

in real

**EKONOMIKOS IR NT
RINKOS APŽVALGA
2014 III KETVIRTIS**



RAIDLA LEJINS & NORCOUS

TURINYS

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SANTRAUKA | 3 |
| LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA | 4 |
| BŪSTO RINKOS APŽVALGA | 6 |
| Būsto rinka Vilniuje | 6 |
| Būsto rinka Kaune..... | 9 |
| Būsto rinka Klaipėdoje | 11 |
| Būsto rinka Palangoje ir Neringoje..... | 12 |
| VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA | 13 |
| PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA | 17 |
| LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA | 19 |
| PRELIMINARŪS SUSITARIMAI DĖL NT: NUO DŽENTELMENIŠKO KETINIMŲ PROTOKOLO IKI PRIVERSTINAI VYKDOMOS SUTARTIES | 21 |
| AUTORIAI | 24 |
| APIE ĮMONES / KONTAKTAI..... | 25 |

SANTRAUKA

Būsto rinkoje trečiąjį ketvirtį sandorių augimas išsivėpė ir panašų, jog kuriam laikui pasiektos paklausos lubos. Trečiąjį ketvirtį buvo sudaryti 7.549 butų sandoriai, o tai yra 0,7 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Individualių namų sandorių augimas siekė 3,2 proc. (3.382 sandoriai). Nepaisant to, nekilnojamojo turto vystytojai nemažina tempų, todėl rinkoje, ypač sostinėje, formuojasi vis ryškesnis pasiūlos ir paklausos disbalansas.

Vilniuje neparduotų butų (laisvų ir rezervuotų) skaičius siekia beveik 4000, t. y. rekordinis neparduotų butų skaičius. Visgi, pardavimo statistika rodo, jog dabar esamą pasiūlą pavyktų išparduoti per vidutiniškai 1,37 metų laikotarpį, o tai visai neprastas rodiklis. Deja, kol kas tendencijos rodo šio rodiklio prastėjimą, tad atitinkamai tai reiškia artėjančius iššūkius ir didesnę konkurenciją NT vystytojams. Jei šis rodiklis peržengs 2 reikšmę, gali daugėti NT kainų mažinimo atvejų. Paprastai, kol šis rodiklis siekia apie 1,5, rinkoje kainos yra stabilios. Be to, daug kas priklauso ir nuo vystytojų patirties. Kadangi naujų butų pardavimo statistika rodo, jog rinkos senbuviai savo projektus parduoda maždaug dvigubai greičiau nei naujokai, galima daryti prielaidą, jog artimiausiu metu mažiau patyrusiems NT vystytojams bus sunkiau konkuruoti. Labiausiai konkurencija turėtų pasireikšti ekonominės klasės segmente, kuriame sandorių skaičius sparčiai sumažėjo nuo rekordinių 719 butų, parduotų pirmąjį 2014 metų ketvirtį, iki 210 parduotų butų trečiąjį šių metų ketvirtį. Tuo tarpu aukštesnės klasės butų pardavimai išliko stabilūs, lyginant su pirmuoju 2014 metų ketvirčiu, ir netgi išaugo 10,1 proc. lyginant su atitinkamu 2013 metų ketvirčiu. Ekonominės klasės pirkėjus greičiausiai sugrąžintų sumažėjusi geopolitinė įtampa bei su tuo susijusios rizikos, nes šiame segmente daug sandorių sudaroma skolintomis lėšomis ir pirkėjai yra itin jautrūs įvairiems išoriniams poveikiams.

Nepaisant augančios naujų butų pasiūlos, kainos pirminėje rinkoje nemažėja, nes rinkos likvidumas išlieka gana aukštas. Bendras vidutinis naujų butų kainų lygis Vilniuje ketvirčio pabaigoje siekė apie 5.460 Lt/kv. m ir per pastaruosius metus išaugo apie 9 proc. Kaune bendras naujų butų pasiūlos kainų lygis per metus paaugo apie 4 proc. ir siekė 3.850 Lt/ kv. m. Klaipėdoje naujos statybos butų vidutinė kaina ketvirčio pabaigoje siekė apie 4.290 Lt/ kv. m – 2 proc. daugiau nei

prieš metus. Didžiausias naujos statybos butų pasiūlos kainų augimas užfiksuotas Palangoje, kur per metus kainos vidutiniškai augo 13 proc. ir trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė apie 5.840 Lt/ kv. m.

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje buvo užfiksuoti 6.867 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 25,8 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. 2013 metais buvusių žemės sklypų registruotų sandorių apimčių artimiausiu metu veikiausiai nepavyks pasiekti, nes dėl sudėtingų žemės ūkio paskirties sklypų, kurie sudaro daugumą visų sklypų sandorių, įsigijimo procedūrų kur kas populiarensnė tapo ilgalaikės nuomos alternatyva. Tuo tarpu gyvenamosios paskirties žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai pademonstravo įspūdingą augimą: Vilniaus, Kauno, Klaipėdos rajonuose šio segmento metinis žemės sklypų sandorių augimas atitinkamai siekė 51, 50 ir 37 proc. Tai rodo augantį gyventojų norą įsikurti individualioje erdvėje periferinėse didmiesčių zonose.

Komeracinio turto rinkoje, tiek verslo, tiek prekybos ar logistikos centrų segmentuose, toliau augo paklausa, mažėjo vakansijos. Tiesa, nuomos kainos išliko stabilios. Labiausiai tą nulėmė naujai vystomi projektai, kurie didina konkurenciją tarp nuomotojų ir atsveria galimą nuomos kainų augimą. Logistikos centrų segmente papildomai reikėtų paminėti Rusijos įvestus prekybos suvaržymus, kurie labiausiai palietė būtent šį segmentą, tačiau panašu, kad neigiamų padarinių nesukėlė. paklausa.

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

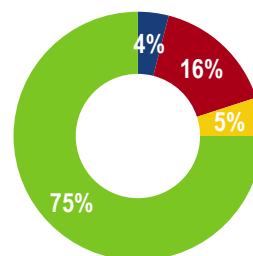
Trečiąjį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugspjūčio pradžioje Rusija daliai valstybių įvedė žemės ūkio ir maisto produktų sankcijas, kurios, Europos Komisijos teigimu, skaudžiausiai atsilieps būtent Lietuvai. Į tokią žinią atitinkamai reagavo Lietuvoje veikiantys bankai, vienas po kito sumažindami Lietuvos BVP prognozes 2014 bei 2015 metams – manoma, jog Rusijos įvestas embargas nuo Lietuvos BVP gali „nurėžti“ bent 0,5 proc. šiemet, o kitąmet – apie 1 proc. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog nors ir Rusija yra pagrindinė Lietuvos eksporto partnerė, įvestos sankcijos turi įtakos tik apie 4 proc. šalies eksporto, kurio didesnę dalį sudaro reeksportas. Tai reiškia, jog susidariusi situacija bus skausminga tam tikriems sektoriams (į Rusiją savo veiklą orientavusiems pervežėjams, gėrimų, pieno ir mėsos produktų gamintojams), tačiau bendras šalies ūkis bus paveiktas ne taip stipriai.

Susirūpinimą kelia ne tik situacija Europos rytuose, tačiau ir vakaruose – ekonominis atsigavimas euro zonoje išlieka trapus. Aukštas nedarbas ir pavojingai žemas infliacijos lygis euro zonoje, narių ekonomikų skirtingi vystymosi tempai bei silpnas skolinimosi augimas kelia rimtų rūpesčių, kuriuos Europos centrinis bankas (ECB) siekia spręsti taikydamas papildomas ekonomikos skatinimo priemones – rugsėjį bazinį palūkanų norma buvo sumažinta iki kaip niekada žemo 0,05 proc. lygio, o spalį ketinama pradėti naują vertybinių popierių supirkimo programą. Rugsėjį metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliui pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms vykdyti įsipareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydincio taupymo spiralė. ECB tikisi, jog įvairiapusis skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

Išorinė aplinka Lietuvai yra kelianti nemažai rūpesčių, tačiau kol kas šalies ūkis išlaiko tvarų augimą. Lietuvos metinis BVP augimas antrąjį metų ketvirtį siekė 3,1 proc. ir

buvo vienas didžiausių Europos sąjungoje. Šalies viešieji finansai yra geros būklės, išlaikomas nedidelis einamosios sąskaitos deficitas, o nuo kitų metų įsivedus eurą tikimasi aktyvesnių tiesioginių investicijų srautų į Lietuvą. Euro įvedimas Lietuvos vartotojų sutinkamas nevienareikšmiškai – dalis jų, tikėdamiesi kainų augimo, suskubo daugiau išlaidauti, kita dalis atvirkščiai – linkę daugiau taupyti baimindamiesi neigiamų su valiutos pasikeitimu siejamų pasekmių. Gerėjantys darbo užmokesčio ir nedarbo lygio rodikliai Lietuvoje yra lydimi augančio vidaus vartojimo, kuris dabartiniame geopolitiniame kontekste dalinai kompensuoja sulėtėjusį eksporto augimą.

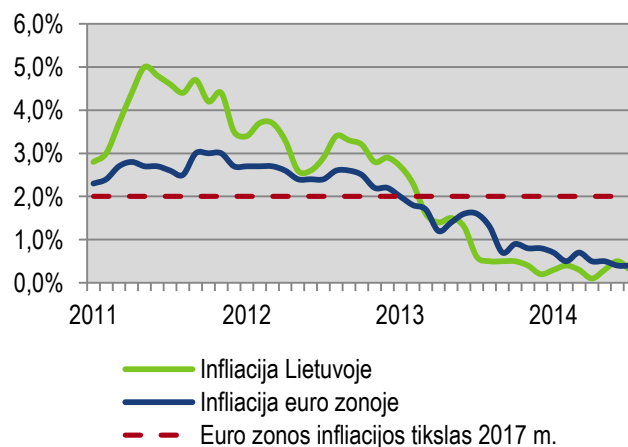
Prekių eksporto pasiskirstymas Lietuvoje 2013 m. (proc.)



- Draudimuose minimų prekių eksportas į Rusiją
- Kitų prekių eksportas į Rusiją
- Draudimuose minimų prekių eksportas į kitas valstybes
- Kitų prekių eksportas į kitas valstybes

Šaltinis: Versli Lietuva

Infliacijos Lietuvoje ir euro zonoje metiniai pokyčiai (proc.)

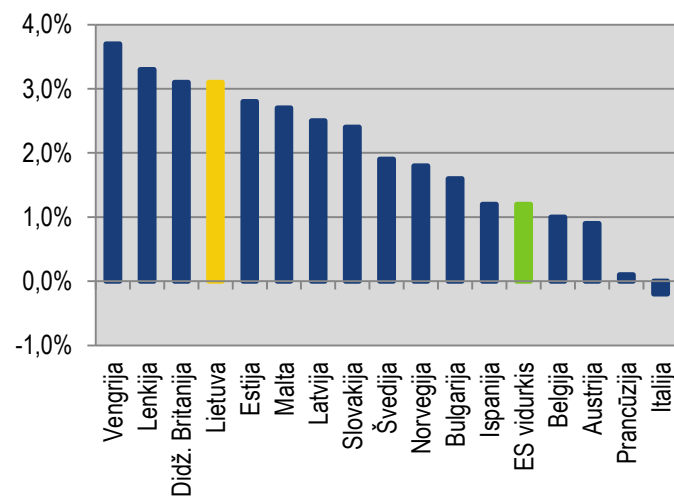


Šaltinis: Eurostat

Apie Lietuvos ekonomikos ateityje laukiančius iššūkius signalizuoja prastėjantys lūkesčių rodikliai. Vartotojų lūkesčiai per trečiąjį 2014 metų ketvirtį gerokai suprastėjo ir tą

būtų galima paaiškinti nerimu dėl nesilpstančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto bei dalį vartotojų neraminančių permainų susijusių su euro įvedimu. Ekonominių vertinimų rodiklis, indikuojantis apie šalies pramonės, prekybos, paslaugų ir statybos sektorių atstovų lūkesčius, taip pat suprastėjo lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu. Tuo tarpu statybų sektoriaus lūkesčiai atskirai, atsižvelgiant į segmento sezoniškumą, išliko sąlyginai geri – statybų sektoriaus atstovai ateities perspektyvą vertina gerokai palankiau nei prieš metus. Tokie rodiklio parodymai yra adekvatūs šiais metais regimam atsigavimui nekilnojamo turto rinkoje, o statybininkų optimizmą didina ir vis labiau įsibėgėjanti daugiabučių renovacija – bendra valstybės ir ES parama daugiabučių modernizacijai 2015 m. turėtų siekti beveik 260 mln. Lt, o tai – apie 13 proc. daugiau nei numatyta 2014 metais.

2014 m. II ketvirčio metinis BVP augimas (proc.)



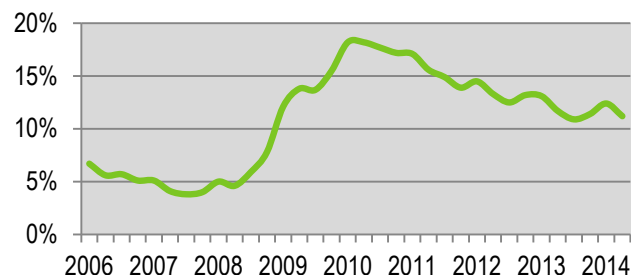
Šaltinis: „Eurostat“

Bankai ir toliau suteikia galimybes pigiai skolintis, tačiau kreditavimas Lietuvoje išlieka nuosaikus. Vis gerėjanti vartotojų ir bendrovių finansinė padėtis suteikia galimybes investicijas finansuoti iš nuosavų lėšų, o geopolitinė situacija regione taip pat veikia kaip naujų paskolų išdavimą slopinantis veiksnys – dalis įmonių persvarsto arba atideda investicinius projektus, o gyventojai susilaiko nuo ilgalaikių įsipareigojimų.

Situacija išlieka palanki būsto rinkos augimui ilgesniuojų laikotarpiu, tačiau yra ir aktyvumą sektoriuje slopinančių veiksnių. Žemos palūkanų normos, nuosaikiai gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei euro įvedimo faktorius išlieka vienos esminių priežasčių, skatinančios įsigijimus NT rinkoje.

