

**in real**  
20 METŲ NT RINKOJE

2015-2016  
EKONOMIKOS  
IR NT RINKOS  
APŽVALGA



<b>SANTRAUKA</b>	<b>2</b>
<b>LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA</b>	<b>5</b>
<b>BŪSTO RINKOS APŽVALGA</b>	<b>8</b>
Būsto rinka Lietuvoje – stabilus pozityvumas	8
Vilniaus rinka – subalansuota naujos statybos butų pasiūla ir paklausa	8
Kauno rinka – silpna paklausa lėmė būsto rinkos susitraukimą visuose segmentuose	12
Klaipėdos rinka – aktyvėjantis Klaipėdos rajonas kelia vis daugiau iššūkių Klaipėdos miestui	15
Palangos ir Neringos rinka – Palangoje lengvas atokvėpis, Neringoje rinka išliko mažai aktyvi	17
<b>VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>20</b>
<b>PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>24</b>
<b>PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>26</b>
<b>TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA</b>	<b>28</b>
<b>NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS</b>	<b>31</b>
<b>AUTORIAI</b>	<b>40</b>
<b>APIE ĮMONES / KONTAKTAI</b>	<b>42</b>

### Ekonomika

Pernai Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei pastaruosius kelerius metus. Kaip ir visus metus, taip ir paskutinį 2015 m. ketvirtį nepalanki išorės aplinka buvo pagrindinis faktorius, lėmęs lėtesnę ūkio raidą. Tačiau šis veiksnys kol kas nepaveikė namų ūkių lūkesčių ir vartojimo, kuris yra pagrindinis ekonomikos augimo variklis.

2015 m. dauguma pasaulio valstybių ekonomikos raidos proveržio taip ir nesulaukė. Tarptautinėms organizacijoms ne kartą teko koreguoti pasaulio ūkio augimo prognozes, atidedant atsigavimo pagreitį ateinantiems metams. Pasaulio ekonomikos augimo perspektyvų neapibrėžtumai tebėra dideli, tačiau 2016 m. galima prognozuoti šiek tiek spartesnį Lietuvos ūkio augimą – jis turėtų siekti iki 2,5 proc.

Nuosekliai auga eksportas į pagrindinę Lietuvos užsienio prekybos rinką – Europos Sąjungą. Prisisitaikymas, perorientuojant eksportą į naujas rinkas, 2016 m. darys dar didesnę teigiamą įtaką bendram metiniam ekonomikos augimui.

Namų ūkių vartojimas - ryškiausias Lietuvos ekonomikos šviesulys. Vartojimas auga gana pastebimai, neatsižvelgiant į tebesantį neapibrėžtumą dėl šalies ūkio perspektyvų. Prognozuojama, kad nedarbo lygis toliau mažės ir bus artimas natūraliojo nedarbo lygio rodikliui. Darbo užmokestis šiais metais turėtų augti apie 5 proc., taigi, liekanti žemai infliacijai, vartotojų perkamoji galia toliau augs.

Vidutinė metinė infliacija tebėra neigiama – vadinasi, kainos yra mažesnės nei buvo prieš metus. Labiausiai kainų kritimą lėmė energijos žaliavų, ypač naftos, kainų sumažėjimas. Metinė infliacija šiais metais, tikėtina, taps teigiama, tačiau, jau metų pradžioje žaliavų kainoms pasiekus naujas žemumas, kainų kaitos tendencijos toliau turėtų būti palankios vartotojams.

Tikėtina, kad šių metų kovą sulauksime naujų ECB monetarinės politikos skatinimo priemonių, kurios turėtų užtikrinti tęstinį euro zonos ekonomikos atsigavimą.

### Nekilnojamojo turto rinka

2015 metais nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinka buvo mažiau aktyvi nei 2014 metais. Per 2015 metus Lietuvoje sudaryti 27.652 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 9,8 proc. mažiau nei 2014 metais, 11.908 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 7 proc. mažiau nei 2014 metais ir 28.464 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių – 1,8 proc. mažiau nei 2014 metais. Labiausiai tokius rezultatus nulėmė ypatingai vangūs 2015 metų pradžia. Visgi, antroje metų pusėje NT pirkimo-pardavimo sandorių gerokai padaugėjo, rinka grįžo į normalų ritmą, tad 2016 metais situacija turėtų būti kiek geresnė. Aktyvesnė metų pabaiga lėmė, kad pagerėjo lūkesčiai antrinėje rinkoje, kurioje stebimas vidutiniškai 4-8 proc. butų kainų augimas Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje bei Šiauliuose. Panevėžyje, Alytuje butai per metus pabrango kukliau – 2-3 proc., o mažesniuose miestuose kainos išliko stabilios. Individualių namų kainos Lietuvoje per metus nesikeitė.

Naujos statybos butų rinkoje sandorių daugėjo tik sostinėje – per metus parduota apie 3.680 butų, t.y. apie 20 proc. daugiau nei 2014 metais. Kaune per metus parduota apie 290 naujų butų, t.y. apie 15 proc. mažiau nei 2014 metais, Klaipėdoje – parduota apie 210 naujų butų, t.y. apie 27 proc. mažiau nei 2014 metais, Palangoje – parduota apie 240 butų, t.y. apie 40 proc. mažiau nei 2014 metais, Neringoje – parduota apie 16 butų, t.y. perpus mažiau nei 2014 metais.

2015 metais išryškėjo dar viena tendencija – NT plėtojimai visuose miestuose pasiūlė mažiau naujos statybos butų nei prieš metus. Vilniuje naujų butų buvo pasiūlyta apie 3.650, t.y. 24 proc. mažiau nei prieš metus, Kaune – 114 butų, t.y. 4,8 karto mažiau nei prieš metus, Klaipėdoje – 176 butus, t.y. 33 proc. mažiau nei prieš metus, Palangoje – 132 butai, t.y. 3,8 karto mažiau nei prieš metus, o Neringoje nepasiūlytas nei vienas naujas butas.

Besitraukianti naujų butų pasiūla kai kur vystytojams leido šiek tiek padidinti pardavimo kainas. Vilniuje 7,5 proc. pabrango ekonominės klasės butai iki 1.304 EUR/kv.m, tuo tarpu vidutinės ir prestižinės klasės butų kainos dėl išaugusios konkurencijos

išliko nepakitusios, atitinkamai 1.696 EUR/kv.m ir 2.539 EUR/kv.m. Kaune dėl sumažėjusios konkurencijos naujos statybos butų kainos ekonominiame segmente didėjo 2,3 proc. iki 1.046 EUR/kv.m, o vidutinės klasės segmente – 7,6 proc. iki 1.402 EUR/kv.m. Klaipėdoje net ir sumažėjus konkurencijai nepavyko išvengti nežymios naujų butų kainos korekcijos – vidutinės ir prestižinės klasės butai per metus atpigo apytiksliai 1 proc. atitinkamai iki 1.297 EUR/kv.m ir 1.950 EUR/kv.m. Vieninteliame ekonominiame segmente naujų butų kainos išliko stabilios – 1.162 EUR/kv.m. Palangoje sumažėjusi vystytojų konkurencija leido šiek tiek padidinti kainas ekonominiame bei vidutinės klasės segmentuose atitinkamai 2,3 proc. iki 1.067 EUR/kv.m ir 0,9 proc. iki 1.561 EUR/kv.m. Prestižinės klasės segmente naujų butų kainos išliko stabilios – 2.323 EUR/kv.m.

Prognozuojame, kad 2016 metais vystytojai sostinėje bus mažiau aktyvūs, t.y. rinkai turėtų pasiūlyti apie 3.000 naujų butų, o paklausa aktyvumas labai priklausys nuo išorinių veiksnių – Rusijos, Kinijos ir kitų probleminių ekonomikų įtakos mūsų ekonomikai. Vilnius pasižymi labai stipria vidine paklausa, todėl tikėtina, kad rinka išliks aktyvi ir 2016 metais, o tai leidžia tikėtis nežymaus, vidutiniškai 3-4 proc., NT kainų augimo. Kita vertus, kituose Lietuvos miestuose paklausa 2015 metais buvo gerokai silpnesnė net ir esant žemesniam kainų lygiui, bet pastebima, kad auga gyventojų noras investuoti į NT, tad 2016 metais turėtume sulaukti daugiau aktyvumo ir kituose didmiesčiuose. Mažesniuose miestuose sunku išvelgti argumentų, dėl kurių galima būtų tikėtis didesnio būsto rinkos aktyvumo, tad greičiausiai kainų lygis išliks stabilus.

Verslo centrų segmente išsiskyrė tik Vilnius – per metus atidaryti penki nauji verslo centrai: Premium, One, Sostena BC, k29, UNIQ, kurie bendrai Vilniaus modernių biurų rinką papildė apie 37.600 kv.m ploto. 2016 metais Vilniaus rinką papildys dar bent 4 šiuo metu statomi modernūs verslo centrai su 66.900 kv.m nuomojamo ploto. 2017 metų pradžioje rinkoje pasirodys dar bent 4 taip pat šiuo metu statomi verslo centrai su 47.500 kv.m nuomojamo ploto. Akivaizdu, kad Vilnius turėtų sulaukti rekordinio naujų verslo centrų ploto, ir rinkoje kyla vis daugiau abejonų, ar tokia aktyvi verslo centrų plėtra neišprovokuos vakansijų šuolio bei nuomos kainų korekcijų. Kita vertus, kol kas tam pagrindo labai nedaug, nes dauguma statomų verslo centrų yra sėkmingai išnuomojami dar iki baigiant statybas, ir daugumos jų nuomininkai yra stiprios užsienio įmonės, kurios plečia veiklą ir kuria naujas darbo vietas. Pavyzdžiui, verslo centras k29 atidarymo dienomis buvo visiškai išnuomotas, o verslo centras UNIQ taip pat visiškai išnuomotas dar net nebaigus statybų. Vienas didžiausių statomų verslo centrų Quadrum (North ir East) daugiau nei 50 proc. užimtas.

Per 2015 metus Kaune atidaryti 4 nedideli nauji verslo centrai, kurie papildė Kauno modernių biurų rinką 7.150 kv.m nuomojamo ploto. 2016 metais Kaune planuojami dar du biurų pastatai, kurie rinkai pasiūlys 5.300 kv.m nuomojamo ploto. Tuo tarpu Klaipėdoje 2015 metais neatidarytas nei vienas naujas verslo centras. 2016 metų pradžioje planuojama atidaryti vieną nedidelį, 2.500 kv. m biurų pastatą. 2015 metais didžiuosiuose Lietuvos miestuose nuomos kainos išliko stabilios, prognozuojama, kad jos neturėtų keistis ir 2016 metais.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2015 metus, lyginant su 2014 metais, didėjo 2,1 proc. Teigiama situacija darbo rinkoje – t.y. mažėjantis nedarbas bei didėjantys gyventojų atlyginimai leidžia daryti prielaidą, jog ir toliau turėtume stebėti nuosaikų mažmeninės prekybos augimą. Tad sąlygos investuoti į šį segmentą bus palankesnės. 2015 metais šalyje buvo atidaryti keturi nauji prekybos centrai. Trys iš jų – Vilniuje, rinką papildė 27.600 kv.m nuomojamo ploto, ir vienas – Panevėžyje, 1.600 kv.m nuomojamo ploto. 2016 metais Lietuvoje planuojama atidaryti taip pat keturis naujus ar išplėstus prekybos centrus: tris – Vilniuje (48.000 kv.m) ir vieną – Kaune (30.000 kv.m).

Nors vakansijos prekybos centrų segmente kiek išaugo, tačiau jos išlieka ypač žemos, neviršijančios 3 proc., o tai leidžia prekybos centrų valdytojams turėti geresnes derybines pozicijas bei nuosaikiai didinti nuomos kainas.

Sandėliavimo patalpų nuomos segmente 2015 metais didžiuosiuose šalies miestuose stebimas vakansijų didėjimas. Vieninteliame Vilniuje neišnuomotų patalpų lygis išliko stabilus nepaisant to, kad 2015 metais Vilniuje buvo atidaryti du nauji logistikos centrai, kurie rinką papildė apie 14.000 kv.m nuomojamo ploto. Kaune ir Klaipėdoje vakansijų rodiklis pastebimai suprastėjo. Laikinojoje sostinėje atsilaisvino apie 6.330 kv.m modernių sandėliavimo patalpų Laisvojoje ekonominėje zonoje

esančiame „Kaunas terminal“ logistikos centre, o Klaipėdoje laisvų patalpų rinkai pasiūlė net keletas esamų modernių logistikos centrų. Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdoje statomi 2 modernūs logistikos centrai, papildysiantys segmento pasiūlą iki 29.000 kv.m nuomojamo ploto, t.y. iki 24 proc. visos Klaipėdos logistikos centrų pasiūlos, galima prognozuoti, kad vakansijų lygis 2016 metais bus didesnis nei 2015 metais, o tai, savo ruožtu, didins spaudimą sandėlių nuomotojams bei stabdys logistikos centrų plėtrą.

Viešbučių segmente, nepaisant sumažėjusių turistų srautų iš Rusijos, 2015 metais išliko gerėjantys Lietuvos oro uostų bei viešbučių užimtumo rodikliai. Tai sudarė palankias prielaidas viešbučių segmento augimui Lietuvoje, o 2016 metais taip pat tikimasi tolimesnės jo plėtros. 2015 metais Lietuvoje buvo naujai pastatyti arba rekonstruoti 6 viešbučiai, ir jie rinkai iš viso pasiūlė 442 numerius. 2016 metų pradžioje Vilniuje Pilies g. „MG Valda“ planuoja atidaryti naują 34 kambarių viešbutį. Į Lietuvą žengiantis Hilton viešbučių tinklas Vilniuje yra numatęs atidaryti 3 viešbučius iš kurių vienas yra suplanuotas Rinktinės gatvėje. Galimybės plėstis sostinėje taip pat dairosi Accor Hotels bei kiti užsienio viešbučių tinklai. Klaipėdos Kuršių nerijos dalyje 2016 metų viduryje duris atvers atnaujintas Smiltynės jachtklubo viešbutis, kuris pasiūlys 40 kambarių. Tuo tarpu Kaune apie naujų viešbučių vystymo planus 2015 metų pabaigoje informacijos nebuvo. Kambarių nuomos kainos, palygint su 2014 metais padidėjo labai nežymiai, tačiau viešbučius plėstis labiausiai skatina augantis kambarių užimtumas, kuris 2015 metais Lietuvoje pasiekė 50 proc. ribą.

### **Teisiniai NT klausimai**

2015-ieji metai nekilnojamojo turto sektoriui atnešė svarbių teisinių permainų. Metai prasidėjo įsigaliojus pataisoms, numatančioms įpareigojimus notarine tvarka tvirtinti didžiąją dalį sandorių dėl vertybinių popierių, kurie aktualūs ir perleidžiant NT objektus. Per metus buvo atnaujintos viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės taisyklės, kurios suteikė asmenims teisę inicijuoti partnerystės projektus, įsigaliojus Investicijų įstatymų pataisoms įteisinti pramonės parkai. Be to, peržiūrėti PVM ir NT mokesčiai – nustatytas atvirkštinio PVM taikymas statybos darbams, o pakeitimai Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme nustatė naują 0,5 proc. mokesčio tarifą fiziniams asmenims nuo nekilnojamojo turto objektų vertės, viršijančios neapmokestinamąjį dydį – 220 000 eurų. 2015-aisiais priimtas teisinis reguliavimas sukūrė naujas prievoles statytojams registruoti ir nebaigtus statyti statinius, o gyvenamojo būsto rinką „šaldė“ lapkritį priimti Atsakingojo skolinimo nuostatai.

Galiausiai įgyvendinant Europos Sąjungos reikalavimus priimtos nuostatos, įpareigojančios statyti ne žemesnės kaip A energinio naudingumo klasės statinius – nors šios nuostatos turėjo įsigaliooti dar 2016-ųjų sausį, jų įsigaliojimas Aplinkos ministro sprendimu buvo perkeltas į šių metų lapkritį.

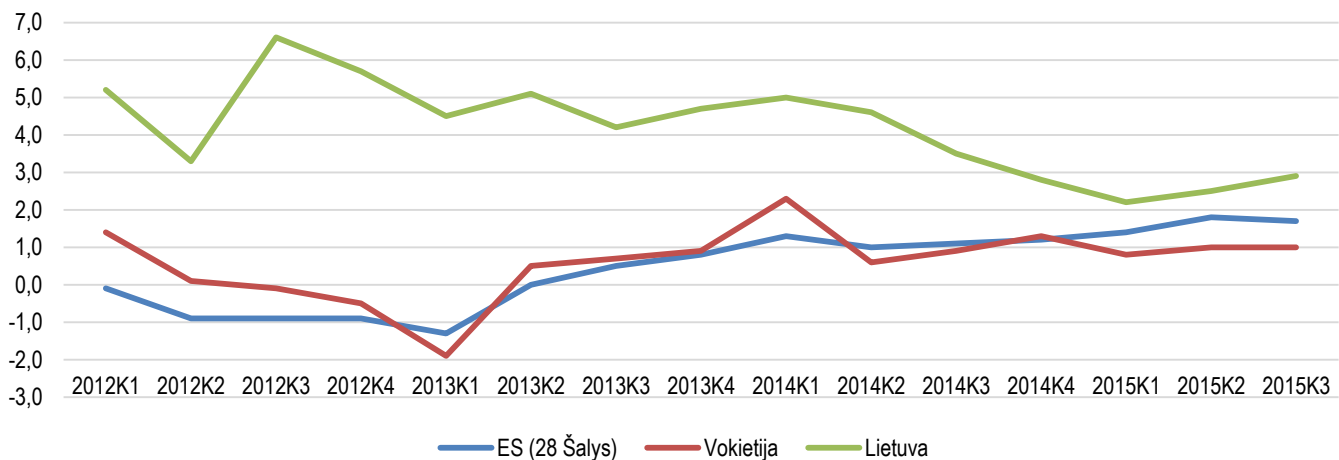
Iki tol, dar 2016 m. pavasarį, turėtų įsigaliooti ir Kredito, susijusio su nekilnojamoju turto, įstatymas, kuriuo perkeliama Būsto direktyva, nustatanti pagrindines kredito, skirto gyvenamojo būsto įsigijimui, išdavimo sąlygas.

## LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

Pernai Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei pastaruosius kelerius metus. Kaip ir visus metus, taip ir ketvirtąjį jų ketvirtį nepalanki išorės aplinka buvo pagrindinis faktorius, lėmęs lėtesnę ūkio raidą. Tačiau šis veiksnys kol kas nepaveikė namų ūkių lūkesčių ir vartojimo, kuris yra pagrindinis ekonomikos augimo variklis.

2015 m. dauguma pasaulio valstybių ekonomikos raidos proveržio taip ir nesulaukė. Tarptautinėms organizacijoms ne kartą teko koreguoti pasaulio ūkio augimo prognozes, atidedant atsigavimo pagreitį ateinantiems metams. Besivystančių šalių ekonomika lėtėjo dėl žaliavų kainų kritimo, o išsivysčiusių valstybių ekonomikos atsigavimas nebuvo tvarus. Euro zonos valstybėse augimą riboja vis dar didelės šių šalių skolos, neryžtingai įgyvendinamos struktūrinės reformos, nedidelis investicijų augimas, nemažėjantis nedarbo lygis. **Pasaulio ekonomikos augimo perspektyvų neapibrėžtumas tebėra didelis, tačiau 2016 m. galima prognozuoti šiek tiek spartesnį Lietuvos ūkio augimą – jis turėtų siekti iki 2,5 proc.**

1 grafikas. BVP augimas, proc.

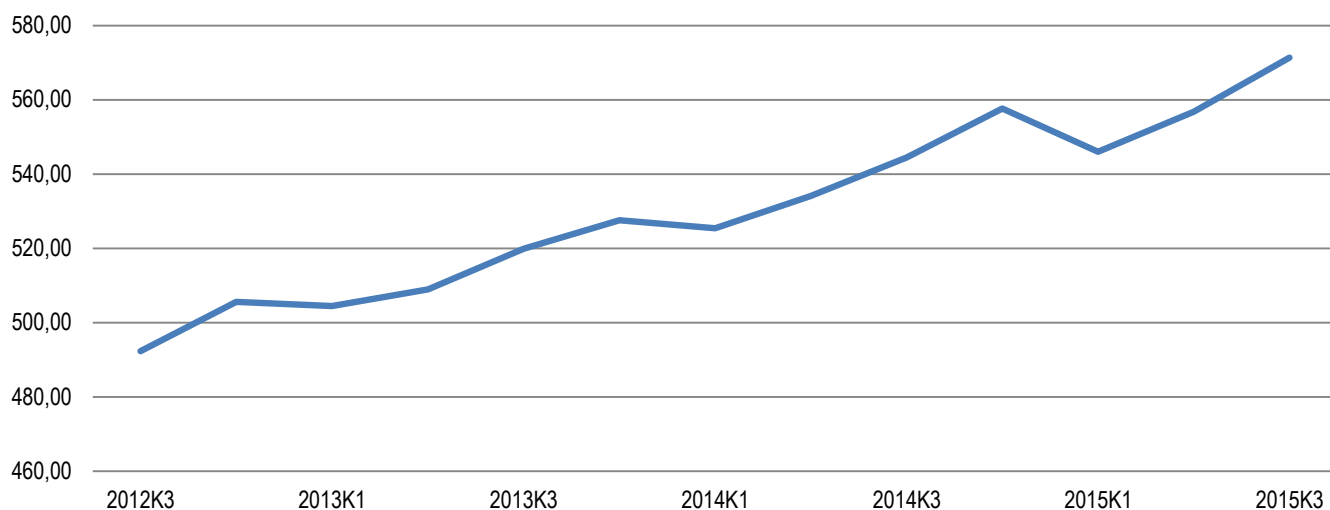


Šaltinis: Eurostat.

