

NEKILNOJAMOJO TURTO  
RINKOS APŽVALGA

**2008**  
I pusmetis



## Plotas:

65 300 kv. km. Apie trečdalią teritorijos užima miškai; 4,5 proc. – vidaus vandenys. Lietuvoje yra per 2800 ežerų, didesnių kaip 0,5 ha, ir 18 upių, ilgesnių kaip 100 km. Lietuvos Respublika yra Rytinėje Baltijos jūros pakrantėje. Šiaurėje šalis ribojasi su Latvija (588 km), Rytuose – su Baltarusija (660 km), pietuose su Lenkija (103 km) ir Kaliningrado sritimi (Rusijos Federacija, 273 km). Lietuvai priklauso 90 km. Baltijos pakrantės. 1989 m. Prancūzijos nacionalinis geografijos institutas nustatė, kad 24 km nuo Vilniaus į šiaurės vakarus yra geografinis Europos centras.

## Nacionalinė valiuta ir atsiskaitymas:

Nacionalinė valiuta yra litas (LT) Keitimo kursas 1EUR = 3,4528 LT. Lietuvoje. Litais atsiskaitoma visoje šalies teritorijoje, tačiau daugelyje prekybos ir kitų paslaugų infrastruktūros vietose galima atsiskaityti kreditinėmis mokėjimo kortelėmis.

## Vietinis laikas:

Lietuva yra Centrinės Europos laiko zonoje: GMT+2 valandos (kaip ir pvz., Helsinkyje, Rygoje, Taline).

## Politinė sistema:

Lietuvos Respublika yra parlamentinė demokratija. Valstybės valdovas – Prezidentas, vykdomoji valdžia – Vyriausybė (skiriama prezidento), Įstatymų leidžiamoji valdžia – Seimas (vienerių rūmų parlamentas, renkamas tiesiogiai).

## Gyventojų skaičius:

3 390 000 (2007 08 31)

## Administracinis suskirstymas:

Lietuvos teritorija suskirstyta į 10 apskričių. Apskritis sudaro 60 savivaldybių – 9 miestų, 43 rajonų ir 8 naujai sudarytos 2001 metais. Savivaldybės suskaidytos į 546 seniūnijas.

Pagal kultūrinius ir kalbos skirtumus Lietuva dalijama į penkis regionus: Aukštaitiją (šiaurės-rytų ir rytų Lietuva), Dzūkiją (pietryčių-pietų Lietuva), Suvalkiją (pietų-pietvakarių Lietuva kitapus Nemuno upės) Žemaitiją (šiaurės vakarų-vakarų Lietuva), Mažoji Lietuva (pietvakarių-vakarinis Lietuvos pakraštys).

## Apskritys:

1. Alytaus apskritis
2. Kauno apskritis
3. Klaipėdos apskritis
4. Marijampolės apskritis
5. Panevėžio apskritis
6. Šiaulių apskritis
7. Tauragės apskritis
8. Telšių apskritis
9. Utenos apskritis
10. Vilniaus apskritis

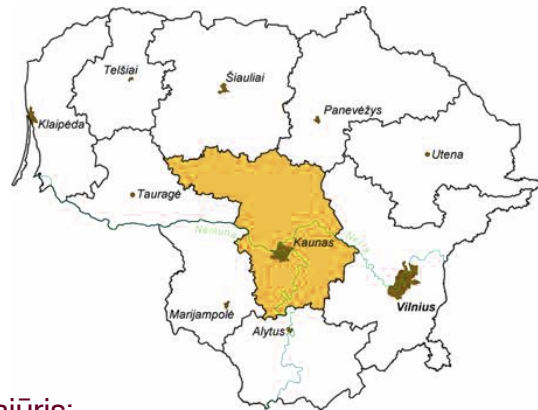
Lietuvos sostinė yra Vilnius. Vilniaus įkūrimo data laikomi 1323 m., nors iš tikrųjų miestas Neries ir Vilnios upių santakoje su įtvirtinta pilimi ant kalno buvo įsikūręs anksčiau. Vilniaus senamiestis – vienas iš didžiausių ir gražiausių Rytų ir Centrinėje Europoje (360 ha) yra UNESCO Pasaulio kultūros paveldo objektas.

## Didžiausi miestai pagal gyventojų skaičių (2007 08 31):

1. Vilnius – 542,2 tūkst.
2. Kaunas – 358,1 tūkst.
3. Klaipėda – 185,9 tūkst.
4. Šiauliai – 128,3 tūkst.
5. Panevėžys – 114,5 tūkst.

## Kaimyninės valstybės:

Latvija (sausumos siena – 588 km, jūros siena – 22 km)  
Baltarusija (sienos ilgis – 677 km)  
Lenkija (sienos ilgis – 104 km)  
Rusija (Kaliningrado sritis) (sausumos siena – 255 km, Kuršių marių siena – 18 km, jūros siena – 22 km)



## Pajūris:

Visas pakrantės ilgis – 90 km. Unikalus pajūrio darinys – Kuršių nerija, pusiasalis, prasidedantis Kaliningrado srityje ir sudarantis Kuršių marias.

## Etninė sudėtis:

- Lietuvių – 83,5 proc.
- Lenkų – 6,7 proc.
- Rusų – 6,3 proc.
- Baltarusių – 1,2 proc.
- Kitų – 2,3 proc.

## Apgyvendinimas:

Šalyje pagal tarptautinius standartus yra apie 345 klasifikuotos apgyvendinimo įstaigos, iš jų – 214 viešbučių, 76 svečių namai, 24 moteliai, 10 kempingų, 21 poilsio namai. ([www.travel.lt](http://www.travel.lt) – paslaugos – apgyvendinimas)

## Susisiekimas:

### Oro transportas

Oro transporto susisiekimas su Lietuva yra geras. Lietuvoje veikia trys tarptautiniai keleiviniai oro uostai:

- Vilniuje ([www.vilnius-airport.lt](http://www.vilnius-airport.lt))
- Kaune ([www.kaunasair.lt](http://www.kaunasair.lt))
- Palangoje ([www.palanga-airport.lt](http://www.palanga-airport.lt))

### Vandens transportas:

Keltai. Klaipėdos uostą 6 maršrutais su Švedijos, Danijos, Vokietijos ir Lenkijos uostais jungia jūriniai keltai ([www.lisco.lt](http://www.lisco.lt), [www.scandlines.lt](http://www.scandlines.lt)), o šalies viduje keltai Klaipėdą jungia su Kuršių nerija (Smiltynė; [www.keltas.lt](http://www.keltas.lt)). Klaipėdoje yra du jachtų uostai, vienas iš jų, kaip ir kruizinių laivų terminalas – pačiame miesto centre (<http://www.ports.lt/jacht.php?lang=LT>, [www.lbs.lt](http://www.lbs.lt)).

### Sausumos keliai:

Lietuvos keliai ir jų tinklo infrastruktūra yra gerai išplėtoti – jie daug geresni lyginant su visomis kaimyninėmis šalimis. Automagistralių, krašto ir rajoninių kelių ilgis – per 21 tūkst. km., o iš viso – daugiau kaip 67,0 tūkst. km.

Lietuvą kerta 6 europinės magistralės:

E67: VIA BALTICA: Helsinkis - Talinas - Ryga - Pasvalys - Panevėžys - Kaunas - Marijampolė - Varšuva - Vroclavas - Praha;

E28: Berlynas - Gdanskas - Karaliaučius - Kybartai - Marijampolė - Vilnius - Minskas - Gomelis;

E77: Pskovas - Ryga - Joniškis - Šiauliai - Tauragė - Karaliaučius - Gdanskas - Varšuva - Krokua - Budapeštas;

E85: Klaipėda - Kaunas - Vilnius - Lyda - Černovcai - Bukareštas - Aleksandropolis;

E262: Ostrovas - Daugpilis - Zarasai - Ukmergė - Kaunas;

E272: Klaipėda - Palanga - Šiauliai - Panevėžys - Ukmergė - Vilnius.

# TURINYS

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA 2008 m. I PUSMETIS IR TENDENCIJOS.....	4
LIETUVOS BANKAS, FINASTA	
VERSLO CENTRŲ, BIURŲ IR ADMINISTRACINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA.....	6
PREKYBOS IR KOMERCINĖS PASKIRTIES PATALPŲ RINKOS APŽVALGA.....	12
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO RINKOS APŽVALGA.....	16
VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA.....	17
BŪSTO RINKOS APŽVALGA.....	19
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA.....	25
KLIENTO BIULETENIS.....	27
KPMG BALTICS, UAB	

# LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

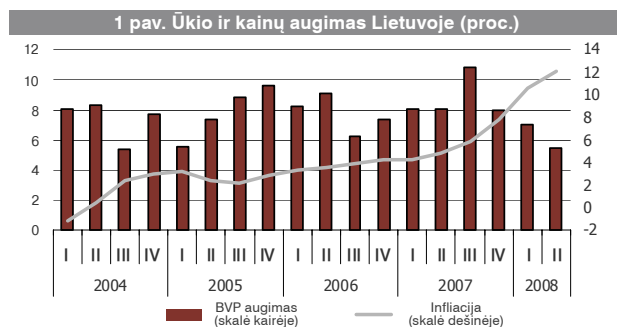
## 2008 M. I PUSMETIS IR TENDENCIJOS

**Finasta**

Svarbiausias Lietuvos ūkio plėtros variklis pastaraisiais metais buvo vidaus paklausa, pirmiausiai materialinės investicijos ir namų ūkių vartojimas. Būtent vidaus paklausos spurtas ir lėmė tai, kad šalies ekonomika atsidūrė „perkaitimo“ teritorijoje, lydima spartėjančios infliacijos, gilėjančio einamosios sąskaitos deficito, išaugusių palūkanų normų ir kitų nepalankių pasekmių. Artimiausiais metais „Finastos“ analitikai tikisi, kad Lietuvos ekonomika augs lėčiau nei jos potencialusis tempas, nors pasaulio kontekste ji toli gražu neliks autsaidere.

### EKONOMIKA LĒTINA AUGIMO TEMPUS

Aukščiausias per keturis paskutinius metus BVP augimo tempas pasiektas 2007 m. III ketvirtį, tačiau nuo to laiko ūkio plėtra pradėjo lėtėti ir tai daro jau trečią ketvirtį iš eilės. Silpnėjimo požymius matome tiek lėtėjant pramonės gamybai, tiek krentant mažmeninės prekybos apimtims. Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvos ekonomikos augimas ženkliai sumažėjo nuo 7,0 proc. iki 5,5 proc. per metus.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Pagal „Finastos“ analitikų prognozes, artimiausiais metais šalies ekonomika plėtosis lėtesniu nei potencialiu (6,0-7,0 proc.) tempu. Antai šiais metais laukiamas vos 5,3 proc. metinis BVP augimas, o 2009 m. ir 2010 šis rodiklis greičiausiai sieks tik 4,5 proc. (žr. 1 lentelę). Ekonomikos lėtėjimas iš esmės bus nulemtas vietos veiksnių – prasidėjusio štilio kai kuriuose nekilnojamojo turto rinkos segmentuose ir dėl to pastebimai sumažėjusio statybos bei kitų susijusių sektorių aktyvumo, nors išorės veiksniai taip pat nebus palankūs. Daugelis pagrindinių Lietuvos eksporto rinkų šiuo metu išgyvena ne pačius geriausius laikus, o jų atsigavimo laukiama tik 2010 m. Deja, Lietuvos eksportuotojus menkai guos užsienio paklausos atsigavimas, nes jų konkurencingumui stipriai smogs Ignalinos atominės elektrinės uždarymas ir dėl to laukiamas elektros energijos kainų padvigubėjimas.

1 lentelė. Pagrindiniai Lietuvos ūkio rodikliai (proc.)

	2006	2007	2008 Pr	2009 Pr	2010 Pr
BVP augimas	7,7	8,8	5,3	4,5	4,5
Vidutinė metinė infliacija	3,8	5,8	12,0	8,5	10,0
Nedarbo lygis	5,6	4,3	4,5	5,0	5,0
Vidutinis darbo užmokesčio augimas	19,1	18,5	14,5	12,0	10,0
VILIBOR 6 mėn.	3,3	5,2	5,8	5,5	5,0

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Finasta

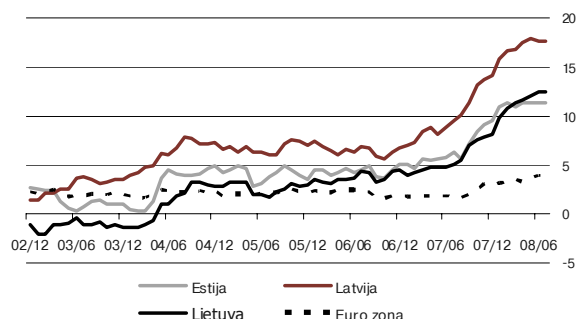
### INFLIACIJA ŠTURMUOJA NAUJUS REKORDUS

Šių metų birželio mėnesio infliacija Lietuvoje, lyginant su atitinkamu praėjusių metų laikotarpiu, siekė 12,5 proc.. Kainų augimas antrąjį šių metų ketvirtį, lyginant su praėjusių metų antru ketvirčiu, buvo 12,1 proc.. Bendrą kainų lygio augimą lenkė tokios prekių grupės kaip maistas, komunalinės paslaugos ar transportas, kurios nusvėrė kainų mažėjimą tokiuose sektoriuose, kaip ryšiai ar aprangos prekės.

Viena vertus, tai neabejotinai susiję su kainų šoku pasaulinėse žaliavų, pirmiausiai naftos ir maisto, rinkose bei mūsų šalies apsirūpinimo jomis infrastruktūra. Kita vertus, ilgą laiką didėjusi vidaus paklausa leido verslininkams kelti kainas galutiniams vartotojams daugiau nei išaugo jų gamybos sąnaudos. Nors šiais metais pastarojo veiksnio įtaka beveik išnyks, vidutinė metinė infliacija (skaičiuojama pagal suderintą vartotojų kainų indeksą) turėtų būti apie 12 proc.

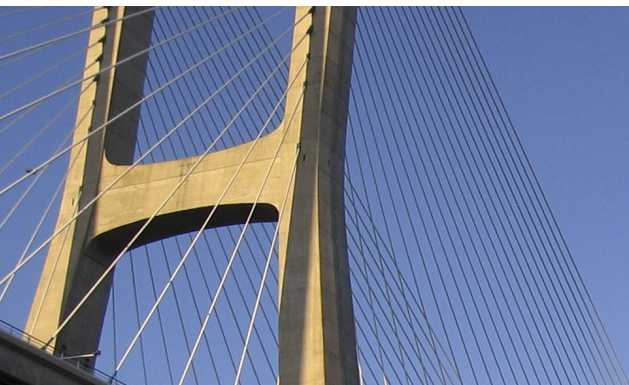
Lyginant Baltijos šalių ekonomikas, skaudžiausiai infliacijos problema atsiliepė Latvijos rinkai, kurios kainų augimo tempas daug anksčiau nei likusiose dviejose šalyse peržengė dviženklį skaičiaus kartelę. Baltijos šalims, kaip ir daugeliui kylančių ekonomikų, pastarasis žaliavų kainų kilimas atsiliepė ženkliai nei išsivysčiusiose rinkose dėl santykinai didesnės šių produktų dalies vartotojų krepšeliuose. Taip pat spartesnius kainų augimo tempus lėmė ir ūkio konvergencijos procesai.

2 pav. Metiniai infliacijos tempai (proc.)



Šaltinis: Bloomberg

Be žaliavų kainų spurto pasaulinėse rinkose, esminės įtakos šalies infliacijai turės akcijų pakėlimas metų pradžioje, taip pat reguliuojamų kainų kėlimas (pvz., daugelis savivaldybių šį rudenį planuoja pabranginti šilumos paslaugų kainas 40 - 60 proc.). Lėtėjant ekonomikos augimui, 2009 m. infliacija turėtų sumažėti iki maždaug 8,5 proc., tačiau 2010 m. greičiausiai vėl padidės (prognozė - 10,0 proc.) iš esmės dėl anksčiau minėtino elektros energijos kainų šoko.

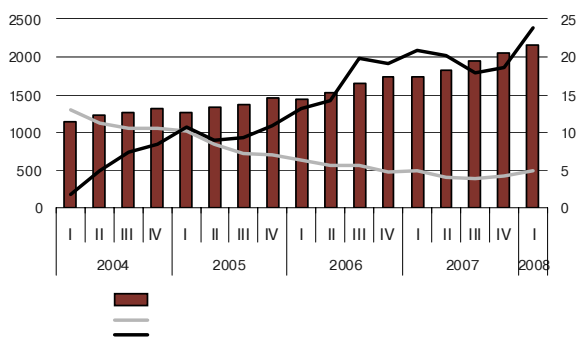


## FINANSŲ RINKOS PADANGĖ NIAUKSTOSI

### DARBO RINKOJE PAKVIPO TENDENCIJŲ LŪŽIU

Ilgą laiką situacija darbo rinkoje klostėsi darbuotojams palankia kryptimi – darbo užmokesčio tempai kasmet spartėjo, o nedarbo lygis beatodairiškai mažėjo (žr. 3 pav.). Net ir išryškėjus ankstyviems ekonomikos lėtėjimo požymiams, pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginus su atitinkamu 2007 m. ketvirčiu, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalies ūkyje ūgtelėjo net 23,8 proc. Tiesa, nemažos įtakos šiam rodikliui turėjo ne tiek fundamentalūs veiksniai, kiek valstybės pajamų politika (nuo metų pradžios padidintos minimali ir bazinės mėnesio algos, pakeltas pareiginės algos bazinis dydis). Vertinant ateities perspektyvas, visgi mažai tikėtina, kad darbo rinka išliks visiškai nepaliesta šalies ūkio augimo sulėtėjimo. Papildomo „spaudimo“ suteiks ir pradėjęs trauktis emigruojančiųjų ir imigruojančiųjų srauto deficitas. „Finastos“ analitikų prognozėmis, paskutinį šių metų ketvirtį, palyginti su ketvirtuoju 2007 m. ketvirčiu, vidutinis mėnesinis darbo užmokestis bus 14,5 proc. didesnis, o atitinkami augimo rodikliai 2009 m. ir 2010 m. sudarys 12,0 ir 10,0 procentų. Nedarbo lygis taip pat veikiausiai liausis mažėjęs. Prognozuojama, kad 2008 m. jis sieks 4,5 proc., o 2009 m. ir 2010 m. – 5,0 proc.

3 pav. Darbo rinkos rodikliai Lietuvoje



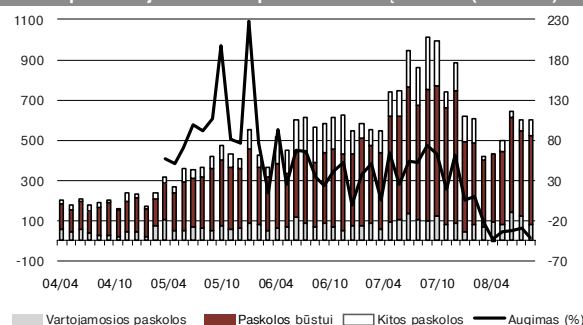
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Pagal „Finastos“ analitikų prognozes, artimiausiais metais šalies ekonomika plėtosis lėtesniu nei potencialusis (6,0-7,0 proc.) tempu. Antai šiais metais laukiamas vos 5,3 proc. metinis BVP augimas, o 2009 m. ir 2010 šis rodiklis greičiausiai sieks tik 4,5 proc. (žr. 1 lentelę). Ekonomikos lėtėjimas iš esmės bus nulemtas vietos veiksnių – prasidėjusio štilio kai kuriuose nekilnojamojo turto rinkos segmentuose ir dėl to pastebimai sumažėjusio statybos bei kitų susijusių sektorių aktyvumo, nors išorės veiksniai taip pat nebus palankūs. Daugelis pagrindinių Lietuvos eksporto rinkų šiuo metu išgyvena ne pačius geriausius laikus, o jų atsigavimo laukiama tik 2010 m. Deja, Lietuvos eksportuotojus menkai guos užsienio paklausos atsigavimas, nes jų konkurencingumui stipriai smogs Ignalinos atominės elektrinės uždarymas ir dėl to laukiamas elektros energijos kainų padvigubėjimas.

Nuo 2007 metų palūkanų normų litais ir eurai tendencijos gana ženkliai išsiskyrė. Pasigirdus gandams dėl lito devalvavimo galimybės bei kylant nuogaštavimams dėl Baltijos šalių plėtros tvarumo, skirtumas tarp pinigų rinkos palūkanų normų Lietuvoje ir Europoje toliau augo. Paskutiniu metu šis skirtumas nors ir yra sumažėjęs, tačiau toli gražu neprilygsta 2006-ųjų metų lygiui ir atspindi sąlyginai aukštesnę Lietuvos riziką lyginant su Europos valstybėmis.

Dėl Lietuvai būdingų specifinių veiksnių (tokių kaip Ignalinos AE uždarymas) ateinančiais metais infliacijos tempai šalyje turėtų būti sąlyginai aukštesni. Atsižvelgiant į užsienio investuotojų akimis didesnę Baltijos regiono riziką, atotrūkis tarp EURIBOR ir VILIBOR palūkanų normų ateinančiais metais turėtų išlikti. Nedaug vilčių, kad mažės ir bazinės lito palūkanos. Šiuo metu pasaulyje vyraujantis infliacinis spaudimas dėl kylančių energetinių išteklių bei maisto produktų kainų artimiausiu metu veikiausiai nesudarys prielaidų Europos centriniam bankui ženkliai mažinti palūkanų normas.

5 pav. Naujai išduotos paskolos namų ūkiams (mln. LTL)



Šaltinis: Lietuvos bankas, Finasta

Antrąjį šių metų ketvirtį Baltijos akcijų rinka toliau pasidavė neigiamam pastarojo laikotarpio finansų rinkų tendencijai ir nesiliovė kritusi. Baltijos akcijos nuo šių metų pradžios smuko apie 30 proc. Šį kritimą iš esmės lėmė blogėjanti bendra pasaulio makroekonominė situacija ir prastėjančios investuotojų nuotaikos, o taip pat lėtėjimo požymiai Baltijos šalių ekonomikose.

1 lentelė. Pagrindiniai Lietuvos ūkio rodikliai (proc.)

Regionas	Indeksas	Pokytis nuo metų pradžios	Pokytis per metus
Baltijos šalys	OMXBGI	-30,2	-43,2
Lietuva	OMXV	-22,0	-28,2
Latvija	OMXR	-14,9	-31,6
Estija	OMXT	-31,0	-46,4

Pastaba: 2008 m. rugpjūčio mėn. 5 d.

Šaltinis: NASDAQ OMX

Esama ekonomikos situacija tiek pasaulyje, tiek Baltijos šalyse iš esmės užkerta kelią ženkliam akcijų rinkų atsigavimui šiais metais. Kita vertus, atsigavus Europos ir JAV ekonomikoms ir grįžtant investuotojų polinkiui rizikuoti, tikėtina, kad lėšos turėtų vėl sugrįžti ir į Lietuvos bei kitų Baltijos šalių rinkas. Tik to greičiausiai sulauksime jau kitais metais.



## VERSLŲ CENTRŲ, BIURŲ IR ADMINISTRACINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

### PASIŪLA

Nors per pirmuosius 3 šių metų mėnesius biurų rinkoje didelių pokyčių pastebėta nebuvo, įmonių plėtrai trūko modernaus nuomojamo ploto, tačiau antrasis ketvirtis patvirtino ankstesnes analitikų prognozes, kad dėl lėtėjančio ekonomikos augimo biurų rinkos aktyvumas irgi turėtų sumažėti. Jaučiama, kad nuomininkai yra labiau linkę derėtis dėl nuomos kainų ir papildomų išpareigojimų. Taip pat, verta paminėti, kad ilgalaikėse sutartyse numatyti nuomos kainų indeksavimai nebėra siejami su vartotojų kainų indeksu arba infliacija. Šiuo metu nuomos sutartyse numatomi kiti saugikliai ir nuomos kainos perskaičiavimo tvarka. Per pirmuosius 3 mėnesius vidutinės aukštesnės klasės biurų nuomos kainos padidėjo maždaug 5 proc., tačiau antrąjį ketvirtį didesnių biurų rinkos kainų korekcijų užfiksuota nebuvo.

