

# in real

EKONOMIKOS IR  
NT RINKOS APŽVALGA  
2013 / 2014



Partneriai:

**Nordea**

**SORAINEN**

LIETUVA LATVIJA ESTIJA BALTARUSIJA

# TURINYS

---

2013 - 2014 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA.....	3
MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA.....	5
PASAULIO EKONOMIKA.....	5
LIETUVOS EKONOMIKA.....	6
BŪSTO RINKOS APŽVALGA.....	8
Būsto rinka Vilniuje.....	10
Būsto rinka Kaune.....	12
Būsto rinka Klaipėdoje.....	14
Būsto rinka Palangoje ir Neringoje.....	15
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	17
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	20
LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	22
TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA.....	23
NEKILNOJAMO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS.....	25
AUTORIAI.....	30
APIE ĮMONES / KONTAKTAI.....	31

## 2013 - 2014 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA

Butų rinkoje sudaromų sandorių skaičius gerino pokrizinio laikotarpio rekordus. Vilniuje buvo parduota apie 2430 naujų butų (vidutiniškai 203 butai per mėnesį), arba net 73 proc. daugiau nei per 2012 metus. Per 2013 metus Vilniuje pradėti 37 nauji daugiabučių projektai, kurie rinką papildė apie 2280 butų – apie 7,5 proc. mažiau nei 2012 metais. Stipriai ūgtelėję pardavimai lėmė, jog 2013 metais pirmą kartą nuo krizės pradžios paklausa 6,5 proc. viršijo naujai atsiradusią pasiūlą. Bendras naujos statybos butų kainų lygis metų pabaigoje siekė apie 5050 Lt/kv. m ir per metus padidėjo apie 2,5 proc. 2013 metais priskaičiuojami 25 naujos statybos projektai Vilniuje, kurie didino kainas. Didžiausias kainų augimas, vidutiniškai apie 9,2 proc., pastebėtas naujai pradėtuose ekonominės klasės projektuose. Vidutinės klasės kainų augimas naujai pradėtuose projektuose siekė apie 9 proc. Prestižinės klasės segmente naujų projektų kainos augo apie 11 proc. Taip pat buvo bent 10 projektų, kurie, vykstant sėkmingiems pardavimams, vidutiniškai didino pardavimo kainą 2,5-5 proc. 2014-tiems metams Vilniuje prognozuojama, jog paklausa turėtų apie 15 proc. viršyti pasiūlą, vadinasi, kainų augimo tendencijos turėtų dar sustiprėti – prognozuojamas vidutinis naujos statybos butų brangimas gali siekti 6-8 proc.

Butų rinkos atsigavimas stebimas ir Kaune. Bendras per metus parduotų butų sandorių skaičius išaugo 24 proc., o naujos statybos segmente sandorių augimas siekė net 53 proc. – per mėnesį vidutiniškai buvo parduodami 22 naujos statybos butai. 2013 metus Kauno miesto naujos statybos daugiabučių rinką papildė apie 10 naujų projektų su 355 butais. Tai net 1,6 karto daugiau nei 2012 metais. Nepaisant gerėjančių likvidumo rodiklių, per 2013 metus naujos statybos butų kainos Kaune mažėjo apie 4 proc. iki 3680 Lt/kv. m. Didžiausią įtaką tam turėjo rinką papildę ekonominės klasės nauji projektai, kurių kainos buvo apie 4 proc. mažesnės nei kainų vidurkis šiame segmente.

Klaipėdoje pirminėje butų rinkoje sandorių skaičius, priešingai bendroms tendencijoms, mažėjo – per metus buvo parduota apie 215 naujų butų (vidutiniškai 18 butų per mėn.) ir, lyginant su 2012 metais, buvo apie 13 proc. mažiau. Per 2013 metus Klaipėdos rinkoje buvo naujai pradėti ar atnaujinti 9 projektų pardavimai, kurie uostamiesčio rinką papildė apie 280 butų. Lyginant su 2012 metais, naujų butų pasiūla sumenko apie 32 proc. Bendras naujos statybos butų kainų lygis metų pabaigoje

siekė apie 4200 Lt/kv. m ir per metus sumažėjo apie 2,5 proc.

Antrųjų namų segmente stebėtas ryškus rinkos aktyvėjimas – Palangos savivaldybėje parduota apie 190 naujos statybos butų (vidutiniškai 16 per mėnesį) ir, lyginant su 2012 metais, sandorių augimas siekė 30 proc. Neringos savivaldybėje buvo parduota apie 50 naujų butų (vidutiniškai 4 per mėnesį). Tai net 2,9 kartus daugiau, nei per 2012 metus. 2013 metais Palangoje buvo pradėti 5 projektų pardavimai, kurie rinkai pasiūlė apie 230 naujų butų – ketvirtadaliu daugiau nei 2012 metais. Neringoje 2013 metais buvo pradėti 2 projektų pardavimai su 59 butais – 23 proc. daugiau nei 2012 metais. Bendras kainų lygis Palangoje per 2013 metus sumažėjo 1,6 proc., iki 5190 Lt/kv. m. Neringoje, dėl augančios paklausos bei rinką papildžiusių naujų projektų, bendras kainų lygis per 2013 metus augo apie 8 proc., iki 9500 Lt/kv. m.

Žemės sklypų rinkoje taip pat buvo stebimas rekordinis aktyvumas. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2013 metus visoje Lietuvoje užfiksuoti 38281 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris – 18,6 proc. daugiau nei 2012 metais. Daugiausia buvo sudaryta žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sandorių. Šio segmento sandoriai sudarė 77 proc. visų žemės sklypų sandorių. Didžiausias aktyvumas buvo stebimas derlingiausiuose Lietuvos rajonuose. Vidutiniškai žemės ūkiui tinkami sklypai per metus pabrango 10-15 proc. Derlingiausiuose rajonuose vidutinė tokių sklypų kaina siekė 10000-15000 Lt/ha.

Žemės sklypų rinkoje labiausiai išsiskyrė sostinė. Vilniaus mieste daugiausia buvo sudaryta žemės ūkio ir gyvenamosios paskirties žemės sandorių – atitinkamai 51 ir 35 proc. visų sandorių. Toks žemės ūkio paskirties žemės paklausos šuolis Vilniaus mieste gali būti siejamas su nuo 2014 metų pasikeitusiu teritorijų planavimo įstatymu, kuris supaprastino ir pagreitino žemės paskirties keitimo procedūras. Dėl šios priežasties, Vilniuje atsigauvant NT rinkai, sąlyginai pigesnė žemės ūkio paskirties žemė tapo patraukli investuotojams.

Verslo centrų sektoriuje 2013 metais Lietuvoje vyravo užimtumo bei nuomos kainų augimo tendencijos. Sostinėje verslo centrų rinkoje buvo tęsiamos aktyvios investicijos – atidaryti 2 (13300 kv. m) bei statomi dar 6 nauji verslo centrai (73500 kv. m). Nepaisant naujų projektų vakansijos sostinėje ir toliau mažėjo – per metus jos susitraukė daugiau nei dvigubai – nuo 7,1 iki 3,5 proc. Per metus įsivinto modernių biurų ploto kiekis viršijo 26000 kv. m. Vertinant, jog naujai planuojami projektai bus įgyvendinti

per dvejus metus, esamas pasiūlos augimas turėtų atitikti rinkos lūkesčius. Kaune ir Klaipėdoje vakansijos taip pat mažėjo, atitinkamai, nuo 6,9 iki 5,8 proc. ir nuo 18,1 iki 14,0 proc. Modernių biurų nuomos kainos Kaune ir Klaipėdoje išliko stabilios. Esami rinkos rodikliai neskatina investuoti į naujų modernių projektų statybas. Šiuose miestuose kol kas investuojama tik į esamų pastatų atnaujinimą/ rekonstrukciją, pritaikymą biuro patalpoms.

Didžiausius žmonių srautus pritraukiančiuose šalies prekybos centruose patalpų paklausa ir toliau viršijo pasiūlą. Įtakos tam turėjo ne tik atsigauantis vartojimas, bet ir 2013 metais į šalies rinką atėję stiprūs užsienio prekių ženklai, iš kurių ryškiausias – pasaulinis mažmeninės prekybos drabužiais lyderis „Hennes & Mauritz“ („H&M“). Naujų stiprių prekės ženklų atėjimas gerokai išjudina prekybos centrų rinką. Beveik nuolat visiškai užpildyti didieji šalies prekybos centrai dėl naujų stiprių nuomininkų atėjimo priversti sutartis su silpnesnius rezultatus demonstruojančiais nuomininkais. Pastarieji, savo ruožtu, kraustosi į atokesnius prekybos centrus, kuriuose vakansijos taip pat sparčiai mažėja. 2013 metų viduryje Vilniuje atidarytas pirmasis Baltijos šalyse IKEA prekybos centras (25000 kv. m), pradėta prekybos centrų „Prisma“ (10000 kv. m), „Domus Pro I“ (7500 kv. m) statyba bei „Gedimino 9“ (16500 kv. m) rekonstrukcijos darbai. Uostamiestyje pradėtas statyti 6500 kv. m ploto prekybos centras „Luizė“. Vystomuose objektuose didžioji dalis nuomojamų patalpų jau yra rezervuotos, nors prekybos centrų atidarymai planuojami ne anksčiau kaip 2014 metų pirmoje pusėje.

2013 metais investicijų netrūko ir šalies mažmeninės prekybos tinklų sektoriuje, tačiau jame plėtrą vykdė jau ne tik didieji prekybos tinklai „Maxima“, „Norfa“ ar „Iki“, tradiciškai atidarantys bei rekonstruojantys po keliolika prekybos taškų per metus. Po keletą naujų parduotuvių 2013 metais Lietuvoje atidarė „Rimi“ (3) bei „Kubas“ (2), tačiau didžiausią jų skaičių pasiūlė rinkos naujokas „Fresh Market“ (12). 2014 metais šis tinklas žada dar aktyvesnius plėtros planus. Bendra mažmeninės prekybos tinklų investuotų pinigų suma plėtrai Lietuvoje per 2013 metus viršijo 210 mln. litų.

Analizuojant modernių logistikos centrų vakansijas šalies didmiesčiuose 2013 metų pabaigoje, pastebima, jog visuose trijuose šalies didmiesčiuose ir toliau buvo itin sudėtinga išsinuomoti daugiau nei 500 kv. m modernių sandėliavimo patalpų. Vilniaus moderniuose logistikos centruose vakansijos nukrito iki 0,9 proc. (3600 kv. m). Kaune rodiklis taip pat išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2013/2014 | 4

laisvų patalpų rodiklis pasiekė 0,5 proc. (350 kv. m). Logistikos centrų valdytojai 2013 metų pradžioje naujiems nuomininkams 5-10 proc. didino nuomos kainas ir panašiu, kad taip buvo pasiektas pusiausvyros taškas, atitinkantis nuomotojų bei nuomininkų lūkesčius, tad artimiausiu metu nuomos kainos turėtų išlikti stabilios. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina metų pabaigoje siekė 12-17 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 11-15 Lt/ kv. m. Senuose logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 6-10 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 5-9 Lt/ kv. m.

Įsibėgėjo 2013 metais pradėtos logistikos centrų Vilniuje „Transekspedicija II“ (17000 kv. m) bei Klaipėdoje „Vlantana II“ (15000 kv. m) statybos. 2014 metais esamų centrų plėtrą Vilniuje turėtų pradėti „Arvydo paslaugos“ (8500 kv. m), o Klaipėdoje „Ad Rem Lez“ (8200 kv. m). 2013 metais „built-to-suit“ tipo sandėlius netoli Vilniaus pradėjo statyti gamybos bendrovės „Hormann Lietuva“ (5000 kv. m) bei „Wurth Lietuva“ (5700 kv. m), Kaune – prekybos įmonė „Osama“ (2000 kv. m) bei „Gintarinė vaistinė“ (9600 kv. m), o Klaipėdoje – AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ (KLASCO, 8000 kv. m)

Per 2013 metus atsiradė net 7 nauji viešbučiai, kurie rinkai pasiūlė per 440 numerių. Tokių aktyvių investicijų į šio segmento rinką Lietuvoje nebuvo fiksuojama jau seniai, tačiau žymėtina, jog didžioji dalis naujų viešbučių šalyje buvo iš dalies finansuojami Turizmo plėtrai gerinti skirta ES parama. Investicijų į viešbučių rinką neturėtų trūkti ir 2014 metais – pirmąjį ketvirtį Palangoje planuojamas 60 numerių 4 žvaigždučių klasės „Amberton Green“ viešbučio atidarymas. Investuoti į šį segmentą taip pat svarsto bent keletas didesnių Lietuvos NT vystytojų, o apie žengimą į Lietuvos rinką arba plėtrą joje vis drąsiau užsimena dideli tarptautiniai viešbučių tinklai.

Žvelgiant iš teisinės perspektyvos, 2013 metai nekilnojamojo turto rinkos dalyviams buvo svarbūs tuo, jog po ne vienerius metus trukusių diskusijų vis tik buvo pasiryžta įgyvendinti ilgai lauktą teritorijų planavimo reformą. Seimui patvirtinus naują Teritorijų planavimo įstatymo redakciją bei Žemės įstatymo pakeitimus, kurie įsigaliojo nuo 2014 m. sausio 1 d., buvo iš esmės pakeistas iki šiol taikytas teritorijų planavimo bei žemėtvarkos procesų reguliavimas.

Taip pat svarbesni pakeitimai buvo priimti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą reglamentuojančių teisės aktų srityje, buvo tikslinamas Statybos įstatymas bei priimtas naujas Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.

## MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA

### PASAULIO EKONOMIKA

2014 metais prognozuojamas visuotinis ekonomikos atšilimas, kurį skatins augimo pagreitį įgavusi JAV ekonomika bei savo ambicingų augimo planų neatsisakanti Kinija, o iš recesijos gniaužtų išsivadavusi Europa nebebus pasaulinės ekonomikos augimo stabdys. Tiesa, prie pigių pinigų ir brangių žaliavų pripratusioms valstybėms šie metai bus kupini iššūkių – JAV centrinio banko planai palaipsniui mažinti ekonomikos skatinimą didins pinigų kainą, o auganti žaliavų, ypač energetinių, pasiūla stabdys naftos bei kitų žaliavų kainų augimą.

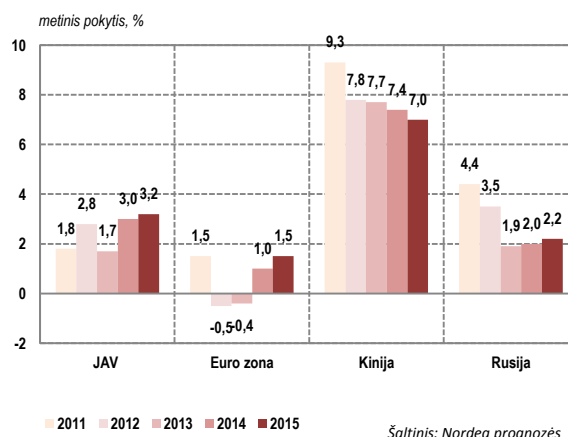
**JAV.** Pasaulinės ekonomikos ir finansų krizės kaltininkė vėl taps stipriausia pasaulio ekonomikos grandimi. Sparčiai gerėjanti padėtis darbo rinkoje, gerai funkcionuojanti finansų sistema, artimas ilgamečiam vidurkiui investicijų lygis bei rekordiškai aukšti įmonių pelningumo rodikliai rodo, kad JAV augimas išliks spartus. Gera žinia yra tai, kad dėl skalūnų dujų revoliucijos JAV užsienio prekybos deficitas mažėja, o tai mažina pasaulinį prekybos disbalansą ir naujos pasaulinės krizės riziką. Kita gera žinia yra sparčiai mažėjantis JAV biudžeto deficitas, kuris 2014 metais sumažės iki 3,1 proc., o 2015 metais bus mažesnis negu euro zonoje. Tiesa, sparčiai auganti ekonomika ir žemos palūkanų normos sukuria naujų burbulų susidarymo grėsmę. Lietuvių kilmės Nobelio premijos laureato Roberto Shillerio sukurtas JAV būsto kainų indeksas rodo, kad 2013 metų III ketv. JAV būsto kainų augimas tapo dvizenklis.

**Europa.** Senojo žemyno ekonomika taip pat atsigauna, o ypač džiugios naujienos ateina iš Pietų Europos valstybių, kurios 2014 metais viena po kitos ištrūks iš recesijos gniaužtų. Ispanija, Portugalija, Airija ir ilgus metus recesijos kamuojama Graikija parodys didžiausią progresą, o silpnosios Europos vietos bus Prancūzija bei finansų sistemos problemų turinčios Kipras ir Slovėnija. Euras 2014 metais bus „madingas“, nes investuotojus vilios gerą grąžą siūlančios Pietų Europos valstybių obligacijos bei nemažas akcijų kainų kilimo potencialas. Tačiau būtent stiprus euras gali tapti didžiausia grėsmė tolesniam Europos atsigavimui, nes jis mažina Europos gamintojų konkurencingumą tarptautinėje rinkoje. Taip pat niekada nereikėtų nuvertinti politinės rizikos – ne tik atskirose ES valstybėse, bet ir šį pavasarį vykšančiuose rinkimuose į Europos Parlamentą.

