Sukurta

in real

LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA

2018 I PUSMETIS

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU IR ADVOKATŲ KONTORA COBALT

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA 3

BŪSTO RINKOS APŽVALGA 7

- LIETUVA 7
- VILNIUS 7
- KAUNAS 9
- KLAIPĖDA 11
- PALANGA IR NERINGA 13

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA 15

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA 18

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA 19

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS 21

APIE ĮMONES / KONTAKTAI 24

ŠIAULIŲ BANKAS

Tomas Kipišas, *Šiaulių banko finansų makleris, Finansų ir bankininkystės magistras*

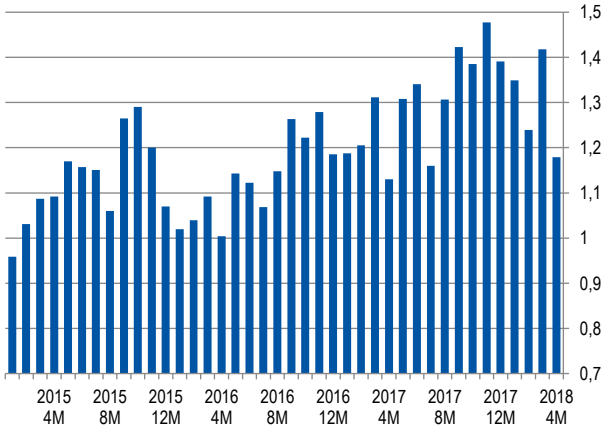
Tomas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius ir teikia rinkų komentarus žiniasklaidos priemonėms.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Šių metų pirmąjį pusmetį galima vadinti pernai įsibėgėjusios pasaulio ekonomikos plėtros tąsa. Gerėjanti situacija darbo rinkoje, mažėjantis nedarbo lygis, palankios finansavimo sąlygos ir dėl to išaugusios investicijos didina verslo ir vartotojų pasitikėjimą bei sudaro geras sąlygas pasaulio ūkio plėtrai. Tiesa, ekonominis aktyvumas euro zonoje šiemet buvo prastesnis nei laukta, nors realusis BVP augo daugiau nei prognozuota.

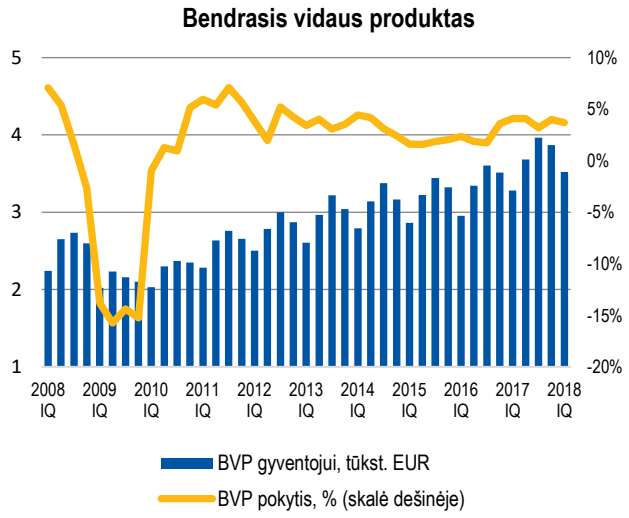
Šiomis sąlygomis Lietuvos eksportas patyrė svyravimus. Per pirmus 4 šių metų mėnesius eksportas išaugo 7,2 proc., palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, tačiau buvo 8,7 proc. mažesnis nei per 2017 m. paskutinius 4 mėnesius. Tokius svyravimus lėmė sulėtėjusi prekyba su Vakarų Europa bei dėl mažesnio importo iš Rusijos nebe taip reikšmingai didėjęs reeksportas. Po spartaus augimo pernai, Rusija šiemet sulėtino ūkio raidos apsukas.

Lietuviškos kilmės eksportas, mlrd. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

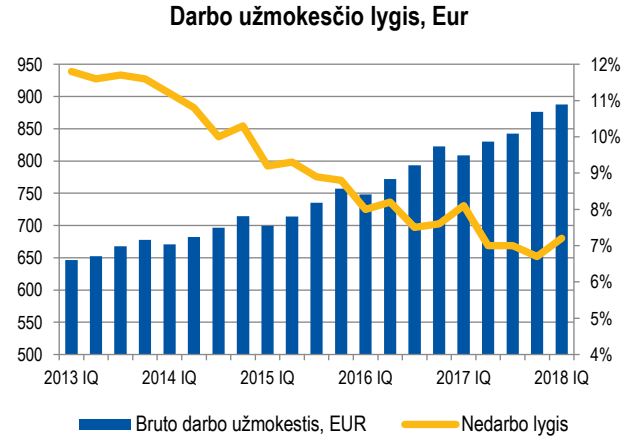
Vis dėlto, Lietuvos ūkio raidos tendencijos išlieka stipriai teigiamos. Šalies BVP per pirmąjį šių metų ketvirtį išaugo 3,7 proc. Prognozuojama, kad pernai augęs 3,9 proc., šiemet ir kitąmet BVP atitinkamai kils 3,2 proc. ir 2,7 proc. Kiek mažesnį augimą turėtų lemti lėtėjantis ES ekonominis ciklas, kurį paspartins metų pabaigoje pasibaigsianti Europos



Šaltinis: Statistikos departamentas

Centrinio Banko (ECB) skatinimo programa, nerimo nuotaikas taip pat kelia tarptautinės prekybos ribojimai.

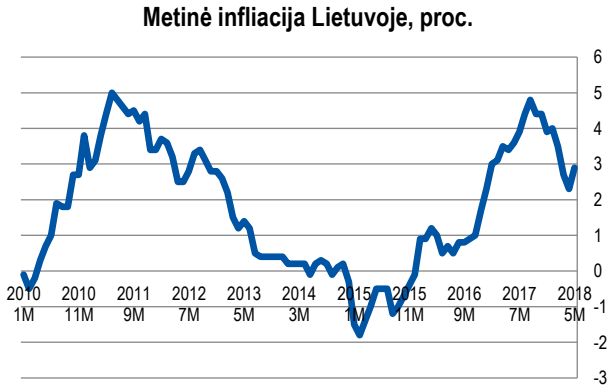
Nedarbo lygiui šalyje kryptingai mažėjant, o laisvų darbo vietų skaičiui augant, verslas patiria spaudimą kelti darbo užmokestį. Juolab, kad darbuotojų paklausa reikšmingai



Šaltinis: Statistikos departamentas

lenkia jų pasiūlą. Per pirmąjį šių metų ketvirtį vidutinis mėnesinis darbo užmokestis pieš mokesčius išaugo net 10 proc., iki 888 eurų, ir tai buvo didžiausias ketvirčio augimas per analizuojamą 5 metų laikotarpį.

Toks darbo užmokesčio augimas gerokai nustelbė bendrą kainų lygio augimą šalyje. Palyginti su 2017 m. pabaiga, kainų augimas šių metų pradžioje reikšmingai sulėtėjo ir gegužės pabaigoje siekė 2,9 proc. Tam įtakos turėjo ir sumažėjusios maisto žaliavų kainos. Infliacija Lietuvoje yra pakankamai nestabili, tačiau vis dar gerokai lenkia kainų augimo tempus ES, kurie siekia 1,9 proc.



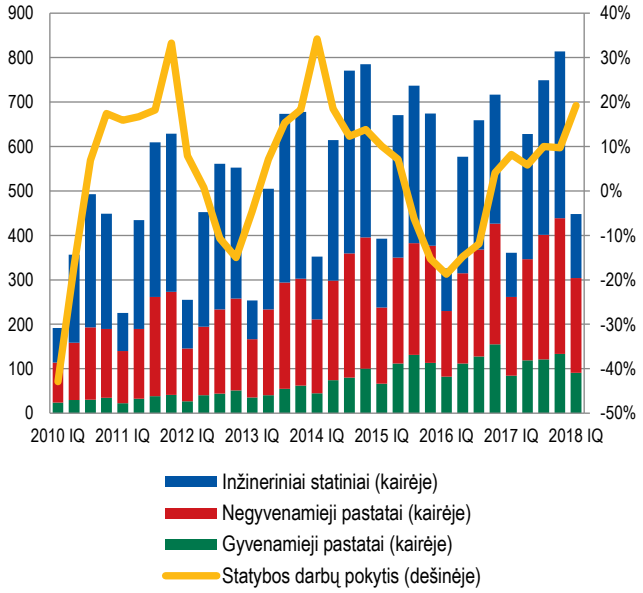
Šaltinis: Statistikos departamentas

Padėtį šalies darbo rinkoje keičia reikšmingai išaugęs darbo našumas ir dėl didėjančių investicijų augantis ekonominio aktyvumo lygis.

Materialinės investicijos į apdirbamąją gamybą per pirmus 3 šių metų mėnesius išaugo 6,5 proc. Per visus praėjusius metus augimas siekė 16 proc. Tai padidino įmonių gamybinius pajėgumus, atitinkamai ir eksporto potencialą. Statybų pramonei šių metų pradžia taip pat buvo puiki. Investicijos į inžinerinius statinius pirmąjį šių metų ketvirtį išaugo net 46 proc., o vidutinis paskutinių 3 ketvirčių augimas siekė 31 proc. Gyvenamųjų pastatų statyba vėl pasuko į viršų

po kelių iš eilės nuosmukio ketvirčių. Negyvenamų pastatų statybos apimtys pirmąjį šių metų ketvirtį plėtėsi 20 proc., ir tai buvo penktas iš eilės ketvirtis, kai augimas viršijo 10 proc. Statybų segmentas vėl patenka tarp veiklų, labiausiai prisidedančių prie šalies ūkio plėtros.