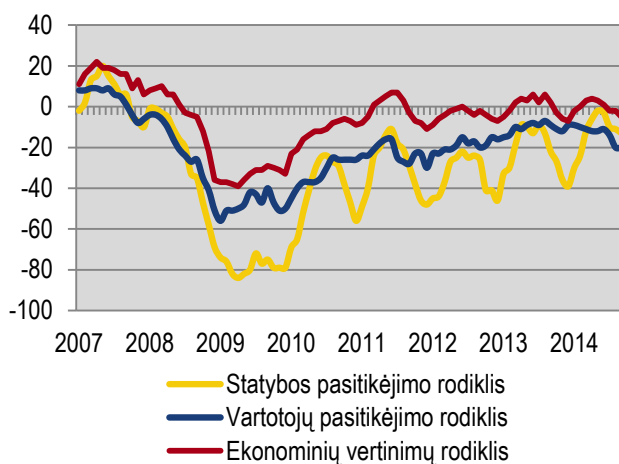
Visgi neramumai rytų regione ir stringantis vakarų Europos atsigavimas lėmė, jog gyventojų lūkesčiai per trečiąjį šių metų ketvirtį suprastėjo, o tai atsiliepė ir būsto rinkai – sandorių skaičiaus augimas stabtelėjo. Gerokai optimistiškiau ateitį vertiną nekilnojamojo turto vystytojai, kurie nesiliauja didinę būsto pasiūlą, sudarydami sąlygas formuotiis perteklinei būsto pasiūlai.

Nedarbo lygis Lietuvoje (proc)



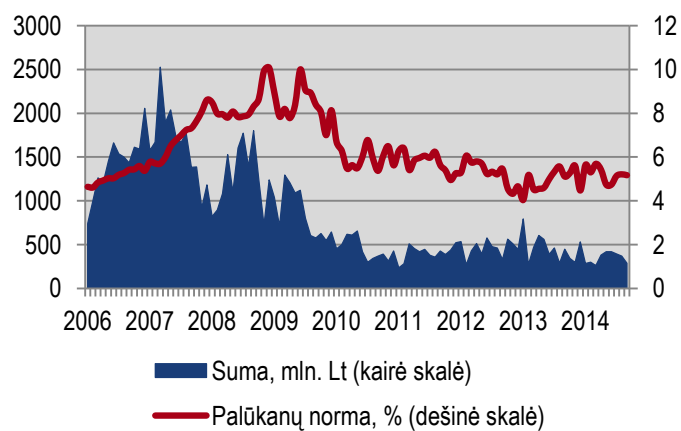
Šaltinis: Statistikos departamentas

Statybos, vartotojų lūkesčių ir ekonominių vertinimų rodikliai



Šaltinis: Statistikos departamentas

Naujos paskolos įmonėms ir namų ūkiams



Šaltinis: Lietuvos bankas

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

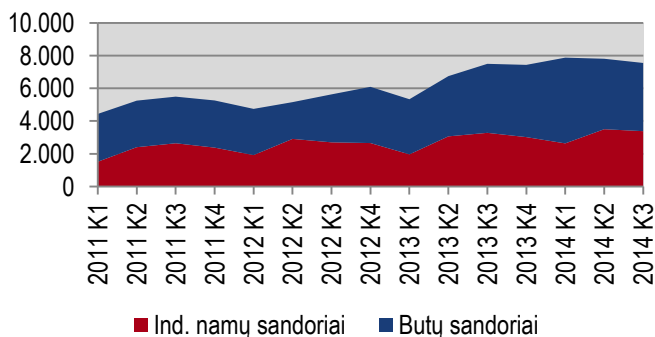
2014 metais būsto rinka Lietuvoje toliau augo. Gerėjanti gyventojų ekonominė padėtis, optimistinis ateities vertinimas bei kiti veiksniai didino pardavimų skaičių, kuris buvo lydimas sparčiai augančios naujos butų pasiūlos. Visgi panašu, jog trečiajame ketvirtyje buvo pradėta „remtis“ į būsto paklausos lubas – jų sandorių skaičiaus augimas gerokai sulėtėjo. Nepaisant to, nekilnojamojo turto vystytojai nemažina tempu, todėl rinkoje formuojasi vis ryškesnis pasiūlos ir paklausos disbalansas.

Per trečiąjį šių metų ketvirtį Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo pradėti įgyvendinti 25 daugiabučių projektai, o juose įrengta apie 1.570 naujų butų – apie 29 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Didžiausia naujų butų dalis, siekianti net apie 94 proc., buvo pasiūlyta sostinėje.

VĮ „Registru centras“ duomenimis, trečiąjį 2014 m. ketvirtį butų sandorių skaičiaus augimas Lietuvoje stabtelėjo – siekė 7.549 sandorius, o tai yra 0,7 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Palyginimui, pirmasis ir antrasis metų ketvirčiai šiemet užfiksavo atitinkamai 47,7 ir 15,7 proc. butų sandorių augimą.

Individualių namų segmente per trečiąjį 2014 metų ketvirtį buvo įvykdyti 3.382 sandoriai – 3,2 proc. daugiau, nei atitinkamu laikotarpiu ankstesniais metais. Tendencijos panašios į butų rinką – trečiasis metų ketvirtis fiksavo mažiausią metinį sandorių skaičiaus augimą, kai pirmajame ir antrajame šių metų ketvirčiuose individualių namų sandorių daugėjo 34,2 ir 14,3 proc. lyginant su atitinkamais 2013 metų ketvirčiais.

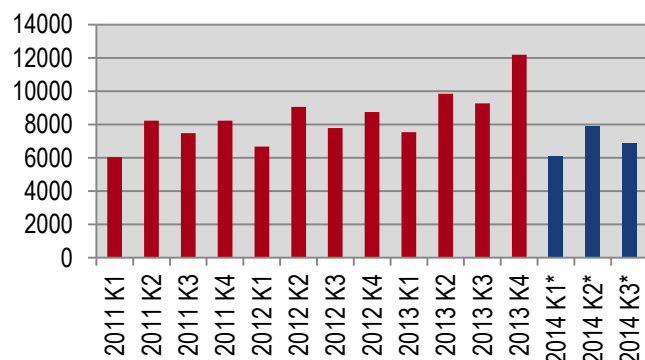
Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Nuo 2014 metų sausio 1 d. bei gegužės 1 d. sugriežtėjęs žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas atsiliepė žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių apimtims. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje buvo užfiksuoti 6.867 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 25,8 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. 2013 metais buvusių žemės sklypų registruotų sandorių apimčių artimiausiu metu veikiausiai nebus pasiekta, nes dėl sudėtingų įsigijimo procedūrų kur kas populiareesnė tapo ilgalaikės nuomos alternatyva.

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



*Žemės sklypų sandorių skaičius įsigaliojus naujam žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymui

Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Būsto rinka Vilniuje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį 2014 m. ketvirtį Vilniuje buvo įvykdyta 28,2 proc. visų Lietuvoje užfiksuotų butų pirkimo-pardavimo sandorių. Iš viso per minėtąjį laikotarpį sostinėje jų buvo sudaryta 2.132 – 1,6 proc. mažiau nei per trečiąjį praėjusių metų ketvirtį. Nepaisant to, butų sandorių skaičius per pirmus tris 2014 m. ketvirčius buvo 17 proc. didesnis nei atitinkamu 2013 m. laikotarpiu.

Paskutiniojo ketvirčio pirkimo-pardavimo sandorių statistika signalizuoja apie būsto pardavimų stabilizaciją. Naujos statybos rinkoje formuojasi gerokai ryškesnės tendencijos – per trečiąjį šių metų ketvirtį Vilniuje buvo parduoti 537 nauji butai ir tai yra apie 22 proc. mažiau nei per atitinkamą ketvirtį pernai. Bendros pirmų trijų ketvirčių naujos statybos butų pardavimo apimtys vis dar išlieka apie 40 proc. didesnės lyginant su 2013 m. atitinkamu laikotarpiu, tačiau tokia trečiojo ketvirčio pardavimų statistika leidžia daryti prielaidą apie galimai pasiektas paklausos naujam būstui ribas bei ribotas galimybes toliau augti jų pardavimams artimiausiu metu.

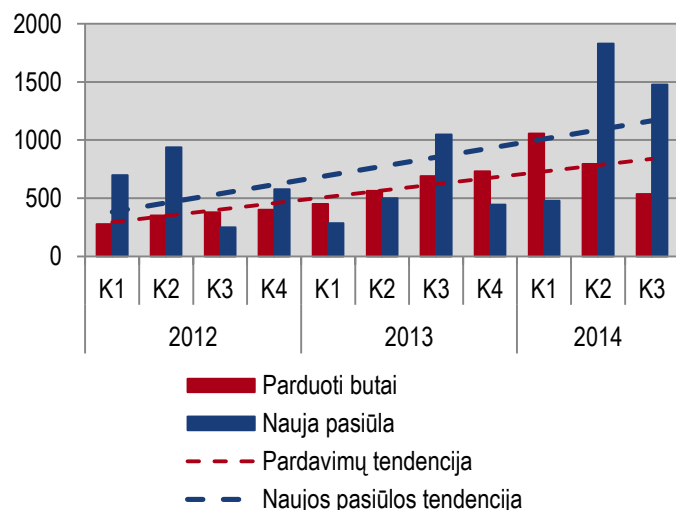
Naujų butų pardavimai stabilizavosi, tačiau jų pasiūla per ketvirtį ženkliai išaugo, sudarydama sąlygas pirminėje rinkoje formuotis vis akivaizdesnėms paklausos-pasiūlos „žirklėms“. Per trečiąjį 2014 m. ketvirtį sostinėje buvo pradėtas 21 daugiabučių projektas, kurie pasiūlė rinkai apie 1.480 naujų butų – 41 proc. daugiau nei atininkamu laikotarpiu praėjusiais metais. Toks akivaizdus skirtumas tarp naujų butų pardavimų ir jų pasiūlos liudija apie perteklinės pasiūlos susiformavimą, o kartu ir aštresiančią konkurenciją tarp naujų daugiabučių vystytojų kovoje dėl būsto pirkėjų.

Naujų butų paklausą viršijanti pasiūla vis labiau apunkina galimybes NT vystytojams realizuoti savo statomus projektus – per trečiąjį šių metų ketvirtį neparduotų naujų butų (laisvų ir rezervuotų) skaičius Vilniuje išaugo beveik 29 proc. – iki 3.960. Maždaug ketvirtadalis jų buvo jau baigtuose statyti daugiabučių projektuose, o likusieji – dar tik statomuose.

Ženkliai per trečiąjį ketvirtį išaugusi būsto pasiūla reikšmingai paveikė ir naujos statybos butų rinkos likvidumą – per trečiąjį ketvirtį rodiklis išaugo nuo 0,94 iki 1,27. Tai reiškia, jog visi ketvirčio pabaigoje pasiūloje buvę nauji butai būtų išpirkti per maždaug 15 mėn. laikotarpį.

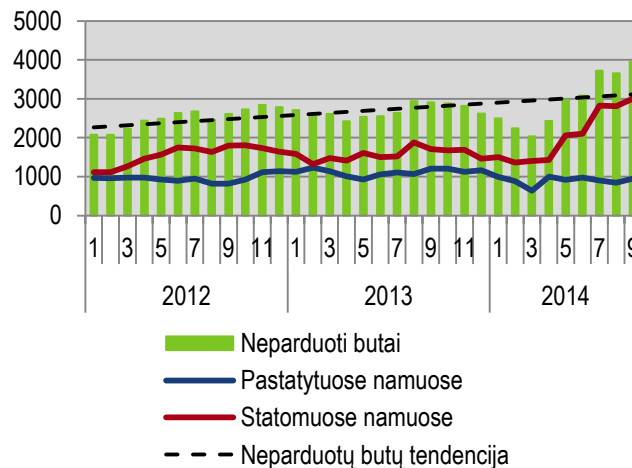
2014 m. trečiąjį ketvirtį Vilniuje populiariausi buvo vidutinės klasės nauji butai – šio segmento dalis tarp visų pardavimų siekė 57 proc. 39 proc. pardavimų sostinės pirminėje rinkoje sudarė ekonominės klasės, o likusius 4 proc. – prestižinės klasės butai.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



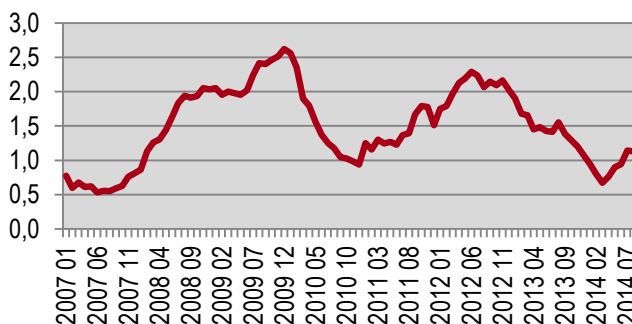
Šaltinis: „Inreal“

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



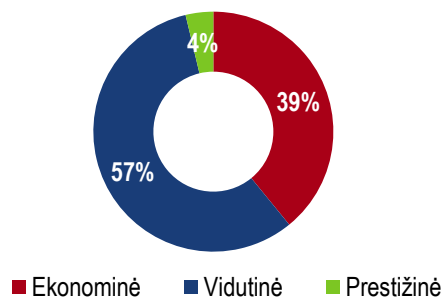
Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



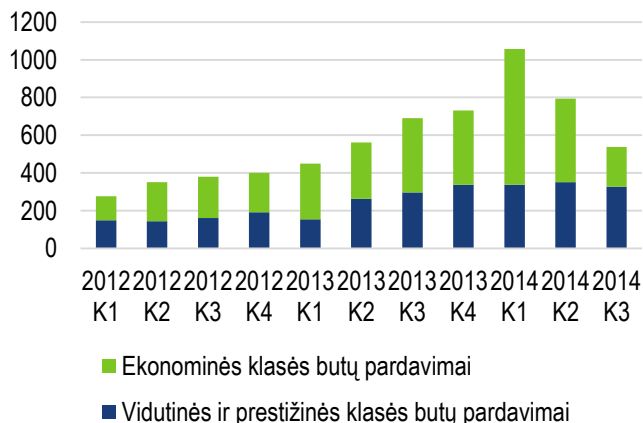
Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų pardavimų pasiskirstymas pagal segmentus signalizuoja apie besikeičiančią pirminės rinkos struktūrą sostinėje – tiek pirmąjį, tiek antrąjį 2014 metų ketvirtį populiariausi buvo ekonominės klasės butai, sudarę atitinkamai 68 ir 63 proc. visų pardavimų, tačiau trečiajame ketvirtyje daugiausiai parduota vidutinės klasės butų. Tokie rodikliai užfiksuoti dėl to, jog vidutinės klasės butų pardavimai išliko stabilūs, tuo tarpu ekonominės klasės – stipriai sumažėjo, taip patvirtindami savo kaip rizikingiausio

segmento reputaciją. Ekonominės klasės pirkėjus greičiausiai sugražintų sumažėjusi geopolitinė įtampa bei su tuo susijusios rizikos.

