

in real

2017/2018 *ekonomikos ir NT rinkos apžvalga*

*drauge su ŠIAULIŲ BANKU ir advokatų kontora COBALT*

# TURINYS

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| <b>EKONOMIKOS APŽVALGA</b> .....                              | 3  |
| <b>BŪSTO RINKOS APŽVALGA</b> .....                            | 5  |
| BŪSTO RINKA LIETUVOJE .....                                   | 5  |
| VILNIAUS RINKA .....                                          | 5  |
| KAUNO RINKA .....                                             | 7  |
| KLAIPĖDOS RINKA .....                                         | 8  |
| PALANGOS IR NERINGOS RINKA .....                              | 9  |
| <b>VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA</b> .....                    | 11 |
| <b>PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA</b> .....                  | 13 |
| <b>PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA</b> ..... | 14 |
| <b>TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA</b> .....             | 15 |
| <b>NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS</b> ..... | 16 |
| <b>APIE ĮMONES / KONTAKTAI</b> .....                          | 18 |



## Rokas Lukošius

Šiaulių banko analitikas, investicijų valdymo magistras. Rokas turi daugiametę patirtį, analizuojant finansų rinkas bei verslo finansus, dirbo „Finasta“ analizės departamento vadovu, taip pat ne vienerius metus yra dirbęs nekilnojamo turto bei statybos / gamybos versle. Konsultavęs įmones verslo bei finansų klausimais, parašęs knygą apie investavimą bei pats investuojantis daugiau kaip 15 metų. Taip pat šviečiaamojo tinklapio [www.finansistas.net](http://www.finansistas.net) autorius.

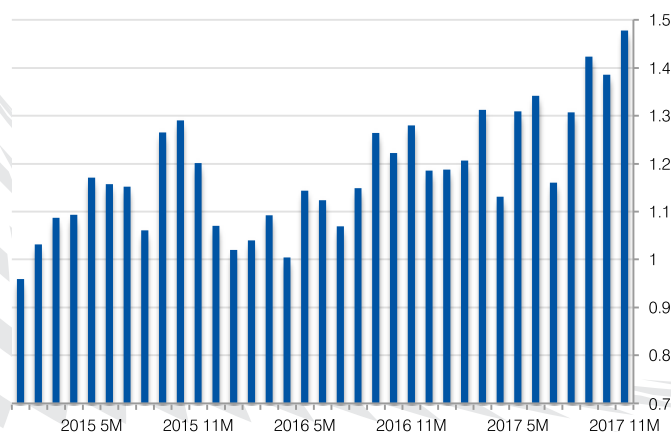


**2017-uosius Lietuvos ekonomikai galima apibūdinti kaip dar vienerius sėkmingus metus. Sėkminga Europos Sąjungos bei viso pasaulio ekonomikos raida leido didinti eksportą, pritraukti papildomų investicijų. Neblogai atrodė ir kiti šalies rodikliai: mažėjo nedarbas, pramonė didino apsakas, susiregulioavo einamosios sąskaitos balansas. Kiek nerimo įneša tik toliau augančios paskolos ir viena didžiausių Europos Sąjungoje infliacija.**

Labiausiai prie šalies ekonomikos sėkmės prisidėjo augančios aplinkinės Europos rinkos, pasinaudojusios stabilia politine aplinka: rinkoms dėkingi Prancūzijoje bei Vokietijoje vykusių rinkimų rezultatai, didelių staigmenų nepateikęs „Brexit“ derybų procesas. Šiuos veiksmus papildžius Europos Centrinio Banko skatinimo programai, pasiekti neblogi rezultatai: Europos Sąjungoje (ES), kaip ir euro zonoje, BVP trečiąjį ketvirtį lyginant su ankstesniais metais augo 2,5 proc.

Tokia aplinka buvo naudinga Lietuvos eksportui, kurio rezultatai pastebimai pasistiebė antrojoje metų pusėje. Nors importuojamų prekių vis dar buvo daugiau nei eksportuojamų, gausėjo eksportuojamų paslaugų, tad trečiąjį ketvirtį šalies einamosios sąskaitos balansas buvo teigiamas.

**Lietuviškos kilmės eksportas, mlrd. EUR**

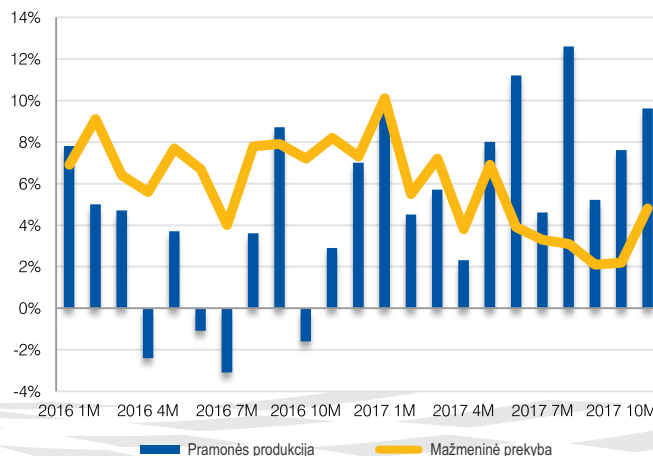


Šaltinis: Statistikos departamentas

Teigiamą užsienio rinkų įtaką užtvirtino ir pritrauktas užsienio kapitalas. Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje 2017 m. trečiąjį ketvirtį pasiekė 14,7 mlrd. eurų ir buvo 8,3 proc. didesnės nei prieš metus, o lyginant su keletu ankstesnių metų, tai stiprus paspartėjimas. Tarp ryškiausių įvykių – tokių investuotojų kaip „Continental“ ir „Booking.com“ žengimas į Lietuvą.

Pagrindiniai Lietuvos ūkio rezultatai atrodė neblogai. Ypač puikią kryptį 2017-ais metais išlaikė šalies pramonė, persiorientavusi iš 2016-ųjų blaškymosi. Tuo metu mažmeninės prekybos apimtys, atvirkščiai, lėtino augimo tempą. Iš dalies šie duomenys paneigia galiojančią kainų ir atlyginimų spiralės nuostatą. Rezultatus taip pat galėjo lemti ir didesnis apsipirkimo užsienio šalyse lygis.

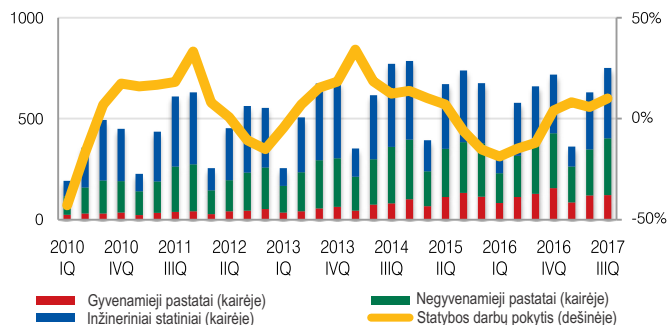
**Ūkio gyvybingumo indikatoriai (metinis pokytis)**



Šaltinis: Statistikos departamentas

Statybos pramonei 2017-iejį taip pat buvo dosnūs. Per pirmus tris metų ketvirčius gyvenamųjų pastatų statybos apimtys išliko tame pačiame lygyje kaip ir tais pačiais ankstesnių metų laikotarpiais. Tačiau negyvenamųjų pastatų statybos apimtys šiuo laikotarpiu didėjo net 16 proc. Inžinerinių pastatų statyba per tris ketvirčius augo 12 proc., o ypač sėkmingas buvo trečiasis ketvirtis. Tai rodo, kad ES struktūrinių fondų lėšos jau įsisavinamos pilnu tempu.

#### Statybos darbai Lietuvoje, mln. EUR

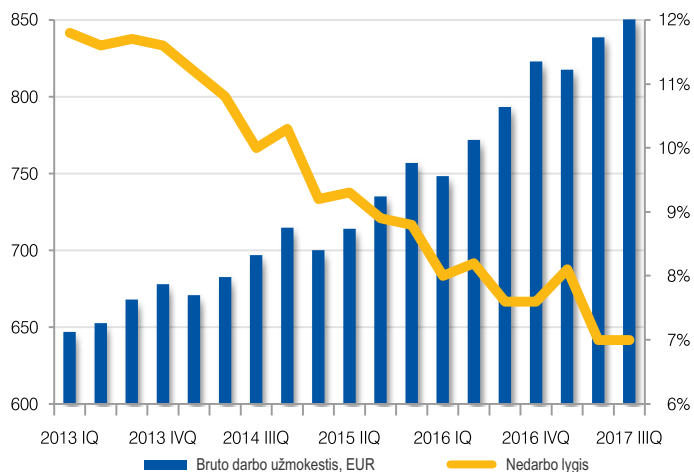
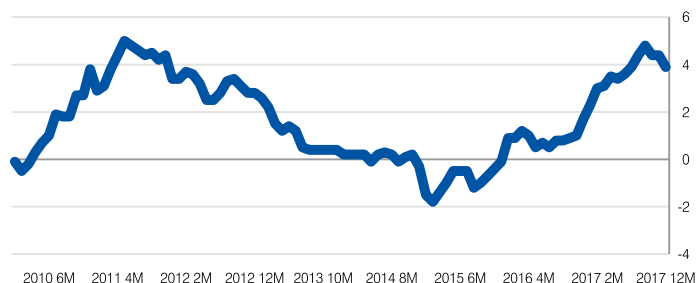


Kalbant apie darbo rinką ir infliaciją, kur kas lengviau interpretuojami darbo rinkos duomenys. Kaip ir dera šioje ekonominio ciklo stadijoje, nedarbas kryptingai mažėjo ir jo lygis metų pabaigos link pasiekė 7 proc. Vidutinis darbo užmokestis neatskaičius mokesčių trečiąjį ketvirtį pasiekė 851 eurą ir buvo 7 proc. didesnis nei prieš metus. Kainų augimo statistika nebuvo tokia vienareikšmiška. Ji beveik atkartojė visos ES infliacijos tendencijas, ir 2017-ųjų metų pradžioje buvo pastebimai kilstelėta išaugusių energetinių išteklių kainų. Vis tik rugsėjį Lietuvoje buvo užfiksuotas 4,8 proc. kainų augimas, kai visoje euro zonoje infliacija siekė tik 1,5 proc. (aukščiausia užfiksuota vasarį - 2 proc.). Toku aukštu kainų augimu Lietuva Europos Sąjungoje lygiuojasi tik su Estija, kur darbo užmokestis pakilo į kur kas aukštesnį lygį.