**Nuosekliai auga eksportas į pagrindinę Lietuvos užsienio prekybos rinką - ES.** Nors 2015 m. nominalioji eksporto vertė sumažėjo šiek tiek daugiau nei 5 proc., eksporto augimas, apskaičiuotas pašalinus su Rusijos ekonomika susijusias įtakos pasekmes, sudaro šiek tiek daugiau nei 4 proc. Ateities eksporto raidos perspektyvoms svarbu, kad reikšmingesnės Lietuvos prekybos partnerės tapo JAV ir kai kurios Azijos bei Artimųjų Rytų šalys. **Prisitaikymas, perorientuojant eksportą į naujas rinkas, 2016 m. darys dar didesnę teigiamą įtaką bendram metiniam ekonomikos augimui.**

**Namų ūkių vartojimas - ryškiausias Lietuvos ekonomikos šviesulys.** Vartojimas auga gana pastebimai, neatsižvelgiant į tebesantį neapibrėžtumą dėl šalies ūkio perspektyvų. Kaip ir ankstesnius kelerius metus, privatųjį vartojimą skatino gerėjanti darbo rinkos aplinka, didėjantys užimtumo rodikliai ir augantys atlyginimai. Mažėjant nedarbui (2015 m. pasiekęs 9,4 proc., 2016 m., tikėtina, mažės iki 9 proc.) ir atsirandant naujų darbo vietų, darbo užmokestis augo panašiu tempu kaip 2014 metais. Be to, jį padidino pakelta minimalioji mėnesinė alga. Praėjusiais metais darbo užmokesčio augimas sudarė daugiau nei 5 proc. Didžiausias atlyginimų didėjimas fiksuotas privačiame sektoriuje – tam įtakos turėjo auganti darbuotojų paklausa ir poreikis išlaikyti kvalifikuotus specialistus. Kitais metais makroekonominė aplinka turėtų teigiamai paveikti vartojimą. **Prognozuojama, kad nedarbo lygis toliau mažės ir bus yra artimas natūraliojo nedarbo lygio rodikliui. Darbo užmokestis šiais metais turėtų augti apie 5 proc., taigi, liekant žemai infliacijai, vartotojų perkamoji galia toliau augs.**

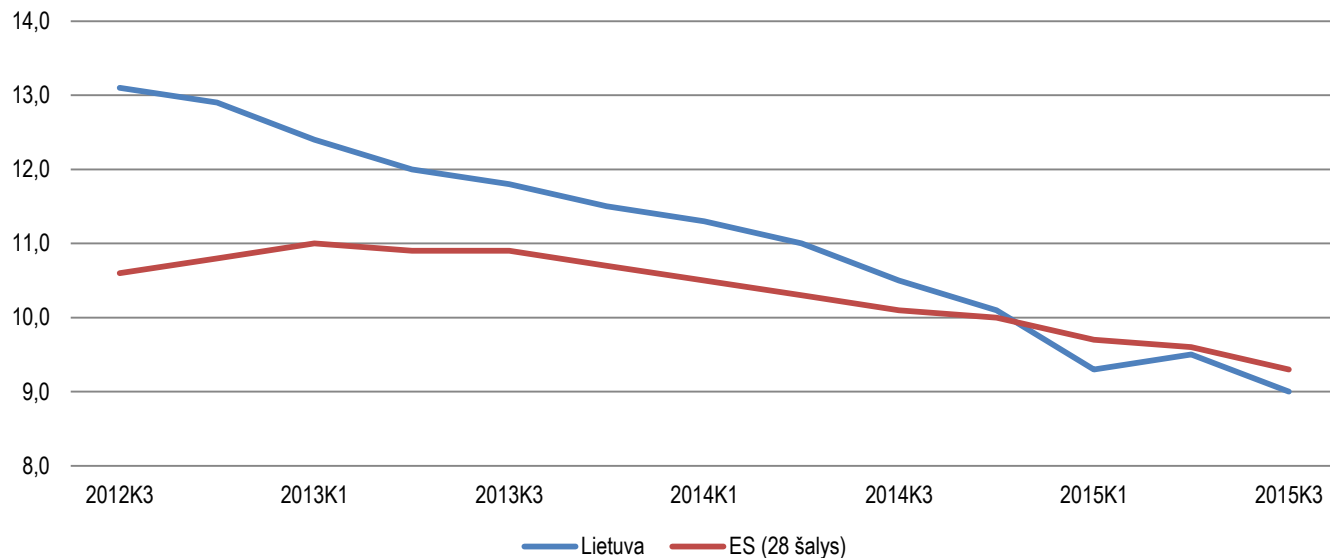
#### 4 grafikas. Vidutinis darbo užmokestis, neto



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Europos Sąjungos valstybių nedarbo lygis iki 2014 ketvirto ketvirčio buvo mažesnis, tačiau šalyje pastebimai spartesnis nedarbo mažėjimo tempas Lietuvai leido prisivyti ir jau 2015 m. pirmą pusę pralenkti ES vidurkį.

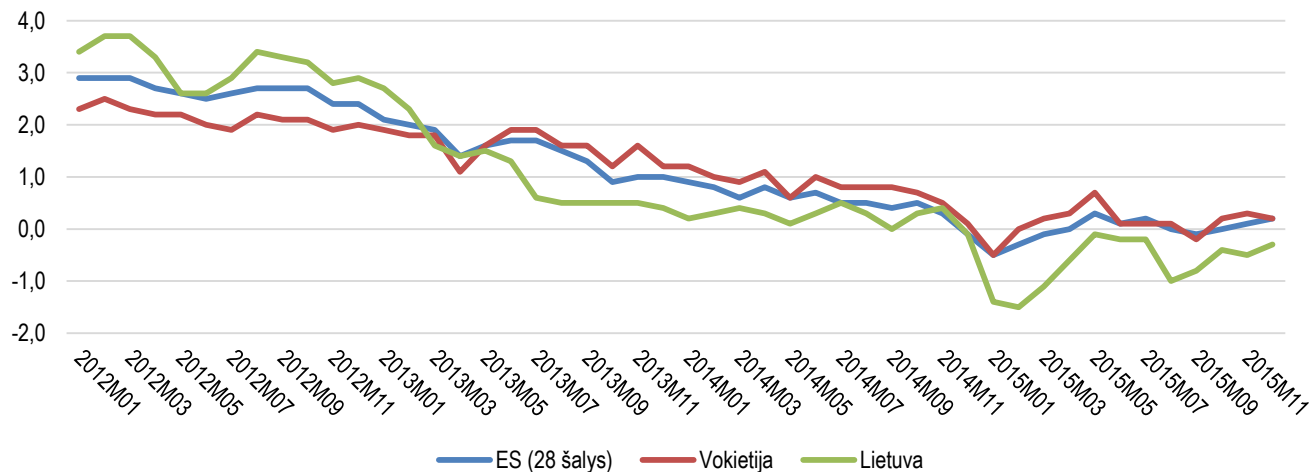
#### 3 grafikas. Nedarbo lygis, proc.



Šaltinis: Eurostat

**Vidutinė metinė infliacija tebėra neigiama.** Jau nuo 2014 m. pabaigos metinė infliacija yra neigiama, vadinasi, kainos yra mažesnės, nei buvo prieš metus. Labiausiai kainų kritimą lėmė energijos žaliavų, ypač naftos, kainų sumažėjimas. Vien per 2015 m. WTI naftos kaina prarado daugiau nei 35 procentus vertės. Didėjančios naftos atsargos JAV ir lėtėjanti Kinijos ekonomika buvo pagrindiniai faktoriai, turėję įtakos tokiam kainų kritimui. **Metinė infliacija šiais metais, tikėtina, taps teigiama, tačiau, jau metų pradžioje žaliavų kainoms pasiekus naujas žemumas, kainų kaitos tendencijos toliau turėtų būti palankios vartotojams.**

2 grafikas. Metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Eurostat

Siekiant, kad euro zonos valstybių ūkis tvariai augtų ir mažėtų infliacija, Europos centrinio banko nustatytos palūkanų normos tebėra žemos, taip pat toliau vykdoma skatinamoji pinigų politika. **Tikėtina, kad jau kovo mėnesį sulauksime naujų ECB monetarinės politikos skatinimo priemonių, kurios turėtų užtikrinti tęstinį euro zonos ekonomikos atsigavimą.**



## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

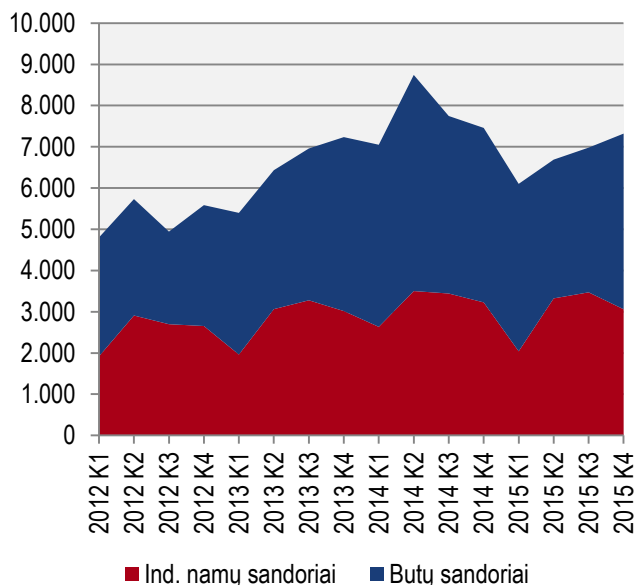
### Būsto rinka Lietuvoje – stabilus pozityvumas

2015 metais metų pradžia, kaip ir buvo galima tikėtis, po euro įvedimo buvo itin vangiai, bet antroje metų pusėje NT paklausa sparčiai atsigavo, ypač didžiuosiuose šalies miestuose. Tai lėmė, kad bendras metinis NT rinkos aktyvumas nežymiai nusileido rekordiniams 2014 metams. Aktyvesnė metų pabaiga lėmė, kad pagerėjo lūkesčiai antrinėje rinkoje, kurioje stebimas vidutiniškai 4-8 proc. butų kainų augimas Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje bei Šiauliuose. Panevėžyje, Alytuje butai per metus pabrango kukliau – 2-3 proc., o mažesniuose miestuose kainos išliko stabilios. Individualių namų kainos Lietuvoje per metus nesikeitė.

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

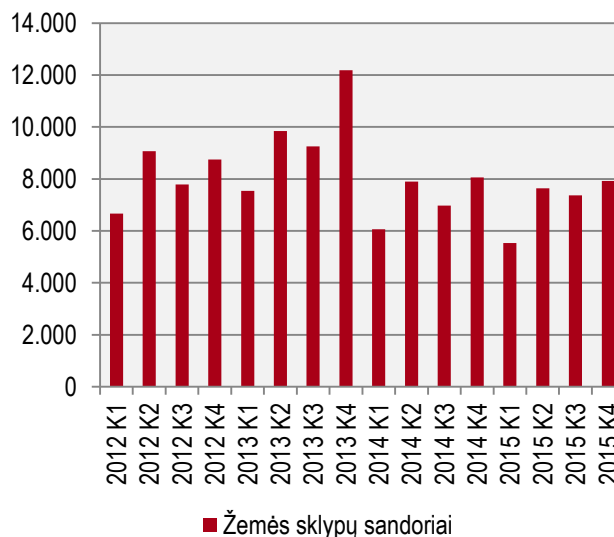
- Per 2015 metus Lietuvoje sudaryta 27.652 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 9,8 proc. mažiau nei 2014 metais.
- Per 2015 metus Lietuvoje sudaryta 11.908 individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių – 7 proc. mažiau nei 2014 metais.
- Per 2015 metus Lietuvoje sudaryta 28.464 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių – 1,8 proc. mažiau nei 2014 metais.

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

### Vilniaus rinka – subalansuota naujos statybos butų pasiūla ir paklausa

2015 metai Vilniaus būsto rinkoje buvo teigiami. Nors kai kuriuose segmentuose pirkimo-pardavimo sandorių nežymiai mažėjo, tačiau taip nutiko dėl ypatingai prasto pirmojo 2015 metų ketvirčio, kada pasikeitus valiutai dalis pirkėjų buvo trumpam stabtelėję. Tuo tarpu likę trys ketvirčiai visuose segmentuose demonstravo ne prastesnius rezultatus nei atitinkamais laikotarpiais prieš metus. Vilniaus rinkoje išliko aktyvi paklausa bei aukštas rinkos likvidumas. Šios tendencijos turėtų išlikti ir į 2016 metais. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, 2015 metais Vilniuje:

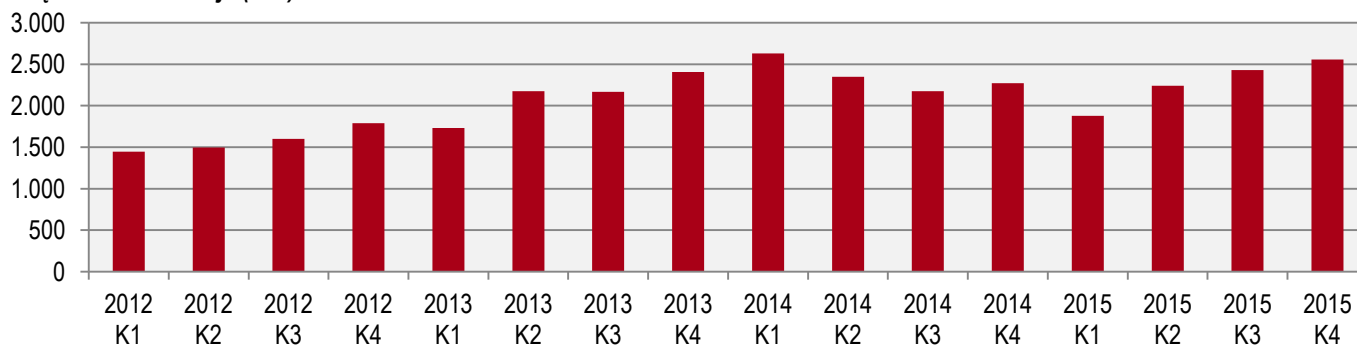
- Butų segmente per 2015 metus iš viso sudaryti 9.108 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 3,3 proc. mažiau nei 2014

metais.

- Individualių namų segmente pirkimo-pardavimo sandorių metinis pokytis labai nežymus. Per 2015 metus Vilniaus mieste sudarytas 1.521 pirkimo-pardavimo sandoris – 1,8 proc. daugiau nei 2014 metais. Vilniaus rajone sudaryti 632 pirkimo-pardavimo sandoriai – 0,8 proc. mažiau nei 2014 metais.
- Žemės sklypų segmente 2015 metų tendencijos taip pat išsiskyrė. Per metus Vilniaus mieste sudarytas 1.441 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris – 9,7 proc. daugiau nei per 2014 metus. Vilniaus rajone sudaryti 1.883 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 3,1 proc. mažiau nei per 2014 metus.

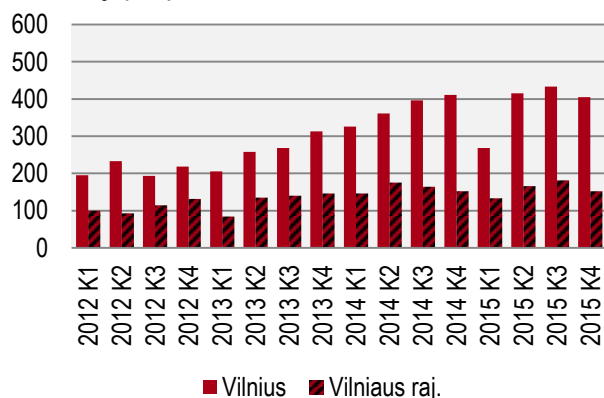
Pastebima, kad 2015 metais gerokai daugiau populiarumo susilaukė NT Vilniaus mieste nei Vilniaus raj. Augantys transporto srutai bei automobilių spūstys verčia potencialius būsto pirkėjus vis labiau atsižvelgti į šiuos kriterijus priimant sprendimą, kur ir kokį būstą įsigyti. Galima prognozuoti, kad NT Vilniaus mieste, Vilniaus centrinėje dalyje sulauks vis daugiau potencialių pirkėjų, tuo tarpu Vilniaus periferijoje bei rajone jis taps mažiau patrauklus. Pastaroji tendencija lėmė, kad iš pirmo žvilgsnio aktyvioje Vilniaus rinkoje per metus brango tik butai antrinėje rinkoje: įrengti naujos statybos – vidutiniškai 5-6 proc., senos statybos – 7-8 proc. Kituose būsto segmentuose kainos iš esmės liko nepakitusios.

#### Butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

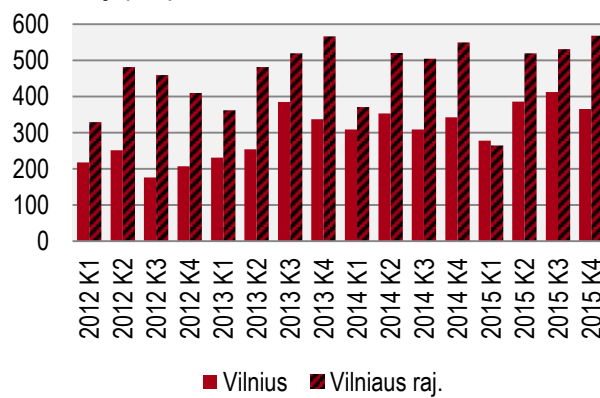
#### Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



■ Vilnius ■ Vilniaus raj.

Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



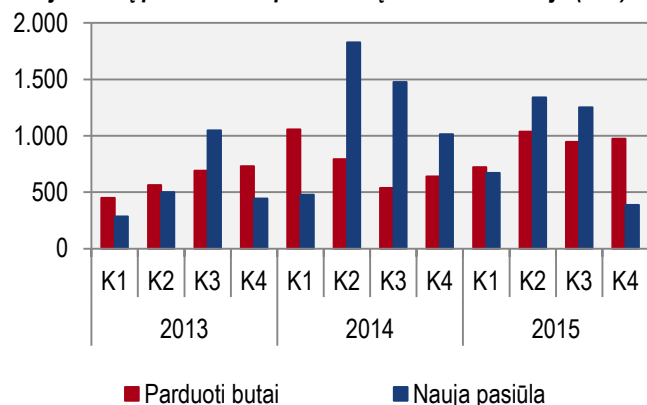
■ Vilnius ■ Vilniaus raj.

Šaltinis: VĮ „Registru centras“

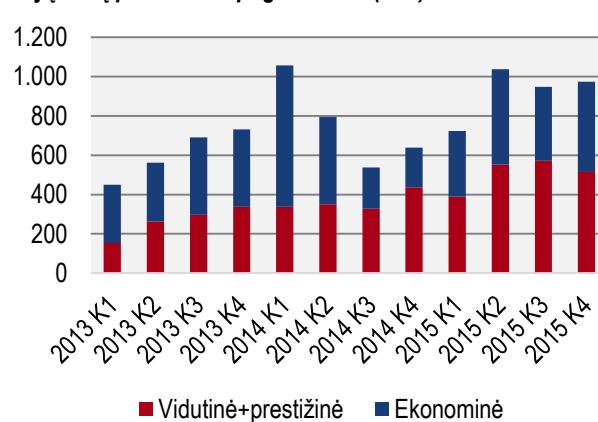
Pirminėje rinkoje 2015 metais vystytojų pardavimai augo daugiau nei penktadaliu, lyginant su 2014 metais – buvo parduota apie 3.680 naujų butų. Labiausiai šį augimą nulėmė 39 proc. išaugę vidutinės-prestižinės klasės butų pardavimai. Ekonominės klasės butų pardavimų augimas 2015 metais, lyginant su 2014 metais, siekė 5 proc. Aukštesnės klasės butų segmentas mažai jautrus išoriniams dirgikliams – geopolitinių problemų eskalacijai, būsto finansavimo politikos pokyčiams ir pan., tad galima teigti, kad rekordiškai geri aukštesnės klasės būsto pardavimai turėtų išsilaikyti ir artimiausiu metu.

Nors pirmieji trys 2015 metų ketvirčiai žadėjo rekordinius naujos butų pasiūlos kiekius, tačiau mažas vystytojų aktyvumas paskutinį 2015 metų ketvirtį lėmė, kad iš viso statytojai per metus rinkai pasiūlė apie 3.650 naujų butų, t.y. 23,9 proc. mažiau nei per 2014 metus. 2015 metais, skirtingai nuo 2014 metų, pardavimai viršijo naujai atsirandančią pasiūlą, tad bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumažėjo iki maždaug 4.180. 2015 metais pasiūla ir pardavimai kito gana tolygiai, tad „Inreal“ skaičiuojamas Vilniaus naujos statybos butų likvidumo rodiklis mažėjo paskutinius 8 mėnesius ir 2015 metų pabaigoje stabilizavosi ties 1,1 riba. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė reiškia, kad vystytojai gali tikėtis parduoti turimus butus per 1,1 metus, o tai yra labai palankus rodiklis didinti pardavimo kainas. Visgi, esant neramumams finansų rinkose ir neapibrėžtumui dėl galimų ekonomikos iššūkių, vargu ar vystytojai ryšis didinti pardavimo kainas – labiau tikėtina, jog sieks greitesnio pardavimo.

