



NEKILNOJAMOJO TURTO  
RINKA DIDŽIUOSIUOSE  
LIETUVOS MIESTUOSE

2006 m. I pusrm. apžvalga



NORCOUS PARTNERS  
Advokatų kontora / Law Offices

**in real**  
NEKILNOJAMASIS TURTAS

## TURINYS

MAKROEKONOMINĖS APLINKOS APŽVALGA	4
VERSLO APLINKOS APŽVALGA	6
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	8
KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA	14
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKOS APŽVALGA	21
PROGNOZĖS	25
<i>Priedas 1: ORIENTACINIAI KAINŲ LYGIAI (2006 M. PUSM. PABAIGOJE)</i>	27
<i>Priedas 2: TEISINĖS APLINKOS APŽVALGA</i>	30

## MAKROEKONOMINĖS APLINKOS APŽVALGA

Nuo 2003 m. besitęsiantis spartus augimas

Pirmasis 2006 m. pusmetis parodė, kad ekonominis šalies augimas bent jau kol kas nerodo jokių ženklų, kad pradėtų išsikvėpti. Nuo 2003 m. besitęsiantis toks spartus augimas jau lėmė tai, kad pagal perkamosios galios paritetą, vienam gyventojui tenkančio BVP aspektu, pasiekėme pusę ES vidutinio lygio. Tiesa, pagrindinė varomoji augimo jėga išlieka vidaus vartojimas, skatinamas palankių skolinimosi sąlygų ir spartaus šio proceso šalies gyventojų tarpe populiarėjimo. Būtent spartus vartojimo augimas, aukštos naftos produktų kainos bei emigracijos iškankinta darbo rinka ir jos vaisius – spartus atlyginimų augimas – dar labiau įsukantis vartojimą, įtakoja ir sparčiau, bei turinčią tendenciją vis didėti vidutinę metinę infliaciją. Kol kas tai dar nekelia didelės grėsmės, tačiau kai kurie ekonomistai jau baiminasi ekonomikos perkaitimo, o Vyriausybė nesiryžta planuoti laiko, kada šalis galėtų atitikti Maastrichto kriterijus ir pagaliau įsivesti bendrąją ES valiutą – eurą.

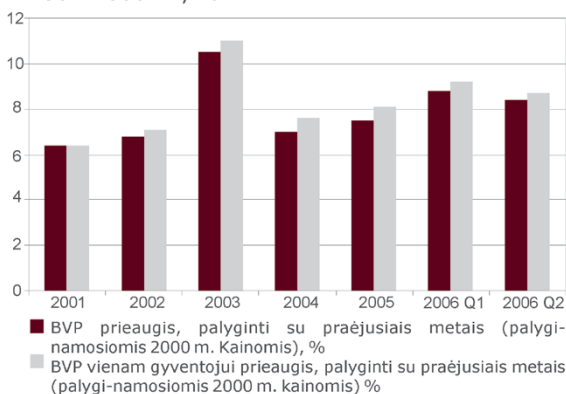
Maastrichto kriterijai ir euras tapo tuo, apie ką sukosi didžiausios aistros ir įvykiai

Būtent Maastrichto kriterijai ir euras tapo tuo, apie ką sukosi didžiausios aistros ir įvykiai šių metų pirmojoje pusėje. Dėl nesukontroliuotos infliacijos ir neatitikto vienintelio (infliacijos) Maastrichto kriterijaus Europos komisija nepritarė Lietuvos ketinimams įsivesti eurą nuo 2007 m. Tokie įvykiai supurtė visą šalį – nuo politikų ginčų iki ekonomistų kaltinimų valdžiai už užsibrėžto tikslo neįgyvendinimą bei prarastas galimybes šaliai tapti patrauklesne užsienio investuotojams, iki paprastų šalies gyventojų, kurie su euro atėjimu nepamatuotai laukė ir sparčios infliacijos. Būtent tokie infliaciniai lūkesčiai ir jų nutolimas kartu su euru buvo pagrindinis katalizatorius šio pusmečio įvykiams nekilnojamojo turto rinkoje – pasiūlos ir kainų lygių smukimui ar stabilizacijai. Tuo pačiu, jau antrą kartą per kelis metus (pirmą kartą tokie perdėti infliacijos lūkesčiai šalyje sklandė prieš stojimą į ES) atsiskleidė ir rinkos bei visuomenės nebrandumas, priklausomybė nuo emocijomis paremto mąstymo ir priimamų sprendimų, pasidavimas visuotinei ir žiniasklaidoje dominuojančiai nuomonei.

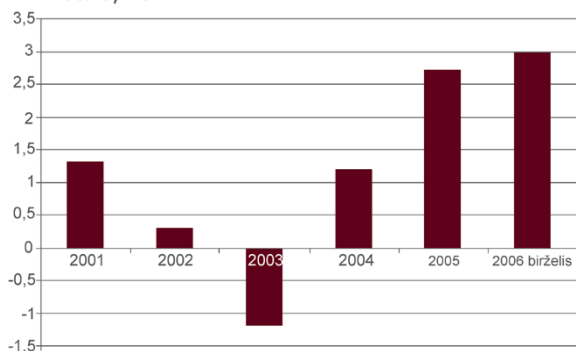
Sparčiausiai Europoje mažėjo nedarbas

Be šio didžiulio politinio ir ekonominio sukrėtimo, visa kita ekonomikos srityje riedėjo sena vaga. Jau minėta, kad toliau sparčiai augo šalies sukuriamas BVP, toliau sparčiausiai Europoje mažėjo nedarbas, kuris jau ima artėti ir prie beveik ekonomikai „nepriimtino“ mažesnio už natūralų nedarbo lygio (remiantis užimtumo tyrimo, atliekamo Lietuvos Statistikos Departamento, duomenimis). Nedarbo mažėjimo priežastis – tiek klestintys ir sparčiai besiplečiantys šalies ūkiniai subjektai (šiame planuojamas rekordinis naujų darbo vietų steigimo skaičius), tiek ir vis dar reikšmingas ekonominių

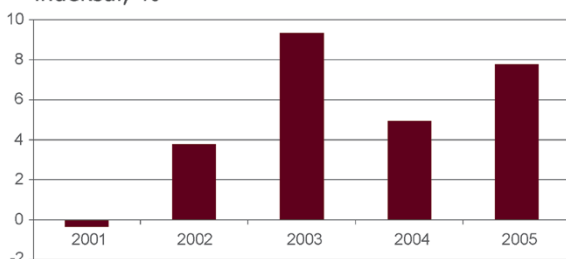
Bendrojo vidaus produkto (BVP) prieaugio tempai 2001-2006 m., %



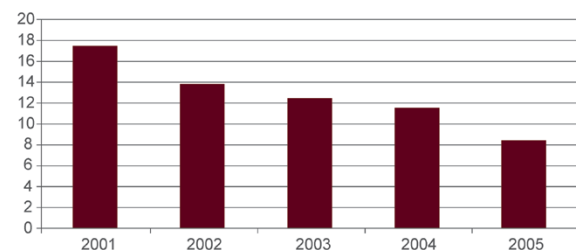
Vidutinė metinė infliacija, palyginti su ankstesniais metais, %



Šalies ūkio darbuotojų realiojo darbo užmokesčio indeksai, %



Nedarbo lygis, %



emigrantų svetur srautas. Bedarbių skaičiaus mažėjimas ir verslo plėtra, natūralu, įtakoja labai spartų atlyginimų šalyje augimą. Tiesa, nelabai subalansuotą – statybininkai ir kitos „mėlynosios apykaklės“ šiuo metu uždirba gerokai daugiau nei kvalifikuoti ir labiau išsilavinusios „baltosios apykaklės“, nes būtent darbininkiškų profesijų žmonės sudarė didžiausią emigrantų srautą. Ypač sparčiai augantis statybų sektorius, kuriame atlyginimų lygis jau pakankamas, kad darbuotojai nebebūtų taip motyvuoti vykti svetur, vis dėlto labiausiai ir kenčia nuo darbo jėgos šalyje trūkumo, nes emigravimo srautas nesustoja. O dėl tokio atlyginimų augimo (per metus, lyginant pirmuosius metų pusmečius – vidutiniškai apie 17 proc.) sparčiai brangstančios statybos (per metus statybų kainų indeksas išaugo apie 10 proc.) tampa problema nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui, nes mažina gyventojų galimybes įsigyti ar statyti būstą, mažėja ir pačių statybos įmonių pelnai, nes kainų lygiui labai kilti nebėra kur. Sunku pasakyti, kokios bus to pasekmės, nes iš Vyriausybės ir kitų valdžios institucijų nesimato jokių reikšmingų postūmių riboti emigracijos mastus, leisti atvykti darbuotojams iš ne ES šalių ar kaip kitaip spręsti senkančios darbo jėgos problemą šalyje.

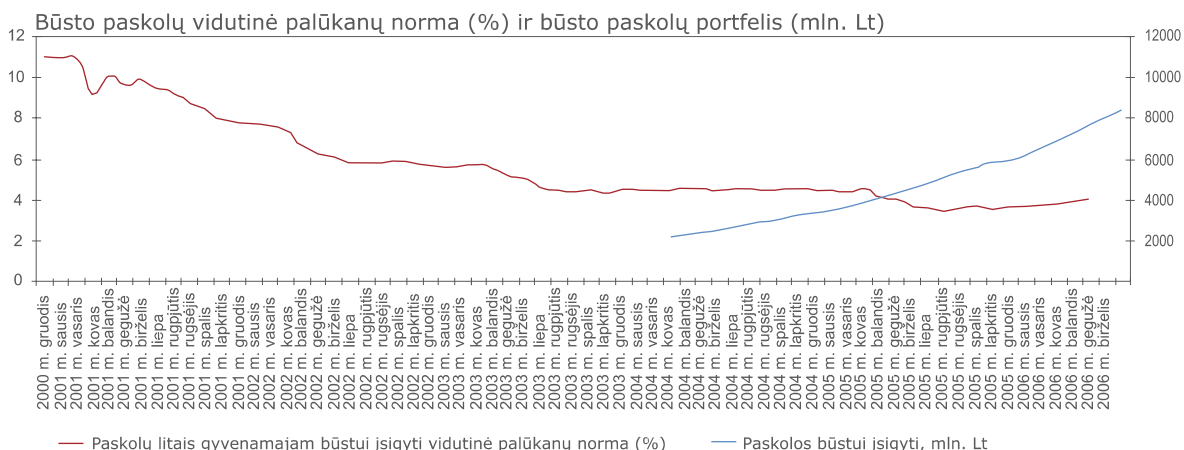
Dar nuo 2005 m. į 2006 m. persikėlusios minėtos darbo jėgos ir kitos problemos būtent ir sutrukdė dar įspūdingesniai šalies ūkio augimui. Tam nepadeda ir vis dar labai nereikšmingi ir menki tiesioginių užsienio investicijų srautai į Lietuvą. Sunku jų tikėtis ir ateityje, nes investicijų skatinimo programos vykdymas nelabai aktyvus ir sėkmingas, be to, šalies rinkos dydis vis dar išlieka reikšmingu kriterijumi stambiesiems užsienio investuotojams. Kuo toliau, tuo labiau baidys ir brangstantys darbo jėgos kaštai. Šiame kontekste Lietuva kuo toliau, tuo labiau netenka konkurencinių pranašumų. Būtina kuo skubiau ir ganėtinai kardinaliai spręsti Lietuvos patrauklumo investicijoms klausimus.

Vis dar labai nereikšmingi ir menki tiesioginių užsienio investicijų srautai

Nepaisant to, vidaus vartojimas ir pastaruju metu pakankamai optimistinis eksporto augimas, jei neatsitiks neprognozuojamų sukrėtimų šalies viduje ar išorės konjunktūroje, ir toliau sparčiai stums Lietuvos pragyvenimo lygį ES vidurkių link. Tiesa, neišvengiant pakankamai didelės infliacijos, kuri gali ilgai trukdyti įsilieti į euro zoną. Ekonominės emigracijos tempai jeigu ir nedidės, tai, ko gero, bent jau išliks panašūs į dabartinius, nes atlyginimų skirtumai yra vis dar akivaizdūs, be to, pačios ES senbuvė ekonomikos ima atsigausti, kurti daugiau naujų darbo vietų, o ir atveriančių savo sienas naujosioms narėms vis daugėja, taigi pagundų ir galimybių daugėja. Dėl šios priežasties, atlyginimų augimas išliks spartus, nes darbo paklausa didės ir toliau, o aukšti šalies verslo pelningumo lygiai leis tą daryti, darbdaviai neturės kur dėtis, jei norės išlikti „žaidime“, nes nepanašu, kad artimiausiu metu darbuotojų iš ne ES ribų „importuotis“ bus lengviau.

Vidaus vartojimas ir pastaruju metu pakankamai optimistinis eksporto augimas toliau sparčiai stums Lietuvos pragyvenimo lygį ES vidurkių link

Didžiausia grėsmė tiek viso šalies ūkio, tiek ir nekilnojamojo turto rinkos sparčiam augimui – ta pati, kaip ir tai, kas „įpūtė“ tam gyvybės – paskolų palūkanų normos. Per kiek daugiau nei pusmetį, Europos centriniame bankui (ECB) ėmus infliacijos Euro zonoje kontrolės, bazinės palūkanų normos (EURIBOR) padidintos pusantro karto – nuo 2 iki 3 proc. Ir tai dar ne pabaiga, tikėtina, kad dar šiemet jos gali pasiekti 3,5 proc. lygį. Tačiau akivaizdu, kad trapi ES senbuvė ekonominė būklė apribos ECB veiksmų laisvę, ir 3,5 proc. gali ir būti jau ta riba, kurios ECB nesiryš peržengti, todėl nors ir vidutinės šalies bankų išduodamų paskolų palūkanų normos artimiausioje ateityje turi tendenciją tik augti, gali būti, kad tiek arši bankų konkurencija, tiek ir faktas, kad šalis jauna bei auganti (visų pirma, čia svarbus disponuojamų gyventojų pajamų augimo aspektas) ir menkai įsiskolinusi, didelės įtakos vartojimui tai neturės, ir palūkanų normos išliks vis dar įkandamos, ir tai ir toliau bus katalizatoriumi tiek viso ūkio, tiek ir nekilnojamojo turto rinkos aktyviam augimui.



## VERSLO APLINKOS APŽVALGA

Esminiai pokyčiai verslo aplinkoje susiję su šalies mokesčių reforma

Jau buvo minėta prieš pusę metų išleistoje apžvalgoje, kad esminiai pokyčiai verslo aplinkoje šiais metais bus susiję su šalies mokesčių reforma. Nuo šių metų sausio mėnesio 1 d. Lietuvoje pradėjo galioti socialinis mokestis, pakeitęs kelių mokestį. Remiantis šiuo įstatymu, nuo 2006 m. įmonių pelnas bus papildomai apmokestinamas 4% tarifu, 2007 m. – 3% tarifu. Tokiu būdu realiai pelno mokestis 2006 m. išaugs iki 19%, o 2007 m. – iki 18%, todėl akivaizdu, kad verslas sieks nukreipti kuo daugiau pelno į sąnaudas ar investicijas – neatmestina, kad nemažą dalį ir nekilnojamajam turtui ar žemei įsigyti, ir tą pelną, galbūt dar ir išaugusį, „išgrynins“ pasibaigus socialinio mokesčio galiojimui, kai vėl bus taikomas (nuo 2008 m.) 15% pelno mokesčio tarifas. Socialinis mokestis buvo įvestas siekiant kompensuoti biudžeto pajamas, sumažėsiančias dėl gyventojų pajamų mokesčio sumažinimo nuo 33% iki 27%. Tiesa, bent jau pirmieji duomenys rodo, kad galbūt mokesčio sumažinimas lėmė surenkamų mokestinių lėšų augimą, ko reformos kūrėjai nelabai tikėjosi. Todėl keliamos idėjos anksčiau laiko atsisakyti šio mokesčio. 2008 m. gyventojų pajamų mokesčio tarifas bus sumažintas dar 3% – iki 24%. Kalbama ir apie dar kardinesnę mokesčių reformą – nuo tų pačių 2008 m. mažinti šį mokestį iki 20%, nes kitos Baltijos kaimynės tokią kardinalią mokesčių reformą jau padarė ir neprašė. Iš tiesų, tai padarytų labai teigiamą įtaką gyventojų disponuojamų pajamų lygiui, emigracijos „drugio“ iškankinti darbdaviai taip pat galėtų šiek tiek lengviau trumpam atsikvėpti, galbūt skirti daugiau lėšų kapitalui formuoti, siekiant taip didinti darbo našumą ir atsiriboti nuo vis sunkėjančios padėties darbo rinkoje. Be to, tai būtų teigiamu aspektu ir šalies investicinio patrauklumo didėjimui.