Įvertinus būsto rinkoje įvykusius pokyčius, manome, kad biurų rinkos aktyvumas taip pat pradeda mažėti. Didėja nuomojamo ir parduodamo ploto pasiūla, daugėja parduodamų projektų, bankai rizikingiau vertina verslo centrų plėtros galimybes Vilniuje. Galimi biurų nuomininkai ir pirkėjai yra pasyvesni rinkos žaidėjai. Kaip ir būsto rinkoje, klientai jau gali rinktis iš kelių galimybių. Pasitvirtino metų pradžioje skelbtos prognozės, kad biurų rinka taps klientų rinka, o vykstant rinkos pokyčiams padidės biurų patalpų vakansija. Užsienio kapitalo įmonės pristabdė plėtros planus, daliai lietuviško kapitalo įmonių pradėjo trūkti apyvartinių lėšų, todėl biurų patalpų poreikis iki metų pabaigos galėtų dar šiek tiek sumažėti. Visgi, Lietuvos biurų rinka vėl pradėjo domėtis užsienio investuotojai, kurie nori įsigyti tiek veikiančius verslo centrus, tiek nori patys dalyvauti naujų projektų įgyvendinime.



Apibendrinant, per pirmąjį pusmetį Vilniuje Neries dešiniajame krante jau baigtas statyti naujas verslo centras – „Vilniaus verslo uostas“, kuriame įsikurs per 100 įmonių ir įstaigų. Visas biurų kompleksas, kurio bendras plotas siekia apie 20.000 kv. metrų, bus atidaromas palaipsniui. B korpusas buvo atidarytas balandžio mėnesį, C korpuso 17 aukštų biurų pastatą tikimasi atidaryti liepos, o 24 aukštų kompleksą – rugsėjo mėnesiais. Investicijos į „Vilniaus verslo uosto“ statybas siekė 200 mln. litų. Taip pat, biurų komplekse įrengtas 1.700 kv.m keturių transformuojamų salių konferencijų centras, kuris vienu metu talpins apie 1.000 lankytojų.

Taip pat, sostinės Pilaitės prospekte, greta Spaudos rūmų, pradėtas statyti verslo centras „Trapecija“. Šio projekto vystymu užsiimanti bendrovė „Vilniaus žemės grupė“ netoli Spaudos rūmų ketina ne tik per metus pastatyti naują pastatą, bet ir pradėti statyti daugiau verslo centrų, kurie suformuos atskirą kvartalą įvairių įstaigų ir organizacijų biurams. Verslo centras bus 7 aukštų, bendras jo plotas sieks maždaug 2.600 kv. metrų. Planuojami biurų plotai – nuo 48 kv. metrų, jie gali būti pertvarkyti pagal kliento poreikius. Šio centro statybą planuojama pabaigti pirmąjį 2009 metų ketvirtį. Verslo centro išskirtinumas – jame biurai bus ne nuomojami, o parduodami. „Vilniaus žemės grupė“ netoli Spaudos rūmų planuoja statyti ne tik „Trapecijos“ verslo centrą, bet ir dar 5 skirtingus pastatus biurams ir įstaigoms. Neįskaičiuojant „Trapecijos“ verslo centro, naujame „Penkių žvaigždžių“ kvartale turėtų būti 15.000 kv. metrų ploto biurų.

Statybos bendrovė „YIT Kausta“ pradėjo biurų pastato „Capital“ statybas Vilniuje. 21 aukšto verslo centras statomas Viršuliškėse ir skirtas sostinėje veikiančioms „YIT“ grupės įmonėms. Planuojama, kad kitoms įmonėms bus nuomojama apie 30 proc. patalpų. Visas pastato plotas sieks 10.380 kv. m. Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje numatyta 265 vietos, 29 – šalia pastato.

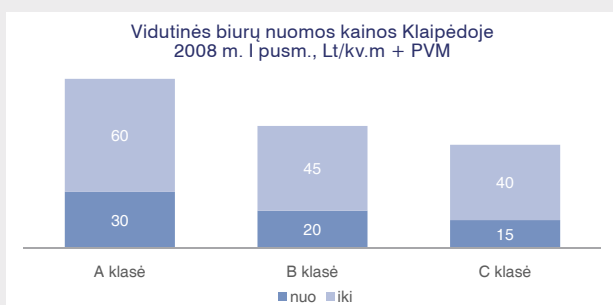
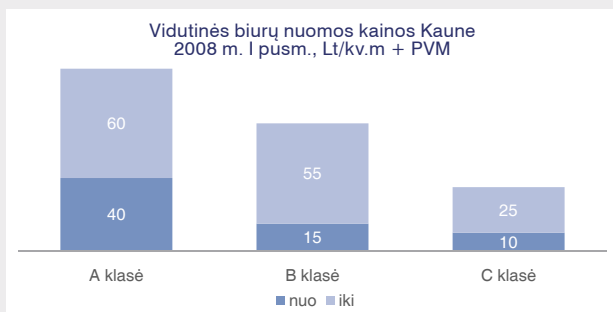
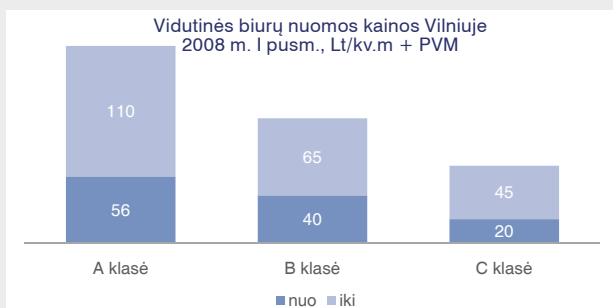
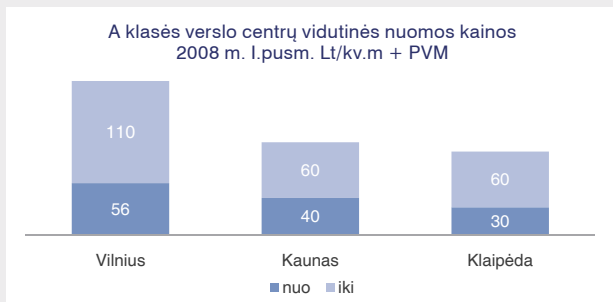
## KAINOS

Apibendrinant I pusmečio rinkos tendencijas, verta paminėti, kad per pusmetį labiausiai pabrango B1 klasės biurų centruose esančios patalpos Vilniaus mieste – maždaug 12 proc. Visgi, šis kainų kilimas yra susijęs dėl nuomininkų ir nuomotojų įsipareigojimų perskaičiuoti nuomos kainą pagal infliacijos pokytį. Šiuo metu sudaromos naujos nuomos sutartys, kuriose numatyti kiti nuomos kainos perskaičiavimo rodikliai. Kaune ir Klaipėdoje biurų centruose esančios biurų patalpų nuomos kainos išliko nepakitusios, tačiau padidėjo patalpų administravimo mokesčiai. Tai labiausiai susiję su vietos rinkos įpročiais. Kaune ir Klaipėdoje maždaug 2 proc. padidėjo biurų nuomos kainos naujos statybos daugiabučiuose įrengtuose biuruose. Biurų pardavimo kainos taip pat išliko nepakitusios visuose minėtuose miestuose.

Vilniuje labiausiai domimasi A ir B1 klasės biuro patalpomis naujuose verslo centruose. Nuomos kainos B klasės verslo centruose išlieka nepakitusios ir padidinus šios klasės biurų pasiūlą, tikėtina, kad II pusmetį jos šiek tiek sumažės.

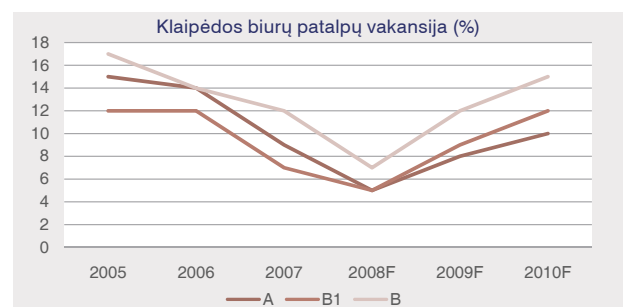
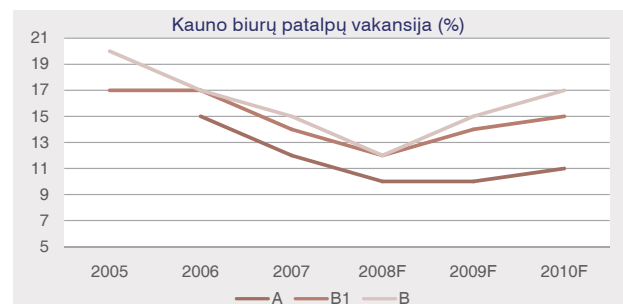
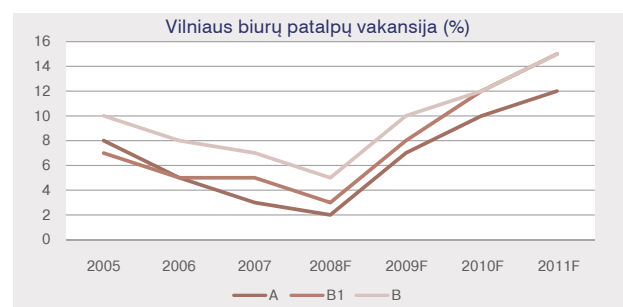
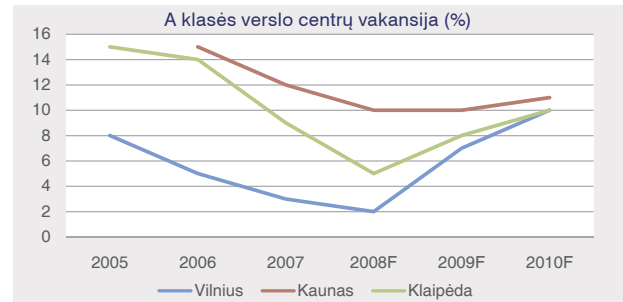
Kauno mieste modernių A klasės biuro patalpų pasiūla labai nedidelė, rinkoje dominuoja B klasės biuro patalpos, kurių kainų intervalas gana platus, priklausomai nuo vietos mieste.

Klaipėdoje vidutinės biurų nuomos kainos yra didesnės nei Kaune, nepaisant didesnės jų pasiūlos.



Šaltinis: „InReal“

A klasės verslo centrų vakansija Vilniuje yra apie 2 proc., Kaune – 10 proc., Klaipėdoje – maždaug 5. Prognozuojama, kad verslo centruose vakansija galėtų padidėti. Tai susiję su lėtesniu įmonių augimu ir lėtėjančia ekonomika. Sumažėję pelnai ir didelė konkurencija kol kas pristabdo įmonių plėtros planus ir galimybes persikelti į naujas darbo vietas. Taip pat, prognozuojamas vakansijos padidėjimas siejamas su planuojama A klasės verslo centrų pasiūla.



Šaltinis: „InReal“

Vilniuje esančių A ir B1 klasės verslo centrų vakansija yra apie 2 proc. Kitų klasių verslo centrų vakansijos rodikliai didesni, tačiau šiuo metu dar neviršija 5 proc. Naujai statomiems verslo centrams nuomininkus rasti vis sunkiau, o dėl didėjančios pasiūlos vakansija turėtų padidėti.

Kauno ir Klaipėdos verslo centrų rinka išlaiko panašius rodiklius, kaip ir 2007 m. Kauno mieste šiuolaikiškų verslo centrų užimtumas buvo mažesnis negu Vilniaus. Maždaug 10 proc. biuro patalpų juose buvo neužimtos, tačiau šiuo metu planuojami statyti verslo centrai gali dar labiau padidinti laisvų patalpų plotą. Visgi, saugiausia investicija galėtų būti aukštesnės klasės verslo centro statyba miesto centre arba specializuoto verslo parko plėtra Kauno priemiesčiuose.

Klaipėdos naujų verslo centrų užimtumo rodiklis, lyginant su ankstesniais metais, išlieka beveik nepasikeitęs – A ir B+ klasės verslo centrai yra beveik 100 % išnuomoti. Kaip ir Vilniuje, neužimta iki 5 proc. patalpų. B klasės biurų pastatuose neužimta apie 7 proc. patalpų.

## VEIKIANTYS VERSLO CENTRAI VILNIUJE

NR.	PAVADINIMAS	KLASĖ	VIETA	VALDYTOJAS	NUOMO- JAMAS PLOTAS (kv. m)	ATIDARY- MO DATA (metai)
1	BPT	B1	VERSLO TRIKAMPIS Goštauto g.	Baltic Property Trust	2 700	1999
2	Verslo centras 2000	A	SENAMIESTIS, Jogailos g.	Pinus Proprius	12 700	2001
3	HANNER	A	CENTRAS, Geležinio vilko g.	HANNER	5 400	2002
4	Marenta I	B1	ŽVĖRYNAS, Kęstučio/Sėlių g.	Marenta	1 600	2002
5	Skraja	B/B1	NAUJAMIESTIS, Naugarduko/Smolensko g.	Skraja	13 000	2002
6	IBC	B/B1	CENTRAS, Šeimyniškių/ Juozapavičiaus g.	Invalda	17 000	2003
7	MG Baltic	B1	VERSLO TRIKAMPIS, Jasinskio g.	MG Valda	5 200	2003
8	BCC1	B1	VERSLO TRIKAMPIS Goštauto g.	EIKA	6 140	2003
9	BALTIC CENTER	B1	VERSLO TRIKAMPIS, Jasinskio g.	MG Valda	10 000	2003
10	Žirmūnų verslo centras	B	ŽIRMŪNAI, Žirmūnai g.	Indeco	6 800	2003
11	Skraidenis I	B	NAUJAMIESTIS, Panerių g.	Skraidenis	3 700	2003
12	DOMUS verslo centras	B1	ŽIRMŪNAI, Lukšio g.	OGMIOS/HANNER	4 400	2003
13	Naujamesčio verslo centras	B1	NAUJAMIESTIS, Švitrigailos g.	VilBra	5 050	2004
14	Savivaldybė	B1	CENTRAS, Konstitucijos pr.	Constructus	22 900	2004
15	Europa	A	CENTRAS, Konstitucijos pr.	HANNER	15 800	2004
16	Office Plus	B	VERSLO TRIKAMPIS, Jasinskio g.	MG Valda	6 600	2004
17	Verslo centras	B	ŠNIPIŠKĖS, Žalgirio g.	Melioservisas	3 900	2004
18	SVG pastatas	B	ŠEŠKINĖ, Ukmergės g.	Sostinės vystymo grupė	9 922	2004
19	Smolensko verslo centras	B	NAUJAMIESTIS, Smolensko g.	ŽIA valda	7 450	2005
20	Victoria	A	VERSLO TRIKAMPIS, Jasinskio g.	MG Valda	6 200	2005
21	Spanda/ PST	B	ŽIRMŪNAI, Tuskulėnų g.	Spanda	3 500	2005
22	Akropolis	A	ŠEŠKINĖ, Ozo g.	Akropolis LT	7 510	2005
23	L3	B1	LAZDYNAI, Laisvės pr.	E.L.L.	6 500	2005
24	Marenta II	B1	ŽVĖRYNAS, Kęstučio/Lenktoji g.	Marenta	2 450	2005
25	Danola	B	ŽIRMŪNAI, Ulonų g.	Danola	4 800	2005
26	BCC2	B1	VERSLO TRIKAMPIS Goštauto g.	EIKA	6 000	2006
27	NCBC	B	ŽIRMŪNAI, Kareivių g.	Elektonas	4 450	2006
28	Kernavė	B/B1	ŠNIPIŠKĖS, Žalgirio g.	Atkirta	9 000	2006
29	Kirtimų logistikos centras	B	KIRTIMAI, Kirtimų g.	MEI Baltija	5 122	2006
30	Ozo verslo centras	B1	OZO VERSLO PARKAS, Ozo g.	Unimodus	1 900	2006
31	Skraidenis II	B	NAUJAMIESTIS, Naugarduko g.	Skraidenis	2 600	2007
32	Helios city verslo centras	B1	NAUJAMIESTIS, Savanorių pr.	Via sportas	1 200	2007
33	Vertas verslo centras	B1/A	CENTRAS, Gynėjų g.	Baltic Property Trust	9 400	2007
34	Naujamesčio verslo centras II	B1	NAUJAMIESTIS, Švitrigailos g.	VilBra	2 600	2007
35	Anreka	B	ŽIRMŪNAI, Kareivių/Žirmūnų g.	Anreka	6 500	2007
36	Vilmesta	B1/A	ŽVĖRYNAS, Saltoniškių g.	Vilmesta	8 500	2007
37	Saltoniškių trikampis	B1/A	ŽVĖRYNAS, Saltoniškių g.	Bontonas	1 300	2007
38	Realtus verslo centras	B/B1	ŽIRMŪNAI, Kareivių/Žirmūnų g.	Realtus	2 700	2007
39	Vilnius International House	B1	SENAMIESTIS, Šv.Ignoto g.	Ignoto	1 900	2007
40	GCW pastatas	B	CENTRAS, Vienuolio g.	GMG Capital	300	2007
41	Verslo centras Gabijos 32	B	PAŠILAIČIAI, Pavilionių g./Gabijos g.	Merko	n.d.	2008
42	Vilniaus verslo uostas	A	CENTRAS, Lvovo g.	Vėtrūna	20 000	2008
IŠ VISO:					274 694	





## PLANUOJAMI PROJEKTAI

2008 m. pradžioje prasidėjo verslo centro „Asterisk“ Vilniaus Pašilaičių mikrorajone statyba. Statomas modernus verslo centras įmonėms pasiūlys mažiausius biurus mieste. Statybos ir įrengimo darbus vykdo bendrovė „Merko statyba“. Šiuo metu verslo centre „Asterisk“ parduodamos administracinės ir komercinės patalpos, kurių plotai yra nuo 22 kv.m iki 144 kv.m, atsižvelgiant į bendrovių poreikius, verslo centre galima įrengti biurą, kurio plotas siektų ir 750 kv. m. Viršutiniuose verslo centro aukštuose biurai su-



projektuoti per du aukštus, tai ypač patogu įmonėms, kurios norėtų atskirai įsirengti klientų priimamąjį, darbo zonas ar posėdžių sales. „Asterisk“ centre biurai įrengiami su pilna apdaila, pagal įmonių pageidavimą. Prie naujojo verslo centro bus įrengtos dvi erdvios – požeminė ir antžeminė – automobilių stovėjimo aikštelės.

Balandį į kontroliuojančią bendrovę „B&S Holding“ sujungė įvairiose šalyse veikiančias įmones, UAB „Forum Palace“ ir UAB „Švenčionių vaistažolių fabrikas“ šeimininkai sostinės dešiniajame Neries krante žada statyti nebe viešbutį, o biurų pastatą. Šalia „Forum Palace“ planuojama statyti biurų pastatą, kurio vertė bus maždaug 138 mln. Lt. Šiuo metu baigiamas rengti pastato detalusis planas, netrukus žadama pradėti ir statybas.



Dar vienas įmonės NT projektas – biurų pastatas Kaune – jau pradėtas. Šalia Kauno „Akropolio“, Karaliaus Mindaugo gatvėje, statomas A klasės biurų pastatas, jis kainuos apie 103,5 mln. Lt.

Klaipėdoje AB „Klaipėdos laivų remontas“ pradeda įgyvendinti naują išskirtinio projekto „Jūros vartai“ etapą – „Danės galerijos“ statybas. Planuojama, jog šiame daugiavfunkciniame pastatų komplekse įsikurs parduotuvės, viešbutis, biurai, viešojo maitinimo įstaigos. Numatoma, kad „Danės galerijos“ statinių aukštis neviršys 20 metrų, o bendras jų plotas bus beveik 40 000 kv. m. Planuojama, jog maždaug dvejus metus truksiantys „Danės galerijos“ statybos darbai bus pradėti šių metų pabaigoje. Numatomos investicijos į

šį pastatų kompleksą – apie 170 mln. litų. AB „Klaipėdos laivų remontas“ valdo AB „Achema“ ir UAB „Eika“ sudarytas konsorciumas.