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



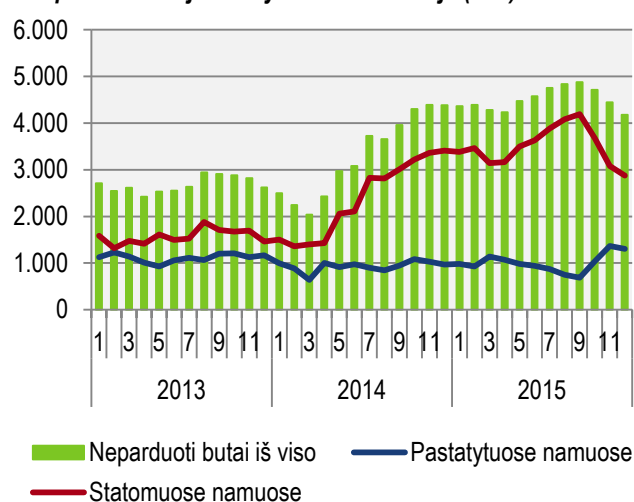
**Naujų butų pardavimai pagal klases (vnt.)**



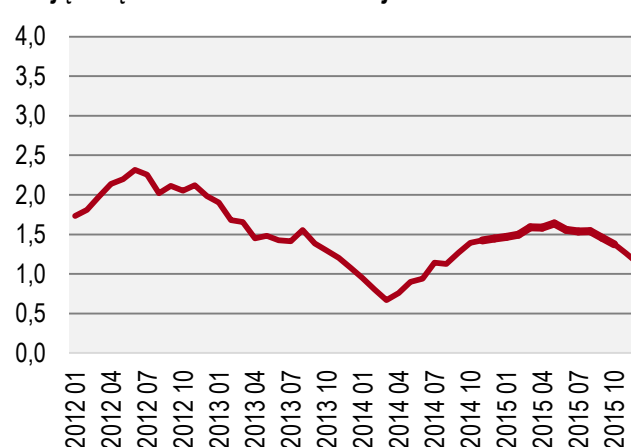
Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

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



**Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje**

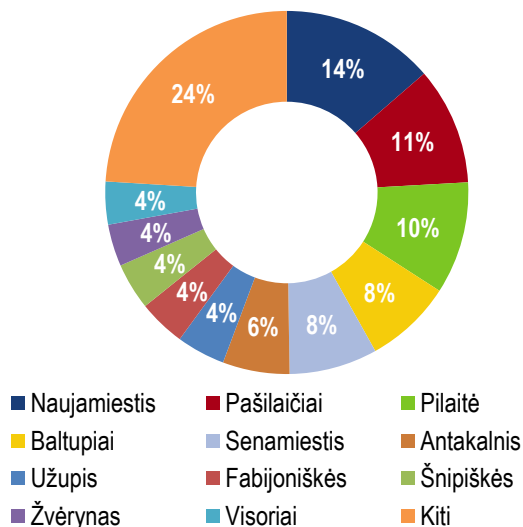


Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

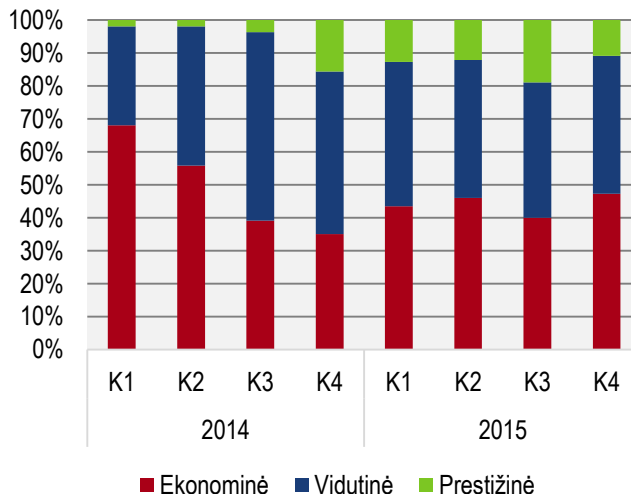
Neparduotų butų lygis jau pastatytuose projektuose ketvirtąjį 2015 metų ketvirtį siekė maždaug 1.300 butų, t.y. 34,9 proc. daugiau nei 2014 metų pabaigoje. Tuo tarpu neparduotų butų skaičius statomuose namuose metų pabaigoje siekė apie 2.880 butų, t.y. 15,7 proc. mažiau nei 2014 metų pabaigoje. Tai leidžia daryti prielaidą, kad Vilniaus rinkoje nebėra butų pertekliaus grėsmės, nes neparduotų butų lygis mažėja ir, tikėtina, mažės bent pirmąjį 2015 metų ketvirtį. Taip pat prognozuojame, kad 2016 metais Vilniuje vystytojai nebebus tokie aktyvūs kaip 2015 metais – per metus rinkai turėtų pasiūlyti apie 3000 naujos statybos butų, o tai yra apie 18 proc. mažiau nei 2015 metais. Net ir esant mažesnei nei 2015 metų paklausai, rinka yra pajėgi tokį kiekį įsisavinti.

### Butų pardavimai pagal mikrorajonus, 2015 metais.



Šaltinis: Inreal

### Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

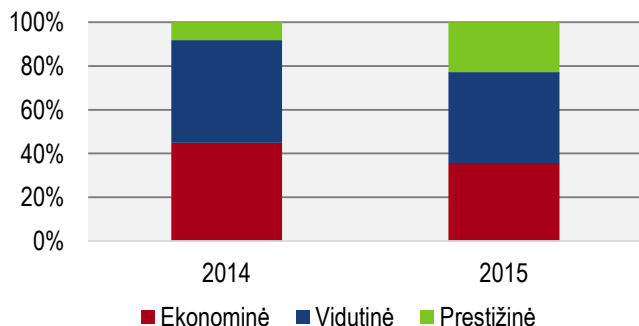
2015 metų pabaigoje Vilniuje naujos statybos butų kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo nevienodos.

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.304 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 7,5 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.696 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 0,4 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.539 EUR/kv.m ir per metus nekito.

Vieninteliame ekonominės klasės segmente buvo žymesnis metinis kainų pokytis ir siekė 7,5 proc. Tai galima sieti su pasiūlos sumažėjimu – per 2015 metus pasiūla ekonominiame segmente sumenko 18,8 proc., o tai vystytojams sudarė sąlygas į rinką paleidžiant naujus ekonominės klasės projektus taikyti aukštesnį nei vidurkis kainų lygį. Tuo tarpu vidutinės ir prestižinės klasės butų segmente dėl įtemptos konkurencijos naujos statybos butų kainos per metus beveik nepakito.

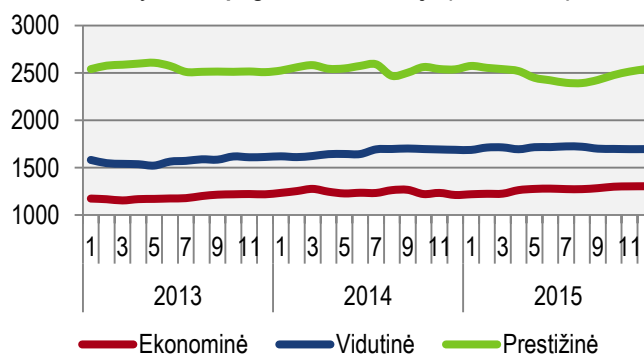
Kaip keisis naujos statybos butų kainos 2016 metais labai priklausys tiek nuo vystytojų, tiek ir nuo pirkėjų veiksmų. Panašu, kad NT plėtotojai 2016 metais yra linkę atsargiau investuoti į naujų projektų vystymą, tad didelė tikimybė, kad besitraukiant neparduotų butų „sandėliui“, galime sulaukti nežymaus 3-4 proc. kainų prieaugio.

### Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

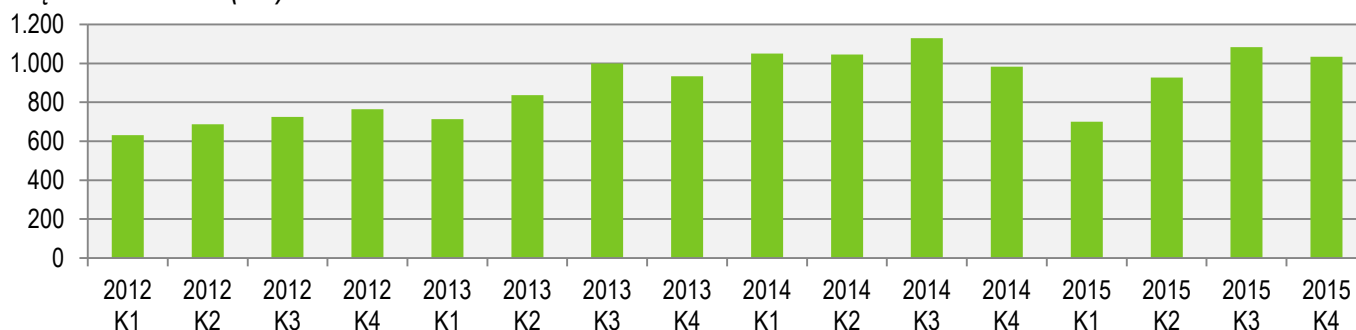
## Kauno rinka – silpna paklausa lėmė būsto rinkos susitraukimą visuose segmentuose

Kauno būsto rinkoje 2015 metai buvo prastesni nei 2014-ieji – pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo visuose segmentuose. Tačiau labiausiai tokius rodiklius nulėmė ypatingai prastas pirmasis 2015 metų ketvirtis, kai tuo tarpu likę ketvirčiai demonstravo panašius kaip 2014 metais rezultatus. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Butų segmente per 2015 metus iš viso sudaryti 3.746 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 11 proc. mažiau nei 2014 metais.
- Individualių namų segmente 2015 metais buvo stebimas pirkimo-pardavimo sandorių mažėjimas. Per 2015 metus Kauno mieste sudaryti 665 pirkimo-pardavimo sandoriai – 3,5 proc. mažiau nei 2014 metais. Kauno rajone sudaryti 685 pirkimo-pardavimo sandoriai – 0,1 proc. mažiau nei 2014 metais.
- Žemės sklypų segmente 2015 metų pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos išsiskyrė. Per apžvelgiamą laikotarpį Kauno mieste sudaryta 669 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 3,7 proc. daugiau nei per 2014 metus. Kauno rajone sudaryti 1.535 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių – 7,4 proc. mažiau nei per 2014 metus.

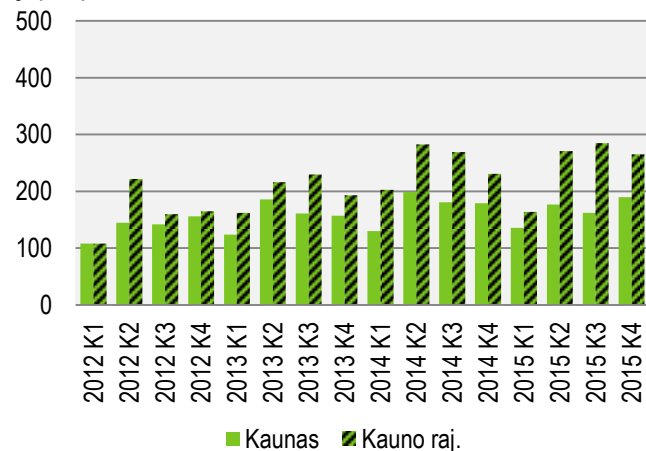
Analizuojant pirkimo-pardavimo sandorių tendencijas skirtinguose Kauno būsto segmentuose, galima teigti, kad Kaune pasiektos likvidumo „lubos“. Nepaisant to, buvo stebimas metinis kainų augimas antrinėje butų rinkoje, vidutiniškai 5-6 proc. Tuo tarpu individualių namų segmente jos išliko stabilios. Šiuo metu butų paklausa Kaune šiek tiek per maža, kad būtų galima tikėtis tvaraus kainų augimo – dabartinis pasiūlos-paklausos balansas leidžia tikėtis stabilių NT kainų laikotarpio.

### Butų sandoriai Kaune (vnt.)



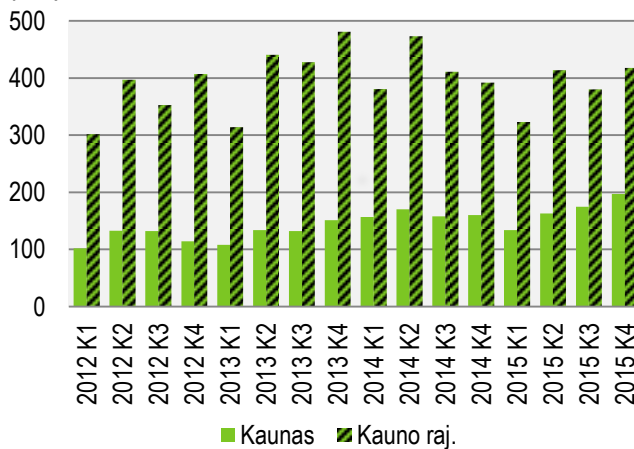
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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

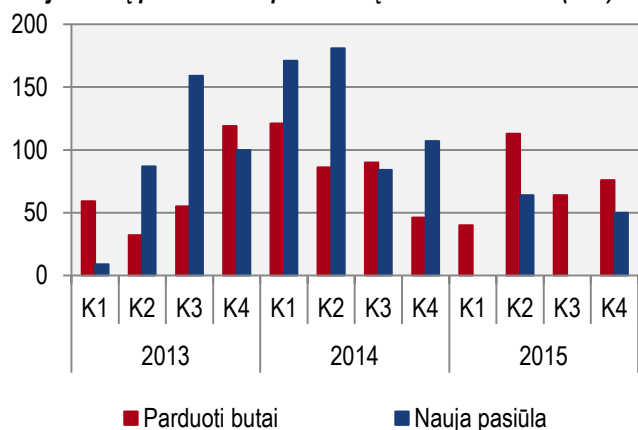


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Per 2015 metus naujos statybos butų Kaune parduota apie 290, o tai yra 14,6 proc. mažiau nei ankstesniais metais. Dar labiau sumažėjo naujų butų pasiūla – per 2015 metus rinkoje pasirodė 114 naujų butų ir tai buvo beveik 4,8 karto mažiau nei 2014

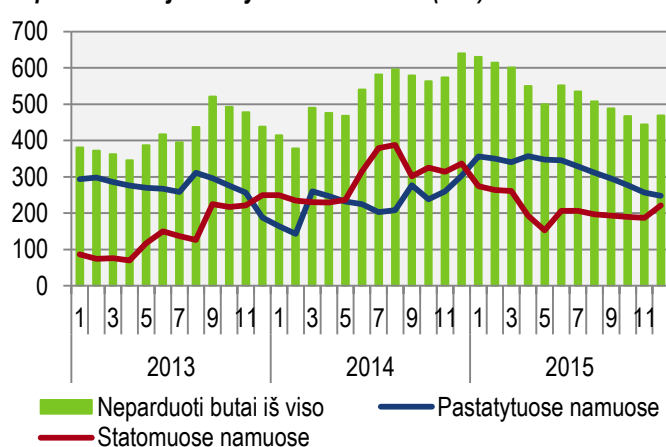
metais. Tai lėmė, kad „Inreal“ skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune 2015 metų pabaigoje sumažėjo iki 1,6. Rinkos likvidumas gana subalansuotas, tad NT vystytojams yra gana paranku vėl pradėti Kaune plėtoti naujus projektus, tačiau esant tokiam likvidumo rodikliui, reikėtų tikėtis stabilių kainų laikotarpio.

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



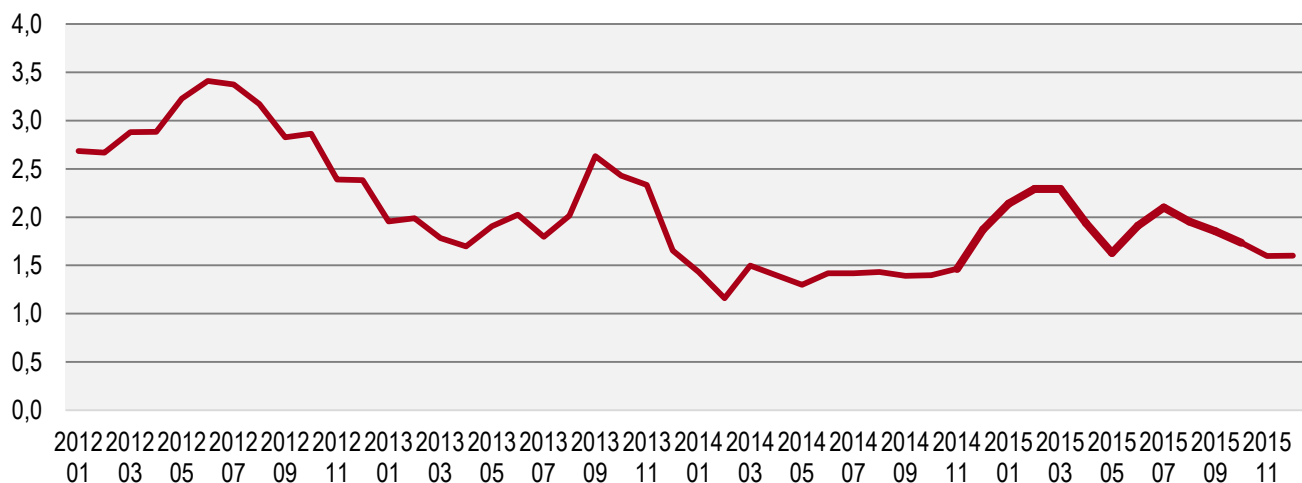
Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

#### Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



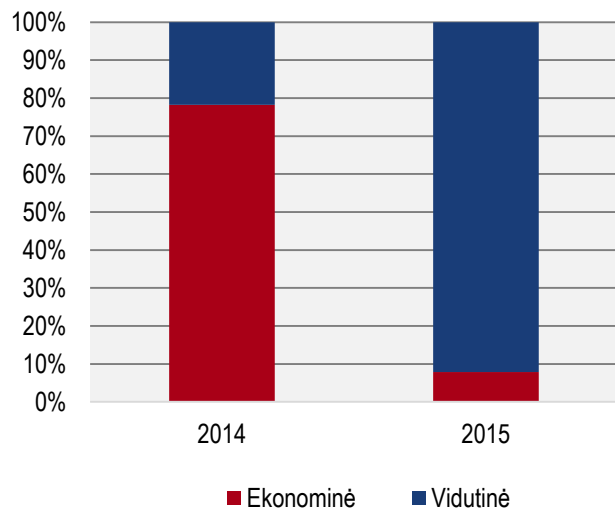
Šaltinis: Inreal

Kauno rinkoje pasiūloje buvo daugiausia ekonominės klasės butų. Atitinkamai, šio segmento pardavimai sudarė didžiausią dalį. 2015 metais naujos statybos butai Kaune brango:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.046 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2,3 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.402 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 7,6 proc.
- prestižinės klasės projektų 2015 metais Kaune nebuvo vystoma.

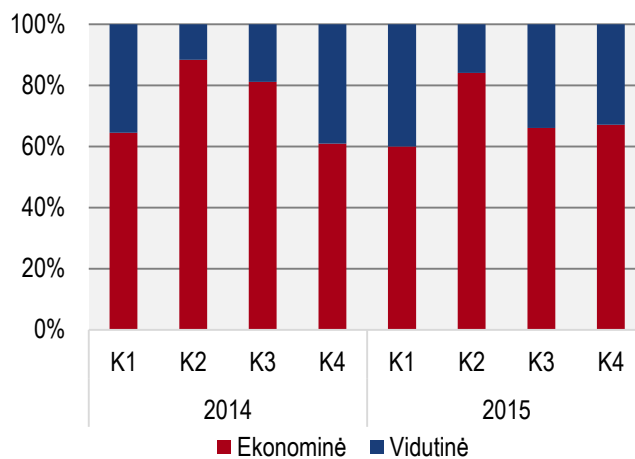
Naujos pasiūlos Kaune nebuvimas mažina konkurenciją rinkoje, tad buvo stebimas momentinis pardavimo kainų padidėjimas. Kadangi, rinka išlieka mažai aktyvi – paklausa gana silpna, tad tolimesnis kainų augimas yra sunkiai tikėtinas.

### Naujų butų pasiūla pagal klases



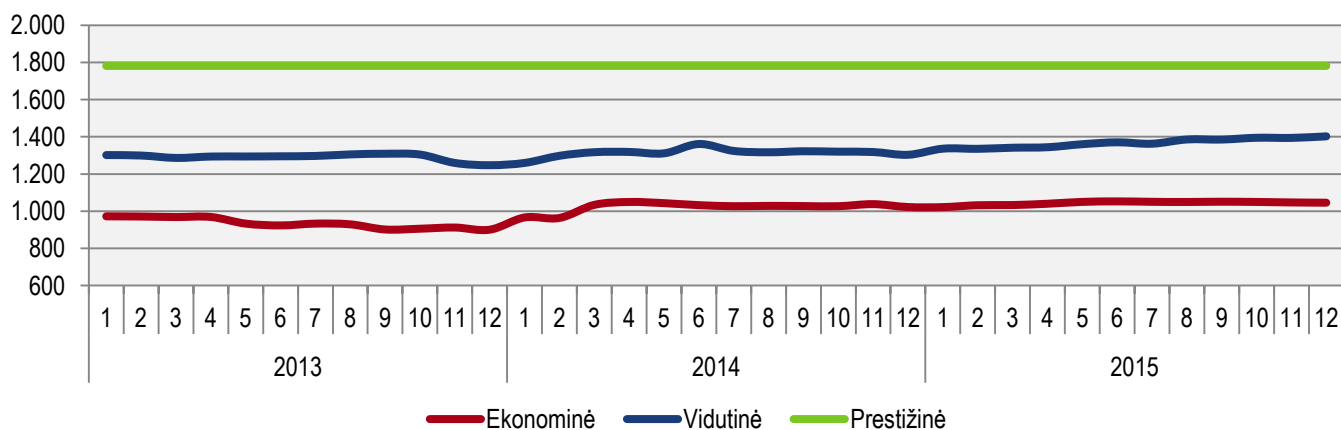
Šaltinis: Inreal

### Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

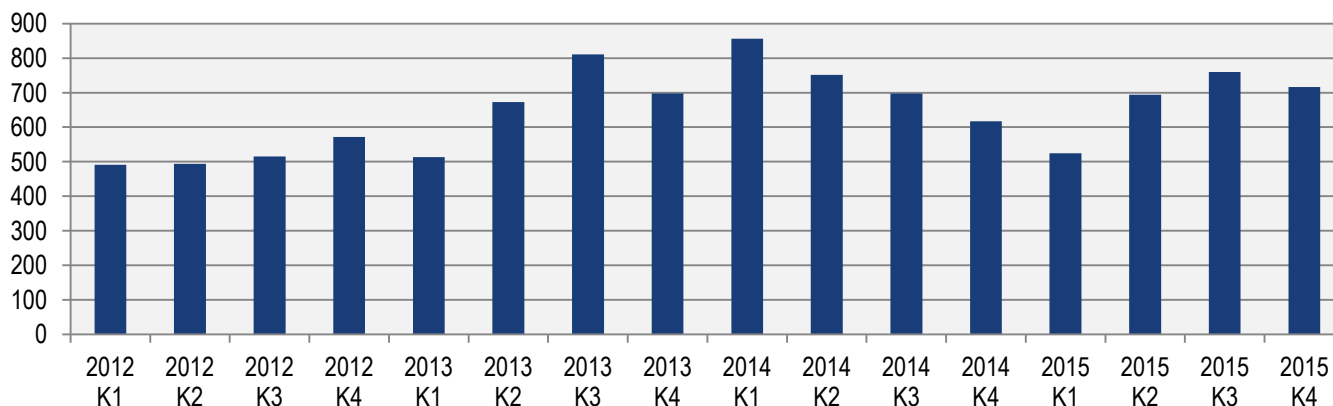
## Klaipėdos rinka – aktyvėjantis Klaipėdos rajonas kelia vis daugiau iššūkių Klaipėdos miestui

2015 metais Klaipėdos NT rinkoje pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo beveik visuose segmentuose, tačiau tokią tendenciją nulėmė ypatingai prastas pirmasis 2015 metų ketvirtis. Vėlesni ketvirčiai pademonstravo gerą rinkos likvidumą, tad pastarosios tendencijos turėtų persikelti ir į 2016 metus. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Butų segmente per 2015 metus iš viso sudaryti 2.694 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 7,8 proc. mažiau nei 2014 metais.
- Individualių namų segmente 2015 metais buvo stebimas pirkimo-pardavimo sandorių augimas. Per 2015 metus Klaipėdos mieste sudaryti 144 pirkimo-pardavimo sandoriai – 6,7 proc. daugiau nei 2014 metais. Klaipėdos rajone sudaryti 596 pirkimo-pardavimo sandoriai – 2,4 proc. daugiau nei 2014 metais.
- Žemės sklypų segmente 2015 metų pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos išsiskyrė. Per apžvelgiamą laikotarpį Klaipėdos mieste sudaryta 141 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris – 17,5 proc. daugiau nei per 2014 metus. Klaipėdos rajone sudaryti 1.654 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 1,3 proc. mažiau nei per 2014 metus.

