

in real

EKONOMIKOS IR
NT RINKOS APŽVALGA
2011 / 2012

Partneriai:



finasta
INVESTICINIS BANKAS

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

TURINYS

2011 - 2012 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA	2
MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA	4
EKONOMIKOS PERSPEKTYVOS	6
FINANSŲ RINKOS BŪKLĖ	6
FINANSŲ RINKOS PERSPEKTYVOS	7
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	8
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	14
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	18
PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	21
TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA	25
TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS	29
TEISINĖ IR MOKESTINĖ BAZĖ LIETUVOJE	32
AUTORIAI	37
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	38

2011 - 2012 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA

2011-ieji Lietuvos ekonomikai buvo sėkmingi. Metai prasidėjo atsargiu optimizmu, kuriuo nusivilti neteko. Visų metų ekonomikos augimas buvo vienas didžiausių Europos Sąjungoje ir siekė 5,8 proc. Praėjusiais metais Lietuvos ūkio augimą lėmė jau platesnis veiksnių ratas nei 2010-aisiais – eksporto plėtrą papildė ir atsitiesianti vidaus paklausa. Po 2009-ųjų nuosmukio, naujas ekonomikos augimo pikas buvo pasiektas trečiajį 2011 m. ketvirtį. Vis dėlto neramumai euro zonos finansų sektoriuje bei su tuo susijęs Europos ekonomikos sulėtėjimas neigiamai paveikė ir Lietuvos ekonomiką – paskutinį ketvirtį augimas pastebimai sulėtėjo, o ši tendencija gali išsilaikyti ir ateinančiais 2012-ųjų metų ketvirčiais.

Panašiu scenarijumi plėtojosi ir NT rinka. Tačiau joje metų pikas buvo pasiektas maždaug ketvirčiu anksčiau. Metų pradžioje gerėjantys gyventojų bei įmonių lūkesčiai kartu su švelnėjančia bankų finansavimo politika augino sandorių skaičius, didėjo rinkos likvidumas, mažėjo komercinių objektų vakansijos, naujuose, moderniuose projektuose buvo fiksuojamas kainų prieaugis. Sostinėje, kurioje NT rinka buvo aktyviausia visus 2011 metus, per pirmąjį pusmetį butų kainos naujuose projektuose padidėjo vidutiniškai 5-7 proc., žemės sklypų bei individualių namų rinkoje – 10-15 proc., verslo centrų bei logistikos segmente – apie 15 proc. Prekybos sektoriuje taip pat vyko teigiami procesai: buvo stiprinamos koncepcijos, silpnesni nuomininkai pakeičiami stipresniais, atėjo naujų prekės ženklų, augo centrų užimtumas bei pajamos. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje NT rinka nebuvo tokia aktyvi, todėl kainos didėjo tik žemės sklypų bei namų valdų segmente, apytiksliai 10-15 proc. Verslo centrų bei prekybos centrų segmente kainos išliko stabilios, o būsto sektoriuje sumenko 1-3 proc.

Vis dėlto antrąją 2011 metų dalį teigiamų tendencijų nepavyko išlaikyti. Dėl išorinių makroekonominių veiksnių pradėjo blogėti vartotojų bei verslo lūkesčiai. Dėl šios priežasties kainų augimas sustojo visuose sektoriuose, o sostinėje naujai pradėtų daugiabučių projektuose kainos buvo gražintos į pradinį lygį, siekiant atgaivinti rugsėjo-spalio mėnesiais stipriai sumenkusius pardavimus. Didžiausias pesimizmo lygis buvo pasiektas pačioje metų pabaigoje: lapkričio-gruodžio mėnesiais, kada prie neigiamų išorinių

makroekonominių veiksnių prisidėjo banko „Snoras“ bankrotas. Pastarasis įnešė daug sumaišties ir pastebimai išaugino gyventojų nepasitikėjimą bankine sistema. Atliktos apklausos parodė, kad daugiau nei pusė Lietuvos gyventojų tuo laikotarpiu teigė nepasitikintys bankais. Apie tai liudija ir faktas, jog apie 43 proc. (apie 1,5 mlrd. Lt iš 3,5 mlrd. Lt) gražintų apdraustų indėlių buvo atsiimta grynaisiais. Galima tik spekuliuoti, kur nusės minėtieji pinigai, tačiau neabejotina, jog dalis šio kapitalo turėtų tekti nekiliojamajam turtui.

Galima teigti, jog banko „Snoras“ bankrotas išjudino merdintią NT rinką, nes būtent šio turto klasė yra laikoma viena geriausių kapitalo apsaugos priemonių, ypač šiuo metu, kada NT kainos stipriai nukritusios. Tuo tarpu sumažėjus pasitikėjimui bankine sistema, padaugėjo atvejų, kada dalis kitų bankų klientų nusprendė santaupas pakeisti nekiliojamuoju turtu. Dažniausiai tokie sandoriai buvo atliekami be banko finansavimo. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, 2011 metų lapkritį-gruodį iš viso sudaryta būsto sandorių už maždaug 610 mln. Lt. Tuo tarpu atitinkamą 2010 metų laikotarpį būsto sandorių sudaryta už maždaug 500 mln. Lt. Taip pat nereikia atmesti galimybės, kad dalis gyventojų galėjo santaupas nukreipti įsigyjant komercinės paskirties turtą nuomai. Panašu, kad NT aktyvumas daugiausiai pasireiškė antrinėje rinkoje bei pirminėje sostinės rinkoje, kurioje rugsėjį ir spalį kur kas žemiau vidurkio sumenkę vystytojų pardavimai, lapkričio-gruodžio mėnesiais vėl grįžo į metų vidurkio ribas. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje vystytojų pardavimai išliko sumenkę.

Žiūrint į ateities perspektyvas reikėtų išskirti 3 pagrindinius elementus: makroekonominę situaciją, bankų finansavimo politiką bei vidaus vartojimą. Nuo šių faktorių turėtų priklausyti ir tai, kaip plėtosis NT rinka Lietuvoje 2012 metais. Nors makroekonomikos specialistai prognozuoja lėtesnį šalies augimą 2012 metais, tačiau ilgalaikėje perspektyvoje šalies potencialas išlieka didelis, nes vykdomos ir planuojamos šimtus milijonų litų siekiančios investicijos į naujus pramonės objektus visoje Lietuvoje, kurių dauguma orientuotos į eksporto didinimą. Investicijos į pramonę ne tik įlieja papildomą kapitalą į ekonomiką, bet ir kuria naujas darbo vietas, gerina makroekonominį klimatą bei skatina vidaus vartojimą. Taip pat teigiamų bruožų galima išvystyti ir energetikos sektoriuje, kuriame vykdomi bei planuojami energetinių kaštų mažinimo projektai bei investicijos į biokuro rinką. Pastarosios turėtų ne tik sumažinti šalies energetinius kaštus bei kurti naujas darbo vietas, bet ir skatinti vidaus

vartojimą. Galiausiai valstybės planuojamos investicijos į infrastruktūrą bei kelių plėtrą vien 2012 metais turėtų siekti iki 1,35 mlrd. Lt. Be to, aktyviai plėtojami 4 viešieji logistikos centrai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje bei Šiauliuose turėtų prisidėti prie sandėliavimo bei transportavimo sektoriaus plėtros Lietuvoje. Nauji projektai planuojami vystyti ir kituose NT segmentuose, tačiau dauguma jų numatyti sostinėje, todėl tikėtina, jog 2012 metais dar labiau padidės atotrūkis tarp sostinės ir kitų Lietuvos miestų.

Kaip rodo užsienio valstybių patirtis – pramonė ir eksportas yra esminis ekonomikos pagrindas. Besivystančių šalių, kuriose sparčiai plėtojama pramonė, nekamavo skolų problemos, o stabilios ir patikimos industrinės Vakarų valstybės skolinosi už nulines palūkanas. Nuo finansavimo sąlygų taip pat priklausys ir Lietuvos ekonomikos perspektyvos 2012 metais. Deja, tai sunkiai prognozuojamas išorinis veiksnys, kuris itin priklausys nuo to, kaip pavyks įveikti euro zoną kamuojančią valstybių skolų krizę.

Jei Europą kamuojanti valstybių skolų krizė bus suvaldyta, galima prognozuoti, jog 2012 metais turėtų ne tik augti ekonomika, bet ir aktyvėti visi NT segmentai.

2011 m. buvo reikšmingi prabangos mokesčio už nekilnojamąjį turtą įvedimu – 1 proc. tarifu apmokestinamu tapo visas gyventojų nekilnojamas turtas, kurio mokesstinė vertė viršija 1 mln. litų. Svarbesni pakeitimai buvo priimti ir žemės mokesčio srityje – pakeista žemės mokesčio apskaičiavimo tvarka, kuri turėtų įsigalioti nuo 2013 m. Kitais NT srities teisės aktų pakeitimais buvo siekiama efektyvinti procesus, tokius kaip NT įsigijimo ar hipotekos sandorio sudarymas, nuosavybės registravimas ir kt. Tarp šiais metais suformuotų Lietuvos Aukščiausiojo Teismo precedentų, paminėtinas NT nuomininkams palankus sprendimas, mažinantis nuomos mokesčių dėl ekonominės krizės poveikio.

MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomika 2011 metais augo 5,8 proc., 2010 metais šis tempas siekė 1,4 proc. Pirmuosius tris 2011 metų ketvirčius šalies ūkio plėtra viršijo net optimistiškiausias ekonomistų prognozes ir tik pačioje metų pabaigoje ji pastebimiau sulėtėjo. Praėjusiais metais matytas lūžis Lietuvos BVP augimo veiksnių požiūriu – 2010 metais ūkio plėtrą lėmė eksporto rinkų atsigavimas, o 2011 metais vis daugiau teigiamų požymių buvo galima pamatyti ir vidaus rinkoje. Nors ekonomika augo antrus metus iš eilės, ji vis dar yra žemiau savo 2008-ųjų piko. Per 2011 metus šis atotrūkis sumažėjo nuo 13 proc. iki 8 proc., tačiau visiškai išnykti turėtų ne anksčiau kaip 2014 metų pabaigoje.

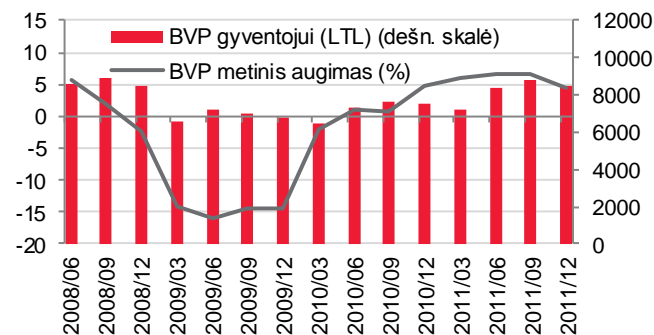
Metams artėjant į pabaigą mėnesiniai rodikliai leido numatyti plėtros lėtėjimą, kurį pagaliau parodė ir IV ketv. BVP statistika. Pirmą tempą prarasti pradėjo pramonė, kuri anksčiau pajunta išorinės aplinkos pokyčius. Vidaus paklausos būklę parodanti mažmeninė prekyba ir metų antroje pusėje augo gana sparčiai, taip bylodama apie atsigauanantį vidaus vartojimą. Visgi, jei silpnesnės pramonės plėtros tendencija tęsis, o tai veikiausiai neišvengiama turint omenyje silpstančią Europos ekonominę plėtrą, mažmeninė prekyba taip pat anksčiau ar vėliau gali pajusti šį efektą.

Praėjusių metų pradžioje nemažai nerimo kėlė pradėjusi augti infliacija – įsibėgėjantis kainų augimas grasino pakirsti tik pradedančią atsigauti gyventojų perkamąją galią. Tačiau stabilizavusis naftos kainoms ir blėstant pasaulinėms ekonomikos nuotaikoms, antroje metų pusėje nebeliko išorinių veiksnių, kurie būtų kėlę vartotojų kainų indeksą. Dėl vidinių ir išorinių veiksnių, 2011 metais vidutinė metinė infliacija paspartėjo nuo 1,3 iki 4,1 proc., bet buvo mažiausia palyginti su 4,4 proc. Latvijoje ir 5,0 proc. Estijoje.

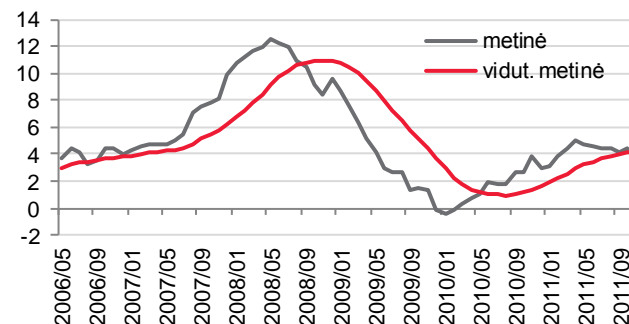
2011 metais darbo rinkoje buvo galima stebėti nedrašius, tačiau teigiamus pokyčius. Nedarbo lygis sumažėjo nuo 17,8 proc. 2010 metais iki 15,4 proc. 2011 metais. Vis dar aukštas nedarbo lygis ir vangiai augantis darbo užmokestis byloja, kad jėgų persvara darbo rinkoje tebėra darbdavio naudai. Po šešis ketvirčius iš eilės trukusio smukimo, darbo užmokestis nedrašiai (2-3 proc.)

pradėjo didėti tik praėjusių metų pradžioje, bet kol kas tėra apytiksliai pasiekęs 2009 metų vidurio lygį. Padėtis darbo rinkoje sukėlė naują emigracijos bangą: vien per 2010 metus, oficialiais duomenimis, iš Lietuvos išvyko daugiau nei 83 tūkst. asmenų – daugiausia per šių duomenų rinkimo laikotarpį nuo 2001 metų.

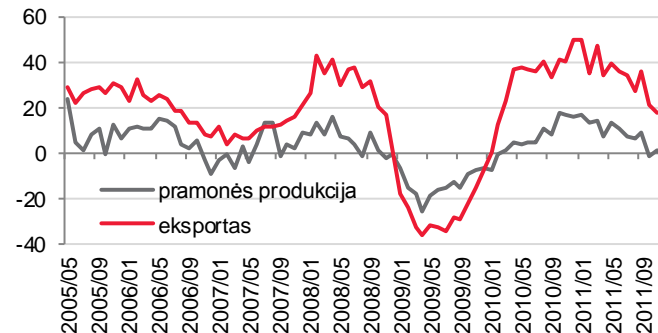
Lietuvos BVP



Infliacija (proc.)



Pramonės produkcija ir eksportas (metiniai pokyčiai, proc.)

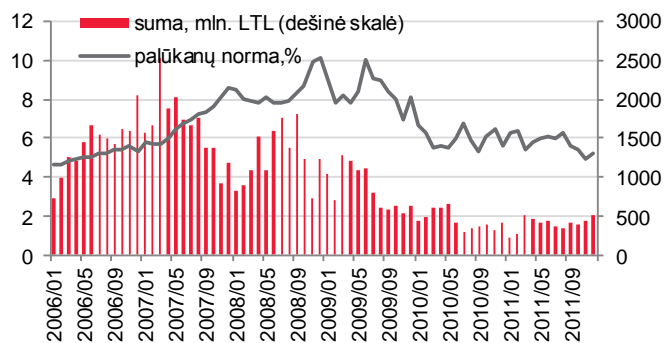


Atitinkamai didėjo ir privačių asmenų perlaidų iš užsienio reikšmė. 2011-ųjų I-III ketv. pervedama suma pasiekė beveik 4 proc. BVP ir jau ne pirmus metus galima kalbėti apie reikšmingą šio veiksnio įtaką vartojimui.

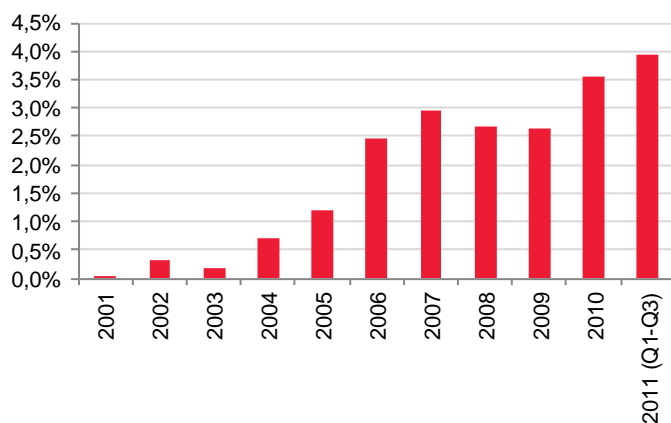
Kreditavimas 2011 metais taip ir neįgavo pagreičio.

Naujai suteiktų bankų paskolų praėjusiais metais buvo ne ką daugiau nei 2010-aisiais, nors palūkanų normos ir mažėjo. Finansų sektoriaus pasitikėjimas rinka kol kas šlubuoja – kaip parodė Lietuvos banko finansų sistemos apklausa, didžiausiomis rizikomis nurodomi didėjantys Europos viešųjų finansų nesubalansuotumai ir lėtas Lietuvos ekonomikos atsigavimas arba nuosmukis. Panašu, kad ir 2011-aisiais bankai vengė prisiimti pernelyg daug naujos kredito rizikos, todėl naujų paskolų įmonėms ir namų ūkiams suma sudarė 4,8 mlrd. litų ir buvo netgi mažesnė palyginti su 2010 metais išduota 5,4 mlrd. naujų paskolų suma.

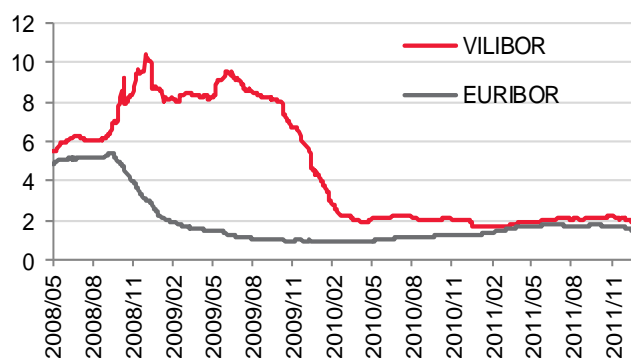
Naujos paskolos įmonėms ir namų ūkiams



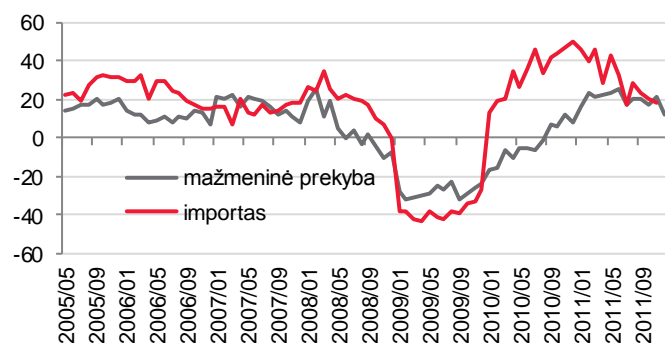
Privačių asmenų piniginės perlaidos iš užsienio (proc. BVP)



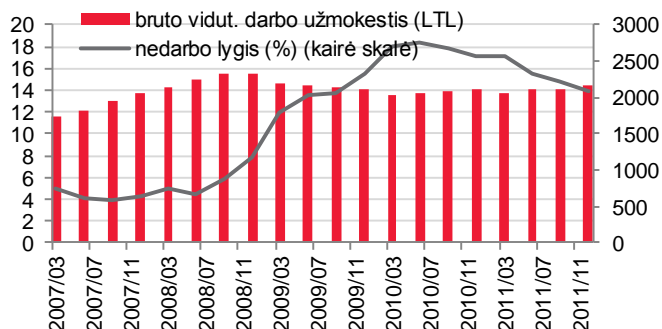
Tarpbankinės palūkanų normos, 6 mėn. (proc.)



Mažmeninė prekyba ir importas (metiniai pokyčiai, proc.)



Darbo rinkos rodikliai



Po stipraus BVP augimo 2011 metais, 2012 metai žada būti ne tokie įspūdingi. Prastėjantis ekonominis klimatas Vakarų Europoje reiškia, kad šalis netenka vieno iš savo plėtros variklių ir lieka kliautis tik vidaus paklausa. Tačiau pastarosios pajėgumas taip pat ribotas dėl didelio nedarbo, o ir išorės veiksnių poveikis anksčiau ar vėliau turėtų atsiliepti privačiam vartojimui. Tad Lietuvos ekonomika 2012 metais turėtų sumažinti greitį ir augimo tempas gali sulėtėti iki 2,0 proc., o 2013 metais siekti 3,5 proc. Remiantis šiomis prielaidomis, 2008-ųjų Lietuvos ekonomikos pikas bus pasiektas ne anksčiau kaip 2014 metais.

Lėtesnis ūkio augimas sąlygos ir mažesnę infliaciją 2012 metais. Lėčiau kainoms augti priežasčių taip pat turėtų mažėti tiek šalies viduje, tiek išorinėje ekonominėje aplinkoje. Lėtesnis pasaulio ekonomikos augimas neleis įsisiūbuoti gyventojams aktualių resursų kainoms pasaulio rinkose. Tuo pat metu nebe tokia greita plėtra šalies viduje reikš ir mažesnę paklausą prekėms ir paslaugoms. Tad vidutinė metinė infliacija 2012 metais gali sumažėti nuo 4,1 proc. iki 2,0 proc., o 2013 metais siekti 3,0 proc.