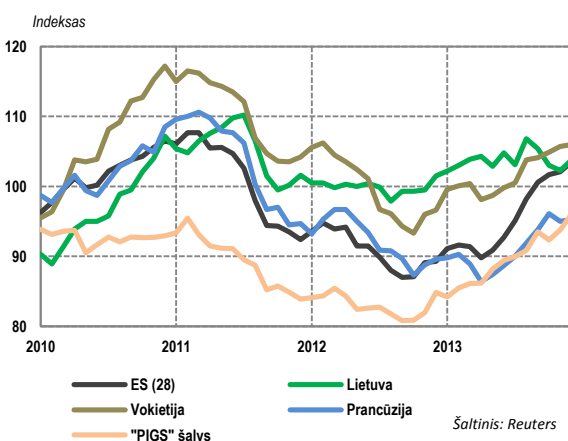
**Rusija.** Šios šalies ekonomiką vėsina krentančios naftos kainos, tačiau (vis dar) šildo paskolomis grįstas vartojimas. Nepalankios naftos bei kitų žaliavų kainų augimo tendencijos ir nemažėjanti biurokratinė našta stabdo

investicijų ir eksporto apimtis. Tačiau Rusijos ekonomikos augimą palaiko sparčiai augantis namų ūkių kreditavimas (30-40 proc. metinis augimas), kuris skatina vidaus vartojimą. Visgi, šis augimas nėra tvarus, tad Rusijos ekonomikai prognozuojame vos 2 proc. ekonomikos augimą 2014 ir 2015 metais.

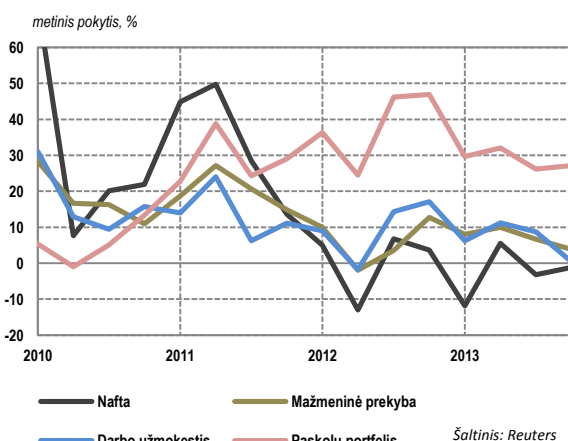
### BVP augimo prognozės



### Ekonominių vertinimų rodikliai



### Rusijos ekonomikos lėtėjimas



## BVP augimo prognozės

	2012	2013p	2014p	2015p
Pasaulis	3,3	3,0	3,7	3,9
Euro zona	-0,5	-0,4	1,0	1,5
JAV	2,8	1,7	3,0	3,2
Rusija	3,4	1,9	2,0	2,2
Kinija	7,8	7,7	7,4	7,0
Lietuva	3,6	3,6	3,8	4,0
Latvija	5,6	3,9	4,4	3,2
Estija	3,2	1,0	3,1	3,8
Lenkija	1,9	1,4	3,2	4,0

## LIETUVOS EKONOMIKA

Lietuvos ekonomika 2014 metais išlaikys augimo pagreitį ir bus viena iš sparčiausiai augiančių ekonomikų Europos sąjungoje. Pagrindiniai ekonomikos varikliai bus kylantis vidaus vartojimas ir auganti investicijų apimtis, o eksporto vaidmuo sumenks. Žema infliacija, augantis darbo užmokestis bei mažėjantis nedarbo lygis skatins vidaus vartojimą, o žemos palūkanų normos bei gerėjantys verslo ir gyventojų lūkesčiai skatins skolinimosi apimčių augimą. Lietuva atitinka visus Maastrichto kriterijus, tad 2015 metais litą turėtų pakeisti euras.

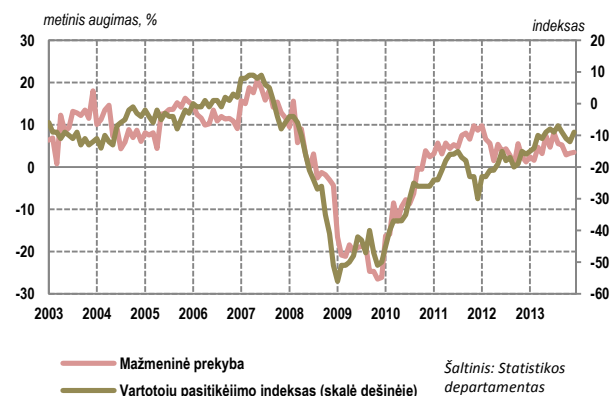
### Lietuvos ekonominių rodiklių prognozės

	2012	2013p	2014p	2015p
BVP (realus)	3,6	3,6	3,8	4,0
BVP (nominalus)	6,7	5,2	6,3	6,0
Darbo užmokestis	3,8	5,0	6,0	6,0
Nedarbo lygis	13,2	11,2	9,8	8,8
Infliacija	2,8	1,7	2,0	2,5

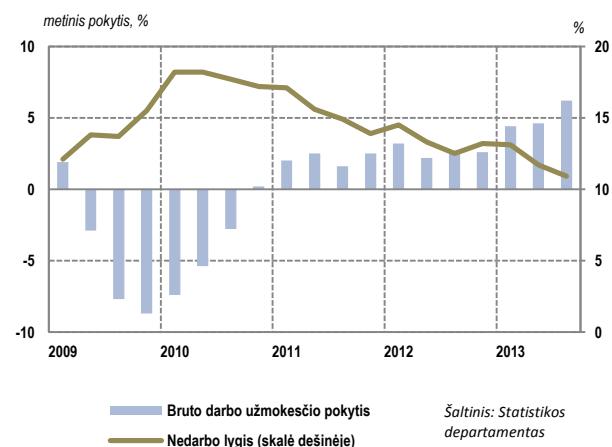
**Eksporto augimas sulėtės, bet nuosmukio bus išvengta.** Iš recesijos išsivadavusi Europa bei tvarus Baltijos šalių augimas atsvers neigiamą lėtėjančios Rusijos ekonomikos poveikį, tad Lietuvos eksporto pokytis 2014 metais išliks teigiamas. Lietuviškos produkcijos eksporto į

Rusiją ribojimas neturėjo reikšmingos įtakos bendriems Lietuvos eksporto rezultatams. Didesnė grėsmė yra bendras Rusijos ekonomikos sulėtėjimas, kuris gali sumažinti Lietuvos transporto sektoriaus eksportą į šią šalį (Rusijai tenka 30 proc. visų transporto paslaugų eksporto). Kita grėsmė yra auganti konkurencija naftos perdirbimo ir trašų rinkose, kurią paaštrina santykinai didelės energetinių išteklių kainos Lietuvoje bei didėjančios išlaidos personalui.

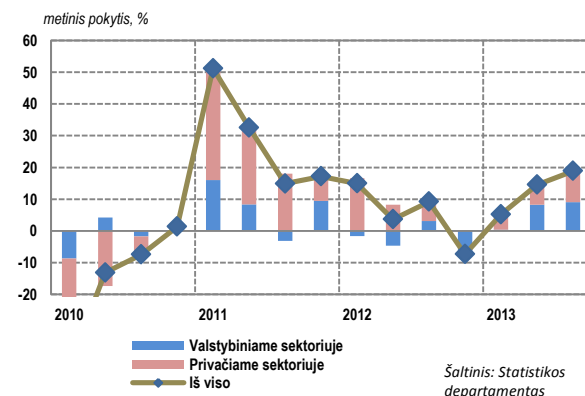
### Mažmeninė prekyba ir vartotojų pasitikėjimas



### Darbo rinkos rodikliai



### Materialinių investicijų kaita



**Privatus vartojimas taps pagrindiniu ekonomikos augimo varikliu.** Mažėjantis nedarbo lygis, augantis darbo užmokestis ir žema infliacija gerina namų ūkių finansinę padėtį. Šiuo metu Lietuvos gyventojai laiko 27 milijardus litų indėlių „juodai dienai“, tačiau įdomu yra tai, kad didžioji (13,6 milijardai) šių lėšų dalis yra laikoma einamosiose sąskaitose, o ne terminuotose indėliuose. Dalinai tai yra susiję su itin žemomis indėlių palūkanų normomis, tačiau tuo pačiu tai rodo vartojimo ir gyvenamojo būsto rinkos augimo potencialą. Didžiausia grėsmė privatus vartojimo augimui yra aukštas ilgalaikio (40 proc. visų bedarbių) ir struktūrinio (žemos kvalifikacijos, mažų miestelių gyventojai) nedarbo lygis.

**Privataus sektoriaus investicijų augimas paspartės.** Baimindamasis euro zonos skolų krizės, Lietuvos verslas vengė vykdyti ilgalaikius investicinius planus ir juos atidėliojo ateičiai. Tačiau gerėjanti euro zonos ekonominė padėtis, sumažėjęs laisvų pajėgumų lygis ir palankios skolinimosi sąlygos paskatins įmones aktyviau investuoti tiek į nekilnojamąjį turtą, tiek į mašinas ir įrenginius. Didžiausia grėsmė investicijų augimui kyla dėl kvalifikuotų darbuotojų trūkumo, augsiančių darbo sąnaudų ir didėjančios konkurencijos.

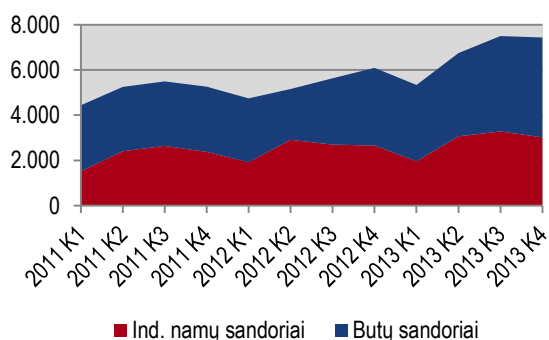
## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

2013 metai išsiskyrė ypatingu pirkėjų aktyvumu. Butų rinkoje sudaromų sandorių skaičius gerino pokrizinio laikotarpio rekordus. Vilniuje pirmą kartą nuo krizės pradžios naujos statybos butų paklausa 6,5 proc. viršijo pasiūlą. Prognozuojamas tolesnis paklausos augimas bei vidutiniškai 6-8 proc. naujos statybos butų kainų kilimas Vilniuje. Individualių namų pardavimai augo penktus metus iš eilės. Žemės sklypų rinkoje buvo fiksuojami rekordai.

Iš viso 2013 metais Lietuvoje sudaryti 27039 butų sandoriai – 24,8 proc. daugiau nei per 2012 metus. Dar didesnis augimas fiksuotas naujos statybos butų segmente – per 2013 metus Lietuvoje parduota apie 3320 naujų butų – 51 proc. daugiau, nei per 2012 metus. Tačiau svarbu pabrėžti, jog apie 73 proc. šalyje įsigytų naujos statybos butų buvo registruota Vilniaus mieste, tuo tarpu likusiuose šalies didmiesčiuose šis segmentas sudarė gerokai kuklesnę dalį.

2013 metai buvo taip pat labai aktyvūs ir individualių namų segmentui – sandorių apimtys augo jau penktus metus iš eilės. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per metus visoje Lietuvoje buvo sudaryti 11322 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 10,8 proc. daugiau, nei 2012 metais.

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

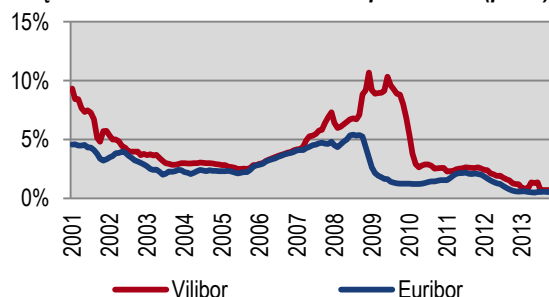


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Tokį paklausos šuolį būsto rinkos segmentuose galima paaiškinti stiprėjančia ekonomine situacija šalyje bei gyventojų lūkesčiais dėl ateities. Taip pat aktyvumą skatina ir gerėjančios bankų finansavimo sąlygos. Visus 2013 metus tarpbankinės palūkanų normos tiek eurais, tiek litais buvo istorinėse žemumose. Palankios išduodamų paskolų sąlygos lėmė, jog per 2013 metus buvo išduota 1,89 mlrd. Lt naujų būsto paskolų – net 34 proc. daugiau, lyginant su

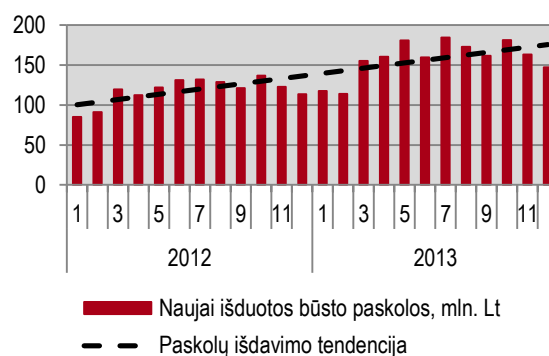
2012 metais. Reikia pastebėti, jog rekordiškai žemos indėlių palūkanos 2013 metais paskatino terminuotų indėlių mažėjimą bankuose. Tikėtina, jog dalis santaupas laikančių gyventojų nusprendė investuoti į NT, o tai prisidėjo prie 2013 metų būsto sandorių paklausos augimo.

### 1 metų trukmės VILIBOR ir EURIBOR palūkanos (proc.)



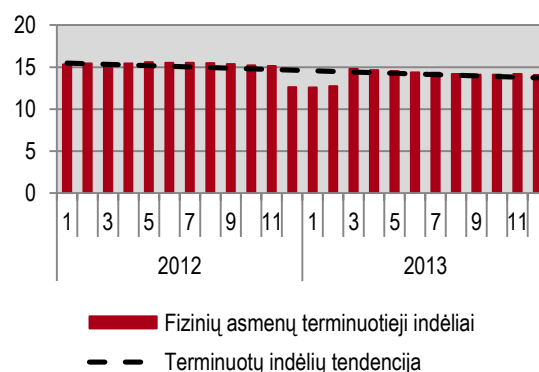
Šaltinis: Lietuvos centrinis bankas, Europos centrinis bankas

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



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

### Fizinių asmenų terminuoti indėliai Lietuvoje (mlrd. Lt)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

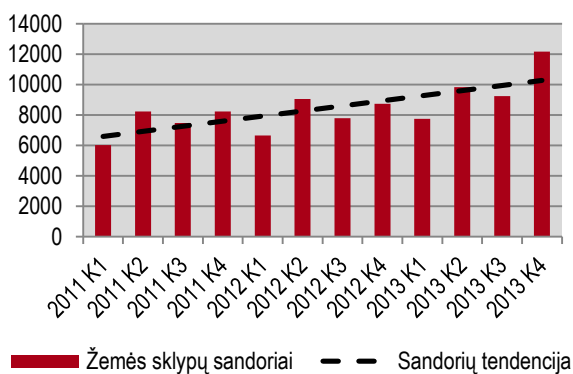
Per 2013 metus visoje Lietuvoje buvo pradėti apie 70 naujų projektų pardavimai su apie 3300 naujų butų. Lyginant su 2012 metais, naujų butų rinkai buvo pasiūlyta apie 2 proc. mažiau. 2013 metai buvo pirmieji nuo krizės pradžios, kada paklausa viršijo pasiūlą – bendras neparduotų butų skaičius sumažėjo apie 1 proc. iki apie 4660 neparduotų butų.



Žemės sklypų rinkoje taip pat stebėtas rekordinis aktyvumas. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2013 metus visoje Lietuvoje užfiksuoti 38281 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris – 18,6 proc. daugiau nei 2012 metais. Antroji metų pusė buvo gerokai aktyvesnė nei pirmoji, kai Lietuvoje buvo sudarytos, atitinkamai, 14251 ir 24030 pirkimo-pardavimo sutartys. Toks paklausos šuolis 2013 metų antroje pusėje žemės sklypų segmente gali būti sietas su nuo 2014 metų pasikeitusiu žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymu, kuris labai stipriai sugriežtino žemės pardavimo ir įsigijimo tvarką, tad norintys įsigyti žemės sklypus, skubėjo tą padaryti iki 2013 metų pabaigos.

