto rinkoje, kurios aktyvumas antroje metų dalyje ženkliai prablėso. Kita vertus, ne visi rinkos dalyviai ateitį pradėjo vertinti santūriai – statybų pasitikėjimo indeksas, vertinantis sektoriuje veikiančių įmonių nuotaikas, visais 2014 metais, atsižvelgiant į sezoniškumą, išsaugojo augimo tendenciją. Dėl šios priežasties galima teigti, jog buvo pastebimos išsiskiriančios nekilnojamo turto pirkėjų ir pardavėjų nuomonės dėl ateities.

„Brent“ rūšies naftos kaina (JAV dol.)



Šaltinis: EIA

2014 m. III ketvirčio metinis BVP augimas (proc.)



Šaltinis: Eurostat

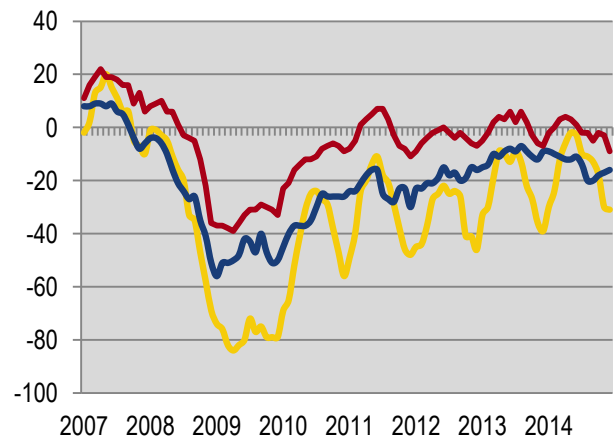
Lietuvos BVP augimo prognozės 2015 m.

Institucija	Prognozė*, proc.
Oxford Economics	3,6
Finansų ministerija	3,4
Lietuvos bankas	3,3
Europos komisija	3,1
SEB bankas	2,6

* 2015 m. sausio mėn. prognozės

Šaltinis: Oxford Economics, Finansų ministerija, Lietuvos bankas, Europos komisija, SEB

Statybos, vartotojų lūkesčių ir ekonominių vertinimų rodikliai



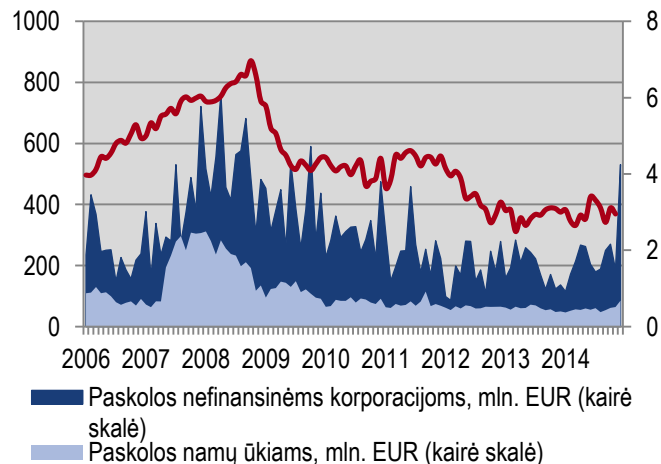
- Statybos pasitikėjimo rodiklis
- Vartotojų pasitikėjimo rodiklis
- Ekonominė vertinimų rodiklis

Šaltinis: Statistikos departamentas

Lietuvoje kreditavimas išliko atsargus nepaisant to, jog bankai ir toliau suteikia galimybes pigiai skolintis. Lietuvos banko duomenimis, 2014 metais Lietuvoje buvo išduota 3,5 mlrd. EUR paskolų, o tai – 17,6 proc. daugiau nei 2013 metais, kai tuo tarpu tiek litais, tiek eurai išduotų paskolų vidutinės palūkanų normos 2014 metais išliko žemos. Gerėjanti vartotojų ir bendrovių finansinė padėtis suteikia galimybes investicijas finansuoti iš nuosavų lėšų, o neapibrėžtumai išorinėse rinkose taip pat veikia kaip naujų paskolų išdavimą pristabdantis veiksnys – dalis įmonių persvarsto arba atideda investicinius projektus, o gyventojai susilaiko nuo ilgalaikių įsipareigojimų.

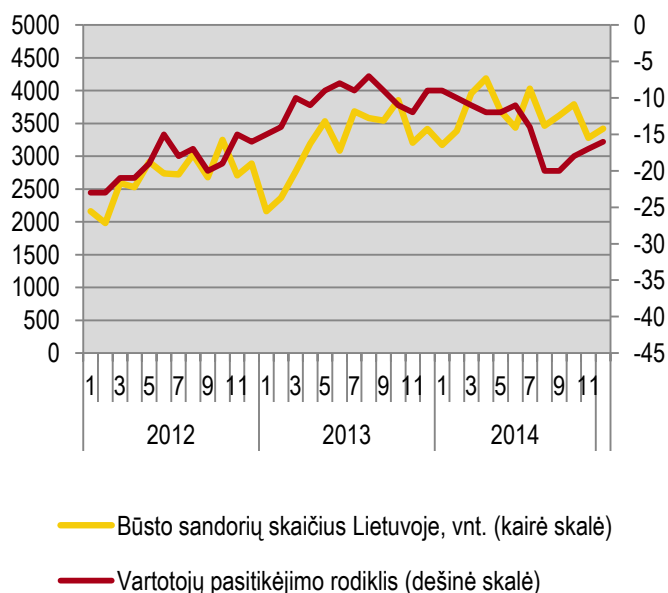
Lietuvos ekonominė situacija išlieka palanki būsto rinkos augimui, tačiau tam reikalingi ir palankūs išoriniai faktoriai. Nuosaikiai gerėjanti šalies namų ūkių finansinė padėtis bei palankios skolinimosi sąlygos yra vienos esminių priežasčių, skatinančių įsigijimus NT rinkoje. Kita vertus, neužtikrintai atsigaunanti euro zonos ekonomika bei su finansiniais iššūkiais susidurianti Rusija 2014 metais neleido pūstis Lietuvos vartotojų lūkesčiams, o 2015 metais šie išoriniai faktoriai taip pat darys reikšmingą įtaką tiek šalies ekonominiams pajėgumams, tiek ir nekilnojamojo turto rinkai.

Naujos paskolos įmonėms ir namų ūkiams



Šaltinis: Lietuvos bankas

Vartotojų lūkesčiai ir būsto sandoriai Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas, Registrų centras

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

2014 metais būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje išaugo, tačiau augimas nebuvo nuosaikus – antroje metų pusėje dalyje segmentų jis išsivėpė, bet stiprios pirmos metų dalies pakako solidaus metinio augimo fiksavimui. Tokie pardavimų svyravimai kelia rimtų iššūkių nekilnojamo turto vystytojams, kuriems sunku įvertinti būsimą rinkos poreikį. Visgi daug jų 2014 metais ryžosi plėtoti savus projektus, sudarydami prielaidas dalyje segmentų formotis vis reikšmingesniai pasiūlos ir paklausos disbalansui, dėl kurio Vilniaus naujų butų rinkoje kainų augimo 2015 metais nebesitikima nepaisant įvesto euro, augančios ekonomikos bei gyventojų pajamų. Savo ruožtu kitų miestų rinkos stipriai priklauso nuo Vilniaus diktuojamų tendencijų, tad būsto rinkos sulėtėjimas galimas ir kituose miestuose, dėl ko NT kainos išliks stabilios arba keisis labai nežymiai.

VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2014 metais butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje išaugo – siekė 30.622 sandorius, o tai yra 13,2 proc. daugiau lyginant su 2013 metais. Dar ženklesnis augimas buvo fiksuojamas pirminės rinkos pardavimuose – naujos statybos butų pardavimai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Palangoje ir Neringoje bendrai siekė 4.030 ir buvo apie 28 proc. geresni nei 2013 metais.

Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog pirkėjų aktyvumas NT rinkoje 2014 metais nebuvo nuosaikus, o visą metų laikotarpį būtų galima išskirti į dvi dalis – pirmą metų pusmetį rinka spindėjo optimizmu, tačiau antroje metų dalyje buvęs aktyvumas išblėso. Tą ypač gerai iliustruoja pardavimai Lietuvos naujų butų segmente – pirmoje metų pusėje jame buvo užfiksuota apie 60 proc. visų įvykusių pardavimų, o antroje – 40 proc. likusiųjų.

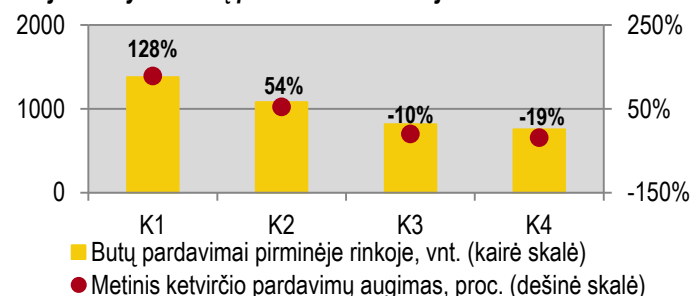
2014 metais buvo pradėti įgyvendinti 114 daugiabučių projektų, kuriuose įrengta apie 6.120 naujų butų – apie 91 proc. daugiau lyginant su 2013 metais. Didžiausia naujų butų dalis, siekusi beveik 80 proc., buvo pasiūlyta šalies sostinėje.

Lietuvos individualių namų segmente taip pat vyravo pakilios nuotaikos. VĮ „Registru centras“ duomenimis, Lietuvos individualių namų segmente 2014 metais iš viso buvo įvykdyti 12.805 sandoriai – 13,0 proc. daugiau nei prieš metus. Kaip ir butų segmente, individualių namų pardavimai antroje 2014

metų pusėje taip pat suprastėjo.

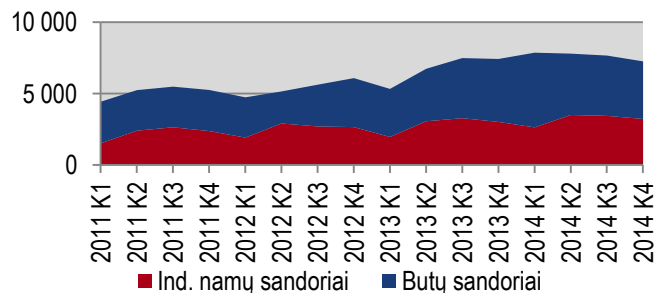
2014 metais žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių apimtys sumažėjo, lyginant su 2013 metais, ir tą galima sieti su sugriežtintu žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymu, dėl kurio kur kas populiarsnė tapo ilgalaikės žemės nuomos alternatyva. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2014 metus Lietuvoje buvo užfiksuoti 28.978 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 24,3 proc. mažiau nei užpernai. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog sandorių skaičius reikšmingiau sumažėjo periferinėse teritorijose, tačiau didesnėje dalyje didmiesčių bei jų rajonų 2014 metais buvo fiksuojamas žemės sklypų sandorių skaičiaus augimas. Pagrindinė to priežastis – aktyvi individualių, blokuotų namų, kotedžų statyba.

Naujos statybos butų pardavimai Lietuvoje 2014 metais*



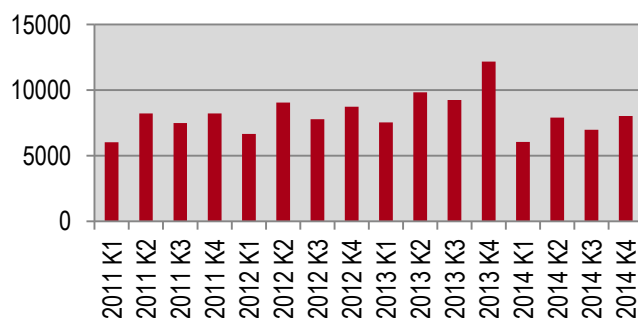
*Skačiuojami pardavimai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Palangoje ir Neringoje.
Šaltinis: „Inreal“

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Būsto rinka Vilniuje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2014 metais Vilniuje buvo įvykdyta 30,7 proc. visų Lietuvoje užfiksuotų butų pirkimo-pardavimo sandorių. Iš viso per metus sostinėje jų buvo sudaryta 9.414 – 11,0 proc. daugiau nei užpernai. Metinis sandorių augimas Vilniaus rinkoje buvo užfiksuotas nepaisant to, jog paskutinį ketvirtį butų pardavimai sostinėje krito 6,0 proc.

Dar ryškesnis neigiamas pokytis 2014 metų pabaigoje buvo užfiksuotas pardavimuose Vilniaus pirminėje rinkoje. Paskutinį metų ketvirtį naujos statybos butų sostinėje buvo parduota apie 21 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu užpernai. Dėl gerų butų pardavimų rodiklių pirmoje metų pusėje, bendras 2014 metų rezultatas fiksavo ženklus prieaugius – per metus buvo parduota apie 2960 naujų butų, t. y. apie 22 proc. daugiau nei 2013 metais.

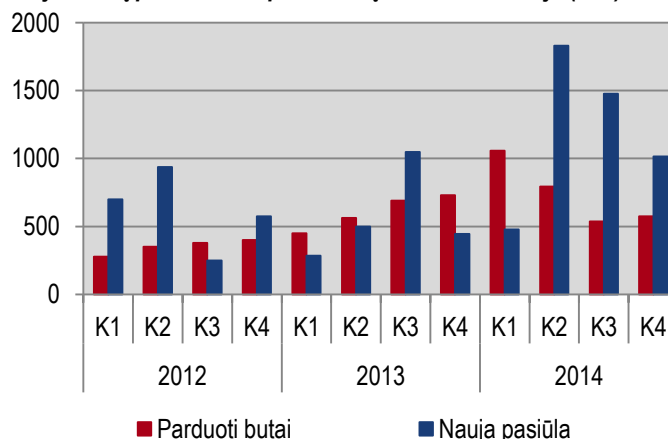
Konservatyvesnės pirkėjų nuotaikos lėmė antroje metų pusėje sumažėjusius butų įsigijimus, tačiau naujų butų pasiūla buvo toliau auginama įsibėgėjusių NT projektų vystytojų. Paskutinį 2014 metų ketvirtį rinkai buvo pasiūlyta 1.020 naujų butų – apie 2,3 kartus daugiau nei atitinkamu laikotarpiu užpernai. Per visus 2014 metus miesto rinka pasipildė 72 naujais daugiabučių projektais ir iš viso buvo pasiūlyta apie 2,1 karto daugiau naujos statybos butų, lyginant su 2013 metais – 4.800.

Naujų butų paklausą viršijanti pasiūla neišvengiamai didino rinkoje neparduotų naujų butų skaičių. Per 2014 metus jų Vilniuje padaugėjo apie 2,4 karto – iki 4.380. Metų pabaigoje apie 22 proc. jų buvo jau baigtuose statyti daugiabučių projektuose, o likusieji – dar tik statomuose. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog neparduotų butų skaičius pastatytuose namuose per 2014 metus išliko stabilus, tačiau nerealizuotų butų skaičiaus augimas buvo reikšmingas nebaigtuose statyti daugiabučiuose, kurių vystytojai greičiausiai nespės parduoti iki statybų pabaigos, tad 2015 metais neišvengiamai didės neparduotų butų lygis jau pastatytuose daugiabučiuose.

Vilniaus rinkoje besiformuojančios pasiūlos ir paklausos „žirkklės“ darė įtaką ir naujų butų likvidumo rodikliui. Per 2014 metus jo reikšmė laipsniškai augo iki 1,5. Tai reiškia, jog dabartinė naujų butų pasiūla sostinėje galėtų būti išparduota per maždaug 1,5 metų laikotarpį, tačiau per 2015 metus šis

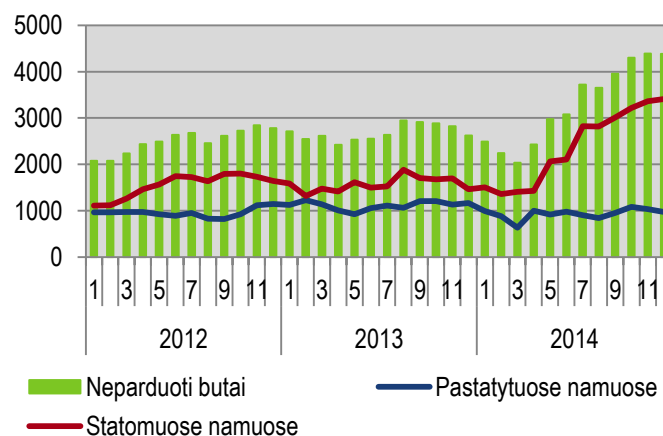
rodiklis prastės ir metų pabaigoje gali siekti nuo 1,7 iki 2,4. Tai reiškia, jog augs įtampa ir konkurencinė kova vystytojų tarpe, o tai savo ruožtu kurs prielaidas kainų korekcijai.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



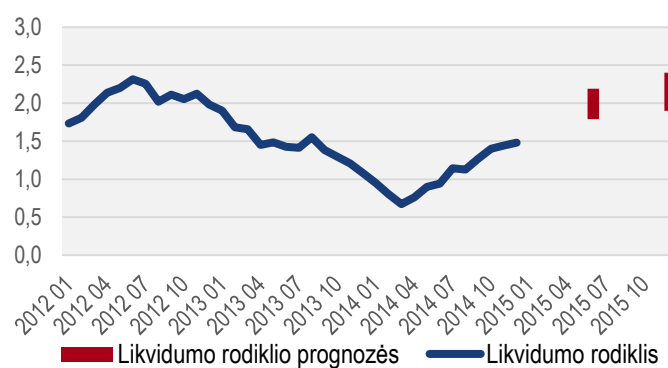
Šaltinis: „Inreal“

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



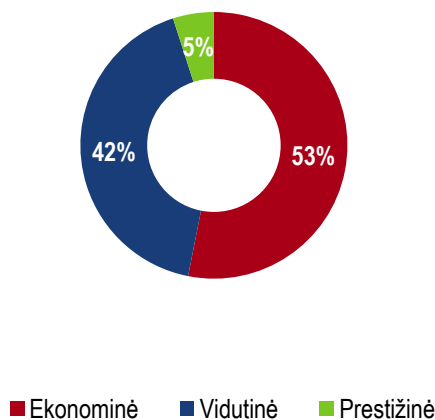
Šaltinis: „Inreal“

2014 metais Vilniuje populiariausiais išliko ekonominės klasės nauji butai – šio segmento dalis tarp visų pardavimų siekė 53 proc. 42 proc. pardavimų sostinės pirminėje rinkoje sudarė vidutinės klasės butai, o likusius 5 proc. – prestižinės klasės butai.