Statybos darbai Lietuvoje

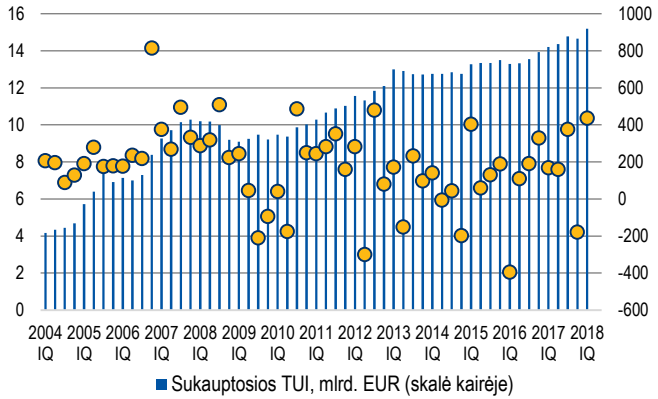


Šaltinis: Statistikos departamentas

Užsienio investuotojai taip pat pastebėjo Lietuvos progresą. Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) Lietuvoje 2018 m. pirmąjį ketvirtį pasiekė 15,2 mlrd. eurų ir buvo 7 proc. didesnės nei prieš metus. Per paskutinius penkis metų ketvirčius TUI Lietuvoje vidutiniškai augo 7,2 proc. - tai sparčiausias tempas nuo 2013 m.

Šalies ūkio gyvybingumą simbolizuojanti mažmeninė prekyba šiemet vėl rodo atsigavimo ženklus ir per paskutinius 3 šių metų mėnesius pademonstravo solidų 6 proc. viršijantį augimą. Pramonės produkcijos kitimo tempai, lyginant su pernai, sulėtėjo, tačiau išlieka plėtros stadijoje.

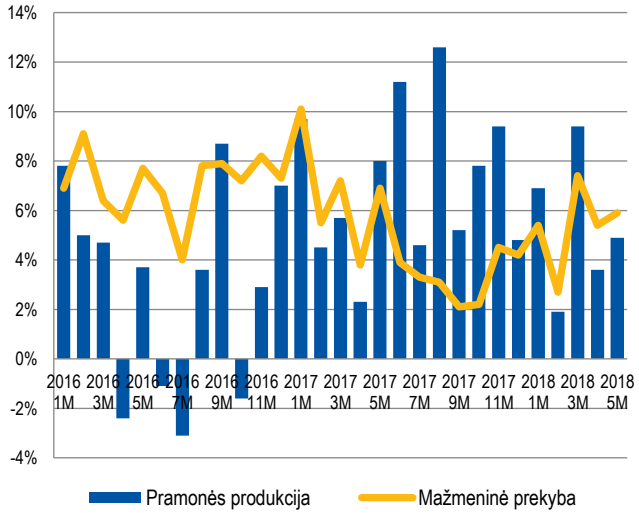
Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Dėl teigiamų gyventojų lūkesčių ateičiai, kreditavimo augimo tempas Lietuvoje ir toliau lieka spartus. 2018 m. kovo mėn. privačioms įmonėms išduotų paskolų portfelis buvo 6 proc. didesnis nei prieš metus, o gyventojų būsto paskolos augo 8 proc. Vartojimo paskolų portfelis, savo ruožtu, išaugo 5 proc.

Ūkio gyvybingumo rodikliai (metinis pokytis)

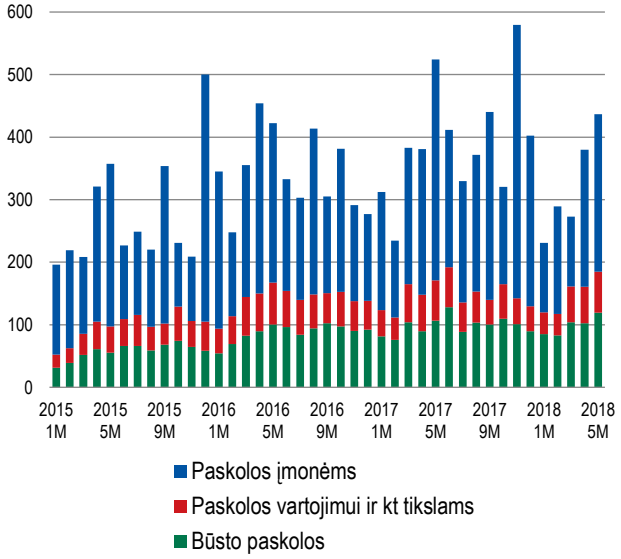


Šaltinis: Statistikos departamentas

Tikėtina, kad namų ūkio skolinimosi tempai toliau augs lėčiau dėl nuosaikiai didėjančios palūkanos normos. Vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma šiemet yra jau 0,2 proc. didesnė nei prieš metus. Dėl spartėjančios infliacijos ECB jau kitų metų viduryje planuoja pradėti didinti bazinę palūkanų normą. Tokios tendencijos neišvengiamai didins segmento rizikingumą.

Taigi, šių metų pradžia Lietuvos ekonomikai buvo pozityvi. Pasaulio ekonomikos raida leido toliau didinti šalies pramonės aktyvumą ir eksporto apimtis, pritraukti naujų investicijų, dėl to didėjo darbo paklausa ir našumas, mažėjo nedarbas, didėjo gyventojų pasitenkinimas. Nors šiemet ir kitąmet prognozuojamas lėtesnis šalies ūkio augimas, jis vis tiek išlieka pakankamai reikšmingas ir tvarus.

Tikrosios naujos paskolos, mln. Eurų



Šaltinis: Lietuvos bankas

Robertas Žulpa, *INREAL analitikas*

Robertas analitiku nekilnojamojo turto srityje dirba daugiau nei 6 metus. INREAL grupėje jis yra atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą nekilnojamojo turto klausimais, finansinių projektų modelių sudarymą. Aktyviai dalyvauja grupės įmonių turto įsigijimo sandoriuose.

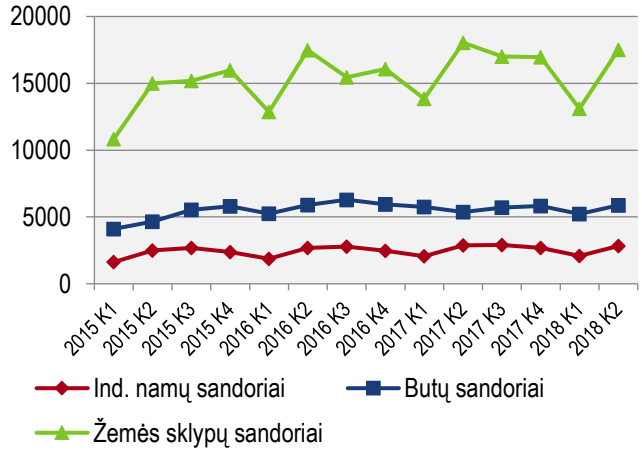
BŪSTO RINKOS APŽVALGA LIETUVA

2018 metų pirmą pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje išlaikė pozityvias nuotaikas, tačiau sandorių apimtys, lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2017 metais, sumažėjo. VĮ Registrų centro duomenimis, per šį laikotarpį Lietuvoje sudaryti 16 005 (0,2 proc. mažiau) butų, 4917 (0,2 proc. mažiau) individualių namų/kotedžų bei 30624 (3,9 proc. mažiau) sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai.

VILNIUS

VĮ „Registrų centro“ (toliau – RC) statistika rodo puikius rezultatus. RC duomenimis, per 2018 metų pirmą pusmetį Vilniuje sudaryti 5407 (8,5 proc. daugiau nei pernai) butų ir 403 (14,8 proc. daugiau) individualių namų/ kotedžų sandoriai.

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

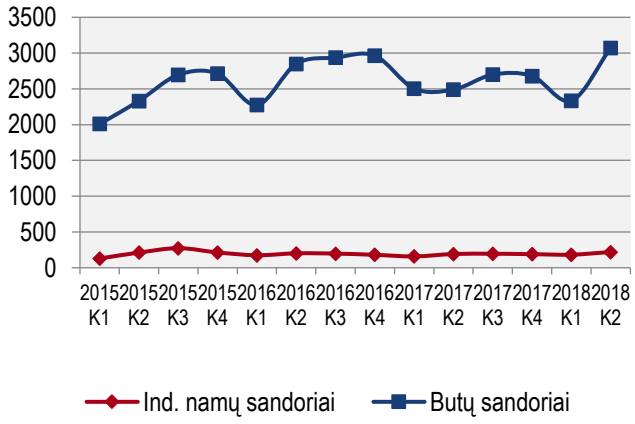


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-07 duomenys

Individualių namų/ kotedžų sandorių augimas atspindi vis labiau didėjantį šių būstų populiarumą. Tuo tarpu butų sandorių prieaugį lėmė naujos statybos butų sandorių augimas. Bendras registruotų naujų butų sandorių skaičius sudarė 2006 ir buvo 27,5 proc. didesnis nei prieš metus. Senos statybos butų pardavimai išliko stabilūs – 3400 butų – ir atitiko praėjusių metų I pusmečio rezultatą. Naujos statybos butų sandoriai didžiaja dalimi yra sąlygoti