Toks šalies ūkio augimas nebuvo pasiektas be skolinto kapitalo pagalbos. Nors tikrosios naujos paskolos vartojimui ir kitiems tikslams per pirmus 11 mėnesių kiek mažėjo, tačiau augo išduodamų būsto paskolų kiekis (13 proc.), o įmonėms išduodamų naujų paskolų vertė per tą patį laikotarpį didėjo net 15 proc. Nors toks įsiskolinimų augimas visiškai natūralus įvertinant žemų palūkanų normų aplinką ir lyginant su pasaulinėmis normomis didelių pavojaus signalų nekelia, tačiau prisideda prie ekonomikos kaitimo ženklų.

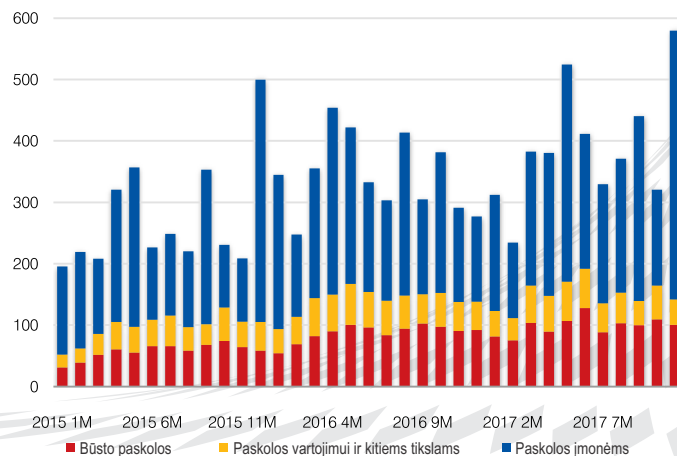
Atitinkamai ekonominę situaciją atspindėjo ir BVP augimas, kuris trečiąjį ketvirtį 2017-ais metais sudarė 3,4 proc. Bandant žvelgti į priekį, reikia pripažinti, kad tolimesnę raidą nulems bendras ES ekonominis ciklas, kuris neišvengiamai anksčiau ar vėliau turės koreguotis – prie to gali prisidėti ir šiais metais planuojamas Europos Centrinio Banko skatinimo programos užbaigimas. O kol kas reikia mėgautis besitęsiančia puota, kuri, bent jau mūsų krašte, nėra per daug beatodairiška.

#### Metinė infliacija Lietuvoje, proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

#### Tikrosios naujos paskolos, mln. EUR





## Robertas Žulpa

Robertas Žulpa analitiku nekilnojamojo turto srityje dirba daugiau nei 6 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais, projektų finansinių modelių sudarymą. Aktyviai dalyvauja įmonės turto įsigijimo sandoriuose.

in real

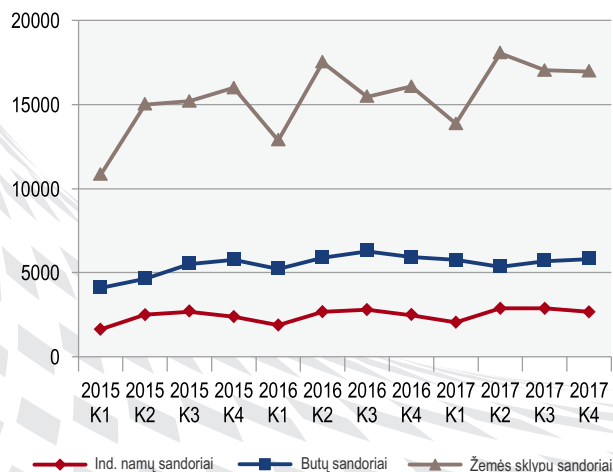
2017 metai nekilnojamojo turto (NT) rinkai Lietuvoje buvo pozityvūs. Visuose NT sektoriuose rinka išliko aktyvi ir likvidi. Gyvenamajame segmente lėtėjantis pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus augimas bei didelis vystytojų aktyvumas stabdė būsto kainų kilimą. Verslo centrų ir logistikos segmentuose didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius ir Kaunas. Santūriai, bet užtikrintai augo viešbučių segmentas.

## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

### LIETUVA

2017 metais nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje išlaikė pozityvias nuotaikas, aktyvumą ir didelį likvidumą. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2017 metus Lietuvoje sudaryta 33161 vnt. (0,1 proc. mažiau) butų, 10518 vnt. (6,9 proc. daugiau) individualių namų / kotedžų bei 65858 vnt. (6,2 proc. daugiau) sklypų pirkimo-pardavimo sandorių.

Butų, individualių namų ir žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)

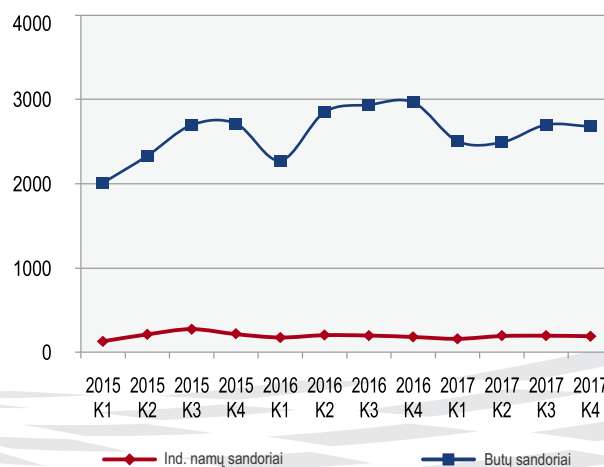


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-01 duomenys

### VILNIUS

Po rekordinių 2016 metų, sandorių skaičius tiek butų, tiek individualių namų / kotedžų segmentuose mažėjo. Tačiau augantis Vilniaus gyventojų skaičius, kuriamos naujos darbo vietos ir didėjantys atlyginimai leis sostinės NT rinkai išlaikyti didelį aktyvumą, o, galbūt, net ir nuosaikų augimą. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2017 metus Vilniuje sudaryta 10372 vnt. (6,0 proc. mažiau) butų ir 737 vnt. (2,5 proc. mažiau) individualių namų / kotedžų.

Butų ir individualių namų / kotedžų sandoriai Vilniuje (vnt.)

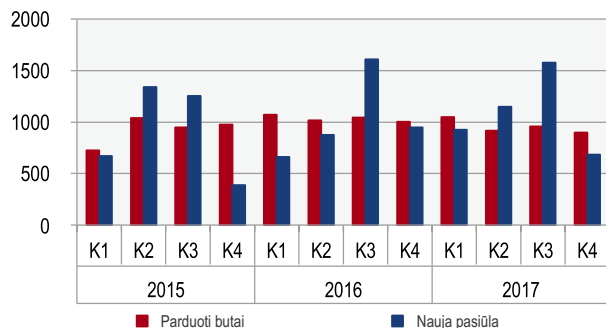


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-01 duomenys



Pirminėje rinkoje 2017 metais statytojų pardavimai taip pat smuko 7,7 proc. – per metus buvo parduota apie 3820 naujų butų. Statytojai 2017 metais Vilniuje buvo aktyvesni nei pirkėjai ir rinkai pasiūlė apie 4340 butų, o tai yra apie 6,1 proc. daugiau nei 2016 metais.

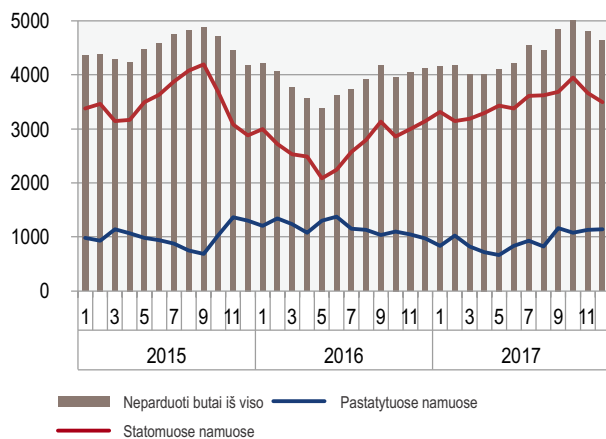
#### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Naujai pasiūlai viršijant paklausą, bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje 2017 metų pabaigoje padidėjo iki maždaug 4640.

