

NEKILNOJAMOJO TURTO  
RINKOS APŽVALGA

**2008**  
metai



## Plotas:

65 300 kv. km. Apie trečdalis teritorijos užima miškai; 4,5 proc. – vidaus vandeny. 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).

## Apskritis:

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, pušiasalis, prasidedantis Kaliningrado srityje ir sudarantis Kuršių marias.

## Etninė sudėtis:

- Lietuviai – 83,5 proc.
- Lenkai – 6,7 proc.
- Rusai – 6,3 proc.
- Baltarusiai – 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 - Krokva - 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 2008m. I PUSMETIS IR TENDENCIJOS.....	4
LIETUVOS BANKAS, FINASTA	
VERSLO CENTRŲ, BIURŲ IR ADMINISTRACINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA.....	7
PREKYBOS IR KOMERCINĖS PASKIRTIES PATALPŲ RINKOS APŽVALGA.....	14
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO RINKOS APŽVALGA.....	18
VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA.....	20
BŪSTO RINKOS APŽVALGA.....	23
NAMŲ IR ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA.....	31

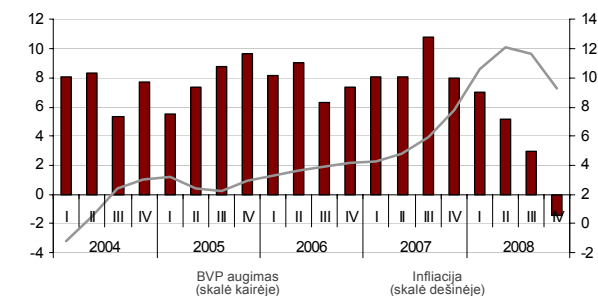
Lietuvos ekonomika, paskutinius porą metų besiplėtusi vienais sparčiausių tempų Europos Sąjungoje savo pagreitį prarasti ėmė 2008 metais. Dar metų pradžioje neišryškėjus ekonomikos sunkmečio mastui, buvo galima tikėtis natūralaus BVP plėtros tempų sulėtėjimo. Deja, bet ekonominė krizė pasirodė beesanti daug gilesnė ir akivaizdūs recesijos požymiai JAV, euro zonos bei Azijos ekonomikose galutinai išryškėjo 2008 metų rudenį. Globalūs ekonomikos ciklo pokyčiai ne tik, kad neaplenkė Lietuvos ekonomikos, bet dėl nusilpusių eksporto rinkų, didelių ekonomikos išorės disbalansų bei subliūskusio nekilnojamojo turto rinkos kainų burbulų ūkis nukentės netgi didesniu mastu.

## PRADEDA STRIGTI EKONOMIKOS PLĖTRA

Lietuvos ekonomikos metiniai augimo tempai nuo 2003 metų nebuvo kritę žemiau 7 proc. ribos. Svarbiausias ūkio plėtros variklis šiuo laikotarpiu buvo vidaus paklausa, kuri augo didėjant tiek materialinėms investicijoms, tiek vidaus vartojimui. Tokią ūkio plėtrą ženkliai dalimi lėmė žemos palūkanos ir užsienio finansavimas. Natūralu, kad ligšiolinę ekonomikos plėtrą lydėjo ir dideli šalies išorės deficitai. Dar 2008 metų pradžioje Lietuvos einamosios sąskaitos deficitas buvo pasiekęs rekordiška aukštą 18,8 proc. BVP lygį. Lydima spartėjančios infliacijos, kylančių palūkanų normų, augančios užsienio skolos Lietuvos ekonomika dar prieš metus atsidūrė pavojingoje „perkaitimo“ teritorijoje.

Nors ekonomikos augimo tempai mažėti pradėjo dar 2008 metų pradžioje, tačiau didžiausią netikėtumą pateikė paskutinis praėjusių metų ketvirtis. Pagal pirmąjį Lietuvos statistikos departamento įvertį šalies BVP IV ketv. smuko 1,5 proc., lyginant su atitinkamu 2007 metų ketvirčiu, o ekonomika per visus 2008 metus išaugo 3,2 proc. – mažiausiai nuo 1999 metų, kai ekonomika smuko 1,5 proc.

1 pav. Ūkio ir kainų augimas Lietuvoje (metinis tempas, proc.)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Deja, bet paskutinis praėjusių metų ketvirtis tėra tik ilgesnės tendencijos pradžia ir panašu, kad taip bijoto ekonomikos „kietojo nusileidimo“ išvengti nepavyks. Euro zonai šiemet yra prognozuojamas 1,7 proc. BVP smukimas, o Lietuvos ekonomika turėtų nukentėti dar labiau. AB banko „Finasta“ prognozėmis Lietuvos BVP 2009 metais mažės 4,2 proc. Kaip pagrindinius tokio sunkmečio veiksnius galima įvardinti nusilpusią išorės paklausą, subliūskusią nekilnojamojo turto rinką ir gerokai sugriežtėjusias kreditavimo sąlygas, kurios toli gražu nebeskatina vidaus paklausos. Prasti šie metai prognozuojami ir Lietuvos kaimynėms – Estijos ekonomika šiemet gali mažėti 4,0 proc., o Latvijos, kuri senokai balansavo ties sąlyginai didesnio perkaitimo riba, BVP pagal „Finastos“ prognozes kris net 7,0 proc.

Pasaulio ekonomikos atsigavimo ženklus pasaulio rinkose tikimasi pamatyti kitų metų antroje pusėje. Tiesa, Lietuvos kelias ūkio atsigavimo link bus sunkesnis dėl keleto priežasčių. Visų pirma Lietuvos gamintojų konkurencingumą ir gyventojų perkamąją galią pakirs elektros kainų šokas, kurį šalis patirs po Ispanijos

atominės elektrinės uždarymo 2009 metų pabaigoje. Lėtesnį ekonomikos atsigavimą lems ir sąlyginai sunkesnė padėtis tokiose pagrindinėse Lietuvos eksporto partnerėse kaip Rusija ar Latvija. Atsižvelgiant į šias aplinkybes 2010 metais Lietuvos BVP gali mažėti dar 2 proc. Pirmasis kitų metų pusmetis gali išlikti sudėtingas ir euro zonoje, kurios BVP per visus 2010 metus dar gali sumažėti apie 0,2 proc.

1 lentelė. Pagrindiniai Lietuvos ūkio rodikliai (proc.)

	2006	2007	2008	2009 Pr	2010 Pr
BVP augimas	7,7	8,8	3,2	-4,2	-2,0
Vidutinė metinė infliacija	3,8	5,8	10,9	5,5	4,0
Nedarbo lygis	5,6	4,3	5,5*	9,5	10,0
Vidutinis darbo užmokesčio augimas	19,1	18,5	15,5*	5,0	3,0
VILIBOR 6 mėn.	3,3	5,2	6,5	7,5	6,0

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, „Finasta“ prognozės

## INFLIACIJĄ KEIČIA DISINFLIACIJA

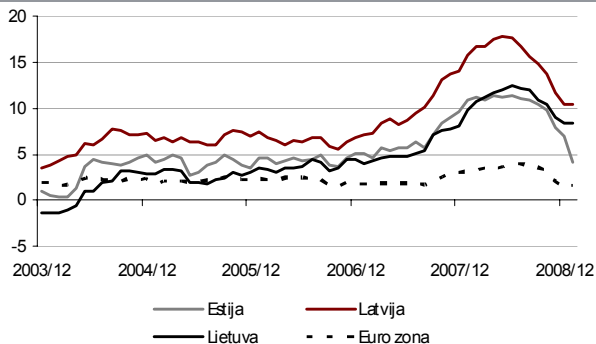
Dar 2008 metų vasarą infliacija Lietuvoje šturavo naujus rekordus. Tai nebuvo stebėtina, turint omenyje ne tik ilgą laiką didėjusią vidaus paklausą, bet ir naftos kainą, kuri liepos mėnesį buvo pasiekusi iki tol neregėtą 145 JAV dolerių už barelį ribą. Savo piką vartotojų kainų augimas pasiekė praėjusių metų birželį, kai metinė infliacija siekė 12,5 proc. Baltijos šalių tarpe daugiausia kainos augo Latvijoje, kur jos vedinos besipuščiančios vidaus paklausos dar 2007 metų buvo peržengusios dviženklį skaičiaus kartelę.

2008 metams einant į pabaigą vis akivaizdžiau darėsi, kad ankstesnių išorinių ir vidinių prielaidų kainoms augti ligšioliniu tempu nebelieka. Apie silpstančią vidaus paklausą perspėja ir mažmeninės prekybos statistika. Dar metų pradžioje Lietuvos mažmeninė prekyba augo 21 proc. metiniu tempu, o gruodžio mėnesį apyvarta buvo smukusi 8,8 proc., lyginant su 2007 metų gruodžiu. Naftos kaina šių metų vasario pradžioje svyravo apie 44 JAV dolerius už barelį – t.y. apie 70 proc. mažiau nei praėjusių vasarą.

Šie faktai įgalina daryti prielaidą, kad vartotojų kainų augimo tempai kartu su lėtėjančia ekonomika ir toliau mažės panašia linkme. Vis dėl to lyginant su euro zona, kur prognozuojami stiprūs defliaciniai procesai, Lietuvos vartotojų kainų lygis tebebus sąlyginai pakylėtas. Tam įtakos turės mokesčių sistemos pokyčiai bei reguliuojamų kainų politika. AB bankas „Finasta“ prognozuoja, kad vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2009 metais

turėtų siekti 5,5 proc. Panašaus masto infliacijos sumažėjimo galima tikėtis ir kitose Baltijos kaimynėse. Didžiausias vartotojų kainų augimo tempo sumažėjimas net tik Pabaltijyje, bet visame Vidurio ir Rytų Europos regione yra prognozuojamas Latvijai, kuris tikimasi šiemet sumažės net 10 procentinių punktų nuo 15 proc. 2008 metais iki 5 proc. 2009-aisiais.

2 pav. Infliacijos Baltijos šalyse ir euro zonoje (metiniai tempai, proc.)



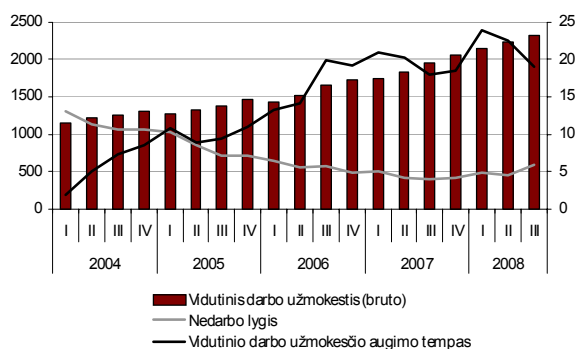
Šaltinis: Bloomberg

## NEDARBAS ŽENKLIAI AUGA

Padėtis Lietuvos darbo rinkoje pakankamai ilgą laiką tarpą klostėsi darbuotojams palankia linkme – nedarbo lygis nuo 13 proc. 2004 metų pradžioje buvo nukritęs iki 3,9 proc. 2007 III ketv. ryškėjant pirmiesiems ekonomikos lėtėjimo požymiams nedarbo lygis šoktelėjo trečią 2008 metų ketvirtį – iki 5,9 proc. Jei dar prieš pusmetį kardinalių pokyčių darbo rinkoje nebuvo tikimasi, tai prastėjant ekonomikos perspektyvoms banko „Finasta“ analitikai prognozuoja, kad šiemet nedarbo lygis gali šoktelėti net iki 9,5 proc. Taigi, ilgą laiką tvyrojusi įtampa darbo rinkoje pagaliau išsisklaidys ir derantis dėl darbo užmokesčio bei renkant darbuotoją svarstyklės persisvers darbdavių pusėn. Papildomai spaudimą darbo rinkoje sudarys ir apsigręšiantis emigruojančių darbuotojų srautas.

Pirmus tris 2008 metų ketvirčius vidutinis bruto darbo užmokeskis buvo vidutiniškai 18 proc. didesnis nei 2007 metais. Kol kas IV ketv. darbo rinkos duomenys nėra paskelbti, tačiau ketvirtą 2008 metų ketvirtį jau turėjo pradėti reikštis darbo užmokesčio augimo lėtėjimas ir ketvirtą 2008 metų ketvirtį prognozuojame 15,5 proc. darbo užmokesčio augimą. Šiemet darbo užmokesčio augimo tempai turėtų sulėtėti dar daugiau – banko „Finasta“ prognozėmis iki 5,0 proc., t.y. būti mažesni už infliaciją. Tad realus darbo užmokesčio augimas šiemet gali būti neigiamas ir tai iš esmės lems pablogėjusi padėtis darbo rinkoje. Labai tikėtina, kad darbuotojai nepajus mokesčių tarifo pokyčio efekto, o susidariusį teigiamą skirtumą darbdaviai perims savo naudai. Lietuvos ekonomika bus silpna dar ir 2010 metais, tad nedarbo lygis gali išaugti iki 10,0 proc.

3 pav. Darbo rinkos rodikliai Lietuvoje



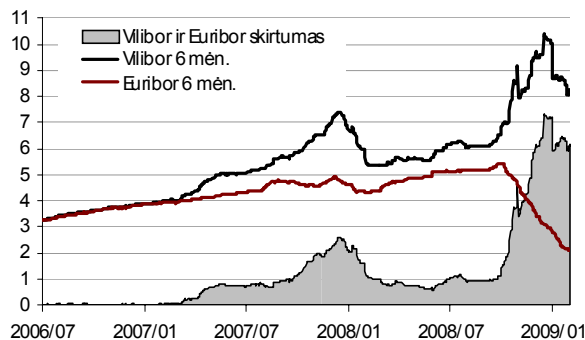
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

## NEŠALIES RIZIKOS PREMIJA TRAUKIASI NENORIAI

Palūkanų normų litais ir eurai skirtumas didėti pradėjo dar praėjusių metų pradžioje, tačiau akivaizdžiai priešingomis kryptimis palūkanų normos pasuko maždaug 2008 metų spalį. Visą likusią metų dalį lito palūkanos tik didėjo nepaisant valiutų valdybos ir Europos centrinio banko vykdomos palūkanų normos mažinimo politikos. Vienu metu 6 mėnesių tarpbankinių palūkanų normų skirtumas litais ir eurai buvo išaugęs iki šiol neregėtų 724 bazinių punktų. Tokį Lietuvos ir euro zonos palūkanų normų skirtumą lėmė ženkliai išaugęs Lietuvos rizikos vertinimas ir pasigirdę nuogastavimai dėl valiutos devalvacijos reikalingumo. Atmosferą pablogino ir prastos nuotaikos visame Vidurio Rytų Europos (VRE) regione – Vengrijai ir Ukrainai teko kreiptis pagalbos į tarptautines kredito institucijas. Vakarų Europoje pasklido žinia apie Islandijos valstybės nemokumą. Tad natūralu, kad Lietuvoje, kuri įvardinama kaip turinti sąlyginai didesnius išorinius disbalansus lyginant su tokiais VRE valstybėmis kaip Slovėnija, Slovakija, Čekija ar Lenkija šoktelėjo ne tik pinigų rinkos palūkanų normos, bet ir vyriausybės vertybinių popierių pajamingumai.

Šiais metais galima tikėtis šio tokio palūkanų normų mažėjimo nuo metų pradžios lygio, kai 6 mėn. VILIBOR palūkanų norma vidutiniškai buvo lygi 8,3 proc. Padėtis finansų rinkoje turėtų sąlyginai stabilizuotis ir palūkanų normos – tiek trumpalaikės, tiek ilgalaikės – gali kiek sumažėti. Tiesa, jos veikiausiai išliks pakylėtos lyginant su eurų palūkanomis atsižvelgiant į Baltijos regiono riziką. Pinigų rinka gali išlikti jautri ir įvairioms naujienoms tiesiogiai nesusijusioms su šalies ekonomika – palūkanų normos metų eigoje gali šoktelėti ir dėl politinių priežasčių ar pakartotinių gyventojų protestų prieš šalies vadovybės sprendimus.

4 pav. Pinigų rinkos palūkanų normos litais ir eurai



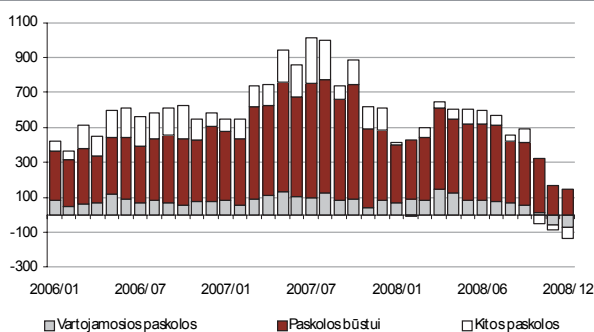
Šaltinis: Bloomberg

## KREDITAVIMO PROCESĄ IŠTIKO ŠTILIS

Padėtis Lietuvos kredito rinkoje per praėjusius metus kardinaliai pasikeitė. Jei dar 2007 metais namų ūkiams naujų paskolų buvo išduodama absoliučia reikšme daugiau, o jų augimo tempas mažėjo tik dėl statistinės bazės efekto, tai 2008 metais padėtis paskolų rinkoje ženkliai suprastėjo. Nors indėlių suma bankuose taip pat didėjo, tačiau ankstesnė kredito plėtra didžiąja dalimi buvo finansuojama motininių Skandinavijos bankų lėšomis. Lietuvos užsienio skola išaugo nuo 38 proc. BVP 2003 metų pradžioje iki 72 proc. BVP 2008 metų III ketv. Pasitvirtinus nuogastavimams dėl Lietuvos ekonomikos plėtros ir šiais metais galime stebėti ne tik paties augimo tempo, bet ir išduodamų paskolų sumų mažėjimą. Tai žinoma atsilieps Lietuvos gyventojų vartojimo išlaidų augimui ir įmonių investicinei plėtrai. Iš kitos pusės, mažesnis privataus sektoriaus skolinimasis lems ir eko-

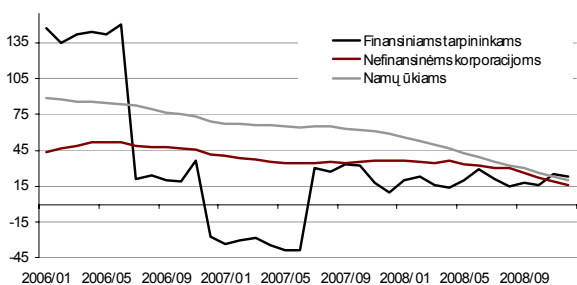
nomikos išorės disbalansų mažėjimą. Šiomet turėtų sumažėti Lietuvos einamosios sąskaitos deficitas, nes nusilpusi vartotojų paklausa lems ir mažesnes importo apimtis.

5 pav. Paskolos namų ūkiams (sandoriai, mln. LTL)



Šaltinis: Lietuvos bankas

6 pav. Kredito augimo tempai (metiniai, proc.)



Šaltinis: Lietuvos bankas

## AKCIJŲ RINKA SEKA GLOBALIAS TENDENCIJAS

2008 metais Lietuvos, kaip ir kitų dviejų Baltijos šalių akcijų rinka sekė globalias finansų rinkų tendencijas, o bendras akcijų kainų indeksas per metus smuko 66,7 proc. Didžiausias kritimas, kaip ir visame pasaulyje, Baltijos biržas ištiko antroje 2008 metų pusėje. Nuo šių metų pradžios Lietuvos ir Estijos indeksai jau yra kiek atsigavę (5,4 proc. ir 8,3 proc. atitinkamai), tačiau mažiausiai likvidžios ir sunkiausioje ekonominėje padėtyje atsidūrusios Latvijos akcijų kainos nuo 2009 metų pradžios smuko dar 17,5 proc.

2 lentelė: Pagrindiniai Baltijos akcijų rinkos rodikliai (proc.)

Regionas	Indeksas	Pokytis nuo metų pradžios	Pokytis per metus
Baltijos šalys	OMXBGI	-66,7	-0,6
Lietuva	OMXV	-65,1	5,4
Latvija	OMXR	-54,4	-17,5
Estija	OMXT	-63,0	8,3

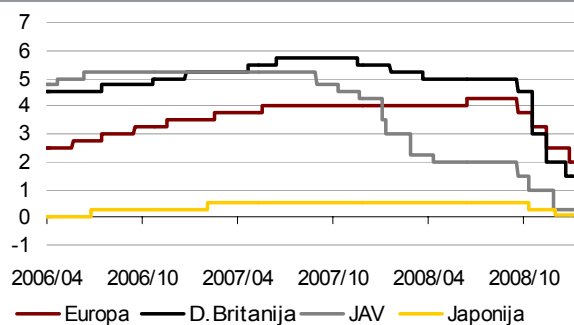
Pastaba: 2009 m. vasario 9 d.

