



*Sukurta*  
in real

**LIETUVOS EKONOMIKOS  
IR NT RINKOS APŽVALGA  
2019 m. I pusmetis**

DRAUGE SU SEB BANKU IR ADVOKATŲ KONTORA COBALT

## TURINYS

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| EKONOMIKOS APŽVALGA.....                               | 3  |
| BŪSTO RINKOS APŽVALGA .....                            | 6  |
| LIETUVA.....                                           | 6  |
| VILNIUS.....                                           | 6  |
| KAUNAS.....                                            | 8  |
| KLAIPĖDA.....                                          | 10 |
| PALANGA IR NERINGA .....                               | 12 |
| VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....                     | 14 |
| PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA .....                  | 17 |
| PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA.....  | 18 |
| NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS ..... | 20 |
| APIE ĮMONES / KONTAKTAI.....                           | 23 |



## Tadas Povilauskas, SEB banko ekonomistas

*Tadas yra atsakingas už makroekonominių pokyčių Lietuvoje ir užsienyje analizę bei prognozių pateikimą banko vidaus reikmėms, klientams, visuomenei.*

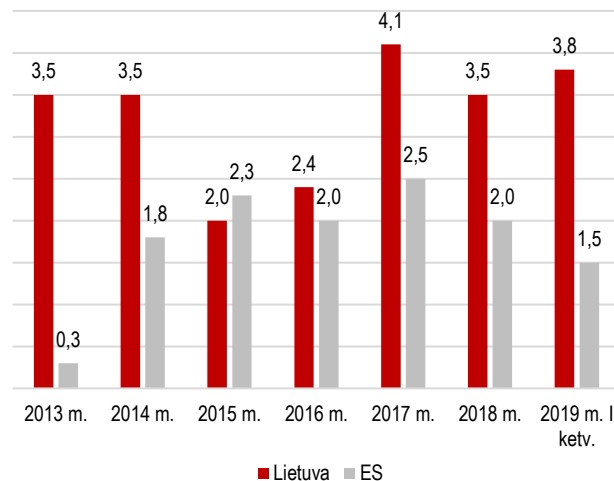
## EKONOMIKOS APŽVALGA

Nepaisant sulėtėjusios Europos Sąjungos valstybių ekonomikos plėtros 2019 metų pirmą pusmetį, Lietuvos ūkis išlaikė spartų augimo tempą. Pirmą ketvirtį Lietuvos BVP padidėjo 3,8 proc., o antrą ketvirtį, prognozuojame, augimas buvo nedaug lėtesnis negu ankstesnį ketvirtį. Visgi galvojame, kad antrą pusmetį prekių ir paslaugų eksportas sulėtės dėl vangaus pagrindinių eksporto rinkų augimo, todėl išlaikome 3,2 proc. Lietuvos BVP augimo 2019 metais prognozę. Manome, kad ateinančiais metais mūsų šalies ekonomikos plėtra bus lėtesnė ir sieks 2,4 procento.

Per pirmus šių metų mėnesius Lietuvoje sparčiai augo mažmeninė prekyba, pramonės gamyba, daugiau negu prieš metus atlikta ir statybos darbų. Tai įrodo, kad kol kas ekonomika augo stabiliai ir subalansuotai. Dar sumažėjęs nedarbas, sparčiai augantis darbo užmokestis, didesnės negu prieš metus pensijos ir stabili infliacija sudarė palankias

sąlygas augti perkamajai galiai, vartotojų pasitikėjimui bei vidaus vartojimui. Mažmeninė prekyba, neįtraukiant degalų prekybos, palyginamosiomis kainomis per pirmus penkis šių metų mėnesius buvo 6,6 proc. (2018 metais 5,2 proc.), o to meto kainomis – 8,2 proc. (2018 metais 6,8 proc.) didesnė negu tokiu pat laikotarpiu prieš metus.

**Lietuvos ir Europos Sąjungos BVP pokyčiai** (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)



Šaltinis: Eurostatas

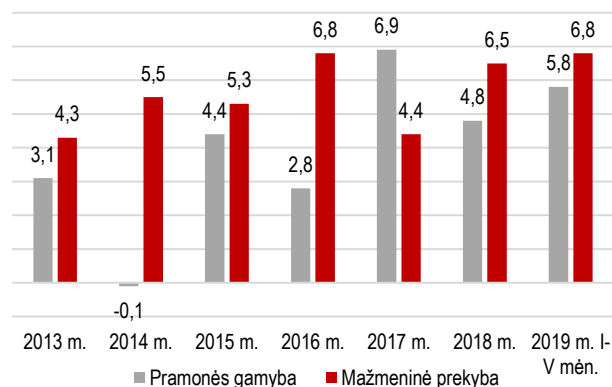
Sparčiau negu prieš metus augo ir prekyba maisto ir ne maisto prekėmis. Kaip ir ankstesniais metais, vis didesnę mažmeninės prekybos rinkos dalį pasiima internetinė prekyba – prekybos užsakomuoju pardavimu paštu arba internetu apimtis augo 21,6 procento. Metinė infliacija 2019 metų birželį buvo 2,5 procento. Labiausiai per metus paaugo maisto produktų, maitinimo, apgyvendinimo, sveikatos priežiūros, kultūros paslaugų kainos, tuo tarpu daugiausia pigo drabužiai, avalynė, ryšių paslaugos. Išlaikome savo prognozę, kad šiemet ir kitamet vidutinė metinė infliacija šalyje bus arti 2,5 procento, o labiausiai brangs paslaugos dėl išliksiančio gana spartaus darbo užmokesčio augimo.

Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius pirmą 2019 metų ketvirtį Lietuvoje paaugo 9,4 proc. iki 1263 eurų, o darbo užmokestis po mokesčių didėjo net 14,6 proc. iki 803 eurų. Didesnį darbo užmokesčio augimą po mokesčių negu prieš juos lėmė mokesčių ir pensijų reformos, kai ne tik buvo padidintas neapmokestinamas pajamų dydis (NPD), išplėstas jo taikymas, bet ir sumažintas socialinio draudimo tarifas. Visgi vidutinis bruto darbo užmokestis privačiame sektoriuje augo tik 7,2 proc., arba lėčiausiai nuo 2015 metų pabaigos, o tai, nepaisant mažėjančio nedarbo, rodo didėjančią verslo atsargumą mokėti darbuotojams daugiau. SEB bankas prognozuoja, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis didės 8,2 proc., kitamet – 6,5 procento. Vyriausybė jau patvirtino minimalios mėnesio algos (MMA) dydį ties 607 eurai 2020 metams, o tai yra 9,4 proc. daugiau negu šių metų MMA. Dėl didėsančio maksimalaus NPD, MMA gaunančiam asmeniui darbo užmokestis į rankas augs dar sparčiau. Viena vertus, tokie pokyčiai didins mažiausiai uždirbančių gyventojų vartojimo išlaidas, tačiau verslas, kuriame dirba santykinai daugiau MMA ir arti jos gaunančių darbuotojų, turės didinti produktų ar paslaugų kainas, arba susitaikyti su mažesniu pelningumu.

Ekonomiką skatina ir tebedidėjantis dirbančiųjų skaičius. Pirmojo ketvirčio pabaigoje samdomų darbuotojų skaičius Lietuvoje buvo 1,6 proc. didesnis negu prieš metus. Tai

daugiausia susiję su gerėjančiomis tarptautinės migracijos tendencijomis – per pirmą pusmetį į Lietuvą atvyko gyventi 4,4 tūkst. daugiau gyventojų, negu išvyko iš Lietuvos. Atvykstančių asmenų skaičius paaugo net 58 proc., ir šis pokytis nėra susijęs vien tik su asmenimis iš trečiųjų šalių – daugiau sulaukta ir grįžtančių į Lietuvą lietuvių kilmės asmenų. Tikėtina, kad nors ir lėčiau, bet gerėsianti ekonominė padėtis Lietuvoje turėtų padėti susigražinti daugiau išvykusių ir artimiausiais metais. Tiesa, po Mobilumo paketo priėmimo Europos Parlamente balandžio pradžioje atsirado kur kas daugiau neapibrėžtumo dėl transporto bendrovių plėtros Lietuvoje, todėl, jeigu šios bendrovės pradės iškelti savo veiklą į Lenkiją ar Vakarų Europos šalis, dirbančių užsieniečių skaičius šalyje ims trauktis.

**Pramonės gamyba ir mažmeninė prekyba** (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)



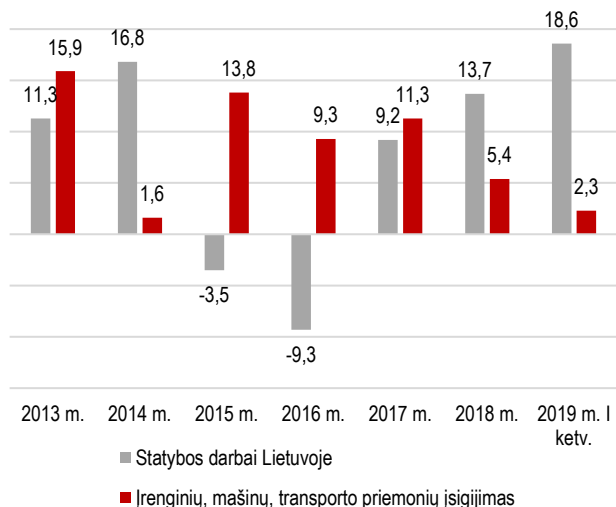
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais tapo prastesni, ir tai nestebina atsižvelgus į smukusias pramonės atstovų Europoje nuotaikas bei tai, kad pramonės gamyba ES metų pradžioje balansavo tarp augimo ir kritimo. Tuo tarpu Lietuvoje apdirbamoji gamyba per penkis 2019 metų mėnesius ūgtelėjo net 6,6 procento. Augo daugelio svarbiausių pramonės sektoriaus šakų



gamyba, todėl gamybos plėtra liko subalansuota ir rodo, kad mūsų regionas išliko konkurencingas. Beje, lietuviškos kilmės prekių eksportas, neįtraukus mineralinių produktų, per pirmus šių metų penkis mėnesius ūgtelėjo 10,5 proc. ir didėjo į devynias iš dešimties svarbiausių eksporto rinkų. Tiesa, nesitikime, kad antrą pusmetį Lietuvos pramonei pavyks išlaikyti tokį plėtros tempą, ir vangus išorės paklausos augimas pristabdys pramonės pardavimų plėtrą. Tuo pačiu matome, kad Lietuva vis dar išlieka patraukli užsienio investuotojams, todėl daugiau investavus į kvalifikuotų darbuotojų paruošimą šalyje, būtų galima išlaikyti ganėtinai sparčią pramonės plėtrą ir vidutiniu laikotarpiu.