## PLANUOJAMI PASTATYTI VERSLO CENTRAI VILNIUJE

NR.	PAVADINIMAS	KLASĖ	VIETA	VALDYTOJAS	NUOMOJAMAS PLOTAS (kv. m)	ATIDARYMO DATA (metai)
43	Naujamiesčio verslo centras III	B1	NAUJAMIESTIS, Švitrigailos g.	VilBra	4 500	2008
44	Skraidenis III	B	NAUJAMIESTIS, Naugarduko g.	Skraidenis	4 100	2008
45	Orange office	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Baltic Petroleum	9 000	2008
46	Perkūnkiemio biurai	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Ranga IV investicija	10 900	2008
47	MB projektai verslo centras	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	MB projektai	11 500	2008
48	Jan	B/B1	KAROLINIŠKĖS, Pilaitės pr.	ALSVA	3 800	2008
49	Verslo centras	B1	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Unimodus	4 570	2008
50	Alfa	B1	OZO VERSLO PARKAS, Ozo g.	Realco	8 800	2008
51	Verslo centras	B	PAŠILAIČIAI, Žemynos g.	Atkirta	3 300	2008
52	TEO LT	A	CENTRAS, Lvovo g.	TEO LT	16 000	2008
53	Generalinė prokuratūra	B1	CENTRAS, Rinktinės g.	Gen. prokuratūra	9 000	2008
IŠ VISO:					85 470	
54	Jin	B1	KAROLINIŠKĖS, Pilaitės pr.	ALSVA	4 900	2009
55	North Star	B1	ŽIRMŪNAI, Apkasų/Ulonų g.	MG Valda	9 700	2009
56	Europa	B	KAROLINIŠKĖS, Pilaitės pr.	Vilniaus Žemės Grupė	2 350	2009
57	Office Plus	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Pavilionių g.	Merko	4 300	2009
58	Verslo centras	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Profista	4 200	2009
59	Hansabankas	A	CENTRAS, Konstitucijos pr.	Hansabankas	38 000	2009
60	Leandra verslo centras	B1	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Leandra	4 700	2009
61	Beta	B1	OZO VERSLO PARKAS, Ozo g.	Realco	20 000	2009
62	Žirmūnų verslo centras A	B	ŽIRMŪNAI, Žirmūnai g.	Indeco	6 500	2009
63	Indeco	B1/A	ŽVĖRYNAS, Ukmergės g.	Indeco/FIMA/Eismas	11 000	2009
64	Ukmergės 126	B1	ŽVĖRYNAS, Ukmergės g.	ŽIA valda	28 000	2009
65	HILLS	B1	ŠEŠKINĖ, Ukmergės g.	Realtus	16 000	2009
66	PPC su biuro patalpomis		GARIŪNAI, Gariūnų/Titnago g.	Inresco	n. d.	2009
67	Veslo centras (Sostinės biurai)		NAUJAMIESTIS, Savanorių pr./Konarskio g.	VYA	10 000	2009
68	Penkios žvaigždės		VIRŠULIŠKĖS, Pilaitės pr.	Vilniaus Žemės Grupė	5 000	2009
69	Verslo centras	A	ŽVĖRYNAS, Saltoniškių g. 9B	GMG Capital	10 000	2009
70	Administracinės patalpos		PAŠILAIČIAI, Gabijos g.	n. d.	5 000	2009
71	Biurų pastatas		ŽVĖRYNAS, Liubarto g.	n. d.	600	2009
72	Evita		NAUJAMIESTIS, Savanorių pr.	MEI Baltija	2 750	2009
73	Biurų pastatas Mindaugo g.	A	NAUJAMIESTIS, Mindaugo g.	VIPC	2 700	2009
74	Capital	B1	VIRŠULIŠKĖS, Pilaitės pr.	YIT	10 380	2009
IŠ VISO:					196 080	
75	Kamanė	B1	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Kamintos investicija	7 200	2010
76	Verslo centras 123	B1	ŠNIPIŠKĖS, Žalgirio g.	Eika	15 000	2010
77	Green Hall	A/A+	ŽVĖRYNAS, Ukmergės g.	SBA	10 950	2010
78	Gama	B1	OZO VERSLO PARKAS, Ozo g.	Realco	11 400	2010
79	Vilniaus verslo parkas	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Verdispar	36 000	2010
80	L3 B	B1	LAZDYNAI, Laisvės pr.	E.L.L.	8 000	2010
81	Ulonų verslo centras	B1	ŽIRMŪNAI, Verkių/ Galvydžio g.	Realtus	4 000	2010

82	Verslo centras	B1	KAROLINIŠKĖS, Asanavičiūtės g.	Vilsota	5 000	2010
83	Progresyvios investicijos	A	CENTRAS, Konstitucijos pr.	PI	25 000	2010
84	Perkūnkiemio biurai 2	B	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Ranga IV investicija	15 000	2010
85	YIT Verslo parkas	B1	KAROLINIŠKĖS, Pilaitės pr.	YIT	10 000	2010
86	Žuvėdra	B	VIRŠULIŠKĖS, Laisvės pr. 55	Ogmios centras	16 500	2010
IŠ VISO:					164 050	
87	Velga, Akropolis	B1	NAUJAMIESTIS, Geležinio vilko g.	Akropolis LT	26 000	2011
88	Soho	B1	ŠNIPIŠKĖS, Žalgirio g.	BP	4 000	2011
89	Verslo trikampis II	A	VERSLO TRIKAMPIS, Jasinskio g.	MG Valda	50 000	2011
90	The Lakes	A	ŠNIPIŠKĖS, Ozo g.	GMG Capital	25 000	2011
91	Multifunkcinis centras		CENTRAS, A. Jakšto g. 5/7	GMG Capital	n. d.	2011
92	Multifunkcinis centras		SENAMIESTIS, Tilto g. 12	GMG Capital	n. d.	2011
93	Verslo centras		ŽVĖRYNAS, Birutės g. 18	GMG Capital	3 400	2011
94	Verslo centras		ŠNIPIŠKĖS, Kalvarijų g. 180	GMG Capital	12 150	2011
95	Verslo centras	A	ŠNIPIŠKĖS, Ozo parkas	GMG Capital	15 000	2011
96	The Atrium Commercial Centre	A	ŠNIPIŠKĖS, Ozo parkas	GMG Capital	7 900	2011
97	Biurų kompleksas		KAROLINIŠKĖS, L. Asanavičiūtės g. 13A	UAB Rigeba	5 600	2011
98	BBG development biurai		ŽIRMŪNAI, Žirmūnų g.	Baltic Business Group	2 600	2011
99	Verslo centras Ozo g.		ŠNIPIŠKĖS, Ozo g.	Baltic Business Group	45 000	2011
IŠ VISO:					116 650	

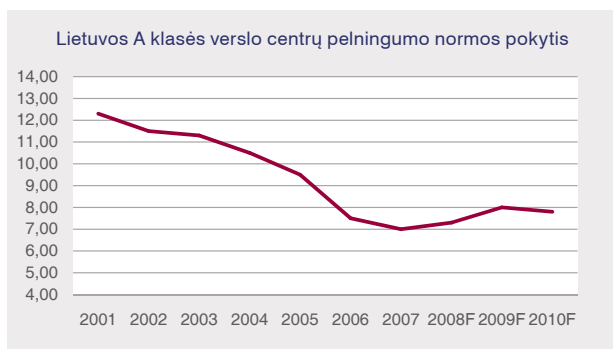
## TENDENCIJOS

Statybos įmonės tikisi per artimiausius porą metų patenkinti komercinių patalpų poreikį. Manoma, kad 2009 metais biurų administratoriai jau galės konkuruoti ne-bent kainomis. Buvo prognozuota, kad iki 2007 metų pabaigos Vilniuje rinkai turėtų būti pasiūlytas rekordinis biuro patalpų kiekis – virš 70.000 kv. m nuomojamo biuro patalpų ploto, tačiau vėluojantys statybų pridavimo terminai ir biurų įrengimas privertė perkelti atidarymo datas į 2008 metus. Prognozuojama, kad 2008 metais rinkai bus pasiūlyta maždaug 100.000 kv. m ploto biuro patalpų naujuose verslo centruose Lietu-

voje. Vien Vilniuje rinkai turėtų papildyti 85.000 kv. m biurų plotu. Taip pat, planuojama, kad iki 2010 m. Vilniuje modernių biurų plotas padidės dar 270.000 kv. m ir sieks 420.000 kv. m nuomojamo biurų ploto. Manoma, kad artimiausiu metu rinkai pasiūlius beveik trigubai daugiau ploto negu pastatyta dabar, greičiausiai potencialūs pirkėjai ir nuomininkai nepajėgs įsisavinti viso siūlomo ploto ir Vilniuje naujų verslo centrų užimtumas galėtų sumažėti iki 85-88 proc. Rinka taptų skaidresnė ir ne tokia inertiška.

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad labiausiai išsivysčiusi biurų patalpų rinka yra Vilniuje, tačiau pastebimas spartus biurų patalpų augimas ir Klaipėdoje. Kalbant apie šio segmento plėtrą, dažniausiai yra analizuojama susiklosčiusi padėtis Vilniaus rinkoje, nes Klaipėdoje planuojamų verslo centrų atidarymas yra užsitęsęs, o kituose miestuose esantys nauji biurai nėra tokie dideli, kad turėtų

ženkliai įtakos šio NT segmento plėtrai. Kituose miestuose nėra didelio poreikio naujos statybos aukštos kokybės biuro patalpoms, nes didžiausia dalis Lietuvos ekonominio, socialinio ir kultūrinio gyvenimo vyksta trijuose didžiausiuose miestuose, todėl natūralu, kad investuotojai labiausiai domisi verslo perspektyvomis šiuose miestuose, taip sukurdami paklausą naujiems verslo centrams.



Šaltinis: „InReal“

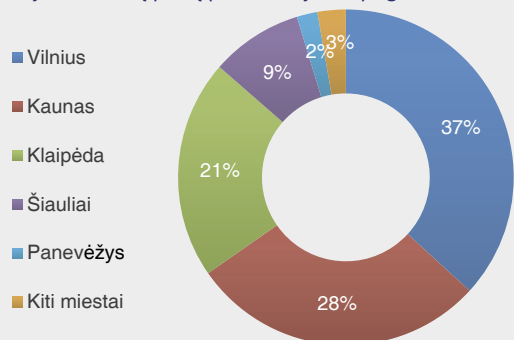


# PREKYBOS IR KOMERCINĖS PASKIRTIES PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

## PASIŪLA

2008 m. I. ketvirtį prekybos ir kitų komercinių patalpų, kaip ir biurų rinkoje, didelių pokyčių užfiksuota nebuvo. Nuomos ir pardavimo kainos, lyginant su 2007 m. pabaiga išliko nepakitusios. Atsižvelgdami į besikeičiančią ekonominę aplinką Airijos investuotojai sustabdė planus Vilniuje parduoti prekybos centrą "Gedimino 9" ir ketina toliau plėtoti jo veiklą. Norvegijos investicinės bankininkystės kompanija „Verdispar“, atstovaudama savo investuotojams per bendrovę „Verdispar Retail Properties II“, įsigijo 26.500 kv. m nekilnojamojo turto portfelį iš bendrovės „Maxima LT“. Už 9 prekybos centrus ir jiems priklausančią žemę (beveik 6,2 ha) „Verdispar“ sumokėjo 161 mln. Lt. Vilniuje kovo mėnesį planuoto atidaryti prekybos centro PANORAMA atidarymas nukeltas į 2008 m. III. ketvirtį, o kituose miestuose statomų prekybos centrų darbai vyksta pagal numatytą grafiką. Taip pat pavasarį buvo pranešta, kad Vilniuje bus statomas naujas prekybos centras. Bendras trijų aukštų prekybos centro „Olinda“ plotas bus 40.000 kv. m ir įrengta maždaug 1000 automobilių stovėjimo vietų.

Prekybos centrų plotų pasiskirstymas pagal miestus 2008



Šaltinis: „InReal“

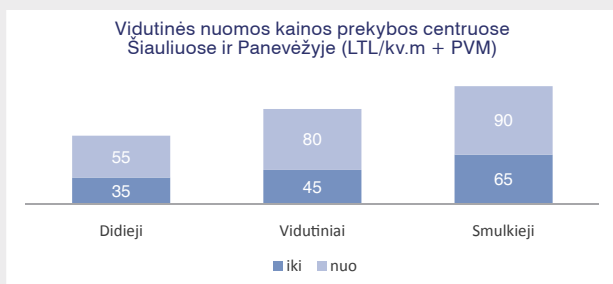
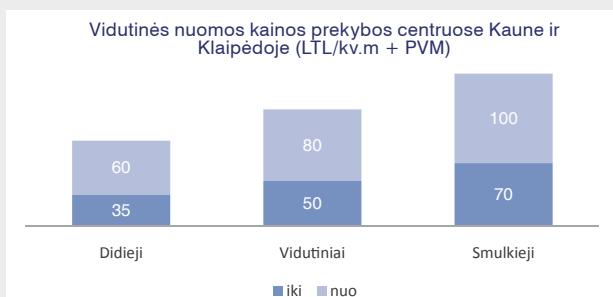
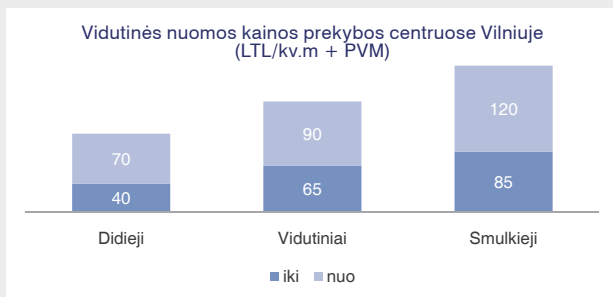
## KAINOS

Prekybos centruose patalpos paprastai ne parduodamos, o nuomojamos. Prekybos centų nuomos kaina paprastai priklauso nuo prekybos centro koncepcijos ir vietos, žmonių srautų, tikslinės pirkėjų grupės, pagrindinio nuomininko nuomojamo ploto ir jo mokamos kainos. Įprasta, kad vidutiniai nuomininkai moka beveik 50% didesnę kvadratinio metro nuomos kainą negu pagrindinis nuomininkas. Smulkiausias nuomininkai, užimantys pačius mažiausius plotus, už nuomojamo ploto kv. m moka 80-100% didesnę nuomos kainą negu pagrindinis nuomininkas.

Aktyviausia komercinių patalpų nuomos rinka išlieka Vilniuje. Naujuose prekybos centruose Vilniuje pagrindiniai nuomininkai – paprastai mažmeninės prekybos maisto ar statybos medžiagų įmonės, kurie užima 20-50% viso prekybai skirtą plotą. Didiesiems nuomininkams prekybos patalpų nuoma mėnesiui kainavo vidutiniškai 40–70 Lt už kv. m be PVM. Vidutiniai nuomininkai – aprangos, grožio, avalynės ir parfumerijos parduotuvės, buitinių prekių salonai, maitinimo ir pasilinksminimo įstaigos, kuriems patalpų nuoma mėnesiui kainavo vidutiniškai 65–90 Lt už kv. m be PVM. Mažiausi nuomininkai – nedidelės specializuotos parduotuvės ir paslaugų įmonės, kurioms patalpų nuoma mėnesiui kainavo vidutiniškai 85–120 Lt už kv. m be PVM.

Kaune ir Klaipėdoje naujuose prekybos centruose pagrindiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 35–60 Lt už kv. m be PVM. Vidutiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 50–80 Lt už kv. m be PVM. Mažiausi nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 70–100 Lt už kv. m be PVM.

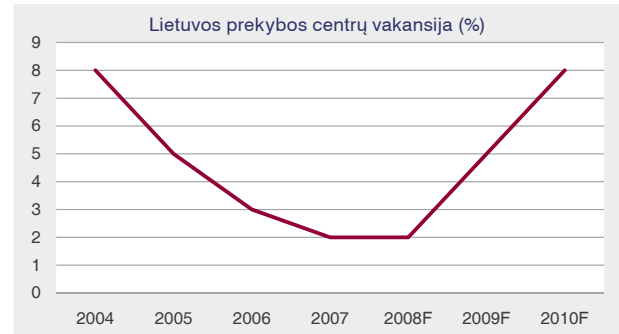
Šiauliuose, Panevėžyje ir Ukmergėje naujuose prekybos centruose pagrindiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 35–55 Lt už kv. m be PVM. Vidutiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 45–80 Lt už kv. m be PVM. Mažiausi nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 65–90 Lt už kv. m be PVM.



Šaltinis: „InReal“

## UŽIMTUMAS

Šiuo metu visuose didžiuosiuose Vilniaus prekybos centruose laisvų nuomojamų plotų nėra. Kaune ir Klaipėdoje esančių naujų prekybos patalpų užimtumas yra panašus kaip ir Vilniuje. Didžiausi prekybos centrai nuolat yra išnuomotai 100 proc. Pasirinkta prekybos centrų koncepcija yra panaši, todėl nuomininkai šiuose didžiausiuose šalies miestuose priklauso tam pačiam segmentui. Šiek tiek skiriasi tik mažiasių nuomininkų rinka, kurioje daugiausiai yra vietinių nedidelių įmonių, veikiančių ne visoje Lietuvoje, o tik konkrečiame regione.



Šaltinis: „InReal“

Kituose Lietuvos miestuose didesni prekybos centrai statomi arba tik projektuojami, todėl tikslūs duomenys bus gauti tik išnuomojus patalpas. Galima prognozuoti, jog šiemet, stipriai nedidėjant naujų prekybos centrų pasiūlai, visi nauji projektai bus užimti 95 proc., tačiau jau 2009 metais, atidarius naujus prekybos centrus, jų vakansija galėtų padidėti. Kai kuriuose miestuose dar yra ženklus naujų daigafunkcinių prekybos centrų poreikis. Tačiau ekonomistams prognozuojant, kad mažės vidaus vartojimas, naujų prekybos centrų plėtra įmanoma tik parinkus tinkamą koncepciją ir atlikus rinkos tyrimus.

## DIDŽIAUSI SANDORIAI

Birželį 9 prekybos centrus „Maxima X“ ir „Maxima XX“ ir jiems priklausančią žemę (beveik 6,2 ha) įsigijo Norvegijos investicinės bankininkystės kompanija „Verdispar“. Sandorio suma 161 mln. Lt. „Verdispar“ valdys „Maxima“ prekybos centrus, veikiančius didžiuosiuose Lietuvos miestuose – Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Alytuje, Šiauliuose, taip pat Ukmergėje ir Plungėje. „Maxima LT“ toliau tęs savo veiklą prekybos centruose – įmonė su „Verdispar“ pasirašė ilgalaikės nuomos sutartį. „Maxima LT“ nekilnojamojo turto portfelio įsigijimas yra antroji stambi „Verdispar“ investicija šalies prekybos patalpų rinkoje – 2007 m. pradžioje „Verdispar“ įsigijo 23 prekybos centrų (43.500 kv. m) nekilnojamojo turto portfelį iš mažmeninės prekybos tinklo „Norfa“.

Anksčiau pavasarį buvo pranešta, kad atidedamas prekybos centro „Gedimino 9“ pardavimas, o prekybos centro operatorius „Ajolas“ ketina toliau plėtoti jo veiklą. Pranešama, kad per pirmuosius metus nuomininkų skaičius sumažėjo neįžymiai, užsidarė tik 2 nedideli nuomininkai, kurie netrukus bus pakęisti. Įprastas užsitarančių prekybos vietų skaičius naujuose verslo centruose Europoje siekia 10 – 15%, atsižvelgiant į tai, kad naujas prekybos centras subręsta maždaug per 2 metus. Šiuo metu neišnuomoto ploto yra 1.200 kv. m, vyksta derybos su 5-6 prekių ženklų atstovais dėl įsikūrimo pernai pavasarį atidarytame „Gedimino 9“. Visas centro plotas - 18.000 kv. m. „Gedimino 9“ savininkė yra bendrovė „Ajolas“. Airijos bendrovė „Duke House Asset Managers“ valdo 10% „Ajolo“ akcijų, Airijos verslininkų grupė, įkūrusi investicinį fondą – 85% akcijų, Lietuvos bendrovė „Constructus“ – 5% akcijų. „Duke House Asset Managers“ buvusį Vilniaus miesto savivaldybės pastatą už 45,5 mln. Lt įsigijo 2004 m. birželį. Airijos verslininkų investicijos į naująjį projektą siekė daugiau kaip 120 mln. Lt.

Taip pat buvo pranešta, kad parduodamas „Vilniaus vartų“ prekybos patalpų kompleksas. „Rangos IV“ grupės įmonė „Ranga IV investicijos“ parduoda dalį „Vilniaus vartų“ patalpų.





2007-ųjų pabaigoje „Vilniaus vartuose“ veikė 15 prestižinių interjero ir mados salonų, kuriuose prekiaujama 37 pasaulinio garso mados namų kolekcijomis. 230 mln. litų bendrų investicijų sulaukęs 67.000 kv. m ploto daigafunkcinės paskirties kompleksas „Vilniaus vartai“ oficialiai atidarytas 2007 metų spalį. 15 aukštų biurų patalpų korpusą, kurio patalpos nuomojamos, įsigijo bendrovė „Baltic Property Trust“. Parduodamų prekybos patalpų plotas yra beveik 8.400 kv.m.

## PLANUOJAMI PROJEKTAI

Vilniuje statomas naujas prekybos centras. Bendras trijų aukštų prekybos centro „Olinda“ plotas bus 40 tūkstančių kvadratinų metrų, taip pat bus įrengta maždaug 1000 automobilių stovėjimo vietų. Viename šio naujo prekybos centro aukšte įsikurs Suomijos mažmeninės prekybos grupėi „SOK“ priklausantis prekybos centras „Prisma“. Prekybos centras „Olinda“ bus statomas Pašilaičių gyvenamajame mikrorajone, vakarinio aplinkkelio ir Pavilionių gatvės sankryžoje. Statybos darbai prasidės 2008 m. rudenį. Planuojama, kad prekybos centras bus atidarytas 2010 m. pirmą ketvirtį.

Prekybos centras bus pagrįstas vadinamąja „greitos mados“ idėja. Čia planuojama atidaryti madingų drabužių, parfumerijos, namų apyvokos reikmenų parduotuves, sveikatos priežiūros centrus ir grožio salonus. Centre turėtų būti apie 100 įvairių parduotuvių. Tikimasi, kad bus pristatyta daugiau naujų tarptautinių prekių ženklų. Planuojama, kad prekybos centras „Prisma“ užims 11.000 kv.m plotą ir bus didžiausias „Olinda“ nuomininkas.

Į prekybos centrą „Olinda“ investuos Suomijos nekilnojamojo turto plėtos ir investicijų bendrovė „Vicus“ ir jos partneris Lietuvoje „GB projektai“. Projektui Lietuvoje vadovauja ir nuomos klausimus tvarko UAB „Inresco“. Bendros investicijos į šį projektą sudarys iki 170 milijonų litų.

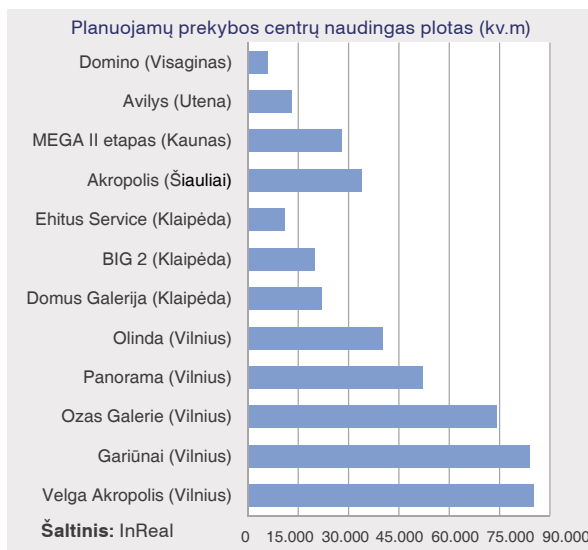
Panevėžyje vietoj miesto centre stovinčios apleistos alkoholio gamyklos „Sema“ iškilis naujas daigafunkcinis kompleksas. 2,3 ha teritorijoje prie Nevėžio upės iškilis būstai, prekybos centras, šiuolaikiški biurai ir pramogų zona, kurioje bus kino teatras bei sporto klubas. Teritorijoje yra ir keli kultūros paveldo objektai - tuose statiniuose ketinama įrengti restoranus. Teigiama, kad

naujasis projektas turėtų pakeisti Panevėžio veidą ir prilyginti jį kitiems europietiškiems miestams. Būstams planuojama skirti 11.800 kv.m ploto, tačiau pagrindinis akcentas - komercinė, laisvalaikio leidimo vieta. Iš viso naujasis kompleksas užims apie 24.000 kv.m ploto. Projekto koncepciją ir architektūrinį sprendimą sukūrė olandų architektai. Šiuo metu rengiamas teritorijos detalusis planas, visą kompleksą ketinama išplėtoti iki 2011-2012 m.

Prekybos ir laisvalaikio centrą Kaune „Mega“ valdanti bendrovė „Baltic shopping centers“ planuoja užstatyti aplink šį centrą užsilikusius laisvus sklypus. Į projektą planuojama investuoti 400 mln. Lt. „Mega“ žadama praplėsti jos priekyje pristatant papildomą 30.000 kvadratinų metrų ploto galeriją, kuri ves į dvi dideles parduotuves - elektronikos ir drabužių. Šiuo metu 72.000 kv. m ploto turinčios „Megos“ plėtra buvo numatyta nuo pat pradžių. Šiuo metu eilėje esą laukia daug prekybininkų, norinčių nuomoti patalpas. Prekybinį plotą ketinama padidinti 13.000 kv. m, iki 85.000 kv. m.

Planuojama, kad kairėje nuo greitkelio „Megos“ pusėje bus statomas 50.000 kvadratinų metrų ploto biurų parkas. Čia numatomi keli pastatai, iš jų aukščiausias - septynių aukštų. 20.000 kvadratinų metrų biurų ploto naudos „Senukų“ grupė, likę bus nuomojami. Planuojama investicijų suma - 150 mln. Lt.

Taip pat planuojama, kad prie „Megos“ bus didžiausias Lietuvoje logistikos centras. Jis visas pradės veikti šią vasarą, vienintelis nuomininkas bus „Senukų“ prekybos tinklo operatorius. Baigiamas statyti logistikos centras, kurio statybos generalinis rangovas yra Kauno UAB „Mitnija“, tėra tik dalis projekto, turinčio „Origami“ logistikos parko pavadinimą. Sklype, kurio bendras plotas 20 ha, 2009 m. planuojama pastatyti dar maždaug 40.000 kv.m logistikai skirtų patalpų, jas ruošiamasi išnuomoti.



UAB „Akropolis LT“ taip pat planuoja didelio prekybos centro Kaune, prie Vilniaus-Klaipėdos greitkelio, statybą, šiuo metu jau rengiamas jo detalusis planas. Planuojama statyti maždaug 70.000 kv.m pastatą Biruliškių kaime, kuriame turėtų įsikurti stambinių ir buitinių prekių prekybos centras „Ermitažas“ ir „Maximos“ parduotuvė. Biruliškių kaimo teritorija yra prie pat Vilniaus-Klaipėdos greitkelio ir Kauno-Utenos plento sankryžos.