Lentelė: Lietuvos ekonomikos prognozės

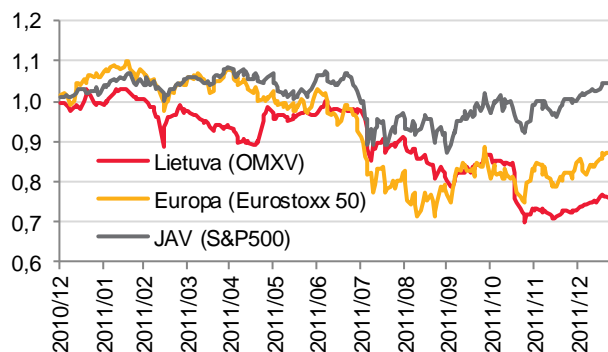
	2011	2012 pr.	2013 pr.
BVP	5,8%	2,0%	3,5%
Infliacija (vidut. metinė)	4,1%	2,0%	3,0%

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas ir „Finastos“ prognozės

Skolų slegiamos euro zonos kaimynystėje Lietuvos aktualijos taip pat lieka panašios. Ir toliau bus svarbu palaikyti stabilią fiskalinę būklę bei neprarasti vieno iš savo privalumų prieš senąsias euro zonos nares – Mastrichto kriterijus tenkinančio vyriausybės skolos dydžio. Trapi padėtis liks ir darbo rinkoje. Stingant ekonomikos augimo tempo, nedarbo lygis vargu ar reikšmingiau mažės 2012 metais. Dėl šios aplinkybės verslas susidurs su ribotu vidaus paklausos potencialu trumpu laikotarpiu, o stagnacija Vakarų Europoje lems alternatyvių eksporto rinkų paieškos poreikį.

2011 metai nebuvo sėkmingi investuojantiems į akcijas. NASDAQ OMX Vilniaus biržos akcijų indekso reikšmė per metus sumažėjo 27 proc. Visus praėjusius metus rinkoms atokvėpio nedavė nerimstanti euro zonos skolų krizė, kuri smukdė akcijų indeksus visame pasaulyje. Kaip ir reikėtų tikėtis, labiausiai nukentėjo Europos akcijų rinka – Eurostoxx 50 indeksas per 2011 metus sumažėjo 17 proc. Gana nemažas atotrūkis matomas JAV akcijų rinkos pokyčiuose – nepaisant didėjančios skolos, bendra ekonominė būklė lėmė, kad akcijų kainos laikėsi tvirčiau ir 2011 metų pabaigoje S&P 500 indekso reikšmė prilygo vertei metų pradžioje.

Akcijų kainų indeksai¹



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas, Bloomberg ir „Finasta“

2012 metus investuotojai pasitiko kiek geresnėmis nuotaikomis. Palankesnių ekonominių naujienų srautas iš JAV, sėkmingai pirmosiomis sausio savaitėmis išleistos euro zonos šalių obligacijų emisijos apmalšino rinkos dalyvių nerimą. Bet apie visišką problemų išnykimą kalbėti negalima. Graikijos skolos klausimas tebėra atviras, nors rinkos ir gali jaustis kiek stabiliau po 2012 metų vasario 21 d. patvirtintos naujos finansinės paramos. Tačiau likusių euro zonos valstybių skolos niekur nepranyko, ir numatomas iššūkių kupinas fiskalinės drausmės periodas. Ekonomistai prognozuoja lėtesnę ekonomikos plėtrą 2012-aisiais ir baiminasi euro zonos recesijos.

¹ Pastaba: indeksų vertės 2010 12 31 prilygintos 1.

Lentelė. Investicijų į turto klases grąža per metus

	2009	2010	2011
Indėliai ²	7,4%	2,3%	1,5%
Akcijos ³	46%	56%	-27%
Auksas	24%	30%	11%
Žaliavos ⁴	23%	6%	-8%
Nekilnojamas turtas	-28%	13%	6% ⁵

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

FINANSŲ RINKOS PERSPEKTYVOS

Akcijų rinkoje kol kas lieka nemažai neapibrėžtumo, tad bent jau iš pirmo 2012 metų pusmečio nėra aišku, ko tikėtis. Tuo atveju, jei sprendžiant euro zonos skolų problemą bus pasiekta konkrečių rezultatų, didesnis aiškumas būtų palankus investicijoms į rizikingus aktyvus.

Blausios ekonomikos prognozės kol kas neleidžia optimistiškai prognozuoti ir žaliavų kainų krypties, kuriai būtina sveika paklausa, o ją sąlygoja stipri ekonomika. Auksas, kaip atskira žaliavų rūšis, gali paklusti saviems dėsningumams, – t.y. rinkoms esant nestabilioms, išliktų jo kaip saugumo „etalono“ paklausa. Tačiau čia verta atkreipti dėmesį į tai, kad aukso rinkoje vis dar gali būti kainų burbulas ir šis aktyvas gali būti pervertintas.

Lietuvos gyventojai yra pakankamai konservatyvūs investuotojai ir finansų rinkos priemonės sudaro tik nedidelę jų finansinio turto dalį. Vis dar labiausiai paplitusi lėšų laikymo forma – gryniesi pinigai ir bankų indėliai. Turintys didesnes sumas, ribodami bankų sistemos riziką, gali rinktis nekilnojamąjį turtą kaip alternatyvią investiciją. Nors nesama statistinių įrodymų, tačiau dalis emigrantų piniginių pervedimų taip pat gali būti nukreipiama šia linkme. Tiesa, mažai tikėtina, kad investicijų mastas būtų toks didelis, kad reikšmingai paveiktų būsto rinkos kainas, kurios visgi turėtų labiausiai priklausyti nuo bendros šalies ekonominės būklės.

² naujų namų ūkių indėlių vidutinė metinė palūkanų norma litais

³ OMXV indekso grąža

⁴ Reuters-Jefferies žaliavų indekso grąža

⁵ Lietuvos parduotų gyvenamųjų būstų vidutinė 1m² kaina, 2011 III ketv. duomenys.

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Nors 2011 metais būsto rinka Lietuvoje buvo permaininga, tačiau krizinių metų kontekste išgyveno tikrą renesansą. Labiausiai pasižymėjo sostinė, kurioje iš viso pradėti arba atnaujinti statyti net 22 daugiabučių projektai, t. y. rinkai pasiūlyta apie 1680 naujų butų – apie tris kartus daugiau nei 2010 metais. Kituose Lietuvos didmiesčiuose taip pat vyko naujų projektų statybos, tačiau skaičiai kiek kuklesni – Kaune iš viso rinkai pasiūlyta apie 274 butus – apie tris kartus daugiau nei 2010 metais, o Klaipėdoje 63 – 2,5 karto mažiau nei 2010 metais. Sandorių apimtys bei kainos vis dar išliko stabiliai žemos. Jei euro zonos valstybių skolų krizė nepaaštrės ir bankai išlaikys palankias finansavimo sąlygas, galima tikėtis geresnių 2012 metų.

2011 metais būsto rinka vieningos krypties neišlaikė. Metų pradžioje gerėjantys šalies makroekonominiai rodikliai, gyventojų lūkesčiai bei kreditavimo sąlygos teigiamai veikė visą NT sektorių – didėjo paklausa, buvo pradedami nauji arba užbaigiami anksčiau sustabdyti projektai, augo statybų apimtys. Remiantis Statistikos departamento duomenimis, pirmoje metų pusėje sparčiai augo naujai pastatyto gyvenamojo ploto kiekis, tačiau antroje metų pusėje statybų tempai ėmė blėsti – bendras naujai pastatyto gyvenamojo ploto kiekis sumenko beveik 28 proc.

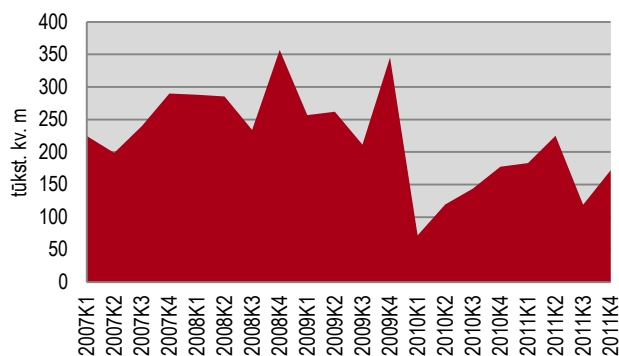
Didžiuosiuose šalies miestuose naujai pastatyto gyvenamojo ploto apimtys išliko žemos visus 2011 metus. Metų pradžioje pradėję augti statybų tempai, kaip ir visoje Lietuvoje, smuko antroje metų pusėje, išskyrus Klaipėdą, kurioje naujai pastatyto gyvenamojo ploto kiekis beveik pasiekė Vilniaus apimtį. Tačiau tikėtina, jog tai yra tik vienkartinis padidėjimas.

Paklausa 2011 metais taip pat išlaikė kintančias tendencijas. Būsto pirkimo-pardavimo sutarčių skaičius metų pradžioje didėjo, tačiau baigiantis metams augimas atslūgo. Vis dėlto kiekvieną 2011 metų ketvirtį, lyginant su atitinkamu 2010 metų periodu, buvo sudaroma 4,2-14,3 proc. daugiau butų pirkimo-pardavimo sutarčių ir net 32,8-49,7 proc. daugiau individualių namų pirkimo-pardavimo sutarčių. Tokių staigų individualių namų susidomėjimą galima paaiškinti žemos palyginamosios bazės efektu, nes tai brangesnis NT segmentas, kurio pardavimai ekonominio sunkmečio metu

buvo itin sumažėję. Bendras sandorių skaičiaus augimas nuteikia optimistiškai ir signalizuoja apie didėjančią likvidumą rinkoje.

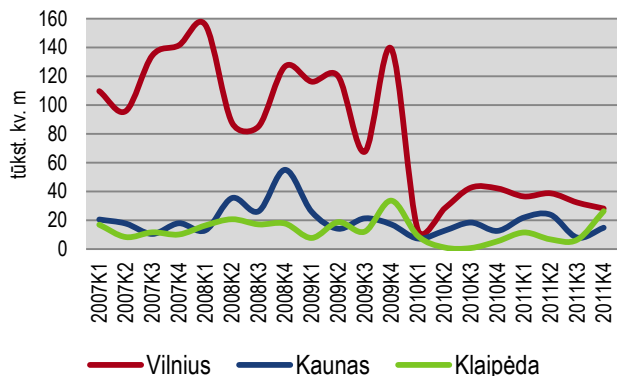
Žemės sklypų rinkoje taip pat buvo stebimos kintančios tendencijos – sandorių augimas metų pradžioje bei mažėjimas antroje metų pusėje. Vis dėlto žemės sklypų sandorių skaičius paskutinį 2011 metų ketvirtį netikėtai išaugo beveik 10 proc. lyginant su III ketvirčiu. Sėkmingesnius ketvirtojo ketvirčio rezultatus galėjo nulemti atsigaunantis susidomėjimas šiuo segmentu bei neįprastai šiltas gruodis, kada nesant sniego galėjo būti sėkmingai apžiūrėti ir įvertinti nauji pirkiniai, tad sandorių galėjo būti sudaryta daugiau nei įprastai tokiu metų laiku.

Pastatyta gyvenamojo ploto Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pastatyta gyvenamojo ploto didžiuosiuose Lietuvos miestuose

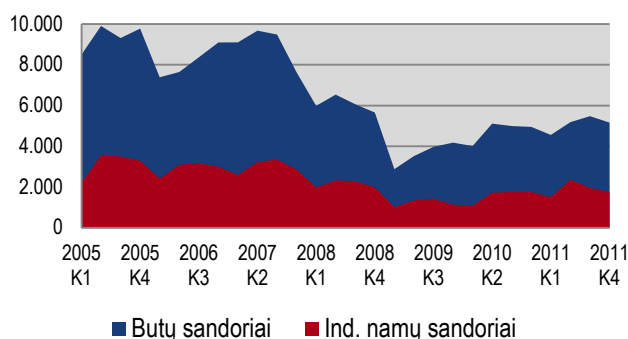


Šaltinis: Statistikos departamentas

Reikėtų nepamiršti ir banko „Snoras“ bankroto, kuris bent jau trumpuoju periodu įnešė sumaišties ir nepasitikėjimo. Dėl to 2011 metų pabaigoje buvo stebimas gyventojų aktyvesnis

domėjimasis NT. Tikėtina, jog dalis sandorių galėjo būti sudaryti siekiant apsaugoti turimus indėlius bankuose.

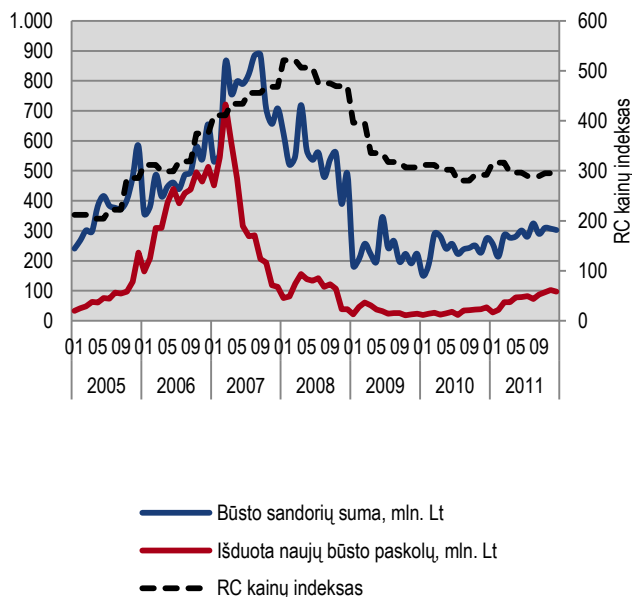
Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Istoriniai duomenys rodo, jog būsto rinka Lietuvoje labai priklauso nuo finansavimo: augant finansavimui, didėja sandorių skaičius bei per mėnesį sudaromų sandorių sumos. Atitinkamai seka ir būsto kainų indeksas. Pastebėtina, jog NT rinka Lietuvoje sureagoja į finansavimo pokyčius per 1-2 ketvirčius, o būsto kainų indeksas – per 3-4 ketvirčius.

Būsto sandorių sumų, finansavimo ir būsto kainų priklausomybė



Šaltiniai: VĮ „Registru centras“, Lietuvos bankas

Analizuojant Lietuvos banko duomenis, matyti, jog naujai išduotų būsto paskolų lygis augo net ir po atsakingo skolinimosi taisyklių priėmimo. Vadinas, rinkos dalyvių

būgštavimai nepasitvirtino, o priimtos taisyklės neturėjo didesnės įtakos NT rinkai.

Analizuojant „Būsto sandorių sumų, finansavimo ir būsto kainų priklausomybės“ grafiką matyti, jog nuo 2009 metų antros pusės iki 2011 metų visi analizuojami kintamieji buvo žemiausiame taške ir išlaikė stabilų lygį su minimaliais svyravimais tiek į teigiamą, tiek į neigiamą puses. Galima teigti, jog analizuojamu periodu buvo pasiektas NT ciklo dugnas. Tuo tarpu jau 2011 metais prasidėjo lėtas rinkos atsigavimas daugiausiai įtakotas palankesnės bankų finansavimo politikos.

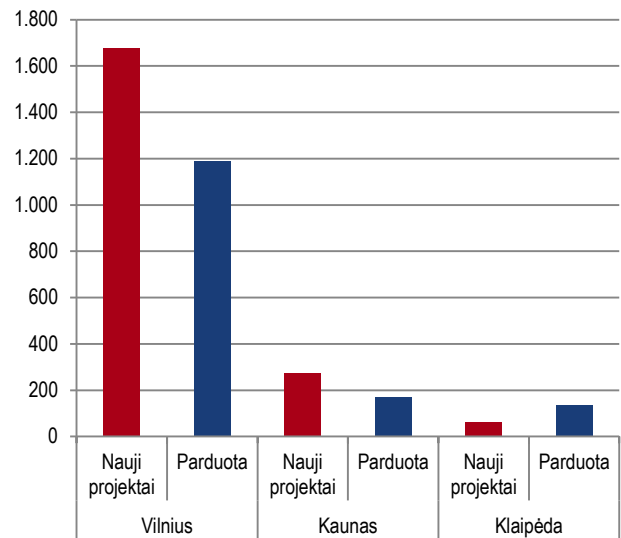
Situacija NT rinkoje Lietuvoje 2012 metais turėtų tiesiogiai priklausyti nuo to, kokia bus bankų finansavimo politika. Pastaroji priklauso ne tik nuo makroekonominių procesų, vykstančių šalyje, bet ir nuo globalaus finansų sektoriaus stabilumo. Žinant, jog šiuo metu Europoje itin aktualios valstybių skolų problemos bei nerimaujama dėl recesijos, sunku prognozuoti, kokia galėtų būti bankų finansavimo politika. Tačiau 2011 metų pabaigoje tendencijos buvo teigiamos: daugėjo naujai išduodamų būsto paskolų, augo sandorių skaičius, o VĮ „Registru centras“ fiksavo NT kainų prieaugį.

Vis dėlto kalbant apie NT rinkos atsigavimą Lietuvoje reikėtų išskirti sostinę, kuri užima lyderės pozicijas tiek pagal sandorių apimtį, tiek pagal naujai pradėtų projektų skaičių. Tuo tarpu kituose miestuose NT rinka išliko gana vangiai. Registru centro duomenimis, sostinėje 2011 metais kas mėnesį buvo sudaroma vidutiniškai po 562 būsto pirkimo-pardavimo sandorius, t.y. apytiksliai 1 sandoris tūkstančiui gyventojų. Atitinkamai Kaune – po vidutiniškai 267 arba 0,8 sandorio tūkstančiui gyventojų, o Klaipėdoje – po vidutiniškai 180 sandorių per mėnesį arba po apytiksliai 1 sandorį tūkstančiui gyventojų. Pagal pastarąjį rodiklį Klaipėda nenusileido Vilniui, tačiau pagal naujai pradėtų arba atnaujintų daugiabučių projektų skaičių užtikrintai pirmavo sostinė. Vilniuje buvo pradėtos arba atnaujintos statybos net 22 daugiabučių projektų. Nauja atsiradusi butų pasiūla sudarė apie 1680 butų. Daugiausia buvo statoma ekonominės (52 proc.) bei vidutinės klasės (40 proc.) projektų, o mažiausiai – prestižinės (8 proc.). Tuo tarpu Kaune buvo pradėtos ar atnaujintos statybos 11 būsto projektų. Nauja atsiradusi butų pasiūla sudarė apie 274 butus. Daugiausia buvo statoma ekonominės (81 proc.) klasės projektų, o vidutinės ir prestižinės klasės projektai

sudarė atitinkamai 15 proc. ir 4 proc. Kaune buvo statoma kur kas daugiau pigiausio segmento, t.y. ekonominės klasės, butų nei Vilniuje. Taip pat laikinojoje sostinėje visi nauji projektai buvo nedideli – iki keliasdešimties butų projekte. Klaipėdoje buvo pradėtas statyti tik vienas ekonominės klasės naujas daugiabutis, kuris pasiūlą turėtų papildyti 63 butais.

2011 metais pradėti daugiabučių projektai Vilniuje		
Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
Elniakampio namai	Inreal valdymas	17
Santariškių namai "Mėta 3"	EIKA	30
Nauji butai Pilaitėje C1	EIKA	42
Ozo parkas (III etapas)	Realco	144
Karoliniškių deimantai	Elguva	130
Kotrynos vartai	Lords LB Asset Management / LLBOF-1	33
Loft Town (I etapas)	Penki kontinentai / Trinapolis	106
Vilkipėdės parkas	Transvesta	16
Katkaus g. 1	Pajūrio vila	34
Bajorų kalvos V etapas	HANNER	117
Antakalnio Terasos	MG Valda	181
Žirmūnų namai	MG Valda	108
Amber Haus Vilnius	PPI Group	128
Bajorų dominija (I etapas)	Merko statyba	68
River Loft	Land Real	54
Žvėryno vartai	Lonvita	19
Lvovo g./ Linkmenų g.	Statybų gausa	41
VII kvartalas Pilaitėje	Vilmesta	92
Konarskio butai	Vilbra	90
Eitminių g. 18	Anreka	108
Veikmės apartamentai	Veikmė	89
Riešuto namai	Solo House	33
Iš viso:		1680
2011 metais pradėti daugiabučių projektai Kaune		
Svajonių alėja	Centromera	15
Šilo namai	YIT Kausta	40
Kaštono namas	AVADI	20
Naujoji Freda	Fizinis asmuo	12
Šilainių valda	Rainvest	24
Druskininkų g. 9	Karolmeda	12
Aleksoto vilos	Fizinis asmuo	50
Užliedžiai, Kauno raj.	Litesta	20
Užliedžiai, Kauno raj.	Litesta	18
Užliedžiai, Kauno raj.	Balti namai	27
Kiparisų kvartalas	Statybos valda	36
Iš viso:		274
2011 metais pradėti daugiabučių projektai Klaipėdoje		
Taikos g. 120B	Arkada	63

Naujų butų statybos bei pardavimo apimtys didžiuosiuose Lietuvos miestuose (vnt.)

