

in real

**EKONOMIKOS IR
NT RINKOS APŽVALGA
2012 / 2013**

2012
2013

Partneriai:



finasta
INVESTICINIS BANKAS

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

TURINYS

2012 - 2013 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA.....	3
MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA	5
EKONOMIKOS PERSPEKTYVOS	6
FINANSŲ RINKOS APŽVALGA	7
FINANSŲ RINKOS PERSPEKTYVOS	8
BŪSTO RINKOS APŽVALGA.....	9
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	16
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	19
PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA.....	21
TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA	23
TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS	25
AUTORIAI.....	29
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	30

2012 - 2013 METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA

Lietuvos ekonomika 2012 metais augo 3,6 proc. palyginti su 5,9 proc. plėtra 2011 metais, bet, nepaisant sulėtėjimo, augimas išliko tarp sparčiausių Europos sąjungoje. Kaip ir buvo galima tikėtis metų pradžioje, augimo būta lėtesnio, o esamos ekonomikos plėtros pakako ūkio būklės palaikymui, tačiau įmonės vis dar nelinkusios investuoti, ar samdyti daug naujų darbuotojų.

Pasaulio finansų rinkoms 2012-ieji buvo neramūs, tačiau metinė akcijų graža galų gale buvo teigiama, o Lietuvos namų ūkių lėšos laikomos indėlių pavidalu metų pabaigoje pasiekė visų laikų aukštumas – beveik 27 mlrd. litų. Ekonominė krizė įbaugino gyventojus, o atsargūs lūkesčiai dėl ateities vertė planuoti išlaidas. Tad, nepaisant menkos gražos, gyventojai rinkosi turėti tam tikrą likvidžių ir saugių lėšų „buferi“.

Prognozuojama, kad 2013 metais Lietuvos ekonomika pagal augimo tempą išliks tarp lyderių ES. Tačiau prieškrizinis lygis be 2014 metų nebus pasiektas. BVP 2013 metais turėtų augti apie 3 proc. Plėtra remsis vidaus vartojimu, o eksporto rinkoje daugiau gyvybės galima laukti nebent antroje metų pusėje. Sveikam ekonomikos augimui kol kas stinga teigiamų pokyčių investicijų procese ir euro zonos ekonominės būklės gerėjimo.

2012 metais būsto rinka Lietuvoje išsiskyrė aktyvumu ir augančiu pirkimų-pardavimų sandorių skaičiumi. Butų rinkoje aktyvūs buvo ir vystytojai, ir pirkėjai. Daugėjo pirkėjų-investuotojų, kurie pirkė NT nuomai. Iš viso per 2012 metus Lietuvoje sudaryti 21656 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, ir tai yra 6,8 proc. daugiau, nei 2011 metais. Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per metus atnaujinti ar naujai pradėti pardavimai net 55 projektuose, kurie pirminę būsto rinką papildė 3067 naujais butais – net 60 proc. daugiau nei 2011 metais. Vystytojai iš viso pardavė 1822 butus, ir tai yra 22 proc. daugiau nei 2011 metais. Naujų butų pasiūlos ir paklausos santykis didžiuosiuose Lietuvos miestuose 2012 metų pabaigoje buvo apie 2, kas reiškia, jog naujai pastatyti projektai vidutiniškai išparduodami per dvejus metus.

Individualių namų pardavimai augo ketvirtus metus iš eilės. Per metus visoje Lietuvoje buvo sudaryti 10205 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 15 proc. daugiau, nei 2011 metais.

Po kelerių stagnacijos metų, 2012 metais į NT rinką „grįžo“ kurortinis pajūrio regionas, kuris, nepaisant

keliadesimt kartų mažesnio gyventojų skaičiaus, pirminėje butų rinkoje atsirandančia pasiūla aplenkė, o sudaromais sandoriais beveik susilygino su antru pagal dydį Lietuvos miestu Kaunu.

Žemės sklypų rinka taip pat išsaugojo augimo tendencijas – per 2012 metus visoje Lietuvoje užfiksuoti 32228 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 7,5 proc. daugiau nei 2011 metais.

Galima prognozuoti, jog toliau augant šalies ekonomikai būsto sektorius turėtų demonstruoti teigiamus rodiklius: sandorių augimą bei (kai kuriuose segmentuose) kainų padidėjimą.