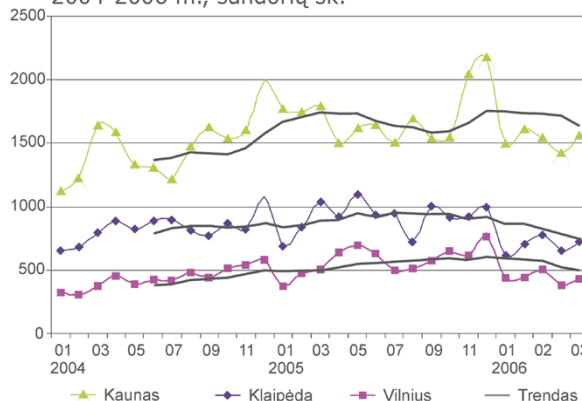
Tačiau bent jau kol kas didelių teigiamų pokyčių artimiausiu metu šalies verslo aplinkoje tikėtis sunku. Gyventojų pajamų mokesčio sumažinimo iki 20%, socialinio mokesčio atsisakymo, supaprastinto statybų leidimų išdavimo ir žemės paskirties keitimo tvarkos klausimai neįtraukti į naujosios šalies Vyriausybės ir Seimo rudens sesijos darbų planus. Šiek tiek daugiau dėmesio ketinama skirti tik nelegalių statybų kontrolės griežtinimui.

Nekilnojamojo turto, naudojamo komerciniams tikslais, mokestis įeis į istoriją

Nuo šių metų pradžios gyventojai už jiems priklausantį nekilnojamąjį turtą, naudojamą komerciniams tikslais, turi mokėti nekilnojamojo turto mokestį. Šio mokesčio įvedimas įeis į istoriją kaip daugiausiai šurmulio sukėlęs ir labai greitai ganėtinai kardinaliai reformuotas mokestis, iš kurio naudos į šalies ir savivaldybių biudžetus taip ir neįkrito daugiau. O pati komercinio nekilnojamojo turto rinka tik tapo mažiau prognozuojama ir neapibrėžta. Pakibę ore buvo ir mokesčio tarifai, daug triukšmo ir chaoso sukėlė masinio vertinimo metu nustatytos mokestinės vertės, kurios, ko gero, lėmė tai, kad 2005 m. pabaigoje buvo užfiksuotas sandorių su komerciniu nekilnojamuoju turtu protrūkis, siekiant galbūt atsikratyti kai kuriais objektais, prisibijant naujojo gerokai padidėjusio mokesčio. Nauji nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai, pagal kuriuos nuo šių metų sausio mėn. skaičiuojamas 1 proc. mokestis komerciniams tikslais naudojamam turtui, lėmė tai, kad kai kuriais atvejais šio mokesčio įmokos padidėjo 5 ir daugiau kartų. Tuojau po to ir po didelio atgarsio visuomenėje valdžia suskubo daryti įstatymo pataisas – leisdama taikyti įvairius tarifus iki 1 proc. turto vertės bei apskritai perleido šią atsakomybę ir galimybes taikyti įvairias išlygas savivaldybėms, kurios ir renka šį mokestį. Tokiu būdu, daugelis savivaldybių, beje, artėjant savivaldybių tarybų rinkimams, pasitvirtino tokius mokesčių tarifus, kurių surenkamos mokesčio įplaukos neviršija arba nežymiai viršija tas, kurios buvo iki reformos. Taigi bent jau kol kas iš didelio triukšmo didelių pokyčių neįvyko.

Ir toliau nei iš vietos nepajudėjo teritorijų planavimo problemų sprendimas, niekaip nebaigiami rengti bendrieji kai kurių miestų ir rajonų planai, dėl to ir toliau beveik neįmanomas bet koks detaliųjų planų rengimas, ar žemės paskirties keitimas. Tai ypač aktualu Vilniaus rajono atveju, kuris tapo dar vieno apribojimo atsiradimo pradininku. Metų pradžioje rajono savivaldybė nusprendė nebeišduoti ūkininko pažymėjimų tiems žemės ūkio sklypų savininkams, kurių turimos žemės plotas nesiekia 1 ha. Būtent žemės ūkio paskirties sklypai, ūkininko pažymėjimo išsiėmimas ir „ūkininko sodybos“ statymas supaprastinta tvarka tapo puikia alternatyva stringančioms individualių namų statyboms. Toks potvarkis netrukus sukėlė didelę nepasitenkinimo bangą ir dėl prieštaravimo

Bendras patalpų ir žemės sklypų rinkos aktyvumas 2004-2006 m., sandorių sk.



viršesniems įstatyminiams aktams buvo panaikintas. Tačiau dabar viskas persikėlė į aukštesnį lygmenį ir panašu, kad toks apribojimas bus dabar jau tvarkingai įteisintas visos šalies mastu. Visa tai turės neabejotinos įtakos nekilnojamojo turto rinkos raidai ir nesumažins disbalanso joje. Ūkio formavimas buvo bene vienintelė išeitis norintiems pasistatyti būstą Vilniaus rajone esančiame žemės ūkio paskirties sklype – dėl Vilniaus rajono bendrojo plano nebuvimo yra įstrigęs sklypų paskirčių keitimas, namų valdų sklypai pati geidžiamiausia prekė, leidžianti išvengti statybos procesų vilkinimo kelis metus, kol bus pakeista paskirtis, tačiau tuo pačiu jų kainos dėl to labai aukštos ir tebeaugančios, ne visiems įkandamos. Pati idėja stabdyti pseudo „ūkininkavimą“, kai „auginamas“ namas, yra gera, tai teisinės tvarkos atstatymas, spragos užlopymas. Tik klausimas, ar lopyti spragas neefektyvioje įstatymų sistemoje yra teisinga? Pati žemės paskirčių sistema yra sovietinė atgyvena, kuri normaliose išsivysčiusiose šalyse neegzistuoja, ir turėtų būti keičiama, paprastinama arba naikinama apskritai, nes ji stabdo urbanizacijos plėtrą ir rinkos skaidrumą bei efektyvumą.

Neefektyvi įstatymų sistema stabdo urbanizacijos plėtrą ir rinkos skaidrumą bei efektyvumą

Iš mirties taško vis labiau pajuda Kauno Laisvoji ekonominė zona (LEZ), tikėtina, kad tai turės teigiamos įtakos Kauno regiono ekonominiam vystymuisi, jei tik pavyks pasiūlyti investuotojams pakankamai sklypų. Klaipėdos LEZ taip pat planuoja plėtrą, yra interesantų. Visam tam sutrukdyti gali tik jau ne kartą minėti senkantys darbo jėgos resursai, investuotojai gali nususukti nuo tokios iškankintos rinkos. Tačiau visi likę planai kurti pramoninius parkus regionuose kol kas stringa. Regionuose, kuriuose labiau tikėtina pritraukti investuotoją, trūksta tam tinkamų ir paruoštų žemės sklypų, juose nėra infrastruktūros, kuriai tvarkyti ir kurti lėšų beveik neskiriama. Išskyrus Vilnių ir Klaipėdą, kitų miestų ir rajonų vietinės institucijos ir specialistai, atsakingi už ekonominį vystymą bei investicijų pritraukimą, yra ganėtinai pasyvūs, trūksta kompetencijos suprasti investuotojų motyvus bei tikslus, o juo labiau – spręsti problemas. Investicijų skatinimo procesų finansavimas taip pat labai skurdus. Todėl užsienio investuotojams verslo aplinka kol kas nėra labai patraukli, tačiau reikia tikėtis, kad ilgainiui visi planai bus įgyvendinti ir šalyje įsibėgės ir pramoninių patalpų bei pastatų ir jų kompleksų statybos.

Investicijų skatinimo procesų finansavimas taip pat labai skurdus

Žvelgiant į visas šias paminėtas statybų ir nekilnojamojo turto verslo problemas kompleksiskai, galima padaryti išvadą, kad šio verslo aplinka šiuo metu prašyte prašosi kuo skubiau tobulinama. Vyriausybė bei kitos valdžios institucijos turėtų įvertinti susidariusią padėtį bei imti ją gerinti. Ateityje tol, kol egzistuos šios bėdos, statybų ir nekilnojamojo turto verslas, kuris daro įtaką ir visos šalies ekonomikos plėtrai, bus suvaržytas, užsienio investicijos lenks Lietuvą, o miestai ir jų gyventojai nematys ryškių teigiamų kiekybinių ir kokybinių savo aplinkos pokyčių.

## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Rinkos procesai pasuko racionalesne kryptimi

Treji metai iš eilės spartaus šalies ūkio augimo, kartu su perdėtais klaidingais didžiosios visuomenės dalies įsitikinimais apie nekilnojamojo turto brangimą po įstojimo į ES labai smarkiai išjudino Lietuvos būsto rinką. 2005 m. vidutinis butų kainų augimas didžiuosiuose šalies miestuose pasiekė rekordines aukštumas – apie 50%, kai kuriuose segmentuose kainos per metus pakilo iki 120%. Ir toliau esame linkę manyti, kad tai iš esmės buvo nulemta fundamentalių ekonominių veiksnių (spartaus gyventojų pajamų augimo, palankių kreditavimo sąlygų, žemų apsirūpinimo kokybišku būstu rodiklių), tačiau reikšminga dalis augimo buvo įtakota ir žmonių psichologijos bei įsitikinimų, baimės prarasti pinigus kintant šalies geopolitiniam statusui ar keičiantis valiutai. 2006 m. pirmoje pusėje, žlugus viltims jau nuo 2007 m. įsivesti eurą, o kartu ir tiems lūkesčiams, kurie papildomai skatino nekilnojamojo turto paklausą, rinkos procesai pasuko racionalesne kryptimi.

Spartėjančio kainų augimo ciklas baigėsi

Kaip ir buvo prognozuota, dėl perdėtų ir neracionalių lūkesčių žlugimo kartu su euro įvedimo nutolinimu, nauji kainų augimo tempų rekordai būsto segmente šiemet nebuvo ir, ko gero, nebus fiksuojami – trejus metus trukęs spartėjančio kainų augimo ciklas baigėsi. Maža to, išsipildė ir dar viena „Inreal“ prognozė – perdėtiems lūkesčiams sumenkus ir aprimus bumui, įvyko švelni ir, ko gero, laikina kainų korekcija senos statybos blokiniuose namuose esančių butų segmente – Vilniuje ir Klaipėdoje vidutinės tokių butų kainos smuko 1-4 proc. Naujos statybos butų kainos ir toliau per šį pusmetį augo 10-15 proc., kai kuriuose segmentuose ir iki 30 proc. Reikšmingai augo ir namų kainos, ypač sparčiai – iki šiol buvusiuose mažiausiai patraukliuose ir tuo pačiu pigiausiuose rajonuose.

Kainų stabilizacijos atspindys – rinkos aktyvumo rodikliuose. Pernai 10-30 proc. išaugęs trijų didžiųjų Lietuvos miestų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos) nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas pirmąjį šių metų pusmetį ženkliai sumažėjo. Turimais VĮ „Registrų centro“ pateiktais duomenimis, palyginus su tuo pačiu laikotarpiu (pirmu pusmečiu) pernai, Vilniuje sandorių sudaryta beveik 20 proc. mažiau, Kaune – 29 proc., o Klaipėdoje – 31 proc. (Pastaba: naujausi praeito pusmečio duomenys negalutiniai).

Ir toliau laikomės nuomonės, kad, vienaip ar kitaip, šio būsto segmento sandorių skaičiaus augimo tendencija dabartinėmis ir prognozuojamomis ekonominėmis sąlygomis sandorių skaičiaus kreivę vidutinėje ir ilgalaikėje perspektyvoje kreips tolimesnio nuosaikaus didėjimo kryptimi.

Pirkėjų reikalavimai tiek būsto, tiek aplinkos kokybei auga

Bumo metais būdavo išperkami beveik visi statomi ar dar tik numatomi statyti butai. Dabar, kai viskas jau aprimę, pardavimai užtrunka gerokai ilgiau nei trunka išlieti tų daugiabučių namų pamatus, kaip tai būdavo anksčiau. Pirkėjų reikalavimai tiek būsto, tiek aplinkos kokybei auga. Tuo labiau, kad bumo išlepinti statytojai ėmė vis labiau skubotai ir neatsakingai statyti namus, kad kuo greičiau „prasukti“ projektą ir už gautas lėšas imtis naujų. Todėl ilgai kokybės reikalavimai taps vis labiau lemiamu veiksniu būsto pardavimų sėkmei. Kainos ir kokybės santykis artės prie optimalaus ir pagrįsto.

Rinka ganėtinai staigiai persiorientavo iš „pardavėjų rinkos“ į „pirkėjų rinką“

Jau antrąjį 2005 m. pusmetį, beje, ėmė lėtėti būsto kainų augimas ir nusistovėti ganėtinai pastovus kainų lygis senuose blokiniuose namuose esančių butų didžiuosiuose Lietuvos miestuose. 2006 m. viduryje kai kuriais atvejais tos kainos ir iki 10 proc. smuktelėjo, išnykus jau minėtiems infliaciniam lūkesčiams, rinka ganėtinai staigiai persiorientavo iš „pardavėjų rinkos“ į „pirkėjų rinką“, kai smukus paklausai ir palaipsniui dėl to didėjant pasiūlai ir pasirinkimui perkantieji įgavo didesnę derybinę galią. Tiesa didmiesčių senamiesčiuose, centruose ir labiausiai prestižiniuose rajonuose senos statybos būstų kainos kiek lėčiau, bet ir per pastarąjį pusmetį augo, ypač Kaune, kurio centrinės miesto dalies butų kainos buvo palyginti žemos. Priežastis ta pati klasikinė – naujos statybos butų pasiūlai augti galimybių čia nėra – fiziškai nėra tam pakankamai erdvės, sunku brautis ir pro paveldosaugininkų barjerus. Naujos statybos butų kainų korekcija buvo ir yra vis sunkiau įmanoma dėl sparčių statybų kainų augimo tempų (apie 10 proc. per metus) bei vis dar lėtai augančios pasiūlos.

Tiek senos, tiek naujos statybos butų kainos trijuose didžiuosiuose šalies miestuose nuo šių metų pradžios pakilo maždaug vienodai – vidutiniškai apie 10-15 proc. Tuo tarpu antrajame vidutinis kainų augimas tesudarė 2-4 proc., Kaune, tiesa, išliko panašus – apie 10 proc. Namai per pirmąjį ketvirtį vidutiniškai pabrango apie 10-20 proc., antrąjį beveik nekito, išskyrus Vilnių, kur jos vėl ūgtelėjo vidutiniškai apie 15 proc. Pasiūlos nepakankamumas, dėl sezoniškumo išaugęs aktyvumas ir dažniausiai metų pabaigoje/pradžioje perskaičiuojami (augantys) atlyginimai – esminės priežastys šiam kainų augimui. Išaugusios bazinės palūkanų normos didelės įtakos kol kas nepadarė.

Kiek mažesnė rinkos sąstingio įtaka jaučiama individualių namų ir jiems tinkamų žemės sklypų rinkose. Greičiausiai todėl, kad individualaus namo statyba labiau prieinama aukštesnių pajamų visuomenės sluoksniui, kurio atstovai pasižymi didesniu racionalumu, todėl ir visuotinis pasimetimas susiklosčiusioje situacijoje čia nėra toks ryškus. Maža to, kainos skirtumas tarp buto geroje vietoje mieste ir namo užmiestyje labai menkas, tai priverčia susimastyti ir rinktis tarp dviejų alternatyvų. Be to, nuolatinės kalbos apie neva pervertintus butus, taip pat dalies potencialių pirkėjų rate galėjo lemti jų persiorientavimą į namo kaip būsto pusę.

### 1 - 2 KAMBARIŲ BUTŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis, Užupis			Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti
2005 IV - 2004 IV	53	54	13	84	26	34	52	67	43
2006 II - 2005 II	46	57	70	63	5	29	43	43	50
2006 II - 2005 IV	13	38	21	16	11	13	14	21	17
2006 I - 2005 IV	7	13	14	11	14	14	14	24	22
2006 II - 2006 I	6	22	7	5	-2	0	0	-2	-4

### 3 - 4 KAMBARIŲ BUTŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis, Užupis			Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti
2005 IV - 2004 IV	40	50	59	85	28	24	62	76	42
2006 II - 2005 II	43	46	74	74	13	32	42	44	50
2006 II - 2005 IV	16	23	23	30	9	13	12	28	23
2006 I - 2005 IV	11	12	11	16	9	11	12	26	21
2006 II - 2006 I	4	10	11	12	0	2	0	2	1

Pirmąjį pusmetį, palyginus su praeitų metų pabaiga, butai Vilniuje vidutiniškai pabrango apie 19 proc. Naujos statybos būstai brango apie 17 proc., senos statybos, nepaisant smuktelėjimo antrąjį ketvirtį – sparčiau – apie 20 proc. Namai sostinėje per pusmetį pabrango net apie 40 proc., beveik tiek pat, kiek per visus 2005 m. Panašu, kad butų kainų lygis „permetė“ dalį potencialių būsto ieškotojų namų segmento link, tam įtakos turi ir kartu su augančiomis pajamomis besikeičiantys žmonių poreikiai.

Butai Vilniuje vidutiniškai pabrango apie 19 proc.