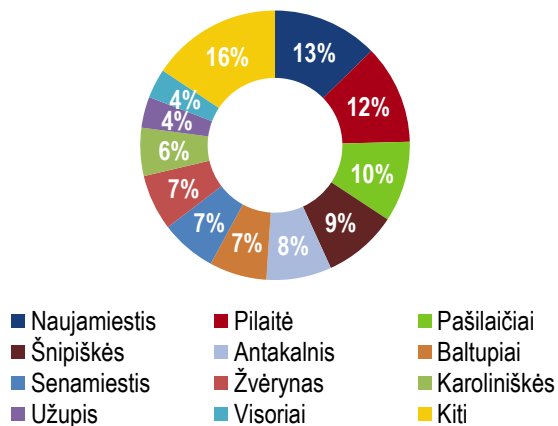
Nepaisant augančios naujų butų pasiūlos, kainos pirminėje rinkoje nemažėja. Bendras vidutinis naujų butų kainų lygis Vilniuje ketvirčio pabaigoje siekė apie 5.460 Lt/kv. m ir per pastaruosius metus išaugo apie 9 proc. Rugsėjo mėn. pabaigoje ekonominės klasės butus Vilniuje buvo siūloma įsigyti maždaug 4 proc. brangiau nei prieš metus – už vidutinę 4.380 Lt/ kv. m kainą. Vidutinės klasės naujų butų kaina paaugo 7-8 proc. – iki 5.880 Lt/ kv. m. Prestižinės klasės būsto pasiūlos kainos per pastaruosius metus praktiškai liko nepakitusios – apie 8.640 Lt/ kv. m. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, jog bendras kainų lygis Vilniuje nuo metų pradžios išaugo ženkliau, nei pavienėse klasėse. To priežastis – mažėjanti ekonominės klasės butų dalis naujų butų pasiūloje.

Naujų butų pardavimai pagal klases, 2012-2014 K3



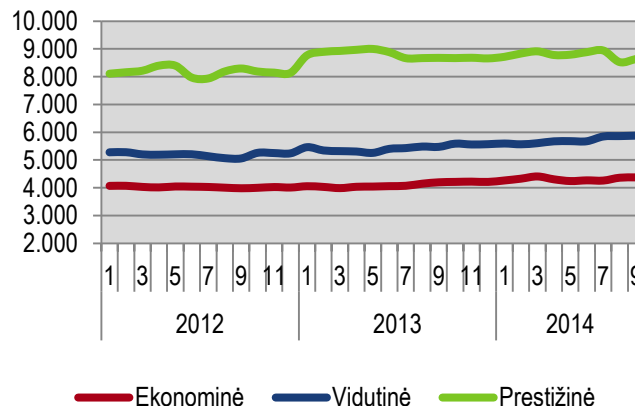
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal mikrorajonus (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

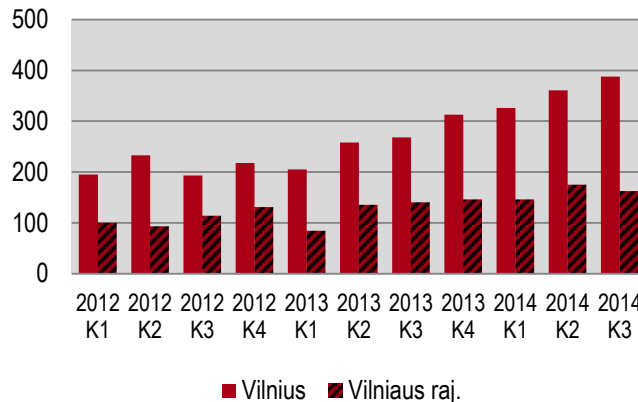
Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus individualių namų segmente tęsėsi 2013 m. pradžioje prasidėjęs sandorių skaičiaus augimas. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį šių metų ketvirtį Vilniaus mieste buvo įvykdyti 388 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – apie 45 proc. daugiau negu atitinkamu laikotarpiu pernai. Individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių augimas buvo matomas ir Vilniaus rajone, kur per trečiąjį ketvirtį buvo įvykdyti 162 sandoriai – apie 16 proc. daugiau nei prieš metus.

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

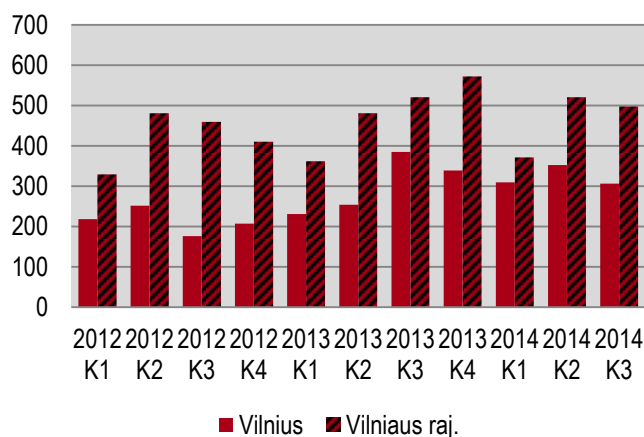


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

VĮ „Registru centras“ duomenimis, žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių apimtys Vilniuje ir rajone mažėjo. Sostinėje sandorių skaičius per trečiąjį metų ketvirtį siekė 306, o rajone – 497. Lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, sandorių Vilniuje buvo užfiksuota 20,5 proc. mažiau, o Vilniaus rajone sandorių skaičius susitraukė 4,4 proc. Toks akivaizdus pokytis sostinės rinkoje paaiškinamas ženkliai mažesniu komercinės bei pramoninės paskirties

žemės sklypų sandorių skaičiumi, kurių dalis visuose sandoriuose sumažėjo nuo 34 iki 8 proc. Tuo tarpu gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypų sandorių apimtys per metus pakito nežymiai – atitinkamai sumažėjo apie 3 proc. ir augo 6 proc. Gyvenamosios paskirties sklypų sandorių dalis šių metų trečiąjį ketvirtį sostinėje siekė apie 40 proc., o žemės ūkio – 46 proc. Vilniaus rajone trečiąjį ketvirtį, lyginat su atitinkamu laikotarpiu pernai metais, gyvenamosios paskirties sklypų sandorių skaičius išaugo beveik 51 proc., tačiau žemės ūkio paskirties sklypų sandorių sumažėjo apie 17 proc. Kadangi gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai sudarė atitinkamai apie 27 ir 54 proc. visų per trečiąjį ketvirtį rajone įvykdytų sandorių, tai bendra sandorių tendencija išliko neigiama.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Būsto rinka Kaune

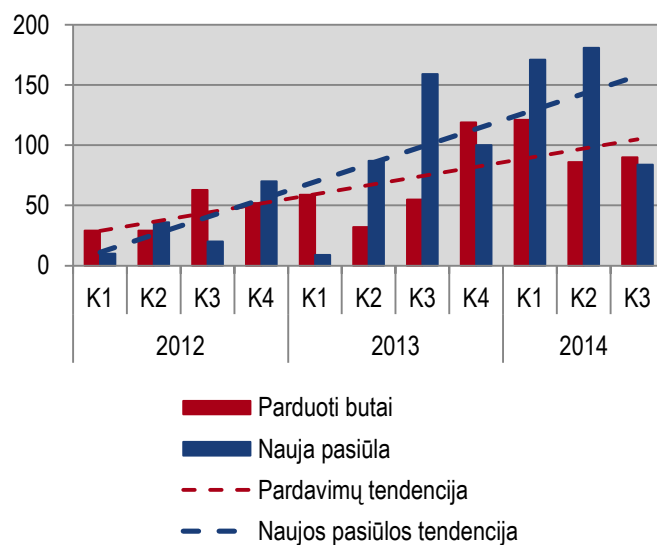
VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Kaune per trečiąjį 2014 m. ketvirtį buvo sudaryti 1.118 butų pirkimo-pardavimo sandorių – apie 12 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu ankstesniais metais. Iš viso per tris pirmus šių metų ketvirčius Kaune buvo matomas 26 proc. sandorių skaičiaus augimas lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu.

Kauno pirminėje rinkoje naujų butų pardavimai ženkliai išaugo – per trečiąjį ketvirtį parduota 90 naujų butų, o tai buvo 63,6 proc. daugiau nei pernai atitinkamu laikotarpiu ir beveik tiek pat, kiek ankstesnį ketvirtį.

Trečiąjį ketvirtį naujos statybos butų pasiūlos augimo tempai Kaune sulėtėjo ir rinkai buvo pasiūlyta beveik tiek pat naujų

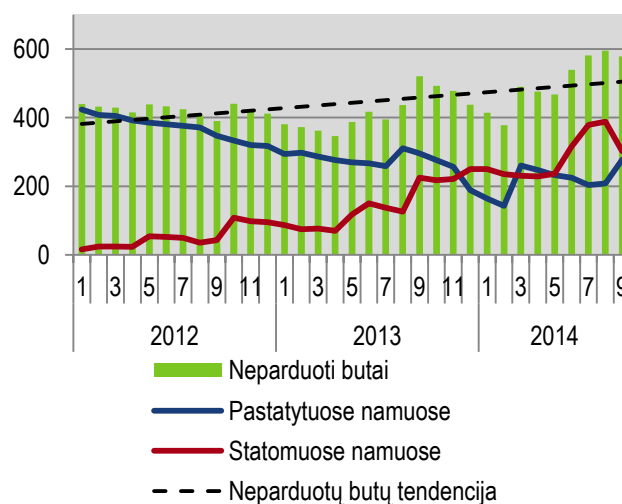
butų, kiek ir jų buvo parduota – 84, o iš viso buvo įgyvendinti 3 nauji daugiabučių projektai. Nepaisant trečiąjį ketvirtį buvusios butų pasiūlos ir pardavimų pusiausvyros, Kaune taip pat matoma besiformuojančios perteklinės pasiūlos požymių – nuo metų pradžios pirminėje butų rinkoje atsiradusių naujų butų yra apie 47 proc. daugiau nei per tą patį laikotarpį parduotų. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 580 neparduotų butų. Palyginimui, prieš metus neparduotų naujų butų skaičius buvo apie 11 proc. mažesnis, t. y. apie 440 butų.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

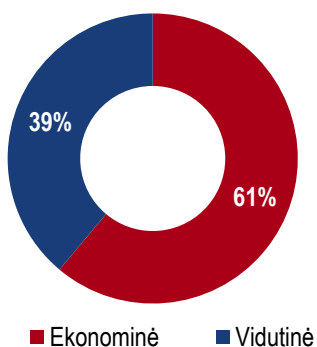
Ekonominės klasės nauji butai išliko populiariausi Kaune. Jų dalis tarp visų mieste per trečiąjį 2014 m. ketvirtį parduotų

naujų butų sudarė apie 61 proc., o likusi 39 proc. pardavimų dalis teko vidutinės klasės butams.

Ketvirčio pabaigoje Kaune už ekonominės klasės naują butą buvo vidutiniškai prašoma 3.550 Lt/ kv. m, o tai – apie 14 proc. daugiau nei prieš metus. Vidutinės klasės segmentui priklausančių naujų butų kainos per tą patį laikotarpį paaugo apie 1 proc., t. y. iki 4.570 Lt/ kv. m. Atkreiptinas dėmesys, jog Kaune per 2014 m. stipriai išaugo naujų ekonominės klasės butų pasiūla, o vidutinės klasės – beveik nepakito. Dėl šios priežasties bendras naujų butų pasiūlos kainų lygis paaugo ne taip stipriai, kaip atskirose klasėse – apie 4 proc. ir siekė 3.850 Lt/ kv. m.

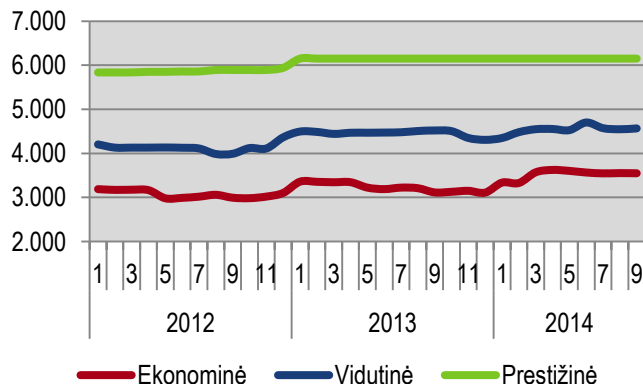
VĮ „Registru centras“ duomenimis, individualių namų pardavimai Kauno mieste per trečiąjį 2014 m. ketvirtį siekė 177 – apie 10 proc. daugiau nei ankstesnių metų atitinkamu laikotarpiu. Kauno rajone individualių namų pardavimų apimtys augo kiek stipriau – atitinkamai apie 14 proc. ir siekė 262.

