

**in real**

20 METŲ NT RINKOJE

EKONOMIKOS IR  
NT RINKOS  
APŽVALGA 2015  
III KETVIRTIS



**finasta**  
INVESTICINIS BANKAS

C O B A L T

<b>SANTRAUKA</b>	<b>2</b>
<b>LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA</b>	<b>4</b>
<b>BŪSTO RINKOS APŽVALGA</b>	<b>7</b>
Būsto rinka Lietuvoje – stabilus pozityvumas	7
Vilniaus rinka – tebesitęsiantis aktyvumo augimas	8
Kauno rinka – užsitęsusi naujos statybos butų rinkos stagnacija	11
Klaipėdos rinka – sugrįžimas į 2014 metų lygį	14
Palangos ir Neringos rinka – Palangoje lengvas atokvėpis, Neringoje rinka išliko mažai aktyvi	17
<b>VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>19</b>
<b>PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>23</b>
<b>PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>25</b>
<b>NAUJI TEISINIAI REIKALAVIMAI SĄLYGOS POKYČIUS BŪSTO RINKOJE</b>	<b>27</b>
<b>AUTORIAI</b>	<b>31</b>
<b>APIE ĮMONES / KONTAKTAI</b>	<b>33</b>

Šalies ūkio raidos tendencija nepasikeitė - vidaus paklausa, skatinama daugiausiai privataus vartojimo, didėjo tuo pačiu gerindama trečio ketvirčio ūkio raidos rezultatus. Galima tikėtis, kad iki metų pabaigos šis veiksnys išliks pagrindine ekonomikos augimo priežastimi. Namų ūkiai turi kuo džiaugtis - dirbančiųjų kiekis didėja dėl augančios ekonomikos; jeigu tai tęsis ir toliau, vidutinis darbo užmokestis sparčiai augs. Tikėtina, kad Europos centrinis bankas vis nematydamas tvaraus viso regiono ekonomikos augimo bei pakankamo infliacijos lygio, jau gruodį peržiūrės skatinamosios politikos mastus.

2015 metų trečiąjį ketvirtį NT rinka Lietuvoje toliau aktyvėjo. Lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, butų sandorių augimas siekė 13,3 proc., individualių namų – 4,3 proc. Rinkos aktyvumas grįžo į 2014 metų lygį, kada dėl planuojamo įvesti euro NT sandorių lygis buvo rekordinis. Visgi, šiais metais NT rinką iš dalies stimuliavo Lietuvos banko įvedamos griežtesnės atsakingo skolinimosi taisyklės, dėl kurių dalis pirkėjų skubėjo įsigyti NT. Būtų galima prognozuoti, kad metų pabaiga bus ramesnė ir rinkos aktyvumas atslūgs. Kita vertus, reikėtų atsižvelgti ir į tai, kad jau kuris laikas yra nurimęs geopolitinis fonas, auga gyventojų pajamos, tad pastarųjų lūkesčiai išlieka pozityvūs. Galima prognozuoti, kad rinka išliks aktyvi ir po lapkričio 1 d. griežtinamų būsto paskolų išdavimo taisyklių.

2015 metų III-ąjį ketvirtį naujos statybos butų segmente Lietuvoje iš viso rinkai pasiūlyta apie 1350 butų, iš kurių apie 1250 butų – Vilniuje. Vystytojų aktyvumas sostinėje neblėsta – lyginant su antruoju ketvirčiu, rinkai pasiūlyta vos 6,6 proc. mažiau naujos statybos butų. Tuo tarpu vystytojai trečiąjį ketvirtį pardavė apie 950 butų, t.y. 10,2 proc. mažiau nei ketvirtį prieš tai. Bendras neparduotų (laisvų bei rezervuotų) butų lygis sostinėje III-iojo ketvirčio pabaigoje pasiekė apie 4880 butų. Nepaisant gerėjančių makroekonominių rodiklių, Vilniuje galima būsto kainų augimą amortizuoja auganti pasiūla bei konkurencija tarp vystytojų. 2015 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1280 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 1,1 proc. Vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1700 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 0,1 proc. Prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2420 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 3,1 proc.

Kaune ir Klaipėdoje bendras būsto pirkimo-pardavimo sandorių lygis grįžo į 2014 metų lygį, tačiau, palyginti su sostinės rinka, aktyvumas išliko iki dešimties kartų silpnesnis. Tiesa, Kaune būsto rinka galėtų būti gerokai aktyvesnė, jei į miestą pavyktų pritraukti daugiau užsienio IT ir paslaugų centrų kompanijų, kurioms kuriant gerai apmokamas darbo vietas, spręstųsi miesto demografinės problemos bei didėtų naujo būsto paklausa. Investuok Lietuvoje duomenimis, Kaunas prarado ne vieną potencialų investuotoją, nes negalėjo laiku pasiūlyti reikiamo kiekio modernių biuro patalpų. Žinant Vilniaus sėkmės istoriją, kuri prasidėjo 2009 metais nuo Barclay's ir Western Union atėjimo, panašaus efekto būtų galima tikėtis ir Kaune, jei pavyktų įkurdinti daugiau užsienio įmonių.

2015 metų trečiąjį ketvirtį verslo centrų segmente taip pat išsiskyrė Vilnius – sostinėje atidarytas k29 verslo centras dešiniajame Neries krante, kuris modernių verslo centrų rinką papildė apie 14000 kv.m nuomojamo ploto. Dar vienas 7000 kv.m nuomojamo ploto verslo centras, plėtojamas Vastint Lithuania, bus atidarytas IV-ąjį šių metų ketvirtį. Daugiau nei 13 modernių verslo centrų buvo statoma arba planuojama artimiausiu metu pradėti statyti, tad per ateinančius dvejus metus Vilniaus rinka turėtų sulaukti rekordinio, t.y. apie 173930 kv.m nuomojamo ploto. Norint, kad šis plotas būtų sėkmingai įsisavintas, reikėtų sukurti papildomai apie 17 tūkst. naujų darbo vietų. Vargu ar per dvejus metus realu tą pasiekti, todėl, akivaizdu, kad nepavyks išvengti augančių vakansijų bei įtampos verslo centrų konkurencijoje.

Aštrėjančią konkurenciją galima įžvelgti ir logistikos centrų segmente. 2015 metų trečiąjį ketvirtį didžiuosiuose Lietuvos miestuose daugėjo neišnuomotų modernių sandėliavimo patalpų. Didžiausias vakansijų šuolis stebimas Kaune ir Klaipėdoje, kur ketvirčio pabaigoje laisvo ploto buvo atitinkamai 21,2 proc. ir 7,6 proc. Stabiliausiai laikėsi Vilniaus rinka, kurioje vakansijų lygis siekė apie 3,9 proc. Visgi, atsižvelgiant į tai, jog Vilniuje ir Klaipėdoje vyksta bent 4 logistikos centrų statybos, kurie artimiausiu metu rinką papildys apie 37800 kv.m nuomojamo ploto, galima prognozuoti, kad vakansijų lygis Vilniuje ir Klaipėdoje turėtų didėti.

Atitinkamai, turėtų didėti ir rinkos spaudimas nuomos kainoms, nors, greičiausiai, jis bus nepakankamas, kad būtų galima tikėtis nuomos kainų mažėjimo. Vis dėlto, sąlygos plėtoti naujus projektus šiame segmente artimiausiu metu nebus itin palankios.

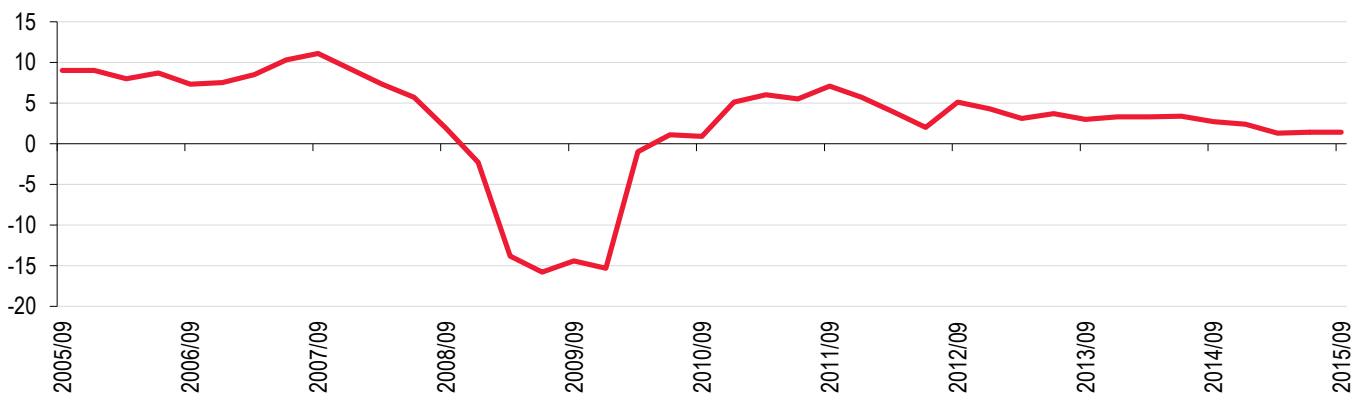
Artimiausiu metu Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje, ypač gyvenamojo būsto segmente, laukiama nemažai pasikeitimų, susijusių tiek su pačia gyvenamųjų namų statyba, tiek su jų įsigijimu. Visų pirma, nuo 2015 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo atnaujinti Lietuvos banko priimti Atsakingojo skolinimo nuostatai. Kiek vėliau – nuo 2016 m. pradžios įsigalios įpareigojimai statyti ne mažesnės kaip A energetinio naudingumo klasės pastatus ir, galiausiai, ne vėliau kaip iki 2016 m. kovo pabaigos į Lietuvos teisę privalės būti perkelta Europos Parlamento direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, dar žinoma kaip Būsto direktyva.

„Visi šie nauji reikalavimai vienareikšmiškai atsilies tiek nekilnojamojo turto vystytojams, tiek ir gyvenamojo būsto pirkėjams. Griežtėjantys įpareigojimai finansų įstaigoms – pagrindiniams gyvenamojo būsto kreditų davėjams, apsunkins vartotojų skolinimosi galimybes, o padidinta energetinio naudingumo klasė galimai kels naujo gyvenamojo būsto kainas“, – sako „Cobalt“ Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė.

## LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

**Lietuvos ekonomikos augimas išlieka nedidelis.** Vidaus paklausa, skatinama privataus vartojimo, didėjo, tuo pačiu gerindama trečio ketvirčio ūkio raidos rezultatus. Prognozuojama, kad iki metų pabaigos šis veiksnys išliks pagrindine ekonomikos augimo priežastimi. Eksportas šiais metais didės nedaug, o veržlesnės jo raidos tikimasi kitais metais, kai Lietuvos įmonės įsitvirtins naujose eksporto rinkose. Palankios finansinės sąlygos, mažos žaliavų kainos ir spartėjantis išsivysčiusių šalių vartojimas galėtų būti veiksniai, kurie nulemtų didesnę Lietuvos ūkio aktyvumą. Lietuvos Bankas prognozuoja, kad 2015 metų Lietuvos BVP augimas sieks 1,6 procento, o prekių ir paslaugų eksportas augs 0,7 proc.

**Grafikas Nr. 1: Lietuvos BVP, proc. Pokytis per metus**



Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

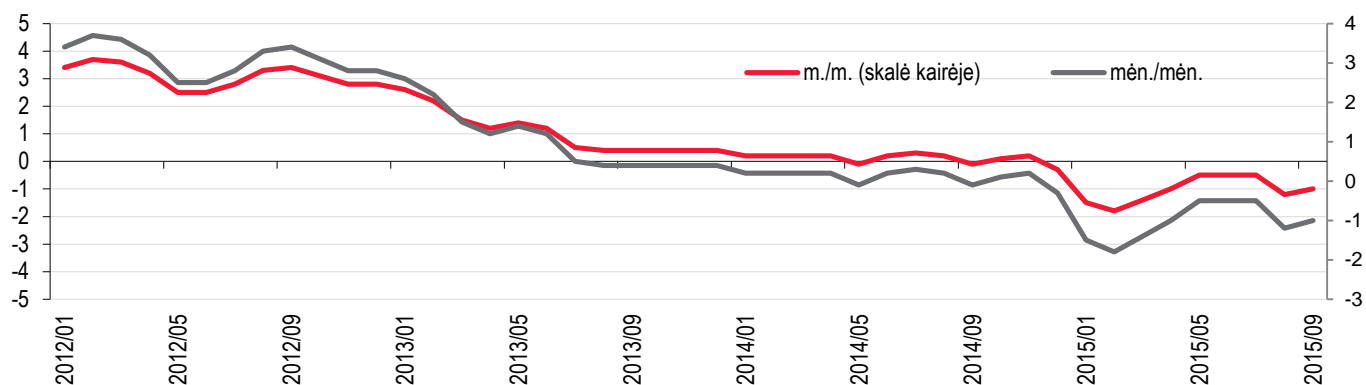
**Šiais metais didėja visų rūšių investicijos – tiek į gamybos priemones, tiek į nekilnojamąjį turtą.** Visų pirma, tai sietina su tendencija, kad ūkio atsigavimo laikotarpiu viešasis sektorius (visuma institucijų, išlaikomų iš valstybės ir savivaldybių biudžetų) augo daugiau nei visa ekonomika ir, palyginti su laikotarpiu prieš ekonomikos krizę, dabar sukuria maždaug šeštadaliu daugiau pridėtinės vertės. Be to, investicijas į mašinas ir įrenginius didina intensyviai įgyvendinami infrastruktūros projektai.

Kita itin pagausėjusi investicijų rūšis – gyvenamųjų pastatų statyba. Teigiamą tokių investicijų raidą lemia įvairūs veiksniai: pagerėjusi ekonomikos būklė, didėjančios namų ūkio pajamos bei palankios skolinimosi iš bankų sąlygos dėl itin mažų EURIBOR palūkanų normų. Nepaisant augančių investicijų, neapibrėžtumas ir ateities perspektyvos išlieka miglotos. Jų tolesnį augimą gali varžyti nedaug didėjantis aktyvumas gyvenamojo būsto rinkoje ir santykinai gausi jau pastatytų naujų gyvenamųjų būstų pasiūla.

**Infliacija ir toliau mažėja, tačiau kritimo tempas sulėtėjęs.** Naftos kaina eurais tarptautinėse rinkose tada buvo maždaug perpus, o degalų kainos Lietuvoje – penktadaliu mažesnės nei prieš metus. Nors metų viduryje nafta vis dar buvo atpigusi, tačiau nebe tiek daug – apie trečdaliu per metus. Toliau augo naftos atsargos JAV, o lėtėjantis Kinijos ekonomikos augimas neskaitino didesnio naftos produktų vartojimo. Tarptautinė Energetikos Agentūra prognozuoja, jog pasiūlos perviršis išliks ir kitais metais, tam įtakos turės ir laukiamas Irano naftos sugrįžimas į rinką. JAV stebimas aktyvių naftos gręžinių skaičiaus mažėjimas, tačiau dauguma OPEC narių, įskaitant Saudo Arabiją, ketina išlaikyti dideles produkcijos apimtis. OPEC prognozuoja, jog naftos pasiūla iš šalių, kurios nepriklauso organizacijai, turėtų mažėti. Manoma, jog JAV naftos gavyba sieks 280 tūkst. barelių per dieną. OPEC optimistiškai žvelgia į naftos paklausą kitiems metams – tikimasi, jog naftos produktų poreikis augs, be kita ko, dėl augančio automobilių pardavimo skaičiaus. Vis dėlto artimiausiu metu infliacija neturėtų tapti teigiama, nes vartotojams palankią kainų raidą

ir toliau palaikys atpigusi energija ir žaliavos. Prognozuojama, kad 2015m. infliacija sudarys -0,5 procento, o 2016 m. jau bus teigiama (1,5 proc).

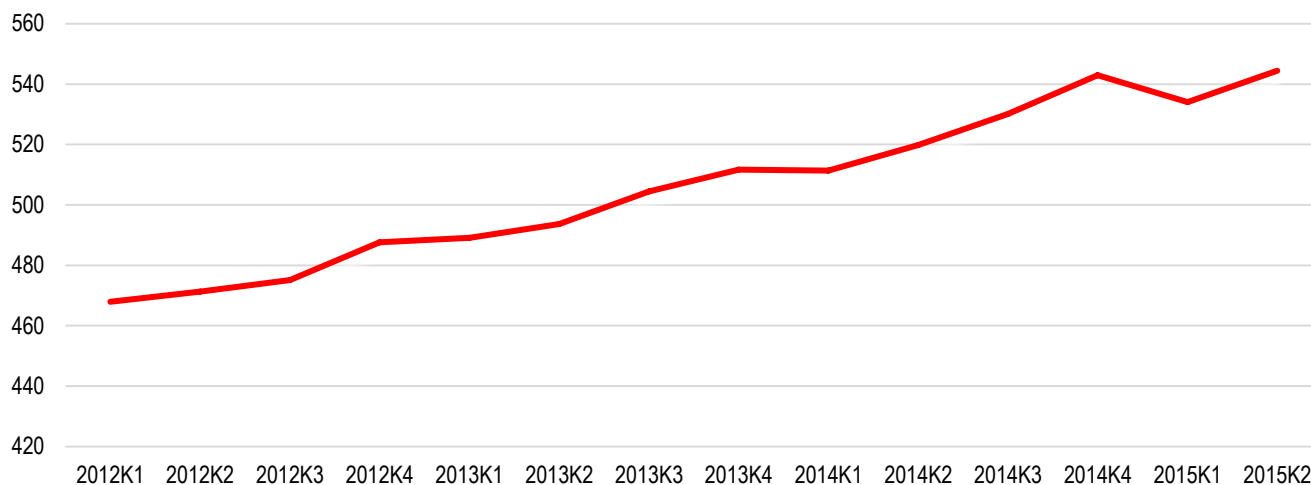
**Grafikas Nr. 2: Vidutinė metinė infliacija, proc.**



Šaltinis: Bloomberg

**Sunkumai eksporto rinkose neturėjo neigiamos įtakos sparčiam darbo vietų kūrimui ir namų ūkių pajamų augimui.** Nuo metų pradžios gyventojų užimtumas padidėjo beveik 2 procentais, o darbo užmokesčio augimas siekė 4,5 proc. Darbo užmokesčiui ir užimtumui didėjant, auga vartojimas, kuris skatina šalies ūkį plėstis. Pagrindinio vartojimo krepšelio kainos, kurios išlieka stabilios, dėl didėjančio darbo užmokesčio, teigiamai stimuliuos vidaus vartojimą bei gerins bendrą gyvenimo lygį.