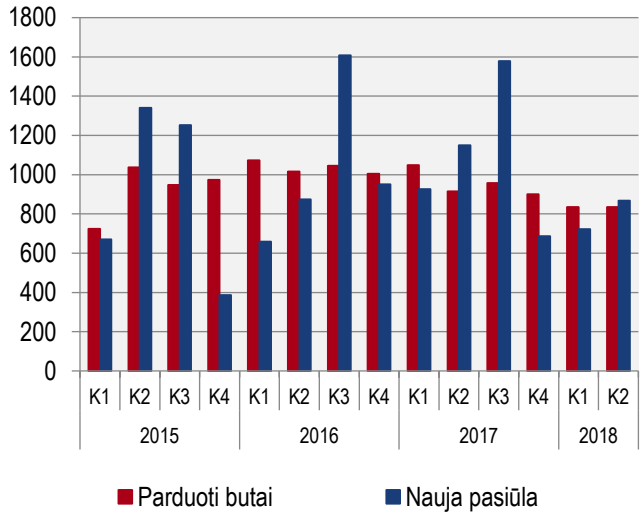
„sukauptų“ ankstesnio laikotarpio pirminės rinkos vystytojų pardavimų, kuomet baigus plėtoti projektą, jie užregistruojami RC ir tik tada atsiranda RC statistikoje.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-07 duomenys

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)

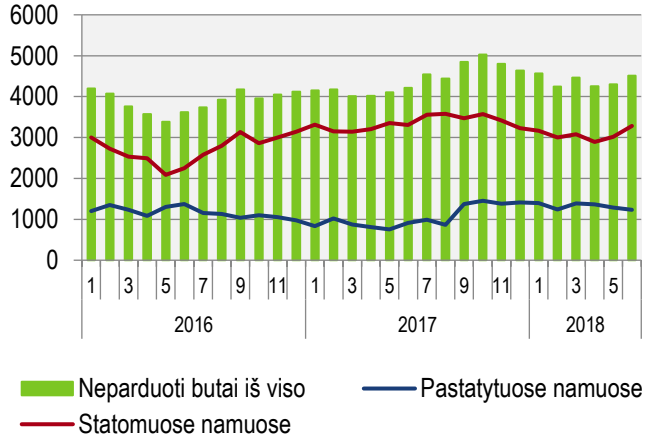


Šaltinis: Inreal

Pirminėje Vilniaus rinkoje tendencijos nėra pačios geriausios – tiek paklausa, tiek nauja pasiūla per I pusmetį, lyginant su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu, ženkliai sumenko. Per I 2018 metų pusmetį statytojai pardavė ir naujai rinkai pasiūlė, atitinkamai, 1670 bei 1590 butus. Tai yra 15 proc. bei 23 proc. mažiau nei pernai. Mažėjantys pirminės rinkos pardavimai atsispindės ateities RC sandorių statistikoje, todėl, tikėtina, netolimoje ateityje matysime mažėjančius RC registruojamų sandorių skaičius, nebent ženkliai išaugtų labiau įperkamo seno būsto pardavimai.

Pardavimai pastarąjį pusmetį viršijo naują pasiūlą, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje 2018 metų viduryje siekė 4510 butų ir buvo apie 2 proc. mažesnis nei metų pradžioje.

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)

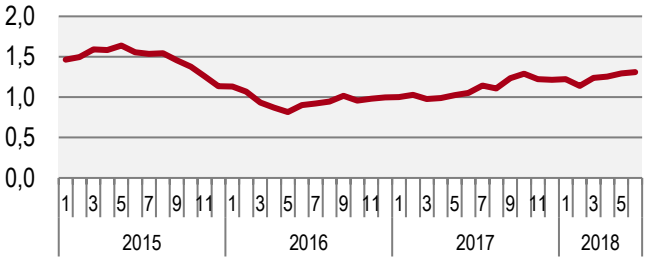


Šaltinis: Inreal

Mažėjant pirminės rinkos pardavimams, po truputį prastėja sąlygos naujų projektų atsiradimui – likvidumo rodiklis nuo 1,2 metų pradžioje suprastėjo iki 1,3 metų viduryje. Kita vertus, šis rodiklis teberodo gerą likvidumą rinkoje ir sudaro

santykinai palankias sąlygos NT plėtotojams imtis naujų projektų.

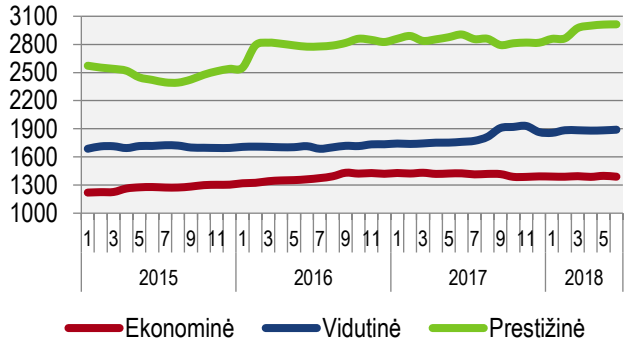
Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

2018 metų pirmą pusmetį Vilniuje naujos statybos butų pasiūlos kainų augimas išsikvėpė.

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



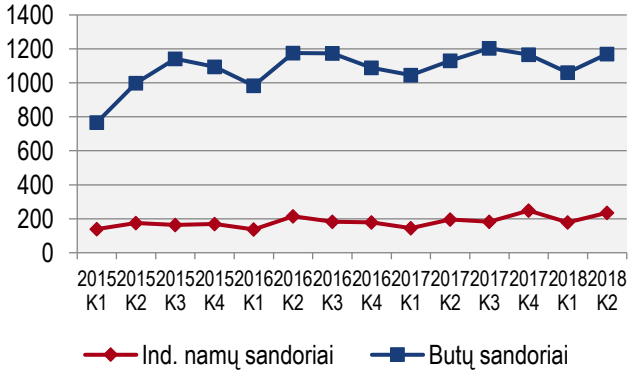
Šaltinis: Inreal

Nuo metų pradžios ženklesnis kainų augimas buvo fiksuojamas tik prestižiniame segmente, kadangi beveik visų naujų į rinką paleistų prestižinių projektų kainų lygis buvo aukštesnis nei viso segmento vidurkis. Tai 7 proc. kilstelėjo bendrą vidurkį – iki 3010 EUR/kv. m. Vidutinio segmento kainos pastarąjį pusmetį ūgtelėjo 1,4 proc. ir metų viduryje siekė apie 1890 EUR/kv. m. Tuo tarpu ekonominės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios sumažėjo 0,2 proc. ir metų viduryje siekė apie 1390 EUR/kv.m. Šio segmento neparduotų butų sandėlis yra didžiausias, todėl vystytojams reikia įdėti daugiausia pastangų, norint pritraukti pirkėjų dėmesį. Šiame segmente galima pamatyti daugiausia suteikiamų tiesioginių ar netiesioginių nuolaidų, o pirkėjai turi didžiausius derybinius svertus.

KAUNAS

2018 metų pirmą pusmetį butų sandorių augimas buvo nuosaikesnis nei sostinėje – RC duomenimis buvo sudaryta 2230 (2,4 proc. daugiau ne pernai tuo pačiu laikotarpiu) butų sandorių. Viena iš lėtėjančio sandorių augimo priežasčių yra augantis individualių namų/ kotedžų segmento populiarumas – pastarąjį pusmetį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu pernai, buvo registruota 415 (22,0 proc. daugiau) individualių namų/ kotedžų pirkimo-pardavimo sandorių. Augantis individualių namų populiarumas nestebina – šio segmento nekilnojamojo turto kainos yra ženkliai žemesnės nei butų, o jų augimas yra labai nuosaikus. Be to, už tą pačią kainą pirkėjas gauna didesnį gyvenamą plotą bei nuosavos žemės lopinėlį. Aktyvus pramonės įmonių kūrimasis Kauno regione leidžia tikėtis ir tolesnio individualių namų/ kotedžų segmento pardavimo apimčių augimo.

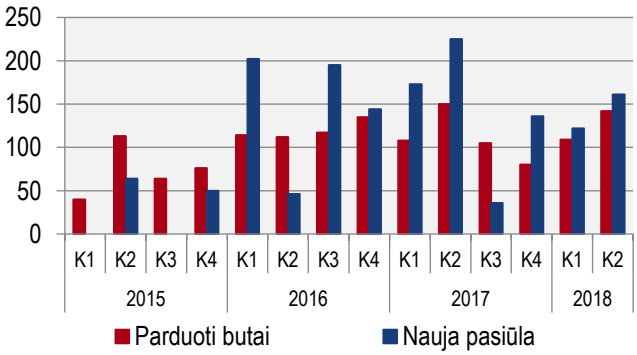
Butų ir individualių namų / kotedžų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-07 duomenys

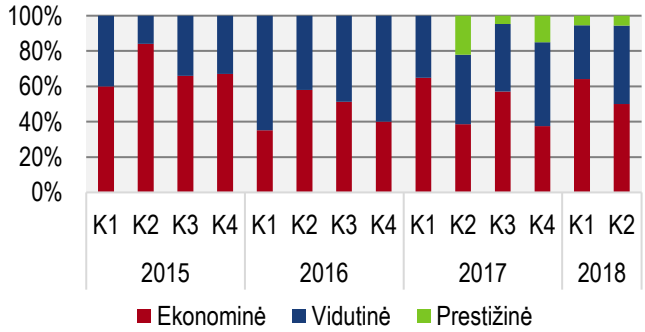
Pirminė Kauno butų rinka, lyginant su praėjusiais metais yra sulėtėjusi – per pirmąjį šių metų pusmetį parduota apie 250 butų, o tai yra 2,7 proc. mažiau nei 2017 metų pirmą pusmetį. Statytojai Kaune buvo dar pasyvesni ir rinkai pasiūlė 283 naujos statybos butus – 28,9 proc. mažiau. Panašu, jog Kauno būsto rinka 2016-2017 metais buvo pasiekusi savo piką ir šiuo metu matome subalansuotą stabilumo laikotarpį. Kita vertus, tikėtina, jog tarptautinės sparčiai besikuriančios kompanijos sukūrusios realias darbo vietas bei pradėjusios veiklą suteiks postūmį tolesniam naujo būsto rinkos augimui šiame mieste.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

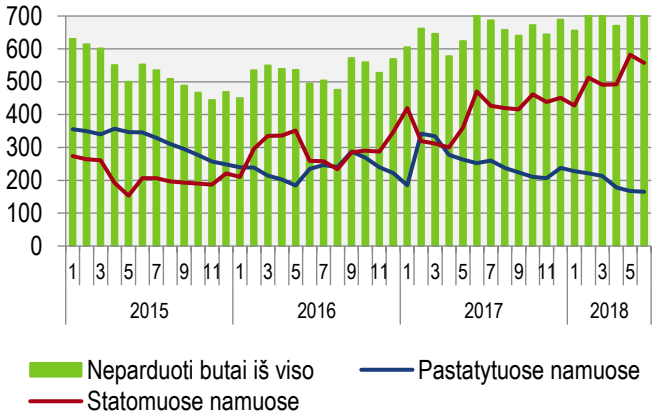
Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: Inreal

Kauno pirminėje rinkoje 2018 metų I pusmetį didžiausią pasiūlos dalį sudarė ekonominės klasės butai. Atitinkamai, šio segmento pardavimai sudarė ir didžiausią dalį.