Šaltinis: NASDAQ OMX

## LIETUVA PASAULIO EKONOMIKOS KONTEKSTE

Šiuo metu belieka konstatuoti faktą, kad pasitvirtino ankstesnės baimės dėl globalaus ekonomikos nuosmukio, kuris veikiausiai bus vienas sunkiausių nuo pokario laikų. Tiesa, aplinkybės lyginant su praėjusių metų vasara taip pat skiriasi. Jei vasarą susirūpinimą kėlė bujojanti infliacija, kurią lėmė rekordą siekios naftos kainos, tai dabar aplinkybės galima sakyti apsvirtė aukštyn kojom. Paklausa didžiosiose pasaulio ekonomikose yra tiek nusilpusi, kad trumpu laikotarpiu nuogaustajama dėl defliacinių procesų. Privalumas lyginant su vasara yra tas, kad centriniai bankai pagaliau įgavo laisvę vykdyti skatinančiąją pinigų politiką, kurią anksčiau ribojo kainų augimas. Aktyviausiai šioje srityje pasireiškė JAV Federalinis rezervų bankas (FED), dar 2008 metų gruodį paskelbęs leisiąs bazinei palūkanų normai svyruoti intervale nuo 0,25 iki 0,00 proc. Euro zonos veiksmai yra kiek konservatyvesni – Europos centrinis bankas (ECB) atrodo dvejoja, o jo bazinė palūkanų norma šiuo metu siekia 2,00 proc. Nepaisant to, kad nuo praėjusių metų spalio EBC palūkanų normą jau sumažino 225 baziniais punktais, labai tikėtina, kad tai dar nėra palūkanų normos ciklo mažinimo pabaiga.

7 pav. Bazinės palūkanų normos (proc.)



Lietuvos, Latvijos ir Estijos ekonomikas, kaip ir visą Vidurio Rytų Europos regioną ūkio nuosmukis pakirto per eksporto rinkas bei silpstančią vidaus paklausą. Vienas iš specifinių mūsų regiono veiksnių – didelė priklausomybė nuo užsienio finansavimo. Ekonomikos plėtra pastaraisiais metais buvo neatsiejama nuo kredito augimo, kurį teko finansuoti skolinantis iš užsienio. Lietuvos ūkio plėtra šiuo požiūriu tai pat buvo ne išskirtinė ir esant nepakankamam Lietuvos gyventojų taupymui pagrindiniais kredito finansuotojais tapo Skandinavijos bankai, turintys dukterinius padalinius Baltijos šalyse. Nors Lietuvos ūkio subjektai, lyginant su išsivysčiusiomis Europos šalimis, yra sąlyginai nedaug įsiskolinę, tačiau dabartinis sąstingis kredito rinkoje, šoktelėjusios litų palūkanų normos bei sugriežtėję kiti skolinimosi reikalavimai ne juokais pakirto įmonių plėtrą, o kartu ir pagrindinį ekonomikos variklį – vidaus paklausą. Lietuvos vyriausybės vykdoma ekonominė politika šiuo metu toli gražu nėra skatinančioji, o yra orientuota į viešojo sektoriaus finansų subalansavimą. Vis dėl to ekonomikai veikiant sunkmečio sąlygomis gali atsitikti, kad Lietuvai nepavyks išsisukti ir gali tekti kreiptis pagalbos į tarptautines kredito institucijas. Šie metai Lietuvos ūkiui tikrai nebus lengvi, pagyvėjimo bus galima tikėtis tik kai atsigavimo požymius pradės rodyti Vakarų Europos rinkos. Kaip jau minėta, šį efektą vis tiek nustelbs Lietuvos specifiniai veiksniai – t.y. Ignalinos atominės elektrinės uždarymas, dėl kurio šoktels elektros kainos ir mažės vartotojų perkamoji galia.



# VERSLO CENTRŲ, BIURŲ IR ADMINISTRACINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

**in real**  
NEKILNOJAMASIS TURTAS

## SANTRAUKA

2008 metus būtų galima suskirstyti į 3 etapus. 2008 metų I kv. šalies verslo centrų rinkoje tęsėsi keletą ankstesnių metų įprastos tendencijos – maždaug 5 proc. pakilo biurų nuomos kainos, nekilo vakansija, o NT plėtros įmonės ir statytojai toliau vykdė suplanuotus verslo centrų projektus.

2008 m. II ir III kv. biurų rinka tapo stabili, nebuvo užfiksuota esminių kainų bei vakansijos rodiklio pokyčių, lyginant su I metų ketvirčiu. Verta paminėti, kad metų viduryje sudaryti biurų patalpų pardavimo sandoriai buvo pavieniai, iš dalies tai lėmė atostogų sezonas, iš kitos – pasikeitęs įmonių vadovų požiūris, lėmęs aktyvesnę nuomos rinką.

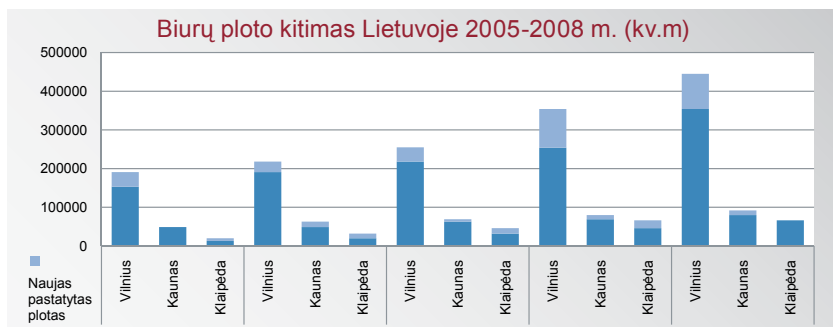
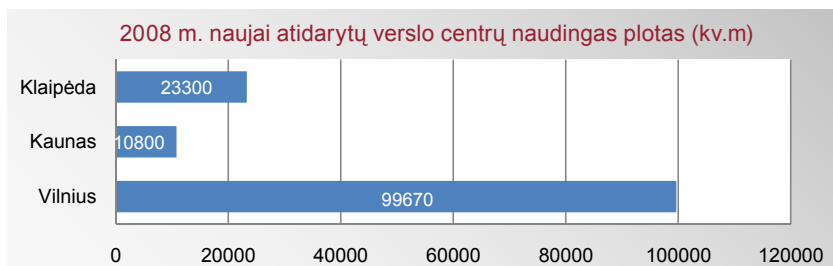
Paskutinį 2008 metų ketvirtį užfiksuoti didžiausi biuro patalpų rinkos pokyčiai. Labiausiai tai lėmė pasikeitusi šalies mikroekonominė ir makroekonominė situacija. Suplanuoti didesni mokesčiai, sulėtėjusi arba sustojusi verslo plėtra, perskaičiuoti šalies ir įmonių biudžetai, sugriežtėjusios bankų finansavimo sąlygos, pakilusios tarpbankinių palūkanų normos ir kiti faktoriai sumažino naujų administracinių patalpų poreikį.

Norėdamos sumažinti savo kaštus, įmonės pradėjo ieškoti galimybių sumažinti veiklos ir patalpų nuomos kaštus. Todėl galime teigti, kad 2008 m. biurų rinkoje geresnes derybines pozicijas įgijo verslo centrų nuomininkai, kurie su biurų savininkais gali susiderėti palankesnes nuomos sutarčių sąlygas bei sumažinti patalpų nuomos kaštus.

Šiame atsidarę nauji verslo centrai dar labiau padidino konkurenciją tarp šio rinkos segmento dalyvių. Sumažėjus biurų poreikiui ir rinkai pasiūlius daugiau naujos statybos biurų ploto, padidėjo B klasės biurų vakansija. A klasės verslo centruose per 2008 m. šis rodiklis išliko beveik nepakitęs, tačiau manome, kad per pirmąjį 2009 metų pusmetį ir šiame biurų rinkos segmente galėtų būti užfiksuoti didesni pokyčiai.

Metų pabaigoje didžioji dalis sandorių buvo išnuomojus nedidelius, iki 200 kv.m, vidutinės klasės biurus. Aukščiausios, A klasės biurų

valdytojai, nenorėdami prarasti kaštus mažinančių klientų, taip pat iki 20 % sumažino savo siūlomų patalpų nuomos kainas, ėmė iš naujo peržiūrėti sutarčių terminus bei kitas sąlygas nuomininkų naudai. 2008 m. pabaigoje, lyginant su metų pradžia, nuomos kainos verslo centruose sumažėjo vidutiniškai 10-18 proc.



# PASIŪLA

2008 m. trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose buvo iš viso atidaryta 17 naujų verslo centrų. Taip bendra šalies biurų rinka pasipildė 133.000 kv.m ploto. Aktyviausias buvo Vilnius, kuriame duris atvėrė net 13 naujų verslo centrų, kurių naudingas plotas beveik 100.000 kv.m. Daugiausiai sostinėje buvo pasiūlyta naujų B1 ir B klasės verslo centrų, tarp kurių išsiskyrė vienintelis A klasės biurų pastatas - „Vilniaus verslo uostas“, įsikūręs dešiniajame Neries krante, Lvovo g. „Vilniaus verslo uostas“ yra ir pats didžiausias 2008 m. šalyje atidarytas verslo centras – jo plotas 20.000 kv.m, statytojas – UAB „Vėtrūna“. Kiti didžiausi sostinėje įgyvendinti biurų projektai - „MB projektai verslo centras“ (11.500 kv.m) bei „Perkūnkiemio biurai“ (10.900 kv.m).

Verta paminėti ir Generalinės prokuratūros persikraustymą į naują kubo formos pastatą Rinktinės g. Ankstesnė generalinės prokuratūros buveinė – pastatas A.Smetonos g. 4 bus parduotas per Valstybės turto banką.

2008 m. turėjo būti pradėtas statyti ir kitas didelis built-to-suit projektas sostinėje – „TEO“ pastatas Konstitucijos pr. (16.000 kv.m), bet jo statybų pradžia nusikėlė į 2009 m. Į naująjį „TEO“ pastatą įsikels bendrovės centrinės būstinės bei Vilniaus regiono administracijų padaliniai, kurie šiuo metu yra skirtingose Vilniaus vietose.

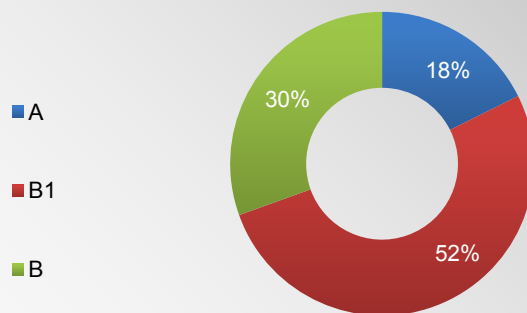
„Green Hall“ – vienas moderniausių bei ekologiškiausių biurų centrų Baltijos šalyse, kurio statybos pradėtos 2008 m. 12 aukštų, novatoriškos architektūros 10.500 kv.m, A+ klasės statinys kyla Vilniuje, dešiniajame Neries krante, šalia centrinio Pedagoginio Universiteto pastato. Efektyvesniam verslo centro apšvietimui bei šildymui bus papildomai naudojama saulės energija, įrengtos modernios patalpų vėsinimo, vėdinimo bei drėkinimo sistemos. Patogaus išplanavimo biurai bus su itin kokybiška apdaila, aukščiausio lygio inžinerine įranga. Projekto užsakovas - „SBA“ koncernas, rangovas – UAB „Molesta“.

Kaune pagrindinė metų naujiena – vystytojų UAB „Univesa“ Dainavos mikrorajone pastatytas bei išskirtine architektūra pasižymintis verslo centras „1000lt“ (8000 kv.m).

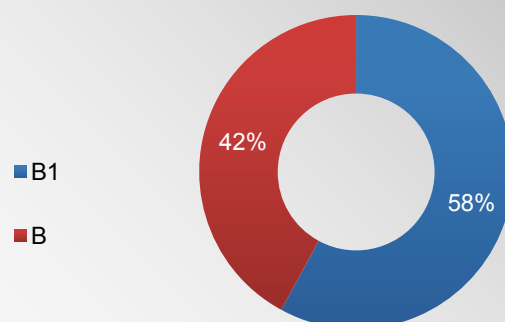
Klaipėdoje 2008 m. duris atvėrė 2 nauji verslo centrai: „Neapolis“ Gandrališkių mikrorajone bei pastatas netoli Klaipėdos oro uosto. Abu jie išsiskiria savo dydžiu iš visų šiuo metu veikiančių uostamiesčio verslo centrų, jų plotai atitinkamai 10.500 kv.m ir 10.000 kv.m. „Neapolis“ – pirmasis A klasės biurų pastatas uostamiestyje, projekto vystytojas – UAB „Neapolis“.

Apibendrinant biurų pasiūlą 2008 m., galime konstatuoti, kad dar labiau padidėjo atotrūkis tarp didžiuosiuose šalies miestuose veikiančių verslo centrų ploto – Vilniuje šiuo metu yra apie 350.000 kv.m biurų ploto, ir sostinė padidino savo biurų rinkos dalį iki 70 proc. Tuo tarpu 2008 m. šalies uostamiestyje buvo pastatyta dvigubai daugiau naujų biurų ploto nei Kaune – atitinkamai 20.500 kv.m. ir 10.800 kv.m. 2009 m. prognozuojama, kad Vilniuje turėtų būti pastatyta dar apie 90.000 kv.m. Didžiausi numatomi atidaryti projektai - „Swedbank“ built-to-suit pastatas Konstitucijos pr. (43.000 kv.m), „Beta“ verslo centras (16.000 kv.m) netoli „Siemens Arenos“, „Green Hall“, „Jan“ (4.900 kv.m) šalia Pilaitės pr. Kaune duris 2009 m. turėtų atverti rekonstruotas „Nordic“ verslo centras Savanorių pr. (10.000 kv.m), taip pat rekonstruotas verslo centras Savanorių pr. 221 (2.200 kv.m). Klaipėdoje nenumatyta naujų verslo centrų atsidarymų.

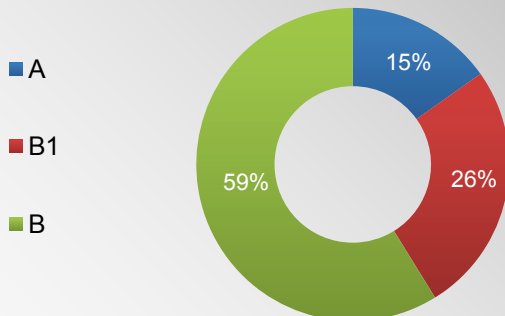
Vilniaus m. biurų pasiskirstymas pagal klases (%)



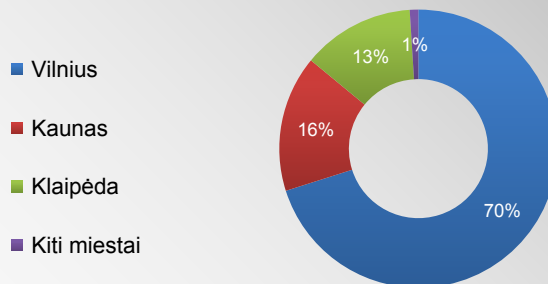
Kauno m. biurų pasiskirstymas pagal klases (%)



Klaipėdos m. biurų pasiskirstymas pagal klases (%)

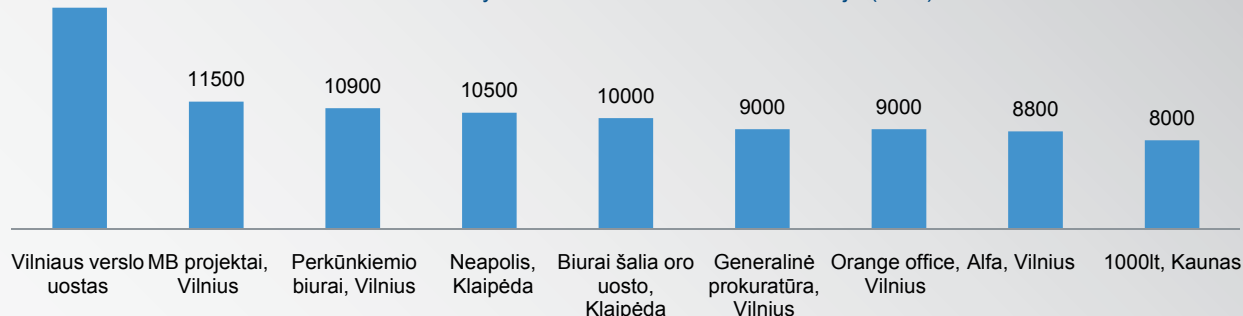


Biurų pasiskirstymas pagal miestus



20000

2008 m. atidaryti didžiausi verslo centrai Lietuvoje (kv.m)



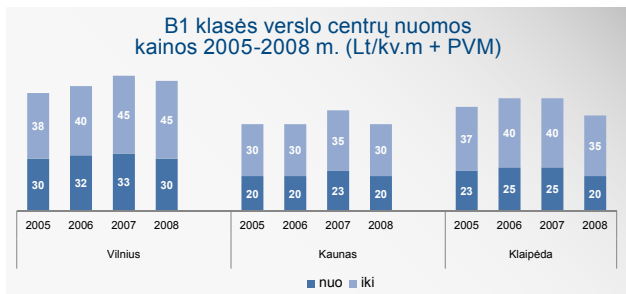
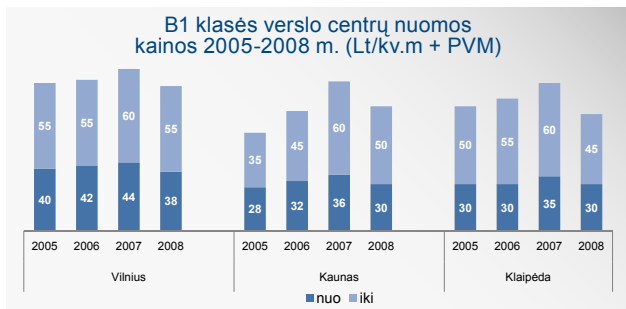
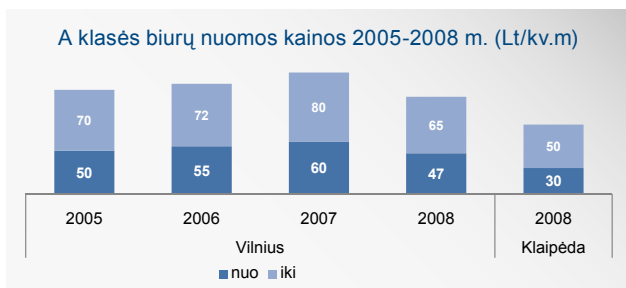


## NUOMOS KAINOS

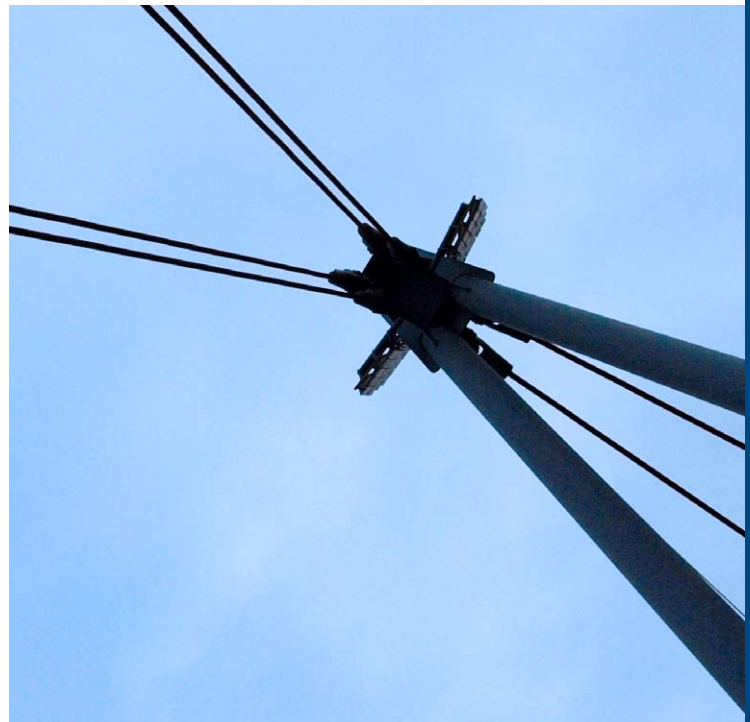
2008 m. paskutiniame ketvirtyje, lyginant su metų pradžia, užfiksuota biurų patalpų nuomos kainų korekcija. Dalis verslo centrų savininkų su savo nuomininkais persirašė naujas sutartis, kuriose numatyti gerokai mažesni nuomos mokesčiai. Nuomos kainų kritimas buvo užfiksuotas visuose biurų rinkos segmentuose. Bendrai, 2008 m. biurų nuomos kainos sostinėje buvo apie 20 % aukštesnės nei kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose.