Daugiausia buvo sudaryta žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sandorių. Šio segmento sandoriai sudarė 77 proc. visų žemės sklypų sandorių. Didžiausias aktyvumas buvo stebimas derlingiausiuose Lietuvos rajonuose, kas reiškia, jog žemės ūkio paskirties sklypai buvo perkami tikslinei paskirčiai – žemdirbystei plėtoti. Vidutiniškai žemės ūkiui tinkami sklypai per metus pabrango 10-20 proc. Derlingiausiuose rajonuose vidutinė tokių sklypų kaina siekė 10000-15000 Lt/ha.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“



Šaltinis: „Inreal“

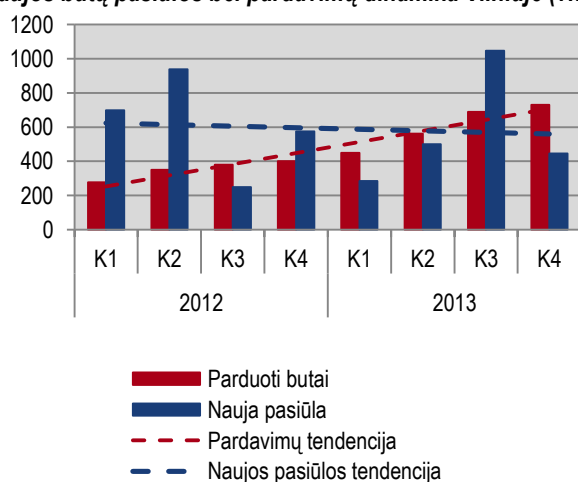
## Būsto rinka Vilniuje

Vilnius, kaip ir įprastai, išsiskyrė didžiausiu aktyvumu. VĮ „Registru centras“ duomenimis, Vilniuje per 2013 metus buvo sudaryti 8492 butų pirkimo-pardavimo sandoriai (vidutiniškai 708 butai per mėn.) – 33,6 proc. daugiau, nei 2012 metais.

Naujų butų rinkoje, 2013 metai demonstravo rekordinius sandorių augimo rodiklius – buvo parduota apie 2430 naujų butų (vidutiniškai 203 butai per mėnesį), arba net 73 proc. daugiau nei per 2012 metus. Pažymėtina, jog kiekvieną 2013 metų ketvirtį buvo parduodama vis daugiau naujų butų, lyginant su ankstesniu ketvirčiu. Tai signalizuoja apie greitai tempu aktyvėjančią nekilnojamojo turto rinką Vilniuje.

Per 2013 metus Vilniuje pradėti 37 daugiabučių projektai, kurie rinką papildė apie 2280 naujų butų – apie 7,5 proc. mažiau nei 2012 metais. Stipriai ūgtelėję pardavimai lėmė, jog 2013 metais pirmą kartą nuo krizės pradžios paklausa 6,5 proc. viršijo naujai atsiradusią pasiūlą.

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

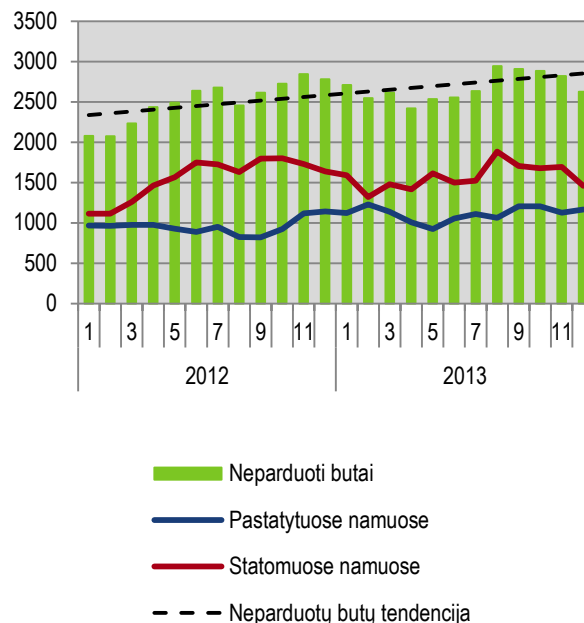


Šaltinis: „Inreal“

2012 metais buvęs vidutinis 4,5 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas 2013 metais išaugo iki 7 proc. Tai reiškia, jog 2012 metais visai esamai pasiūlai išparduoti būtų prireikę apie 22 mėnesių, o 2013 metais – vos 14 mėnesių. Palyginimui, 2007 metais, NT rinkos pakilimo laikotarpiu, rinkoje esantys projektai būdavo išparduodami vidutiniškai per 6-8 mėnesius, o prasidėjus sunkmečiui – vidutiniškai per 30-32 mėnesius.

Lyginant su 2012 metų pabaiga, neparduotų butų skaičius Vilniaus mieste 2013 metų pabaigoje sumažėjo apie 5,6 proc. – iki 2620 butų. Tai rodo, kad 2013 metų pradžios nuogaštavimai dėl galimos perteklinės pirminės butų pasiūlos buvo nepagrįsti.

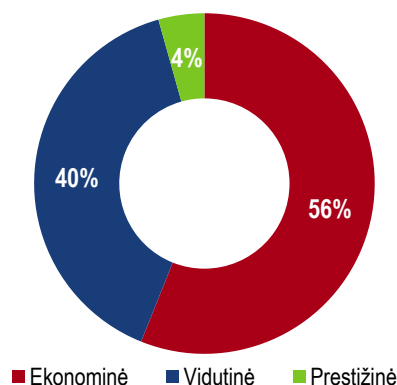
## Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

2013 metais Vilniuje ir toliau populiariausias išliko ekonominės klasės būstas – 56 proc. sandorių, tačiau vis didesnę dalį pardavimuose užėmė vidutinės klasės butai – 40 proc. O prestižinės klasės butų sandorių buvo sudaroma vis mažiau – 4 proc. Lyginant su 2012 metais, ekonominės ir vidutinės klasių pardavimų dalis išaugo atitinkamai 6 ir 5 procentiniais punktais, tuo tarpu prestižinės klasės – sumažėjo 7 procentiniais punktais. Pastarosios susitraukimą galima paaiškinti kur kas mažesne pasiūla, nei 2012 metais.

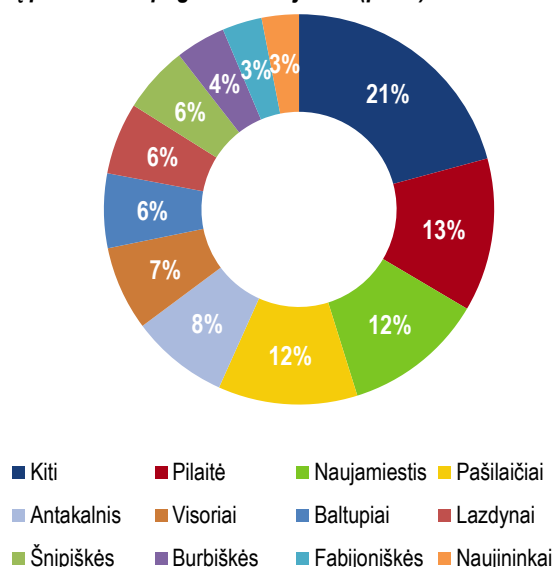
### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

Populiariausi Vilniaus mikrorajonai, kuriuose per 2013 metų ketvirtį parduota daugiausia naujų butų – Pilaitė, Naujamiestis ir Pašilaičiai. Juose iš viso sudaryta daugiau nei trečdalis visų pirminės rinkos sandorių.

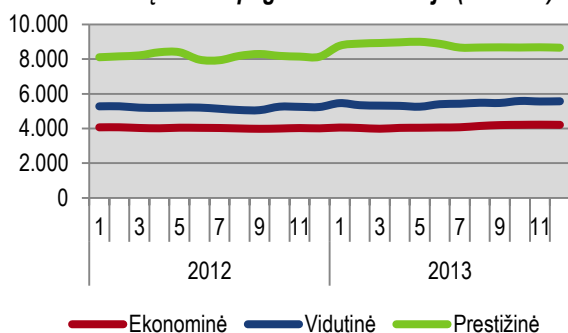
### Butų pardavimai pagal mikrorajonus (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

Naujos statybos butų kainos 2013 metais Vilniuje po truputį įgavo augimo tendenciją. Bendras naujos statybos butų kainų lygis metų pabaigoje siekė apie 5050 Lt/kv. m ir per metus padidėjo apie 2,5 proc. Analizuojant butų kainas pagal klases, vidutinė pasiūlos kaina ekonominės klasės segmente 2013 metų pabaigoje siekė apie 4200 Lt/kv. m ir per metus pakilo apie 3,8 proc. Vidutinės klasės segmente, atitinkamai – 5560 Lt/kv. m – 2 proc. augimas. Prestižinės klasės segmente vidutinė pasiūlos kaina per 2013 metus taip pat ūgtelėjo apie 2 proc. – iki 8660 Lt/kv. m. Didžiausias kainų augimas (vidutiniškai apie 9,2 proc.) pastebėtas naujai pradėtuose plėtoti ekonominės klasės projektuose. 2013 metais tokių kainas didinusių projektų buvo apie 13. Vidutinės klasės naujai pradėtuose projektuose kainų augimas buvo panašus ir siekė apie 9 proc. Tokių projektų buvo apie 10. Prestižinės klasės segmente naujų projektų, didinusių kainas buvo 2, o kainos augo apie 11 proc. Taip pat buvo bent 10 projektų, kurie vykstant sėkmingiems pardavimams vidutiniškai didino pardavimo kainą 2,5-5 proc.

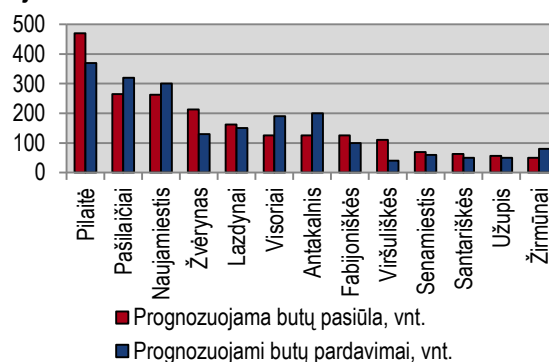
### Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Prognozuojama, jog 2014 metais Vilniuje naujos statybos butų paklausa toliau didės ir gali pasiekti apie 3000 butų per metus. Tai turėtų apie 15 proc. viršyti atsirasiančią pasiūlą, tad labai tikėtina sulaukti kainų augimo visuose, ne tik naujausiai pradėtuose, projektuose. Tikėtina, kad vidutinis naujos statybos butų kainų augimas turėtų siekti vidutiniškai 6-8 proc.

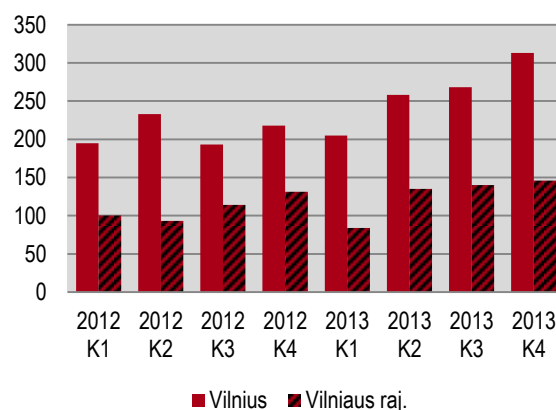
### Prognozuojama butų pasiūlos bei pardavimų Vilniaus būsto projektuose dinamika 2014 metai



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų segmente pagal sudaromus sandorius lyderiavo Vilnius ir Vilniaus rajonas. Per 2013 metus sostinėje ir jos rajone buvo sudaryti 1551 individualių namų sandoris – 21,5 proc. daugiau nei 2012 metais. Mieste, lyginant su 2012 metais, 2013 metais sudarytų individualių namų sandorių skaičius išaugo 24,7 proc., iki 1046, o rajone – 15,3 proc., iki 505. Pirminėje individualių namų rinkoje, per 2013 metus Vilniuje ir jo apylinkėse buvo parduota apie 116 individualių namų ir kotedžų. Lyginant su 2012 metais tai buvo apie 50 proc. geresnis rezultatas. 2013 metais rinką papildė 9 nauji projektai su 69 būstais, arba apie 30 proc. daugiau nei 2012 metais. 2013 metų pabaigoje Vilniuje ir jo apylinkėse buvo likę apie 108 neparduotų naujų individualių būstų, arba vos 2,7 proc. mažiau nei prieš metus.

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

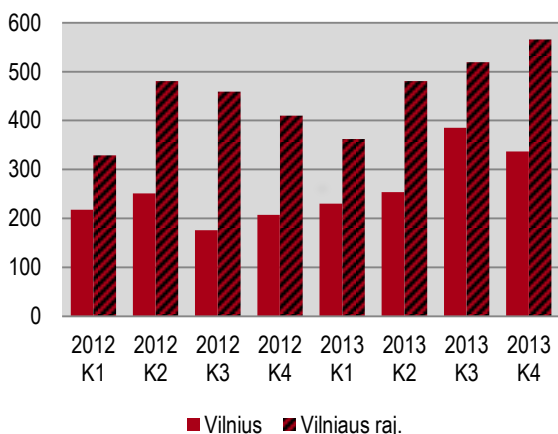


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų rinkoje, 2013 metais Vilniuje ir Vilniaus rajone sudaryta daugiausia pirkimo-pardavimo sutarčių visoje Lietuvoje. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2013 metus Vilniuje ir Vilniaus rajone iš viso sudarytos 3134 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartys: Vilniaus mieste – 1206, o rajone – 1928 sutartys.

Lyginant su 2012 metais, mieste buvo sudaryta net 41,5 proc. daugiau, o rajone – 14,8 proc. daugiau sandorių. Mieste daugiausia buvo sudaryta žemės ūkio ir gyvenamosios paskirties žemės sandorių – atitinkamai 51 ir 35 proc. visų sandorių. Toks žemės ūkio paskirties žemės paklausos šuolis Vilniaus mieste gali būti siejamas su nuo 2014 metų pasikeitusiu teritorijų planavimo įstatymu, kuris supaprastino ir pagreitino žemės paskirties keitimo procedūras. Todėl Vilniuje, atsigauvant NT rinkai, sąlyginai pigesnė žemės ūkio paskirties žemė tapo patraukli investuotojams. Rajone dominavo žemės bei miškų ūkio paskirties žemės sandoriai – atitinkamai 72 ir 15 proc. visų sandorių.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

#### Būsto rinka Kaune

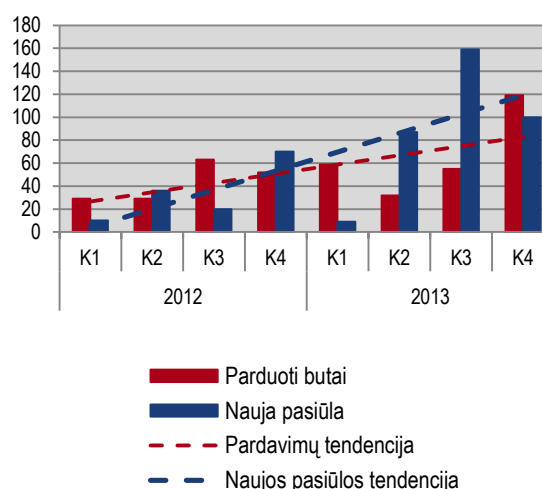
VĮ „Registru centras“ duomenimis, Kaune per 2013 metus buvo sudaryti 3487 butų pirkimo-pardavimo sandoriai (vidutiniškai 291 butai per mėn.) – 24 proc. daugiau, nei per 2012 metus.

Pirminėje butų rinkoje, 2013 metais augimas Kauno rinkoje buvo dar didesnis – buvo parduoti 265 naujos statybos butai (22 butai/mėn.), arba 53 proc. daugiau nei per 2012 metus. Reikia pabrėžti, jog antrojoje metų pusėje naujų butų buvo parduota beveik dvigubai daugiau nei pirmojoje. Pagrindinė priežastis – naujų projektų, kurie susilaukė ypatingo pirkėjų susidomėjimo, atsiradimas. Šių projektų realizacijos rodikliai parodė, jog Kauno mieste

yra naujo ir patrauklaus būsto paklausa, tačiau iki 2013 metų vidurio rinkoje trūko ją tenkinančių projektų.

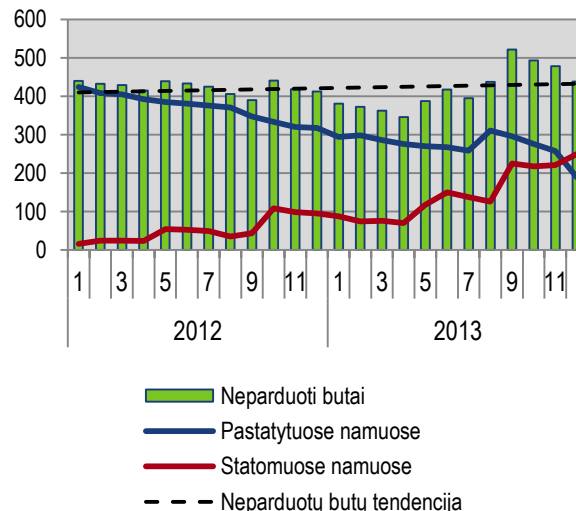
Iš viso per 2013 metus Kauno miesto naujos statybos daugiabučių rinką papildė apie 10 naujų projektų su 355 butais. Tai net 1,6 karto daugiau nei 2012 metais. Reikia pažymėti, jog 2013 metais Kaune dviejų projektų pardavimai buvo sustabdyti, todėl bendras neparduotų butų skaičius Kaune 2013 metų pabaigoje buvo apie 440 butų ir tai buvo vos 6 proc. daugiau nei 2012 metų pabaigoje.