Kaune vaizdas kiek kitoks. Butai per pusmetį pabrango vidutiniškai apie 12 proc., be to, priešingai nei kituose dviejuose miestuose – senų butų kainos taip pat kilstelėjo ir per antrąjį – stagnacijos – ketvirtį, o ir apskritai seni butai brango sparčiau nei nauji. Namai, tuo tarpu per tą patį pusmečio laikotarpį pabrango tik 9 proc., ir antrąjį ketvirtį augimas sustojo beveik visiškai.

Kaune vaizdas kiek kitoks

Klaipėda ir vėl išliko Vilniaus tendencijų pusėje – butai vidutiniškai brango apie 14 proc., o antrąjį vietomis ir smuktelėjo. Naujos statybos būstai brango vos keliais procentais mažiau nei senos, todėl ir taip nedidelis buvęs tarp jų kainų lygių skirtumas dar labiau sumažėjo, tiesa, antrąjį ketvirtį ėmė taisyti. Panašiai brango ir namai – apie 15 proc., ir visa tai įvyko per pirmąjį metų ketvirtį, vėliau kainos nekito visiškai.

Klaipėda ir vėl išliko Vilniaus tendencijų pusėje

Vilniuje ypatingai jaučiamas mažesnio ploto butų trūkumas, taip pat trūkumas butų naujos statybos namuose prestižiniuose rajonuose – Žvėryne, Naujamiestyje, Centre. Tuose rajonuose pernai buvo įgyvendinta ar pradėta vykdyti vos po vieną ar kelis naujų daugiabučių projektus. Neretai ne vieną milijoną pasiryžę mokėti žmonės ilgai neranda ką nusipirkti net ir nebūdami išrankūs – prestižinėse, geroje miesto vietose pasiūla ypatingai skurdi. Rinkoje taip pat labai stokojama namų prestižinėse vietose, nes paklausa jiems yra sąlyginai didelė.

Kaune paklausiausi namai ir namų valdos sklypai vis dar Žaliakalnyje. Žmonės vis daugiau domisi naujos statybos butais. Paklausiausi butai taip pat Žaliakalnyje, tačiau jų pasiūloje ypač mažai. Prestižinėmis vietomis individualiems namams vis dar laikomi Lampėdžiai ir Kleboniškis. Taip pat intensyviai domimasi didesniais žemės sklypais 15 km spinduliu aplink Kauną.



Butų pasiūla uostamiestyje, kaip ir kituose dviejuose miestuose, taip pat nepakankama, karštligiškas butų ieškojimas kuria labai nervingą rinkos aplinką. Butų pasiūla Senamiestyje ir Centre yra iš viso labai maža, dėl to kainos gana aukštos ir vis dar turi tendenciją augti. Klaipėdoje taip sparčiai augant butų kainoms, vis daugiau žmonių pradeda domėtis galimybe statyti namą.

Paklausa pigaus nuomojamo būsto segmentuose Vilniuje ir Klaipėdoje išlieka ganėtinai smarkiai nepatenkinta

Butų nuoma šalyje pastaruosius trejus metus buvo ganėtinai vangi, nors paklausa pigaus nuomojamo būsto segmentuose Vilniuje ir Klaipėdoje išlieka ganėtinai smarkiai nepatenkinta. Tarp galimybių pirkti į skolą ir nuomotis vis dar yra nedidelis skirtumas, ir, net nepaisant paklausos nepakankamumo, nuomotojams pigių butų segmente kainų kelti nėra kur – bus susilyginta ar net prasilenkta su paskolos įmoka, o dažniausiai yra taip, kad nuomininkų mokėjimo galimybės ribotos, kitaip jie taip pat jau turėtų ar lauktų statomo nuosavo naujo būsto, pirktos paskolos pagalba. Didesnių ir prabangesnių butų centruose ir senamiesčiuose nuomos kainos gana aukštos, o pasiūla akivaizdžiai viršija paklausą. Spartaus kainų augimo pernai įtakoje, tiesa, šiemet jau ir būsto nuomos kainos šiek tiek kilstelėjo – vidutiniškai apie 3 proc. Vilniuje, bei apie 11 proc. – Klaipėdoje. Vilniuje, tiesa, ryškiausiai kainų lygis išaugo miegamuosiuose rajonuose esančių senos statybos

### NAMŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Žvėrynas			Antakalnis, Valakampiai			Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Fabijoniškės		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	35	44	43	25	54	75	18	18	23
2006 II - 2005 II	52	58	65	65	86	83	46	67	32
2006 II - 2005 IV	30	30	30	32	35	26	35	50	13
2006 I - 2005 IV	19	22	16	20	25	20	23	30	4
2006 II - 2006 I	9	7	12	10	8	5	9	15	9

Laikotarpis	Lazdynėliai, Bukčiai, Gudeliai, Lazdynai			Bajorai			Tarandė, Avižieniai, Pilaitė, Salotė, Riešė, Gulbinai		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	35	46	38	42	50	50	43	41	49
2006 II - 2005 II	67	86	73	85	82	92	47	55	64
2006 II - 2005 IV	35	37	35	41	33	47	14	31	17
2006 I - 2005 IV	21	16	20	24	20	22	5	14	4
2006 II - 2006 I	11	18	13	14	11	21	9	15	12

Laikotarpis	Antežeriai, Gineitiškės, Bendorėliai, Kleivinė, Kalnėnai, Pavilnys, Zujūnai, Buivydiškės			Nemenčinės pl., Dvarčionys, Kairėnai, Galgiai, Rokantiškės, Balsiai, Žalieji ežerai, Kryžiokai			Visoriai	
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila
2005 IV - 2004 IV	42	28	37	46	50	50	37	45
2006 II - 2005 II	68	84	74	64	90	82	73	76
2006 II - 2005 IV	29	50	37	36	33	37	40	38
2006 I - 2005 IV	14	22	16	24	18	15	24	38
2006 II - 2006 I	13	23	18	9	13	19	13	0

Laikotarpis	Lydos pl., Salininkai, Eišiškės			Lentvaris, Trakų Vokė, Grigiškės		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	43	65	56	72	70	73
2006 II - 2005 II	119	177	104	100	117	81
2006 II - 2005 IV	63	85	57	42	44	44
2006 I - 2005 IV	26	39	31	24	19	19
2006 II - 2006 I	30	33	20	15	21	21

butų segmente, tuo tarpu uostamiestyje – beveik visame mieste panašiai. Kaune – jokių pokyčių nuomos kainų lygio atžvilgiu.

Šalies pajūrio kurortai fiksuoja vis naujus atostogaujančiųjų rekordus, nepaisant to, kad tokiomis progomis visos su poilsiu susijusios kainos kyla į neregėtas aukštumas. Auganti šalies gyventojų gerovė išaugino ir vis sparčiau augina ir atostogų būsto rinkos apimtis bei koreguoja jų kainas. Sodybos ir sklypai prie vandens telkinių jau beveik visi supirkti ir retai parduodami, o jei ir parduodami tai už ganėtinai aukštas kainas, daugeliui pirkėjų tenka tenkintis pasiūlymais įsigyti poilsui tinkamo nekilnojamojo turto miškų pašonėse, tolokai nuo vandens telkinių. Tačiau didžiausio populiarumo ir paklausos vis dėlto susilaukia šalies pajūrio regionas. Kurortiniai pajūrio miesteliai – Palanga, Šventoji, Neringa – vieninteliai prisidėjo prie šalies didžiųjų pagrindinių miestų būsto kainų augimo lenktyne dar pernai – juose kainos augo bene dvigubai ir daugiau. Sparčiai išaugusi būsto poilsui

Auganti šalies gyventojų gerovė išaugino ir vis sparčiau augina ir atostogų būsto rinkos apimtis

### 1 - 2 KAMBARIŲ BUTŲ KAUNE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis			Žaliakalnis			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nere-novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere-novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere-novuoti
2005 IV - 2004 IV	–	30	33	59	20	11	10	20	10
2006 II - 2005 II	32	53	41	55	18	44	23	23	19
2006 II - 2005 IV	29	53	25	12	12	35	15	13	14
2006 I - 2005 IV	17	28	6	12	6	18	8	4	5
2006 II - 2006 I	10	19	18	0	6	15	7	8	9

### 3 - 4 KAMBARIŲ BUTŲ KAUNE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis			Žaliakalnis			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nere-novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere-novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere-novuoti
2005 IV - 2004 IV	–	25	34	36	20	0	14	25	0
2006 II - 2005 II	27	53	61	16	3	45	23	11	16
2006 II - 2005 IV	28	57	34	16	3	39	16	9	10
2006 I - 2005 IV	16	37	21	11	0	17	6	4	10
2006 II - 2006 I	11	15	11	5	3	19	9	4	0

### NAMŲ KAUNE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Žaliakalnis			Centras, Senamiestis			Lampėdžiai, Kleboniškis, Vytėnai		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	4	–	17	9	8	18	21	13	12
2006 II - 2005 II	9	–	21	–	–	70	29	11	7
2006 II - 2005 IV	6	–	11	–	–	53	11	2	5
2006 I - 2005 IV	6	–	10	–	–	19	7	4	5
2006 II - 2006 I	0	–	1	–	–	29	4	-2	0

Laikotarpis	Šilainiai			Kalniečiai, Dainava, Noreikiškės, Ringaudai, Sargėnai, Giraitė			Vaišvydava, Romainiai, Ramučiai			Aukštieji Šančiai, Aleksotas, Freda, Naujoji Freda, Narsiečiai, Žemieji Šančiai, Vilijampolė		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	12	10	22	10	8	8	28	13	8	9	20	32
2006 II - 2005 II	7	5	2	8	5	5	18	14	7	19	29	21
2006 II - 2005 IV	1	4	0	2	2	2	4	11	5	13	20	3
2006 I - 2005 IV	1	4	0	2	5	2	4	8	5	13	20	3
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	-2	0	0	3	0	0	0	0

paklausa ir labai skurdi pasiūla neilgame ir menkai urbanizuotame šalies pajūryje ir tapo esmine to priežastimi. Kurortinėje zonoje pastaraisiais metais jaučiamas labai didelis pirkėjų aktyvumas. Palanga ir Neringa dėl nepakankamos pasiūlos pagal būstų kainas tapo vieni iš brangiausių regionų Lietuvoje. Būsto poreikis pajūrio kurortinėje zonoje tebėra didelis, o pasiūla menkai teauga. Kainos siekia sostinės Centro ar Senamiesčio lygį ir svyruoja nuo 6000 iki 10000, o Neringoje ir iki 13000 Lt/kv.m. Neringoje yra daug statybų apribojimų, Palangoje naujų statybų ir rekonstrukcijų projektų planuojama nemažai. Daugelio lietuvių ir užsieniečių mėgstamuose kurortuose nuomojamo turto kainos ir užimtumo santykis skatina įsigyti nekilnojamąjį turą ne tik savo poreikiams, bet ir kaip investiciją, t.y. naudoti jį ne tik savo reikmėms, bet ir ekonominei naudai iš nuomos verslo gauti. Palangoje naujų būstų statybos išsijudina vis sparčiau, nestinga ir stambesnių modernių projektų, Neringoje tam trukdo tik griežta valdžios pozicija dėl UNESCO saugomo Kuršių Nerijos paveldo, net ir ilgai primiršta Šventoji jau susilaukė investuotojų dėmesio, čia taip pat bus plėtojami poilsio apartamentų projektai. Nepaisant šio verslininkų dėmesio, pasiūla neaugo milžiniškai. Tai atspindi ir statybų mastų ir išduotų leidimų statyboms statistika – Palangos miesto savivaldybėje per pastaruosius 5 metus pastatyta tik 390 butų, tai viso labo 6 butais daugiau nei 1995-1999 m. laikotarpyje, kai paklausa buvo gerokai mažesnė. Neringoje per pastaruosius 5 metus pastatyta tik kiek daugiau nei 100 būstų. Ne ką optimistiškiau nuteikia išduotų leidimų statyti statistika – 2005 m. Palangos m. savivaldybėje leista statyti 167 būstus. Net ir 2006 m. viduryje, kai beveik visuose nuščiuvusiuose anksčiau buvo palieštuose regionuose kainos tapo stabilios ar net koregavosi pajūrio kurortinė zona išliko aktyvi. Šiuose miestuose nekilnojamojo turto kainos išlieka vienos didžiausių visoje Lietuvoje, tačiau net ir esant atostogų metui pirkėjų aktyvumas čia nemažėja, o kainos vis dar turi tendenciją kilti. Apibendrinant, kol statybos šalies pajūryje sparčiau neįsibėgės, tol spaudimas išsilaikyti aukštomis kainoms šioje rinkoje išliks ilgą laiką, ypač turint omenyje, kad visuomenei vis labiau turtėjant, paklausa atostogų arba dar vadinamajam antrajam būstui išliks ir stiprės. Tiek pajūryje, tiek vis labiau populiarėjančiuose ežeringuose šalies regionuose statytis ar įsigyti sodybą.

Didėjantis kainų skirtumas tarp senos ir naujos statybos būsto kainų reiškia tik viena, kad rinkos ne-subalansuotumas nyksta ir skirtumas tarp naujo ir seno įgauna vis įprastesnį ir racionalų pagrįstumą. Gerokai aprimo ir naujos statybos butų brangimas. Apskritai, augimo galimybės išsisėmė ne vien tik dėl „euro euforijos“ žlugimo, bet ir dėl pirkėjų finansinių galimybių, pajamoms nedidėjant tokiais pat sparčiais tempais, o dar ir brangstant paskoloms, priartėjimo prie ribinių. Vis didesnė dalis potencialių rinkos dalyvių buvo laikinai išstumti iš rinkos. Todėl stabilizacija – natūralus reiškinys po tokių sparčios infliacijos procesų, kurie vyko kelis pastaruosius metus. Dar vienas teigiamas rinkai požymis – aprimus spartiems kainų augimo tempams gerokai atvėso ir spekuliantų dėmesys šiai rinkai, tai neabejotinai sumažins spaudimą pasiūlai ir rinkos pusiausvyrai. Pirkėjai, kurie galėjo

### 1 - 2 KAMBARIŲ BUTŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis			Prestižiniai rajonai (Miško rajonas, Alksnynė)			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nere- novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere- novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere- novuoti
2005 IV - 2004 IV	47	75	121	–	52	48	58	67	68
2006 II - 2005 II	58	42	44	–	45	40	67	45	44
2006 II - 2005 IV	11	13	10	–	26	24	10	20	13
2006 I - 2005 IV	2	4	10	–	26	24	5	20	17
2006 II - 2006 I	8	9	0	–	0	0	5	0	-4

### 3 - 4 KAMBARIŲ BUTŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis			Prestižiniai rajonai (Miško rajonas, Alksnynė)			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nere- novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere- novuoti	Nauji	Renovuoti	Nere- novuoti
2005 IV - 2004 IV	34	68	100	–	52	52	64	65	67
2006 II - 2005 II	23	24	16	–	47	56	43	41	34
2006 II - 2005 IV	17	5	1	–	20	27	5	15	12
2006 I - 2005 IV	6	0	1	–	20	27	4	17	13
2006 II - 2006 I	11	5	0	–	0	0	1	-1	-1

atidėti savo sprendimus, dėl įsigalėjusios ir žiniasklaidos primestos kainų kritimo teorijos, lūkuriavo palankesnio laiko įsigijimui ir ar tikrai kainos smuks. Tačiau nieko kardinalaus vis tik neįvyko, todėl tikimasi, kad nurimus aistroms ir pasibaigus atostogų sezonui rinka rudeniį vėl įsibėgės, nors ir nebesieks tokio ažiotažinio lygmens, kuris buvo iki tol. Nei pardavėjai, nei pirkėjai nebesitiki kainų šuolių. Pardavėjams esant linkusiems nusileisti dėl savo prašomos kainos, jos gali būti pastaruoju metu labai svyruojančios. Apibendrinus galima teigti, kad tiek tarpininkų, tiek ir savininkų bei interesantų nuotaka atsargios, tačiau labiau optimistinės. Statybininkams ir vystytojams, esant tokiai situacijai rinkoje ir sparčiai augantiems statybų kaštams, reikės tapti lankstesniais ir labiau vertinančiais bei atsižvelgiančiais į klientų norus ir poreikius. Ilgainiui taip augant statybų kaštams kainų kritimo grėsmė vis labiau nyks, kainų augimas taps didesniąja dalimi pagrįstu kaštų augimu, o ne paklausos-pasiūlos pusiausvyros nebuvimu ar subjektyviais žmonių lūkesčiais. Rinka po truputį pereidinė į naują brandesnę savo gyvavimo stadiją.

Apibendrinus, šis pusmetis įsimins tuo, kad rinka atskleidė savo nebrandumą ir neprognozuojamumą – jos kryptis priklauso nuo dažnai netgi visai nepagrįstų lūkesčių. Jei euro įvedimas lūkesčius įtakojo perdėtai teigiamai, tai praeitą pusmetį nusivylimas jo neįvedimu ir kai kurių finansų analitikų rinkos krizės prognozės – perdėtai neigiamai. Euro įvedimas nukeltas 2-3 metams, taigi tiek pat, kiek veikė euro lūkesčių veiksnys nuo įsijungimo į ES ir sprendimo dėl bendrosios valiutos įvedimo. Tai gali reikšti, kad yra prielaidų ir trečiajajai „euro sindromo“ bangai, nors kitos rinkos aplinkybės (esamas kainų lygis, augančios palūkanų normos) ją apribotų.

### NAMŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis			Miško rajonas, Melnragė, Giruliai			Labrenčiškės, Karklė, M. Kaimelis		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	↑49	↑36	↑20	↑46	↑27	↑24	↑43	↑30	↑33
2006 II - 2005 II	–	–	↑33	↑45	↑25	↑8	↑50	↑45	↑39
2006 II - 2005 IV	–	–	↑25	↑13	↑12	↑2	↑20	↑23	↑18
2006 I - 2005 IV	–	–	↑25	↑13	↑12	↑2	↑20	↑23	↑18
2006 II - 2006 I	–	–	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0

Laikotarpis	Tauralaukis			Ginduliai			Jakai, Trušėliai		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	↑46	↑35	↑23	↑45	↑53	↑20	↑44	↑23	↑23
2006 II - 2005 II	↑40	↑36	–	↑37	↑22	–	↑33	↑17	–
2006 II - 2005 IV	↑11	↑15	–	↑6	→0	–	↑7	↑7	–
2006 I - 2005 IV	↑11	↑15	–	↑6	→0	–	↑7	↑7	–
2006 II - 2006 I	→0	→0	–	→0	→0	–	→0	→0	–

Laikotarpis	Dituva			Jokūbavas		
	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS dalinė apdaila	Senos statybos
2005 IV - 2004 IV	↑15	↑19	↑9	↑35	↑20	↑19
2006 II - 2005 II	↑17	↑35	↑50	–	–	–
2006 II - 2005 IV	↑17	↑21	↑50	–	–	–
2006 I - 2005 IV	↑17	↑21	↑50	–	–	–
2006 II - 2006 I	→0	→0	→0	–	–	–

## KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Komercinio  
nekilnojamojo  
turto segmentas  
kol kas vis dar  
lieka būsto bumo  
šešėlyje

Komercinio nekilnojamojo turto segmentas kol kas vis dar lieka būsto bumo šešėlyje, nors ekspertų bei analitikų skaičiavimais, tokio turto investicijų grąža iš jo nuomos Lietuvoje ir kitose naujosiose ES šalyse yra bene dvigubai didesnė nei senosiose. Nepaisant to, komercinės paskirties sklypai verčiami į gyvenamosios ir juose statomi gyvenamieji daugiabučiai, nes kol kas tokių projektų pelningumas šalyje yra didesnis. Kol lietuviai vis dar dairosi greito pelno iš būsto segmento, užsienio investiciniai fondai, kurie tik pernai aktyviau įžengė į Lietuvos rinką per pirmąjį šių metų pusmetį įsigijo dar keletą stambių objektų. Ir toliau juos labiausiai domina prekybos centrai didžiuosiuose šalies miestuose. Tikimasi ir tolimesnio aktyvaus jų dalyvavimo rinkoje. Tiesa, didelio pasirinkimo jie čia neturi, todėl gali būti, kad pasirodys ir tokių, kurie patys imsis projektų plėtojimo.

Nepaisant būsto bumo, investuojančių į komercinį nekilnojamąjį turtą vis dėlto yra pakankamai, o pastaraisiais metais sumažėjusi pasiūla ir dėl to smukęs sandorių skaičius, tikėtina, indikuoja laukiamą tokio turto vertės kilimą ateityje. Kol kas tiek nuomos, tiek pardavimo kainos, palyginti su kitomis Europos šalimis, yra mažesnės, o augantis šalies ūkis ir verslo apimtys bei pajėgumai turėtų garantuoti tokio turto paklausą. Bendrovės, siekiančios diversifikuoti riziką nekilnojamojo turto srityje, vis labiau koncentruojasi į abu segmentus. Statybų ir nekilnojamojo turto vystymo

### BIURO PATALPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.		Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai		Vilniaus apylinkės
	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
2005 IV - 2004 IV	↑10	↑14	0	↑12	↑17	↑25	↑17	↑25	↑11	↑70	0
2006 II - 2005 II	0	0	0	↑12	0	0	0	0	0	↑13	0
2006 II - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 I - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### BIURO PATALPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.		Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė and Žemieji Paneriai	
	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai
2005 IV - 2004 IV	↑51	↑59	↑29	0	-	↑60	↑62	↑31	-	↑80
2006 II - 2005 II	↑33	↑8	↑43	↑33	↑29	↑33	↑38	↑5	↑43	↑33
2006 II - 2005 IV	0	0	↑11	↑33	-	0	0	↑5	-	↑11
2006 I - 2005 IV	0	0	↑11	0	-	0	0	0	-	↑11
2006 II - 2006 I	0	0	0	↑33	0	0	0	↑5	0	0

### SANDĖLIAVIMO PATALPŲ VILNIUJE PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Žirmūnai, Šnipiškės	Miegamieji rajonai	Naujamiestis	Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai		Vilniaus apylinkės
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
2005 IV - 2004 IV	-	-	↑100	↑67	↑67	↑25
2006 II - 2005 II	-	-	↑67	-	↑82	0
2006 II - 2005 IV	-	-	↑25	-	↑33	0
2006 I - 2005 IV	-	-	↑25	-	↑7	0
2006 II - 2006 I	-	-	0	-	↑25	0

Įmonės artimiausiais metais tikisi ir pagaliau spartesnio pramoninių patalpų statybų įsibėgėjimo. Kadangi būsto rinkoje neskaidrumo ir rizikos laipsnis didėja, investicijos į spekuliaciją būstais ilgainiui vis labiau mažės, tuo labiau, kad kainų augimo tempai krito ir kainos laikosi stabilios, ar, kaip jau minėta, koreguojasi. Retokai panašius bumus išgyvenantis ir racionalesne rizika pasižymintis komercinio nekilnojamojo turto segmentas tokioje padėtyje gali atgauti prarastas pozicijas. Vis dėlto, būsto rinka vis dar išliks dėmesio centre iki ženklaus kiekybinio pasiūlos pasikeitimo bei didesnio žmonių apsirūpinimo būstu.

Komercinio nekilnojamojo turto segmentas gali atgauti prarastas pozicijas

Komercinių patalpų rinka jau pernai tapusi gerokai vangesne ir šių metų pirmąjį pusmetį, palyginus su praeitų metų analogišku laikotarpiu, dar labiau smuko. Vilniuje komercinių patalpų (skaičiuojant administracinių, prekybinių, sandėliavimo, gamybinių, pramoninių, maitinimo, poilsio, viešbučių ir sporto paskirties patalpų sandorius) pardavimo sandorių užfiksuota apie 25 proc. mažiau. Kaune ir Klaipėdoje sandorių sudaryta taip pat mažiau nei pernai – atitinkamai apie 19 ir 22 proc. Patikslinus duomenis, nuosmukis, galų gale, neturėtų būti labai žymus. Nors ir visų paskirčių komercinių patalpų plotai didėja dėl tų pačių ekonominio augimo sudarytų prielaidų, tačiau susiklosčiusi situacija rinkos konjunktūroje (palyginti aukšti patalpų atsiperkamumo iš nuomos rodikliai) ir lemia tai, kad savininkai nėra linkę pardavinėti turimo komercinės paskirties nekilnojamojo turto.

**PREKYBINIŲ PATALPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.		Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai	
	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos
2005 IV - 2004 IV	↑11	↑11	↑13	→0	↑14	↑11	→0	↑17	↑14	↑20
2006 II - 2005 II	↓-10	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0
2006 II - 2005 IV	↓-10	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0
2006 I - 2005 IV	↓-10	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0
2006 II - 2006 I	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0

**PREKYBINIŲ PATALPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.		Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai	
	Nauji/renovuoti pastatai	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	
2005 IV - 2004 IV	↑33	↑32	↑56	-	↑67	-	↑45	↓-100	↑57	
2006 II - 2005 II	↓-33	↑31	↑25	-	↑50	-	→0	↓-100	→0	
2006 II - 2005 IV	→0	↑10	→0	-	→0	-	→0	→0	→0	
2006 I - 2005 IV	→0	↑10	→0	-	→0	-	→0	→0	→0	
2006 II - 2006 I	→0	→0	→0	-	→0	-	→0	→0	→0	

**SANDĖLIAVIMO PATALPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai		Vilniaus apylinkės
	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Seni pastatai
2005 IV - 2004 IV	↑5	↓-11	-	↑31	-	↑33	↑7	↑25	↑50
2006 II - 2005 II	→0	→0	-	↓-12	-	→0	→0	→0	→0
2006 II - 2005 IV	→0	→0	-	↓-12	-	→0	→0	→0	→0
2006 I - 2005 IV	→0	→0	-	↓-12	-	→0	→0	→0	→0
2006 II - 2006 I	→0	→0	-	→0	-	→0	→0	→0	→0

Aktyvumo lygis  
nelabai skiriasi  
nuo pastarųjų  
kelių metų  
tendencijų

Praeitų metų pabaigoje visuose trijuose miestuose paskutiniaisiais mėnesiais sandorių gerokai padaugėjo. Greičiausiai tam įtakos turėjo nekilnojamojo turto mokesčio, naudojamo komerciniams tikslams, įvedimo skandalingoji raida. Kai kurie savininkai galbūt pabūgo smarkiai išaugusių mokesčių, ypač jei turtas nenaudojamas, todėl įvyko šioks toks persiskirstymas, tuo labiau, kad tuo metu dar buvo palanku pirkti esant žemoms palūkanų normoms ir bandyti tuos objektus paversti tinkamais savo reikmėms arba nuomai. Tačiau toks procesas nevirto masiniu, ypač po įstatymo pataisų ir, įvertinus galimą paklaidą duomenyse, galima teigti, kad aktyvumo lygis vėliau nelabai skiriasi nuo pastarųjų kelių metų tendencijų. Apibendrinus galima teigti, kad komercinės paskirties nekilnojamojo turto sandorių skaičius didžiuosiuose šalies miestuose vis mažėja jau treči metai iš eilės ir rinkoje vis labiau įsigali nuomos verslas.

Patalpų nuomos rinka dar per praėjusius metus susibalansavo ir, manoma, išliks stabili, nors buvo manoma, kad šiek tiek sumaištis gali įnešti naujasis nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, kuris buvo ryškiausias įvykis komercinio nekilnojamojo turto segmente pirmąjį šių metų pusmetį. Kalbų ir pokyčių naujojo įstatymo tvarkoje būta daug, tačiau panašu nieko ypatingo, išskyrus jau minėtą šiojį tokį savininkų persiskirstymą, neįvyko ir niekas, iš esmės, šioje rinkoje per nagrinėjamą laikotarpį nepakito. Visuose trijuose didžiuosiuose šalies miestuose beveik visų paskirčių komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainų lygiai per pusmetį nekito.

Vilniuje auga  
poreikis „A“  
klasės biurų  
nuomai

Tiesa, reikia paminėti, kad dar šių metų pradžioje „Inreal“ prognozės išsipildė sostinės biuro patalpų nuomos atveju. Jau tada buvo pastebėta, kad Vilniuje auga poreikis „A“ klasės biurų

#### BIURO PATALPŲ KAUNE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINOS KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis	Dainava, Eiguliai, Kalniečiai	Šilainiai		Žemieji Šančiai, Aukštieji Šančiai, Panemunė, Vilijampolė		Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai		Žaliakalnis	Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Renovuoti pastatai	Seni pastatai
2005 IV - 2004 IV	25	0	7	0	0	63	20	9	0	29
2006 II - 2005 II	4	0	0	0	0	0	20	9	0	29
2006 II - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 I - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### BIURO PATALPŲ KAUNE VIDUTINIŲ PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis	Dainava, Eiguliai, Kalniečiai	Žaliakalnis		Šilainiai		Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai		Ž. Šančiai, A. Šančiai, Panemunė, Vilijampolė	Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
2006 II - 2005 II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 I - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### SANDĖLIAVIMO PATALPŲ KAUNE PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Dainava, Eiguliai, Kalniečiai	Šilainiai		Ž. Šančiai, A. Šančiai, Panemunė, Vilijampolė	Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai	Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Seni pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
2006 II - 2005 II	-1	0	0	1	0	0
2006 II - 2005 IV	-1	0	0	1	0	0
2006 I - 2005 IV	-1	0	0	1	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0

nuomai. Šio segmento pasiūla sumažėjusi, užimtumo lygis ganėtinai aukštas, veikiančios verslo centrai yra beveik užpildyti, o naujų šios klasės projektų beveik nėra arba jie taip pat visiškai užpildyti būsimais nuomininkais. Trūksta tiek mažo ploto ekonominės klasės biurų, tiek ir didelių plotų, kadangi nemaža dalis įmonių pageidauja plėstis esamuose centruose, tačiau tam nėra galimybių. Atsiranda ir ieškančių 3-5 tūkst. kv. metrų ploto patalpų. Anksčiau paklaustos tokiems dideliems plotams beveik nebuvo. Dėl tokios situacijos vidutinės kainos dar kol kas laikosi nepakitusios, tačiau kai kuriuose verslo centruose viršutinė kainų intervalo riba jau kilstelėta. Tenka pastebėti, kad sklypų, tinkamų tokių verslo centrų statybai, Vilniaus centre jau beveik neliko, o apie didelius konkrečius naujus projektus potencialiose vietose kol kas oficialiai negirdėti, todėl įdomiausių įvykių reikėtų laukti būtent šiame komercinio nekilnojamojo turto segmente. Neatmestina, kad tokiai situacijai užsitęsus, „A“ klasės vidutinės biurų nuomos kainos verslo centruose ilgainiui gali dar šiek tiek padidėti, nebent būtų paskelbta apie planuojamus į rinką paleisti naujus modernius biurų pastatus. Panaši situacija jau antri metai išlieka ir tiek parduodamų, tiek nuomojamų „B“ klasės biurų atveju: paklausa yra, tačiau pasiūlos beveik nėra. Jų kainos kol kas dar laikosi iš esmės nepakitusios, rinka laukia keletos naujų projektų. Tačiau ilgainiui, jei verslo plėtra tęsis – kainos gali ir kilstelėti.

Apibendrinus, biurų centrų statyba ir nuoma dabar vėl tampa ganėtinai patrauklia ir stabiliai pelninga veikla. Esminė problema – tinkamų žemės sklypų trūkumas, ypatingai – miestų centruose, todėl plėtra turės tendenciją tolti – pavyzdžiui, Vilniuje – į Šiaurės miestelio pusę ir toliau. Sėkmė lydėtų tuos

**PREKYBINIŲ PATALPŲ KAUNE NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Senamiestis	Dainava, Eiguliai, Kalniečiai	Žaliakalnis	Šilainiai		Ž. Šančiai, A. Šančiai, Panemunė, Vilijampolė	Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai	
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Renovuoti pastatai
2005 IV - 2004 IV	5	0	7	3	5	12	10	17
2006 II - 2005 II	-14	0	0	0	0	4	5	8
2006 II - 2005 IV	-29	0	0	0	0	0	0	0
2006 I - 2005 IV	-29	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0	0	0

**PREKYBINIŲ PATALPŲ KAUNE VIDUTINIŲ PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Sena- miestis	Dainava, Eiguliai, Kalniečiai	Žaliakalnis		Šilainiai		Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai	Ž. Šančiai, A. Šančiai, Panemunė, Vilijampolė	Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Seni pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
2006 II - 2005 II	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 I - 2005 IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**SANDĖLIAVIMO PATALPŲ KAUNE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Dainava, Eigu- liai, Kalniečiai	Žaliakalnis	Ž. Šančiai, A. Šančiai, Panemunė, Vilijampolė		Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai	Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Seni pastatai	Seni pastatai
2006 II - 2005 II	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2005 IV	0	0	0	0	0	0
2006 I - 2005 IV	0	0	0	0	0	0
2006 II - 2006 I	0	0	0	0	0	0



projektus, kurie pasiūlytų nedidelio ploto ekonominės klasės biurus – paklausa jiems yra nemaža, o ilgainiui turėtų tik dar labiau išaugti. Trumparegiškas požiūris į būsto rinkos perspektyvumą turėtų keistis ir investuotojų žvilgsniai krypti ir į atsivėrusią biuro patalpų nišą su nuosekliai augančia paklausa.