**Statybos darbai ir investicijos į įrangą, mašinas, transporto priemones** (metinis pokytis palyginamosiomis kainomis, proc.)

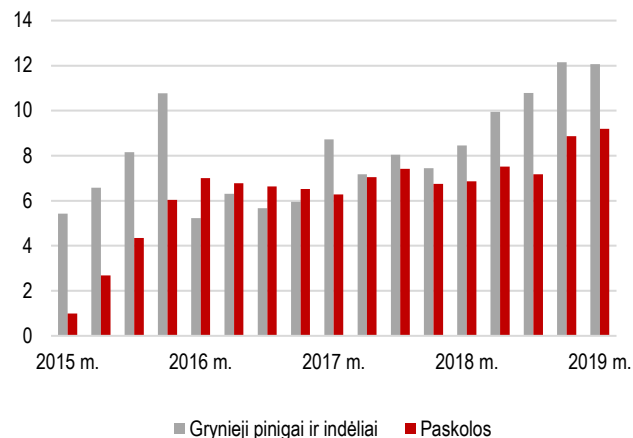


Šaltinis: Statistikos departamentas

Statybos darbų užsakymų trūkumu pirmą pusmetį neturėjo skūstis ir statybų sektoriaus įmonės. Palyginamosiomis kainomis, statybos darbų Lietuvoje pirmą ketvirtį buvo atlikta 18,6 proc. daugiau negu prieš metus. Tikėtina, kad panašus augimas išliks visus 2019 metus, ir augs tiek gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų, tiek ir inžinierinių statinių statybos darbų apimtis. Didelę įtaką statybų darbams šiemet daro ne

tik suintensyvėjęs ES lėšų panaudojimas bei didesnės valstybės investicijos į kelių, uosto, energetikos sektoriuose, bet ir išliekantis privataus verslo investicijų į sandėlius ir gamybos patalpas augimas. Tiesa, nerimą kelia lėtėjantis našių investicijų didėjimas pastaraisiais ketvirčiais – pirmą ketvirtį investicijos į įrenginius ir mašinas augo tik 2,3 procento, o tai, veikiausiai, yra didesnio eksportuojančio verslo atsargumo atspindys.

**Namų ūkių turimi grynieji pinigai ir indėliai bei turimos paskolos** (metinis pokytis, proc.)



Šaltinis: Lietuvos bankas

Sparčiai augančios gyventojų pajamos, teigiami lūkesčiai dėl artimiausios ateities perspektyvų, stabiliai augantis bankų skolinimas būsto įsigijimui (metinis bankų būsto paskolų portfelio augimas buvo 8,6 proc. gegužę), padidėjusi būsto pasiūla lemia, kad pirmą metų pusmetį ir pirminė, ir antrinė gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka buvo labai aktyvi. Tai, kad kainos sparčiau augo regionuose, o ne sostinėje, Kaune, ar Klaipėdoje, taip pat rodo, kad pastaruoju metu sparčiai gerėjo ir mažesnių regionų gyventojų finansinė padėtis. Tiesa, gyvenamojo būsto rinkos aktyvumas antrą pusmetį turėtų nurimti po labai spartaus augimo pirmą metų pusmetį.



## Kotryna Griško, INREAL grupės NT rinkos analitikė

Kotryna analitike nekilnojamojo turto (NT) srityje dirba dvejus metus. Ji atsakinga už pirminės gyvenamojo NT rinkos duomenų bazės pildymą ir atnaujinimą bei analitinių įžvalgų teikimą INREAL grupės vidaus poreikiams, klientams bei žiniasklaidai.

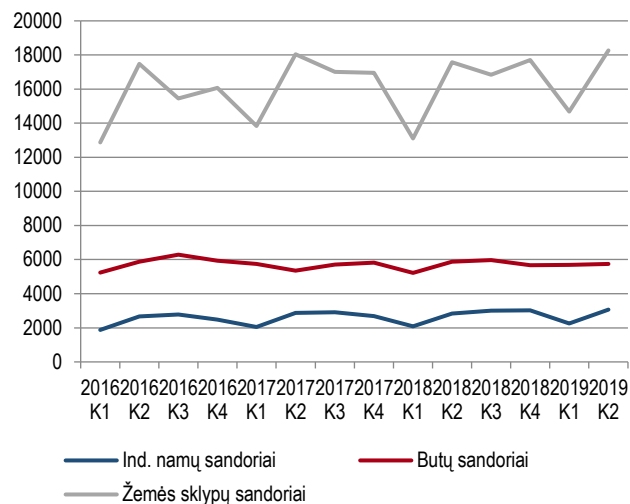
## BŪSTO RINKOS APŽVALGA LIETUVA

2019 metų pirmą pusmetį Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo ypatingai aktyvi – registruota daugiau butų, individualių namų/kotedžų bei žemės sklypų sandorių. VĮ Registrų centro duomenimis, per šį laikotarpį Lietuvoje sudaryti 16 757 (4,6 proc. daugiau) butų, 5323 (8,1 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų bei 32 949 (7,4 proc. daugiau) sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai.

## VILNIUS

2019 metų pradžioje sostinės NT rinka buvo ypač aktyvi tiek būsto, tiek individualių namų segmentuose. Sandorių skaičius nuosaikiai augo ir buvo didesnis lyginant su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu. VĮ Registrų centro duomenimis per 2019 metų pirmą pusmetį Vilniuje sudaryta

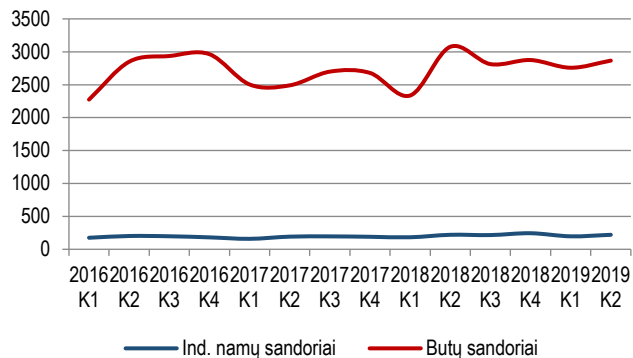
## Butų, ind. namų ir žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2019-07 duomenys

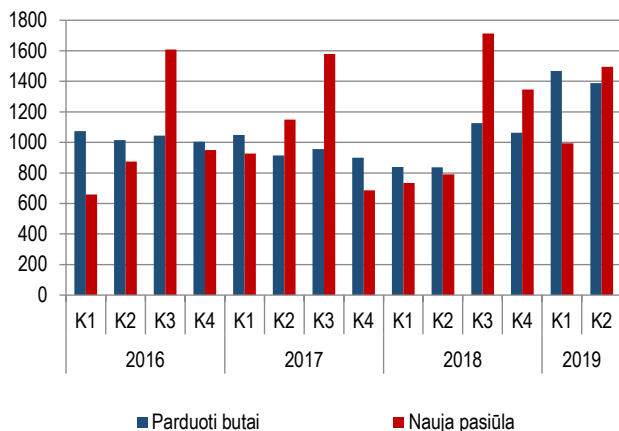
5624 (3,9 proc. daugiau) butų, ir 417 (3,5 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų sandorių. Individualių namų/kotedžų sandorių skaičius ir toliau auga, tad matome vis didėjantį pirkėjų susidomėjimą šiuo segmentu. Tuo tarpu bendras registruotų naujos statybos butų sandorių skaičius buvo 13,5 proc. mažesnis lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Senos statybos butų pardavimai augo 14,15 proc.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“, 2019-07 duomenys

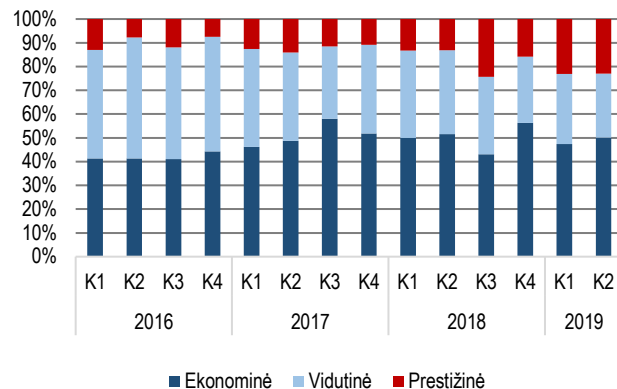
### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

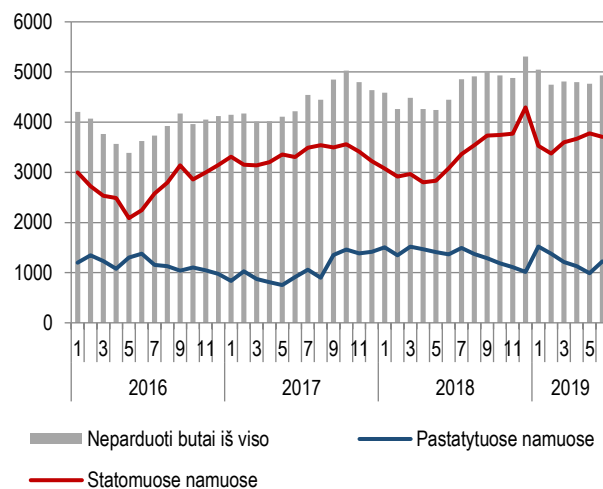
2019 metų pirmąjį pusmetį ir pirminė sostinės rinka pasižymėjo ypač dideliu aktyvumu. Tam įtakos turėjo didėjantis gyventojų skaičius Vilniuje, augančios jų pajamos, teigiami lūkesčiai, vis dar palankus būsto kreditavimas – „pigų pinigų“ politika. Per pirmą šių metų pusmetį Vilniaus pirminėje rinkoje parduota apie 2855 nauji butai – 70,4 proc. daugiau lyginant su 2018 metų tuo pačiu laikotarpiu.