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



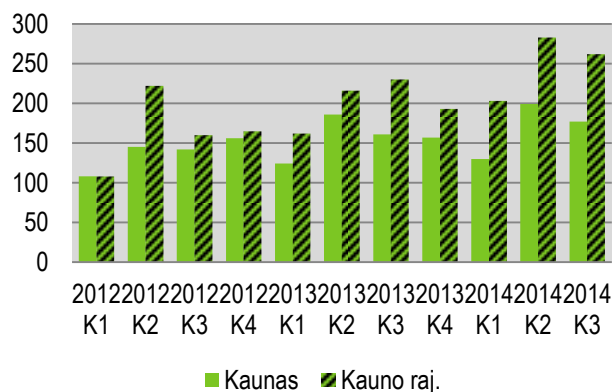
Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: „Inreal“

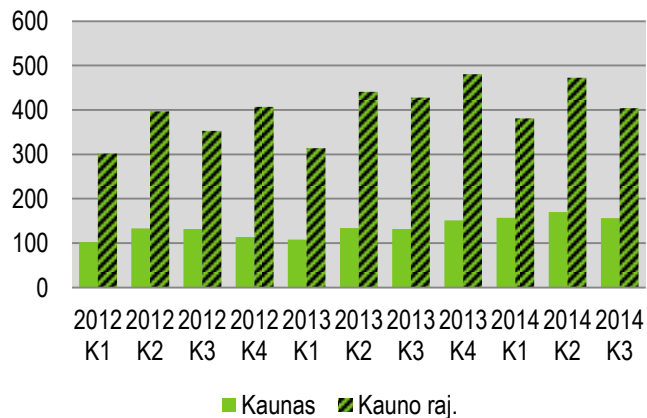
Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį metų ketvirtį Kauno mieste buvo įvykdyti 156 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 18,2 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Pokytį lėmė gyvenamosios paskirties sklypų sandorių skaičiaus augimas 47 proc., o jie Kauno mieste sudaro daugumą – apie 70 proc. visų trečiojo ketvirčio sandorių. Nors kitų segmentų sandorių skaičius mažėjo, tačiau bendra tendencija išliko teigiama. Kauno rajone trečiąjį ketvirtį sandorių skaičius siekė 404 ir buvo 5,6 proc. mažesnis nei atitinkamą ketvirtį 2013 metais. Trečiąjį ketvirtį Kauno rajone buvo fiksuojamas gyvenamosios paskirties sklypų sandorių skaičiaus augimas beveik 50 proc., tačiau žemės ūkio paskirties sklypų sandorių buvo apie 35 proc. mažiau. Gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sandorių skaičius buvo panašus ir sudarė atitinkamai apie 41 ir 38 proc. visų sandorių.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Būsto rinka Klaipėdoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Klaipėdos mieste per trečiąjį 2014 m. ketvirtį buvo sudaryti 683 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 15,8 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai.

Pastebima, jog butų pirkimo-pardavimo sandorių mažėjimas Klaipėdoje buvo nulemtas silpnesnių pardavimų antrinėje rinkoje. Nepaisant 68 per trečiąjį ketvirtį parduotų naujos statybos butų bei užfiksuoto apie 8 proc. metinio augimo, tai didelės įtakos bendrai sandorių statistikai nepadarė, nes parduoti naujos statybos butai sudarė tik apie 10 proc. ketvirčio butų pardavimų Klaipėdoje.

Nauja butų pasiūla Klaipėdoje trečiąjį ketvirtį nebuvo gausi. Iš viso miesto butų rinką papildė tik 1 naujas daugiabučių projektas su 11 butų – tiek pat kiek ir atitinkamu laikotarpiu pernai.

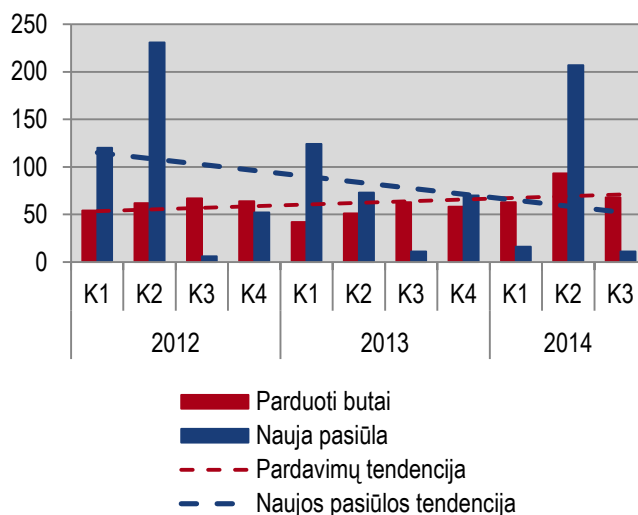
Neparduotų butų skaičius Klaipėdoje išlieka stabilus – per visus 2014 metus laikėsi 600-740 neparduotų butų intervale. Lyginant su metų pradžia, šio ketvirčio pabaigoje neparduotų naujų butų skaičiaus augimas nežymus – apie 2 proc., t.y. iki 680 butų.

Klaipėdoje, kaip ir Kaune, ekonominės klasės nauji butai pagal pardavimus išliko populiariausi ir sudarė apie 69 proc. visų sandorių. Vidutinės klasės butams tekusi dalis – 29 proc., o prestižinės – 2 proc.

Naujos statybos butų vidutinė kaina uostamiestyje ketvirčio pabaigoje siekė apie 4.290 Lt/ kv. m – 2 proc. daugiau nei prieš metus. Labiausiai per vienerių metų laikotarpį išaugo ekonominės klasės butų pasiūlos kainų lygis. Už juos ketvirčio pabaigoje buvo vidutiniškai prašoma 4.000 Lt/ kv. m – maždaug 2 proc. brangiau. Vidutinės klasės būtų pasiūlos kainos siekė apie 4.480 Lt/ kv. m ir buvo 1-2 proc. didesnės nei 2013 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje. Tuo tarpu prestižinės klasės naujų butų pasiūlos kaina atitinkamai sumažėjo apie 2 proc. – iki 6.780 Lt/kv. m.

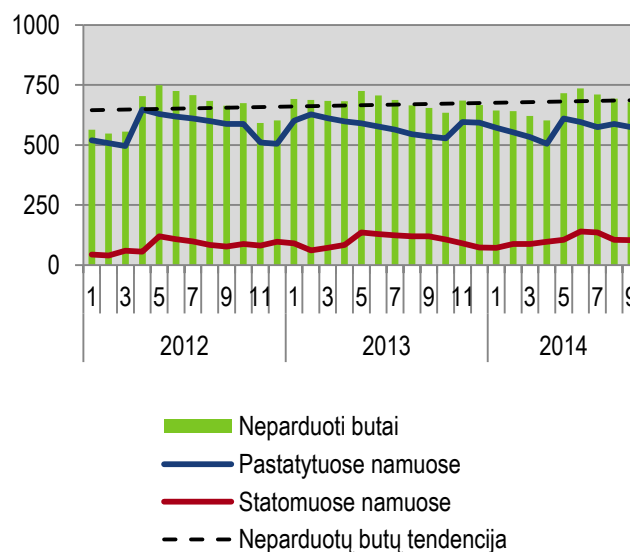
VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį 2014 m. ketvirtį Klaipėdos miesto ribose buvo parduoti 27 individualūs namai, o rajone – 142. Lyginant su atitinkamu laikotarpiu pernai, uostamiestyje individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius sumažėjo 30,8 proc., o Klaipėdos rajone – išaugo 6,8 proc.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje



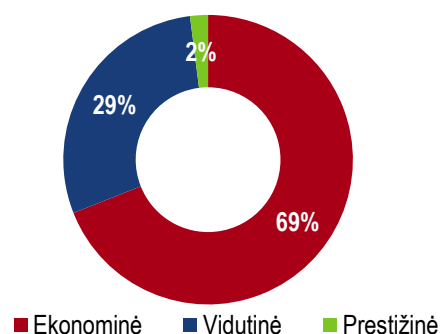
Šaltinis: „Inreal“

Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



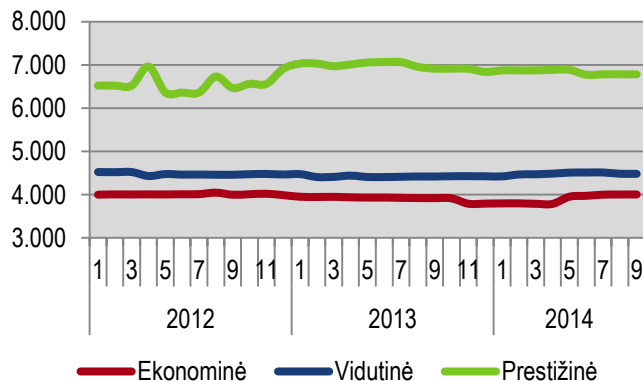
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



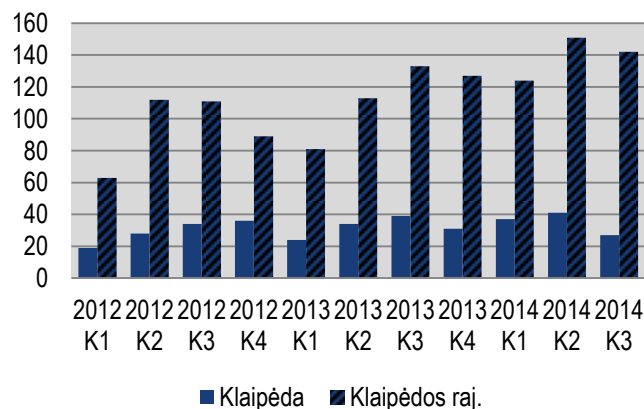
Šaltinis: „Inreal“

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



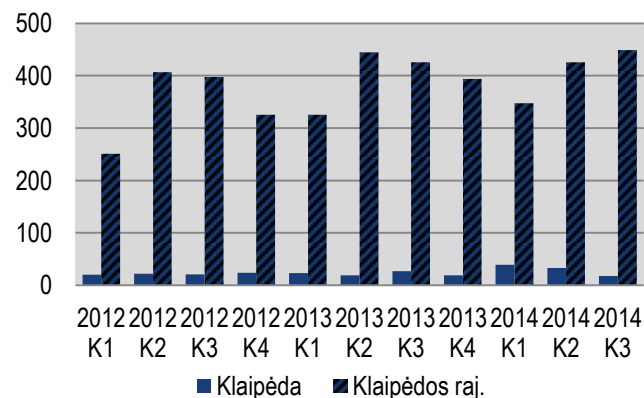
Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per trečiąjį 2014 metų ketvirtį Klaipėdoje buvo užfiksuota 18 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, ir tai buvo trečdaliu mažiau nei atitinkamu 2013 metų laikotarpiu. Sandorių skaičius rajone

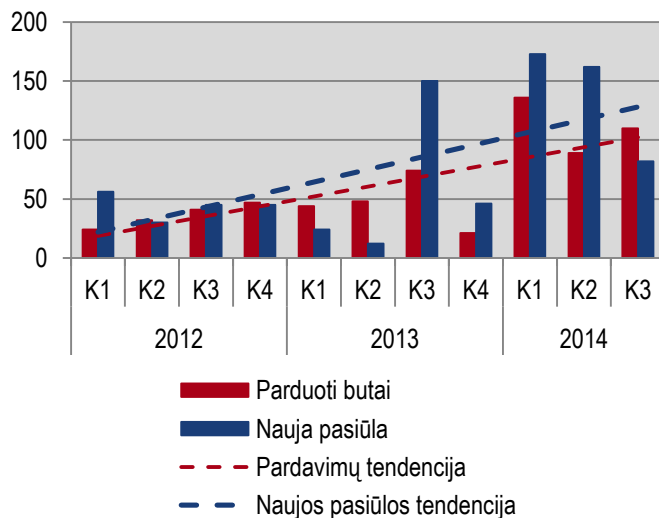
siekė 449 – 5,4 proc. daugiau nei prieš metus. Tokį pokytį nulėmė apie 37 proc. išaugęs gyvenamosios paskirties sandorių skaičius, nors žemės ūkio paskirties sandorių skaičius mažėjo – apie 17 proc. Gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypų sandorai sudarė atitinkamai 35 ir 47 proc. visų sandorių.

Būsto rinka Palangoje ir Neringoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Palangoje ir Neringoje per 2014 metų trečiąjį ketvirtį buvo įregistruota atitinkamai 119 ir 11 butų pirkimo-pardavimo sandorių. Lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu, Palangoje užfiksuotas apie 5 proc. sandorių skaičiaus augimas, o Neringoje buvo parduota butų maždaug trečdaliu mažiau. Lyginant pirmų trijų ketvirčių pardavimus su atitinkamu laikotarpiu 2013 metais, Palangoje buvo parduota apie 25 proc. daugiau butų, o Neringoje butų pardavimai smuko apie 8 proc.

Trečiąjį šių metų ketvirtį Palangoje buvo intensyviai perkami naujos statybos butai – iš viso jų buvo įsigyta 110 ir tai yra maždaug 49 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Neringos savivaldybėje buvo įsigyti 8 nauji būtai – 3,5 karto mažiau nei pernai. Tokių butų pardavimų pokytį Neringoje lėmė itin sėkmingas 2013 metų trečias ketvirtis, kuris pasižymėjo tiek ženkliai išaugusia naujų butų pasiūla, tiek ir dideliu pardavimų skaičiumi.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)

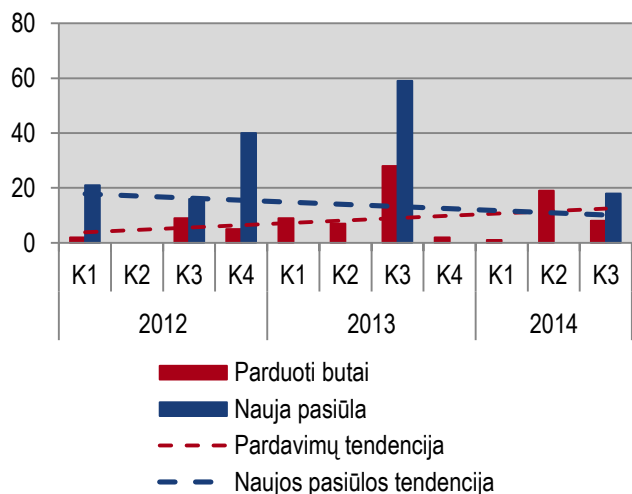


Šaltinis: „Inreal“

Trečiąjį ketvirtį Palangoje buvo įgyvendinti 5 nauji daugiabučių projektai, kurie rinkai pasiūlė 82 naujus butus. Tačiau naujų

butų pardavimų apimtys viršijo rinkoje pasirodžiusią naujų butų pasiūlą.

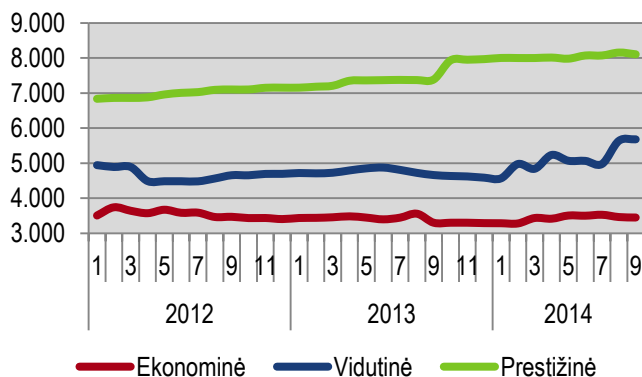
Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Trečiojo ketvirčio pabaigoje ekonominės klasės naujų butų pasiūlos kaina Palangoje siekė apie 3.500 Lt/ kv. m, o tai – 4-5 proc. brangiau nei prieš metus. Vidutinės klasės naujus butus Palangoje ketvirčio pabaigoje buvo siūloma įsigyti už vidutinę 5.680 Lt/ kv. m kainą. Šiame segmente paskutinį ketvirtį matomas reikšmingas vidutinės kainos išaugimas, siekęs apie 12 proc., tačiau tokį pokytį dalinai nulėmė ir pašalinės priežastys – vieno vidutinės klasės daugiabučio projekto pardavimų sustabdymas. Prestižinės klasės butų pasiūlos kaina Palangoje per metus išaugo apie 10 proc. – iki 8.100 Lt/ kv. m. Bendras pasiūlos kainų lygis Palangoje per metus augo 13 proc. ir šio ketvirčio pabaigoje siekė apie 5.840 Lt/ kv. m.