Visgi 2014 metais naujų butų pasiskirstymas pagal segmentus nebuvo tolygus – pirmąjį ketvirtį ekonominės klasės butai sudarė apie 68 proc. visų pardavimų, o paskutinį – 35 proc. Toks rodiklio pasikeitimas buvo nulemtas to, jog vidutinės ir prestižinės klasės butų pardavimai metų eigoje išliko gana stabilūs, tačiau ekonominės klasės pirkėjų aktyvumas antroje metų pusėje reikšmingai sumažėjo. Tą labiausiai reikėtų sieti su suprastėjusiais ateities lūkesčiais bei dėl didesnio ateities neapibrėžtumo sumažėjusiu noru imti būsto paskolų.

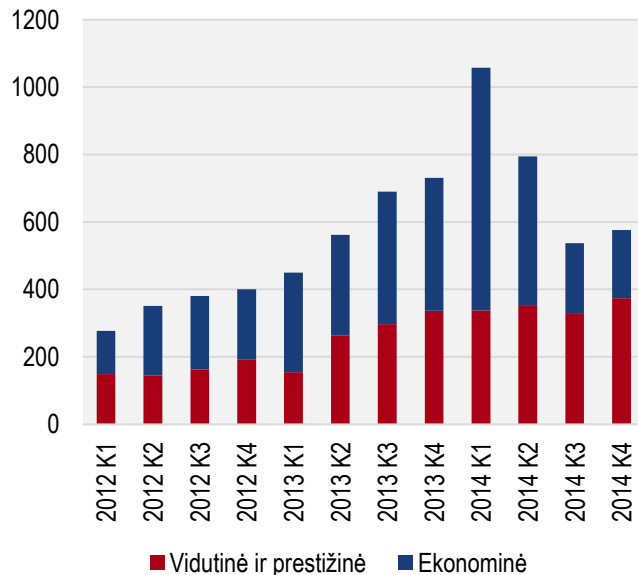
Nepaisant augančios naujų butų pasiūlos bei prastėjančio likvidumo rodiklio, 2014 metais Vilniaus pirminėje rinkoje kainos nemažėjo. Bendras vidutinis naujų butų kainų lygis sostinėje metų pabaigoje siekė apie 1.540 EUR/ kv. m ir per metus išaugo apie 4 proc. Metų pabaigoje ekonominės klasės butus Vilniuje buvo siūloma įsigyti maždaug 1 proc. pigiau nei prieš metus – už vidutinę 1.210 EUR/ kv. m kainą. Vidutinės klasės naujų butų kaina paaugo apie 4 proc. – iki 1.690 EUR/ kv. m. Prestižinės klasės būsto pasiūlos kainos per pastaruosius metus praktiškai liko nepakitusios ir 2014 metų pabaigoje siekė 2.540 EUR/ kv. m.

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



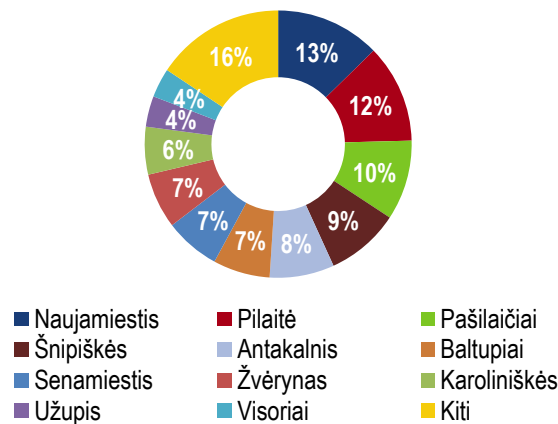
Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų pardavimai pagal klases



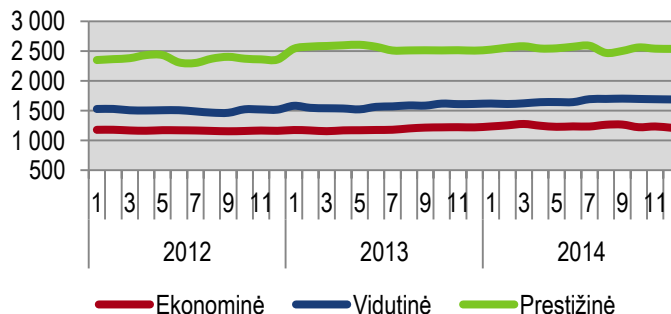
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal mikrorajonus (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: „Inreal“

2013 m. pradžioje Vilniaus individualių namų segmente prasidėjęs nuosaikus sandorių skaičiaus augimas išliko ir 2014 metais. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2014 metus Vilniaus mieste buvo įvykdyti 1.489 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 42,6 proc. daugiau negu ankstesniais metais. Individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių augimas buvo matomas ir Vilniaus rajone, kur per 2014 metus buvo įvykdyti 637 sandoriai – 26,1 proc. daugiau nei prieš metus.

VĮ „Registru centras“ duomenimis, žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių apimtys Vilniuje ir rajone per 2014 metus išaugo. Sostinėje sandorių skaičius siekė 1.313, o rajone – 1.944. Lyginant su ankstesniais metais, sandorių Vilniuje buvo užfiksuota 8,6 proc. daugiau, o Vilniaus rajone sandorių skaičius padidėjo 0,5 proc.

Šalies sostinėje 2014 metais dominavo gyvenamosios paskirties žemės sklypų sandoriai, kurie sudarė apie 54 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, o žemės ūkio paskirties žemės sklypų dalis siekė 24 proc. Tuo tarpu Vilniaus rajone buvo daugiau sudaroma žemės ūkio paskirties sklypų sandorių, kurių dalis siekė apie 48 proc. Namų valdos sklypų sandorių dalis rajone 2014 metais buvo apie 44 proc.

Būsto rinka Kaune

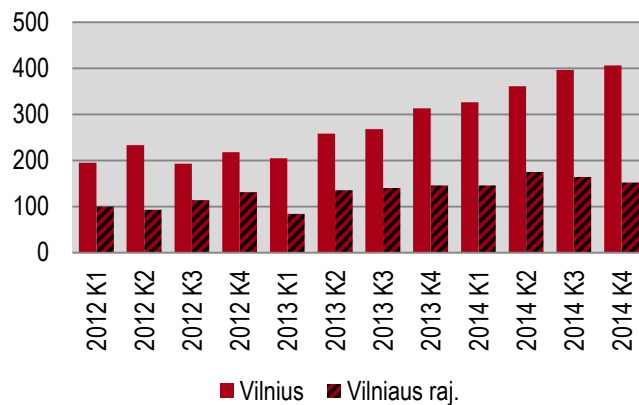
VĮ „Registru centras“ duomenimis, Kaune per 2014 metus buvo sudaryti 4.208 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 20,5 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Kitaip nei sostinėje, paskutinį metų ketvirtį Kaune butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius išliko augantis – jų buvo sudaryta 982, o tai yra apie 5 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2013 metais.

Tuo tarpu Kauno pirminėje butų rinkoje 2014 metų pabaigoje pirkėjų nuotaikos buvo konservatyvesnės. Per paskutinį metų ketvirtį mieste buvo parduoti 46 naujos statybos butai, o tai 2,6 karto mažiau nei atitinkamu laikotarpiu ankstesniais metais. Nepaisant to, bendras 2014 metų rezultatas išliko ženkliai teigiamas – per visus metus mieste buvo parduota apie 340 naujų butų, o tai buvo apie 29 proc. daugiau nei 2013 metais.

Naujų butų pasiūla mieste 2014 metais augo sparčiau negu naujos statybos butų pardavimai. Per metus miesto pirminėje rinkoje buvo pasiūlyta apie 540 butų, o tai maždaug 53 proc. daugiau nei užpernai. Kaune 2014 metais buvo pradėta 17 naujų daugiabučių projektų. Naujų butų paklausą viršijusi pasiūla kartu nulėmė ir 2014 metais augusį neparduotų butų

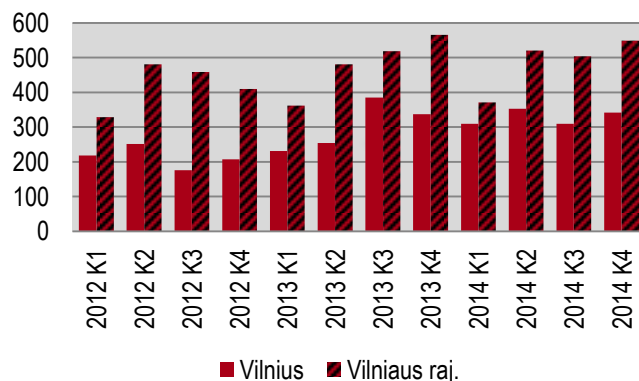
skaičių. Jis metų pabaigoje siekė 640, t.y. per metus padidėjo apie 46 proc

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



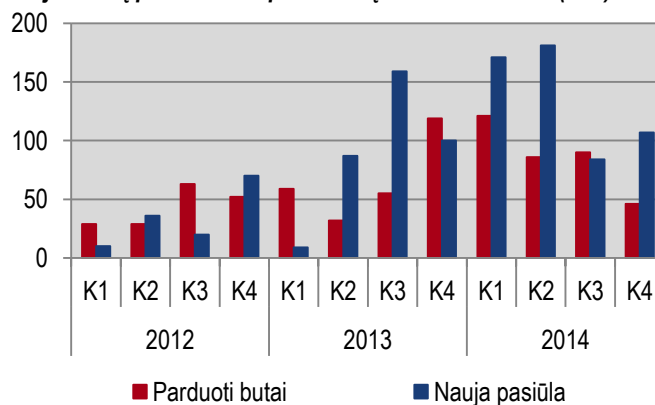
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

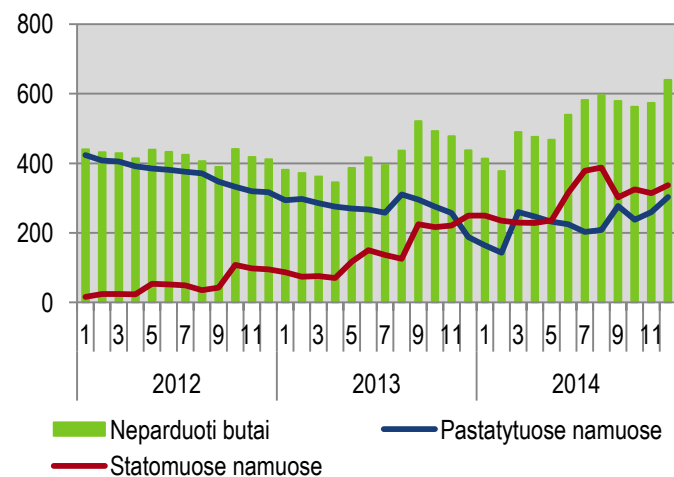
Pasiūlos ir paklausos disbalansas Kauno mieste atsiliepė ir naujos statybos rinkos likvidumui Kauno mieste – didžiąją metų dalį jis siekė apie 1,4, tačiau metų pabaigoje šoktelėjo iki 1,9. Remiantis rodikliu galima būtų teigti, jog esama pasiūla mieste galėtų būti išparduota per 1,9 metų laikotarpį. Prognozuojama, jog rodiklio reikšmė turėtų išlaikyti augimo tendenciją ir 2015 metų pabaigoje gali siekti nuo 2,4 iki 4. Tai signalizuoja apie augsiančią konkurenciją naujos statybos butų rinkoje Kaune 2015 metais, todėl priežasčių augti kainoms mieste lieka labai nedaug.

Ekonominės klasės nauji butai išliko populiariausi Kaune. Jų dalis tarp visų mieste per 2014 metus parduotų naujų butų sudarė apie 63 proc., o likusi 37 proc. pardavimų dalis teko vidutinės klasės butams.

Metų pabaigoje Kaune už ekonominės klasės naują butą buvo vidutiniškai prašoma 1.020 EUR/ kv. m, o tai – apie 13 proc. daugiau nei prieš metus. Vidutinės klasės segmentui priklausančių naujų butų kainos per metus paaugo apie 4 proc., t. y. iki 1.300 EUR/ kv. m. Kaune per 2014 m. stipriau augusi naujų ekonominės klasės butų pasiūla lėmė mažesnę vidutinės klasės segmento įtaką bendram naujų butų kainų lygiui mieste – jis per metus paaugo apie 4 proc. ir siekė 1.110 EUR/ kv. m

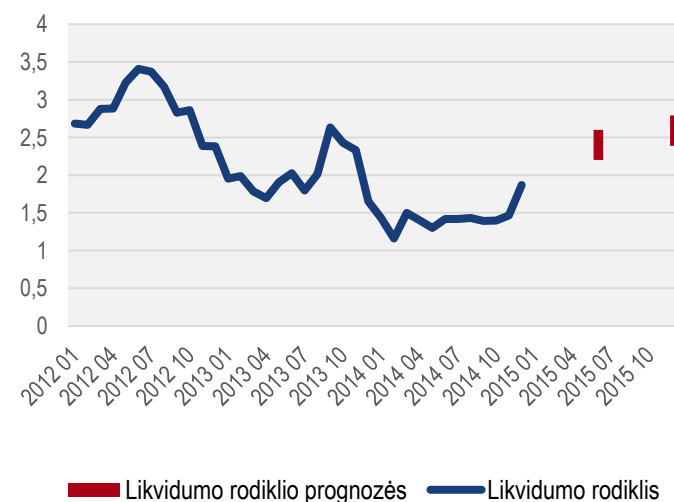
VĮ „Registru centras“ duomenimis, individualių namų pardavimai Kauno mieste 2014 metais siekė 689 – 9,5 proc. daugiau nei pernai. Kauno rajone individualių namų pardavimų apimtys augo kiek labiau – atitinkamai apie 23 proc. ir siekė 986.

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



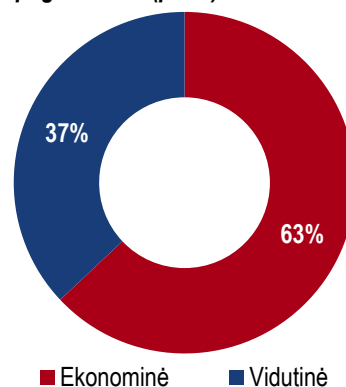
Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



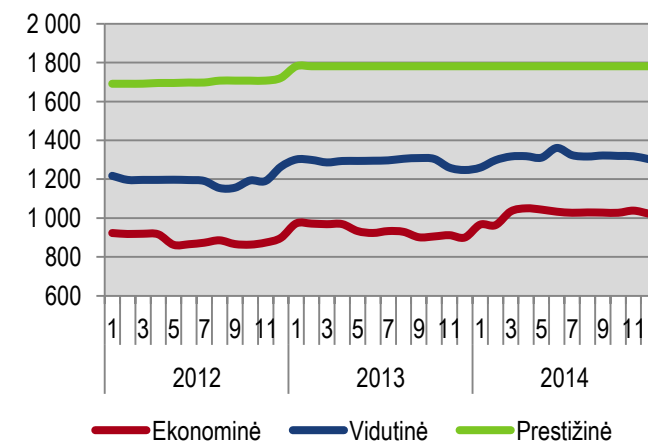
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inrea“

Vidutinės naujų butų kainos pagal klases Kaune (EUR/ kv. m)

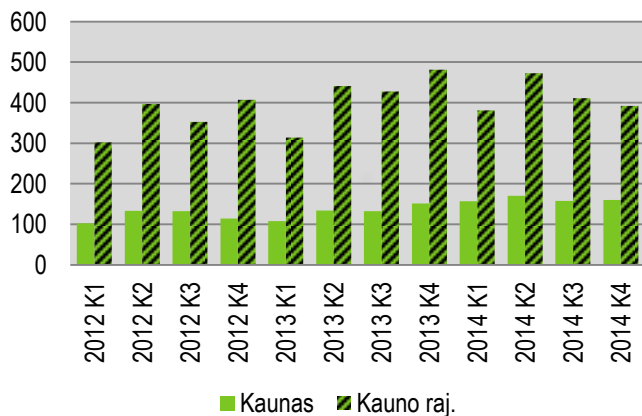


Šaltinis: „Inreal“

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2014 metus Kauno mieste buvo sudaryti 645 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 22,9 proc. daugiau nei 2013 metais. Tuo tarpu Kauno rajone žemės sklypų sandorių skaičius išliko beveik nepakitęs – buvo 0,4 proc. mažesnis nei užpernai.

