

# in real

NT RINKA  
LIETUVOS PAJŪRYJE

NT TENDENCIJOS  
2012 m. lapkritis



## NT RINKOS LIETUVOS PAJŪRYJE TENDENCIJOS

- Per 2012 m. III ketvirtį Klaipėdos, Palangos ir Neringos savivaldybėse parduota 2,3 karto daugiau naujos statybos butų nei per atitinkamą 2011 m. ketvirtį.
- Didžiausia pajūrio regiono NT rinka yra Klaipėdoje, kur 2012 m. III ketvirtį, lyginant su 2011 m. atitinkamu laikotarpiu, nupirkta 4 kartus daugiau naujos statybos butų.
- Skaičiuojant pirminės rinkos pardavimus tenkančius tūkstančiui gyventojų, Palangoje sudaroma 3-5 kartus daugiau pirkimo-pardavimo sandorių nei Klaipėdoje.
- Neringos savivaldybėje po 3 metų pertraukos, pradėti ar atnaujinti vystyti net 4 projektai (85 butai).
- Leidimų gyventi ir vizų išdavimo tvarkos liberalizavimas galėtų paskatinti Baltarusijos, Rusijos, Ukrainos ir kitų trečiųjų šalių piliečius aktyviau pirkti nekilnojamąjį turtą Lietuvoje.

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

## PAJŪRIO NT RINKOS APŽVALGA

Po keleto stagnacijos metų Lietuvos pajūrio nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinka vėl rodo aktyvumo požymius – daugėja naujų projektų, auga vystytojų pardavimai. Šiuo metu Klaipėdos, Palangos ir Neringos savivaldybėse iš viso yra beveik 900 neparduotų naujos statybos butų. Tuo tarpu per III ketvirtį parduota 120 naujos statybos butų. Lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, parduota net 2,3 karto daugiau.

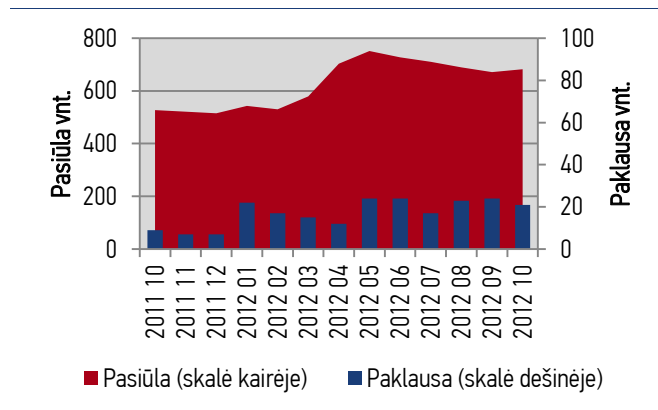
Iš minėtų pajūrio miestų, didžiausia būsto rinka yra trečiame pagal dydį Lietuvos mieste Klaipėdoje, kur pasiūla 2012 m. spalio mėn. pabaigoje siekė apie 680 butų. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, pasiūla išaugo 29 proc. Per III ketvirtį iš viso parduoti 64 naujos statybos butai. Lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, parduota net 4 kartus daugiau.

Nedaug nuo uostamiesčio atsilieka Palangos savivaldybė, kuri gyventojų skaičiumi yra maždaug 10 kartų mažesnė. Spalio mėn. pabaigoje pirminės rinkos pasiūloje čia buvo apie 410 butų. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, pasiūla išaugo 22 proc. Per šiuos metus Palangos savivaldybėje pradėti arba atnaujinti 4 nauji projektai (141 butas). Per III ketvirtį iš viso parduoti 47 naujos statybos butai – lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, stebimas 47 proc. padidėjimas. Verta paminėti, kad skaičiuojant pirminės rinkos pardavimus tenkančius tūkstančiui gyventojų, Palangoje sudaroma 3-5 kartus daugiau pirkimo-pardavimo sandorių nei Klaipėdoje. Pastebima, jog Palangoje perkami butai ne tik poilsiu kaip „antrieji namai“. Daugėja klaipėdiečių įsigyjančių butus Palangoje nuolatiniam gyvenimui.