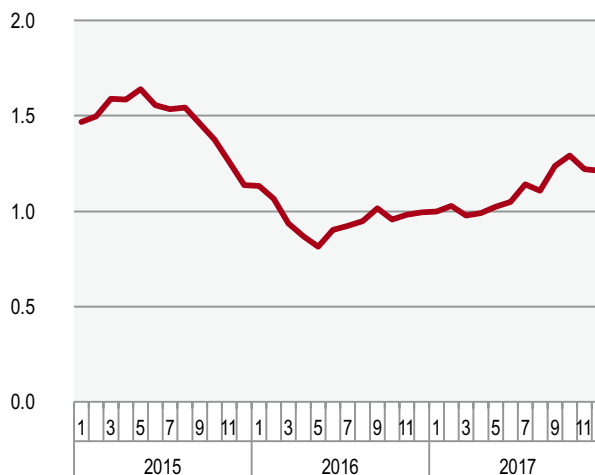
#### Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Dėl didelio statytojų aktyvumo ir sumažėjusių pardavimų, butų likvidumo rodiklis Vilniuje nuo 1,0 metų pradžioje suprastėjo iki 1,2 metų pabaigoje. Toks likvidumo rodiklis reiškia, jog nekeitant pasiūlos-paklausos rodikliams, vystytojai gali tikėtis visą esamą butų pasiūlą realizuoti per 1,2 metus. Kita vertus, šis rodiklis teberodo gerą likvidumą rinkoje ir sudaro santykinai palankias sąlygas NT plėtotojams imtis naujų projektų.

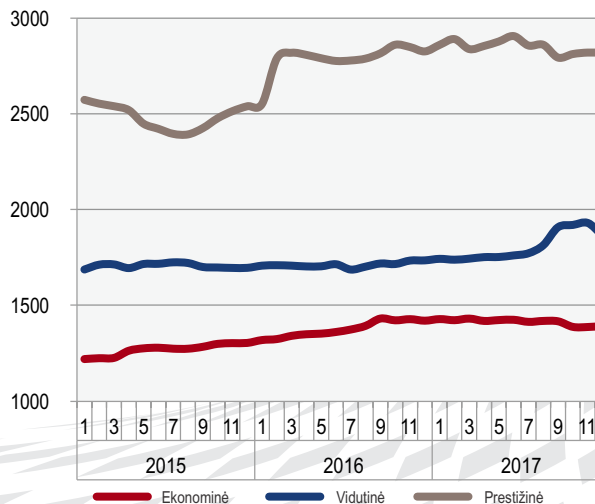
#### Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

2017 metais Vilniuje naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Ekonominės ir prestižinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios sumažėjo atitinkamai 2 ir 0,3 proc., bei metų pabaigoje siekė apie 1390 EUR/kv. m ir 2820 EUR/kv. m. Tuo tarpu vidutinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios išaugo 7,5 proc. ir metų pabaigoje siekė apie 1865 EUR/kv. m.

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

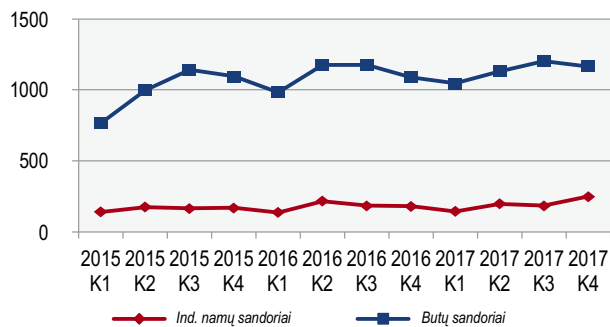


Šaltinis: Inreal

## KAUNAS

2017 metais sandorių skaičius Kaune tiek butų, tiek individualių namų/ kotedžų segmentuose augo. Kita vertus, tai nereiškia, jog Kaune yra pasiektos paklausos „lubos“. Šiuo metu Kaune yra aktyviai statomi nauji verslo centrai ir gamyklos, kuriamos gerai mokamos naujos darbo vietos, todėl netolimoje ateityje tai suveiks kaip būsto rinkos katalizatorius ir, labai tikėtina, jog turės teigiamą įtaką visam NT sektoriaus augimui. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2017 metus Kaune sudaryta 4547 vnt. (2,8 proc. daugiau) butų ir 771 vnt. (8,0 proc. daugiau) individualių namų/ kotedžų pirkimo-pardavimo sandorių.

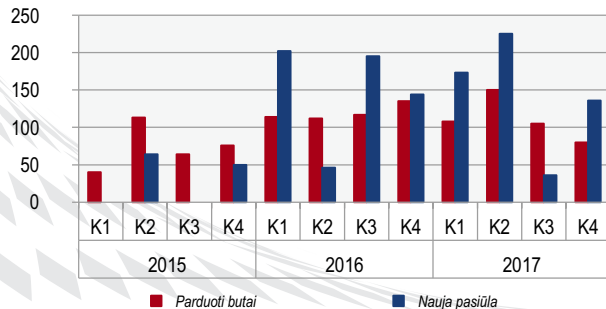
### Butų ir individualių namų / kotedžų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-01 duomenys

Naujos statybos butų segmente dėl silpno ketvirto 2017 metų ketvirčio, Kaune per metus parduota apie 440 butų, o tai yra 7,3 proc. mažiau nei prieš metus. Statytojai Kaune taip pat buvo pasyvesni nei prieš metus ir rinkai pasiūlė 570 naujos statybos butų – 2,9 proc. mažiau.

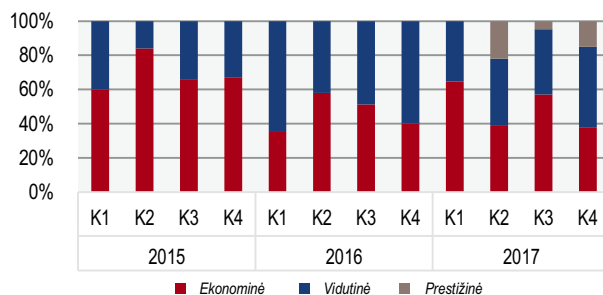
### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Kauno rinkos pasiūloje yra daugiausia vidutinio segmento butų, tačiau didžiausią dalį pardavimų sudarė pigesni ekonominio segmento butai.

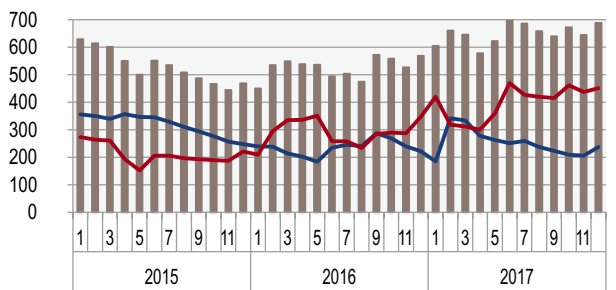
### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: Inreal

2017 metais naujai atsiradusi pasiūla lenkė naujų butų pardavimus, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis Kaune metų pabaigoje išaugo iki maždaug 690 butų.

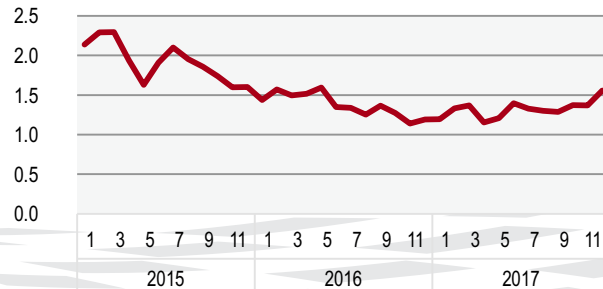
### Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Per 2017 metus pasiūlos ir paklausos balansas pakito gana ženkliai, todėl Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune per metus suprastėjo nuo 1,2 iki 1,6.

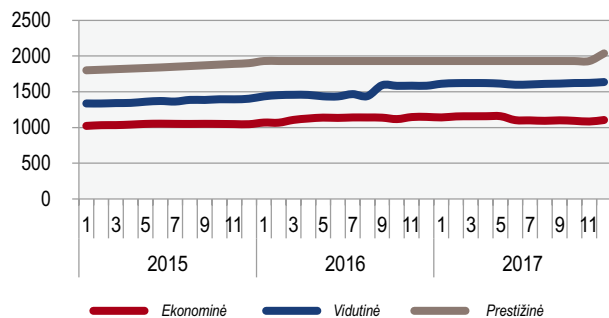
### Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: Inreal

Kauno rinkoje daugiausiai siūloma vidutinės ir ekonominės klasės butų. Atitinkamai, šių segmentų pardavimai 2017 metais sudarė didžiausią dalį. 2017 metais Kaune naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Vidutinės ir prestižinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios išaugo atitinkamai 3,3 ir 5,5 proc., bei metų pabaigoje siekė apie 1640 EUR/kv. m ir 2040 EUR/kv. m. Tuo tarpu ekonominės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios sumažėjo 3,8 proc. ir metų pabaigoje siekė apie 1100 EUR/kv. m.

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

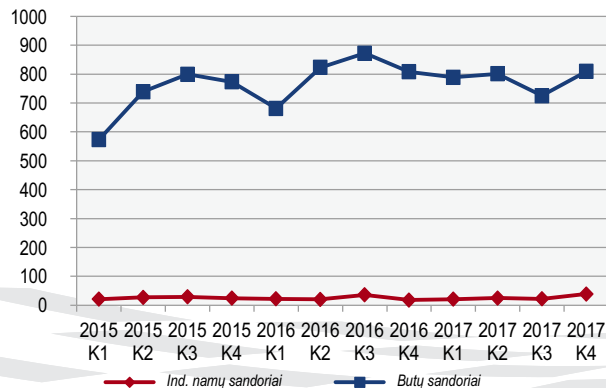


Šaltinis: Inreal

## KLAIPĖDA

Klaipėdos rinka 2017 metais taip pat išlaikė didelį aktyvumą. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2017 metus Klaipėdoje sudaryta 3124 vnt. (2,0 proc. mažiau) butų ir 107 vnt. (11,5 proc. daugiau) individualių namų/ kotedžų pirkimo-pardavimo sandorių.