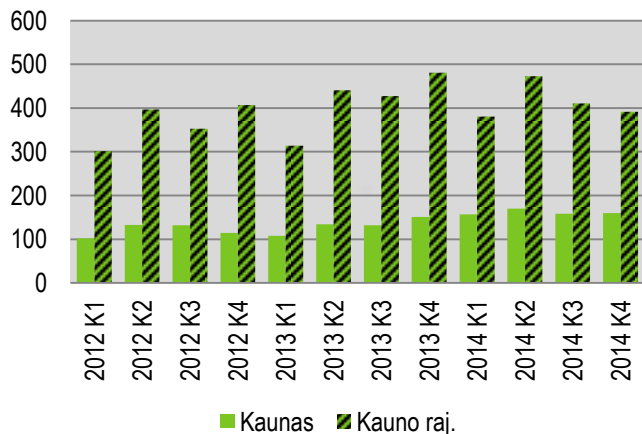
Kauno mieste didžiausią pirkimo-pardavimo sandorių dalį 2014 metais sudarė gyvenamosios paskirties žemės sklypai, t.y. apie 66 proc. Tuo tarpu šios paskirties sklypų dalis Kauno rajone siekė apie 37 proc. Žemės ūkio paskirties sandoriai 2014 metais Kauno mieste ir Kauno rajone sudarė atitinkamai 6 ir 42 proc.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Būsto rinka Klaipėdoje

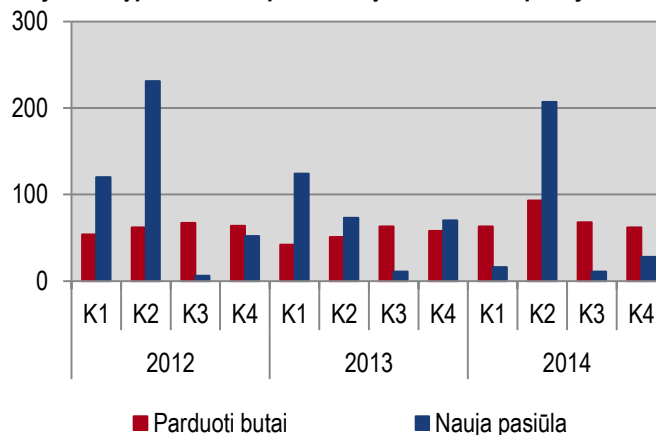
VĮ „Registru centras“ duomenimis, Klaipėdos mieste per 2014 metus buvo sudaryti 2.922 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 8,4 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Kaip ir kituose didmiesčiuose, Klaipėdoje butų pardavimų apimtys 2014 metų pabaigoje mažėjo – per paskutinį metų ketvirtį buvo sudaryta 617 pirkimo-pardavimo sandorių ir tai buvo 11,6 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu 2013 metais.

Kita vertus, Klaipėdos miestas turėjo ir savitumų. Kitaip nei Vilniuje ar Kaune, Klaipėdos pirminėje rinkoje naujų butų pardavimai 2014 metų paskutinį ketvirtį augo apie 7 proc. ir siekė 62. Tiesa, lyginant su antrine butų rinka, šis segmentas nėra ženklus, todėl ir apčiuopiamos įtakos bendram butų sandorių rezultatui neturėjo. 2014 metais Klaipėdoje iš viso buvo parduota 286 naujos statybos butai – lyginant su 2013 metais buvo matomas apie 34 proc. augimas.

Naujų butų pasiūla Klaipėdoje taip pat išsiskiria iš kitų didmiesčių – per 2014 metus uostamiestyje devyniuose naujuose daugiabučių projektuose buvo pasiūlyta apie 260 naujų butų, kai tuo tarpu 2013 metais naujai atsiradusi pasiūla siekė apie 280 – fiksuotas apie 6 proc. sumažėjimas.

Uostamiesčio būsto rinkos savitumas atsispindi ir analizuojant neparduotų butų skaičių, kuris 2014 metų pabaigoje siekė apie 620 ir buvo apie 7 proc. mažesnis nei prieš metus. Nerealizuotų naujų butų pasiskirstymas Klaipėdoje visus metus išliko panašus – 85 proc. dalis teko jau pastatytiems daugiabučiams, o likusieji 15 proc. – statomiems objektams.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje



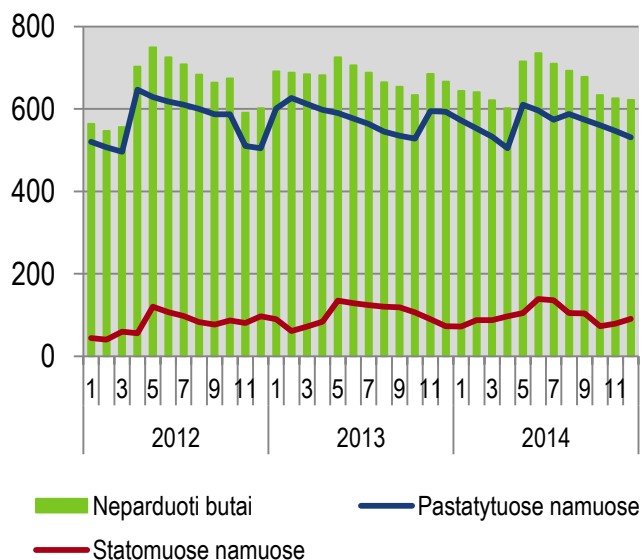
Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos mieste mažesnė naujų butų pasiūla nei pardavimai lėmė, kad rinkos likvidumo rodiklio reikšmė mažėjo. 2014 metų pabaigoje naujų butų likvidumo rodiklis buvo 2,2, o tai reiškia, jog visa esama naujų butų pasiūla Klaipėdoje galėtų būti realizuota per 2,2 metų laikotarpį. Palyginimui, rodiklio reikšmė 2013 metų pabaigoje siekė 3,1. Prognozuojama, jog ir 2015 metais rodiklio reikšmė išliks stabili ir metų pabaigoje sieks nuo 1,8 iki 2,2. Klaipėdoje naujų butų pardavimai išlieka gerėjantys, jų rinkai pasiūloma nedaug, o konkurencija tarp NT vystytojų turėtų išlikti nuosaiki. Dėl šių priežasčių naujų butų kainų lygis mieste, tikėtina, per 2015 metus išliks stabilus.

Klaipėdoje ekonominės klasės nauji butai pagal pardavimus išliko populiariausi ir 2014 metais sudarė apie 67 proc. visų sandorių. Vidutinės klasės butams tekusi dalis – 31 proc., o prestižinės – 2 proc.

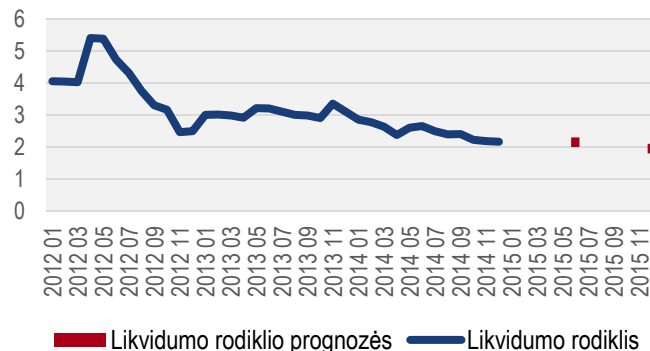
Naujos statybos butų vidutinė kaina uostamiestyje 2014 metų pabaigoje siekė apie 1.250 EUR/ kv. m – 3 proc. daugiau nei prieš metus. Labiausiai per vienerių metų laikotarpį išaugo ekonominės klasės butų pasiūlos kainų lygis. Už juos metų pabaigoje buvo vidutiniškai prašoma 1.160 EUR/ kv. m – maždaug 6 proc. daugiau. Vidutinės klasės butų pasiūlos kainos siekė apie 1.310 EUR/ kv. m ir buvo 2 proc. didesnės nei 2013 metų pabaigoje. Tuo tarpu prestižinės klasės naujų butų pasiūlos kaina per metus nepakito – liko 1.970 EUR/ kv. m.

Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



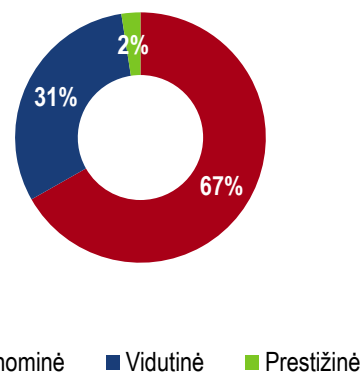
Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



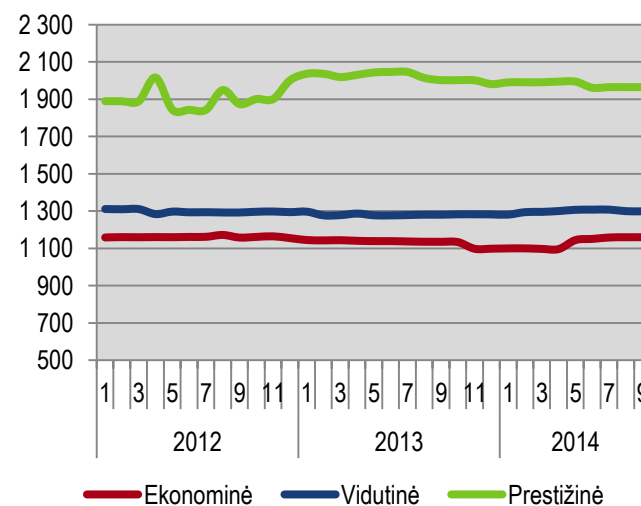
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

Vidutinės naujų butų kainos pagal klases Klaipėdoje (EUR/ kv. m)



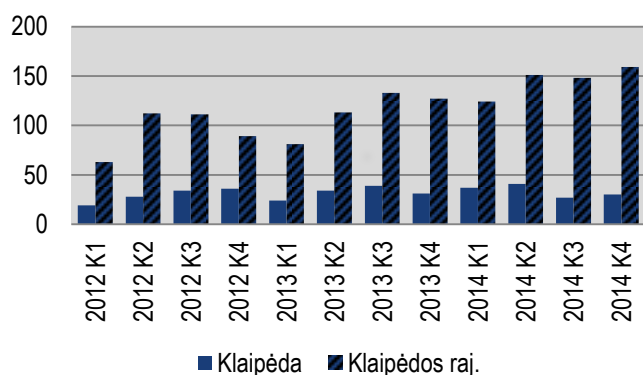
Šaltinis: „Inreal“

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2014 metus Klaipėdos miesto ribose buvo parduoti 135 individualūs namai, o rajone – 582. Lyginant su ankstesniais metais, uostamiestyje individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius išaugo 5,5 proc., o Klaipėdos rajone buvo matomas 28,2 proc. augimas.

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2014 metus Klaipėdoje buvo sudaryta 120 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, ir tai buvo apie 36 proc. daugiau nei 2013 metų laikotarpiu. Sandorių skaičius rajone siekė 1.675 – apie 5 proc. daugiau nei ankstesniais metais.

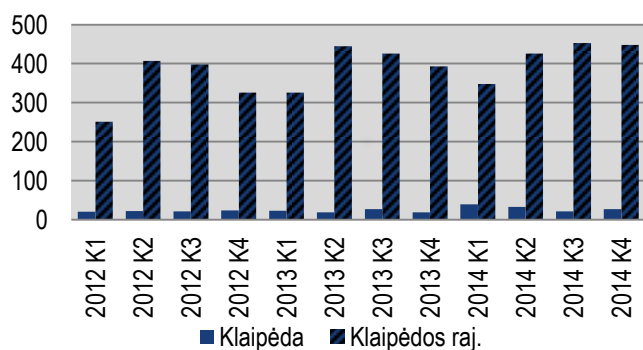
2014 metais Klaipėdoje 52 proc. visų žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių sudarė gyvenamosios paskirties sklypai, o 18 proc. dalis teko žemės ūkio sklypams. Klaipėdos rajone gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai sudarė atitinkamai 30 ir 52 proc. visų žemės sklypų sandorių.

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“

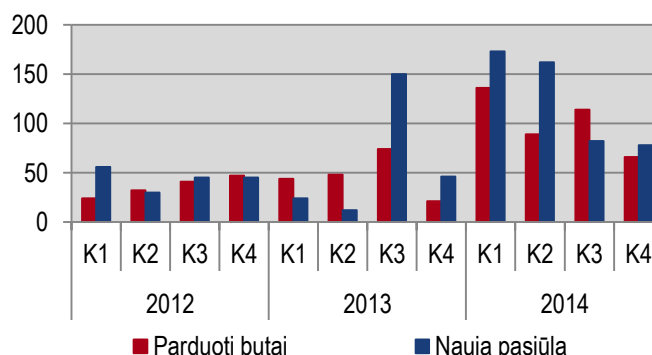
Būsto rinka Palangoje ir Neringoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Palangoje ir Neringoje per 2014 metus buvo įregistruoti atitinkamai 426 ir 58 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Palangoje sandorių buvo sudaryta praktiškai tiek pat kiek ir užpėnai, o Neringoje sandorių skaičius susitraukė apie 3 proc.

Priešingos tendencijos stebimos naujos statybos rinkoje. 2014 metais Palangoje buvo intensyviai perkami naujos statybos butai – iš viso jų buvo įsigyta apie 410 ir tai yra maždaug 2,2 karto daugiau lyginant su 2013 metais. Neringos savivaldybėje buvo įsigyti 32 nauji butai – apie 30 proc. mažiau nei per 2013 metus.

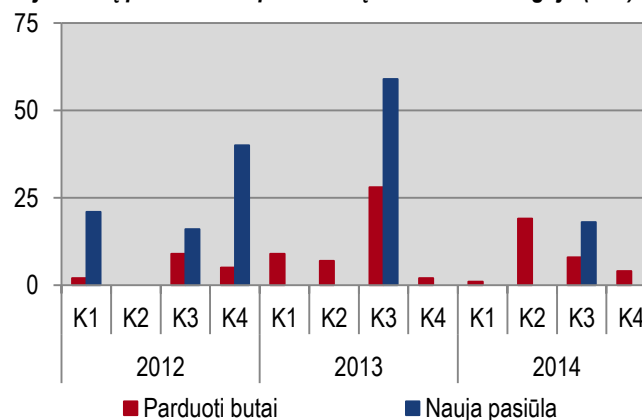
2014 metais Palangoje buvo įgyvendinta 17 naujų daugiabučių projektų ir pirminei rinkai buvo pasiūlyta 495 nauji butai. Tuo tarpu Neringos pirminės rinkos pasiūlyje per metus atsirado 18 naujų butų, kurie buvo siūlomi 2 naujuose projektuose.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)

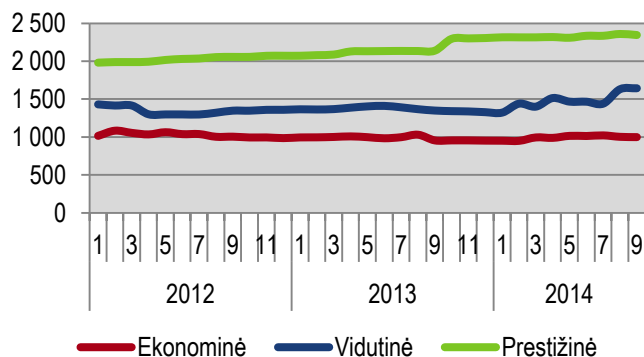


Šaltinis: „Inreal“

2014 metų pabaigoje ekonominės klasės naujų butų pasiūlos kaina Palangoje siekė apie 1.040 EUR/ kv. m ir buvo 9 proc. didesnė nei prieš metus. Vidutinės klasės naujus butus Palangoje metų pabaigoje buvo siūloma įsigyti už vidutinę 1.550 EUR/ kv. m kainą. Šiame segmente 2014 metais buvo matomas reikšmingas vidutinės kainos išaugimas, siekęs apie 17 proc., tačiau tokį pokytį iš dalies lėmė ir išorinės priežastys – buvo sustabdyti pardavimai vieno vidutinės klasės daugiabučio projekte, kuriame kainų lygis žemesnis. Prestižinės klasės butų pasiūlos kaina Palangoje per metus išaugo apie 1 proc. – iki 2.330 EUR/ kv. m. Bendras pasiūlos kainų lygis Palangoje per metus augo 15 proc. ir 2014 metų pabaigoje siekė apie 1.720 EUR/ kv. m.

Vidutinė naujos statybos butų kaina Neringoje siekė apie 2.980 EUR/kv. m ir per metus padidėjo maždaug 7,5 proc.