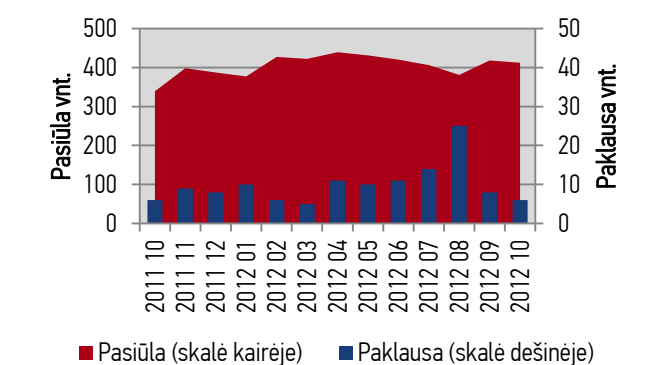
Pajūrio NT rinkos aktyvumas auga ir Neringos savivaldybėje, šiemet, po 3 metų pertraukos, pradėti ar atnaujinti vystyti net 4 projektai su 85 naujais butais. Šiuo metu Neringos pirminės rinkos pasiūloje yra apie 100 neparduotų butų. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, pasiūla išaugo 3,1 karto. Neringoje per III ketvirtį iš viso parduoti 9 naujos

statybos butai – lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, sandorių padaugejo 9 kartus.

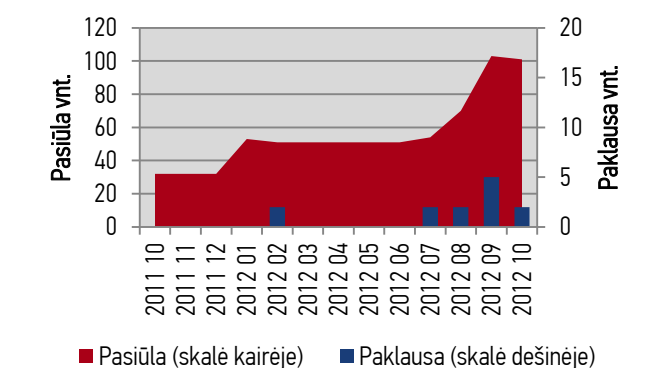
### Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa (vnt.) Klaipėdos savivaldybėje



### Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa (vnt.) Palangos savivaldybėje



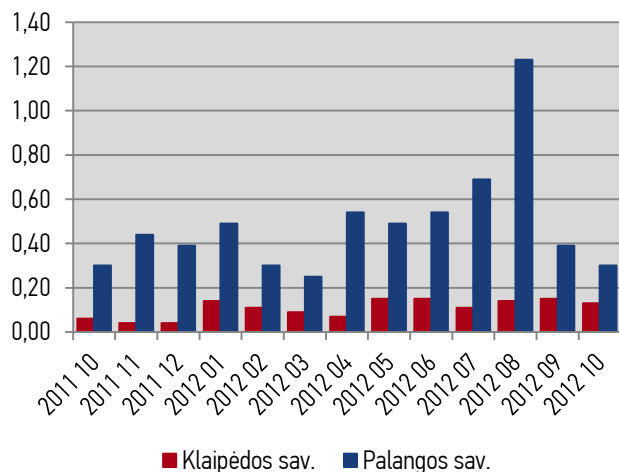
### Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa (vnt.) Neringos savivaldybėje



Šaltinis: „Inreal“

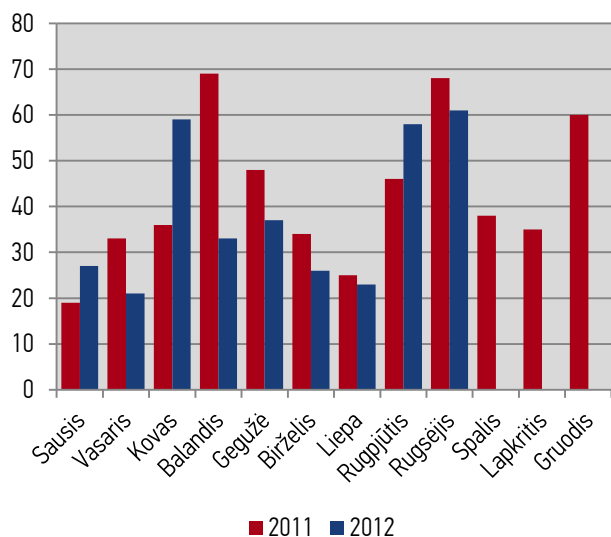
Analizuojant Lietuvos pajūrio NT rinką, reikia paminėti, kad Klaipėda išsiskiria iš bendro konteksto, nes didžioji dalis pirkimo-pardavimo sandorių uostamiestyje yra sudaromi „pirmiesiems namams“. Tuo tarpu pajūrio kurortiniuose miestuose: Palangoje ar Neringoje, dauguma sandorių yra sudaromi „antriesiems namams“. Atitinkamai skiriasi tipinių pirkėjų portretai bei, analizuojant sandorius, matyti tam tikras sezoniškumas.