Verslo centrų sektoriuje 2012 metais didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius, kur po kelerių metų pertraukos ženkliai suintensyvėjo naujų verslo centrų statyba. Nepaisant to, kad sostinės rinka pasipildė 21000 kv. m, nuomojamų patalpų sostinėje ir toliau mažėjo. Kaune ir Klaipėdoje verslo centrų segmentas išliko mažai aktyvus – neatidarytas nei vienas modernus verslo centras. 2013 metais aktyviausia turėtų išlikti sostinės verslo centrų rinka: didės modernių biuro patalpų paklausa, nauji projektai kils nuomos kainas. Kaune ir Klaipėdoje verslo centrų rinkai prognozuojama kur kas lėtesnė raida.

Gerėjanti situacija – mažėjančios vakansijos bei didėjančios nuomos kainos prekybos centrų segmente skatina vystytojus atsigręžti į šią rinką. Po dvejų metų pertraukos planuojama naujų prekybos centrų plėtra šalyje. Daugiausiai projektų bus plėtojama sostinėje, kiek mažiau – Kaune ir Klaipėdoje. Stebint naujų mažmeninės prekybos tinklų plėtrą matyti, kad pagrindinių tinklų augimas lėtėja, tuo tarpu mažesniųjų – intensyvėja.

Šalies logistikos centrams 2012 metai buvo viltingi: mažėjo laisvų patalpų plotai, vidutiniškai 5-10 proc. didėjo nuomos kainos. Nors vakansijos rodikliai jau antrus metus išlieka itin žemi, naujų sandėlių skirtų nuomai statoma mažai. 2013 metais dėl didelės paklausos turėtų toliau augti nuomos kainos. Tai skatins naujų projektų vystymą.

2012 metais šalies turizmo sektorius ir toliau rodė puikius rezultatus. Nuosekliai augantys užsienio turistų srautai gerino oro uostų bei viešbučių veiklos rodiklius, kurie pasiekė rekordinius dydžius. 2013 metais turėtų tęstis nuosekli šio sektoriaus plėtra, pritraukiant vis daugiau užsienio investuotojų dėmesio. Tikėtina, jog galime sulaukti naujų tarptautinių viešbučių tinklų atėjimo į Lietuvą, o tai dar labiau prisidėtų prie sektoriaus plėtros.

2012 m., kaip ir 2011 m., reikšmingų teisinio reguliavimo pokyčių, kurie iš esmės palengvintų nekilnojamojo turto

(NT) įsigijimo, vystymo ar pardavimo procedūras, neįvyko. Nemažai dėmesio buvo skirta statybos teisinius santykius reglamentuojančių teisės aktų pakeitimams, taip pat Europos Sąjungos direktyvų įgyvendinimui.

Vienas iš NT rinkos dalyviams aktualių pakeitimų – nuo 2013 m. sausio 9 d. energinio naudingumo sertifikatas tapo privalomas visų pastatų ir patalpų pardavimo ar nuomos atveju. Taip pat, NT vystytojai turėtų atkreipti dėmesį į tai, jog nuo 2012 m. statybą leidžiantys dokumentai vėl tapo terminuoti, o privalomuoju civilinės atsakomybės draudimu turi draustis ir statinio statybos techninis prižiūrėtojas.

Mokesčių srityje pagrindiniai pasikeitimai susiję su esminiais žemės apmokestinimo tvarkos pakeitimais. 2013 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujas Žemės mokesčio įstatymas, nustatantis, jog nuo šiol žemės mokesstinė vertė yra susieta ne su žemės našumo koeficientu, o su vidutine žemės verte rinkoje. Be to, vietoje šiuo metu taikomo 1,5 % mokesčio tarifo teisės aktuose numatyta teisė pačioms savivaldybių taryboms nustatyti mokesčio tarifą (tarifus) įstatyme nustatytose ribose – nuo 0,01 % iki 4 %.

MAKROEKONOMINĖS SITUACIJOS APŽVALGA

Ekonomikos augimas – tarp sparčiausių Europos sąjungoje 2012 metais.