**Grafikas Nr. 3: Darbo užmokestis, neto**

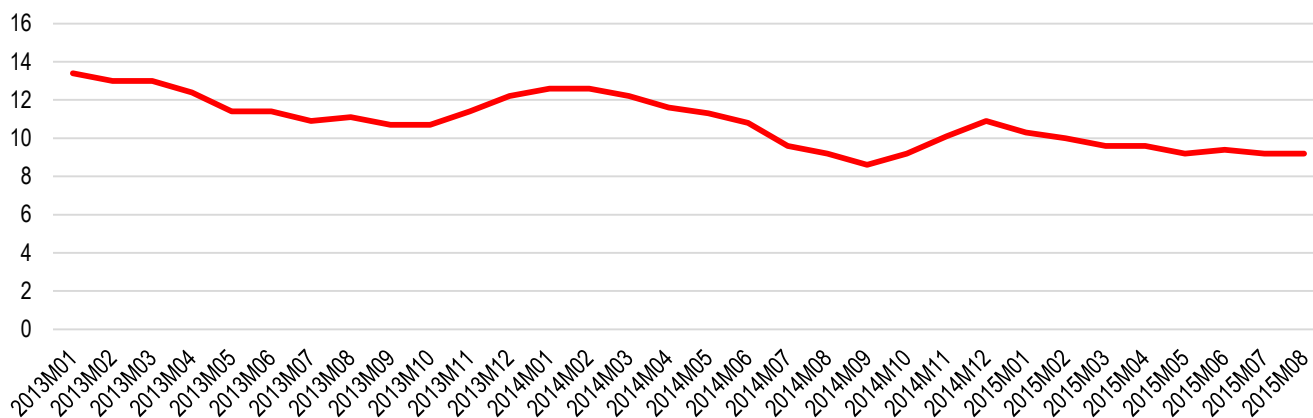


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

**Nedarbo lygis mažėjo dėl augančios ekonomikos,** tačiau jeigu tai tęsis ir toliau - vidutinis darbo užmokestis augs sparčiau nei darbo našumas, tuo pačiu skatindamas darbo užmokesčio sąnaudų didėjimą. Statistikos departamento atliekamas gyventojų užimtumo statistinis tyrimas parodė, kad nedarbo lygis sumažėjo nuo 10,0 proc. pirmąjį 2015 m. ketvirtį iki 9,4 proc. Antrąjį ketvirtį. Kita medalio pusė yra ta, kad nedarbo lygiui sumažėjus vis labiau skundžiamasi ne tik kvalifikuotą, bet ir elementarų

darbą galinčių dirbti darbuotojų trūkumu. Tai daro tiesioginę įtaką neatitikimui tarp darbo jėgos pasiūlos ir paklausos, o labiausiai atsiliepia gamybos bei paslaugų kokybei.

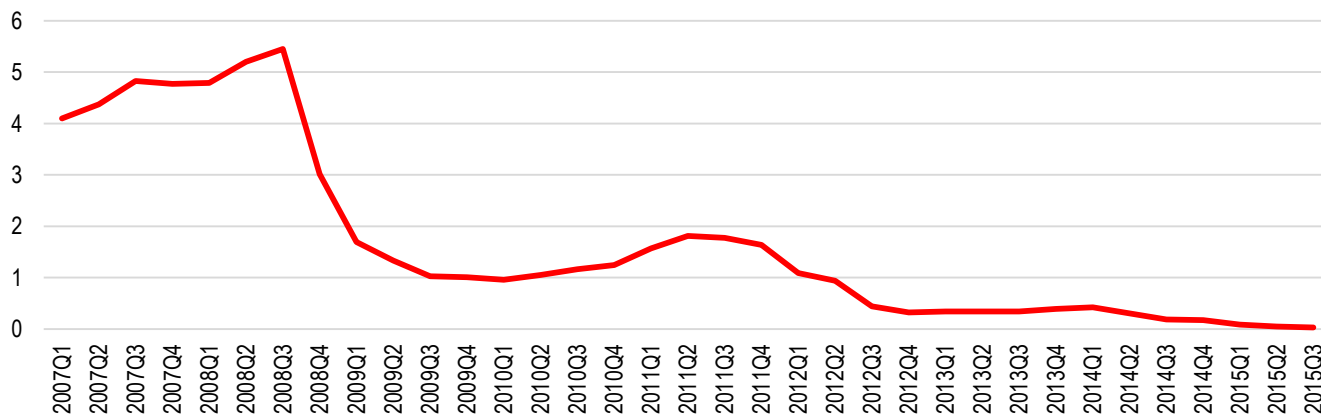
**Grafikas Nr. 4: nedarbo lygis, proc.**



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

**2015 m. Europos Sąjungos viešųjų finansų būklė šiek tiek pagerėjo, tačiau tebėra trapi.** Europos centrinio banko (ECB) kiekybinio skatinimo programa, kuri buvo skirta defliacijos tendencijoms nuslopinti, „neužkūrė“ spartesnio ekonomikos augimo bei didesnio infliacijos lygio. Tikėtina, kad Europos Centrinio Banko skatinamosios politikos mastas turės būti peržiūrėtas gruodį.

**Grafikas Nr. 5: Fiksuotų palūkanų normų apsiskeitimo (su 6 mėn. EURIBOR) kaina, proc.**



Šaltinis: Bloomberg

## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

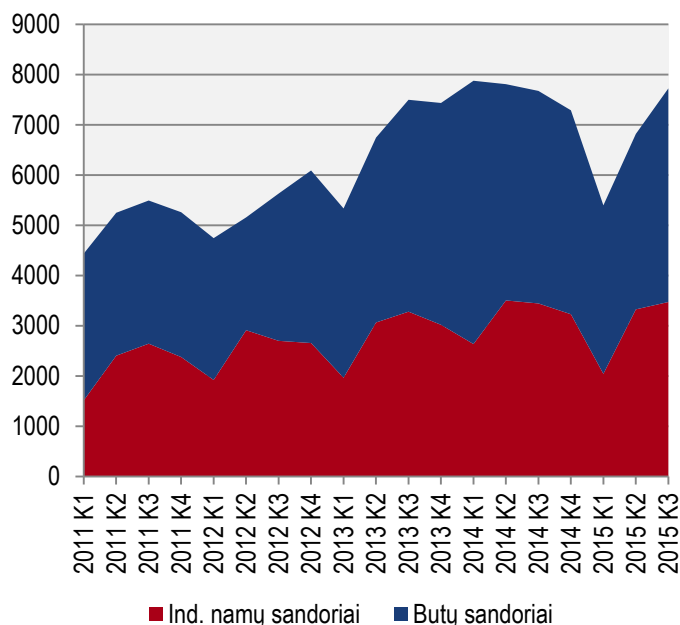
### Būsto rinka Lietuvoje – stabilus pozityvumas

Posityvios nuotaikos nekilnojamojo turto (NT) rinkoje Lietuvoje lėmė, kad 2015-ųjų metų trečiąjį ketvirtį išsilaikė geri pirkimo-pardavimo sandorių rodikliai. Lietuvos ekonomika toliau auga, didėja gyventojų perkamoji galia, o išorinių dirgiklių, neigiamai veikiančių NT pirkėjų/ investuotojų nuotaikas, beveik nebeliko. Pirkimo-pardavimo sandorių lygis iš esmės atitinka 2014 metais fiksuotus rodiklius, o tai rodo tam tikrą paklausos stabilizaciją.

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

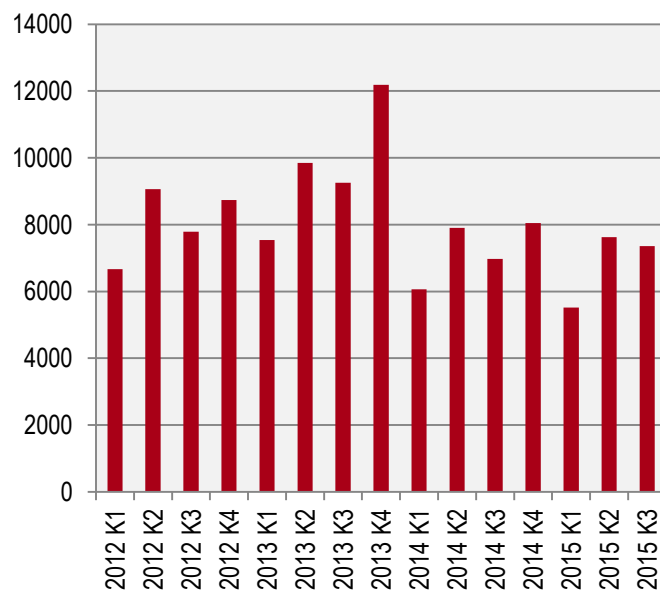
- Per trečiąjį 2015 metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta 7723 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 13,3 proc. daugiau nei antrąjį 2015 metų ketvirtį bei 0,7 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Per trečiąjį 2015 metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta 3471 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoris – 4,4 proc. daugiau nei antrąjį 2015 metų ketvirtį bei 0,8 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Per trečiąjį 2015 metų ketvirtį Lietuvoje sudaryta 7361 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris – 3,5 proc. mažiau nei antrąjį 2015 metų ketvirtį, bet 5,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

**Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)**



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“



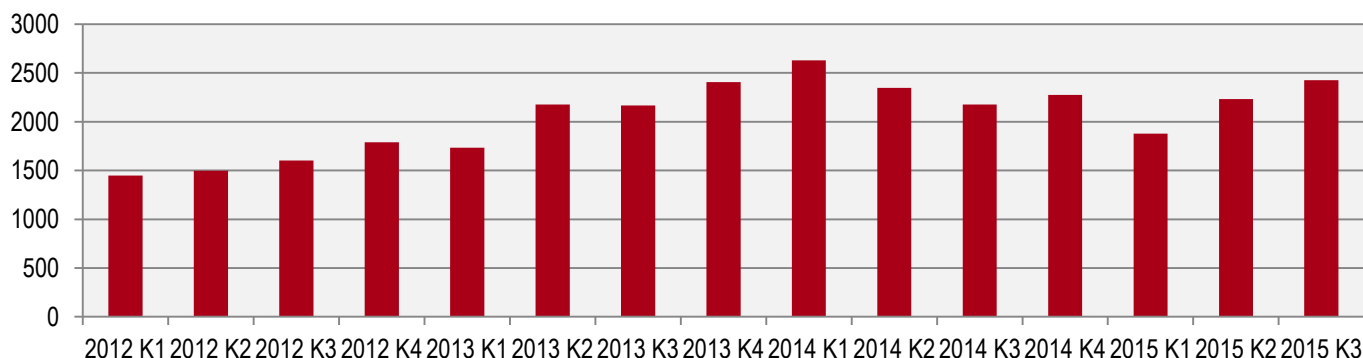
## Vilniaus rinka – tebesitęsiantis aktyvumo augimas

NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Vilniuje 2015 metų trečiajį ketvirtį demonstravo teigiamas tendencijas. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Butų segmente per trečiajį 2015 metų ketvirtį iš viso sudaryti 2424 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 8,6 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 11,4 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Individualių namų segmente pirkimo-pardavimo sandorių augimas stebimas tiek mieste, tiek ir rajone. Per trečiajį 2015 metų ketvirtį Vilniaus mieste sudaryti 434 pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 5,1 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 9,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Vilniaus rajone sudaryti 181 pirkimo-pardavimo sandoris. Tai 9 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 10,4 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Žemės sklypų segmente trečiajį 2015 metų ketvirtį taip pat stebimas pirkimo-pardavimo sandorių augimas tiek mieste, tiek ir rajone. Per apžvelgiamą laikotarpį Vilniaus mieste sudaryta 412 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių. Tai yra 7 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 33,3 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Vilniaus rajone sudarytas 531 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris. Tai yra 2,7 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 5,4 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.

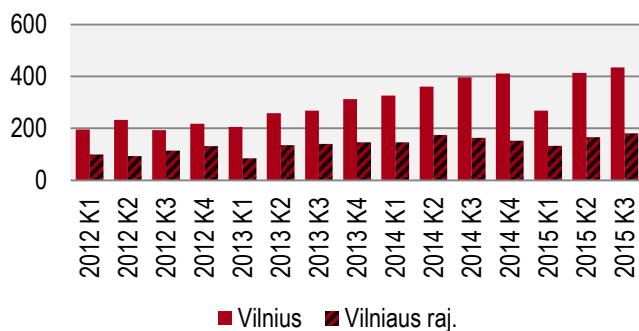
Vilniaus NT rinka demonstruoja aukštą likvidumą visuose segmentuose. Visgi, labiausiai reikėtų išskirti individualių namų segmentą, kuris nepraranda populiarumo ir visus metus, išskyrus pirmąjį 2015 metų ketvirtį, demonstruoja solidų augimą ir fiksuoja naujus individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių rekordus. Augant šalies ekonomikai bei gyventojų pajamoms šio segmento populiarumas nemažės. Kita vertus, ryškaus kainų augimo nereikėtų tikėtis, nes rinkoje daug pasiūlos, kurią nuolat papildoma smulkesni NT vystytojai, įsisavindami naujas teritorijas.

### Butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



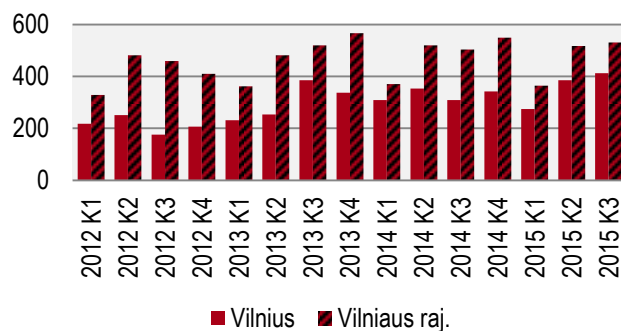
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



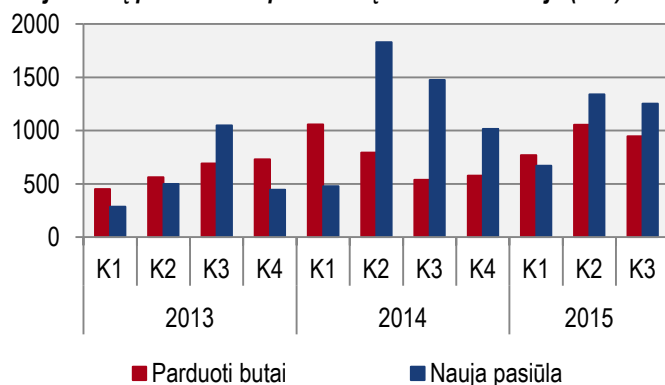
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Pirminėje rinkoje vystytojų pardavimai neišlaikė antrojo ketvirčio tempų – trečiąjį ketvirtį buvo stebimas 10,2 proc. sandorių sumažėjimas lyginant su ankstesniu laikotarpiu. Tiesa, šį mažėjimą nulėmė prastesni ekonominės klasės projektų pardavimai, kurių trečiąjį šių metų ketvirtį užfiksuota 22,5 proc. mažiau nei antrąjį 2015 metų ketvirtį. Tikėtina, kad ketvirtąjį ketvirtį ekonominės klasės būtų pardavimai turėtų dar susitraukti apie 10 proc., nes dalis šio segmento sandorių, greičiausiai, buvo sudaryta dar antrąjį 2015 metų ketvirtį, kada gyventojai skubėjo įsigyti būstą dėl planuojamo būsto paskolų išdavimo griežtinimo nuo 2015 metų lapkričio 1 dienos.

Kita vertus, vidutinės ir prestižinės klasės butų paklausa išliko stabili. Aukštesnės klasės butų segmentas mažai jautrus išoriniams dirgikliams – geopolitinių problemų eskalacijai, būsto finansavimo politikos pokyčiams ir pan., tad galima teigti, kad rekordiškai geri aukštesnės klasės būsto pardavimai turėtų išsilaikyti ir artimiausiu metu.