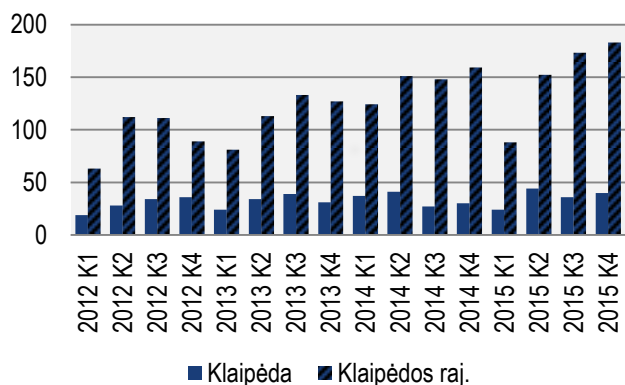
Analizuojant 2015 metų būsto pirkimo-pardavimo sandorių rezultatus, galima teigti, jog labiausiai išsiskyrė Klaipėdos rajono individualių namų segmentas. Nors metų pabaiga buvo rekordiška aktyvi, galima daryti prielaidą, kad aktyvumo „lubos“ dar nėra pasiektos, todėl 2016 metais Klaipėdos rajono individualių namų rinka turėtų būti dar aktyvesnė nei 2015 metais. Nepaisant aktyvios paklausos, rinka nuolat papildoma nauja pasiūla, tad tai neleidžia didėti individualių namų kainoms. 2015 metais Klaipėdoje didėjo tik senos statybos butų kainos – vidutiniškai 5-6 proc.

### Butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



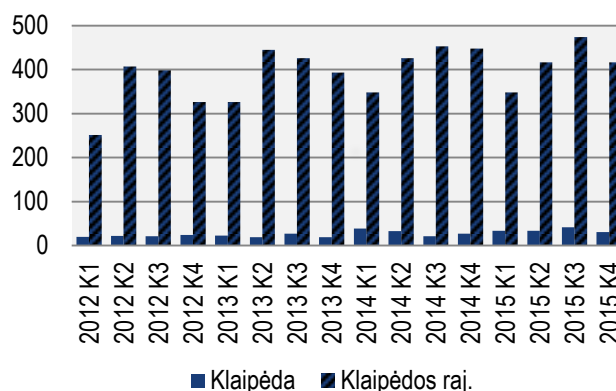
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



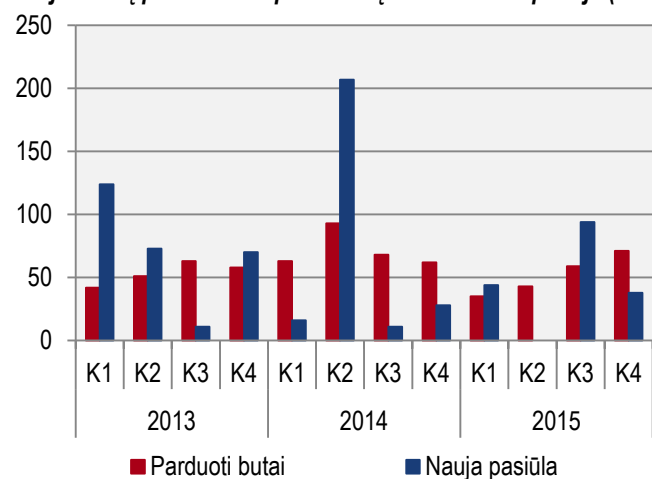
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“



Per 2015 metus vystytojai naujos statybos butų Klaipėdoje pardavė apie 210, o tai yra 27,3 proc. mažiau nei ankstesniais metais. Nenuostabu, kad investuotojai taip pat nedemonstruoja didelio aktyvumo plėtojant naujus projektus – per 2015 metus rinkai pasiūlyta 176 nauji butai, arba 32,8 proc. mažiau nei 2014 metais.

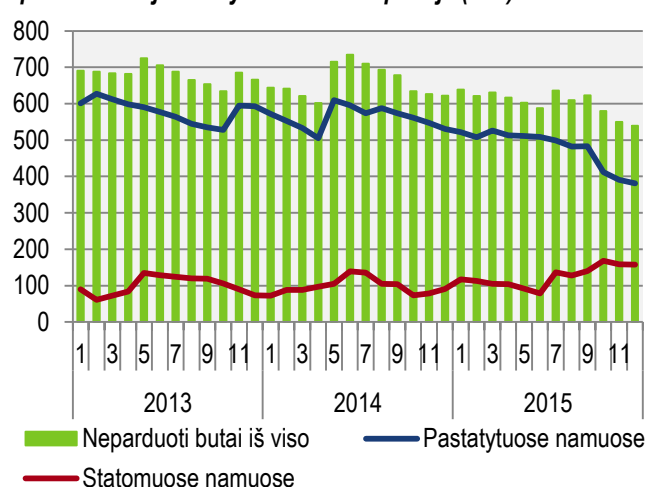
Silpni pirminės butų rinkos pardavimai lėmė, kad „Inreal“ skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje per metus pablogėjo, t.y. nuo 2,2 2014 metų pabaigoje iki 2,6 2015 metų pabaigoje. Prognozuojama, kad šis rodiklis artimiausiu metu turėtų išsilaikyti ties šia riba, tad sąlygos vystyti naujus projektus Klaipėdoje artimiausiu metu nebus palankios, nes aštrės konkurencija tarp vystytojų, didės spaudimas mažinti butų pardavimo kainas.

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



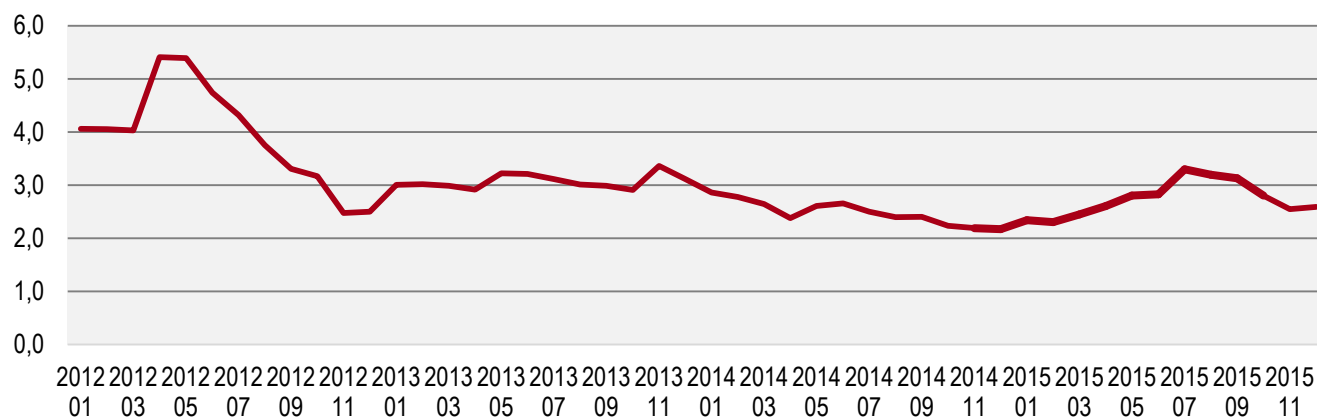
Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

**Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje**



Šaltinis: Inreal

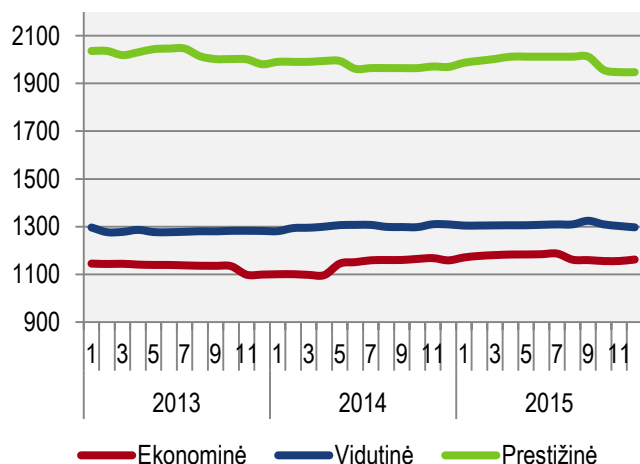
Klaipėdos rinkoje daugiausiai siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudarė didžiausią dalį. 2015 metų naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos šiek tiek skyrėsi nuo kitų didmiesčių:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.162 EUR/kv.m ir per metus nepakito.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.297 EUR/kv.m ir per metus mažėjo 0,9 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.950 EUR/kv.m ir mažėjo 1 proc.

Nežymūs naujos statybos butų kainų pokyčiai galimi dėl besikeičiančios butų pasiūlos struktūros. Tačiau prastas butų likvidumas

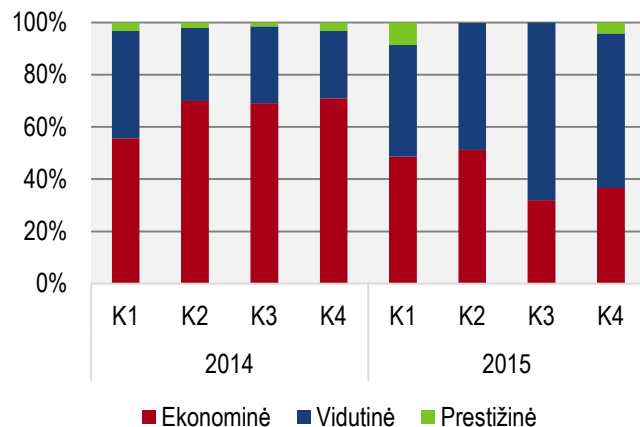
neleidžia tikėtis kainų augimo – 2016 metais greičiausiai jos išliks stabilios.

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



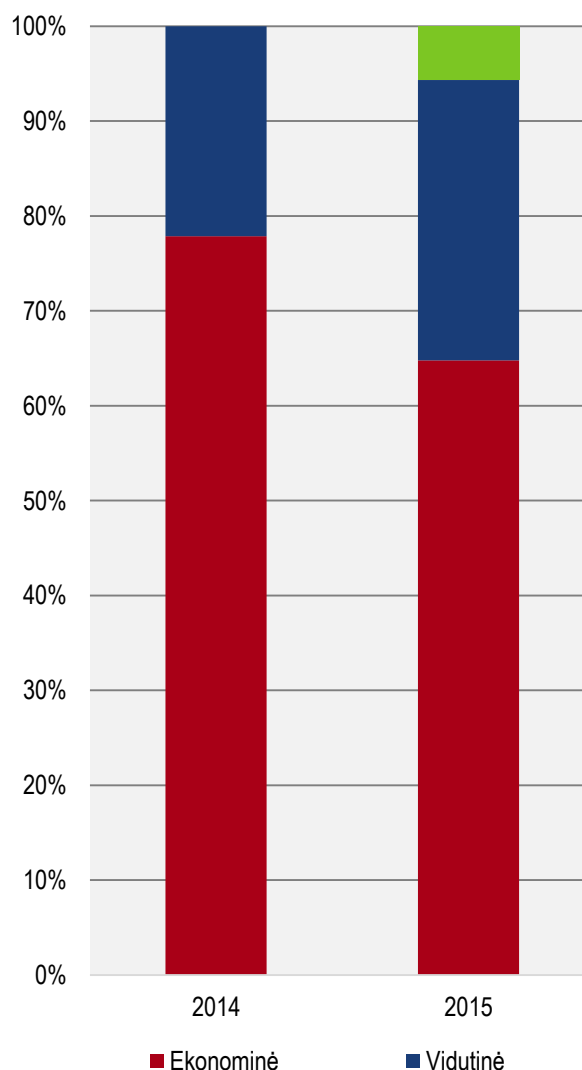
Šaltinis: Inreal

#### Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

#### Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

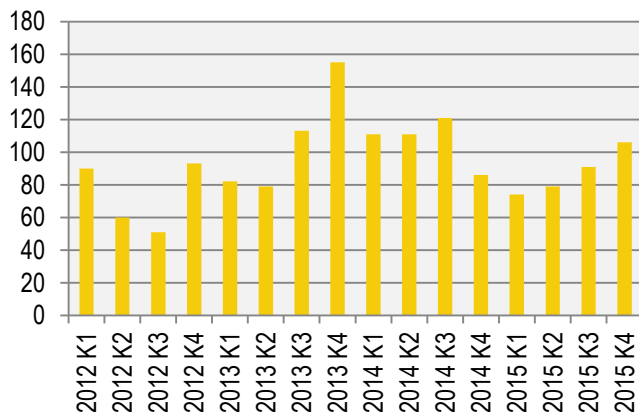
### Palangos ir Neringos rinka – Palangoje lengvas atokvėpis, Neringoje rinka išliko mažai aktyvi

Antrųjų namų segmente, Palangoje ir Neringoje 2015 metais, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius atitinkamai mažėjo 18,4 proc. ir 27,6 proc. Tiesa, Neringoje apskritai sudaroma labai nedaug sandorių, tad dėl to procentinis pokytis toks ryškus.

Pirminėje rinkoje tendencijos buvo panašios – Palangoje 2015 metais parduota 40,5 proc., o Neringoje dvigubai mažiau nei 2014 metais.

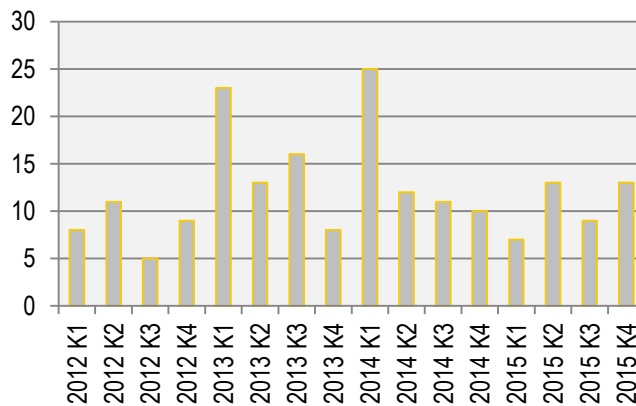
Abiejose savivaldybėse NT plėtotojų aktyvumas 2015 metais buvo ypač silpnas – Palangoje per metus pasiūlyta 132 nauji butai, t.y. 3,8 karto mažiau nei 2014 metais. Tuo tarpu Neringoje per metus nepasiūlytas nei vienas naujas butas. Palangoje vystytojų neaktyvumą labiausiai nulėmė suprastėję naujos statybos butų pardavimai.

### Butų sandoriai Palangoje (vnt.)



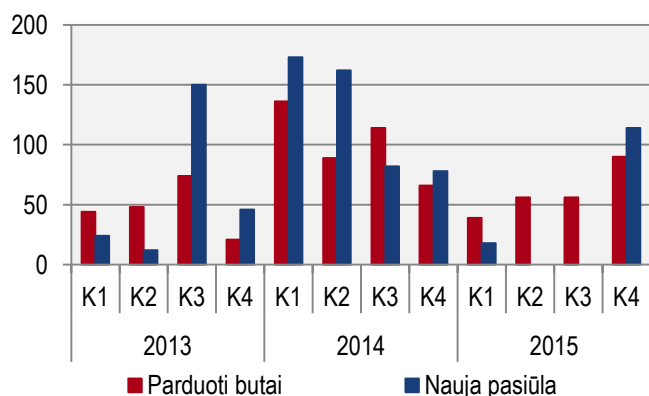
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

### Butų sandoriai Neringoje (vnt.)



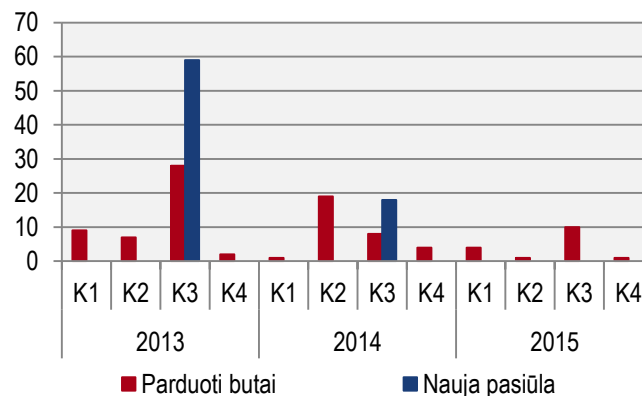
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: Inreal

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

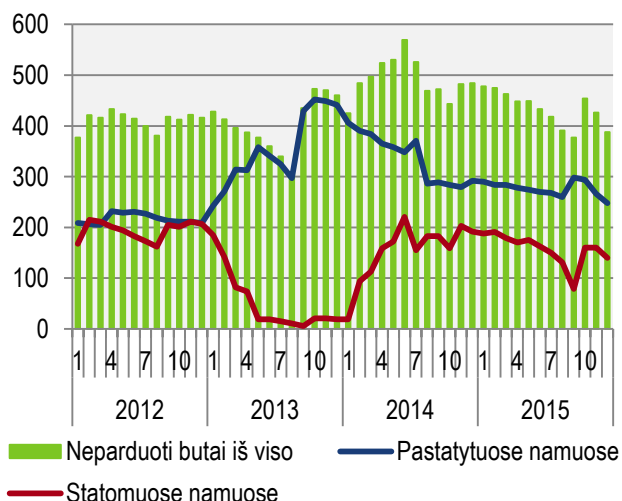


Šaltinis: Inreal

2015 metais Palangos naujos statybos butų segmente, kainos didėjo ekonominėje ir vidutinėje klasėje. Prestižinės klasės butų kainos išliko stabilios:

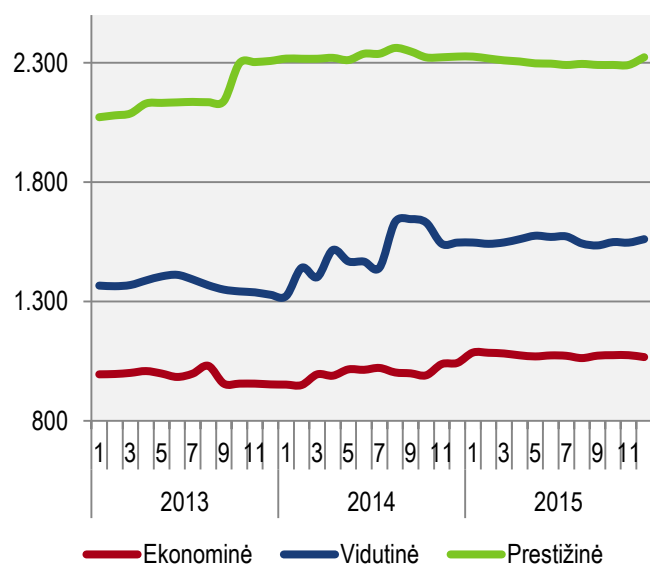
- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1067 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2,3 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1561 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 0,9 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2323 EUR/kv.m ir per metus nekito.

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



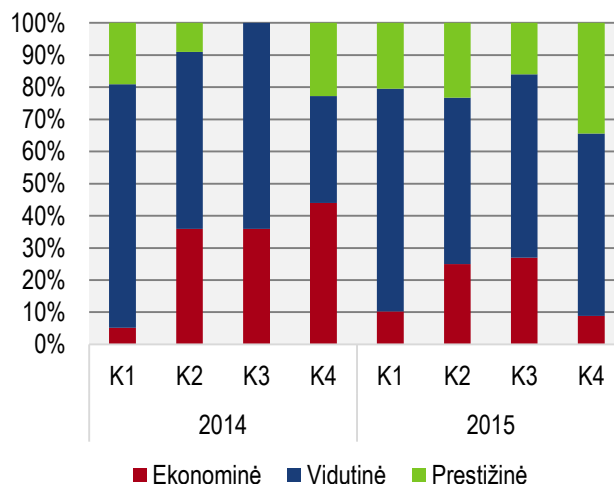
Šaltinis: Inreal

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



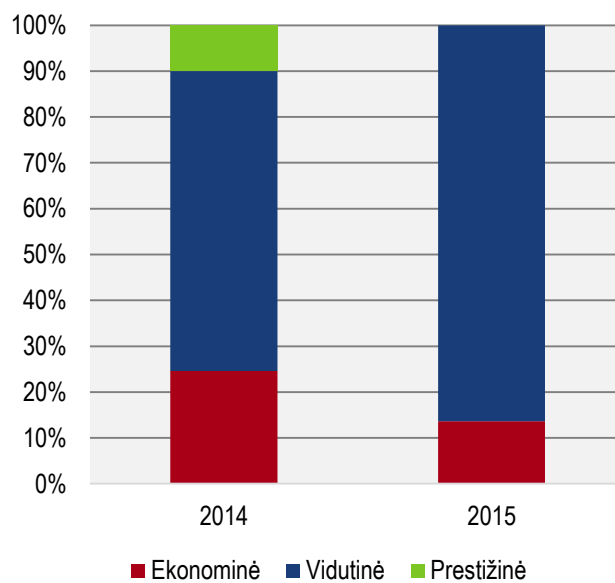
Šaltinis: Inreal

### Butų pardavimai Palangoje pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

### Naujų butų pasiūla Palangoje pagal klases



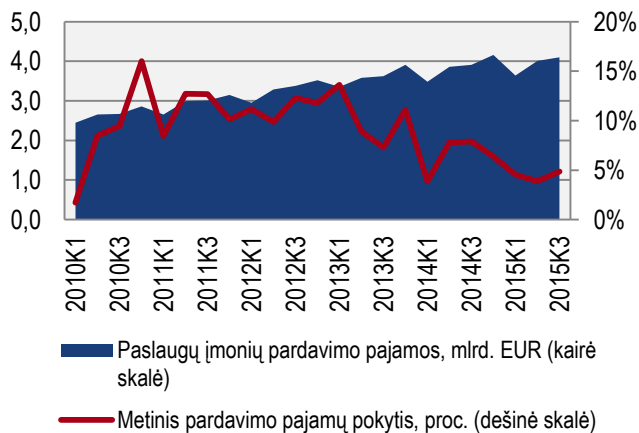
Šaltinis: Inreal

## VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2015 metais paslaugų sektoriaus įmonės išlaikė augimo tendenciją – per tris ketvirčius sektoriaus pajamos didėjo 4,4 proc., lyginant su atitinkamu 2014 metų laikotarpiu. Visgi, sektoriaus pasitikėjimo rodiklis prastėjo, o tai signalizuoja apie galimą sulėtėjimą ir šiame segmente.