Lietuvos ekonomika 2012 metais augo 3,6 proc. palyginti su 5,9 proc. plėtra 2011 metais. Augimo sulėtėjimo tikėtasi, tam įtaką darė silpnesnė pasaulio, o ypač euro zonos, ekonomikos būklė. Lėtėjimas taip pat iš dalies ir natūralus procesas po greito augimo 2011-aisiais.

2012 metų Lietuvos BVP pokyčius galima vertinti palankiai. Nors ir nebe tokia greita, plėtra pasirodė esanti geresnė nei buvo tikėtasi metų pradžioje, o ketvirtiniai duomenys dažnai viršijo ekonomistų prognozes. Santykinai silpnesnis Lietuvai buvo tik II ketv., kai ekonomikos augimas sumažėjo iki 2,1 proc., tačiau tai lėmė vienkartiniai veiksniai, tokie kaip planiniai remonto darbai naftos perdirbimo bendrovėje „Orlen Lietuva“.

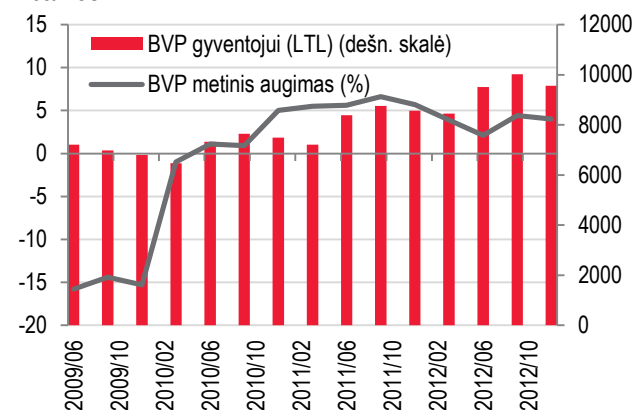
Atskiri BVP komponentai 2012 metais augo lėčiau nei 2011-aisiais, o investicijų plėtra pasuko neigiama linkme. Namų ūkių vartojimo išlaidos 2012 metais augo 4,7 proc. Augimas savaime buvo lėtesnis po spurto 2011 metais – namų ūkių vartojimas tada augo 6,3 proc., be to 2012 metais menko ir piniginių fizinių asmenų perlaidos iš užsienio įtaka. Per pirmus tris 2012 metų ketvirčius pervestų pajamų grynas srautas sumažėjo iki 1 proc. privataus vartojimo, palyginti su 2,8 proc. 2011 metais.

Nepaisant euro zonos ekonominių problemų, eksporto plėtra kone visus metus laikėsi teigiamoje teritorijoje, ir eksportas išaugo 3,6 proc., palyginti su 5,9 proc. augimu 2011-aisiais. Prekybos balansas 2012 metais buvo perteklinis pirmą kartą per visą duomenų kaupimo istoriją nuo 1995 metų. Vis dėlto būta ir silpnųjų pusių – įmonių investicijos 2012 metais sumažėjo 2,5 proc. Investicijos – prasčiausiai pasirodęs BVP komponentas, kuris traukėsi tris 2012 metų ketvirčius iš eilės. Panašu, kad augimo kol kas nepakanka, kad būtų pagrindo plėsti gamybinius pajėgumus. Viena vertus, investicinę veiklą riboja pasyvus bankų kreditavimas, kita vertus, matydamos Lietuvos „standartais“ santūrų ekonomikos augimą, įmonės ir pačios nebuvo linkusios investuoti.

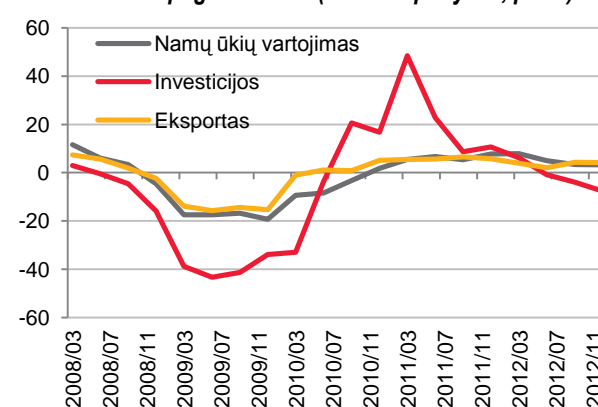
Infliacija mažesnė, tačiau brango daugiau prekių grupių nei 2011 metais.