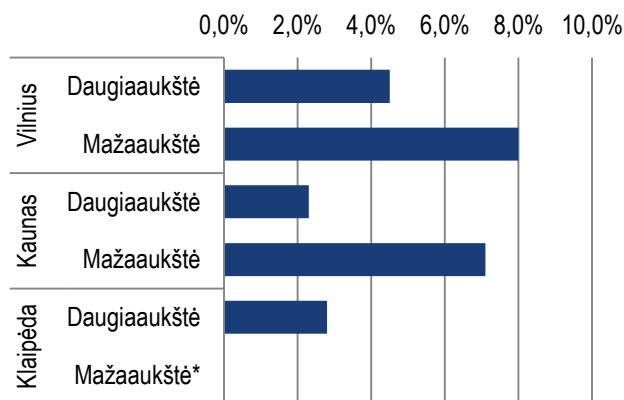


Šaltinis: „Inreal“

Analizuojant projektus, galima teigti, jog ne visi buvo vienodai sėkmingi. Geriausiai parduvinėti sekėsi mažaaukštės statybos projektus. Pastarieji yra tarpinė grandis tarp gyvenimo mieste su išplėta infrastruktūra ir viešojo transporto sistema bei privačios, jaukios, žalios ir kokybiškos gyvenamosios erdvės. Todėl susilaukia didesnės paklausos nepaisant to, jog šio segmento butai yra brangesni nei daugiaaukštės statybos butai.

2011 metais Vilniaus pirminėje butų rinkoje, po keleto metų pertraukos, pradėjo didėti pasiūla. Gerėjant bankų finansavimo sąlygoms bei esant stabiliems pardavimų rezultatams, investuotojai vis drąsiau investavo į naujos pasiūlos kūrimą. Pastebėjome, jog nauji būsto projektai susilaukė kur kas didesnio pirkėjų susidomėjimo, todėl pirmoje metų pusėje tokiuose projektuose vidutiniškai 5-7 proc. buvo pakilusios butų kainos. Vis dėlto neramumai euro zonoje bei miglotos makroekonominės perspektyvos paskatino NT vystytojus pagreitinti pardavimo procesus, dėl ko naujų projektų kainos buvo grąžintos į pradinį lygį, o metų pabaigoje itin padaugėjo Kalėdinių akcijų ir kitų specialių pasiūlymų.

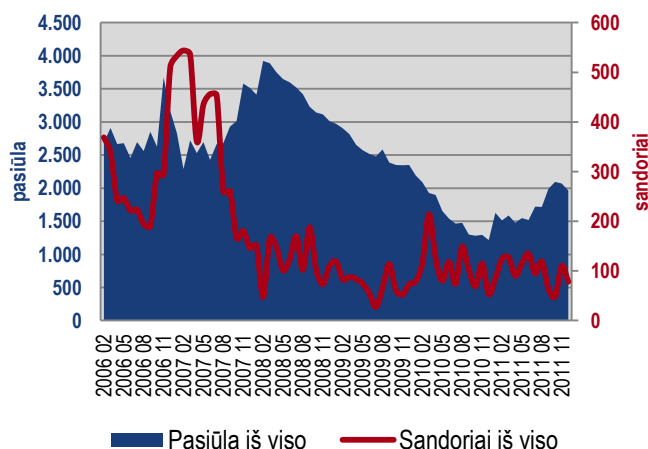
Mažaaukštės ir daugiaaukštės statybos projektų likvidumas atsivėlgiant į kiekvieno segmento pasiūlą



Šaltinis: „Inreal“

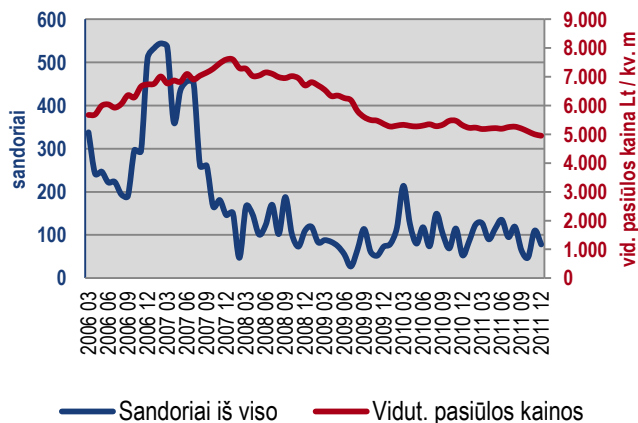
*Klaipėdoje nebuvo vystoma mažaaukštės statybos projektų

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



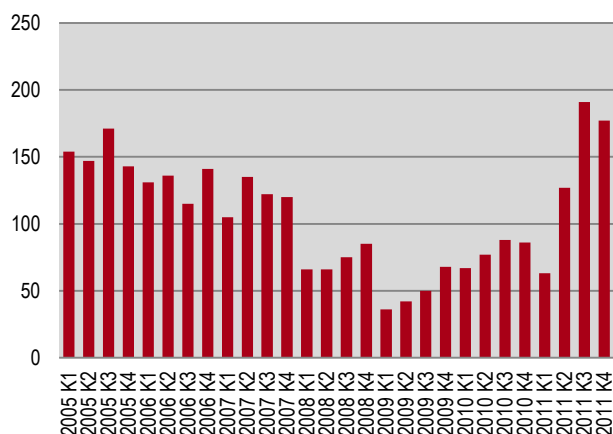
Šaltinis: „Inreal“

Pirminės rinkos butų paklausos ir kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Vilniuje individualių namų segmente 2011 metų pradžia buvo gana vangī – pirkimo-pardavimo sandorių I-ajį kv. sudaryta 6 proc. mažiau nei atitinkamą laikotarpį 2010 metais. Vis dėlto vėlesniuose ketvirčiuose sandorių buvo sudaroma beveik 2 kartus daugiau nei atitinkamais 2010 metų ketvirčiais. III-ajį ir IV-ajį 2011 metų ketvirtį buvo sudaryta rekordiška daug individualių namų pirkimo-pardavimo sutarčių. Didėjantį sandorių skaičių galima paaiškinti neblėstančiu gyventojų noru įsikurti individualioje erdvėje bei tuo, jog per krizę maždaug perpus atpigę individualūs namai tapo kur kas labiau įperkami.

Žemės sklypų rinkoje taip pat buvo stebimas pagyvėjimas. Daugiausiai pirkimo-pardavimo sutarčių sudaryta Vilniaus rajone. VĮ „Registrų centras“ duomenimis, per 2011 metus iš viso sudaryta 1318 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutarčių, o Vilniaus mieste – 894. Daugiausiai sandorių buvo užregistruota II-ajį ketvirtį, kada Vilniaus mieste ir rajone buvo sudarytos atitinkamai 241 ir 402 pirkimo-pardavimo sutartys. Paskutinįjį 2011 metų ketvirtį Vilniuje ir Vilniaus raj. buvo užregistruoti atitinkamai 222 ir 356 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai sudarė atitinkamai 5,2 proc. ir 6,3 proc. daugiau nei 2011 metų trečiąjį ketvirtį. Daugiausia sandorių buvo sudaroma žemės ūkio bei gyvenamosios rinkos sektoriuose. Sėkmingesnius ketvirtojo ketvirčio rezultatus taip pat galėjo nulemti atsigaunantis susidomėjimas šiuo segmentu bei neįprastai šiltas gruodis, kada nesant sniego galėjo būti sėkmingai apžiūrėti ir įvertinti nauji pirkiniai, tad sandorių galėjo būti sudaryta daugiau nei įprastai tokiu metų laiku. Gyvenamajame segmente populiariausi išliko namų valdų žemės sklypai po 8-15 arų,

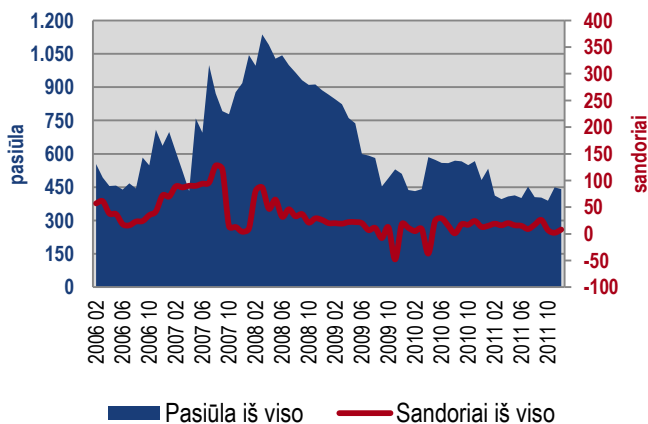
12-14 km atstumu nuo Centro: Pilaitės, Ukmergės, Molėtų, Pavilnio, Nemenčinės kryptimis. Per metus gyvenamosios paskirties sklypai vidutiniškai pabrango apie 10 proc. Vis dėlto didžioji dalis sandorių sudaroma žemės ūkio sklypų segmente. Paklausiausi – ekonominei veiklai tinkami dideli masyvai, tuo tarpu maži žemės ūkio sklypai išliko ne itin patrauklūs.

Kaune, priešingai nei sostinėje, pasiūla pirminėje butų rinkoje neįgavo augimo tendencijos – stebimas pasiūlos kiekio stabilizavimasis. Visus metus išsilaikė 400-500 pasiūloje esančių butų kiekis – tai maždaug 3 kartus mažiau nei ekonominio piko metu.

Maža pasiūla rinkoje ir atitinkamai ribotas pasirinkimas darė įtaką ir silpniems pardavimų rezultatams. 2011 metais nekilnojamojo turto plėtotojai Kaune vidutiniškai realizavo apie 14 butų per mėnesį. Tai yra vidutiniškai apie 6 proc. visų butų sandorių – maždaug tris kartus mažesnė proporcija nei Vilniuje. Minėtos sandorių apimtys Kaune laikėsi nuo 2010 metų pabaigos ir aiškesnės tendencijos neįgavo. Daugiausiai sandorių buvo sudaroma ekonominės ir vidutinės klasės sektoriuose (atitinkamai 46 proc. ir 42 proc.), o mažiausiai prestižiniame segmente – 12 proc.

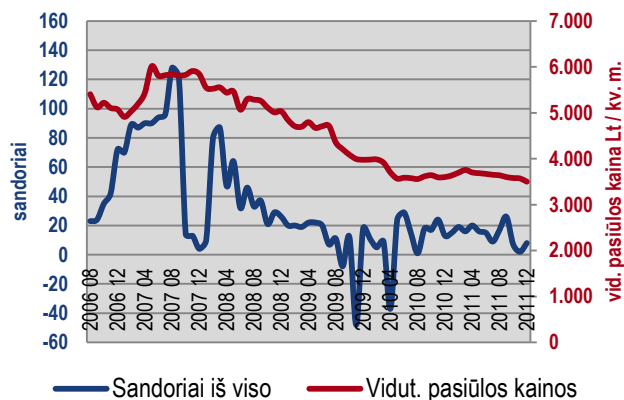
Metų pabaigoje pastebimai sumažėjo pirminės rinkos butų sandorių, nors pasiūlos lygis šiek tiek išaugo. Per 2011 metus pasiūloje buvusių butų kainų vidurkis sumažėjo maždaug 3 proc. Kainų korekcija buvo labiausiai pastebima antroje metų pusėje.

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



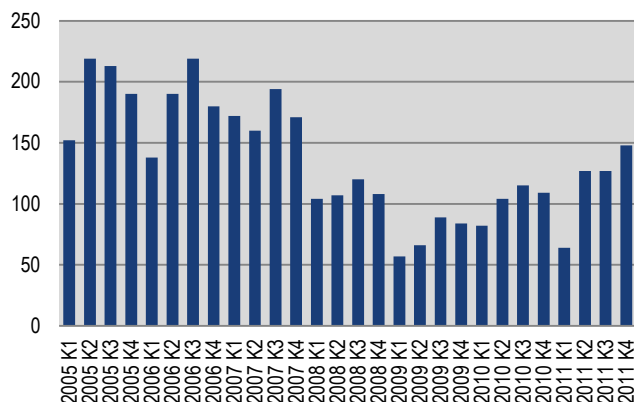
Šaltinis: „Inreal“

Pirminės rinkos butų paklausos ir kainų dinamika Kaune



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Keletą ketvirčių iš eilės Kauno pirminėje rinkoje stebimas butų sandorių bei vidutinės pasiūlos kainos stabilizacijos periodas. Tikėtina, jog seniau pastatytuose ir mažiau sėkminguose projektuose bus galima sulaukti nežymaus kainų mažėjimo, tuo tarpu naujuose projektuose kainų mažėjimo tendencijos nepastebėta. Vis dėlto dėl euro zonos valstybių skolų problemų sumažėjusios sandorių apimtys trumpuoju laikotarpiu gali daryti įtaką kainų mažėjimui, nes tik mažinant kainą galima pagyvinti pardavimus. Dėl šios priežasties Kaune gali stipriai sumažėti naujų investicijų į būstų statybą. Juolab, kad jau dabartinis kainų lygis neskatina vystytojų investuoti į šią rinką.

Individualių namų sektoriuje sandorių skaičius išlaikė augimo tendenciją – metų pirmoje pusėje per mėnesį buvo sudaromi vidutiniškai 32 sandoriai, tuo tarpu antroje pusėje sandorių padaugėjo iki vidutiniškai 46 per mėnesį. Dažniausiai buvo

ieškoma 150-200 kv. m ploto individualių namų, kurių kaina neviršytų 250-300 tūkst. Lt. Pirkėjai dažniausiai ieškojo namų Kauno priemiesčiuose arba arčiau Kauno centro esančiuose mikrorajonuose.

Kaune žemės sklypų sandorių apimtys stabilizavosi. Populiariausi išliko gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypai, ypatingai Kauno rajone, kuriame sandorių sudaroma maždaug 3 kartus daugiau nei mieste. Kainų tendencijos išliko artimos Vilniui – per metus gyvenamosios paskirties sklypai vidutiniškai pabrango 10-20 proc.

Klaipėdoje per 2011 metus buvo pradėtas statyti vos 1 naujas gyvenamosios paskirties projektas. Dar vieno daugiabučio statybos buvo tęsiamos Dragūnų kvartale, o likusiuose projektuose vystytojai siekia išsiparduoti likučius ir naujų statybų neplanuoja.

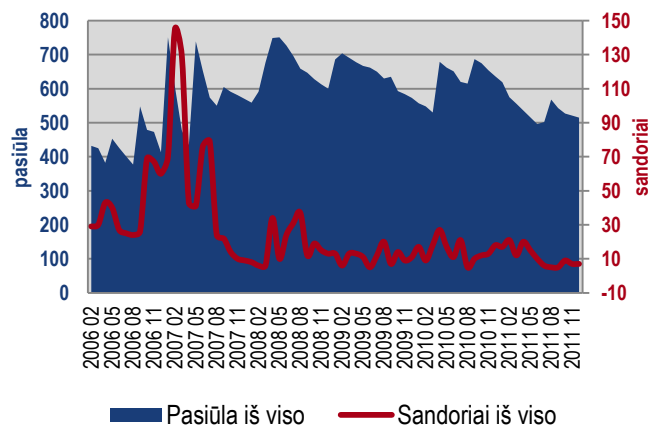
Klaipėdoje nepastebėta ryškesnės pasiūlos kitimo tendencijos. Panašus pasiūlos lygis, apie 500-600 butų, išliko visus 2011 metus.

Metų pabaigoje pastebimai sumažėjo pirminės rinkos butų sandorių, nors pasiūlos lygis iš esmės nepakito. Per 2011 metus pasiūloje buvusių butų kainų vidurkis sumažėjo maždaug 1 proc. Kainų korekcija buvo labiausiai pastebima antroje metų pusėje.

Individualių namų sektoriuje pirkimo-pardavimo sandorių skaičius išliko ypatingai žemas. 2011 metų pirmoje pusėje per mėnesį buvo sudaromi vidutiniškai 6,5 sandoriai, o antroje pusėje sandorių padaugėjo iki vidutiniškai 8 per mėnesį. Rinka išlieka beveik neaktyvi. Objektivių priežasčių gyvybingumui atsirasti kol kas nėra, todėl tikėtina, jog esama situacija bent jau artimiausiu metu neturėtų keistis.

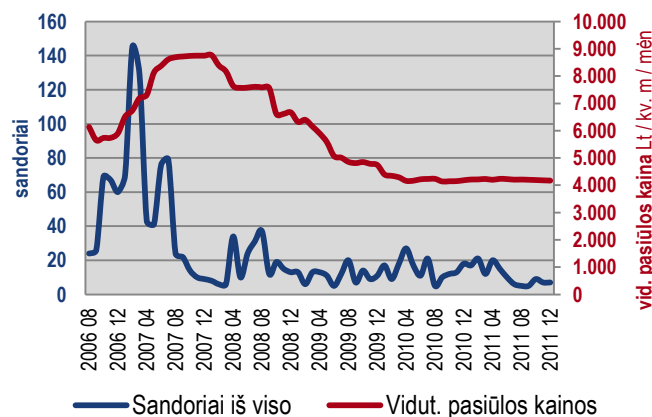
Klaipėdos žemės sklypų rinka išsiskiria tuo, jog miesto teritorijoje sandorių beveik nesudaroma. Tuo tarpu Klaipėdos rajone sandorių sudaroma keliolika kartų daugiau. Populiariausi išliko namų valdų bei žemės ūkio paskirties sklypai. Pastarųjų kainų tendencijos mažai kuo skyrėsi nuo kitų didžiųjų miestų – gyvenamosios paskirties sklypai vidut. pabrango apie 10-15 proc. Vis dėlto fiksuotas kainų pakilimas traktuojamas kaip vienkartinis atšokimas nuo žemos palyginamosios bazės, todėl artimiausiu metu sandorių apimtys bei vidutinės kainos turėtų išlikti stabilios.

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



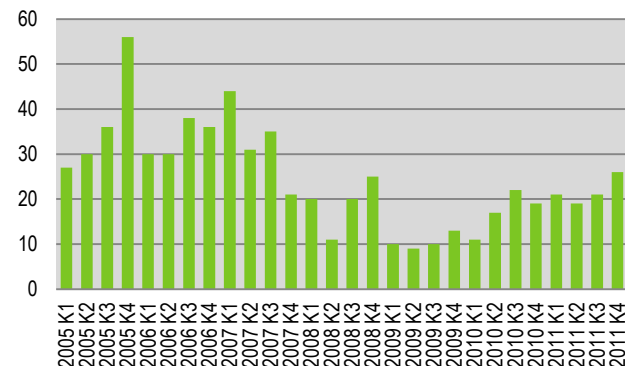
Šaltinis: „Inreal“

Pirminės rinkos butų paklausos ir kainų dinamika Kaune



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Jei Lietuvos ekonomika išlaikys prognozuojamus augimo tempus ir bankų finansavimo sąlygos vis gerės, didžiuosiuose Lietuvos miestuose turėtų daugėti būsto sandorių bei aktyvėti visa gyvenamoji rinka. Todėl būtų galima tikėtis naujų investicijų, kurios ne tik kuria pasiūlą, bet ir skatina ekonomiką. Vis dėlto dėl neapibrėžtos ekonominės perspektyvos, manome, jog artimiausiu metu butų kainos turėtų išsilaikyti stabilios. Juolab, kad siekdami išparduoti esamus likučius nekilnojamojo turto plėtotojai negalės jų branginti, o nauji projektai turėtų būti pradedami orientuojantis į jau esamą kainų lygį.

Pirminės būsto rinkos tendencijos 2012 metams

	Pirminės rinkos butų kainų lygis	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis
Vilnius	→	→↗	↗
Kaunas	→	↗	→↗
Klaipėda	→	↗	→↗

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Verslo centrų sektoriuje 2011 metais išsiskyrė tik Vilnius. 2010 metais atėjusios tarptautinės kompanijos bei jų plėtra paskatino rinkos dalyvius aktyviau investuoti į šį segmentą. 2011 metais buvo pradėti arba atnaujinti statyti net 8 projektai, iš kurių vienas 2250 kv. m ploto buvo užbaigtas antroje metų pusėje, o dauguma likusių 2012 metais modernių verslo centrų rinką turėtų papildyti apie 27.650 kv. m nuomojamo ploto. Sėkmingai užbaigus teisinius procesus rinkoje turėtų pasirodyti dar vienas 5400 kv. m ploto verslo centras JAN. Rekordiška išaugusi naujų verslo centrų pasiūla turėtų didinti konkurenciją bei riboti galimą nuomos kainų augimą. Kituose miestuose verslo centrų rinka išliko vangesnė – naujų projektų nebuvo vystoma, tačiau per metus pastebimai sumažėjo vakansijos: Kaune nuo 17 proc. iki 8,4 proc., o Klaipėdoje – nuo 21 proc. iki 9 proc.

2011 metais atsigavimo požymius demonstruojanti Lietuvos ekonomika darė teigiamą įtaką verslo centrų rinkai visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Vis dėlto sostinėje šis atsigavimas labiausiai pastebimas. Daugiausiai įtakos tam turėjo pagerėję įmonių finansiniai rodikliai, kuriamos naujos darbo vietos bei išaugusi modernių biurų paklausa. Reaguodami į gerėjančią situaciją šiame sektoriuje, nekilnojamojo turto plėtotojai ryžosi pradėti arba atnaujinti biurų projektų statybos darbus. Vis dėlto aktyvesni statybos darbai vyko tik sostinėje. Kituose Lietuvos didmiesčiuose naujų verslo centrų nebuvo statoma.