O Šiauliuose pradėtas statyti 200 mln. Lt vertės prekybos centras „Akropolis“ - ketvirtasis toks prekybos centras Lietuvoje. „Akropolis“ Šiauliuose įsikurs 2,68 hektarų sklype miesto pietvakarinėje dalyje, Tilžės ir Gegužių gatvių sankryžoje. Prekybai ir pramogoms bus skirta 34.000 kvadratinų metrų ploto trijuose pastato aukštuose. Statybos darbus atliks AB „Iglus“, pasitelkusi į pagalbą subrangovus.

Taip pat, Vilniaus „Akropolyje“ bus atidaryta pirmoji „Stock-

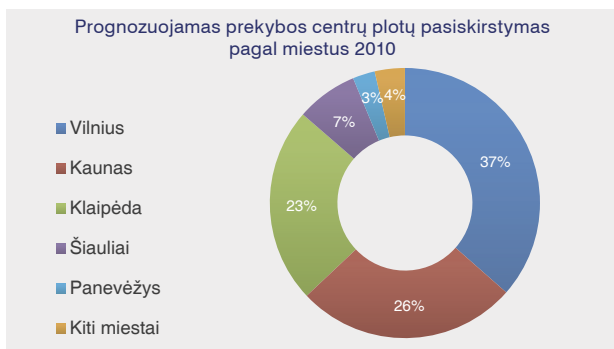




mann" universalinė parduotuvė Lietuvoje. Tai numatyta preliminarioje nuomos sutartyje, kurią pasirašė „Stockmann“ ir daugiavfunkcinį objektą vystanti bendrovė „Akropolis“. „Stockmann“ parduotuvė naujajame Vilniaus daugiavfunkciniame centre užims apie 13.000 kv.m plotą ir bus vienas didžiausių nuomininkų. Planuojama, kad pirmuosius lankytoju „Stockmann“ parduotuvė Vilniuje pakvies 2010 metų pabaigoje.

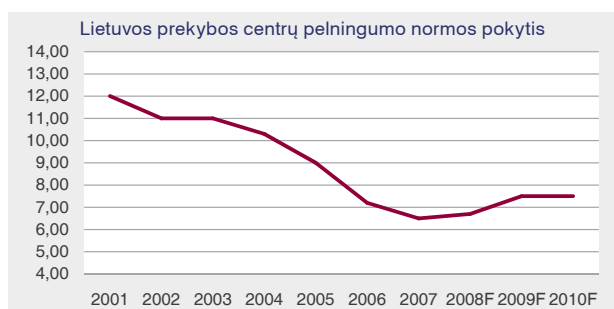
Universalines „Stockmann“ parduotuves valdanti Suomijos bendrovė „Stockmann Group“ sparčiai plečiasi Baltijos šalyse ir Rusijoje. Šiuo metu „Stockmann“ veikia Rygoje ir Taline. Bendrovė valdo 7 parduotuves Suomijoje ir 4 Rusijoje. Bendrovė „Akropolis“ valdo 3 veikiančius prekybos ir pramogų centrus „Akropolis“ – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. 2007 metais juose apsilankė 36,7 milijonai žmonių. „Akropolių“ nuomininkų apyvarta 2007 metais buvo 1,79 mlrd. litų.

Klaipėdos Baltijos prospekte nekilnojamojo turto bendrovė UAB „Eika“ pastatė prekybos centrą, kuris suprojektuotas ir pastatytas pagal iš anksto žinomo kliento poreikius. Tai ketvirtas toks „Eikos“ komercinis statinys. Naujajame prekybos centre vasarį atvers duris uostamiestyje specializuotas baldų salonas.



## TENDENCIJOS

Prekybinių patalpų rinka išlieka viena sparčiausiai besivystančių, investuotojų į šį nekilnojamojo turto segmentą skaičius tik didėja. Per 2008-2009 m. Lietuvos rinkai bus pasiūlyta maždaug 500.000 kv.m. ploto prekybos patalpų. Nors realizuojama nemažai naujų komercinės paskirties projektų, didelė jų dalis plėtojama atsižvelgiant į regiono specifiką ir poreikius, statant ne tik prekybos centrus, o daugiavfunkcinius biurų, pramogų, viešbučių, sandėliavimo, logistikos ir prekybos kompleksus.

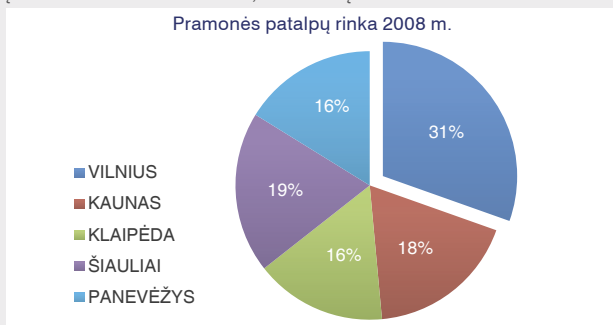


Šaltinis: „InReal“

# PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO RINKOS APŽVALGA

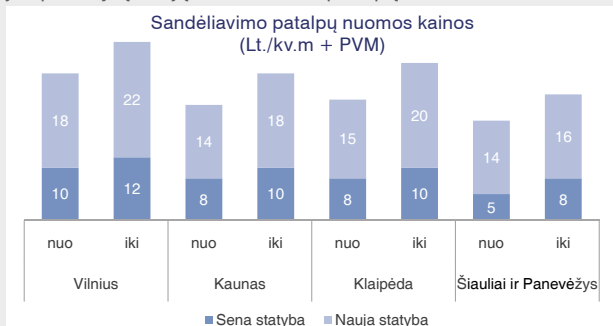
## PASIŪLA

2008 m. pradžioje imta daug aktyviau kalbėti apie viešųjų pramonės parkų kūrimą ir laisvosios ekonomikos zonų plėtrą, tačiau šiuo metu yra atlikti tik parengiamieji darbai, o naujai pastatytų ir veikiančių pramonės parkų dar teks palaukti. Nuomos ir pardavimo kainos per pirmuosius tris šių metų mėnesius išliko nepakitusios. Ši rinka nėra tokia inertiška kainų pokyčiams, nes sutartys paprastai pasirašomos maždaug 10 metų, o kainų pokytis paprastai siejamas su naujų centrų atidarymu. Kaune, prie „Megos“ planuojamas didžiausias Lietuvoje logistikos centras. Jis visas pradės veikti šią vasarą, vienintelis nuomininkas bus „Senukų“ prekybos tinklo operatorius. Baigiamas statyti logistikos centras yra „Origami“ logistikos parko dalis. Sklype, kurio bendras plotas 20 ha, 2009 m. planuojama pastatyti dar maždaug 40.000 kv.m logistikai skirtų patalpų, jas ruošiamasi išnuomoti. Panevėžyje UAB „Serpantinas“ birželį atidarė naują logistikos centrą. Į šio logistikos centro statybą ir įrengimą įmonė investavo beveik 2,5 mln. litų.



## KAINOS

Senų gamybinių ir sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai siekė 10-12 Lt./kv.m be PVM. Pramonės patalpų nuomininkams ir naudotojams anksčiau dar buvo sunku peržengti kainos barjerą, kartais būdavo pasirenkamos pigesnės, o ne šiuolaikiškai įrengtos sandėliavimo patalpos. Tačiau dar 2007 metais nekilnojamojo turto rinkai pasiūlius virš 200.000 kv.m ploto pramonės patalpų ir įvertinus pramonės parkuose siūlomo aptarnavimo ir papildomų paslaugų lygį, pastebima, kad vis daugiau įmonių perkelia savo veiklą į naujas patalpas. Sandėliavimo ir logistikos centruose vidutinė nuomos kaina sudaro 18-22 Lt./kv.m be PVM. Pastaruoju metu paklausios didesnės, apie 400 - 800 kv.m ploto, sudarančios sandėliavimo patalpos. Taip pat trūksta jau pastatytų naujų sandėliavimo patalpų nuomai.



## PLANUOJAMI PROJEKTAI

„MG Baltic“ pranešė, kad planuojama iškelti iš Kauno centro alkoholinių gėrimų gamyklą „Stumbras“. Koncernas už 11 mln. Lt įsigijo sklypą už miesto, jau prasidėjo projektavimo darbai.

Klaipėdos rajone už valstybės ir Europos Sąjungos lėšas kils sandėliai. Juos ketinama nuomoti verslininkams. Už „Draugystės“ geležinkelio stoties 300 hektarų teritorijoje turėtų būti pastatytas miškinis logistikos centras. Viešieji logistikos centrai planuojami ir Vilniuje bei Kaune.

Panevėžyje, šalia Vilniaus ir Rygos magistralių sankirtos, iškils naujas verslo parkas. Į projektą investuojanti transporto ir logistikos bendrovė UAB „Kavaska“ žada pastatyti logistikos centrą, greta jo įsikurs automobilių prekybos salonas, servisas, degalinė. Svarstoma ir apie prekybai skirtas patalpas. Kitų metų rudenį prie Panevėžio, šalia susikertančių Vilniaus ir Rygos magistralinių kelių, netoli Piniavos, iškils apie 20.000 kv.m logistikos patalpos. Tai bus pirmasis etapas, iš viso planuojama pastatyti keturis kartus didesnę logistikos centrą. Iš viso verslo parkui plėtoti „Kavaska“ bendrovė suformavo 28 hektarų ploto sklypą, jame pagal užstatymo intensyvumo reglamentus gali tilpti apie 110 tūkstančių kvadratinų metrų patalpų. Planuojama, kad nuomos kainos šiame centre bus 16-17 Lt./kv.m be PVM.

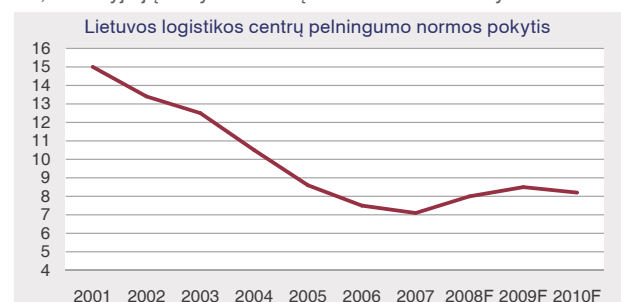
Dar vienas logistikos centras baigiamas statyti šalia Upytės kelio ir Panevėžio aplinkkelio sankirtos. Jo savininkai UAB „Palink“, valdantis IKI prekybos tinklą, dar šį vasarį planuoja švęsti įkurtuves.

## TENDENCIJOS

Sulėtėjęs Lietuvos ekonomikos augimas gali atitolinti įmonių planus persikelti į naujas patalpas, o pagrindinis kriterijus renkantis patalpas bus ne darbo patogumas, o kaštų mažinimas. Apibendrinant, šiuo metu vykdoma naujų logistikos centrų statyba galėtų sumažinti senų patalpų užimtumą, tačiau sulėtėjęs ekonomikos augimas galėtų lemti pigių patalpų poreikį.

Pramonės patalpų paklausą didina ir gamybinių įmonių veiklos perkėlimas iš miestų į priemiesčius arba neužstatytų teritorijų perkėlimas už miesto ribų. Pastebima tendencija, kad persikeldamos gamybinės įmonės vis aktyviau bendradarbiauja ne tik tarpusavyje, bet ir su nekilnojamojo turto konsultacinėmis bendrovėmis, todėl perkeliant gamybą yra sukuriama industriinių – pramoninių centrų parkai, kuriuose dirba kelios įmonės. Remiantis tarptautine patirtimi įrodyta, kad sukurtoose pramonės parkuose įmonės gali sutaupyti vidutiniškai 15 proc. savo išlaidų, skirtų pastatų apsaugai, valymui, tvarkymui, komunikacijoms ir komunalinėms paslaugoms. Pastebima, kad pramonės teritorijų vis intensyviau ieško užsienio investuotojai, kurie sudaro maždaug 40 proc. interesantų. Taip pat išlieka didelis susidomėjimas naujomis sandėliavimo ir logistikos patalpomis, kuriomis domisi ne tik dideli tarptautiniai užsienio šalių investuotojai, bet ir vietinės Lietuvos įmonės. Kaip ir ankstesniais metais pagrindiniais sandėliavimo ir logistikos patalpų nuomininkais išlieka užsienio tarptautinių krovinių gabenimu besiverčiančios įmonės, platus vartojimo prekių ir statybinių prekių sandėliavimo besirūpinančios bendrovės.

2002 metais buvo parengta ilgalaikė Lietuvos transporto ir tranzito plėtros strategija. Joje numatoma, kad iki 2015 metų Lietuvoje turi būti sukurta moderni transporto sistema, kurioje numatyta sparti sandėliavimo ir logistikos centrų plėtra pagrindiniuose magistraliniuose transporto koridoriuose. Pagrindiniai automobilių keliai – Klaipėda – Kaunas – Vilnius – Minskas, Marijampolė – Kaunas – Šiauliai – Ryga, Marijampolė – Kaunas – Panevėžys – Daugpilis, Vilnius – Panevėžys – Daugpilis. Šių transporto koridorių pašonėje jau pradėti pirmieji sandėliavimo ir logistikos centrų plėtros darbai, o ateityje jų statybos turėtų tik dar labiau intensyvėti.

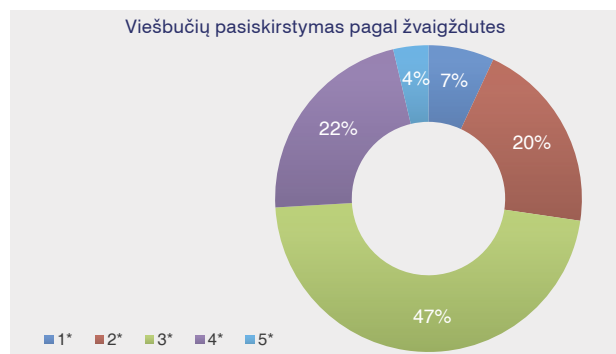


Šaltinis: „InReal“

# VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

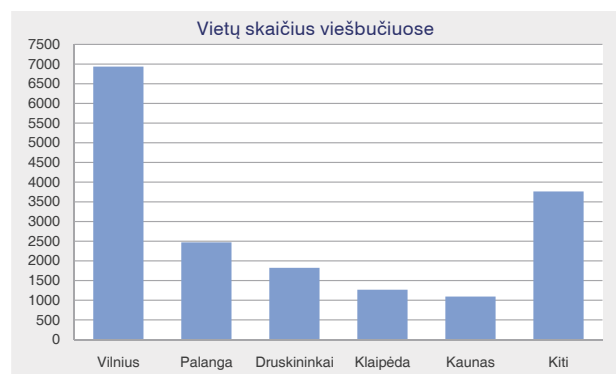
## PASIŪLA

Statistikos departamento duomenimis, pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvos apgyvendinimo įstaigose apsistojo 8,1 procento daugiau svečių nei 2007 m. tuo pačiu laikotarpiu. 2008 m. I ketv. apgyvendinimo įstaigose (viešbučiuose, svečių namuose, moteliuose, poilsio namuose (nameliuose), sveikatingumo įstaigose ir kt.) nakvojo 309,4 tūkst. svečių, iš jų 41 procentas užsieniečių. Viešbučiuose ir svečių namuose apsistojo 237,1 tūkst. svečių, poilsio namuose (nameliuose) – 8,3 tūkst., sveikatingumo įstaigose – 28,4 tūkst. svečių. Palyginti su pirmuoju 2007 m. ketvirčiu, Druskininkų sav. apgyvendinimo įstaigose apsistojo 6,9 procento daugiau svečių, Neringos sav. – 12,7 procento, Birštono sav. – 56,1 procento, o Palangos sav. apgyvendinta 4,3 procento mažiau svečių.



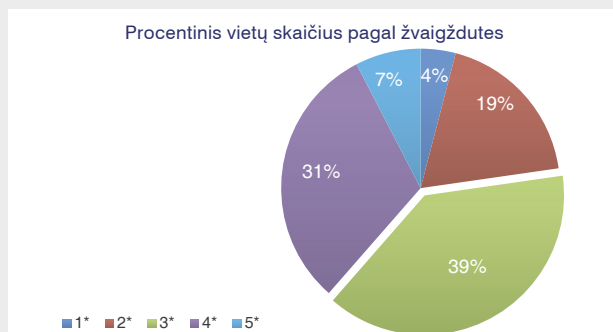
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Viešbučiuose ir svečių namuose pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, apgyvendinta 13,5 procento daugiau svečių, užsieniečių – 14,1 procento daugiau. Svečių iš ES šalių apgyvendinta 20 procentų daugiau. Padaugėjo svečių iš kaimyninių šalių – Latvijos (40,0%), Lenkijos (38,1%), Rusijos (25,8%), Estijos (11,9%), taip pat iš Vakarų Europos šalių – Airijos (144,2%), Ispanijos (20%), Belgijos (31,5%), Jungtinės Karalystės (27,1%), Italijos (14,4%), Suomijos (13,9%). Daugiausia svečių atvyko iš Rusijos – 15,2 tūkst. (2007 m. I ketv. – 12,1 tūkst.), Lenkijos – 14,5 tūkst. (2007 m. I ketv. – 10,5 tūkst.), Latvijos – 11,7 tūkst. (2007 m. I ketv. – 8,3 tūkst.), Vokietijos – 7,8 tūkst. (2007 m. I ketv. – 7,1 tūkst.), Jungtinės Karalystės – 7,0 tūkst. (2007 m. I ketv. – 5,5 tūkst.).



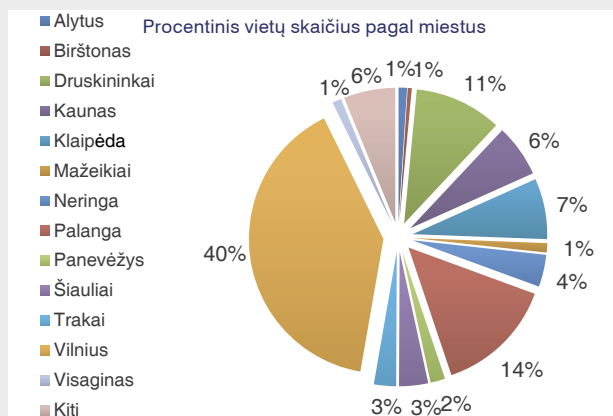
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Kaune kovo mėn. buvo atidarytas 4 žvaigždučių viešbutis „Reval Hotel Neris“. Jame bus įrengti 208 kambariai, restoranas, baras, kazino ir didelis modernus konferencijų ir renginių centras. Iš viso viešbutyje rekonstruota 13.200 kv. m. ploto. Buvusios registratūros ir vestibulio vietoje dabar yra restoranas ir baras. Antrajame viešbučio aukšte įrengtos aštuonios skirtingo dydžio konferencijų salės. Viena iš jų, galinti priimti net 450 svečių, patenka į didžiausių Lietuvoje penketuką. Likusieji šeši viešbučio aukštai skirti kambariams, kurių, vietoje ankščiau buvusių 184 dabar įrengta 208. Skelbiama, kad investicijos į šį viešbutį siekia daugiau nei 86 mln. Lt.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Gegužės mėn. oficialiai atidarytas naujasis Kauno oro uosto keleivių terminalas. Jis pajėgus per metus aptarnauti 800.000 keleivių. Naujasis terminalas kainavo beveik 65 mln. Lt. Didžioji dalis finansavimo buvo gauta iš Europos sanglaudos fondo.

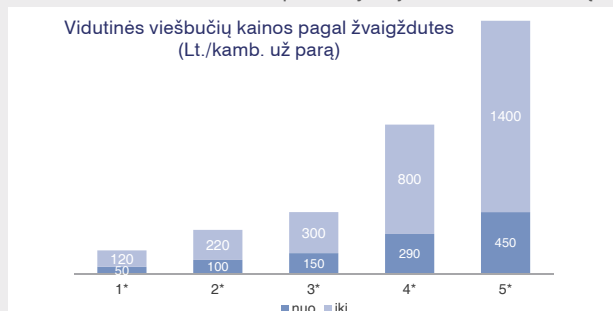


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Marijampolės centre dešimt metų stovėjęs apgrūvęs pastatas rekonstruojamas – daugiaaukštyje įsikurs „Europa Royal“ tinklo viešbutis, konferencijų centras, sveikatingumo kompleksas ir restoranas. „Arvi“ įmonių grupei priklausanti UAB „Noringė“, teikianti apgyvendinimo ir maitinimo paslaugas, viešbučio pastatą įsigijo daugiau kaip prieš 3 metus. Sovietmečiu Marijampolės miesto centre pastatytas 11 aukštų viešbutis buvo uždarytas daugiau kaip prieš 10 metų, jį buvo ketinta griauti. Atnaujintas viešbutis bus „Europa Group Hotels“ tinklo dalis. Planuojama, kad kompleksas pradės veikti vasaros pabaigoje.

## KAINOS

2007 metais beveik 50 proc. visų Lietuvos viešbučiuose apsistojusį svečių apsistojo būtent Vilniaus viešbučiuose. Pagrindiniai viešbučiuose apsistojuojantys užsienio svečiai atvyksta iš Lenkijos, Vokietijos ir Rusijos. Plėtojant prekybą su Rytų Europos šalimis, juntamas ir padidėjęs atvykėlių iš šių šalių skaičius. Šiuo metu vidutinė užsienio turistų viešnage trukmė Lietuvoje sudaro maždaug dvi paras populiariausiose 3 žvaigždučių viešbučių apartamentuose, kur vidutinė kaina parai svyruoja nuo 150 iki 300 litų.

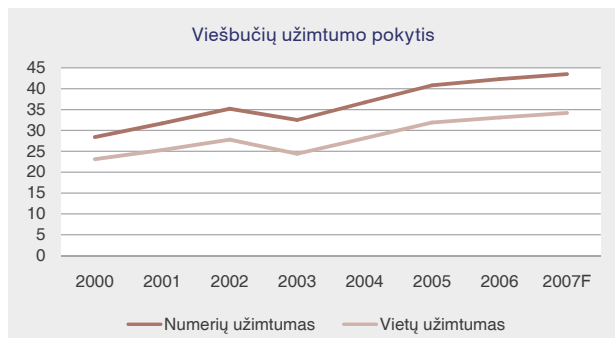


Šaltinis: „InReal“



## UŽIMTUMAS

2008 m. I ketvirčio viešbučių ir svečių namų numerių užimtumas sudarė 35,6 procento (2007 m. I ketv. – 33,9%). Vilniaus miesto viešbučiuose ir svečių namuose pirmąjį šių metų ketvirtį buvo priimta 102 tūkst. svečių, arba 20,3 procento daugiau nei 2007 m. tuo pačiu laikotarpiu, užsieniečių apgyvendinta 69,6 tūkst. – 18,4 procento daugiau. 2008 m. I ketvirčio Vilniaus m. viešbučių ir svečių namų numerių užimtumas sudarė 41,8 procento (2007 m. I ketv. – 38,6%).



Šaltinis: Turizmo departamentas

## DIDŽIAUSI SANDORIAI

Investicijų bendrovės „Invalda“ grupei priklaususių keturių žvaigždžių viešbučio „Holiday Inn Vilnius“ ir ekonominės klasės viešbučio „Ecotel Vilnius“ pardavimo sandoris užbaigtas pavasarį. 100 proc. viešbučius valdžiusios bendrovės „Valmeda“ akcijų perleista Londone įsikūrusios įmonės „Triangle



Group“ viešbučių padalinii už 68,5 mln. Lt, o visa verslo vertė kartu su grynąja skola (angl. enterprise value) yra 86,3 mln. Lt.

Užimtumo rodikliai 2007 m. pabaigoje siekė 62,8 proc. viešbutyje „Holiday Inn Vilnius“, kuris turi 134 kambarius, pastato bendras plotas siekia 7,5 tūkst. kv. m, ir 66,4 proc. – „Ecotel Vilnius“, kurį „Valmeda“ įsigijo 2004 m., kambarių skaičius – 168, bendras pastato plotas 4 tūkst. kv. m.