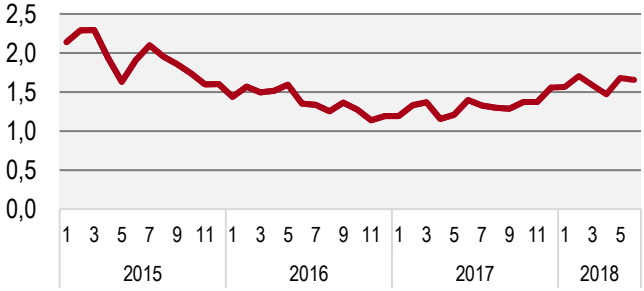
Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

2018 metais naujai atsiradusi pasiūla šiek tiek lenkė naujų butų pardavimus, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis Kaune nuo metų pradžios išaugo 5 proc. iki maždaug 720 butų metų viduryje. Likvidumo rodiklis per pusmetį taip pat šiek tiek suprastėjo – nuo 1,6 iki 1,7.

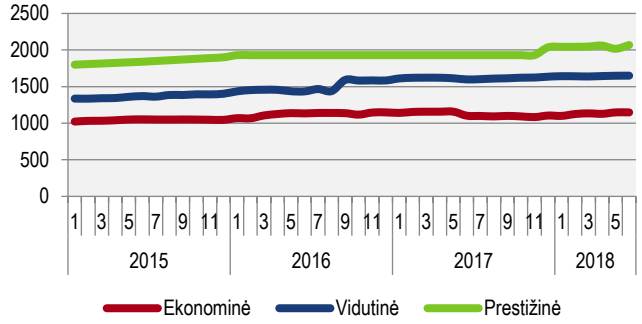
Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: Inreal

Nuo 2018 metų pradžios Kaune naujos statybos butų pasiūlos kainos augo visuose segmentuose. Vidutinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios brango nežymiai – 0,9 proc. ir šiuo metu siekia 1650 EUR/kv. m, ekonominės klasės butų pasiūlos kaina padidėjo 3,9 proc. ir siekia 1148 EUR/kv. m. Labiausiai per pusmetį išaugo prestižinės klasės butų pasiūlos kainos – 7,2 proc. ir siekia 2068 EUR/kv. m. Kauno prestižinį segmentą sudaro vos keli projektai, o pasiūloje esančių butų skaičius yra santykinai nedidelis, todėl menkiausi pokyčiai ar vieno naujo brangesnio projekto įvedimas į rinką sukelia pastebimus kainų pokyčius.

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

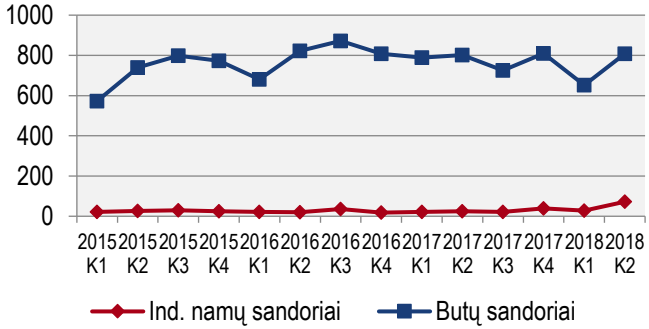


Šaltinis: Inreal

KLAIPĖDA

Klaipėdos butų rinka 2018 metų I pusmetį, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai, sulėtėjo, o individualių namų/kotedžų rinka padarė didelį šuolį į viršų. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2018 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje sudaryta 1460 (8,2 proc. mažiau) butų ir 100 (2,2 kartų daugiau) individualių namų/kotedžų pirkimo-pardavimo sandorių. Vienas didžiausių Klaipėdos NT rinkos iššūkių yra gyventojų migracija į Klaipėdos miesto pakraštį ar rajoną. Ši tendencija turėtų tęstis ir toliau, nes Klaipėdos rajone yra daugybė laisvų žemės sklypų, kuriuose galima statyti individualius namus, įsikurti nuosavame būste bei turėti pakankamai gerą susisiekimą su Klaipėdos miesto centru. Taigi, prielaidų būsto, ypač butų, paklausai augti Klaipėdos mieste nėra daug.

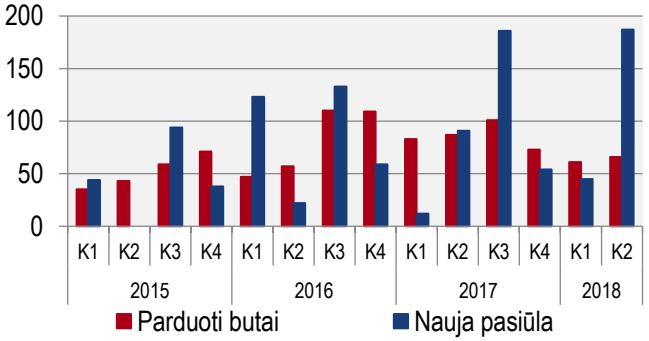
Butų ir individualių namų / kotedžų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-07 duomenys

Pirminėje Klaipėdos butų rinkoje 2018 metų I pusmetį pirkėjai buvo ketvirtadaliu pasyvesni nei prieš metus ir nupirko 130 naujų butų. Tuo tarpu plėtotojai buvo gerokai aktyvesni ir rinkai pasiūlė 230 naujų butų – 1,2 kartų daugiau nei 2017 metų I pusmetį. Pastebima, jog pastaruoju metu Klaipėdoje auga statytojų aktyvumas. Didėjanti naujo, modernaus bei kokybiško būsto pasiūla pirminėje rinkoje leidžia netolimoje ateityje tikėtis ir aktyvesnių pirkėjų veiksmų.

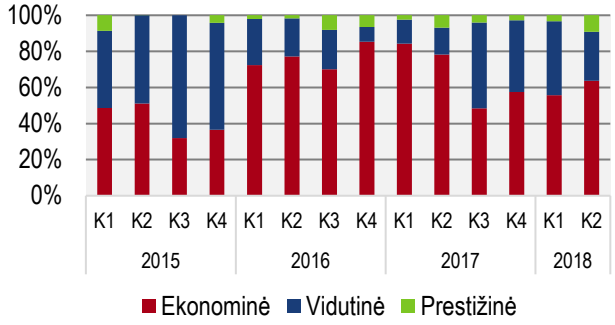
Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

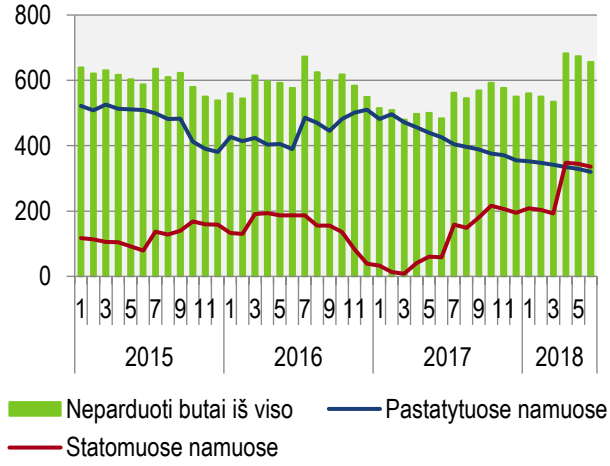
Klaipėdos pirminėje rinkoje 2018 metų I pusmetį didžiausias pasiūlos ir pardavimų dalis sudarė ekonominės klasės butai.

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: Inreal

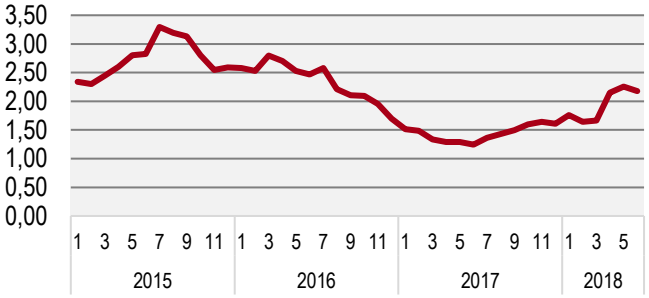
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

2018 metais naujai atsiradusi pasiūla stipriai lenkė naujų butų pardavimus, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis Klaipėdoje nuo metų pradžios išaugo 20 proc. iki maždaug 660 butų metų viduryje. O likvidumo rodiklis per pusmetį sumenko nuo 1,6 iki 2,1. Jeigu likvidumo rodiklis Klaipėdoje ilgesnį laiką išsilaikys ties 2 reikšme, sąlygos vystyti naujus projektus Klaipėdoje taps ne tokios palankios, kadangi aštrės konkurencija tarp vystytojų, o spaudimas mažinti butų pardavimo kainas didės.