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



Šaltinis: „Inreal“

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

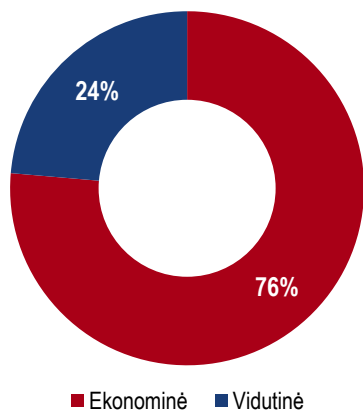


Šaltinis: „Inreal“

Gerai antro pusmečio pirminės rinkos butų pardavimų rodikliai Kaune lėmė, jog 2012 metais buvęs vidutinis 3,3 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas 2013 metais išaugo iki 5 proc. Tai reiškia, jog 2012 metais visai esamai pasiūlai išparduoti būtų prirėkę apie 30 mėnesių, o 2013 metais – 20 mėnesių.

Kauno mieste ir toliau populiariausias išliko pigiausias ekonominis segmentas – tokių butų buvo parduota beveik trys ketvirtadaliai. Likęs ketvirtadalis parduotų butų buvo vidutinės klasės. Prestižinio segmento butų Kaune nebuvo parduota.

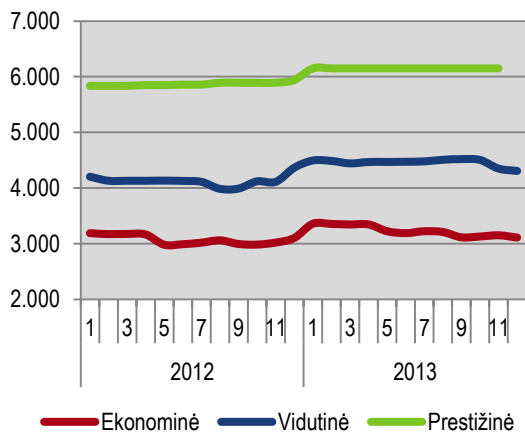
#### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

Bendras kainų lygis Kaune per 2013 metus mažėjo apie 4 proc. iki 3680 Lt/kv. m. Didžiausią įtaką tam turėjo rinką papildę ekonominės klasės nauji projektai, kurių kainos buvo apie 4 proc. mažesnės nei kainų vidurkis šiame segmente. Rinka maža, sandorių fiksuojama nedaug, todėl net ir nedidelio projekto atsiradimas rinkoje gali pastebimai paveikti kainų lygį į vieną ar kitą pusę.

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

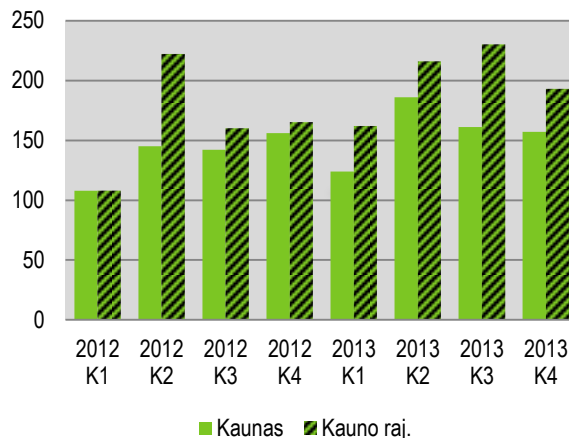


Šaltinis: „Inreal“

Kauno miesto individualių namų rinkoje per 2013 metus buvo parduoti 629 namai – 14,1 proc. daugiau, nei per 2012 metus. Kauno rajone sandorių augimas buvo dar aktyvesnis – parduoti 803 namai, t. y. 22,6 proc. daugiau nei 2012 metais. Pirminėje individualių namų ir kotedžų rinkoje per 2013 metus Kaune ir rajone buvo parduoti apie 110 objektų bei pradėti 4 projektų pardavimai, rinką papildę 78 naujais būstais. Lyginant su 2012 metais

buvo parduota apie 40 proc. daugiau, o nauja pasiūla išaugo apie 26 proc. 2013 metų pabaigoje Kauno apylinkėse buvo likę apie 98 neparduoti namai ir kotedžai, t.y. 13,2 proc. mažiau nei 2012 metų pabaigoje.

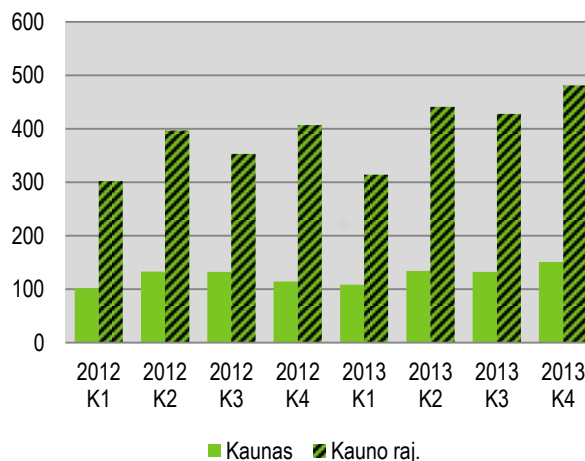
#### Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų rinkoje 2013 metais buvo stebimas nuosaikesnis sandorių augimas – užregistruoti 525 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Kauno mieste ir 1664 – rajone. Lyginant su 2012 metais, užfiksuotas, atitinkamai, 9,1 ir 14 proc. augimas. Mieste daugiausia sandorių sudaryta gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypų – atitinkamai 52 ir 40 proc. Rajone populiariausi buvo žemės ūkio paskirties sklypai, kurių sandoriai sudarė 65 proc. visų sandorių. Gyvenamosios paskirties sandoriai sudarė ženkliai mažesnę dalį – 25 proc. visų sandorių.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

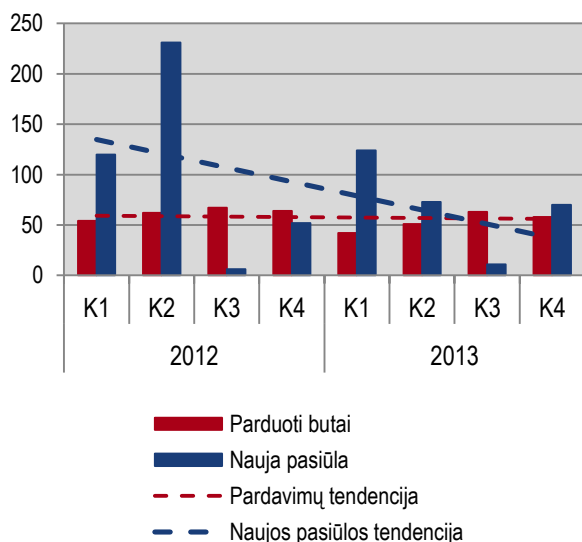
## Būsto rinka Klaipėdoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Klaipėdoje per 2013 metus buvo sudaryta 2696 butų pirkimo-pardavimo sandoriai (vidutiniškai 225 butai per mėn.) – 30 proc. daugiau, nei 2012 metais.

Pirminėje butų rinkoje sandorių skaičius, priešingai bendroms tendencijoms, Klaipėdoje mažėjo – per metus buvo parduota apie 215 naujų butų (vidutiniškai 18 butų per mėn.) ir lyginant su 2012 metais, buvo mažesnis apie 13 proc.

Per 2013 metus Klaipėdos rinkoje buvo naujai pradėti ar atnaujinti 9 projektų pardavimai, kurie uostamiesčio rinką papildė apie 280 butų. Lyginant su 2012 metais, naujų butų pasiūla sumenko apie 32 proc. Verta paminėti, jog daugiau nei pusė naujai pasiūloje atsiradusių butų pardavimai buvo atnaujinti projektuose, kurie krizės metais buvo iššaldyti. Klaipėdoje daugiau nei pusė pasiūloje esančių neparduotų naujos statybos butų yra daugiabučiuose, pastatytuose iki 2011 metų. Tokiuose projektuose didelė dalis patraukliausių butų yra parduoti, todėl pirkėjai turi ribotas galimybes išsirinkti lūkesčius atitinkantį būstą. Tikėtina, jog 2014 metais rinką papildžius naujais ir patraukliais projektais, pirminės rinkos butų pardavimai Klaipėdoje turėtų būti geresni.

### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje



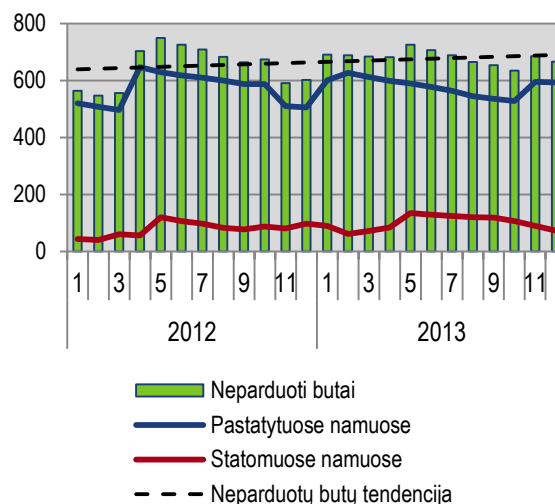
Šaltinis: „Inreal“

2013 metų pabaigoje Klaipėdoje pirminės rinkos pardavimuose buvo apie 670 butų – 10 proc. daugiau nei metų pradžioje.

2012 metais buvęs vidutinis 3,1 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas 2013 metais sumenko iki 2,6 proc.

Tai reiškia, jog jei 2012 metais visai esamai pasiūlai išparduoti būtų prirėkę apie 32 mėnesių, tai 2013 metais – jau 39 mėnesių.

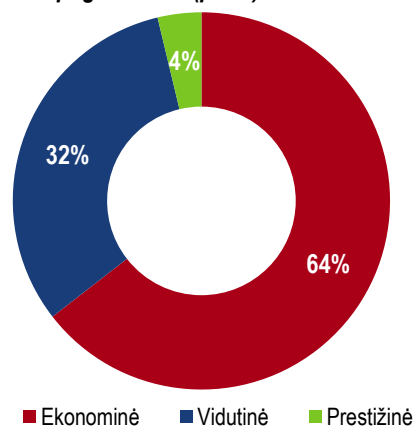
### Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Populiariausi butai Klaipėdoje, kaip ir likusiuose dviejuose didmiesčiuose, buvo ekonominės klasės, kurie sudarė apie du trečdalius visų pardavimų – 64 proc. Vidutinės klasės butų dalis sudarė 32 proc., o prestižinės – vos 4 proc.

### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



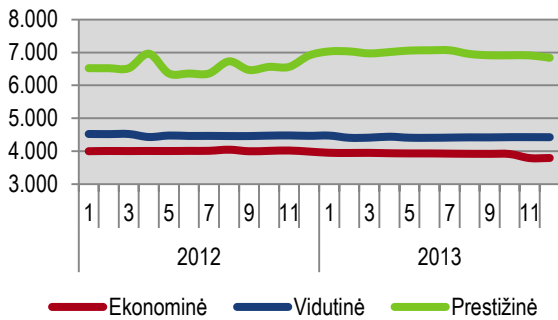
Šaltinis: „Inreal“

Naujos statybos butų kainų lygis 2013 metų pabaigoje Klaipėdoje siekė 4200 Lt/kv. m. Bendras naujos statybos butų kainų lygis metų pabaigoje siekė apie 4200 Lt/kv. m ir per metus sumažėjo apie 2,5 proc. Labiausiai prie to prisidėjo ekonominio segmento butų kainų smukimas – per metus kainos sumažėjo apie 4 proc. ir 2013 metų pabaigoje pasiekė apie 3800 Lt/kv. m.

Vidutinės klasės kainos visus metus išliko stabilios ir metų gale siekė apie 4420 Lt/kv. m. O prestižinės klasės segmente vidutinė pasiūlos kaina per 2013 metus taip pat

sumažėjo apie 2 proc. – iki 6840 Lt/kv. m. metų pabaigoje.

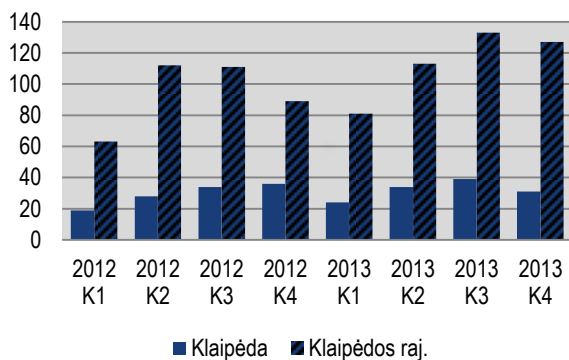
#### Vidutinės butų kainos pagal klases Klaipėdoje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

2013 metais Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone parduoti 582 individualūs namai. Tai 18 proc. geresnis rodiklis nei 2012 metais. Uostamiestis ir toliau išlieka miestu, kuriame skirtumas tarp individualių namų sandorių mieste ir rajone yra didžiausias. Pirminėje individualių namų rinkoje, per 2013 metus Klaipėdoje ir jos apylinkėse buvo parduota vos 8 individualūs namai ir kotedžai. Lyginant su 2012 metais, sandorių sudaryta vos vienu daugiau. Naujų objektų rinkoje neatsiranda, nes vystytojai vengia statyti individualius namus pardavimui, o tiesiog siūlo įsigyti žemės sklypų individualių namų statybai. 2013 metų pabaigoje Klaipėdoje ir jos apylinkėse buvo likę apie 32 neparduotų naujų būstų, arba 20 proc. mažiau nei prieš metus.

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

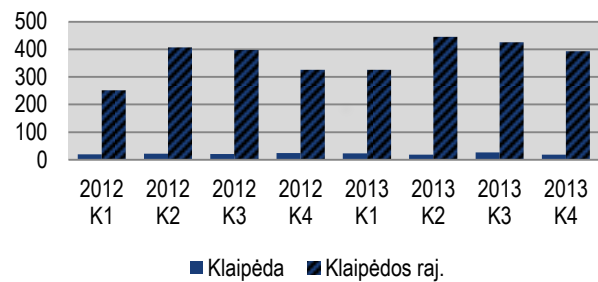


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Klaipėdos mieste, lyginant su kitais didžiais Lietuvos miestais, žemės sklypų sandorių sudaroma ypatingai mažai. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis per 2013 metus Klaipėdos mieste buvo sudaryti vos 88 sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – vos vienu sandoriu daugiau nei 2012 metais. Tuo tarpu Klaipėdos rajone situacija žemės sklypų rinkoje yra kardinaliai skirtinga – sandorių skaičius yra artimas Vilniaus ir Kauno rajonų sudaromų sandorių skaičiui ir lenkia Klaipėdos miesto

rinką keliolika kartų. 2013 metais rajone sudaryta 1590 žemės pirkimo-pardavimo sandorių. Tai buvo 15 proc. daugiau nei 2012 metais. Mieste daugiausia sandorių sudaryta gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypų – atitinkamai 50 ir 33 proc. Rajone populiariausi buvo žemės ūkio bei gyvenamosios paskirties sklypai kurių sandoriai sudarė, atitinkamai, 72 ir 18 proc. visų sandorių.

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



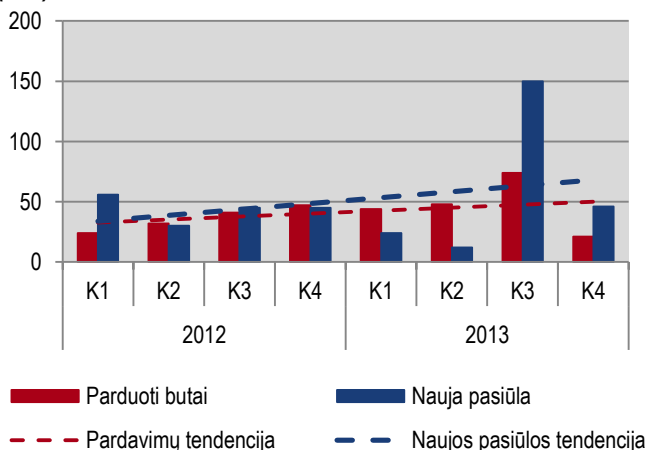
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

#### Būsto rinka Palangoje ir Neringoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Palangoje ir Neringoje per 2013 metus buvo sudaryta, atitinkamai, 429 ir 60 butų pirkimo-pardavimo sandorių. Lyginant su 2012 metais, sandorių skaičiaus augimas Lietuvos pajūrio kurortuose itin didelis – Palangoje 45, o Neringoje net 81,8 proc.