Net ir geriausiose sostinės vietose pastatytų verslo centrų savininkams teko sumažinti nuomos mokesčius savo klientams. 2008 m. pabaigoje prabangiausi biurai Vilniuje buvo nuomjami už 47-65 kv.m + PVM kainą, tad šiame segmente per metus įvyko 20 proc. korekcija. Kaune prabangiausi biurai nuomjami vidutiniškai už 30-50 kv.m + PVM, analogiškos kainos užfiksuotos ir geriausiose uostamiesčio verslo centruose. Šiuose miestuose B1 klasės biuruose kainos sumažėjo 15 % (Kaune) ir 20% (Klaipėdoje).

Panašus kainų pokytis buvo ir kituose didžiųjų miestų verslo centrų segmentuose. B klasės kainos didmiesčių biuruose buvo 20-45 Lt/kv.m. + PVM. Šios klasės biurų nuomos kainos per 2008 m. vidutiniškai sumažėjo apie 15 proc. Tikėtina, kad artimiausiais metais šie biurai išliks paklausūs dėl savo mažesnės kainos.



## PARDAVIMO KAINOS



Sumažėjusi biurų patalpų paklausa įtakojo ir jų kainų kritimą. Vilniuje 2008 m. nebuvo parduodamų A klasės ofisų, visos šio segmento patalpos buvo nuomojamos. Nauji B+ ir B klasės biurai Naujamiestyje, Šnipiškėse, Žvėryne buvo parduodami už 5000-7500 Lt/kv.m. Senos statybos patalpų kaina minėtuose rajonuose buvo 3500-6500 Lt/kv.m. Naujai atsidariusiuose verslo centruose aplink Ukmergės g., B+ ir B klasės biurai buvo parduodami už 4000-5500 Lt/kv.m. Kituose miegamuosiuose rajonuose pasiūla buvo mažesnė, o pardavimo kainos panašios kaip ir senos statybos patalpų aplink Ukmergės g., ir kainavo 3500-5000 Lt/kv.m. Pramoniniuose Vilniaus rajonuose (Paneriai, N.Vilnia) buvo parduodamos tik senos statybos biuro patalpos. Jų pardavimo kaina 1200-3500 Lt/kv.m.

Kaune didžiausia biurų koncentracija yra centrinėje miesto dalyje. Čia naujų B+ ir B biurų pardavimo kainos buvo 5000-6000 Lt/kv.m, tuo tarpu senos statybos patalpų kaina 4000-5000 Lt/kv.m. Kituose Kauno mikrorajonuose (Dainavos, Eigulių, Kalniečių ir kt.) biurų koncentracija yra gerokai mažesnė. Juose biurų nuomos kainos 2008 m. pabaigoje naujuose B klasės pastatuose buvo 3800-4500 Lt/kv.m, senos statybos pastatuose 2200-3500 Lt/kv.m.

Klaipėdoje 2008 m. daugiausiai pasiūloje buvo B klasės ir senos statybos patalpų. Uostamiesčio centrinėje dalyje esančių B+ ir B klasės biurų pardavimo kainos buvo 5500-6500 Lt/kv.m, senos statybos patalpų 5000-6000 Lt/kv.m. Miegamuosiuose rajonuose (Miško, Pempininkai, Sausio 15-osios g.) biurų pardavimo kainos senos statybos biuruose buvo 3500-5000 Lt/kv.m.

Šiauliuose ir Panevėžyje naujos statybos biurų pardavimo kainos 2008 m. pabaigoje buvo 2500-4000 Lt/kv.m, senos statybos patalpų 1500-3500 Lt/kv.m. Utenoje, Alytuje, Marijampolėje ir Telšiuose biurų patalpos buvo parduvinėjamos už 1200-3500 Lt/kv.m.

# UŽIMTUMAS

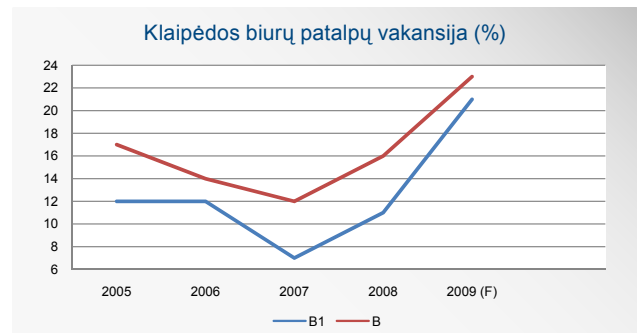
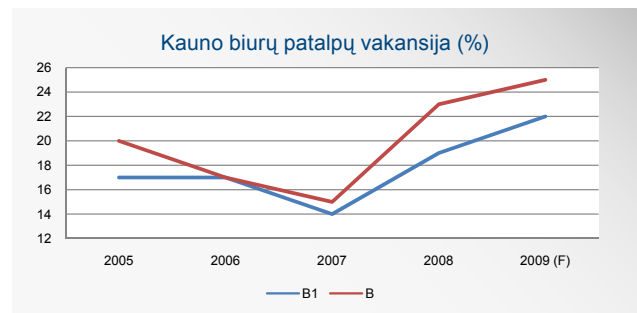
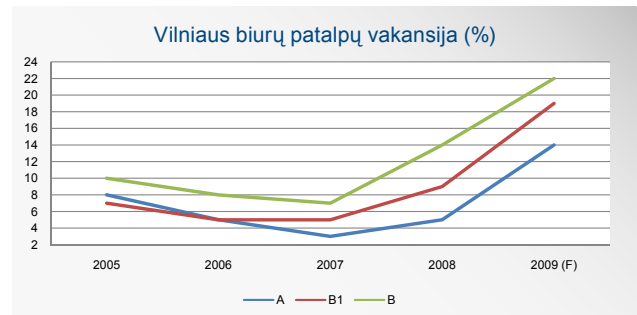
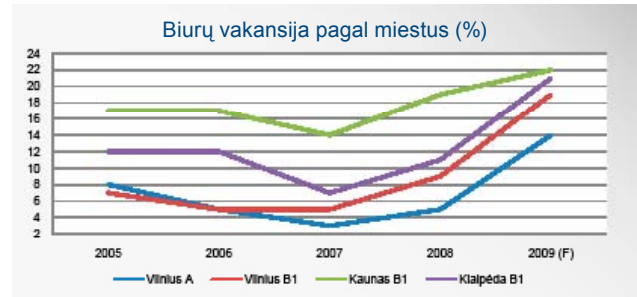
Verslo centrų vakansijos pokytis buvo didesnis nei buvo prognozuota 2007 m. Labiausiai tokį staigų vakansijos pokytį įtakoją šalies ekonominė krizė. Sumažėjusios verslo apskos nulėmė dalies įmonių pasitraukimą iš naujų biuro patalpų, kai kurios persikėlė į mažesnes bei pigesnes patalpas. Taip pat 2008 m. atsiradė nemažai naujų verslo centrų, kuriems taip pat pavyko prisivilioti dalį klientų iš seniau rinkoje esančių konkurentų. Efektyviausi būdai sumažinti išaugusią vakansiją yra nuomos sutarčių, terminų peržiūrėjimas, kainų sumažinimas. Dalis verslo centrų savininkų susitarė su nuomininkais dėl fiksuotų komunalinių mokesčių. Vis tik šalyje prasidėjusi krizė neleidžia tikėtis labai greito situacijos pagerėjimo, verslas išgyvena sunkmetį, tad ir laisvo ploto verslo centruose keletą artėjančių metų turėtų didėti.

Kauno mieste vakansijos lygis jau keletą metų laikosi pakankamai aukštas, tad ir 2008 m. pabaigoje liko nemažas atotrūkis tiek nuo Vilniaus, tiek nuo Klaipėdos, kur keletą pastarųjų metų naujuose biuruose būdavo nedaug laisvų patalpų. Brangiausiuose didmiesčių verslo centruose vakansijos rodiklis vidutiniškai pakilo 2-5 %, lyginant su 2008 m. pradžia.

Vilniuje vakansija labiausiai išaugo B klasės biurų segmente – metų pabaigoje ji buvo 14 %. Prie to stipriai prisidėjo Ukmergės gatvėje atidarytų keletas šios klasės verslo centrų. A klasės biurų rinkoje fiksuotas 5 % vakansijos lygis. Dalyje šių biurų 2008 m. pabaigoje patalpos buvo išnuomos 100 %. Vis tik 2009 m. kai kuriuose projektuose baigiasi anksčiau pasirašytos ilgalaikės nuomos sutartys. Taip pat šie verslo centrai dėl savo aukštų nuomos kainų yra labiau jautrūs sumažėjusiai paklausai sunkmečio laikotarpiu. Vakansiją turėtų įtakoti ir tai, kad 2009 m. sostinėje duris atvers keletas naujų verslo centrų. Vilniaus miesto biuro patalpų prognozė 2009 metams – laisvų patalpų plotas tikėtina išaugs iki 10 %.

Kauno mieste biurų vakansija šturmavo naujas aukštumas, ir 2008 m. pabaigoje B1 klasės biuruose jau buvo 19 %, o B klasės – net 23 %. Kadangi verslo centrų laikinojoje sostinėje nėra tiek daug kaip Vilniuje, o veikiančių įmonių skaičius yra nemažas, paklausos ir pasiūlos santykis turėtų likti panašiam lygmenyje kaip 2008 m. Dėl to vakansija turėtų keistis 2009 m. mažiau nei Vilniuje, kur numatoma, kad biuro patalpų pasiūla pradės stipriai lenkti paklausą.

Šalies uostamiestyje verslo centrų vakansija 2008 m. padidėjo apie 4 proc., o per kitus metus prognozuojamas panašus šio rodiklio padidėjimas kaip ir Vilniuje. Nors verslo centrų šiame mieste, lyginant su Kaunu, yra kiek mažiau, labiausiai užimtumui įtakos turės gerokai mažesnis nei laikinojoje sostinėje veikiančių įmonių skaičius. Prognozė 2009 m. – vakansijos padidėjimas iki 20 %.



## VILNIUJE VEIKIANTYS BIURAI

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 „Pieštukas“	B/B1	CENTRAS, Geležinio vilko g.	HANNER	5 400	2001
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.	SVG	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	BC2	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	3 000	2008
42	Vilniaus verslo uostas	A	CENTRAS, Lvovo g.	Vėtrūna	20 000	2008
43	Naujamesčio 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.	Jin	B1	KAROLINIŠKĖS, Pilaitės pr.	ALSVA	4 900	2008
49.	Verslo centras	B1	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Gepaga	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.	Generalinė prokuratūra	B1	CENTRAS, Rinktinės g.	Gen. prokuratūra	9 000	2008
53.	Kamanė	B1	UKMERGĖS VERSLO KVARTALAS, Ukmergės g.	Kamintos investicija	7 200	2008
IŠ VISO:					354 364	

## PLANUOJAMI PROJEKTAI

2008 m. pradžioje prasidėjo verslo centro „Asterisk“ Vilniaus Pašilaičių mikrorajone statyba. 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 suprojektuoti 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“ sujungę 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 „Akropolis“, Karaliaus Mindaugo gatvėje, statomas A klasės biurų pastatas, kainuosiantis apie 103,5 mln. Lt.

Didžiausias Lietuvoje SEB bankas organizavo sindikuotą 155 mln. litų (45 mln. eurų) paskolą nekilnojamojo turto vystymo bendrovei „MG Valda“, priklausančiai įmonių grupei „MG Baltic“. Didžiausia pinigų dalis bus skirta sostinės komercinei teritorijai „Verslo trikampis“ modernizuoti ir plėsti bei naujiems nekilnojamojo turto projektams įgyvendinti. Didžiausią paskolos dalį – 107 mln. litų (31 mln. eurų) – suteiks SEB bankas, likusią 48 mln. litų (14 mln. eurų) sumą kredituos „UniCredit Bank“ Lietuvos skyrius.

2008 m. vasarą laikinojoje sostinėje buvo pritarta naujojo „Merkurijaus“ projektui. Senasis dar sovietmečiu statytas „Merkurijus“ bus nugriautas. Jo vietoje iškils naujas, 6 aukštų pastatas su požemine automobilių stovėjimo aikšte. Senojo „Merkurijaus“ pakeitimas nauju jį įsigijusiai kompanijai „Homburg“ kainuos apie 150 mln. litų.

Panevėžio vakarinėje dalyje turėtų iškilti naujas biurų pastatas, kuris taptų aukščiausiu statiniu šiame mieste. Į projektą numatyta investuoti daugiau kaip 30 mln. litų. 18 aukštų dangoraižyje, kurio aukštis sieks 70 metrų, bus įrengtos komercinės patalpos, biurai ir gyvenamieji apartamentai. Planuojama, kad į šį pastatą iš miesto centro turėtų persikelti ir Panevėžio savivaldybė. Dangoraižio techninį projektą numatoma užbaigti iki 2009 metų pavasario. Pastato konstrukcija iškiltų per 8-9 mėnesius.



## TENDENCIJOS

Sudėtingoje NT rinkos situacijoje galime įžvelgti ir pozityvių dalykų. Komercinio NT rinkoje artimiausiu metu turėtų išlikti tik NT profesionalai, išstumdami iš jos neprofesionalius verslininkus, kurių dauguma bus priversti bent laikinai trauktis į kitas verslo šakas. Tai turėtų apsaugoti nuo to, kad artimiausiu metu nepasikartos dar vienas NT burbulas bei rinka nebebus tokia inertiška.

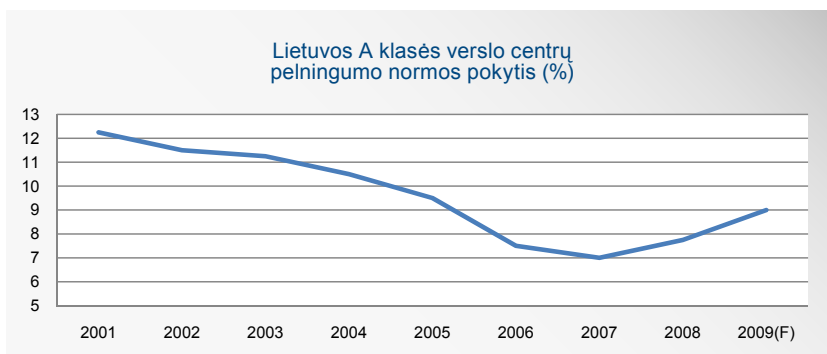
2009 m. šalies verslo perspektyvos turėtų skatinti įmones „migruoti“ į mažesnes bei pigesnes biuro patalpas. Tad verslo centrų savininkai norėdami išlaikyti esamus klientus turės būti pakankamai lankstūs, ypačingai nuomos kainos atžvilgiu. Įmonėms siekiant susimąžinti savo veiklos kaštus biuro nuomos kaina taps labai svarbiu kriterijumi. Prognozuojama, jog toliau mažės verslo centrų užimtumas. Nemaža dalis anksčiau numatytų verslo centrų nebus pradėti statyti dėl sumažėjusios paklausos, mažėjančių nuomos pajamų, bei suvaržytos kreditavimo sistemos.

2008 m. pradėti statyti ir 2009 m. pabaigti verslo centrai greičiausiai galėtų pervilioti dalį nuomininkų iš dabartinių šios rinkos dalyvių. Prognozuojama, kad 2009 m. laukia ryškus vakansijos rodiklio šuolis visuose didžiuosiuose šalies miestuose. Vakansija verslo centruose vidutiniškai gali padidėti 10 procentų, lyginant su 2008 m. pabaiga. Vis tik savo nišą rinkoje turėtų atrasti geros (prime-location) vietose statomi funkcionalūs, ergonomiški verslo centrai (tokie kaip Vilniuje kylantis „Green Hall“). 2008 m. pabaigoje Vilniaus mieste buvo statoma verslo centrų, kurių bendras plotas yra 131.000 kv.m. Neatmestina galimybė, kad dalis statybų bus sustabdyta.

Verta atkreipti dėmesį, kad biurų rinkoje pakankamai aktyviai investicinių objektų ieško užsienio kapitalo fondai, norėdami už patrauklią kainą pasipildyti savo valdomų aktyvų portfelį. Juos labiausiai domina

pačiose geriausiose vietose esantys ar didžiausius žmonių srautus traukiantys projektai. Kita dalis investicinių fondų laukia kol nemokūs vystytojai arba jų turtą jau perėmę bankai pradės pardavinėti objektus už mažesnę kainą, nei tuos objektus kainuotų pastatyti dabar – t.y. už jų likvidacinę vertę. Tuo metu bus suformuoti taip vadinami „opportunity“ projektų paketai. Pasitikėdami savo sukaupta NT valdymo patirtimi investiciniai fondai minėtus projektus užbaigs arba pertvarkys bei patobulins. Tokia strategija leidžia jiems tikėtis gauti pakankamai aukštą investicinę grąžą ne tik ekonomikos augimo periodu, bet ir ateinančius keletą metų, kuomet prognozuojamas ekonomikos lėtėjimas.

pačiose geriausiose vietose esantys ar didžiausius žmonių srautus traukiantys projektai. Kita dalis investicinių fondų laukia kol nemokūs vystytojai arba jų turtą jau perėmę bankai pradės pardavinėti objektus už mažesnę kainą, nei tuos objektus kainuotų pastatyti dabar – t.y. už jų likvidacinę vertę. Tuo metu bus suformuoti taip vadinami „opportunity“ projektų paketai. Pasitikėdami savo sukaupta NT valdymo patirtimi investiciniai fondai minėtus projektus užbaigs arba pertvarkys bei patobulins. Tokia strategija leidžia jiems tikėtis gauti pakankamai aukštą investicinę grąžą ne tik ekonomikos augimo periodu, bet ir ateinančius keletą metų, kuomet prognozuojamas ekonomikos lėtėjimas.

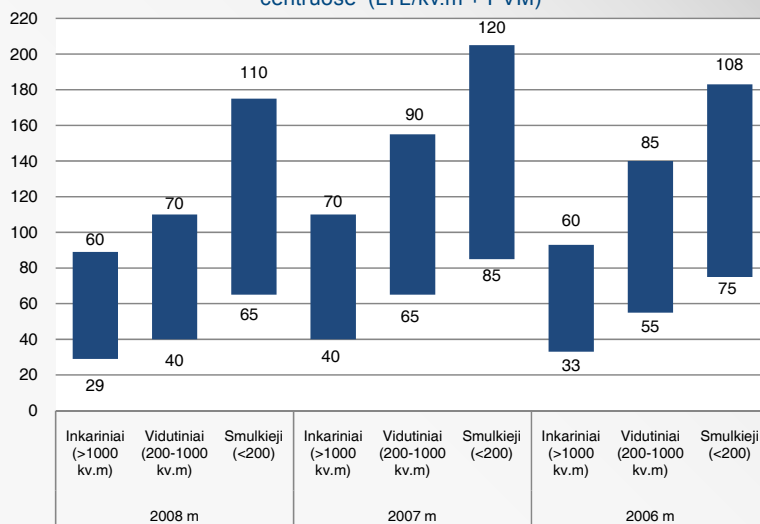


# PREKYBOS IR KOMERCINĖS PASKIRTIES PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

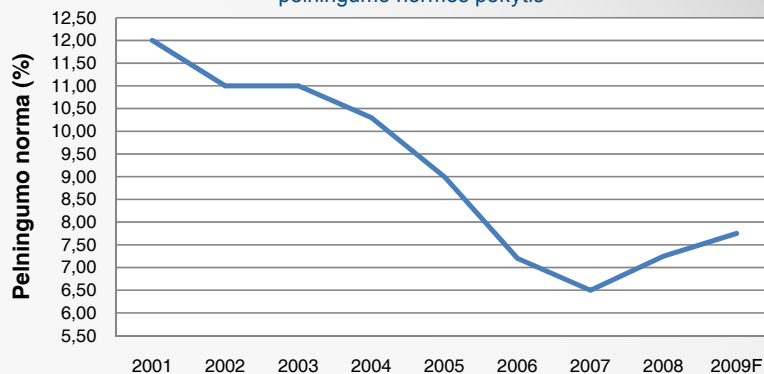
## PASIŪLA

2008 m. prekybos ir kitų komercinių patalpų rinkoje didelių pokyčių užfiksuota nebuvo. Nuomos ir pardavimo kainos, lyginant su 2007 m. pabaiga išliko beveik nepakitusios, tačiau metų pabaigoje didelė dalis prekybos tinklų operatorių nutarė nuomininkams pasiūlyti maždaug 15 proc. mažesnes nuomos kainas. Šis nuomos kainų sumažinimas padarė didelę įtaką palyginamajam metiniam prekybos patalpų nuomos kainų lygiui. Dar pastebimesni kainų pokyčiai turėtų būti užfiksuoti 2009 m. pirmojoje pusėje.