### Pirminės rinkos butų paklausa (vnt.) 1000 gyventojų Klaipėdos ir Palangos savivaldybėse



Šaltinis: „Inreal“

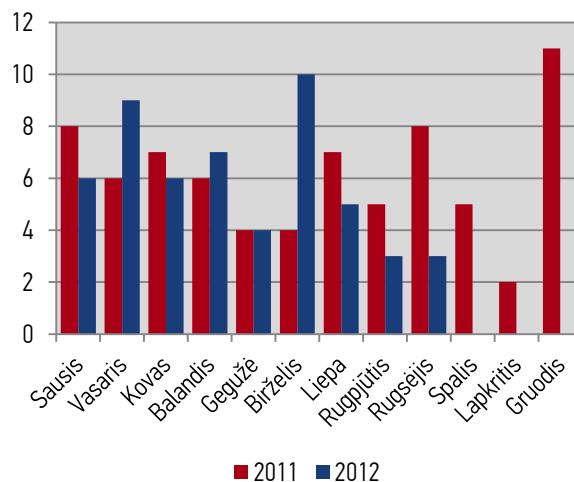
### Antrinės rinkos sandorių sk. (vnt.) Palangos savivaldybėje 2011 ir 2012 m. pagal mėnesius



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Analizuojant „VĮ Registru centras“ duomenis, Palangos savivaldybėje per pirmuosius devynis šių metų mėnesius buvo sudaryti 345 butų ir poilsio patalpų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai buvo 8,7 proc. mažiau lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Pastebima, jog aktyviausia būsto rinka yra vėlyvo pavasario ir ankstyvo rudens mėnesiais, kada sudaroma didžioji dalis sandorių. Galima prognozuoti, jog spalį ir lapkritį pardavimai sulėtės, o gruodžio mėn. vėl turėtų išaugti.

### Antrinės rinkos sandorių sk. (vnt.) Neringos savivaldybėje 2011 ir 2012 m. pagal mėnesius

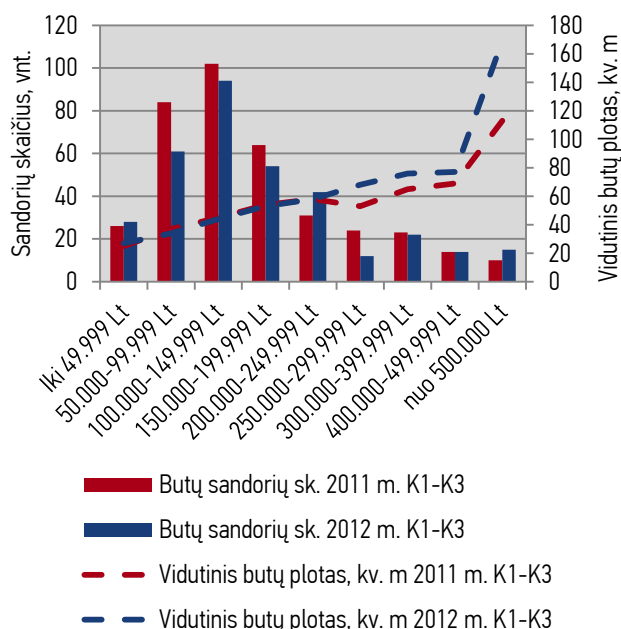


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

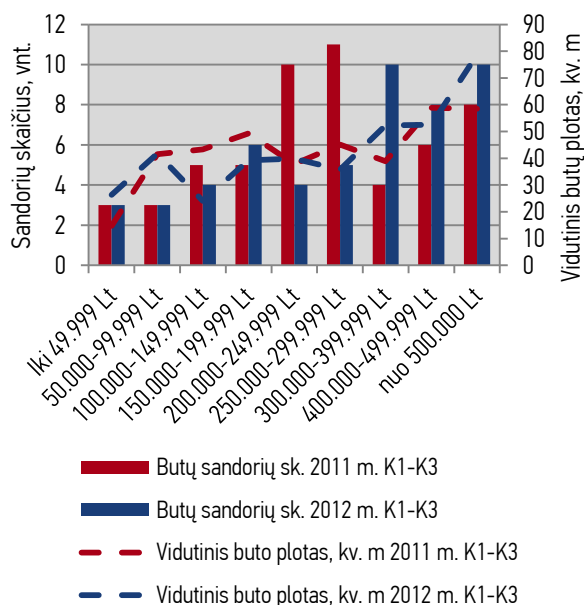
Remiantis „VĮ Registru centras“ duomenimis, Neringos savivaldybėje per pirmuosius devynis šių metų mėnesius buvo sudaryti 53 gyvenamosios ir poilsio paskirties pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su praėjusių metų tuo pačiu periodu, gyvenamosios ir poilsio paskirties sandorių buvo sudaryta vos 3,6 proc. mažiau. Priešingai nei Palangos sav., Neringoje aiškiau sezoniškumo nepastebėta. Tam įtakos turi ir maža rinka, kurioje keletas sandorių gali stipriai pakeisti statistiką. Tačiau galima pastebėti, kad Neringoje būsto rinka aktyvesnė pirmajiais metų mėnesiais bei vasarą.