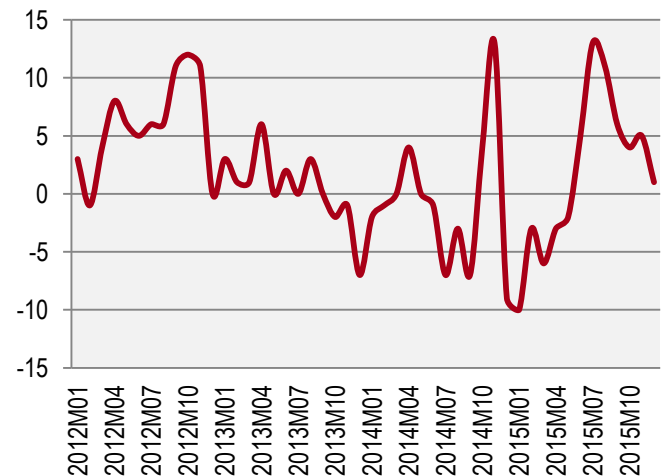
Kaip įprasta, 2015 metais verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Sostinėje 2015 metais buvo atidaryti penki nauji verslo centrai: Premium, One, Sostena BC, K29, UNIQ, kurie bendrai Vilniaus modernių biurų rinką papildė apie 37.600 kv.m ploto. 2016 metais Vilniaus rinką papildys dar bent 4 šiuo metu statomi modernūs verslo centrai su 66.900 kv.m. nuomojamo ploto. 2017 metų pradžioje rinkoje pasirodys dar bent 4 taip pat šiuo metu statomi verslo centrai su 47.500 kv.m nuomojamo ploto. Akivaizdu, kad Vilnius turėtų sulaukti rekordinio naujų verslo centrų ploto, ir rinkoje kyla vis daugiau abejonių, ar tokia aktyvi verslo centrų plėtra neišprovokuos vakansijų šuolio bei nuomos kainų korekcijų. Kita vertus, kol kas tam pagrindo labai nedaug, nes dauguma statomų verslo centrų yra sėkmingai išnuomojami dar iki baigiant statybas, ir daugumos jų nuomininkai yra stiprios užsienio įmonės, kurios plečia veiklą ir kuria naujas darbo vietas. Pavyzdžiui, verslo centras k29 atidarymo dienomis buvo visiškai išnuomotas, o verslo centras UNIQ taip pat visiškai išnuomotas dar net nebaigus statybų. Vienas didžiausių statomų verslo centrų Quadrum (North ir East) daugiau nei 50 proc. užimtas.

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



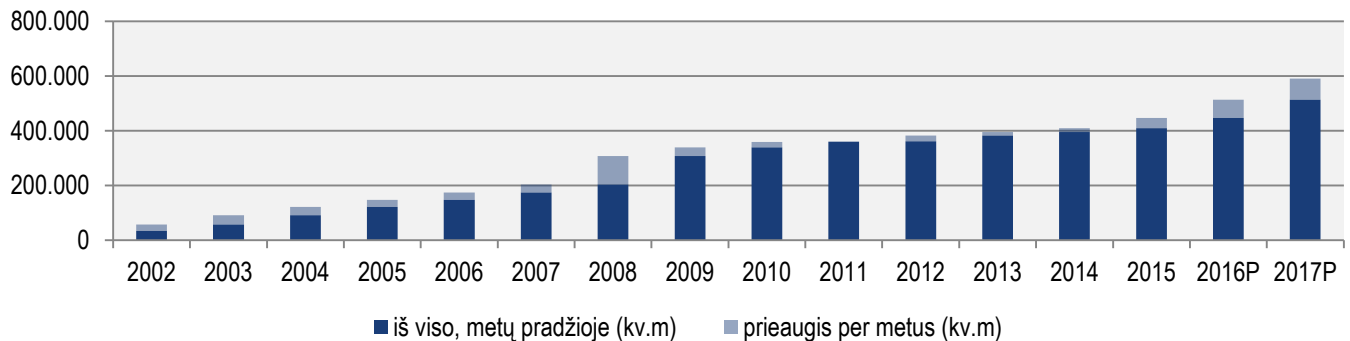
Šaltinis: Statistikos departamentas

**Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje**



Šaltinis: Statistikos departamentas

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

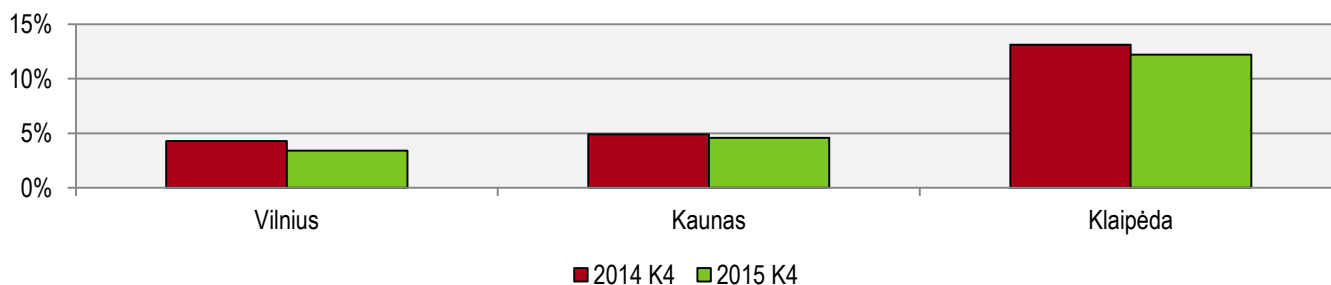


Šaltinis: „Inreal“

Nepaisant įspūdingų verslo centrų plėtros tempų Vilniuje, vakansijos per metus ne tik, kad nedidėjo, bet net šiek tiek sumažėjo – nuo 4,3 proc. 2014 metų pabaigoje iki 3,4 proc. 2015 metų pabaigoje. Tai rodo, kad paklausa moderniems biurų plotams sostinėje išlieka stipri. Visgi, nauja pasiūla, kuri pasirodys rinkoje 2016-2017 metais, greičiausiai, viršys paklausą, tad Vilniaus modernių verslo centrų segmentas neišvengs vakansijų didėjimo.

Kaune ir Klaipėdoje naujų verslo centrų plėtra tebėra vangi. Per 2015 metus Kaune atidaryti 4 nedideli nauji verslo centrai, kurie papildė Kauno modernių biurų rinką 7.150 kv.m nuomojamo ploto. 2016 metais Kaune planuojami dar du biurų pastatai, kurie rinkai pasiūlys 5.300 kv.m nuomojamo ploto. Tuo tarpu Klaipėdoje 2015 metais neatidarytas nei vienas naujas verslo centras. 2016 metų pradžioje planuojama atidaryti vieną nedidelį, 2.500 kv.m, biurų pastatą.

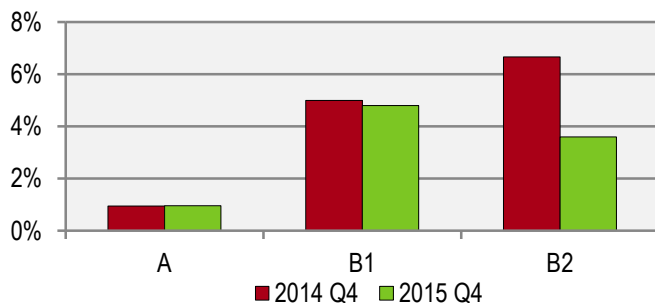
#### Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: „Inreal“

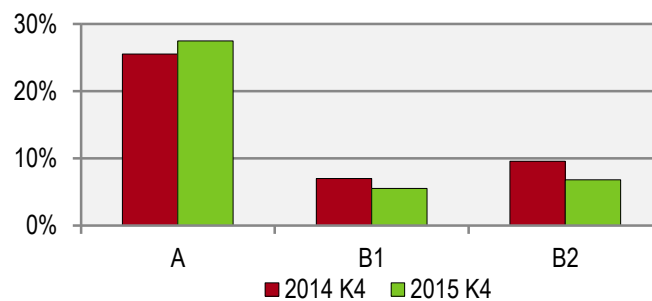
Pastaruoju metu Kauno rinkoje stebima išaugusi modernių biurų paklausa bei aktyvesnis užsienio įmonių, ypač IT ir paslaugų centrų, susidomėjimas galimybėmis čia plėtoti savo verslą. Deja, kol kas laikinojoje sostinėje nėra pakankamai laisvo modernių biurų ploto, kurį potencialūs klientai galėtų išsinuomoti,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

#### Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



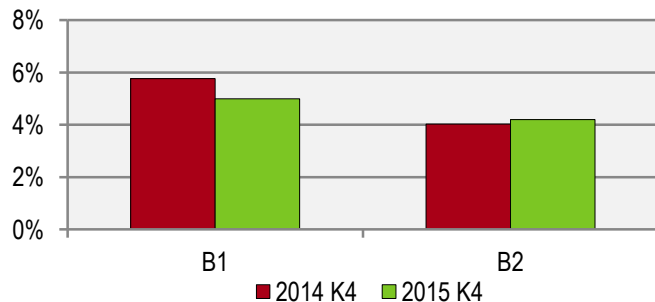
Šaltinis: „Inreal“

#### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

#### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

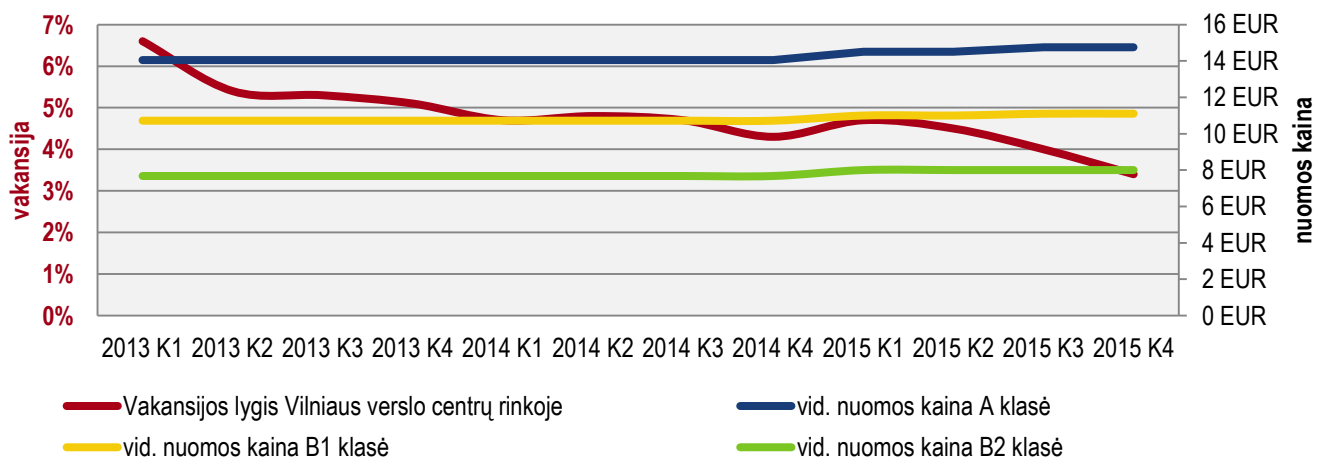
2015-2017 K1 metais atidaryti, statomi ar planuojami verslo centrai

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Premium	Vilnius	A	8.200	2015 K2
One	Vilnius	B1	6.106	2015 K2
Sostena BC	Vilnius	B1	2.300	2015 K2
K29	Vilnius	A	14.000	2015 K4
Uniq	Vilnius	A	7.000	2015 K4
Quadrum (North and East)	Vilnius	A	33.100	2016 K2
Hanner VC	Vilnius	B1	18.500	2016 K3
Hall 2	Vilnius	A	8.000	2016 K3-K4
135	Vilnius	B1	8.400	2016 K4
Narbuto VC	Vilnius	A	4.280	2017 K1
Duetto	Vilnius	B1	8.000	2017 K1
Delta	Vilnius	B1	21.000	2017 K1
Pentagon	Vilnius	B1	13.600	2017 K1
			<b>15.2486</b>	
Mikrovisatos VC	Kaunas	B1	3.500	2015
Pramonės 23	Kaunas	B1	1.550	2015
Chemijos 9D	Kaunas	B1	1.100	2015
Ožeškienės 15	Kaunas	B1	1.000	2015
Pramonės 4E	Kaunas	B1	2.000	2016
Prospekto verslo parkas (A)	Kaunas	B1	3.300	2016
Minijos g.	Klaipėda	B1	2.500	2016
			<b>14.950</b>	

Šaltinis: „Inreal“

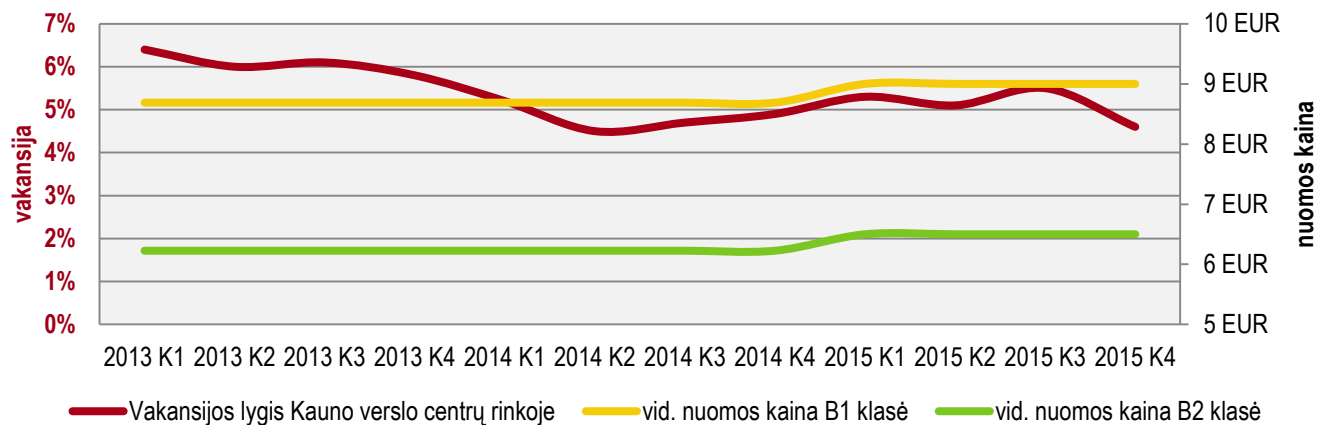
2015 metais nuomos kainos visuose didmiesčiuose išliko stabilios, nes Vilniaus rinkoje augančią paklausą patenkina naujai vystomi verslo centrai, o Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų nuomos rinka didesnio aktyvumo taip ir neišgauna.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



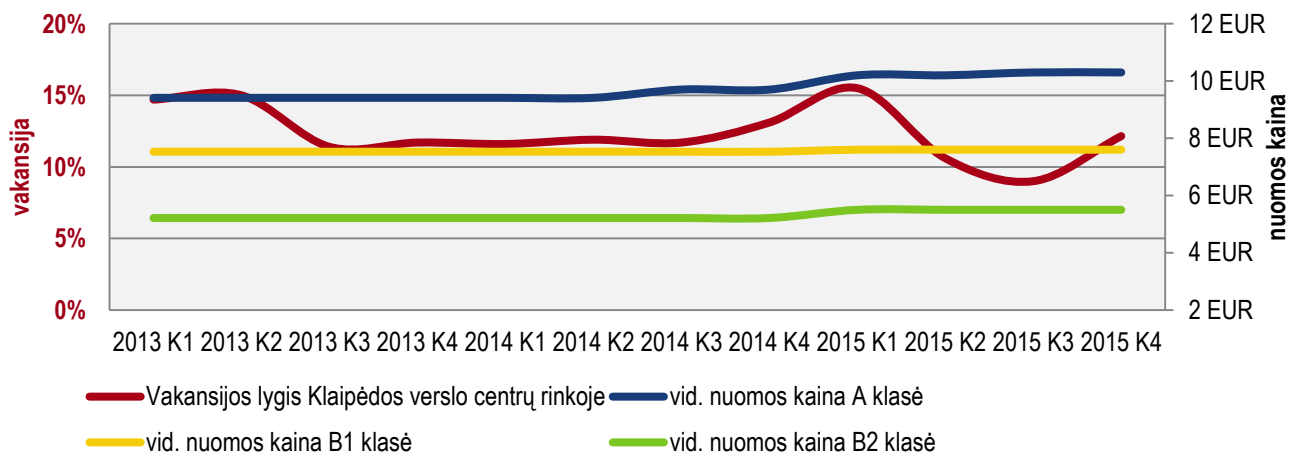
Šaltinis: „Inreal“

### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



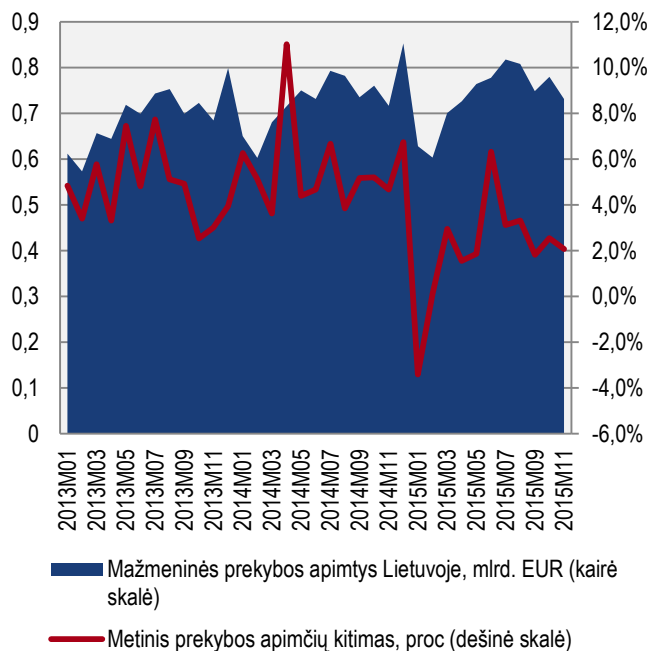
Šaltinis: „Inreal“



## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

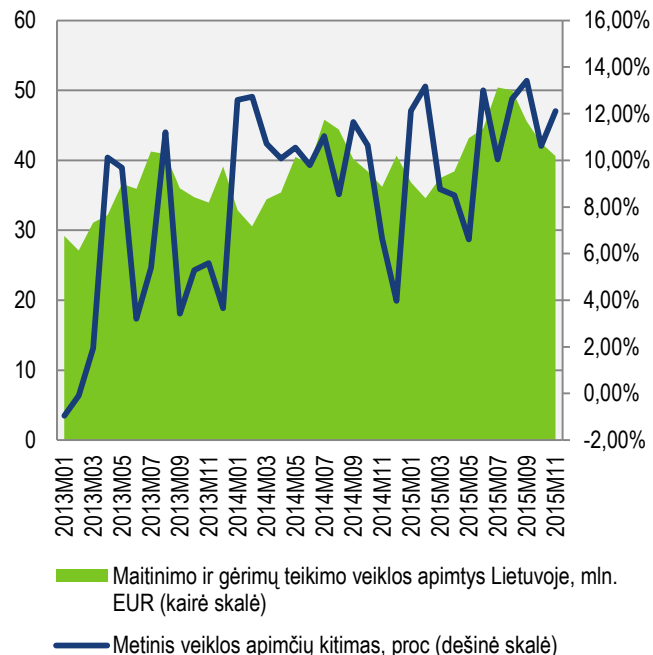
Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2015 metus, lyginant su 2014 metais, didėjo 2,1 proc. Teigiama situacija darbo rinkoje – t.y. mažėjantis nedarbas, bei didėjantys gyventojų atlyginimai leidžia daryti prielaidą, jog ir toliau turėtume stebėti nuosaikų mažmeninės prekybos augimą. Tad sąlygos investuoti į šį segmentą bus palankesnės.