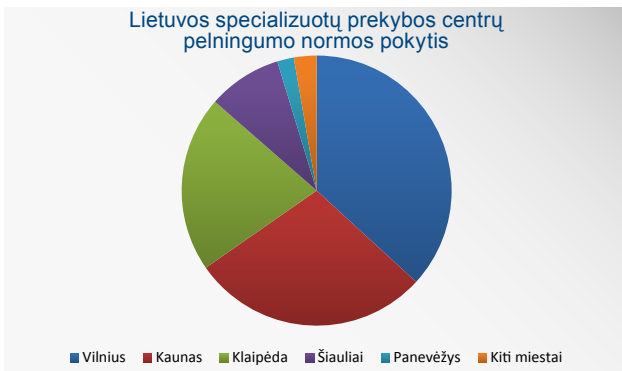
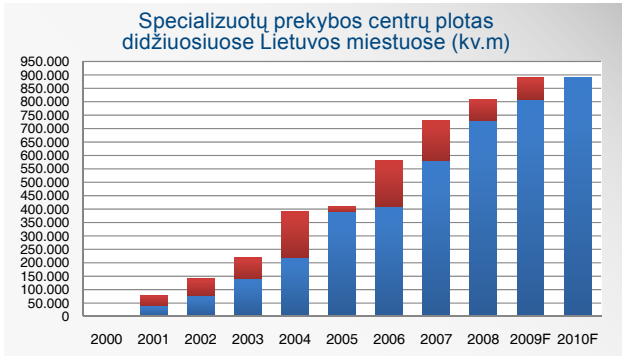
Nuomos kainų pokytis Vilniaus prekybos centruose (LTL/kv.m + PVM)



Lietuvos specializuotų prekybos centrų pelningumo normos pokytis



## KAINOS



Didžiausias įvykęs sandoris – Kauno „Akropolio“ pardavimas, o nauji prekybos centrai atidaromi pagal numatytą planą. Per nagrinėjamą laikotarpį „Deka Immobilien GmbH“, atstovaujanti nekilnojamojo turto fondui „WestInvest InterSelect“, įsigijo 100 proc. „Akropolio“ įmonių grupės bendrovės „Kauno audinių projektas“, kuriai priklauso Kauno prekybos ir pramogų centro „Akropolis“ pastatai, akcijų. Sandorio suma neskelbiama.

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.

Rudens pabaigoje nekilnojamojo turto projektus plėtojančios bendrovės „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ Vilniuje atidarė laisvalaikio ir prekybos centrą „Panorama“. Investicijos į projektą siekė 270 mln. litų. Sostinės Žvėryno mikrorajone, T. Narbuto gatvėje, įsikūrusiame trijų aukštų maždaug 65.000 kv.m. centre veikia 140 drabužių, avalynės bei kitų parduotuvių, daugiau nei 20 restoranų, kavinių ir laisvalaikio praleidimo vietų.

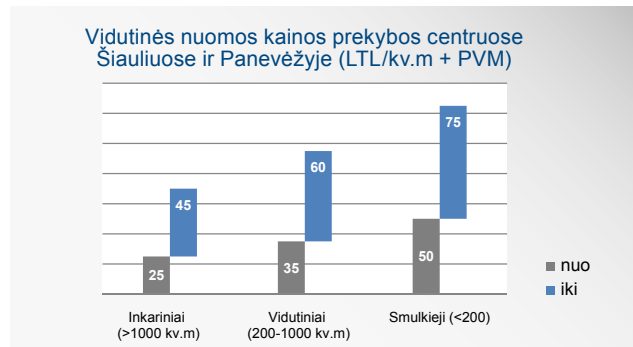
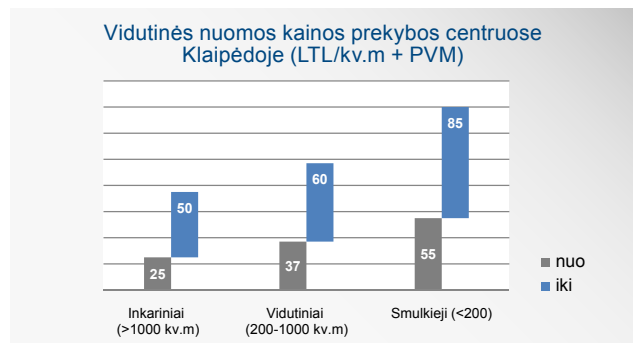
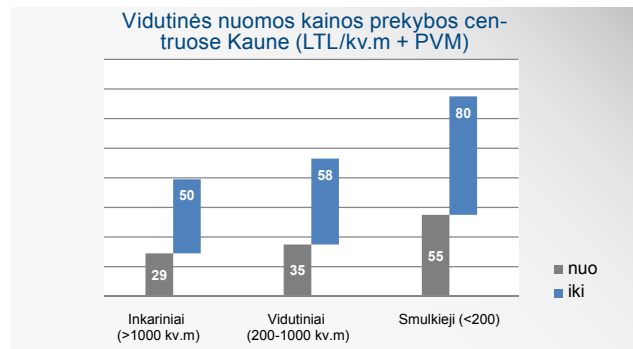
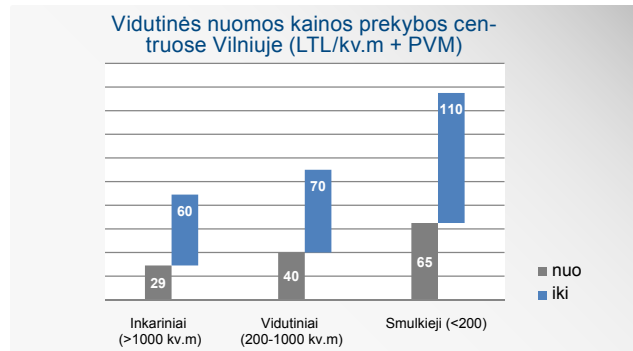
Visagine, Santarvės ir Veteranų gatvių sankirtoje, buvo atidarytas prekybos ir pramogų centras „Domino“. Naujajame centre įsikurs 46 prekybos ir paslaugų teikėjai. Bendras „Domino“ plotas siekia 10.000 kv.m. Pavasarį Klaipėdos Baltijos prospekte nekilnojamojo turto bendrovė UAB „Eika“ pastatė prekybos 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.

Žiemos pradžioje Klaipėdoje, Taikos prospekte atidarytas prekybos centras BIG2. UAB „Baltijos investicijų grupė“ pastatytas daugiavertis komercinis - gyvenamasis kompleksas susideda ne tik iš prekybos centro BIG2, bet ir daugiabučių, bei požeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Investicijų suma siekė ~ 150 mln. litų.

Prekybos centruose patalpos dažniausiai ne parduodamos, o nuomos. Prekybos centrų nuomos kaina paprastai priklauso nuo prekybos centro koncepcijos ir vietos, žmonių srautų, tikslinės pirkėjų grupės, pagrindinio nuomininko nuomojamo ploto ir jo mokamos kainos.

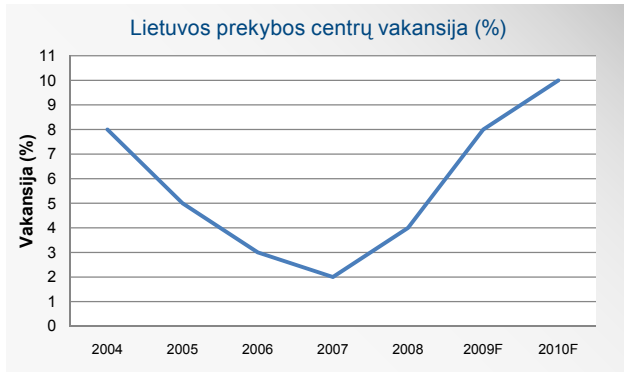
Įprasta, kad vidutiniai nuomininkai moka beveik 50% didesnę kvadratinio metro nuomos kainą negu pagrindinis nuomininkas. Smulkiausiai nuomininkai, užimantys pačius mažiausius plotus, už nuomojamo ploto kv. m moka 80-100% didesnę nuomos kainą negu pagrindinis nuomininkas.

Prekybos patalpų pardavimo sandorių daugiabučiuose namuose arba nedideliuose prekybos centruose per 2008 m. beveik nebuvo užfiksuota. Sudaryti pavieniai sandoriai, kuriuose užfiksuotos iki 25 proc. mažesnės kainos, negu 2007 m.



## UŽIMTUMAS

2008 m. visuose veikiančiuose specializuotuose prekybos centruose didesnių nuomojamų plotų beveik nebuvo. Laisvi plotai likdavo keičiantis nuomininkams. Vilniuje, kaip ir kituose didžiausiuose Lietuvos miestuose prekybos centrų užimtumas yra 94-97 proc.



Visgi, naujai atidaromi daugiafunkciniai prekybos centrai bando pervilioti dalį nuomininkų geresnėmis mokėjimo sąlygomis arba papildomais patogumais, todėl 2009 m. antroje pusėje prognozuotume didesnę vakansiją ir persvarstomas nuomos sutarčių sąlygas.

Naujai statomuose prekybos centruose likusio neišnuomoto ploto vis dar yra daug, tačiau teisingai pasirinkta koncepcija ir naujų prekių ženklų atėjimas greičiausiai sumažins neišnuomoto ploto kiekį. Visgi, anksčiau pasirinkta prekybos centrų koncepcija yra panaši, todėl nuomininkai šiuose didžiausiuose šalies miestuose priklauso tam pačiam segmentui. Šiek tiek skiriasi tik mažiauusi nuomininkų rinka, kurioje daugiausiai yra vietinių nedidelių įmonių, veikiančių ne visoje Lietuvoje, o tik konkrečiame regione.

## 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 didžiausiuose 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 nežymiai, užsidarė tik 2 nedideli nuomininkai, kurie netrukus bus pakeisti. Įprastas užsidarančių 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 daugiafunkcinės paskirties kompleksas „Vilniaus vartai“ oficialiai atidarytas 2007 metų spalį. 15 aukštų biuro 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 grupei „SOK“ priklausantis prekybos centras „Prisma“. 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 plėtros 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 daugiafunkcinis kompleksas. 2,3 ha teritorijoje prie Nevėžio upės iškilis būstai, prekybos centras, šiuolaikiški biurai ir pramogų zona, kurioje bus kino teatras bei sporto klubas. Šiuo metu rengiamas teritorijos detalusis planas, visą kompleksą ketinama išplėtoti iki 2011-2012 m. Iš viso naujasis kompleksas užims apie 24.000 kv.m ploto, būstui skirta 11.800 kv.m ploto.

Prekybos ir laisvalaikio centrą Kaune „Mega“ valdanti bendrovė „Baltic shopping centers“ planuoja užstatyti aplink šį centrą užsiilikusius 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 statybinių ir buitinių prekių prekybos centras „Ermitažas“ ir „Maximos“ parduotuvė. Biruliškių kaimo teritorija yra prie pat Vilniaus-Klaipėdos greitkelio ir Kauno-Utenos plento sankryžos.



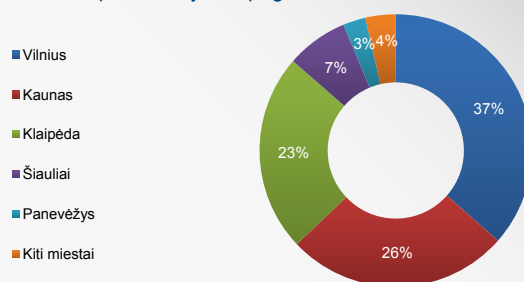


O Šiauliuose pradėtas statyti 200 mln. Lt vertės prekybos centras „Akropolis“ – ketvirtasis toks prekybos centras Lietuvoje. „Akropolis“ Šiauliuose įsikurs 2,68 hektarų sklype miesto pietvakarinėje dalyje, Tilžės ir Gegužių gatvių sankryžoje. Prekybai ir pramogoms bus skirta 34.000 kvadratinė metrų ploto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

Taip pat, Vilniaus „Akropolyje“ bus atidaryta pirmoji „Stockmann“ universalinė parduotuvė Lietuvoje. Tai numatyta preliminarioje nuomos sutartyje, kurią pasirašė „Stockmann“ ir daigafunkcinį objektą vystanti bendrovė „Akropolis“. „Stockmann“ parduotuvė naujajame Vilniaus daigafunkciniame 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.

Prognozuojamas prekybos centrų plotų pasiskirstymas pagal miestus 2010



## UŽIMTUMAS

Per paskutiniuosius kelis metus prekybinių patalpų rinka tik augo. Per 2009 m. Lietuvos rinkai yra planuojama pastatyti dar maždaug 120.000-150.000 kv.m. ploto prekybos patalpų. Sulėtėjus šalies ekonomikai dalis iš anksčiau suplanuotų projektų nebus įgyvendinti, o veikiančios prekybos centrai greičiausiai galėtų pradėti konkurencinę kovą dėl nuomininkų, siūlydami papildomas paslaugas arba mažindami nuomos kainas.

Plėtra numatoma tik mažesniuose miestuose, statant vidutinio dydžio 2.000 – 7.000 kv.m ploto prekybos centrus. Tokie komercinės paskirties projektai plėtojami atsižvelgus į regiono specifiką ir poreikius, statant ne tik prekybos centrus, o daigafunkcinius biurų, pramogų, viešbučių, sandėliavimo, logistikos ir prekybos kompleksus.

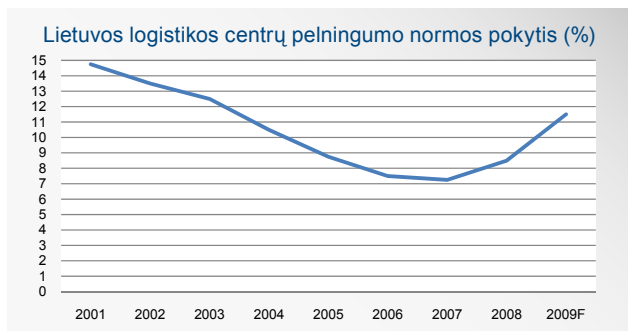
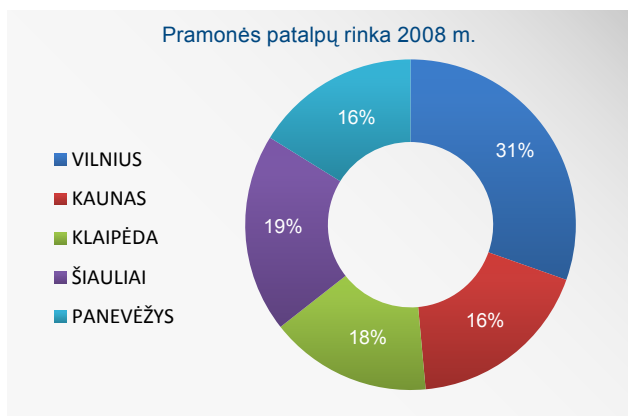
Verta paminėti, kad rinkoje daugėja investicinių objektų, kurių savininkai nori parduoti veikiančius prekybos ir daigafunkcinius komercinius objektus. Prognozuotume, kad 2009 m. ši tendencija išliks nepakitusi, o pirmieji pardavimai sandoriai galėtų būti sudaryti 2009 m. viduryje, nes parduodamų objektų pelningumo normos yra patrauklios galimiems investuotojams.

# 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 pirmąjį 2008 m. pusmetį išliko nepakitusios, tačiau per paskutinįjį ketvirtį buvo užfiksuotos 10-15 proc. mažesnės. Pramonės ir sandėliavimo 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 pradėjo veikti šią vasarą, vienintelis yra „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.

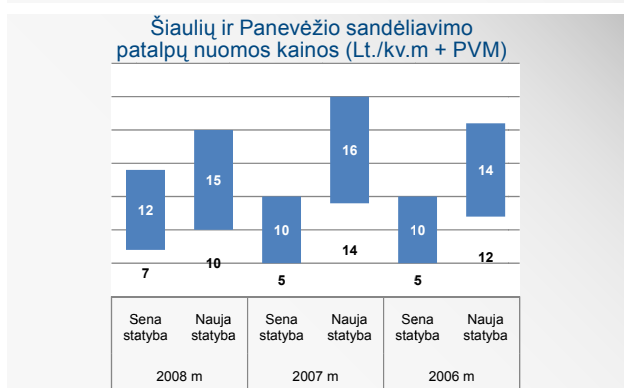
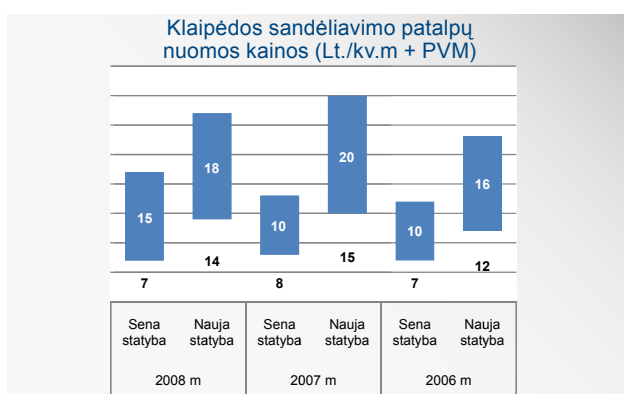
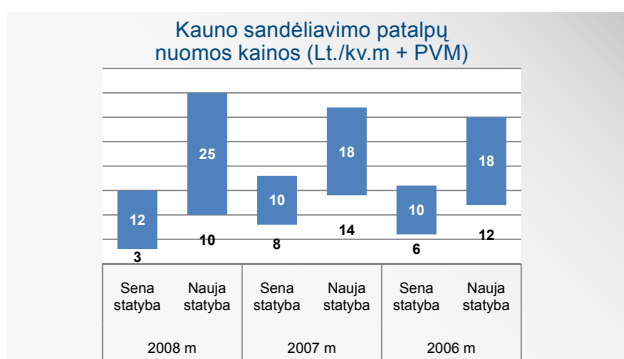
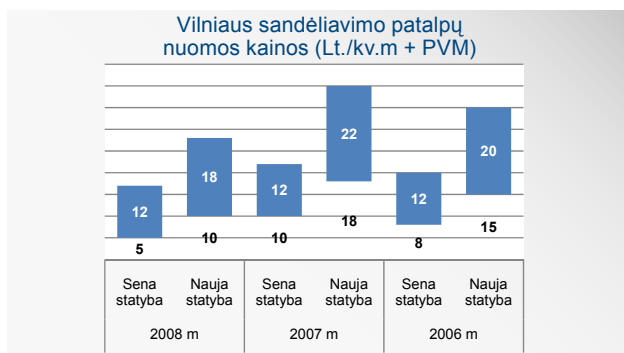
Vilniuje pradėtos naujo logistikos centro statybos. 7 km nuo miesto centro nutolęs „GLC Logistikos centru“ pavadintas kompleksas užims 4,47 ha žemės sklypą šalia Minsko plento, Kuprioniškėse. Komplexo plotas 21.000 kv.m. Komplexo statybos darbus planuojama baigti antrąjį 2009 m. ketvirtį.

Rudenį Norvegijos nekilnojamojo turto fondo „Orkla Finans“ valdoma investicinė bendrovė „NOR Property Investments AS“ per specialiai didžiausios savo akcininkės UAB „Inova Baltic“ Lietuvoje įkurtą kompaniją „NPD Industrial“ įsigijo 100 proc. bendrovės „Megarenta“ akcijų, kuriai priklauso 30 tūkst. kv. m. logistikos centras Vilniuje. Sandorio vertė – 78 mln. Lt.

Logistikos centrą dviem etapais 2005 ir 2006 m. pastatė vienos didžiausių šalies nekilnojamojo turto vystymo bendrovių – „MG Valda“, priklausanti koncernui „MG Baltic“ bei „Ormina“, „Ogmios“ grupės narė. Pastato nuomininkės – įmonė „Mineraliniai vandenys“, užsiimanti didmenine prekyba alkoholiniais gėrimais ir tabako gaminiiais bei popieriaus pardavimo įmonė „MAP Lietuva“.

## 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 11-19 Lt./kv.m be PVM. Pastaruosiu metu paklausios didesnės, apie 250 - 800 kv.m ploto, sudarančios sandėliavimo patalpas.





## PLANUOJAMI PROJEKTAI

Rudenį Vilniuje pradėtos naujo logistikos centro statybos. „GLC Logistikos centras“ bus 7 km. nuo miesto ribos. Komplexas užims 4,47 ha žemės sklypą šalia Minsko plento, Kuprioniškėse. Komplexas įsikurs netoli būsimąjį pietinio Vilniaus aplinkkelio, kurio dalimi, nuo Žirnių g. sujungiančia automagistralės Vilnius-Kaunas-Klaipėda ir Vilnius-Minskas, už pusmečio pradės kursuoti krovininiai automobiliai. Daugiau kaip 21 tūkst. kv.m. plotą užimantis sandėliavimo ir biurų patalpų kompleksas suprojektuotas taip, kad būsimieji nuomininkai galėtų patys pasirinkti reikiamo ploto sandėliavimo patalpas ir planuoti administracines patalpas. Komplexo statybos darbus planuojama baigti antrąjį 2009 m. ketvirtį.