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

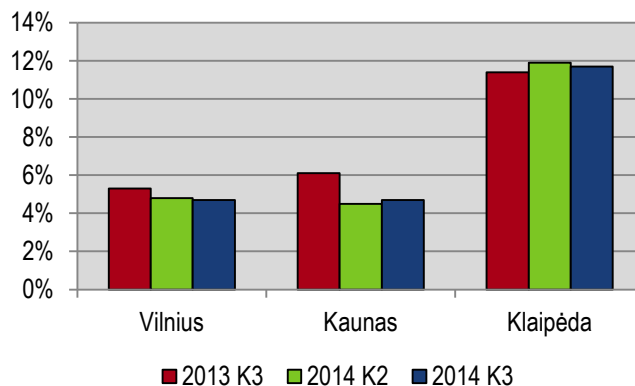


Šaltinis: „Inreal“

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje išliko nuomininkų susidomėjimas aukštesnės klasės biurais. Tiek sostinėje, tiek ir Klaipėdoje mažėjo modernių verslo centrų vakansijos, tuo tarpu Kaune jos nežymiai išaugo. Visuose trijuose miestuose artimiausiu metu biurų nuomos rinka pasipildys naujais verslo centrais.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



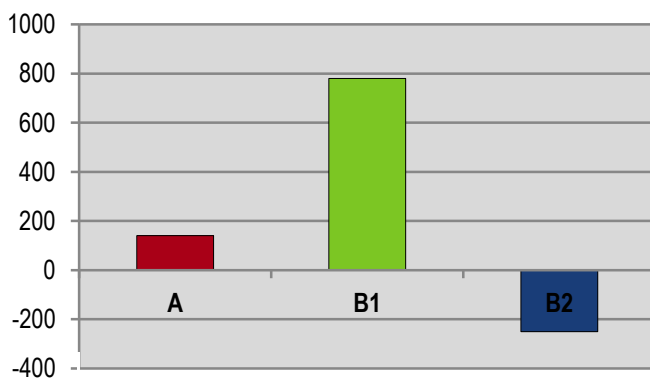
Šaltinis: „Inreal“

2014 metų III ketv. pabaigoje Vilniuje buvo atidarytas trečiasis A klasės „Baltic Hearts“ verslo centro pastatas, kuriame biurų nuomos plotas siekia 3.300 kv. m. Didelę paklausą tokio tipo verslo centrams iliustruoja tai, jog visas „Baltic Hearts III“ plotas buvo išnuomotas dar iki verslo centro atidarymo. Ribota sostinėje esanti moderniausių biurų pasiūla, ypač ieškantiems didesnių patalpų, skatina nuomininkus pasirašyti išankstines sutartis su dar nebaigtų statyti verslo centrų savininkais.

Auganti paklausa lėmė, jog bendras vakansijų lygis sostinėje sumažėjo nuo 4,8 iki 4,6 proc. A klasės verslo centruose laisvų patalpų biurams sumažėjo – 150 kv. m. Dar didesnis biurų ploto įsisavinimas užfiksuotas B1 klasės verslo centruose – 780 kv. m. Tuo tarpu laisvų B2 klasės biurų plotas rinkoje padidėjo 250 kv. m. Didesnioji dalis antrąjį ketvirtį atidaryto B1 klasės „Grand Office“ verslo centro taip pat buvo išnuomota dar iki jo atidarymo, o per trečiąjį ketvirtį vakansijos lygis minėtajame verslo centre sumažėjo nuo 12 iki 7 proc. Toks nuomininkų aktyvumas signalizuoja apie išliekančią paklausą aukščiausiai klasei priskiriamiems bei patraukliose miesto vietose įsikūrusiems verslo centrams.

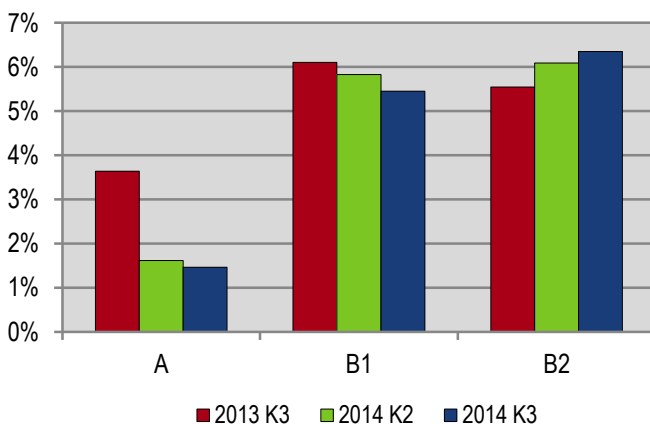
2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje neišnuomotas plotas A klasės verslo centruose Vilniuje siekė 1,5 proc. B1 biurų vakansija buvo 5,5 proc., o santykinai daugiausiai laisvų patalpų besibaigiant ketvirčiui buvo B2 klasės verslo centruose – 6,4 proc. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog per pastarąjį ketvirtį vakansija augo tik B2 klasės verslo centruose. Tokia tendencija leidžia manyti, jog rinkoje atsirandantys nauji verslo centrų projektai suteikia nuomininkams vis daugiau galimybių perkelti savo veiklą iš žemesnės į aukštesnės klasės biurus. Turėtų suaktyvėti nuomininkų rotacija. Tikėtina, jog tokiai situacijai tęsiantis ir toliau, B2 klasės verslo centrų valdytojai susidurs su didesniais iššūkiais išsaugant turimus ar prisiviliojant naujus nuomininkus, tad gali tekti peržiūrėti kainodarą, skirti didesnes investicijas savo verslo centrų gerinimui arba imtis kitų papildomų priemonių.

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Vilniuje, 2014 K3



Šaltinis: „Inreal“

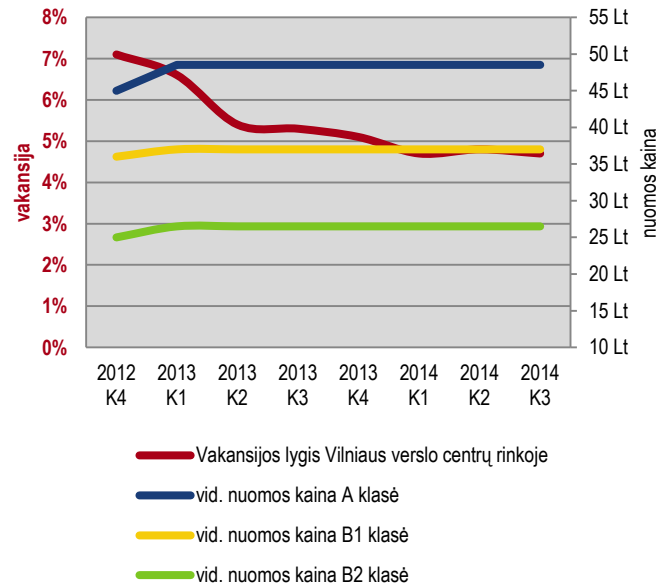
Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Trečiąjį šių metų ketvirtį A klasės verslo centruose Vilniuje vidutinė nuomos kaina siekė 42-55 Lt/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 32-42 Lt/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė 23-30 Lt/ kv. m.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Šiuo metu Vilniuje statomi 4 A klasės verslo centrai, kurie segmentą turėtų papildyti iki 57.000 kv. m nuomojamo biurų ploto. Visus juos („K29“ „Uniq“, „Premium“, „Quadrum I“) planuojama atidaryti 2015 metais. Pažymėtina, jog šie verslo centrai taiko 10-20 proc. aukštesnes patalpų nuomos kainas nei rinkos vidurkis. Artimiausiu metu verslo centrų rinka pasipildys ir naujais B klasės verslo centrais („Sostena“, „Vertingis“), patalpų pasiūlą nuomininkams padidins apie 9.000 kv. m.

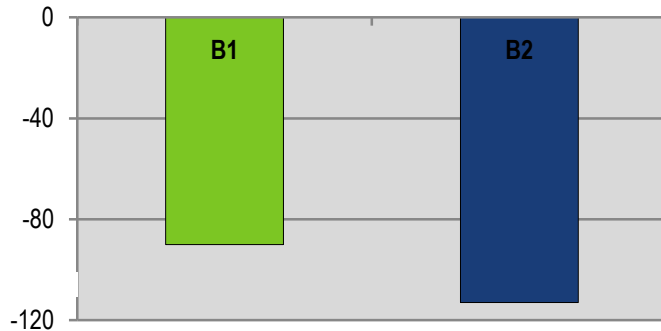
2014 K3 Vilniuje vystomi verslo centrai

| Verslo centras | Klasė | Nuomojamas plotas, kv. m |
|-----------------|-------|--------------------------|
| K29 | A | 14.000 |
| Uniq | A | 7.000 |
| Premium | A | 8.200 |
| Quadrum I | A | 27.000 |
| Sostena | B1 | 3.000 |
| Vertingis | B2 | 6.000 |
| Iš viso: | | 65.200 |

Šaltinis: „Inreal“

Kitaip nei sostinėje, Kaune modernių verslo centrų vakansijos trečiąjį 2014 metų ketvirtį nežymiai padidėjo. Lyginant su 2014 metų antruoju ketvirčiu Kaune vakansijos padidėjo nuo 4,5 iki 4,7 procentų. B1 ir B2 klasės laisvų biuro patalpų plotas mieste išaugo atitinkamai apie 90 ir 115 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo 3.390 kv. m laisvo modernių biurų ploto. Visą jį sudarė patalpos B1 ir B2 klasės verslo centruose, nes šiuo metu A klasei priskiriamų verslo centrų Kaune nėra.

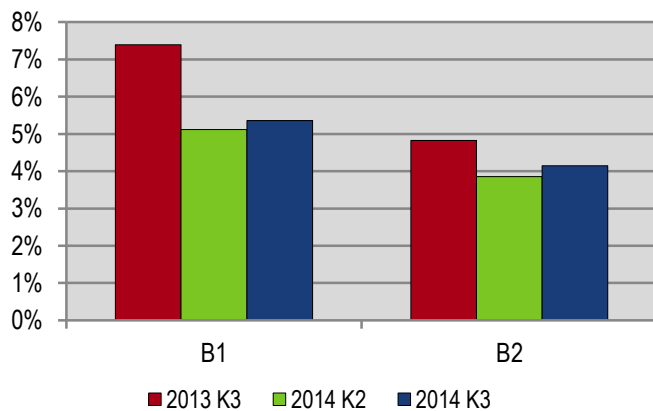
Laisvo biurų ploto įsisavinimas Kaune, 2014 K3



Šaltinis: „Inreal“

2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų nuomai buvo B2 klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 4,1 proc. B1 klasės verslo centruose vakansija buvo kiek aukštesnė ir siekė 5,4 proc. Per pastaruosius metus B1 klasės verslo centrų vakansija mažėjo gerokai stipriau nei B2 klasės verslo centruose, o tai rodo augančią aukštesnės kokybės biurų paklausą Kaune.

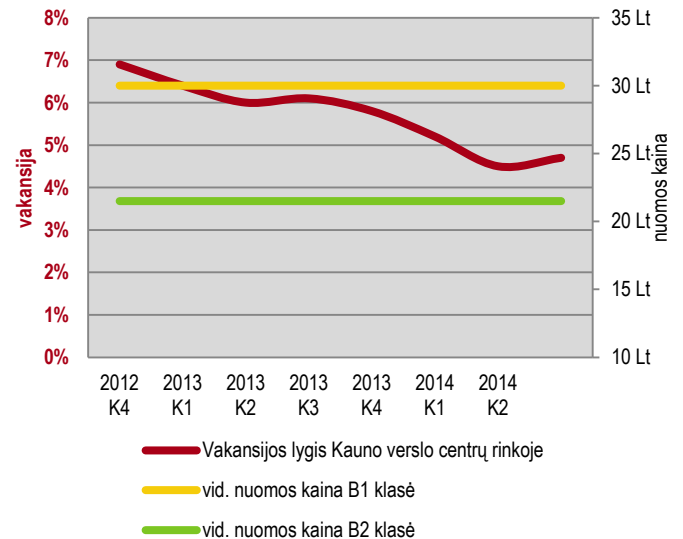
Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Kauno modernių verslo centrų segmente nuomos kainos išlieka stabilios. B1 klasės biurų nuomos kainos 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 25-35 Lt/ kv. m., o B2 klasės verslo centruose patalpos buvo nuomojamos už vidutiniškai 18-25 Lt/ kv. m.

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

2015 metų pradžioje B1 klasės verslo centrų pasirinkimas turėtų išaugti. Ateinančių metų kovo mėn. planuojama atidaryti „Mikrovisata“ verslo centrą, kuris turėtų papildyti verslo centrų nuomos rinką 3.500 kv. m. Dar vieną B1 klasės verslo centrą 2015 metų pavasarį planuojama atidaryti Ožėškienės g. ir jame planuojama nuomininkams pasiūlyti apie 1.000 kv. m. patalpų biurų nuomai.