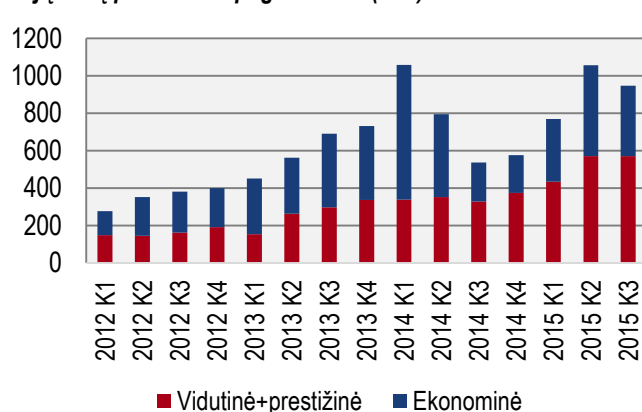
Trečiąjį 2015 metų ketvirtį naujų projektų plėtotojai beveik nemažino apskukę – iš viso rinkai pasiūlė apie 1250 naujų butų, t.y. vos 6,6 proc. mažiau nei ketvirtį prieš tai bei 15,2 proc. mažiau nei atitinkamą ketvirtį prieš metus. Išliko tendencija, kai naujai atsirandanti pasiūla viršija pardavimus, tad bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje padidėjo iki maždaug 4880. Visgi, pasiūla ir pardavimai kito gana tolygiai, tad „Inreal“ skaičiuojamas Vilniaus naujos statybos butų likvidumo rodiklis stabilizavosi ties 1,5-1,6 riba, ties kuria laikosi jau maždaug metus. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė reiškia, kad rinka yra subalansuota, tad kainų lygis artimiausiu metu turėtų išlikti taip pat stabilus.

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



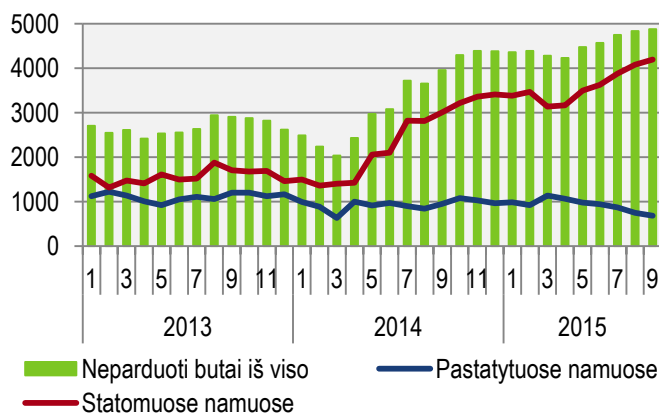
Šaltinis: Inreal

**Naujų butų pardavimai pagal klases (vnt.)**



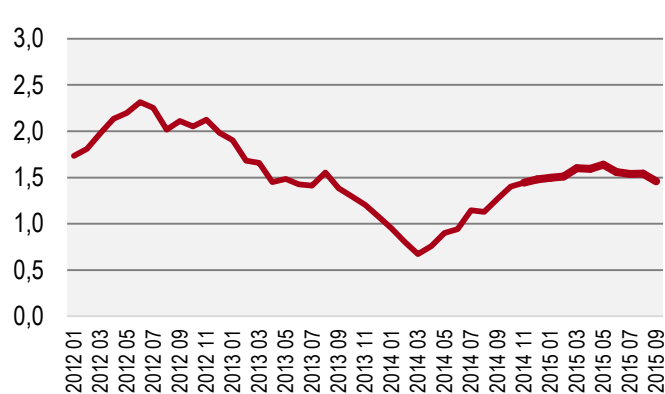
Šaltinis: Inreal

**Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)**



Šaltinis: Inreal

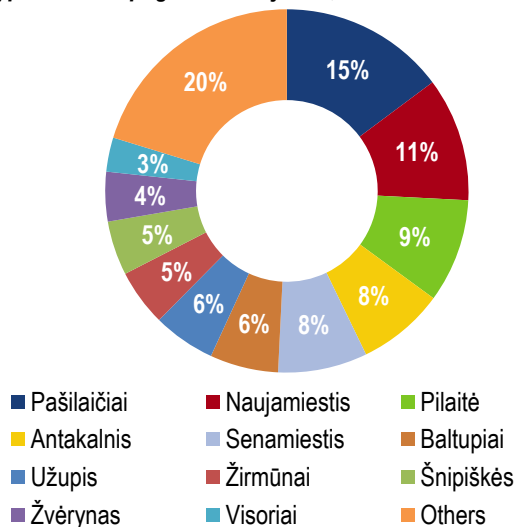
**Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje**



Šaltinis: Inreal

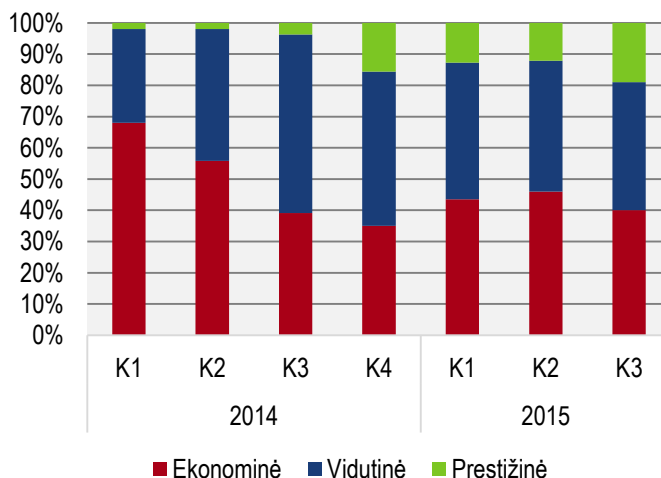
Nepaisant itin aktyvių naujų statybų ir rekordinės pasiūlos Vilniuje, neparduotų butų lygis jau pastatytuose projektuose trečiajį šių metų ketvirtį netikėtai sumažėjo iki maždaug 690 butų, t.y. 27,5 proc. mažiau nei antrojo ketvirčio pabaigoje. Tai rodo, kad kol kas situacija rinkoje yra normali ir vystytojams nėra prielaidų panikuoti dėl galimo pasiūlos pertekliaus, tačiau neramumų kelia neparduotų butų kiekis dar tik statomuose projektuose, kuris nuolat auga. Galima prognozuoti, kad po maždaug 3-6 mėnesių dalis šių butų pradės pastebimai pildyti „likučių“ gretas, o tai didins konkurenciją tarp vystytojų.

**Butų pardavimai pagal mikrorajonus, 2015 III ketv.**



Šaltinis: Inreal

**Butų pardavimai pagal klases**



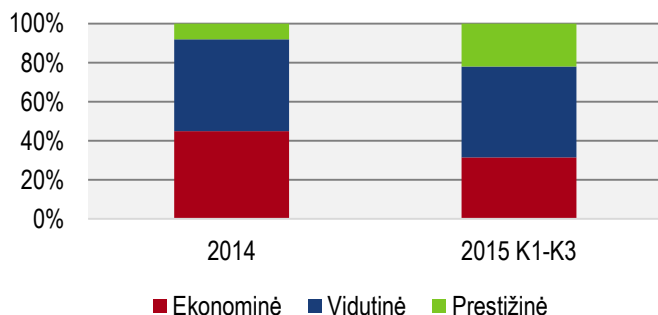
Šaltinis: Inreal

2015 metų III-ajį ketvirtį Vilniuje naujos statybos butų kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo nevienodos.

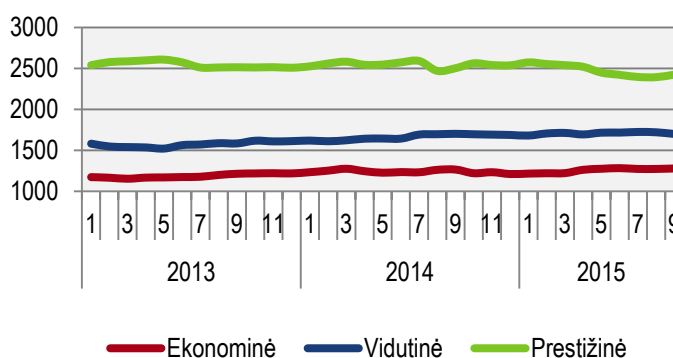
- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1280 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 1,1 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1700 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 0,1 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2420 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 3,1 proc.

Metinis naujos statybos butų kainų pokytis labai nežymus, ir galima teigti, kad auganti konkurencija neleidžia joms didėti. Kai kuriuose segmentuose netgi stebima nežymi kainų korekcija. Atsižvelgiant į tai, jog vystytojai vis dar intensyviai stato naujus projektus ir kad pasiūla nuolat auga, panašios kainų tendencijos turėtų išsilaikyti ir artimiausiu metu.

**Naujų butų pasiūla pagal klases**



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



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

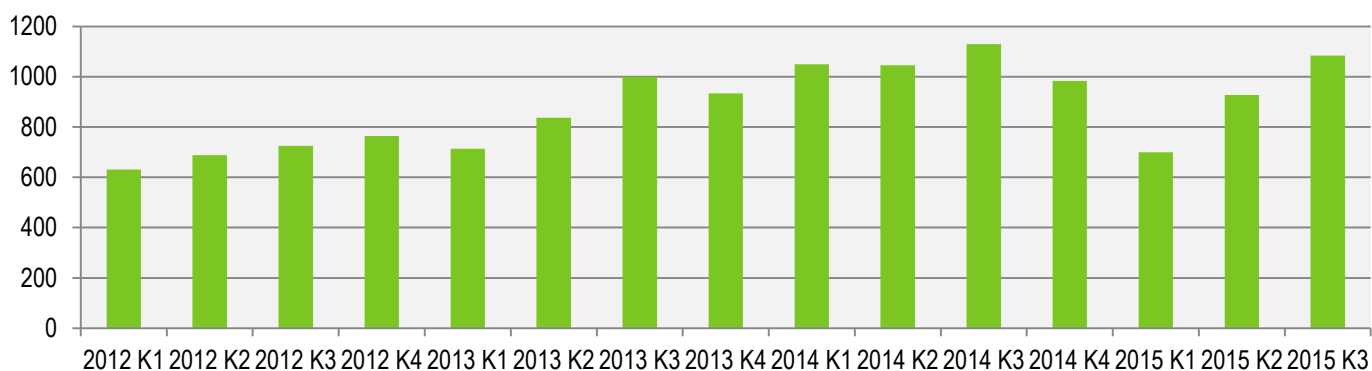
## Kauno rinka – užsitęsusi naujos statybos butų rinkos stagnacija

NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Kaune buvo panašios į bendras Lietuvos būsto sandorių tendencijas – daugelyje segmentų rinka aktyvėjo, tačiau kai kuriuose stebimas ir sandorių sumažėjimas. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Butų segmente per trečiąjį 2015 metų ketvirtį iš viso sudaryti 1084 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 16,9 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį, bet 4,1 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Individualių namų segmente pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos išsiskyrė. Per trečiąjį 2015 metų ketvirtį Kauno mieste sudaryti 161 pirkimo-pardavimo sandoris. Tai yra 9 proc. mažiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 11 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Tuo tarpu Kauno rajone per trečiąjį ketvirtį sudaryti 285 pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 5,2 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 5,9 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Žemės sklypų segmente trečiąjį 2015 metų ketvirtį tendencijos taip pat išsiskyrė. Per apžvelgiamą laikotarpį Kauno mieste sudaryti 175 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 7,4 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 10,8 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Kauno rajone sudaryti 379 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 8,5 proc. mažiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 7,8 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.

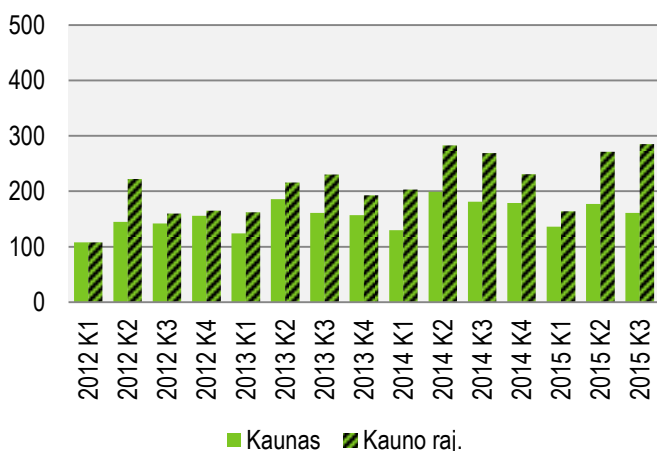
NT pirkimo-pardavimo sandorių apimtys grįžo į 2014 metų lygį, tačiau skirtinguose segmentuose stebimos nevienodos tendencijos, o tai, veikiausiai, byloja apie pasiektas pirkimo-pardavimo sandorių „lubas“, todėl nereikėtų tikėtis didesnio rinkos aktyvumo artimiausiu metu.

### Butų sandoriai Kaune (vnt.)



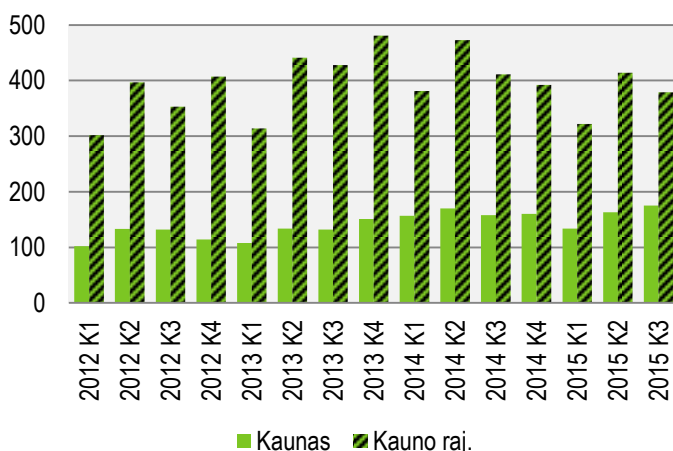
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

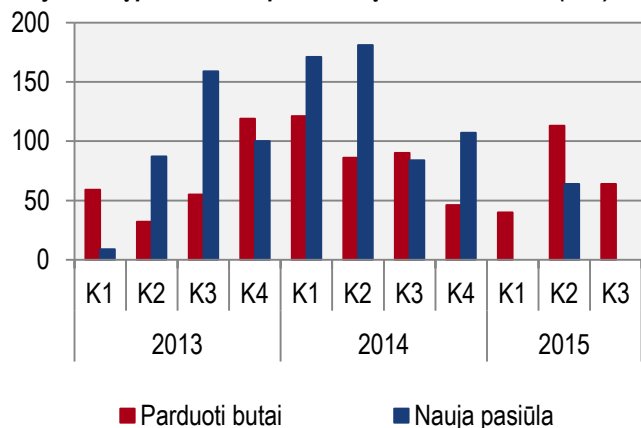
### Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



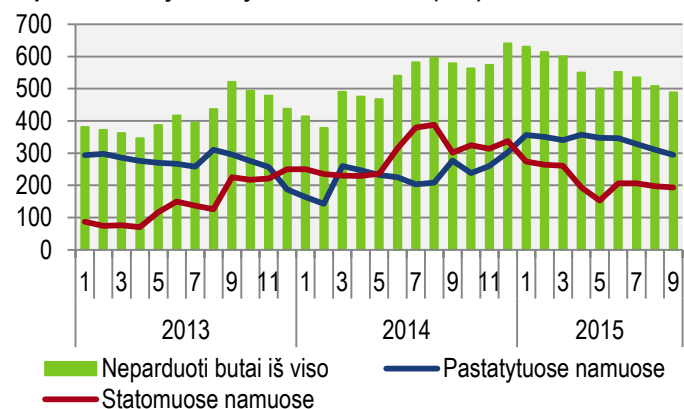
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

2015 metų III-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Kaune parduota apie 65, o tai yra 28,9 proc. mažiau nei ankstesniu laikotarpiu. Dar labiau sumažėjo naujų butų pasiūla – per ketvirtį rinkoje nepasirodė nei vienas naujas butas. Tai lėmė, kad „Inreal“ skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune 2015 metų rugsėjo mėnesį vėl priartėjo prie 2. Rinkos likvidumas išlieka gana silpnas, tad NT vystytojams plėtoti naujus projektus didelio patrauklumo artimiausiu metu nebus.

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



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



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

#### Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



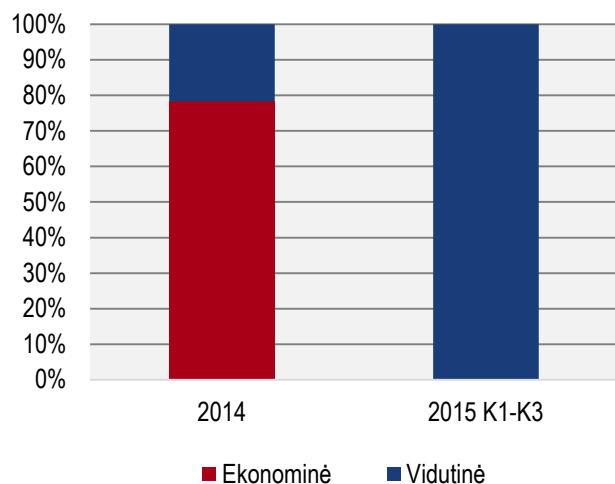
Šaltinis: Inreal

Kauno rinkoje daugiausia siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai, šio segmento pardavimai sudaro didžiausią dalį. 2015 metų III-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Kaune kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo vienodos – stebimas nuosaikus kainų augimas.