“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 milžiniškas 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-kart 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 kvadratinį metrų patalpų.

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.

Viena didžiausių Baltijos šalyse medienos perdirbimo įmonių – Latvijos bendrovė „Latvijas finieris“ rudenį Ukmergėje atidarė naują beržo fanerinio lukšto gamyklą. Latvijos bendrovės antrinės įmonės „Likmerė“ gamykla per pusantrų metų iškilo pačiame Ukmergės pakraštyje. „Latvijas finieris“ čia įsigijo nebaigtas statyti 15 tūkstančių kvadratinį metrų ploto patalpas ir 7 hektarų žemės sklypą, anksčiau priklausiusius įmonei „Vienybė“. Į gamyklą latviai investavo 72 milijonus litų.

## PROGNOZĖS

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.

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 ir toliau turėtų vykti pagal numatytą planą.

# VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

## PASIŪLA

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, 2007 m. turizmo sektoriuje sukurta pridėtinė vertė to meto kainomis sudarė 2387,4 mln. litų, arba 2,72 procento bendrosios pridėtinės vertės, ir išaugo 20,4 procentų, palyginti su 2006 metais. Turizmo produkcija to meto kainomis sudarė 4512,2 mln. litų. Turizmo sektoriuje buvo 43,7 tūkst. dirbančių asmenų, jie sudarė 3,9 procento visų darbuotojų privačiame sektoriuje.

Palyginti su 2006 metais, iš turizmui būdingų veiklų sparčiau augo kelionių ir turizmo agentūrų (28,8 %) ir oro transporto (25,3 %) pridėtinė vertė. Lėčiau augo viešbučių ir kitų laikino apgyvendinimo įstaigų pridėtinė vertė – 10,8 procento, restoranų, barų ir maitinimo įmonių – 9,8 procento.

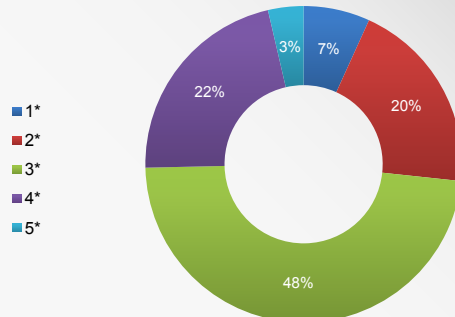
Lietuvos apgyvendinimo įstaigose apsistojo 4,8 procento daugiau svečių nei 2007 m. tuo pačiu laikotarpiu. Apgyvendinimo įstaigose (viesbučiuose ir svečių namuose, moteliuose, poilsio namuose (nameliuose), sveikatinimo įstaigose ir kt.) nakvojo 1,5 mln. svečių, iš jų 50,7 procento buvo užsieniečiai. Viešbučiuose ir svečių namuose apsistojo 1,1 mln. svečių, poilsio namuose (nameliuose) – 107,8 tūkst., sveikatinimo įstaigose – 104,6 tūkst. Palyginti su 2007 m. atitinkamu laikotarpiu, Druskininkų sav. apgyvendinimo įstaigose apsistojo 3,5 procento daugiau svečių, Neringos sav. – 21,8 procento, Birštono sav. – 52,6 procento daugiau, o Palangos sav. apgyvendinta 8,8 procento mažiau svečių.

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 anksčiau buvusių 184 dabar įrengta 208. Skelbiama, kad investicijos į šį viešbutį siekia daugiau nei 86 mln. Lt.

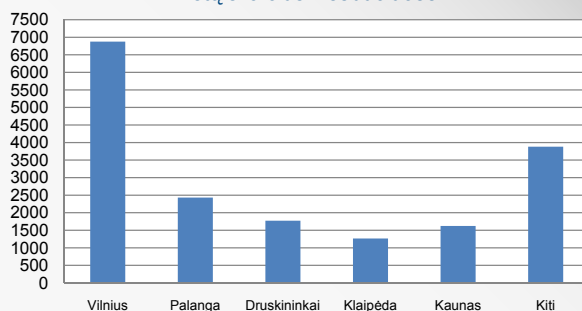
Gegužės mėn. oficialiai atidarytas naujasis Kauno oro uosto keleivių terminalas. Jis pajėgus per metus aptarnauti 800.000 keleivių. Naujasis terminalas kainavo beveik 65 mln. Lt. Didžioji dalis finansavimo buvo gauta iš Europos sanglaudos fondo.

Marijampolės centre dešimt metų stovėjęs apgriuvęs 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.

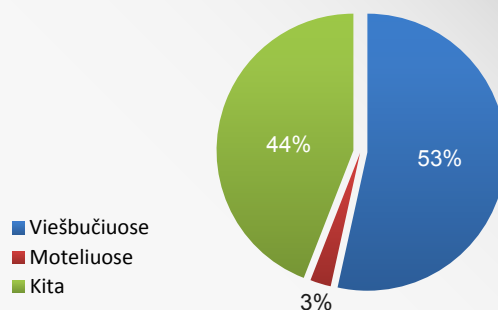
Viešbučių pasiskirstymas pagal žvaigžduotes



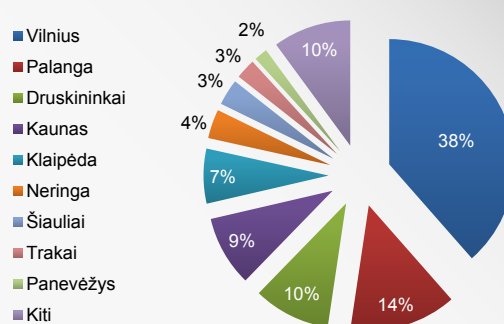
Vietų skaičius viešbučiuose

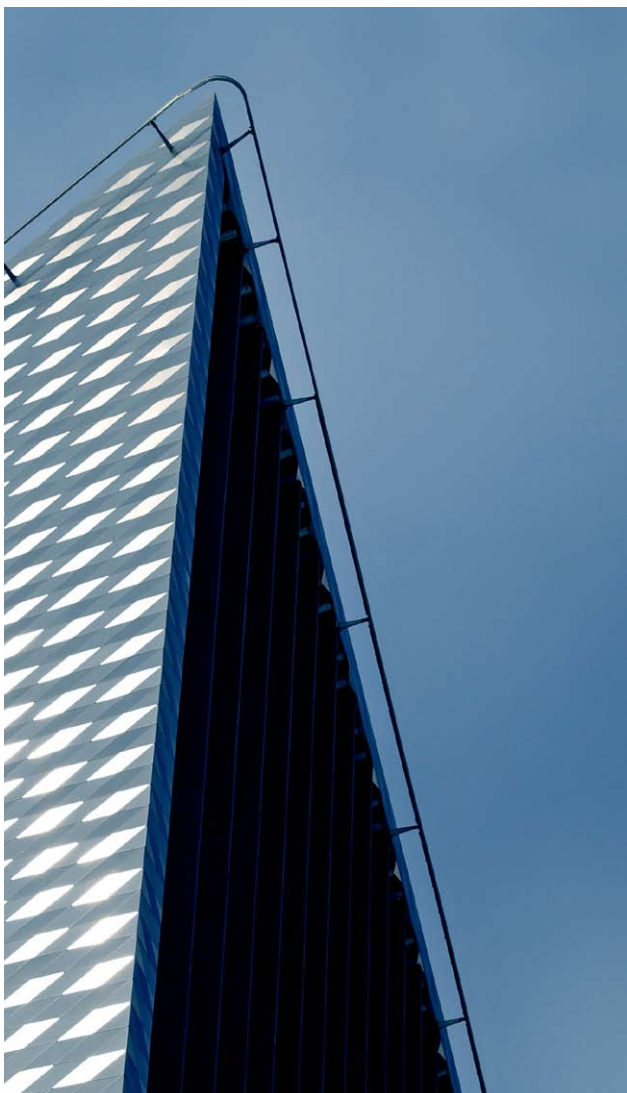


Suteikta nakvynių pagal nakvynės įstaigas 2008 m. Q4



Procentinis vietų skaičius pagal miestus

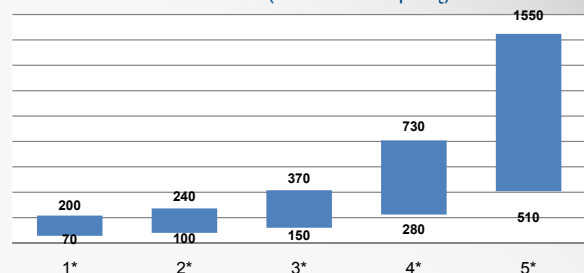




## KAINOS

2008 metais beveik 50 proc. visų Lietuvos viešbučiuose apsistojusių svečių apsistojo būtent Vilniaus viešbučiuose. Pagrindiniai viešbučiuose apsistojantys 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 viešnagės trukmė Lietuvoje sudaro maždaug dvi paras populiariausiose 3 žvaigždučių viešbučių apartamentuose, kur vidutinė kaina parai 2008 metais pakilo apie 10 % ir šiuo metu svyruoja nuo 150 iki 370 litų. Kitose klasėse viešbučių kainos taip pat pakilo apie 10 %.

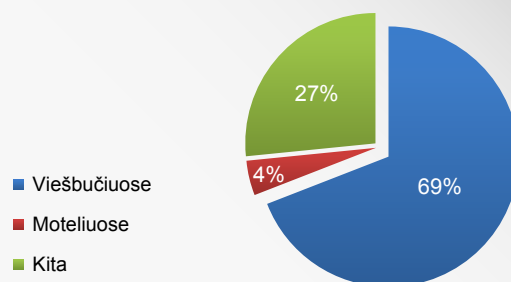
Vidutinės viešbučių kainos pagal žvaigžduotes 2008 m. Q4 (Lt./kamb. už parą)



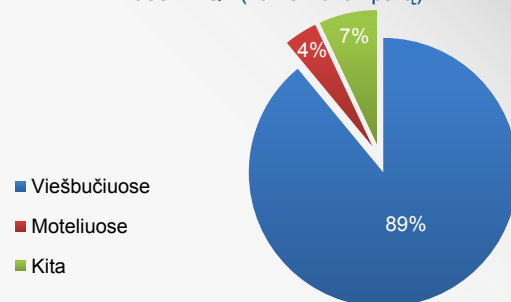
## UŽIMTUMAS

Viešbučiuose ir svečių namuose apgyvendinta 8,3 procento daugiau svečių, užsieniečių – 11,1 procento daugiau. Svečių iš ES šalių apgyvendinta 11,6 procento daugiau. Padaugėjo svečių iš kaimyninių šalių – Rusijos (30,3%), Latvijos (29,1%), Lenkijos (20,1%), taip pat iš Vakarų Europos šalių – Airijos (73,4%), Austrijos (29,4%), Nyderlandų (14,9%), Prancūzijos (14,6%), Suomijos (13,7%), Belgijos (10,7%), Jungtinės Karalystės (10,4%).

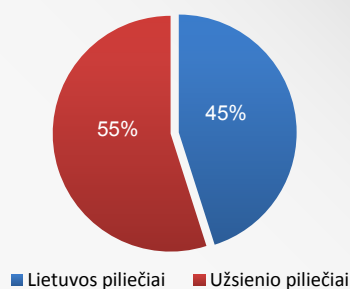
Vidutinės viešbučių kainos pagal žvaigžduotes 2008 m. Q4 (Lt./kamb. už parą)



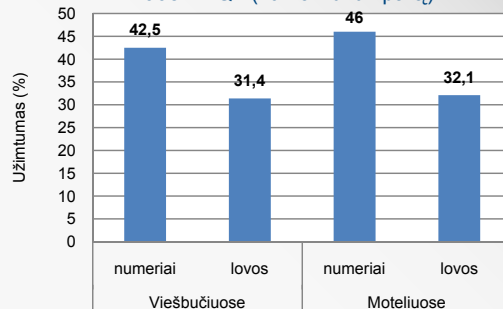
Vidutinės viešbučių kainos pagal žvaigžduotes 2008 m. Q4 (Lt./kamb. už parą)



Vidutinės viešbučių kainos pagal žvaigžduotes 2008 m. Q4 (Lt./kamb. už parą)



Vidutinės viešbučių kainos pagal žvaigžduotes 2008 m. Q4 (Lt./kamb. už parą)



## DIDŽIAUSI SANDORIAI

Investicijų bendrovės „Invalda“ grupei priklausiusių keturių žvaigždučių 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 (enterprise value angl.) 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). Šiemet 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“.

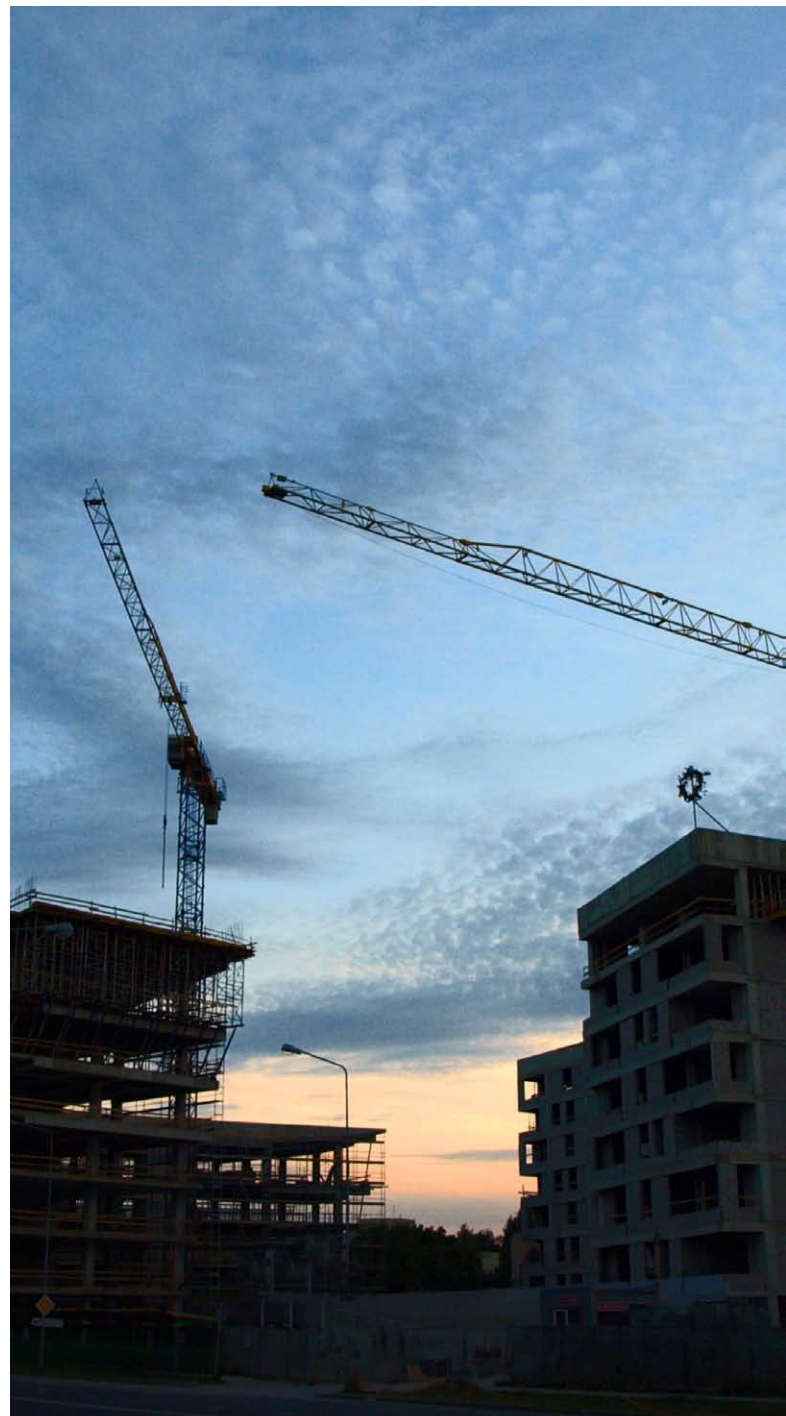
Druskininkuose po poros metų kurorte turėtų atsirasti pirmoji 60 mln. vertės dengta slidžių trasa Lietuvoje. Dengta 380 metrų ilgio, 50 metrų pločio ir 42 metrų aukščio trasa veiks ištiesus metus. Šalia bus įrengta 400-430 metrų ilgio lauko trasa, kuri veiks lauke esant neigiamai temperatūrai.

Rugsėjį „Artis Centrum Hotels“ atidarė naują priestatą, kuriame įsikūręs vienas didžiausių Vilniaus senamiestyje konferencijų centras. Aštuonerius metus trukusį senamiesčio kvartalo renovacija kainavo apie 30 mln. litų. Naujajame 7.500 kv. m. „Artis Centrum Hotels“ korpuse įrengtos septynios daugiafunkcinės konferencijų salės, kuriose įdiegta moderni konferencinė įranga, 200 vietų restoranai bei 43 viešbučio kambariai. Visos konferencijų salės vienu metu gali talpinti 500 dalyvių, o restoranai aptarnauti iki 300 svečių.

Gruodį Kaune atidarytas 3 žvaigždučių viešbutis „Magnus Hotel“. Jis priklauso viešbučių holdingui „Balturas“, kurį valdo koncernas „Achemos grupė“. „Magnus Hotel“ – jau ketvirtasis jo viešbutis. Statiniui pertvarkyti išleista 15 mln. litų. „Magnus Hotel“ svečiai galės pasinaudoti 82 standartiniais kambariais, taip pat septyniais liukso klasės ir dviem – neįgaliesiems pritaikytais kambariais. Konferencijų salėje vienu metu telpa 100, restorane – 60 žmonių. Viešbutyje dirba 35 darbuotojai.

## TENDENCIJOS

Per 2000 – 2008 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 per 2008 metus pakilo apie 10 %. Nors numerių ir vietų užimtumas irgi didėjo, tačiau analizuojant gautus duomenis 2009 m. prognozuotume tokį patį arba mažesnę viešbučių užimtumą dėl retesnių verslo kelionių. Taip pat, 2008 m. pabaigoje buvo pastebėta, kad viešbučiai liberaliau ėmė naudoti nuolaidų sistemą, norėdami palaikyti tokį patį užimtumo lygį. Manome, kad 2009 m. viešbučių kambarių ir paslaugų kainos nebus didinamos, o papildomus mokesčius ir sąnaudas prisims viešbučių operatoriai.



# BŪSTO RINKOS APŽVALGA



# PASIŪLA IR KAINOS

2008-ieji metai į Lietuvos būsto rinkos istoriją įeis kaip rinkos "lūžio taško" metai. Metų pradžioje prasidėjęs būsto kainų ir sudaromų sandorių skaičiaus mažėjimas tęsėsi ištisus metus. Paskutinis metų ketvirtis tik patvirtino pasikeitusią tendenciją – kainos toliau mažėjo, o sandorių būsto skaičius nukrito iki žemiausio taško per pastaruosius trejus metus. Per visus 2008-uosius metus Lietuvoje sudarytų būsto pirkimo – pardavimo sandorių skaičius buvo trečdaliu mažesnis nei 2007-aisiais metais.

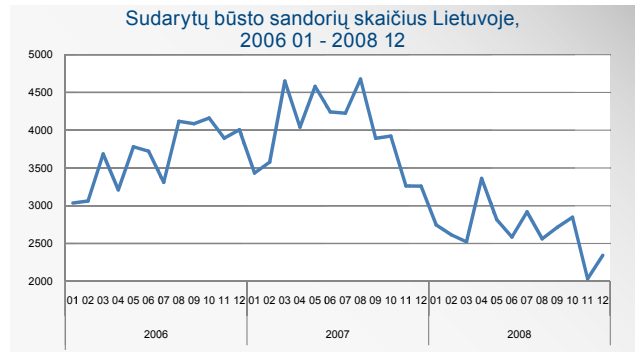
Didžiausią sandorių skaičiaus kritimą patyrė Šiaulių miestas, kuriame 2008-aisiais metais buvo sudaryta net 38 procentais mažiau sandorių nei per 2007 metus. Nedaug nuo Šiaulių atsiliko ir Klaipėda (37 proc.), kiek mažesnis kritimas buvo užfiksuotas Kauno mieste – 32 proc. Vilniuje būsto sandorių buvo sudaryta 30 procentų mažiau nei 2007-aisiais metais.

Pirminė būsto rinka gana tiksliai atspindėjo bendras rinkos tendencijas. Metų pradžioje smukę pardavimai išsilaikė panašiam lygmenyje iki pat metų pabaigos. Kiek aktyvesnis buvo tik Vilniaus miestas, tuo tarpu mažesniuose Lietuvos miestuose (Šiauliuose, Panevėžyje ir kituose) pirminė būsto rinka ir taip nebuvo labai aktyvi, dar labiau nurimo.