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



Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

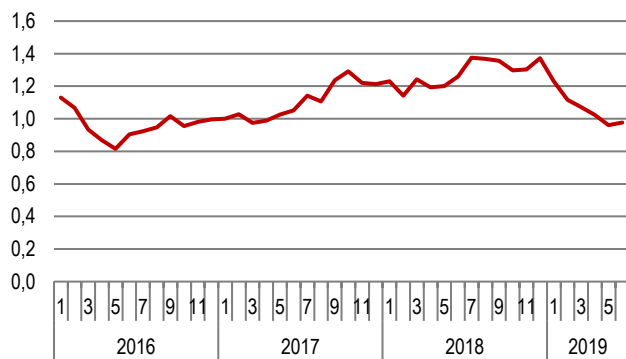
Didelis pirkėjų aktyvumas paskatino ir aktyvesnius statytojų veiksmus. NT plėtotojai didino statybų apimtį ir per 2019 pirmą pusmetį pirkėjams naujai buvo pasiūlyta apie 2490 butų – 63,4 proc. daugiau lyginant su 2018 metų pirmu pusmečiu.

Didelis statytojų aktyvumas lėmė, jog 2019 metų viduryje neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų kiekis sostinėje išliko panašiam lygį ir siekė apie 4930 vnt. Iš jų tik ketvirtadalis buvo pastatytuose namuose. Kita dalis – projektuose, kurie šiuo metu yra statomi arba dar tik planuojami pradėti, tačiau jau siūlomi viešai.

Vystytojai ir toliau aktyviai pasiūlė pildyti prestižinės klasės būstus, todėl ir šio segmento pardavimų dalis auga. Pirmą šių metų pusmetį apie 23 proc. pirminės rinkos pardavimų sudarė prestižinės klasės būstas.

Augant pirminės rinkos pardavimams INREAL skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis nuo 1,4 metų pabaigoje pagerėjo iki 0,9 metų viduryje. Tai reiškia, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai, visus naujus būstus galima parduoti per maždaug 11 mėnesių. Toks likvidumas rodo, jog šiuo metu rinka yra labai aktyvi ir gali paskatinti vystytojus imtis didesnio skaičiaus naujų projektų.

#### Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje

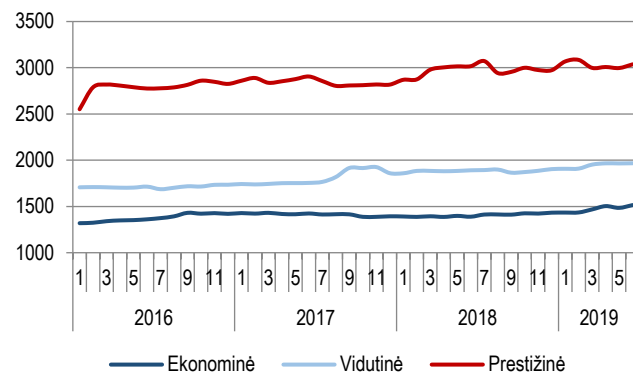


Šaltinis: INREAL

2019 metų pirmą pusmetį Vilniuje naujos statybos butų pasiūlos nuosaikus kainų augimas buvo fiksuojamas visuose segmentuose. Nuo metų pradžios ekonominio segmento būsto kainos paaugo apie 6 proc. ir šiuo metu siekia apie

1515 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų pasiūlos kaina nuo metų pradžios išaugo apie 3 proc. ir siekia apie 1968 EUR/kv. m., prestižinės klasės – 2 proc. ir siekia apie 3037 EUR/kv. m.

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



Šaltinis: INREAL

## KAUNAS

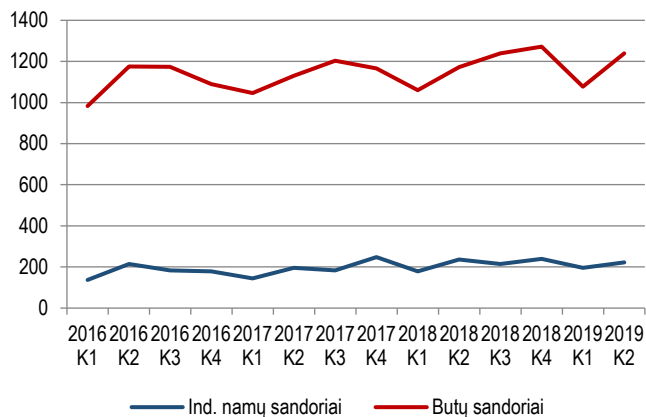
VĮ Registrų centro duomenimis 2019 metų pirmą pusmetį Kaune buvo registruota 2316 butų (3,7 proc. daugiau lyginant su 2018 metų tuo pačiu laikotarpiu) ir individualių namų/kotedžų sandorių – 418 vnt. (0,7 proc. daugiau).

2019 metų pirmą pusmetį dideliu aktyvumu pasižymėjo ir Kauno pirminė rinka, kurioje įvyko apie 400 naujos statybos butų pardavimų, o tai yra apie 62,3 proc. daugiau lyginant su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu. Tokį paklausos šuolį galėjo lemti teigiami gyventojų lūkesčiai, augančios pajamos, vykstanti naujų verslo centrų ir pramonės įmonių plėtra bei atsirandančios naujos darbo vietos.

Aktyvumu pasižymėjo ne tik pirkėjai, tačiau ir vystytojai. Per 2019 metų pirmą pusmetį jie Kauno pirminę rinką papildė apie 473 naujais butais – 67,1 proc. daugiau lyginant su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu.

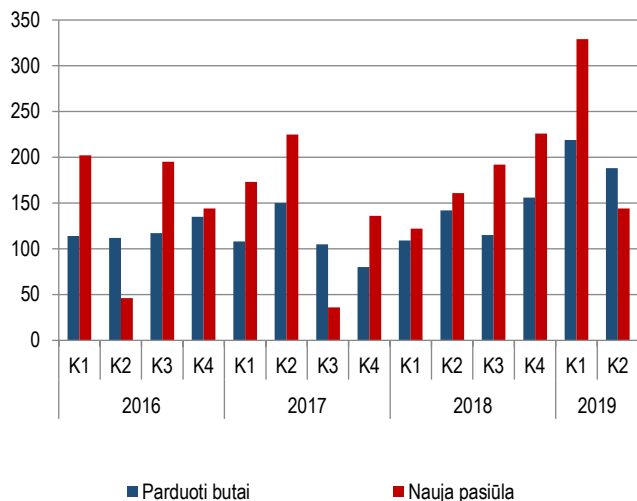


### Butų ir individualių namų/kotedžų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2019-07 duomenys

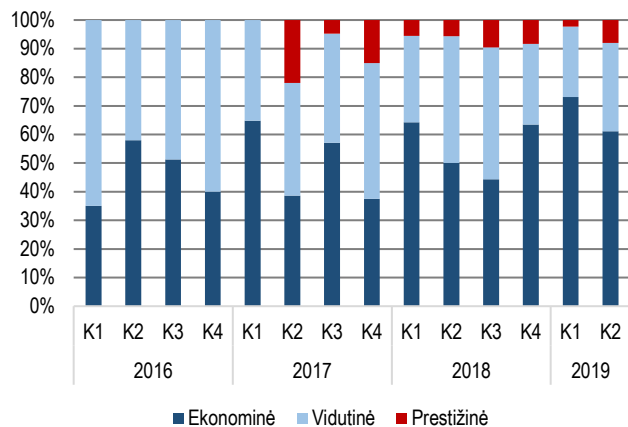
### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

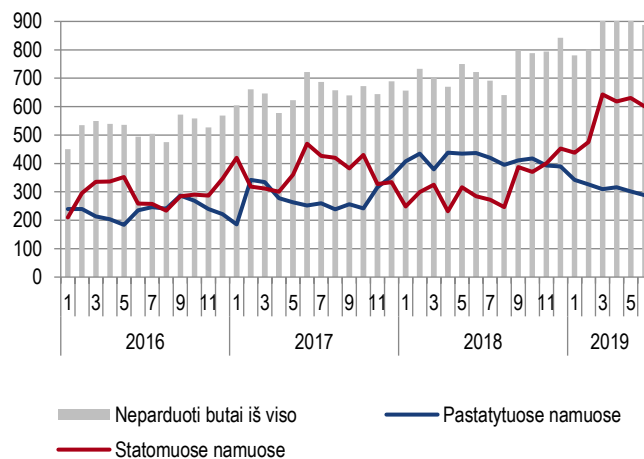
2019 metų pirmą pusmetį Kauno rinkai plėtotojai daugiausiai pasiūlė ekonominės klasės butų. Atitinkamai, šio segmento pardavimai sudarė didžiausią dalį.

### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

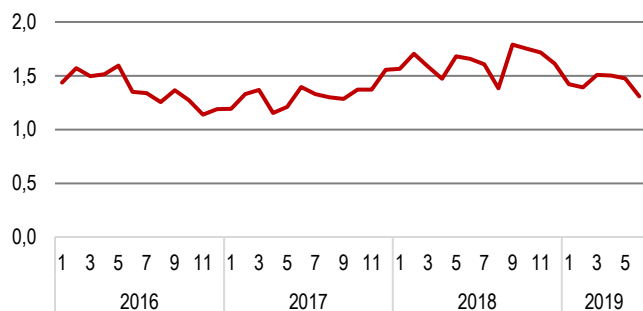
### Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

2019 metų pirmą pusmetį plėtotojai buvo šiek tiek aktyvesni nei pirkėjai, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis Kaune nuo metų pradžios išaugo iki maždaug 890 butų. Neparduoti butai pastatytuose namuose metų viduryje sudarė apie 32 proc. visos Kauno pirminės rinkos pasiūlos.

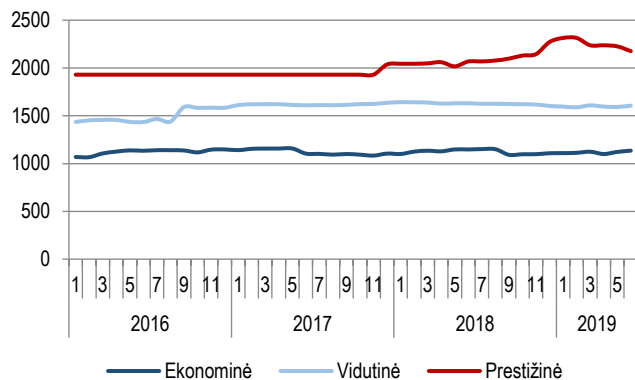
### Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: INREAL

Dėl aktyvių pirkėjų veiksmų 2019 metų pirmą pusmetį Kauno pirminės rinkos likvidumo rodiklis nuo 1,6 metų pradžioje pagerėjo iki 1,3 metų viduryje. Tai reiškia, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai, visus naujus butus galima parduoti per maždaug 15 mėnesių.

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



Šaltinis: INREAL

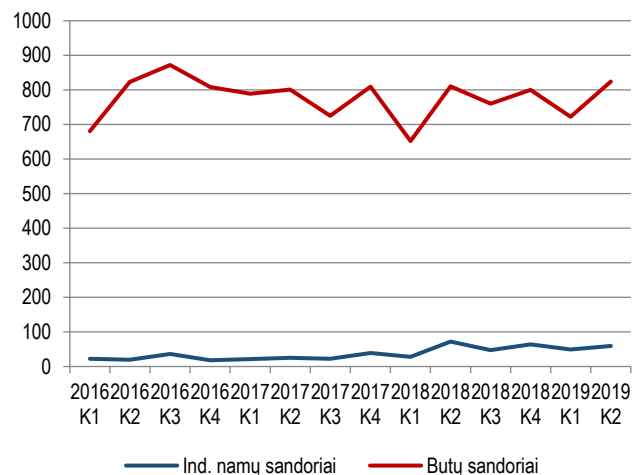
Nuo 2019 metų pradžios Kaune naujos statybos butų pasiūlos kainos skirtinguose segmentuose kito nevienodai. Prestižinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios sumažėjo 4 proc. ir šiuo metu siekia apie 2176 EUR/kv. m. Kauno prestižinį segmentą sudaro vos keli projektai, o

pasiūloje esančių butų skaičius yra santykinai nedidelis, todėl bet kokie pokyčiai turi įtakos kainų svyravimui. Ekonominės klasės butų pasiūlos kaina šiek tiek didėjo – apie 2 proc. – ir siekia apie 1135 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų pasiūlos kaina liko nepakitusi ir šiuo metu yra apie 1606 EUR/kv. m.

## KLAIPĖDA

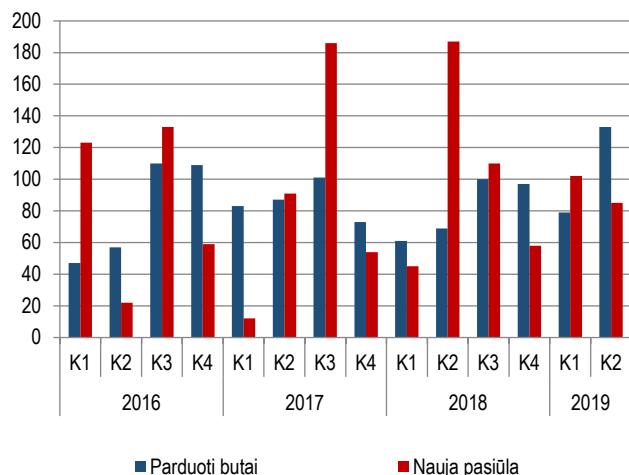
Klaipėdos butų rinka 2019 metų pirmą pusmetį, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, atsigavo, o individualių namų/kotedžų rinka dar paaugo. VĮ Registrų centro duomenimis, per šią metų pirmą pusmetį Klaipėdoje registruota 1546 (5,7 proc. daugiau) butų ir 108 (8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų pirkimo-pardavimo sandorių. Jau kurį laiką Klaipėdoje stebimas individualių namų/kotedžų sandorių augimas. Patrauklių sklypų, tinkamų individualioms statyboms, uostamiestyje ir jo prieigose netrūksta, susisiektis su miesto centru nėra sudėtingas, todėl tikėtina, kad gyventojų susidomėjimas šiuo segmentu ir toliau augs.

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



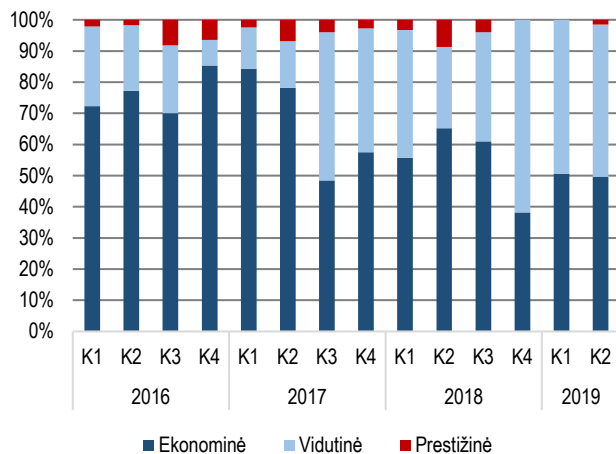
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2019-07 duomenys

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



Šaltinis: INREAL

### Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

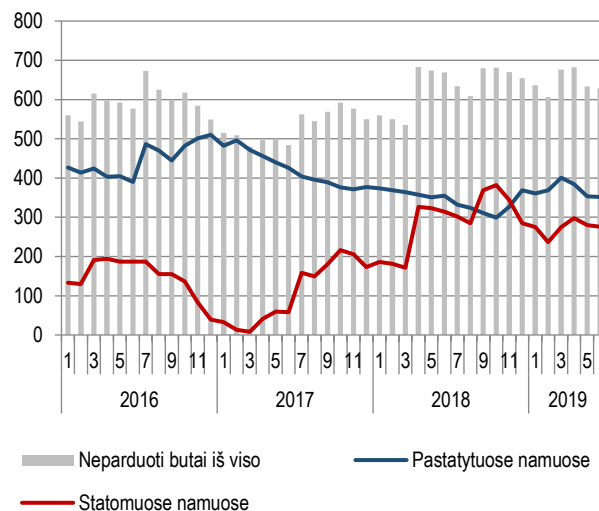
Pirminėje Klaipėdos rinkoje 2019 metų pirmą pusmetį pirkėjai buvo gerokai aktyvesni lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu ir nupirko apie 210 (63 proc. daugiau) naujų butų. Tuo tarpu plėtotojai buvo kiek pasyvesni ir rinkai pasiūlė 187

(19,4 proc. mažiau) naujų butų. Tikėtina, kad tokį paklausos šuolį lėmė kiek anksčiau atsiradę nauji patrauklūs NT projektai uostamiestyje.

2019 metų pirmą pusmetį Klaipėdos pirminės rinkos pasiūlos ir paklausos balansas kito nevienodai, tačiau dėl aktyvių pirkėjų veiksmų bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis Klaipėdoje nuo metų pradžios sumažėjo iki 628 butų.

2019 metų pirmą pusmetį plėtotojai Klaipėdos rinką daugiausiai papildė vidutinės klasės būstu, kas sužadino didesnę pirkėjų dėmesį šiam segmentui. Tačiau daugiausiai susidomėjimo uostamiestyje vis dar sulaukia ekonominės klasės butai.