Kaip ir ekonomikos augimas, infliacijos tempas 2012 metais buvo mažesnis nei 2011-aisiais. Vidutinė metinė infliacija sumažėjo nuo 4,1 iki 3,1 proc. 2012 metais registruotas platesnis prekių ir paslaugų kainų augimas,

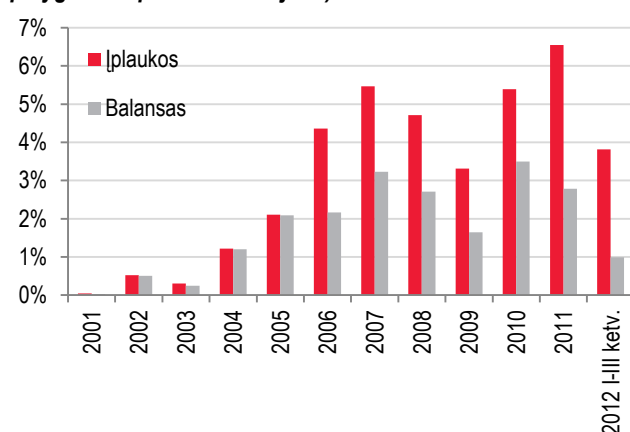
Lietuvos BVP



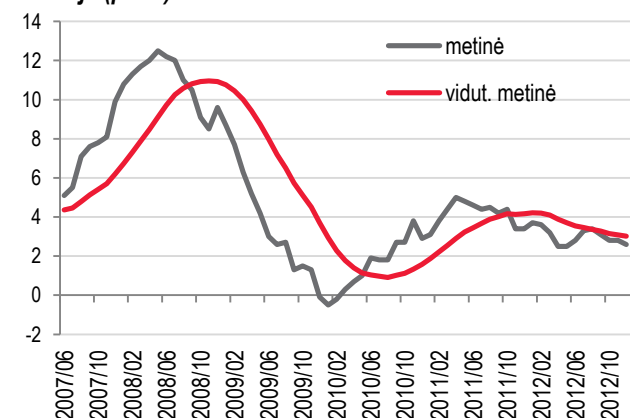
BVP elementai pagal išlaidas (metiniai pokyčiai, proc.)



Privačių asmenų pinigines perlaidos iš užsienio (proc. palyginti su privačiu vartojimu)



Infliacija (proc.)



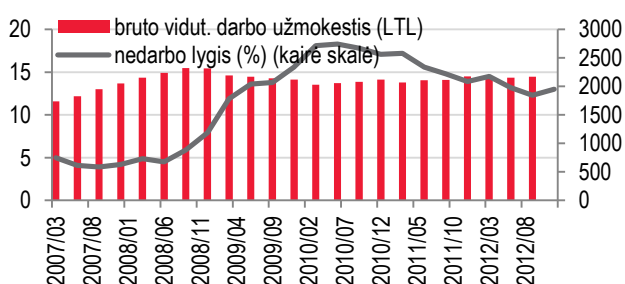
tačiau ir toliau daugiau nei pusę infliacijos lėmė trys grupės: būsto ir energetikos prekės, maisto produktai bei transportas. Atsižvelgiant į faktinę Lietuvos ekonomikos būklę, infliacija 2012 metais galėjo būti dar mažesnė, tačiau priklausomybė nuo pasaulio rinkų lėmė tai, kad kainų lygis pakilo daugiau. Galima būtų išskirti naftos kainas, dėl kurių A95 rūšies benzinas vienu metu buvo kirtęs ir 5 litų už litrą ribą. Čia tendencijas brėžti itin sunku, nes nepaisant vangios pasaulio ūkio plėtros, politinė įtampa ir konfliktai naftą eksportuojančiame regione lėmė šio resurso brangimą, o kartu ir didesnę infliaciją.

Įmonių nenoras investuoti į plėtrą atsispindi ir darbo rinkoje.