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



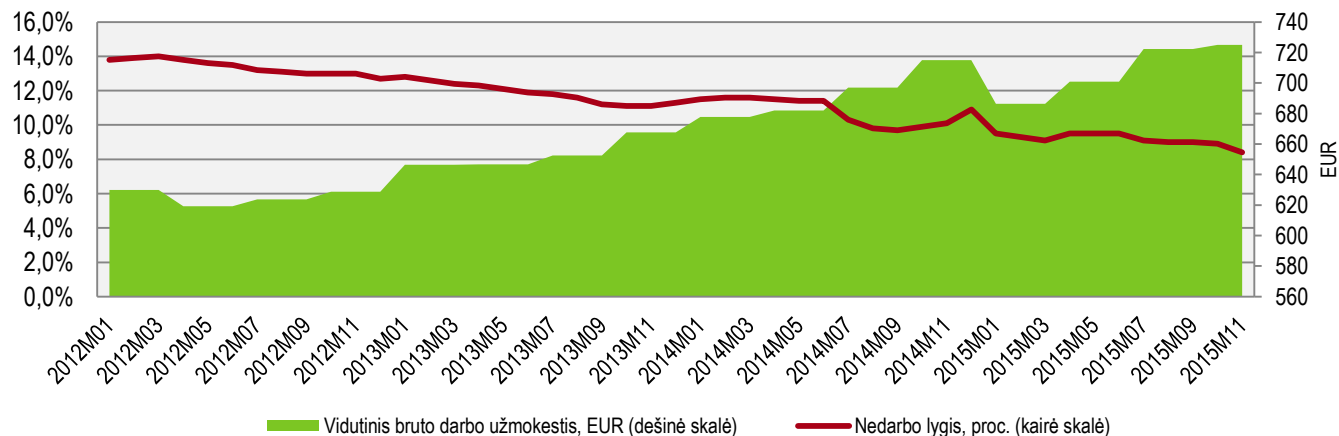
Šaltinis: Statistikos departamentas

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



Šaltinis: Statistikos departamentas

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



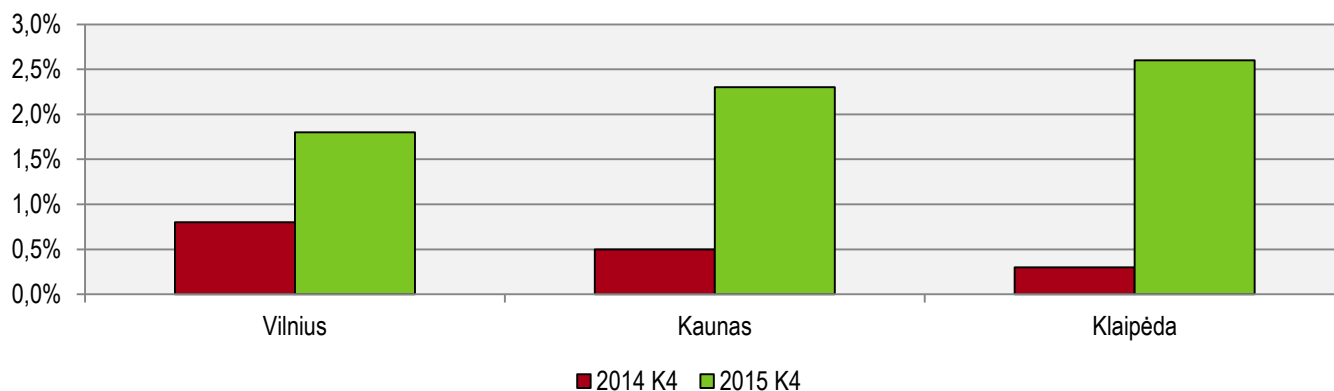
Šaltinis: Statistikos departamentas

2015 metais šalyje buvo atidaryti keturi nauji prekybos centrai – trys Vilniuje ir vienas Panevėžyje. 2016 metais Lietuvoje planuojama atidaryti taip pat keturis naujus ar išplėstus prekybos centrus.

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

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

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



Šaltinis: „Inreal“

#### 2015-2016 metais Lietuvoje pastatyti/ statomi prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m	Planuojama statybų pabaiga
Panevėžys	RYO (plėtra)	1.600	2015 K1
Vilnius	Nordika I	17.000	2015 K3
Vilnius	Rimi	5.600	2015 K4
Vilnius	PC Domus Pro (II etapas)	5.000	2015 K4
Vilnius	Nordika (II etapas)	20.000	2016 K2
Vilnius	Parkas Outlet (plėtros etapas)	3.000	2016 K2
Kaunas	Mega (plėtros etapas)	30.000	2016 K4
Vilnius	Depo	25.000	2016 K4
<b>Iš viso:</b>		<b>10.7200</b>	

Šaltinis: „Inreal“

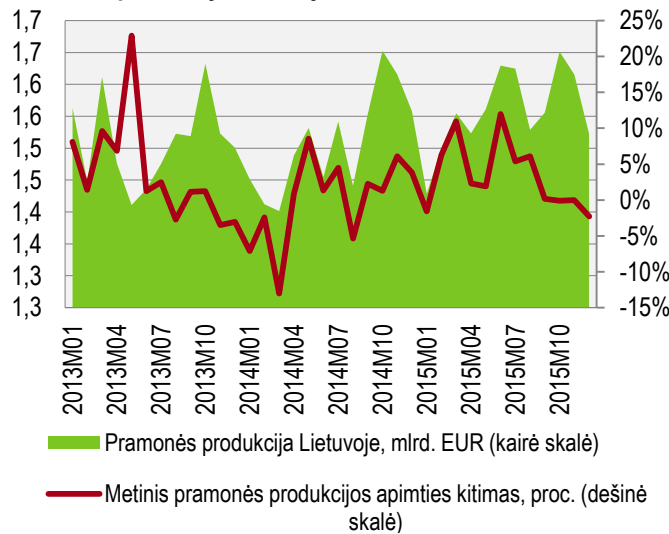
## PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

2015 metų pabaigoje pramonės sektoriaus lūkesčiai prastėjo. Kita vertus, žiūrint istoriškai, galima pastebėti, kad kiekvienais metais rudenį-žiema pramonės atstovai pasitinka niūresnėmis nuotaikomis. 2015 metų pabaigoje prastesnių lūkesčių susiformavimui įtakos galėjo turėti mažėjantis pramonės produkcijos augimas.

Analizuojant pramonės sektoriaus atstovų apklausos rezultatus dėl eksporto perspektyvų artimiausiems trims mėnesiams galima teigti, jog situacija metų pabaigoje vertinama gana negatyviai. Gerokai sumažėjo sektoriaus atstovų, kurie tikisi eksporto augimo, o atsargų lygis vertinamas kaip pakankamas, tad artimiausiu metu vargu ar pramonės sektoriaus atstovai planuotų didinti gamybinius pajėgumus.

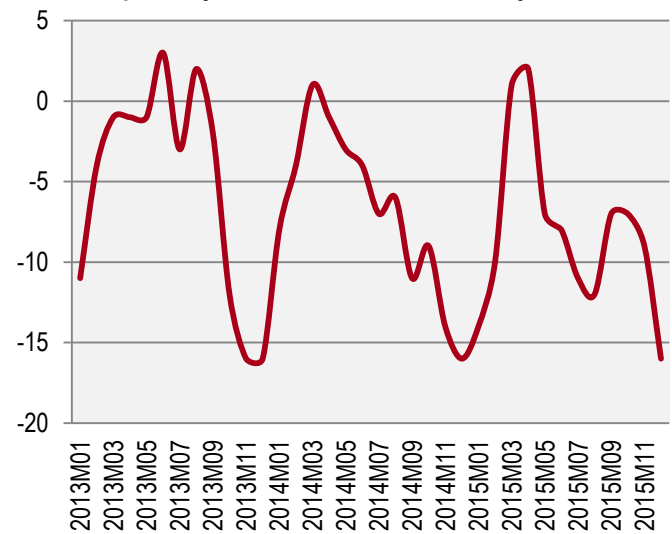
Prognozuojamas stabilizacijos laikotarpis pramonės segmente turėtų atitinkamai veikti ir sandėliavimo patalpų rinką – paklausa naujoms nuomojamos patalpoms ar *build to suit* tipo objektams, greičiausiai, taip pat mažės.

**Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR**



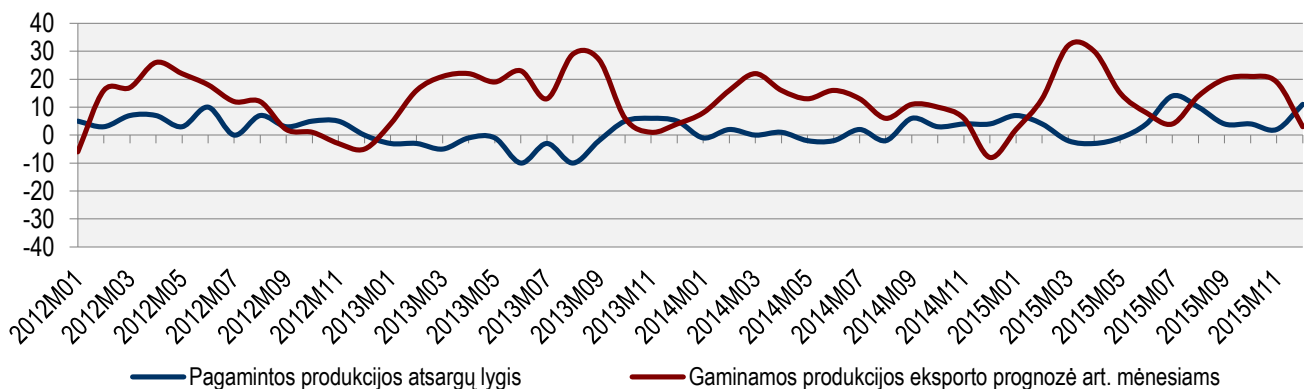
Šaltinis: Statistikos departamentas

**Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje**



Šaltinis: Statistikos departamentas

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



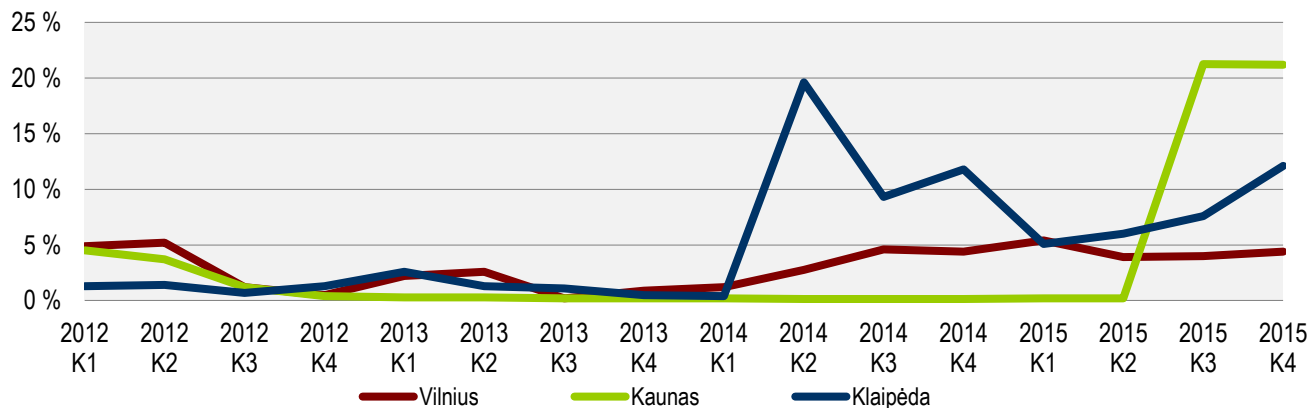
Šaltinis: Statistikos departamentas

Sandėliavimo patalpų nuomos segmente 2015 metais didžiuosiuose šalies miestuose stebimas vakansijų didėjimas.

Vieninteliame Vilniuje neišnuomotų patalpų lygis išliko stabilus nepaisant to, kad 2015 metais Vilniuje buvo atidaryti du nauji logistikos centrai, kurie rinką papildė apie 14.000 kv.m nuomojamo ploto.

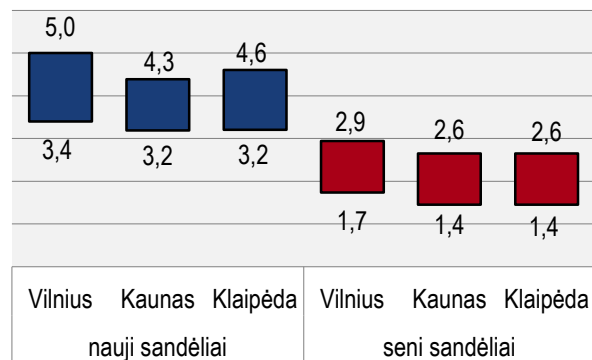
Kaune ir Klaipėdoje vakansijų rodiklis pastebimai suprastėjo. Laikinojoje sostinėje atsilaisvino apie 6.330 kv.m modernių sandėliavimo patalpų Laisvojoje ekonominėje zonoje esančiame „Kaunas terminal“ logistikos centre, o Klaipėdoje laisvų patalpų rinkai pasiūlė net keletas esamų modernių logistikos centrų. Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdoje statomi 2 modernūs logistikos centrai, papildysiantys segmento pasiūlą iki 29.000 kv.m nuomojamo ploto, t.y. iki 24 proc. visos Klaipėdos logistikos centrų pasiūlos, galima prognozuoti, kad vakansijų lygis 2016 metais bus didesnis nei 2015 metais, o tai savo ruožtu didins spaudimą sandėlių nuomotojams bei stabdys logistikos centrų plėtrą.

#### Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: „Inreal“

#### 2015 metais Lietuvoje vystomi logistikos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	Sausupio LC	10.000	2015 K4
Vilnius	LC Dobrovolės g.	4.000	2015 K4
Vilnius	Woodline LC	4.800	2016 K2
Klaipėda	Klaipėdos LEZ sandėlis	13.000	2016 K4
Klaipėda	VPA Logistics	17.500	2016 K1
<b>Iš viso:</b>		<b>49.300</b>	

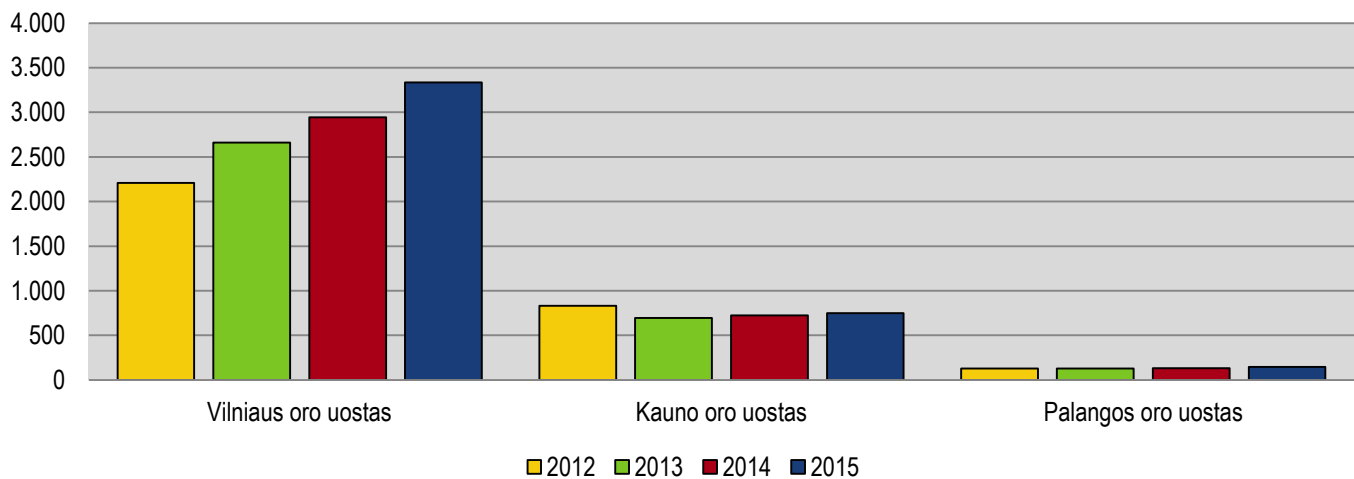
Šaltinis: „Inreal“

## TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

Nepaisant sumažėjusių turistų srautų iš Rusijos, 2015 metais išliko gerėjantys Lietuvos oro uostų bei viešbučių užimtumo rodikliai. Tai sudarė palankias prielaidas viešbučių segmento augimui Lietuvoje, o 2016 metais taip pat tikimasi tolimesnės jo plėtros.

Trys tarptautiniai Lietuvos oro uostai Vilniuje, Kaune ir Palangoje per 2015 metus kartu aptarnavo 4,23 mln. keleivių – 11,3 proc. daugiau nei per 2014 metus. Sostinėje per 2015 metus aptarnauta apie 79 proc. visų keleivių – 3,33 mln. ir tai yra 13,4 proc. daugiau nei prieš metus. Palangos oro uoste keleivių skaičiaus augimas buvo kiek mažesnis ir siekė 9,4 proc. Tuo tarpu Kauno oro uoste aptarnautų keleivių skaičius augo 3,2 proc.

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



Šaltinis: Lietuvos oro uostai

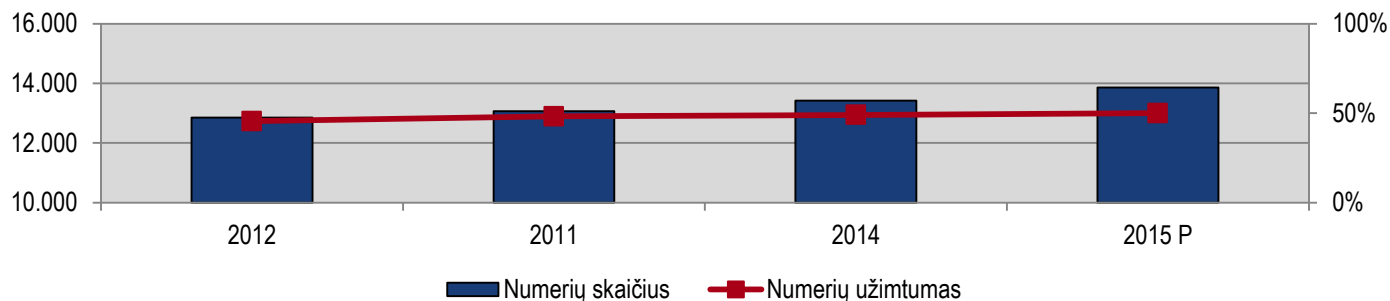
Nuosaukiai augantį keleivių skaičių Lietuvos oro uostuose lemia gerėjančios keliaujančiųjų gyvenimo bei verslo sąlygos. Reikšmingą indėlį į keleivių srautų augimą įneša ir tai, jog Lietuvoje gerinama turistinių vietų infrastruktūra, vykdoma aktyvi informacinė sklaida, o šalis vis dažniau užsienyje minima tarp rekomenduojamų aplankyti vietų.

Augantis aptarnautų keleivių skaičius Lietuvos oro uostuose taip pat yra ir gerėjančio susisiekimo oro transportu rezultatas. Per 2014 metus sostinėje veikiančios bei naujai atėjusios aviakompanijos pasiūlė net 15 naujų tiesioginių kryptų, o 2015 metais – dar bent 10, tarp kurių kryptys į Vokietiją, Švediją, Škotiją, Rusiją ir kt. Taip pat, pasinaudodamas Lietuvos oro uostų įsteigtos maršrutų plėtros programa, nuo 2016 metų veiklą pradės Ispanijos žemų kaštų oro linijos „Vueling“. Tai leis dar labiau išplėsti potencialių Lietuvos turistų geografiją.

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog 2014 m. liepos mėn. visi trys tarptautiniai oro uostai buvo apjungti įsteigiant bendrą jas valdančią įmonę. Tikimasi, kad tai padės optimizuoti oro uostų patiriamus kaštus, o tą bėgant laikui turėtų pajusti ir keleiviai – gerės oro uostų teikiamų paslaugų kokybė. Be to, yra planuojama, jog nuo 2016 metų bus pradėta formuoti nauja oro uostų veiklos strategija, pagal kurią vis daugiau pigių skrydžių bendrovių turėtų būti nukreipiamos į Kauno oro uostą, paliekant Vilniaus oro uostą aukštesnės klasės segmento aviacijos įmonėms.

Per 2015 metų tris ketvirčius Lietuvos viešbučiai apgyvendino daugiau nei 1,974 mln. svečių, iš kurių apie 55 proc. sudarė užsienio turistai. Besiplečiantys šalies oro uostai daro tiesioginę įtaką augančiam viešbučių užimtumui šalyje, kuris 2015 metų pabaigoje buvo rekordiškai aukštas ir siekė apie 50 proc.

#### Viešbučių numerių skaičius bei užimtumas Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Viešbučių segmentas buvo paveiktas ir nepalankių pasikeitimų išorinėse rinkose – 2015 metais per tris ketvirčius Lietuvos viešbučiuose apsistojančių svečių iš Rusijos dalis sumažėjo iki 10,9 proc. kai tuo tarpu 2014 metų atitinkamą laikotarpį siekė apie 16,8 proc. Daliai Lietuvos viešbučių, ypačingai savo veiklą nukreipusiuose į rytų rinkas, tai reiškė mažėjantį užimtumą, o išiečių buvo ieškoma mėginant pritraukti turistų srautus iš kitų valstybių. Persiorientavimą lengvino tai, jog į Lietuvą atvykstančių turistų skaičius iš dalies kitų krypčių (Lenkija, Latvija, Vokietija, Norvegija ir kt.) išliko augantis, todėl bendras apgyvendintų turistų skaičius šalies viešbučiuose, nepaisant situacijos Rusijoje, per 2015 metų tris ketvirčius augo 6 proc. Panašus augimas turėtų išlikti ir visam 2015 metų laikotarpiui.

2015 metais Lietuvoje ir toliau augo siūlomų viešbučių numerių skaičius kuris metų pabaigoje sieks apie 13,8 tūkst. Naujai pastatyti arba rekonstruoti viešbučiai buvo atidaryti 6 Lietuvos miestuose ir jie rinkai iš viso pasiūlė 442 numerius.