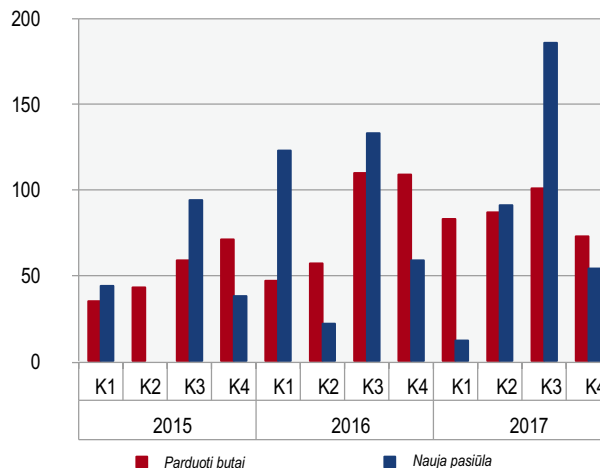
**Butų ir individualių namų / kotedžų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)**



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-01 duomenys

2017 metais Klaipėdoje naujos statybos butų rinka buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus – parduoti 344 butai, t.y. 6,5 proc. daugiau nei prieš metus. Plėtotojai buvo tokie patys aktyvūs kaip pirkėjai ir rinkai pasiūlė 343 butus – 1,8 proc. daugiau nei 2016 metais.

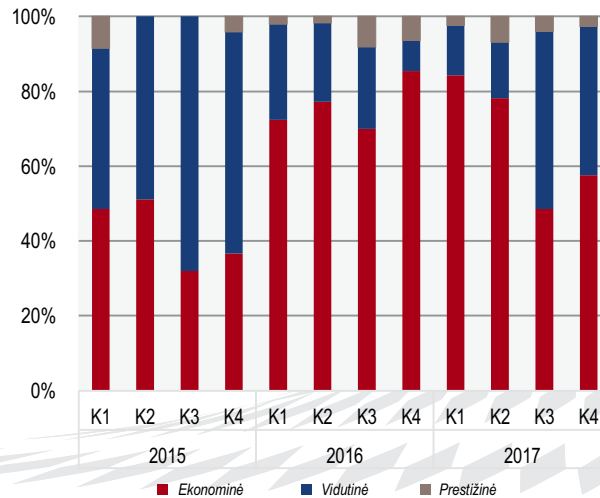
**Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)**



Šaltinis: Inreal

2017 metais Klaipėdos rinkoje daugiausiai buvo siūloma ekonominio segmento butų. Atitinkamai, šio segmento pardavimai sudarė didžiausią dalį naujų butų pardavimų.

**Butų pardavimai pagal klases (proc.)**

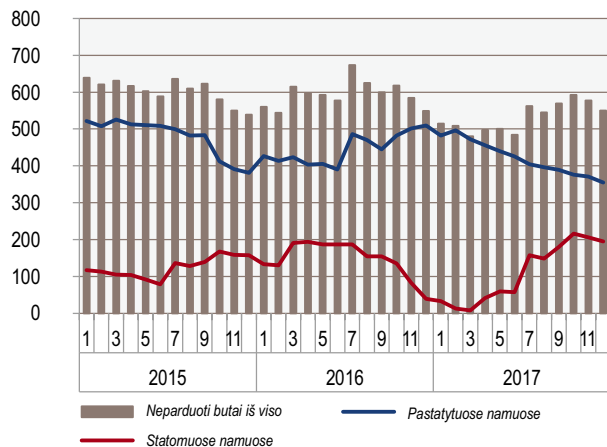


Šaltinis: Inreal



Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) naujos statybos butų skaičius 2017 metų pabaigoje Klaipėdoje siekė 550 butų.

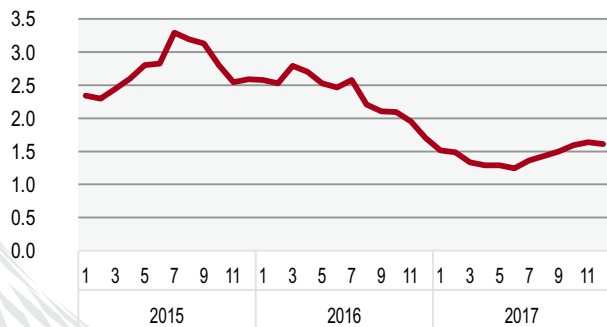
#### Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Per 2017 metus pasiūlos ir paklausos balansas pakito labai nežymiai, todėl Inreal skaičiuojamas butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje nuo 2017 metų pabaigoje buvo toks pats kaip ir metų pradžioje ir siekė 1,6.

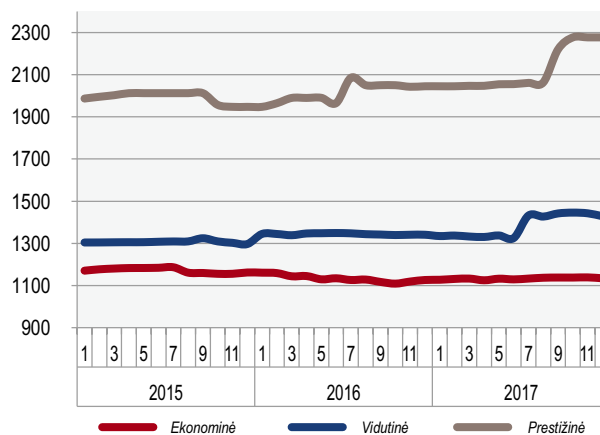
#### Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: Inreal

2017 metais Klaipėdoje naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose augo. Ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė apie 1135 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 0,7 proc. Vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė apie 1430 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 6,6 proc. Prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė apie 2280 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 11,3 proc.

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

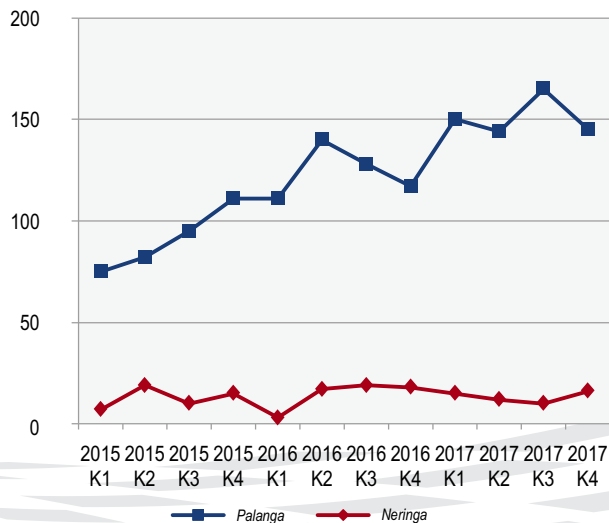


Šaltinis: Inreal

## PALANGA IR NERINGA

Paskutinius tris metus Palangoje stebimas stabilus sandorių augimas. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2017 metus Palangoje sudaryta 604 vnt. (21,8 proc. daugiau) butų pirkimo-pardavimo sandorių. Tuo tarpu Neringoje 2017 metais NT rinka nebuvo tokia aktyvi kaip prieš metus. Per metus Neringoje buvo sudaryta 53 vnt. (7,0 proc. mažiau) butų pirkimo-pardavimo sandorių.

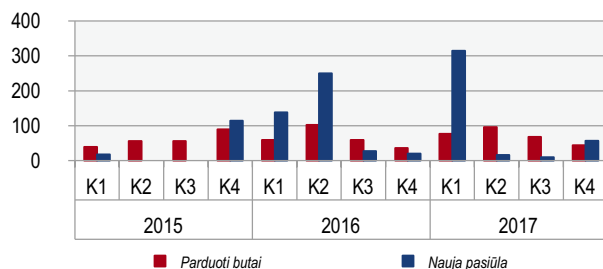
#### Butų sandoriai Palangoje ir Neringoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-01 duomenys

NT rinkos aktyvumas 2017 metais Palangoje buvo ir pirminėje rinkoje, kurioje buvo parduoti 285 butai – 11,3 proc. daugiau nei prieš metus. Statytojai buvo aktyvesni nei pirkėjai ir rinkai pasiūlė 398 naujus butus, tačiau tai buvo 8,5 proc. mažiau nei 2016 metais.

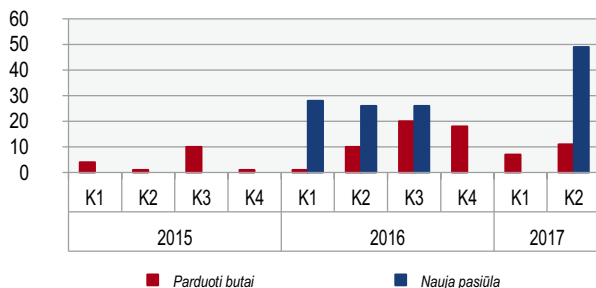
#### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

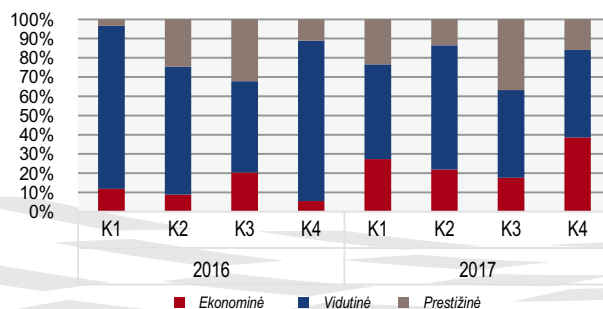
Neringoje naujų butų pirkėjai buvo ne tokie aktyvūs nei prieš metus – buvo parduoti 42 butai arba 14,3 proc. mažiau nei 2016 metais. Statytojai taip pat buvo pasyvesni – pasiūlė 67 naujus butus t. y. 16,3 proc. mažiau nei prieš metus.