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1050 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2,3 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1385 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 4,8 proc.
- prestižinės klasės projektų 2015 metų I-ąjį pusmetį Kaune nebuvo vystoma

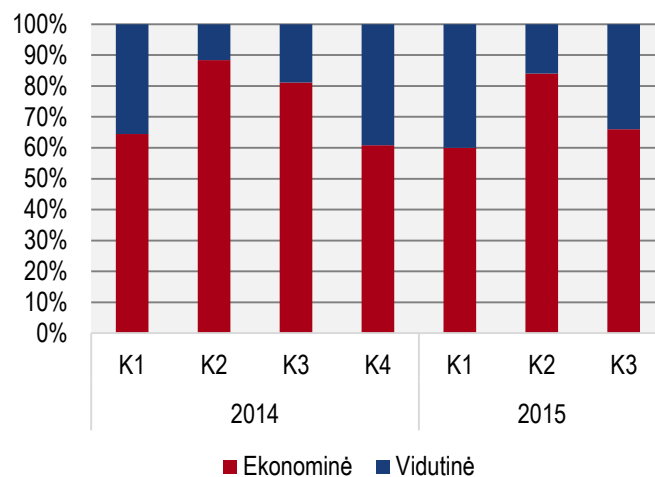
Naujos pasiūlos nebuvimas mažina konkurenciją rinkoje, tad stebimas nežymus metinis pardavimo kainų padidėjimas. Visgi, rinka išlieka mažai aktyvi, o paklausa gana silpna, tad būtų sunku prognozuoti tolimesnį naujos statybos butų kainų augimą artimiausiu metu.

### Naujų butų pasiūla pagal klases



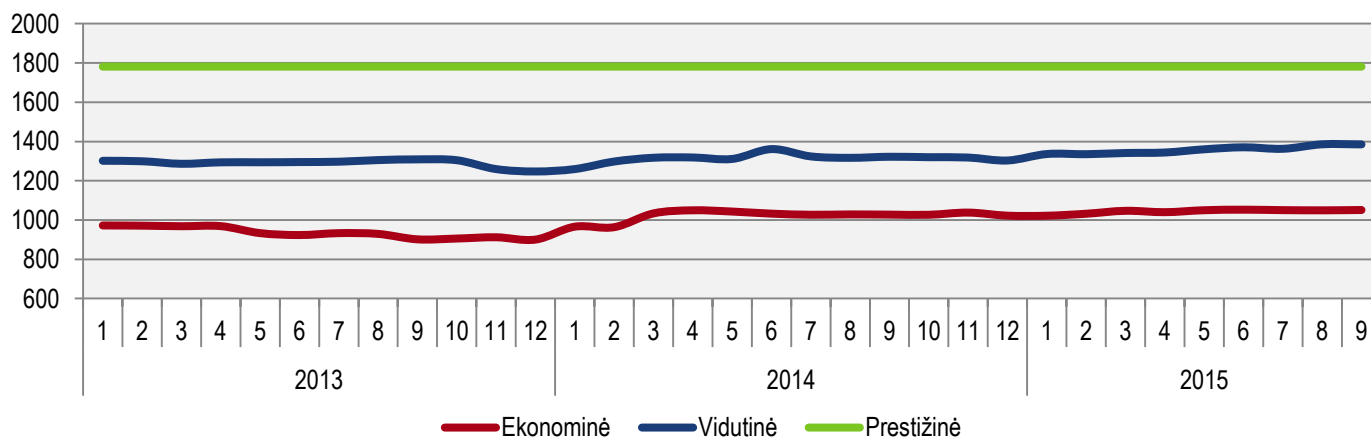
Šaltinis: Inreal

### Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

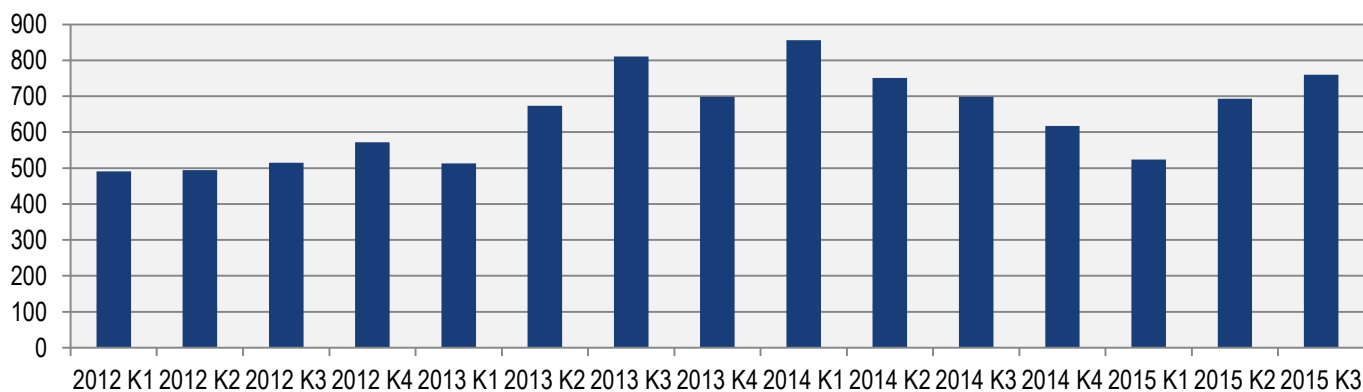
## Klaipėdos rinka – sugrįžimas į 2014 metų lygį

2015 metų III-ąjį ketvirtį Klaipėdoje NT rinkos tendencijos beveik nesiskyrė nuo tendencijų kituose didmiesčiuose – daugelyje segmentų stebimas sandorių augimas. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Butų segmente per trečiąjį 2015 metų ketvirtį iš viso sudaryti 760 pirkimo-pardavimo sandorių, t.y. 9,7 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 8,9 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Individualių namų segmente pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos išsiskyrė. Per trečiąjį 2015 metų ketvirtį Klaipėdos mieste sudaryti 36 pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 18,2 proc. mažiau nei antrąjį šių metų ketvirtį, bet 33,3 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Tuo tarpu Klaipėdos rajone per trečiąjį ketvirtį sudaryti 173 pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 13,8 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 16,9 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Žemės sklypų segmente trečiąjį 2015 metų ketvirtį buvo stebimas sandorių augimas. Per apžvelgiamą laikotarpį Klaipėdos mieste sudaryti 42 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 23,5 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei dvigubai daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Klaipėdos rajone sudaryti 472 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 15,1 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį bei 4,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.

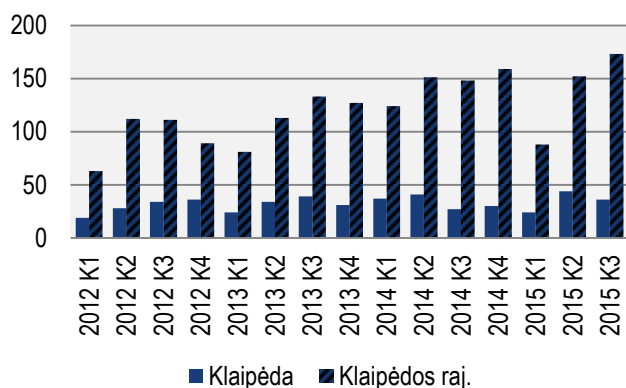
Po staigaus sandorių mažėjimo metų pradžioje, trečiąjį ketvirtį Klaipėdos rinka grįžo į 2014 metų lygį. Kita vertus, mažai tikėtina, kad stebėtas sandorių augimas tęsis – rinkos aktyvumas greičiausiai stabilizuosis panašiam lygįje.

### Butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)

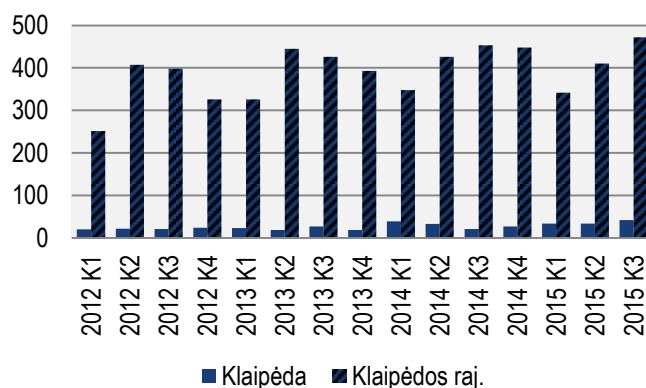


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



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



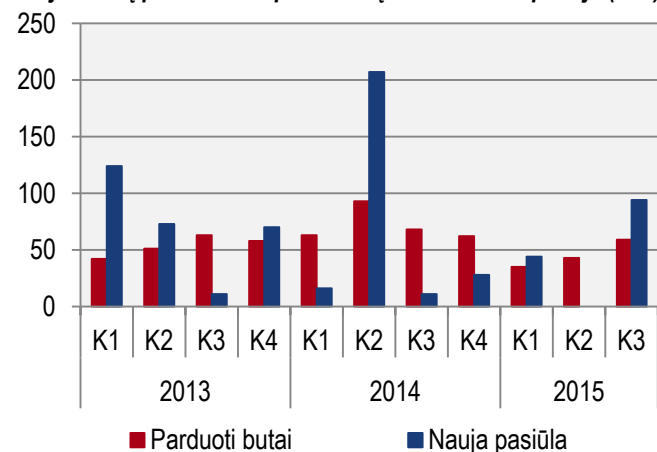
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

2015 metų III-ąjį ketvirtį Klaipėdoje naujos statybos butų rinka aiškesnės krypties neįgavo, sandorių lygis išliko panašus į ankstesnius laikotarpius – per tris mėnesius NT vystytojai pardavė apie 60 butų. Toks sandorių lygis Klaipėdoje laikosi jau maždaug ketverius metus. Nenuostabu, kad investuotojai taip pat nedemonstruoja didelio aktyvumo plėtojant naujus projektus – per trečiąjį ketvirtį rinkai pasiūlyta vos 94 nauji butai.

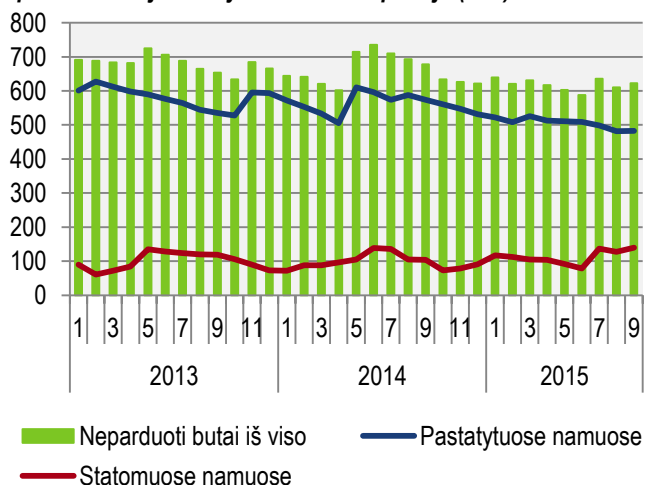
Silpni pirminės butų rinkos pardavimai lėmė, kad „Inreal“ skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje dar labiau suprastėjo, t.y. 2015 metų III-ąjį ketvirtį viršijo 3 ribą (t.y. tiek metų reikėtų esamai pasiūlai išparduoti). Prognozuojama, kad šis rodiklis turėtų išsilaikyti ties 3 riba, tad sąlygos vystyti naujus projektus Klaipėdoje artimiausiu metu nebus palankios, nes aštrės konkurencija tarp vystytojų, didės spaudimas mažinti butų pardavimo kainas.

**Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)**



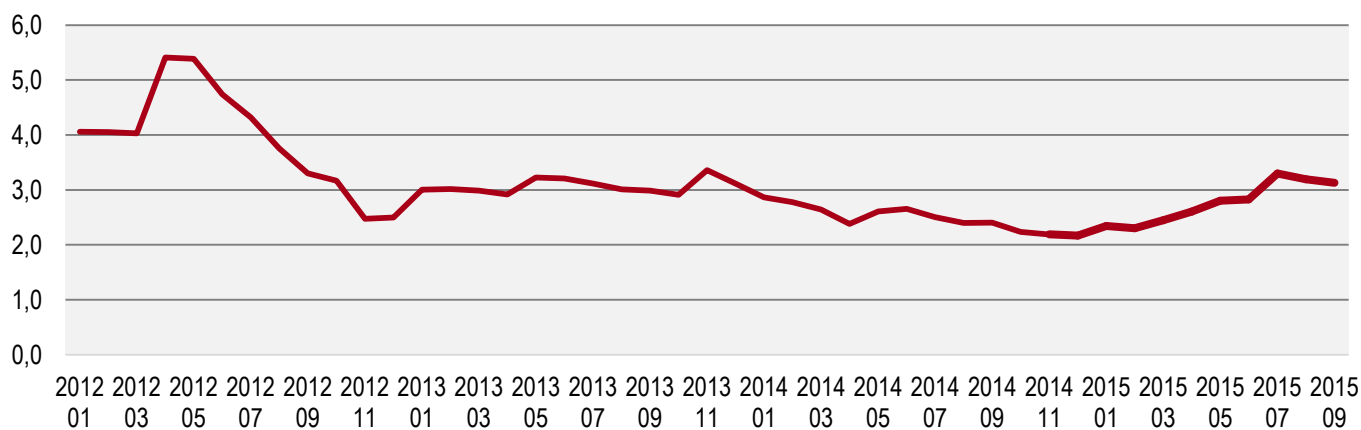
Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

**Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje**



Šaltinis: Inreal

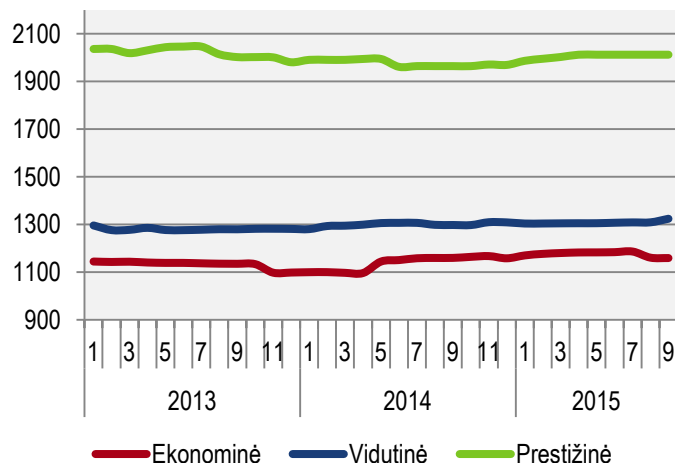
Klaipėdos rinkoje daugiausiai siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudaro didžiąją dalį. 2015 metų I-ąjį pusmetį naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos skyrėsi nuo kitų didmiesčių:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1160 EUR/kv.m ir per metus nepakito.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1325 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2,0 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2010 EUR/kv.m ir padidėjo 2,4 proc.



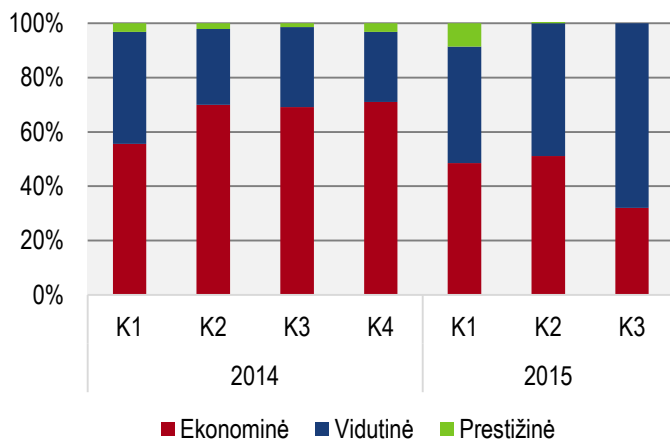
Nežymus naujos statybos butų kainų padidėjimas vidutinės bei prestižinės klasės segmentuose nereiškia, kad galima tikėtis ilgalaikio naujos statybos kainų kilimo. Dabartines kainų tendencijas labiau lemia įvykę pardavimai bei besikeičianti pasiūlos struktūra, nei ekonominiai motyvai. Todėl galima prognozuoti, kad artimiausiu metu naujos statybos butų kainos Klaipėdoje išliks stabilios, o pardavimai silpni.

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



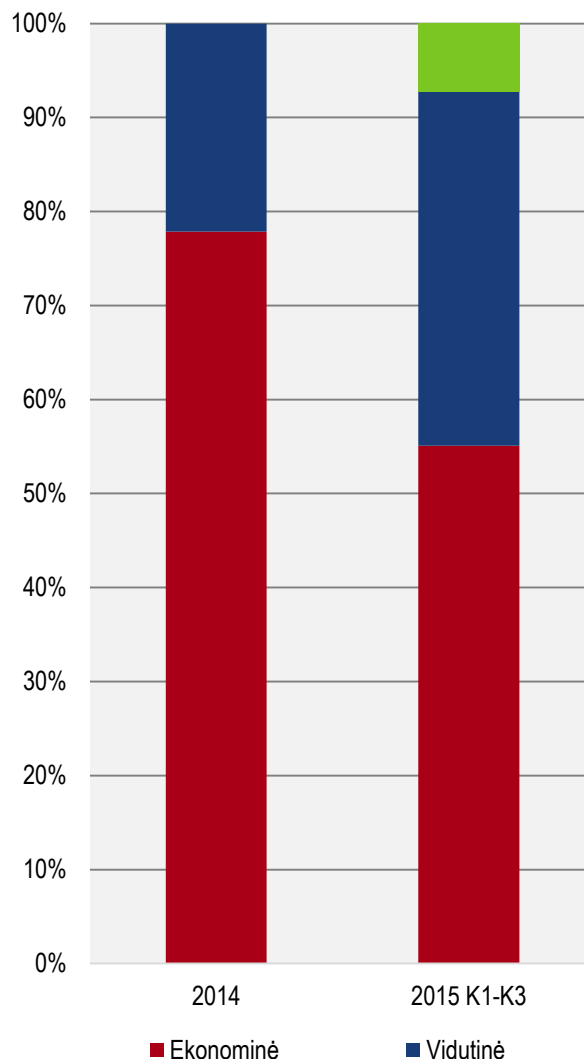
Šaltinis: Inreal

**Butų pardavimai pagal klases**



Šaltinis: Inreal

**Naujų butų pasiūla pagal klases**



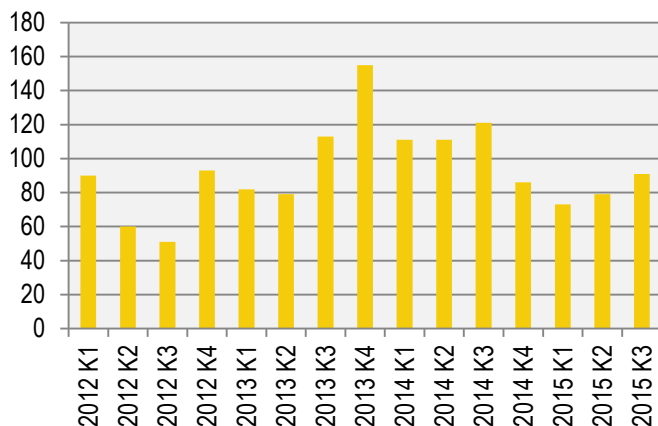
Šaltinis: Inreal

## Palangos ir Neringos rinka – Palangoje lengvas atokvėpis, Neringoje rinka išliko mažai aktyvi

Antrųjų namų segmente, Palangoje ir Neringoje 2015 metų III-ąjį ketvirtį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius atitinkamai mažėjo 24,8 proc. ir 18,2 proc. Visgi, lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, Palangoje butų pirkimo-pardavimo sandorių registruota 15,2 proc. daugiau, o Neringoje – 30,8 proc. mažiau. Tiesa, Neringoje apskritai sudaroma labai nedaug sandorių, tad procentinis pokytis gana ryškus.