#### 2015 metais Lietuvoje atidaryti viešbučiai

Miestas	Viešbutis	Klasė	Kambariai
Klaipėda	Dunetton (rekonstruotas)	4****	20
Jurbarkas	Best Baltic Panemunės pilis	4****	13
Vilnius	City Hotels-Algirdas (rekonstruotas)	4****	63
Vilnius	Ibis Styles (rekonstruotas)	3***	92
Druskininkai	Flores	4****	48
Birštonas	Vytautas Mineral SPA	4****	166
Šventoji	Floros simfonija (rekonstruotas)	3***	40
<b>Iš viso:</b>			<b>442</b>

Šaltinis: „Inreal“

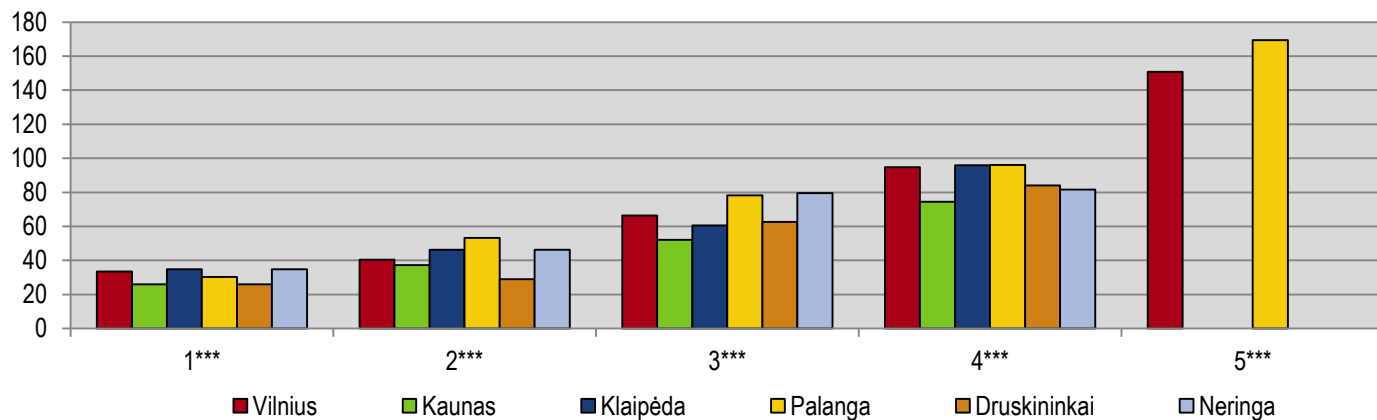
Viešbučių segmento plėtra neturėtų sustoti ir 2016 metais. 2016 metų pradžioje Vilniuje Pilies g. „MG Valda“ planuoja atidaryti naują 34 kambarių viešbutį. Į Lietuvą žengiantis Hilton viešbučių tinklas Vilniuje yra numatęs atidaryti 3 viešbučius iš kurių vienas yra suplanuotas Rinktinės gatvėje. Galimybės plėstis sostinėje taip pat dailosi Accor bei kiti užsienio viešbučių tinklai. Klaipėdos Kuršių nerijos dalyje 2016 metų viduryje duris atvers atnaujintas Smiltynės jachtklubo viešbutis, kuris pasiūlys 40 kambarių. Tuo tarpu Kaune apie naujų viešbučių vystymo planus 2015 metų pabaigoje informacijos nebuvo.

Nagrinėjant viešbučių kainas, siūlytas 2015 metais sezono metu, pastebima, jog iš analizuotų lankomiausių šalies miestų pigiausia nakvynė standartiniame dviviečiame kambaryje, priklausomai nuo viešbučio lygio, kainavo Druskininkų ir Kauno

miestuose, kur kainos svyravo nuo 26 iki 84 eurų už naktį. Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje kainų intervalas buvo didesnis – vidutiniškai nuo 32 iki 96 eurų. Lyginant su ankstesniais metais, 2015 metais kainų augimas buvo labai simboliškas ir daugiausia sietinas su naujos valiutos įvedimu.

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog pačios prabangiausios 5\*\*\*\* klasės viešbučius šalyje turi tik Vilnius bei Palanga. Juose nakvynės kainos gerokai aukštesnės – sostinėje siekė nuo 150 eurų, o Palangoje nuo 168 eurų už vieną praleistą naktį.

**Vidutinė standartinio dviviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose 2015 metų sezono metu (EUR)**



Šaltinis: „Inreal“

Viešbučių segmentas neišvengė pakitimų dėl nepalankių įvykių išorinėse rinkose, tačiau 2015 metais tai labiau lėmė pasikeitusią atvykstančių turistų struktūrą nei suprastėjusius rinkos rodiklius. Nuosaikiai gerėjantys turizmo sektoriaus rodikliai bei palanki investavimo aplinka sudaro geras sąlygas naujiems viešbučiams steigti, o seniau veikiantiems – planuoti atnaujinimus arba tolimesnę plėtrą. Tai leidžia tikėtis sėkmingo šio sektoriaus augimo Lietuvoje ir ateinančiais metais.

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

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

Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

## NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

**Nuo 2016-ųjų pradžios turėjo įsigaliooti pareiga statyti A energinio naudingumo klasės statinius, tačiau dėl situacijos rinkoje terminas buvo nukeltas į 2016 m. lapkričio 1 d.** Nuo šios datos A klasės energinio naudingumo reikalavimas yra taikomas naujai statomiems pastatams, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį ar rašytinį įgalioto valstybės tarnautojo pritarimą statinio projektui pateiktas, o kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi – statybos darbai pradėti, po 2016 m. lapkričio 1 d.

**2015 m. pabaigoje įsigaliojo atnaujinta Atsakingojo skolinimo nuostatų redakcija, kuria sugriežtinti reikalavimai kredito įstaigoms išduodant paskolas gyvenamajam būstui įsigyti, o 2016 m. pavasarį turėtų įsigaliooti ir Kredito, susijusio su nekilnojamoju turto, įstatymas, kuriuo perkeliama Būsto direktyva, nustatanti pagrindines kredito, skirto gyvenamojo būsto įsigijimui, išdavimo sąlygas.**

**Nuo 2015 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo nemažai teisės aktų pakeitimų, susijusių su nekilnojamojo turto duomenų registravimu, tarp kurių – įtvirtinta pareiga registruoti nebaigtos statybos statinius.**

**2016-ųjų pradžioje turėtume sulaukti ir atnaujinto Saugomų teritorijų įstatymo, kuriuo siekiama atlaisvinti šiuo metu įtvirtintus perteklinius nekilnojamojo turto plėtros saugomose teritorijose varžtus, o antrojoje metų pusėje – pakoreguotų Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendinių, kuriais, be kita ko, bus peržiūrimos ir teisminiuose ginčuose garsiai nuskambėjusios teritorijos.**

Nors pirminė parengiamoji medžiaga buvo parengta dar 2015-aisiais, **Žemės ūkio paskirties įsigijimo įstatymo projektas buvo priimtas tik 2016 m. sausį**, todėl jo įsigaliojimo reiktų laukti ne anksčiau nei šių metų vasarą.

2015-ieji metai nekilnojamojo turto sektoriui atnešė ir kitų svarbių permainų: įsigaliojo pataisos, numatančios įpareigojimus notarine tvarka tvirtinti NT įsigijimo per akcijas sandorius, atnaujintos viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės taisyklės suteikė asmenims teisę inicijuoti partnerystės projektus, įteisinti pramonės parkai.

**2015-ieji metais įvyko pasikeitimų ir NT rinkai svarbių mokesčių srityje. Nuo 2015 m. vidurio įsigaliojo Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo pakeitimai, kuriais įtvirtintas „atvirkštinio PVM“ mokėjimas.** Kadangi dėl taikomo „atvirkštinio PVM“ valstybės biudžete kas mėnesį kaupėsi vis didesnės sumos, susidariusios dėl PVM skirtumo, o galimybę šiuos pinigus susigrąžinti statybos bendrovės turėjo tik du kartus per metus, todėl nuo **2016 m. sausio 1 d. įsigaliojo PVM įstatymo pakeitimas, kuriuo statybos bendrovėms PVM skirtumo gražinimas galimas kas mėnesį.**

**2015-aisiais įsigaliojo atnaujintos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatos, nustačiusios 0,5 proc. tarifą fiziniams asmenims nuo nekilnojamojo turto objektų vertės, viršijančios neapmokestinamąjį dydį – 220 000 eurų. O 2015 m. rugsėjo 22 d. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimu panaikintos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatos, pagal kurias šeimos narių nekilnojamasis turtas apmokestinamas visas kartu, taikant tokią pačią neapmokestinamąją vertę, kaip ir vieno fizinio asmens, nelaikomo šeimos nariu.**

**2016-ieji yra paskutiniai metai, kuriais mokant žemės mokestį yra taikomi pereinamojo laikotarpio koeficientai.** Žemės mokesstinės vertės skaičiavimui buvo nustatytas 5 metų pereinamasis laikotarpis, kuris baigiasi būtent 2016 metais, taikant 20 procentų nuolaidą.



### **Teritorijų planavimo įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai**

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** įsigaliojo pramonės, energetikos, transporto, telekomunikacijų, turizmo, žemės ūkio, miškų ūkio bei kitiems sektoriams svarbus naujos redakcijos **Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas**, kuris, lyginant su ankstesniu reguliavimu, planavimo organizatorius įpareigoja rengti mažiau strateginio pasekmių aplinkai vertinimo dokumentų bei ženkliai sutrumpina privalomas procedūras.

Be to, šis aprašas leidžia planavimo organizatoriui ir be atrankos procedūros atlikti plano ar programos vertinimą; SPAV dokumentus visuomenė ir institucijos nagrinės tuo pačiu metu, o vertinimo subjektai – trumpesniais terminais.

**Nuo 2015 m. lapkričio 1 d.** įsigaliojo Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai. Iki nurodytos datos galiojusi Teritorijų planavimo įstatymo redakcija nuostatų dėl specialiojo teritorijų planavimo dokumentų keitimo ir koregavimo apskritai nenumatė, taigi nauja redakcija yra **išsprendžiami iki tol buvę klausimai, kokia tvarka ir procedūra privalo būti taikoma rengiant specialiųjų planų pakeitimus.**

Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimais yra pakeičiama ir papildoma **specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų rengimo tvarka**, numatant, kad specialiojo teritorijų planavimo dokumentai gali būti ir keičiami bei koreguojami. Teritorijų planavimo įstatymas taip pat papildomas nuostatomis, kad dėl specialiojo planavimo dokumento keitimo spręst atitinkamą dokumentą priėmusios valstybės ar savivaldybės institucija savo sprendimu dėl dokumento keitimo, taikant įstatyme numatytą specialiojo teritorijų planavimo procesą ir tą pačią dokumento tvirtinimo procedūrą.

### **Statybos įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai**

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** įsigaliojo statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ pakeitimai, kurias keičiamos reglamente įtvirtintos sąvokos – **atsisakoma sąvokos „statinių grupė“ ir įtvirtinamos naujos: pastato bendras plotas, pastato naudingas plotas, pastato tūris ir šilta atitvara.** Taip pat atitinkamai pakeičiamos techninio, darbo ir techninio darbo projektų sąvokos bei techninių specifikacijų rengimo apimty.

Svarbu tai, kad nuo pakeitimų įsigaliojimo, pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirties keitimo projektu, kai nereikia atlikti rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbų, **privalo būti nustatyti ir įgyvendinti kiti sprendiniai**, jei naujai paskirčiai teisės aktais nustatyti griežtesni reikalavimai (automobilių saugojimo vietų skaičiaus, inžinerinių tinklų, vaikų žaidimų aikštelių, želdynų ir kiti).

**2015 m. birželio 23 d.** priimtu Statybos įstatymo pakeitimu **išplėstas sąrašas atveju, kada nenustatomi minimalūs privalomi pastatų energinio naudingumo reikalavimai.** Įsigaliojus šiam pakeitimui minimalūs privalomi pastatų energinio naudingumo reikalavimai nenustatomi avarinės būklės pastatams, kurių atnaujinimas sąnaudų atžvilgiu, skaičiuojant per apytikrą avarinės būklės pastatų ekonominio gyvavimo ciklą, būtų nenaudingas.

**Nuo 2015 m. lapkričio 1 d.** įsigaliojusiu Statybos įstatymo pakeitimu **nustatomas naujas reikalavimas statybos užbaigimo procedūroms** – statinį ir daiktines teises į jį privaloma įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo statybos užbaigimo akto dienos, deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimo ir įregistravimo dienos, o tais atvejais, jei deklaracija netvirtinama ir neregistruojama – nuo jos pasirašymo dienos.

Keičiama ir **nebaigtų statinių registravimo tvarka**: nebaigtas statyti ar rekonstruoti statinys ir daiktinės teisės į jį ne vėliau kaip per tris metus nuo statybą leidžiančio išdavimo pradžios turi būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Anksčiau galiojusi Statybos įstatymo redakcija apskritai nenumatė termino, per kurį turėtų būti registruojami nebaigti statyti statiniai.

Taip pat iki įstatymo įsigaliojimo baigti statyti, pradėti ir ilgiau kaip trejus metus nebaigti, tačiau Nekilnojamojo turto registre neįregistruoti statiniai ir daiktinės teisės į juos turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ne vėliau kaip per vienerius metus nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos.

**Nuo 2016 m. balandžio 1 d.** įsigalios dar vienas Statybos įstatymo pakeitimas, pagal kurį statybos ar rekonstravimo projektų sprendinių atitiktį nustatytiems reikalavimams Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka pagal kompetenciją tikrins nebe visuomenės sveikatos centrai apskrityse, o Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

**2015 m. gruodžio 10 d.** priimti Aplinkos ministro įsakymai dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“ ir statybos techninio reglamento STR 2.05.01:2013 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas“ pakeitimų, kuriais **atidėtas nuo 2016 metų pradžios turėjęs įsigalioji reikalavimas, nurodantis, kad naujai statomi pastatai turi atitikti A energinę klasę.** Atliktais pakeitimais patikslintas reikalavimo A energinio naudingumo klasės pastatams įsigaliojimo laikas ir sąlygos.

Aplinkos ministrui pakeitus statybos techninius reglamentus, numatyta, kad A klasės energinio naudingumo reikalavimas taikomas naujai statomiems pastatams, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį ar rašytinį įgalioto valstybės tarnautojo pritarimą statinio projektui pateiktas po 2016 m. lapkričio 1 d., o kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi – statybos darbai pradėti po 2016 m. lapkričio 1 d. Tuo tarpu pagal anksčiau galiojusią tvarką, reikalavimas pasiekti A energinio naudingumo klasę būtų taikomas pastatams, kuriems leidimas statybai išduotas po 2016 m. sausio 1 d. arba, jei neprivalomi statybą leidžiantys dokumentai, statybos darbai pradėti po 2016 m. sausio 1 d.

### ***Nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimai***

**Nuo 2015 m. lapkričio 1 d.** įsigaliojo Nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimai, kuriais **papildyta prašymų įregistruoti daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus padavimo tvarka.** Pavyzdžiui, kai nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą, šio areštas ar nuoma atsiranda po to, kai sandoris patvirtinamas notaro, prašymai įregistruoti daiktines teises, jų suvaržymus, juridinius faktus ar kitus dokumentus, patvirtinančius šių faktų atsiradimą, teritoriniam registratoriui gali būti perduodamas tik iš notaro biuro nuotolinio ryšio priemonėmis (perduodant duomenis tiesiogiai Nekilnojamojo turto registru).

Taip pat asmenys, iki Nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimų įsigaliojimo datos (2015 m. lapkričio 1 d.) – įgiję, bet Nekilnojamojo turto registre neįregistravę daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą, šių teisių suvaržymų ar juridinių faktų, prašymus dėl jų teritoriniam registratoriui privalo pateikti per vienerius metus nuo šio įstatymo pakeitimo įsigaliojimo dienos.

### ***Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo pakeitimai***

**Nuo 2015 m. lapkričio 1 d.** įsigaliojo Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo pakeitimai, kuriais yra **patikslinama nekilnojamojo turto kadastro objekto samprata:** nekilnojamojo turto kadastro objektas apibrėžiamas kaip statinys (įskaitant ir nebaigtus statyti), kurio statybai reikalingas statybos leidimas ar kitas teisėtas dokumentas, leidžiantis statybą. Iš iki 2015 m. lapkričio 1 d. galiojusios formuluotės panaikinamos „laikino statinio“ bei „nesudėtingo statinio“ sąvokos. Taip pat **išplečiami atvejai, kada yra keičiami kadastro duomenys.** Tai bus galima daryti ir Statybos įstatymo numatytais atvejais.

Nauja ir tai, kad tais atvejais, kai duomenų įrašymas ar jų keitimas yra siejamas su mokesčių administravimu, tokią teisę pateikti prašymą turi ir mokesčių administratorius. Anksčiau tai galėjo daryti tik nekilnojamojo daikto savininkas ar asmuo, kuris jį valdo patikėjimo teise.

**Nuo 2016 m. gegužės 1 d.** įsigalios Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo pakeitimai, susiję su **reikalavimais nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantiems asmenims, jų teisėmis ir pareigomis.** Taip pat nustatyta, kad kadastro žemėlapis apima ne tik Lietuvos Respublikos teritoriją, bet ir jos išskirtinę ekonominę zoną ir kontinentinį šelfą Baltijos jūroje.

### ***Žemės įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai***

**2015 m. gruodžio 3 d.** priimtas Žemės įstatymo pakeitimas, kuriuo **išplėstas sąrašas, kada valdžios institucijos turi teisę išnuomoti valstybinę žemę be aukciono.** Numatyta, kad valstybinė žemė be aukciono gali būti išnuomota ir tuo atveju, kai jos reikia regiono socialinės, ekonominės plėtros ir (arba) infrastruktūros projektams, kuriuos regiono plėtros tarnyba Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pripažįsta regioninės svarbos projektais, įgyvendinti.

**Nuo 2016 m. gegužės 1 d.** įsigalios Žemės įstatymo pakeitimai, kuriais **išplečiama šio įstatymo paskirties apimtis** – įstatymas taikomas tiek visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, tiek ir jos išskirtinėje ekonominėje zonoje bei kontinentiniame šelfe Baltijos jūroje, taip pat pakeistos su žemėtvarkos planavimo dokumentus rengiančių asmenų kvalifikacija susijusios nuostatos.

**2016 m. sausio 19 d.** užregistruotas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. II-1314 pakeitimo įstatymo projektas, kuriuo **siekama nauja redakcija išdėstyti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymą bei numato eilę įstatymo nuostatų pakeitimų.**

Projektu siūloma numatyti įstatymo taikymo išimtį žemės konsolidacijos metu, siekiant reguliavimo aiškumo, aiškiai apibrėžti, kokie asmenys gali įsigyti žemės ūkio paskirties žemę tokiais pat sąlygomis kaip Lietuvos piliečiai, koreguoti esamus reikalavimus žemės ūkio paskirties žemės įgijėjams, numatant daugiau alternatyvų, įtvirtinti nuostatas dėl sutuoktiniams bendrai išduodamo leidimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Taip pat – prailginti terminą, per kurį kredito įstaiga turi realizuoti jai perduotą žemės sklypą, nustatyti išimtį, pagal kurią įstatymo nuostatos dėl didžiausio galimo įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės ploto Lietuvos teritorijoje netaikomos, kai žemės sklypų perleidimo sandoriai yra sudaromi tarp tarpusavyje susijusių asmenų.

Manytina, kad šiais bei kitais įstatymo pakeitimais bus užtikrintas reguliavimo aiškumas bei sudarytos palankesnės sąlygos žemės ūkio veiklai ir jos plėtrai.

### ***Nekilnojamojo turto įsigijimas per akcijų sandorius***

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** pradėti taikyti **vertybinių popierių sandorių sudarymo tvarkos pakeitimai**. Seimas priėmė prieštarai vertinamus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo bei Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimus, kuriais numatyta privaloma notarinė forma uždarytų akcinių bendrovių akcijų pirkimo–pardavimo sutartims, kai parduodama 25 procentai ar daugiau uždarosios akcinės bendrovės akcijų arba parduodamų akcijų kaina yra didesnė kaip 14 500 eurų.

Pakeitimais **siekama sumažinti fiktyvių ir apsimestinių sandorių sudarymą civilinėje teisės apyvaroje**. Notariniai sandoriai padės užtikrinti sandorio teisėtumą, kadangi notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kuriam pavesta užtikrinti, kad civilinių teisinių santykių srityje nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų.

Įpareigojimai notarine tvarka tvirtinti akcijų sandorius neabejotinai turi reikšmės ne tik bendrovių, tačiau nekilnojamojo turto rinkoms. Iki šių pakeitimų įsigaliojimo, vieni reikšmingiausių privalumų, vykdant nekilnojamojo turto perleidimo sandorius, rinkti akcijų, o ne turto, sandorio formą, buvo galimybė sandorio šalims laisvai susitarti dėl norimų sandorio sąlygų, o taip pat išvengti notarinių kaštų.

### ***Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai***

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** įsigaliojo Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai, kuriais remiantis **sudarytos palankesnės sąlygos investuotojams**.

Remiantis minėtais pakeitimais, **tais atvejais, kai dar nėra įsteigta LEZ valdymo bendrovė, laisvųjų ekonominių zonų (toliau – LEZ) teritorijos, išskyrus žemės sklypus skirtus infrastruktūrai, gali būti išnuomojamos investuotojams**. Vėliau, LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus ar jų dalis išnuomojus LEZ valdymo bendrovei, investuotojams, tapusiems LEZ įmone, **turi būti sudarytos ne prastesnės žemės nuomos sąlygos nei jos buvo iki LEZ teritorijoje esančių žemės sklypų ar jų dalių išnuomojimo LEZ valdymo bendrovei**.

Taip pat įtvirtinta, kad statiniai ir infrastruktūros objektai, esantys valstybės (savivaldybės) nuosavybe, gali būti išnuomoti, perduoti naudotis panaudos pagrindais arba parduoti būtent LEZ valdymo bendrovei, kas ankstesnėje įstatymo redakcijoje nebuvo numatyta.

### ***Su viešojo ir privataus sektorių partneryste susijusių teisės aktų pakeitimai***

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** įsigaliojo Vyriausybės nutarimo Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“ pakeitimai, kuriais buvo pakeistos viešojo ir privataus sektorių partnerystės (toliau – **VPSP**) projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės. **Pakeitimai iš esmės skirti spręsti pagrindines VPSP projektų įgyvendinimo procedūrinės problemas** – ilgą ir lėtą proceso trukmę, sudėtingas, neaiškias ir stringančias VPSP procedūras.

Pakeitimais numatytas Centrinės projektų valdymo agentūros ir Lietuvos statistikos departamento dalyvavimas rengiant VPSP projektus, keičiamos VPSP projektų rengimo procedūros. Taip pat numatoma, kad partnerystės projekto įgyvendinimas turi būti numatytas galiojančiuose strateginiuose veiklos planuose ir (arba) tarpinstituciniuose veiklos planuose, ir (arba) savivaldybių vidutinės arba trumpos trukmės strateginio planavimo dokumentuose.

**Nuo 2015 m. vasario 1 d.** įsigaliojo Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo pakeitimas, kuriuo **privatiems subjektams suteikta teisė inicijuoti (pasiūlyti įgyvendinti) viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektus** Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, o įgalios viešojo sektoriaus institucijos turės priimti sprendimus dėl siūlomų iniciatyvų.

**Nuo 2015 m. lapkričio 1 d.** įsigaliojo Respublikos investicijų įstatymo pakeitimai, kuriais **sureglamentuotas pramonės parko steigimas, jame veikiančių ūkio subjektų veikla ir investavimas**. Tokiais pakeitimais siekiama didinti šalies ūkio konkurencingumą ir kurti naujas darbo vietas, o tuo pačiu ir kurti Europos Sąjungos standartus atitinkančią pramonę.