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



Šaltinis: Inreal

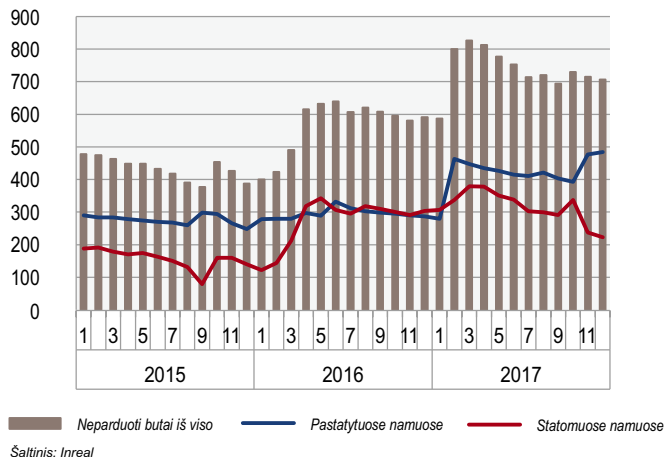
#### Butų pardavimai Palangoje pagal klases (proc.)



Šaltinis: Inreal

Skirtumas tarp naujai atsiradusios pasiūlos ir pardavimų Palangoje 2017 metais buvo gana ryškus, todėl bendras neparduotų butų lygis kurorte per metus padidėjo 19,6 proc. iki maždaug 710 neparduotų (laisvų ir rezervuotų) naujos statybos butų 2017 metų pabaigoje.

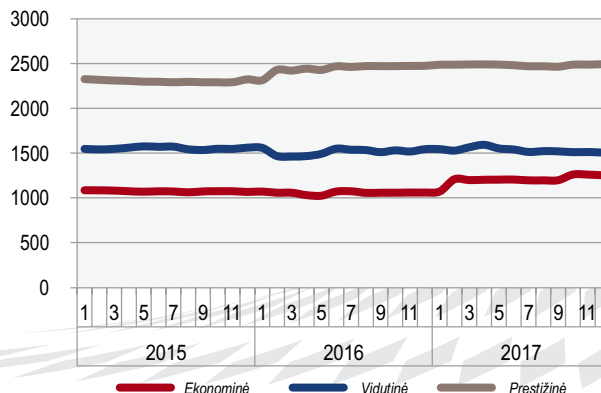
#### Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

2017 metais Palangos naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Ekonominės ir prestižinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios padidėjo atitinkamai 18,1 ir 0,7 proc., bei metų pabaigoje siekė apie 1250 EUR/kv. m ir 2490 EUR/kv. m. Tuo tarpu vidutinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios sumažėjo 2,5 proc. ir metų pabaigoje siekė apie 1500 EUR/kv. m.

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

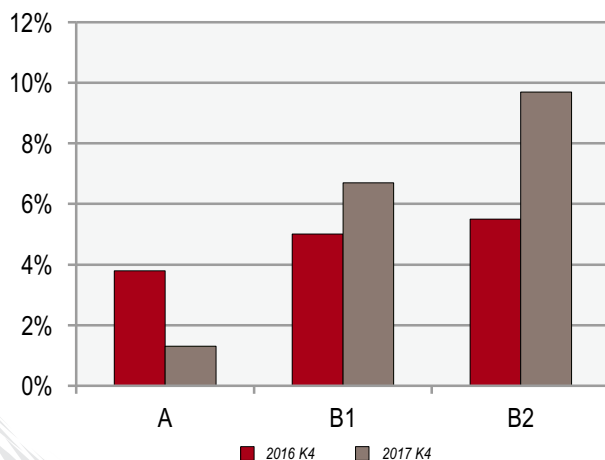


Šaltinis: Inreal

# VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Paprastai verslo centrų sektoriuje aktyviausias būna Vilnius, ne išimtis ir 2017 metai – per metus sostinėje buvo atidaryta 10 naujų verslo centrų, rinką papildę apie 79000 kv. m. Nepaisant to, kad plėtros tempai yra labai dideli, paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išliko stipri ir įsisavino beveik visą naujai atsiradusį plotą. Per 2017 metus bendras vakansijų rodiklis Vilniuje išaugo nuo 4,8 proc. iki 5,4 proc. Labiausiai bendrą vakansijų augimą įtakojo laisvų plotų augimas B1 ir B2 segmentuose, kuriuose neišnuomotas plotas metų pabaigoje sudarė atitinkamai 6,7 proc. ir 9,7 proc. Tuo tarpu A klasės laisvų biurų plotų buvo tik 1,3 proc. Per artimiausius du metus Vilniaus rinką papildys dar apie 130000 kv.m nuomojamo ploto. Labai tikėtina, jog bent dalis naujų verslo centrų atidarymo dieną nebus pilnai išnuomoti, todėl vakansijų lygis 2018 metų pabaigoje ar 2019 pradžioje gali šoktelėti iki 7-9 proc. ar net daugiau. Akivaizdu, jog sąlygos naujiems verslo centrams atsirasti Vilniuje bus vis mažiau palankios.

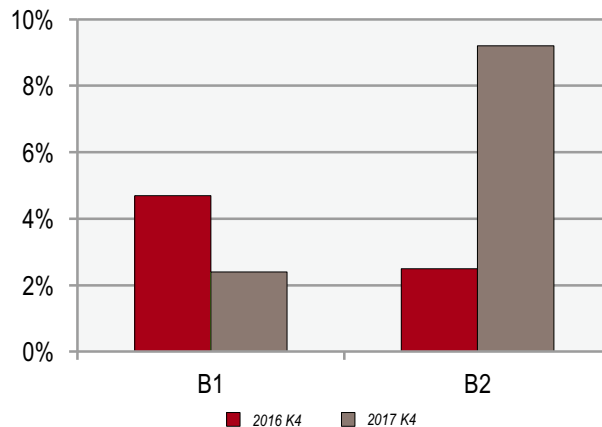
**Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases (proc.)**



Šaltinis: Inreal

Kaune per 2017 metus buvo atidaryti 7 nauji verslo centrai, rinkai pasiūlę apie 37500 kv.m. nuomojamo ploto. Laikinojoje sostinėje laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2016 metais padidėjo beveik 2 proc. ir siekė 5,9 proc. Laisvų plotų mažėjo B1 segmente, kuris metų pabaigoje sudarė 2,4 proc. Tuo tarpu B2 segmento vakancijų rodiklis šoktelėjo iki 9,2 proc. Per artimiausius du metus Kauno rinką papildys dar apie 60000 kv. m nuomojamo ploto, todėl vakansijos lygis 2018 metų pabaigoje gali išaugti iki 8-12 proc.

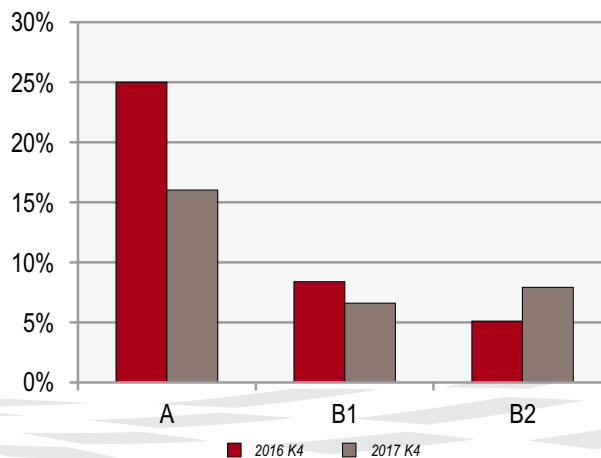
**Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases (proc.)**



Šaltinis: Inreal

2017 metų pabaigoje bendras vakansijų lygis uostamiestyje siekė 9,9 proc. ir nuo metų pradžios sumažėjo 2,0 proc. 2017 metais Klaipėdos rinką papildė vienas verslo centras rinkai pasiūlęs apie 2 500 kv.m nuomojamo ploto. Sąlygos naujiems verslo centrams uostamiestyje atsirasti šiuo metu nėra palankios, todėl informacijos apie artimiausiu metu planuojamus naujus verslo centrus informacijos nėra.

**Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases (proc.)**



Šaltinis: Inreal

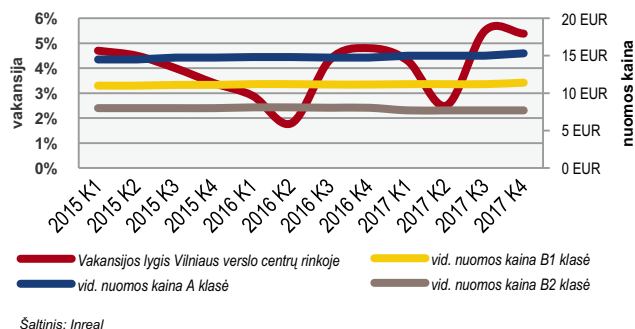
2017 metais nuomos kainos Vilniuje išliko stabilios. Sparčiai auganti nuomojamo ploto pasiūla didino konkurenciją tarp nuomotojų ir amortizavo galimą kainos kilimą. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Vilniuje siekia 14-17 EUR/kv. m, B1 – 10-14 EUR/kv. m, B2 – 6,5-10 EUR/kv. m.