2011 metais Vilniuje buvo atidarytas vienas nedidelis verslo centras Naujamiestyje. Jis modernių biurų plotą papildė apie 2250 kv. m nuomojamo ploto. Baigiantis metams sostinėje buvo galima suskaičiuoti 7 vystomus verslo centrų projektus, kurie iš viso biurų rinką turėtų papildyti 31.550 kv. m nuomojamo ploto. Dauguma šių projektų yra baigimo stadijoje, todėl labai tikėtina, jog naujai statomas plotas rinkai bus pasiūlytas per 2012 metus. Dar vienas pastatytas, bet dėl bankroto procedūrų iki šiol rinkai nepasiūlytas verslo centras JAN, Pilaitės pr., turėtų būti atidarytas 2012 metų pirmoje pusėje. Turta perėmusi SEB banko antrinė įmonė turėtų pasiūlyti rinkai dar apie 5400 kv. m nuomojamo ploto. Nepaisant miglotų ekonomikos prognozių, šiais metais turėtų atsirasti naujų projektų: apie planus įsikelti į naują būstinę paskelbė DNB bankas, kuris ieško 10.000 kv. m ploto

patalpų, taip pat nuolat plečiasi kitos sėkmingai Lietuvos rinkoje įsitvirtinusios užsienio įmonės (*Barclays, Western Union*). Tikėtina, jog sėkmingas šių įmonių atėjimas į Lietuvą paskatins ir kitas užsienio įmones atkreipti dėmesį į mūsų šalį.

Vystomi verslo centrai Vilniuje

Verslo centras	Nuomojamas plotas, kv. m	Planuojama atidarymas
Baltic Hearts	3.300	2012
Vytenio g. 46	2.000	2012
Pirklių klubas	6.300	2012
J. Jasinskio g.	2.200	2012
Trapecija	2.450	2012
Ulonų verslo centras	3.900	2013
Gama	11.400	2012
IŠ VISO	31.550	

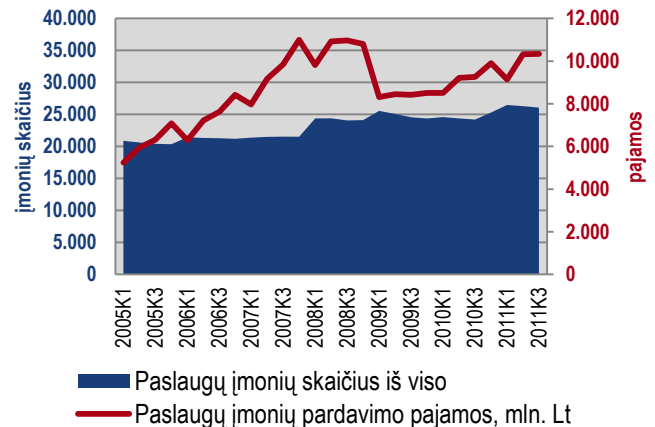
Šaltinis: „Inreal“

Analizuojant vakansijos rodiklius 2011 metais taip pat pastebimos teigiamos tendencijos: apie 14 proc. siekęs laisvų patalpų lygis sostinėje 2010 metų pabaigoje sumažėjo iki apytiksliai 9 proc. 2011 metų pabaigoje. Laisvų verslo centrų plotų nuolat mažėjo, tačiau negalima pasakyti, jog rinkoje dominavo nuomotojai. Priešingai, verslo centrų nuomos rinka buvo itin aktyvi, buvo stebima intensyvi nuomininkų migracija iš prastesnių patalpų į geresnes, todėl verslo centrams, kurie jau yra technologiškai ir morališkai pasenę, vis sunkiau palaikyti kainų bei užimtumo lygį. Remiantis Vakarų valstybių praktika, modernūs verslo centrai turėtų būti iš esmės atnaujinami kas 5-8 metus.

Analizuojant pagal biurų klases, galima teigti, kad 2011 metų pabaigoje mažiausia vakansija (4,4 proc.) buvo moderniausių, t. y. A klasės verslo centrų sektoriuje. Tuo tarpu B1 bei B2 klasės verslo centrų sektoriuje situacija buvo mažiau palanki. 2010 metų pabaigoje B1 klasės verslo centrų vakansija siekė apie 10 proc., o B2 klasėje laisvų patalpų buvo apie 26 proc. Per 2011 metus laisvų plotų atitinkamai sumažėjo iki 9 proc. ir 14,2 proc. Reikėtų paminėti, jog B1 segmente vakansijos pirmoje metų pusėje buvo mažesnės, tačiau ūgtelėjo 2011 metų antroje pusėje, kada „Verslo trikampyje“ bei kituose senesniuose B1 klasės verslo centruose atsirado keletas tūkstančių neišnuomotų kvadratinų metrų. 2011 metų pabaigoje bendras Vilniaus

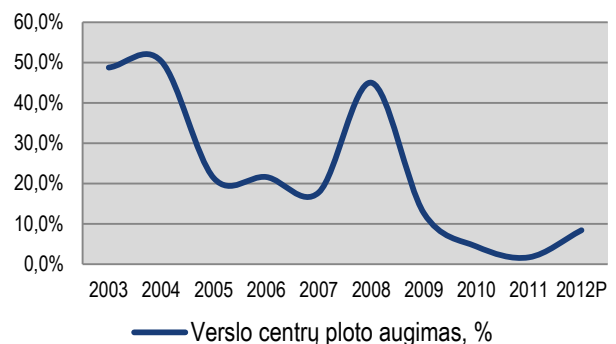
modernių verslo centrų vakansijos rodiklis siekė apie 9,3 proc.

Paslaugų sektoriaus įmonių skaičiaus bei pajamų dinamika Lietuvoje



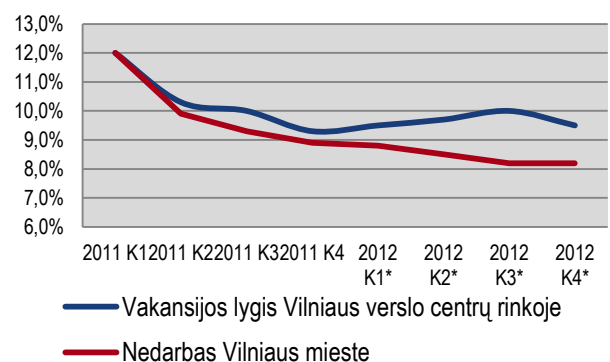
Šaltinis: „Inreal“

Verslo centrų ploto prieaugis Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Verslo centrų vakansijos ir nedarbo lygio Vilniuje priklausomybė



Šaltinis: „Inreal“, Lietuvos darbo birža

Analizuojant ateities perspektyvas reikėtų matyti, jog vystytojai kur kas apdairiau renkasi investicijas ir vysto tik tuos segmentus, kuriuose jaučiama didesnė paklausa. 2011 metais buvo pradėtos tik A ir B1 klasės biurų pastatų statybos. Apie 9600 kv. m naujų patalpų 2012 metais turėtų papildyti A klasę, kurioje 2011 metų pabaigoje buvo tik apie 3800 kv. m laisvo ploto, o likusi dalis (apie 18050 kv. m) – B1 klasę, kurioje laisvo ploto buvo apie 16200 kv. m.

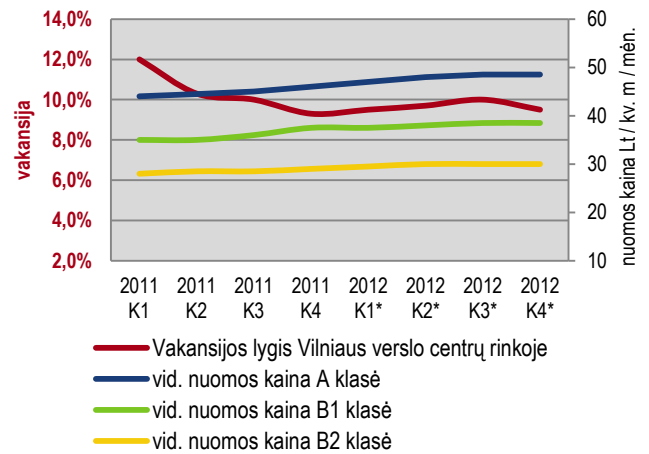
Manome, kad 2012 metais Vilniaus verslo centrų rinkoje vakansija turėtų padidėti, nes ne tik atsiras naujo ploto, bet ir dėl lėtėjančios ekonomikos vis daugiau įmonių gali atidėti plėtros planus. Tai atitinkamai mažintų naujų darbo vietų poreikį, o pastarasis itin stipriai koreliuoja su vakansijos rodikliu.

Bendras biurų kainų lygis 2011 metais Vilniuje įgavo augimo tendenciją, kurią labiausiai įtakojo nauji nuomininkai. Jiems teko mokėti vidutiniškai 15-20 proc. daugiau nei esamiems verslo centrų klientams, kurie nuo tokio kainų augimo apsaugoti per ekonominį sunkmetį pasirašytomis nuomos sutartimis. Todėl bendras verslo centrų pajamingumas didėjo tik vidutiniškai 5-8 proc. Žiūrint į ateities perspektyvas reikėtų remtis Vakarų šalių patirtimi, kuri byloja, jog modernių verslo centrų nuomos kainų augimas dažniausiai būna artimas BVP pokyčiui. Todėl galima daryti prielaidą, jog verslo centrų metinis nuomos kainų augimas 2012 metais turėtų sulėtėti: A klasės segmente iki 3-5 proc., B klasės segmente 0-3 proc.

2011 metų pabaigoje A klasės verslo centrų vidutinė nuomos kaina siekė nuo 38 iki 52 LT/kv. m., B1 klasės – nuo 30 iki 40 LT/kv. m, o B2 – nuo 22 iki 35 LT/kv. m.

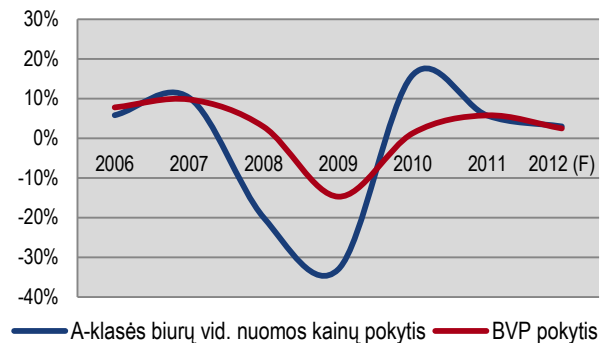
Investicinė rinka 2011 metais ir toliau išliko neaktyvi. Per ekonominę krizę išryškėjęs šio sektoriaus pažeidžiamumas skatina užsienio investuotojus tikėtis didesnės pelningumo normos. Investuotojų pageidaujama pelningumo norma buvo 8-9 proc., tačiau, įvertinant tai, jog nuomos kainos buvo sumažėjusios apie 30 proc. (nuo piko laikų), reali pelningumo norma siekia 11-12 proc., o tai nebetenkina pardavėjų lūkesčių. Pokyčių investicinėje rinkoje būtų galima tikėtis stiprėjant verslo centrų valdytojų pozicijoms bei nuomos kainoms artėjant iki prieš krizę buvusio lygio, tačiau įvertinant esamas tendencijas tam gali prireikti ne mažiau kaip 2-3 metų.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



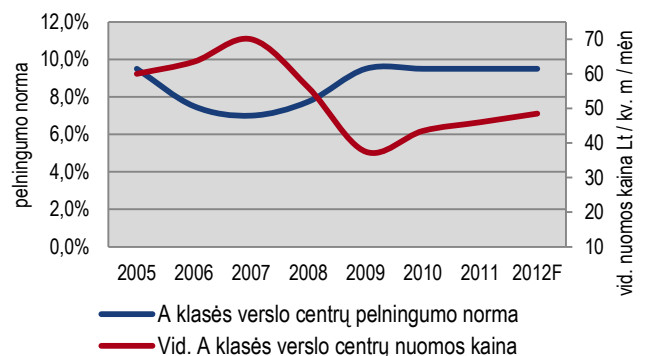
Šaltinis: „Inreal“

A klasės verslo centrų nuomos kainų ir BVP augimo prognozė



Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus A klasės verslo centrų vid. nuomos kainos ir pelningumo normos dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Kaune verslo centrų rinką pavadinti atsigauančia kol kas dar anksti. Nors vakansijos per pirmus 2011 metų ketvirčius mažėjo kaip ir sostinėje, tačiau nuomos kainos pakito minimaliai. Kaune 2010 metų pabaigoje bendras biurų neužimtumas siekė apie 17 proc. Atsigauanant Lietuvos ekonomikai, laisvų patalpų kiekis 2011 metų pabaigoje Kaune siekė apie 8,2 proc. ir, lyginant su prieš tai buvusiu ketvirčiu, sumažėjo vos 0,4 proc. Todėl panašu, jog antroje metų pusėje modernių verslo centrų rinka laikinojoje sostinėje stabilizavosi.

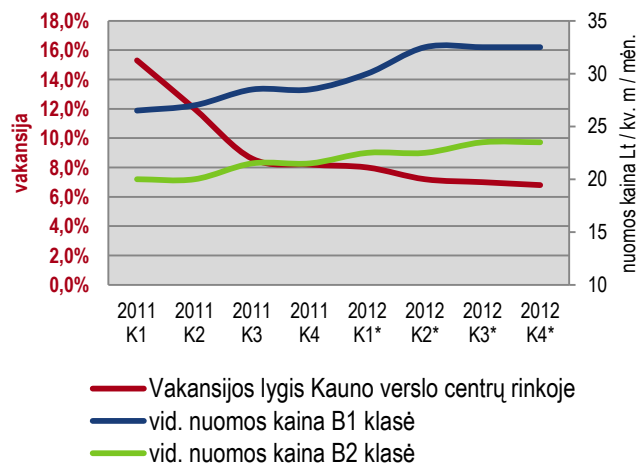
Kauno rinkoje pastebimas klientų noras migruoti iš senos statybos patalpų į erdvesnes, kokybiškesnes patalpas, tačiau tuo pačiu vyko įtemptos derybos dėl nuomos kainos. Vidutinė nuomos kaina 2011 metų pabaigoje B1 klasės verslo centrų sektoriuje buvo nuo 22 iki 35 LT/kv. m, o B2 – nuo 18 iki 25 LT/kv. m.

Žemas nuomos kainų lygis neskatino investuoti į naujų verslo centrų statybas, todėl 2011 metų pabaigoje Kaune nebuvo statoma nei vieno modernaus verslo centro. 2011 metų viduryje buvo pradėtos daigafunkcinio komplekso „Merkurijus“ Laisvės alėjoje statybos, tačiau vasaros pabaigoje jos buvo sustabdytos.

Kauno verslo centrų rinkos perspektyvos tiesiogiai priklausys nuo paslaugų sektoriaus plėtos. Vilties teikia užsienio informacinių technologijų įmonių atėjimas į Lietuvą – 2011 metų pabaigoje buvo pranešta apie Didžiosios Britanijos įmonės „Call Credit“ būstinės Kaune atidarymą. Planuojama įdarbinti daugiau nei 200 IT specialistų. Taip pat buvo pranešta, jog Liuksemburgo IT įmonė „Dematic Group“ planuoja plėsti jau veikiančią įmonę. Šios dvi įmonės iš viso turėtų investuoti apie 66 mln. Lt bei sukurti ne mažiau kaip 279 naujas darbo vietas. Prisimenant banko Barclay's ir Western Union atėjimo į Vilniaus rinką teigiamus padarinius, galima būtų prognozuoti, jog Kaune taip pat būtų galima tikėtis staigaus vakansijos sumažėjimo, nuomos kainų padidėjimo bei naujų investicijų į verslo centrų statybas, ypač jei tai nebus vienkartinis užsienio kompanijų investavimas į Kauno rinką.

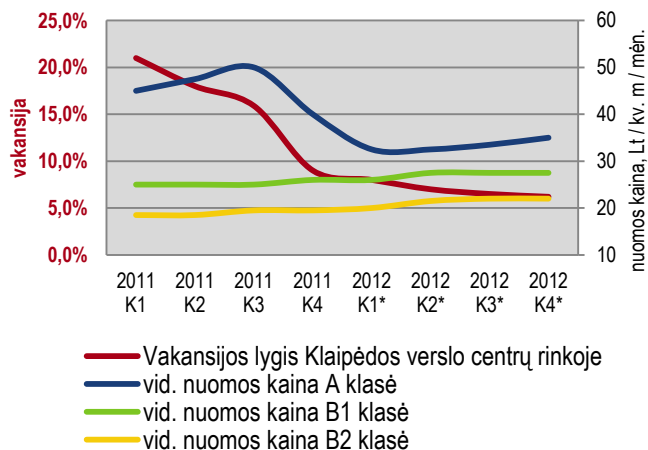
Klaipėdoje verslo centrų rinkos rodikliai 2011 metų pradžioje buvo prasčiausi iš visų trijų didmiesčių. Bendras vakansijos lygis siekė apie 21 proc. Tačiau 2011 metais laisvų patalpų nuosekliai mažėjo, o antroje metų pusėje vakansijos sumenko iki maždaug 9 proc. ir pagal šį rodiklį susilygino su kitais Lietuvos didmiesčiais.

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Dėl mažėjančios vakansijos pastebimas nuomos kainų stabilizavimasis. A klasės verslo centrus buvo galima išsinuomoti už 30-40 Lt/kv. m., B1 klasės – 22-30 Lt/kv. m ir B2 klasės – 10-20 Lt/kv. m.

Pastebima, jog Klaipėdoje potencialiems nuomininkams verslo centrų statybos metai nebuvo taip svarbu. Svarbiausia kokybinis patalpų lygis. Dėl šios priežasties bei dėl didelio patalpų pasirinkimo rinkoje, potencialūs nuomininkai apsilankydavo kone kiekviename verslo centre, kad surastų jų poreikius ir kokybės santykį atitinkančias patalpas. Kaina taip pat nebuvo paskutinėje vietoje – buvo stengiamasi dėl

jos derėtis. Populiariausi nuomojami biurų plotai iki 100 kv.m. Dažniausiai siekiama sudaryti trumpalaikes nuomos sutartis.

Klaipėdoje verslo centrų plėtra vangi. Susiklosčiusi situacija rinkoje neskatina statytojų pradėti naujų projektų: esamas kainų lygis, laisvų patalpų kiekis bei augančios statybų kainos ekonomiškai negali pagrįsti būsimų projektų sėkmės.

Investicinė rinka tiek Kaune, tiek Klaipėdoje beveik neegzistuoja. Pirmiausia dėl to, kad pati verslo centrų rinka yra per maža, beveik neįmanoma suformuoti užsienio investuotojams tinkančių investicinių produktų. Dėl šios priežasties užsienio investuotojai dažniausiai aplenkia šiuos miestus ir domisi tik sostinės verslo centrais. Todėl tikėtina, jog artimiausiu metu Kaune bei Klaipėdoje investicinė verslo centrų rinka ir toliau išliks neaktyvi.

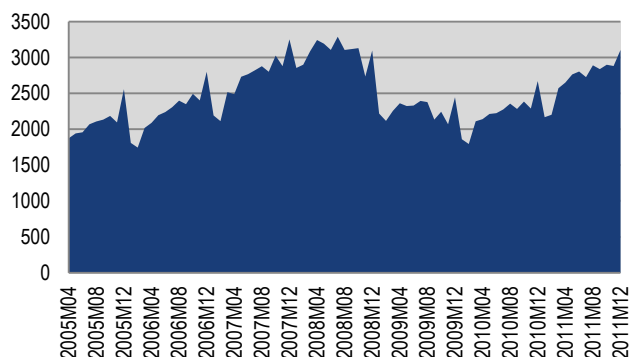
Biurų rinkos tendencijos 2012 metams				
	Nuomos kainos	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis	Vakansija
Vilnius	↗	↗	↗	→↗
Kaunas	→↗	↗	→↗	→↘
Klaipėda	→	→↗	→	↘

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Prekybos segmentas 2011 metais demonstravo įspūdingą atsigavimą: vidaus vartojimas beveik pasiekė prieškrizinį lygį, prekybos centruose mažėjo vakansijos. Laisvų patalpų liko tik atokesniuose arba prastai valdomuose prekybos centruose. Didieji mažmeninės prekybos tinklai vykdė itin aktyvią plėtrą. Per 2011 metus prekybos tinklas „Maxima“ iš viso atidarė arba rekonstravo 9 prekybinius objektus, „Norfa“ ir „IKI“ – po 8, „Rimi“ – 1. Dar dešimtys prekybinių objektų buvo renovuoti. Didieji Lietuvos tinklai neketina sustoti ir 2012 metais. Plėtrą planuoja ir Suomijos prekybos tinklas „Prisma“ bei pirmuosius prekybos objektus Lietuvoje planuoja atidaryti tarptautinis prekybos tinklas „Lidl“. Taip pat 2011 metais buvo pranešta, jog Vilniuje 2012 metų pavasarį turėtų prasidėti 370 mln. Lt vertės Skandinavijos baldų milžinės IKEA prekybos centro statybos.