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

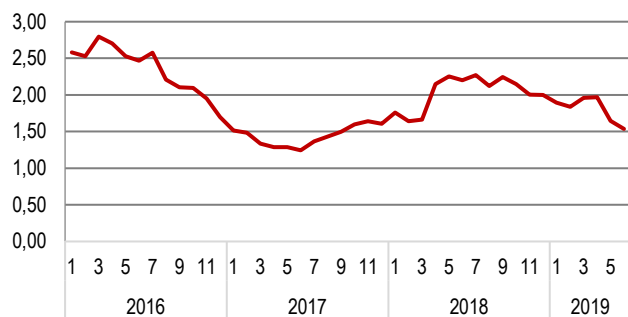


Šaltinis: INREAL

Likvidumo rodiklis Klaipėdoje nuo 2,0 metų pradžioje pagerėjo iki 1,5 metų viduryje. Tai reiškia, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai, visus naujus butus galima parduoti per maždaug 18 mėnesių.

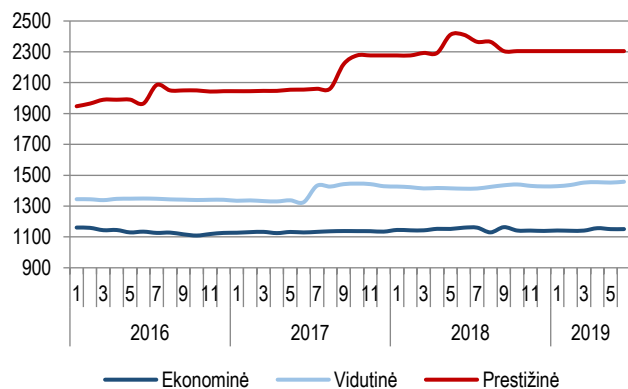
2019 metų pirmą pusmetį Klaipėdoje naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Ekonominiam ir vidutiniam segmentuose pasiūlos kainos augo, o prestižiniame – liko nepakitusios. Nuo metų pradžios ekonominės ir vidutinės klasės butų kaina augo, atitinkamai, 1,1 proc. ir 2,1 proc. ir vidutiniškai siekia apie 1150 EUR/kv. m bei 1458 EUR/kv. m. Tuo tarpu prestižinės klasės butų kaina nuo metų pradžios nepakito ir vidutiniškai siekia apie 2305 EUR/kv. m.

#### Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

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

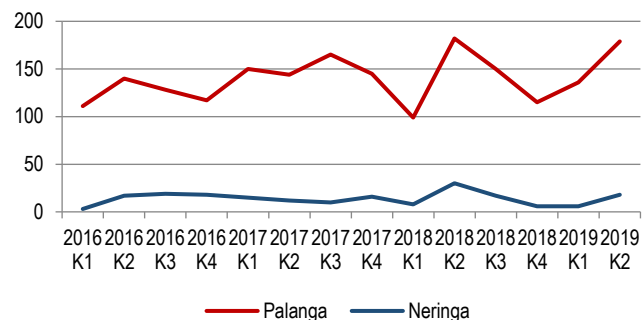


Šaltinis: INREAL

## PALANGA IR NERINGA

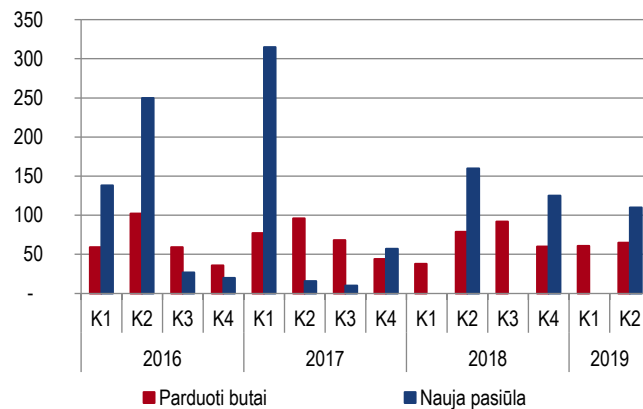
2019 metų pirmą pusmetį Palangos NT rinka buvo aktyvesnė lyginant su 2018 metų tuo pačiu laikotarpiu. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmą šių metų pusmetį Palangoje sudaryta 315 (12,1 proc. daugiau) butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tuo tarpu Neringoje NT rinka buvo gerokai pasyvesnė nei prieš metus – sudaryti 24 (36,8 proc. mažiau) butų pirkimo-pardavimo sandoriai.

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



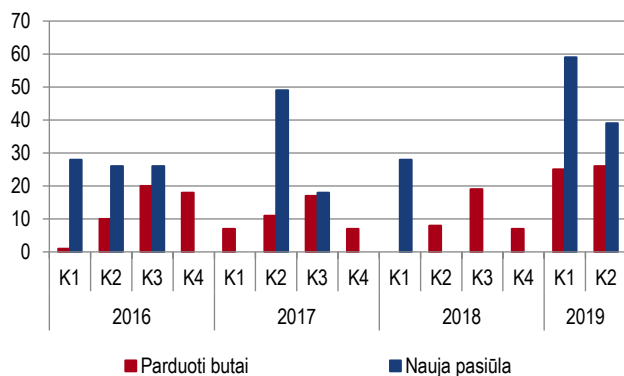
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2019-07 duomenys

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



Šaltinis: INREAL

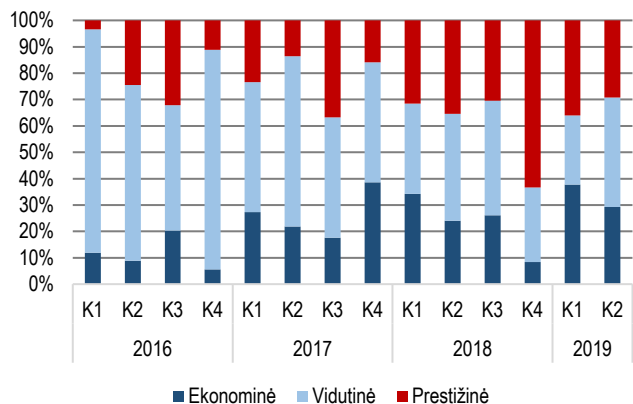
### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

NT rinkos suaktyvėjimas pirmą šių metų pusmetį pastebimas ir Palangos pirminėje rinkoje, kur parduoti 126 butai – 7,6 proc. daugiau nei tą patį laikotarpį pernai. Dėl pirkėjų aktyvumo bendras naujos statybos neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis per metus sumažėjo 19,8 proc. – iki maždaug 580 butų šių metų viduryje. Tuo tarpu statytojai buvo pasyvesni ir pasiūlė apie 110 naujų butų, o tai – net 31,2 proc. mažiau nei 2018 metų pirmą pusmetį.

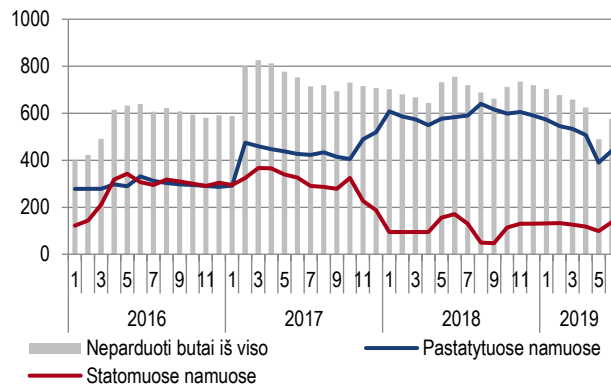
### Butų pardavimai Palangoje pagal klases



Šaltinis: INREAL

Neringos pirminėje būsto rinkoje šių metų pirmą pusmetį ir naujų butų pirkėjai, ir statytojai buvo gerokai aktyvesni. Pirmieji nupirko 51 naują butą, o tai beveik 9 kartus daugiau. Statytojai pasiūlė papildė 98 naujais butais, kas yra 3,5 karto daugiau nei pernai.

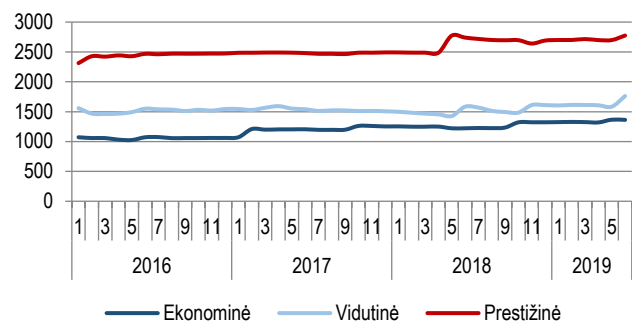
### Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

2019 metų pirmoje pusėje Palangos naujos statybos butų pasiūlos vidutinės kainos paaugo. Ekonominiame segmente jos augo 3 proc. ir siekia 1363 EUR/kv. m, vidutiniame – 9,5 proc. ir siekia 1762 EUR/kv. m, prestižiniame – 3,1 proc. ir šiuo metu siekia 2775 EUR/kv. m.

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



Šaltinis: INREAL





## **Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės NT rinkos analitikas**

*Tomas Sovijus analitiku nekilnojamojo turto (NT) srityje dirba daugiau nei aštuonerius metus ir specializuojasi komercinio turto bei investicinių ir plėtros projektų srityse.*

## **VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA**

Palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog keletą pastarųjų metų biurų segmentas yra ypatingai aktyvus ir likvidus, o paklausa moderniems biurams – itin didelė.