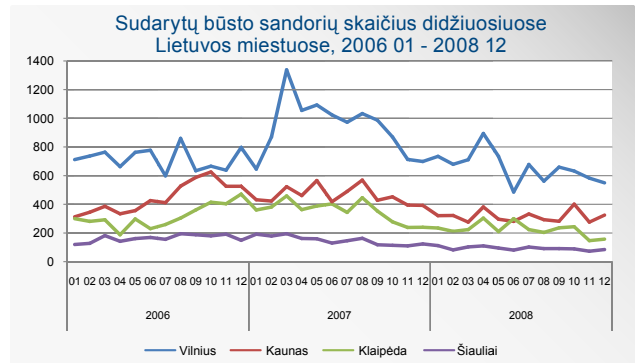
Kainų mažėjimo tendencija didžiuosiuose Lietuvos miestuose išliko ir metų pabaigoje. Metų pabaigoje naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos Vilniuje, lyginant su 2007 metų pabaiga, buvo iki 20 proc. mažesnės, Kaune – apie 8-9 proc., Klaipėdoje – 17, Šiauliuose – apie 10 procentų. Mažiausias kainų pokytis užfiksuotas Kaune, kadangi 2007 metų pabaigoje naujos statybos butų kainos šiame mieste dar nebuvo pasiekusios piko. Tuo tarpu Vilniuje ir Klaipėdoje aukščiausias kainų taškas buvo užfiksuotas antrojoje 2007 metų pusėje ir nuo to laiko vidutinės butų kainos pastoviai mažėjo.

Labai panašios kainų tendencijos atspindėjo ir senos statybos butų kainose. Per 2008 metus senos statybos suremontuotų butų vidutinės kainos Vilniuje sumažėjo apie 16 proc., Kaune – apie 4-5 proc., Klaipėdoje – apie 15 proc., o Šiauliuose – net iki 22 proc. Kaip ir naujos statybos butų kainos, seni ir įrengti butai Vilniuje, Klaipėdoje ir Šiauliuose brangiausi buvo 2007 metų antrojoje pusėje, o Kaune tokių butų kainos piką pasiekė praėjusių metų pradžioje. Didžiausią kainų kritimą patyrė Šiaulių miestas, kuriame senos statybos suremontuotų butų kainos per metus sumažėjo vidutiniškai nuo 5000 iki 4000 Lt/kv.m.

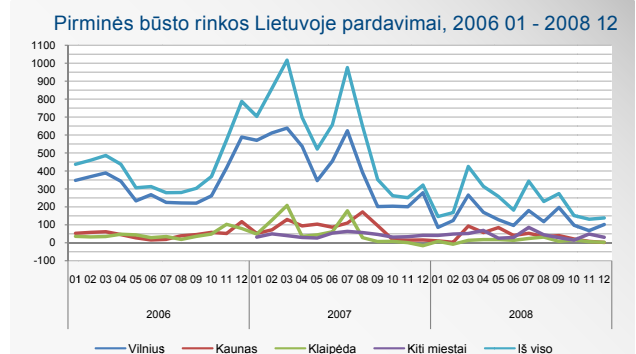
Tiek naujos tiek senos statybos butų kainos Vilniuje ir Klaipėdoje jau pasiekė 2006 metų viduryje buvusį kainų lygį, tuo tarpu Kauno mieste kainų tendencijos lūžis įvyko kiek vėliau ir praėjusių metų pabaigos kainos buvo lygios 2007 metų antrojoje pusėje fiksuotoms sudarytų sandorių kainoms.



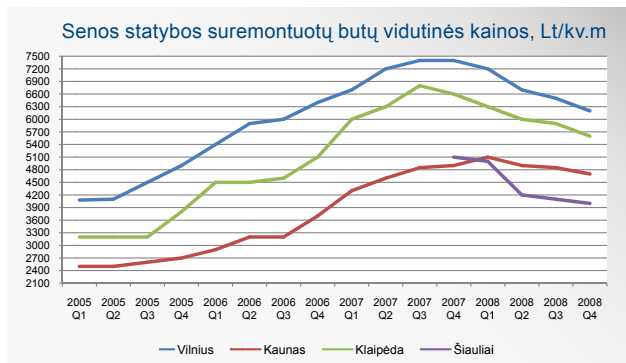
Šaltinis: Registrų centro informacija



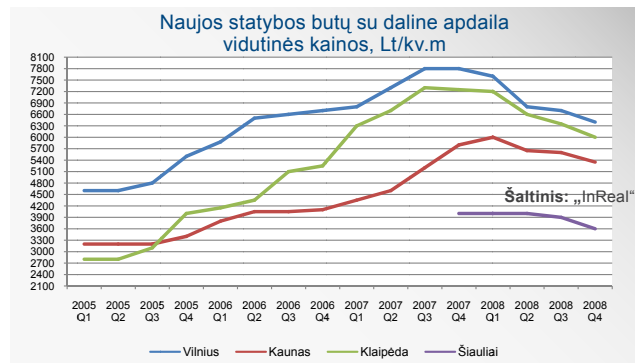
Šaltinis: Registrų centro informacija



Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“



## VILNIUS/PIRMINĖ RINKA

Būmo metu buvo realizuojama net apie 50 % butų nuo siūlomo kiekio. Statybų tempas buvo didelis, tačiau pasiūloje esančių naujų butų kiekis nuo 2006 I ketvirčio iki 2007 IV ketvirčio išliko beveik nepakitęs. Tai lėmė jau minėtas spartus butų realizavimas. Tačiau 2007 antroje pusėje pradėjus mažėti paklausai, o statybos tempams neslopstant, padaugėjo laisvų naujos statybos butų. Butų realizacija 2008 metų pradžioje krito iki ~10% lygio ir išsilaikė žemiau jo visus praėjusius metus. Nėgana to, paskutinį ketvirtį fiksuota vos 5% realizacija. 2008 metų pabaigoje vystytojai pradėjo stabdyti projektus, atsisakyti ilgalaikių plėtros planų. Kaip buvo skelbta anksčiau, UAB „Verdispar“ atidėjo „Scandipark“ projekto vystymą, metų pabaigoje sustojo UAB „Faulana“ projekto „Žvalgų 7“ statybos, UAB „Baltijos Ažuolas“ projekto Pilaitėje vystymas, sustojo ir „Fabijoniškių ložė“ bei „Magnifikus“ projektai. Dėl vykstančių butų pardavimų ir nebeaugančios pasiūlos 2008 m. antroje pusėje prasidėjęs pirminės būsto rinkos pasiūlos mažėjimas turėtų išlikti ir 2009 metais.

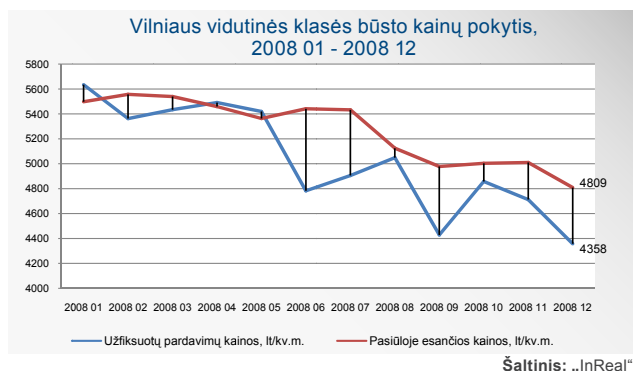
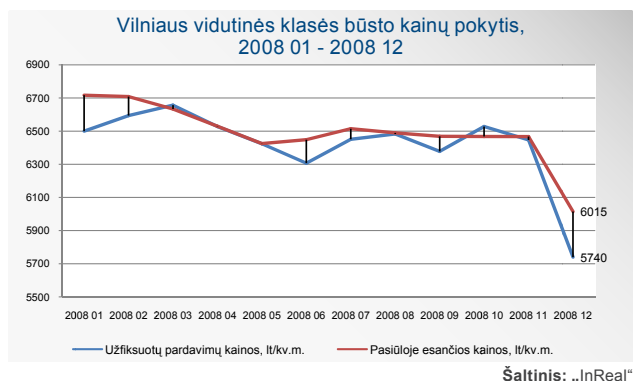
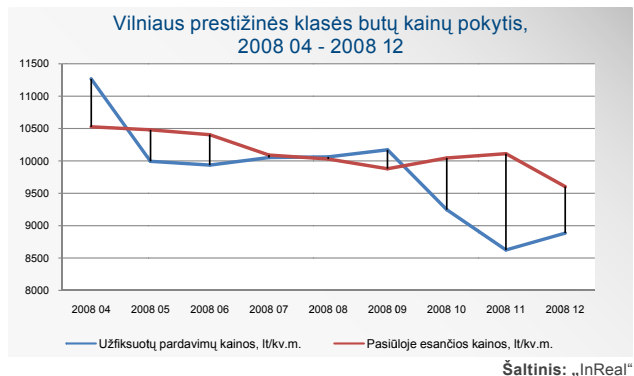
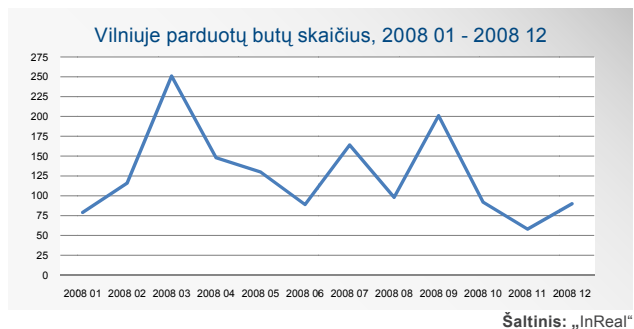
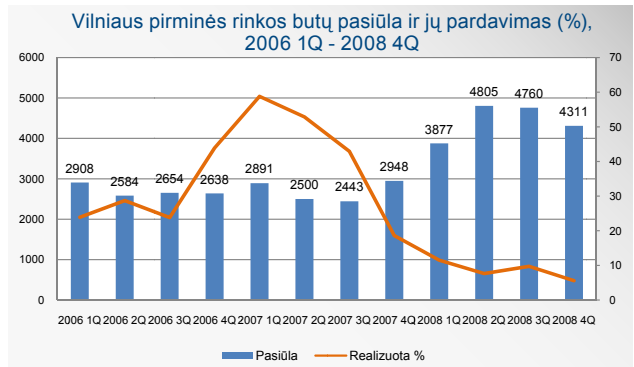
Bendras butų pardavimų skaičius metų pabaigoje sumažėjo, tačiau gruodį jaučiamas „kalėdinis“ aktyvumas. Tai greičiausia lėmė nemažos nuolaidos, kurių rezultatus turėtume pamatyti ir kitų metų pradžioje.

Pagal turimus duomenis prestižinės klasės butų kainos mažėjo visus 2008 metus ir šiuo metu yra apie 9 % mažesnės negu buvo metų pradžioje. Tačiau svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad paskutinį metų ketvirtį butų pardavimai vyksta mažesniais kainomis nei pasiūlos vidurkis. Ryškus skirtumas fiksuotas lapkričio mėnesį, kada vidutinės parduotų butų kainos buvo vidutiniškai 1.400 Lt/kv.m mažesnės negu vyravusios pasiūloje. Atitinkamai gruodžio mėnesį parduotų butų kainos buvo vidutiniškai 7 % mažesnės. Priežastis paprasta: dėl sumažėjusios perkamosios galios ir pakitusių žmonių lūkesčių šiuo metu perkamaisi yra vidutiniškai pigesni butai nei siūloma rinkoje. Per metus vidutinė parduodamų butų kaina nukrito apie 20 %.

Iš grafiko matyti, kad vidutinės klasės butų kainos iki 2008 m. lapkričio mėn. sumažėjo nežymiai. Vystytojams metų viduryje pradėjus taikyti įvairias akcijas ir butus pardavinėti su pilna apdaila buvo „vizualiai“ palaikoma butų kaina. Tačiau pasibaigus šiam palaikymui, o vystytojams dar labiau sumažinus butų kainas gruodžio mėnesį fiksuotas 7 % kainų kritimas. Šiuo metu pasiūloje esančių butų kainos yra vid. 6.015 Lt/kv.m. Kaip ir prestižinės klasės segmente, parduodami pigesni butai nei yra pasiūloje ir šis skirtumas metų pabaigoje siekė 5 %.

Ekonominės klasės butų pasiūloje esančios kainos nuosekliai mažėjo ir šiuo metu yra 13 % mažesnės nei metų pradžioje. Būtina pažymėti, kad vidutinė būsto pardavimų kaina nuo metų pradžios nukrito 23 % ir gruodžio mėnesį buvo 9 % mažesnė už pasiūloje esančias kainas.

Apibendrinant šiuos tris grafikus aiškiai matosi kainų mažėjimo tendencija. Visų klasių segmentuose parduodami tie butai, kurių kainos šiek tiek mažesnės negu vyravusios pasiūloje. Pagrindinė to priežastis, kaip minėjome anksčiau, yra perkamosios galios sumažėjimas ir žmonių lūkesčių pakitimas. Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad ir prie šių kainų būtina padaryti apie 10% nuolaidą, nes vystytojai derybų metu linkę suteikti dar didesnes nuolaidas negu skelbiama oficialiai.



## VILNIUS/ANTRINĖ RINKA

Antrinėje būsto rinkoje ekonominės klasės butai su daline apdaila Vilniuje per 2008 metus vidutiniškai atpigo 15-20 procentų ir pasiekė 2006 metų pabaigos kainų lygį. Vilniuje butai pigo daugiaž tolygiai visus metus ir 2008 metų gruodžio mėnesį ekonominės klasės butai su daline apdaila vidutiniškai kainavo nuo 4.300 iki 5.200 Lt/kv.m.

Panašus kainų sumažėjimas buvo stebimas ir vidutinės klasės naujos statybos butų rinkoje. Tokių butų su daline apdaila kainos 2008 metų pabaigoje buvo 5.400 – 6.500 Lt/kv.m, arba 15-18 proc. mažesnės nei atitinkamu laikotarpiu 2007 metais. Lyginant su situacija prieš dvejus metus, tokie būstai atpigo dar labiau – iki 25 proc.

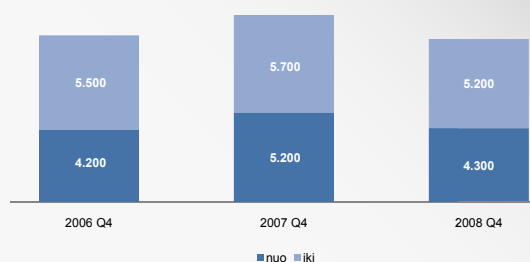
2008 metų pabaigoje naujos statybos butai su daline apdaila prestižiniuose Vilniaus mikrorajonuose (Centre, Senamiestyje, Užupyje) kainavo vidutiniškai nuo 6.500 iki 12.500 Lt/kv.m. Tokių butų kainos, lyginant su 2007 metų pabaiga, sumažėjo apie 10-15 procentų.

Senos statybos suremontuotų butų kainos Centre, Senamiestyje ir kituose prestižiniuose mikrorajonuose mažėjo panašiais tempais, tačiau tokių butų sandorių buvo sudaroma labai mažai. Metų pabaigoje tokie butai buvo parduodami už vidutinę 8.700 Lt/kv.m kainą. Tuo tarpu rekonstruotų butų kainos 2008 metų pabaigoje buvo apie 15 proc. mažesnės nei prieš metus – nuo 6.000 iki 8.000 Lt/kv.m (vid. 7.000 Lt/kv.m).

Naujesniuose miegamuosiuose Vilniaus mikrorajonuose (Jeruzalėje, Baltupiuose, Pilaiteje, Pašilaičiuose, Fabijoniškėse ir kituose) naujos statybos visiškai įrengtų butų vidutinė pardavimo kaina buvo 5.500-8.000 Lt/kv.m, o butų su daline apdaila – vidutiniškai 4.500-7.000 Lt/kv.m. Rekonstruotų senos statybos butų vidutinė pardavimo kaina buvo 5.000-6.000 Lt/kv.m, o renovuotų – vid. 3.900-5.500 Lt/kv.m. Butai šiuose mikrorajonuose atpigo apie 17-22 proc., lyginant su 2007 metų pabaiga.

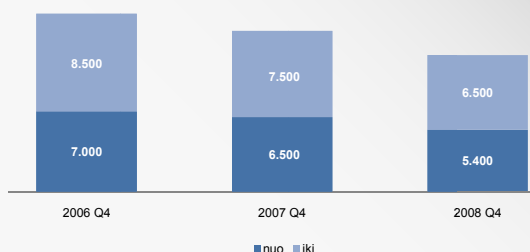
Senesniuose miegamuosiuose mikrorajonuose (Lazdynuose, Karoliniškėse ir pan.) naujos statybos įrengti butai kainavo vid. 5.800-7.400 Lt/kv.m, naujos statybos butai su daline apdaila – vid. 4.800-6.000 Lt/kv.m. Rekonstruoti senos statybos butai vidutiniškai kainavo 5.000-6.200 Lt/kv. m, senos statybos renovuoti – vid. 4.000-5.000 Lt/kv.m. Butai šiuose mikrorajonuose vidutiniškai per metus atpigo apie 15 proc.

Ekonominės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniuje, 2006 IV ketv. - 2008 IV ketv., Lt/kv.m



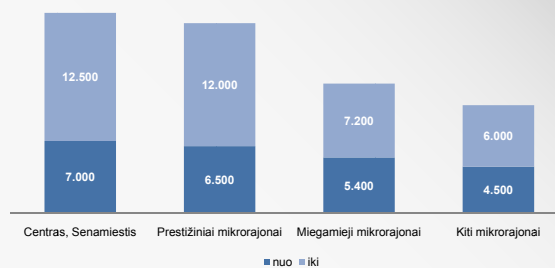
Šaltinis: „InReal“

Vidutinės klasės naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniuje, 2006 IV ketv. - 2008 IV ketv., Lt/kv.m



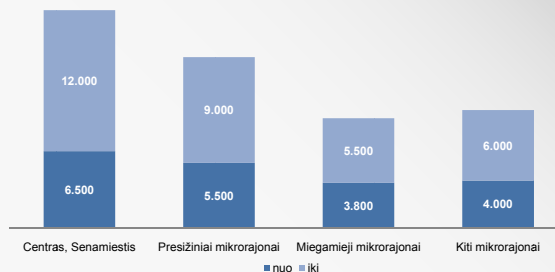
Šaltinis: „InReal“

Naujos statybos butų su daline apdaila vidutinės kainos Vilniuje, 2008 IV ketv., Lt/kv.m



Šaltinis: „InReal“

Senos statybos butų vidutinės kainos Vilniuje, 2008 IV ketv., Lt/kv.m



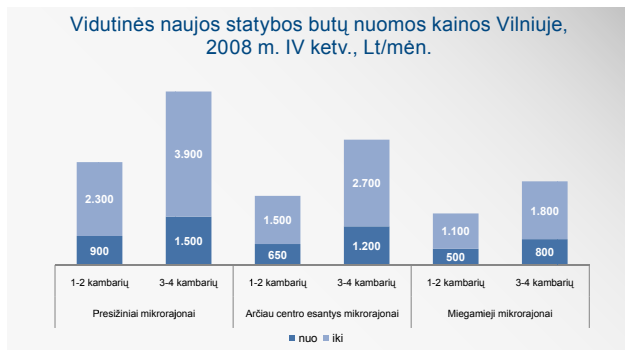
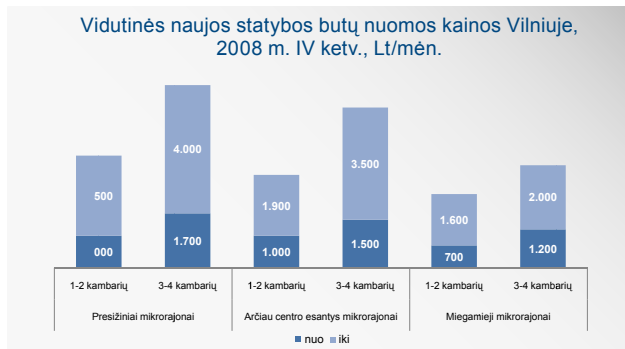
Šaltinis: „InReal“

## VILNIUS/NUOMA

Praėjusių metų rudenį lauktas butų nuomos kainų augimas neįvyko dėl išaugusios nuomojamų butų pasiūlos. Todėl net ir tradiciškai vasaros pabaigoje bei rudenį išauganti paklausa nuomos kainų nepakėlė. O metų pabaigoje buvo fiksuojamas nuomos kainų sumažėjimas iki 15 proc., lyginant su trečiuoju metų ketvirčiu ir nuomos kainos grįžo į 2007 metų pabaigos lygį.