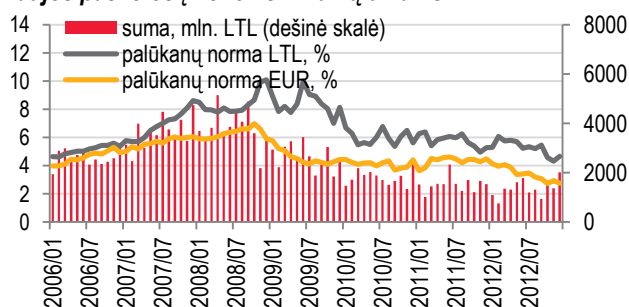
Padėtis darbo rinkoje per 2012 metus gerėjo, tačiau be didelių šuolių. 2012 metais nedarbo lygis sumažėjo nuo 15,3 iki 13,2 proc. Darbo užmokesčio pokyčiai teberodo jėgų pusiausvyrą darbdavių naudai, o 2012 metais augimo tempas ketvirčiais siekė 2-3 proc. ir galima sakyti nesiskyrė nuo 2011-ųjų. Kaip ir buvo galima tikėtis metų pradžioje, esamos ekonomikos plėtros pakanka ūkio būklės palaikymui, tačiau įmonės nelinkę investuoti, ar samdyti daug naujų darbuotojų.

Kredito rinka 2012 metais stabilizavosi. Praėjusiais metais naujai suteiktų paskolų suma buvo 10,6 proc. mažesnė nei 2011 metais. Tačiau bendras paskolų portfelis 2012 metais beveik nepakito – namų ūkių ir įmonių bendras skolų likutis buvo tik 0,5 proc. mažesnis nei 2011 metų pabaigoje. Viena vertus, nenoras skolinti ir skolintis rinkoje tebėra matomas, tačiau stabilizacijos ženklų taip pat daugiau. Nepaisant žemų palūkanų normų aplinkos, bankai lieka atsargesni suteikdami naujus kreditus. Gyventojai bei įmonės taip pat rezervuoti vertina savo galimybes didinti skolas.

Darbo rinkos rodikliai



Naujos paskolos įmonėms ir namų ūkiams



- 2013 metais, kaip ir 2012 metais, Lietuvos ekonomika pagal augimo tempą išliks tarp lyderių ES. Tačiau prieškrizinis lygis be 2014 metų nebus pasiektas.
- BVP 2013 metais turėtų augti apie 3 proc. Plėtra remsis vidaus vartojimu, o eksporto rinkoje daugiau gyvybės galima laukti nebent antroje metų pusėje. Sveikam ekonomikos augimui kol kas stinga teigiamų pokyčių investicijų procese ir euro zonos ekonominės būklės gerėjimo.
- Infliacijos tempas 2013 metais turėtų sumažėti dėl palyginamosios bazės. Metų pradžioje didesnę įtaką gali turėti padidėjęs akcizas dyzelinui. Be to, pasaulinės tendencijos kol kas sunkiai leidžia nubrėžti žaliavų, o ypač naftos kainų ateitį rinkose, kurios svyravimų amplitudę lemia ne tik ekonominiai, bet ir politiniai veiksniai.
- Ekonomikos plėtrai išliekant santūriai, tokie liks ir nedarbo lygio pokyčiai. Per 2013 metus nedarbo lygis gali sumažėti iki 10,5 proc.
- Europos centrinis bankas toliau palaikys žemą palūkanų normą, tad bent jau pirminės pinigų kainos požiūriu paskolos liks pigios ir Lietuvoje. Kredito institucijos vargu ar griežtins skolinimo sąlygas, tačiau esant ribotai ekonomikos plėtrai, paklausa kreditams 2013 metais neįsibėgės.

Lietuvos ekonomikos prognozės

	2011	2012	2013 pr.
BVP augimas	5,9%	3,6%	3,0%
Infliacija (vidut. metinė)	4,1%	3,1%	2,3%
Nedarbo lygis	15,3%	13,2%	10,5%
Paskolų portfelio* augimas	-6,5%	-0,5%	0,5%

*namų ūkiai ir įmonės.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas ir Finastos prognozės

FINANSŲ RINKOS APŽVALGA

Finansų rinką iš visų jėgų stengiasi palaikyti pinigų politika.