Naujų butų rinkoje, per metus Palangos savivaldybėje parduota apie 190 butų (vidutiniškai 16 per mėn.), 30 proc. daugiau nei 2012 metais. Neringoje buvo parduota apie 50 naujų butų (vidutiniškai 4 per mėn.). Tai net 2,9 kartus daugiau, nei per 2012 metus. Tai rodo, jog antrųjų namų segmentas sulaukia vis daugiau populiarumo.

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

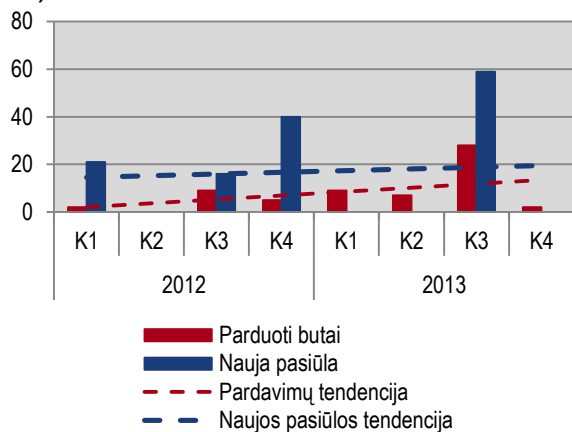


Šaltinis: „Inreal“

Per visus 2013 metus Palangoje buvo pradėti 5 projektų pardavimai, kurie rinkai pasiūlė apie 230 naujų butų. Lyginant su 2012 metais, šis skaičius buvo ketvirtadaliu didesnis. Neringoje 2013 metais pradėti pardavimai 2 projektuose su 59 butais. 2013 metais naujų butų buvo pasiūlyta 23 proc. mažiau nei 2012 metais.

Neringoje, dėl augančios paklausos bei rinką papildžiusių naujų, brangesnių projektų, bendras kainų lygis per 2013 metus augo apie 8 proc., iki 9500 Lt/kv. m.

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

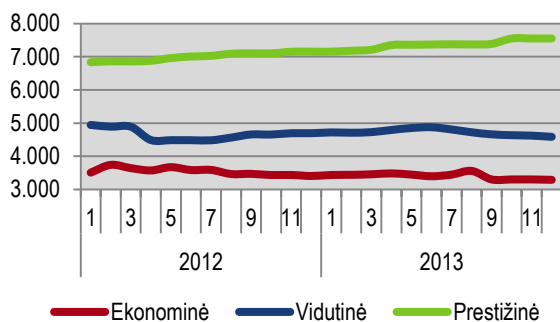


Šaltinis: „Inreal“

Paklausą viršijanti naujai atsirandanti pasiūla lėmė, jog 2013 metų pabaigoje kurortuose neparduotų butų skaičius buvo didesnis nei prieš metus – Palangoje 460, o Neringoje 109 neparduotų naujos statybos butų, atitinkamai apie 11 ir 13,5 proc. daugiau nei 2012 metų pabaigoje.

Bendras kainų lygis per 2013 metus Palangoje mažėjo apie 1,6 proc., iki 5190 Lt/kv. m. metų pabaigoje. Kita vertus, analizuojant pagal klases, tendencijos išsiskyrė. Ekonominės klasės butai, dėl rinką papildžiusio didelio ir pigesnio nei rinkos vidurkis projekto, per metus pigo apie 4 proc., iki 3300 Lt/kv. m metų pabaigoje. Vidutinės klasės segmento butai taip pat pigo apie 3 proc., iki 4600 Lt/kv. m. Tuo tarpu prestižinio segmento kainos augo apie 5 proc., iki 7500 Lt/kv. m.

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



Šaltinis: „Inreal“



## VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Verslo centrų sektoriuje 2013 metais Lietuvoje vyravo užimtumo bei nuomos kainų augimo tendencijos. Sostinėje verslo centrų rinkoje buvo tęsiamos aktyvios investicijos – atidaryti 2 (13300 kv. m) bei statomi dar 6 nauji verslo centrai (73500kv. m).

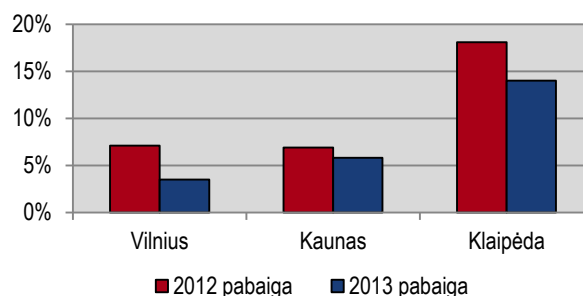
Vilniaus verslo centrų rinkoje 2013 metais atsiradė 2 nauji verslo centrai – „Gama“ (Verkiuose) bei „Baltic Hearts II“ (Naujajame miesto centre), kurie modernių biurų rinką papildė 13300 kv. m nuomojamo ploto. Nepaisant to, vakansijos sostinėje ir toliau mažėjo – per metus jos susitraukė daugiau nei dvigubai nuo 7,1 iki 3,5 proc. Labiausiai sumažėjo B1 klasės biuro patalpų – 7100 kv. m, A klasės – 3800 kv. m, o B2 klasės – 2400 kv. m. Vilniaus biurų rinkos įsisavinimas 2013 metais išliko panašus kaip ir 2012-aisiais – apie 26000 kv. m per metus. Metų pabaigoje sostinėje iš viso buvo apie 12700 kv. m neišnuomotų modernių biuro patalpų.

2013 metų pabaigoje mažiausia vakansija buvo B1 klasės Vilniaus verslo centruose – 2,6 proc. (4800 kv. m). A klasės biurų vakansija siekė 2,9 proc. (2800 kv. m), o didžiausia vakansija besibaigiant metams buvo B2 klasės sostinės verslo centruose – 6,2 proc. (5100 kv. m). 2013 metų pradžioje visose klasėse iki 5 proc. padidėjusios nuomos kainos likusį laiką išliko stabilios. Metų pabaigoje vidutinė nuomos kaina A klasės biuruose siekė 42-55 Lt/ kv. m, B1 klasės – 32-42 Lt/ kv. m, o B2 klasės – 23-30 Lt/ kv. m.

Sostinėje toliau buvo aktyviai investuojama į verslo centrų vystymą – įsibėgėjo dar 2012 metais pradėtų statyti „Grand Office“ (Viršuliškėse) ir „Quadrum I“ (NMC) verslo centrų statybos – iš viso 37350 kv. m, o 2013 metų antroje pusėje sulaukta dar 4 naujų verslo centrų statybų pradžios – „Baltic Hearts III“, „K29“, „Goštauto 12A“ (NMC) bei „Premium“ (Žirmūnai) – iš viso 36150 kv. m. Pirmieji iš statomų verslo centrų turėtų atsidaryti ne anksčiau kaip 2014 metų viduryje, tad iki tol Vilniuje prognozuojamas tolesnis vakansijų mažėjimas, o vėliau ir sėkmingas naujos pasiūlos įsisavinimas.

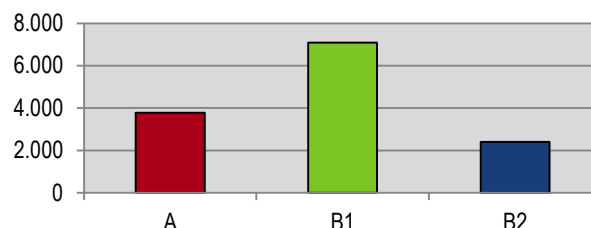
Sostinėje daugėjo ir investicinių įsigijimų – per 2013 metus sudaryti net 4 investiciniai verslo centrų sandoriai („Alfa &Beta & Gama“, „Goštauto 40“, „Danske bank“, „Kernavė“). Bendras objektų plotas siekė 61500 kv. m, o investuota vertė – beveik 310 mln. litų.

### Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje, proc.



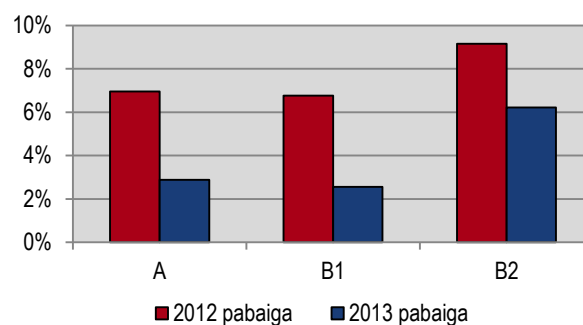
Šaltinis: „Inreal“

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Vilniuje 2013 metais



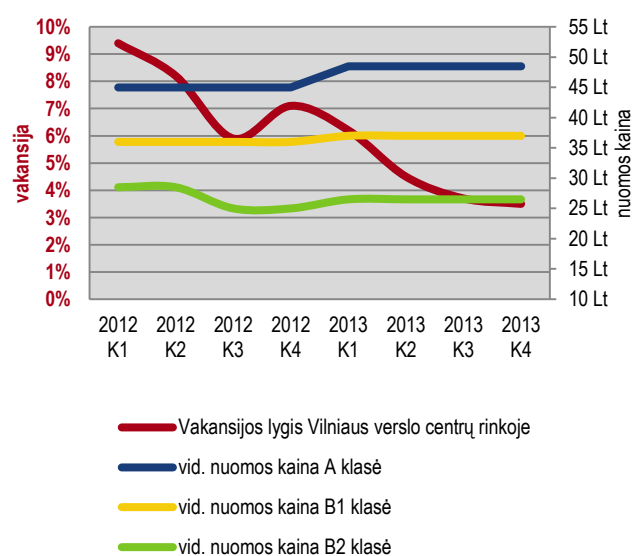
Šaltinis: „Inreal“

### Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

### Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

## 2013 metų pabaigoje Vilniuje statomi verslo centrai

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

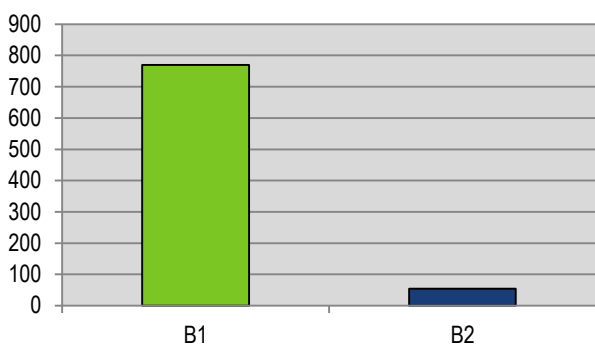
Šaltinis: „Inreal“

Kauno modernių verslo centrų vakansijos mažėjo gerokai lėtesniu tempu nei sostinėje – per 2013 metus vakansijos rodiklis nukrito nuo 6,9 iki 5,8 proc. Daugiausiai buvo įsisavinta B1 klasės biuro patalpų – 770 kv. m, tuo tarpu laisvo B2 klasės biurų ploto sumažėjo vos 50 kv. m. Metų pabaigoje Kaune iš viso buvo apie 4400 kv. m laisvo modernių biurų ploto.

2013 metų pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų buvo B2 klasės verslo centruose – juose vakansija siekė 4,6 proc. (1770 kv. m). B1 klasės verslo centrų vakansija buvo kiek didesnė – 7,0 proc. (2630 kv. m).

Nežymiai besikeičiančios Kauno modernių verslo centrų vakansijos nedidina vidutinių segmento nuomos kainų. B1 klasės biurų nuomos kainos ir toliau siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpas išsinuomoti buvo galima už 18-25 Lt/ kv. m. Artimiausiu metu ryškesnių nuomos kainos pokyčių Kaune taip pat nesitikima.

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Kaune 2013 metais

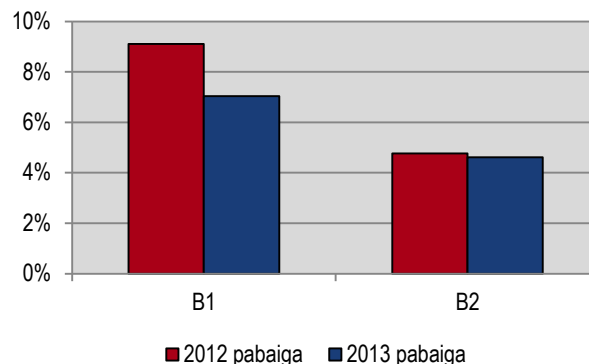


Šaltinis: „Inreal“

Esamas kainų lygis Kaune išlieka per žemas, kad vystytojai ryžtųsi naujų objektų statybai, tad jau ketvirtus metus Kaune nėra vystoma naujų nuomai skirtų modernių verslo centrų. Galima išskirti nebent 78 mln. litų siekiančią investiciją į 2013 metų pabaigoje Kaune atsidariusį „Senukų“ administracijos pastatą, kurio bendras plotas su

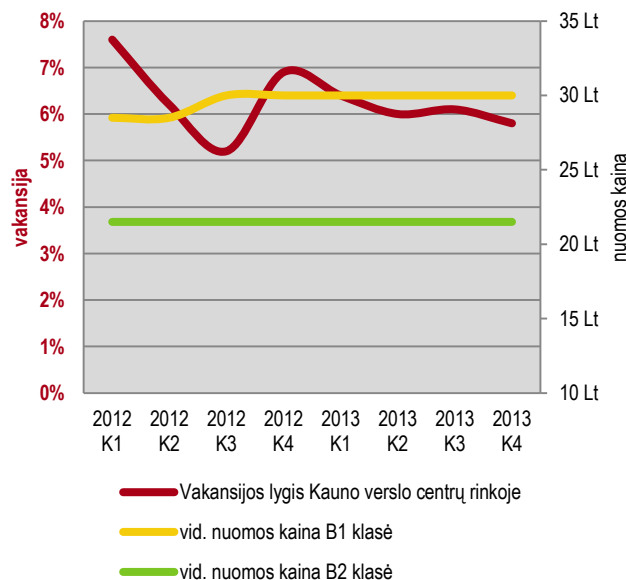
požemine automobilių stovėjimo aikšte siekia 16700 kv. m. Tačiau šis projektas Kauno modernių biurų rinkos nuomojamomis patalpomis nepapildė, nes tai – „built-to-suit“ tipo objektas, kurį finansavo įmonė „Baltic Shopping Centers“, pati valdanti „Senukų“ tinklą Lietuvoje.

### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



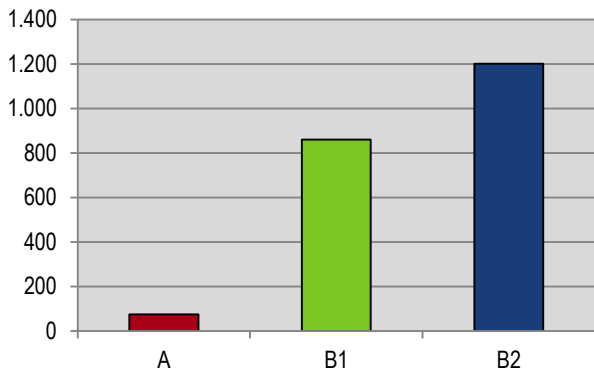
Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdoje 2013 metais fiksuotas ženklus vakansijos rodiklio sumažėjimas. Per metus uostamiestyje šis rodiklis nukrito nuo 18,1 iki 14,0 proc. Labiausiai sumažėjo B2 (1200 kv. m) ir B1 (860 kv. m) klasės biuro patalpų. Moderniausios A klasės biurai 2013 metais susilaukė gerokai mažiau dėmesio – pasiūla per metus sumažėjo vos 75 kv. m. Metų pabaigoje uostamiestyje iš viso buvo apie 7350 kv. m laisvo modernių biurų ploto.

2013 metų pabaigoje mažiausia vakansija buvo B1 klasės Klaipėdos verslo centruose – 7,0 proc. (1730 kv. m). B2 klasės biurų vakansija siekė 8,3 proc. (1860 kv. m), o didžiausia vakansija besibaigiant metams ir toliau buvo A

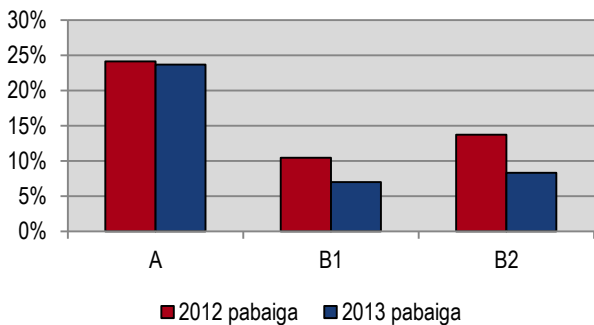
klasės uostamiesčio verslo centruose – 23,7 proc. (3760 kv. m). Klaipėdos biurų rinkoje ir toliau dominuoja smulkūs nuomininkai, kurie, priešingai nei didelės vietinės ar tarptautinės įmonės, prioritetą teikia ne aukščiausios klasės, o paprastesnėms bei pigesnėms patalpoms.

#### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Klaipėdoje 2013 metais



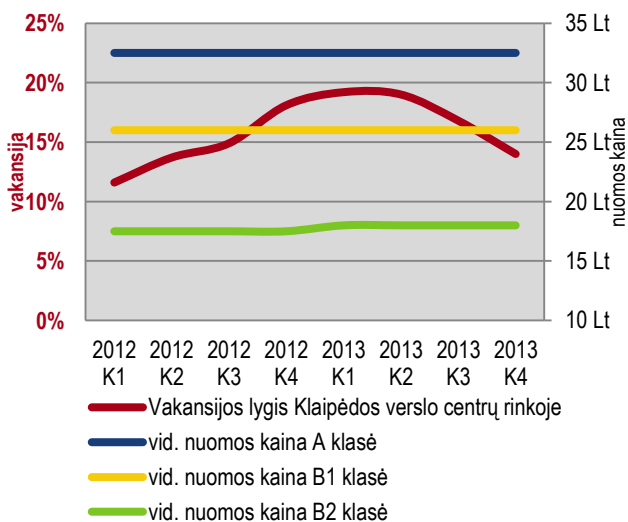
Šaltinis: „Inreal“

#### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: „Inreal“

2013 metų pradžioje dėl didėjančios paklausos B2 klasės segmente vidutinės nuomos kainos padidėjo vidutiniškai 1

litu ir siekė 16-20 Lt/ kv. m. Tuo tarpu A bei B1 klasės verslo centrų vidutinės nuomos kainos per visus 2013 metus nekito ir siekė atitinkamai 30-35 Lt/ kv. m bei 22-30 Lt/ kv. m.

Šiame uostamiesčio rinkos segmente artimiausiu metu didelių pokyčių nesitikima. Tą sąlygoja nors ir gerėjantys, tačiau ir toliau vyraujantys nepatrauklūs vystytojams verslo centrų rinkos rodikliai – didelės vakansijos bei žemos nuomos kainos.

## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2013 metais Lietuvos mažmeninės prekybos apimtys ir toliau demonstravo augimą. Prekybos centruose tęsėsi nuosaikūs vakansijų mažėjimo bei nuomos kainų augimo tendencijos. Segmentas po ilgos pertraukos sulaukė ženklių investicijų.

2013 metais mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje pasiekė 28,8 mlrd. litų ribą. Lyginant su analogišku 2012 metų laikotarpiu rodikliu (27,4 mlrd. litų) stebimas 5,1 proc. augimas. Sparčiai augančias mažmeninio sektoriaus pajamas Lietuvoje labiausiai nulėmė augantis vidaus vartojimas, kuriam didžiausią įtaką darė nuosekliai mažėjantis nedarbo lygis bei augančios gyventojų pajamos.

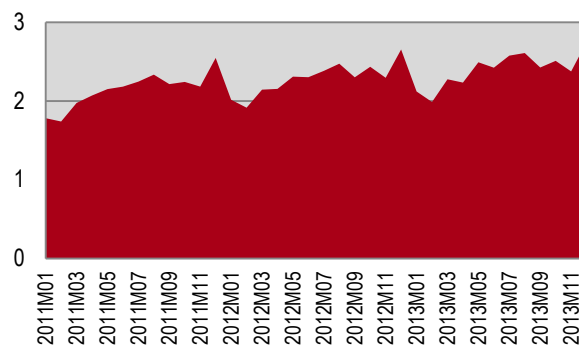
Didžiausius žmonių srautus pritraukiančiuose šalies prekybos centruose patalpų paklausa ir toliau viršijo pasiūlą. Įtakos tam turėjo ne tik atsigaunantis vartojimas, bet ir 2013 metais į šalies rinką atėję stiprūs užsienio prekių ženklai iš kurių ryškiausias – pasaulinis mažmeninės prekybos drabužiais lyderis „Hennes & Mauritz“ („H&M“).

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

2013 metais šalies didmiesčių prekybos centruose vakansijos ir toliau mažėjo – Vilniuje metų pabaigoje jos nukrito iki 0,7 proc. (2550 kv. m), Kaune – iki 2,0 proc. (4050 kv. m), o Klaipėdoje ir toliau siekė apie 0,4 proc. (600 kv. m). Sparčiai mažėjanti laisvo ploto pasiūla šalyje prekybos centrų valdytojams leidžia didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir 2014 metais.

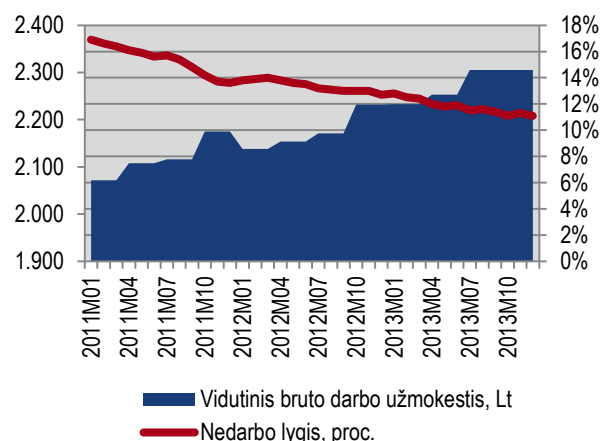
2013 metais tiek investuotojai, tiek vystytojai atnaujino investicijas į šį NT segmentą. Antroje metų pusėje buvo sudaryti du stambus investiciniai sandoriai (Šiaulių, Klaipėdos, Alytaus ir Marijampolės „Arenos“ bei Vilniaus „Domus Pro“). Bendras objektų plotas siekė 48000 kv. m, o investuota vertė – virš 100 mln. litų.

### Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



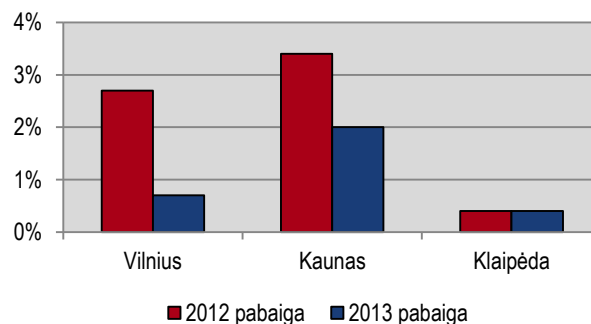
Šaltinis: Statistikos departamentas

### Nedarbo lygio ir vidutinio bruto darbo užmokesčio dinamika



Šaltinis: Statistikos departamentas

### Prekybos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje, proc.



Šaltinis: „Inreal“

### 2013 metais Lietuvoje pradėti statyti prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pradžia	Statybų pabaiga
Vilnius	PC Prisma	10.000	2013 P1	2014 P1
Vilnius	Domus Pro I	7.500	2013 P2	2014 P1
Klaipėda	PC Luizė	6.500	2013 P2	2014 P2
<b>Iš viso:</b>		<b>24.000</b>		

Šaltinis: „Inreal“

2013 metų viduryje Vilniuje atidarytas pirmasis Baltijos šalyse IKEA prekybos centras (25000 kv. m), pradėtos prekybos centrų „Prisma“ (10000 kv. m), „Domus Pro I“ (7500 kv. m) statybos bei „Gedimino 9“ (16500 kv. m) rekonstrukcijos darbai. Uostamiestyje pradėtas statyti 6500 kv. m ploto prekybos centras „Luizė“. Vystomuose objektuose didžioji dalis nuomojamų patalpų jau yra rezervuotos, nors prekybos centrų atidarymai planuojami ne anksčiau kaip 2014 metų pirmoje pusėje.

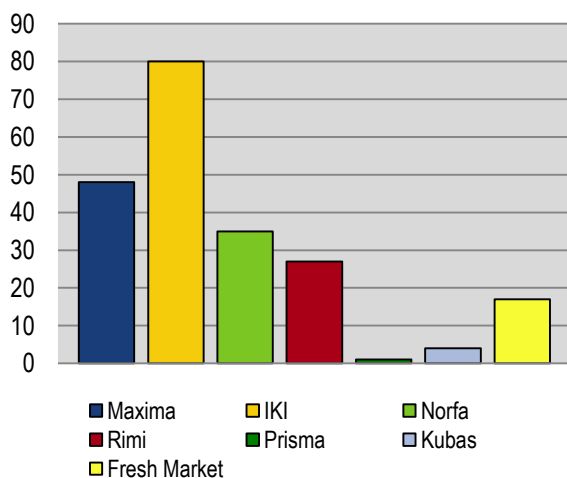
Kaune apie 2014 metais prasidėsiančią prekybos centro plėtrą paskelbė „Mega“. Įgyvendinus šiuos planus objekto bendrasis plotas per kiek daugiau nei metus truksiančius darbus išaugs 22000 kv. m ir pasieks bendrą 94000 kv. m plotą. Bendros investicijos turėtų viršyti 100 mln. litų ribą.

#### **Mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje**

Prekybos tinklas	Atidarė parduotuvių		Rekonstravo parduotuvių	
	2012	2013	2012	2013
Maxima	8	8	7	5
IKI	8	5	15	38
Norfa	7	7	18	7
Rimi	0	3	7	0
Prisma	1	0	0	0
Kubas	4	2	0	0
Fresh Market	0	12	0	0
<b>Iš viso:</b>	<b>28</b>	<b>37</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

Šaltinis: „Inreal“

#### **Mažmeninės prekybos tinklų investicijos į 2013 metais atidarytas bei rekonstruotas parduotuves, mln. Lt**



Šaltinis: „Inreal“

2013 metais investicijų netrūko ir šalies mažmeninės prekybos tinklų sektoriuje, tačiau jame plėtrą vykdė jau ne

tik didieji prekybos tinklai „Maxima“, „Norfa“ ar „Iki“, tradiciškai atidarantys bei rekonstruojantys po keliolika prekybos taškų per metus. Po keletą naujų parduotuvių 2013 metais Lietuvoje atidarė „Rimi“ (3) bei „Kubas“ (2), tačiau didžiausių jų skaičių pasiūlė rinkos naujokas „Fresh Market“ (12). 2014 metais šis tinklas žada dar aktyvesnius plėtros planus. Bendra mažmeninės prekybos tinklų investuotų pinigų suma į plėtrą Lietuvoje per 2013 metus viršijo 210 mln. litų.

Gerėjantys prekybos sektoriaus rodikliai, augančios investicijos bei vidaus vartojimas šalyje leidžia prognozuoti ir tolimesnę sėkmingą šio sektoriaus plėtrą Lietuvoje.

## LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Antroje 2013 metų pusėje stabtelėjusios pramonės produkcijos bei eksporto apimtys Lietuvoje bendrame metų kontekste išlaikė solidų augimą. Tęsiasi sandėliavimo patalpų rinkos plėtra. Atgijo investicijos į logistikos centrų vystymą šalyje.

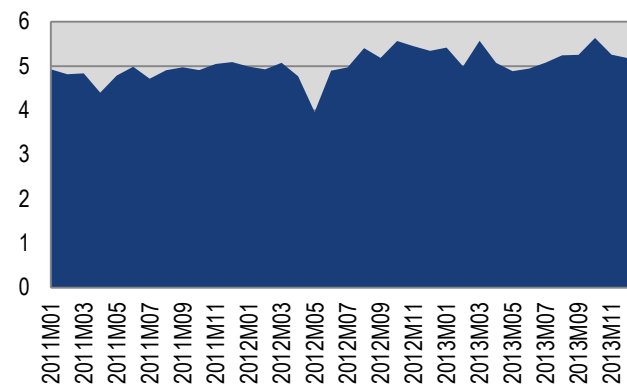
2013 metais pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje pasiekė 62,5 mlrd. litų ribą. Lyginant su analogišku 2012 metų laikotarpiu rodikliu (60,5 mlrd. litų) stebimas 3,9 proc. augimas. Eksporto apimtys augo dar didesniu tempu. Per 2013 metų 11 mėnesių jos pasiekė 77,8 mlrd. litų ir, lyginant su tuo pačiu 2012 metų laikotarpiu (72,5 mlrd. litų) ūgtelėjo 7,3 proc. Tad nors antroje metų pusėje dėl kylančių nesutarimų su eksporto rinkomis Rytuose augimo fiksuojama nebebuvo, tačiau bendrame 2013 metų kontekste Lietuvos pramonės produkcijos bei eksporto apimtys išlaikė solidaus augimo tempus.

2013 metų pabaigoje dauguma pramonės sektoriaus atstovų, vertindami esamą pagamintos produkcijos atsargų lygį, jį įvardijo kaip pakankamą arba net kiek per didelį. Tai rodo, jog kilę nesutarimai su eksporto rinkomis Rytuose turėjo tiesioginės įtakos rinkos dalyviams. Vertindami eksporto apimtį ateityje sektoriaus atstovai visus 2013 metus tikėjosi jų augimo, tačiau metų pabaigoje dėl sezoniškumo prognozės kiek stabilizavosi, nors ir toliau išliko optimistiškesnės nei 2012 metų pabaigoje.

Analizuojant modernių logistikos centrų vakansijas šalies didmiesčiuose 2013 metų pabaigoje, pastebima, jog visuose trijuose didžiausiuose miestuose ir toliau buvo itin sudėtinga išsinuomoti daugiau nei 500 kv. m modernių sandėliavimo patalpų. Vilniaus moderniuose logistikos centruose vakansijos nukrito iki 0,9 proc. (3600 kv. m), Kaune rodiklis taip pat išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje laisvų patalpų rodiklis pasiekė 0,5 proc. (350 kv. m).

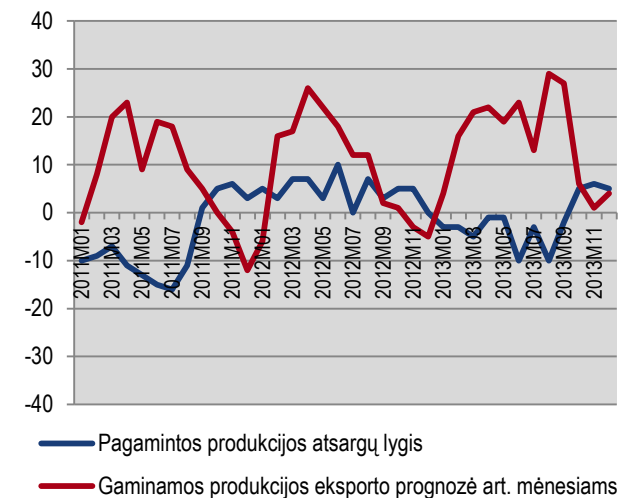
Logistikos centrų valdytojai 2013 metų pradžioje naujiems nuomininkams 5-10 proc. didino nuomos kainas ir, panašu, kad taip buvo pasiektas pusiausvyros taškas, atitinkantis nuomotojų bei nuomininkų lūkesčius, tad artimiausiu metu nuomos kainos turėtų išlikti stabilios. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina metų pabaigoje siekė 12-17 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 11-15 Lt/ kv. m. Senuose logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 6-10 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – 5-9 Lt/ kv. m.

### Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. Lt



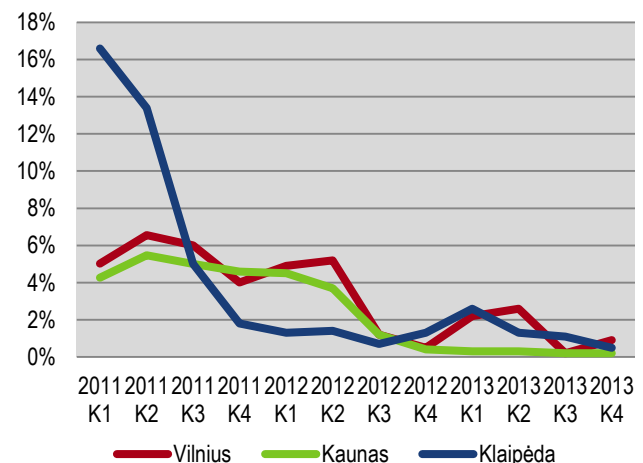
Šaltinis: Statistikos departamentas

### Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



Šaltinis: Statistikos departamentas

### Modernių logistikos centrų vakansija Lietuvoje, proc.

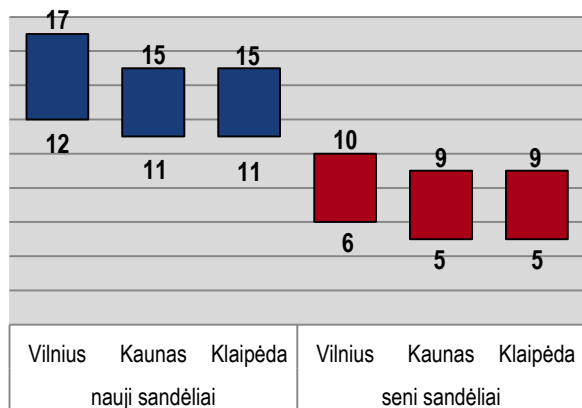


Šaltinis: „Inreal“

Išibėgėjo 2013 metais pradėtos logistikos centrų Vilniuje „Transekspedicija II“ (17000 kv. m) bei Klaipėdoje „Vlantana II“ (15000 kv. m) statybos. 2014 metais esamų centrų plėtrą Vilniuje turėtų pradėti „Arvydo paslaugos“ (8500 kv. m), o Klaipėdoje „Ad Rem Lez“ (8200 kv. m).