## PLANUOJAMI PROJEKTAI

Šių metų birželio viduryje Vilniuje, Žirmūnuose, pradedamas statyti naujas viešbutis, kuris priklausys lietuviško kapitalo viešbučių tinklui „Europa Group Hotels“, teikiančiam frančizės ir valdymo paslaugas investuotojams. Statybos Žirmūnuose - tai šio tinklo plėtros programos dalis. Joje numatyta, kad per 2008-2009 m. tinklas iš viso prijungs 5 viešbučius Rytų ir Centrinėje Europoje. Naujasis viešbutis galės pasiūlyti didžiausius konferencijoms skirtus plotus Vilniaus mieste. Konferencijoms, verslo susitikimams ir kitiems renginiams skirtų patalpų plotas sieks 1600 kv. m. Viešbučių tinklo „Europa Group Hotels“ plėtros programoje numatyta, kad 2008-2009 m. prie tinklo bus prijungtas viešbutis Marijampolėje, Kaune ir



Bukarešte (Rumunija). Šiomet jau prijungtas viešbutis Liepojoje (Latvija). Statomame „Europa Group Hotels“ tinklo viešbutyje Žirmūnuose iš viso bus įrengta 149 kambariai, restoranai, automobilių stovėjimo aikštelė. Šiuo metu „Europa Group Hotels“ tinklas frančizės arba valdymo sutarties pagrindu valdo 7 viešbučius Lietuvoje ir Latvijoje: „Europa Royale“ Vilniuje, „Europa Royale“ Klaipėdoje, „Europa Royale“ Druskininkuose, „Europa Royale“ Rygoje, „Europa City“ Vilniuje, „Europa City“ Rygoje bei „Europa City Amrita“ Liepojoje.

Šių metų pabaigoje „Jungtinio turto grupė“ (JTG) žada baigti statyti šalia „Akropolio“ 22 mln. Lt vertės viešbutį. Jis išaugs toje vietoje, kur anksčiau buvo „Spindulio“ spaustuvė, į užmiestį prieš kurį laiką išsikėlusį ir su JTG per akcininkus susijusį įmonė. Kitos spaustuvės, „Aušros“, pastato dalyje, esančioje prie Vytauto prospekto, viešbutį žada pastatyti „Achemos grupė“.

Druskininkuose po poros metų kurorte turėtų atsirasti pirmoji 60 mln. vertės dengta slidžių trasa Lietuvoje. Dengta 380 metrų ilgio, 50 metrų pločio ir 42 metrų aukščio trasa veiks ištisus metus. Šalia bus įrengta 400-430 metrų ilgio lauko trasa, kuri veiks lauke esant neigiamai temperatūrai.

## TENDENCIJOS

Per 2000 – 2007 metus viešbučių pasiūla Vilniuje ir kituose Lietuvos miestuose nuolat augo. Nuo 2000-ųjų metų kambarių ir vietų skaičius Lietuvoje išaugo daugiau negu dvigubai. Pastebima, kad vis daugiau viešbučių jungiasi į tarptautinius arba vietinius viešbučių tinklus. Kambarių nuomos kainos kol kas išlieka nepakitusios.



# BŪSTO RINKOS APŽVALGA

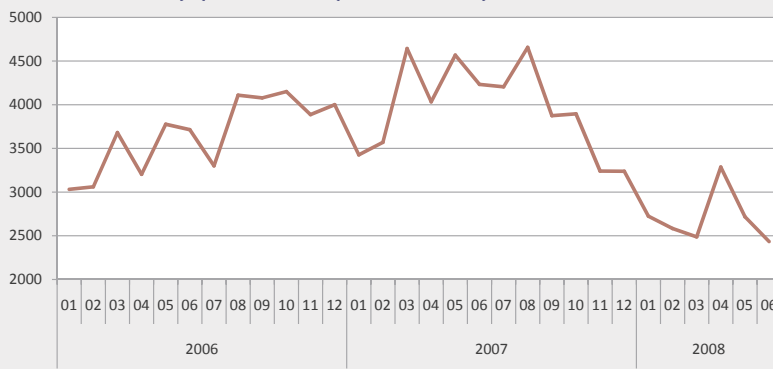
## PASIŪLA

Pirmąjį 2008 m. pusmetį būsto rinkoje toliau vyko pardavimo kainų korekcija. Didelių pokyčių, lyginant su 2007 paskutiniu ketvirčiu, neįvyko – pirmąjį ketvirtį būsto sandorių skaičius, lyginant su 2007 m. atitinkamu laikotarpiu, pagal Registrų centro pateiktus duomenis, sumažėjo maždaug trečdaliu. Balandžio mėnesį buvo jaučiamas pagyvėjimas, tačiau antrojo ketvirčio rezultatai nesiskyrė nuo žiemos mėnesių. Būsto sandorių skaičius nepasiekė praeitų metų lygio ir buvo maždaug 30 proc. mažesnis, negu atitinkamu 2007 m. laikotarpiu.

Kovo mėnesį nekilnojamojo turto (NT) statytojai ir vystytojai pirmą kartą sumažino butų pardavimo kainas. Kitais pavasario mėnesiais šios tendencijos buvo išlaikytos, o įvairių projektų pardavimo kainos kas mėnesį buvo šiek tiek mažinamos.

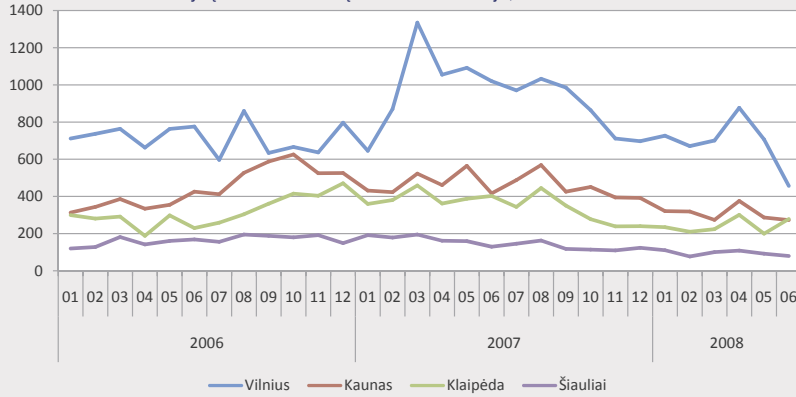
Pagal paskelbtą Statistikos departamento informaciją, praėjusių metų pabaigoje Vilniaus apskrityje buvo 21,1 mln. kv. m naudingo gyvenamojo ploto. 77% jo yra miestuose. 97,2% gyvenamojo fondo sudarė privačios nuosavybės dalis. Pernai Vilniaus apskrityje pastatyti 6.182 butai. Tai yra 66% visų butų Lietuvoje. Vilniaus apskrities gyvenamąjį fondą sudarė 343.200 butų. 98% jų - privačios nuosavybės, 75% - daugiabučiuose namuose.

Sudarytų būsto sandorių skaičius Lietuvoje, 2006 01 - 2008 06



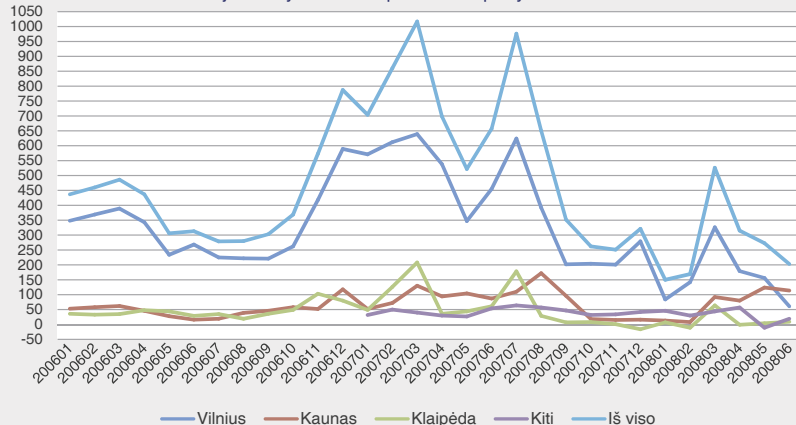
Šaltinis: Registrų centro informacija

Sudarytų būsto sandorių skaičius Lietuvoje, 2006 01 - 2008 06



Šaltinis: „InReal“

Lietuvos naujos statybos būsto pardavimo pokytis 2006 01 - 2008 06

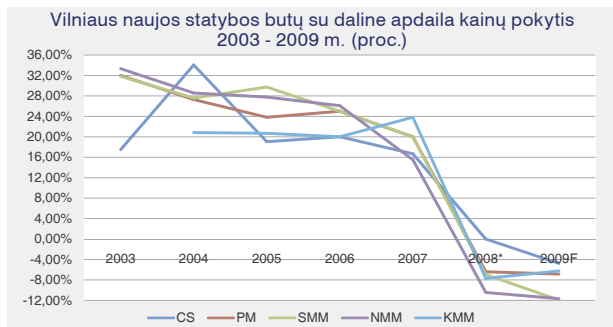


Šaltinis: „InReal“



## KAINOS

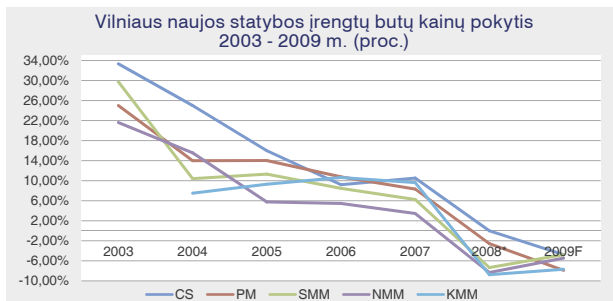
Pagal sudarytus sandorius, Vilniuje ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučiuose naujos statybos butai per pusmetį vidutiniškai atpigo 4-8 proc., o kai kuriuose ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučių projektuose kainos buvo sumažintos net iki 30 proc. labiausiai sumažinant brangiausių butų kainas. Pastebima, kad kainos naujos statybos daugiabučiuose labiausiai sumažino tos statybų ir NT plėtros įmonės, kurių projektai yra beveik baigti, o neparduotų butų skaičius nėra didelis. Tai pavieniai daugiabučių namų projektai, kuriuose faktinė butų kaina buvo sumažinama, įrengiant butuose visą apdailą ar dovanojant automobilių stovėjimo vietas. Taip pat padaugėjo pasiūlymų įsigyti gyvenamosios paskirties projektų su baigiamais derinti, parengtais detaliesiais planais ir net su statybos leidimais.



Šaltinis: „InReal“

Kituose miestuose pastebimas simbolinis naujos statybos butų kainų sumažinimas iki 10 proc., vidutinis kainų sumažėjimas sudarė apie 5 proc.

Individualiųjų namų rinka dėl klientų specifikos, yra mažiau inertiška kainų pokyčiams, tačiau nuo praėjusių metų pabaigos individualių namų sandorių sudaroma labai nedaug.

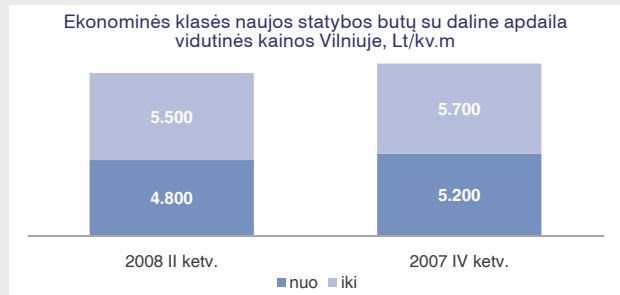


Šaltinis: „InReal“

Pastebima, kad šiuo metu statant individualiuosius namus, sklypų dydis apima nuo 6 iki 50 arų. Vidutinis sklypų dydis 8-15 arų, tokie sklypai formuojami miestų pakraščiuose ir priemiesčiuose, o didesni sklypai formuojami toliau nuo miestų ribos. Vilniuje namo su sklypu pardavimo kaina svyruoja nuo 650.000 iki 1.200.000 Lt, žemės kaina - nuo 12.000 iki 35.000 Lt/a (neskaitant prestižinių rajonų). Visa vidutinė žemės sklypo kaina svyruoja nuo 220.000 iki 350.000 Lt. Namų plotai sudaro nuo 90 iki 240 kv.m, o vidutinis statomas naujų namų plotas siekia 120 – 180 kv.m.

## VILNIUS

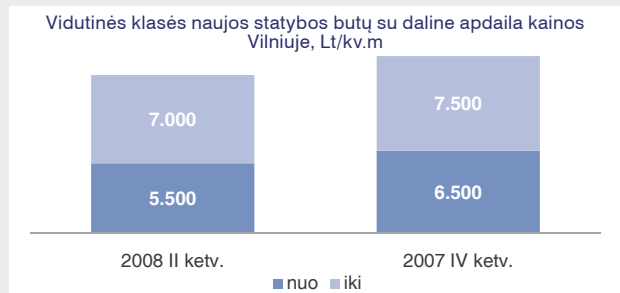
Lyginant 2008 metų antrąjį ketvirtį su pirmuoju, pastebėta, kad Vilniuje naujos statybos butų rinkoje išliko nežymaus kainų mažėjimo tendencija, prasidėjusi pirmojo ketvirčio pabaigoje, o rinkos aktyvumas artėjant vasarai dar labiau sumažėjo. Padažnėjo atvejų, kai pirkėjai atsisako preliminarinių ir butų rezervavimo sutarčių, o vystytojai nusprendžia nebeplėtoti planuoto projekto, ar projekto dalies. Tokiu būdu naujos statybos butų pasiūla Vilniuje pirmąjį metų pusmetį išliko beveik nepakitusi, o kainos mažėjo. Butų kainų faktinį sumažėjimą lėmė ir atskirais atvejais siūlomos papildomos naudos pirkėjui – nemokamas buto įrengimas ar automobilio stovėjimo vieta.



Šaltinis: „InReal“

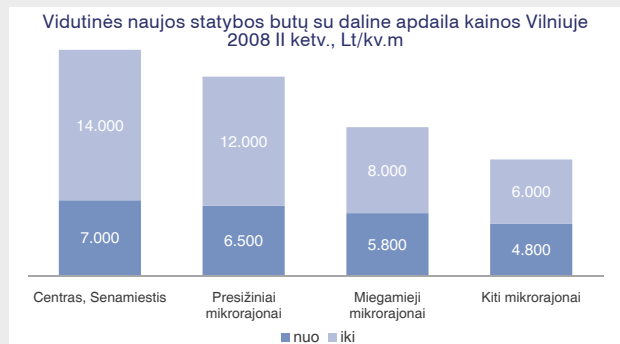
Birželio mėnesį labai pasijuto prasidėjusios vasaros įtaka, nes naujos statybos butų rinka Vilniuje praktiškai sustojo.

Birželio mėnesio pabaigoje ekonominės klasės butų su daline apdaila kainos pirminėje rinkoje (perkant iš statytojo arba įgalioto pardavėjo) vidutiniškai siekė nuo 4.800 iki 5.500 Lt/kv.m ir tai yra maždaug 4-8 proc. mažiau nei praėjusių metų pabaigoje. Vidutinės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos šiuo metu siekia 5.500 – 7.000 Lt/kv.m, o prestižinės klasės butų kainos miesto centre ar prestižiniuose rajonuose prasižada nuo 7.000 Lt/kv.m.



Šaltinis: „InReal“

2008 m. II ketvirtį lyginant su praėjusių metų pabaiga sostinės Centre bei Senamiestyje esančių butų kainos kai kuriuose projektuose sumažėjo ir šiuo metu butas su daline apdaila šiuose rajonuose kainuoja nuo 7.000 iki 14.000 Lt/kv.m. Kainos sumažintos tuose projektuose, kurie yra jau baigti, arba beveik baigti ir kuriuose laisvų butų likę nedaug. Senos statybos butų kainų pokyčių nepastebėta, tiesa ir tokių butų sandorių daug nebuvo sudaryta. Renovuoti senos statybos butai Vilniaus Centre bei Senamiestyje kainuoja nuo 8.500 iki 13.000 Lt/kv.m, o senų rekonstruotinių butų kainos vidutiniškai siekia 7.000 – 9.500 Lt/kv.m. Prestižiniuose mikrorajonuose (Antakalnyje, Užupyje, Žvėryne) esančių naujos statybos butų su daline apdaila kainos taip pat šiek tiek sumažėjo, lyginant su 2007 m. pabaiga ir šių metų viduryje tokie butai vidutiniškai kainavo 6.500 – 12.000 Lt/kv.m. Senos statybos suremontuoti bei renovuoti butai atitinkamai kainavo 6.000 – 9.000 Lt/kv.m ir 4.800 – 8.000 Lt/kv.m.

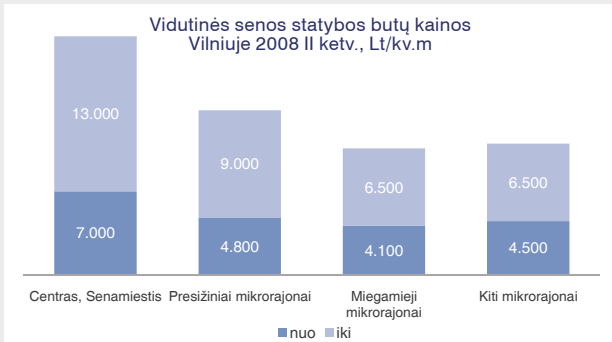


Šaltinis: „InReal“

Naujesniuose miegamuosiuose Vilniaus mikrorajonuose (Jeruzalėje, Baltupiuose, Pilaitėje, Pašilaičiuose, Fabijoniškėse ir kituose) naujos statybos visiškai įrengtų butų vidutinė pardavimo kaina buvo 6.000 – 8.500 Lt/kv.m, o butų su daline apdaila – vidutiniškai 5.800 – 8.000 Lt/kv. m. Rekonstruotų senos



statybos butų vidutinė pardavimo kaina buvo 5.500-6.500 Lt/kv.m, o renovuotinių – vid. 4.100-5.800 Lt/kv. m. Senesniuose miegamuosiuose mikrorajonuose (Lazdynuose, Karoliniškėse ir pan.) naujos statybos įrengti butai kainavo vid. 6.000 – 7.500 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – vid. 5.000 – 6.000 Lt/kv. m. Rekonstruoti senos statybos butai vidutiniškai kainavo 5.200-6.500 Lt/kv. m, senos statybos renovuotini – vid. 4.500-5.200 Lt/kv. m.



Šaltinis: „InReal“

Pastebėta, kad metų viduryje sumažėjo kainų atotrūkis tarp senos ir naujos statybos butų, taip atsitiko todėl, kad mažėjo naujų butų kainos pirminėje rinkoje, o senų būstų pardavėjai lėčiau reagavo į rinkos pokyčius. Tačiau tokia situacija laikina, kuri turėtų baigtis senų butų kainų sumažėjimu rudenį, prasidėjus šildymo sezonui. Tokią prielaidą patvirtina ir stebimas pasiūlos kainų mažėjimas, ypač jaučiamas nelikvidžių – didelio ploto senos statybos butų rinkoje.

## NUOMA

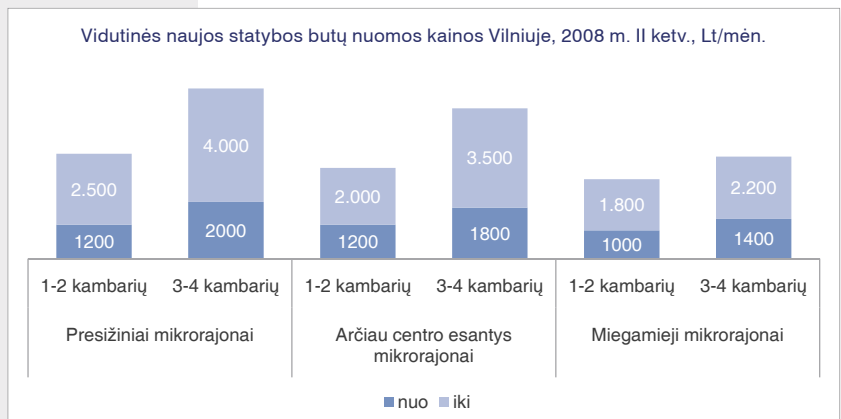
Nuomos rinkoje tradiciškai aktyviausias būna antrasis metų pusmetis, tačiau ir pirmojoje metų pusėje buvo juntamas nedidelis (iki 10 proc.) butų nuomos kainų augimas. Tikėtina, kad artėjant rudens sezonui, nuomos rinka tradiciškai suaktyvės ir kainos dar labiau išaugs. Tiesa, senų butų nerenovuotuose pastatuose nuomos kainas gali pakoreguoti ženkliai išaugę eksploatacijos kaštai, tai ypač turėtų paveikti didelio ploto senų butų nuomos paklausą ir kainas, o naujos statybos ekonomiškai butai taps dar patrauklesni potencialiems nuomininkams.

Analizuojant sudarytus butų nuomos sandorius, galima daryti išvadą, kad metų viduryje brangiausi nuomojami butai buvo Vilniaus Centre, Senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose – Užupyje, Žvėryne. Didelio skirtumo tarp senos ir naujos statybos butų nuomos kainų nepastebėta. 1-2 kambarių butą šiuose mikrorajonuose metų viduryje buvo galima išsinuomoti už vidutinę 1.200 – 2.500 Lt/mėn. kainą. Didesnio ploto (3-4 kambarių) butų nuoma vidutiniškai kainavo nuo 2.000 iki 4.000 Lt/mėn. (neskaitant išskirtinių butų, kurių nuoma gali siekti iki 7.000-8.000 Lt/mėn.).

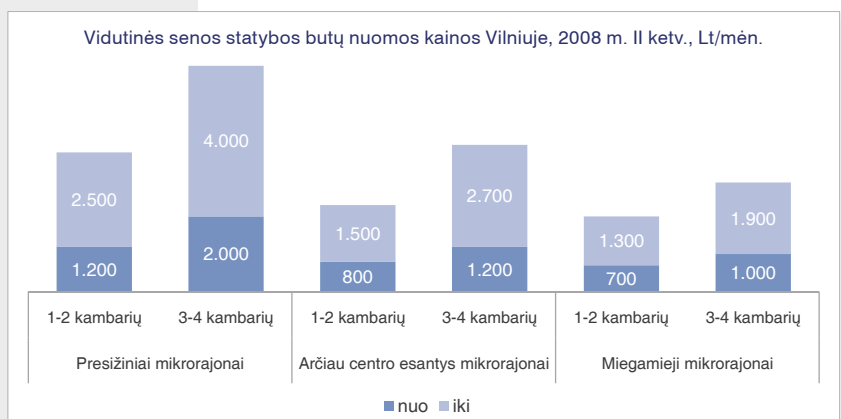
Kiek pigesnė butų nuoma buvo arčiau centro esančiuose, patraukliuose rajonuose – Antakalnyje, Žirmūnuose, Šiaurės miestyje, Naujamiestyje. Šiuose rajonuose 1-2 kambarių naujos statybos butą buvo galima išsinuomoti už 1.200 – 2.000 Lt/mėn., senos statybos įrengtą butą – nuo 800 iki 1500 Lt/mėn. Didesnio ploto butų nuoma kainavo: naujos statybos – 1.800 – 3.500 Lt/mėn., senos statybos – 1.200 – 2.700 Lt/mėn. Pigiausiai butai nuomojami toliau nuo miesto centro esančiuose miegamuosiuose rajonuose – Justiniškėse, Karoliniškėse, Pašilaičiuose, Santariškėse ir pan. Šiuose mikrorajonuose



naujos statybos nedidelio 1-2 kambarių buto nuoma metų viduryje vidutiniškai kainavo nuo 1.000 iki 1.800 Lt/mėn., senos statybos – 700 – 1.300 Lt/mėn. Didesnio ploto butų nuoma šiuose mikrorajonuose vidutiniškai kainavo: naujos statybos – 1.400 – 2.200 Lt/mėn., senos statybos – 1.000 – 1.900 Lt/mėn.