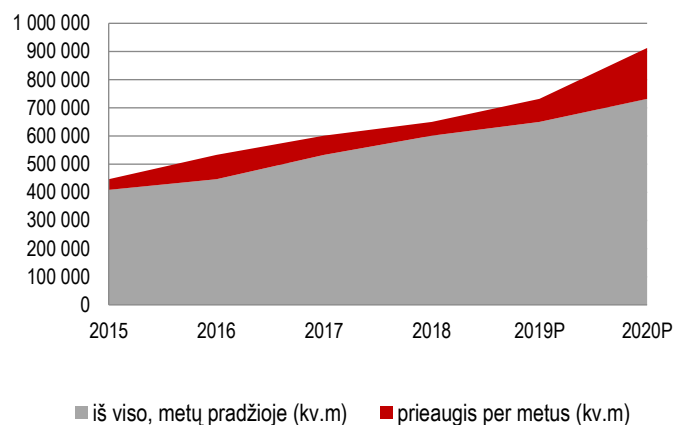
Pirmoje 2019 metų pusėje Vilniuje buvo užbaigtas antrasis verslo centrų komplekso S7 etapas, bei sutarta dėl šio komplekso pardavimo bendrovei „Eastnine“ įveikiant 6 proc. metinio pajamingumo kartelę. Teigiamas investuotojų požiūris į Lietuvos rinką neabejotinai prisidėjo prie planų 2019 metais rinkai pateikti beveik 100 000 kv. m naujų biuro patalpų, o 2020 bei 2021 metų laikotarpiu – net po 175 000 kv. m kasmet.

Panašu, kad rekordinis plėtros tempas nėra kliūtis mažai

modernių verslo centrų vakansijai, kuri šiemet A klasės verslo centruose siekia 5 proc. Pažymėtina, kad vakansijos padidėjimas A klasės verslo centruose įvyko dėl 2018 metų antroje pusėje atidarytų naujų verslo centrų. Tikėtina, kad rinka įsisavins naujus plotus dar šiemet.

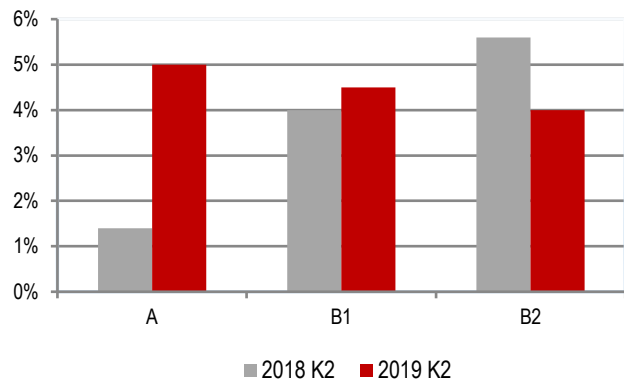
B1 ir B2 klasės verslo centrų vakansijos išliko panašiam lygįje ir šiuo metu siekia, atitinkamai, 4,5 proc. ir 4 proc.

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



Šaltinis: INREAL

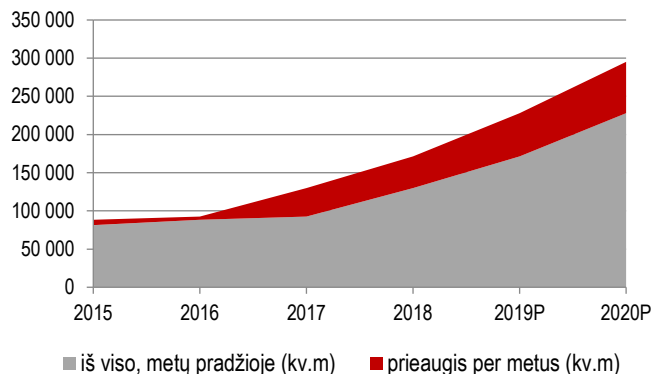
### Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

2019 metais Kaune duris atverti turėtų 8 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlys apie 65 000 kv. m nuomojamojo ploto. 2020 – 2021 metų laikotarpiu rinka turėtų pasipildyti dar beveik 60 000 kv. m, iš kurių net 50 000 kv. m bus koncerno SBA planuojamame verslo centrų komplekse priešais Nemuno salą.

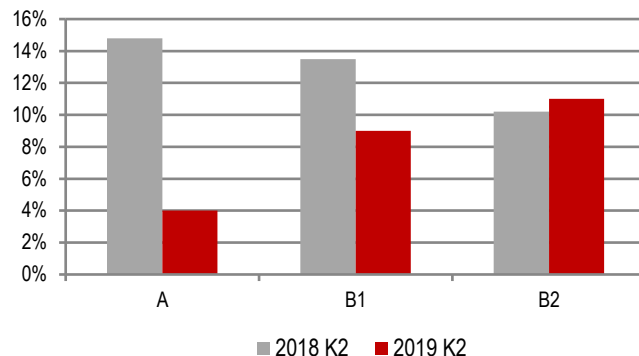
### Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Per vienerius metus sumažėjusios vakansijos laikinojoje sostinėje patvirtina modernių biurų poreikį ir Kauno konku-

### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

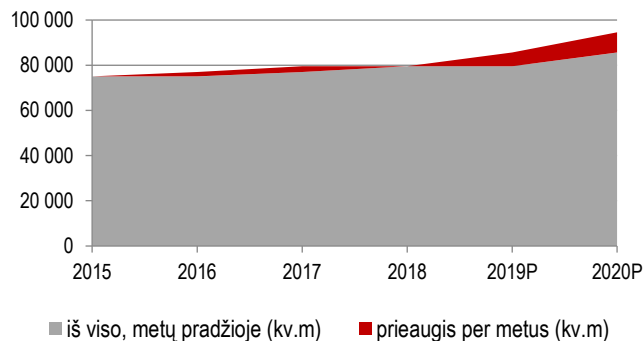


Šaltinis: INREAL

rencingumą kovoje dėl paslaugų sektoriaus įmonių plėtros. A klasės biurų vakansija Kaune mažėjo nuo 14,8 proc. iki 4 proc., B1 klasės – nuo 13,5 proc. iki 9 proc., B2 klasės vakansija beveik nekito.

Po daugiau nei dešimtmečio sąstingio verslo centrų vystytojai pamažu atsigręžia ir į Klaipėdos regioną. 2019 metais uostamiestyje atidarytas A klasės verslo centras, o iki 2020 metų pabaigos planuojama, kad duris atvers dar du A klasės ir du B2 klasės verslo centrai.

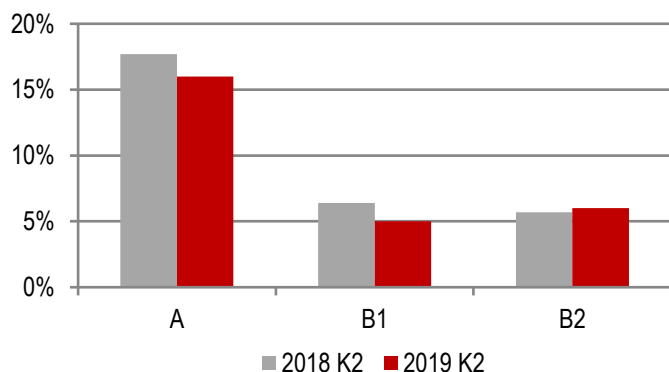
### Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Nors plėtros apimtys nėra didelės, tačiau šios investicijos Klaipėdos biurų rinkoje turėtų teigiamai nuteikti kitus rinkos dalyvius ir sudaryti sąlygas tikėtis intensyvesnės plėtros ateityje. Pažymėtina, kad nedidelis bendras verslo centrų ploto prieaugis neturėjo reikšmingos įtakos verslo centrų vakansijai, kuri per pastaruosius 12 mėnesių A klasės centruose sumažėjo nuo 17,7 proc. iki 16 proc., B1 klasės – nuo 6,4 proc. iki 5 proc., o B2 išliko beveik tokia pati.

#### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



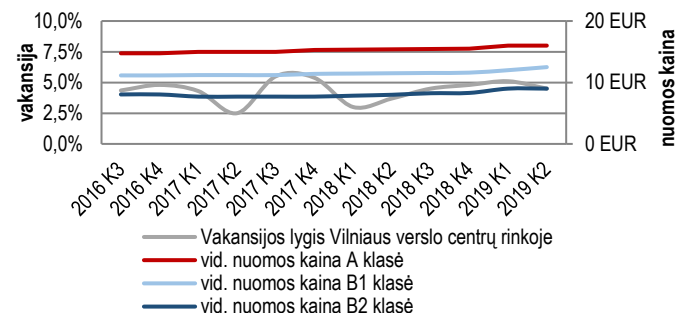
Šaltinis: INREAL

Nors 2019 metais nuomos kainų vidurkis Vilniuje nežymiai padidėjo, tačiau A klasės verslo centrų kainų intervalas išliko nepakitęs ir šiuo metu yra 14 – 17 EUR/ kv. m, B1 – 10 – 14 EUR/ kv. m, B2 – 7 – 10 EUR/ kv. m.

Nepaisant didesnių naujų verslo centrų kainų intervalas Kaune taip pat išlieka nepakitęs. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12 – 14 EUR/ kv. m A klasės centruose, 9 – 12 EUR/ kv. m B1, bei 6 – 9 EUR/ kv. m B2 verslo centruose.

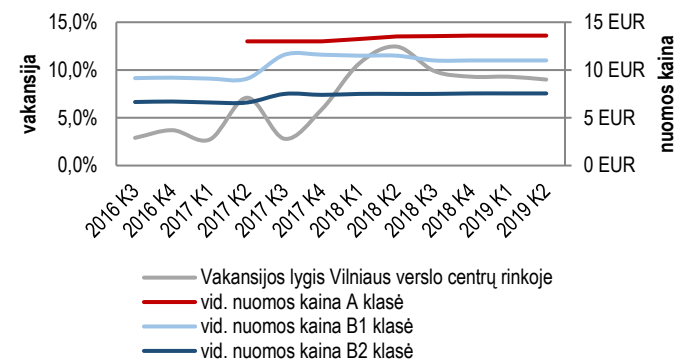
Kainos Klaipėdoje taip pat pasižymėjo stabilumu, tad patalpas A klasės verslo centruose šiuo metu galima išsinuomoti po 9 – 13 EUR/ kv. m, B1 – 7– 11 EUR/ kv. m, B2 – 5 – 8 EUR/kv. m.