Įmonės šalies didmiesčiuose taip pat aktyviai investuoja į senos statybos gamybinių patalpų įsigijimą bei renovavimą arba statosi naujus sandėlius savo reikmėms („built-to-suit“) taip siekdamos optimizuoti nuomos kaštus. Tokio tipo statomų sandėlių plotas paprastai siekia nuo kelių iki 10 tūkst. kv. m.

#### Logistikos centrų nuomos kainos Lietuvoje, 2013 metais



Šaltinis: „Inreal“

2013 metais „built-to-suit“ tipo sandėlius netoli Vilniaus pradėjo statyti gamybos bendrovės „Hormann Lietuva“ (5000 kv. m) bei „Würth Lietuva“ (5700 kv. m), Kaune – prekybos įmonė „Osama“ (2000 kv. m) bei „Gintarinė vaistinė“ (9600 kv. m), o Klaipėdoje – AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ (KLASCO, 8000 kv. m).

Gerėjanti pramonės sektoriaus bei logistikos centrų rinkos situacija atveria kelią investiciniams įsigijimams Lietuvoje. Pirmoje metų pusėje Estijos fondas „Capital Mill“ už maždaug 35 mln. litų Vilniuje įsigijo 22000 kv. m ploto „Žarijų“ logistikos centrą. Panašius investicinius planus Lietuvoje 2014 metais turi numatę ir dar keli fondai bei didelės įmonės. Tad 2014 metais investicijų į šį sektorių turėtų būti daugiau.

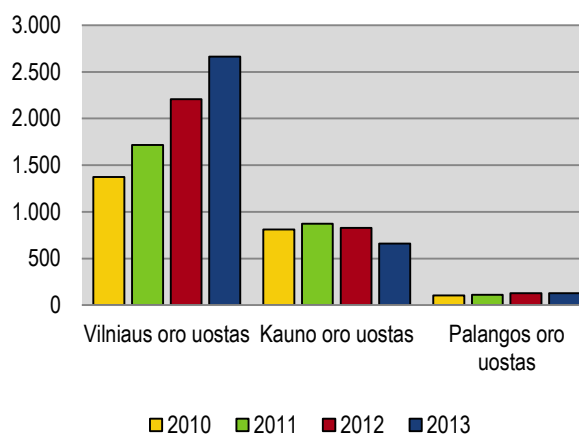
## TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

**2013 metais Lietuvos turizmo sektorius ir toliau rodė gerus rezultatus. Nuosekliai augantys užsienio turistų srautai gerino oro uostų bei viešbučių veiklos rodiklius. Šalyje tęsėsi aktyvi viešbučių plėtra.**

Trys tarptautiniai Lietuvos oro uostai 2013 metais kartu aptarnavo 3,45 mln. keleivių – net 9,0 proc. daugiau nei 2012 metais. Nedidelis keleivių srautų sumažėjimas 2013 metais buvo pastebėtas tik Kauno oro uoste (170 tūkst. keleivių mažiau) – tam didžiausios įtakos turėjo aktyvi plėtra vykdomas Vilniaus oro uostas. Sostinėje per 2013 metus aptarnauta beveik 2,7 mln. keleivių – 20,5 proc. daugiau nei 2012 metais. Palangos oro uoste aptarnautų keleivių skaičius nepakito – 128 tūkst. keleivių per metus.

Augantys aptarnautų klientų srautai oro uostuose 2013 metais buvo ne tik Lietuvos pirmininkavimo ES, tačiau ir sparčiai gerėjančio Lietuvos susisiekimo oro transportu rezultatas. Per 2013 metus šalyje veikiančios bei naujai atėjusios aviakompanijos pasiūlė net keliolika naujų tiesioginių krypčių – Baltarusija, Belgija, Čekija, Izraelis, Kreta, Olandija, Turkija, Ukraina, Vakarų Airija ir kt. Tai gerokai išplėtė potencialių Lietuvos turistų geografiją.

#### Šalies oro uostuose aptarnautų keleivių skaičius, tūkst.



Šaltinis: „Inreal“; Lietuvos oro uostų interneto svetainės

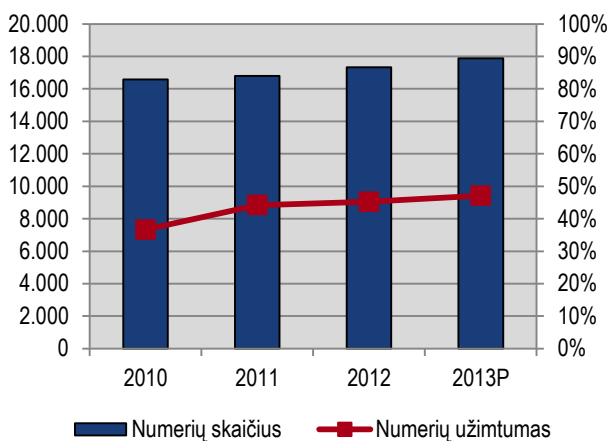
Per 2013 metus Lietuvos viešbučiai apgyvendino daugiau nei 2 mln. svečių, iš kurių beveik 60 proc. buvo užsienio turistai. Dėl šios priežasties besiplečiantys šalies oro uostai daro tiesioginę įtaką augančiam viešbučių užimtumui šalyje, kuris 2013 metais buvo rekordiškai didelis ir pasiekė 47 proc. ribą.

2013 metais toliau didėjo Lietuvos viešbučių siūlomų numerių skaičius, metų pabaigoje pasiekęs apie 17900. Tai beveik 600 numerių daugiau nei Lietuvoje buvo 2012 metų pabaigoje. Didžioji dalis šio prieaugio susidarė dėl

įvairiuose šalies miestuose per 2013 metus atsidariusių net 7 naujų viešbučių, kurie rinkai pasiūlė per 440 numerių.

Tokių aktyvių investicijų į šio segmento rinką Lietuvoje nefiksuota jau seniai, tačiau pažymėtina, jog didžioji dalis naujų viešbučių šalyje buvo iš dalies finansuojami Turizmo plėtrai gerinti skirta ES parama. Be šios paramos viešbučių plėtra šalyje, greičiausiai, vyktų gerokai lėtesniais tempais.

#### Viešbučių numerių skaičiaus bei užimtumo dinamika šalyje



Šaltinis: Statistikos departamentas

#### 2013 metais Lietuvoje atidaryti viešbučiai

Miestas	Viešbutis	Klasė	Kambariai
Vilnius	Campanile	3***	92
Vilnius	Moon Garden	4****	18
Kaunas	Monte Pacis	3***	13
Klaipėda	Europa City	3***	144
Druskininkai	Dzūkija	4****	16
Palanga	Amber Palace	3***	100
Palanga	Gradiali	3***	59
<b>Iš viso:</b>			<b>442</b>

Šaltinis: „Inreal“

Investicijos į viešbučių rinką neturėtų sustoti ir 2014 metais – pirmąjį ketvirtį Palangoje planuojamas 60 numerių 4 žvaigždučių klasės „Amberton Green“ viešbučio atidarymas. Investuoti į šį segmentą taip pat svarsto bent keletas didesnių Lietuvos NT vystytojų, o apie žengimą į Lietuvos rinką arba plėtrą joje vis drąsiau užsimena dideli tarptautiniai viešbučių tinklai.

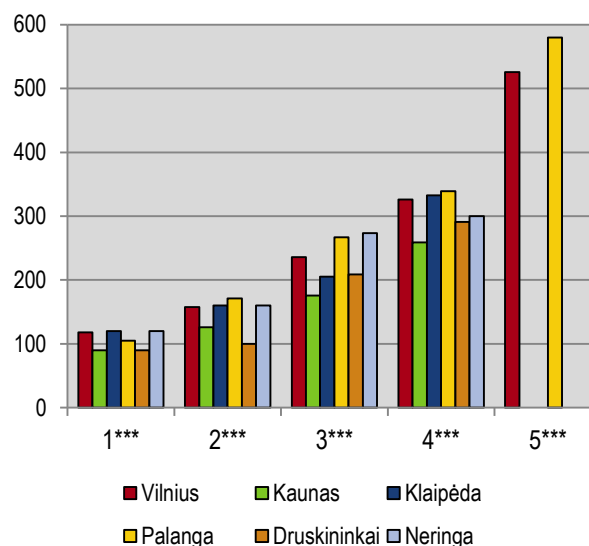
Nagrinėjant viešbučių kainas, siūlytas 2013 metais sezono metu, pastebima, jog iš analizuotų lankomiausių šalies miestų pigiausia nakvynė standartiniame

dviečiame kambaryje, priklausomai nuo viešbučio lygio, kainavo Druskininkų bei Kauno miestuose – kainos ten svyravo nuo 90 iki 290 litų už naktį. Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje kainų intervalas kiek didesnis – vidutiniškai nuo 110 iki 330 litų.

Svarbu paminėti, kad prabangiausios 5\*\*\*\* klasės viešbučius šalyje turi tik sostinė bei Palanga. Juose nakvynės kainos gerokai didesnės – Vilniuje siekė nuo 530 litų, o Palangoje nuo 580 litų už vieną praleistą naktį. Lyginant vidutines viešbučių kainas su 2012 metų sezonu – ženklų pokyčių nepastebėta. Tikėtina, jog dėl nuo 2015 metų šalyje grąžinamos 9 proc. PVM tarifo lengvatos viešbučiams didelių kainų pokyčių neturėtų būti fiksuojama ir 2014 metais.

Gerėjantys turizmo sektoriaus rodikliai bei investavimo aplinka leidžia prognozuoti ir tolimesnę sėkmingą šio sektoriaus plėtrą Lietuvoje.

#### Vidutinė standartinio dviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose 2013 metų sezono metu



Šaltinis: „Inreal“



## NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

### Įžanga

Žvelgiant iš teisinės perspektyvos, 2013 metai nekilnojamojo turto rinkos dalyviams buvo svarbūs tuo, jog po ne vienerius metus trukusių diskusijų vis tik buvo pasiryžta įgyvendinti ilgai lauktą teritorijų planavimo reformą. Seimui patvirtinus naują Teritorijų planavimo įstatymo redakciją bei Žemės įstatymo pakeitimus, kurie įsigaliojo nuo 2014 m. sausio 1 d., buvo iš esmės pakeistas iki šiol taikytas teritorijų planavimo bei žemėtvarkos procesų reguliavimas.

Taip pat svarbesni pakeitimai buvo priimti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą reglamentuojančių teisės aktų srityje, buvo tikslinamas Statybos įstatymas bei priimtas naujas Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.

### Svarbiausi teisinio reguliavimo pasikeitimai

#### *Teritorijų planavimo ir žemėtvarkos procesų teisinis reguliavimas*

Nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja Teritorijų planavimo įstatymo redakcija bei esminiai Žemės įstatymo pakeitimai. Reformos tikslas – teritorijų planavimo procesą paspartinti, supaprastinti ir padaryti efektyvesniu.

Esminis pasikeitimas – daugeliu atvejų nebeliko poreikio rengti detaliuosius planus. Siekiant vykdyti statybos darbus urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, juos galima vykdyti vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais. Pakeisti žemės naudojimo paskirtį ar būdą daugeliu atvejų taip pat galima be detaliųjų planų – užtenka Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo (jeigu keitimo galimybė numatyta savivaldybės ar vietovės lygmens bendruosiuose planuose). Padalinti žemės sklypą į mažesnius sklypus galima žemės valdos projektais.

Detalieji planai taip pat nebebus reikalingi neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose. Tokiose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais planais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo

teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai, žemės gelmių naudojimo planai ar kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes.

Tuo atveju, kai detalieji planai vis dėlto bus rengiami, jie bus rengiami visam kvartalui arba miesto daliai (nustatytas mažiausias detalaus planavimo objektas – kvartalas, nebe žemės sklypas).

Savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimą organizuoja Savivaldybės administracijos direktorius. Detaliųjų planų rengimas yra išimtinai savivaldybės kompetencija, kuri negali būti perleista žemės sklypų savininkams (t. y. panaikinta galimybė perimti planavimo organizatoriaus teises). Kita vertus, įstatymu įtvirtinta naujovė – teritorijų planavimo iniciatyvos teisė, suteikianti teisę asmenims siūlyti savivaldybei rengti atitinkamus teritorijų planavimo dokumentus. Tai reiškia, kad fiziniai ir juridiniai asmenys (planavimo iniciatoriai) gali Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis teikti savivaldybei pasiūlymus dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimo, keitimo ar koregavimo. Jei iniciatyva neprieštarau aukštesnės galios teritorijų planavimo dokumentams ir teisės aktams, ją rems visi numatomos planuoti teritorijos savininkai arba naudotojai, o iniciatoriai bus pasirengę finansuoti planavimo darbus – ši iniciatyva bus savivaldybės privaloma. Planavimo iniciatoriai su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis, prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą, turės sudaryti sprendinių įgyvendinimo sutartį, kuria bus sutariama dėl inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, žemėtvarkos darbų, reikalingų įgyvendinant detalų planą ir kt. klausimai.

Taip pat sutrumpėjo teritorijų planavimo dokumentų derinimo, tikrinimo, tvirtinimo procedūros (pavyzdžiui, detaliųjų planų administracinės procedūros sutrumpėjo nuo 125 darbo dienų iki 75 darbo dienų).

Pasikeitė visuomenės informavimo tvarka – pagrindinė informacija bus skelbiama elektroninėje erdvėje (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS, [www.tpdris.lt](http://www.tpdris.lt) (šiuo metu ši sistema visa apimtimi dar neveikia)) ir seniūnijų skelbimų lentose (nebe vietinėje spaudoje).

Detaliuosius planus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius, o ne savivaldybės taryba, kaip buvo iki 2014 m. sausio 1 d.

Teritorijų planavimo dokumentas įsigalioja nuo įregistravimo teritorijų planavimo dokumentų registre dienos.

Siekiant užtikrinti teisėtus lūkesčius, teisinį tikrumą ir stabilumą, nustatytas naikinamasis terminas ginčyti patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus. Viešąjį interesą ginantiems subjektams senaties terminas pareikšti reikalavimus dėl patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ginčijimo yra 20 darbo dienų nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos pagal siekiamą ginčyti teritorijų planavimo dokumentą, tačiau ne vėliau kaip 3 metai nuo patvirtinto teritorijų planavimo dokumento įsigaliojimo.

Iki naujo įstatymo įsigaliojimo pradėti rengti teritorijų planavimo dokumentai, dėl kurių rengimo kreiptasi planavimo sąlygų, gali būti baigiami rengti, derinami, tikrinami ir tvirtinami pagal iki naujo įstatymo įsigaliojimo galiojusį teisinį reguliavimą, arba gali būti rengiami jau pagal naująjį įstatymą, taip pat gali būti apskritai nerengiami, t. y. rengimas gali būti nutraukiamas.

#### *Statybos įstatymo pakeitimai*

2013 m. į Statybos įstatymą vėl buvo gražintas reikalavimas, numatantis, jog naują ypatingą ar neypatingą statinį arba rekonstruoto statinio atitinkamas naujas dalis galima pradėti naudoti pagal jų paskirtį tik po to, kai įstatymų nustatyta tvarka yra užbaigiami visi statybos darbai ir gaunamas statybos užbaigimo aktas. Atkreiptinas dėmesys, jog šis reikalavimas nėra taikomas naujai statomiems gyvenamosios paskirties statiniams, o rekonstrukcijos atveju – gyvenamosios paskirties statiniams, kai juose neįrengiamos naujos neįgyvenamosios paskirties patalpos, ir susisiekiama komunikacijoms.

Be to, buvo pakeistos Statybos įstatymo nuostatos, reglamentuojančios energinio naudingumo sertifikato privalomumą. Pagal šiuo metu galiojančius reikalavimus, energinio naudingumo sertifikatas yra privalomas:

- (i) užbaigus naujų pastatų statybą, taip pat užbaigus pastatų rekonstravimą, atnaujinimą (modernizavimą) ar kapitalinį remontą, kai jų rekonstravimo, atnaujinimo (modernizavimo) ar kapitalinio remonto, kuriais atkuriamos ar pagerinamos pastato atitvarų ir (ar) inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės, kaina sudaro daugiau kaip 25 proc. pastato vertės;

- (ii) parduodant ar išnuomojant pastatus ir (ar) jų dalis (butus, kitos paskirties atskiro naudojimo patalpas). Statytojas (užsakovas) ar savininkas galimam naujam nuomininkui arba galimam pirkėjui privalo pateikti susipažinti, o pirkėjui arba naujam nuomininkui perduoti galiojantį pastato ar jo dalies energinio naudingumo sertifikatą (jo kopija);

- (iii) didesniems kaip 500 kvadratinų metrų (nuo 2015 m. liepos 9 d. – didesniems kaip 250 kvadratinų metrų) naudingojo vidaus patalpų ploto viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, sporto, gydymo ir poilsio paskirties pastatams. Šiuose pastatuose gerai matomoje vietoje turi būti iškabintas žmonėms gerai įžiūrimas ne senesnis kaip 10 metų pastato energinio naudingumo sertifikatas (jo kopija).