Augančios gyventojų pajamos ir pigios paskolos sparčiai augina mažmeninę rinką (vienas didžiausių metinių prieaugių visoje ES – apie 16 proc., „Eurostat“ duomenimis), populiariausi prekybos centrai savaitgaliais sulaukia labai didelio dėmesio, todėl sparčiai augant mažmeninės prekybos apimtims modernaus prekybinio ploto dar turėtų daugėti, į šalį ketinimais žarstosi žengti ir keletas didelių tarptautinių užsienio prekybos tinklų, nemažai naujų „brand'ų“. Didžiausiose patraukliausiose prekybos centruose („Akropolis“, „Europa“) nuomininkai „laukia eilėse“, todėl prekybos centrų plėtros tempų mažėjimo tikėtis sunku. Nemaži prekybos centrai planuojami ir mažesniuose šalies miestuose, ir jau atrodytų, perpildytuose didmiesčiuose. Apie šio segmento ilgalaikį perspektyvumą byloja ir aktyvus užsienio nekilnojamojo turto investicinių fondų dėmesys jiems. Artimiausiais metais intensyvi prekybinių plotų plėtra neturėtų sustoti („Ozas“, „Panorama“, „Gedimino 9“, galbūt „Akropolis 2“ šalia Vingio parko Naujamiestyje), tačiau vėliau, tikėtina, prekybos centrų plėtros mastai mažės, ir jie labiau koncentruosis ne į masinį vartotoją, o į aplinkinių rajonų gyventojų poreikius. Auganti konkurencija išeis į naudą tiek rinkos kainų pušiausvyrai, tiek ir paprastam vartotojui – centrai vis labiau konkuruos tarpusavyje.

Vilniuje išlieka nepatenkinta nuomojamų ir ypač parduodamų modernių sandėlių paklausa. Projektų daugėja, tačiau jie iš esmės orientuojami į stambius klientus, o smulkieji lieka su savo bėdomis. Tai, iš esmės, rizikingas, bet ganėtinai perspektyvus segmentas.

Kaune būsto segmentas tik dabar įsibėgėja, komercinio nekilnojamojo turto segmentą paliekantis antrame plane. Kaune nestokojama naujų prekybos centrų, viešbučių projektų, kurie po truputį vystomi. Antrajame pagal dydį šalies mieste kol kas beveik neegzistuoja modernių biurų rinka, Kauno verslininkams kol kas tai nėra labai aktualu, tačiau ilgainiui, tikėtina, tai bus itin perspektyvus beveik visai neužpildytas segmentas. Kaune erdvės prekybos centrų plėtrai dar yra, todėl neretai mažesnio masto projektus imasi rengti ir pavieniai asmenys – nuperkamas sklypas iš anksto suderinus su vienu iš prekybos tinklų, pastatomas prekybos centras ir išnuomojamas 10 metų. Kaune dėl patogios geografinės padėties didesnis aktyvumas jaučiamas logistikos patalpų atžvilgiu.

Klaipėdoje prekybos centrų intensyvi plėtra dar nesibaigė. Modernaus prekybinio ploto dar vis nepakanka, tuščios patalpos naujuosiuose pernai pastatytuose centruose ilgai nebūna, tačiau senesni centrai ir pasažai bei pavienės prekybinės patalpos miesto širdyje dėl šio proceso ištuštėję, prireiks laiko kol jos taps reikalingos mažiau masinio vartojimo prekių pardavėjams ar paslaugų,

#### PREKYBINIŲ PATALPŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis		Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)	H. Manto g.
	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos
2006 II - 2005 II	↑17	↑7	↑30	↑33
2006 II - 2005 IV	↑17	↑3	↑25	↑18
2006 I - 2005 IV	↑13	↑3	↑25	↑6
2006 II - 2006 I	↑3	→0	→0	↑11

#### BIURO PATALPŲ VIDUTINIŲ PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS KLAIPĖDOJE, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis		Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)	H. Manto g.
	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos
2006 II - 2005 II	↑71	↑67	↑30	↑38
2006 II - 2005 IV	↑71	↑54	→0	↑29
2006 I - 2005 IV	↑71	↑48	→0	↑14
2006 II - 2006 I	→0	↑4	→0	↑13

pramogų organizatoriams. Biuro patalpų rinka taip pat ganėtinai aktyvi, tačiau modernių biuro patalpų projektai taip pat, kaip ir Kaune, kol kas nepasiteisina, nors užmojai dideli. Rinka per maža ir prie modernaus verslo standartų dar nepriartinta ir nepripratinta. Tačiau perspektyvumo, turint omenyje sėkmingą Klaipėdos LEZ veiklą ir viso pajūrio regiono vystymąsi, tai nemenkina. Klaipėdoje gana ryškiai jaučiamas ekonominės klasės biurų trūkumas. Tuo tarpu vystytojai uostamiestyje pastaruosiu metu pakankamai intensyviai į rinką pateikia didesnių plotų vidutinės ir aukštos klasės biurus, ir jų pasiūla šiek tiek viršija paklausą. Jau pastatytų ir veikiančių biurų centrų užimtumas siekia apie 90-95 proc., tuo tarpu iš dar tik statomų rezervuota vos apie 40 proc. ploto. Šiuo metu uostamiestyje vyksta daug statybų, kurios šį segmentą vis papildo, o ateityje dar labiau išplės. Tad ilgalaikėje perspektyvoje situacija Klaipėdoje turėtų išlikti ganėtinai stabili, tačiau ketinantys statyti ekonominės klasės biurus nepraloštų – paklausa mažesniems plotams ženkli.

Uostamiestyje  
vyksta daug  
statybų

Lietuvoje užsieniečiai daugiausiai investuoja arba į gamybą – perka arba nuomoja sklypus ir statosi savo gamyklas, taip išnaudodami vis dar sąlyginai pigios darbo jėgos potencialą savo prekių konkurencingumui didinti, arba į prekybos centrus. Vien per pastaruosius metus jų buvo įsigyta nemažai. Pastarieji perkami dėl bene didžiausio pelningumo iš plotų nuomos. Kol kas atsargiai žiūrima į logistiką, tačiau ilgai galbūt ir čia jų veikla suaktyvės.

**BIURO PATALPŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Senamiestis		Miško raj., Vitė		Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)		H. Manto g.	
	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos
2006 II - 2005 II	↑5	→0	↓-4	→0	↓-17	↑6	↑29	↑17
2006 II - 2005 IV	↑5	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0
2006 I - 2005 IV	↑5	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0
2006 II - 2006 I	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0

**PREKYBINIŲ PATALPŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Senamiestis		Miško raj., Vitė		Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)		H. Manto g.		Miško raj., Vitė	Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)
	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos		
2006 II - 2005 II	→0	→0	→0	→0	↑15	↑9	↑27	↑60	→0	→0
2006 II - 2005 IV	→0	↓-3	→0	→0	↑15	↑25	↑40	↑60	→0	→0
2006 I - 2005 IV	→0	↓-3	→0	→0	↑15	↑25	↑40	↑60	→0	→0
2006 II - 2006 I	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0	→0

**SANDĖLIAVIMO PATALPŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ NUOMOS KAINŲ KITIMAS, %**
**SANDĖLIAVIMO PATALPŲ KAUNE PARDAVIMO KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Miško raj., Vitė	Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)	Miško raj., Vitė	Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smeltė)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos
2006 II - 2005 II	→0	→0	–	↑17
2006 II - 2005 IV	→0	→0	–	→0
2006 I - 2005 IV	→0	→0	–	→0
2006 II - 2006 I	→0	→0	–	→0

Palyginus su praeitų metų paskutiniu metu ketvirčiu, komercinio nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos Vilniuje beveik nekito per pirmuosius šešis šių metų mėnesius. Padidėjo tik kai kuriuose rajonuose esančių prekybinių patalpų pardavimo kainos – apie 10-30 proc., Vilkpėdėje, Paneriuose, Kirtimuose biurų bei sandėliavimo patalpų pardavimo kainos – taip pat apie 10-30 proc., Naujamiestyje esančios sandėliavimo patalpos, kurių pasiūloje beveik nėra – apie 25 proc. Nuomos kainų lygyje esminių pakitimų beveik niekur neužfiksuota.

Kaune ryškesnių pakitimų nei pardavimo, nei nuomos kainų lygyje taip pat per šių metų pirmąją pusę nepastebėta. Galima būtų išskirti tik gana ženklų prekybinių patalpų Kauno Centre ir Senamiestyje sumažėjimą, kurį greičiausiai įtakojo migracija į prekybos centrus kartu su sezoniškumu, antroje metų pusėje, tikėtina, viskas gali grįžti į savas vietas.

Tuo tarpu, Klaipėdoje per šį ketvirtį biurų ir prekybinių patalpų pardavimo kainos gerokai pašoko – 20-30, vietomis net iki 70 proc., bene visose miesto dalyse. Pažymėtinas ir prekybinių patalpų nuomos kainų lygio šoktelėjimas pagrindinėje H. Manto gatvėje – apie 40-60 proc. Taigi nepaisant sparčios prekybos centrų plėtros, kuri iš esmės prasidėjo nuo nulio šiame mieste vos prieš porą metų, patalpų, o ypač patrauklių visiems norintiems vis dar nepakanka.

Komercinio  
nekilnojamojo  
turto segmente  
galima prog-  
nozuoti ilgą  
„susilaikymo“  
laikotarpį

Komercinio nekilnojamojo turto segmente galima prognozuoti ilgą „susilaikymo“ laikotarpį. Situacija neapibrėžta tiek dėl jau minėto nekilnojamojo turto mokesčio komercinės paskirties patalpoms peripetijų, tiek dėl socialinio mokesčio galiojimo kelis šiuos artimiausius metus. Verslas greičiausiai susilaikys nuo kai kurių operacijų su nekilnojamoju turto, jei tai bus įmanoma, laukiant palankesnių mokesčių sąlygų 2008 m., kai šis mokestis nustos galioti. Galima tikėtis, kad šiais metais komercinio turto segmentą labiau išjudins nebent stambūs užsienio investuotojai, kuriems Rytų ir Vidurio Europa yra bene patraukliausias regionas šiandien investuoti į komercinį nekilnojamąjį turtą, nes jis vis dar pigus, duoda pakankamai gerą investicijų grąžą, didelio konkurencijos lygio dar nesijaučia. Iš kitos pusės, daug investuotojų nesulauksime dėl per mažo rinkos talpumo. Be to, juos atbaido ir kiti veiksniai – tokie kaip vis dar egzistuojantis reikšmingas jaunos ir permainingos rinkos neskaidrumas. Iš esmės, segmento raida priklausys vėl gi daugiausiai nuo vietinių ūkio subjektų pastangų. O plėtoti naujus projektus erdvės tikrai dar yra, ypač mažesniuose šalies regionuose, kur kai kuriais atvejais rinka formuojasi tik dabar.

## ŽEMĖS SKLYPŲ RINKOS APŽVALGA

Pagrindinis variklis, „stūmęs“ sklypų kainas į viršų iki šiol – lauktas euro įvedimas, pernelyg perdėta prisibijant infliacinės rizikos, o žemės sklypai beveik visada tiek mūsų šalyje, tiek visame pasaulyje traktuojami kaip saugi investicinė prekė, tuo labiau, kad beveik tuo pačiu metu reikšmingai gerėjusios kreditavimo sąlygos stipriai išjudino būsto rinką. Sparčiai augantis šalies ūkis natūraliai išaugino paklausą iš verslo pusės ir komercinės paskirties sklypams.

Žemės sklypai visame pasaulyje traktuojami kaip saugi investicinė prekė

Net ir būsto rinką sukrėtus euro lūkesčių subliūškimui, Vilniaus sklypų kainų segmente augimas dar nesustojo ir nelabai sulėtėjo. Vilniuje namų valdų sklypai vidutiniškai per šį pirmąjį pusmetį pabrango apie 40 proc. Greičiausiai tam įtakos turėjo tai, kad vis dėlto žemės ūkio paskirties sklypai kuo toliau tuo labiau nebeatrodo panašūs į išsigelbėjimą, daugėja kliūčių ir apribojimų, todėl namų valdos sklypų vertės dar labiau išaugo. Neatmestina, kad nuolatinės ir nepasiteisinusios kalbos apie „būsto kainų burbulą“ bei ganėtina aukštos naujų būstų kainos dalį potencialių būsto pirkėjų atginė būtent į sklypų segmentą su nauju siekiu – savo jėgomis statyti namą, nepermokant už būstą. Klaipėdoje scenarijus panašus – namų valdų sklypų kainos nuo metų pradžios padidėjo vidutiniškai apie 25 proc. Tuo tarpu tik Kaune sklypų kainų augimas iš tiesų aprimo ir vidutiniškai kainos, galima sakyti, nuo praeitų metų pabaigos beveik nesikeitė. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad Kaune sklypų rinka jau ganėtina nusistovėjusi, dėl kaunietiško išskirtinio polinkio statyti savo namą, todėl greičiausiai sklypų rinka čia nesulaukė kažkokių naujų vėjų ir kryptių.

Vilniaus sklypų kainų segmente augimas dar nesustojo

Žemės sklypų rinkos aktyvumas Vilniuje 2006 m. I pusmetį, palyginti su 2005 m. I pusmečiu, toliau augo (2 proc.), o kituose didžiuosiuose šalies miestuose sumažėjo: Kaune 20 proc., Klaipėdoje 8 proc. Kartu su gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus smukimu, labiausiai žemės

### NAMŲ VALDOS SKLYPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Žvėrynas		Antakalnis, Valakampiai		Baltupiai, Jeruzalė		Santariškės, Lazdynai, Fabijoniškės, Visoriai, Gudeliai	
	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų
2005 IV - 2004 IV	13	9	58	58	100	100	25	15
2006 II - 2005 II	25	–	53	–	90	–	70	33
2006 II - 2005 IV	15	–	37	–	19	–	56	30
2006 I - 2005 IV	15	–	26	–	13	–	25	25
2006 II - 2006 I	0	–	8	–	6	–	25	4

Laikotarpis	Nemenčinės plentas, Kalnėnai, Pavilnys			Bajorai, Riešė, Gulbinai			Pilaitė, Salotė ir apylinkės	
	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	ŽŪ paskirties	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	ŽŪ paskirties	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų
2005 IV - 2004 IV	67	79	40	33	186	50	138	30
2006 II - 2005 II	54	88	67	200	180	100	53	100
2006 II - 2005 IV	23	28	43	50	40	67	37	69
2006 I - 2005 IV	3	0	29	45	25	21	11	38
2006 II - 2006 I	19	28	11	3	12	38	24	22

Laikotarpis	Pilaitė, Salotė ir apylinkės ŽŪ paskirties	Grigiškės			Lydos pl., Salininkai		
		NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	ŽŪ paskirties	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	ŽŪ paskirties
2005 IV - 2004 IV	40	33	29	67	100	67	100
2006 II - 2005 II	100	100	113	33	100	100	40
2006 II - 2005 IV	57	67	89	6	25	60	5
2006 I - 2005 IV	29	25	33	-10	0	20	-13
2006 II - 2006 I	22	33	42	18	25	33	20

sklypų segmente mažėjo individualiems namams skirtų sklypų sandorių skaičiai. Visų pirma, tokių sklypų nebedaug ir likę, o likusius norima parduoti už labai dideles kainas, kurios jau nelabai kam įkandamos. Daugiausiai iš visų žemės sandorių pastaraisiais metais buvo sudaroma būtent dėl namų valdos sklypų įsigijimo, tačiau Klaipėdoje ir Vilniuje pastarąjį pusmetį daugiausiai sandorių buvo sudaryta dėl gyvenamųjų teritorijų, ir sklypų skirtų daugiaaukštei bei daugiabutei statybai. Vilniuje per šių metų pirmąjį pusmetį, palyginti su analogišku laikotarpiu pernai, tokių sandorių sudaryta beveik 83 proc. daugiau, Klaipėdoje – 148 proc., o Kaune net 417 proc. daugiau, lyginant su 2004 m. I pusmečiu – net 10250 proc. daugiau. Tai leidžia tikėtis būsto pasiūlos augimo artimiausiais metais ir ganėtinais ženklais, jei tik visam tam netrukdytų pernelyg biurokratizuota teritorijų planavimo ir statybų leidimų išdavimo sistema. Taip pat sparčiai augo ir komercinės, pramoninės, bei kitos (ne žemės ūkio) paskirties sklypų sandorių skaičius – Klaipėdoje 22 proc., Vilniuje – net 148 proc. Tik Kaune pirmąjį pusmetį fiksuotas kritimas – 38 proc. Taigi panašu, kad daugiausiai investicijų ir toliau plauks į sostinę bei uostamiestį, o Kaunas ir vėl liks nuošalyje, nes net ir palyginti su 2004 m. I pusmečiu, sklypų sandorių sudaryta 18 proc. mažiau.