2011 metais mažmeninės prekybos rinka po gilaus nuosmukio pademonstravo įspūdingus atsigavimo rezultatus. Remiantis Statistikos departamento teikiamais duomenimis, mažmeninės prekybos rinka visais praėjusių metų mėnesiais augo, lyginant su atitinkamais 2010 metų laikotarpiais. Bendras 2011 metų mažmeninės prekybos augimas sudarė apie 22,2 proc. ir gana pastebimai priartėjo iki prieš krizinių mažmeninės prekybos apimtį. Vis dėlto 2011 metais mažmeninės prekybos apimtys išliko 11,8 proc. mažesnės nei 2008 metais. Be to, prekybininkų pajamų padidėjimas buvo iš dalies įtakotas augančios infliacijos. Todėl grynasis vartojimas išaugo mažiau nei skelbiama.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mln. Lt)



Šaltinis: Statistikos departamentas

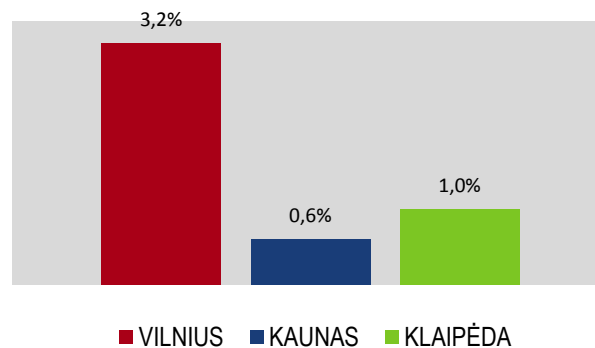
2011 metais atsigaunantis vidaus vartojimas pirmiausia skatino rūbų, avalynės, galanterijos, parfumerijos ir bižuterijos parduotuvių, kavinių, greito maitinimo, barų plėtrą, nes ekonominės krizės metu būtent šio tipo verslai labiausiai nukentėjo dėl drastiškai smukusio vartojimo. Minėtų nuomininkų aktyvumas 2011 metais lėmė, jog populiariausios buvo vidutinio dydžio 100-200 kv. m prekybinės patalpos. Šios tendencijos stebimos tiek Vilniuje, tiek Kaune bei Klaipėdoje. Ypatingas susidomėjimas prekybinėmis patalpomis, skirtomis maitinimo verslui, kilo 2011 metų vasarą ne tik dėl sezono įtakos, bet ir dėl Europos vyrų krepšinio čempionato. Išaugusi paklausa stipriai sumažino tokių patalpų pasiūlą miestų centruose bei senamiesčiuose. Tačiau buvo būgštaujama, jog pasibaigus čempionatui minėti objektai gali susidurti su paklausos problemomis. 2011 metų pabaigoje paaiškėjo, jog būgštavimai nepasitvirtino, ir dauguma naujai įsisteigusių maitinimo verslų prigijo. Vilniaus ir Kauno centrinės miestų dalys tapo dar aktyvesnės, ypač Kauno senamiestis, kuris išgyveno renesansą – smarkų žmonių srautų padidėjimą. Deja, to paties negalima pasakyti apie Klaipėdą, kurioje, apmokestinus stovėjimą centre bei senamiestyje, praktiškai neliko lankytojų. Dauguma jų pasirinko didžiuosius prekybos centrus.

2011 metais pradėjęs atsigausti vidaus vartojimas nulėmė ir tam tikrus pokyčius prekybos centrų segmente. Esami prekybos centrai vis sėkmingiau išnuomodavo laisvas patalpas. Jiems atsirado galimybė stiprinti koncepcijas silpnesnius nuomininkus pakeičiant stipresniais. Nuomininkų plėtra bei migracija darė įtaką bendram vakansijų mažėjimui. Rinkoje pasirodė nauji prekės ženklai: *Marina Rinaldi*, *NEXT*, *Massimo Dutti* ir kt.

Analizuojant vakansijos bei nuomos kainų rodiklius, galima teigti, jog visuose Lietuvos didmiesčiuose prekybos centrų sektorius atsigavo po patirto nuosmukio. Pagrindiniuose prekybos centruose, kurie sulaukdavo didžiausio pirkėjų srauto, laisvų patalpų beveik nebuvo. Vis dėlto atokesni, specializuoti ir lankytojų mažiau pamėgti prekybos objektai negalėjo pasigirti tokia tendencija. Pastarieji sulaukė mažesnio pirkėjų srauto, todėl juose vakansijos lygis išsilaikė aukštesnis. Per 2011 metus prekybos centrų vakansija Vilniuje nuo 6 proc. sumažėjo iki 3,2 proc., Kaune – nuo 2,6 proc. iki 0,6 proc., o Klaipėdoje – nuo 3 proc. iki 1 proc. Analizuojant nuomos kainų statistiką, galima teigti, jog 2011 metais grįžo pardavėjų rinka, todėl vidutinės nuomos kainos

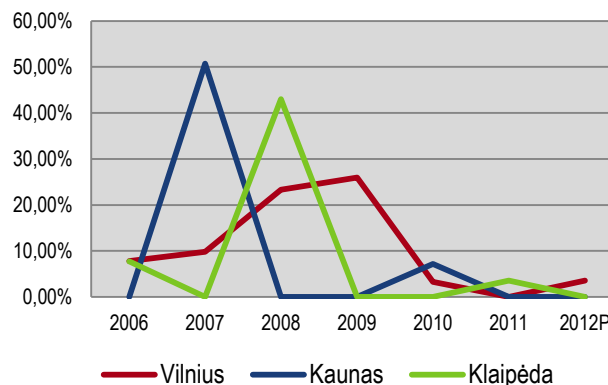
buvo koreguojamos prekybos centrų savininkų naudai. Vis dėlto artimiausiu metu reikėtų tikėtis vidutinės nuomos kainų stabilizacijos, nes vidaus vartojimo atsigavimo perspektyvos išlieka miglotos. Be to, nuolat auganti infliacija, mažina vartojimo potencialą.

Prekybos centrų vakansijos didmiesčiuose



Šaltinis: „Inreal“

Prekybos centrų ploto prieaugis



Šaltinis: „Inreal“

Nepaisant gerų užimtumo rodiklių naujų didelių prekybos centrų 2011 metais beveik nebuvo statoma. Vienintelis naujas prekybos centras „Liepa“ 2011 metų pradžioje buvo atidarytas Klaipėdoje. Jo plotas – 6200 kv. m, įsikūrė 25 įmonės. 2011 metais buvo atidaryti keli didesni prekybiniai objektai, kurie dėl savo specifiškumo nėra priskiriami prekybos centrams. Tarp jų būtų galima paminėti vasarą Panevėžyje atidarytą 6000 kv. m „Moki-veži“ prekybos objektą bei metų pabaigoje Kaune atidarytą Ermitažą, kurio plotas sudaro 14 tūkst. kv. m.

Prekybos segmente 2011 metais iš esmės dominavo vietinės reikšmės prekybos objektų plėtra, kuri buvo vykdoma

mažesniuose šalies miestuose, besiplečiančiuose didmiesčių mikrorajonuose arba centrinėse miestų dalyse, kurių pagrindinis tikslas aptarnauti nedideles vietines rinkas. Prie tokių būtų galima priskirti ne tik sparčiai besiplečiančias greito maitinimo įstaigas, kavinukes ar kepyklėles, bet ir didžiųjų prekybos tinklų prekybos objektus.

Itin aktyvią plėtrą vykdė beveik visi didieji šalies prekybos tinklai. Didžiausios šiais metais atidarytos prekybos tinklams priklausančios parduotuvės buvo trys „Maxima XX“ (2 Vilniuje ir 1 Rokiškyje), trys „Norfa XXL“ (po vieną Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje) ir vienas „RIMI Hypermarket“ Panevėžyje. Visų jų prekybos salių plotai neviršija 3 tūkst. kv. m, išskyrus „Norfa XXL“, kurių plotai svyruoja nuo 3200 iki 4600 kv. m. Per 2011 metus prekybos tinklas „Maxima“ iš viso atidarė arba rekonstravo 9 prekybinius objektus, „Norfa“ ir „IKI“ – po 8, „Rimi“ – 1. Dar dešimtys prekybinių objektų buvo renovuoti. Didieji Lietuvos tinklai neketina sustoti ir 2012 metais. „Norfa“ planuoja atidaryti 8 naujus prekybinius objektus, „IKI“ planuoja atidaryti 11 ir rekonstruoti 22 prekybinius objektus. Taip pat Lietuvos rinkoje plėtrą planuoja ir kiti tinklai: „Prisma“ ketina atidaryti vieną prekybos objektą Kaune bei keletą Vilniuje, „Lidl“ rengiasi per artimiausius metus atidaryti savo parduotuves visuose miestuose, turinčiuose ne mažiau nei 20 tūkst. gyventojų.

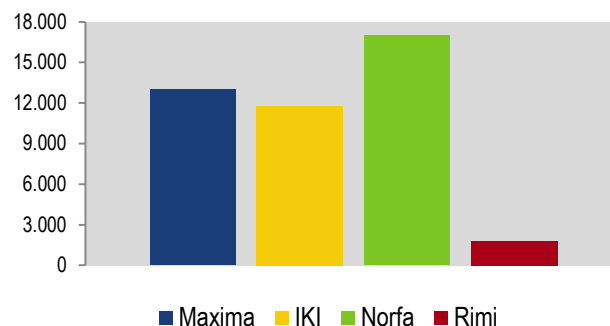
Reikėtų paminėti, jog Skandinavijos baldų milžinės IKEA prekybos centras turėtų atsirasti sostinėje šalia Minsko pl. 2013 metų pabaigoje. Statybas planuojama pradėti 2012 metų pavasarį. Iš viso turėtų būti investuota apie 370 mln. Lt. Mažiau nei pusė – į baldų prekybos centrą, o likusi dalis – į kitus komercinius objektus. Tokio projekto atsiradimas pietinėje Vilniaus dalyje be abejonės turėtų teigiamai paveikti visą mikrorajono ekonominį klimatą.

Daugelis prekybos centrų prasidėjus ekonominei krizei prarado patrauklių investicinių objektų statusą dėl sumažėjusių nuomos kainų, kurios dažniausiai buvo susietos su įmonių apyvartomis, daromų išlygų nuomininkams bei pasirašomų trumpalaikių nuomos sutarčių. 2011 metais situacija pradėjo gerėti – metų pabaigoje įvyko 2 stambesni

investiciniai sandoriai:

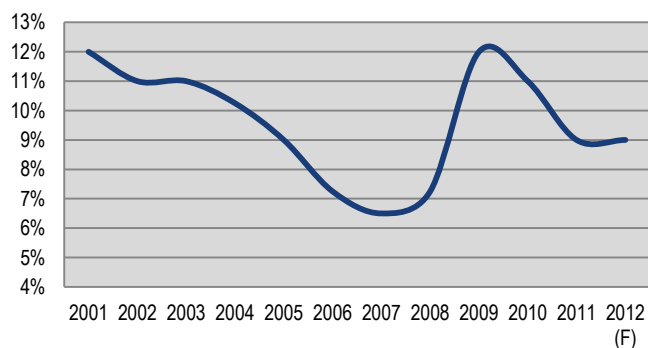
Suomijos bendrovė „Pontos Group“ už 83 mln. Lt nusipirko Panevėžyje esantį prekybos centrą „Babilonas“, kurio plotas siekia daugiau nei 26000 kv. m bei „Swedbank“ antrinė įmonė „Ektomet Lithuania SPV 1“ už 80 mln. Lt įsigijo Vilniuje esantį prekybos centrą „Gedimino 9“, kurio plotas 16600 kv. m. Pastarasis buvo parduotas trečiose varžytinėse. Įvykę sandoriai byloja apie tam tikrą aktyvumą ir investicinėje rinkoje, tačiau ateities perspektyvų neapibrėžtumas bei lėti sektoriaus atsigavimo tempai leidžia daryti prielaidą, jog artimiausiu metu nauji investiciniai sandoriai yra mažai tikėtini.

Naujai pastatytų arba rekonstruotų prekybos objektų plotai, 2011 metai (kv.m)



Šaltinis: „Inreal“

Prekybos centrų vidutinė pelningumo norma Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Prekybos centrų rinkos tendencijos 2012 metais				
	Nuomos kainos	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis	Vakansija
Vilnius	→↗	→	→↗	↘
Kaunas	→	→	→↗	→
Klaipėda	→	→	→	→

PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

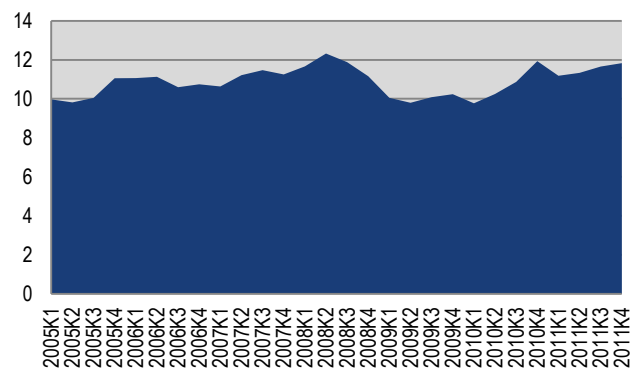
2011 metai pramonės sektoriuje buvo itin geri. Apimtyms beveik pasiekė prieškrizinį lygį. Visais mėnesiais buvo fiksuojamas kone dviženklis metinis pramonės produkcijos augimas. Nėgana to, planuojamos bei vykdomos šimtus milijonų litų siekiančios investicijos į naujų pramonės objektų statybas, kurios iš esmės yra orientuotos į eksporto rinkas, todėl artimiausiais metais Lietuvos ekonomika turėtų dar labiau sustiprėti. Užsienio šalių patirtis rodo, jog stipri šalies pramonė reiškia stabilią ir augančią ekonomiką, o tai teigiamai veikia visą statybų bei NT sektorių. Todėl manome, jog 2012 metais turėtų augti sandėliavimo bei pramonės patalpų paklausa, atsirasti naujų projektų, o kainų lygis turėtų išlikti stabilus.

Sėkminga pramonės sektoriaus veikla buvo vienas svarbiausių veiksnių nulėmusių Lietuvos ekonomikos atsigavimą 2010 bei 2011 metais. Buvo sunku tikėtis, kad tokį stiprų ekonomikos smukimą patyrusi valstybė sugebės taip greitai atsitiesti. Daugiausiai prie to prisidėjo pramonės įmonės, kurios sugebėjo greitai prisitaikyti prie pasikeitusios situacijos, optimizuodamos kaštus bei atradamos naujų eksporto rinkų. Taip pat praėjusiais metais prie staigesnio nei tikėtasi Lietuvos ekonomikos augimo prisidėjo ir atsigaunantis vidaus vartojimas.

2011 metų pirmąjį ketvirtį pramonės pasitikėjimo rodiklis, po ilgos pertraukos, išaugo iš neigiamo į teigiamą. Deja, trečiąjį bei ketvirtąjį ketvirtį pastarasis tapo neigiamas dėl niūresnių ekonominių prognozių tiek užsienio rinkose, tiek ir Lietuvoje. Baigiantis metams pesimizmo šiek tiek sumažėjo, tačiau bendros pramonės nuotaikos išliko neigiamos.

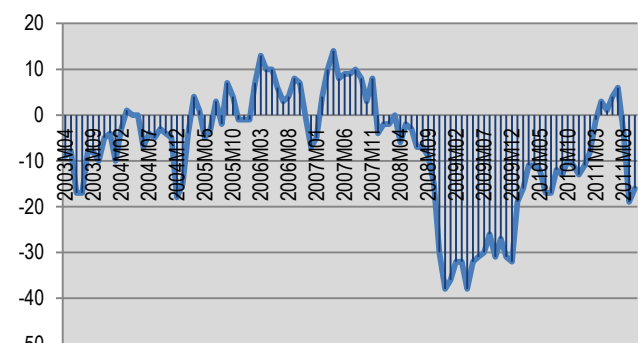
Žvelgiant į ateities perspektyvas, reikia pasidžiaugti, jog Lietuvoje intensyviai investuojama į naujų pramonės objektų steigimą, kurie ne tik kuria naujas darbo vietas bei skatina vartojimą, bet yra pagrindiniai eksporto rinkos dalyviai. Kaip rodo užsienio valstybių patirtis, eksportas yra visos ekonomikos pagrindas. Be to, naujos investicijos kuria teigiamą ekonominį klimatą, todėl tikėtina, jog 2012 metais Lietuvos ekonomika išlaikys prognozuojamus augimo tempus.

Pramonės produkcija Lietuvoje palyginamosiomis 2005 metų kainomis (mlrd. Lt)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklis Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

2011 metais buvo paskelbta apie ne vieną didelį investicinių projektų pramonės sektoriuje. Vieni didžiausių: 350 mln. Lt investicijos į „Akmenės cemento“ gamybos modernizavimo projektą, kurį užbaigus bus pastatyta nauja technologinė linija ir „šlapią“ cemento gamybos technologija pakeista sausa. Tai leis įmonei iš esmės sumažinti kaštus ir efektyvinti veiklą. Taip pat buvo pranešta apie 150 mln. Lt investicijas į saulės elementų gamyklą Vilniuje, 144 mln. Lt investicijos į mokslinių tyrimų centrą bei 103 mln. Lt į LED šviestuvų gamyklą Kaune. Be paminėtų projektų yra dešimtys mažesnių investicinių projektų, planuojamų visoje Lietuvoje: tiek didžiuosiuose miestuose, tiek ir mažesniuose, tokiuose kaip Druskininkai, Marijampolė, Telšiai, Raseiniai, Alytus, Tauragė ir kiti. Dauguma jų yra orientuoti į eksporto rinkas. Naujų pramonės objektų atsiradimas regionuose yra ypač sveikintinas dalykas, nes ekonominė situacija jose yra sudėtingesnė nei didžiuosiuose Lietuvos miestuose. 2011 metais buvo paskelbta, jog į pramonės objektų statybas minėtuose miesteliuose artimiausiu metu turėtų būti

investuota nuo kelių iki keliasdešimt milijonų litų bei sukurta šimtai naujų darbo vietų. Atsižvelgiant į tai, jog darbo kaštai yra vieni žemiausių Europoje bei nedarbo lygis išlieka pakankamai aukštas, manome, kad sąlygos pramonei vystytis turėtų išlikti itin palankios ir 2012 metais. Dėl šios priežasties prognozuojame, jog investicijos į pramonės sektorių bus aktyvios ir artimiausiais metais.

Reikėtų paminėti, jog šimtus milijonų siekiančios investicijos taip pat planuojamos ir infrastruktūros bei energetikos sektoriuose. Tai 1,6 mlrd. Lt vertės dujotiekio su Lenkija projektas, apie 700 mln. Lt vertės suskystintų dujų terminalo statybos Klaipėdoje, taip pat apie 700 mln. Lt siekiančios investicijos į kogeneracinę jėgainę Kaune, kuri degins biokurą bei atliekas. Analogiška tik kelis kartus mažesnė jėgainė 2011 metais jau pradėta statyti Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje. Mažesnės investicijos numatomos ir kituose Lietuvos miestuose – daugiausia į biokuro katilinių įrengimą ar biokuro gamybą.

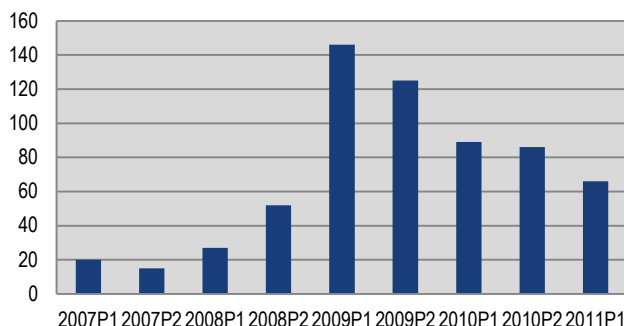
Lietuvos Respublikos Susisiekimo ministerija taip pat pranešė, jog 2012 metais į kelių atnaujinimą bei tiesimą planuojama investuoti iki 1,35 mlrd. Lt. Bus tęsiamos Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir išorinio pietinio aplinkkelio statybos, tiesiamas Kairių aplinkkelis, pradėtas Priekulės aplinkkelis, rekonstruojamos svarbiausių magistralių: Vilnius–Kaunas–Klaipėda, Vilnius–Panevėžys, Panevėžys–Šiauliai–Palanga, Vilnius–Lyda, Tauragė–Šiauliai, „Via Baltica“ atkarpos, taip pat vykdomi kai kurie savivaldybių projektai, asfaltuojami žvyrkeliai.

Pramonės plėtra bei investicijos į infrastruktūrą daro tiesioginę įtaką sandėliavimo bei transportavimo sektoriui, todėl perspektyvos pastarajame turėtų išlikti teigiamos 2012 metais. 2011 metais atsigauanti Lietuvos pramonė teigiamai paveikė transporto bei sandėliavimo sektorių: sumažėjo pradėtų bankroto procedūrų skaičius, sandėlių nuomos rinkoje atsirado naujų projektų, daugėjo nuomos sandorių, mažėjo logistikos centrų vakansijos rodikliai.

Modernių sandėliavimo ir gamybinių patalpų sektorius labiausiai išplėtotas Vilniuje. Sostinėje sukoncentruota didžioji dalis aukščiausios klasės sandėliavimo objektų skirtų nuomai. Tuo tarpu Kaune nuomos rinkoje dalyvavo vos keletas objektų – dauguma sandėliavimo projektų skirti savo reikmėms. Klaipėdoje logistikos centrų nuomai buvo

maždaug dukart daugiau nei Kaune. Likusiuose šalies miestuose sandėliavimo rinka silpnai išplėtotą.