Svarbu ir tai, jog nuo 2014 m. keičiama statybos darbų garantinio laikotarpio skaičiavimo pradžia. Nuo šiol, statinio garantinis terminas skaičiuojamas nuo visų rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui (užsakovui) dienos ir, kaip jau įprasta, jis negali būti trumpesnis kaip 5 metai, paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdynų ir kt.) – 10 metų, o jeigu buvo nustatyti tyčia šiuose elementuose paslėptų defektų – 20 metų. Iki šiol terminas buvo skaičiuojamas nuo statybos užbaigimo akto gavimo dienos.

#### *Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas priėmimas*

Nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujas teritorijų planavimo ir statybų teisinius santykius reglamentuojantis įstatymas – Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas. Šis įstatymas nustato teritorijų planavimo valstybinės priežiūros ir statybos valstybinės priežiūros tvarką, priežiūrą atliekančias institucijas, jų kompetenciją, pareigas ir teises. Pažymėtina, jog įstatymas įtvirtino ir sąlygas, kurioms esant skundai dėl teritorijų planavimo ar statybos srities pažeidimų nėra nagrinėjami VTPSI:

- (i) jei nuo administracinio sprendimo priėmimo praėjo daugiau kaip 1 (vieneri) metai; statybą leidžiančio dokumento išdavimo atveju – 1 (vieneri) metai nuo statybos pradžios, bet ne seniau kaip 3 (treji) metai nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo, išskyrus, kai dėl šio

dokumento patvirtinimo teisėtumo teisėsaugos institucijos atlieka tyrimą arba yra įtarimų, kad buvo pažeistas viešasis interesas;

- (ii) jei administracinio sprendimo teisėtumo klausimas dėl tų pačių aplinkybių yra nagrinėjamas arba jau išnagrinėtas teisme;
- (iii) jei skundas susijęs su mažareikšmiu pažeidimu.

#### *Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimai*

Nuo 2014 m. vasario 2 d. įsigaliojo Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimas, numatantis, jog draustiniuose, valstybiniuose parkuose, biosferos rezervatuose ir biosferos poligonuose draudžiama keisti pagrindinę konservacinę ir miškų ūkio žemės naudojimo paskirtį, taip pat paversti miško žemę kitomis naudmenomis, išskyrus atvejus, kai:

- (i) tai daroma reikmėms, susijusioms su šių saugomų teritorijų apsauga, tvarkymu, pritaikymu visuomenės poreikiams ir naudojimui rekreacijai, jeigu tai numatyta šių saugomų teritorijų planavimo dokumentuose ir neprieštaruja šių saugomų teritorijų nuostatomis;
- (ii) atidalijama miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalis, kurioje leidžiama atstatyti buvusią sodybą arba kurioje yra teisėtai pastatytas gyvenamasis namas ar gyvenamasis namas kartu su jo priklausiniais, Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas;
- (iii) miško žemę kitomis naudmenomis paversti būtina įgyvendinant valstybei svarbius projektus;
- (iv) formuojamos šių saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose ar bendruosiuose planuose numatytos visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos.

#### *Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ribojimas*

Nuo šių metų pradžios įsigaliojo 2013 metų viduryje priimtos Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pataisos. Esminis šių įstatymo pakeitimų tikslas – sumažinti maksimalų įsigytą leidžiamą žemės ūkio

paskirties plotą ir užtikrinti galimybę žemės ūkio paskirties žemę dirbantiems asmenims įsigyti žemę pirmumo tvarka.

Įstatymo pakeitimai nustato, jog asmuo (fizinis ar juridinis) ar susiję asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras jų iš valstybės įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas neviršytų 300 hektarų, o bendras visiems susijusiems asmenims priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 500 hektarų.

Pažymėtina, jog įstatyme yra nustatyti itin plati susijusių asmenų sąvoka. Susijusiais asmenimis yra laikomi:

- (i) sutuoktiniai, taip pat tėvai (tėviai) su jų nepilnamečiais vaikais (įvaikiais); sutuoktiniai arba tėvai (tėviai) ir jų nepilnamečiai vaikai (įvaikiai) laikomi susijusiais su juridiniu asmeniu, jeigu bent vienas iš sutuoktinių arba tėvų (tėvių) ir jų nepilnamečių vaikų (įvaikių) yra susijęs su juridiniu asmeniu;
- (ii) asmenys, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai turi balsų daugumą juridiniame asmenyje arba tiesiogiai ar netiesiogiai daro lemiamą įtaką juridiniam asmeniui;
- (iii) susijusiais asmenimis taip pat laikomi juridiniai asmenys, kuriuose, kaip ir pageidaujančiame įsigyti žemės ūkio paskirties žemės juridiniame asmenyje, tas pats asmuo arba tie patys asmenys turi ne mažiau kaip 1/2 balsų, suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime.

Pagal naujai įsigaliojusią tvarką, žemės ūkio paskirties žemės pirkėjas privalės užpildyti deklaraciją ir patvirtinti, kad jo turimos žemės ūkio paskirties žemės plotas neviršija įstatyme nustatytos maksimalios ribos. Be to, tam tikrais atvejais, pirkėjas minėtoje deklaracijoje privalės nurodyti lėšų, už kurias įsigijamas žemės sklypas, įsigijimo šaltinius.

Svarbu ir tai, jog žemės sklypo perleidimo sandoris, sudarytas pažeidžiant nustatytus reikalavimus, laikomas niekiniu. Nuosavybėn įsigytas didesnis nei įstatyme leidžiamas žemės ūkio paskirties žemės plotas pagal prokuroro, ginančio viešąjį interesą, ieškinį teismo sprendimu gali būti paimamas ir perduodamas valstybės nuosavybėn. Už tokį valstybės nuosavybėn perimtą žemės sklypą asmeniui yra atlyginama žemės įsigijimo kaina arba vidutine rinkos verte, jei pagal Žemės verčių

zonų žemėlapius nustatyta vidutinė rinkos vertė yra mažesnė.

Įstatymas nenumato tiesioginių ribojimų pirkti įmonių, turinčių žemės ūkio paskirties žemės, akcijas, pajus, jei po jų įsigijimo bus viršytos minėtos maksimalaus leistino įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto ribos, tačiau tokie sandoriai gali būti laikomi apsimestiniais.

Be jau minėtų pakeitimų, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas naujai reglamentuoja asmenų pirmumo teisę pirkti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę. Pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tokiais pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytynių, šia eilės tvarka turi:

- (i) žemės sklypo bendraturčiai;
- (ii) parduodamo žemės sklypo naudotojas, pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą sutartį naudojęs šią žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip vienus metus;
- (iii) asmuo, nuosavybės teise turintis žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu.

Pažymėtina, kad ši pirmumo teisė (išskyrus, kai žemės ūkio paskirties žemės sklypą pirmumo teise įsigyja jo bendraturtis) yra taikoma (a) fiziniams asmenims, turintiems ūkininko profesinių įgūdžių ir kompetencijos, t. y. anksčiau kaip metais, einančiais prieš paraiškos pateikimą, žemės ūkio naudmenas ir (ar) pasėlius deklaravęs ir buhalterinę apskaitą tvarkantis fizinis asmuo, kuris turi praktinio ūkininkavimo patirties ir Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba turi praktinio ūkininkavimo patirties ir žemės ūkio išsimokslinimo diplomą arba dokumentą, patvirtinantį profesinį pasirengimą ūkininkauti; ir (b) juridiniams asmenims – žemės ūkio produkcijos gamintojams, kurio metinės įplaukos už realizuotą prekinę žemės ūkio produkciją sudaro daugiau kaip 50 proc. visų gautų pajamų ir kurio ekonominis gyvybingumas gali būti įrodytas Žemės ūkio ministerijos nustatyta tvarka įvertinus šio asmens perspektyvas.

Pirmumo teisę (išskyrus atvejus, kai pirmumo teise pasinaudoja žemės sklypo bendraturčiai) įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę, kuri pagal galiojančius detaliuosius ar specialiuosius planus numatoma

panaudoti visuomenės poreikiams, taip pat žemės ūkio paskirties žemę, reikalingą valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms žemės valdų struktūrų gerinimo ir apleistų žemės plotų mažinimo priemonėms įgyvendinti, ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tokiais pačiomis sąlygomis turi valstybė. Valstybė už perkamus privačios žemės sklypus gali mokėti tik tokią kainą, kuri neviršija šių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu arba rinkos vertės, apskaičiuotos taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta individualų turto vertinimą, jeigu pastaroji vertė yra didesnė.

Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą praneša pasirinktam notarui arba Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) teritoriniam padaliniiui. Pranešime apie sprendimą parduoti žemės sklypą žemės savininkas privalo nurodyti žemės sklypo naudotoją (naudotojus), jeigu žemės sklypą naudoja kitas asmuo, ir pardavimo sąlygas. Kai parduodama bendrosios nuosavybės teise valdoma žemės sklypo dalis, pranešimas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pateikiamas tik tuo atveju, jeigu pirmumo teise pirkti žemės sklypą nepasinaudoja žemės sklypo bendraturtis.

Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, pardavimo sąlygas ir sąlygas, kurioms esant asmenys gali pasinaudoti pirmumo teise įsigyti parduodamą žemę praneša parduodamo žemės sklypo naudotojui (naudotojams), asmenims, kurių nuosavybės teise turimi žemės sklypai ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, savivaldybės administracijos direktoriui ar kitai žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotai institucijai, jeigu parduodamą žemės sklypą pagal galiojančius detaliuosius ar specialiuosius planus numatoma panaudoti visuomenės poreikiams, ir valstybės įmonei Valstybės žemės fondui. Šie asmenys savo sutikimą (sprendimą, kai žemė įsigyjama valstybės vardu) pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo pranešimo gavimo dienos.

Jeigu žemės sklypas parduotas pažeidžiant pirmumo teisę jį pirkti, suinteresuotas asmuo per 3 mėnesius nuo sužinojimo dienos arba nuo momento, kai akivaizdžiai

galėjo sužinoti apie žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

### **Nekilnojamojo turto ir žemės mokesčiai**

Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto bei žemės mokesčių reguliavimas 2013 m. nebuvo keičiamas. Taigi, kaip ir 2013 m., 2014 m. fiziniai asmenys nemokės NT mokesčio už gyvenamosios, sodų, garažų, mokslo, religinės, poilsio, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio paskirties statinius ir(ar) patalpas, žuvininkystės bei inžinerinius statinius, išskyrus tuos atvejus, kai tokio NT vertė viršija 1 mln. Lt. Šiuo atveju 1 proc. mokesčio tarifu apmokestinama tik ta turto mokestinės vertės dalis, kuri bendrai susumavus šeimos narių nuosavybės teise valdomus ar įsigyjamus nekilnojamojo turto vienetus, viršija neapmokestinamąjį dydį, t. y. 1 mln. Lt. Taikant šią nuostatą, šeimos nariais laikomi sutuoktiniai, asmenys, vieni auginantys vaikus (įvaikius), ir su jais gyvenantys jų vaikai (įvaikiai) iki 18 metų.

NT mokesčių už juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis NT (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausantį fiziniam asmeniui arba jo įsigyjamą, tuo laikotarpiu moka šis juridinis asmuo.

NT mokesčio tarifas – nuo 0,3 proc. iki 3 proc. NT mokestinės vertės. Konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, savivaldybės taryba nustato iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 1 dienos. Atsižvelgiant į NT paskirtį, NT mokestinė vertė nustatoma masinio turto vertinimo būdu arba taikant atkuriamosios vertės (kaštų) metodą.

Mokesčio mokėtojai (kai juridinis asmuo naudojasi fiziniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiu NT – nekilnojamojo turto savininkai) vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per 3 mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios, turto vertintojui gali pateikti prašymą NT mokestine verte laikyti NT vertę, nustatytą atlikus NT individualų vertinimą. Prašymai nagrinėjami, jeigu NT mokestinė vertė nuo individualiu vertinimu nustatytos vertės skiriasi bent 20 proc.

Žemės mokestis yra skaičiuojamas nuo vidutinės žemės rinkos vertės, apskaičiuojamos pagal masinio žemės vertinimo metu parengtus žemės verčių zonų žemėlapius ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius. Greta masinio vertinimo numatyta galimybė

mokesčių mokėtojams žemės mokestį skaičiuoti nuo individualiu vertinimu nustatytos žemės vertės, jeigu pastaroji nuo masiniu vertinimu nustatytos vertės skiriasi daugiau kaip 20 proc. ir šis žemės vertės skirtumas susidarė ne dėl žemės naudojimo ne pagal numatytą paskirtį, būdą, pobūdį, disponavimo ja suvaržymų dėl hipotekos ar kitų savininko prievolių, o individualaus žemės vertinimo ataskaita atitinka teisės aktuose nustatytus reikalavimus.

Žemės mokesčio tarifą nustato atitinkamos savivaldybės taryba, kuriai įstatymas suteikia teisę pasirinkti tarifą nuo 0,01 proc. iki 4 proc.



### **Arnoldas Antanavičius**

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 6 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944  
[arnoldas.antanavicius@inreal.lt](mailto:arnoldas.antanavicius@inreal.lt)



### **Žygimantas Mauricas**

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

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

Tel. +370 612 66291  
[zygimantas.mauricas@nordea.com](mailto:zygimantas.mauricas@nordea.com)



### **Aušra Mudėnaitė**

Advokatų kontoros SORAINEN partnerė, viena iš Nekilnojamojo turto ir statybų praktikos grupės vadovų. Aušra nuolat konsultuoja stambius Lietuvos ir tarptautinius investuotojus (nekilnojamąjį turtą) ir nekilnojamojo turto vystymo bendroves, statybos bendroves, nekilnojamojo turto tarpininkus ir konsultantus, projektavimo, statybos ir turto valdymo bendroves, nekilnojamojo turto projektų finansuotojus. Prestižiniai tarptautiniai teisės žinytai „Chambers Europe“ ir „The Legal 500“ Aušrai daugelį metų suteikia aukščiausius reitingus, tokio pripažinimo nekilnojamojo turto teisės srityje yra sulaukę tik trys nekilnojamojo turto ekspertai Lietuvoje.

Tel.: +370 5 243 0566  
[ausra.mudenaite@sorainen.com](mailto:ausra.mudenaite@sorainen.com)



### **Giedrė Frolenkienė**

Advokatų kontoros SORAINEN vyresnioji teisininkė, advokatė konsultuoja didžiausias Lietuvos ir tarptautines įmones visais su nekilnojamoju turtu ir statybomis susijusiais klausimais: pardavimo ir pirkimo, įskaitant įkeisto turto ir turto kompleksų perleidimą, komercinės nuomos sutarčių, teritorijų planavimo, turto vystymo ir kitais klausimais. Giedrė Frolenkienė taip pat turi patirties sprendžiant su viešojo ir privataus sektoriaus partneryste susijusius teisinius klausimus.

Tel.: +370 5 268 5040  
[giedre.frolenkienė@sorainen.com](mailto:giedre.frolenkienė@sorainen.com)

## APIE ĮMONES / KONTAKTAI

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“ privatus kapitalas“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, per metus įvertinto turto vertė viršija 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje ir Utenoje.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užutėkis“.

**UAB „Inreal valdymas“**

**UAB „Inreal“**

**UAB „Inreal GEO“**

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)

### AB BANKAS „NORDEA“



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

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

**NORDEA BANK LIETUVA**

Didžioji g. 18/2, 01128 Vilnius

[www.nordea.lt](http://www.nordea.lt)

### ADVOKATŲ KONTORA SORAINEN



SORAINEN yra pirmaujanti visiškai integruota regioninė advokatų kontora, teikianti verslo teisės paslaugas Lietuvoje, Latvijoje Estijoje ir Baltarusijoje. Nuo savo veiklos pradžios 1995 m. kontora sparčiai augo ir šandien joje dirba daugiau nei 140 teisininkų, konsultuojančių vietas ir tarptautines įmones visais verslo teisės klausimais Baltijos šalyse ir Baltarusijoje. SORAINEN yra aštuonis kartus pripažinta „Metų advokatų kontora Baltijos šalyse“ – „International Financial Law Review“, „PLC Which lawyer?“, „The Financial Times & Mergermarket“ tarptautiniuose apdovanojimuose. Taip pat tarptautinio mokesčių žinyno „International Tax Review“ tris kartus pripažinta „Metų mokesčių patarėju Baltijos šalyse“ bei vieną kartą „Metų geriausia sandorių kainodaros paslaugų tiekėja Baltijos šalyse“.

SORAINEN Nekilnojamojo turto ir statybų praktikos grupei vadovauja partneriai Aušra Mudėnaitė ir Kęstutis Adamonis – du iš trijų geriausiai vertinamų nekilnojamojo turto teisės profesionalų Lietuvoje.

**SORAINEN**

Jogailos g. 4, 01116 Vilnius

Tel. +370 5 268 5040

Faksas +370 5 268 5041

[www.sorainen.lt](http://www.sorainen.lt)