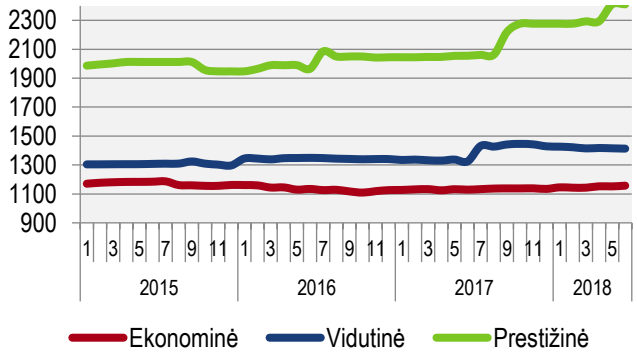
Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



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 metų pradžioje, ir siekė 1,6.

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



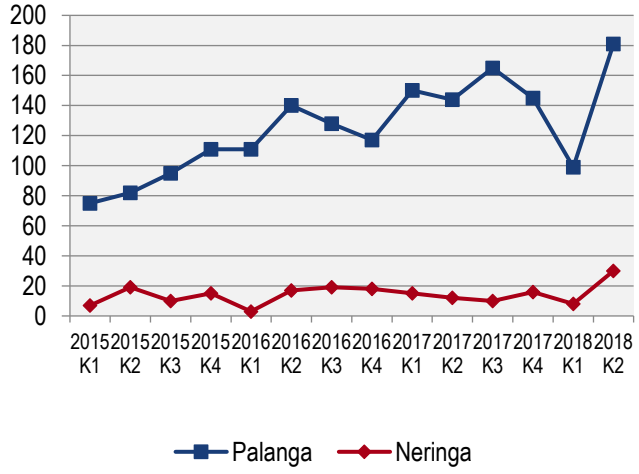
Šaltinis: Inreal

2018 metų pirmą pusmetį Klaipėdoje naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Ekonominės ir prestižinės klasės butų kaina augo, atitinkamai, 2,0 proc. ir 5,9 proc. ir vidutiniškai siekia apie 1157 EUR/kv. m bei 2411 EUR/kv. m. Tuo tarpu vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekia apie 1413 EUR/kv. m ir nuo metų pradžios sumažėjo 1,1 proc.

PALANGA IR NERINGA

2018 metų pirmąjį pusmetį Palangos rinkos aktyvumas, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai, kiek sumažėjo. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2018 metų pirmąjį pusmetį Palangoje sudaryta 280 (4,8 proc. mažiau) butų pirkimo-pardavimo sandorių. Tuo tarpu Neringoje 2018 metų pirmą pusmetį NT rinka buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus – sudaryta 40 (40,0 proc. daugiau) butų pirkimo-pardavimo sandorių.

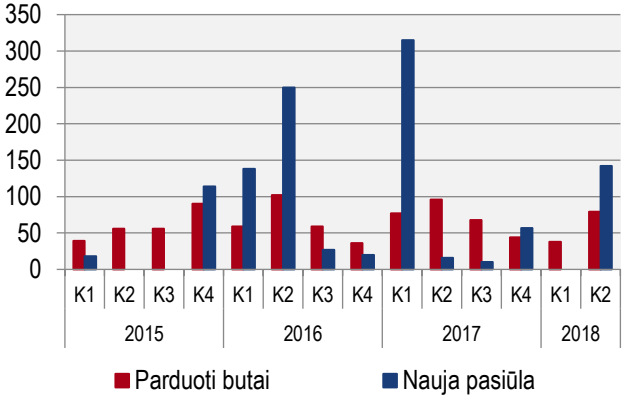
Butų sandoriai Palangoje ir Neringoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2018-07 duomenys

NT rinkos sulėtėjimas 2018 metų pirmąjį pusmetį Palangoje buvo matomas ir pirminėje rinkoje, kurioje parduota 117 butų – 32 proc. mažiau nei praėjusių metų pirmąjį pusmetį. Statytojai pasiūlė 140 naujų butų, o tai net dvigubai mažiau nei 2017 metų pirmą pusmetį.

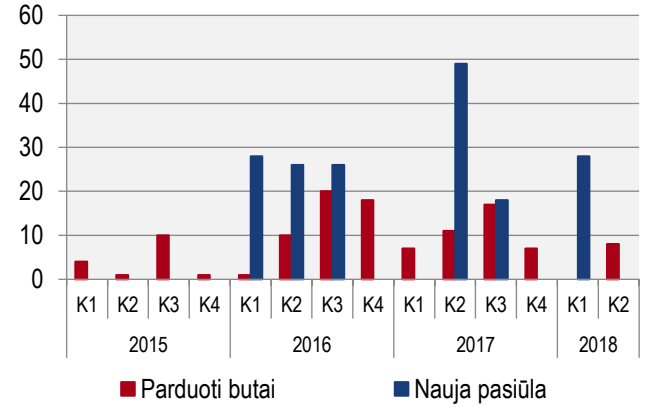
Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

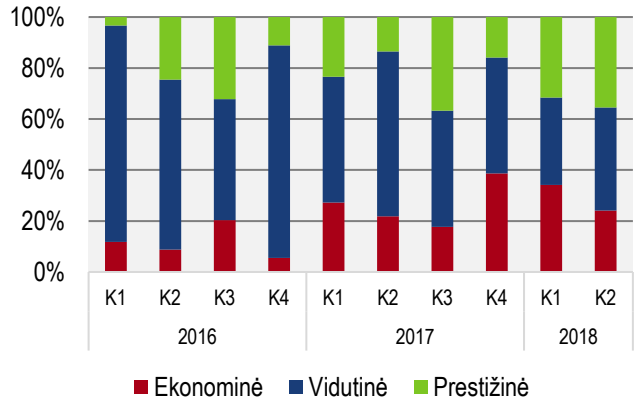
Neringoje naujų butų pirkėjai ir statytojai buvo taip pat dvigubai pasyvesni nei praėjusių metų pirmą pusmetį. Pirmieji nupirko 8 naujus butus, antrieji pasiūlė 28, kas yra 43 proc. mažiau nei pernai.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai Palangoje pagal klases

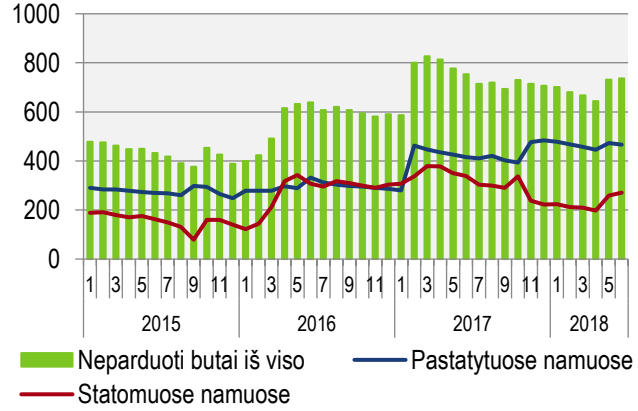


Šaltinis: Inreal

2018 metais naujai atsiradusi pasiūla lenkė naujų butų pardavimus, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis Klaipėdoje nuo metų pradžios išaugo 20 proc. iki maždaug 660 butų metų viduryje.

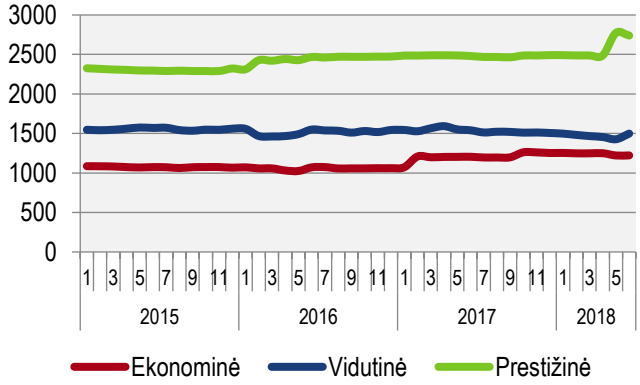
Bendras neparduotų butų lygis Palangoje per 2018 metų I pusmetį padidėjo 4 proc., iki 740 neparduotų (laisvų ir rezervuotų) naujos statybos butų.

Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

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



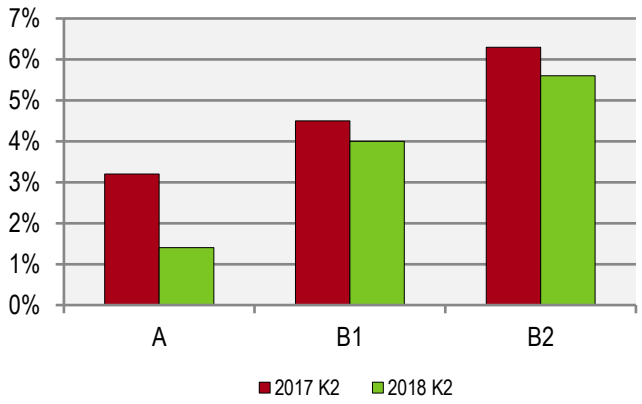
Šaltinis: Inreal

2018 metų pirmąjį pusmetį Palangos naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Ekonominės ir vidutinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios sumažėjo atitinkamai 2,4 ir 0,5 proc. bei metų viduryje siekė apie 1222 EUR/kv. m ir 1498 EUR/kv. m. Tuo tarpu prestižinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios išaugo 9,9 proc. ir metų viduryje siekė apie 2740 EUR/kv. m.