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



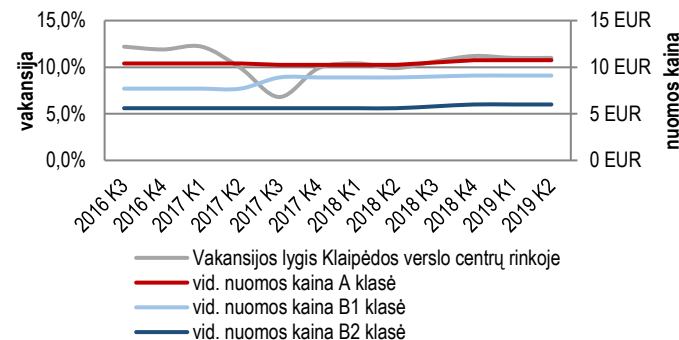
Šaltinis: INREAL

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



Šaltinis: INREAL

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

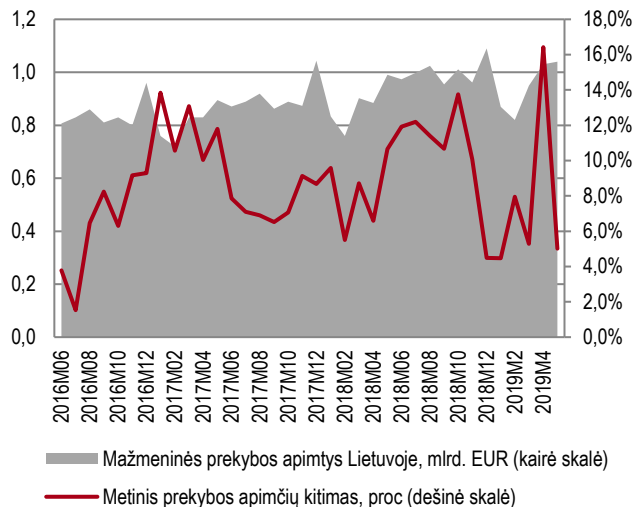


Šaltinis: INREAL

## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Ne vienerius metus didėjančios mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje ir toliau išlaiko pakankamai aukštą prieaugį. 2019 metų pirmą pusmetį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu praėjusiais metais, jos padidėjo apie 8 proc.

### Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mlrd. EUR)



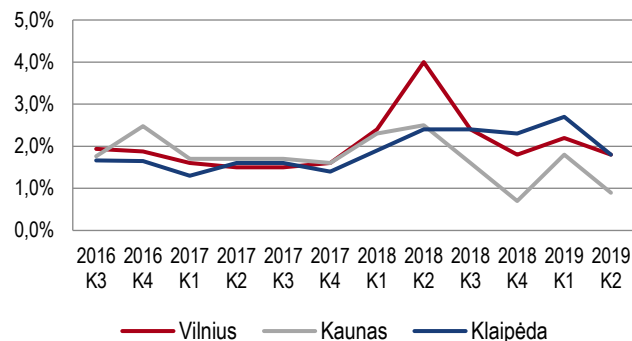
Šaltinis: Statistikos departamentas

Žemas nedarbo lygis bei augančios darbuotojų pajamos didina gyventojų užtikrintumą ateitimi. Tai puikiai atspindi ir prekybos centrų rinka, kuri pirmąjį šių metų pusmetį buvo gana rami, be didesnių sandorių. Ryškesniais įvykiais Lietuvoje šiame segmente galima būtų įvardinti Latvijos tinklo „Depo“ parduotuvės atidarymą Kaune bei naujo formato MaximaXXXX parduotuvės atidarymą Vilniaus „Akropolyje“. Naujas arba rekonstruotas parduotuvės atidarė ir kiti didieji prekybos tinklai.

Didesnė plėtra prekybos sektoriuje numatyta 2020 – 2021 metų laikotarpyje, kuomet ketinama atidaryti prekybos centrus Novatoriai, Vilnius Outlet, bei duris atvers pirmoji „Hortes“ parduotuvė Lietuvoje.

Bendras laisvų patalpų prekybos centruose plotas per pastarąjį pusmetį neženkiai sumažėjo ir šiuo metu siekia apie 2 proc. Vilniuje bei Klaipėdoje ir apie 1 proc. Kaune, kas akivaizdžiai byloja apie vis dar aukštą prekybos centrų patrauklumą internetinės prekybos amžiuje.

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

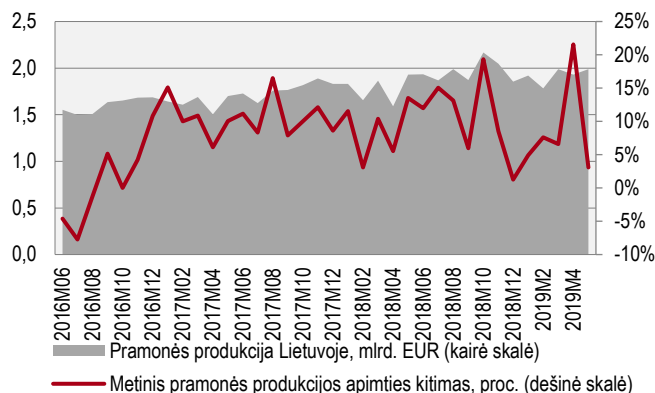


Šaltinis: INREAL

## PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Vienas pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių 2019 metų pirmoje pusėje augo apie 8,5 proc. palyginus su analogišku laikotarpiu 2018 metais. Sandėliavimo patalpų poreikis išliks aukštas ir artimiausius keletą metų, nes nepaisant naujai atidaromų objektų, šalyje išlieka žemas logistikos centrų vakansijos lygis bei stabilios patalpų nuomos kainos.

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



Šaltinis: Statistikos departamentas

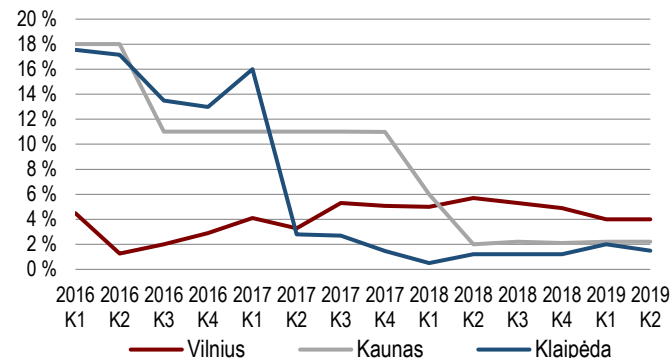
Vilniuje 2019 metų pirmą pusmetį buvo baigtos vieno logistikos centro statybos bei atidaryti 3 nauji logistikos objektai, kurių bendras plotas siekia apie 40 000 kv. m (įskaitant 2018 metų pabaigoje pastatytus centrus, kurie buvo atidaryti šiemet). Iki šių metų pabaigos tikimasi užbaigti dar vieno logistikos centro statybos darbus bei papildyti rinką 30 000 kv. m, o iki 2020 metų pabaigos planuojama, kad duris atvers dar 3 nauji objektai, kurie rinkai pasiūlys apie 38 000 kv. m sandėliavimo patalpų.

2019 metų pradžioje Kaune atidarytas naujas nedidelis, apie 5500 kv. m ploto logistikos centras. Iki metų pabaigos naujų

patalpų plotas turėtų padidėti dar 48 000 kv. m, o 2020 metų pradžioje duris atvers 20 000 kv. m ploto logistikos centras.

Nuo metų pradžios Klaipėdos logistikos patalpų pasiūla pasipildė beveik 7500 kv. m ploto objektu laisvojoje ekonominėje zonoje (LEZ), kurioje dar šiemet numatoma pastatyti naują 8500 kv. m ploto centrą, o miesto prieigose numatoma atidaryti per 20 000 kv. m ploto sandėlį – šaldytuvą.

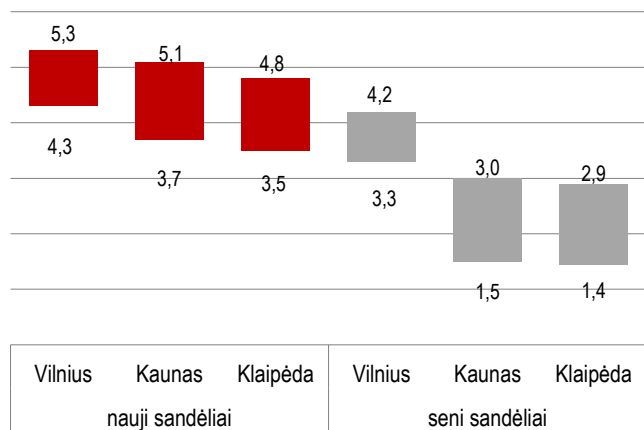
**Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje (proc.)**



Šaltinis: INREAL

Laisvų patalpų plotas moderniuose logistikos centruose Vidurio bei Vakarų Lietuvoje siekia apie 2 proc., tuo tarpu sostinės regione dėl intensyvesnės naujų objektų plėtros šis rodiklis yra apie 4 proc. Nepaisant to, kainos Vilniuje vis dar yra kiek aukštesnės nei kitose Lietuvos dalyse ir šiuo metu siekia 4,3 – 5,3 EUR/kv. m naujuose sandėliuose bei 3,3 – 4,2 EUR/kv. m senos statybos pastatuose. Kainos Kaune bei Klaipėdoje išlieka panašios. Patalpas naujuose sandėliuose Kaune galima išsinuomoti už 3,7 – 5,1 EUR/kv. m, Klaipėdoje – 3,5 – 4,8 EUR/kv. m. Ieškantys pigesnės alternatyvos gali išsinuomoti patalpas senos statybos pastatuose, kur kainos, atitinkamai, yra po 1,5 – 3,0 bei 1,4 – 2,9 EUR/kv. m.