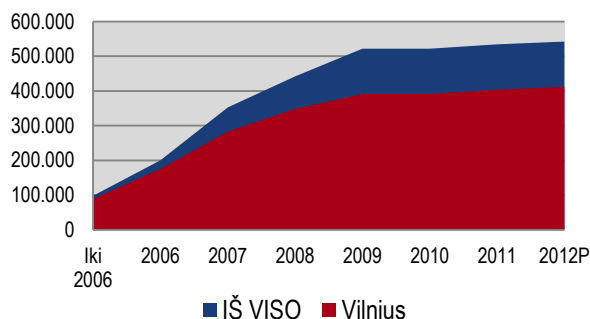
Naujai pradėtų bankroto procedūrų skaičius transporto ir sandėliavimo sektoriuje



Šaltinis: Statistikos departamentas

2011 metais Vilniuje buvo baigtas tik vienas modernus nuomos rinkai skirtas logistikos centras – UAB „Transimeksa“ 12500 kv. m ploto A klasės sandėlis (Žemieji Paneriai). Taip pat metų pabaigoje vyko AB „Ogmios centras“ priklausančio verslo parko „Airport Business Park“ (Dariaus ir Girėno g., šalia Tarptautinio Vilniaus oro uosto) III-iojo plėtros etapo statybos darbai, kurį numatoma baigti 2012 metų antrąjį ketvirtį. Planuojama pastatyti 7300 kv. m sandėliavimui skirtų patalpų. Bendras verslo parko dydis – 30000 kv. m, iš kurių sandėliavimui skirta 19400 kv. m.

Modernių logistikos centrų plėtra Lietuvoje (kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Logistikos centrai steigiami ne tik privačių investuotojų iniciatyva. 2012 metų sausio mėn. buvo parengtas Vilniaus viešojo logistikos centro (Eišiškių pl., Pagiriai) detalusis planas. Vilniaus viešojo logistikos centro (VLC) steigėjai yra AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybė. Projekto vystymas numatomas trimis etapais. I-asis etapas

53,5 ha teritorijoje planuojamas įgyvendinti iki 2013 metų, kurio metu numatyta pastatyti intermodalinį konteinerių terminalą, muitinę bei logistikos sandėlius. 2011 metų pabaigoje apie savo ketinimus pradėti veiklą šiame pramonės parke pranešė „Rhenus Svoris“ – vienai didžiausių Europoje ir pasaulyje logistikos grupių „Rhenus Logistics“ priklausanti įmonė. VLC planuojami ir kituose Lietuvos miestuose: Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose. VLC įrengimui yra numatyta skirti iš viso 220 mln. Lt Sanglaudos fondo lėšų. Kauno ir Šiaulių VLC planuojama pradėti statyti 2012 metais. Tuo tarpu Klaipėdos VLC planavimas stringa, nes niekaip neapsisprendžiama dėl vietos. Pastarasis pagal planus turėtų pradėti veiklą 2013 metais. Visi VLC statomi strateginėse vietose: Vilniuje – šalia vienos didžiausių Lietuvoje Vaidotų geležinkelio stoties, Kaune – ties Palemonu bus sujungtas su „Rail Baltica“, Klaipėdoje – pietinėje dalyje šalia Klaipėdos jūrų uosto ir „Draugystės“ geležinkelio stoties, Šiauliuose – Šiaulių pramonės parko teritorijoje, greta Šiaulių oro uosto, tarptautinių geležinkelių ir automobilių kelių.

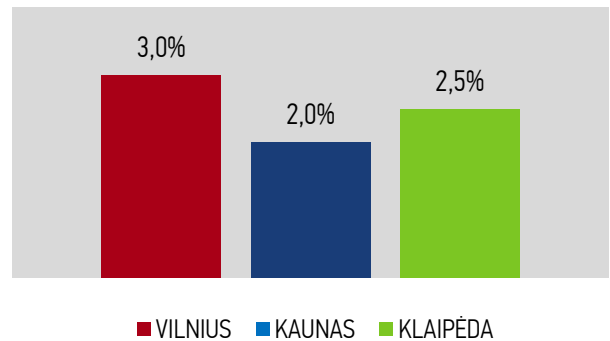
Be minėtų, jau vystomų projektų, planuojami nauji objektai arba jau esamų logistikos centrų plėtra. Vilniuje daugiau orientuojamasi į nuomos rinką, nes sostinėje yra aukštesnės nuomos kainos. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje daugiausiai planuojama vystyti projektus savo reikmėms arba tik tada, jei yra surastas pagrindinis nuomininkas.

Aktyvesnius modernių logistikos centrų plėtros planus Vilniuje sąlygoja atsigaunanti paklausa bei, atitinkamai, mažėjantis sandėliavimo patalpų vakansijos lygis. 2011 metų pirmąjį ketvirtį laisvų modernių sandėliavimo patalpų sostinėje buvo apie 20000 kv. m. Lyginant su 2010 metų pabaiga, vakansija sumažėjo penktadaliu ir sudarė 5 proc. nuo visos rinkoje esančios pasiūlos. Vis dėlto naujų projektų atsiradimas lėmė, jog antrąjį 2011 metų ketvirtį vakansijos lygis išaugo iki 6,5 proc., tačiau metų pabaigoje sumažėjo iki 3 proc.

Kaune esančiuose moderniuose logistikai skirtuose objektuose vakansijos lygis išsilaikė ties 2 proc. Tuo tarpu Klaipėdoje 2011 metais laisvų sandėliavimo patalpų kiekis pasikeitė drastiškiausiai iš visų Lietuvos didmiesčių – 2011 metų pirmąjį ketvirtį vakansija siekė apie 17 proc., tuo tarpu metų pabaigoje sumažėjo iki apytiksliai 2,5 proc. Rinkoje jaučiamas naujų sandėliavimo plotų poreikis. 2011 metų

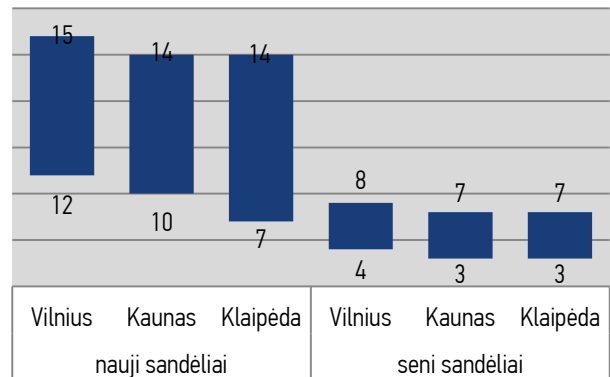
pabaigoje visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose modernių sandėliavimo patalpų paklausa lenkė pasiūlą.

Logistikos centrų vakansija Lietuvoje, 2011 IV ketvirtis



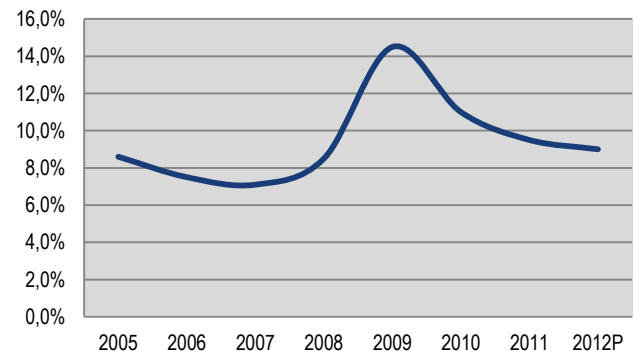
Šaltinis: „Inreal“

Sandėliavimo patalpų nuomos kaina 2011 IV ketvirtis (Lt/kv. m.)



Šaltinis: „Inreal“

Logistikos centrų pelningumo normos dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Dėl šios priežasties kai kurios įmonės ėmėsi pavienių projektų statybos (*built-to-suit*), kad patenkintų augančius poreikius.

Vis dėlto, nepaisant stebimo atsigavimo modernių logistikos centrų rinkoje, kol kas dar anksti kalbėti apie nuomos kainų augimo perspektyvas. Vilniuje, pagyvėjus rinkai, nuomos kainos, lyginant su žemiausiomis kainomis 2009 metais, ūgtelėjo 10-15 proc., tačiau antroje metų pusėje stabilizavosi ir aiškesnės tendencijos neįgavo. Sandėliavimo patalpos moderniuose, strategiškai patraukliose vietose esančiuose logistikos centruose nuomojamos už 12-15 Lt/kv. m (be PVM). Tuo tarpu pačiuose naujausiuose projektuose (baigtuose šiais metais ar dar tik vystomuose) patalpos buvo brangesnės – jų kaina siekė iki 18 Lt/kv. m. Senos statybos sandėlių sektoriuje nuomos kainos buvo 4-8 Lt/kv. m.

Kaune sandėliavimo rinkoje dalyvauja tik keletas objektų. Remiantis esamais duomenimis, galima teigti, jog nors 2011 metais Kauno sandėliavimo rinkoje kainos išliko stabilios, pastebimai sumažėjo laisvų plotų kiekis. Naujų sandėlių vidutinės nuomos kaina siekė 10-14 Lt/kv. m, o senų – 3-7 Lt/kv. m.

Klaipėdoje vidutinės nuomos kainos išliko stabilios. 2011 metais nauji sandėlių plotai buvo nuomojami už vidutiniškai 7-14 Lt/kv. m, o seni – 3-7 Lt/kv. m.

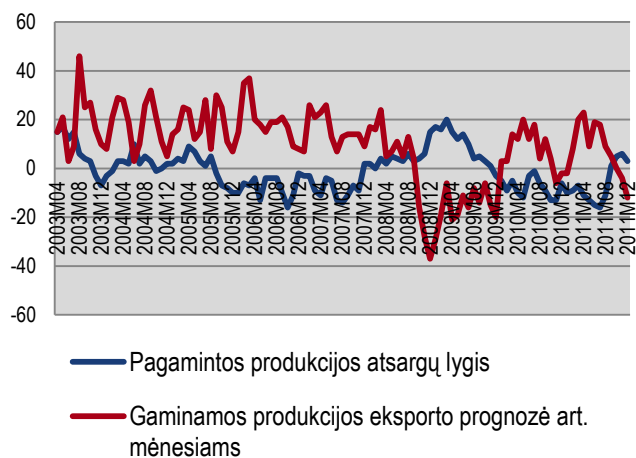
Investicinėje rinkoje 2011 metais naujų sandorių užfiksuota tik Vilniuje ir Kaune. Jų buvo vos keletas, o sandorių sumos neskelbiamos. Analizuojant pastaruosius logistikos centrų sandorius, ryškėjo tendencija, kad nuomojamus objektus iš savininkų perperka patys nuomininkai. Tai ypač aktualu Kaune. Dėl šios priežasties laikinojoje sostinėje ypač sumažėjo nuomos rinkoje dalyvaujančių projektų. Tuo tarpu užsienio investuotojai vis dar atsargiai žiūri į Lietuvos nekilnojamojo turto rinką ir neskuba priimti investicinių sprendimų.

Nepaisant to, jog sandėliavimo sektorius įgauna plėtros tendencijas, tikėtis greito ir ženklaus augimo nederėtų, nes

globalūs ekonominiai procesai ir su jais susijusios rizikos greičiausiai turės neigiamą poveikį. Dalis skolų krizės kamuojamų valstybių yra pagrindinės Lietuvos eksporto partnerės, todėl ekonominė krizė jose paveiktų ir Lietuvos ūkį, atitinkamai, ir sandėliavimo bei gamybinių patalpų rinką. Todėl labiausiai tikėtina yra nuosaiki ir gerai apgalvota sektoriaus plėtra.

Statistikos departamento atlikta apklausa rodo, jog rinkos dalyviai tikisi, kad artimiausiu metu eksporto apimtys turėtų mažėti arba likti nepakitusios (bendras apklaustųjų balansas yra neigiamas), o pagamintos produkcijos atsargų lygis išlikti pakankamas (didžioji dalis apklaustųjų mano, jog atsargų lygis pakankamas), todėl tikėtis intensyvesnės esamos pramonės veiklos artimiausiu metu nederėtų.

Pramonės atstovų prognozės dėl atsargų lygio (perviršis arba trūkumas) ir eksporto (didės arba mažės)



Šaltinis: Statistikos departamentas

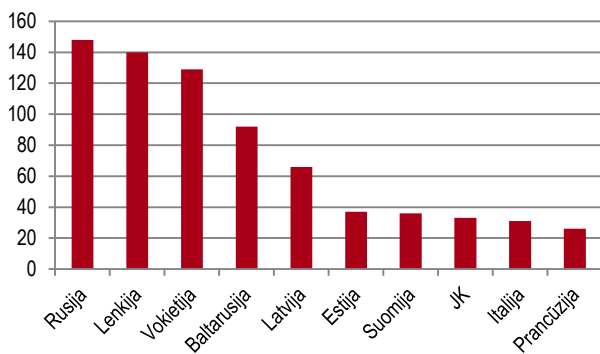
Sandėliavimo rinkos tendencijos 2012 metais				
	Nuomos kainos	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis	Vakansija
Vilnius	→	→	↗	→
Kaunas	→	↘	→	→
Klaipėda	→	→	→	→

TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

2011 metais turizmo sektorius augo įspūdingais tempais. Užsienio turistų atvyko penktadaliu daugiau nei 2010 metais. Panašiais tempais didėjo ir vietinių turistų skaičius. Tuo tarpu Lietuvos oro uostai per 2011 metus aptarnavo daugiau nei 18 mln. keleivių. Vilniaus oro uostas 25 proc., o Kauno ir Palangos oro uostai atitinkamai 8 bei 10 proc. daugiau nei 2010 metais. Augantis turistų skaičius gerino viešbučių užimtumus, kurie beveik grįžo į 2008 metų lygį. 2011 metais pradėti nauji viešbučių projektai bei iniciatyvos garsinti Lietuvą pasaulyje turėtų prisidėti prie turizmo sektoriaus augimo, todėl manome, kad 2012 metais pastarasis Lietuvoje turėtų augti, o kartu tai darytų teigiamą įtaką visai Lietuvos ekonomikai.

Remiantis Statistikos departamento duomenimis, 2011 m. šalies apgyvendinimo įstaigos sulaukė 1,8 mln. turistų, arba 15,4 procento daugiau nei 2010 m., iš jų užsieniečių – 1,0 mln., arba 19,5 procento daugiau. Tuo tarpu Lietuvos gyventojų skaičius, apsistojusį apgyvendinimo įstaigose, išaugo nuo 712 tūkst. 2010 metais iki 790 tūkst. 2011 metais. Lietuvos viešbučiuose ir kitose apgyvendinimo įstaigose pernai buvo suteikta 2,76 mln. nakvynių ir lyginant su 2010-aisiais tai buvo 20,2 proc. daugiau. Reikia paminėti, jog praėjusiais metais Lietuvoje vyko labai svarbus tarptautinis renginys – Europos vyrų krepšinio čempionatas, sutraukęs minias Europos šalių sirgalių. Žemiau grafike parodytas apsistojusį viešbučiuose turistų pasiskirstymas pagal šalis.

Viešbučiuose apsistojusį turistų skaičius 2011 metais (tūkst.)



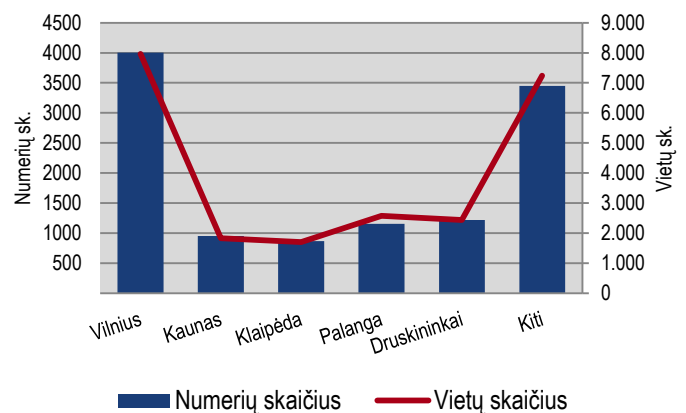
Šaltinis: Statistikos departamentas

Kaip ir 2010 metais, 2011 metais didžiausi viešbučiuose apsistojusį turistų srautai buvo iš Lenkijos, Vokietijos bei Rusijos šalių. Lyginant su 2010 metais, didžiausias turistų srautų augimas buvo iš Ispanijos – 56%, Ukrainos – 46%, Nyderlandų – 41%, Rusijos – 40 proc., Lenkijos – apie 38 proc.

Pasak Statistikos departamento, vidutinė turistų apsistojimo trukmė Lietuvos viešbučiuose 2011 metais buvo apie 2 paras ir išliko identiška 2010 metams (1,96 paros). Pusė atvykusių užsienio svečių apsistojo viešbučiuose atostogaudami, apie 36 proc. svečių apsistojo verslo tikslais, na, o likusieji 14 proc. viešbučiuose apsistojo lankydami gimines arba kitais motyvais. Tuo tarpu Lietuvos gyventojai viešbučiuose daugiausia apsistojo verslo tikslais – 42 proc., 40 proc. lietuvių apsistojo atostogaudami ir likę 18 proc. viešbučiuose apsistojo kitu tikslu.

2011 metų pabaigoje, Statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje veikė 341 klasifikuotas ir neklasifikuotas viešbutis ir svečių namai, kuriuose buvo apie 12113 kambarių ir 24900 vietų. Grafike žemiau pavaizduotas numerių ir vietų skaičius Lietuvos miestų viešbučiuose:

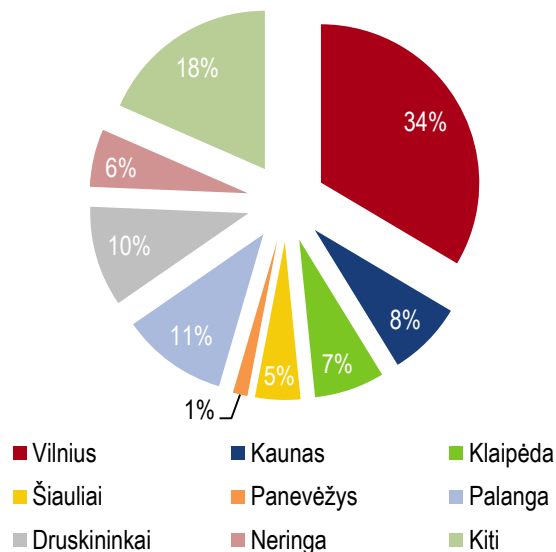
Numerių ir vietų skaičius Lietuvoje (tūkst.)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Daugiau nei 1/3 apgyvendinimo verslo yra sutelkta Vilniuje. Šalies sostinėje taip pat daugiausia įsikūrusių tarptautinių prekės ženklų. Kituose miestuose viešbučių verslas nėra toks išplėtotas kaip sostinėje. Reikia pastebėti, jog Lietuvos kurortinių miestelių – Palangos ir Druskininkų viešbučiai sudaro net penktadalį Lietuvos viešbučių rinkos.

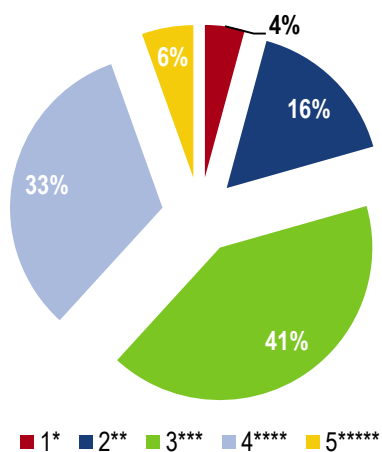
Apgyvandinimo rinkos pasiskirstymas pagal vietų skaičių Lietuvoje, 2011 metais



Šaltinis: Statistikos departamentas

Dabartinėje Lietuvos rinkoje dominuoja ekonominės klasės viešbučiai – daugiau nei 2/3 rinkos sudaro iki 3*** viešbučiai. Likusių dalį rinkos sudaro verslo klasės viešbučiai. Lietuvos viešbučių pasiskirstymas pagal žvaigžduotes:

Apgyvandinimo rinkos pasiskirstymas pagal žvaigždučių skaičių Lietuvoje, 2011 metais

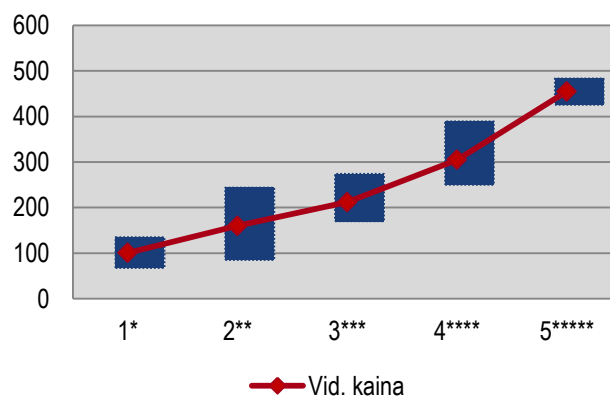


Šaltinis: Statistikos departamentas

Viešbučių kainodara priklausė nuo daugelio subjektyvių dalykų: viešbučio vietos, valdančiojo operatoriaus, vietinės ar užsienio kapitalo reikšmės, viešbučio lygio, siūlomų paslaugų paketo. Reikia paminėti, jog 2011 metais galiojo iki 9 proc.

sumažintas PVM tarifas apgyvendinimo paslaugoms. Tai leido viešbučiams taikyti lankstesnę kainų politiką, kas padėjo susigrąžinti konkurencingumą, ypač kaimyninių šalių atžvilgiu. Tačiau 2012 metų pradžioje, LR Seimas atšaukė 9 proc. lengvatą viešbučiams ir patvirtino standartinį, 21 proc. tarifą, argumentuodami tuo, jog viešbučiai 2011 metais ne tik kad ne sumažino paslaugų kainų, o kaip tik padidino 7,7 proc. Kainoms daug įtakos turėjo sezoniskumas – vasaros metu visų viešbučių numerių kainos paprastai brangsta 30 – 40 proc. Kurortiniuose miestuose sezono ir ne sezono kainų skirtumas gali siekti net iki 100 proc.