Vidutinės naujų butų kainos pagal klases Palangoje (EUR/ kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metai pasižymėjo aukštu aktyvumu Vilniaus verslo centrų segmente – buvo vystomi nauji objektai, daug jų perleista sandoriais, nuosaikiai mažėjo bendras vakansijų lygis. Nauji verslo centrai buvo atidaryti Vilniuje ir Klaipėdoje, o Kaune naujos biurų pasiūlos tikimasi sulaukti iki 2015 metų vidurio.

Lietuvoje toliau tęsėsi paslaugų sektoriaus įmonių pajamų augimas. Lyginant su 2013 metais, 2014 metais pajamos augo apie 5.4 proc., o bedros sausio-rugsėjo mėn. fiksuotos jų apimtys pasiekė 15.3 mlrd. EUR. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog pardavimų pajamos, lyginant su 2011-2013 metų laikotarpiu, augo kiek lėčiau, o paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklis 2014 metais taip pat neišvengė silpnėjimo tendencijos. Tarp tą nulėmusių veiksnių galima būtų išskirti tebesitęsčius geopolitinius neramumus rytuose, neužtikrintai atsigaušančią euro zonos ekonomiką bei dėl to susiformavusius kiek pesimistiškesnius vartotojų lūkesčius.

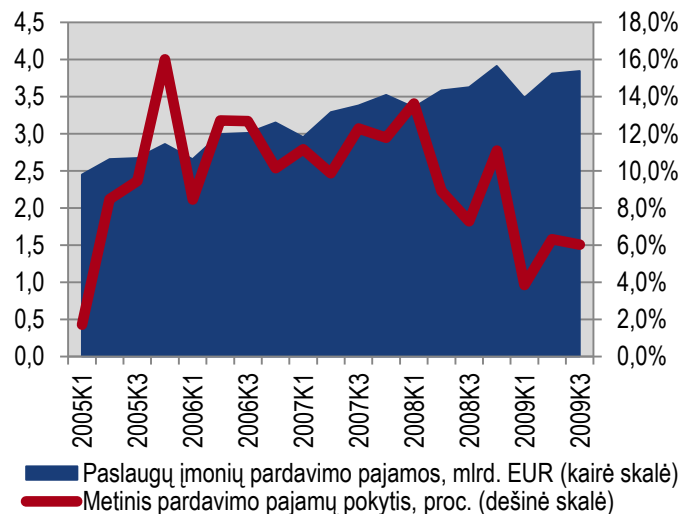
Nepaisant to, Lietuvos modernių verslo centrų rinka, ypač Vilniuje, 2014 metais išliko guvi – buvo sėkmingai tęsiamos ir planuojamos naujų verslo centrų statybos, toliau mažėjo vakansijos moderniausiuose verslo centruose.

Vilniuje 2014 metų antrąjį ketvirtį buvo atidarytas „Grand Office“ verslo centras, o trečiąjį metų ketvirtį biurų nuomos rinką sostinėje papildė ir atidarytas trečiasis A klasės „Baltic Hearts“ verslo centro pastatas. Jog paklausa aukštos klasės bei patraukliose miesto vietose įsikūrusiems verslo centrums išlieka didelė iliustruoja tai, jog visas „Baltic Hearts III“ verslo centro plotas buvo išnuomotas dar iki jo atidarymo, o „Grand Office“ didesnioji dalis taip pat buvo užpildyta dar iki jo atidarymo.

2015 metai turėtų būti dosnūs užbaigtais naujais projektais verslo centrų rinkoje. Šiuo metu Vilniuje statomi 4 A klasės verslo centrai, kurie rinką turėtų papildyti iki 57.000 kv. m nuomojamo biurų ploto. Visus juos („K29“, „Uniq“, „Premium“, „Quadrum I“) planuojama atidaryti 2015 metais. Artimiausiu

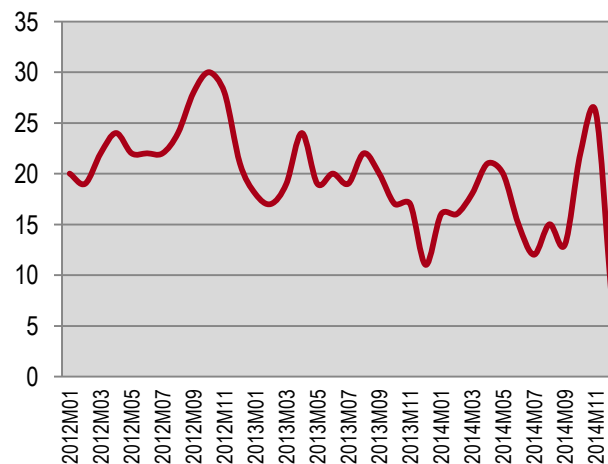
metu verslo centrų rinka pasipildys ir naujais B klasės verslo centrais („Sostena“, „Vertingis“), kurie patalpų pasiūlą nuomininkams padidins apie 9.000 kv. m. Numatoma, jog aktyvumas sektoriuje neišblės ir vėlesniais metais – 2015 metais ketinama pradėti „Green Hall II“ verslo centro (14.000 kv. m) statybas, 2016 metais – naujo biurų pastato statybas (13.000 kv. m) „3 burės“ verslo centre, kartu planuojami ir kiti verslo centrų projektai. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, jog 2015 metais sostinėje planuojami atidaryti A klasės verslo centrai taip pat jau turės didelę dalį išankstinių nuomininkų, tad labai ženklaus vakansijos lygio išaugimo Vilniuje tikėtis nereikėtų – 2015 metų pabaigoje jis galėtų siekti iki 5 proc.

Paslaugų sektoriaus įmonių pajamų ir jų kitimo dinamika Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklis

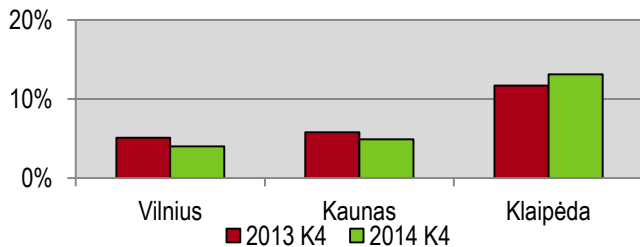


Šaltinis: Statistikos departamenta

Auganti paklausa lėmė, jog bendras vakansijų lygis sostinėje per metus sumažėjo nuo 5,1 iki 4,0 proc. 2014 metų pabaigoje neišnuomotas plotas A klasės verslo centruose Vilniuje siekė 0,9 proc. B1 biurų vakansija buvo 5,1 proc., o santykinai daugiausiai laisvų patalpų besibaigiant metams buvo B2 klasės verslo centruose – 6,7 proc. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog per pastarąjį ketvirtį B2 klasės verslo centruose vakansija augo. Ši tendencija leidžia manyti, jog rinkoje tebesitęsė nuomininkų persiskirstymas – nauji verslo centrų projektai suteikė nuomininkams daugiau galimybių perkelti savo veiklą iš žemesnės į aukštesnės klasės biurus. Naujai rinkoje pasirodysiantys verslo centrai turėtų paskatinti tolesnę nuomininkų rotaciją.

2014 metų pabaigoje nuomos kainos verslo centruose buvo stabilios. A klasės verslo centruose Vilniuje vidutinė nuomos kaina siekė 12,2-16,0 EUR/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 9,3-12,2 EUR/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė 6,7-8,7 EUR/ kv. m. Tikėtina, jog naujai pasirodę aukštesnės klasės verslo centrai, kurie šiuo metu taiko 10-15 proc. aukštesnį kainų lygį nei rinkos vidurkis, kainodaros nekeis, tad vidutinės A klasės verslo centrų nuomos kainos 2015 metais turėtų didėti 6-9 proc. B klasės verslo centrų nuomos kainos greičiausiai išliks stabilios.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



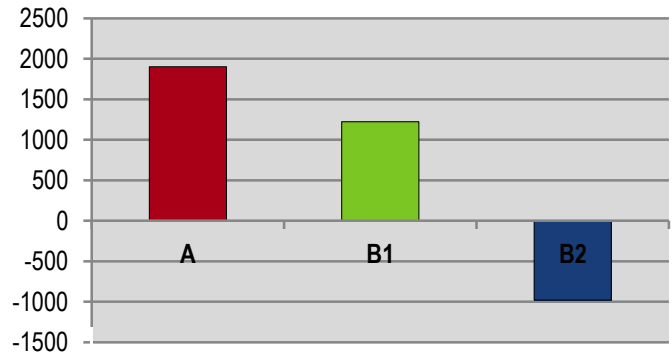
Šaltinis: „Inreal“

2014 K4 Vilniuje statomi verslo centrai

Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Premium	A	8.200	2015 Q2
K29	A	14.000	2015 Q3
Uniq	A	7.000	2015 Q3
Quadrum I	A	27.000	2016 Q1
Sostena	B1	3.000	2015 Q2
Vertingis	B2	6.000	2015 Q3
Iš viso:		65.200	

Šaltinis: „Inreal“

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Vilniuje 2014 metais



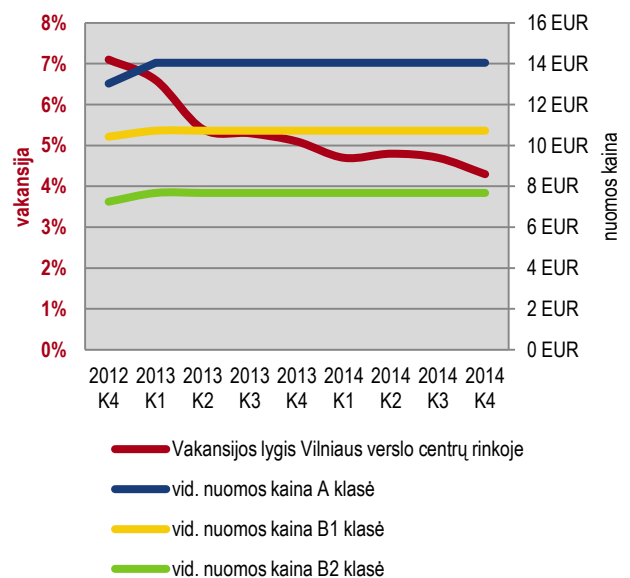
Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

2014 metais buvo fiksuojami ir reikšmingi įsigijimai Vilniaus investicinių sandorių rinkoje. „Nordic and Baltic Property Group“ įsigijo „TRIO“ ir „Business Park 4“ verslo centrus, kurių bendras plotas siekė apie 39.000 kv. m. „East Capital Explorer“ nupirko „Vilniaus verslo uostas“ verslo centrą, o metų pabaigoje pranešė ir apie šio verslo centro pavadinimo keitimą į „3 burės“ bei ketinimus vykdyti šio verslo centro plėtrą. Rugsėjo mėnesį „Westerwijk Investments“ įsigijo „Domus centras“, kuriame biurai sudaro apie 4.400 kv. m. Antroje 2014 metų pusėje bendrovei „Capital Mill“ buvo parduotas „Grand office“ verslo centras, o metų pabaigoje 10.500 kv. m ploto verslo centrą „North Star“ įsigijo „Prosperus Real Estate Fund I“. Įvykdytų sandorių sąlygos viešai nėra detalizuojamos, tačiau turima informacija leidžia manyti, jog šių sandorių pelningumo norma pateko į 6-8 proc. intervalą.

Kaune modernių verslo centrų vakansijos per 2014 metus taip pat traukėsi – nuo 5,8 iki 4,9 proc., o metų viduryje buvo pasiekusios ir 4,5 proc. lygį. B1 ir B2 klasės laisvų biuro patalpų plotas mieste per metus sumažėjo atitinkamai apie 480 ir 230 kv. m. 2014 metų pabaigoje Kaune iš viso buvo 3.700 kv. m laisvo modernių biurų ploto. Visą jį sudarė patalpos B1 ir B2 klasės verslo centruose, nes Inreal vertinimu šiuo metu A klasei priskiriamų verslo centrų Kaune nėra.

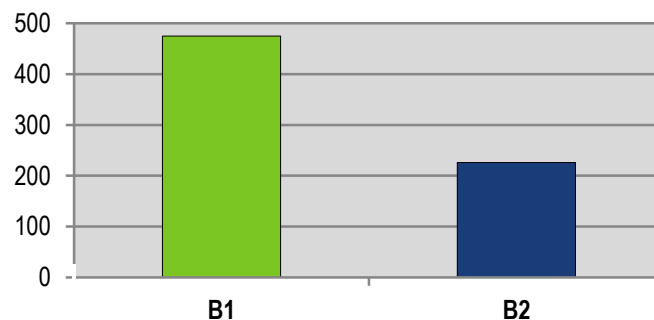
2014 metų pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų nuomai buvo B2 klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 4,0 proc. B1 klasės verslo centruose vakansija buvo kiek aukštesnė ir siekė 5,8 proc. Per pastaruosius metus B1 klasės verslo centrų vakansija mažėjo gerokai stipriau nei B2 klasės, o tai signalizuoja apie augančią aukštesnės kokybės biurų paklausą Kaune.

Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biurų nuomos kainos 2014 metų pabaigoje siekė 7,2-10,1 EUR/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 5,2-7,2 EUR/ kv. m.

2015 metų pradžioje B1 klasės verslo centrų pasirinkimas Kauno mieste turėtų išaugti. Kovo mėn. planuojama atidaryti „Mikrovisata“ verslo centrą, kuris papildys verslo centrų nuomos rinką 3.500 kv. m. Dar vieną B1 klasės verslo centrą 2015 metų pavasarį planuojama atidaryti Ožėškienės g. Jame

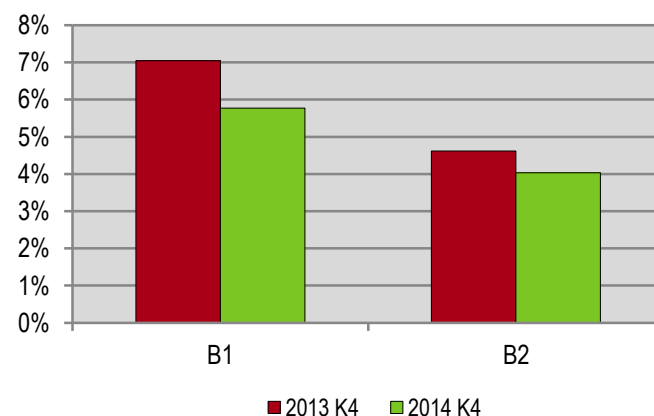
ketinama nuomininkams pasiūlyti apie 1.000 kv. m. naujų patalpų biurų nuomai.

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Kaune 2014 metais



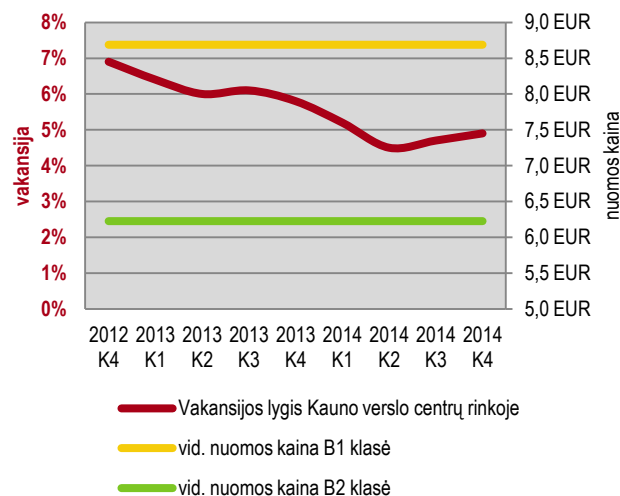
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdoje 2014 metais užimtumo lygis daugelyje modernių verslo centrų didėjo, tačiau bendras vakansijos lygis metų pabaigoje šoktelėjo dėl naujai atidarytų „Liepų biurai“ ir „Liepų alėja“ verslo centrų. Naujai atidarytuose A klasės biurų pastatuose iš viso buvo pasiūlyta 2.600 kv. m ploto nuomai, kurių didesnė dalis 2014 metų pabaigoje dar buvo be nuomininkų. Dėl to per metus Klaipėdos verslo centrų vakansija išaugo nuo 11,7 iki 13,1 proc. A klasės biurų įsisavinimas per 2014 metus siekė 630 kv. m. Tuo tarpu B1 ir B2 klasės verslo centrų įsisavinimo rodikliai buvo prastesni – per metus juose atitinkamai atsilaisvino apie 10 ir 280 kv. m nuomojamo ploto.

Metų pabaigoje daugiausiai laisvų patalpų buvo A klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 29,7 proc. Tuo tarpu eliminavus prieš tai paminėtų naujai atidarytų biurų įtaką, šis rodiklis siektų 19,7 proc. Gerokai mažesnės vakansijos buvo užfiksuotos B1 ir B2 klasės verslo centruose, kur 2014 metų pabaigoje atitinkamai buvo 7,0 ir 9,6 proc. laisvo nuomojamo ploto.