Patraukliausių naujos statybos 1-2 kambarių ekonomiškų butų nuomos kainos, priklausomai nuo vietos mieste, buvo vidutiniškai nuo 700 Lt/mėn. (miegamuosiuose mikrorajonuose) iki 2.500 Lt/mėn. (miesto centre, Senamiestyje ir prestižiniuose rajonuose). Senos statybos 1-2 kambarių butų vidutiniškai buvo galima išsinuomoti per mėnesį mokant nuo 500 Lt (miegamuosiuose rajonuose).

Didesnio ploto (3-4 kambarių) butai kainavo atitinkamai daugiau – vidutiniškai nuo 800 Lt/mėn., už senos statybos butą viename iš miegamųjų miesto mikrorajonų iki 4 tūkstančių litų per mėnesį už prestižiniame miesto rajone esantį gerai įrengtą didelio ploto butą.

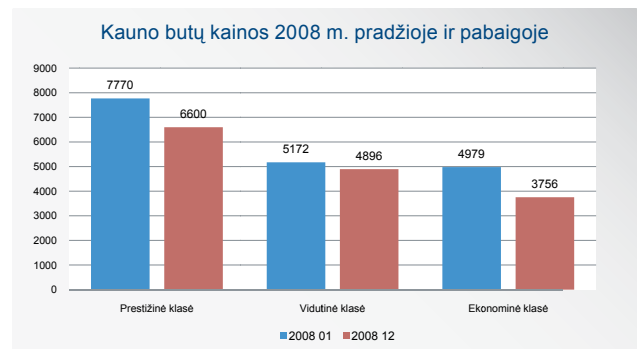
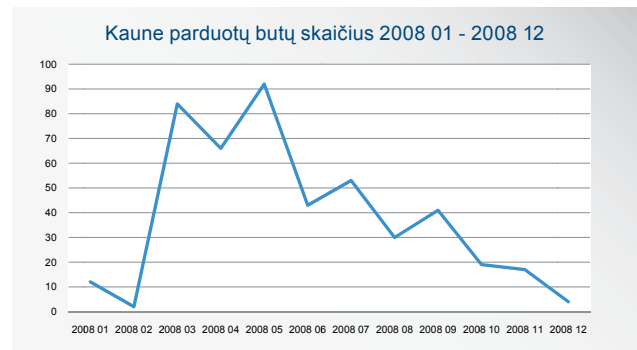
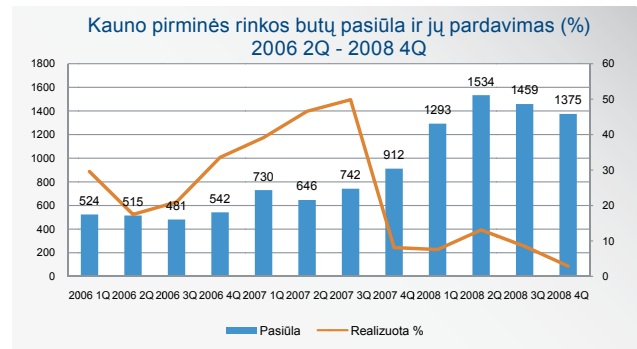


## KAUNAS/PIRMINĖ RINKA

Analogiška situacija kaip ir Vilniuje, tik pardavimų smukimas 2007 metų gale didesnis. Per 2008 metus butų pardavimai išliko neaktyvūs, o paskutinį praėjusių metų ketvirtį pasiūloje esančių butų realizuota tik 3 %.

Pagal UAB „Inreal“ valdomą InREO pirminės būsto rinkos duomenų bazę, aktyviausias 2008 metais buvo antras ketvirtis. Tačiau vasarą rinkos aktyvumas pradėjo nuosekliai mažėti ir metų pabaigoje rinką apėmė visiškas štilis. Tiesa, Kauno vystytojai taip pat gruodžio mėnesį taikė kalėdines nuolaidas, tačiau jų rezultatai veikiausiai nusikėlė į 2009-uosius.

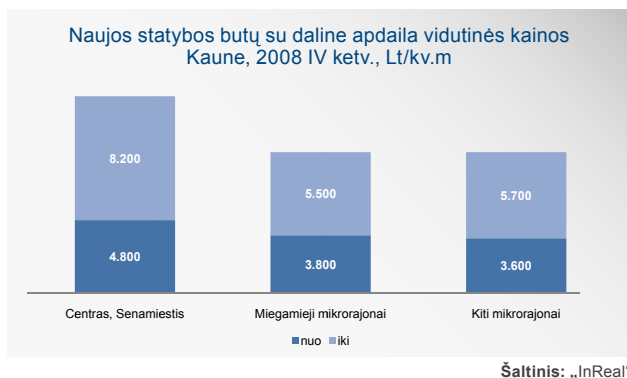
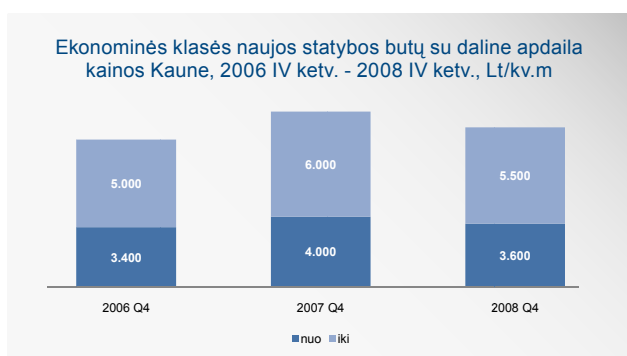
Kauno pasiūloje esančių prestižinės klasės butų kainos per metus sumenko 15 %, vidutinės klasės - 5 %. Tačiau vidutinės klasės butų užfiksuotų pardavimų kainos per metus sumažėjo 15 % (iki 4.700 Lt/kv.m.). Šis kritimas realiau atspindi rinkos situaciją, kadangi parodo, už kokią vidutinę kainą butai buvo perkami. Ekonominės klasės butų kainos sumenko 25 %. Kaip ir Vilniaus rinkai, čia taip pat būtina taikyti ~10% nuolaidą dėl dėrybų metu vystytojų taikomų nuolaidų.



## KAUNAS/ANTRINĖ RINKA

Priešingai nei kituose Lietuvos miestuose, Kauno mieste butų kainų kreivė piką pasiekė ne 2007 metų antrojoje pusėje, bet praėjusių metų pirmąjį ketvirtį. Todėl kainų sumažėjimas per metus, lyginant su kitais miestais, Kaune buvo mažiausias – naujos statybos butai atpigo iki 10 proc., senos statybos – 4-5 proc.

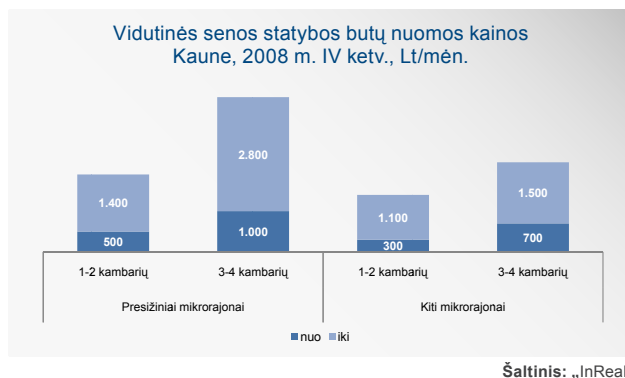
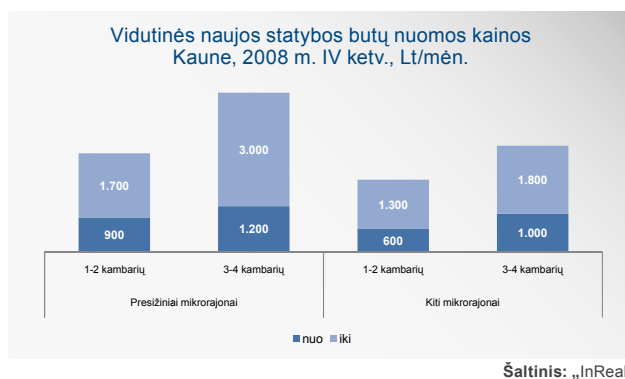
Brangiausių butų Kauno Centre, Senamiestyje, Žaliakalnyje parduodamų butų kainos per metus sumažėjo iki 10 proc. ir 2008 metų pabaigoje tokie butai su daline apdaila vidutiniškai kainavo nuo 4.800 iki 8.200 Lt/kv.m. Kituose miesto mikrorajonuose parduodamų butų vidutinės kainos grįžo į 2007 metų pabaigos lygį, o naujos statybos butai su daline apdaila šiuose mikrorajonuose vidutiniškai kainavo nuo 3.600 iki 5.700 Lt/kv.m.



## KAUNAS/NUOMA

Nuomos rinkoje, kaip ir Vilniuje, metų viduryje kiek pakilusios kainos paskutinįjį metų ketvirtį grįžo į 2007 metų pabaigos lygį. Didžiausia nuomos kaina išliko miesto centre, Senamiestyje ir prestižiniuose mikrorajonuose. Naujos statybos nedidelį, 1-2 kambarių butą šiuose mikrorajonuose buvo galima išsinuomoti per mėnesį mokant vidutiniškai nuo 900 iki 1.700 Lt, didesnį – 3-4 kambarių – nuo 1.200 iki 3.000 Lt. Kituose mikrorajonuose naujos statybos butų nuomos kainos buvo mažesnės ir 2008 m. pabaigoje buvo nuo 600 Lt/mėn. (už 1-2 kambarių butą) iki 1.800 Lt/mėn. (už didelį, 3-4 kambarių butą).

Senos statybos butų nuomos kainos buvo atitinkamai mažesnės 200-400 Lt. Prestižiniuose mikrorajonuose 1-2 kambarių butų nuomos kainos buvo nuo 500 iki 1.400 Lt, 3-4 kambarių – nuo 1.000 iki 2.800 Lt. Kiek mažiau už nuomą mokėti reikėjo kituose mikrorajonuose – nuo 300 Lt už 1-2 kambarių butą iki 1.500 Lt už 3-4 kambarių senos statybos butą.



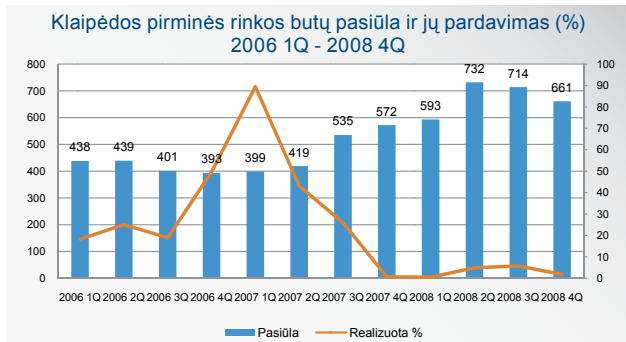
## KLAIPĖDA/PIRMINĖ RINKA

Klaipėdos pirminės butų rinkos realizacijos intervalas didžiausias. Nuo 2006 pradžios iki 2007 II ketvirčio Klaipėdos pirminėje rinkoje būdavo tik apie 400 laisvų naujos statybos butų, todėl buvo metu didelis pirkėjų skaičius procentaliai nupirkdavo didžiąją dalį objektų pasiūlos. Tačiau, pasikeitus lūkesčiams ir NT rinkos tendencijoms, parduotų butų realizacija nukrito žemiau 10% ir 2008 metais išsilaiškė minimaliame (1 – 5 %) lygyje. Tai rodo, kad praeitais metais dėl sumažėjusios paklausos išryškėjo didelis naujos statybos butų perteklius. Tiesa, kaip ir kituose miestuose, dėl susėjusios plėtros pasiūla turėtų iš lėto mažėti.

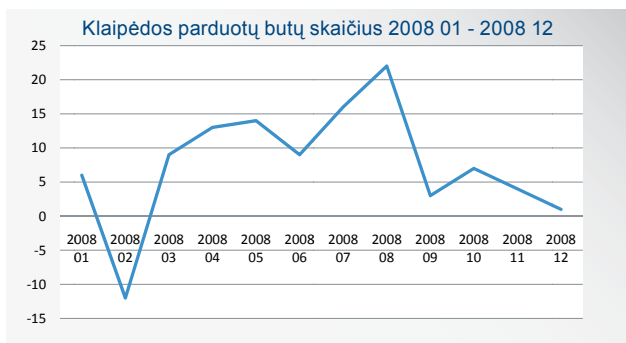
Praeitais metais Klaipėdoje kone viskas sustojo – pardavimai minimalūs. Vasario mėnesį fiksuotas „minusas“, tačiau tai įvyko dėl to, kad dėl mažesnės rinkos vieno projekto pardavimai gali stipriai įtakoti bendrą mėnesio rezultatą.

„Minusinis“ rezultatas gali atsirasti tada, kai yra atšaukiamos butų rezervacijos ar preliminaros pirkimo sutartys, todėl į pasiūlą grąžinamas atitinkamas butų kiekis.

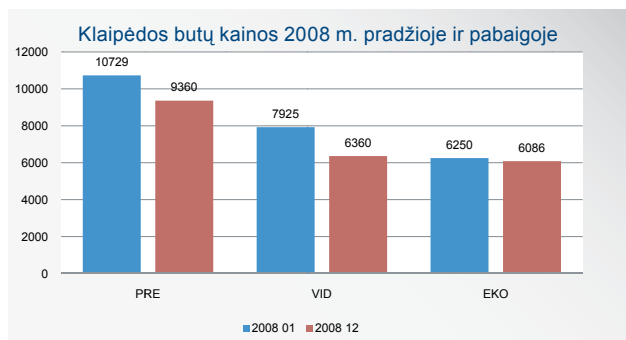
Kaip ir kituose miestuose kainos mažėja ir kol kas tendencija neturėtų keistis. Per metus pasiūloje esančios prestižinės klasės butų kainos sumažėjo 12 %, vidutinės ir ekonominės klasės atitinkamai: 20 ir 3 %. Taip pat papildomai reiktų taikyti apie 10% nuolaidą, kad būtų galima susidaryti bendrą rinkos kainų vaizdą. Būtina pažymėti, kad vidutinės užfiksuotų pardavimų kainos gruodį buvo dar ~10 % mažesnės už pasiūloje buvusias butų kainas. Tiesa, Klaipėdos pirminėje rinkoje būsto pardavimai yra minimalūs, todėl mėnesio rezultatą gali lemti vos vieno ar kelių parduotų butų vidutinės kainos.



Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“

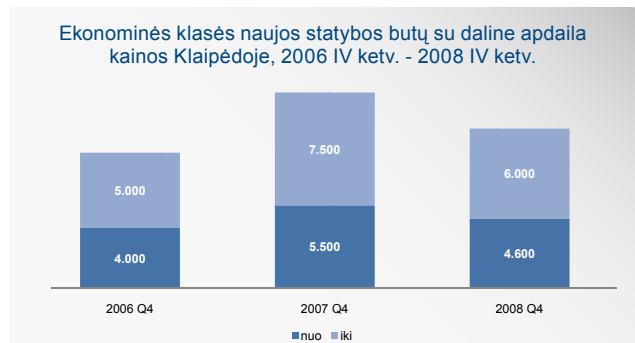


Šaltinis: „InReal“

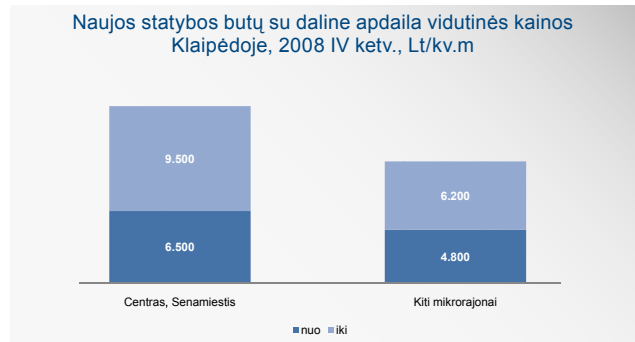
## KLAIPĖDA/ANTRINĖ RINKA

Vidutinis Klaipėdoje parduotų butų kainų sumažėjimas per 2008 metus buvo apie 17 procentų, be to, šiame mieste gana smarkiai smuko sandorių skaičius. Per visus 2008 metus būsto sandorių Klaipėdos mieste buvo sudaryta net 37 procentais mažiau, nei per 2007 metus.

Brangiausi butai Klaipėdoje, esantys miesto centre bei Senamiestyje per metus vidutiniškai atpigo apie 15 proc. ir 2008 metų pabaigoje kainavo nuo 6.500 iki 9.500 Lt/kv.m (naujos statybos su daline apdaila). Panašiai atpigo ir kituose miesto rajonuose esantys naujos statybos butai su daline apdaila. Senos statybos butai Klaipėdoje pigo iki 10 procentų, tačiau tokių butų pardavimų beveik nebuvo, todėl įvertinti realų kainų pokytį gana sudėtinga.



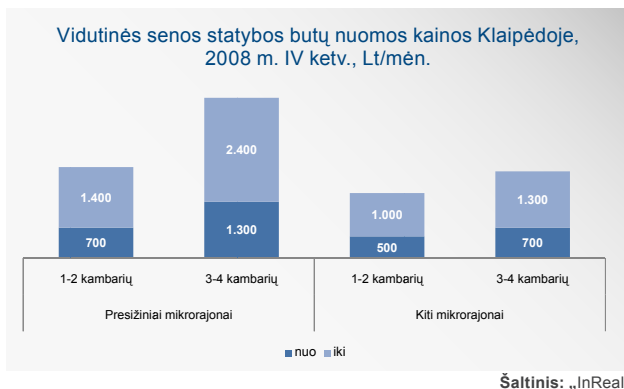
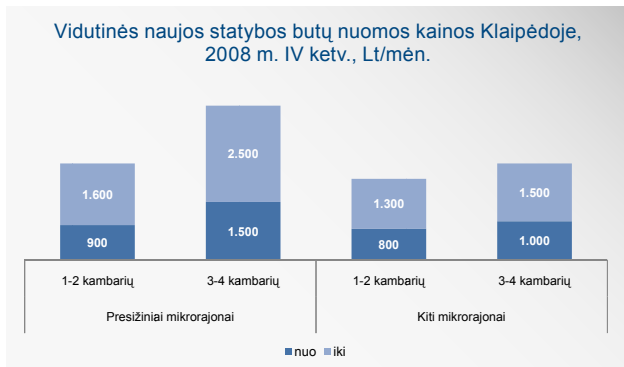
Šaltinis: „InReal“



Šaltinis: „InReal“

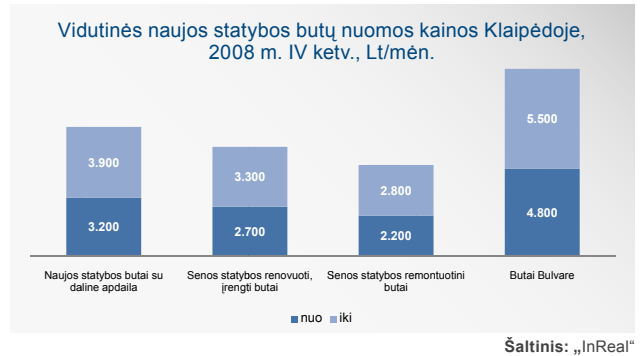
## KLAIPĖDA/NUOMA

Klaipėdos mieste nuomojamų butų kainos per 2008 metus vidutiniškai atpigėjo apie 7 proc. Tokiais pat tempais pigo tiek naujos, tiek senos statybos nuomjami butai. Metų pabaigoje miesto prestižiniuose mikrorajonuose (centre, Senamiestyje) naujos statybos 1-2 kambarių butą buvo galima išsinuomoti už 900 – 1.600 Lt/mėn., 3-4 kambarių – už 1.500-2.500 Lt/mėn. Senos statybos butų nuomos kainos atitinkamai buvo: 1-2 kambarių – 700-1.400 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.300 - 2.400 Lt/mėn. Kituose mikrorajonuose naujos statybos 1-2 kambarių butų nuomos kaina buvo 800-1.300 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 1.000-1.500 Lt/mėn. Senos statybos butų nuomos kaina buvo kiek mažesnė: 1-2 kambarių buto nuoma kainavo nuo 500 iki 1.000 Lt/mėn., 3-4 kambarių – 700-1.300 Lt/mėn.