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Palanki verslo bei ekonominė aplinka lemia, jog šiuo metu biurų segmentas yra labai aktyvus ir likvidus, paklausa moderniems biurams – itin didelė, o nuomininkų spektras įvairus – nuo vietinių plėtrą vykdančių įmonių iki veiklą pradedančių užsienio kompanijų. Per pirmąją 2018 metų pusę Vilniuje buvo atidarytas vos vienas naujas verslo centras, rinką papildęs apie 8500 kv. m. nuomojamo ploto. Iki metų pabaigos sostinėje bus atidaryti dar 5 nauji biurų projektai, rinką papildysiantys 56000 kv. m. 2019 metais planuojamas dar bent 6 verslo centrų atidarymas su apie 75000 kv. m nuomojamo ploto. Nepaisant didelių plėtros tempų, paklausa moderniems verslo centrams sostinėje yra labai didelė ir įsisavinamas beveik visas naujai atsirandantis plotas. Per 2018 metų pirmąjį pusmetį bendras vakansijų rodiklis Vilniuje sumažėjo nuo 5,4 proc. iki 3,7 proc. ir yra vienas žemiausių Europoje. Labiausiai bendrą vakansijų sumažėjimą lėmė laisvų plotų mažėjimas B1 ir B2 segmentuose, kuriuose neišnuomotas plotas 2018 metų pirmojo pusmečio pabaigoje sudarė atitinkamai 4 proc. ir 5,6 proc. Tuo tarpu A klasės laisvų biurų plotų buvo tik 1,4 proc.

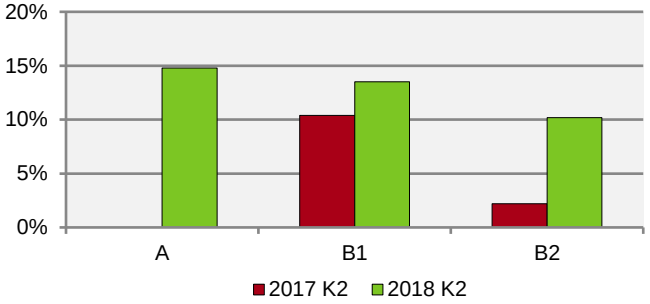
Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

Kaune per 2018 metų pirmąjį pusmetį buvo atidaryti 9 nauji verslo centrai, rinkai pasiūlę apie 35900 kv. m. nuomojamo ploto. Didžioji dalis naujo atidaryto ploto laikinojoje sostinėje buvo tik dalinai išnuomotas, todėl laisvų plotų rodiklis metų viduryje, lyginant su metų pradžia, padvigubėjo ir siekė 12,4 proc. A segmento vakansijos rodiklis siekė 14,8 proc., B1 segmento – 13,5 proc., o B2 – 10,2 proc. Iki metų pabaigos laikinojoje sostinėje bus atidaryti dar bent 2 nauji biurų projektai, rinką papildysiantys apie 3500 kv. m. 2019 metais planuojamas dar bent 5 verslo centrų atidarymas su apie 40000 kv. m nuomojamo ploto.

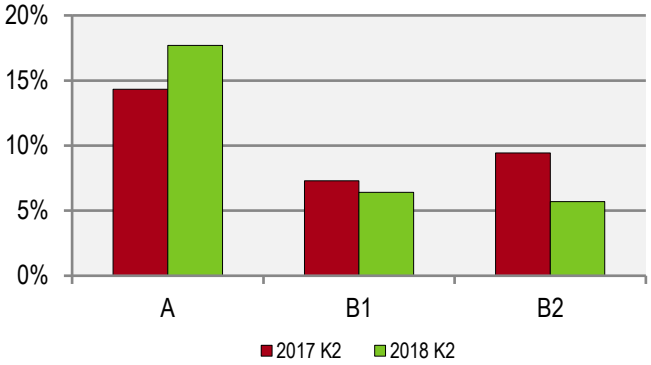
Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

2018 metų pirmąjį pusmetį bendras vakansijų lygis uostamiestyje siekė 9,9 proc. ir nuo metų pradžios nepakito. Naujų biurų plėtra Klaipėdoje yra labai vangi, kadangi modernių biurų neužimtumo lygis uostamiestyje jau kelis metus yra labai aukštas, todėl sąlygos naujiems biurams šiame mieste atsirasti šiuo metu nėra palankios. 2018 metais bus atidarytas vos vienas mišrios paskirties projektas, kuriame bus apie 2000 kv. m ploto administracinių patalpų. Taip pat artimiausiu metu yra suplanuotos poros nedidelių, iki 1000 kv. m ploto, biurų statybos. Tuo tarpu apie didesnio ploto planuojamus naujus biurus informacijos nėra, nors uostamiestyje yra bent keletas parengtų naujų biurų projektų, kurių statybos galėtų prasidėti iš karto, vos tik atsirastų poreikis.

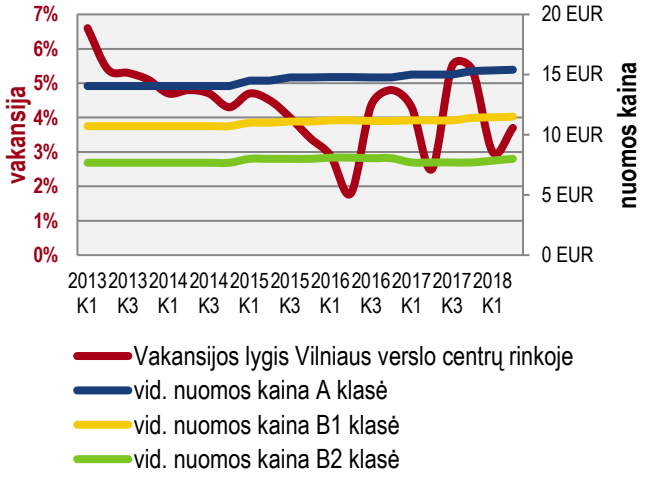
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

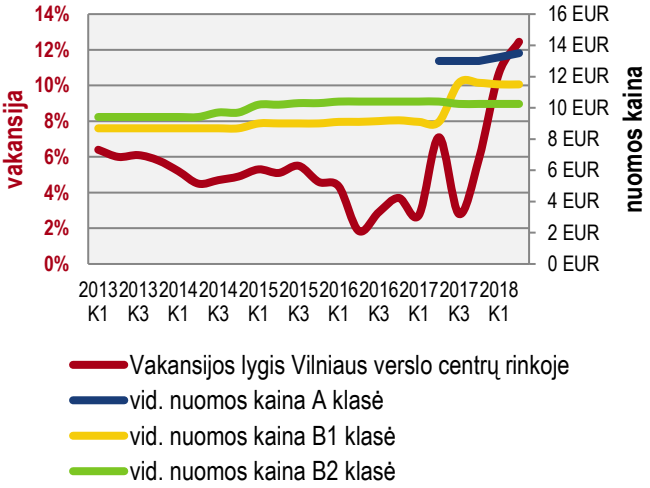
2018 metų pirmąjį pusmetį biurų nuomos kainos Vilniuje, ypač aukštesnės klasės, turi nedidelę augimo tendenciją, nepaisant sparčiai augančio nuomojamo ploto pasiūlos. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Vilniuje siekia 14-17 EUR/kv. m, B1 – 10-14 EUR/kv. m, B2 – 7-10 EUR/kv. m.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



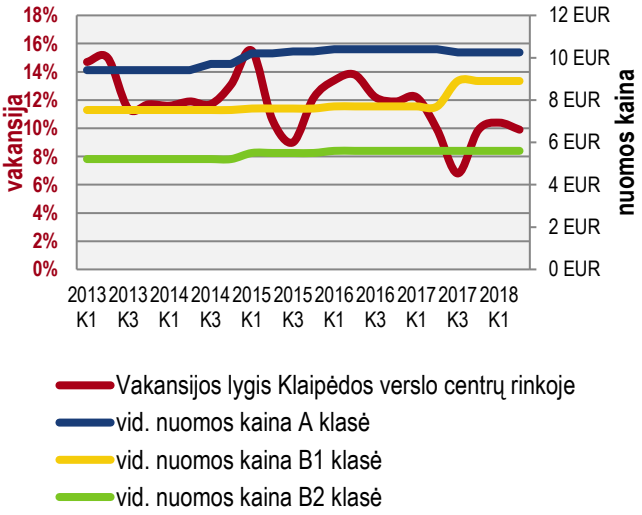
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika

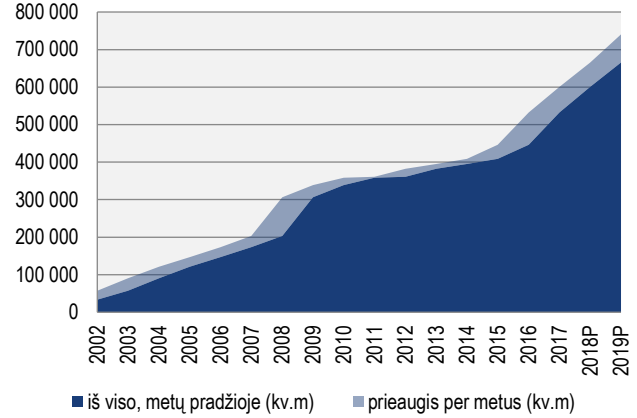


Šaltinis: Inreal

Kaune rinką papildę naujieji verslo centrai šiek tiek kilstelėjo kokybės bei kainų kartelę ir šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos siekia 12-14 EUR/kv. m, B1 – 9-12 EUR/kv. m, B2 – 6-9 EUR/kv. m.