Vidutinės apgyvendinimo kainos Lietuvos viešbučiuose 2011 metais (LT/stand. dvivietis kamb.)



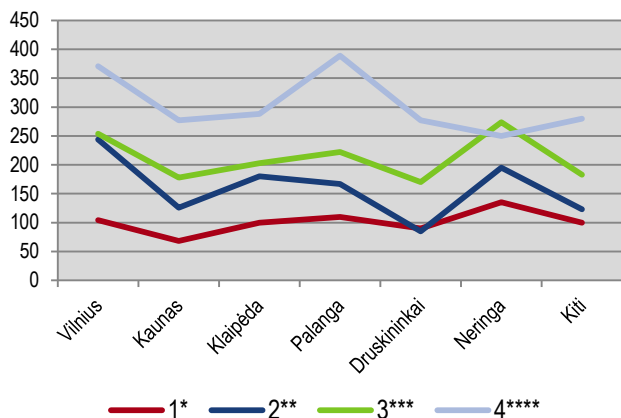
Šaltinis: „Inreal“

Vertinant atskirų miestų kainas, aukščiausios kambarių pasiūlos kainos buvo Vilniuje, kuriame sutelkta daugiausia verslo klasės viešbučių. Nedaug nuo Vilniaus atsiliko Palangos ir Neringos miestai, kuriuose pasiūlos kainos vidutiniškai 8-11 proc. mažesnės nei sostinėje. Toliau rikiavosi Klaipėda, Druskininkai, Kaunas ir kiti miestai, kurių pasiūlos kainų atotrūkis nuo sostinės buvo gerokai didesnis nei minėtųjų dviejų kurortinių miestelių.

2009 metais buvo fiksuotas didžiausias ekonomikos nuosmukis. Taip pat bankrutavus nacionaliniam vežėjui FLYLAL stipriai sumenko keleivių srautai Vilniaus oro uoste, todėl viešbučiai patyrė daugiau nei 10 proc. užimtumo sumažėjimą, lyginant su 2008 metais. Tačiau nuo 2010 metų, oro uostams aktyviai bendradarbiaujant – pritraukiant pigių skrydžių bendrovių ir atidarant naujų skrydžių kryptių, keleivių srautai vėl pradėjo stabiliai augti, tuo pačiu gerindami ir viešbučių užimtumo rodiklius. 2011 metais Vilniaus oro uostas aptarnavo 17,1 mln. keleivių ir tai buvo

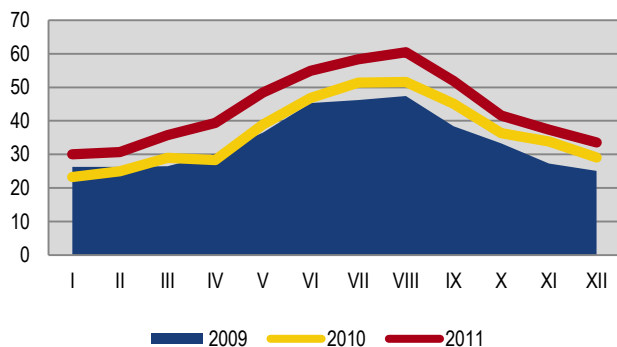
25 proc. daugiau nei 2010 metais, Kauno ir Palangos oro uostai 2011 metais aptarnavo rekordinius keleivių srautus – atitinkamai 873 tūkst. ir 111 tūkst. ir tai buvo 8 bei 10 proc. geresni rezultatai nei 2010 metais. Visi šie skaičiai atsispindi viešbučių užimtumo rodikliuose.

Vidutinė standartinio dviviečio kambario pasiūlos kaina Lietuvos viešbučiuose bei svečių namuose, 2011 metais (Lt)



Šaltinis: „Inreal“

Vidutinis viešbučių numerių užimtumas Lietuvoje, 2011 metais (proc.)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Viešbučių užimtumas gan ženkliai įtakojamas sezoniškumo. Gegužės – rugsėjo mėnesiais užimtumas ženkliai didesnis nei likusiais metų mėnesiais. Bendras 2011 metų viešbučių užimtumo lygis grįžo į prieškrizinį laikotarpį ir vidutiniškai sudarė apie 44 proc.

Lietuvos turizmo sektoriaus plėtrai įtaką turėtų daryti ne tik šalies turizmo strategija, bet ir kaimyninių šalių ekonominė,

socialinė plėtra. Pastarųjų gyventojai dažniausiai lanko Lietuvą, todėl gerėjant ekonominei situacijai visame regione turėtų augti turistų migracija, aktyvėti visas segmentas. Prie Lietuvos turizmo plėtros labai stipriai prisideda ir išleidžiamos didelės sumos teigiamam šalies įvaizdžio formavimui ir stiprinimui tarptautiniu mastu – tai turėtų pakeisti Lietuvos kaip postsovietinės šalies įvaizdį ir pritraukti jaunesnės kartos svečių.

Prieš krizę, 2008 metais, buvo suplanuota nemažai naujų turizmo objektų statybų, tačiau jos buvo atidėtos geresniems laikams. 2011 metais, atsitraukiant sunkmečiui, buvo pastatyta arba pradėta statyti naujų viešbučių bei turistų traukos objektų. Pastarieji buvo plėtojami pagrindiniuose Lietuvos turizmo miestuose.

2011 metais Vilniuje buvo atidarytas 3***, 126 kambarių „Green Vilnius Hotel“ viešbutis. Pastarasis teikia ilgalaikės nuomos paslaugas, kuomet siūlo viešbučio kambario nuomą vietoj standartinio buto nuomos. Taip pat ekonominės klasės 2** 44 kambarių viešbutis „Kaunas City“ buvo atidarytas Kaune 2011 metų rugpjūčio mėn. Tą patį mėnesį Druskininkuose duris atvėrė pirmoji Baltijos šalyse dengta sniego arena, tapusi labai svarbiu kurortinio miestelio traukos centru. Arena pritraukia vidutiniškai po 500 lankytojų per dieną darbo dienomis ir iki 1500 savaitgaliais.

Praėjusiais metais buvo pradėti nauji viešbučių projektai. 2011 metų birželio mėn. tarptautinis viešbučių tinklas „CHOICE HOTELS“ pradėjo statyti 200 kambarių ekonominės klasės viešbutį Vilniuje, Naujamiesčio rajone. Investicijų suma – 30 mln. Lt, planuojama projektą užbaigti 2013 metų pabaigoje. Dar vienas projektas sostinėje planuojamas atidaryti 2012 metų trečiąjį ketvirtį. Tai 5****, 96 kambarių viešbutis „Kempinski“. Reikia pažymėti, kad viešbučio atidarymas buvo atidėliojamas ne vieną kartą, tad nėra iki galo aišku, ar šįkart atidarymo data yra galutinė. Apie plėtrą mąsto ir kitas tarptautinis viešbučių tinklas „Best Western“, kuriam šiuo metu priklauso trys ekonominės klasės viešbučiai Vilniuje, Kaune ir Druskininkuose. Viešbučių tinklas 2012 metais planuoja plėstis aukštesnių klasių viešbučių segmente ir Lietuvoje norėtų atidaryti „Best Western Plus“ ar „Best Western Premium“ viešbutį.

2011 metais Kaune buvo pradėti gamybinio pastato šalia autobusų stoties rekonstrukcijos darbai. Darbų tikslas – pritaikyti objektą turistinės klasės viešbučiui. Šiame pastate

2012 metų balandžio mėnesį turėtų įsikurti tarptautiniam tinklui „Accor“ priklausantis „Ibis“ viešbutis. Projektas dalinai finansuojamas iš ES lėšų.

Taip pat galima paminėti Klaipėdoje pradėtą statyti naują 8 aukštų, 144 kambarių turistinės klasės viešbutį, kuris bus sujungtas su restauruojamu kino teatru „Aurora“, o pastarajame turėtų būti įrengtas 973 kv. m ploto konferencijų ir kultūros renginių centras. Projekto vertė – 17 mln. Lt, planuojama projektą užbaigti 2013 metų vasarį. Uostamiesčio centre 2012 metų kovo mėn. turėtų būti atidarytas 3***, 50 kambarių viešbutis „Memel Hotel“. Pastato rekonstrukcijai ir pritaikymui turizmo reikmėms, skirta beveik 2 mln. litų Europos Sąjungos lėšų.

Aušra Mudėnaitė
„Raidla Lejins & Norcous“ partnerė, advokatė

Giedrė Norviliūtė
„Raidla Lejins & Norcous“ vyresnioji teisininkė, advokatė

TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

Ižanga

Per 2011 metus reikšmingų teisinio reguliavimo pokyčių, galinčių turėti esminės įtakos nekilnojamojo turto (NT) rinkos dalyviams, neįvyko. Pagrindiniai NT srities teisės aktų pakeitimai buvo skirti procesų, pvz., NT įsigijimo ar hipotekos sandorio sudarymo, nuosavybės registravimo, efektyvumui užtikrinti. Kita vertus, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas sukūrė kelis svarbius precedentus, susijusius su NT nuoma bei statyba.

Svarbesni pakeitimai buvo priimti nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių srityse. Nuo 2012 m. išplėstas NT objektų ratas, už kurį fiziniai asmenys privalo mokėti NT mokesį. Taip pat pakeista žemės mokesčio apskaičiavimo tvarka, kuri turėtų įsigalioti nuo 2013 m.

Svarbiausi teisinio reguliavimo pasikeitimai

NT sandorio sudarymas

Nuo 2011 m. liepos 1 d. NT sandoriai, pvz., pirkimo – pardavimo sutartys, dovanojimo sutartys ir kt., sudaromi per nekilnojamojo turto sandorių viešosios elektroninės paslaugos informacinę sistemą (NETSVEP). Šią sistemą naudoja notarai rengdami NT sandorio dokumentus bei perduodami informaciją Nekilnojamojo turto registrai apie patvirtintą NT sandorį bei perleistą nuosavybės teisę.

Notaras, prieš tvirtindamas NT sandorį, NETSVEP sistema pateikia prašymą Nekilnojamojo turto registrai dėl žymos apie nekilnojamojo daikto kadastro ir registro duomenų patikslinimą suformavimo. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas duomenis patikrinti ir atitinkamą žymą suformuoti turėtų per 8 valandas. Tačiau, jei nekilnojamojo daikto duomenis būtina tikslinti, tokios žymos suformavimas gali užtrukti iki 3 darbo dienų. Paminėtina, kad nebeliko galimybės, sumokėjus didesnę paslaugos mokesį, prašyti registro tvarkytoją suformuoti reikiamą žymą per 1 darbo dieną. Registro suformuota žyma galioja 30 kalendorinių

dienų ir šiuo laikotarpiu notaras gali tvirtinti NT sandorį. Duomenys apie notaro patvirtintą NT sandorį perduodami NETSVEP sistema tiesiogiai Nekilnojamojo turto registrai, tad pirkėjui nebereikia papildomai kreiptis į registrą, siekiant registruoti nuosavybės teisę į įsigytą NT objektą.

Nuosavybės registravimas NT fondų vardu

Pakeitus Nekilnojamojo turto registro nuostatus, registruojant NT investicinio fondo dalyvių nuosavybės teisę, nebereikia nurodyti duomenų, identifikuojančių daiktinių teisių turėtoją (t.y., jo vardo, pavardės, asmens kodo, pilietybės, juridinio asmens pavadinimo ir pan.). Nuo šiol registre nurodoma, kad NT priklauso investicinio fondo dalyviams, pateikiant investicinį fondą identifikuojančius duomenis (pavadinimas, kodas). Registruojant NT investicinio fondo dalyvių dalis bendrojoje nuosavybėje, nurodoma, kad investicinio fondo dalyvių dalys bendrojoje nuosavybėje atitinka jų asmeninėje investicinių vienetų sąskaitoje įrašytų investicinių vienetų skaičių.

Pratęstas apribojimas užsieniečiams įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę

Užsieniečiai Lietuvoje esantį NT, išskyrus žemę, vidaus vandenį ir miškus, turi teisę įsigyti tokia pačia tvarka ir sąlygomis, kaip ir LR piliečiai ar juridiniai asmenys.

Nuosavybės teise įsigyti žemę, vidaus vandenį ir miškus turi tik tie užsienio subjektai, kurie atitinka Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, t.y., šių valstybių piliečiai, nuolatiniai gyventojai ir užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos, įsteigti:

- valstybėse ES narėse arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis;
- valstybėse Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, NATO narėse bei valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse.

Tačiau minėtiems subjektams nėra suteikiama teisė įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės. 2011 m. šis draudimas buvo pratęstas ir galioja iki 2014 m. balandžio 30 d. Pažymėtina, kad draudimas netaikomas tiems užsieniečiams (fiziniams asmenims), kurie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla,

taip pat tiems užsienio juridiniams asmenims bei kitoms užsienio organizacijoms, kurie yra įsteigę Lietuvoje atstovybes ar filialus.

Hipotekos sudarymo procedūra

2012 m. liepos 1 d. įsigalios supaprastina nekilnojamųjų daiktų įkeitimo procedūra. Įsigaliojus pakeitimams nebeliks hipotekos teisėjo atliekamo papildomo hipotekos sandorio teisėtumo patikrinimo. Taip pat atsakoma hipotekos lakštų, kaip standartizuotos hipotekos sandorio formos. Hipotekos sandoris galės būti sudaromas atskira laisvos formos sutartimi arba įtraukiamas į sutartį dėl pagrindinės prievolės.

Taigi, nuo š. m. liepos 1 d., asmuo, norėdamas įkeisti jam priklausantį NT objektą, privalės kreiptis į notarą, kuris patvirtins hipotekos sandorį. Notaro patvirtintas sandoris elektroniniu būdu bus siunčiamas Hipotekos registru, kuris atliks hipotekos registravimo (paviešinimo) funkciją. Šalims hipotekos sandoris įsigalios nuo jo notarinio patvirtinimo momento. Tačiau prieš trečiuosius asmenis hipotekos faktas galės būti panaudotas tik nuo jo įregistravimo Hipotekos registre.

Išieškojimo iš įkeisto NT procedūra

Pagal naujai priimtas taisykles, nuo 2012 m. liepos 1 d., hipotekos kreditorius, norėdamas pradėti išieškojimą iš įkeisto nekilnojamojo daikto, kreipsis ne į hipotekos teisėją, bet į notarą. Notaras turės pareigą išsiųsti siūlymą skolininkui ne vėliau kaip per 20 dienų nuo siūlymo išsiuntimo dienos grąžinti skolą kreditoriui. Jei per nustatytą terminą skolininkas nepateiks motyvuoto atsakymo dėl reikalavimo sumokėti skolą nepagrįstumo, notaras išduos hipotekos kreditoriui vykdomąjį dokumentą, suteikiantį teisę išieškoti nesumokėtą sumą su priklausančiomis palūkanomis. Šį dokumentą kreditorius galės pateikti antstoliui vykdyti Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

Nebaigto statyti statinio įsigijimas

2011 m. lapkričio 25 d. įsigaliojo statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ pakeitimas, papildantis sąrašą atvejais, kada statybą leidžiantis dokumentas gali būti perregistruojamas kito asmens vardu, ir numatantis, kokie dokumentai teiktini, norint tai padaryti.

Taigi, teisę perregistruoti statybą leidžiantį dokumentą ir tęsti įsigyto statinio statybą ar pradėti statybą pagal statybą leidžiantį dokumentą turi asmuo:

- įsigijęs nuosavybės teise statinį, kuriame nebuvo užbaigti statybos darbai ir kuriems vykdyti buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas;
- įsigijęs nuosavybės teise arba valdydamas ir naudodamas kitais teisės aktų nustatytais pagrindais žemės sklypą, kuriame pagal išduotą statybą leidžiantį dokumentą naujo statinio statyba dar nepradėta;
- jam pakeitus pavadinimą (reorganizavimo atveju).

Prie prašymo perregistruoti statybą leidžiantį dokumentą privalo būti pridėtas dokumentas, patvirtinantis, kad buvęs statytojas asmeniui perleido nuosavybės teisę į atitinkamą statinio projektą, pagal kurį buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Svarbu ir tai, kad perregistruojami tik galiojantys statybą leidžiantys dokumentai.

Svarbiausi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (LAT) precedentai

LAT: teismas neturi kompetencijos vietoj kaimyninio sklypo savininko duoti sutikimo statyti statinius mažesniu negu norminiuose teisės aktuose nustatytu atstumu

LAT pažymėjo, kad tais atvejais, kai statytojas siekia statyti statinį ženkliai nukrypdamas nuo teisės normų, nustatančių privalomus statomo statinio atstumus iki kaimyninių žemės sklypų ribų, reikalavimų, teismas neturi kompetencijos duoti sutikimą vietoje gretimų žemės sklypų savininkų. Tik patys savininkai turi teisę spręsti, kaip jiems įgyvendinti savo nuosavybės teisę, t.y., atsisakyti dalies savo teisių apsaugos ar ne (net ir tuo atveju, kai galimas privažiavimas šalia kaimyninio sklypo ribos būtų vienintelis kelias patekti į sklypą).

LAT: nuomos kaina gali būti keičiama, jei nei viena iš sutarties šalių neprisiėmė ekonominio nuosmukio rizikos

Teismas konstatavo, kad vien aplinkybė, jog susitarta dėl fiksuotos nuomos kainos, nereiškia ekonominio nuosmukio rizikos paskirstymo šalims, t.y., kad viena šalis prisiima kainų kilimo, kita – kainų kritimo riziką. Toks rizikos paskirstymas

turi būti tiesiogiai nurodomas sutartyje arba numanomas iš jos turinio.

Svarbiausi mokestinio reguliavimo pasikeitimai

Nekilnojamojo turto mokestis

Nuo 2012 m. sausio 1 d. fiziniai asmenys mokės NT mokestį ir už nuosavybės teise priklausantį ar įsigyjamą gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius ir inžinerinius statinius, kurių bendra mokestinė vertė viršija 1 mln. Lt. Už minėto NT mokestinės vertės dalį, kuri viršija 1 mln. Lt, bus mokamas 1 proc. dydžio NT mokestis. Paminėtina, kad NT mokesčio mokėjimo prievolė nebesiejama su minėtų paskirčių NT naudojimu fizinio asmens ekonominėje ar individualioje veikloje.

NT mokestinė vertė nustatoma **susumavus** visus šeimos narių asmeninės ar bendrosios jungtinės nuosavybės teise valdomus ar įsigyjamus NT vienetus. NT mokesčio atžvilgiu, šeimos nariais laikomi sutuoktiniai, asmenys, vieni auginantys vaikus (ivaikius), ir su jais gyvenantys jų vaikai (ivaikiai) iki 18 metų. Jei bendra šių NT vienetų mokestinė vertė viršija 1 mln. Lt, atsiranda prievolė nuo viršijančios dalies sumokėti 1 proc. mokestį.

NT mokestinė vertė nustatoma VĮ „Registru centras“ masinio įvertinimo arba atkuriamosios vertės būdu. Fizinis asmuo gali reikalauti NT mokestine verte laikyti individualaus vertinimo būdu nustatytą vertę, tačiau tik tuo atveju, jei ji 20 proc. mažesnė nei nustatyta masinio įvertinimo būdu. Asmenys prašymus NT mokestine verte laikyti individualaus vertinimo būdu nustatytą vertę, kartu su vertinimo ataskaita, turi teisę pateikti kiekvienais metais per 3 mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios.

Taip pat nustatoma, kad NT mokestį už įsigyjamą NT, moka ne formalusis savininkas (pvz., ne lizingo bendrovė), o turta įsigyjantis asmuo, jeigu informacija apie atitinkamą sutartį yra užfiksuota Nekilnojamojo turto registre.

Žemės mokestis

2011 m. pabaigoje patvirtinta nauja Žemės mokesčio įstatymo redakcija, kuri įsigalios nuo 2013 m. Naujame

Žemės mokesčio įstatyme numatyti esminiai žemės apmokestinimo tvarkos pakeitimai.

Nuo 2013 m. sausio 1 d. žemės mokestinė vertė bus susieta ne su žemės našumo koeficientu (kaip yra pagal šiuo metu galiojančią tvarką), o su vidutine žemės verte rinkoje, t.y., žemės mokestis bus 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. Masiniu žemės vertinimu nustatytos vertės galios iki 5 metų, paliekant teisę Vyriausybei spręsti dėl naujo masinio žemės vertinimo atlikimo anksčiau.

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.

Vietoje šiuo metu taikomo 1,5 proc. tarifo numatyta teisė pačioms savivaldybių taryboms nustatyti mokesčio tarifą (tarifus) įstatyme nustatytose ribose – nuo 0,01 proc. iki 4 proc. Prižiūrėtos žemės ūkio paskirties žemės mokestinei vertei išliks taikomas mažinantis koeficientas 0,35.