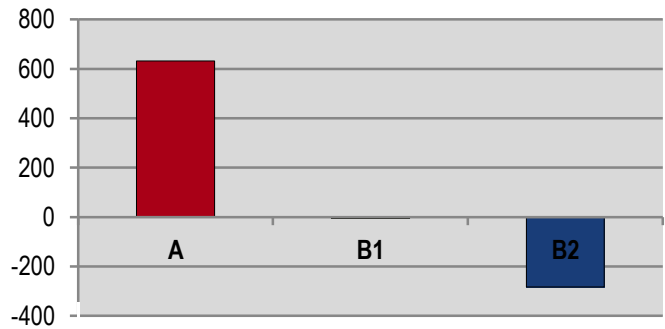
Metų pabaigoje A klasės verslo centruose Klaipėdoje vidutinė nuomos kaina išaugo ir buvo 8,7-14,5 EUR/ kv. m. Tai sietina su uostamiestyje naujai atidarytais A klasės biurais, kurių nuomos kainos gerokai viršijo iki tol mieste buvusį rinkos vidurkį. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas išliko 6,4-8,7 EUR/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė vidutiniškai 4,6-5,8 EUR/ kv. m.

2014 K4 Kaune vystomi verslo centrai

Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m
Mikrovisata	B1	3.500
Ožėškienės g. 15	B1	1.000
Iš viso:		4.500

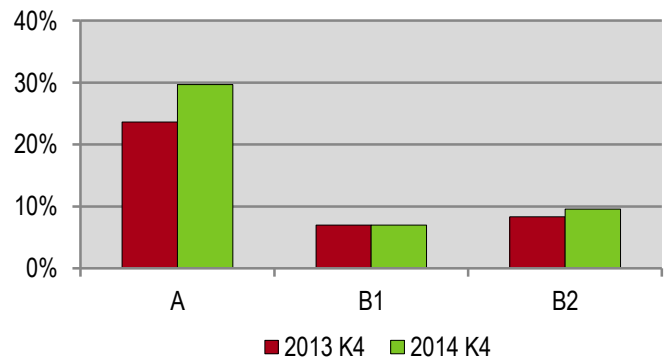
Šaltinis: „Inreal“

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Klaipėdoje 2014 metais



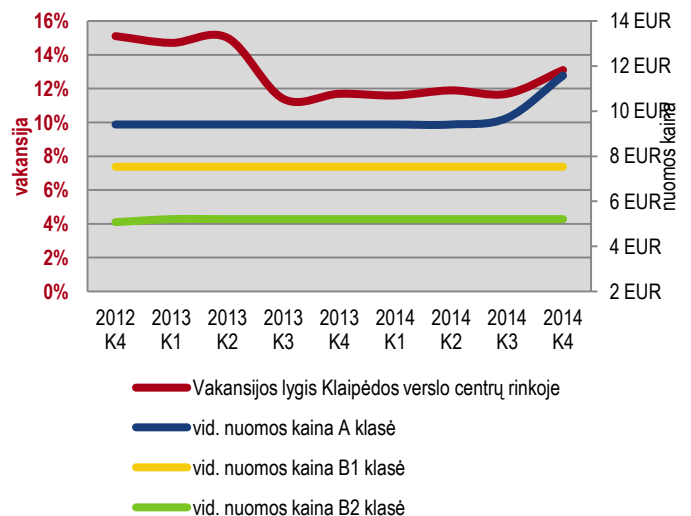
Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Prekybos centrų ir mažmeninių tinklų rinkose apčiuopiamos investicijos nukreipiamos esamų objektų kokybės gerinimui. Tuo pačiu, palankios ekonominės aplinkybės sudaro tinkamas prielaidas prekybos centrų plėtrai įgyvendinti. Vakansijų lygis juose išlieka itin žemas, tačiau naujų prekybos centrų plėtra planuojama labai atsargiai.

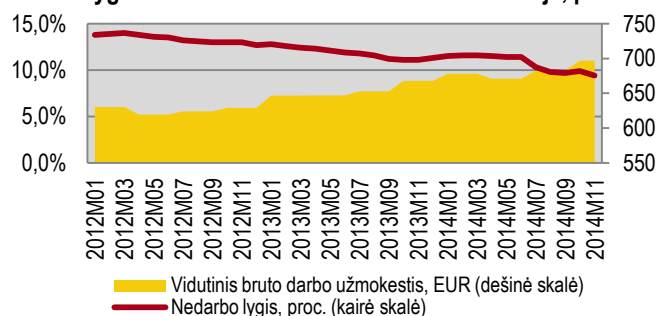
2014 metais išliko palankios sąlygos mažmeninės prekybos apimčių augimui šalyje. Nedarbo lygis Lietuvoje išlaikė mažėjimo tendenciją ir metų antroje pusėje krito žemiau 10 proc. Toliau besivystant Lietuvos ekonomikai didėjo ir gyventojų vidutinis darbo užmokestis, kuris 2014 metų lapkričio mėn. siekė beveik 700 EUR. Atsižvelgiant į tai, jog infliacija Lietuvoje išliko arti nulinės reikšmės, gyventojų perkamoji galia šalyje augo, todėl buvo galima įsigyti vis daugiau arba aukštesnės kokybės prekių.

Per 2014 metų sausio-lapkričio mėn. mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje siekė 7,92 mlrd. EUR, o tai yra 5,5 proc. daugiau lyginant su analogišku 2013 m. laikotarpiu. Prekybos apimčių augimo tempus pastaraisiais metais galima vertinti kaip stabilius, svyruojančius 4-6 proc. ribose.

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys 2014 metais išaugo dar ženkliau – 10,4 proc., atitinkamu laikotarpiu pasiekdamos 418 mln. EUR. Į šį segmentą nukreiptas išaugęs vartojimas kūrė ir atitinkamas prielaidas didėti susidomėjimui maitinimo paslaugoms tinkamomis patalpomis tiek prekybos centruose, tiek ir prekybinėse gatvėse. Pavyzdžiui, dėl susidariusios situacijos, Vilniaus senamiestyje, kur itin ribota patrauklių patalpų maitinimui pasiūla, nuomos kainos per 2014 metus kilo 10-20 proc., o tam tikrais atvejais – ir dar daugiau. Išaugęs susidomėjimas tokio tipo patalpomis buvo juntamas ir Kaune bei Klaipėdoje, o susidariusias tendencijas siekė išnaudoti ir prekybos centrai. Pavyzdžiai – rekonstruojamas „Babilonas I“, kurį papildys bent 4 nauji maitinimo taškai, bei „Ozas“, kuris 2015 metais planuoja atidaryti pasaulyje gerai žinomo prekės ženklą „Subway“ užkandinę.

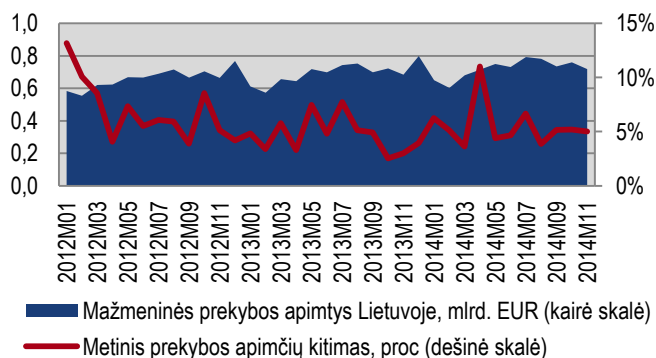
Su lig minėtojo „Babilonas I“ rekonstrukcijos užbaigimu į Panevėžio rinką žengs drabužių tinklas „Hennes & Mauritz“ („H&M“), kuris 2014 metais vykdė aktyvią plėtrą ir metų pabaigoje Lietuvoje turėjo 7 parduotuves. Dar viena tinklo parduotuvė ateityje turėtų atsirasti ir prekybos centre „Mega“, Kaune. „H&M“ veiksmai signalizuoja, jog tarptautinės įmonės įžvelgia ir siekia išnaudoti Lietuvos mažmeninėje rinkoje esantį potencialą.

Nedarbo lygio ir darbo užmokesčio dinamika Lietuvoje, proc.



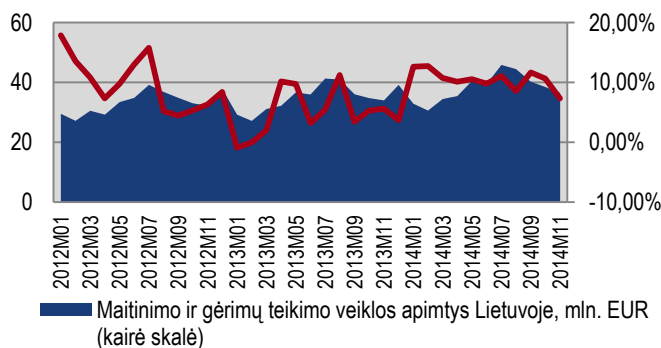
Šaltinis: Statistikos departamentas

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

2013 m. Vilniuje atidarytas pirmasis Baltijos šalyse „IKEA“ prekybos centras davė stiprų impulsą Naujininkų mikrorajono pietinės dalies tolimesniam vystymuisi. Tais pačiais metais buvo baigti papildomos transporto jungties įrengimo darbai, palengvinę susisiekimą ne tik su minėtuoju prekybos centru, bet ir su Vilniaus oro uostu. 2014 metų pabaigoje šalia „IKEA“ buvo pradėtas statyti „Nordika“ prekybos centras, kurio bendras plotas, įgyvendinus abu statybos etapus, sieks apie 40.000 kv. m. 2014 m. pradžioje šalia Ukmergės pr. buvo atidarytas „Domus Pro“ prekybos centras, o 2015 metų pirmoje pusėje bus baigtas antrasis jo statybų etapas, papildysiantis prekybos centrą dar apie 5.000 kv. m. Apie savo planus plėstis yra paskelbęs ir Žirmūnų mikrorajone įsikūręs išparduotuvių centras „Parkas Outlet“ – 2016 metais jo plotas turėtų išaugti papildomais 3.000 kv. m ir iš viso sieks apie 19.500 kv. m.

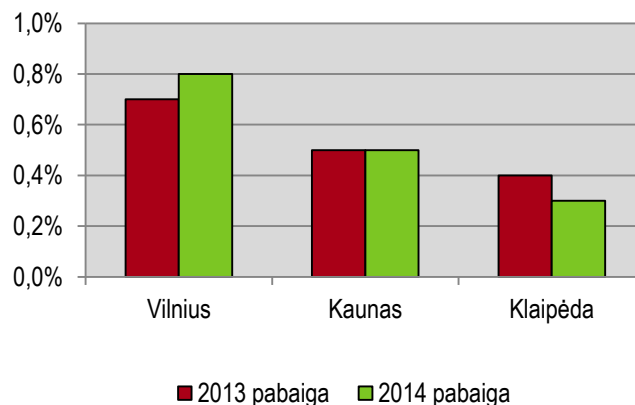
Pačioje 2014 m. pabaigoje Savanorių prospekto ir S. Žukausko gatvių sankirtoje Kaune buvo atidarytas naujas prekybos centras, kurio plotas siekia 7.400 kv. m. Jame įsikūrė prekybos tinklo „Rimi“ parduotuvė, o likusieji 4.900 kv. m. yra nuomojami prekybos ir paslaugų įmonėms. Iki 2016 metų planuojama įgyvendinti prekybos centro „Mega“ išplėtimo projektą, po kurio „Mega“ plotas turėtų išaugti apie 40 proc. – iki 102.000 kv. m.

Klaipėdos rinka per 2014 m. pasipildė vienu nauju prekybos centru – metų viduryje atidaryta „Luizė“ užima kiek didesnę nei 6.000 kv. m. plotą. Apie žengimą į Lietuvos rinką paskelbė namų apyvokos ir ūkio prekių parduotuvių tinklas „Depo“. Ši Latvijos įmonė, savo šalyje valdanti 9 prekybos centrus, planuoja Klaipėdoje įrengti 12.000 kv. m ploto centrą. Numatoma, jog jo vystymo darbai bus baigti 2016 metais.

Per 2014 metus prekybos centrų vakansijos išliko gana stabilios visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Vilniuje vakansijos lygis padidėjo nuo 0,7 iki 0,8 proc. Kaune vakansija nesikeitė – išliko 0,5 proc. Dar mažesnė vakansija metų pabaigoje buvo Klaipėdoje ir per metus susitraukė nuo 0,4 iki 0,3 proc. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog vakansijos lygis metų pabaigoje nebuvo visuose prekybos centruose vienodas – dalis rinkos lyderių fiksavo nulines vakansijos reikšmes, tačiau kai kuriuose mažiau populiaruose prekybos centruose jos siekė 4-7 proc. Tai atskleidžia ir išsilaikančią tendenciją

Lietuvos prekybos centrų rinkoje – didieji prekybos centrai, įsikūrę patraukliose miestų vietose, pritraukia didelius srautus pirkėjų, geba skirti didesnes investicijas atsinaujinimui ir tokiu būdu dar labiau didina atotrūkį nuo mažiau pajėgių rinkos žaidėjų.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

2014 metais Lietuvoje atidaryti prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	Domus Pro (I etapas)	7.500	2014 K1
Vilnius	Prisma	10.000	2014 K1
Vilnius	Norfa	4.600	2014 K2
Kaunas	Prekybos centras	7.400	2014 K4
Klaipėda	Luizė	6.000	2014 K2
Iš viso:		35.500	

Šaltinis: „Inreal“

2014 K4 Lietuvoje vystomi ir planuojami prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	PC Domus Pro (II etapas)	5.000	2015 K1
Vilnius	Nordika (I etapas)	18.000	2015 K4
Vilnius	Nordika (II etapas)	22.000	2016 K2
Vilnius	Parkas Outlet (plėtos etapas)	3.000	2016 K2
Kaunas	PC Mega (II etapas)	22.000	2016
Klaipėda	PC Depo	12.000	2016
Panevėžys	Babilonas I (II etapas)	1.600	2015 K1
Iš viso:		83.600	

Šaltinis: „Inreal“

2014 metais didesnė investicinių sandorių dalis Lietuvoje buvo nukreipta į verslo centrus, tačiau aktyvumo buvo ir prekybos centrų segmente. Antrąjį metų ketvirtį bendrovė „Ogmios centras“ pardavė biurų ir prekybos kompleksą „Domus centras“ Olandijos įmonei „Westervijk Investments“. Parduotame objekte esantis specializuotas baldų ir interjero prekybos centras „Domus galerija“ sudarė 10.600 kv. m. Metų pabaigoje „Lords LB Asset Management“ įsigijo „Mandarinus“ prekybos centrą, turintį apie 7.900 kv. m nuomojamo ploto. Sandoris turėtų būti užbaigtas 2015 metų pradžioje. Investuotojų dėmesio sulaukia ir kiek mažesni objektai – 2014 metais „Eika“ sėkmingai pardavė „Norfa“ parduotuvę Pilaitėje.

Pastaruoju metu didesnis dėmesys „kokybei“, o ne „kiekybei“ buvo juntamas ne tik prekybos centrų, tačiau ir mažmeninės prekybos tinklų segmente. 2014 metais daugiausiai parduotuvių rekonstravo „Iki“ tinklas, pirmaujantis Lietuvoje pagal valdomų parduotuvių skaičių. Nuo jo nežymiai atsiliekanti „Maxima“ taip pat labiau koncentravosi į parduotuvių rekonstrukciją. Pagal naujų parduotuvių atidarymo tempus pirmauja 2013 metais į Lietuvos rinką įžengusi „Freshmarket“. Pastebėtina, jog ji labiau susitelkusi į mažesnes patogiose lokacijose esančias parduotuves, todėl bendras atidarytų parduotuvių plotas, siekia tik apie 5.800 kv. m. 2014 metais savo plėtra išsiskyrė „Rimi“ tinklas, kuris 2013 metais atidarė 3 naujas parduotuves, o pernai – net 9, kurių dalį sudaro „Hypermarket“ tipo parduotuvės. Tinklas stiprina savo pozicijas prekybos centruose – „Rimi“ parduotuvės atidarytos „Domus Pro“, „Luizé“, „Babilonas I“ prekybos centruose, o taip pat ateityje veiks ir šiuo metu statomame „Nordika“ projekte. Lietuvoje veikiantys prekybos tinklai žada ir 2015 metais skirti didesnę dėmesį parduotuvių kokybės gerinimui, o dalį pasenusių parduotuvių planuojama uždaryti.

Konkurencija prekybos tinklų rinkoje išlieka įtempta, o dar labiau ją paaštrins į Lietuvą ateinantis prekybos gigantas „Lidl“. 2014 metų pabaigoje buvo žinoma apie maždaug 25 įvairiose Lietuvos miestuose statomas arba planuojamas statyti šio tinklo parduotuves, netoli Kauno buvo tęsiamos „Lidl“ logistikos centro statybos.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje išlieka stabiliai augančios ir sudarančios tinkamas prielaidas tolimesnei prekybos centrų bei mažmeninių tinklų plėtrai. Tarp šiuo metu

įgyvendinamų projektų dominuoja jau esamų rinkos žaidėjų plėtra, o naujų dalyvių į rinką ateina nedaug – segmento senbuviams aktyviai stiprinant savo pozicijas naujokams darosi vis sudėtingiau įžengti į Lietuvos didmiesčių rinką.