Analizuojant VĮ „Registru centras“ statistiką, galima pastebėti, jog per 2012 metų pirmuosius devynis mėnesius Palangos savivaldybėje daugiausia buvo įsigijama 100.000-150.000 Lt vertės butų, kurių vidutinis plotas buvo 40-50 kv. m. Lyginant su 2011 metų atitinkamu laikotarpiu ypatingų pokyčių neužfiksuota.

**Sandorių skaičius (vnt.), vidutinė kaina (Lt.) ir vidutinis buto arba poilsio patalpos plotas (kv.m) Palangos savivaldybėje per 9 mėn. 2011 ir 2012 metais**



**Sandorių skaičius (vnt.), vidutinė kaina (Lt.) ir vidutinis buto arba poilsio patalpos plotas (kv.m) Neringoje per pirmuosius tris ketvirčius 2011 ir 2012 metais**

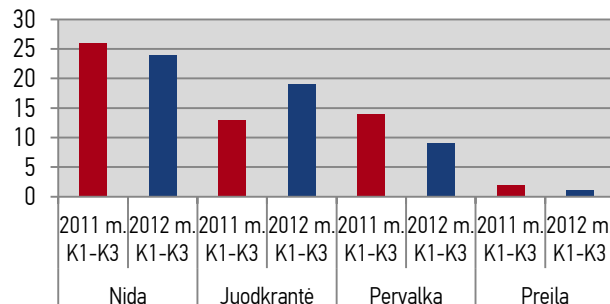


Šaltinis: VĮ „Registru centras”

Analizuojant sandorius Neringoje, stebimos kiek kitokios tendencijos – per 9 šių metų mėn. dažniausiai buvo

įsigyjama 300.000-500.000 Lt vertės butų ir poilsio patalpų, kurių plotas buvo apie 40-50 kv. m. Tuo tarpu 2011 metais per tą patį laikotarpį, dažniausiai buvo perkamas pigesnis, 200.000-300.000 Lt kainuojantis, NT. Vidutiniai plotai buvo kiek mažesni – apie 40 kv. m. Pastaroji sandorių statistika rodo, jog į Neringą grįžta brangesnių būstų pirkėjai.

**Butų ir poilsio patalpų pardavimai Neringos sav. per pirmuosius tris ketvirčius 2011 ir 2012 metais (vnt.)**



Šaltinis: VĮ „Registru centras”

Sandorių statistika rodo, jog šiuo metu NT pirkėjas Palangoje ir Neringoje skiriasi iš esmės. Neringoje dėl unikalios vietos bei mažos pasiūlos pardavimo kainos yra maždaug dviem trečdaliais didesnės nei Palangoje – Neringoje vidutinė naujos statybos butų pasiūlos kaina siekia 8531 Lt/kv.m, o Palangoje – 5.242 Lt/kv.m. Palanga patraukliausia yra tiems pirkėjams, kuriems norisi daugiau pramogų, mažesnio atstumo iki jūros. Tuo tarpu Neringa siūlo ramumą bei išskirtinį kraštovaizdį. Analizuojant pirkėjo paveikslą pagal tai, ar tai yra vietinis, ar užsienio pirkėjas, taip pat pastebimas ryškus skirtumas – Palangoje kur kas didesnę NT pirkėjų dalį sudaro rusai bei baltarusiai, kurie perka NT ne tik kaip antruosius namus, bet ir galimybę gauti įvažiavimo į ES vizą. Tuo tarpu Neringoje didžioji dalis pirkėjų yra Lietuvos, ypač Vilniaus, gyventojai. Visgi bendrų panašumų galima įžvelgti – tiek Palangoje, tiek Neringoje dažniausiai yra pageidaujama, jog butai būtų su pilna apdaila bei autonominiu šildymu. Pastaruoju metu prasidėjusi pajūrio NT rinkos aktyvėjimo tendencija turėtų išlikti ir ateityje. Augant šalies ekonomikai bei didėjant gyventojų perkamajai galiai, vis daugiau paklauso susilaukia antrųjų namų segmentas. Dėl šios priežasties, tikėtina, bus atgaivinami anksčiau sustabdyti projektai bei pradedami nauji, tad pajūrio NT rinka turėtų ir toliau aktyvėti.