Kaune rinką papildė naujieji verslo centrai šiek tiek kilstelėjo kainų kartelę ir šiuo metu vidutinės B1 biurų nuomos kainos siekia 9-14 EUR/kv. m, B2 – 6-9 EUR/kv. m.

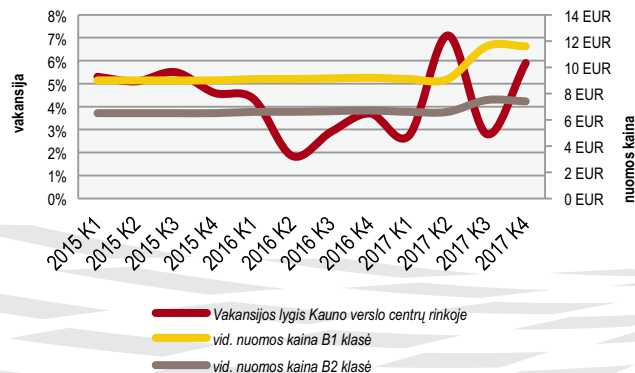
Klaipėdoje 2017 metais vakancijų lygis visuose segmentuose sumažėjo, tačiau laisvų plotų uostamiestyje vis dar yra gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainų kilimą. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Klaipėdoje siekia 9-13 EUR/kv. m, B1 – 7-9 EUR/kv. m, B2 – 5-8 EUR/kv. m.

Tikėtina, jog 2018 metais Vilniuje ir Kaune toliau sparčiai auganti konkurencija neleis augti nuomos kainoms, o kai kuriuose segmentuose, ypač senesnės statybos B2 klasės biuruose, nuomos kaina gali ir šiek tiek sumažėti. Klaipėdoje situacijai nekontant modernių biurų nuomos kainos turėtų išlikti stabilios.

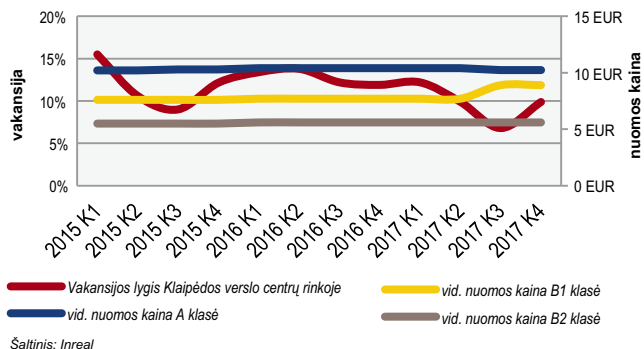
#### Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



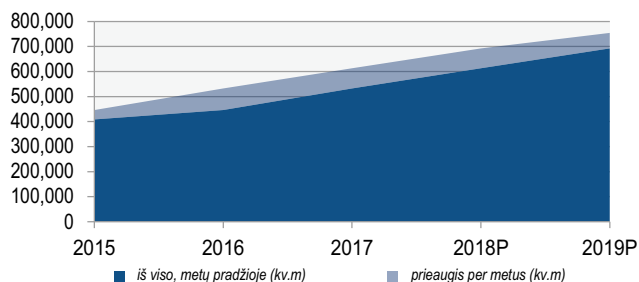
#### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



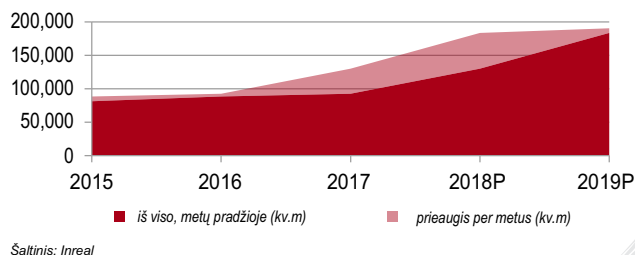
#### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



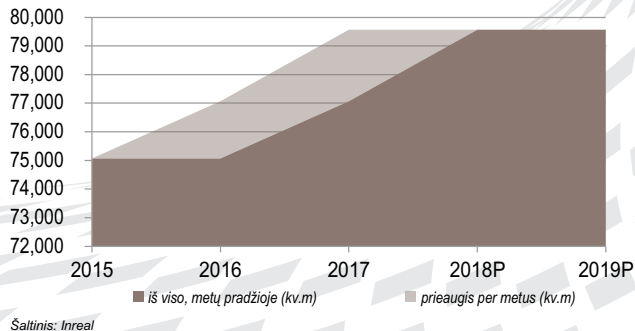
#### Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv.m)



#### Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv.m)



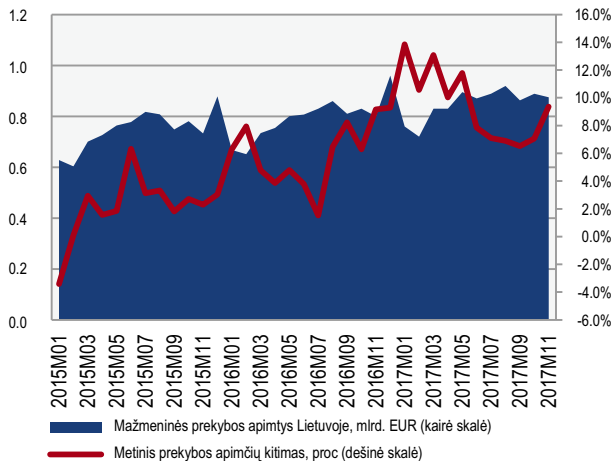
#### Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv.m)



# PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2017 metus, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, padidėjo 9,4 proc. Panašiu tempu mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje auga jau ne vienerius metus, išskyrus pirmąjį 2015 sausio mėnesį, kada po euro įvedimo buvo stebimas veiklos sustojimas daugelyje sektorių, tame tarpe – ir mažmeninėje prekyboje.

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



Šaltinis: Statistikos departamentas

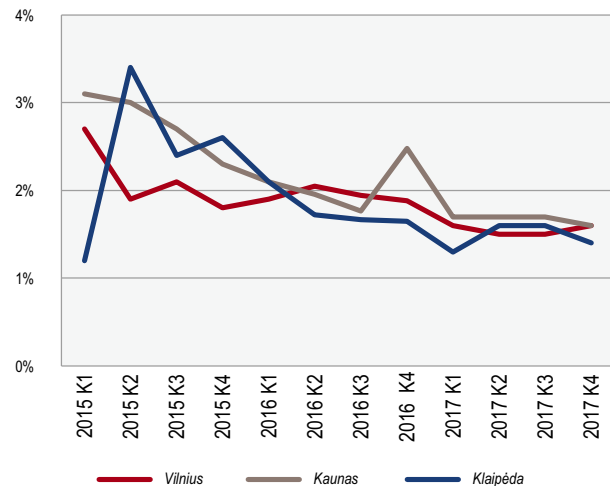
Lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, vidutinis vakansijų lygis didmiesčių prekybos centrų segmente yra sumažėjęs. Pastebima gana aktyvi nuomininkų kaita didmiesčių prekybos centruose, ypač didžiuosiuose, kur silpnesni prekybininkai nutraukė veiklą. Visgi, prekybinių plotų paklausa yra aukšta, tad pasitraukusių nuomininkų vietą gana greitai užima nauji nuomininkai, o vakansijų lygis išlieka žemas.

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

2017 metais buvo atidarytas „DEPO“ prekybos centras Panevėžyje. Taip pat šiuo metu vyksta dar dviejų „DEPO“ prekybos centrų statybos Vilniuje ir vieno – Kaune. Netolimoje ateityje planuojama pradėti dar vieno „DEPO“ prekybos

centro statybas Šiauliuose. Apie planus netolimoje ateityje vystyti prekybos centrus Vilniuje yra paskelbę dar du vystytojai: VPH, planuojantys prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro ir Lords LB Asset Management – vietoje Audėjo.

**Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika (proc.)**



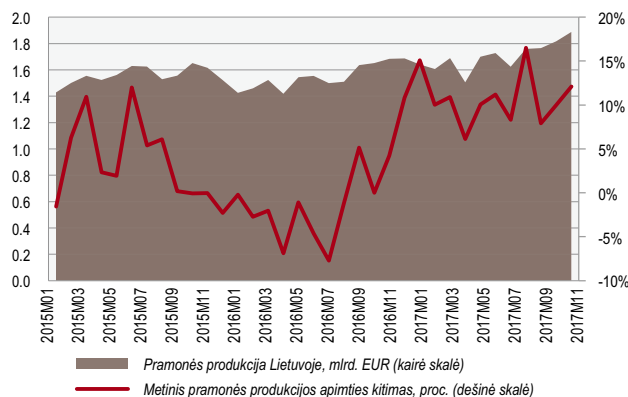
Šaltinis: Inreal



# PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Vienas iš pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių 2017 metais generavo pakankamai gerus rezultatus – lyginant su 2016 metais pramonės produkcijos apimtys didėjo apie 12,1 proc. Apie stabilias pramonės sektoriaus atstovų nuotakas byloja gerėjantis pramonės pasitikėjimo rodiklis,

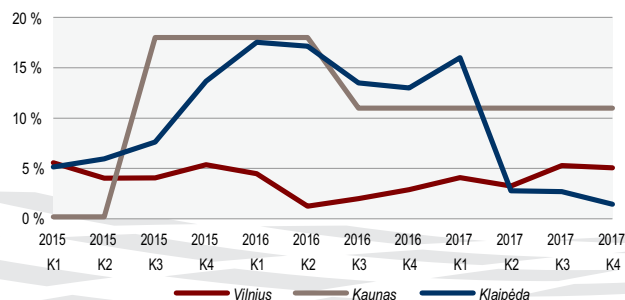
**Pramonės produkcija Lietuvoje (mlrd. EUR)**



Šaltinis: Statistikos departamentas

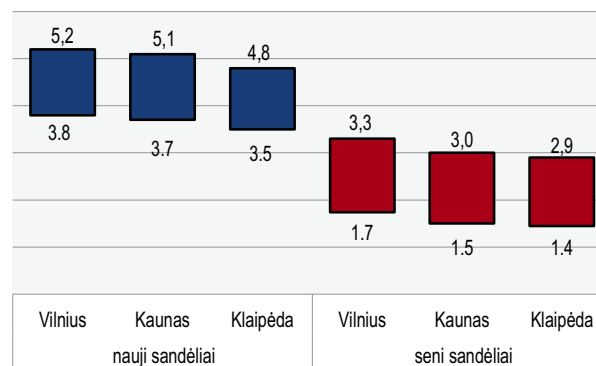
Teigiamos sektoriaus nuotakos lėmė, jog 2017 metais Vilniuje ir Kaune buvo vykdoma gana intensyvi sandėliavimo patalpų ir logistikos centrų plėtra. Tačiau dauguma pastatytų logistikos centrų buvo skirti nuosavoms reikmėms ir tik trys Vilniuje 2017 metais pastatyti logistikos centrai buvo skirti nuomai, kurie rinką papildė apie 28500 kv. m. nuomojamo ploto. 2018 metais numatoma ir tolesnė šio sektoriaus plėtra ne tik Vilniuje bei Kaune, tačiau ir Klaipėdoje, kurioje numatytos kelių didesnių sandėliavimo patalpų projektų statybos.

**Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje (proc.)**



Šaltinis: Inreal

**Modernių logistikos centrų nuomos kainos (EUR/kv.m)**



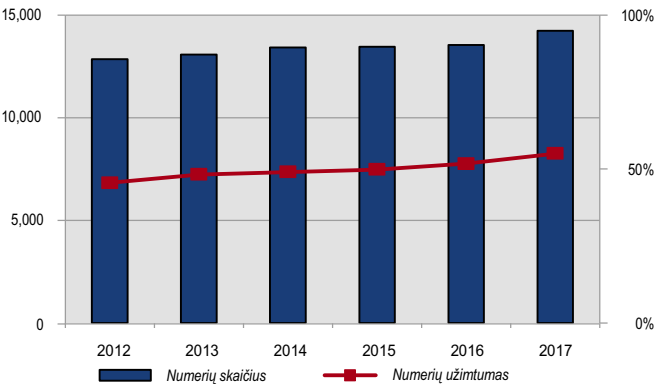
Šaltinis: Inreal

# TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

Lietuvos oro uostai per 2017 metus aptarnavo daugiau nei 5,2 mln. keleivių. Vilniaus, Kauno ir Palangos oro uostų paslaugomis pasinaudojusį keleivių srautas išaugo 9,6 proc. lyginant su 2016 metais.

Per 2017 metus Lietuvos viešbučiai apgyvendino daugiau nei 2,1 mln. svečių. Lyginant su 2016 metų atitinkamu laikotarpiu, užsieniečių srautas padidėjo 3,4 proc. Tam galėjo tiesioginę įtaką daryti spartėjanti oro uostų veikla, siūlomos naujos skrydžių kryptys, besiplečianti infrastruktūra.

**Viešbučių numerių skaičius bei užimtumas Lietuvoje**



Šaltinis: Statistikos departamentas

Lietuvoje ir toliau plečiasi viešbučių sektorius. Prognozuojama, jog 2018 metų pabaigoje viešbučių numerių skaičius šalyje sieks apie 14,5 tūkst. Naujai pastatyti arba rekonstruoti viešbučiai buvo atidaryti 3 Lietuvos miestuose ir jie rinkai iš viso pasiūlė 263 numerius. Viešbučių segmento plėtra numatoma ir 2018 metais – šiuo metu yra statomi arba rekonstruojami 4 viešbučiai Vilniuje. Planuojama, jog siūlomų numerių skaičių jie papildys 634 kambariais.

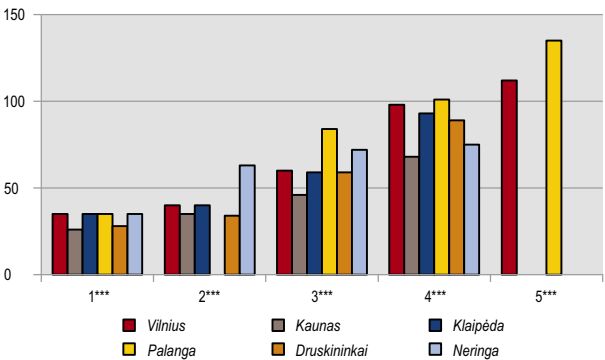
**2017-2018 metais Lietuvoje atidaryti/ atidaromi viešbučiai**

| Miestas  | Viešbutis                         | Klasė  | Kambariai |
|----------|-----------------------------------|--------|-----------|
| Vilnius  | Loop Hotel                        | 4****  | 105       |
| Vilnius  | Hotel Kaunas                      | 4****  | 79        |
| Kaunas   | Airhotel                          | 3***   | 53        |
| Klaipėda | Smiltynės Jachtklubas (II etapas) | 3***   | 26        |
| Vilnius  | ibis by Accor Hotels              | 3***   | 164       |
| Vilnius  | Courtyard by Marriott             | 4****  | 200       |
| Vilnius  | Archer by Design Hotels           | 5***** | 105       |
| Vilnius  | Radisson BLU (plėtra)             | 4****  | 165       |
| Iš viso: |                                   |        | 263       |

Šaltinis: „Inreal“

2018 metų vasaros sezonui pigiausia nakvynė dviem asmenims standartiniame dviviečiame kambaryje priklausomai nuo viešbučio klasės yra siūloma Druskininkuose ir Kaune, kuriuose kainos svyruoja nuo 28 iki 89 eurų už parą. Tuo tarpu Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje siūlomos aukštesnės nakvynės kainos – nuo 35 iki 135 eurų už parą. Lyginant su ankstesniais metais, 2018 metų kainos yra aukštesnės dėl išaugusių paslaugų bei žmogiškųjų išteklių sąnaudų.

**Vidutinė standartinio dviviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose 2018 metų sezono metu (EUR)**



Šaltinis: „Inreal“



## Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

*Simas Paukštys konsultuoja statybos, teritorijų planavimo, taip pat nekilnojamojo turto įsigijimo ir ginčų nagrinėjimo klausimais. Teisininkas dirba su įvairaus dydžio nekilnojamojo turto ir infrastruktūros vystymo bei įsigijimo projektais bei konsultuoja kitais turto disponavimo klausimais.*



## IŽANGA

2017 metai, kaip to, matyt, buvo galima tikėtis, esminių reformų statybos sektoriui neatnešė ir įstatymų leidėjas savo dėmesį telkė kitose srityse. Visgi, buvo tęsiamos pradėtos pertvarkos siekiant supaprastinti statybos procesus, mažinti institucijų administracinę naštą.

Kiek ryškesnio dėmesio sulaukė žemės klausimai, o ypač – žemės ūkio paskirties žemė. Nuo 2018 m. sausio 1 d. įsigaliojo Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pakeitimai, kuriais panaikinti kvalifikaciniai reikalavimai žemės įgijėjams. Nors pakeitimais yra išplečiamas potencialių įgijėjų ratas, tačiau tikėtina, kad artimiausiu metu šį sektorių palies ir platesnės reformos, užtikrinančios efektyvų maksimalios žemės valdos (500 ha) reikalavimo įgyvendinimą. Kalbant apie kitos paskirties žemę, nors paskutiniai teisės aktų projektai buvo pateikti derinti dar 2017 m. vasarą, tikėtina, kad 2018 m. gali būti atnaujinti lengvatine tvarka išnuomotų kitos paskirties žemės sklypų klausimai, susiję su sąlygų statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius nuomojamuose valstybinės žemės sklypuose nustatymu.

Statybų sektoriuje pagrindiniai pakeitimai įsigaliojo dar 2017 m. pradžioje, ir šiuo metu, 2018 m. laikotarpiui, nėra numatomų ženklų esamų procedūrų pakeitimų. Svarbiausiu artimiausiu metu įsigaliosiančiu pakeitimu galima įvardinti priemones, kuriomis siekiama kuo daugiau visuomeninės paskirties statinių pritaikyti žmonių su negalia bei asmenų su mažais vaikais poreikiams. Ryškiausia su statybų sektoriumi susijusia naujiena tapo Architektūros įstatymas, įsigaliojęs 2017 m. rudenį. Naujai priimtu Architektūros įstatymu yra sukuriama reikšmingi pokyčiai, kuriais didinama projektinių pasiūlymų, architektūrinių konkursų bei visuomeninių organizacijų reikšmė. Be to, Lietuvos Respublikos architektų rūmams suteikiama teisė ginti viešąjį interesą, kuria pastarieji jau spėjo pasinaudoti iniciavusi teisminį ginčą dėl baigiančio galioti Vilniaus miesto bendrojo plano nuostatų.