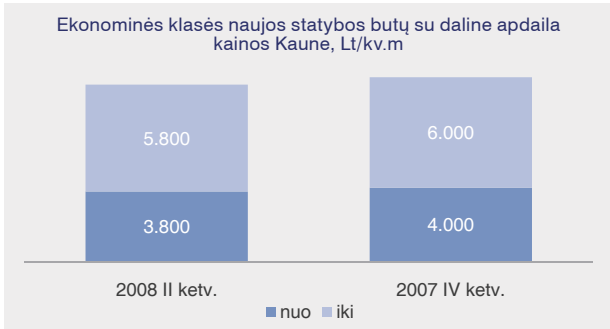
Šaltinis: „InReal“



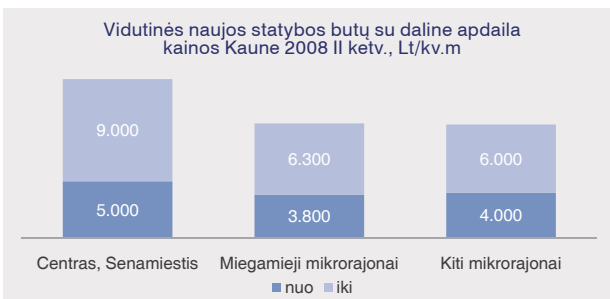
Šaltinis: „InReal“

## KAUNAS

Kauno mieste, kaip ir sostinėje per pirmąjį metų pusmetį buvo sumažintos kai kurių naujos statybos projektų butų pardavimų kainos. Vėlgi – daugiausia baigtuose arba beveik baigtuose projektuose, kuriuose likusių laisvų butų skaičius nedidelis. Vidutinis kainų sumažėjimas siekė iki 10 procentų, tačiau vyraujančios laukimo nuotaikos lėmė labai nedidelį sandorių skaičių.



Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“

Faktinis naujų butų kainų sumažėjimas taip pat įtakojamas pardavėjų siūlomų papildomų paslaugų ar naudų pirkėjui – nemokama stovėjimo vieta automobiliui ar visa apdaila.

Brangiausi butai Kaune išlieka centrinėje miesto dalyje ir prestižiniuose mikrorajonuose – Senamiestyje, Centre, Žaliakalnyje. Metų viduryje šiuose rajonuose naujos statybos butai su daline apdaila vidutiniškai kainavo nuo 5.000 iki 9.000 Lt už kvadratinį buto metrą, o buto kaina su visa apdaila siekė 6.000-10.000 Lt/kv.m. Suremontuoti senos statybos butai kainavo 4.200-8.000 Lt/kv.m, o renovuoti – vidutiniškai 3.900-5.800 Lt/kv.m. Tiesa, atsirado tokių naujos statybos projektų, kuriuose kainos buvo sumažintos gana ženkliai, net iki 30 procentų, tačiau tai kol kas pavieniai atvejai.

Miegamuosiuose Kauno mikrorajonuose (Eiguliuose, Kalniečiuose, Šančiuose ir pan.) naujų butų su daline apdaila kainos metų viduryje siekė 3.800-6.300 Lt/kv.m, su visa apdaila – nuo 4.800 iki 6.500 Lt/kv.m. Senos statybos rekonstruoti butai šiuose mikrorajonuose kainavo vidutiniškai nuo 3.800 iki 5.000 Lt/kv.m, o renovuoti – 3.400-4.200 Lt/kv.m.

Kituose Kauno mikrorajonuose kainos buvo panašios – naujos statybos butai su daline apdaila vidutiniškai kainavo nuo 4.000 iki 6.000 Lt/kv.m, su visa apdaila – 4.900-6.400 Lt/kv.m. Senos statybos rekonstruoti butai metų viduryje vidutiniškai kainavo 3.800-5.000 Lt/kv.m, o renovuoti – 3.400-4.000 Lt/kv.m.

Mažiausiai paklausūs Kaune tapo dideli butai (4 ir daugiau kambarių), pirkėjus gąsdina

augančios būsto eksploatacinės išlaidos, didėjantys mokesčiai. Tokių butų pasiūlos kainos, lyginant su praėjusių metų pabaiga yra sumažėjusios iki 20 proc.

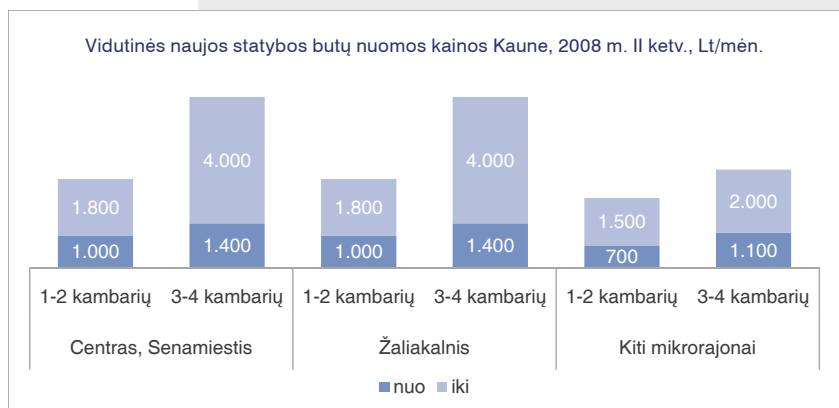
## NUOMA

Kauno mieste, kaip ir Vilniuje, butų nuomos kainos šiek tiek išaugo, lyginant su praėjusių metų pabaiga. Didžiausia nuomos kaina išliko miesto centre ir Senamiestyje, nuo šių rajonų nedaug atsiliko ir Žaliakalnis. Tiesa, priešingai nei Vilniuje, Kauno naujų ir senų butų nuomos kainos šiek tiek skiriasi.

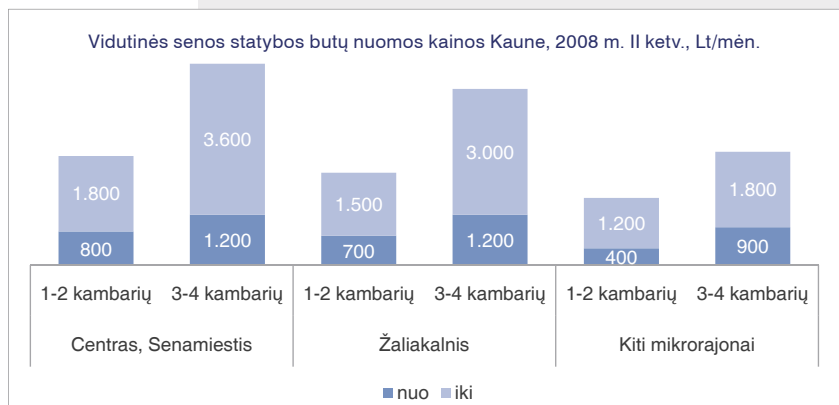
Šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje miesto centre bei Senamiestyje nedidelių 1-2 kambarių naujos statybos butų nuomos kaina siekė nuo 1.000 iki 1.800 Lt/mėn., tuo tarpu senos statybos butų nuomos kainų vidutinė apatinė riba buvo kiek mažesnė ir tokių butų nuoma kainavo nuo 800 iki 1.800 Lt/mėn. Didesnių, 3-4 kambarių naujų butų nuomos kainos buvo 1.400 – 4.000 Lt/mėn., senų – 1.200 – 3.600 Lt/mėn.

Prestižiniame laikomame Žaliakalnio mikrorajone naujų butų nuomos kainos praktiškai nesiskyrė nuo centro bei Senamiestio nuomos kainų ir metų viduryje 1-2 kambarių butų nuoma siekė 1.000 – 1.800 Lt/mėn. Didesnių butų nuoma analogiškai kainavo 1.400 – 4.000 Lt/mėn. Tik senos statybos butų nuoma buvo kiek pigesnė – 700 – 1.500 Lt/mėn. už 1-2 kambarių butą ir 1.200 – 3.000 Lt/mėn. už didesnio ploto, 3-4 kambarių butą.

Kituose miesto mikrorajonuose didelių nuomos kainų skirtumų nebuvo pastebėta, o bendras nuomos kainų lygis buvo mažesnis nei prestižiniuose rajonuose. Naujos statybos 1-2 kambarių butų nuoma siekė 700 – 1.500 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.100-2.000 Lt/mėn. Senos statybos 1-2 kambarių butų nuoma kainavo nuo 400 iki 1.200 Lt/mėn., didesnių, 3-4 kambarių butų – nuo 900 iki 1.800 Lt/mėn.

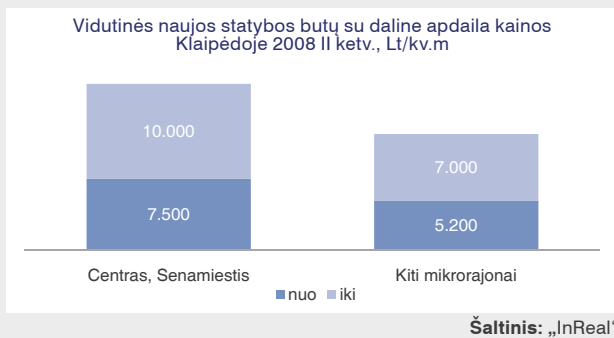
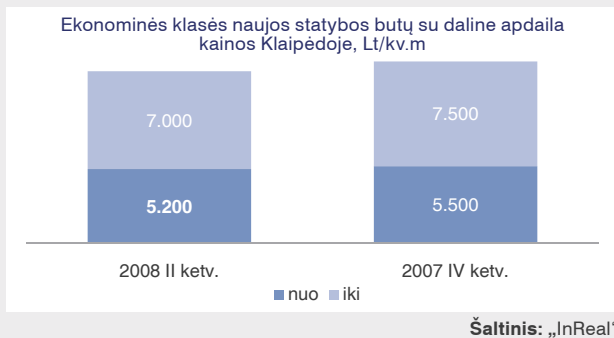


Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“

## KLAIPĖDA



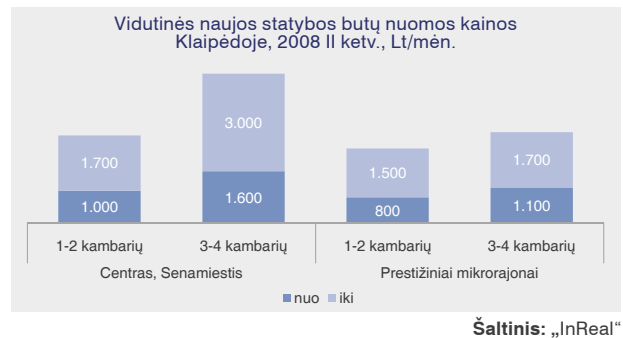
Uostamiestyje, kaip ir kituose miestuose jautėsi kainų mažėjimo tendencija. Pirmąjį ketvirtį Klaipėdos statytojai ir NT plėtros įmonės paskelbė, kad nepasiekus planuotų metinių rezultatų, projektai bus stabdomi ir likę suplanuoti etapai nebevykdomi. Tačiau Klaipėdoje kol kas sustabdytas tik vienas projektas – „Jono namai“ (vystytojas – UAB „InRED“), visų kitų projektų statybos tęsiamos. Taip pat pusmečio pabaigoje prasidėjo vieno nemažo projekto pardavimai – kompanijos „Verdispar“ vystomo projekto „Riversaidas“ pirmasis etapas.

Butų kainos Klaipėdos centre bei Senamiestyje antrąjį metų ketvirtį mažėjo panašiais tempais, kaip ir metų pradžioje ir, lyginant su praėjusių metų pabaiga, antrojo ketvirčio pabaigoje buvo vidutiniškai apie 10 proc. mažesnės. Naujos statybos butai su daline apdaila birželio pabaigoje kainavo nuo 7.500 iki 10.000 Lt/kv.m, su visa apdaila – 8.500 – 11.000 Lt/kv.m. Pirminėje rinkoje padaugėjo butų su visa apdaila. Senos statybos įrengti ir suremontuoti butai Klaipėdos centre ir Senamiestyje metų viduryje kainavo nuo 6.500 Lt/kv.m iki 10.000 Lt/kv.m, remontuoti – nuo 5.500 iki 9.000 Lt/kv.m.

Kituose Klaipėdos mikrorajonuose (Alksnynėje, Baltijos per., Miško raj., Baltijos per., Dabrecene ir kt.) butų kainų tendencijos išliko panašios, per antrąjį ketvirtį sumažėjo 3-6 proc. ir, lyginant su 2007 metų pabaiga, kainavo apie 10 proc. mažiau. Naujos statybos įrengti butai metų viduryje šiuose rajonuose kainavo 5.600 – 8.000 Lt/kv.m, o butai su daline apdaila – nuo 5.200 iki 7.000 Lt/kv.m. Rekonstruoti senos statybos butai šiuose rajonuose metų viduryje kainavo nuo 4.800 iki 6.500 Lt/kv.m, o remontuoti – 4.200 – 6.000 Lt/kv.m.

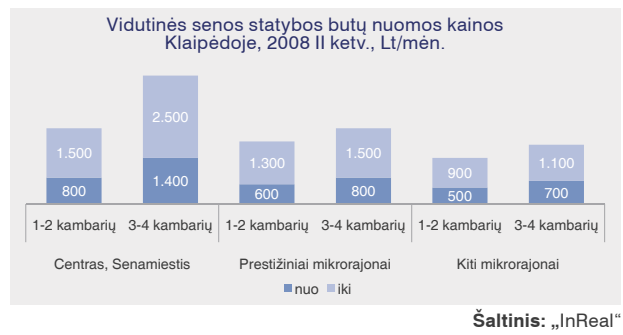
## NUOMA

Priešingai nei Vilniuje ar Kaune, Klaipėdos butų nuomos kainos pirmąjį pusmetį beveik neaugo. Miesto centre ir Senamiestyje butų nuoma išliko praėjusių metų pabaigos lygyje – naujos statybos 1-2 kambarių butų šių metų viduryje buvo galima išsinuomoti už 1.000-1.700 Lt/mėn. 3-4 kambarių – 1.600-3.000 Lt/mėn. Senos statybos butų nuoma atitinkamai kainavo: 1-2 kambarių – 800-1.500 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.400-2.500 Lt/mėn. Kituose arčiau miesto centro esančiuose ir prestižiniuose miesto rajonuose (Miško raj., Alksnynė, dalis Baltijos pr., Kauno g. ir kt.) naujos statybos 1-2 kambarių butų nuomos kaina siekė 800-1.500 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.100-1.700 Lt/mėn. Senos



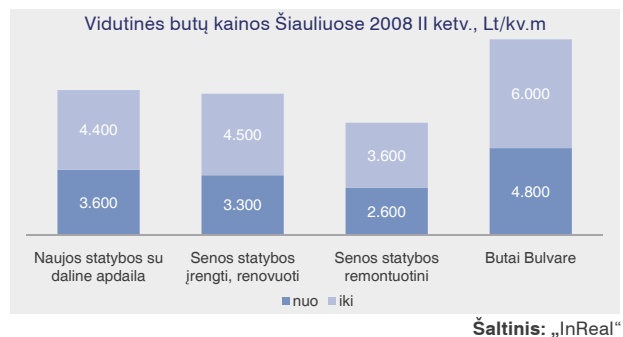
statybos butų nuomos kaina buvo kiek mažesnė: 1-2 kambarių buto nuoma kainavo nuo 600 iki 1.300 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 800-1.500 Lt/mėn.

Likusių miesto mikrorajonuose naujos statybos butų nuomai apskritai nėra, o senos statybos nedidelį, 1-2 kambarių butą išsinuomoti buvo galima už 500-900 Lt/mėn. Didesnių, 3-4 kambarių butų nuoma kainavo nuo 700 iki 1.100 litų per mėnesį.



## ŠIAULIAI

Analizuojant pirmojo šių metų pusmečio gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką Šiauliuose, pastebėta, kad rinkos aktyvumas nuo praėjusių metų pabaigos šiame mieste labai nedidelis, sudaroma nedaug sandorių. Dėl tokios situacijos rinkoje, bendrasis faktinis butų kainų lygis kol kas išliko stabilus, tačiau pasiūlos kainos yra sumažėjusios apie 10-15 proc. Pirminėje rinkoje Šiauliuose kol kas nėra siūloma naujos statybos butų su visa apdaila, o butai su daline apdaila šių metų viduryje vidutiniškai kainavo 3.600 – 4.400 Lt/kv.m. Senos statybos įrengti ir renovuoti



butai kainavo panašiai kaip naujos statybos butai su daline apdaila – vidutiniškai 3.300 – 4.500 Lt/kv.m, remontuoti – 2.600 – 3.600 Lt/kv.m. Tiesa, senos statybos butai prestižinėje Šiaulių gatvėje – bulvare (Vilniaus g.) – kainomis lenkia ir naujos statybos butus ir kainuoja vidutiniškai nuo 4.800 iki 6.000 Lt/kv.m. Kaip ir kituose Lietuvos miestuose, įvertinus būsto eksploatacijos kaštų augimą, Šiauliuose tikėtinas būsto kainų sumažėjimas antrąjį metų pusmetį, ypač senos statybos butų. Tokias prielaidas tik patvirtina stebimas pasiūlos kainų sumažėjimas (apie 15 proc., lyginant su praėjusių metų pabaiga).



## NUOMA

Šiaulių mieste butų nuomos rinka labai neaktyvi, nuomos sandorių sudaroma labai nedaug. Naujos statybos butų nuomai nėra siūloma, taip pat centrinėje miesto dalyje esantys butų nuomos pasiūlymai yra pavieniai. Kiek daugiau butų nuomos pasiūlymų yra miegamuosiuose miesto mikrorajonuose, kuriuose 1-2 kambarių senos statybos buto nuoma kainuoja nuo 350 iki 900 Lt/mėn.

## PLANUOJAMI PROJEKTAI

„MG Valda“ buvusios Lietuvos kino studijos vietoje Vilniuje planuoja statyti 80.000 kv. m ploto gyvenamųjų ir komercinių patalpų kompleksą, kuriam numatyta 500 mln. Lt investicijų. Planuojama, kad Antakalnyje iškilis nedidelio aukščio gyvenamieji namai. Projekto statybos prasidės 2009 m. pradžioje, o pirmąjį etapą tikimasi užbaigti iki 2010 m. pabaigos.

Kaune viešojo svarstymo metu pritarta žemės sklypų Baltų gatvėje detaliojo plano koncepcijai. Kvartale prie Išradėjų ir Statybininkų gatvių UAB „AVS prekyba“ iš savininkų nusipirko dešimt sklypų ir 4,5 hektaro teritorijoje planuoja statyti keturių aukštų daugiabučių namų kvartalą bei komercijos centrą. Pagal koncepciją čia bus pastatyta vienuolika daugiabučių – iš viso 420 butų. Mašinų stovėjimo aikštelės bus įrengtos po namais.

Panevėžio centre jau prasidėjo modernaus septynaukščio daugiabučio statybos. Daugiaaukštį stato bendrovė „Panevėžio statybos trestas“, užsakovas – UAB „Opulens“, prieš porą metų

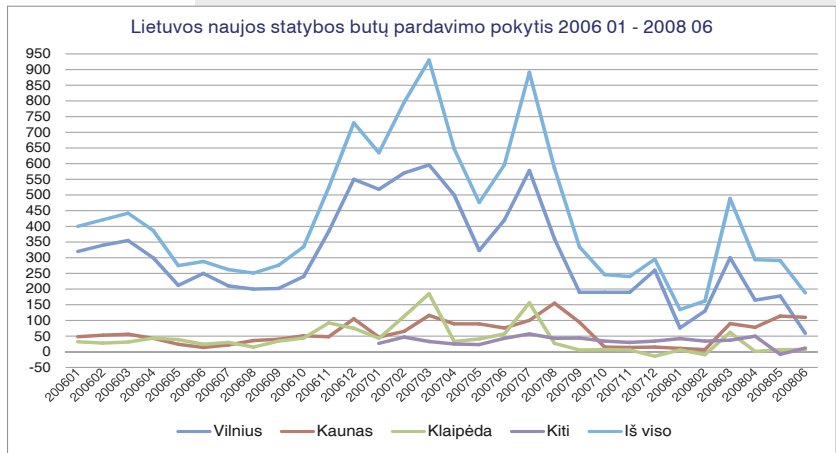


pastačiusi modernų pastatą Klaipėdos gatvėje. Name bus 25 butai: keturi – vieno kambario, vienuolika – dviejų, devyni – trijų, vienas – keturių kambarių. Pirmame aukšte bus įrengtos komercinės patalpos, rūšyje bus automobilių garažas. Į jį nusileisti bus įrengtas liftas automobiliams. Kitu liftu bus galima patekti į gyvenamąsias patalpas. Bendrasis statomo namo plotas bus apie 3.000 kv.m.

Naują daugiabutį planuojama statyti ir Alytuje. Projekto vystytojas Alytaus NT kompanija „T.V.K. Verdiktas“. Taip pat buvo pranešta, kad didžiausiam Dzūkijos mieste pradėdamas ir buvusio „Signalo“ viešbučio Santaikos g. projektas. Čia planuojama pastatyti septynių aukštų namą ir pasiūlyti miestiečiams 84 naujus butus. Dar viena naujo būsto alternatyva mieste – baigiamas projektas S. Dariaus ir S. Girėno g. Rotušės prieigose, siūlomi butai. Šiame keturių aukštų name, butai jau baigiami parduoti. Šiuo metu naujos statybos butų kainos su daline apdaila Alytuje Santaikos g. yra nuo 3.600 Lt./kv.m, Punsko g. – 4.000 Lt./kv.m, S. Dariaus ir S. Girėno g. – 5.000 Lt./kv.m.

## TENDENCIJOS

Jau pirmasis 2008 m. ketvirtis patvirtino prognozes, kad naujo būsto kainos nebeturėtų didėti, atėjo ilgai pranašautas stabilizacijos laikotarpis, Pasitvirtino galimas 5 proc. kainų pokytis prestižiniuose projektuose ir 10-15 proc. kainų sumažėjimas ekonominės ir vidutinės klasės daugiabučiuose. Tikėtina, kad



Šaltinis: „InReal“

senos statybos butų miegamuosiuose mikrorajonuose kainas labiausiai paveiks rudenį prasidėsiantis šildymo sezonas ir tokie butai iki metų pab. vidutiniškai galėtų atpigti dar apie 15-20 proc., o visas kainų sumažėjimas, lyginat su 2007 m. pabaiga galėtų būti maždaug 30 proc. Tokias prielaidas leidžia daryti stebimas pasiūlos kainų sumažėjimas visuose būsto rinkos segmentuose.

Paskelbta, kad dalis suplanuotų daugiabučių ir individualių namų kvartalų nebus statomi dėl pasikeitusios bankų kreditavimo politikos ir sumažėjusios būsto paklausos. Pagal ekonomikos ir nekilnojamojo turto teoriją, teigiama, kad pirkėjo galimybė rinktis – bręstančios rinkos požymis. Šiuo metu pastebimi rinkos dalyvių veiksmai rodo, kad rinkos brendimo procesas iš tiesų yra jau ne tik prasidėjęs, bet ir įsibėgėjęs.

Pasiūlius rinkai didesnę skaičių naujos statybos butų, pirkėjams atsirado galimybė rinktis, nes pardavėjai yra priversti gerinti gyvenimo sąlygas naujakuriams. Šiuo metu statomi daugiabučiai buvo pradėti planuoti maždaug 2005 m., kai statytojai pamatė didelį susidomėjimą naujos statybos būstu. Tuo metu reali naujos statybos būsto paklausa 3-5 kartus viršijo pasiūlą, tačiau statybinėms organizacijoms per labai trumpą laiką padidinus būsto pasiūlą, o bankams sugriežtinus paskolų išdavimo sąlygas vartotojams, nuo 2007 m. II pusmečio matome būsto rinkos lėtėjimą. Pirkėjai yra nusiteikę laukti ir derėtis, o ne pirkti būstą tik todėl, kad rytoj jis brangs. Be to, vyriausybei remiant būsto daugiabučiuose modernizavimo programą, galima tikėtis ne tik naujo, bet ir renovuoto būsto pardavimo padidėjimo.