## **PAJŪRIO NEKILNOJAMASIS TURTAS – KAIMYŲ IŠ RYTŲ TAIKINYJE**

---

**Leidimų gyventi ir vizų išdavimo tvarkos liberalizavimas galėtų paskatinti Baltarusijos, Rusijos, Ukrainos ir kitų trečiųjų šalių piliečius aktyviau pirkti nekilnojamąjį turtą Lietuvoje.**

Lietuvos kurortus pamėgę Baltarusijos, Rusijos, Ukrainos gyventojai susiduria su problema, jog net nusipirkę apartamentus ar vilas Lietuvoje, jie turi papildomai įrodinėti Lietuvos migracijos tarnyboms, jog vizos ar leidimo laikinai gyventi galiojimo laikotarpiu Lietuvos asmuo ar organizacija suteiks jiems kitą, gyvenamąją, patalpą.

Tokia situacija susiklostė dėl to, kad Lietuvos įstatymai imperatyviai reikalauja, jog užsienietis, kreipdamasis dėl vizos ar leidimo laikinai gyventi, pateiktų dokumentą, patvirtinantį, kad jis turi nuosavybės teise *gyvenamąją patalpą* arba naudojasi *gyvenamąją patalpą* nuomos ar panaudos pagrindais, arba pateiktų patvirtintą asmens ar organizacijos įsipareigojimą suteikti jam *gyvenamąją patalpą* leidimo laikinai gyventi galiojimo laikotarpiu.

Šios įstatyminės nuostatos taikomos griežtai: poilsio ar viešbučių paskirties apartamentų ar pastatų valdymas nuosavybės teise nėra pakankamas norint pagrįsti, jog užsienietis turi kur apsistoti Lietuvoje.

Tuos užsieniečius, kurie mėgina keisti savo turimų apartamentų paskirtį į gyvenamąją, nemaloniai nustebina šios procedūros sudėtingumas. Lietuvos institucijos laikosi nuomonės, kad keičiant pavienių apartamentų (ne viso pastato) paskirtį iš poilsio ar viešbučių į gyvenamąją turėtų būti gauti daugumos kitų pastate esančių apartamentų savininkų sutikimai. Atsižvelgiant į tai, kad dideliuose poilsio kompleksuose tokių savininkų yra šimtai ir didžiąją dalį laiko jie praleidžia kituose miestuose ar valstybėse, apartamentų paskirties keitimas neretai tampa neįgyvendinamu projektu.

Jei Lietuva sušvelnintų reikalavimus, kurie taikomi užsieniečiams, norintiems gauti ilgalaikes vizas ar leidimus gyventi Lietuvoje ir poilsio bei viešbučių paskirties turto valdymą nuosavybės teise laikytų pakankamu gyvenamosios vietos turėjimo įrodymu, tai būtų papildomas argumentas Baltarusijos, Rusijos, Ukrainos ir kitų trečiųjų šalių piliečiams aktyviau pirkti nekilnojamąjį turtą Lietuvos pajūryje.

Leidimas laikinai gyventi Lietuvoje suteikia užsieniečiams teisę gyventi Lietuvoje leidime nurodytą laikotarpį bei be vizų keliauti visoje Šengeno erdvėje. Leidimas paprastai galioja vienerius metus.

Paminėtina, kad Latvija dar 2010 m. liberalizavo savo teisės aktus ir suteikia galimybę užsieniečiams, įsigijusiems brangaus nekilnojamojo turto, gauti leidimą laikinai gyventi, galiojantį 5 metus.



### **Arnoldas Antanavičius**

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

Tel. +370 5 273 0944

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



### **Aušra Mudėnaitė**

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

Tel.: +370 5 250 0800

[ausra.mudenaite@rln.lt](mailto:ausra.mudenaite@rln.lt)

### 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 „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu virš 300 darbuotojų, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv.m.

**UAB „Inreal valdymas“**

**UAB „Inreal“**

**UAB „Inreal GEO“**

**UAB „Inreal pastatų priežiūra“**

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

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

### ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

#### RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisinių paslaugų lyderės, kuriose dirba 130 teisininkų. Kontoros teikia kompleksines paslaugas šalies, regiono ir tarptautinėms įmonėms, tarp kurių – stambios korporacijos, tarptautiniu mastu veikiantys bankai ir finansinės institucijos.

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

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

**RAIDLA LEJINS & NORCOUS**

Lvovo g. 25, 09320 Vilnius

Tel. +370 5 250 0800

Faksas +370 5 250 0802

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