Galiausiai, 2018 metus pradėjome kartu su Europos Žmogaus Teisių Teismo sprendimu byloje Tumeliai prieš Lietuvą. Byla reikšminga tuo, kad joje iš esmės pasakyta, kad pagal neteisėtai išduotus statybos leidimus pastatytų statinių savininkai nebegalės būti įpareigojami savo lėšomis nugriauti tokius statinius ir vėliau patys bandyti atgauti dėl to patirtus nuostolius. Taigi, nustatant įpareigojimą nugriauti statinį kartu turės būti išsprendžiamas ir statinio savininko dėl to patirtų nuostolių atlyginimo.

## NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujos Statybos įstatymo nuostatos, kuriomis išplėstos NT pirkėjų teisės, susijusios su įgyto turto kokybe. Remiantis Statybos įstatymu bei netrukus po to sekusiu Aplinkos ministerijos išaiškinimu, nuo 2017 m. sausio 1 d., siekiant gauti statybos užbaigimo aktą ar deklaraciją apie statybos užbaigimą, statiniams, kuriems projektuoti specialieji reikalavimai buvo išduoti po 2016 m. gruodžio 31 d., turi būti pateikta draudimo bendrovių arba bankų garantija (5 procentai nuo pastatyto NT objekto vertės), kuria pirkėjas galėtų pasinaudoti net ir bankrutavus nekilnojamojo turto vystytojui.

2017 m. sausio 1 d. supaprastinta dalies statinių užbaigimo tvarka. Praėjusių metų sausio 1 d. įsigaliojo lankstesnės statybos užbaigimo nuostatos, pagal kurias vieno ir dviejų butų namų ir jų priklausinių statybos užbaigimui pakaks surašyti ir patvirtinti deklaraciją apie statybos užbaigimą.

2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujas statybos techninis reglamentas „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“, kuris pakartoja anksčiau galiojusio techninio reglamento nuostatas, kad statomų pastatų, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį ar rašytinį įgalioto valstybės tarnautojo pritarimą statinio projektui pateiktas po 2018 m. sausio 1 d., kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi, – statybos darbai pradėti po 2018 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip A+.

Nuo 2018 m. gegužės 1 d. įsigalios Statybos įstatymo pakeitimai, kuriais numatoma, kad statiniai privalės būti pritaikyti specialiesiems neigaliųjų poreikiams bei numatomos patalpos kūdikiams žindyti ir pervystyti ir tais atvejais, kai, pagal aplinkos ministro patvirtintą sąrašą, bus vykdomi paprastojo remonto darbai arba keičiama patalpų paskirtis.

2017 m. gegužės 1 d. įsigaliojo kompleksiniai Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimai, kuriais pertvarkomos nuostatos, įtvirtinusios statybos sąlygas saugomose teritorijose bei vandens telkinių apsaugos zonose. Pagrindiniai pakeitimai yra susiję su statybos darbų saugomose teritorijose vykdymo sąlygomis, leidžiama bei draudžiama veikla paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir pakrantės apsaugos juostose, žemės sklypų paskirties keitimo saugomose teritorijose sąlygomis.

Nuo 2018 m. gegužės 1 d. įsigalios Žemės įstatymo pakeitimai, kuriais numatoma, kad valstybinės žemės sklypai gali būti perduodami savivaldybėms ne Vyriausybės nutarimu, o Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimu, suderintu su Žemės ūkio ministerija.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. įsigaliojo Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pakeitimai, kuriais atsisakyta dalies reikalavimų žemės ūkio paskirties žemės įgijėjams. Įstatymo pakeitimais panaikinti kvalifikaciniai reikalavimai asmenims, siekiantiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Taip pat numatyta, jog žemės pirkimo-pardavimo sandoriai turi būti vykdomi tik bankinių atsiskaitymų būdu. Galiausiai, įstatymu įtvirtinama, kad įsigyjant juridinių asmenų, valdančių žemės ūkio paskirties žemę, akcijas, tokio pobūdžio sandoriams taikomi analogiškai turto sandoriams reikalavimai. Nepaisant panaikintų reikalavimų, ribojimas, neleidžiantis įsigyti daugiau nei 500 ha žemės paskirties žemės, vis dar galioja.

2017 m. liepos 1 d. įsigaliojo su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas bei atitinkami Vartojimo kredito įstatymo pakeitimai, kuriais į Lietuvos nacionalinę teisę yra perkeliama ES „Būsto direktyvos“ nuostatos. Šiuo įstatymu siekiama nustatyti su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas ir informavimo apie šias sąlygas reikalavimus, kredito davėjo, kredito tarpininko ir tarpusavio skolinimo platformos operatoriaus pareigas bei atsakomybę vykdam įstatyme numatytą veiklą.

2017 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo Architektūros įstatymas, kuriuo siekiama reglamentuoti architektūros srities visuomeninius santykius bei nustatomi architektų veikos (įskaitant rengimą bei kvalifikaciją) sąlygos. Architektūros įstatymu didinama projektinių pasiūlymų, architektūrinių konkursų bei visuomeninių organizacijų reikšmė. Taip pat, įtvirtinama ypač reikšminga nuostata, suteikianti teisę Lietuvos Respublikos architektų rūmams dėl viešojo

intereso (kurio samprata, be kita ko, įstatymu yra ženkliai išplečiama) gynimo turi teisę kreiptis į teismą.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. įsigaliojo Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai, kuriais išplečiamos zonos įmonėms taikomos mokestinių prievolių lengvatos bei zonos valdymo bendrėms suteikiama teisė gauti valstybinės žemės nuomos mokesčio nuolaidą.

2017 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimai. Remiantis naująja tvarka, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bus vykdoma tik įstatyme nurodytai planuojamai ūkinei veiklai. Taip pat, iš įstatymo išbraukta atrankos išvados persvarstymo procedūra Aplinkos apsaugos agentūroje, susiaurinta savivaldybės tarybos teisė stabdyti poveikio aplinkai vertinimo procesą.

## MOKESČIAI

2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo reglamento (ES) Nr. 1042/2013 nuostatos dėl paslaugų, susijusių su nekilnojamuoju turtu vietos nustatymo PVM tikslais. Kadangi Reglamente pateikiamas nebaigtinis sąrašas paslaugų, kurios laikomos susijusiomis su NT, įsigaliojusios nuostatos padės vienodai vertinti, ar teikiamos paslaugos turi būti laikomos kaip su NT susijusiomis, ar ne visose valstybėse narėse.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pakeistas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, kuriuo nustatoma, jog gyvenamosios ir kitos paskirties turtas bus apmokestinamas progresiniu tarifu: (i) turto dalis, kurios mokestinė vertė nuo 220 000 Eur iki 300 000 Eur – 0,5 proc. tarifu; (ii) turto dalis, kurios mokestinė vertė nuo 300 000 Eur iki 500 000 Eur – 1 proc. tarifu; (iii) turto dalis, kurios mokestinė vertė viršija 500 000 Eur – 2 proc. tarifu. 2018 m. neapmokestinamoji vertė nesikeis ir išliks 220 000 Eur.

Nuo 2017 m. sausio 1 d. žemės mokestis bus skaičiuojamas nuo visos žemės mokestinės vertės. Taikomas žemės mokesčio tarifas nesikeičia ir lieka nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės. Konkrečius žemės mokesčio tarifas nustato kiekviena savivaldybė individualiai.

### INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, įmonėms, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Jose šiuo metu dirba virš 90 darbuotojų 11-oje šalies miestų. Per daugiau nei 20 veiklos metų įgyvendinta virš 50 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2015/16 ir 2016/17 metais Inreal grupei buvo suteiktas Nacionalinio Laimėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards) Verslo ir aplinkos darnos kategorijoje.



INREAL GRUPĖ  
T. Narbuto g. 5, 08015 Vilnius  
Tel. +370 5 273 0000  
[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt) [f](#) [in](#)

### AB ŠIAULIŲ BANKAS

1992 m. įsteigtas AB Šiaulių bankas – sėkmingai Lietuvoje veikiantis ir didžiausią lietuviško kapitalo dalį turintis bankas. Šiaulių bankas siekia būti patikimas, stabiliai ir nuosekliai augantis finansinis partneris, ypatingą dėmesį skiriantis verslo finansavimo ir vartojimo finansavimo sprendimams.

Šiaulių bankas – ketvirtas pagal dydį bankas Lietuvoje, klientus aptarnauja 65-iose klientų aptarnavimo padaliniuose 38 Lietuvos miestuose. Bankas užima lyderio poziciją, finansuojant daugiabučių namų renovaciją šalyje. Šiaulių banko akcijos įtrauktos į NASDAQ biržos Baltijos Oficialųjį prekybos sąrašą.

2016 m. žurnalas ir portalas „Global Banking & Finance Review“ Šiaulių banką nominavo geriausiu SVV banku Lietuvoje. Tarptautinis verslo ir finansų leidinys „Global Finance“ Šiaulių banką paskelbė geriausiu 2016-ųjų ir 2017-ųjų banku Lietuvoje.



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

### COBALT

COBALT yra viena didžiausių Baltijos šalių advokatų kontora. Daugiau kaip 190 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse. Kontora yra jau penkis kartus paskelbta geriausią advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinyrai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“.



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