2014 K3 Kaune vystomi verslo centrai

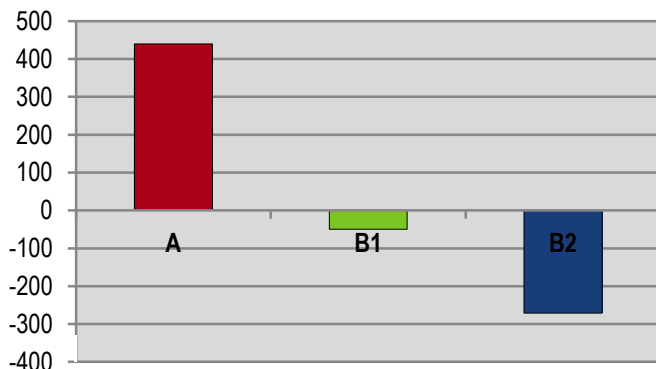
| Verslo centras | Klasė | Nuomojamas plotas, kv. m |
|------------------|-------|--------------------------|
| Mikrovisata | B1 | 3.500 |
| Ožėškienės g. 15 | B1 | 1.000 |
| Iš viso: | | 4.500 |

Šaltinis: „Inreal“

Per trečiąjį 2014 metų ketvirtį vakansija Klaipėdos verslo centrų segmente sumažėjo tiek pat kiek ir sostinėje – 0,2 proc. Vakansijos rodiklio sumažėjimas nuo 11,9 iki 11,7 proc. buvo nulemtas didesnio A klasės biurų įsisavinimo – laisvas plotas moderniausios klasės verslo centruose per ketvirtį sumažėjo 440 kv. m. Deja, B1 ir B2 klasės verslo centruose

per ketvirtį atitinkamai atsilaisvino 50 ir 270 kv. m nuomojamo ploto, tad bendras vakansijų rodiklis pasikeitė labai nežymiai.

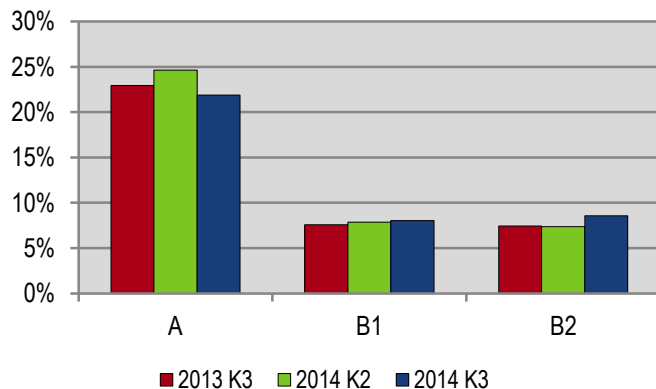
Laisvo biurų ploto įsisavinimas Klaipėdoje, 2014 K3



Šaltinis: „Inreal“

Ketvirčio pabaigoje daugiausiai laisvų patalpų buvo likę A klasės verslo centruose, kuriuose vakansija siekė 21,9 proc. Gerokai mažesni vakansijos rodikliai buvo užfiksuoti B1 ir B2 klasės verslo centruose, kur atitinkamai buvo 8,1 ir 8,6 proc. laisvo nuomojamo ploto.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Spalio mėn. uostamiestyje, pačiame miesto centre, duris turėtų atverti naujas A klasės verslo centras „Liepų biurai“, kuriame bus pasiūlyta iki 1.800 kv. m nuomojamo ploto. Nors A klasės verslo centrų segmente Klaipėdoje yra itin aukštas vakansijų lygis, tačiau šis verslo centras, planuojama, taikys į išskirtinių klientų segmentą, jiems pasiūlydamas prabangias ir prestižines patalpas, todėl iš esmės šis verslo centras turėtų minimaliai konkuruoti su jau esamais moderniais verslo centrais.

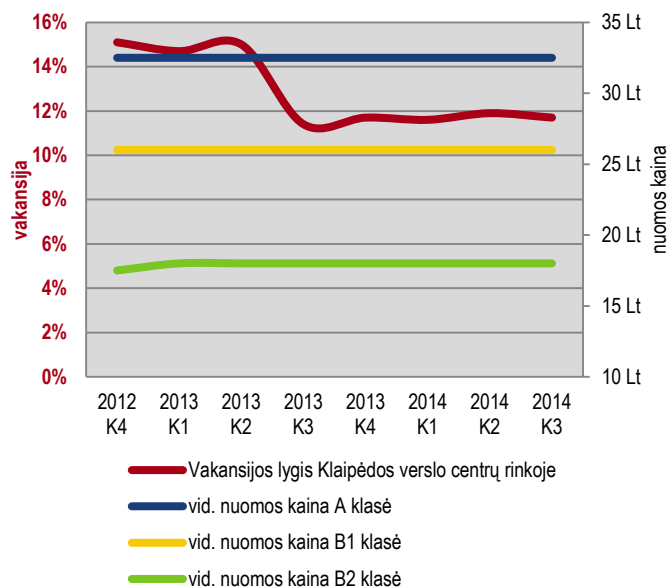
Trečiąjį šių metų ketvirtį A klasės verslo centruose Klaipėdoje vidutinė nuomos kaina buvo 30-35 Lt/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 22-30 Lt/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė vidutiniškai 16-20 Lt/ kv. m.

2014 K3 Klaipėdoje vystomi verslo centrai

| Verslo centras | Klasė | Nuomojamas plotas, kv. m |
|-----------------|-------|--------------------------|
| Liepų biurai | A | 1.800 |
| Iš viso: | | 1.800 |

Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



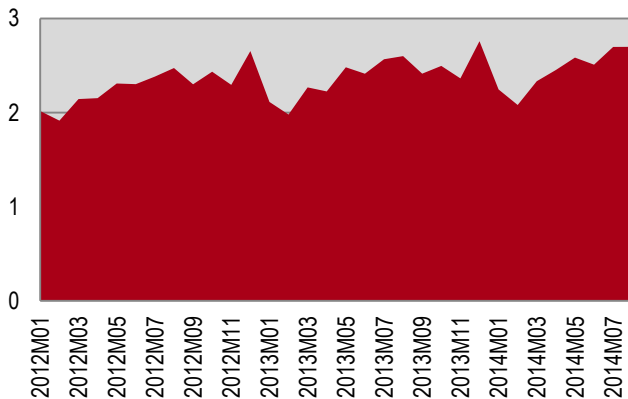
Šaltinis: „Inreal“

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Vasarą Lietuvoje tebesitęsė mažmeninės prekybos apimčių augimas. Žemas vakansijų lygis kuria palankias prielaidas naujiems prekybos centrams steigtis, o daliai esamų – planuoti savo plėtrą.

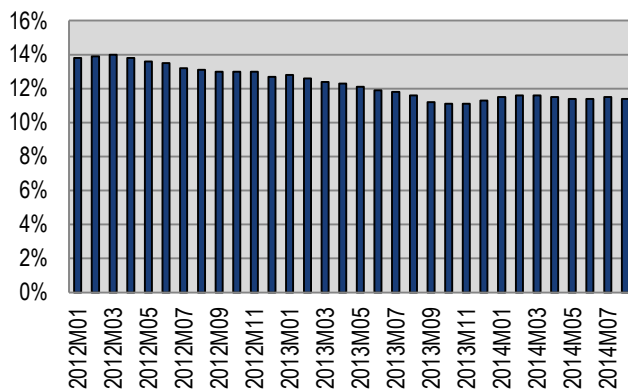
Per 2014 metų sausio-liepos mėn. mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje pasiekė 19,6 mlrd. Lt, o tai yra 5,1 proc. daugiau lyginant su analogišku 2013 m. laikotarpiu. Augančiam vidaus vartojimui didžiausios įtakos turėjo geri šalies gyventojų lūkesčiai dėl ateities, augančios pajamos bei mažėjantis nedarbas. Nedarbo lygis Lietuvoje 2014 metų liepos mėn. siekė 11,4 proc. ir buvo 0,2 procentiniais punktais mažesnis nei prieš metus.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygis Lietuvoje, proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nuosekliai auganti mažmeninė prekyba skatina į Lietuvos rinką žengti, o vėliau ir aktyviai plėstis vis daugiau naujų stiprių prekės ženklų. 2014 metais sparčiau plėtrą vykdė drabužių tinklas „Hennes & Mauritz“ („H&M“), atidaręs Vilniuje

4 parduotuves bei po 1 Klaipėdoje ir Šiauliuose. Iki šių metų pabaigos „H&M“ planuoja plėstis Panevėžyje (PC „Babilonas“), o netolimoje ateityje šis drabužių tinklas atsiras ir Kaune (PC „Mega“). Per trečiąjį 2014 metų ketvirtį reikšmingesnių prekybos centrų atidaryta nebuvo, tačiau toliau buvo sėkmingai plėtojami nauji prekybos centrų projektai.

Kitų metų pradžioje **Vilniuje** šalia „IKEA“ planuojama atidaryti naują prekybos centrą, kurio plotas sieks 20.000 kv. m., bei užbaigti „Domus Pro“ antrojo etapo darbus, leisiančius išplėsti prekybos centro plotą nuo esamų 7.500 iki 12.000 kv. m.

Trečiąjį ketvirtį **Kaune** Savanorių pr. buvo pradėtas statyti naujas prekybos centras, kurio atidarymas planuojamas dar 2014 metų gruodį. Numatoma, jog jame įsikurs prekybos tinklo „Rimi“ parduotuvė, o likusieji 4.900 kv. m. bus nuomojami prekybos ir paslaugų įmonėms. Iki 2016 metų planuojama įgyvendinti prekybos centro „Mega“ išplėtimo projektą, po kurio „Mega“ plotas turėtų išaugti 40 proc. – iki 102.000 kv. m.

2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami prekybos centrai

| Miestas | Pavadinimas | Plotas kv. m | Statybų pabaiga |
|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
| Vilnius | Prekybos Parkas | 20.000 | 2015 K1 |
| Vilnius | PC Domus Pro II | 5.000 | 2015 K1 |
| Kaunas | Prekybos centras | 7.500 | 2014 K4 |
| Kaunas | PC Mega II | 22.000 | 2015 K4 |
| Iš viso: | | 54.500 | |

Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos rinka artimiausiu metu pasipildys vienu kitu nedideliu prekybos objektu, tačiau didesnių projektų uostamiestyje kol kas nėra vystoma.

Per trečiąjį 2014 metų ketvirtį prekybos centrų vakansijos išliko gana stabilios visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Vilniuje vakansijos lygis sumažėjo nuo 0,9 iki 0,8 proc. Kaune vakansija nesikeitė – išliko 0,5 proc. Dar mažesnė ketvirčio pabaigoje ji buvo Klaipėdoje, kur vakansija tesiekė 0,4 proc. Esant perteklinei paklausai, atsilaisvinančias vietas centruose netrunka užimti kiti nuomininkai. Pagrindiniai prekybos centrai gali džiaugtis dideliu mažmenininkų aktyvumu ir susidariusia galimybe kelti nuomos kainas, tačiau ne visur situacija tokia pati – kai kuriuose mažesnius lankytojų srautus pritraukiančiuose didmiesčių prekybos centruose

vakansijos lygis siekia nuo 5 iki 12 proc. Pastariesiems prekybos centrams sunku kovoti su rinkos lyderiais dėl žinomų mažmenininkų pritraukimo, tenka didelį dėmesį skirti naujų nuomininkų paieškai bei mėginti juos sudominti taikant žemesnius nuomos įkainius.

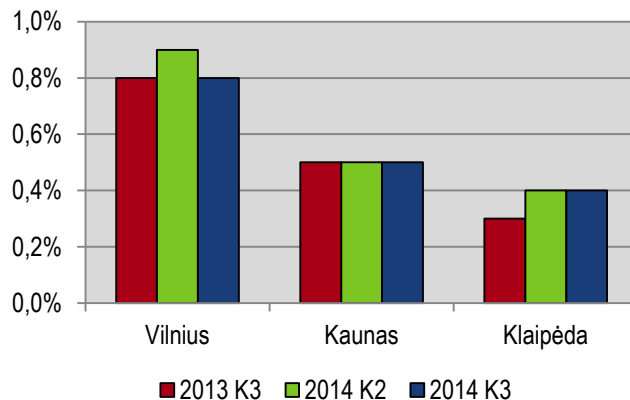
Dabartinės tendencijos šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir artimiausiu metu, nes dauguma didžiausių dabar vystomų ar planuojamų vystyti projektų bus baigti ir rinką papildys tik kitais metais, per kuriuos tikimasi sulaukti bent 47.000 kv. m naujų prekybinių patalpų nuomai.

2014 metų trečiasis ketvirtis sąlyginai nebuvo gausus naujai atidarytų ir atnaujintų mažmeninių prekybos tinklų parduotuvių skaičiumi, tačiau jo metu buvo sėkmingai tęsiamos ir gana gausiai pradedamos naujų parduotuvių statybos. Per ketvirtį „Maxima“ atidarė vieną naują parduotuvę Riešėje, o iš viso per 2014 metus ketina Lietuvoje jų pastatyti 5 bei dar 13 parduotuvių atnaujinti. Prekybos tinklas „Iki“ taip pat šiemet koncentruojasi į turimų parduotuvių rekonstrukciją – vieną jų atnaujino per šį ketvirtį, o iš viso per šiuos metus atidarė 1 naują ir atnaujino 16 parduotuvių. „Rimi“ per trečiąjį šių metų ketvirtį naujų parduotuvių neatidarė, tačiau šiuo metu vyksta bent keleta šio tinklo parduotuvių statybų. „Prisma“ parduotuvių skaičius per ketvirtį nepakito ir šiuo metu jų turi keturias: po 2 Vilniuje ir Kaune. Sparti „Fresh Market“ plėtra trečiąjį šių metų ketvirtį stabtelėjo – buvo atidaryta viena šio prekybos tinklo parduotuvė Kaune. Vieną naują parduotuvę per ketvirtį atidarė ir „Norfa“.

Konkurencija mažmeninių prekybos tinklų rinkoje išlieka stipri, o dar labiau ją paskatins į Lietuvą ateinantis „Lidl“. Trečiąjį ketvirtį šis tinklas toliau tęsė logistikos centro Kaune statybas, vykdė parduotuvių planavimo bei statybų darbus.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje ir toliau išlieka augančios, o neatslūgstanti prekybos centrų bei mažmeninių tinklų plėtra byloja apie šio segmento rinkos atsigavimą. Gerėjanti šalies ekonominė situacija, augančios gyventojų pajamos bei vidaus vartojimas, o kartu ir itin žemas vakansijų lygis prekybos centruose, leidžia daryti prielaidą, jog prekybos centrų rinka neturėtų apsiriboti tik šiuo metu vystomais projektais. Šio segmento potencialas išlieka pakankamas naujiems projektams atsirasti.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

2014 vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

| Prekybos tinklas | Atidarė parduotuvių | Rekonstravo parduotuvių |
|------------------|---------------------|-------------------------|
| Maxima | 1 | 8 |
| Iki | 1 | 16 |
| Norfa | 3 | 0 |
| Rimi | 2 | 0 |
| Prisma | 1 | 0 |
| Kubas | 4 | 0 |
| Fresh Market | 13 | 0 |
| Iš viso: | 25 | 24 |

Šaltinis: „Inreal“

LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metais Lietuvoje stebimas pramonės produkcijos apimčių sumažėjimas, kuris lydimas ir pramonės sektoriaus atstovų konservatyvesnio ateities vertinimo. Regione tvyranti geopolitinė trintis skaudžiai atsiliepė daliai tarptautinių pervežimo įmonių, tačiau kol kas neturėjo reikšmingesnės įtakos bendram logistikos centrų vakansijos lygiui bei nuomos kainoms.