Kažkada įsigaliosiantis parengtas naujasis Vilniaus rajono bendrasis planas ilgainiui turėtų turėti tam tikros įtakos įvairiems rinkos procesams

Galų gale kažkada įsigaliosiantis parengtas naujasis Vilniaus rajono bendrasis planas ilgainiui turėtų turėti tam tikros įtakos įvairiems rinkos procesams, iš kurių pagrindinis – pagaliau pajudęs žemės sklypų paskirties keitimo procedūros ten, kur pagal bendrąjį planą tai bus galima daryti. Tada situacija keisis: rajone suaktyvės statybos ir projektų plėtojimas, nemaža dalis žmonių pagaliau galės statyti namus turimuose sklypuose. Rinkoje gali įvykti korekcijų, kai kuriais atvejais gali sumažėti namų valdų sklypų kainos, o žemės ūkio paskirties sklypai, kurių paskirtį jau bus galima pakeisti, gerosiose vietose gali įgyti gerokai didesnę vertę ir jų kainos gerokai pakilti. Tačiau ir čia reikia kalbėti atsargiai, kiek greitai pasimatys akivaizdūs pokyčiai Vilniaus miesto rajone, daug kas priklauso nuo to, kaip šis bendrasis planas bus darnus su kitais planavimo dokumentais, ir kaip tai, kas jame nurodyta, bus įgyvendinama ir ar visa ši derinimo sistema bus darni. Ypač

#### KOMERCINIŲ SKLYPŲ VILNIUJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Žvėrynas	Antakalnis, Valakampiai, Kalnėnai, Pavilnys	Baltupiai, Jeruzalė, Pilaite	Fabijoniškės	Grigiškės	Lentvaris, Trakų Vokė
2006 II - 2005 II	↑50	–	↑160	↑44	↑400	–
2006 II - 2005 IV	↑20	–	↑44	↑18	↑167	–
2006 I - 2005 IV	→0	–	↑11	↓-9	↑100	–
2006 II - 2006 I	↑20	–	↑30	↑30	↑33	–

#### NAMŲ VALDOS SKLYPŲ KAUNE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Centras, Senamiestis		Žaliakalnis, Savanorių prospektas		Taikos prospektas, Vytėnai, Kleboniškis		Šilainiai	
	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijomis	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijomis	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijomis	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijomis
2005 IV - 2004 IV	↑186	↑131	↑200	↑39	↑31	↑53	↑36	
2006 II - 2005 II	↑100	↑71	↑125	↑27	↑33	↑20	↑29	
2006 II - 2005 IV	→0	→0	→0	↑12	↑18	↑4	↑6	
2006 I - 2005 IV	→0	→0	→0	↑9	↑1	↑4	↑6	
2006 II - 2006 I	→0	→0	→0	↑2	↑17	→0	→0	

Laikotarpis	Kalniečiai, Dainava, Aukštieji Šančiai		Kiti (Giraitė, Sargėnai, Žemieji Šančiai, Villjampolė, Freda, Naujoji Freda, Narsiečiai, Aleksotas, Romainiai, Ramučiai, Noreikiškės, Ringaudai)	
	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijomis	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijomis
2005 IV - 2004 IV	↑13	↑13	↑17	↑10
2006 II - 2005 II	↑6	↓-8	↑8	↓-17
2006 II - 2005 IV	→0	↓-11	→0	↓-20
2006 I - 2005 IV	↓-3	↓-15	↓-8	↓-21
2006 II - 2006 I	↑3	↑4	↑9	↑1

atsižvelgti reikia į faktą, kad pirmoji detaliųjų planų ir sklypų paskirčių keitimo klausimų derinimo banga turėtų būti ganėtinai didelė, todėl biurokratinės kliūtys netgi gali ir padidėti.

Namų valdų sklypai ir toliau sparčiai brango sostinėje – vidutiniškai apie 40 proc. ir Klaipėdoje – apie 25 proc. Tuo tarpu Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį beveik nekito, o kai kuriuose mažiau patraukliuose segmentuose net ir krito. Tiesa, reikia pažymėti bendrą ir labai įdomią visiems trims miestams tendenciją – kainos antrąjį pusmetį kilo sparčiau nei pirmąjį, t.y. kalbos apie „susiformavusį kainų burbulą“ butų segmente čia galėjo suvaidinti nemenką vaidmenį ir nemažą dalį klientų rato perorientuoti būtent į sklypų įsigijimą.

Pačios perspektyviausios vietos komerciniams objektams (pramonės, sandėliavimo-logistikos centrams) ir toliau išlieka prie transporto koridorių ir pagrindinių magistralių, nes tai labai svarbus faktorius šioms veikloms. Todėl ir toliau tokie sklypai išlieka ypatingai paklausūs, o pasiūla – deficitinė. Dėl to ir kainų augimas pirmąjį šių metų pusmetį nesustojo, Vilniuje jų kainos augo apie 20-40 proc. (ypač pažymėtinas Grigiškių atradimas tarp verslininkų), Kaune vidutiniškai apie 5 proc., vietomis iki 30 proc., kai kur, tiesa, jos ir smuko. Tik Klaipėdoje šie sklypai per pirmąją šių metų dalį iš esmės nebrango, tačiau būta keleto didelių rekordinių sandorių Savivaldybės aukcionuose, kurie atskleidė, kad kainų lygis uostamiestyje jau ir taip pakankamai aukštas, o už tikrai geroje vietoje esantį sklypą ryžtamasi mokėti labai dideles pinigų sumas.

Ne mažiau paklausūs yra ir logistikos centrams statyti skirti žemės sklypai miestų pakraščiuose, šalia pagrindinių automagistralių ir transporto mazgų. Pastarąjį pusmetį paskelbta nemažai naujų planų kurti ir statyti logistikos centrus įvairiose šalies vietovėse. Iš tiesų, tai, apie ką „Inreal“ ir kiti Lietuvos analitikai kalbėjo jau gerokai anksčiau, pradeda po truputį pildytis – Lietuva labai perspektyvi ir patogi vieta logistikos centrams steigti. Panašu, kad ilgainiui šis sektorius taps vis perspektyvesnis ir pelningesnis. Dar didesnę teigiamą įtaką šiam segmentui padarytų aktyvesnė investicijų į šalį skatinimo programa.

Svarbu paminėti, kad visiems komercinės, pramoninės paskirties sklypams egzistuoja didelė esminė konjunkturnė problema – jų trūkumas – pasiūla akivaizdžiai netenkina esamos paklausos. Toks žemės sklypų trūkumas didžiuosiuose šalies miestuose yra viena pagrindinių priežasčių, kodėl komerciniams objektams statyti skirti sklypai kainuoja palyginti labai brangiai. Padėtų galėtų ištaisyti žemės paskirčių sistemos ir detaliųjų planų rengimo supaprastinimas, kuris patraukliais

Padėtų galėtų ištaisyti žemės paskirčių sistemos ir detaliųjų planų rengimo supaprastinimas

### KOMERCINIŲ SKLYPŲ KAUNE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Savonorių pr.	Žalia-kalnis	Kalnė-čiai, Daina-va	Aukš-tieji Šančiai	Freda, Naujoji Freda, Narsiečiai, Aleksotas	Taikos pros-pektas	Šilai-niai	Žemieji Šančiai, Vilijam-polė	Norei-kiškės, Rin-gaudai	Ro-mainiai, Ramu-čiai
2005 IV - 2004 IV	17	71	167	200	213	17	67	38	13	14
2006 II - 2005 II	23	20	-38	-	114	25	28	0	6	0
2006 II - 2005 IV	14	0	-30	-	20	19	28	3	-6	-6
2006 I - 2006 IV	14	0	38	-	0	19	20	3	-	-6
2006 II - 2006 I	0	0	-49	-	20	0	7	0	-	0

### NAMŲ VALDOS SKLYPŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %

Laikotarpis	Pajūrio regionas (Melnragė, Giruliai, Karklė)			Prestižiniai raj. (Labrenčiškės, Treko raj., Plytinės raj.)		Tauralaukis		Klaipėdos reg. (Ginduliai, Trušeliai)	
	NV su komu-nikacijomis	NV su komu-nikacijomis	NV be komu-nikacijų	NV su komu-nikacijomis	NV be komu-nikacijų	NV su komu-nikacijomis	NV be komu-nikacijų	NV su komu-nikacijomis	NV be komu-nikacijų
2005 IV - 2004 IV	54	100	75	25	9	54	86	50	60
2006 II - 2005 II	-	67	40	30	25	47	100	86	67
2006 II - 2005 IV	-	25	0	17	20	25	54	44	25
2006 I - 2005 IV	-	0	0	0	0	10	15	11	0
2006 II - 2006 I	-	25	0	17	20	14	33	30	25

**KOMERCINIŲ SKLYPŲ KLAIPĖDOJE VIDUTINIŲ KAINŲ KITIMAS, %**

Laikotarpis	Centras, Sena- miestis	Pajūrio regionas (Melnragė, Giruliai, Karklė)		Klaipėdos raj. (iki 5 km už miesto ribos, LEZ)		Tauralaukis		Klaipėdos reg. (Gin- duliai, Trušėliai)	Jakai	Pietinė miesto dalis
	Komer- cinės paskirties	Komer- cinės paskirties	Pramo- ninės paskirties	Komer- cinės paskirties	Pramo- ninės paskirties	Komer- cinės paskirties	Pramo- ninės paskirties	Pramoninės paskirties	Pramo- ninės paskirties	Pramo- ninės paskirties
2006 II - 2005 II	0	6	-	16	39	0	-	-	-	0
2006 II - 2005 IV	0	0	-	0	39	0	-	-	-	0
2006 I - 2005 IV	0	0	-	0	39	0	-	-	-	0
2006 II - 2006 I	0	0	-	0	0	0	-	0	0	0

padarytų dalį žemės ūkio paskirties sklypų šalia miestų. Tokių sklypų trūkumą miestuose palengvinti vargu ar pavyks, nebent aktyviau vyktų ten esančios pramonės kraustymasis į užmiestį, nes dabar toli gražu ne visi yra tuo suinteresuoti arba tam pasirengę.

Mažiausiai paklausūs Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje yra tokie sklypai, kuriems egzistuoja apribojimai vykdyti kokią nors statybinę veiklą – tai miškų paskirties žemės sklypai, įvairių rezervatų, draustinių teritorijose esantys sklypai, Klaipėdos atveju – žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kuriuose pagal praeitų metų Klaipėdos rajono bendrąjį planą paskirties keitimas nėra galimas, Vilniuje – žemės ūkio paskirties sklypai dėl neaiškios ateities perspektyvos, ką reglamentuos bendrasis Vilniaus rajono planas, kai bus parengtas.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainos palankiuose žemdirbystei rajonuose kilo iki 15%

Per pirmąjį šių metų pusmetį ir ypač per pastaruosius pora mėnesių žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainos palankiuose žemdirbystei rajonuose kilo iki 15%. Esant palankioms sąlygoms pirkėjai ryžtasi mokėti ir iki 6000 Lt/ha. Vidutinės kainos palankiausiuose žemdirbystei rajonuose šio pusmečio pabaigoje buvo: Anykščių rajone – apie 2150, Biržų rajone – apie 2800, Vilkaviškio rajone – apie 3000, Panevėžio ir Kupiškio rajonuose – apie 3200, Kėdainių ir Pasvalio rajone – apie 3700 Lt/ha. Įprastą, kad rudenį žemės sklypų pasiūla šiek tiek išauga, tačiau žemesnių kainų dėl to tikėtis neverta. Žemės ūkio paskirties žemė Lietuvoje sąlyginai dar ganėtinai pigi, todėl galima prognozuoti, kad kainos ir antrąjį šių metų pusmetį ir vėliau turėtų toliau augti.

Tik tada, kai bus baigti rengti bendrieji savivaldybių ir rajonų teritorijų planai, atsiras pagrindas tikėtis ir kitų teigiamų pokyčių nekilnojamojo turto rinkoje, pavyzdžiui, galimo kainų stabilizavimosi ar net sumažėjimo šia prasme smarkiai išsibalansavusiame žemės sklypų segmente, padidės apibrėžtumas dėl investicijų į žemės sklypus perspektyvumo ir atsiperkamumo.

## PROGNOZĖS

„Hansabanko“, vieno didžiausių bankų Lietuvoje, analitikai prognozuoja, kad Lietuvos ekonomika šiemet augs 7,5%. Realus darbo užmokesčio augimo prognozė – 10,5%. Tendencija, kad realus darbo užmokestis augs greičiau nei BVP, turėtų išlikti ir 2007 m. – tuomet BVP augs 6,5%, o realus darbo užmokestis – 9,3%. Atsižvelgiant į nekintančią padėtį darbo rinkoje, sumažintas prognozuojamas nedarbo lygio rodiklis – jis šiemet turėtų sudaryti 6,3%. Atkreipiamas dėmesys ir į padidintą vidutinės infliacijos prognozę – manoma, kad šiais metais ji sudarys 3,6%, visais kitais ateinančiais metais ne ką mažesnė, todėl euro įvedimas artimiausiais metais atrodo sunkiai tikėtinas.

Tie patys analitikai prognozuoja, kad ir artimiausiais metais išliks pakankamai spartus būsto paskolų augimas, kadangi brangstančias paskolas kompensuos didėjantis darbo užmokestis ir sumažėjęs gal net dar kardinaliau mažėsiantis gyventojų pajamų mokestis, taigi tai ir toliau išliks svarbiu aspektu kalbant apie nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo perspektyvas.

Šalies ūkis sparčiai auga, taip pat – ir gyventojų pajamos, vis dar pakankamai žemos paskolų palūkanų normos ir palankios skolinimosi sąlygos dėl aršios bankų konkurencijos, žinių stoka apie alternatyvius investavimo variantus – visa tai, turint omenyje vis dar biurokratijos džiuuglėse stringančią naujų butų pasiūlą ir nepakankamą kokybiško būsto fondą sąlygos būsto kainų augimą, tiesa, tikėtina, nuoseklų ir artimiausioje ateityje.

Manome, kad ilgainiui šalyje nekilnojamojo turto kainos stabilizuosis, kai kuriuose segmentuose (pvz. senų daugiabučių butų atveju) įmanoma švelni kainų korekcija, iki tokio laiko, kai atsiras ryškesnis kainų skirtumas tarp senos ir naujos statybos butų. Tiesa, tam reikia kardinalių pokyčių naujos statybos būstų (ypač geros statybų kokybės) pasiūlos pusėje, kad ji būtų pakankama ir subalansuota. Tačiau esminių, itin drastiškų pokyčių Lietuvos NT rinkoje neprognozuojame.

Esminių, itin drastiškų pokyčių Lietuvos NT rinkoje neprognozuojame

Didžiausios grėsmės rinkai – pernelyg didelis ir sunkiai įvertinamas paklausą įtakojantis psichologinis veiksnys, spekuliacijos mastas bei euro ateitis. Būtent psichologinių veiksnių įtaka ir kritinės masės žmonių mąstymo kaita gali tapti ženklų pokyčių NT rinkoje priežastimi. Situacijai nekintant tai sunkiai tikėtina – labiau tikėtina kainų stabilizacija ir nuosaikus augimas kartu su bendru ūkio augimu, kai rinka taps brandesnė. Neatmestina, kad artėjant naujam euro įvedimo šalyje etapui – karštligiškos neracionalios emocijos gali įtakoti bumo pasikartojimą.

Neatmestina, kad artėjant naujam euro įvedimo šalyje etapui – karštligiškos neracionalios emocijos gali įtakoti bumo pasikartojimą

Verslo aplinkoje didelių pokyčių artimiausiais metais nenusimato. Nei į teigiamą, nei į neigiamą pusę. Net ir detaliojo planavimo procedūrų supaprastinimui skirta naujoji Teritorijų planavimo įstatymo redakcija teigiamų pokyčių neatneš, nes nuostatos dėl galimybės rengti detalų planą, nesant bendrojo ar specialiojo plano, praktiškai nepasikeis, o kai kuriais atvejais net sugriežtės, todėl vystytojams lengviau nepasidarys, o tai savaime įtakos naujų gyvenamųjų ir komercinių plotų pasiūlą – t.y. tai, kad ji neturės didesnių perspektyvų augti, bei išlaikys nesubalansuotas sklypų rinkos kainas. Istorija su mokesčiais kol kas dar neaiški, bet nuteikia optimistiškai bent jau dėl to, kad planuojami tik mokestinės naštos mažinimai, o ne atvirkščiai. Įgyvendinus tai, įtaka nekilnojamojo turto rinkai turėtų būti tik teigiama ir tai būtų labai sveikintinas žingsnis.

Verslo aplinkoje didelių pokyčių artimiausiais metais nenusimato

Manome, kad statybų kaštai greičiausiai ir toliau augs, nes tiek darbo jėgos trūkumas, tiek ir statybinių medžiagų paklausa išlaikys spaudimą šių kainų lygiams. Bet tai nestabdys pačių statybų masto augimo, o greičiau būtent tie mastai ir bus to statybų kainų didėjimo priežastimi. Nebent į šalį bus leista įvažiuoti darbuotojams iš Rytų šalių arba šalyje aktyviau ims veikti Lenkijos ar kitų, pigesnės darbo jėgos išteklių turinčių šalių verslo subjektai. Nors atsižvelgiant į ekonominės emigracijos paplitimą naujosiose ES šalyse-narėse, tai taip pat nebus jiems labai lengva užduotis.