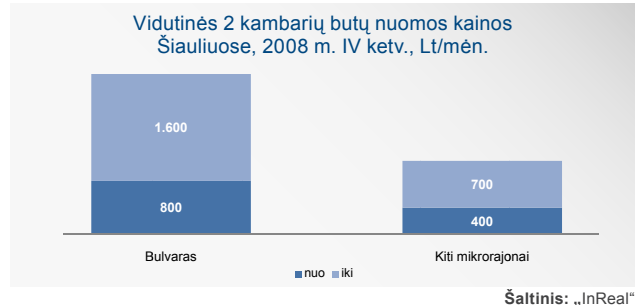
## ŠIAULIAI

Šiaulių miesto gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka ir taip nebuvo labai aktyvi, per 2008 metus dar labiau sumažino tempus. Šiame mieste, Registrų centro duomenimis, buvo užfiksuotas didžiausias būsto sandorių skaičiaus sumažėjimas – net 38 proc., lyginant per 2008 metus sudarytus sandorius su 2007 metais. Į tokių rinkos tempų sulėtėjimą reagavo ir kainų kreivė – vidutinės senos statybos butų kainos Šiauliuose sumažėjo net 22 procentais. Kiek mažiau pigo naujos statybos butai – apie 10 procentų, tačiau pirminė rinka Šiaulių mieste yra dar labai jauna ir nedidelė.



## ŠIAULIAI/NUOMA

Kaip ir kituose miestuose, Šiauliuose nuomos kainos per 2008 metus taip pat sumažėjo. Vidutiniškai – apie 15 proc., lyginant su 2007 metų pabaiga. Brangiausiai nuoma kainavo Bulvare – vidutiniškai nuo 800 iki 1.600 Lt/mėn už 2 kambarių butą. Kituose mikrorajonuose tokio paties buto nuoma 2008 metų pabaigoje vidutiniškai kainavo nuo 400 iki 700 Lt.



## TENDENCIJOS/POTENCIALIOS PLĖTROS GALIMYBĖS

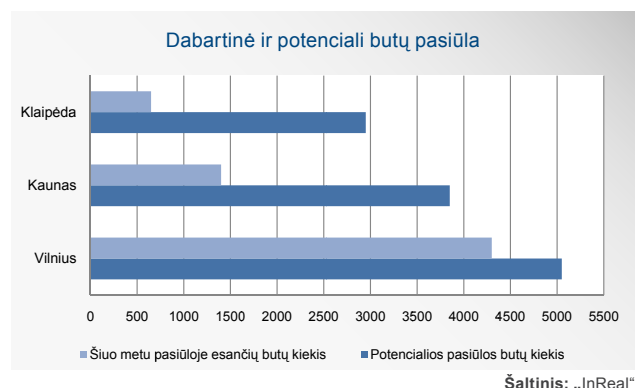
Įvertinus potencialią sustabdytų ir suplanuotų NT projektų pasiūlą, matyti, kad trijuose didžiuosiuose šalies miestuose ateityje gali atsirasti dar apie 11900 butų. Didžiausią pasiūlos potencialą turi Vilnius, tačiau Kaunas ir Klaipėda nedaug teatsilieka. Duomenys sudaryti pagal vystytojų oficialiai teikiamą informaciją apie sustabdytus, planuojamus projektus ir jau vystomų projektų papildomus statybų etapus.

Šiame grafike palyginta, kiek 2008 metų pabaigoje didžiuosiuose miestuose buvo naujos statybos butų pasiūloje ir kiek papildomai buvo parengtų projektų, laukiančių savo įgyvendinimo pradžios. Pagal to laikotarpio duomenis Klaipėdoje ir Kaune ateities plėtra kelis kartus viršijo pasiūlą. Akivaizdu, kad didžioji projektų dalis atidėta neribotam laikotarpiui (kitai tariant – geresniems laikams).

### TENDENCIJOS 2009 METAMS

Didėsimi bedarbių, mažėjančios gyventojų pajamos ir griežta paskolų išdavimo politika stipriai įtakos vartotojų pajėgumus kitais metais. Todėl paklausa išliks minimaliame lygyje, kurią nebent pagyvins NT kainų nuolaidos. Ekonomistams prognozuojant sunkius 2009 metus, tikėtina, kad butų realizacija išliks tokiaame pačiame lygyje kaip ir 2008 metais, todėl neturėtų viršyti 10 %. Rinkos pagyvėjimo galima tikėtis, jeigu atslūgs įtampa finansų rinkose ir sušvelnės bankų paskolų politika. Dėl šios priežasties

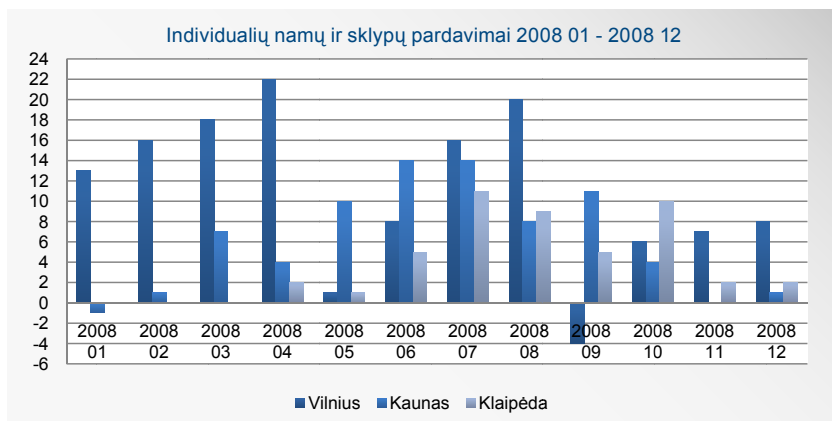
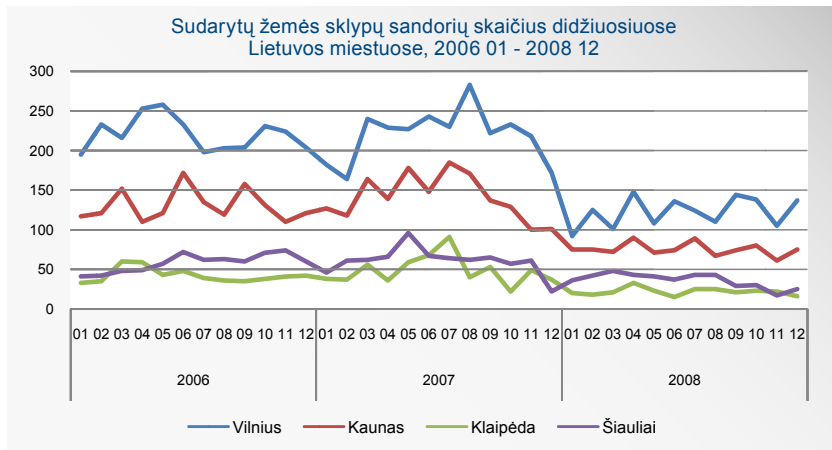
pirkėjams atsivertų palankesnės sąlygos būsto įsigijimui ir taip padidėtų paklausa. Tačiau analitikai prognozuoja, kad finansų rinkos stagnuos bent iki 2009 metų antros pusės. Tokiu atveju paklausą pagyvinti vystytojai galės tik mažindami būsto kainas – ko ir galime tikėtis ateinančių metų pirmoje pusėje. Dabartinę rinkos situaciją blogina ir tai, kad šiuo metu susidaręs neigiamas fonas ekonomikos perspektyvų ir NT kainų atžvilgiu. Todėl dalis potencialių pirkėjų linkę palaukti iki pavasario ir tikisi, kad tada būstą įsigys dar mažesnėmis kainomis.



# 2008 METŲ INDIVIDUALIŲ NAMŲ IR SKLYPŲ RINKOS APŽVALGA

Nuo 2007 metų pabaigos smarkiai sumažėjęs individualių namų ir žemės sklypų rinkos aktyvumas per praėjusius metus nesuaktyvėjo. Labiausiai žemės sklypų sandorių skaičius per 2008 metus krito Klaipėdoje – net 55 procentais. Antroje vietoje atsідūrė Kauno miestas – 47 proc., o Vilniuje ir Šiauliuose sklypų sandorių sumažėjo atitinkamai 44 ir 40 proc.

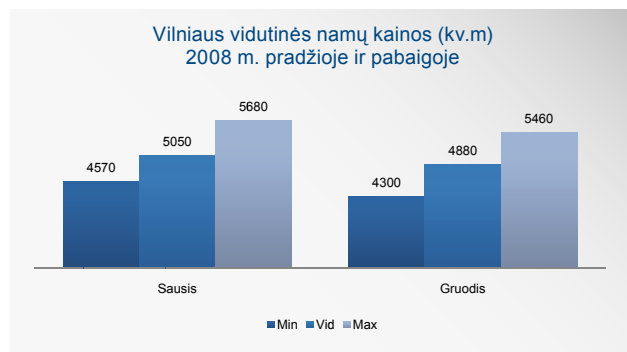
Analizuojant pirminę individualių namų bei sklypų rinką galima daryti labai paprastą išvadą – didelę pasiūlą ir labai nedaug pardavimų. Didžiausias mėnesio rezultatas pasiektas Vilniaus apskrityje, balandžio mėnesį, kai buvo parduoti 22 objektai. Tiesa, Vilniaus apskrityje rugsėjo mėnesį užfiksuotas 4 objektų „minusas“. Tikėtina, kad buvo atsisakyta rezervacijų ar nutrauktos preliminarios sutartys. Kiti didieji miestai (Kaunas ir Klaipėda) generavo tolygesnius pardavimus, tačiau visi pardavimai buvo labai nedideli.



## VILNIUS/NAMAI IR KOTEDŽAI

Metų pradžioje pirminėje rinkoje buvo apie 550 objektų, siūlomų kompleksiskai vystomuose individualių bei sublokuotų namų projektuose. Tokių projektų Vilniaus apskrityje buvo 33. Vidutinės namų kainos sausio mėnesį siekė nuo 4.570 Lt/kv.m iki 5.680 (vid. 5.050) Lt/kv.m. Kadangi šio segmento objektų kainos ne taip jautriai reaguoja į rinkos pokyčius, kaip butų rinką, namų kainos per metus sumažėjo ~4 % ir gruodį buvo nuo 4.300 Lt/kv.m iki 5.450 (vid. 4.870) Lt/kv.m.

Per metus neatsiradus naujiems projektams būsto pasiūla sumažėjo iki 430 objektų. Projektų paklausumą lėmė vidutiniškai žema kaina už visą namą su sklypu. Nepatrauklūs projektai (didelė kaina, bloga vieta, prasta statybinių medžiagų kokybė ir pan.) susidūrė su likvidumo problemomis. Dėl vis prastėjančios bendros situacijos šalies ūkyje ši tendencija turėtų tęstis ir 2009 metais.

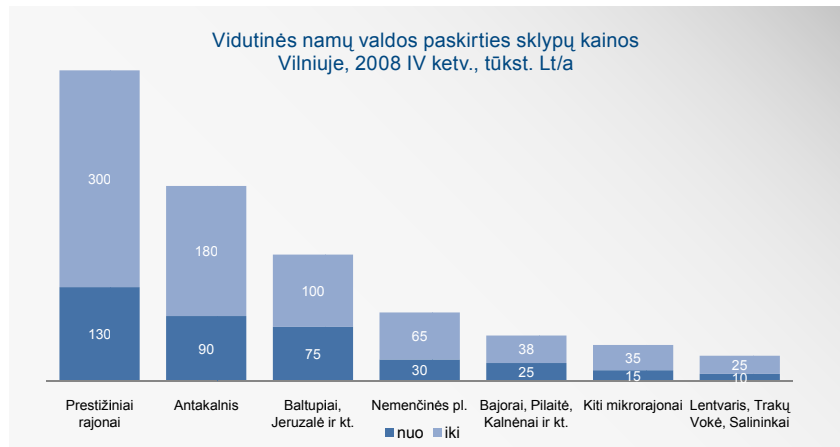


## VILNIUS/SKLYPAI

Sausio mėnesį Vilniaus apskrityje buvo vos 3 kompleksiskai vystomi sklypų masyvai. Šiuose projektuose buvo siūloma apie 300 namų valdų sklypų. Per metus šis sektorius papildė 11 naujų projektų, kurių didžiąją dalį sudarė vieno stambaus vystytojo pradėti pardavinėti sklypų masyvai. Tad metų gale keturiolikoje projektų buvo siūlomi apie 500 laisvų objektų. Vidutinės kainos gruodžio mėn. buvo apie 10.500 – 14.500 Lt/a. Tačiau tikėtina, kad kaip ir būsto rinkoje vystytojai taip pat daro nemažas nuolaidas perkantiesiems sklypus.

Antrinėje rinkoje žemės sklypų rinka aktyvumu taip pat nepasižymėjo, o parduodamų sklypų kainos koregavosi pagal bendras mažėjimo tendencijas. Praėjusių metų pabaigoje vidutinės žemės sklypų kainos, lyginant su 2007 metų pabaiga, vidutiniškai sumažėjo apie 15-20 proc., tačiau dėl mažo rinkos aktyvumo labai sudėtinga įvertinti realų kainų pokytį. Be to, kiekvieno sandorio kainą taip pat įtakoja papildomi veiksniai, tokie kaip kaimynystė, komunikacijos, detalieji planai ir pan.

Metų pabaigoje Vilniuje brangiausi namų valdos sklypai su komunikacijomis buvo Prestižiniuose miesto mikrorajonuose (Senamiestyje, Užupyje, Žvėryne). Šiose miesto teritorijose žemės

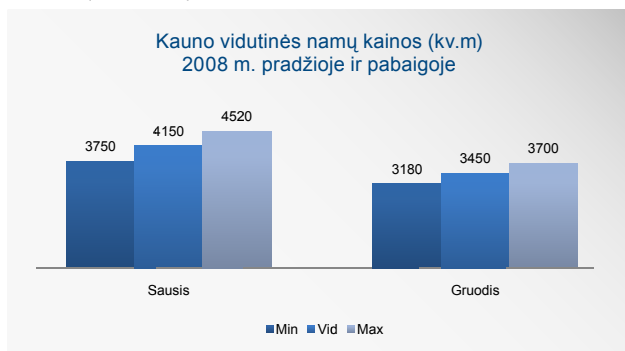


Šaltinis: „InReal“

sklypai vidutiniškai kainavo nuo 130 iki 300 tūkstančių litų, tačiau tokių sklypų pasiūla yra labai ribota. Nedaug kainomis atsiliko ir Antakalnio mikrorajonas, kur tokie sklypai kainavo nuo 90 iki 180 tūkstančių litų. Kituose rajonuose, priklausomai nuo rajono patrauklumo bei vietos mieste, sklypų kainos svyravo nuo 10 iki 80.000 Lt/a. Pigiausi sklypai išliko Lentvaryje, Trakų Vokėje, Nemenčinėje ar Salininkuose – ten tokie sklypai vidutiniškai kainavo nuo 10.000 iki 25.000 Lt/a.

## KAUNAS/NAMAI IR KOTEDŽAI

Kauno apskrityje pirminėje rinkoje metų pradžioje buvo siūloma apie 260 individualių bei sublokuotų namų vienuolikoje projektų. Vidutinės siūlomų namų kainos sausio mėnesį buvo nuo 3.750 Lt/kv.m iki 4.520 Lt/kv.m. Metų pabaigoje individualių namų ir kotedžų pasiūloje buvo apie 220 objektų, o kainos per metus sumažėjo beveik 17 % Lt/kv.m ir gruodžio mėnesį siekė 3.180 – 3.700 (vid. 3.450) Lt/kv.m.

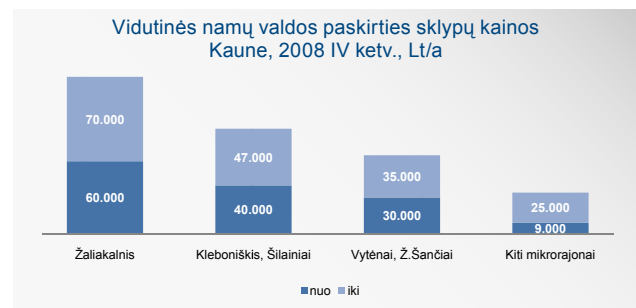


Šaltinis: „InReal“

## KAUNAS/SKLYPAI

Metų pabaigoje pirminėje rinkoje pasiūloje buvo apie 390 objektų, o vidutinės sklypų kainos 13.200 – 18.600 (vid. 15.900) Lt/a. Tačiau sklypų rinkos pasiūlos potencialas Kauno apskrityje yra milžiniškas. Jei rinkai būtų papildomai pasiūlyti jau suformuoti sklypų masyvai, pasiūla galėtų išaugti net kelis kartus ir tai netgi neįvertinus dar formuojamų sklypų masyvų. O turint omenyje paklausą, galima daryti išvadą, jog šis segmentas dar ilgai bus perpildytas.

Brangiausi sklypai namo statybai išliko Žaliakalnyje ir metų pabaigoje vidutiniškai kainavo nuo 60 iki 70 tūkst. litų už arą. Nuo 40.000 iki 47.000 Lt/a tokie sklypai kainavo Kleboniškyje ir Šilainiuose, kiek mažiau – 30-50 tūkst. litų už arą – Vytėnuose ir Žemusiuose Šančiuose. Kituose mikrorajonuose daugumos sklypų vidutinė kaina neviršijo 25.000 Lt/a.



Šaltinis: „InReal“





## KLAIPĖDA/NAMAI IR KOTEDŽAI

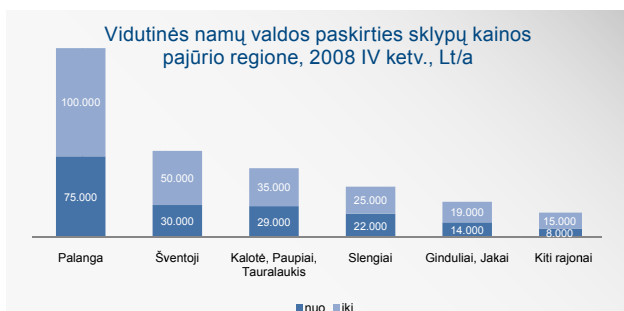
Pagal turimus duomenis, pirminėje rinkoje metų pabaigoje pasiūloje buvo 180 objektų. Per metus kainos koreagavosi nežymiai ir gruodžio mėnesį siekė 3.700 – 4.580 (vid. 4.020) Lt/kv.m. Tiesa, vystytojai paskutiniu metu linkę taikyti nemažas nuolaidas jų parduodamiems objektams, todėl dabartinėms kainos reikėtų taikyti ~10 % nuolaidą. Paklausa visus metus išliko minimali, todėl 2009 metais mažėjančių kainų tendencija neturėtų aplenkti ir šio NT segmento.

## KLAIPĖDA/SKLYPAI

Gruodžio mėnesį pasiūloje – 450 objektų, vidutinės sklypų kainos: 13.500 – 16.200 (14.600) Lt/a. Kaip ir Kauno apskrities atveju, segmento potencialas didelis - laisvų žemės sklypų, tinkamų formuoti namų valdos sklypų masyvus, yra gerokai daugiau nei reali jų paklausa. Todėl daugeliui sklypų masyvų galima prognozuoti dar sunkesnius laikus 2009 metais bei tolesnį kainų kritimą.

Brangiausi sklypai (neskaitant Neringos miesto) 2008 m. pabaigoje buvo Palangos mieste, ten namo statybai tinkami sklypai su komunikacijomis kainavo 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 kainavo nuo 29 iki 35 tūkst. litų už arą. Slengiuose už namų valdos paskirties sklypą su komunikacijomis gruodžio mėn. pabaigoje reikėjo mokėti nuo 22.000 iki 25.000 Lt/a, Ginduliuose bei Jakuose – 14.000 – 19.000 Lt/a. Kituose rajonuose vidutinės sklypų kainos pateko į 8.000 – 15.000 Lt/a ribas.

Kaip ir kituose miestuose, prekyba žemės ūkio paskirties sklypais pajūryje taip pat sustojusi. Tokių sklypų kainos taip pat mažesnės, o pasiūlos kainose jaučiasi mažėjimo tendencija.



## ŠIAULIAI

Analizuojant Šiaulių regiono sklypų rinką pastebėta, kad trečiąjį metų ketvirtį jautėsi kainų mažėjimo tendencija, tačiau dėl smarkiai kritusio sudaromų sandorių skaičiaus realų rinkos kainų pokytį įvertinti sudėtinga. Prašoma kaina už žemės sklypą, lyginant su praėjusių metų pabaiga, Šiauliuose ir Šiaulių rajone yra sumažėjusi vidutiniškai 20-25 proc.

Brangiausi sklypai praėjusiu metų pabaigoje, kainuojantys nuo 20.000 iki 25.000 Lt/a, buvo Žaliukuose. Kiek mažiau – nuo 10.000 iki 19.000 Lt/a – Ginkūnuose bei Verduliukuose. Didžiausi kainų skirtumai tarp pigiausių ir brangiausių sklypų buvo Bubiuose, ten namo statybai tinkamų sklypų kainos buvo nuo 7.000 iki 20.000 Lt už arą.