### ***Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai***

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** įsigaliojo Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai, pagal kuriuos **nuo 2015 m. sausio 1 d. fiziniams asmenims taikomas 0,5 proc. dydžio mokesčio tarifas**.

Nekilnojamojo turto mokestį fiziniai asmenys privalo mokėti už nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojo turto objektų vertę, viršijančią neapmokestinamąjį dydį – 220 000 eurų. Tuo tarpu šeimoms, auginančioms tris ir daugiau vaikų (įvaikių) iki 18 metų, ir šeimoms, auginančioms neįgalų vaiką (įvaikį) iki 18 metų, taip pat vyresnį neįgalų vaiką (įvaikį), kuriam nustatytas specialusis nuolatinės slaugos poreikis, neapmokestinamo nekilnojamojo turto vertė didinama 30 procentų, t. y. iki 286 000 eurų.

**2015 m. rugsėjo 22 d.** Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimu pripažinta, kad Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostata, pagal kurią šeimos narių nekilnojamas turtas apmokestinamas visas kartu, taikant tokią pačią neapmokestinamąją vertę, kaip ir vieno fizinio asmens, pagal šį įstatymą nelaikomo šeimos nariu, turtui, prieštarauja Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintam asmenų lygiateisiškumo principui ir 38 straipsnio nuostatomis, kuriomis šeimai, motinystei, tėvystei ir vaikystei užtikrinama valstybės apsauga ir globa.

### ***Žemės mokesčio įstatymo pakeitimai***

Pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymą, žemės mokestį skaičiuojant nuo rinkos vertės, **taikomi pereinamojo laikotarpio koeficientai**. Žemės mokestinės vertės skaičiavimui nustatytas 5 metų pereinamasis laikotarpis. 2015 m. galiojo 40 proc. vertės koeficientas, **2016 metais jis yra sumažinamas iki 20 procentų**. 2017 m. žemės mokestis bus mokamas nuo visos vertės.

**Nuo 2016 m. sausio 1 d.** įsigaliojo Žemės mokesčio įstatymo pakeitimas, kuriuo **išplėstas žemės mokesčiu neapmokestinamos žemės sąrašas**. Nuo šio įstatymo įsigaliojimo žemė, nuosavybės teise priklausanti tradicinėms ir kitoms valstybės pripažintoms religinėms bendruomenėms, bendrijoms ir centrams, nėra apmokestinama žemės mokesčiu.

### ***Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo pakeitimai***

**Nuo 2015 m. liepos 1 d.** įsigaliojo Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo (toliau – **PVM įstatymas**) 96 str. 1 d. pakeitimai, kuriais **siekiama užtikrinti efektyvesnį PVM už statybos paslaugas surinkimą į valstybės biudžetą** bei iki minimumo sumažinti riziką, kad PVM apskritai nebus sumokėtas.

**PVM įstatymo 96 straipsnis papildytas nuostatomis**, kad paslaugų pirkėjas – PVM mokėtojas apmokestinamasis asmuo, kurio užsakymu atliekami statybos darbai ir kuriam išrašomas šių darbų atlikimą (paslaugų teikimą) įforminantis dokumentas, **privalo išskaičiuoti ir sumokėti į biudžetą PVM**, apskaičiuotą už paslaugų teikėjo jam atliktus statybos darbus (apibrėžtus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme kaip visi darbai, atliekami statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo)).

Pradėjus taikyti atvirkštinio PVM taisyklę, išryškėjo neišspręsta problema – valstybės biudžete kas mėnesį kaupėsi vis didesnės sumos, susidariusios dėl PVM skirtumo, o galimybę šiuos pinigus susigrąžinti statybos bendrovės turėjo tik du kartus per metus.

Atsižvelgiant į tai, **nuo 2016 m. sausio 1 d.** įsigaliojo PVM įstatymo pakeitimas, kuriuo **statybos bendrovėms PVM skirtumo gražinimas galimas kas mėnesį, t. y.** per 30 dienų po prašymo gražinti PVM permoką (skirtumą) gavimo dienos.

### ***Kiti su nekilnojamojo turto rinka susiję teisės aktai***

**2015 m. lapkričio 1 d.** įsigaliojo Lietuvos Banko patvirtintos atsakingojo skolinimo nuostatai, kuriuose, be kitų pakeitimų, **numatyta maksimalų kredito terminą sumažinti nuo 40 iki 30 metų.** Taip pat nuo naujos Atsakingojo skolinimo nuostatų redakcijos įsigaliojimo buvo **panaikinta lengvata, leidžianti padidinti kredito sumą iki 95 proc. įsigyjamo turto vertės**, jei yra pateikiamas valstybės remiamus būsto kredito draudžiančios įmonės draudimas. Atsakingojo skolinimo nuostatais, be kita ko, sugriežtinti ir reikalavimai dėl maksimalaus leidžiamo įsiskolinimo, nustatant **maksimalų santykį tarp asmens įsiskolinimo ir mėtinių pajamų – iki 6.**

Atsakingojo skolinimo nuostatai buvo rengiami ir patvirtinti atsižvelgiant į Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuri turės būti perkelta į nacionalinę teisę iki 2016 m. kovo 21 d.

**2016 m. vasario 1 d.** įsigalios papildytas Vartojimo kredito įstatymas, **kuriame įtvirtintos nuostatos reglamentuojančios tarpusavio skolinimo, naudojantis tarpusavio skolinimo platforma, tvarką bei sąlygas.** Tarpusavio skolinimu bus laikoma veikla, kai per tarpusavio skolinimo platformą (specialaus operatoriaus administruojama informacinė sistema) fiziniai asmenys teikia arba įsipareigoja suteikti vartojimo kreditus vartojimo kredito gavėjams.

Remiantis įstatymu, bendra visų paskolos davėjo suteikiamų kreditų suma per 12 mėnesių laikotarpį negali viršyti 5 000 Eur, o vienam asmeniui – ne daugiau 500 Eur. Šių reikalavimų laikymąsi privalo užtikrinti tarpusavio skolinimo platformos operatorius, kuriam paskolos davėjo ir (arba) vartojimo kredito gavėjo mokamas atlygis gali būti skaičiuojamas tik nuo paskolos davėjui vartojimo kredito gavėjo gražintų įmokų. Be to, teisės verstis tarpusavio skolinimo platformos operatoriaus veikla neturi fiziniai asmenys ir pelno nesiekiantys asmenys, atitinkantys įstatymu nustatytus kapitalo pakankamumo bei kitus reikalavimus.

Ne vėliau kaip **iki 2016 m. kovo 21 d.** į Lietuvos nacionalinę teisę privalo būti perkelta 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) 1093/2010 (toliau – **Būsto direktyva**), kuria **siekiami suvienodinti gyvenamojo būsto kredito teikimo sąlygas visoje Europos Sąjungoje.** Nors ženkliai Būsto direktyvos dalį sudaro nuostatos, skirtos gyvenamojo būsto kredito gavėjui, teisėms gauti visą būtiną ir tikslią informaciją apie gaunamą kreditą apibrėžti, tačiau įtvirtinamos ir kitos, kreditą galinčios branginti teisinės priemonės.

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

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

**2016 m. sausio 12 d.** užregistruotas Lietuvos Respublikos kredito, susijusio su nekilnojamuoju turto, įstatymo projektas (toliau – **Įstatymo projektas**), kuriuo **perkeliamos Būsto direktyvos nuostatos į nacionalinę teisę**. Šiuo metu Įstatymo projektas yra pateiktas derinti suinteresuotoms institucijoms ir visuomenei. Pastabos ir pasiūlymai Įstatymo projektui gali būti teikiami iki 2016 m. sausio 26 d.

### **NT įsigijimas**

Įsigyjant nekilnojamąjį turta (NT), vyrauja dvejopo pobūdžio sandoriai: *netiesioginis*, t.y. akcijų, arba *tiesioginis*, t.y. turto įsigijimas. Pirmuoju atveju įsigijamas ne pats nekilnojamojo turto objektas, o bendrovės, kuri nuosavybės teise valdo turta, akcijos. Antruoju atveju, pirkėjas įsigyja patį nekilnojamąjį turta, kaip turtinį vieneta pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu.

Prieš sudarant NT sandorį, tarp sandorio šalių įprastai yra sudaromi preliminarūs susitarimai bei atliekami kiti veiksmai. Dažnu atveju, ypač didelės vertės nekilnojamojo turto sandoriuose, iki realaus turto perėmimo, NT sandoris privalo pereiti ne vieną etapą.

**Konfidencialumo susitarimų sudarymas.** Šiais susitarimais sandorio šalis įsipareigoja neatskleisti svarbiausių planuojamo sandorio detalių. Konfidenciali informacija yra informacija, kuri yra vertinga dėl to, kad jos nežino kiti (finansinė, techninė informacija, *know – how*, informacija apie klientus ir pan.). Būtinumas sudaryti konfidencialumo susitarimus kyla iš to, kad derybų netikėtai nenutrauktų pirkėjo konkurentas, pasiūlęs geresnes sąlygas pardavėjui.

**Ketinių protokolai (angl. *Letter of Intent*).** Ketinių protokolu šalis įtvirtina savo ketinimus ir nustato pagrindines sandorio sudarymo gaires, kuriomis vadovausis. Ketinių protokolu įprastai šalis nustato išimtinės teisės tam tikrą laikotarpį derėtis dėl sandorio objekto (angl. *exclusivity*) bei tam tikras teisinės pasekmes už šio protokolo įpareigojimų nevykdymą. Įprastai ketinių protokolai nėra įpareigojantis.

**Preliminarioji sutartis.** Dažniausiai praktikoje sutinkamas preliminarusis susitarimas – preliminarioji sutartis, kuri yra skirta sureguliuoti pagrindinius būsimo sandorio klausimus: esminės būsimo sandorio sąlygas ir terminus, kada turi būti sudarytas pagrindinis sandoris. Preliminariosios sutarties nutraukimo atveju yra taikomi tik iš anksto sutarti ir nustatyti nuostoliai (arba objektyviai patirti nuostoliai dėl nesažiningai nutrauktų derybų), taigi atsakomybės ribos yra gana aiškiai ir siaurai apibrėžtos. Siekiant užsitikrinti platesnius įpareigojimus, patartina preliminariją sutartį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

**Turto patikrinimas.** Derantis dėl NT pardavimo, pirkėjui yra labai svarbu prieš sandorio sudarymą atlikti įsigyjamo NT patikrinimą. Išskiriami: teisinis, mokestinis, techninis bei komercinis patikrinimai. Šių patikrinimų metu pirkėjas gali įvertinti potencialią įsigijimo riziką, finansinę, teisinę ir mokestinę įsigyjamo turto būklę.

**Pagrindinės sutartys.** Netiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, įsigijami vertybiniai popieriai – juridinio asmens, valdančio NT, akcijos. Šiam sandoriui, kai parduodama 25 procentai ar daugiau uždarosios akcinės bendrovės akcijų arba parduodamų akcijų kaina yra didesnė kaip 14 500 eurų yra taikoma notarinė forma. Tiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, visais atvejais yra privaloma notarinė sandorio forma. Taip pat sandoriuje privalo būti įtvirtintos esminės sąlygos: perleidžiamas NT objektas; sandorio kaina (kainos nenustatymas sąlygoja, kad sutartis laikoma nesudaryta); perleidžiamų teisių į NT objektą dalis; NT objekto energinis naudingumas.

**Nuosavybės registravimas.** Sudarius NT sandorį, nuo pagrindinės sutarties ar papildomo dokumento (priėmimo-perdavimo akto) pasirašymo, NT įgijėjas privalo registruoti įgytas nuosavybės teises viešuosiuose registruose.

**Notarinės ir registro išlaidos.** Už sandorio, kuriuo įsigijamas NT, patvirtinimą notarui mokamas atlygis sudaro 0,45 proc. NT kainos, bet ne mažiau kaip 28,96 eurų ir ne daugiau kaip 5 792,40 eurų. Tuo tarpu išlaidos už NT registravimą Nekilnojamojo turto registre priklauso ir yra apskaičiuojamos pagal parduodamo NT vidutinę rinkos vertę.

## **NT nuoma**

**Reikalavimai NT nuomos sutartims.** NT nuomos sutartims yra keliami šie reikalavimai: (i) nuomos sandoryje privalo būti identifikuojamas nuomos sutarties objektas ir nurodoma nuomojamo turto naudojimo paskirtis (ii) nuomos sutartyje privalo būti nurodytas nuomos terminas, kuris negali būti ilgesnis nei 100 metų (jei nuomos terminas nėra nurodytas, nuomos sutartis laikoma neterminuota) (iii) jei nuomos terminas yra ilgesnis kaip 1 metai, nuomos sutartis privalo būti rašytinės formos.

**Nuomos sutarties registravimas.** Nors teisės aktai nereikalauja nuomos sutartis registruoti viešuosiuose registruose, siekiant jas panaudoti prieš trečiuosius asmenis, nuomos sutartis patartina registruoti Nekilnojamojo turto registre. Jei nuomojamo NT nuosavybės teisė pereina trečiajam asmeniui, naujasis NT savininkas privalo tęsti nuomos sutartį tik tuo atveju, jei ji yra registruota Nekilnojamojo turto registre.

**Nuomos terminas ir sutarties galiojimas.** Nuomos sutartys gali būti terminuotos ir neterminuotos. Praktikoje įprastai sutinkamos terminuotos nuomos sutartys, kadangi Civilinis kodeksas numato, kad neterminuota nuomos sutartis gali būti nutraukta bet kuriuo nuomos termino metu apie nutraukimą pranešus kitai šaliai prieš 3 mėnesius iki sutarties nutraukimo (nuomos sutartyje gali būti nustatyti ir ilgesni pranešimo terminai).

**Nuomos termino pradžia ir galiojimas.** Nuomos terminas prasideda nuo nuomojamo NT perdavimo-priėmimo akto pasirašymo ir tęsiasi visą nuomos sutarties galiojimo laikotarpį, nebent šalys nuomos sutartimi susitaria kitaip.

**Nuomos termino pratęsimas.** Nuomos terminas yra automatiškai pratęsimas visam laikotarpiui, kurio metu nuomininkas negalėjo naudotis nuomojamu NT dėl atliekamo būtino kapitalinio remonto. Taip pat, jei per 10 dienų nuo nuomos termino pabaigos nuomininkas toliau naudojami nuomojamu NT ir nuomotojas nesiima jokių veiksmų, kuriais parodytų, jog siekia nuomos santykius užbaigti, laikoma, kad nuomos terminas tampa neterminuotu.

**Nuomininko pirmenybės teisė.** Jei visą nuomos terminą nuomininkas nepažeidė nuomos sutarties sąlygų, nuomininkas išlaiko pirmumo teisę toliau nuomotis NT.

**Nuomos sutarties nutraukimas.** Nuomos sutartis baigiasi jos nutraukimo dieną. Anksčiau nuomos sutartyje numatyto termino, nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomotojo iniciatyva, jei: (i) nuomininkas naudojami NT ne pagal sutartį ar turto paskirtį; (ii) nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina NT būklę; (iii) nuomininkas nemoka nuomos mokesčio; (iv) nuomininkas nedaro remonto, jei turi tokią pareigą. Anksčiau nuomos sutartyje numatyto termino, nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomininko iniciatyva, jei: (i) nuomotojas nedaro remonto, kurį jis privalo daryti; (ii) NT tampa netinkamas naudoti; (iii) nuomotojas neperduoda NT nuomininkui arba kliudo naudotis NT pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas; (iv) perduotas NT yra su trūkumais, dėl kurių NT neįmanoma naudoti pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas. Nuomos sutartis gali numatyti ir kitus nuomos sutarties nutraukimo pagrindus.

**Nuomos mokestis ir jo skaičiavimas.** Nuomos mokesčių nuomininkas įprastai mokama kartą per mėnesį kartu su visomis NT išlaikymo išlaidomis (įskaitant komunalinius mokesčius bei kitus patarnavimus). Civilinis kodeksas nenumato griežtos nuomos mokesčio skaičiavimo tvarkos, taigi šalys gali susitarti dėl bet kokio atlyginimo už perduotą naudoti NT mokėjimo formos.

**Nuomos mokesčio indeksavimas.** Įprastai šalys susitaria dėl kasmetinio nuomos mokesčio peržiūrėjimo, atsižvelgiant į Vartojimo kainų indekso, kurį nustato ir viešai skelbia Lietuvos Statistikos Departamentas, pokyčius. Remiantis Civiliniu kodeksu, nuomos mokestis negali būti keičiamas daugiau kaip du kartus per vienerių metų laikotarpį.

## **Mokesčiai**

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

Naujų pastatų, statinių ar jų dalių (nauju pastatu ar statiniu yra laikomi nebaigti pastatai ar statiniai, taip pat baigti pastatai ar statiniai – 24 mėnesius po jo užbaigimo arba esminio pagerinimo) pardavimas ar kitoks perdavimas yra apmokestinamas

standartiniu 21 proc. dydžio PVM. PVM yra neapmokestinama ir kitų, negu gyvenamosios patalpos, nekilnojamųjų pagal prigimtį daiktų nuoma.

### **Pelno mokestis (PM)**

Už nekilnojamojo turto pardavimą gautos Lietuvoje registruoto juridinio asmens pajamos yra apmokestinamos 15 proc. dydžio PM.

### **Gyventojų pajamų mokestis**

15 proc. dydžio GMP turi mokėti pajamų gavę nuolatiniai Lietuvos gyventojai ir nenuolatiniai Lietuvos gyventojai, GPM mokantys nuo pajamų, kurių šaltinis yra Lietuvoje. GPM yra apskaičiuojamas ir mokamas nuo visų gaunamų pajamų, išskyrus GPM įstatyme apibrėžtas išimtis.

### **Nekilnojamojo turto mokestis (NTM)**

NTM yra mokamas už fiziniams bei juridiniams asmenims priklausančią nekilnojamąjį turtą, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta ir valdžios ir privataus subjektų partnerystės pagrindu sukurta ar įgyta nekilnojamąjį turtą, kol vykdoma partnerystės sutartis.

NTM, kurio dydis gali svyruoti 0,3 – 3 proc., nustato savivaldybės, atsižvelgdamos į tam tikrus kriterijus (pvz. nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes ir kt.). NTM yra mokamas nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės, nustatomos masiniu arba individualiu vertinimu.

**Nuo 2015 m. sausio 1 d.** fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų NT objektų bendrai vertei viršijus 220 000 eurų, viršijanti dalis apmokestinama 0,5 procento nekilnojamojo turto mokesčio tarifu. Tam tikroms šeimoms neapmokestinamo NT vertė didinama 30 procentų, t.y. iki 286 000 eurų.

### **Žemės mokestis (ŽM)**

ŽM, kurio dydis gali svyruoti nuo 0,01 iki 4 proc. nuo žemės mokestinės vertės, nustato savivaldybės. ŽM yra mokamas už fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančią privačią žemę (išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įvestas miškas).

Žemės mokestinė vertė yra nustatoma masiniu arba individualiu vertinimu, 2016 m. baigiasi žemės mokestinės vertės skaičiavimui nustatytas pereinamasis laikotarpis – 2016 m. galioja 20 proc. vertės koeficientas (2015 m. taikytas 40 proc. vertės koeficientas). Nuo 2017 m. žemės mokestis bus mokamas nuo visos vertės.





### **Arnoldas Antanavičius**

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

UAB „Inreal valdymas“ Investicijų ir analizės departamento vadovas.

NT srityje dirba daugiau nei 9 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.



### **Robertas Žulpa**

Tel. +370 615 91354  
[robertas.zulpa@inreal.lt](mailto:robertas.zulpa@inreal.lt)

UAB „Inreal valdymas“ analitikas.

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

*„Inreal“ Investicijų ir analizės departamentas dėkoja kolegoms Agnei Savickaitei, Rokui Rudžiui, Gediminui Dranginiui ir Algimantui Švianiui už pagalbą rengiant šią apžvalgą.*



### **Tomas Varenbergas**

Tel. +370 5 203 22 00  
[tomas.varenbergas@sb.lt](mailto:tomas.varenbergas@sb.lt)

Šiaulių banko Rinkų ir išdo departamento direktorius

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



### **Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė**

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

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

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

Tel. +370 5 250 0800

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



### **Simas Paukštys**

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

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

Tel. +370 5 250 0800

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

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 725 milijonus eurų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje, Tauragėje ir Druskininkuose. Per 20 savo darbo metų „Inreal valdymas“ įgyvendino virš 50 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto tokius NT projektus kaip: „[Marių verandas](#)“ ir „[Kopų vėtrunges](#)“ [Neringoje](#) bei „[Dangės krantines](#)“ bei „[Danės užutėkį Klaipėdoje](#)“.

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

### ŠIAULIŲ BANKAS



Jau beveik ketvirtį amžiaus sėkmingai Lietuvoje veikiantis ir didžiausią lietuviško kapitalo dalį turintis AB Šiaulių bankas įsteigtas 1992 m. Teikdamas kasdienes finansines paslaugas, kreditavimo, taupymo ir individualizuotus investicinius sprendimus, Šiaulių bankas siekia būti patikimas, stabiliai ir nuosekliai augantis finansinis partneris, ypatingą dėmesį skiriantis smulkiajam ir vidutiniam verslui bei gyventojams visuose šalies regionuose. Didžiausias Šiaulių banko akcininkas – Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (ERPB), kurį partnerystė su Šiaulių banku sieja nuo 2000 m. 2015 m. pabaigoje „The Financial Times“ leidžiamas tarptautinis žurnalas „The Banker“ Šiaulių banką pripažino „Geriausiu banku Lietuvoje 2015“. Šį prestižinį apdovanojimą Šiaulių bankas pelnė antrąkart.

**AB Šiaulių bankas**  
Tilžės g. 149, 76348 Šiauliai  
Tel. +370 700 55055  
Faksas (+370 41) 430 774  
[www.sb.lt](http://www.sb.lt)

### ADVOKATŲ KONTORA COBALT



Prie advokatų kontoros COBALT prisijungus buvusioms Baltijos šalių BORENIUS komandoms COBALT tapo didžiausia Baltijos šalių advokatų kontora. Daugiau kaip 180 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse. Kontora yra tris kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“.

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