NT vystymo procedūros

NT vystymas Lietuvoje apima kelis pagrindinius etapus – žemės sklypo įsigijimą, žemės sklypo detalų planavimą, statybos procesą bei oficialų statinio užbaigimą. Kiekvieną iš minėtų etapų reglamentuoja daugybė skirtingų įstatymų ir juos detalizuojančių poįstatyminių teisės aktų.

Teritorijų planavimas

Teritorijų planavimas yra neatsiejama NT vystymo dalis. Vertinant Teritorijų planavimo įstatyme numatytus reikalavimus, darytina išvada, kad tik labai retais atvejais vystant NT nereikia rengti naujo detaliojo plano.

Detalusis planas yra dokumentas, kuriame įtvirtinamas konkretaus žemės sklypo tvarkymo bei naudojimo režimas, t.y., žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis, būdas ir pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona, statybos riba arba linija, komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai, susisiekimo sistemos organizavimas, servitutai.

Siekiant sudaryti palankesnes sąlygas vystytojams, teisės aktuose yra numatyta, kad teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, išskyrus pagrindinius (t.y., pagrindinę tikslinę teritorijos naudojimo paskirtį, būdą ir pobūdį, leistiną pastatų aukštį, užstatymo tankumą ir intensyvumą), gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria.

Investuotojas turėtų suvokti, kad detalusis planavimas nėra tik formali procedūra ir ne kiekvienas detalusis planas, kurio reikia investuotojo sumanymams realizuoti, gali būti patvirtintas. Todėl įsigyjant žemės sklypą, rekomenduotina atlikti išsamų vertinimą, kokia yra tikimybė, kad bus patvirtinti tokie detaliojo plano sprendiniai, kurių tikisi investuotojas.

Teisė pradėti statybos darbus

Žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimas nereiškia, kad asmuo įgijo teisę pradėti statybos darbus. Daugeliu atvejų

pirmiausia turi būti parengiamas statinio projektas bei gaunamas statybą leidžiantis dokumentas.

Projektas yra rengiamas pagal privalomuosius projekto rengimo dokumentus (prisijungimo sąlygas, kurias išduoda inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkas ar naudotojas, kompetentingų institucijų išduodamus specialiuosius reikalavimus ir kt.). Parengtas projektas derinamas su kompetentingomis institucijomis bei inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Toks tinkamai suderintas projektas teikiamas savivaldybės administracijos direktoriui ar jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui, kurie, atlikus tam tikras teisės aktuose numatytas projekto tikrinimo procedūras, išduoda statybą leidžiantį dokumentą.

Atkreiptinas dėmesys, jog statyba, neturint statybą leidžiančio dokumento, yra laikoma savavališka. Neteisėta yra ir ta statyba, kuri vykdoma nukrypstant nuo esminių projekto sprendinių.

Statybos darbų organizavimas ir vykdymas

Kiekvienas statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti jam tinkamą statybos organizavimo būdą:

- statyba rangos būdu – statybos organizavimo būdas, kai statybos darbus atlieka statytojo (užsakovo) pasitelktas rangovas, su kuriuo sudaroma rangos sutartis ir kuris prisiima visą ar didžiąją dalį statybų organizacinės naštos ir rizikos;
- statyba ūkio būdu – statybos organizavimo būdas, kai statybos darbai atliekami statytojo rizika, nesudarius rangos sutarties, naudojant statytojo darbo jėgą, jam priklausančius statybos produktus ir įrenginius;
- mišrusis statybų organizavimo būdas yra toks būdas, kai dalis darbų atliekama rangos, dalis – ūkio būdu;
- statinio statybos valdymas – statinio organizavimo būdas, kai statybą ir kitus su ja susijusius darbus organizuoja statinio statybos valdytojas pavedimo sutarties pagrindu.

Verslo praktikoje statinių statyba dažniausiai organizuojama rangos ar statinio statybos valdymo būdu arba renkantis šių dviejų būdų derinį. Teisės aktai nenumato jokių neįprastų reikalavimų, kurie būtų taikomi statybos darbų rangos ar statybos valdymo sutartims. Be to, šalys gali rangos sutartis

sudaryti, naudojantis įvairiomis tarptautinių ir užsienio organizacijų (pvz., FIDIC, EIC, YSE, UNICTRAL ir kt.) parengtomis ir patvirtintomis standartinėmis sutarčių sąlygomis ar vadovais.

Statybos užbaigimas

Statybos užbaigimo tikslas yra įvertinti, ar statinys atitinka projektą (tuo atveju, kai projektas neprivalomas – teisės aktų reikalavimus), esminius statinio reikalavimus, galimybę saugiai naudoti statinį pagal paskirtį ir gaminti žmonių sveikatai saugią produkciją. Statybos užbaigimo proceso rezultatas – dokumentas (statybos užbaigimo aktas arba deklaracija apie statybos užbaigimą), patvirtinantis, kad statybos darbai yra atlikti pagal statinio projekto bei teisės aktų reikalavimus.

Paminėtina, kad pastatytą statinį eksploatuoti galima pradėti ir jo neužbaigus teisės aktų nustatyta tvarka. Disponavimas statomu ar užbaigtu statiniu yra galimas tik jį įregistravus teisės aktų nustatyta tvarka.

Nuosavybės teisių registravimas

Tam, kad statybos darbai virstų nekilnojamoju daiktu, galinčiu būti civilinės apyvartos dalyku, būtina atlikti jo kadastrinius matavimus ir teisinę registraciją.

Nekilnojamas daiktas yra laikomas suformuotu ir įregistruotu po to, kai kadastro duomenys, nustatyti atliekant statinio kadastrinius matavimus, yra įrašomi į Nekilnojamojo turto registrą. Atskirai Nekilnojamojo turto registre turi būti įregistruotos ir statytojo nuosavybės teisės į tokį statinį.

NT įsigijimo procedūros

NT įsigijimo būdai

Lietuvoje NT nuosavybės teisė dažniausiai įgyjama tiesiogiai, pvz., sudarant NT pirkimo – pardavimo, mainų ar dovanojimo sutartis, arba netiesiogiai, t.y., įsigyjant NT valdančios bendrovės akcijas.

NT sandoriai

Tiesioginio NT įsigijimo sandorius tvirtina notaras. Notarinės sandorio formos nesilaikymas daro sutartį negaliojančia. NT sandoris prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudotas tik jį

įregistravus Nekilnojamojo turto registre. Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pereina nuo daikto perdavimo jo įgijėjui ir atitinkamo dokumento apie jo perdavimą pasirašymo (tokiu dokumentu gali būti ir pati nekilnojamojo daikto perdavimo sutartis).

NT sandorio objektas gali būti tik įregistruotas nekilnojamas daiktas. Prieš sudarant NT sandorius paprastai turi būti atlikti tam tikri pasirengimo veiksmai, pvz., gautas bendraturčio atsisakymas įsigyti parduodamo nekilnojamojo daikto dalį; perleidžiant ant valstybinės žemės sklypo stovintį statinį, informuotas valstybinės žemės valdytojas ir gautas jo sutikimas dėl nuosavybės teisės į statinius perleidimo; nebaigto statyti, rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti statinio perleidimui turi būti gauta kompetentingos institucijos išduota pažyma, kad statinys statomas, rekonstruojamas ar remontuojamas be esminių nukrypimų nuo statinio projekto ir pan. Galutinis veiksmy, kuriuos būtina atlikti prieš sudarant NT perleidimo sandorį, sąrašas gali būti nustatytas tik atlikus konkretaus NT būklės teisinį įvertinimą.

Prieš pagrindinę NT pirkimo – pardavimo sutartį neretai sudaromos preliminariosios NT įsigijimo sutartys. Preliminariąja sutartimi šalis įsipareigoja ateityje sudaryti NT pirkimo – pardavimo sutartį, kuria pardavėjas perleis, o pirkėjas įgis nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą. Preliminarioji sutartis turi būti rašytinės formos. Ji galioja nuo jos pasirašymo momento. Šios sutarties registravimas viešajame registre nėra privalomas. Tačiau, siekiant apsaugoti būsimo pirkėjo interesus, rekomenduotina pavišinti šios sutarties sudarymo faktą, įregistruojant šią sutartį registre. Paminėtina, kad vienai iš šalių pažeidus preliminarąja sutartimi prisiimtus įsipareigojimus ir atsisakius sudaryti pagrindinę pirkimo – pardavimo sutartį, kita šalis galėtų reikalauti tik dėl tokio atsisakymo patirtų nuostolių atlyginimo.

Akcijų sandoriai

NT taip pat galima įsigyti sudarant įmonės, valdančios NT, akcijų pirkimo – pardavimo sandorį. Kitaip nei tiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, toks sandoris gali būti sudaromas paprasta rašytine forma. Apie akcijų perleidimą turi būti informuojamas bendrovės vadovas, kuris padaro atitinkamus įrašus akcijų apskaitos dokumentuose. Vadovas taip pat yra atsakingas už naujo įmonės akcininkų sąrašo sudarymą bei jo pateikimą Juridinių asmenų registrai. Akcijų perleidimo

sutartyje šalys susitaria dėl nuosavybės teisės į akcijas perėjimo iš perleidėjo įgijėjui momentu.

Atkreiptinas dėmesys, kad perkant įmonės akcijas iš esmės yra perleidžiamos visos šios įmonės teisės ir įsipareigojimai. Todėl, norint įvertinti tikrąją įmonės būklę bei prisiimamas rizikas, prieš sudarant akcijų įsigijimo sandorį turėtų būti atliktas visos įmonės, kurios akcijos įsigyjamoms, veiklos patikrinimas.

NT sandorio subjektai

Lietuvoje registruotą NT, išskyrus žemę, vidaus vandenį ir miškus, gali įsigyti visi fiziniai ir juridiniai asmenys. Pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinį įstatymą, yra nustatytas draudimas įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus neatitinkantiems užsienio subjektams, taip pat nustatytas draudimas iki 2014 m. balandžio 30 d. įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę ir tokius kriterijus atitinkantiems užsienio subjektams. Šios taisyklės taikomos tik sudarant tiesioginį NT sandorį. Įmonės akcijų įsigijimui minėti apribojimai netaikomi.

Nuomos sutarčių sudarymo teisiniai aspektai

Forma ir registracija

NT nuomos sutarčiai keliami du esminiai reikalavimai: nuomos sutartis turi būti rašytinės formos ir joje turi būti aiškiai apibūdintas išnuomojamas daiktas.

NT nuomos sutartis prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jei ji įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Tai ypač aktualu nuomininkui, kadangi, pasikeitus išnuomoto NT savininkui, įregistruota nuomos sutartis yra privaloma ir naujam savininkui. Civilinis kodeksas numato, kad pasikeitus nuomojamo daikto savininkui nuomininkas turi teisę reikalauti nutraukti nuomos sutartį. Todėl nuomos sutartyje paprastai numatoma, kad, pasikeitus NT savininkui, nuomininkas sutinka toliau vykdyti nuomos sutartį.

Terminas ir nutraukimo sąlygos

Nuomos sutartis gali būti tiek terminuota, tiek neterminuota. Bet kuriuo atveju, terminas negali būti ilgesnis nei vienas šimtas metų. Jei, pasibaigus nuomos sutarties terminui, nuomininkas toliau naudoja išnuomotu turtu, o nuomotojas

tam neprieštarauja, yra laikoma, kad nuomos sutartis tampa neterminuota. Tokiu atveju nutraukti nuomos sutartį gali bet kuri iš šalių, įspėjusi apie tai kitą šalį ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius (jei nuomos sutartyje nėra nurodytas ilgesnis įspėjimo terminas).

Bet kuri iš šalių turi teisę vienašališkai prieš terminą nutraukti nuomos sutartį tik įstatyme ar nuomos sutartyje numatytais pagrindais. Įprastai šie pagrindai yra susiję su vienos iš šalių priimtų įsipareigojimų nevykdymu, pvz., kapitalinio remonto neatlikimas, žalos patalpoms darymas, ar kitas esminis sutarties pažeidimas. Terminuotos nuomos sutarties nutraukimas nesant tam priežasčių yra galimas tik, jei tai numatyta nuomos sutartyje.

Mokėjimai pagal nuomos sutartį

Be nuomos mokesčio nuomininkas įprastai moka už nekilnojamam daiktui suteiktus energetinius resursus bei kitas komunalines paslaugas, taip pat už bendrojo naudojimo patalpoms suteiktus energetinius resursus, kitas komunalines paslaugas bei paprastojo remonto darbus. Paminėtina, kad 2010 m. spalio 1 d. iš esmės pasikeitė kapitalinio remonto ir paprastojo remonto sąvokų turinys, pvz., visų inžinerinių sistemų įrenginių remonto darbai yra paprastas remontas. Todėl, nustatant nuomininkui ar nuomotojui priskiriamus NT remonto darbus, reikėtų atsižvelgti į teisės aktuose nustatytas paprastojo ir kapitalinio remonto sąvokas.

NT mokesčio, žemės mokesčio, NT draudimo išlaidos, taip pat NT valdymo ir administravimo išlaidos paprastai dengiamos nuomotojo sąskaita.

Praktikoje nuomos mokesčiai dažniausiai mokamas už einamąjį mėnesį. Visos kitos išlaidos – per sutartyje nustatytą terminą nuo nuomotojo sąskaitos pateikimo nuomininkui. Šalių susitarimu, nuomotojas taip pat gali reikalauti sumokėti depozitą ar pateikti nuomos mokesčio ir kitų mokėjimų garantiją.

Subnuoma

Jei kitaip nenumatyta nuomos sutartyje, nuomininkas turi teisę subnuomoti išsinuotą daiktą tik gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą. Subnuomos terminas negali būti ilgesnis už nuomos terminą. Todėl, pasibaigus ar nutrūkus nuomos sutarčiai, pasibaigia ar nutrūksta ir subnuomos sutartis.

Subnuomos atveju už visus subnuomininko veiksmus atsakingas nuomotojui yra nuomininkas. Tačiau, jei nuomotojas nevykdo savo prievolių pagal nuomos sutartį, tai nuomininko vardu reikalavimus gali pareikšti ir subnuomininkas.

Mokesčiai

Gyventojų pajamų mokestis

Fizinių asmenų pajamos už parduotą ar kitaip perleistą NT yra apmokestinamos 15 proc. tarifu, išskyrus šias išimtis:

- jei perleistas iki 2011 m. sausio 1 d. įsigytas NT, kuris yra Europos ekonominės erdvės (EEE) valstybėje narėje, ir toks turtas buvo įsigytas anksčiau nei prieš 3 metus iki jo perleidimo;
- jei perleistas po 2010 m. gruodžio 31 d. įsigytas NT arba individualiai veiklai naudojamas turtas (nepriklausomai nuo jo įsigijimo datos), kuris yra EEE valstybėje narėje, ir jei toks NT buvo įsigytas anksčiau nei prieš 5 metus iki jo perleidimo;
- jei perleidžiamas gyvenamasis būstas (įskaitant priskirtą žemę), kuris yra EEE valstybėje narėje, ir jeigu jame pastaruosius 2 metus iki perleidimo buvo gyventojų deklaruota gyvenamoji vieta;
- jei perleidžiamas gyvenamasis būstas (įskaitant priskirtą žemę), kuris yra EEE valstybėje narėje, jeigu jame buvo gyventojų deklaruota gyvenamoji vieta buvo trumpiau nei 2 pastarieji metai, tačiau jei per 1 metus nuo tokio būsto perleidimo gautos pajamos panaudojamos kito EEE valstybėje narėje esančio gyvenamojo būsto, kuriame bus deklaruota to asmens gyvenamoji vieta, įsigijimui.

Fizinio asmens pajamos už NT nuomą yra apmokestinamos 15 proc. tarifu, išskyrus gyvenamosios paskirties NT objektų nuomą gyventojams, kai fizinis asmuo gali pasirinkti mokėti fiksuoto dydžio pajamų mokestį nuo NT nuomos pajamų.

Pelno mokestis

Lietuvos juridinių asmenų ir užsienio asmenų vykdančių veiklą Lietuvoje per nuolatinę bazę NT vertės padidėjimo pajamos, kurias sudaro NT įsigijimo ir perleidimo kainų skirtumas, apmokestinamos taikant 15 proc. mokestį arba lengvatinį 5 proc. mokestį, jeigu įmonės darbuotojų skaičius neviršija 10 žmonių ir mokestinio laikotarpio pajamos

neviršija 1 mln. Lt. NT nuomos pajamos yra priskiriamos bendroms įmonės pajamoms, nuo kurių nustatyta tvarka yra skaičiuojamas 15 proc. pelno mokestis.

Užsienio vienetų, neturinčių Lietuvoje nuolatinės buveinės, pajamos, gautos už perleistą ar išnuomotą NT, esantį Lietuvoje, apmokestinamos 15 proc. pelno mokestiu prie pajamų šaltinio. Užsienio vienetas gali kreiptis dėl pelno mokesčio perskaičiavimo, atsižvelgiant į NT įsigijimo kainą. Tokiu atveju mokestis būtų apskaičiuojamas nuo turto vertės padidėjimo pajamų.

Pridėtinės vertės mokestis

21 proc. PVM tarifu yra apmokestinamas naujų pastatų ir statinių ar jų dalių pardavimas ar kitoks perleidimas. Nauju pastatu ir statiniu yra laikomas nebaigtas statyti pastatas ar statinys, taip pat baigtas pastatas ar statinys – 24 mėnesius po jo užbaigimo arba esminio pagerinimo. Ši taisyklė nėra taikoma, kai NT pardavėjas yra fizinis asmuo, nevykdantis ekonominės veiklos.

PVM nėra apmokestinamas žemės pardavimas ar kitoks perleidimas, išskyrus tuos atvejus, kai žemė perleidžiama su naujais pastatais ar statiniais ar jų dalimis, taip pat žemę, skirtą statyboms.

PVM apmokestinamasis asmuo turi teisę pasirinkti už perleidžiamą NT, kuris neapmokestinamas PVM, skaičiuoti PVM, jei toks daiktas perleidžiamas apmokestinamajam asmeniui PVM mokėtojui. Toks pasirinkimas turi galioti ne trumpiau kaip 24 mėnesius ir taikomas visiems jo sudaromiems NT perleidimo sandoriams.

Pagal bendrąją taisyklę NT nuoma nėra apmokestinama PVM. Apmokestinamasis asmuo turi teisę pasirinkti už NT nuomą skaičiuoti PVM, jeigu daiktas nuomojamas apmokestinamajam PVM asmeniui PVM mokėtojui ir šis pasirinkimas galioja ne trumpiau kaip 24 mėnesius visiems jo sudaromiems NT nuomos sandoriams.

Nekilnojamojo turto mokestis

NT mokestį moka visi fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys NT Lietuvoje.

NT mokestiu nėra apmokestinamas faktiškai nenaudojamas NT, kurio statyba neužbaigta, taip pat valdžios ir privataus subjektų partnerystės pagrindu sukurtas ar įgytas NT, kol

vykdoma atitinkama valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis.

Fiziniai asmenys nemoka 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.

Fiziniai ir juridiniai asmenys taip pat moka NT mokestį ir už įsigyjamą (pvz., lizingo būdu) NT, jeigu duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame registre.

NT mokestį už juridiniam asmeniui neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotą 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 1 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 (kaštu) metodą**.

Mokesčio mokėtojai (kai juridinis asmuo naudojami 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

Žemės mokesčio objektas yra nustatyta tvarka įregistruotas privačios žemės sklypas arba tokio žemės sklypo dalis

bendroje nuosavybėje. Žemės mokesčio mokėtojai yra visi privačios žemės savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys.

Mokesčio tarifas metams – 1,5 proc. žemės kainos. Žemės mokestis skaičiuojamas nuo žemės kainos, kuri lygi žemės vertei, apskaičiuotai pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.

Paminėtina, kad nuo 2013 m. žemės mokesčio apskaičiavimo tvarka bus iš esmės pakeista.

Notariniai mokesčiai

Mokestis už notaro tvirtinamą NT pirkimo – pardavimo sandorį sudaro 0,45 proc. nuo NT vertės, bet ne mažiau kaip 100 Lt (apie 29 Eur) ir ne daugiau kaip 20 000 Lt (apie 5 800 Eur). Jeigu vienu notarinio veiksmu yra tvirtinami keli sandoriai, notaro atlyginimas negali būti didesnis kaip 50 000 Lt (apie 14 500 Eur).



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba 5 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944
arnoldas.antanavicius@inreal.lt



Rūta Medaiskytė

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

Tel. +370 5 203 2219
ruta.medaiskyte@finasta.com



Aušra Mudėnaitė

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

Tel.: +370 5 250 0800
ausra.mudenaite@rln.lt



Giedrė Norviliūtė

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

Tel.: +370 5 250 0800
giedre.norviliute@rln.lt

INREAL GRUPĖ



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

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

UAB „Inreal valdymas“
UAB „Inreal“
UAB „Inreal GEO“
UAB „Inreal pastatų priežiūra
Palangos g. 4, 01402 Vilnius
Tel. +370 5 273 0944
Faksas +370 5 273 3065
www.inreal.lt

AB BANKAS „FINASTA“



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

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

AB BANKAS „FINASTA“
Maironio g. 11, 01124 Vilnius,
Tel. +370 5 203 2219
Faksas +370 5 203 2244
www.finasta.com

ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

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

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

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

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