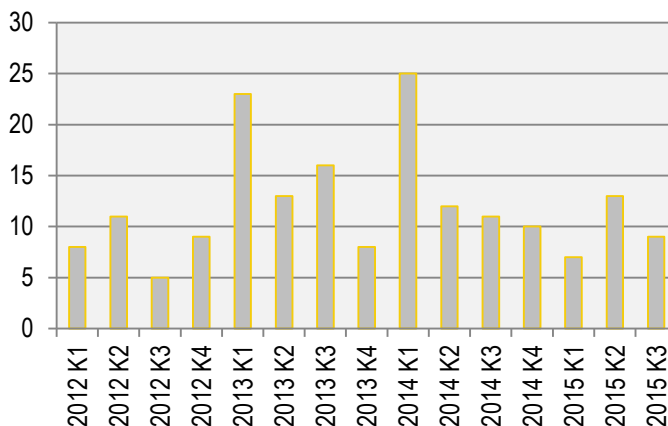
Abiejose savivaldybėse NT plėtotojų aktyvumas šių metų trečiąjį ketvirtį buvo ypač silpnas – rinkoms nepasiūlytas nei vienas naujas butas. Vystytojų aktyvumą labiausiai nulėmė suprastėję naujos statybos butų pardavimai abiejuose savivaldybėse

**Butų sandoriai Palangoje (vnt.)**



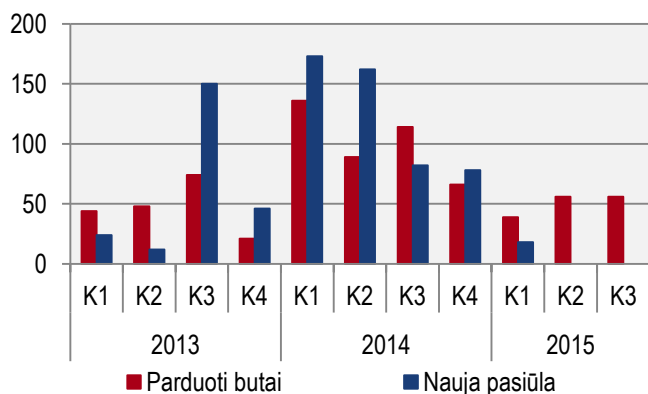
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

**Butų sandoriai Neringoje (vnt.)**



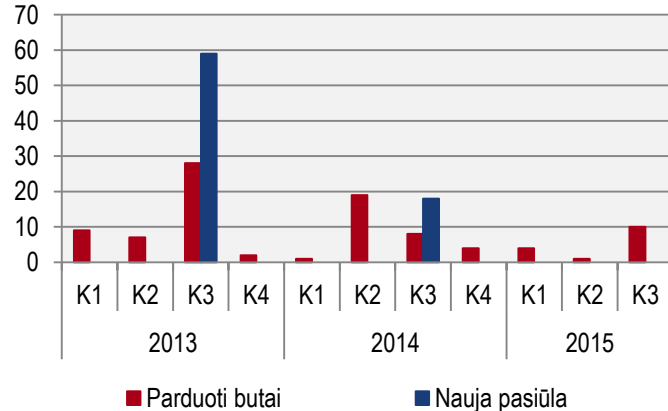
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: Inreal

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

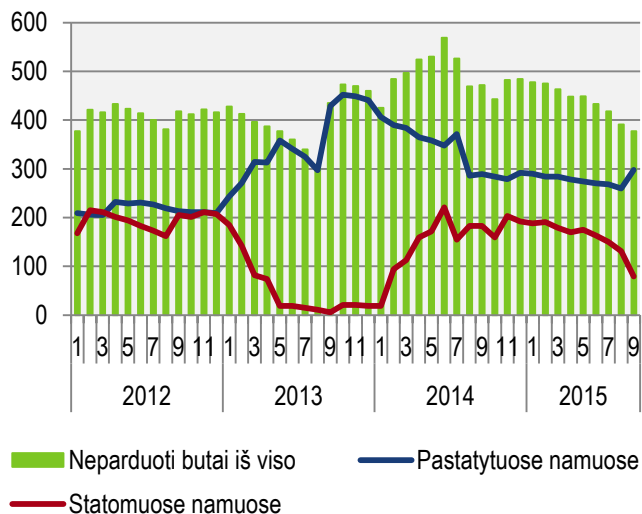


Šaltinis: Inreal

2015 metų III-ąjį ketvirtį Palangos naujos statybos butų segmente, kainos didėjo tik ekonominėje klasėje. Vidutinės ir prestižinės klasės butų kainos mažėjo:

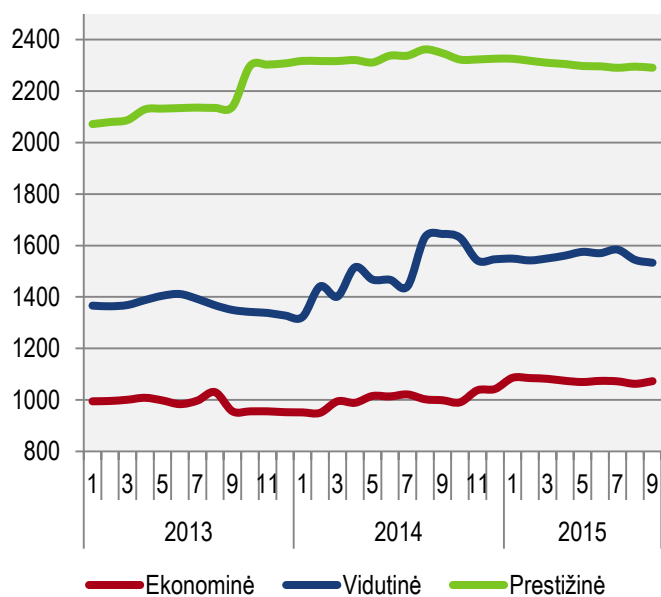
- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1070 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 7,4 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1530 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 6,8 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2290 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 2,4 proc.

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



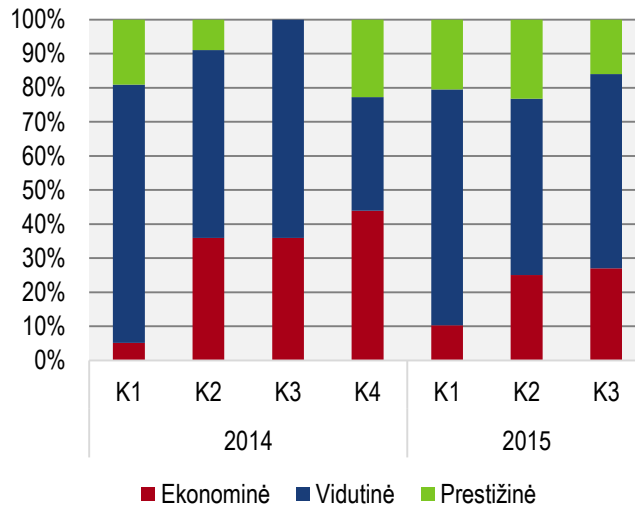
Šaltinis: Inreal

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



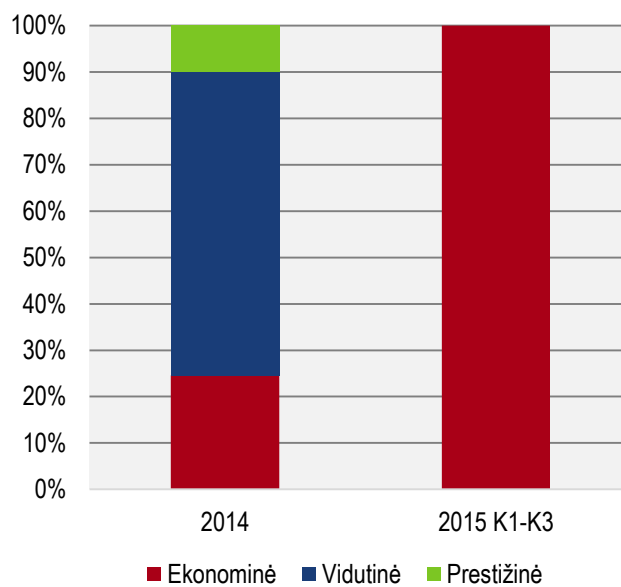
Šaltinis: Inreal

### Butų pardavimai Palangoje pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

### Naujų butų pasiūla Palangoje pagal klases



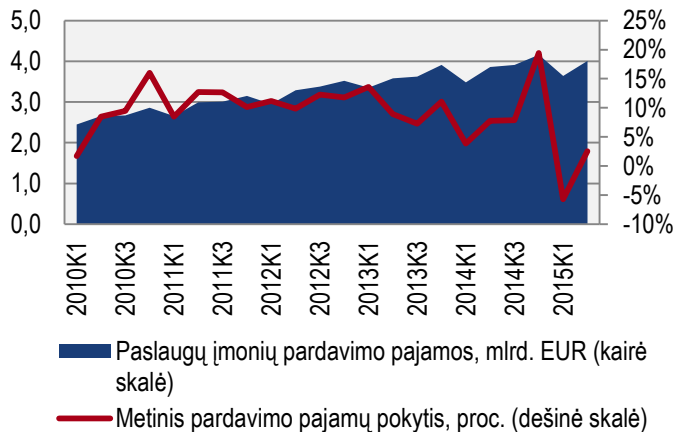
Šaltinis: Inreal

## VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2015 metų III-ąjį ketvirtį paslaugų sektoriaus įmonės išlaikė augimo tendenciją – per ketvirtį sektoriaus pajamos didėjo 5 proc., lyginant su II-uoju ketvirčiu. Visgi, sektoriaus pasitikėjimo rodiklis prastėjo, o tai signalizuoja apie galimą sulėtėjimą ir šiame segmente.

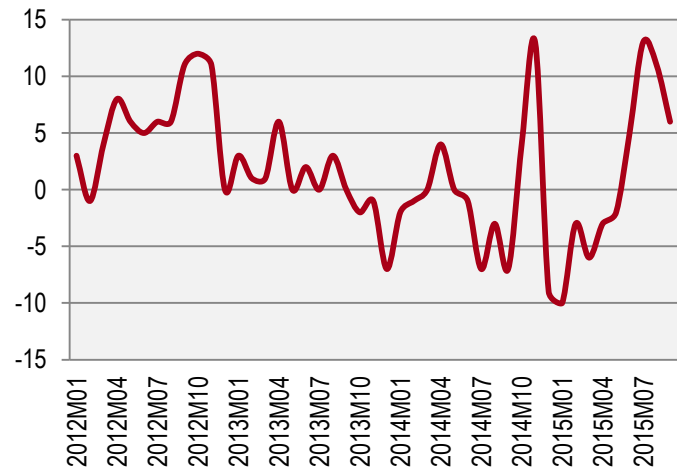
Kaip įprasta, 2015 metų trečiąjį ketvirtį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Sostinėje 2015 metų trečiąjį ketvirtį buvo atidarytas vienas verslo centras: k29 dešiniajame Neries krante, kuris modernių biurų rinką papildė 14000 kv.m nuomojamo ploto. Dar vienas 7000 kv.m nuomojamo ploto verslo centras UNIQ, plėtojamas Vastint Lithuania, kairiajame Neries krante bus atidarytas iki šių metų pabaigos. Bent 13 modernių verslo centrų statoma arba planuojama artimiausiu metu pradėti statyti. Jie rinką papildytų apie 173.930 kv.m, tad per ateinančius dvejus metus Vilniaus rinka turėtų sulaukti rekordinio naujų verslo centrų ploto. Iš dalies tai primena 2008 metus, kada NT vystytojai taip pat sparčiai metėsi į biurų vystymą, tačiau priešingai nei tada, dabar dauguma statomų verslo centrų yra sėkmingai išnuomojami dar iki baigiant statybas, ir daugumos jų nuomininkai yra stiprios užsienio įmonės, kurios plečia veiklą ir kuria naujas darbo vietas. Pavyzdžiui, verslo centras k29 atidarymo dienomis buvo visiškai išnuomotas, o verslo centras UNIQ taip pat visiškai išnuomotas dar net nebaigus statybų.

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



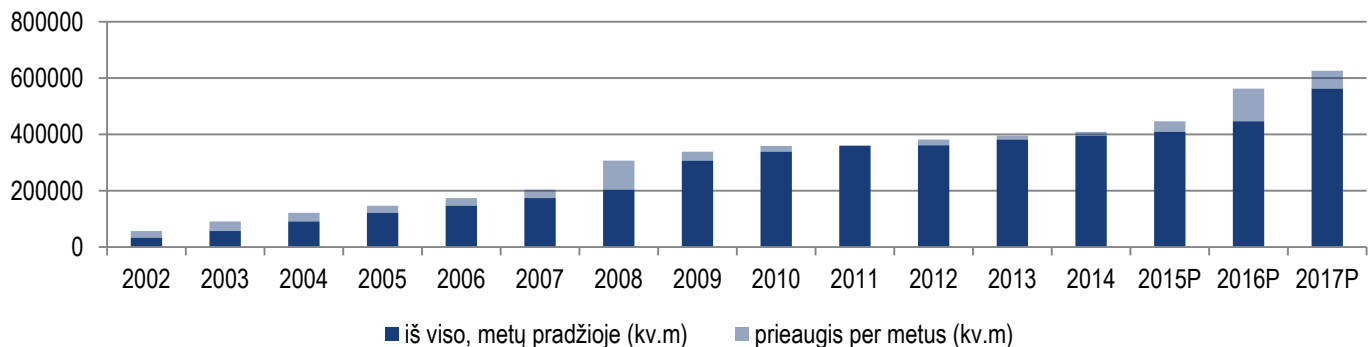
Šaltinis: Statistikos departamentas

**Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje**



Šaltinis: Statistikos departamentas

**Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje, kv.m**

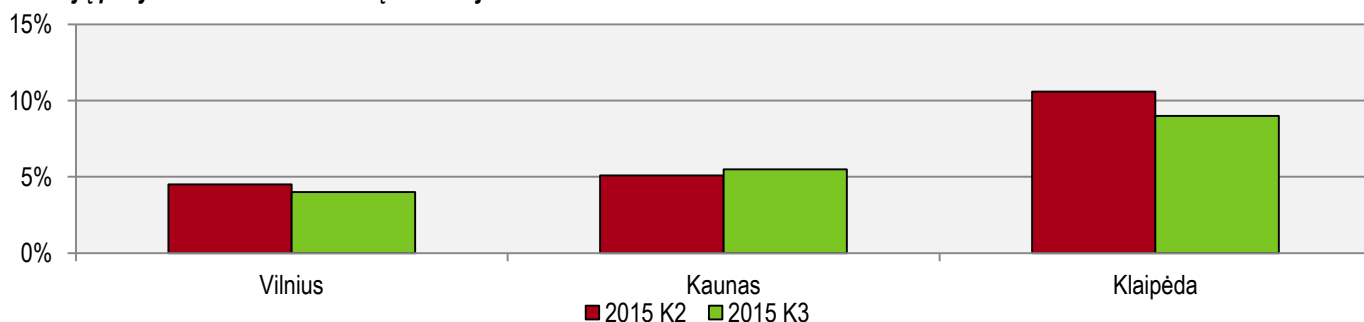


Šaltinis: „Inreal“

Nepaisant įspūdingų verslo centrų plėtros tempų Vilniuje, vakansijos trečiąjį šių metų ketvirtį ne tik, kad nedidėjo, bet net šiek tiek sumažėjo – iki 4,0 proc., lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu. Tai rodo, kad paklausa moderniems biurų plotams sostinėje išlieka stipri. Visgi, nauja pasiūla, kuri pasirodys rinkoje 2016-2017 metais, greičiausiai viršys paklausą, tad Vilniaus modernių verslo centrų segmentas neišvengs vakansijų didėjimo.

Kaune ir Klaipėdoje naujų verslo centrų plėtra tebėra vangi. Per trečiąjį šių metų ketvirtį neatidarytas nei vienas naujas verslo centras. Kaune laisvų biurų plotas rinkoje išaugo daugiausiai dėl atsilaisvintų patalpų žemesnės klasės biurų pastatuose. Priešingai nei Vilniaus rinkoje, atsilaisvintų plotų Kauno verslo centrų segmente nepavyksta greitai išnuomoti.