2014 metais vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

Prekybos tinklas	Atidarė parduotuvių	Rekonstravo parduotuvių	Iš viso parduotuvių
Maxima	3	14	232
Iki	2	23	238
Norfa	5	1	136
Rimi	9	0	46
Prisma	1	0	4
Kubas	4	0	29
Fresh Market	13	0	26
Iš viso:	37	38	711

Šaltinis: „Inreal“

LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Galimybės išsinuomoti patalpas logistikos centrų segmente išlieka ribotos, tačiau naujų objektų nėra skubama vystyti, o bendras nuomojamų patalpų kainų lygis per 2014 metus išliko stabilus. Gerokai aktyviau įgyvendinami sandėlių, kurie skiriami savoms reikmėms, projektai.

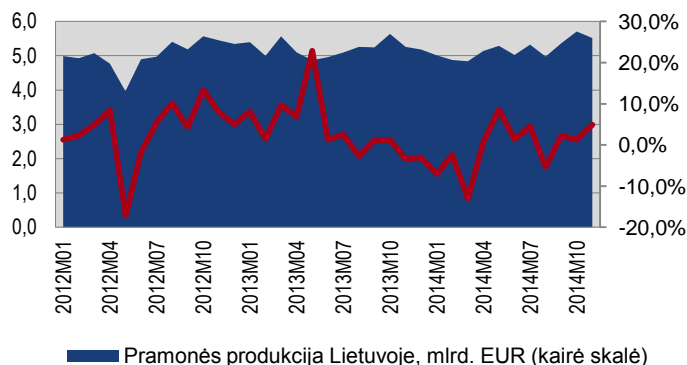
2014 metų sausio-lapkričio mėn. pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje siekė 16,5 mlrd. EUR, o tai yra 0,5 proc. mažiau lyginant su analogišku laikotarpiu 2013 metais. 2014 metai pramonės segmentui buvo permainingi. Tai atskleidžia ir sektoriaus pasitikėjimo rodiklio reikšmės – didžiąją metų dalį jos buvo prastesnės negu užpernai. Tai būtų galima sieti su kilusiomis ekonominėmis problemomis Rusijoje, neužtikrintai besivystančia euro zonos ekonomika ir iš to kylančia konservatyvesne įmonių elgsena.

Neužtikrintumas rinkoje atsispindi ir eksporto apimčių ir atsargų lygio lūkesčiuose, kurie didžiąją 2014 metų dalį buvo santūresni nei užpernai. Kita vertus atkreiptinas dėmesys į tai, jog pačios eksporto apimtys per 2014 metų sausio-lapkričio mėnesį sumažėjo sąlyginai nedideliais 0,5 proc., o eliminavus naftos produktų įtaką – augo apie 7 proc. lyginant su atitinkamu 2013 metų laikotarpiu. Tai leidžia manyti, jog Lietuvos eksportuotojų lūkesčius dėl ateities slopina vangiai besisprendžianti situacija Rytų ir Vakarų kryptimis, tačiau kol kas su išylančiais iššūkiais dorojamasi sėkmingai, dalį produkcijos nukreipiant į naujas rinkas.

2014 metais logistikos segmente stebėti vakansijos lygio pasikeitimai yra labiau sietini su naujų logistikos centrų atidarymu, o ne užimtumo pakitimais anksčiau atidarytuose logistikos centruose. Seniau pastatytuose, o kartu ir labiau rinkoje įsitvirtinusiųose, logistikos centruose vakansijų lygis per 2014 metus išliko itin žemas, t. y. 0-0,2 proc. Naujai pastatytuose objektuose pasiūlytų nuomos plotų užimtumas didėjo palaipsniui. Tokia situacija lėmė, jog tiek Vilniuje, tiek ir Klaipėdoje 2014 metų pabaigoje vakansijos siekė 4,6 ir 11,8

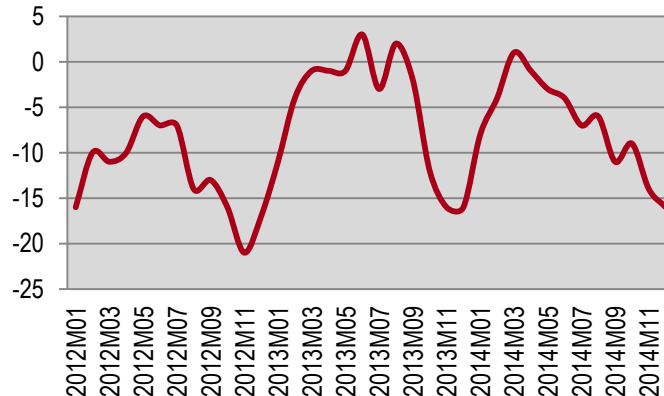
proc., t. y. daugiau nei prieš metus. Tuo tarpu Kaune vakansijos rodiklis ir toliau išliko artimas nuliui.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR



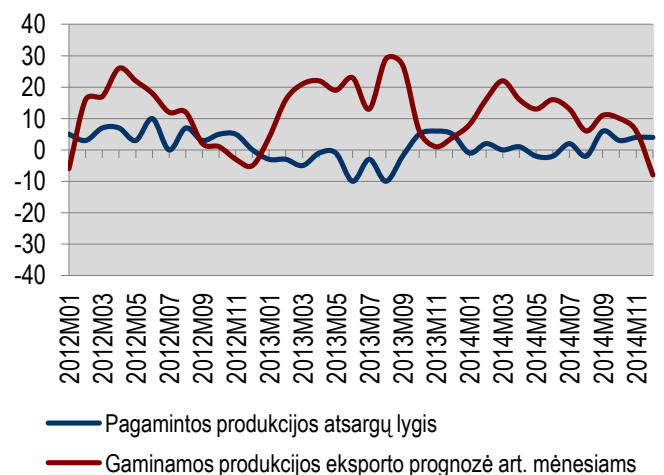
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nepaisant to, jog vakansijų lygis daugelyje modernių logistikos centrų išliko itin žemas, tai nesuteikė svarių argumentų nuomos kainų didinimui, nes buvo pasiektas pusiausvyros taškas – nuomotojams bandant didinti nuomos kainas, nuomininkai aktyviau pradeda dairytis build to suit alternatyvų. Metų pabaigoje sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina siekė vidutiniškai 3,5-4,9 EUR/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – vid. 3,2-4,3 EUR/ kv. m. Senuose logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 1,7-2,9 EUR/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – po 1,4-2,6 EUR/ kv. m.

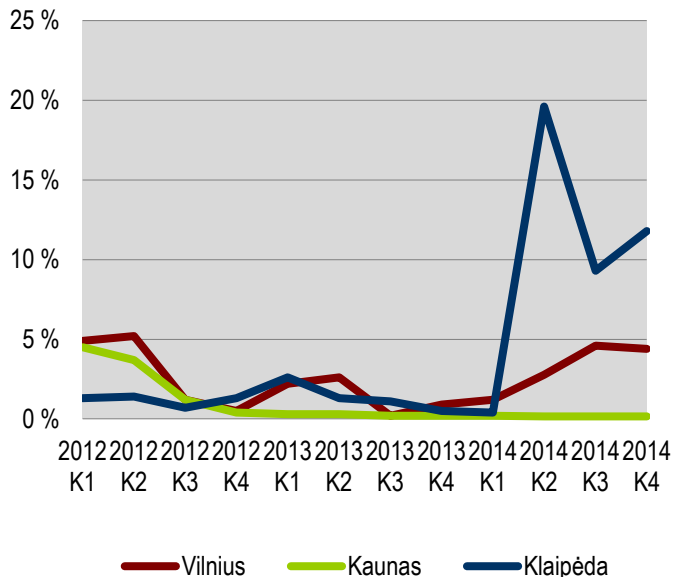
2014 metais Vilniuje buvo atidarytas antrasis „Transekspedicija“ sandėlis, kurio dydis siekė 14.000 kv. m. Sandėliavimo patalpų nuomos rinką papildė ir „Transimeksa“, pasiūliusi nuomai 4.500 kv. m iš naujai pastatytame logistikos centre esančiųjų 10.000 kv. m. 2015 metais sostinėje bus baigtas statyti „Arvydo Paslaugos II“ logistikos centras, kurio plotas sieks 8.500 kv. m. Didelių logistikos centrų yra statoma ir Kaune, tačiau jie bus naudojami pačių savininkų, o reikšmingų projektų, kurie būtų skirti nuomai, 2014 metų pabaigoje vystoma nebuvo. Klaipėdoje antrąjį metų ketvirtį buvo baigtas logistikos centro „Vlantana“ antrasis etapas, kurio metu buvo išvystytas 19.200 kv. m ploto modernus sandėlis. 2014 metų pabaigoje buvo atidarytas ir „AdRemLez II“ logistikos centras, kurio plotas siekia 14.600 kv. m. Dalis patalpų yra naudojamos įmonės savoms reikmėms, o kita dalis – nuomos rinkai.

Panašu, jog tolimesnė segmento plėtra priklausys nuo inkarinių nuomininkų aktyvumo ir jų noro plėsti savo veiklą Lietuvoje. Visuose trijuose šalies didmiesčiuose yra paruošta projektų, kurių statyboms būtų duotas startas atsiradus pakankamai dideliu nuomininkui. Dalis jų rinkoje siūlomi nuo pat 2014 metų pradžios, tačiau didesnio stambių nuomininkų susidomėjimo nesulaukė. Šiuo metu tokių nuomininką pritraukti išlieka rimtas iššūkis, o didesnes to galimybes turi patogiose vietose esantys logistikos centrai su gera infrastruktūra. Apie planus statyti 13.000 kv. m logistikos centrą yra paskelbusi Klaipėdos LEZ valdymo bendrovė. 2014 metų pabaigoje ji dar derėjosi su potencialiais jo nuomininkais, o patį sandėlį tikimasi pastatyti per 2015 metus.

Rinkos aktyvumą logistikos centrų segmente 2014 metais palaikė sandėlių statyba savoms reikmėms („build to suit“). Vilniuje statybos projektus sėkmingai įgyvendino „Wurth

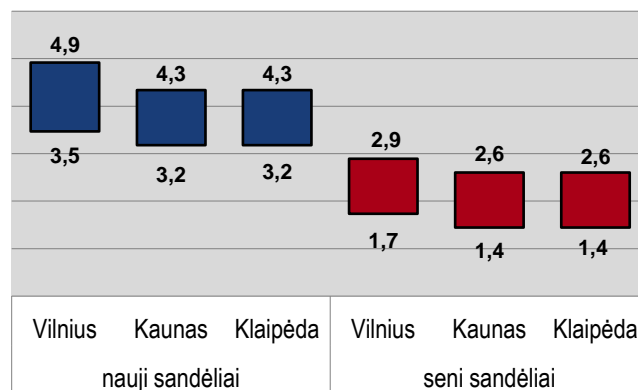
Lietuva“, „Hormann Lietuva“, Kaune – „Limedika“, „Osama“ ir „Sanitex“. Dar bent keletas projektų bus baigti įgyvendinti 2015 metais, tarp kurių „Lietuvos pašto“, „DPD“, „Lidl“ įmonių sandėliavimo patalpos Kaune.

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Logistikos centrų nuomos kainos Lietuvoje 2014 metų pabaigoje



Šaltinis: „Inreal“

2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami logistikos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	Arvydo Paslaugos II	8.500	2015 K3
Klaipėda	Klaipėdos LEZ sandėlis	13.000	2015 K4
Iš viso:		21.500	

Šaltinis: „Inreal“

Nors ir sąlyginai kukliu mastu, tačiau logistikos centrų segmentas neliko nepastebėtas ir investicinių sandorių rinkoje. 2014 metų gegužės mėn. „Northern Horizon Capital“ sėkmingai pardavė „Onninen“ logistikos centrą Kaune. 2005 metais pastatyto sandėlio dydis siekia 3.000 kv. m

Logistikos centrų segmente savoms reikmėms skirti sandėliai (build to suit) sudaro didžiąją dalį logistikos centrų plėtros Lietuvoje, o projektų skirtų nuomai įgyvendinimas Lietuvoje vyksta vangiai. Ši tendencija jau tęsiasi bent keletą metų ir nepanašu, kad keistųsi iš esmės, kadangi tai yra organiška ir saugesnė logistikos centrų plėtros alternatyva. Galbūt ji ne itin priimtina nuomininkams, nes reikia ilgiau laukti, kol galima įsikelti į naujas patalpas, bet kur kas patrauklesnė investuotojams, nes minimizuoja rizikas.

Arnoldas Antanavičius
UAB „Inreal“ Konsultacijų ir analizės d-to vadovas

TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

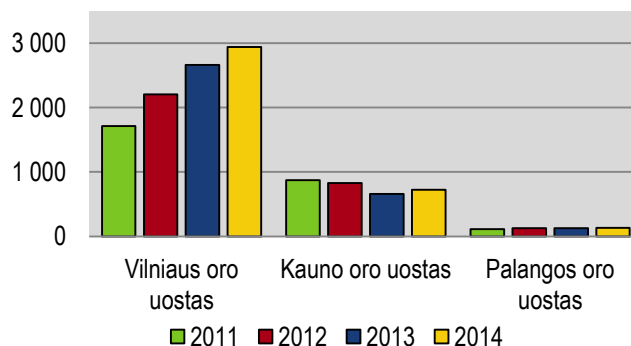
Nepaisant sumažėjusių turistų srautų iš Rusijos, Lietuvos oro uostų bei viešbučių užimtumo rodikliai 2014 metais išliko gerėjantys. Tai sudarė palankias prielaidas viešbučių segmento augimui Lietuvoje, o 2015 metais taip pat tikimasi tolimesnės jo plėtros.

Trys tarptautiniai Lietuvos oro uostai Vilniuje, Kaune ir Palangoje 2014 metais kartu aptarnavo 3,8 mln. keleivių – 10,2 proc. daugiau nei 2013 metais. Sostinėje per 2014 metus aptarnauta apie 77 proc. visų keleivių – 2,94 mln. ir tai yra 10,6 proc. daugiau nei 2013 metais. Kauno ir Palangos oro uostuose keleivių skaičiaus augimas buvo kiek mažesnis – atitinkamai 9,8 ir 4,0 proc.

Nuosaukiai augantį keleivių skaičių Lietuvos oro uostuose lemia gerėjančios keliaujančiųjų gyvenimo bei verslo sąlygos. Taip pat reikšmingą indėlį į augančius keleivių srautus įneša ir tai, jog Lietuvoje gerinama turistinių vietų infrastruktūra, vykdoma aktyvi informacinė sklaida, o šalis vis dažniau užsienyje minima tarp rekomenduojamų aplankyti vietų. Pavyzdžiui, 2014 m. spalio mėn. didžiausias pasaulyje kelionių gidų leidėjas „Lonely Planet“ Lietuvą nurodė kaip trečią geriausią turizmo kryptį 2015 m.

Augantis aptarnautų klientų skaičius Lietuvos oro uostuose taip pat yra ir gerėjančio susisiekimo oro transportu rezultatas. Per 2013 metus sostinėje veikiančios bei naujai atėjusios aviakompanijos pasiūlė net 13 naujų tiesioginių kryptių, o 2014 metais – dar bent 15, tarp kurių kryptys į Prancūziją, Vokietiją, Švediją, Airiją, Daniją, Gruziją ir kt. Tai leido gerokai išplėsti potencialių Lietuvos turistų geografiją.

Šalies oro uostuose aptarnautų keleivių skaičius, tūkst.



Šaltinis: Lietuvos oro uostai

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog 2014 m. liepos mėn. visi trys tarptautiniai oro uostai buvo apjungti įsteigiant bendrą jas valdančią įmonę. Tikimasi, kad tai padės optimizuoti oro uostų patiriamus kaštus, o tą bėgant laikui turėtų pajusti ir keleiviai – gerės oro uostų teikiamų paslaugų kokybė. Be to, yra planuojama, jog nuo 2016 metų bus pradėta formuoti nauja oro uostų veiklos strategija, pagal kurią vis daugiau pigių skrydžių bendrovių turėtų būti nukreipiamos į Kauno oro uostą, paliekant Vilniaus oro uostą aukštesnės klasės segmento aviacijos įmonėms.

Per 2014 metus Lietuvos viešbučiai apgyvendino daugiau nei 1,8 mln. svečių, iš kurių apie 60 proc. sudarė užsienio turistai. Besiplečiantys šalies oro uostai daro tiesioginę įtaką augančiam viešbučių užimtumui šalyje, kuris 2014 metų pabaigoje išliko rekordišškai aukštas – apie 48 proc.

Nepaisant visų teigiamų rodiklių, viešbučių segmentas buvo paveiktas ir nepalankių pasikeitimų išorinėse rinkose – 2014 metais Lietuvos viešbučiuose apsistojančių svečių iš Rusijos dalis sumažėjo iki 10,5 proc. kai tuo tarpu vidurkis 2013 metais siekė apie 12 proc. Daliai Lietuvos viešbučių, ypač savo veiklą nukreipusiuose į Rytų rinkas, tai reiškė mažėjančią užimtumą, o išiečių buvo ieškoma mėginant pritraukti turistų srautus iš kitų valstybių. Persiorientavimą lengvino tai, jog į Lietuvą atvykstančių turistų skaičius iš kai kurių kitų krypčių (Norvegija, Švedija, Vokietija, Azija ir kt.) išliko augantis, todėl bendras apgyvendintų turistų skaičius šalies viešbučiuose, nepaisant situacijos Rusijoje, per trečią 2014 metų ketvirtį augo 9 proc. Panašaus augimo yra tikimasi ir visam 2014 metų laikotarpiui.