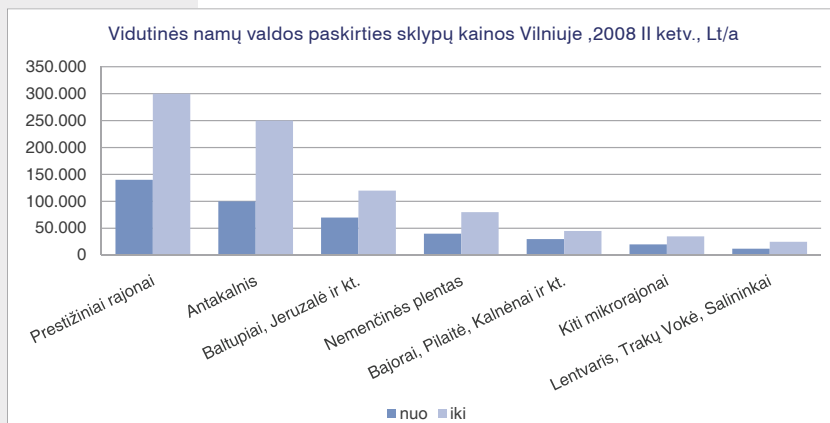
Galima būtų prognozuoti, kad bankų išduodamų būsto paskolų portfelio dydis galėtų kisti priklausomai nuo šalies ekonominės raidos tempų. Būsto paskolas imantys asmenys būtų suinteresuoti ne tik palūkanų normomis, kredito dydžiu, ar jo gražinimo sąlygomis, bet ir prisiimama rizika ar apsidraudimo galimybėmis. Bankai taip pat turėtų pradėti siūlyti papildomus saugumo instrumentus – gyvybės, nekilnojamojo ir kitokio turto draudimą, įvairius finansinius rizikos valdymo mechanizmus, investicinius fondus ir panašiai.

Pirmąjį ketvirtį užfiksuotas butų kainų sumažėjimas individualių namų ir žemės rinkoms įtakos neturėjo, išskyrus pasiūlos kainų svyravimus. Tai galima paaiškinti kol kas ribota naujų individualių namų gyvenviečių ir žemės sklypų, tinkamų statyboms, patraukliose vietose, pasiūla. Paprastai šių rinkos segmentų pirkėjai yra aukštesnes, negu vidutinės pajamas gaunantys gyventojai, kurie ieško optimaliausio ir labiausiai priimtino pasiūlymo. Nors sandorių nėra sudaroma daug, tačiau naujos statybos individualių namų likvidumas nėra sumažėjęs. Žemės sklypų rinką labiausiai įtakoja bendrųjų planų sprendiniai ir galimybės pradėti nuosavo būsto statybą. Labiausiai tai jaučiasi žemės ūkio paskirties sklypų rinkoje, kurios aktyvumas visiškai menkas, o pasiūlos kainos yra nukritusios. Galima būtų prognozuoti, kad individualių namų ir namų valdų kainos galėtų išlikti nepakitusios, jeigu rinkai nebūtų pasiūlyta daug tokio tipo gyvenamojo ploto arba suformuotų namų valdų, o tolimesnė rinkos situacija priklausytų nuo paklausos ir pasiūlos santykio.

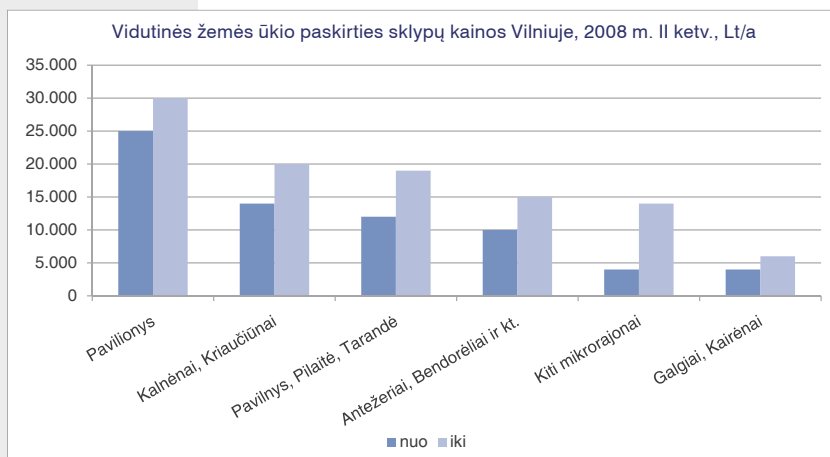
# ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

## VILNIUS

Lyginant šių metų antrojo ketvirčio ir praėjusių metų pabaigos namų valdos paskirties sklypų kainas Vilniuje, pastebėta, jog tokių sklypų kainos išliko nepakitusios, išskyrus Antakalnio mikrorajoną, kur kainos pakilo iki 20 proc. Brangiausi išlieka žemės sklypai prestižiniuose miesto rajonuose – Valakampiuose, Žvėryne, Belmonte. Šiose miesto teritorijose namų valdos paskirties žemės sklypo su komunikacijomis aras kainuoja nuo 150 iki 300 tūkstančių litų. Kadangi šiuose rajonuose žemės sklypų pasiūla labai ribota, jau gana ilgą laiką jų kainos išlieka nekintančios. Nedaug kainomis atsilieka ir Antakalnio mikrorajonas, kur tokie sklypai kainuoja nuo 100 iki 250 tūkstančių litų už arą ir mažėjanti tokių sklypų pasiūla nuo praėjusių metų pabaigos jų kainas kilstelėjo 15-20 proc. Kiek pigesni namų valdos paskirties sklypai yra Baltupiuose, Jeruzalėje, Lazdynėliuose, Santariškėse ir Visoriuose. Ten gyvenamojo namo statybai tinkamo žemės sklypo aro kaina prasideda nuo 70 tūkstančių litų ir siekia vidutiniškai iki 120.000 Lt. Nuo 40.000 iki 80.000 Lt/a žemės sklypai kainuoja Nemenčinės plente, o Bajoruose, Balsiuose, Buivydiskėse, Pavilnyje, Pilaiteje, Rokantiškėse, Kalnėnuose bei Zujūnuose nuo 30.000 iki 45.000 Lt/a. Kituose individualių gyvenamųjų namų rajonuose, tokiuose kaip Antezeriai, Grigiškės, Tarandė, Dvarčionys, Gulbinai, Kairėnai, Galgijai, namų valdos paskirties sklypo aras kainuoja nuo 20 iki 35 tūkstančių litų. Pigiausiai šiuo metu sklypą namo statybai galima įsigyti Lentvaryje, Trakų Vokėje, Nemenčinėje ar Salininkuose – ten tokie sklypai vidutiniškai kainuoja nuo 12.000 iki 25.000 Lt/a.



Šaltinis: „InReal“



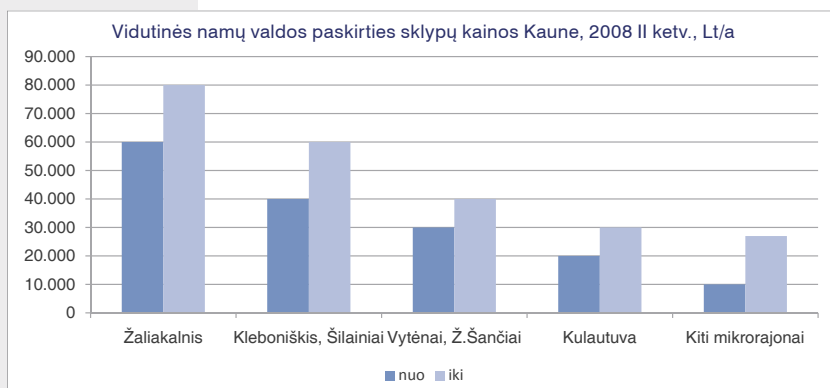
Šaltinis: „InReal“

## KAUNAS

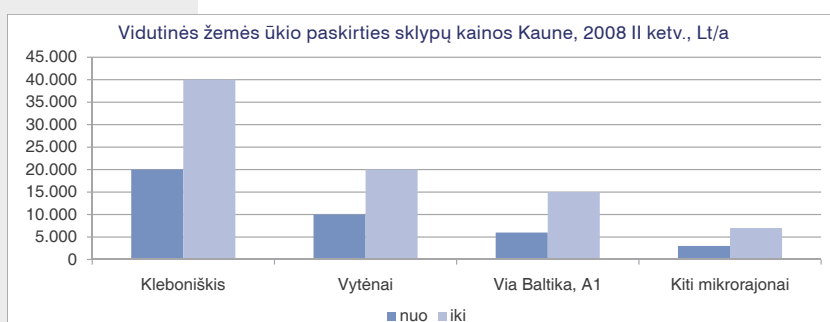
Kauno mieste brangiausi sklypai namo statybai išliko Žaliakalnyje ir šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje vidutiniškai kainavo nuo 60 iki 80 tūkst. litų už arą. Nuo 40.000 iki 60.000 Lt/a tokie sklypai kainavo Kleboniškyje ir Šilainiuose, kiek mažiau – 30-40 tūkst. litų už arą – Vytėnuose ir Žemuosiuose Šančiuose. Iš kitų miesto rajonų dar išsiskyrė Kulautuva, kurioje namų valdos paskirties sklypai kainavo nuo 20.000 iki 30.000 Lt/a, o likusioje miesto dalyje, kur apskrityje yra namų valdos paskirties sklypų pasiūla, kainavo nuo 10 iki 27 tūkst. litų už arą. Daugumoje „pigėsių“ rajonų tokie sklypai kainuoja iki 20.000 Lt/a.

Analizuojant žemės ūkio paskirties sklypų kainas, pastebėta, jog kaip ir Vilniuje, tokių sklypų paklausa labai sumažėjusi, o prekyba sustojusi. Prekyboje esančių sklypų prašoma kaina yra sumažėjusi, tačiau realaus kainų kritimo kol kas nebuvo.

Daugiausia žemės ūkio paskirties sklypai šių metų viduryje kainavo Kleboniškyje, ten jų kaina buvo nuo 20.000 iki 40.000 Lt/a. Dvigubai mažiau – nuo 10 iki 20 tūkst. Lt/a – Vytėnuose. Sklypai ties automagistralėmis Via Baltika bei A1 (Vilnius-Kaunas-Klaipėda) kainavo nuo 6.000 iki 15.000 Lt/a. Kituose rajonuose, kur yra žemės ūkio paskirties sklypų pasiūla, aro kaina neviršijo 7.000 Lt.



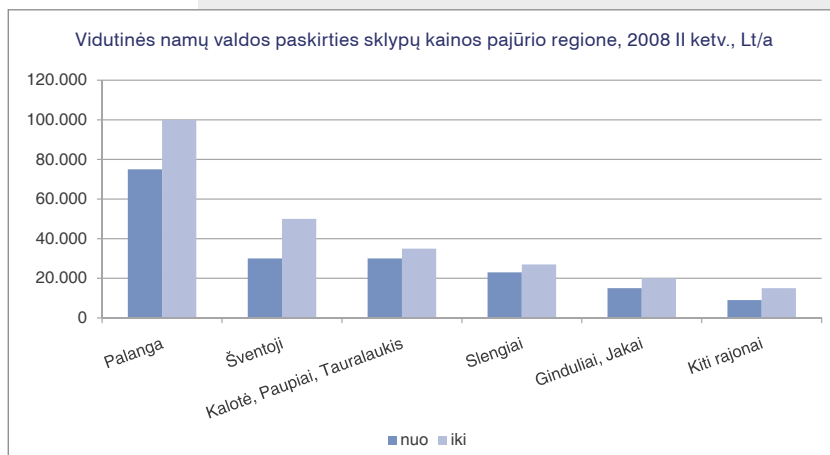
Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“

## KLAIPĖDA

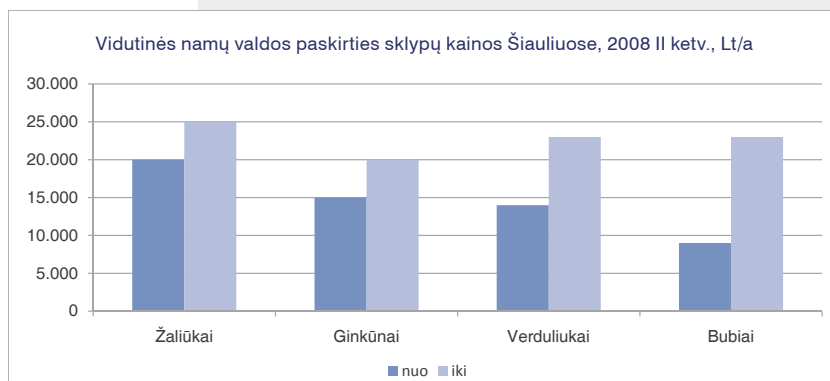
Klaipėdos mieste ir pajūrio regione brangiausi namų valdos paskirties sklypai išlieka Palangos mieste, ten tokie sklypai su komunikacijomis kainuoja nuo 75.000 iki 100.000 Lt/a. Dvigubai pigesni sklypai Šventojoje – nuo 30.000 iki 50.000 Lt/a. Pačiame Klaipėdos mieste bei aplinkiniuose Klaipėdos rajonuose, kur yra tokių sklypų pasiūla, kainos neviršija 35.000 Lt/a. Kalotėje, Tauralaukyje bei Paupiuose tokie sklypai kainuoja nuo 30 iki 35 tūkst. litų už arą. Slengiuose už namų valdos paskirties sklypą su komunikacijomis 2008 m. viduryje reikėjo mokėti nuo 23.000 iki 27.000 Lt/a, Ginduliuose bei Jakuose – 15.000 – 20.000 Lt/a. Kituose rajonuose vidutinės sklypų kainos pateko į 9.000 – 15.000 Lt/a ribas.



Šaltinis: „InReal“

## ŠIAULIAI

Analizuojant Šiaulių regiono sklypų rinką pastebėta, kad šių metų viduryje namų valdos paskirties sklypų kaina neviršijo 25.000 Lt/a. Brangiausi sklypai, kainuojantys nuo 20.000 iki 25.000 Lt/a buvo Žaliūkuose. Kiek didesnis kainų intervalas – nuo 14.000 iki 27.000 Lt/a – Ginkūnuose bei Verduliukuose. Didžiausi kainų skirtumai tarp pigiausių ir brangiausių sklypų buvo Bubiuose, ten namo statybai tinkamų sklypų kainos buvo nuo 9.000 iki 23.000 Lt už arą. Prašoma kaina už žemės sklypą, lyginant su praėjusių metų pabaiga, Šiauliuose ir Šiaulių rajone iki 10 proc. sumažėjo pavieniuose sklypuose, o kai kurie patrauklesni sklypai su komunikacijomis nežymiai pabrango.



Šaltinis: „InReal“





## TARPTAUTINĖS SUTARTYS

2007 m. balandžio 25 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 431 patvirtintas 2006 m. birželio 1 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Baltarusijos Respublikos Vyriausybės susitarimas dėl pagrindinių bendradarbiavimo per sieną principų. Šiais principais šalys siekia sudaryti vietinei ir regioninei valdžiai palankias sąlygas bendradarbiauti per sieną įvairiose srityse, tarp kurių yra ekonominis ir mokslinis bei techninis bendradarbiavimas; verslo infrastruktūra; turizmas ir turizmo infrastruktūra, rekreacija, sportas, kultūros paveldas; regionų, miestų ir kaimo vietovių infrastruktūra.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 50.](#)

## MOKESČIAI

### MOKESČIŲ ADMINISTRAVIMAS

2007 m. balandžio 12 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos Mokesčių administravimo įstatymo 13 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. X-1086 reglamentuojantis pertekliaus bei gamybos mokesčius cukraus sektoriuje. Pakeistu įstatymu nustatyta, kad minėtus mokesčius bei cukraus pramonės restruktūrizavimo laikinąjį papildomos baltojo cukraus gamybos kvotos bei pridėtinės izogliukozės gamybos kvotos vienkartinio išsipirkimo mokesčius administruoja Žemės ūkio ministerija, o mokesčių deklaravimą ir sumokėjimą kontroliuoja Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 46.](#)

2007 m. balandžio 12 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-29 buvo pakeistas 2006 m. sausio 23 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymas Nr. VA-4 „Dėl naujų mokesčių mokėtojų aptarnavimo apskričių valstybinėse mokesčių inspekcijose patvirtinimo“.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 43.](#)

2007 m. balandžio 17 d. buvo priimtas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymas Nr. VA-30 „Dėl Lietuvos Respublikos pagalbos Europos Sąjungos valstybių narių institucijoms išieškant reikalaujamas skolas, susijusias su rinkliavomis, mokesčiais ir kitomis pinigų sumomis, teikimo ir naudojimosi kitų Europos Sąjungos valstybių narių institucijų teikiama pagalba išieškant minėtas pinigų sumas įstatymo įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“. Taisyklėse nurodyta, jog vadovaujantis Direktyva 2002/94/EB prašymas išieškoti reikalaujamas skolas neteikiamas ir nenagrinėjamas, jei bendra prašyme nurodyta pretenzijų suma yra mažesnė nei 1500 eurų. Taip pat nurodyta, jog Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos nevykdo prašymo išieškoti, jeigu jis susijęs su daugiau kaip penkerių metų senumo reikalavimais.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 47.](#)

2007 m. gegužės 9 d. buvo priimtas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymas Nr. VA-33 „Dėl cukraus gamybos mokesčio deklaracijos KIT707 formos ir jos užpildymo taisyklių bei cukraus pertekliaus mokesčio deklaracijos KIT710 formos ir jos užpildymo taisyklių patvirtinimo“.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 53.](#)

2007 m. gegužės 16 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-37 buvo pakeistas 2001 m. spalio 2 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos

viršininko įsakymas Nr. 235 „Dėl priminimo pateikti deklaraciją ar kitokius dokumentus formos FR0255 patvirtinimo“. Pakeitime numatyta, kad dokumentus galima pateikti ir perelektroninio deklaravimo sistema (jei įmanoma), taip pat formoje reikalaujama nurodyti asmens, kuris gali suteikti daugiau informacijos su priminimu susijusiais klausimais, išsamius kontaktus.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 55.](#)

2007 m. birželio 7 d. Lietuvos Respublikos Finansų ministro įsakymu Nr. 1K-208 „Dėl palūkanų už mokestinę paskolą dydžio nustatymo 2007 m. trečiajam ketvirčiui“ buvo nustatytas 0,01 procento palūkanų dydis už kiekvieną naudojimosi mokestine paskola dieną 2007 metų trečiajam ketvirčiui, įsigaliojęs nuo 2007 metų liepos 1 dienos. Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 66. 2007 m. birželio 7 d. Lietuvos Respublikos Finansų ministro įsakymu Nr. 1K-209 „Dėl delspinigių dydžio nustatymo 2007 m. trečiajam ketvirčiui“ buvo nustatytas delspinigių už nesumokėtą ar pavėluotai sumokėtą mokestį dydis 2007 metų trečiajam ketvirčiui. Jis lygus 0,04 procento už kiekvieną pavėluotą dieną ir įsigaliojo nuo 2007 metų liepos 1 dienos.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 66.](#)

## GYVENTOJŲ PAJAMŲ MOKESTIS

2007 m. balandžio 3 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 21 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. X-1067. Pakeistu įstatymu nustatyta, kad Lietuvos Respublikos nuolatinis gyventojas iš pajamų gali atimti išlaidas už profesinį mokymą nuo 2008 m. sausio 1 d. Iki įstatymo pakeitimo asmuo savo lėšomis baigęs profesinio mokymo programą ir įgijęs ar tobulinęs kvalifikaciją, neturėjo galimybės atgauti dalį patirtų išlaidų už mokslą. Taip pat įstatymas numato, kad jei už profesinį mokymą ar studijas sumokėta skolintomis lėšomis (tam tikslui paimta iš kredito įstaigos paskola), tai iš pajamų gali būti atimta per mokestinį laikotarpį gražinta šios paskolos dalis. Be to tais atvejais, kai nuolatinis Lietuvos gyventojas, kuris moko ar studijuoja, nėra pajamų mokesčio mokėtojas arba neturi galimybių pasinaudoti teise iš pajamų atimti sumokėtas už profesinį mokymą ar studijas išlaidas, šias išlaidas gali iš savo pajamų atimti tėvai (itėviai) arba globėjai, brolis, sesuo ir (arba) sutuoktinis (sugyventinis).

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 43.](#)

## PELNO MOKESTIS

2007 m. gegužės 3 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 2, 4, 7, 11, 12, 18, 19, 26, 31, 43, 50, 51, 53, 58 straipsnių, 1 priedėlio pakeitimo bei papildymo ir įstatymo

papildymo 381, 382 straipsniais įstatymas Nr. X-1110. Įstatymo tikslas yra nustatyti, kad atitinkantys tam tikrus kriterijus laivybos vienetai galėtų pasirinkti fiksuotą pajamų iš tarptautinio vežimo ir su juo tiesiogiai susijusios veiklos pelno mokesčio mokėjimą. Taip pat siekiama sudaryti palankesnes sąlygas vienetų reorganizavimo ir perleidimo atvejais iki reorganizavimo ar perleidimo susidariusių ir neperkeltų mokesčių laikotarpių nuostolių perkėlimui į kitus mokesčius laikotarpius, taip pat iki reorganizavimo ar perleidimo susidariusios prestižo vertės ar neigiamos prestižo vertės apskaičiavimui, įtvirtinti naują ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo skaičiavimo metodą, kuris galėtų būti taikomas apskaičiuojant apmokestinamąjį pelną.