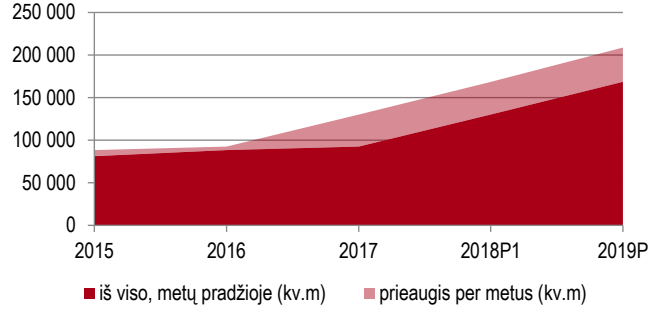
Klaipėdoje 2018 metų pirmąjį pusmetį vakansijų lygis A segmente padidėjo, o B1 ir B2 segmentuose – sumažėjo, tačiau laisvų plotų uostamiestyje vis dar yra gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainų kilimą. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Klaipėdoje siekia 9-13 EUR/kv. m, B1 – 7-9 EUR/kv. m, B2 – 5-8 EUR/kv. m.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje, kv.m



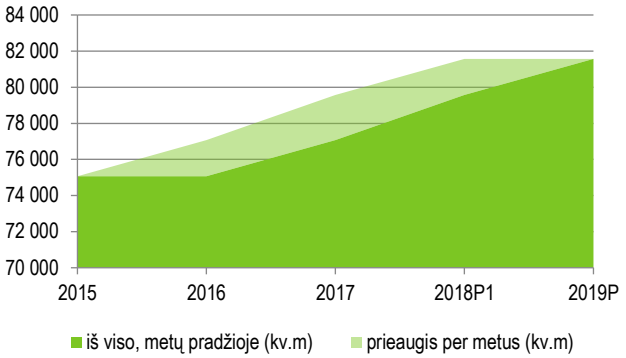
Šaltinis: Inreal

Modernių verslo centrų plėtra Kaune, kv.m



Šaltinis: Inreal

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje, kv.m

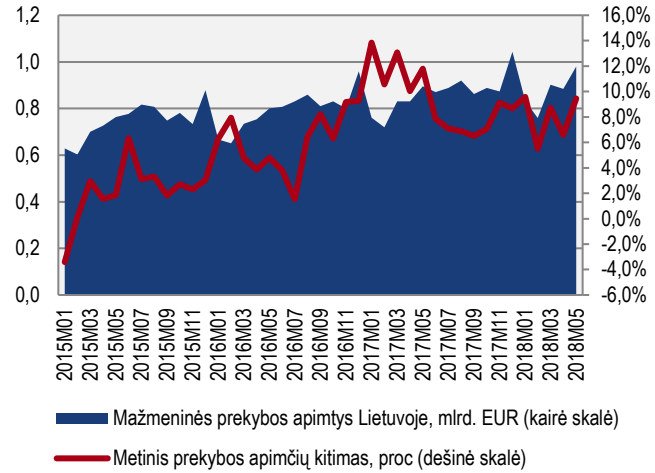


Šaltinis: Inreal

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2018 metų pirmąjį pusmetį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, padidėjo 9,5 proc. Panašiu tempu šis sektorius Lietuvoje auga jau ne vienerius metus.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pagrindinės prielaidos leidžiančios tikėtis tolesnio mažmeninės prekybos apimčių augimo yra teigiami gyventojų lūkesčiai, stabiliai žemas nedarbo lygis bei sparčiai augantis darbo užmokestis. Šie faktoriai lemia, jog gyventojai sugeneruoja daugiau disponuojamųjų pajamų, dėl ko gali sau leisti daugiau vartoti.

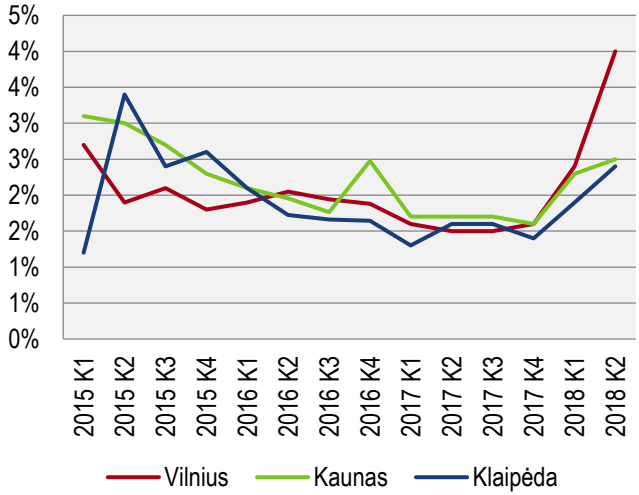
Lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, vidutinis vakansijų lygis didmiesčių prekybos centrų segmente yra išaugęs. Visgi, prekybinių plotų paklausa yra aukšta, tad pasitraukusių nuomininkų vietą greitai užima nauji nuomininkai.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus ir investuotojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. Būtent prekybiniame segmente 2018 metais buvo sudarytas kol kas didžiausias investicinis sandoris Baltijos šalyse, kuomet prekybos centras „Ozas“ už 125 mln. eurų buvo perleistas pirkėjams iš Pietų Afrikos Respublikos. Taip pat, pusmečio pabaigoje Klaipėdos prekybos centras „BIG“ buvo perleistas naujiems pirkėjams už 25 mln. eurų.

2018 metų pirmąjį pusmetį buvo atidarytas „DEPO“ prekybos centras Vilniuje. Taip pat šiuo metu vyksta dar dviejų „DEPO“ prekybos centrų statybos Vilniuje ir Kaune. Netolimoje ateityje planuojama pradėti dar vieno „DEPO“ prekybos centro statybas Šiauliuose.

Ogmios grupės įmonė netrukus planuoja pradėti 60000 kv. m ploto naujo prekybos centro statybas Vilniuje. Taip pat pastebima, jog vis daugiau ilgesnį laiką veikiančių didžiųjų prekybos centrų netolimoje ateityje planuoja atsinaujinimą ir plėtrą.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.

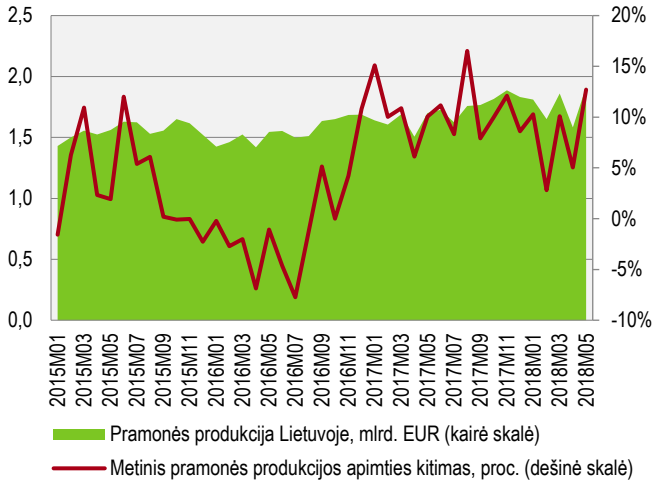


Šaltinis: Inreal

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Vienas iš pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių 2018 metų pirmąjį pusmetį generavo pakankamai gerus rezultatus – lyginant su 2017 metų pirmuoju pusmečiu pramonės produkcijos apimtys didėjo apie 12,7 proc. Apie stabilias pramonės sektoriaus atstovų nuotaikas byloja gerėjantis pramonės pasitikėjimo rodiklis, kuris 2018 metų pirmąjį pusmetį augo ir buvo geriausias per kelerius paskutinius metus.

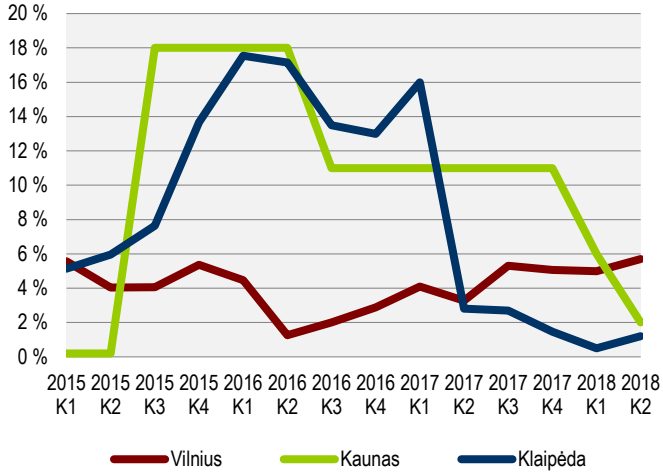
Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

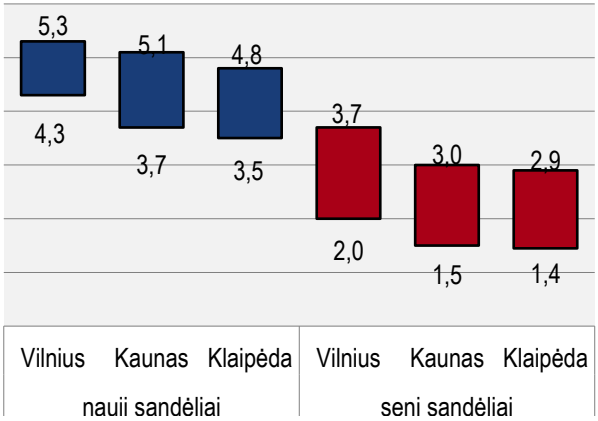
Teigiamos sektoriaus nuotaikos ir žemi vakansijų rodikliai lėmė, jog 2018 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje ir Kaune buvo vykdoma sandėliavimo patalpų ir logistikos centrų, skirtų nuomai, plėtra. Vilniuje buvo atidarytas vienas, 6400 kv. m ploto, logistikos centras. Iki metų pabaigos sostinėje bus baigtos dar dviejų logistikos centrų statybos, kurie rinką papildys 28000 kv. m nuomojamo ploto. Kaune buvo atidarytas 12300 kv. m ploto nuomojamo ploto logistikos centras. Iki metų pabaigos rinką papildys dar vienas 5500 kv. m ploto logistikos centras. Klaipėdoje per pastarąjį pusmetį sandėliavimo projektų nebuvo, tačiau šiuo metu vyksta dviejų logistikos centrų statybos, kurie rinką papildys 25000 kv. m.