Statybų kaštai greičiausiai ir toliau augs

Aktyviausiai naujos statybos beveik visuose segmentuose ir toliau vyks pagrindiniuose šalies miestuose – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, ypač atsižvelgiant į pastarojo meto komercinės paskirties, daugiabučių ir kitoms gyvenamosioms teritorijoms skirtų sklypų rinkos aktyvumą. Tačiau vis labiau atsigaus ir kiti Lietuvos miestai. Būsto paskolų rinka dar keletą metų toliau sparčiai augs, tai, nepaisant palūkanų normų didėjimo grėsmės, toliau išlaikys aktyvią visą nekilnojamojo turto rinką, kartu didins ir pastatų draudimo rinką, baldų, įrangos ir namų apyvokos reikmenų rinkas. Kylant ekonomikai ir stiprėjant šalies bendrovėms toliau sparčiai didės modernių biuro, prekybos ir pramoninių sandėliavimo patalpų plotai – taigi bus kuriamos ir naujos darbo vietos, ir augs nekilnojamojo turto veiklos segmentas.

Būsto paskolų rinka dar keletą metų toliau sparčiai augs



Vidutinis būsto  
kainų augimas  
artimiausiais  
metais turėtų  
svyruoti maždaug  
apie gyventojų  
disponuojamųjų  
pajamų/perkamosios  
galios augimo lygmenį

„Inreal“ palieka galioti savo ankstesnę prognozę, kad esant normalioms sąlygoms, išnykus psichologiniams rinką įtakojančioms veiksniams bei atsižvelgus į prognozuojamus makroekonominius ir naujų statybų mastų rodiklius, vidutinis būsto kainų augimas artimiausiais metais neturėtų viršyti 10-15% naujos statybos butų atveju ir dar mažiau senos statybos butų atveju, t.y. svyruoti maždaug apie gyventojų disponuojamųjų pajamų/perkamosios galios augimo lygmenį. Kitais atvejais, dėl naujų nepamatuotų lūkesčių ar kitų nenumatomų faktorių, brangimas gali būti ir didesnis, tačiau nauji augimo tempų rekordai neturėtų būti fiksuojami – trejus metus trukęs spartėjančio kainų augimo ciklas baigėsi. Bet vis dėlto tai neturėtų sukelti grėsmės formotis nekilnojamojo turto kainų burbului, galinčio grėsti visos ekonomikos stabilumu ar net recesijai.

Ateinančiais  
metais miestuose  
atsiras dar daugiau  
naujų stambių  
komercinių pastatų  
ar jų kompleksų

Komercinio nekilnojamojo turto segmente santūriai laipsniškai augs tik patalpų pardavimo kainos, ypač centrinėse didmiesčių dalyse, nes paklausa tokioms patalpoms išlieka, nepaisant naujų prekybos ir biurų centrų statybų. Komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainų lygis turėtų likti daugiau mažiau stabilus, jei „nestrigs“ pasiūla. Komercinės paskirties žemės sklypų kainos taip pat turėtų išlikti aukštos, nes paklausa jiems labai didelė, o pasiūla menka. Galima tikėtis, kad ateinančiais metais miestuose atsiras dar daugiau naujų stambių komercinių pastatų ar jų kompleksų. Tai rodo išduotų statybų leidimų ir juose leisto statyti naudingo ploto statistika – artimiausiais metais plėsis visų paskirčių pastatų statybos, juose esančio ploto fondas didės, todėl ir rinka taps labiau prisotinta ir pasirinkimas turėtų būti įvairesnis.

Perspektyvių sklypų paklausa ir kainos turėtų būti stabilios, o ilgoje perspektyvoje, tikėtina, toliau augti kartu su visu šalies ūkiu ir pragyvenimo lygiu. Nepaklausių sklypų, kuriems bus taikomi tam tikri apribojimai, kainos turėtų mažėti.

**1 PRIEDAS**
**ORIENTACINIAI KAINŲ LYGIAI (2006 M. PUSM. PABAIGOJE)**
**VILNIUS**

VIDUTINĖS BUTŲ KAINOS VILNIUJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)									
	Centras, Senamiestis, Užupis			Antakalnis, Žvėrynas, Naujamiestis			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti
1-2 kambarių	9.500	11.000	8.500	8.150	5.450	5.150	5.000	4.850	4.500
3-4 kambarių	8.600	9.200	8.000	8.200	5.200	4.750	4.700	4.750	4.350

VIDUTINĖS NAMŲ KAINOS VILNIUJE, 2006 M. VIDURYJE (LT)										
Žvėrynas		Antakalnis, Valakampiai		Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Fabijoniškės		Lazdynėliai, Bukčiai, Gudeliai, Lazdynai		Visoriai		Lentvaris, Trakų Vokė, Grigiškės
NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS pilna apdaila	Senos statybos
3.500.000	2.800.000	3.300.000	2.200.000	1.750.000	1.250.000	1.500.000	1.350.000	1.300.000	780.000	650.000
Bajorai		Tarandė, Avižieniai, Pilaitė, Salotė, Riešė, Gulbinai		Antežeriai, Gineitiškės, Bendorėliai, Kleivinė, Kalnėnai, Pavilnys, Zujūnai, Buivydžiškės		Nemenčinės pl., Dvarčionys, Kairėnai, Galgiai, Rokantiškės, Balsiai, Žalieji ežerai, Kryžiokai		Lydos pl., Salininkai, Eišiškės		
NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS pilna apdaila	Senos statybos
1.200.000	1.115.000	1.000.000	820.000	1.005.000	920.000	950.000	820.000	700.000		550.000

VIDUTINĖS NAMŲ VALDOS SKLŲPŲ KAINOS VILNIUJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/A)									
Žvėrynas		Antakalnis, Valakampiai		Baltupiai, Jeruzalė		Santariškės, Lazdynai, Fabijoniškės, Visoriai, Gudeliai		Nemenčinės pl., Kalnėnai, Pavilnys	
NV su komunikacijomis		NV be komunikacijų		NV su komunikacijomis		NV be komunikacijų		NV su komunikacijomis	
150.000		130.000		95.000		78.000		60.000	
37.000		32.000							
Pilaitė, Salotė ir apylinkės		Grigiškės		Lydos pl., Salininkai		Bajorai, Riešė, Gulbinai			
NV su komunikacijomis		NV be komunikacijų		NV su komunikacijomis		NV be komunikacijų		NV su komunikacijomis	
26.000		22.000		20.000		17.000		10.000	
8.000		30.000		28.000					

VIDUTINĖS KOMERCINĖS PASKIRTIES SKLŲPŲ KAINOS VILNIUJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/A)						
City Centre, Old Town	Antakalnis, Valakampiai	Baltupiai, Jeruzalė	Justiniškės, Pašilaičiai, Fabijoniškės	Lazdynai, Viršuliškės	Naujamiestis	Vilkipėdė, Naujininkai
300.000	230.000	130.000	130.000	110.000	180.000	70.000
Naujoji Vilnia	Salininkai	Kauno kryptis (Vilnius-Kaunas)	Ukmergės pl.	Minsko, Liepkalnio g.	Kirtimai	Aukštieji Paneriai, Liudvinavas
25.000	25.000	40.000	130.000	30.000	50.000	30.000

VIDUTINĖS KOMERCINIŲ PATALPŲ NUOMOS KAINOS VILNIUJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV.M)											
	Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.		Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai		Vilniaus apylinkės
	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
Biuro patalpos	55	40	35	28	35	25	35	25	20	17	8
Prekybinės patalpos	90	100	45	35	40	30	40	35	25	18	-
Sandėliavimo patalpos	-	-	21	16	-	15	-	16	16	10	6

**VIDUTINĖS KOMERCINIŲ PATALPŲ PARDAVIMO KAINOS VILNIUJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV.M)**

	Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.		Žirmūnai, Šnipiškės		Miegamieji rajonai		Naujamiestis		Vilkipėdė ir Žemieji Paneriai		Vilniaus apylinkės
	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji/renovuoti pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
Biuro patalpos	8.000	6.500	5.000	4.000	4.500	4.000	5.500	4.000	3.000	2.000	-
Prekybinės patalpos	10.000	5.500	5.000	-	4.500	-	4.500	-	2.200	-	-
Sandėliavimo patalpos	-	-	-	-	-	-	-	2.500	-	2.000	500

**KAUNAS**

**VIDUTINĖS BUTŲ KAINOS KAUNE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)**

	Centras, Senamiestis			Žaliakalnis			Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti
1-2 kambarių	5.400	5.950	4.500	4.800	3.650	3.450	3.800	2.700	2.500
3-4 kambarių	5.200	5.500	4.500	4.400	3.100	3.200	3.700	2.450	2.200

**VIDUTINĖS NAMŲ KAINOS KAUNE, 2006 M. VIDURYJE (LT)**

Žaliakalnis		Centras, Senamiestis		Lampėdžiai, Kleboniškis, Vytėnai		Šilainiai
NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila
1.050.000	775.000	-	900.000	890.000	580.000	680.000
Šilainiai	Kalnietėnai, Dainava, Noreikiškės, Ringaudai, Sargėnai, Giraitė		Vaišvydava, Romainiai, Ramučiai		A. Šančiai, Aleksotas, Freda, Naujoji Freda, Narsiečiai, Ž. Šančiai, Vilijampolė	
Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos
550.000	560.000	420.000	530.000	450.000	430.000	340.000

**VIDUTINĖS NAMŲ VALDOS SKLŲPŲ KAINOS KAUNE, 2006 M. VIDURYJE (LT/A)**

Centras, Senamiestis	Žaliakalnis, Savanorių pr.			Taikos pr., Vytėnai, Kleboniškis		Šilainiai		Kalnietėnai, Dainava, Aukštieji Šančiai		Kiti rajonai	
NV su komunikacijomis	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	
100.000	60.000	45.000	28.000	20.000	24.000	18.000	17.000	12.000	14.000	8.750	

**VIDUTINĖS KOMERCINIŲ SKLŲPŲ KAINOS KAUNE, 2006 M. VIDURYJE (LT/A)**

Savanorių pr.	Žaliakalnis	Kalnietėnai, Dainava	Aukštieji Šančiai	Freda, Naujoji Freda, Narsiečiai, Aleksotas	Taikos pr.	Šilainiai	Žemieji Šančiai, Vilijampolė	Noreikiškės, Ringaudai	Romainiai, Ramučiai
80.000	60.000	28.000	-	30.000	25.000	32.000	15.000	8.500	7.500

**VIDUTINĖS KOMERCINIŲ PATALPŲ NUOMOS KAINOS KAUNE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)**

	Centras, Senamiestis	Dainava, Eiguliai, Kalnietėnai	Žaliakalnis	Šilainiai		Žemieji šančiai, Aukštieji šančiai, Panemunė, Vilijampolė		Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palmonas, Amaliai		Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Seni pastatai
Biuro patalpos	25	14	20	16	15	15	13	18	12	9
Prekybinės patalpos	30	20	30	35	23	28	23	14	-	-
Sandėliavimo patalpos	-	9	15	-	-	11	9	-	10	9

**VIDUTINĖS KOMERCINIŲ PATALPŲ PARDAVIMO KAINOS KAUNE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)**

	Centras, Senamiestis		Dainava, Eiguliai, Kalniečiai	Žalia-kalnis	Šilainiai		Žemieji šančiai, Aukštieji šančiai, Panemunė, Vilijampolė		Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai		Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)
	Pavienės patalpos	Pavienės patalpos			Renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	Renovuoti pastatai	Seni pastatai	
Biuro patalpos	2.850	1.250	2.150	2.000	1.350	1.250	900	1.500	900	700	
Prekybinės patalpos	4.500	1.650	4.000	3.500	2.500	2.000	1.500	1.500	900	–	
Sandėliavimo patalpos	–	675	–	900	750	–	925	–	650	350	

**VIDUTINĖS BUTŲ KAINOS KLAIPĖDOJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)**

	Centras, Senamiestis			Prestižiniai raj. (Miško raj., Alksnynė)		Miegamieji rajonai		
	Nauji	Renovuoti	Nerenovuoti	Renovuoti	Nerenovuoti	New	Renovuoti	Nerenovuoti
1-2 kambarių	5.200	5.550	4.600	4.800	4.200	4.500	4.200	3.600
3-4 kambarių	5.050	4.950	4.050	4.500	4.050	4.300	3.800	3.350

**VIDUTINĖS NAMŲ KAINOS KLAIPĖDOJE, 2006 M. VIDURYJE (LT)**

Centras, Senamiestis	Miško raj., Melnragė, Giruliai		Labrenčiškės, Karklė, M. Kaimelis		Tauralaukis	Ginduliai	Jakai, Trušeliai	Dituva	
	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	Senos statybos	NS pilna apdaila	NS pilna apdaila	NS pilna apdaila	Senos statybos
1.200.000	1.350.000	950.000	1.200.000	1.000.000	1.050.000	850.000	800.000	350.000	180.000

**VIDUTINĖS NAMŲ VALDOS SKLYPŲ KAINOS KLAIPĖDOJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/A)**

Centras, Senamiestis	Pajūrio regionas (Melnragė, Giruliai, Karklė)			Prestižiniai raj. (Labrenčiškės, Treko raj., Plytinės raj.)		Tauralaukis		Klaipėdos reg. (Ginduliai, Trušeliai)	
	NV su komunikacijomis	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų	NV su komunikacijomis	NV be komunikacijų
–	50.000	35.000	35.000	30.000	25.000	20.000	13.000	10.000	

**VIDUTINĖS KOMERCINĖS PASKIRTIES SKLYPŲ KAINOS KLAIPĖDOJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/A)**

Centras, Senamiestis	Pajūrio regionas (Melnragė, Giruliai, Karklė)			Klaipėdos raj. (iki 5 km už miesto ribos, LEZ)		Tauralaukis		Klaipėdos reg. (Ginduliai, Trušeliai)	Jakai	Pietinė miesto dalis
	Komercinės paskirties	Komercinės paskirties	Pramoninės paskirties	Komercinės paskirties	Pramoninės paskirties	Komercinės paskirties	Pramoninės paskirties	Pramoninės paskirties	Pramoninės paskirties	Komercinės paskirties
52.500	42.500	–	11.000	5.000	21.500	–	3.000	5.000	25.000	

**VIDUTINĖS KOMERCINIŲ PATALPŲ PARDAVIMO KAINOS KLAIPĖDOJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)**

	Centras, Senamiestis		Miško raj., Vitė	Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujakiemis, Smeltė)		H. Manto g.	
	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos		Pavienės patalpos	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos
Biuro patalpos	6.000	8.000	–	2.600	–	9.000	
Prekybinės patalpos	7.000	8.000	–	3.000	–	10.000	
Sandėliavimo patalpos	–	–	–	1.100	–	–	

KLAIPĖDA

**VIDUTINĖS KOMERCINIŲ PATALPŲ NUOMOS KAINOS KLAIPĖDOJE, 2006 M. VIDURYJE (LT/KV. M)**

	Centras, Senamiestis		Miško raj., Vitė		Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujakiemis, Smeltė)		H. Manto g.	
	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos	Nauji verslo centrai, renovuoti pastatai	Pavienės patalpos
Biuro patalpos	40	35	24	18	20	19	45	35
Prekybinės patalpos	60	60	26	22	30	25	70	80
Sandėliavimo patalpos	-	-	-	7	-	7	-	-

## 2 PRIEDAS TEISINĖS APLINKOS APŽVALGA

### NEKILNOJAMOJO TURTO APMOKESTINIMAS LIETUVOJE



#### *Pelno mokestis*

Lietuvos subjektų turto vertės padidėjimo pajamos apmokestinamos 15% tarifu. Mokesčio apskaita skiriasi priklausomai nuo to, ar nekilnojamas turtas naudojamas kaip prekė, ar kaip įmonės ilgalaikis turtas (tokiu atveju atsižvelgiama į turto nusidėvėjimą, rekonstrukcijos išlaidas). Iš pardavimo kainos galima atimti turto įsigijimo kainą bei kitas su tuo susijusias išlaidas. Pažymime, kad išmokant pajamas užsienio subjektams už nekilnojamojo turto, kuris yra Lietuvoje, pardavimą, pajamos apmokestinamos prie šaltinio išskaičiuojant 10% mokestį. Tačiau, užsienio subjektams įstatymas numato galimybę kreiptis dėl pelno mokesčio perskaičiavimo, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto įsigijimo kainą. Tokiu atveju 10% pelno mokestis apskaičiuojamas nuo turto vertės padidėjimo pajamų.

#### *Pridėtinės vertės mokestis (PVM)*

Nekilnojamojo turto pardavimas apmokestinamas 18% PVM arba neapmokestinamas priklausomai nuo to, ar turtas yra, atitinkamai, nauji statiniai, ar nenauji. Naujas statinys – tai nebaigtas statinys, taip pat baigtas statinys – 24 mėn. po jo pripažinimo tinkamu naudoti arba esminio pagerinimo. Nenaujų statinių pardavimas neapmokestinamas PVM, tačiau yra galimybė pasirinkti skaičiuoti PVM, jei pirkėjas yra PVM mokėtojas. Šio pasirinkimo privaloma laikytis ne trumpiau kaip 24 mėn. nuo pasirinkimo deklaravimo dienos visiems sudaromiems atitinkamiems sandoriams.