Per 2014 metų sausio-liepos mėn. pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje pasiekė 40,5 mlrd. litų, o tai yra 1,9 proc. mažiau lyginant su analogišku laikotarpiu 2013 metais. Pramonės pasitikėjimo rodiklio reikšmės rodo, jog trečiąjį šių metų ketvirtį pramonės atstovų lūkesčiai buvo pesimistiškesni nei pernai. Tai sietina su tebesitęsiančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto keliamomis rizikomis ir jų nulemta konservatyvesne tiek įmonių, tiek ir pačių vartotojų elgsena.

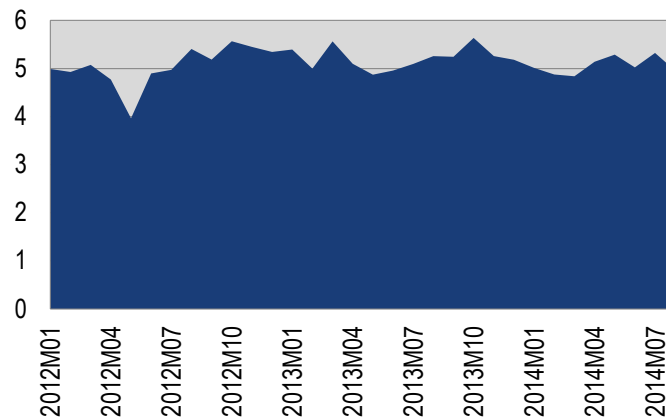
Rusijos taikomi užsienio prekybos suvaržymai atsiliepė šalies eksportui, kurio apimčių augimas per 2014 metus gerokai sulėtėjo, o pramonės atstovų prognozės eksporto atžvilgiu išliko santūrios. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog eksporto sulėtėjimas sietinas su ženkliai smukusiu reeksportu į Rusiją, tačiau lietuviškų prekių eksportas šiemet turėtų išlikti net spartesnis nei pernai. Lengviau susidariusius prekybos apribojimus išgyvena savo veiklą diversifikavusios arba galinčios į naujas rinkas persiorientuoti įmonės.

Analizuojant modernių logistikos centrų vakansijas šalies didmiesčiuose 2014 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje, pastebima, jog tiek Vilniuje, tiek ir Klaipėdoje išaugo laisvų patalpų dalis lyginant su metų pradžia. Toks pokytis didžiąja dalimi buvo nulemtas pastaruosiu metu abiejuose miestuose atidarytų naujų logistikos centrų. Nauji objektai dar nėra užpildyti, bet vakansija juose sparčiai mažėja, o seniau pastatyti sandėliai yra beveik visiškai užimti, todėl ketvirčio pabaigoje buvo vis dar sudėtinga išsinuomoti daugiau nei 1000 kv. m modernių sandėliavimo patalpų. Trečiąjį ketvirtį vakansijos lygis Vilniuje ir Klaipėdoje siekė atitinkamai 4,6 ir 9,3 proc. Kaune rodiklis ir toliau išlieka artimas nuliui.

Nepaisant Rusijos-Ukrainos karinio konflikto sukeltos regioninės įtampos, bendras kainų lygis moderniuose logistikos centruose kol kas išlieka stabilus ir per trečiąjį 2014 metų ketvirtį nepakito. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina siekė vidutiniškai 12-17 Lt/ kv. m, o Kaune ir

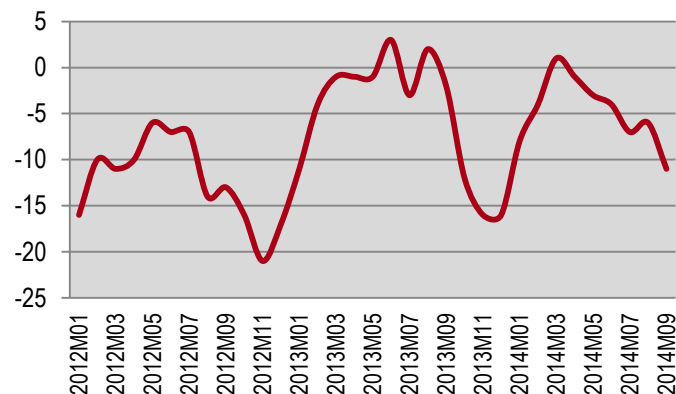
Klaipėdoje – vid. 11-15 Lt/ kv. m. Senuose logistikos centruose Vilniuje tokių patalpų nuomos kaina siekė 6-10 Lt/ kv. m, o Kaune ir Klaipėdoje – po 5-9 Lt/ kv. m.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. Lt



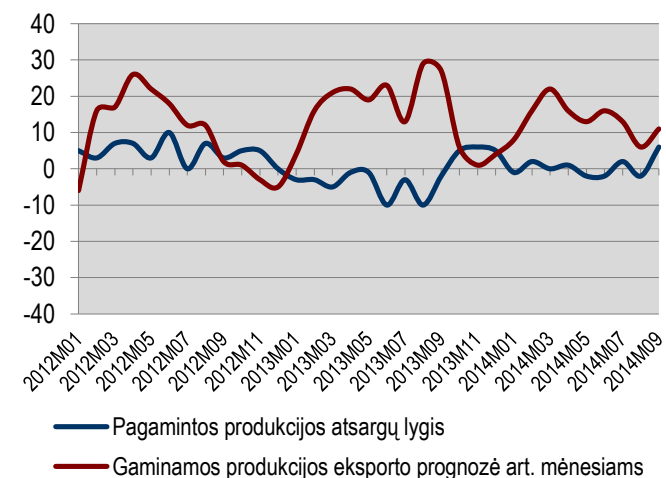
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



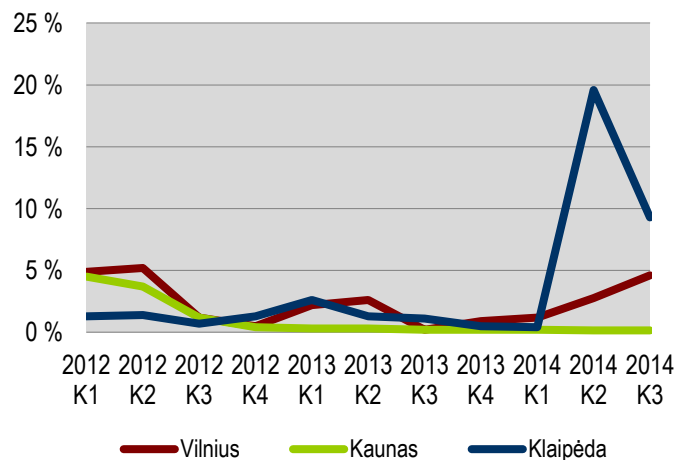
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



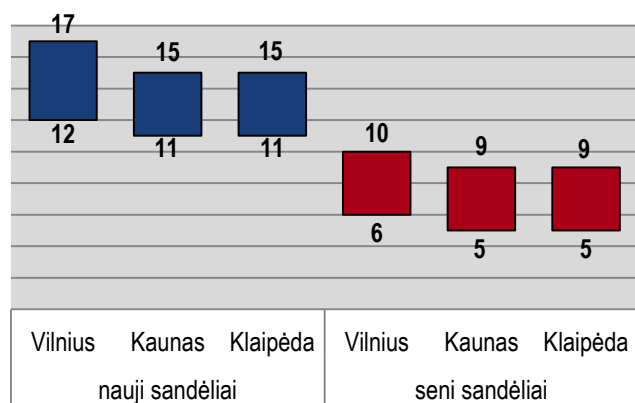
Šaltinis: Statistikos departamentas

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Logistikos centrų nuomos kainos Lietuvoje, 2014 K3



Šaltinis: „Inreal“

2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami logistikos centrai

| Miestas | Pavadinimas | Plotas, kv. m | Statybų pabaiga |
|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|
| Vilnius | Vilpros Logistika | 14.000 | 2015 K2 |
| Vilnius | Arvydo Paslaugos II | 8.500 | 2015 K2 |
| Klaipėda | AdRemLez II | 14.600 | 2014 K4 |
| Iš viso: | | 37.100 | |

Šaltinis: „Inreal“

Šių metų trečiąjį ketvirtį **Vilniuje** buvo atidarytas naujas 10.000 kv. m ploto „Transimeksa“ logistikos centras, kuris ketvirčio pabaigoje siūlė apie 4.500 kv. m laisvo ploto nuomininkams. Iki 2015 metų vidurio Vilniuje ketinama atidaryti naują „Vilpros Logistika“ logistikos centrą, kurio bendras plotas viršys 13.000 kv. m. Šiame centre nuomininkams jau dabar siūloma išsinuomoti iki 5000 kv. m

pagal individualius poreikius įrengiamų patalpų. 2015 metais Vilniuje bus baigtas statyti „Arvydo Paslaugos II“ logistikos centras, kurio plotas sieks 8.500 kv. m. Didelių logistikos centrų yra statoma ir **Kaune**, tačiau jie bus naudojami pačių savininkų, o didelių projektų, kurie būtų skirti nuomai, numatyta nėra. **Klaipėdoje** dar iki šių metų pabaigos planuojama atidaryti „AdRemLez II“ centrą, kurio dydis sieks 14.600 kv. m.

Įmonės šalies didmiesčiuose ir toliau aktyviai investuoja ir statosi naujus sandėlius savo reikmėms („built-to-suit“). Tokio tipo investicinių srautų suaktyvėjimas labiausiai juntamas Kaune, kur nuomojamų sandėlių rinka, palyginus su Vilniumi ar Klaipėda, yra išvystyta silpniau. 2014 m. trečiąjį ketvirtį Kaune logistikos centrą atidarė „Limedika“ bei „Sanitex“, statybas sėkmingai vykdė „Lidl“, o taip pat statybos darbus pradėjo ir „Lietuvos paštas“, kuris kitų metų pavasarį planuoja siuntų paskirstymą iš Vilniaus perkelti į naująjį 8.500 kv. m ploto centrą Kaune. Kitais metais logistikos centrą Kaune planuoja atidaryti ir „DPD“.

Bendros rinkos nuotaikos Lietuvos logistikos centrų rinkoje kol kas išlieka atsargios. Žemas vakansijų lygis centruose signalizuoja apie didelį sandėliavimo patalpų poreikį, tačiau susidariusi geopolitinė situacija veikia kaip logistikos centrų plėtrą pristabdantis veiksnys. Nepaisant to, tiek šiais, tiek ir kitais metais šalies rinkoje bus sulaukta naujų modernių sandėliavimo patalpų nuomai, o patys prekybos suvaržymai regione vertinami kaip trumpalaikiai arba mažai reikšmingi.

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

PRELIMINARŪS SUSITARIMAI DĖL NT: NUO DŽENTELMENIŠKO KETINIMŲ PROTOKOLO IKI PRIVERSTINAI VYKDOMOS SUTARTIES

Aktyvi nekilnojamojo turto rinka, fiksuojamas statybų sektoriaus augimas ir kainų kilimas pastaruoju metu smarkiai padidino dėl komercinio ir gyvenamojo nekilnojamojo turto sudaromų sandorių apimtį. Daugelis sandorių, tiek įsigijimo, tiek ir nuomos, sudaromi dėl nebaigto statyti nekilnojamojo turto, tad jau įprasta praktika tampa įvairių preliminarių susitarimų sudarymas, atidedant pagrindinės sutarties pasirašymą iki kol objektas bus užbaigtas ir tinkamas naudoti.

Tačiau ne visuomet preliminarus susitarimas reiškia tą patį ir ne visuomet jis suteikia vienodas garantijas sandorio šalims. Todėl itin svarbu yra suprasti ir įvertinti sudaromo preliminarus susitarimo turinį – kokia apimtimi jis užtikrina, kad galutinė sutartis bus sudaryta, kokios yra galimybės šį susitarimą, esant poreikiui, nutraukti ir kokios galimos tokio nutraukimo pasekmės ir pareigos atlyginti nuostolius.

Preliminarūs susitarimai būna įvairių rūšių, apimties ir turinio. Jais įtvirtinami pirminiai šalių įsipareigojimai, konfidencialumo bei kiti susitarimai, kuriais numatomos gairės deryboms, išankstinės sandorio sąlygos ar pateikiami būsimo sandorio metmenys. Dažnu atveju, ypač didelės vertės nekilnojamojo turto sandoriuose, derybų procesas apskritai yra pradedamas tik sudarius atitinkamą preliminarų susitarimą.

Preliminarieji susitarimai sudaromi siekiant sureguliuoti šalių įsipareigojimus derybų ir laikotarpio iki pagrindinės sutarties sudarymo ir vertinami kaip papildomas įsipareigojimas, užtikrinantis sąžiningus šalių veiksmus.

Civilinis kodeksas įtvirtina šalių pareigas laikotarpiu iki pagrindinės sutarties sudarymo elgtis sąžiningai, atskleisti viena kitai joms žinomą informaciją, turinčią reikšmės sutarties sudarymui. Be to, nesąžiningai derybas nutraukusi šalis privalo atlyginti kitos šalies patirtus nuostolius. Tačiau praktikoje ypač sunku, nesant rašytinio dokumento, patvirtinančio derybų pradžią ar jų tikslus, nustatyti

ikisutartinių santykių pažeidimus ar kilusios žalos dydį. Būtent dėl šios priežasties, siekiant užfiksuoti šalių valią ir ketinimus sudaryti pagrindinę sutartį bei šios sutarties sudarymo aplinkybes, ruošiantis deryboms ar pačiam sandorio sudarymui, rekomenduotina sudaryti platesnius ar siauresnius įsipareigojimus įtvirtinančių preliminarų susitarimą.

Tarp dažniausiai sudaromų preliminariųjų susitarimų galima išskirti ketinimų protokolus (angl. *Letter of Intent*, *Memorandum of Understanding*, *Head of Terms*) ir preliminarąsias sutartis.