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje (proc.)



Šaltinis: Inreal

Modernių logistikos centrų nuomos kainos, EUR/kv.m



Šaltinis: Inreal

Sandėliavimo sektoriaus plėtra yra viena vangiausių šalyje, nors konkurencija nėra didelė, kainos linkusios augti, atsiperkamumo laikas tikrai neblogesnis nei kituose komerciniuose projektuose. Šiame NT segmente dabar yra galimybių uždirbti, bet verslas jas vangiai išnaudoja. Viena pagrindinių priežasčių gali būti ta, jog verslas nelinkęs prisiimti rizikos, mat logistikos ir gamybos bendrovės stipriausiai ir greičiausiai reaguoja į makroekonominius pokyčius, todėl mieliau investuoja į mažiau rizikingus kitus komercinius bei gyvenamuosius projektus.

Simas Paukštys, *Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas*

Simas yra COBALT asocijuotas teisininkas, dirbantis nekilnojamo turto ir infrastruktūros teisės srityje. Jis konsultuoja statybos, teritorijų planavimo, taip pat nekilnojamojo turto įsigijimo ir ginčų nagrinėjimo klausimais. Simas yra dirbęs su įvairaus dydžio nekilnojamo turto ir infrastruktūros vystymo bei įsigijimo projektais ir yra konsultavęs kitais turto disponavimo klausimais.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

Pirmasis 2018 m. pusmetis patvirtino vis labiau ryškėjančią tendenciją, kad įstatymų leidėjas neplanuoja iš esmės pertvarkyti teritorijų planavimo, statybos bei kitų susijusių sričių – priimti ar įsigalioję pakeitimai yra nuosaikūs ir daugiau skirti teisinio reguliavimo suderinimui su kitomis sritimis (pvz. krašto apsauga) arba Europos Sajungos teisės aktais.

Metų pradžioje sulauktas reikšmingas Europos Žmogaus Teisių Teismo sprendimas byloje *Tumeliai prieš Lietuvą*, įsitvirtino ir Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktikoje. Šiuo metu, kasacinis teismas įtvirtino šias pagrindines taisykles, kylančias iš nurodyto sprendimo – gero valdymo principas neturėtų užkirsti galimybės valdžios institucijoms taisyti klaidas, net jei jos padarytos dėl jų pačių nerūpestingumo,

tačiau valstybės padarytų klaidų rizika turi tekti pačiai valstybei ir klaidos neturėtų būti taisomos asmenų sąskaita. Taip pat, net tuo atveju, jei konstatuojamas savavališkos statybos faktas, pasekmių klausimas turi būti sprendžiamas atsižvelgiant į teisiškai reikšmingas aplinkybes, įskaitant, valdžios institucijų pareigą suderinti savo veiksmus su teisės aktais ir veikti kruopščiai bei laiku.

Tarp teisinio reguliavimo pakeitimų išskirtina nauja, metų pradžioje įsigaliojusi, Koncesijų įstatymo redakcija, kuri išplėtė galimų koncesininkų ratą, numatė naujas kainos skaičiavimo bei koncesijos sutarties keitimo taisykles ir įtvirtino sąlygas, leidžiančias galutinėse derybose dalyvauti daugiau nei vienam asmeniui.

Kiek ryškesnio dėmesio sulaukė ir žemės klausimai, o ypač – žemės ūkio paskirties žemė. Metų pradžioje įsigalioję Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pakeitimai panaikino kvalifikacinius reikalavimai žemės įgijėjams. Nepaisant to, pagrindinis šiame įstatyme įtvirtintas ribojimas asmeniui (kartu su susijusiais asmenimis) valdyti ne daugiau 500 ha žemės ūkio paskirties žemės nebuvo pakeistas.

Galiausiai, pusmečio pabaigoje buvo pradėtas parengtų naujo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių viešinimas, kuris sulaukė nemažo suinteresuotų asmenų dėmesio. Parengtas Bendrasis planas, priešingai nei šiuo metu galiojantis, detaliai nagrinėja kiekvieną kvartalą bei jo reglamentinę zoną, kas, tikėtina, supaprastins statybos sąlygas teritorijose, kurios nėra suplanuotos vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentais.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. priimta nauja Koncesijų įstatymo redakcija, kuria siekiama suderinti nacionalinį reguliavimą su Europos Sąjungos teise. Pakeitimais yra išskiriamos dvi koncesijų rūšys: (i) darbų koncesiją – atlikti darbus ir eksploatuoti jų rezultatus; ir (ii) paslaugų koncesiją – teikti paslaugas ir (ar) viešąsias paslaugas, organizuoti šių paslaugų teikimą. Taip pat, įstatymu atsisakoma maksimalios koncesijos sutarties trukmės bei numatomos aplinkybės, kada koncesijos sutartis gali būti keičiama. Be to, nuo šiol dalyviai turės nurodyti visus subrangovus, kuriuos dalyviai ketina pasitelkti koncesijos sutarties vykdymui. Galiausiai, jeigu dalyvis, įtraukto į dalyvių sąrašą, pasiūlymas yra panašus į aukščiausią įvertinimą (ne daugiau 15 proc.) gavusį pasiūlymą, jis taip pat kviečiamas į dalyvauti derybose (suteikiančioji institucija turi teisę pakviesti į derybas dalyvį, kurio pasiūlymui suteiktas įvertinimas yra antras po aukščiausio įvertinimo, net jei įvertinimas tarp pirmojo ir antrojo pasiūlymų skiriasi daugiau nei 15 proc.).

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 analogiški turto sandoriams reikalavimai. Nepaisant panaikintų reikalavimų, ribojimas, neleidžiantis įsigyti daugiau nei 500 ha žemės paskirties žemės, vis dar galioja.

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.

Nuo 2018 m. gegužės 1 d. įsigalios Statybos įstatymo pakeitimai, kuriais numatoma, kad statiniai privalės būti pritaikyti specialiesiems neįgaliųjų 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. Taip pat, **nuo 2018 m. lapkričio 11 d.** įsigalios pakeitimai dėl krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose statomų statinių. Pakeitimais keičiama krašto apsaugos tikslams statomų ar griaunamų statinių statybos leidimų išdavimų tvarka ir sąlygos. Taip pat, nustatyta, jog projektuojant statinius krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, informuoti visuomenę apie numatomą projektavimą yra neprivaloma. Galiausiai, papildomos nuostatos, jog savivaldybės administracijos direktorius privalo informuoti visuomenę ne tik apie visuomenei svarbių statinių projektavimą ar statinių projektavimą žemės sklype, kuriam neparengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai, tačiau ir apie patį visuomenės dalyvavimą svarstant statinių projektinius pasiūlymus.

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. gegužės 1 d. įsigaliojo Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimas. Pakeitimu nustatyta, jog kai žemės

gelmių išteklių telkiniai nenurodyti savivaldybės lygmens bendruosiuose planuose, žemės gelmių naudojimo planai

neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose teisės aktų nustatyta tvarka gali būti rengiami ir jais pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama, jeigu teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose šiose teritorijose nesuplanuota inžinerinė infrastruktūra ir jos plėtra. Taip pat, **nuo 2018 m. lapkričio 11 d.** įsigalios pakeitimai, kuriais įtvirtintos naujos nuostatos dėl krašto apsaugos tikslams skirtų teritorijų. Pakeitimais nustatyta, jog Krašto apsaugos ministerija, gali teikti savivaldybei pasiūlymus dėl savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrojo plano koregavimo, kai krašto apsaugai užtikrinti būtinas teritorijų vystymas nenumatytas savivaldybės lygmens ar vietovės lygmens bendruosiuose planuose. Be to, kai teritorijos planuojamos krašto apsaugos tikslams, teritorijų planavimas nėra viešas.

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.

Taip pat, šiais pakeitimais neteko galios nuostatos, kad neapmokestinamoji vertė taikoma visam nekomercinės paskirties nekilnojamajam turtui, kuris nuosavybės teise priklauso šeimos nariams arba yra jų įsigyjamas. Todėl nekilnojamojo turto mokestis turi būti skaičiuojamas, taikant individualią neapmokestinamąją vertę kiekvienam fiziniam asmeniui, nuosavybės teise turinčiam (įsigyjančiam) nekomercinės paskirties turtą. Taip pat individuali neapmokestinamoji vertė taikoma atskirai ir sutuoktiniams, valdantiems šį nekilnojamąjį turtą bendrąja jungtine nuosavybės teise.

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, 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, 2016/17 ir 2017/18 metais INREAL grupei buvo suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards).

T. Narbuto g. 5, 08015 Vilnius | Tel. +370 5 273 0000 | www.inreal.lt

ŠIAULIŲ BANKAS

1992 m. įsteigtas 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 63-iuose klientų aptarnavimo padaliniuose 37 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.

Tilžės g. 149, 76348 Šiauliai | Tel. +370 700 55055 | www.sb.lt

COBALT

COBALT yra viena didžiausių Baltijos šalių advokatų kontora, kuri jau penkis kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinynai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“. 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.

COBALT
Lvovo g. 25, 09320, Vilnius | Tel. +370 5 250 0800 |Faksas +370 5 250 0802 | www.cobalt.legal