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



Šaltinis: INREAL





**Simas Paukštys**, *Advokatų kontorės COBALT asocijuotas teisininkas*

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

## **NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS**

Apžvelgiant pirmąjį 2019 metų pusmetį, norėtusi pažymėti kelis dalykus. Nekilnojamojo turto rinkos dalyviai jau kurį laiką laukia pokyčių arba, mažų mažiausiai, aiškumo valstybinės žemės nuomos teisiniuose santykiuose – prieš kelis metus staiga pasikeitusi teisės aktų taikymo praktika atskleidė teisinio reglamentavimo ydas, tačiau, sprendimų šiuo klausimų nesulaukiama iki šiol.

Aiškių postūmių nėra ir bendradarbiavime tarp institucijų, dalyvaujančių teritorijų planavimo ir statybos procesuose, kuris yra tiesiog būtinas, ypač kai kalbame apie vis labiau ryškėjantį konversijos projektų aktualumą. Kol kas vienintele tokio pobūdžio pastanga galima laikyti priimtus pakeitimus,

kad žemės sklypų formavimo projektų rengimo organizavimas konsoliduojamas savivaldybių rankose.

Netikėtai, didžiausiu teisinio reglamentavimo pokyčiu tapo, jau kurį laiką rengtas ir pagaliau užbaigtas, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, į kurį dėmesį turėtų atkreipti nekilnojamojo turto vystytojai. Įstatymu, kuris įsigalios jau nuo kitų metų sausio, konsoliduojamas specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, išsibarsčiusių po įvairius teisės aktus, reglamentavimas. Visgi, didžiausią klausimą kelia, kaip bus įgyvendintas šio įstatymo įsigaliojimas ir ar nuostatos, suteikiančios teisę kai kurias sąlygas registruoti be žemės savininko sutikimo, nepažeis teisėtų lūkesčių ir teisinio tikrumo principų.

Šįkart kaip niekad sunku prognozuoti būsimus teisinius pokyčius, nes politinių procesų verpetai, atrodo, dar kurį laiką nesibaigs, o iki šiol su nekilnojamojo turto susiję klausimai niekada ir nebuvo aukštai valdančiųjų prioritetų sąrašė. Nepaisant to, galima nedrąsiai spėti, kad liko pakankamai laiko iki naujos rinkimų karštinės sulaukti dar bent vienos ženklės teisinio reglamentavimo iniciatyvos.

**2019 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Su nekilnojamojo turto susijusio kredito įstatymo pakeitimai**, kuriais numatoma, kad visais finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį

nevykdymo atvejais netesybos negali būti skaičiuojamos už ilgesnį kaip 180 dienų laikotarpį. Jokios kitos netesybos ir mokėjimai už finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymą kredito gavėjui negali būti taikomi.

**Nuo 2019 m. birželio 20 d. įsigaliojo Žemės mokesčio įstatymo pakeitimai**, kuriais numatyta, kad už 2020 metų ir vėlesnius mokestinius laikotarpius bus taikoma nauja žemės mokesčio išimtis –mokesčiu nebus apmokestinta žemė, patenkanti į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, nustatytas tenkinant viešąjį interesą, kai dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo šiose teritorijose žemės savininkas netenka galimybės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (būdus).

**2019 liepos 1 d. įsigaliojo Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo pakeitimai**, kuriais tikslinamos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros. Vienas reikšmingesnių pokyčių –projektą įgyvendinančiai institucijai suteikiama teisė daliai funkcijų atlikti (įgyvendinti) įgalioti biudžetines įstaigas bei valstybės įmones (kurių savininko teises ir pareigas ji įgyvendina) ir valstybės valdomas (kontroliuojamas) akcines bendroves ar uždariusias akcines bendroves. Taip pat, pratęsimas išsikėlimo iš visuomenės poreikiams paimamo turto terminas, numatant, kad ne trumpesnis negu 3 mėnesių terminas pradedamas skaičiuoti nuo kompensacijos sumos pervedimo į žemės savininko ir (ar) kito naudotojo nurodytą sąskaitą dienos.

**2019 m. liepos 1 d. įsigaliojo Civilinio kodekso pakeitimai**, numatantys, kad įsiteisėjusio teismo sprendimo vykdymo procese (numatyto Civilinio proceso kodekso VI dalyje) išvaržomą turtą bus galima įkeisti sąlygine hipoteka, kuri įsigalios nuo momento, kai įgijėjas tampa išvaržomo turto savininku.

**2019 birželio 6 d. buvo priimtas naujas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas**, kuris pakeis nuo 1992 m. galiojusį Vyriausybės nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. Įstatymu, kuris įsigalioja nuo 2020-01-01 (išskyrus atskiras dalis) konsoliduojamas specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reglamentavimas, įtvirtinamos šių sąlygų nustatymo, keitimo bei panaikinimo sąlygos, jų teisinė galia bei patiriamų nuostolių dėl nustatytų sąlygų kompensavimo tvarka. Nors pačių žemės ir miško naudojimo sąlygų turinys šiuo metu nėra iš esmės keičiamas, tačiau įstatymo įsigaliojimo sąlygos, susijusios su pereinamuoju laikotarpiu (iki įstatymo įsigaliojimo nustatytų ar nustatytinų sąlygų taikymu), bei jų įgyvendinimas reikalauja atidžios peržiūros ir pasirengimo ne tik iš valstybės ar savivaldos institucijų, tačiau ir iš kiekvieno asmens.

**Nuo 2020 sausio 1 d. įsigalios Žemės įstatymo pakeitimai**, kuriais numatyta, kad visus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus organizuos atitinkamos savivaldybės administracija, nepriklausomai nuo to, ar projektas rengiamas miestų ir miestelių teritorijoje, ar kaimo gyvenamosiose teritorijose.

**2020 sausio 1 d. įsigalios Saugomų teritorijų įstatymo ir Pajūrio juostos įstatymo pakeitimai**, kuriais tikslinamos veiklos saugomose teritorijose bei pajūrio juostoje sąlygos, įstatymas suderinamas su naujai priimtu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Išskirtina tai, kad Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimais yra numatomi ribojimai naujai statybai saugomose teritorijose, išskyrus sodybų pastatus bei numatyta rengti pajūrio juostos žemyninės dalies tvarkymo planą. Atitinkamai, Pajūrio juostos įstatyme tikslinamos ypatingų ir neypatingų statinių statybos sąlygos.

**2020 m. sausio 1 d. įsigalios Metropoliteno įstatymas**, numatantis naujos transporto rūšies – metro, sistemų įgyvendinimo pagrindus. Įstatymas numato, kad

metropoliteno projektą įgyvendina ir už jį atsako savivaldybės, nusprendusios įsidiegti metro sistemą. Svarbu tai, kad jog žemė ir žemės gelmių ertmės metropoliteno sistemos statybai suteikiamos kaip žemės gelmės, o požeminės metropoliteno dalies statybai netaikomas reikalavimas statytojui valdyti žemės sklypą 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“*, *UAB „Inreal GEO“* bei *UAB „Inreal valdymas“* su jos valdomomis įmonėmis plėtoja unikalios nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą. Jose šiuo metu dirba virš 90 darbuotojų 11-oje šalies miestų. Per 25 veiklos metus įgyvendinta virš 60 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). 2018 m. pelnytas pagrindinis prizas konkurse „Už darnią plėtrą“.

T. Narbuto g. 5, 08015 Vilnius | Tel. +370 5 273 0000 | [www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)



### SEB BANKAS

SEB yra pirmaujanti Šiaurės šalių finansinių paslaugų grupė. Esame įsitikinę, kad versliai mąstantys žmonės ir inovatyvios įmonės yra itin svarbūs kuriant geresnį pasaulį. Esame tam, kad ir gerais, ir blogais laikais jiems padėtume įgyvendinti jų siekius ir prisidėtume prie jų sėkmės. Švedijoje ir Baltijos šalyse SEB konsultuoja klientus finansų klausimais ir teikia jiems universalias finansines paslaugas. SEB grupei priklausančių bankų Danijoje, Suomijoje, Norvegijoje ir Vokietijoje pagrindinės veiklos sritys yra verslo ir investicinės bankininkystės paslaugos verslo klientams ir institucijoms. SEB padaliniai veikia 20 pasaulio šalių. SEB grupėje dirba apie 15 tūkst. darbuotojų.

Gedimino pr. 12, 01103 Vilnius | Tel. +370 5 268 2800 | [www.sebgroup.com](http://www.sebgroup.com)



### COBALT

COBALT yra viena didžiausių Baltijos šalių advokatų kontorų, kuri jau šešis kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“. Londone vykusioje IFLR Europos apdovanojimų ceremonijoje COBALT buvo pripažinta 2019 metų inovatyviausia advokatų kontora Baltijos šalyse. COBALT pelnė „CEE Legal Matters“ įsteigtą „Metų sandorio“ apdovanojimą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje ir tapo Baltijos šalių metų sandorio apdovanojimo nugalėtoja. 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.

Lvovo g. 25, 09320, Vilnius | Tel. +370 5 250 0800 | [www.cobalt.legal](http://www.cobalt.legal)