Ketinimų protokolai - džentelmeniškasis susitarimas dėl pagrindinių sandorio sąlygų

Komercinio nekilnojamojo turto sandoriuose įprastai iki derybų pradžios arba pačioje jų pradžioje pasirašomas *ketinimų protokolas*, kurį galime laikyti tipiniu „džentelmenišku susitarimu“. Ketinimų protokolais iš esmės siekiama užsitikrinti išimtinę teisę derėtis (angl. *exclusivity*) – pardavėjo pareigą nevesti derybų su trečiaisiais asmenimis dėl sandorio dalyko ir konfidencialumą – šalių įsipareigojimus derybų metu neatskleisti derybų sąlygų: sandorio objekto, kainos, derybas vedančių šalių bei nurodyti pagrindinius klausimus, dėl kurių bus deramasi. Be to, ketinimų protokoluose nurodomi kertiniai sandorio taškai, dėl kurių bus deramasi, ir preliminarus veiksmų grafikas, numatoma, kaip turi būti sprendžiami nutrūkusių ar užsitęsusių derybų klausimai.

Be šių bendrųjų klausimų, aktualių kiekvieno sandorio sudarymo proceso metu, tiek pirkimo-pardavimo, nuomos ar kituose sandoriuose, ketinimų protokolais suteikiama teisė atlikti nekilnojamojo turto ir (ar) pardavėjo mokestinį, teisinį, techninį patikrinimą, t.y. šaliai suteikiama galimybė įsitikinti perimamo nekilnojamojo turto kokybe. Tai leidžia šaliai apsidrausti nuo galimų neigiamų padarinių ir, tais atvejais, jei turtas neatitinka jam keliamų reikalavimų, pasitraukti iš derybų iš anksto aptarta tvarka, užkertant kelius galimiems ginčams.

Ketinimų protokolo turiniui ar formai pagal įstatymus nėra keliami jokie reikalavimai. Tai, viena vertus, suteikia plačias galimybes šalims susitarti dėl ketinimų protokolo įtvirtinamų nuostatų, tačiau, kartu, reglamentavimo trūkumas nulemia situacijas, kad ketinimų protokolas, netinkamai suformulavus jo turinį, gali būti vertinamas kaip preliminarioji sutartis.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo yra nustatyta, kad „*ketinimų protokolas tikrai patvirtina tai, kad ateityje bus sudaryta*

sutartis, tačiau jo pasirašymas dar nereiškia sutarties sudarymo. Vienais atvejais ketinimų protokolai gali būti traktuojami kaip šalių moralinis įsipareigojimas, o kitais atvejais – kaip teisinius padarinius sukkeliantis dokumentas, kurio sąlygas galima reikalauti įvykdyti pareiškiant ieškinį arba išsieleškoti nuostolius, padarytus šios sutarties (ketinimo protokolo) nevykdant¹.

Išties, tais atvejais, jei ketinimų protokole yra aiškiai įvardijamas šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį, įtvirtinamos esminės būsimo sandorio sąlygos ir terminai, kada turi būti sudarytas pagrindinis sandoris, jis gali būti pripažįstamas preliminariąja sutartimi, o kartais – net ir pagrindine sutartimi.

Reiktų pažymėti, kad tais atvejais, jei tokia transformacija neatitinka šalių valios, ji gali pasireikšti neigiamais padariniais. Preliminarioji sutartis, priešingai nei ketinimų protokolai, yra aiškiai reglamentuota organizacinė sutartis, sukurianti tiesiogines teises prievolės ją pasirašančioms šalims. Šių prievolių, priešingai nei ketinimų protokolo atveju, negalima pavadinti „moralinėmis“, kadangi preliminariosios sutarties sudarymas aiškiai įpareigoja šalis ne derėtis, t.y. siekti susitarti dėl sutarties sudarymo, tačiau sudaryti pagrindinę sutartį.

Dėl minėtos galimos transformacijos ir galių neigiamų padarinių, prieš pasirašant ketinimų protokolą, būtina įvertinti jame įtvirtintų sąlygų turinį ir atsisakyti tų nuostatų, kurios nurodo šalių įsipareigojimus sudaryti konkretų sandorį, ketinimų protokole aptartomis sąlygomis. Būtina nepamiršti, kad ketinimų protokolai yra skirtas sureguliuoti ikisutartinius santykius, tačiau ne paties sandorio sudarymo sąlygas.

Žingsnis iki galutinės sutarties – preliminarioji sutartis

Neabejotina, kad dažniausiai praktikoje sutinkamas preliminarusis susitarimas – preliminarioji sutartis, kuri yra skirta sureguliuoti pagrindinius būsimo sandorio klausimus: esmines būsimo sandorio sąlygas ir terminus, kada turi būti sudarytas pagrindinis sandoris. Tačiau, preliminarioji sutartis, atsižvelgiant į sudaromo sandorio specifiką, derybų stadiją bei kitas aplinkybes, gali įtvirtinti ne tik būsimo sandorio sudarymo sąlygas, tačiau ir jau minėtus įsipareigojimus:

išimtinę teisę derėtis, konfidencialumą, derybų vedimo ir nutraukimo bei kitas sąlygas.

Nekilnojamojo turto sandoriuose preliminariosios sutartys vaidina ypač svarbų vaidmenį, kadangi neretai iki sandorio užbaigimo pardavėjas, nuomotojas, vystytojas ar kitas asmuo privalo atlikti eilę veiksmų, kuriais yra užtikrinama, jog nekilnojamąjį turtą perimantis asmuo įgis nuosavybės ar kt. teises į jo lūkesčius atitinkantį turtą. Preliminarioji sutartis tampa ypač aktuali, kai kalbama apie nebaigto statyti nekilnojamojo turto sandorius, kadangi disponavimo nebaigtu statyti nekilnojamuoju turtu yra apribotas imperatyvių normų.

Šalims sudarius preliminariąją sutartį sukuriama teisiniai santykiai, įpareigojantys šios sutarties šalims imtis atitinkamų veiksmų (išankstinių sąlygų), kurias įgyvendinus, bus sudaroma pagrindinė sutartis. Tais atvejais, kai preliminarioji sutartis sudaroma dėl nebaigto statyti nekilnojamojo turto, akivaizdu, kad pagrindinė preliminariosios sutarties sąlyga – nekilnojamojo turto statybos užbaigimas ir tinkamas registravimas Nekilnojamojo turto registre, tačiau tai neapriboja šalių susitarti ir dėl kitų, būsiamam sandoriui svarbių sąlygų.

Priklausomai nuo sudaromo sandorio specifikos, kurią būtina vertinti kiekvienu konkrečiu atveju, sudarant preliminariąsias sutartis dėl nekilnojamojo turto, rekomenduotina tokioje sutartyje aiškiai ir nedviprasmiškai nurodyti, kokios kokybės reikalavimai yra keliami perimamam turtui. Ši nuostata ypač svarbi dėl to, kad pardavėjas ar nuomininkas nėra laikomas atsakingu dėl tų nekilnojamojo turto kokybės trūkumų, kurie yra akivaizdūs. Taip pat, tik įtvirtinus aiškias ir nedviprasmiškas nuostatas, pirkėjas (nuomininkas) galės įgyti teises į turtą, atitinkantį jo lūkesčius ir nereikalaujantį papildomų investicijų.

Praktikoje taip pat ypač dažnai susiduriama su atvejais, kai preliminarioji sutartis yra nutraukiama arba pasibaigia dėl to, kad šalys nepaskirsto, kam tenka pareiga, ar nespėja laiku gauti pagrindinei sutarčiai sudaryti būtinų sutikimų, leidimų ar pan. iš trečiųjų asmenų (įprastai – valdžios institucijų). Dėl šios priežasties rekomenduotina preliminariojoje sutartyje aiškiai paskirstyti šalių įsipareigojimus ir jų galiojimą laike, susijusius su trečiaisiais asmenimis.

Kaip ir ketinimų protokolo atveju, sudarant preliminariąją sutartį, reikia nepamiršti jos sudarymo tikslo – susitarimo,

¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-966.

įgyvendinus numatytas sąlygas, sudaryti pagrindinę sutartį. Per platus įsipareigojimų įtvirtinimas preliminariojoje sutartyje gali nulemti aplinkybes, kad ji bus vertinama kaip pagrindinė sutartis. Sudarant preliminariąsias sutartis, būtina atsižvelgti į tai, kad pagrindinis preliminariosios sutarties skiriamasis požymis nuo pagrindinės sutarties, yra turtinė vertybė (nekilnojamoji turtas, nuomos ar panaudos teisė ar pan.), kuri gali būti tik pagrindinėje sutartyje.

Būtinai atriboti preliminariąsias ir pagrindines sutartis yra ypač svarbi atsakomybės, taikomos už sutarties nutraukimą, atžvilgiu. Preliminariosios sutarties nutraukimo atveju yra taikomi tik iš anksto sutarti ir nustatyti nuostoliai (arba objektyviai patirti nuostoliai dėl nesąžiningai nutrauktų derybų), taigi atsakomybės ribos yra gana aiškiai ir siaurai apibrėžtos. Kitu atveju, pripažinus, kad buvo sudaryta pagrindinė sutartis, šalims taikoma pilna atsakomybė už sutarties pažeidimus, pvz. pardavėjui (nuomotojui) nutraukus derybas ir atsisakius sutarties, pirkėjas ar nuomotojas gali reikalauti perduoti turtą, nors tai nėra ekonomiškai naudinga pardavėjui (nuomotojui).

Preliminariųjų susitarimų pavojai

Kalbant apie preliminariųjų susitarimų, o ypač preliminariųjų sutarčių, trūkumus, galima išskirti kelis esminius aspektus.

Preliminarieji susitarimai negarantuoja pagrindinės sutarties sudarymo. Kaip jau buvo minėta, preliminariaisiais susitarimais yra organizuojamos derybos arba pagrindinės sutarties sudarymas, taigi, ginčo atveju, preliminariųjų susitarimą sudariusios šalys negali reikalauti įgyvendinti sutartį natūra ir realiai įvykdyti sutartį susitarime aptartomis sąlygomis. Priešingai, šalys yra sąlyginai laisvos nutraukti santykius, nepaisant ikisutartinių santykių stadijos.

Taip pat, preliminarieji susitarimai nesuteikia tokio teisinio komforto ir apsaugos, kurią gali suteikti pagrindinė sutartis. Kaip jau buvo minėta, teisė reikalauti nuostolių atlyginimo yra ribota, taip pat, pagal preliminariąją sutartį negali būti mokami rankpinigiai, o sumokėtas avansas, nutraukus preliminariąją sutartį, privalo būti gražintas visais atvejais.

Dėl šių priežasčių, esant didesniam poreikiui turėti garantiją dėl galutinės sutarties sudarymo ir sandorio įgyvendinimo, praktikoje dažnai pasirenkama sudaryti sąlyginę galutinę sutartį, pagal kurią sandorio užbaigimas (nuosavybės ar turto perėjimas, atsiskaitymas) atidedamas vėlesniam laikotarpiui,

įvykus tam tikrom sąlygom (pvz., pastačius ir tinkamai įregistravus nekilnojamojo turto objektą).

Dažnai tai sąlygoja tiek konkreti situacija, tiek ir šalių poreikiai ar netgi situacija rinkoje. Pavyzdžiui, kalbant apie nuomos santykius, pagrindinė sutartis su atidėtu nuomos termino (bei susijusių sąlygų) įsigaliojimu įprastai geriau užtikrina tiek nuomininko, tiek nuomotojo interesus. Pagrindinė sutartis, įregistruota viešajame registre, sukuria tiesioginius įsipareigojimus šalims ir, viena vertus, apsaugo nuomotoją nuo „tuščio“, t.y. nuostolingos, nekilnojamojo turto; kita vertus, nuomininkas yra garantuotas, kad užbaigus nekilnojamojo turto statybą ar įvykdžius kitas išankstines sąlygas, su jam bus perduotas išsinuomotas nekilnojamoji turtas ir nuomotojas negalės, pvz. pasikeitus rinkos sąlygoms, šio turto išnuomoti didesnę kainą pasiūliusiai šaliai.

Taigi, sudarant preliminariusius susitarimus itin svarbu suprasti abiejų šalių lūkesčius, pageidaujamas garantijas dėl galutinės sutarties sudarymo bei įsivertinti nuostolių riziką ir tai tinkamai atspindėti dokumente, kuris pasirašomas tarp šalių. Preliminarus sutarimas ne visuomet gali užtikrinti norimą apsaugos apimtį, kita vertus, tam tikrais atvejais, priklausomai nuo jame numatytų esminių įsipareigojimų, gali būti pripažintas priverstinai įgyvendinama galutine sutartimi tarp šalių. Todėl svarbu ne tik dokumento pavadinimas, bet ir jo turinys.



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 7 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944
arnoldas.antanavicius@inreal.lt



Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė. Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė turi daugiau nei 12 metų patirtį konsultuojant Lietuvos ir tarptautines įmones, privataus kapitalo fondus bei Lietuvos Respublikos Vyriausybę strateginiuose valstybės projektuose, įsigijimų ir susijungimų, jungtinės veiklos, restruktūrizavimo ir kituose sudėtinguose sandoriuose energetikos, nekilnojamojo turto bei infrastruktūros srityse. Simona yra konsultavusi privačias ir valstybines įmones reorganizavimo, restruktūrizavimo ir jų įmonių valdymo klausimais.

Tel. +370 5 250 0800
simona.oliskeviciute@rln.lt

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 1000 gyvenamojo būsto objektų, per 200 sklypų. Tarpininkaujama 40 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 2,5 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje.

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

UAB „Inreal valdymas“

UAB „Inreal“

UAB „Inreal GEO“

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

www.inreal.lt

ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisiinių paslaugų lyderės, kuriose dirba 120 teisininkų. Kontoros teikia kompleksines paslaugas šalies, regiono ir tarptautinėms įmonėms, tarp kurių – tarptautinės korporacijos, bankai ir finansinės institucijos. „Raidla Lejins & Norcous“ profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinynai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „PLC Which lawyer“, „The European Legal 500“ ir kt. 2013 m. vienas įtakingiausių Europos teisės žinytų „Chambers Europe“ bei tarptautinis įmonių susijungimų ir įsigijimų žinytas „Financial Times“ ir „Mergermarket“ pripažino advokatų kontorą „Raidla Lejins & Norcous“ geriausia teisine patarėja Baltijos šalyse.

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

Lvovo g. 25, 09320 Vilnius

Tel. +370 5 250 0800

Faksas +370 5 250 0802

www.rln.lt