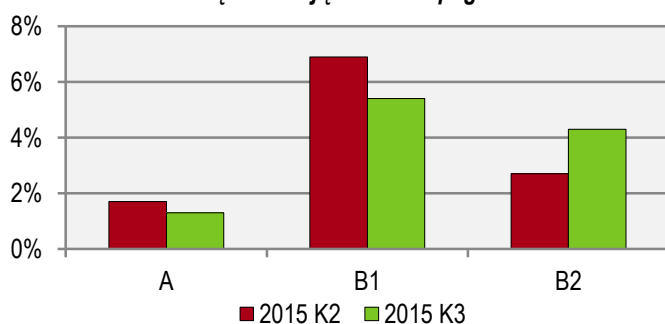
#### Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: „Inreal“

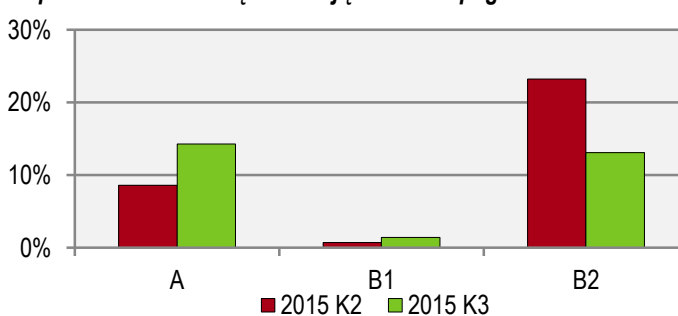
Pastaruoju metu Kauno rinkoje stebima išaugusi modernių biurų paklausa bei aktyvesnis užsienio įmonių, ypač IT ir paslaugų centrų, susidomėjimas galimybėmis čia plėtoti savo verslą. Deja, kol kas laikinojoje sostinėje nėra pakankamai laisvo modernių biurų ploto, kurį potencialūs klientai galėtų išsinuomoti, todėl galima teigti, kad Kaunas šiame segmente neišnaudoja viso potencialo. Tikėtina, kad aktyvesnė užsienio IT bei paslaugų centrų plėtra Kaune sukeltų panašų „renesanso efektą“, koks buvo stebimas Vilniuje 2009-2010 metais, kada veiklą čia pradėjo Barclay’s ir Western Union. Gerai apmokamų darbo vietų kūrimas Kaune ne tik duotų stimulą verslo centrų segmento plėtrai, bet ir visai NT rinkai.

#### Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



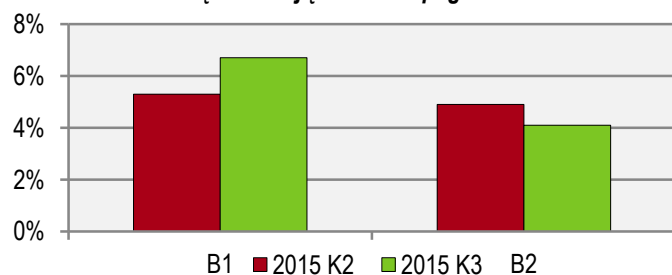
Šaltinis: „Inreal“

#### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

#### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

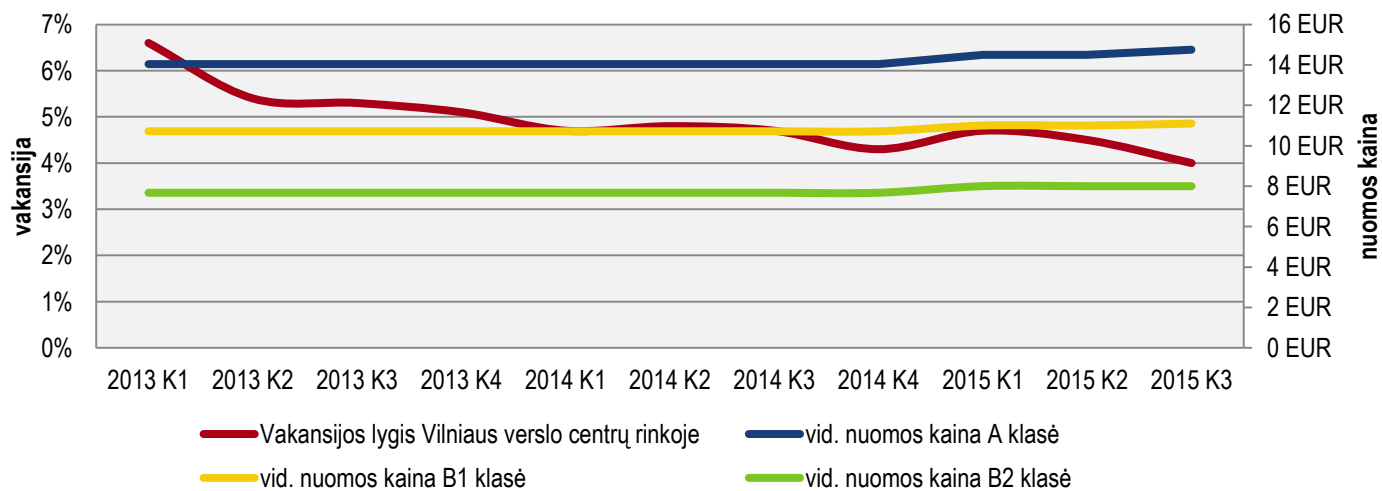
2015 metų III ketv. statomi ar planuojami verslo centrai

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Uniq	Vilnius	A	7000	2015 K4
Quadrum (North and East)	Vilnius	A	33100	2016
Hall 2	Vilnius	A	8000	2016
Narbuto VC	Vilnius	A	4280	2017
Saltoniškių VC	Vilnius	A	10000	2017
Lvovo VC	Vilnius	A	24500	2017
Burės 3	Vilnius	A	13000	2017
Duetto	Vilnius	B1	8000	2016
135	Vilnius	B1	7800	2016
Delta	Vilnius	B1	20000	2016
Hanner VC	Vilnius	B1	18500	2016
Eleven	Vilnius	B1	6150	2017
Pentagon	Vilnius	B1	13600	2017
			<b>173930</b>	
K. Donelaičio g.	Kaunas	A	14000	2016
Minijos g.	Klaipėda	B1	2500	2016
			<b>16500</b>	

Šaltinis: „Inreal“

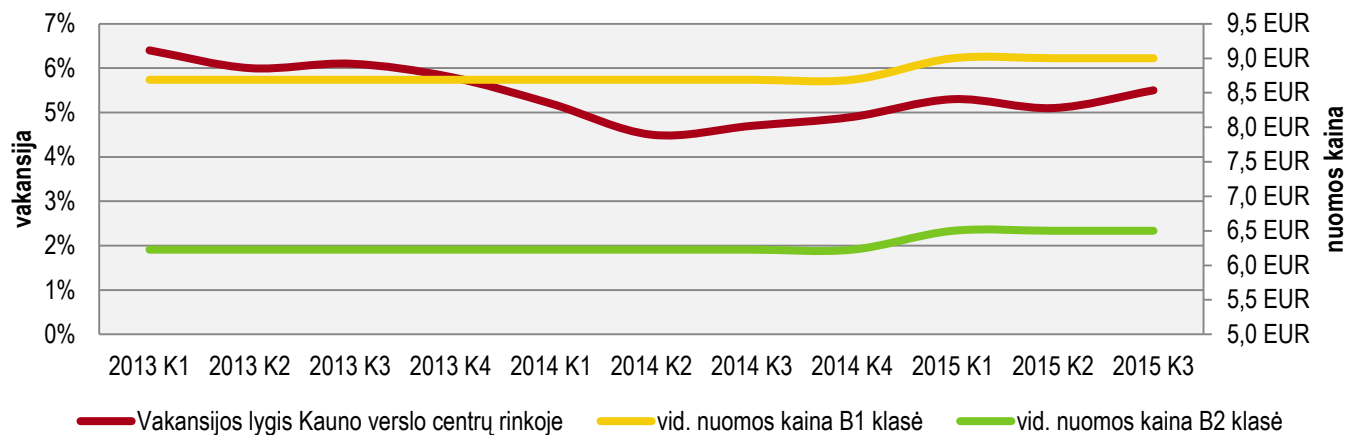
2015 metais nuomos kainos visuose didmiesčiuose turėtų išlikti stabilios, nes Vilniaus rinkoje augančią paklausą patenkins naujai vystomi verslo centrai, o Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų nuomos rinka didesnio aktyvumo taip ir neįgauna.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



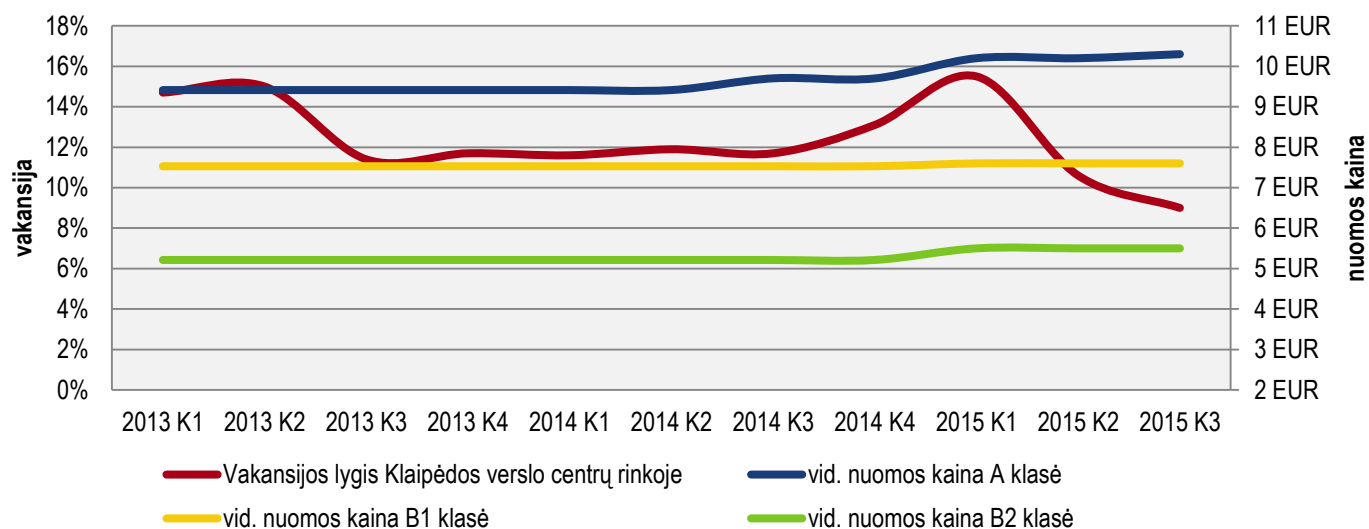
Šaltinis: „Inreal“

### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika

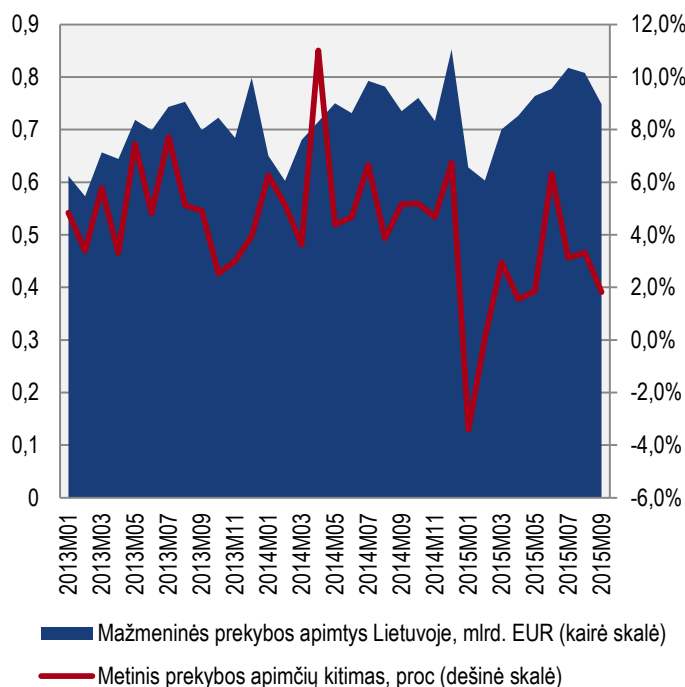


Šaltinis: „Inreal“

## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

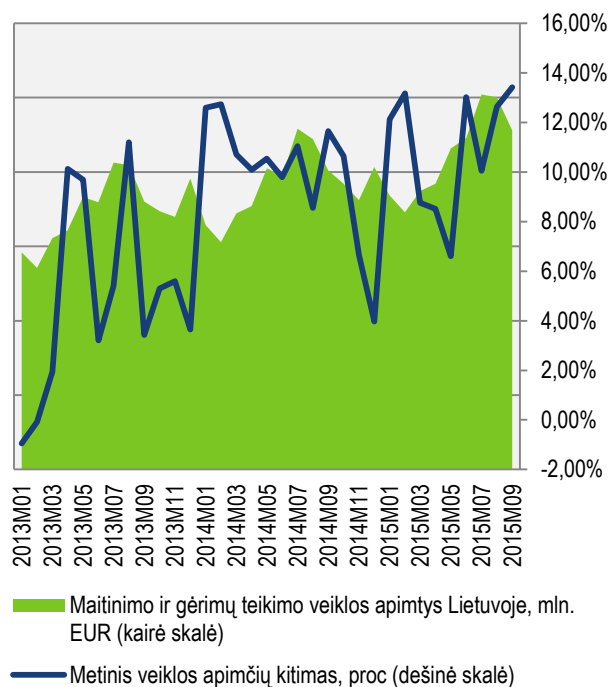
Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2015 metų III-ąjį ketvirtį, lyginant su antruoju, didėjo 4,7 proc., tačiau paskutinių dviejų mėnesių statistika nenuteikia optimistiškai, nes buvo fiksuojamas bendras apyvartų mažėjimas. Visgi, situacija darbo rinkoje – t.y. mažėjantis nedarbas, bei didėjantys gyventojų atlyginimai leidžia daryti prielaidą, jog ilginiui turėtume stebėti nuosaikų mažmeninės prekybos augimą. Tad sąlygos investuoti į šį segmentą bus palankesnės.

**Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR**



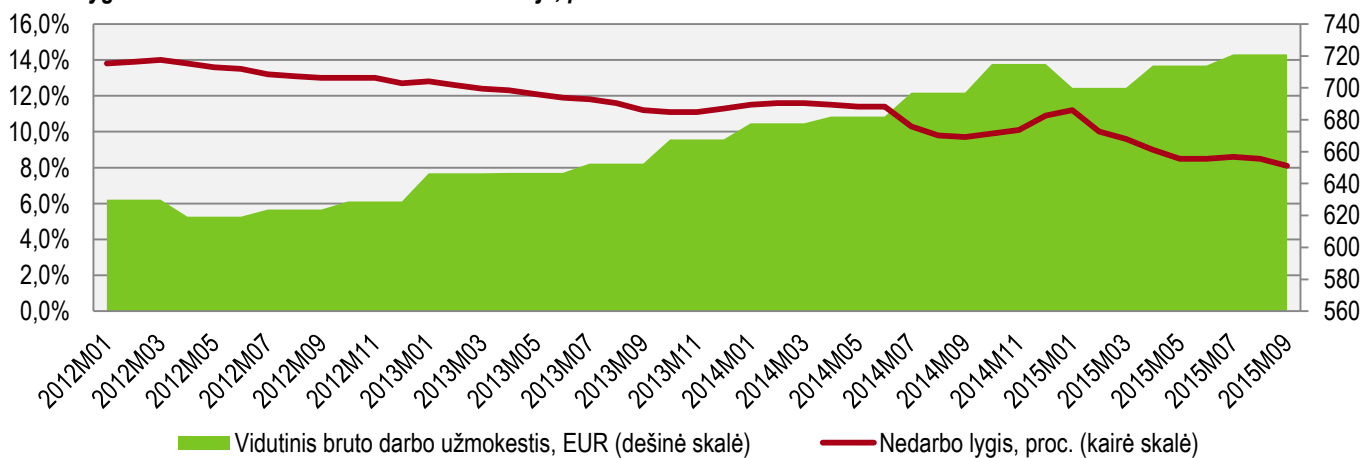
Šaltinis: Statistikos departamentas

**Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. EUR**



Šaltinis: Statistikos departamentas

**Nedarbo lygio ir darbo užmokesčio dinamika Lietuvoje, proc.**



Šaltinis: Statistikos departamentas

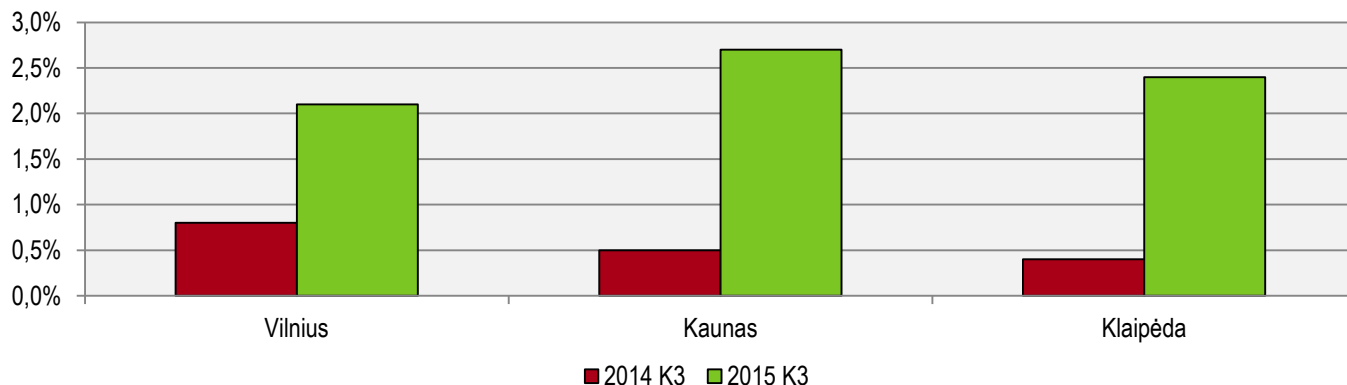


2015 metų III-ąjį ketvirtį šalyje, Vilniuje, buvo atidarytas vienas naujas prekybos centras – maždaug 17000 kv.m ploto Nordika. Taip pat buvo tęsiami suplanuotų prekybos centrų statybos darbai.

Lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, pastebima, jog vidutinis vakansijų lygis didmiesčių prekybos centrų segmente yra padidėjęs. Nors Lietuvos ekonomika auga, didėja ir vidaus vartojimas, tačiau tai negarantuoja, jog visiems prekybininkams pavyks sėkmingai išsilaikyti prekybos centruose. Pastebima gana aktyvi nuomininkų kaita didmiesčių prekybos centruose, ypač didžiuosiuose, kur kai kurie mažiau žinomi ir silpnesni prekybininkai nutraukė veiklą. Visgi, prekybinių plotų paklausa yra pakankama, tad pasitraukusių nuomininkų vietą gana greitai užima nauji nuomininkai, o vakansijų lygis išlieka žemas.

Nors ekonominės sąlygos prekybos centrų plėtrai jau kuris laikas išlieka palankios, plėtotojai į šį segmentą investuoja atsargiai. Visų pirma, tai pakankamai rizikingas segmentas, nes prekiaujama ne pirmo būtinumo prekėmis, be to, vis daugiau iššūkių įprastinei prekybai kelia augantis internetinių parduotuvių populiarumas, tad ilgalaikėje perspektyvoje prekybos centrų ploto poreikis gali net mažėti.

#### Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

#### 2015 metų III ketvirtį Lietuvoje statomi prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m	Planuojama statybų pabaiga
Vilnius	Rimi	5600	2015 K4
Vilnius	PC Domus Pro (II etapas)	5000	2015 K4
Vilnius	Nordika (II etapas)	20000	2016 K2
Vilnius	Parkas Outlet (plėtros etapas)	3000	2016 K2
Kaunas	Mega (plėtros etapas)	30000	2016 pab.
<b>Iš viso:</b>		<b>63600</b>	

Šaltinis: „Inreal“

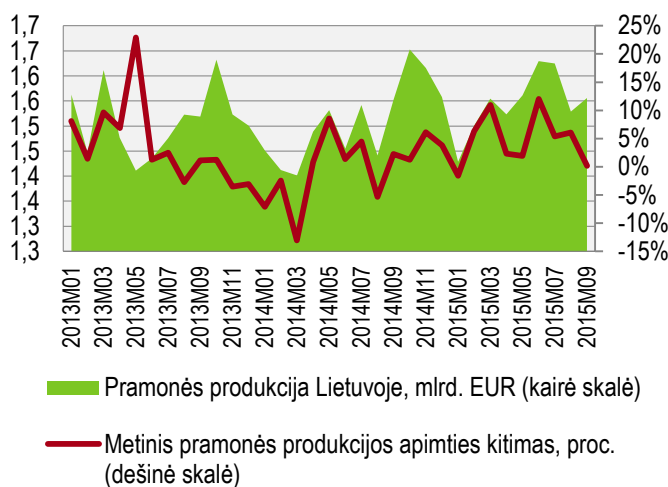
## PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

2015 metų trečiąjį ketvirtį pramonės sektoriaus lūkesčiai prastėjo. Tačiau žiūrint istoriškai, galima pastebėti, kad kiekvienais metais rudenį pramonės atstovai pasitinka niūresnėmis nuotakomis. 2015 metų III-ąjį ketvirtį prastesnių lūkesčių susiformavimui įtakos galėjo turėti ir sustojęs pramonės produkcijos augimas, rodantis, kad potencialas naujoms investicijoms šiame segmente yra gerokai sumažėjęs.

Analizuojant pramonės sektoriaus atstovų apklausos rezultatus dėl eksporto perspektyvų artimiausiems trims mėnesiams, galima teigti, kad situacija vertinama gana pozityviai. Gerokai didesnė dalis sektoriaus atstovų tikisi eksporto augimo, tačiau atsargų lygis vertinamas kaip pakankamas, o tai reiškia, kad vargu ar artimiausiu metu pramonės sektoriaus atstovai planuotų didinti gamybinius pajėgumus.

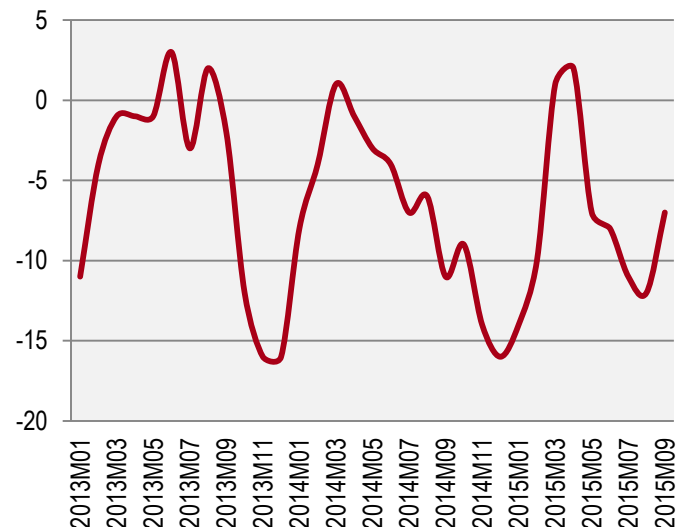
Prognozuojamas stabilizacijos laikotarpis pramonės segmente turėtų atitinkamai veikti ir sandėliavimo patalpų rinką – paklausa naujoms nuomojamos patalpoms ar *build to suit* tipo objektams, greičiausiai, taip pat mažės.

**Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR**

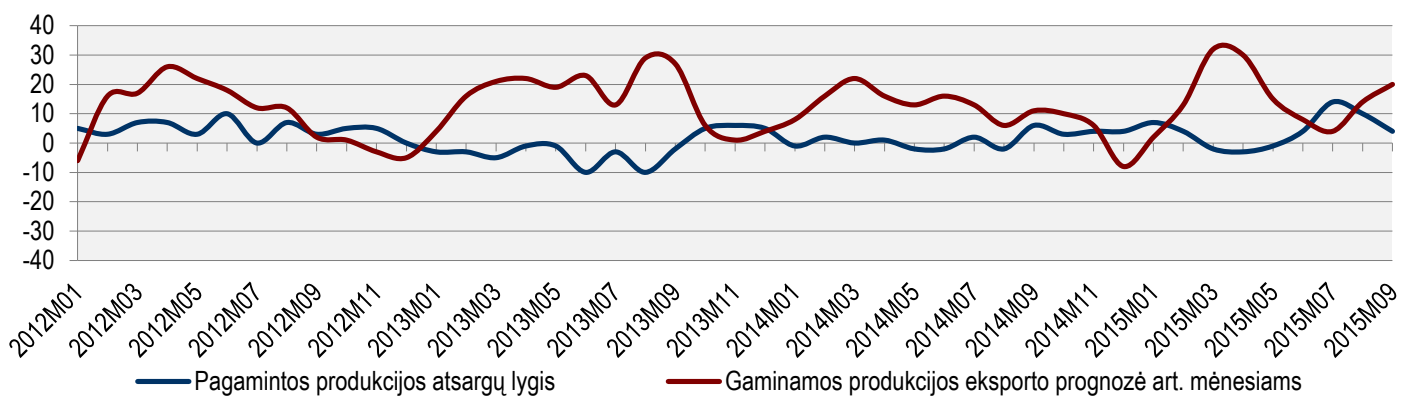


Šaltinis: Statistikos departamentas

**Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje**



**Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio**



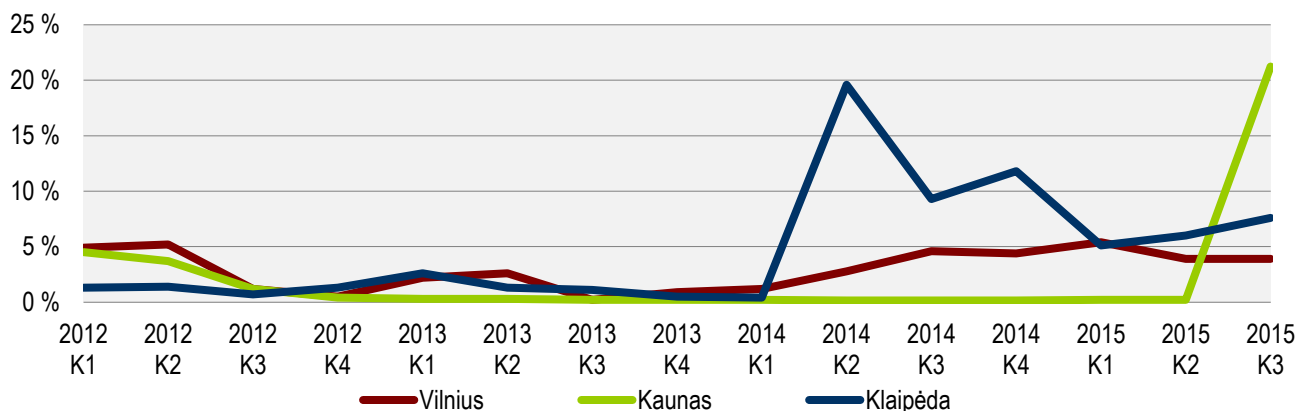
Šaltinis: Statistikos departamentas

2015 metų III-ąjį ketvirtį didžiuosiuose šalies miestuose stebimas vakansijų didėjimas. Vieninteliame Vilniuje neišnuomotų patalpų lygis išliko stabilus, bet, tikėtina, kad šių metų pabaigoje ar kitų metų pradžioje sostinėje šis rodiklis suprastės, nes rinkoje pasirodys naujas logistikos centras Dobrovolės g. Be to, praėjus aktyviam šventiniam prekybiniam laikotarpiui, paklausa sandėliavimo patalpoms turėtų mažėti. Todėl galima prognozuoti, kad Vilniuje kitų metų pradžioje vakansijų rodiklis padidės 1-2 proc.

Kaune ir Klaipėdoje vakansijų rodiklis pastebimai suprastėjo. Laikinojoje sostinėje atsilaisvino apie 6330 kv.m modernių sandėliavimo patalpų Laisvojoje ekonominėje zonoje esančiame „Kaunas terminal“ logistikos centre, o Klaipėdoje laisvų patalpų rinkai pasiūlė net keletas esamų modernių logistikos centrų. Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdoje statomi 2 modernūs logistikos centrai, papildysiantys segmento pasiūlą apie 29000 kv.m nuomojamo ploto, t.y. apie 24 proc. visos Klaipėdos logistikos centrų pasiūlos, galima prognozuoti, kad vakansijų lygis šių metų pabaigoje, kitų metų pradžioje uostamiestyje dar labiau padidės.

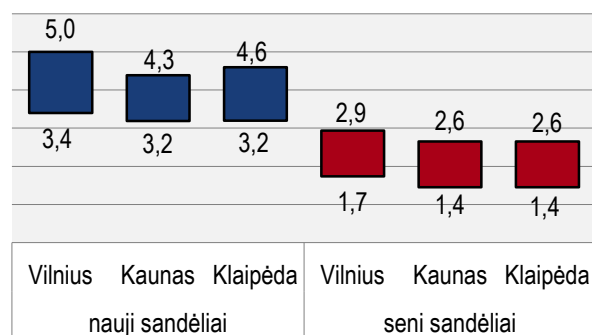
Kuklesni pramonės sektoriaus rezultatai bei suprastėję sektoriaus atstovų lūkesčiai dėl ateities turėjo įtakos sandėliavimo patalpų segmentui. Pastebima sumažėjusi sandėliavimo patalpų paklausa, tad atsilaisvinusius plotus, greičiausiai, bus sudėtingiau išnuomoti nei iki šiol. Naujai atsidarysiantys logistikos centrai, tikėtina, dar labiau didins konkurenciją. Kita vertus, nuomos kainos, turėtų išlikti stabilios.

#### Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

#### Modernių logistikos centrų nuomos kainos, EUR/kv.m



Šaltinis: „Inreal“

#### 2015 metais Lietuvoje vystomi logistikos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	LC Dobrovolės g.	4000	2015 K4
Vilnius	Woodline LC	4800	2016 K1
Klaipėda	Klaipėdos LEZ sandėlis	13000	2015 K4
Klaipėda	VPA Logistics	16000	2016 K1
<b>Iš viso:</b>		<b>37800</b>	

Šaltinis: „Inreal“

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

Advokatų kontoros COBALT Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

## **NAUJI TEISINIAI REIKALAVIMAI SĄLYGOS POKYČIUS BŪSTO RINKOJE**

---

Artimiausiu metu Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje, ypač gyvenamojo būsto segmente lauktina nemažai pasikeitimų, susijusių tiek su pačia gyvenamųjų namų statyba, tiek su jų įsigijimu. Visų pirma, nuo 2015 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo atnaujinti, Lietuvos banko priimti Atsakingojo skolinimo nuostatai; kiek vėliau – nuo 2016 m. pradžios įsigalios įpareigojimai statyti ne mažesnės kaip A energetinio naudingumo klasės pastatus ir, galiausiai, ne vėliau kaip iki 2016 m. kovo pabaigos į Lietuvos teisę privalės būti perkelta Europos Parlamento direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, dar žinoma kaip Būsto direktyva.

Visi šie nauji reikalavimai vienareikšmiškai atsilieps tiek nekilnojamojo turto vystytojams, tiek ir gyvenamojo būsto pirkėjams. Griežtėjantys įpareigojimai finansų įstaigoms – pagrindiniams gyvenamojo būsto kreditų davėjams, apsunks vartotojų skolinimosi galimybes, o padidinta energetinio naudingumo klasė galimai kels naujo gyvenamojo būsto kainas.

### **Atsakingo skolinimo nuostatų pakeitimai**

Pasaulio, o taip pat ir Lietuvos, nekilnojamojo turto rinką sudrebinus finansų krizei, Lietuvos bankas dar 2011 metais priėmė Atsakingojo skolinimo nuostatus, kuriais, kaip juose nurodoma, siekiama skatinti atsakingą kredito įstaigų skolinimo praktiką, sumažinti nesubalansuotus nekilnojamojo turto kainų pokyčius ir apsaugoti vartotojus nuo per didelės finansinių įsipareigojimų naštos, o taip pat ugdyti atsakingojo skolinimosi įpročius. Siekiant šių tikslų buvo smarkiai suvaržytos kredito įstaigų galybės teikti rizikingus kreditus – numatyti maksimalūs kredito terminai, įtvirtinta pareiga vertinti skolininko kreditingumą, nustatytas maksimalus kredito ir įsigyjamo turto vertės, o taip pat, kredito ir asmens gaunamų tvarių pajamų santykis.

Nors Atsakingojo skolinimo nuostatuose, jų galiojimo metu, vengta didelių pakeitimų, nuo 2015 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusioje, redakcijoje įtvirtintos priemonės dar ženkliau suvaržančios finansų įstaigų galimybes teikti gyvenamojo būsto kreditus.

Vienas ženkliausių pakeitimų – maksimalaus kredito termino sumažinimas nuo 40 iki 30 metų, kas reiškia, kad iki šiol gan plačiai paplitusi praktika teikti kreditą „iki pensijos“ neretai nebegalės būti taikoma, o taip pat, brangins mėnesines kredito įmokas dėl ko bei sumažins asmenų, galinčių kreiptis dėl kredito ratą dėl tvarių pajamų trūkumo.

Taip pat, nuo naujos Atsakingojo skolinimo nuostatų redakcijos įsigaliojimo, naikinama lengvata, leidžianti padidinti kredito sumą iki 95 proc. įsigyjamo turto vertės (t. y. leidžianti sumažinti pradinio įnašo dalį nuo 15 iki 5 proc.), jei yra pateikiamas valstybės remiamas būsto kredito draudžiančios įmonės draudimas. Reiktų atkreipti dėmesį, kad neretai pagrindinė problema, trukdanti net ir aukštas pajamas gaunantiems asmenims ar šeimoms įsigyti nuosavą gyvenamąjį būstą yra būtent pradinio įnašo trūkumas. Jauni asmenys bei šeimos neretai bus priversti ilgą laiką patirti dvigubas išlaidas – kaupti pradinį įnašą, o taip pat, mokėti gyvenamojo būsto nuomos kainą, kuri tam tikrai atvejais viršija ir mokėtiną mėnesinio kredito sumą.

### **Būsto direktyva**

Be kita ko, ne vėliau kaip iki 2016 m. kovo 21 d. į Lietuvos nacionalinę teisę privalo būti perkelta Būsto direktyva, kuria siekiama suvienodinti gyvenamojo būsto kredito teikimo sąlygas visoje Europos Sąjungoje. Nors ženklia Būsto direktyvos dalį sudaro

nuostatos, skirtos gyvenamojo būsto kredito gavėjų, teisėms gauti visą būtiną ir tikslią informaciją apie gaunamą kreditą apibrėžti, tačiau įtvirtinamos ir kitos, kreditą galinčios branginti teisinės priemonės.