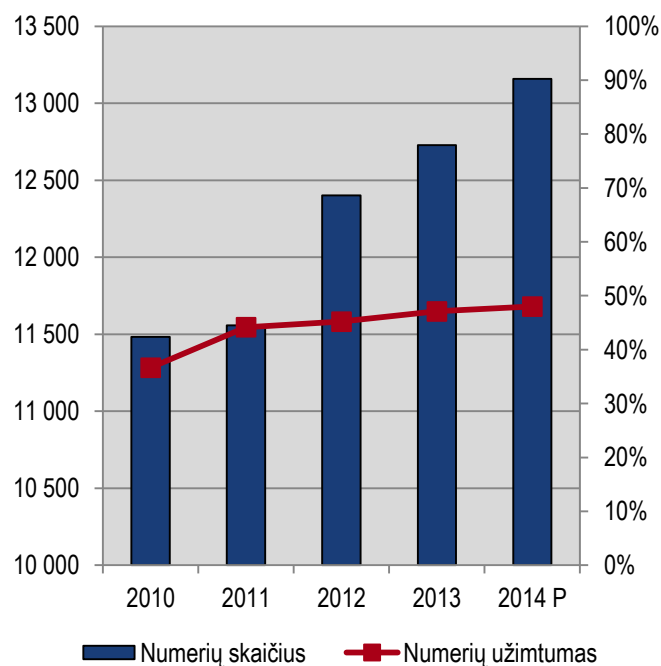
2014 metais Lietuvoje ir toliau didėjo siūlomų viešbučių numerių skaičius, kuris metų pabaigoje siekė apie 13,3 tūkst. Naujai pastatyti arba rekonstruoti viešbučiai buvo atidaryti 6 Lietuvos miestuose ir jie rinkai iš viso pasiūlė 260 numerių.

Viešbučių segmento plėtra neturėtų sustoti ir 2015 metais. Gegužės mėn. Vilniuje Gedimino pr. planuojama atidaryti rekonstruotą „Ambassador“ viešbutį, o artimiausiu metu 130 kambarių viešbučio statybos turėtų būti pradėtos šalia „Forum Palace“ verslo ir laisvalaikio centro. Ateityje naujus viešbučius jau planuojama arba svarstoma steigti Vilniaus miesto Pilies, Dominikonų, Rinktinės bei Didžiojoje g. Klaipėdoje svarstoma apie viešbučių steigimą Liepojos bei Malūnininkų g., tuo tarpu

Kaune naujų viešbučių plėtra artimiausiu metu nėra planuojama.

Nagrinėjant viešbučių kainas, siūlytas 2014 metais sezono metu, pastebima, jog iš analizuotų lankomiausių šalies miestų pigiausia nakvynė standartiniame dviviečiame kambaryje, priklausomai nuo viešbučio lygio, kainavo Druskininkų ir Kauno miestuose, kur kainos svyravo nuo 26 iki 84 eurų už naktį. Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje kainų intervalas buvo didesnis – vidutiniškai nuo 32 iki 96 eurų. Lyginant su ankstesniais metais, 2014 metais kainos Lietuvos viešbučiuose išliko nepakitusios.

Viešbučių numerių skaičius bei užimtumas Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

2014 metais Lietuvoje atidaryti viešbučiai

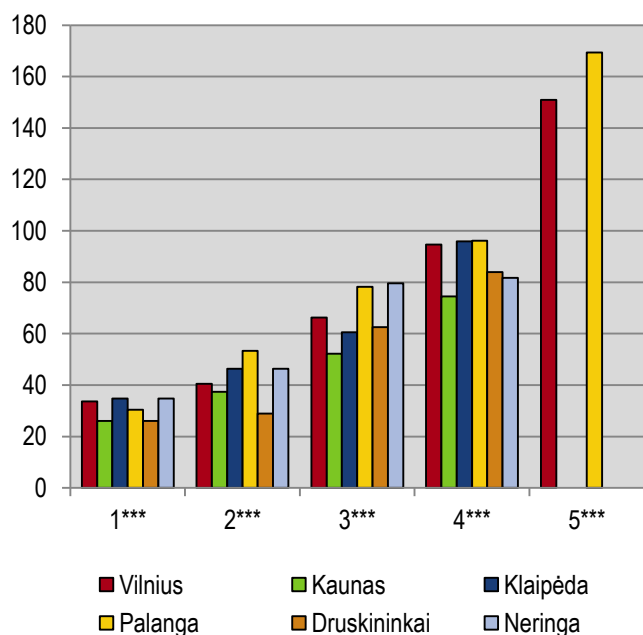
Miestas	Viešbutis	Klasė	Kambariai
Palanga	Amberton Green	4****	59
Kaunas	Algiro	3***	23
Vilnius	City hotel Rūdninkai (rekonstruotas)	3***	28
Anykščiai	Spa Vilnius-Anykščiai	4****	47
Marijampolė	Mercure Marijampolė (rekonstruotas)	4****	47
Klaipėda	Baltpark	3***	56
Iš viso:			260

Šaltinis: „Inreal“

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog pačios prabangiausios 5*** klasės viešbučius šalyje turi tik Vilnius bei Palanga. Juose nakvynės kainos gerokai aukštesnės – sostinėje siekė nuo 150 eurų, o Palangoje nuo 168 eurų už vieną praleistą naktį.

Viešbučių segmentas neišvengė pakitimų dėl nepalankių įvykių išorinėse rinkose, tačiau 2014 metais tai labiau lėmė pasikeitusią atvykstančių turistų struktūrą nei suprastėjusius rinkos rodiklius. Nuosaikiai gerėjantys turizmo sektoriaus rodikliai bei palanki investavimo aplinka sudaro geras sąlygas naujiems viešbučiams steigtis, o seniau veikiantiems – planuoti atnaujinimus arba tolimesnę plėtrą. Tai leidžia tikėtis sėkmingo šio sektoriaus augimo Lietuvoje ir ateinančiais metais

Vidutinė standartinio dviviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose 2014 metų sezono metu (EUR)



Šaltinis: „Inreal“

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

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

Teritorijų planavimo įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai

Nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo (toliau – **TPĮ**) redakcija, kuria buvo pakeistas iki tol galiojęs įstatymas. TPĮ pakeitimas – sisteminė teritorijų planavimo proceso reforma, kuri apima pagrindinių teritorijų planavimo procesų reguliavimo, vykdymo ir priežiūros klausimus. Kartu su TPĮ įsigaliojo ir naujos poįstatyminių teisės aktų redakcijos išsamiai detalizuojančios TPĮ nuostatas.

Kartu su reforma buvo pakeista teritorijų planavimo dokumentų sistema ir numatytos dvi teritorijų planavimo rūšys: kompleksinis teritorijų planavimas ir specialusis teritorijų planavimas.

Pagal TPĮ numatytą hierarchinę kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sistemą rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ribos yra nustatytos ne keliuose, o viename aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumente. Tuo tarpu su kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais yra derinami specialiojo teritorijų planavimo sprendiniai, kurie skirti funkcinio bendrumu pasižyminčioms teritorijoms.

Nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojo pramonės, energetikos, transporto, telekomunikacijų, turizmo, žemės ūkio, miškų ūkio bei kitiems sektoriams svarbus, naujos redakcijos Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas (toliau – **SPAV tvarkos aprašas**), kuris, lyginant su ankstesniu reguliavimu, planavimo organizatorius įpareigoja rengti mažiau strateginio pasekmių aplinkai vertinimo dokumentų bei ženkliai sutrumpina privalomąsias procedūras.

Be to, SPAV tvarkos aprašas leidžia planavimo organizatoriui ir be atrankos procedūros atlikti plano ar programos vertinimą; SPAV dokumentus visuomenė ir institucijos nagrinės tuo pačiu metu, o vertinimo subjektai – trumpesniais terminais.

Statybų įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai

Nuo 2014 m. sausio 1 d., įsigaliojo didžioji dalis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – **Statybos įstatymas**) bei jį detalizuojančių poįstatyminių teisės aktų pakeitimų paketas. Nuo šios redakcijos įsigaliojimo projektiniai pasiūlymai įgijo naują, daug didesnę reikšmę ir yra skirti ne tik pirminei planuojamo statinio idėjai išreikšti, tačiau atlieka ir visuomenės informavimo apie numatomą statinių projektavimą funkciją. Be to, jų pagrindu yra išduodami specialieji architektūros reikalavimai, specialieji saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai bei specialieji paveldosaugos reikalavimai.

Remiantis Statybos įstatymo pakeitimais, buvo išplėsti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos (toliau – **VTPSI**) įgaliojimai – tais atvejais, jei specialieji reikalavimai ar prisijungimo sąlygos per nustatytą terminą nėra išduoti statytojui, pastarasis įgijo teisę kreiptis į VTPSI dėl šių reikalavimų ar sąlygų išdavimo. Galiausiai, Statybos įstatymu buvo patikslinti ir sutrumpinti projektų tikrinimo ir statybą leidžiančių dokumentų išdavimo terminai.

Nuo 2014 m. sausio 1 d., siekiant suderinti teritorijų planavimo ir statybos procesų priežiūrą, buvo priimtas ir įsigaliojo Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas (toliau – „**TPSVPI**“), į kurį buvo perkeltos ir papildytos su atliekama statybos valstybine priežiūra, stabdoma ir užbaigiama statyba bei savavališkos statybos padarinių šalinimu susijusios nuostatos.

Nuo 2014 m. rugsėjo 15 d. įsigaliojo reikšmingas Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-698 „Dėl Statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – **Taisyklės**), kuriuo keičiama iki šiol galiojusi tvarka dėl statybinių atliekų tvarkymo statybvietėje, kuri numatė, kad turi būti rūšiuojamos tik perdirbimui ir pakartotiniam naudojimui tinkamos atliekos ir konstrukcijos.

Nuo Taisyklių įsigaliojimo statybvietėje turi būti išrūšiuotos ir laikinai laikomos atskirai komunalinės ir inertinės atliekos, perdirbti ir pakartotinai naudoti tinkamos atliekos, antrinės žaliavos, pavojingosios atliekos bei netinkamos perdirbti atliekos. Be to, išrūšiuotos atliekos turi būti perduodamos

įmonėms, turinčioms teisę tvarkyti tokias atliekas pagal sutartis dėl jų naudojimo ir šalinimo.

Nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojo statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ pakeitimai, kuriais keičiamos reglamente įtvirtintos sąvokos – atsisakoma sąvokos „statinių grupė“ ir įtvirtinamos naujos: pastato bendras plotas, pastato naudingas plotas, pastato tūris ir šilta atitvara. Taip pat, atitinkamai pakeičiamos techninio darbo ir techninio darbo projektų sąvokos bei techninių specifikacijų rengimo apimty.

Svarbu tai, kad nuo pakeitimų įsigaliojimo, pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirties keitimo projektu, kai nereikia atlikti rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbų, privalo būti nustatyti ir įgyvendinti kiti sprendiniai, jei naujai paskirčiai teisės aktais nustatyti griežtesni reikalavimai (automobilių saugojimo vietų skaičiaus, inžinerinių tinklų, vaikų žaidimų aikštelių, želdynų ir kiti).

Žemės įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai

Nuo 2014 m. lapkričio 27 d. įsigaliojo Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas, kuriuo keičiama iki šiol galiojusi Žemės įstatymo redakcija, numatanti bendrąją taisyklę, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami projektą organizavusių asmenų lėšomis. Nauja 42 straipsnio redakcija atskiria atvejus, kai yra rengiami valstybinės ir savivaldybės žemės bei privačių žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai ir nustato imperatyvią nuostatą, kad tais atvejais, kai yra rengiami privačių žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, jie yra rengiami žemės sklypų savininkų lėšomis.

Nuo 2014 m. gegužės 1 d. įsigaliojo nauja Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (toliau – ŽŪPŽ[L]) redakcija – žemės pardavimo „saugiklių“ įstatymas. Įstatymo nuostatose įtvirtinti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo suvaržymai, kurie itin apribojo asmenų teisę laisvai veikti žemės ūkio rinkoje bei sudarinėjant pirkimo-pardavimo sandorius.

ŽŪPŽ[L] nustatyti kvalifikaciniai ir kiti reikalavimai asmenims, siekiantiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ar tokios žemės turintį juridinį asmenį. Fiziniam asmeniui taikytinas profesinių įgūdžių ir kompetencijos kriterijus, juridiniam

asmeniui – reikalavimas ne mažiau nei 3 metus būti vykdžiusiam žemės ūkio veiklą, deklaravusiam žemės ūkio naudmenas ir pasėlius, įrodžius, kad jo pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 proc. visų gautų pajamų bei jis yra ekonomiškai gyvybingas.

2014 m. gruodžio 30 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė pateikė Lietuvos Respublikos Seimui ŽŪPŽ[L] 1, 2 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymo projektą (toliau – **Projektas**), kuriuo siekiama sukurti išimtis kredito įstaigoms (bankams ir kredito unijoms) perimant bendroves ar jų pajus, ūkiams įsigyjant žemę pirmumo eile, taip pat ūkininkui įsigyjant žemę bendrosios jungtinės nuosavybės teise.

Projekte įtvirtinta nuostata, kuri nustato, kad perleidžiant juridinį asmenį, turintį nuosavybės teise daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, ar jo akcijas (teises, pajus), kredito įstaigai tampant jų valdytoju, ŽŪPŽ[L] nėra taikomas. Taip pat, projektu siūloma nustatyti, kad žemės ūkio paskirties

įgijėjui, kuris pasinaudoja pirmumo teise pirkti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę, nereikia kreiptis į Nacionalinės žemės tarnybos padalinį pagal žemės buvimo vietą dėl leidimo išdavimo įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės.

Vertybinių popierių pirkimo-pardavimo sandoriai

Nuo 2015 m. sausio 1 d. pradėti taikyti vertybinių popierių sandorių sudarymo tvarkos pakeitimai. Seimas priėmė prieštarigai vertinamus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo bei Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimus, kuriais numatyta privaloma notarinė forma uždarųjų akcinių bendrovių akcijų pirkimo-pardavimo sutartims, kai parduodama 25 proc. ar daugiau uždarnosios akcinės bendrovės akcijų arba parduodamų akcijų kaina yra didesnė kaip 14 500 eurų.

Pakeitimais siekiama sumažinti fiktyvių ir apsimestinių sandorių sudarymą civilinės teisės apyvartoje. Notariniai sandoriai padės užtikrinti sandorio teisėtumą, kadangi notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kuriam pavesta užtikrinti, kad civilinių teisinių santykių srityje nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų.

Įpareigojimai notarine tvarka tvirtinti akcijų sandorius (angl. *share deal*) neabejotinai turi reikšmės ne tik bendrovių, tačiau

ir nekilnojamojo turto rinkoms. Iki šių pakeitimų įsigaliojimo, vieni reikšmingiausių privalumų, vykdant nekilnojamojo turto perleidimo sandorius, rinktis akcijų, o ne turto (angl. *asset deal*) sandorio formą buvo galimybė sandorio šalims laisvai susitarti dėl norimų sandorio sąlygų, o taip pat išvengti notarinių kaštų.

Šiuo metu už vertybinių popierių sandorių patvirtinimą nustatomas nuo 0,4 iki 0,5 proc. nuo perleidžiamų vertybinių popierių perleidimo sumos, bet ne mažiau kaip 14,48 eurų ir ne daugiau kaip 5 792,40 eurų atlyginimas notarui (jeigu vienu notariniu veiksmu yra tvirtinamas sandoris, kuriuo perleidžiamos kelių bendrovių akcijos, ar keli kitų rūšių vertybiniai popieriai, notaro atlyginimas negali būti didesnis kaip 14 481 eurai).

Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai

Nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojo Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai, kuriais remiantis sudarytos palankesnės sąlygos investuotojams.

Remiantis minėtais pakeitimais, tais atvejais, kai dar nėra įsteigta LEZ valdymo bendrovė, laisvųjų ekonominių zonų (toliau – **LEZ**) teritorijos, išskyrus žemės sklypus, skirtus infrastruktūrai, gali būti išnuomojamos investuotojams. Vėliau, LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus ar jų dalis išnuomojus LEZ valdymo bendrovei, investuotojams, tapusiems LEZ įmone, turi būti sudarytos ne prastesnės žemės nuomos sąlygos nei jos buvo iki LEZ teritorijoje esančių žemės sklypų ar jų dalių išnuomojimo LEZ valdymo bendrovei.

Taip pat įtvirtinta, kad statiniai ir infrastruktūros objektai, esantys valstybės (savivaldybės) nuosavybe, gali būti išnuomoti, perduoti naudotis panaudos pagrindais arba perduoti būtent LEZ valdymo bendrovei, kas ankstesnėje įstatymo redakcijoje nebuvo numatyta.

Su viešojo ir privataus sektorių partneryste susijusių teisės aktų pakeitimai

Nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojo Vyriausybės nutarimo Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ pakeitimai, kuriais buvo pakeistos VPSP projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės. Pakeitimai iš esmės skirti spręsti pagrindines VPSP projektų įgyvendinimo procedūrinės problemas – ilgą ir lėtą proceso trukmę, sudėtingas, neaiškias ir stringančias VPSP procedūras.