#### **Esminiai pakeitimai:**

- Numatytos naujos sąvokos susijusios su laivininkyste: fiksuotas pelno mokesčio, laivybos vienetas, jūrų laivo naudingoji talpa, taip pat apibrėžta kas sudaro su tarptautiniu vežimu jūrų laivais tiesiogiai susijusią veiklą.
- Numatyta, kad Laivybos vieneto pajamos iš tarptautinio vežimo jūrų laivais ir su juo tiesiogiai susijusios veiklos gali būti apmokestinamos fiksuotu pelno mokesčiu. Taip pat pakeitime numatyta fiksuoto pelno mokesčio mokėjimo tvarka.
- Apibrėžti nuostoliai vienetų reorganizavimo, perleidimo, pertvarkymo atvejais. Numatyta, kad įsigyjamojo ar perleidžiančiojo vieneto ar vienetų mokesčio laikotarpio nuostolius, susidariusius iki reorganizavimo ar perleidimo pabaigos, gali perkelti įsigyjantysis vienetas (-ai), jei tęsia perimtą veiklą ar veiklos dalį ne trumpesnę kaip 3 metų laikotarpį.
- Pakeistas ilgalaikio turto nusidėvėjimo arba amortizacijos sąnaudų skaičiavimas. Todėl taikant produkcijos metodą, metinė nusidėvėjimo suma apskaičiuojama ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo kainos ir to turto likvidacinės vertės skirtumą padauginus iš per mokesčio laikotarpį pagamintos produkcijos ar perdirbtos žaliavos kiekio ir maksimalaus šiuo turto pagaminamos produkcijos ar perdirbamos žaliavos kiekio santykio.
- Prestižo vertė apibrėžta patikslinant grynojo turto apskaičiavimą. Apskaičiuojant grynąjį turtą neatsižvelgiama į įsigyjamojo vieneto turimą turtą, kuris nebuvo pripažintas jo apskaitoje, nes šis turtas neturėjo reikalingų pripažinimo požymių (pagrįstai nebuvo tikimasi, kad vienetas iš turto gaus ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, ir nebuvo galima patikimai nustatyti turto įsigijimo kainos), arba buvo gautas neatlyginamai iš valstybės, savivaldybės ar viešojo juridinio asmens, kurio steigėjas yra valstybės ar savivaldybės institucija, tačiau turi tikrąją rinkos kainą.
- Su prestižo verte susijusios įstatymo nuostatos taikomos apskaičiuojant 2006 metais prasidėjusio mokesčio laikotarpio ir vėlesnių mokesčių laikotarpių apmokestinamąjį pelną. Su fiksuoto pelno mokesčiu susijusios įstatymo nuostatos taikomos apskaičiuojant 2007 metais prasidėjusio mokesčio laikotarpio ir vėlesnių mokesčių laikotarpių apmokestinamąjį pelną.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 55.](#)

## **NEKILNOJAMO TURTO MOKESTIS**

2007 m. gegužės 29 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-40 buvo patvirtintos nekilnojamo turto mokesčio deklaracijos KIT711 forma ir jos užpildymo taisyklės. Ši forma bus naudojama 2007 ir vėlesnių metų nekilnojamo turto mokesčiui deklaruoti ir nuo 2008 m. sausio 1 d. tikslinti nekilnojamo turto mokesčio duomenis, kuriems buvo naudota KIT701 forma.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 63.](#)

## **PRIDĖTINĖS VERTĖS MOKESTIS**

2007 m. balandžio 15 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 19 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. X-1083. Pakeitime naujai suformuluotas 5 procentų PVM tarifu apmokamų sveikatos priežiūrai skirtų prekių sąrašas.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 46.](#)

## **AKCIZAI**

2007 m. gegužės 11 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-34 buvo pakeistas 2003 m. balandžio 30 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymas Nr. V-131 „Dėl akcizais neapmokestinamų dyzelinių degalų įsigijimo leidimų išdavimo ir tokių degalų apskaitos taisyklių patvirtinimo“. Pakeitime numatyta, kad Apskričių valstybinės mokesčių inspekcijos ne vėliau kaip per 10 kalendorinių darbo dienų nuo žemės ūkio veiklos subjekto prašymo ir jo priedų gavimo AIS kompiuterinėje duomenų bazėje registruotą leidimą turi išduoti pareiškėjui. Taip pat nurodyti atvejai kada leidimas neišduodamas. Be to, apibrėžta tvarka dėl degalų perdavimo, kai savivaldybė patvirtina perleistų žemės ūkio naudmenų tapatumą.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 54.](#)

2007 m. gegužės 11 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-35 buvo pakeistas 2006 m. gruodžio 4 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymas Nr. VA-90 „Dėl su akcizų lengvatomis susijusių akmens anglių, kokso, lignito tiekimo ir naudojimo įforminimo taisyklių pakeitimo“. Pakeitime numatyta, kad iš registruotų tiekėjų produktus įsigyti be akcizų turi teisę Lietuvos Respublikos registruoti tiekėjai arba kitoje ES valstybėje registruoti asmenys, taip pat kitos ES valstybės, kurioje produktai nėra apmokestinami akcizais, asmenys.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 54.](#)

2007 m. gegužės 14 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-36 buvo pakeistas 2004 m. balandžio 28 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymas Nr. VA-68 „Dėl akcizais apmokestinamų prekių gabenimo taikant akcizų mokėjimo laikino atidėjimo režimą metu galinčių atsirasti mokesčių prievolių įvykdymą užtikrinančių laidavimo, garantijos ir piniginio užstato dydžio apskaičiavimo metodikos“. Pakeitimuose numatyta, kad akcizų administravimo skyriai turi apskaičiuoti laidavimo, garantijos ir piniginio užstato dydį, užtikrinsiantį tinkamą įvykdymą mokesčių prievolių, galinčių atsirasti akcizais apmokestinamų prekių, kurioms taikomas akcizų mokėjimo laikino atidėjimo režimas, gabenimo iš akcizais apmokestinamų prekių sandėlio metu.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 56.](#)

2007 m. gegužės 23 d. Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko įsakymu Nr. VA-38 buvo panaikintas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos viršininko 2003 m. sausio 28 d. įsakymas Nr. V-26 „Dėl akcizais neapmokestinamo denatūruoto etilo alkoholio pardavimo ar kitokio pardavimo ūkio subjektams formos bei šio alkoholio panaudojimo ataskaitos formos ir tų formų pildymo taisyklių patvirtinimo“ ir su juo susiję įsakymai buvo pripažinti netekusiais galios.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 58.](#)

## SOCIALINIS DRAUDIMAS

2007 m. balandžio 3 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymo 8 straipsnio papildymo įstatymas Nr. X-1068, numatantis, kad socialinio draudimo įmokos neskaiciuojamos nuo darbuotojų naudai draudėjo mokamų draudimo įmokų už papildomąjį (savanoriškąjį) sveikatos draudimą, kai draudimo objektas yra apdraustojo sveikatos priežiūros paslaugų apmokėjimas. Šis įstatymas įsigalioja nuo 2007 m. liepos 1 d.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 43.](#)

2007 m. gegužės 10 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo pensijų įstatymo 5, 6, 32, 39, 42, 46, 52, 64 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei įstatymo papildymo 241, 421, 531, 661 straipsniais įstatymas Nr. X-1115, kuriame numatoma, kad valstybinio socialinio draudimo pensiją sudaro pagrindinė ir papildoma dalys bei priedas už stažo metus. Priedas už stažo metus yra nauja sąvoka įstatyme ir jis suteikia papildomą pensinį aprūpinimą asmenims, įgijusiems didesnę kaip 30 metų valstybinio socialinio pensijų draudimo stažą. Jo dydis apskaičiuojamas dauginant 3 procentus valstybinės socialinio draudimo bazinės pensijos iš kiekvienų iki išėjimo į pensiją mėnesio įgytų pilnų valstybinio socialinio pensijų draudimo stažo metų, viršijančių 30 metų, skaičiaus. Įstatymo pasikeitimai įsigaliojo nuo 2007 m. liepos 1 d.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 59.](#)

2007 m. balandžio 20 d. Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymu Nr. A1-113 buvo papildytas 2005 m. birželio 16 d. Lietuvos Respublikos Socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymas Nr. A1-169 „Dėl Informavimo apie komandiruojamus darbuotojus tvarkos aprašo patvirtinimo“ išplečiant aprašo reikalavimus, kad būtų nurodyta informacija apie tai kokioje šalyje darbuotojas draudžiamas socialiniu draudimu ir ar komandiruotas darbuotojas, atvykdamas į Lietuvą, turi pažymą dėl taikomų teisės aktų (E101 arba E102). Darbdavys, siunčiantis darbuotoją iš valstybės narės arba darbuotoją iš kitos valstybės laikinai dirbti Lietuvos Respublikos teritorijoje ilgesniam nei 30 dienų laikotarpiui arba dirbti statybos darbus, privalo komandiruojamo darbuotojo darbo funkcijos atlikimo vietas Valstybinės darbo inspekcijos teritoriniam skyriui pateikti anksčiau minėtą pranešimą apie komandiruojamam darbuotojui taikomas tos valstybės į kurios teritoriją darbuotojas siunčiamas laikinai dirbti, norminių teisės aktų, įskaitant praplėstą kolektyvinių šakos ir teritorinės sutarčių, nuostatas.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 47.](#)

## ĮMONIŲ TEISĖ

2007 m. balandžio 5 d. Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių komisijos nutarimu Nr. 1K-15 buvo pakeistos Valdymo įmonės ir investicinės kintamojo kapitalo bendrovės veiklos licencijų išdavimo ir jų galiojimo panaikinimo taisyklės. Pakeitime numatyta, kad valdymo įmonės, veikiančios pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pradinis kapitalas negali būti mažesnis kaip 125000 eurų (prieš tai buvo 150000 eurų). Taip pat, kad ne mažiau kaip 125000 eurų papildomo savanoriško kaupimo pensijų fondus valdančios valdymo įmonės kapitalo ir ne mažiau kaip 250000 eurų valstybinio socialinio draudimo įmokos dalies kaupimo pensijų fondus valdančios valdymo įmonės kapitalo turi būti investuota į diversifikuotą finansinių priemonių portfelį, kuriam taikomi Papildomo savanoriško pensijų kaupimo įstatymo 46, 47 ir 49 straipsniuose nustatyti reikalavimai.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 41.](#)

## DARBO TEISĖ

2007 m. balandžio 19 d. buvo priimtas Administracinių teisės pažeidimų kodekso 21, 27, 412, 513, 159, 1591, 1592, 180, 1854, 1891, 1892, 1893, 1894, 18912, 18913, 210, 221, 222, 224, 233,

2392, 2463, 2591, 324, 325 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 1581, 1855, 18915, 24711, 3282 straipsniais įstatymas Nr. X-1101, kuriame numatytas pakeitimas, kad kliudymas Valstybinės darbo inspekcijos pareigūnams atlikti jiems pavestas pareigas arba jų reikalavimų nevykdymas užtraukia baudą darbdaviams arba jų įgaliotiems asmenims nuo 100 iki 1300 litų. Pakartotinio tokio pažeidimo metu baudžiama nuo 1000 iki 3000 litų bauda (anksčiau nebuvo numatytos didesnės baudos už pakartotinius pažeidimus).

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 49.](#)

## DRAUDIMAS

2007 m. gegužės 17 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos Draudimo įstatymo 1, 2, 57 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei priedo papildymo įstatymas Nr. X-1139. Pakeitime numatyta, kad Transporto priemonių valdytojų civilinės atsakomybės privalomojo draudimo atveju Europos Sąjungos valstybe nare, kurioje yra draudimo rizika, taip pat laikoma ta Europos Sąjungos valstybė narė, į kurią įvežama transporto priemonė, kurios įprastinė buvimo vieta yra kitoje Europos Sąjungos valstybėje narėje, 30 dienų laikotarpiu nuo pirkėjo patvirtinimo, kad transporto priemonė pristatyta. Taip pat numatyta, kad kitų Europos Sąjungos valstybių narių draudimo įmonės atstovu gali būti paskirtas kitos Europos Sąjungos valstybės narės draudimo įmonės (tos pačios ar kitos nei atstovaujamoji įmonė) filialas, įsteigtas Lietuvos Respublikoje.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 61.](#)

2007 m. birželio 19 d. Lietuvos Respublikos draudimo komisijos nutarimu Nr. N-51 „Dėl Grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodikos patvirtinimo“ buvo pakeista grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodika, nustatant, kad draudimo įmonės, vykdančios pensijų kaupimo veiklą, privalo iki 2008 m. gegužės 1 d. pakeisti pensijų fondo taisykles, suderinant jas su 2004 m. vasario 17 d. Lietuvos Respublikos draudimo priežiūros komisijos nutarimu Nr. N-14 patvirtintomis Grynujų aktyvų vertės skaičiavimo metodikos nuostatomis.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 68.](#)

## MUITINĖ

2007 m. balandžio 11 d. buvo priimtas Muitinės departamento prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos generalinio direktoriaus įsakymas Nr. 1B-267 „Dėl Importuotų prekių apskaitos lapų, laikinai įvežtų perdirbti prekių, pateiktų formalumų užbaigimui, apskaitos lapų ir Leidimo taikyti laikinojo įvežimo perdirbti procedūrą naudojimo ataskaitos teikimo ir pildymo taisyklių patvirtinimo“.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 43.](#)

2007 m. balandžio 27 d. Muitinės departamento prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos generalinio direktoriaus įsakymu Nr. 1B-310 buvo pakeistas 2005 m. sausio 25 d. Muitinės departamento generalinio direktoriaus įsakymas Nr. 1B-68 „Dėl reikalavimų asmenims, norintiems gauti TIR procedūros vykdytojo leidimą, patvirtinimo“. Pakeitime numatyta, kad asmenys, kuriems panaikintas TIR procedūros vykdytojo leidimas, gali pateikti prašymą ir dokumentus (jų kopijas) garantuojančiai asociacijai dėl TIR procedūros vykdytojo leidimo suteikimo tik praėjus 3 metams nuo TIR procedūros vykdytojo leidimo panaikinimo. Taip pat sutrumpintas minimalus patirties tarptautinio krovinio gabenimo srityje laikotarpis iki 6 mėnesių asmeniui, norinčiam gauti TIR procedūros vykdytojo leidimą, paliekant reikalavimą, kad krovinių tarptautinius gabenus vykdo ne rečiau kaip 4 kartus per mėnesį arba 25 kartus per šešis mėnesius. Be to, padaryta išimtis, kad šitas



reikalavimas netaikomas naujai įmonei, kuri susikuria Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka reorganizavus įmonę, kuri jau turėjo TIR procedūros vykdytojo leidimą.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 51.](#)

2007 m. gegužės 14 d. Muitinės departamento prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos generalinio direktoriaus įsakymu Nr. 1B-345 buvo pakeistos Muitinės Departamento generalinio direktoriaus 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas „Dėl Atsargų laivams ir orlaiviams tiekimo taisyklių patvirtinimo“. Pakeitime numatyta, kad supaprastinimai, taikomi deklaruojant atsargas (nurodyti atsargų laivams ir orlaiviams tiekimo taisyklių 17 ir 18 punktuose), įsigalioja nuo 2007 m. liepos 1 d.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 55.](#)

2007 m. gegužės 25 d. buvo priimtas Muitinės departamento prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos generalinio direktoriaus įsakymas Nr. 1B-373 „Dėl į Europos Bendriją per Lietuvos Respubliką iš trečiųjų šalių įvežamų ir iš Europos Bendrijos per Lietuvos Respubliką į trečiąsias šalis išvežamų grynųjų pinigų sumų kontrolės taisyklių patvirtinimo“. Taisyklėse numatoma, kad, jei asmuo vežasi sumą lygią ar didesnę nei 10000 eurų, ji turi būti deklaruojama raštu.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 60.](#)

## VERTYBINIAI POPIERIAI

2007 m. gegužės 17 d. Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių komisijos nutarimu Nr. 1K-17 buvo patvirtintos „Finansų maklerio įmonių veiklos organizavimo taisyklės“. Finansų maklerio įmonių veiklos organizavimo taisyklės nustato organizacinius reikalavimus, kurių privalo laikytis finansų maklerio įmonės, teikiančios investicines ir (arba) papildomas paslaugas ar vykdančios investicinę veiklą. Šiose taisyklėse nustatyti reikalavimai, jei nenurodyta kitaip, mutatis mutandistaikomi ir licencijuotoms kredito įstaigoms, teikiančioms investicines ir (arba) papildomas paslaugas ar vykdančioms investicinę veiklą. Šiose taisyklėse nustatyti minimalūs vidaus kontrolės reikalavimai, tačiau finansų maklerio įmonės ir kredito įstaigos gali nusistatyti griežtesnius reikalavimus. Jos įsigalioja nuo 2007 m. lapkričio 1 d. ir tuo metu finansų maklerio įmonės, kredito įstaigos ir kiti subjektai, kuriems bus taikomos šitos taisyklės, turi būti pasirengusios jas vykdyti.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 56.](#)

## FARMACINĖ VEIKLA

2007 m. birželio 15 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro įsakymas Nr. V-494 „Dėl Geros vaistinių praktikos nuostatų patvirtinimo“. Jų tikslas yra užtikrinti gyventojų ir visos visuomenės sveikatą, kai gyventojai aprūpinami kokybiškais vaistiniais preparatais, jiems suteikiama kokybiška farmacinė paslauga ir vaistinės vykdo farmacinę rūpybą. Vaistinių vykdoma veikla atitinka geros vaistinių praktikos reikalavimus, kai yra patvirtinama Valstybinės vaistų kontrolės tarnybos prie Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos bendrojo periodinio vaistinių veiklos patikrinimo teigiama išvada. Nuostatai numato kaip turi būti elgiamasi su vaistiniais preparatais ir kaip teikiamos farmacinės paslaugos. Vaistinė turi parengti Geros vaistinių praktikos vadovą, kuriame nurodomas vaistinės veiklos pobūdis, standartinės veiklos procedūros, darbuotojų pareigybės aprašymai, įgaliojimai ir atskaitomybė. Už nuostatų įgyvendinimą atsakingas vaistinės farmacinės veiklos vadovas.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 68.](#)

## UŽSIENIEČIŲ TEISINĖ PADĖTIS

2007 m. birželio 14 d. Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro įsakymu Nr. 1V-219 buvo pakeistas 2005 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro įsakymas Nr. 1V-445 „Dėl leidimų nuolat gyventi Lietuvos Respublikoje užsieniečiams išdavimo bei fiktyvios santuokos sudarymo įvertinimo taisyklių patvirtinimo“. Pakeitimuose numatyti veiksniai, kurie gali būti pagrindas manyti, kad santuoka yra fiktyvi, taip pat atitinkama apklausos tvarka siekiant nustatyti šių veiksnių teisingumą. Be to, tai buvo pritaikyta ir registruotai partnerystei.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 68.](#)

## PREKYBA ALKOHOLIU BEI TABAKU

2007 m. balandžio 25 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 383 buvo papildytas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. balandžio 9 d. nutarimas Nr. 408 „Dėl Apdoroto tabako, etilo alkoholio ir alkoholinių gėrimų ženklinimo specialiais ženklais – banderolėmis taisyklių patvirtinimo“. Nurodoma, kad asmuo, importuojantis alkoholinius gėrimus, skirtus degustavimui ar pristatymui parodose ir reprezentaciniuose renginiuose, apie tai turi informuoti Valstybinę tabako ir alkoholio kontrolės tarnybą prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės jos numatyta tvarka iš anksto.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 47.](#)

2007 m. gegužės 2 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 426 buvo pakeistas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl didmeninės ir mažmeninės prekybos alkoholio produktais licencijavimo taisyklių ir mažmeninės prekybos alkoholiniais gėrimais prekybos ir viešojo maitinimo įmonėse taisyklių patvirtinimo“. Pakeitime numatyta, kad licencijoje ir suinteresuotų asmenų sutikimuose leisti verstis mažmenine prekyba alkoholiniais gėrimais nurodoma vieta ir laikas, kai išduodamos vienkartinės licencijos, kai licencija išduodama įmonei, veikiančiai daugiabučiame gyvenamajame name ir kai savivaldybės taryba apriboja įmonei prekybos alkoholiniais gėrimais laiką. Jei savivaldybės taryba apriboja įmonės prekybos alkoholiniais gėrimais laiką, licencija patikslinama po to, kai įmonė pateikia licenciją išdavusiai institucijai prašymą ir licencijos originalą. Be to, licencijai išduodančiai institucijai sutrumpintas patikslinimui skirtas laikas iki 2 darbo dienų. Savivaldybės tarybos sprendimą apriboti prekybos alkoholiniais gėrimais laiką įmonė turi įgyvendinti nuo registruoto laiško, informuojančio apie sprendimą, gavimo arba nutarimo įsigaliojimo, jei jo įsigaliojimo data numatyta vėliau nei gautas laiškas.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 50.](#)

2007 m. gegužės 11 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos nansų ministro įsakymas Nr. 1K-179 „Dėl specialiųjų ženklų - banderolių apdorotam tabakui, etilo alkoholiui ir alkoholiniams gėrimams ženklinimo pavyzdžių ir kainų tvirtinimo“. Įsakyme numatyta, kad banderolės cigaretėms ženklinimo vieneto kaina litais – 0,06, o banderolės etilo alkoholiui ir alkoholiniams gėrimams ženklinimo bei banderolės cigarams, cigarilėms ir rūkomajam tabakui ženklinimo – 0,02.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 53.](#)

## KITA

Prekyba alkoholiu bei tabaku 2007 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 543 patvirtintas minimalus valandinis atlygis – 4,19 lito ir minimali mėnesinė alga – 700 litų.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 65.](#)

2007 m. balandžio 11 d. Komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti nutarimu Nr.3 „Dėl nekilnojamo ir kilnojamo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo gegužės 1 d.“ buvo patvirtintos nekilnojamo ir kilnojamo turto vidutinės rinkos kainos 2007 m. gegužės 1 d.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 45.](#)

2007 m. gegužės 28 d. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro įsakymu Nr. 1R-209 buvo pakeistas Teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymas Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veikslių atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimą“. Pakeitime kai kurių laikinųjų dydžių apibrėžimai pateikti nauja redakcija bei pakeisti kai kurie dydžiai. Pavyzdžiui:

- už juridinio asmens steigimo sandorio patvirtinimą numatytas laikinasis dydis dabar yra nuo 0,1 iki 0,3 procento nuo steigiamo juridinio asmens įstatinio kapitalo sumos (jei toks formuojamas atitinkamai juridinio asmens teisinei formai), bet ne mažiau kaip 250 Lt ir ne daugiau kaip 1000 Lt.
- už nekilnojamo daikto nuomos ar lizingo (finansinės nuomos) sutarties patvirtinimą numatytas laikinasis dydis juridiniams asmenims dabar yra nuo 0,3 iki 0,6 procento nuo sutartyje nurodytos nuomos mokesčio sumos (skaičiuojant už visą nuomos terminą, bet ne ilgesnį kaip 25 metai), bet ne mažiau kaip 100 Lt.
- už kilnojamo daikto panaudos sutarties patvirtinimą numatytas laikinasis dydis juridiniams asmenims įstatymų projektų apžvalga dabar yra nuo 0,3 iki 0,4 procento nuo panaudojamo daikto vertės, tačiau ne mažiau kaip 100 Lt.
- kai keičiamas juridinio asmens kapitalo dydis – nuo 0,1 iki 0,3 procento už padidinimą ar sumažinimą įstatinio kapitalo sumą, tačiau ne mažiau kaip 250 Lt. Ir ne daugiau kaip 1000 Lt.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 59.](#)

2007 m. birželio 8 d. Lietuvos Respublikos patentų biuro direktoriaus įsakymu Nr. 3R-47 buvo pakeista Europos patentų paraiškų padavimo ir Europos patentų galiojimo Lietuvos Respublikoje tvarka. Pakeitime numatyta prašymo paskelbti Europos patento paraiškos apibrėžties vertimą forma.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 68.](#)

## ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

Pabrėžtina, kad įstatymų projektas nėra teisinę galią turintis teisės aktas, todėl jo normos nereguliuoja visuomeninių santykių. Įstatymo projekte yra siūlomi tam tikri pakeitimai, kurie įgis teisinę galią tik juos priėmus Lietuvos Respublikos Seimui ir paskelbus Valstybės žiniuose, jei pačiame įstatyme nenumatyta kitokia įstatymo priėmimo tvarka.

2007 m. balandžio 27 d. Lietuvos Respublikos Prezidento dekretu Nr. 1K-943 buvo grąžintas pakartotiniam svarstymui 2007 m. balandžio 17 d. Lietuvos Respublikos Seimo priimtas Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 62 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. X-1094 siūlant pakeisti įstatymo įsigaliojimo datą į 2008 m. sausio 1 d. (įstatyme buvo numatyta 2007 spalio 1 d.). 2007 gegužės 8 d. Lietuvos Respublikos Seimas nusprendė Respublikos Prezidento grąžintą Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 62 straipsnio pakeitimo įstatymą, parengtą pagal projektą Nr. XP-1152, laikyti nepriimtu ir nebesvarstys jo iš naujo. Nepasirašytame įstatyme buvo numatyta į neatskaitomo pirkimo ir importo PVM bei pirkimo ir importo PVM, kurio atskaita apribota, sąrašą įtraukti tokį punktą: „pirkimo arba importo PVM už lengvąjį automobilį, [...] jeigu automobilis nebus tiekiamas arba išnuomojamas, taip pat juo nebus teikiamos keleivių vežimo už atlygį arba mokymo vairuoti paslaugos. Tie patys apribojimai taikomi atskaitant pirkimo PVM už nurodytų kategorijų automobilių nuomą. Šie apribojimai netaikomi nurodytų kategorijų automobiliams [...], kurie atitinka naujos transporto priemonės sąvoką ir kurių vertė (įskaitant PVM) ne didesnė kaip 130 000 litų. [...]“.

[Skelbiama Valstybės žiniuose Nr. 48.](#)