Būsto direktyvoje numatomas privalomas laikotarpis, tik kuriam suėjus galės būti priimtas galutinis sprendimas dėl kredito sutarties pasirašymo, t. y. Būsto direktyva įpareigoja nustatyti ne trumpesnį kaip 7 dienų laikotarpį, per kurį asmeniui bus garantuota teisė atsisakyti pateikto pasiūlymo arba nutraukti pasirašytą kredito sutartį (gali būti taikomos ir abi priemonės), atitinkamai, šio termino metu, finansų įstaiga negalės atsisakyti savo pateikto kredito pasiūlymo.

Taip pat Būsto direktyva yra uždraudžiamas siejimas, t. y. kredito siūlymas arba pardavimas pakete kartu su kitais finansiniais produktais (pvz. vartojimo kreditu), kai asmuo negali atskirai sudaryti kredito sutarties, kadangi toks papildomų produktų ar paslaugų siūlymas gali pakenkti asmeniui, siekiant priimti informatyvų ir gerai apgalvotą sprendimą dėl imamo kredito.

Kadangi Būsto direktyvoje yra paliekama nemaža erdvė nacionaliniam reguliavimui, o šiuo metu klausimas yra įtrauktas tik į Seimo rudens sesijos darbų programą kaip Kredito, susijusio su nekilnojamoju turtu, įstatymo projekto rengimas, t. y. nei įstatymų leidėjas, nei Vyriausybė nėra registravę konkrečių pasiūlymų kaip bus įgyvendinama minėta direktyva, lieka nemažai neatsakytų klausimų, kokią reguliavimą išvysime ateinantį pavasarį. Tačiau, atsižvelgiant į viešojoje erdvėje išsakytus pastebėjimus, galima tikėtis, kad finansų įstaigos nebegalės reikalauti iš asmens turėti būtent jo įstaigoje sąskaitų, į kurią pervedamos gaunamos pajamos, padengti už gautą kreditą įsigyto turto vertinimo išlaidų. Taip pat, tikėtina, kad bus svarstoma nustatyti maksimalius galimus mokesčius už anksčiau grąžinamą kreditą.

### **Įpareigojimai statyti ne mažesnės kaip A energetinio naudingumo klasės pastatus**

Dar vienas ženklus pokytis, įsigaliosiantis nuo 2016 m. sausio 1 d. yra susijęs su naujai statomu gyvenamuoju būstu. Nuo nurodytos datos įsigalios teisės aktų pakeitimai, kurie įpareigos statyti ne mažesnės nei A naudingumo klasės pastatus. Taip pat reikalavimai dėl pastatų energinio naudingumo bus palaipsniui keliami ir toliau, t.y. po 2018 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip A+, o po 2021 m. sausio 1 d. – ne žemesnė kaip A++.

Taigi, aukštesni energinio naudingumo reikalavimai didins naujo gyvenamojo, o taip pat ir komercinio nekilnojamojo turto kainas. Dėl šios priežasties, o taip pat dėl anksčiau nurodytų sunkėjančių kredito išdavimo sąlygų, naujos statybos gyvenamasis būstas bus vis sunkiau prieinamas daliai pirkėjų, kurie savo dėmesį kreips į pigesnes, mažiau kokybiškas alternatyvas.

### **Būsto pirkėjai teismų praktikoje pripažįstami vartotojais su atitinkamu teisių gynimu**

Egzistuojant ypač sparčiam gyvenamojo būsto rinkos augimui, viešojoje erdvėje vis dažniau girdime klausimus, kokios teisinės priemonės saugo vartotoją, ypač jei brangiai įgytas turtas nepateisina jame keltų lūkesčių.

Visų pirma, reiktų pabrėžti, kad asmuo vartotoju būtų laikomas tik tuo atveju, jei jis pats būtų fizinis asmuo, sudarantis sutartį su verslininku, asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti. Taigi, sandoriai, kuriuos sudaro du paprasti fiziniai asmenys, o taip pat – du verslo subjektai, nebūtų laikomi vartojimo.

Antra, šiuo metu galiojantis teisinis reguliavimas nėra vienalypis – du pagrindiniai teisės aktai (Civilinis kodeksas ir Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) pateikia skirtingas nuostatas, neleidžiančias vienareikšmiškai teigti, ar sutartys, sudarytos dėl nekilnojamojo turto, yra vartojimo, ar ne. Viena vertus, civiliniame kodekse yra įtvirtinta bendroji taisyklė, kad nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartis negali būti laikomos vartojimo sutartimi. Tačiau Vartotojų teisių apsaugos įstatymas nedaro skirtumo tarp

kilnojamųjų ir nekilnojamųjų daiktų ir nustato, kad prekėmis laikomi visi daiktai, kurie yra siūlomi parduoti arba parduodami pirkėjui.

Ši problema pamažu yra sprendžiama teismų sprendimais, kuriuose kuriamas precedentas, nurodantis, kad sutarties rūšis (pirkimo-pardavimo, nuomos, panaudos ir kt.) ar sutarties dalykas (kilnojamas, nekilnojamas turtas, turinės teisės ir kt.) nėra tie požymiai, kurie lemia konkrečios sutarties pripažinimą ar nepripažinimą vartojimo sutartimi. Vadovaudamiesi Europos Sąjungos teise, teismai siekia įtvirtinti, kad nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartys, jei jos yra sudarytos siekiant tenkinti asmeninius, o ne komercinius poreikius, vartojimo sutartį galinčių sudaryti šalių gali būti pripažintinos kaip vartojimo sutartys.

Sutarčių pripažinimo kaip vartojimo aktualus pasireškia tuo, kad, visų pirma, sudarius vartojimo sutartį bei kilus ginčui tarp jos šalių, daug griežčiau vertinamas sutarties sąlygų sąžiningumas – jis įgyja ypatingą reikšmę, kadangi nesažininga sutarties sąlyga (sąlygos) yra neprivaloma vartotojui, t. y. nesukelia jam nepalankių teisinių pasekmių ir yra kaip negaliojanti nuo sutarties pat sudarymo momento. Dar daugiau, jeigu negaliojanti buvo pripažinta esminė sutarties sąlyga (pvz. sutarties kaina, daikto kokybė ar kt. sąlyga, kurią šalys pripažino kaip esminę), negalioja visa vartojimo sutartis, dėl ko gali būti taikoma restitucija – turtas gražinamas pardavėjui. Be kita ko, restitucijos atveju vartotojas įgytų teisę ne tik į visos sumokėtos kainos gražinimą, tačiau ir į tokių nuostolių kaip kredito sutarties sudarymo ir vykdymo mokesčiai, turto vertinimo išlaidos ar kt., atlyginimą.

Galima atkreipti dėmesį, kad teisės aktai išskiria ir pavyzdinius atvejus, kada preziumuojama, jog sutarties sąlygos yra nesažiningos. Tokiomis sąlygomis, pvz., yra laikomos sutarties nuostatos kuriomis – (i) panaikinama arba apribojama verslininko atsakomybė; (ii) panaikinamos arba apribojamos vartotojo teisės verslininko atžvilgiu dėl netinkamo sutarties vykdymo; (iii) vartotojas privalo vykdyti sutarties sąlygas, o verslininko įsipareigojimai priklauso nuo kitų sąlygų, priklausančių nuo verslininko valios; (iv) verslininkui suteikiama teisė negražinti vartotojui iš jo gautų sumų, kai vartotojas nusprendžia nesudaryti sutarties ar jos nevykdyti, ir nenumatoma vartotojo teisė gauti iš verslininko tokio pat dydžio sumas, kai verslininkas vienašališkai nutraukia sutartį; (v) nustatoma neproporcingai didelė vartotojo civilinė atsakomybė; (vi) tik verslininkui suteikiama teisė nutraukti sutartį vienašališkai ar bet kada jos atsakyti; (vii) verslininkui suteikiama teisė be vartotojo sutikimo perleisti savo teises ir prievoles tretiesiems asmenims, kai tai sumažina vartotojo garantijas; (viii) panaikinama arba suvaržoma vartotojo teisė pareikšti ieškinį ar naudotis kitais teisių gynimo būdais (pvz. reikalaujama ginčui perduoti tik arbitražui, įrodinėjimo pareiga perkeliama vartotojui) ir kt.

Taip pat, nors Lietuvos teisinėje sistemoje pripažįstama, kad sutarčių sąlygų sąžiningumo kontrolę atlieka notariai, tačiau, vien notarinės sutarties sudarymas nepanaikina verslininko atsakomybės, kadangi sutarties nuostatų kontrolė yra dvejopa: visų pirma, išankstinė – atliekama sutartį tvirtinančio notaro ir, antra, kilus ginčui – bylą nagrinėjančio teismo.

Antras, svarbus vartojimo sutarčių aspektas yra susijęs su įsigyto turto kokybės trūkumais, tinkamai neaptartais sudaromose pirkimo-pardavimo sutartyse. Sprendžiant panašaus pobūdžio ginčus teismai yra pažymėję, kad pardavėjas privalo patvirtinti parduodamo daikto kokybę, t. y. pardavėjas atsako už bet kokį neatitikimą, kuris buvo nuosavybės teisės perėjimo pirkėjui momentu, net jeigu tas neatitikimas paaiškėja vėliau. Taip pat, pardavėjas atsako ir už bet kokį daikto neatitikimą sutarties sąlygoms, kuris yra bet kokios pardavėjo prievolės pažeidimo pasekmė. Tai nustato plačią pardavėjo atsakomybę – atidžiai vertinamas jo elgesys sutarties sudarymo ir vykdymo metu.

Tačiau, pardavėjo atsakomybė už perduodamo daikto kokybę nėra absoliuti – pirkėjas privalo patikrinti jam perduoto daikto kokybę per protingą terminą ir, nustatęs defektus, informuoti apie tai pardavėją, o šios pareigos nevykdymas atima iš pirkėjo teisę remtis prekių defektais. Tokios sąlygos užtikrina, kad pirkėjas nepiknaudžiaus savo teisėmis ir praėjus ženkliam laikui tarpui negalėtų reikšti visiškai nepagrįstų reikalavimų dėl neva netinkamos įsigyto turto kokybės, kuriuos jis galėjo ir turėjo pastebėti perimdamas daiktą.

Visgi, atsižvelgiant į tokių santykių specifiką, o taip pat, pirkėjo kaip vartotojo statusą, pirkėjo pareiga elgtis rūpestingai negali būti prilyginta pardavėjo pareigai garantuoti perduodamo daikto tinkamumą. Už perduodamo daikto kokybę yra atsakingas pardavėjas, kadangi pardavėjo prievolė patvirtinti daikto kokybę pasižymi didžiausiu vykdymo intensyvumu ir pardavėjui atsakomybė už netinkamą daikto kokybę netaikoma tik įstatyme ar sutartyje aiškiai apibrėžtais pagrindais. Tai reiškia, kad pardavėjas atsako už paslėptus (neakivaizdžius) daikto trūkumus, o atsakomybė gali būti netaikoma tik tais atvejais, kai daikto trūkumai pirkėjui buvo žinomi arba tokie akivaizdūs, kad kiekvienas atidus pirkėjas juos būtų pastebėjęs be jokio specialaus tyrimo.

Vėlgi, pirkėjo atidumas nėra tiksliai apibrėžtas ir vertinamas atsižvelgiant į kiekvieną konkrečią situaciją. Dėl šios priežasties, visų pirma, neįmanoma išskirti konkrečių taisyklių, kuriomis remiantis būtų galima iš anksto įvertinti, ar nekilnojamojo turto trūkumai galėjo ir turėjo būti pastebėti ir, antra, neįmanoma iš anksto vertinti, ar pirkėjas buvo pakankamai atidus, apžiūradamas įsigyjamą turą.

Galima pažymėti, kad pirkėjas be pačioje pirkimo-pardavimo sutartyje įtvirtintų teisių gynimo būdų, pastebėjęs įgyto turto trūkumus, gali vadovautis ir bendrosiomis taisyklėmis, t. y. turi teisę iš pardavėjo reikalauti: (i) atitinkamai sumažinti pirkimo kainą; (ii) neatlygintinai per protingą terminą pašalinti trūkumus arba atlyginti išlaidas jiems ištaisyti, jei trūkumus įmanoma pašalinti; (iii) arba, netgi – grąžinti sumokėtą kainą ir atsisakyti sutarties, jei kokybės trūkumai yra esmingi pirkėjui ir pačiai sutarčiai.

Dėl šių priežasčių gyvenamąjį būstą perkantys asmenys turėtų atsakingai žvelgti į sudaromus ir ypač brangiai kainuojančius sandorius, kadangi paprasčiausias neapsižiūrėjimas gali atimti galimybes ginti savo teises. Taip pat nekilnojamojo turto pardavėjai (verslininkai) turėtų jaustis suinteresuoti iš anksto žinoti ir atskleisti visą informaciją apie perduodamą turą, atlikti jo techninį vertinimą bei aktyviai dalyvauti apžiūros metu ir pirkėjui (vartotojui) pabrėžti galimus daikto trūkumus, nurodyti jų reikšmę daikto naudojimui. Neatlikus šių veiksmų, o taip pat, neįvertinus pirkėjui – vartotojui teikiamų pasirašyti sutarčių sąlygų sąžiningumo, pats pardavėjas rizikuoja potencialiais nuostoliais, patiriamais atlyginant pirkėjo patirtą žalą.

## AUTORIAI

---



### **Arnoldas Antanavičius**

UAB „Inreal valdymas“ Investicijų ir analizės departamento vadovas.

NT srityje dirba daugiau nei 8 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

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



### **Robertas Žulpa**

UAB „Inreal valdymas“ analitikas.

NT srityje dirba daugiau nei 4 metus. Atsakingas už galimybių studijų, rinkos tyrimų rengimą, finansinių modelių sudarymą ir kt. Yra įgijęs Ekonomikos bakalauro laipsnį Vilniaus universitete 2010 metais.

Tel. +370 615 91354

[robertas.zulpa@inreal.lt](mailto:robertas.zulpa@inreal.lt)



### **Tomas Varenbergas**

Banko „Finasta“ nuosavų investicijų valdytojas, investicinio komiteto narys.

Turi daugiau nei 10 metų įvairiapusę patirtį finansų rinkų, investicijų valdymo, įmonių finansų, investavimo strategijų formavimo srityse. Yra sertifikuotas finansų analitikas (CFA, Certified Financial Analyst) bei verslo valdymo mokslų magistras.

Tel. +370 5 203 22 00

[tomas.varenbergas@finasta.com](mailto:tomas.varenbergas@finasta.com)





### **Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė**

Advokatų kontoros COBALT Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

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

Advokatės teikiamos teisinės paslaugos apima konsultacijas visais nekilnojamojo turto, infrastruktūros ir energetikos teisės klausimais.

Tel. +370 5 250 0800

[simona.oliskeviciute@cobalt.legal](mailto:simona.oliskeviciute@cobalt.legal)



### **Simas Paukštys**

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

Simas Paukštys konsultuoja nekilnojamojo turto ir infrastruktūros klausimais, įskaitant, šio turto perleidimo sutartis. Teisininkas turi patirties nekilnojamojo turto projektų vystymo, statybos ir teritorijų planavimo, komercinio turto nuomos ir pirkimo-pardavimo srityse.

Tel. +370 5 250 0800

[simas.paukstys@cobalt.legal](mailto:simas.paukstys@cobalt.legal)

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeluose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 725 milijonai litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje ir Druskininkuose.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto nekilnojamojo turto projektus, tokius kaip: gyvenamuosius namus Nidoje „[Kopų vėtrungės](#)“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „[Danės užutėkis](#)“.

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

### BANKAS „FINASTA“



AB bankas „Finasta“ yra įkurtas 2008 m. Banko specializacija – investicijų ir privačios bankininkystės paslaugos. Bankas teikia platų spektrą paslaugų apimdamas tiek kasdieninės bankininkystės, tiek verslo bankininkystės bei investicinės bankininkystės paslaugas, taip pat ir finansų maklerio paslaugas.

Bankas „Finasta“ jau trejus metus iš eilės yra tarp TOP 3 geriausiai klientus aptarnaujančių bankų Lietuvoje. 2013 m. EUROMONEY įvertino banką „Finasta“ kaip geriausias privačios bankininkystės paslaugas teikiančią banką Lietuvoje ir plačiausią investicinių produktų spektrą siūlantį banką Lietuvoje.

**AB bankas „Finasta“**  
Maironio g. 11, LT-01124, Vilnius  
Tel. (+370 5) 203 22 33  
Faksas (+370 5) 203 22 44  
[www.finasta.com](http://www.finasta.com)

### ADVOKATŲ KONTORA COBALT



COBALT – tai naujas advokatų kontoros „Raidla Lejins & Norcoux“ Latvijoje ir Lietuvoje, LAWIN advokatų kontoros Estijoje ir naujai įsteigtos advokatų kontoros Baltarusijoje vardas. Iki 2016 m. sausio 1 d. prie COBALT prisijungus buvusioms Baltijos šalių BORENIUS komandoms COBALT taps didžiausia Baltijos šalių advokatų kontora.

Kontora yra tris kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kt. Remiantis „Bloomberg“, 2015 m. pirmąjį pusmetį COBALT buvo pirmaujanti advokatų kontora Rytų Europos regione pagal įgyvendintų įmonių įsigijimų ir susijungimų sandorių skaičių. Kontora teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse.

**COBALT**  
Lvovo g. 25, 09320, Vilnius  
Tel. +370 5 250 0800  
Faksas +370 5 250 0802  
[www.cobalt.legal](http://www.cobalt.legal)