Pakeitimais numatytas Centrinės projektų valdymo agentūros (CPVA) ir Lietuvos statistikos departamento dalyvavimas rengiant VPSP projektus, keičiamos VPSP projektų rengimo procedūros. Taip pat numatoma, kad partnerystės projekto įgyvendinimas turi būti numatytas galiojančiuose strateginiuose veiklos planuose ir (arba) tarpinstituciniuose veiklos planuose, ir (arba) savivaldybių vidutinės arba trumpos trukmės strateginio planavimo dokumentuose.

Nuo 2015 m. vasario 1 d. įsigalios Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo pakeitimas, kuriuo privatiems subjektams

bus suteikiama teisė inicijuoti (pasiūlyti įgyvendinti) viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, o įgalios viešojo sektoriaus institucijos turės priimti sprendimus dėl siūlomų iniciatyvų.

Tikimasi, kad pakeitimai paskatins verslo subjektus domėtis viešąja infrastruktūra, vertinti investavimo į viešosios infrastruktūros objektus galimybes bei naudą, taip pat bendradarbiavimo su viešuoju sektoriumi privalumus bei ieškoti efektyviausio VPSP būdo įgyvendinant projektus.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai

Nuo 2015 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai, pagal kuriuos nuo 2015 m. sausio 1 d. fiziniams asmenims taikomas 0,5 proc. dydžio mokesčio tarifas.

Nekilnojamojo turto mokesčių fiziniai asmenys privalės mokėti už nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojo turto objektų vertę, viršijančią neapmokestinamąjį dydį – 220 000 eurų. Tuo tarpu šeimoms, auginančioms tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir šeimoms, auginančioms neįgalų vaiką (įvaiki) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaiki), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, neapmokestinamo nekilnojamojo turto vertė didinama 30 proc. t.y. iki 286 000 eurų.

Žemės mokesčio įstatymo pakeitimai

Pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymą, žemės mokesčiui, skaičiuojant nuo rinkos vertės, taikomi pereinamojo laikotarpio koeficientai. Žemės mokesstinės vertės skaičiavimui nustatytas 5 metų pereinamasis laikotarpis. 2014 m. galiojo 60 proc. vertės koeficientas, 2015 m. yra sumažinamas iki 40 proc. (2016 m. – iki 20 proc.).

Šiuo metu žemės mokesčio tarifą nustato atitinkamos savivaldybės taryba, kuriai įstatymo suteikiama teisė pasirinkti tarifą nuo 0,01 proc. iki 4 proc., jeigu 2015 metais mokesčio tarifai ir žemės vertė išliks tokie patys, žemės mokesčio 2015 m. reikės mokėti daugiau.

Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo pakeitimai

Nuo 2015 m. liepos 1 d. įsigalios Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo (toliau – **PVM įstatymas**) 96 str. 1 d. pakeitimai, kuriais siekiama užtikrinti efektyvesnį PVM už statybos paslaugas surinkimą į valstybės biudžetą bei iki minimumo sumažinti riziką, kad PVM apskritai nebus sumokėtas.

PVM įstatymo 96 straipsnis papildytas nuostatomis, kad paslaugų pirkėjas – PVM mokėtojas apmokestinamasis asmuo, kurio užsakymu atliekami statybos darbai ir kuriam išrašomas šių darbų atlikimą (paslaugų teikimą) įforminantis dokumentas, **privalo išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą PVM**, apskaičiuotą už paslaugų teikėjo jam atliktus statybos darbus (apibrėžtus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme kaip visi darbai, atliekami statant arba griaunant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo)).

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

ESMINIAI TEISINIAI REIKALAVIMAI NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAMS

Nekilnojamojo turto įsigijimas

Įsigyjant nekilnojamąjį turtą (NT), vyrauja dvejopo pobūdžio sandoriai: *netiesioginis*, t.y. akcijų, arba *tiesioginis*, t.y. turto įsigijimas. Pirmuoju atveju įsigyjamą ne pats nekilnojamojo turto objektas, o bendrovė, kuri nuosavybės teise valdo turtą, akcijas. Antruoju atveju, pirkėjas įsigyja patį nekilnojamąjį turtą, kaip turtinį vienetą pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu.

Prieš sudarant NT sandorį, tarp sandorio šalių įprastai yra sudaromi preliminarūs susitarimai bei atliekami kiti veiksmai. Dažnu atveju, ypač didelės vertės nekilnojamojo turto sandoriuose, iki realaus turto perėmimo, NT sandoris privalo pereiti ne vieną etapą.

Konfidencialumo susitarimų sudarymas. Šiais susitarimais sandorio šalys įsipareigoja neatskleisti svarbiausių planuojamo sandorio detalių. Konfidenciali informacija yra informacija, kuri yra vertinga dėl to, kad jos nežino kiti (finansinė, techninė informacija, *know – how*, informacija apie klientus ir pan.). Būtinumas sudaryti konfidencialumo susitarimus kyla iš to, kad derybų netikėtai nenutrauktų pirkėjo konkurentas, pasiūlęs geresnes sąlygas parduvejui.

Ketinių protokolai (angl. *Letter of Intent*). Ketinių protokolu šalys įtvirtina savo ketinimus ir nustato pagrindines sandorio sudarymo gaires, kuriomis vadovausis. Ketinių protokolu įprastai šalys nustato išimtinės teisės tam tikrą laikotarpį derėtis dėl sandorio objekto (angl. *exclusivity*) bei tam tikras teises pasekmes už šio protokolo įpareigojimų nevykdymą. Įprastai ketinių protokolai nėra įpareigojantis.

Preliminarioji sutartis. Dažniausiai praktikoje sutinkamas preliminarusis susitarimas – preliminarioji sutartis, kuri yra skirta sureguliuoti pagrindinius būsimo sandorio klausimus: esmines būsimo sandorio sąlygas ir terminus, kada turi būti sudarytas pagrindinis sandoris. Preliminariosios sutarties nutraukimo atveju yra taikomi tik iš anksto sutarti ir nustatyti nuostoliai (arba objektyviai patirti nuostoliai dėl nesąžiningai

nutrauktų derybų), taigi atsakomybės ribos yra gana aiškiai ir siaurai apibrėžtos. Siekiant užsitikrinti platesnius įpareigojimus, patartina preliminarioją sutartį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Turto patikrinimas. Derantis dėl NT pardavimo, pirkėjui yra labai svarbu prieš sandorio sudarymą atlikti įsigyjamo NT patikrinimą. Išskiriami: teisinis, mokestinis, techninis bei komercinis patikrinimai. Šių patikrinimų metu pirkėjas gali įvertinti potencialią įsigijimo riziką, finansinę, teisinę ir mokestinę įsigyjamo turto būklę.

Pagrindinės sutartys. Netiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, įsigyjami vertybiniai popieriai – juridinio asmens, valdančio NT, akcijos. Šiam sandoriui, kai parduodama 25 proc. ar daugiau uždarnosios akcinės bendrovės akcijų arba parduodamų akcijų kaina yra didesnė kaip 14 500 eurų yra taikoma notarinė forma. Tiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, visais atvejais yra privaloma notarinė sandorio forma. Taip pat, sandoryje privalo būti įtvirtintos esminės sąlygos: perleidžiamas NT objektas; sandorio kaina (kainos nenustatymas sąlygoja, kad sutartis laikoma nesudaryta); perleidžiamų teisių į NT objektą dalis; NT objekto energinis naudingumas.

Nuosavybės registravimas. Sudarius NT sandorį, nuo pagrindinės sutarties ar papildomo dokumento (priėmimo-perdavimo akto) pasirašymo, NT įsigijėjas privalo registruoti įgytas nuosavybės teises viešuosiuose registruose.

Notarinės ir registro išlaidos. Už sandorio, kuriuo įsigyjamą NT, patvirtinimą notarui mokamas atlygis sudaro 0,45 procentų NT kainos, bet ne mažiau kaip 28,96 eurų ir ne daugiau kaip 5 792,40 eurų. Tuo tarpu išlaidos už NT įregistravimą Nekilnojamojo turto registre priklauso ir yra apskaičiuojamos pagal parduodamo NT vidutinę rinkos vertę.

Nekilnojamojo turto nuoma

Reikalavimai NT nuomos sutartims. NT nuomos sutartims yra keliami šie reikalavimai: (i) nuomos sandoryje privalo būti identifikuojamas nuomos sutarties objektas ir nurodoma nuomojamo turto naudojimo paskirtis; (ii) nuomos sutartyje privalo būti nurodytas nuomos terminas, kuris negali būti ilgesnis nei 100 metų (jei nuomos terminas nėra nurodytas,

nuomos sutartis laikoma neterminuota); (iii) jei nuomos terminas yra ilgesnis kaip 1 metai, nuomos sutartis privalo būti rašytinės formos.

Nuomos sutarties registravimas. Nors teisės aktai nereikalauja nuomos sutartis registruoti viešuosiuose registruose, siekiant jas panaudoti prieš trečiuosius asmenis, nuomos sutartis patartina registruoti Nekilnojamojo turto registre. Jei nuomojamo NT nuosavybės teisė pereina trečiajam asmeniui, naujasis NT savininkas privalo tęsti nuomos sutartį tik tuo atveju, jei ji yra registruota Nekilnojamojo turto registre.

Nuomos terminas ir sutarties galiojimas. Nuomos sutartys gali būti terminuotos ir neterminuotos. Praktikoje įprastai sutinkamos terminuotos nuomos sutartys, kadangi Civilinis kodeksas numato, kad neterminuota nuomos sutartis gali būti nutraukta bet kuriuo nuomos termino metu apie nutraukimą pranešus kitai šaliai prieš 3 mėnesius iki sutarties nutraukimo (nuomos sutartyje gali būti nustatyti ir ilgesni pranešimo terminai).

Nuomos termino pradžia ir galiojimas. Nuomos terminas prasideda nuo nuomojamo NT perdavimo-priėmimo akto pasirašymo ir tęsiasi visą nuomos sutarties galiojimo laikotarpį, nebent šalys nuomos sutartimi susitaria kitaip.

Nuomos termino pratęsimas. Nuomos terminas yra automatiškai pratęsimas visam laikotarpiui, kurio metu nuomininkas negalėjo naudotis nuomojamu NT dėl atliekamo būtino kapitalinio remonto. Taip pat, jei per 10 dienų nuo nuomos termino pabaigos nuomininkas toliau naudojasi nuomojamu NT ir nuomotojas nesiima jokių veiksmų, kuriais parodytų, jog siekia nuomos santykius užbaigti, laikoma, kad nuomos terminas tampa neterminuotu.

Nuomininko pirmenybės teisė. Jei visą nuomos terminą nuomininkas nepažeidė nuomos sutarties sąlygų, nuomininkas išlaiko pirmumo teisę toliau nuomotis NT.

Nuomos sutarties nutraukimas. Nuomos sutartis baigiasi jos nutraukimo dieną. Anksčiau nuomos sutartyje numatyto termino nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomotojo iniciatyva, jei: (i) nuomininkas naudojami NT ne pagal sutartį ar turto paskirtį; (ii) nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina NT būklę; (iii) nuomininkas nemoka nuomos mokesčio; (iv)

nuomininkas nedaro remonto, jei turi tokią pareigą. Anksčiau nuomos sutartyje numatyto termino, nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomininko iniciatyva, jei: (i) nuomotojas nedaro remonto, kurį jis privalo daryti; (ii) NT tampa netinkamas naudoti; (iii) nuomotojas neperduoda NT nuomininkui arba kliūdo naudotis NT pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas; (iv) perduotas NT yra su trūkumais, dėl kurių NT neįmanoma naudoti pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas. Nuomos sutartis gali numatyti ir kitus nuomos sutarties nutraukimo pagrindus.

Nuomos mokestis ir jo skaičiavimas. Nuomos mokesčių nuomininkas įprastai moka kartą per mėnesį kartu su visomis NT išlaikymo išlaidomis (įskaitant komunalinius mokesčius bei kitus patarnavimus). Civilinis kodeksas nenumato griežtos nuomos mokesčio skaičiavimo tvarkos, taigi šalys gali susitarti dėl bet kokio atlyginimo už perduotą naudoti NT mokėjimo formos.

Nuomos mokesčio indeksavimas. Įprastai šalys susitaria dėl kasmetinio nuomos mokesčio peržiūrėjimo, atsižvelgiant į Vartojimo kainų indeksą, kurį nustato ir viešai skelbia Lietuvos Statistikos Departamentas, pokyčius. Remiantis Civiliniu kodeksu, nuomos mokestis negali būti keičiamas daugiau kaip du kartus per vienerių metų laikotarpį.

Mokesčiai

Pridėtinės vertės mokestis (PVM)

Naujų pastatų, statinių ar jų dalių (nauju pastatu ar statiniu yra laikomi nebaigti pastatai ar statiniai, taip pat baigti pastatai ar statiniai – 24 mėnesius po jo užbaigimo arba esminio pagerinimo) pardavimas ar kitoks perdavimas yra apmokestinamas standartiniu 21 proc. dydžio PVM. PVM yra neapmokestinama ir kitų, negu gyvenamosios patalpos, nekilnojamųjų pagal prigimtį daiktų nuoma.

Pelno mokestis (PM)

Už nekilnojamojo turto pardavimą gautos Lietuvoje registruoto juridinio asmens pajamos yra apmokestinamos 15 proc. dydžio PM.

Gyventojų pajamų mokestis (GPM)

15 proc. dydžio GPM turi mokėti pajamų gavę nuolatiniai Lietuvos gyventojai ir nenuolatiniai Lietuvos gyventojai, GPM

mokantys nuo pajamų, kurių šaltinis yra Lietuvoje. GPM yra apskaičiuojamas ir mokamas nuo visų gaunamų pajamų, išskyrus GPM įstatyme apibrėžtas išimtis.

Nekilnojamojo turto mokestis (NTM)

NTM yra mokamas už fiziniams bei juridiniams asmenims priklausantį nekilnojamąjį turtą, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta ir valdžios, ir privataus subjektų partnerystės pagrindu sukurtą ar įgytą nekilnojamąjį turtą, kol vykdoma partnerystės sutartis.

NTM, kurio dydis gali svyruoti 0,3 – 3 proc., nustato savivaldybės, atsižvelgdamos į tam tikrus kriterijus (pvz., nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes ir kt.). NTM yra mokamas nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės, nustatomos masiniu arba individualiu vertinimu.

Nuo 2015 m. sausio 1 d. fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų NT objektų bendrai vertei viršijus 220 000 eurų, viršijanti dalis apmokestinama 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifu. Tam tikroms šeimoms neapmokestinamo NT vertė didinama 30 proc., t.y. iki 286 000 eurų.

Žemės mokestis (ŽM)

ŽM, kurio dydis gali svyruoti 0,01 – 4 proc. nuo žemės mokestinės vertės, nustato savivaldybės. ŽM yra mokamas už fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančią privačią žemę (išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas).

Žemės mokestinė vertė yra nustatoma masiniu arba individualiu vertinimu. Žemės mokestinės vertės skaičiavimui yra nustatytas 5 metų pereinamasis laikotarpis. 2014 m. galiojo 60 proc. vertės koeficientas, kuris 2015 metais yra sumažinamas iki 40 proc. (2016 m. – iki 20 proc.).



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 8 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



Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

Tel. +370 5 250 0800
simona.oliskeviciute@rln.lt

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė turi daugiau nei 14 metų patirtį konsultuojant Lietuvos ir tarptautines įmones, privataus kapitalo fondus bei Lietuvos Respublikos Vyriausybę strateginiuose valstybės projektuose, pirkimo-pardavimo, jungtinės veiklos, reorganizavimo bei kituose sudėtinguose sandoriuose.

Advokatės teikiamos teisinės paslaugos apima konsultacijas visais nekilnojamojo turto ir statybos, infrastruktūros ir energetikos teisės klausimais, tarp kurių yra valstybei priklausančios žemės nuomos ir įsigijimo, teritorijų planavimo, projektavimo ir statybos klausimai, nekilnojamojo turto teisinis patikrinimas, sandoriai, sutarčių (nekilnojamojo turto nuomos, pirkimo – pardavimo, valdymo, projektavimo, statybos rangos ir kt.) rengimas, konsultavimas kitais nekilnojamojo turto ir infrastruktūros klausimais, taip pat atstovavimas klientams derybose bei teisiniuose ginčuose.

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“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 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 biurai 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

ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcou“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisės 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 & Norcou“ profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kt. Remiantis viena įtakingiausių pasaulyje įmonių susijungimų ir įsigijimų (angl. mergers and acquisitions, M&A) duomenis renkančia ir apdorojančia bendrove „Mergermarket“ 2014 metais pagal sandorių skaičių, kai buvo įsigyjamos įmonės Lietuvoje, tarp teisės konsultantų pirmavo advokatų kontora „Raidla Lejins & Norcou“.

RAIDLA LEJINS & NORCOUS
Lvovo g. 25, 09320 Vilnius
Tel. +370 5 250 0800
Faksas +370 5 250 0802
www.rln.lt