Nekilnojamojo turto nuoma neapmokestinama PVM, išskyrus, jei tai yra apgyvendinimo paslaugos, kitų gyvenamųjų patalpų nuoma (iki 2 mėn.). Yra galimybė pasirinkti skaičiuoti PVM, jei pirkėjas yra PVM mokėtojas. Šio pasirinkimo privaloma laikytis ne trumpiau kaip 24 mėn. nuo pasirinkimo deklaravimo dienos visiems sudaromiems atitinkamiems sandoriams.

#### *Nekilnojamojo turto mokestis*

Nekilnojamojo turto mokesčiu apmokestinamas Lietuvos Respublikoje esantis juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantis bei fiziniams asmenims priklausantis nekilnojamas turtas, naudojamas individualiai ar ekonominei veiklai. Mokesčio dydis – 1% turto mokestinės vertės per metus. Nuo 2007-01-01 bus taikomas nuo 0,3% iki 1% mokesčio tarifas.

#### *Žemės mokestis*

Žemės mokesčiu apmokestinama privati žemė, jį moka privačios žemės savininkai (fiziniai ir juridiniai asmenys). Žemės mokesčio tarifas metams - 1,5 % žemės kainos.

#### *Socialinis mokestis*

Mokestį moka tie juridiniai asmenys, kurie privalo mokėti pelno mokestį. Mokesčio bazė yra apmokestinamasis pelnas, mokestinis laikotarpis yra kalendoriniai metai. 2006 m. yra taikomas 4% mokesčio tarifas, o 2007 m. bus taikomas 3% tarifas, nuo 2008 m. šis mokestis netaikomas.

## UŽSIENIO INVESTICIJŲ APSAUGA

Užsienio investuotojams Lietuvoje sudaromos iš esmės tokios pačios veiklos vykdymo sąlygos kaip ir vietiniams investuotojams. Tačiau užsieniečiams taikomi apribojimai, susiję su žemės įsigijimu (žr. psl. 32). Be to, užsienio investicijos neleidžiamos į valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimo veiklą (išskyrus investicijas iš Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkančių ūkio subjektų, jei tam pritaria Valstybės gynyimo taryba).

Tam tikrais atvejais valstybė skatina investicijas (pvz., „plyno lauko“ investicijas (kai investuojama į visiškai naujų objektų statybą ir pan.), investicijas į nebaigtus statyti statinius, kurių statybos negali būti baigtos dėl lėšų stokos arba tokie statiniai nebėra reikalingi valstybės ar savivaldybių institucijoms, bei investicijoms į laisvasias ekonomines zonas, mokslo bei technologijų parkus) mokesčių lengvatomis, valstybės garantijomis, infrastruktūros atvedimu ir pan. Jei investicijų suma siekia 20 mln. litų (rajonuose su didesniu nedarbo lygiu – 5 mln. litų), Ūkio ministerija sudaro investicijų sutartį, kurioje nustatomos specialios investavimo ir verslo sąlygos.

Investiciniai ginčai šalių susitarimu yra sprendžiami Lietuvos teismuose, tarptautiniuose arbitražuose ar kitose institucijose; be to, užsienio investuotojai turi teisę kreiptis į Tarptautinį investicinių ginčų sprendimo centrą.

## NEKILNOJAMOJO TURTO ĮSIGIJIMAS IR TEISINĖ REGISTRACIJA

Pirkimo-pardavimo sutartis yra vienas labiausiai praktikoje paplitusių nekilnojamojo turto perleidimo sandorių. Pagrindiniai jo sudarymo etapai yra: (1) nekilnojamojo turto teisinės registracijos buvimo nustatymas, (2) sandorio parengimas ir sudarymas, (3) nekilnojamojo turto priėmimas-perdavimas; (4) nuosavybės teisės įregistravimas.

Nekilnojamojo turto teisinė registracija nustatoma gaunant Nekilnojamojo turto registro išrašą bei pažymą sandoriui. Kad nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis galėtų, ji turi būti patvirtinta notaro. Notaras nustato, ar yra sąlygos sandoriui sudaryti (patikrina, ar pateikti visi reikalingi leidimai ir sutikimai, ar turtas neįkeistas, neareštuotas). Kai parduodamas sutuoktinių turtas, sudarant sandorį turi dalyvauti abu sutuoktiniai arba vienas sutuoktinis turi pateikti reikalingus dokumentus (kito sutuoktinio notariškai patvirtintą įgaliojimą, teismo leidimą sudaryti tokį sandorį ir pan.). Jeigu parduodama gyvenamoji patalpa, o pardavėjas turi nepilnamečių vaikų, reikalingas teismo leidimas. Kai pardavėjas yra juridinis asmuo, papildomai pateikiamas įmonės registravimo pažymėjimas, steigimo dokumentai (įstatai, nuostatai), juridinio asmens organo, turinčio teisę priimti sprendimą dėl nekilnojamojo turto pardavimo, sprendimas ar protokolo išrašas dėl turto pardavimo.

Notarinis atlyginimas už privačios žemės, pastatų, statinių, įskaitant gyvenamuosius namus, butus, vasarnamius ir sodo namelius, perleidimo sandorių patvirtinimą priklauso nuo turto vertės: iki 30000 litų imamas 1% nuo turto vertės, bet ne mažiau kaip 50 litų; nuo 30001 iki 100000 litų – 300 litų plius 0,7% nuo sumos, viršijančios 30000 litų; virš 100000 litų – 790 litų plius 0,5% nuo sumos, viršijančios 100000 litų. Be to, papildomas atlyginimas imamas už kiekvieno dokumento išreikalavimą iš valstybinių įstaigų ir organizacijų, šalims prašant, bei kitas notaro paslaugas (jei tokių būtų).

Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties projektą už tam tikrą mokestį gali parengti notaras, tačiau esant sudėtingesniems santykiams tai paprastai patikima advokatams. Pirkimo-pardavimo sutartyje privaloma nurodyti šias sąlygas: (1) parduodamą turtą, (2) kainą, ir (3) perduodamas teises į žemės sklypą, kuriame yra turtas. Neaptarus teisių į žemę, bus laikoma, kad pardavėjo teisės į žemę perėjo pirkėjui.

Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą pirkėjui pereina nuo jo perdavimo momento. Nekilnojamas turtas yra laikomas perduotu įvykdžius dvi sąlygas: (1) turtas perduodamas pirkėjui ir (2) turi būti pasirašytas priėmimo-perdavimo aktas ar kitas sutartyje nurodytas dokumentas.

Šiuo metu vienas iš populiariausių nekilnojamojo turto sandorių finansavimo būdų yra banko kreditas. Paprastai bankui reikia pateikti turto įvertinimą, atliktą nepriklausomų turto vertintojų, ir pasirašyti kreditavimo sutartį. Į pirkimo-pardavimo sutartį reikia įtraukti sąlygą, kad pardavėjas

sutinka įkeisti turtą bankui ir kad pinigai jam bus pervesti tik tada, kai nekilnojamas turtas bus įkeistas bankui. Tada turtas yra apdraudžiamas ir įkeičiamas bankui. Įregistravus hipotekos lakštą, bankas perveda lėšas pardavėjui. Notarui patvirtinus, kad pirkėjas įvykdė visus pirkimo-pardavimo sutartyje numatytus įsipareigojimus ir kreipusis į hipotekos įstaigą, pirkėjas įgyja teisę laisvai disponuoti įsigytu nekilnojamuoju turtu.

Atsiskaitymas gali būti vykdomas grynaisiais pinigais, banko pavedimu arba per notaro ar kredito įstaigos depozitinę sąskaitą. Pastarasis būdas yra saugus, nes pinigai deponuojami į notaro ar kredito įstaigos sąskaitą sutarties pasirašymo metu, o pardavėjui pervedami tik įvykdžius pirkimo-pardavimo sutartyje nurodytas sąlygas.

Nekilnojamojo turto sandorių registruoti neprivaloma, tačiau rekomenduotina, kadangi tik įregistruotas sandoris, kilus ginčui gali būti panaudotas prieš trečiuosius asmenis. Įregistruoti nekilnojamąjį turtą ir teises į jį gali bet kuri sandorio šalis, suinteresuota įregistravimu. Registruojant nekilnojamojo daikto perleidimo ar nuomos sutartį, pateikiami šie dokumentai: (1) prašymas (užpildomas elektroniniu būdu nuvykus į VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro filialą), (ii) notaro patvirtinta sutartis, (iii) žemės sklypo planas (registruojant nuosavybės teises į žemės sklypą), (iv) asmens tapatybę liudijantis dokumentas.

Perkant ar parduodant nekilnojamąjį turtą dėl tam tikrų priežasčių gali tekti kuriam laikui atidėti išsamios sutarties sudarymą. Tokiu atveju gali būti sudaroma preliminarioji sutartis, t. y. susitarimas dėl sutarties sudarymo ateityje preliminariojoje sutartyje numatytomis sąlygomis. Tokiu būdu atidedamas nekilnojamojo turto perdavimas bei nukeliamas kainos mokėjimas. Reikia pažymėti, kad pagal preliminarniąją sutartį negalima mokėti rankpinigių. Preliminarioji sutartis turi būti sudaroma raštu, notarinė forma bei registracija nėra privaloma, tačiau įregistruoti rekomenduotina, siekiant ateityje išvengti ginčų dėl turto.

## **ŽEMĖS ĮSIGIJIMAS IR NUOMA**

Pastaruoju metu žemės rinka tampa vis liberalizuotesnė, tačiau tam tikri apribojimai, susiję su žemės pardavimu užsieniečiams, tebetaikomi. Užsienio šalių subjektai, atitinkantys Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, iki pereinamojo laikotarpio pabaigos (t. y. iki 2011 metų) Lietuvoje galės įsigyti tik ne žemės ūkio paskirties žemę. Apribojimas netaikomas ES valstybių ūkininkams, kurie nuolat gyveno Lietuvoje ir vertėsi žemės ūkio veikla ne mažiau kaip 3 metus, ir užsienio juridiniams asmenims bei kitoms užsienio organizacijoms, įsteigusioms Lietuvoje atstovybes ar filialus. Visi kiti užsienio subjektai negali įsigyti žemės nuosavybės teise, tačiau gali ją valdyti ir naudoti kitais pagrindais (t. y. nuomos, panaudos teise, etc.).

Šiandieną žemė dažnai įsigyjama, siekiant ateityje pakeisti jos paskirtį. Tačiau galimybė pakeisti paskirtį turi būti numatyta atitinkamos teritorijos bendrajame ir/ar specialiajame plane. Pastebėtina, kad tik nedaugelis didžiųjų Lietuvos miestų šiuo metu turi patvirtintus bendruosius planus, todėl kitų miestų ir rajonų teritorijose esančių žemės sklypų paskirties pakeitimas gali būti problematiškas.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimas ir nuoma. Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė parduodama be aukciono asmenims, turintiems pirmumo teisę ją pirkti, iš kurių pagrindiniai: asmenys, nuosavybės teise turintys ir naudojantys asmeniniam ūkiui bei žemės ūkio veiklai naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingus žemės sklypus; jaunieji ūkininkai iki 40 metų, įregistravę ūkininko ūkį ir naudoję ne mažesnę kaip 1 ha žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus ir kt. Kai tą patį žemės sklypą pageidauja pirkti keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, žemė parduodama uždarojo aukciono būdu. Kai pirmumo teisę turinčių asmenų nėra, žemė parduodama atvirajame aukcione.

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė pirmumo teise be aukciono išnuomojama (1) fiziniams asmenims, įregistravusiems ūkininko ūkį arba turintiems dokumentą, patvirtinantį profesinį pasirengimą ūkininkauti; ir (2) Lietuvos ar užsienio juridiniams asmenims ar kitoms užsienio organizacijoms – žemės ūkio produkcijos gamintojams, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip 50% visų pajamų. Jeigu keli asmenys, neturintys pirmenybės teisės, nori išsinuomoti tą patį žemės sklypą, jis išnuomojamas uždarajame aukcione.

Kitos paskirties valstybinės žemės pardavimas ir nuoma. Nauji kitos paskirties valstybinės žemės sklypai paprastai yra parduodami ir išnuomojami aukcione. Žemės sklypai, kurie yra užstatyti nuosavybės teise priklausančiais ar nuomojamais statiniais ar įrenginiais, naudojami namų valdų žemės sklypai, taip pat įsigytiems ar įsigyjamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingi bei kiti naudojami žemės sklypai yra išnuomojami ar parduodami ne aukciono būdu.

Sutarties terminas. Valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau kaip 99 metams. Ką išnuomojama žemės ūkio paskirties žemė, nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai. Žemės sklypai laikiniems statiniams statyti ir eksploatuoti išnuomojami statinių naudojimo terminui.

Žemės sandorių forma. Visi žemės sandoriai sudaromi raštu ir tvirtinami notariškai. Pažymėtina, kad žemės sandoriams sudaryti visais atvejais turi būti parengtas ir prie sandorio pridedamas žemės sklypo planas. O kai žemės sklypas nuomojamas arba perduodamas neatlygintinai naudotis laikotarpiui iki 3 metų – žemės sklypo schema. Be to, pirkėjas ar nuomininkas privalo savo lėšomis per 3 mėnesius nuo valstybinės žemės sklypo perdavimo dienos arba nuo nuomos sutarties pasirašymo įregistruoti sutartį Nekilnojamojo turto registre.

Privačios žemės pardavimas ir nuoma. Be jau minėtų notarinės formos ir teisinės registracijos reikalavimų, privačios žemės pirkimo-pardavimo ar nuomos sutarčiai specifinių reikalavimų nėra. Notaras prieš tvirtindamas sutartį patikrina, ar nėra kliūčių ją sudaryti, t. y. ar žemės pardavėjas ar nuomotojas yra tikrasis jos savininkas, ar žemė neįkeista, neareštuota, teisės į žemę nėra kokių nors būdu suvaržytos ar apribotos, taip pat ar yra gauti reikalingi leidimai ir/ar sutikimai (pvz., bendratučių sutikimai, kai yra perleidžiama ar išnuomojama žemė, kuri yra bendrosios nuosavybės objektas, teismo leidimas, kai yra perleidžiama šeimos gyvenamoji patalpa ir yra nepilnamečių vaikų, sutuoktinio sutikimas ir pan.). Pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti aptartos teisės į pastatus, statinius, įrenginius, sodinius, kurie yra perleidžiamame žemės sklype. Priešingu atveju, bus laikoma, kad nuosavybės teisė į minėtus daiktus perėjo žemės sklypo pirkėjui. Perkant žemės sklypą, taip pat žinotina, kad žemė gali būti perleista, tik jeigu pirkėjas perima savininkui nustatytas specialias žemės naudojimo sąlygas (kurias lemia žemės sklype esantys, pavyzdžiui, ryšių linijos, kelių, elektros linijų apsaugos zonos ar saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje, etc.), veiklos apribojimus ir žemės servitutus. Todėl šias aplinkybes būtina išsiaiškinti prieš sudarant sandorį.

**Pastabos:** šioje apžvalgoje naudojami 2004 ir 2005 m. ekonominiai ir statistiniai duomenys kai kur yra patikslinti, arba perskaičiuoti nauja metodika, todėl galimi kai kurie neatitikimai su duomenimis, kurie buvo publikuoti ir minėti praeitose apžvalgose. Atitinkamai, ir 2006 m. I pusmečio ekonominiai ir statistiniai duomenys publikuojami šioje apžvalgoje ateityje dar gali būti tikslinami, perskaičiuojami.

Įstatymais nėra nustatyta, per kurį laiką asmuo, įsigijęs nekilnojamąjį turtą, turi jį įregistruoti, todėl dažniausiai sandoriai yra įregistruojami praėjus ilgam laiko tarpui (kartais ir daugiau nei pusei metų) nuo jo sudarymo datos. Todėl ypač pasutinio ketvirčio sandorių skaičiaus statistikos duomenys yra nevisiškai tikslūs, kai kuriais atvejais galima paklaida iki 20 proc. Ateityje skirtingose „Inreal“ apžvalgose duomenys gali skirtis, priklausomai nuo to, kada buvo užsakyti duomenys iš „Registru centro“.

© **Apžvalgą parengė:** UAB „Inreal“ komunikacijos ir rinkotyras skyrius. Apžvalgoje remiamasi Lietuvos statistikos departamento, Registru centro, Lietuvos banko ir komercinių bankų duomenimis, šalies ir užsienio naujienų agentūrų bei kitų žiniasklaidos priemonių pranešimais, straipsniais iš periodinių leidinių.

Šis informacinis leidinys nėra pasiūlymas ar rekomendacija pirkti, parduoti ar atlikti kitus veiksmus, susijusius su nekilnojamojo turto. UAB „Inreal“ už skaitytojų priimtus sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto operacijomis, nėra atsakinga.

Tai analitinio-apžvalginio pobūdžio „Inreal“ informacija, kuri renkama ir analizuojama siekiant informuoti visuomenę apie nekilnojamojo turto rinką ir jos pokyčius, taip palaikant ir didinant rinkos skaidrumą.

Šią apžvalgą arba jos dalis platinant, skelbiant, kopijuojant ar cituojant būtina nurodyti šaltinį – „Inreal“.



[www.inreal.it](http://www.inreal.it)  
[www.norcous.it](http://www.norcous.it)