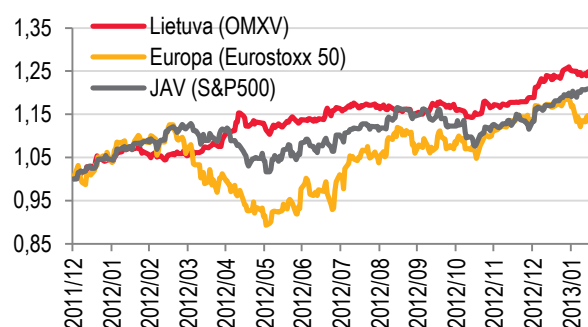
2012 metai pasaulio finansų rinkoje buvo neramūs, bet metinė akcijų grąža galų gale buvo teigiama.

Praėjusių metų bėgyje rinkoje būta nemažai blaškymosi, kurio pagrindine priežastimi liko euro zonos bėdos dėl skolų ir recesijos lūkesčiai regione. Centriniai bankai iš paskutiniųjų stengėsi palaikyti pasitikėjimą finansų sistema. Europos centrinis bankas metų viduryje dar pakirpo bazinę palūkanų normą, po to sekė pažadai visomis išgalėmis gelbėti eurą bei įsipareigojimai supirkti tiek vyriausybės obligacijų, kiek reikės stabilumui palaikyti. Toks pažadas iš esmės buvo nukreiptas į Ispanijos vyriausybės obligacijas, kurioms kol kas užteko įtikinamo ECB pažado ir oficialiai pagalbos nesikreipta. Didžiųjų centrinių bankų politika 2012 metais liko skatinanti, o prastėjanti pasaulio ekonomikos būklė tik patvirtino, kad apie kokį nors griežtinimą vargu ar greitai bus kalbama. Dėl šios priežasties daugelio obligacijų pajamingumai traukėsi iki naujų žemumų, beveik nepalikdami erdvės tolesniam brangimui. Atitinkamą kryptį matėme ir tarpbankinėje rinkoje, kur palūkanų normos artėjo prie nulio, o dėl nykstančių rizikos premijų Lietuvos VILIBOR ir euro zonos EURIBOR skirtumas išliko nežymus.

Lietuvos gyventojai taupo konservatyviai, bet mažos indėlių palūkanos gali paskatinti ieškoti alternatyvų.

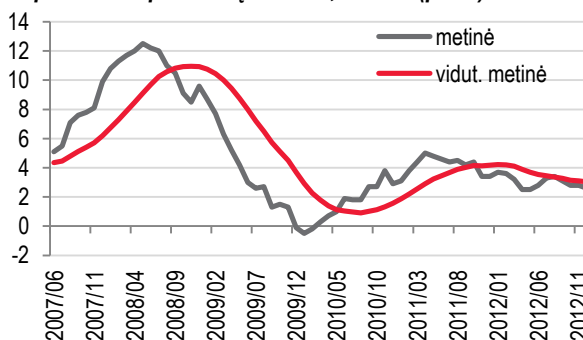
Lietuvos namų ūkių lėšos laikomos indėlių pavidalu 2012 metų pabaigoje siekė visų laikų aukštumas – beveik 27 mlrd. litų. Gyventojų taupymas didėjo nepaisant itin žemų palūkanų normų. Ekonominė krizė įbaugino gyventojus, o atsargūs lūkesčiai dėl ateities vertė planuoti išlaidas. Tad, nepaisant menkos grąžos, gyventojai rinkosi turėti tam tikrą likvidžių ir saugių lėšų „buferį“. Kito ir pati gyventojų finansinio turto struktūra. Liūto dalis tenka „klasikinei“ priemonei – indėliams, tačiau palyginti su 2008 metų pabaiga didesnę reikšmę pradėjo įgauti alternatyvūs finansiniai instrumentai. Daugiau nei dvigubai išaugo kapitalo rinkos – pensijų ir investicijų fonduose laikomas turtas. Didesnę reikšmę įgavo skolos vertybiniai popieriai. Vyriausybės ketinimas šiemet daugiau skolintis vietos rinkoje gali ir toliau daryti įtaką didesniems finansinio turto struktūros pokyčiams. Palūkanų normos vargu ar judės aukštyn artimiausiu metu, o gyventojai, ieškantys didesnės grąžos, gali aktyviau domėtis tokiomis alternatyvomis kaip akcijos, investiciniai fondai ar nekilnojamasis turtas.

Akcijų kainų indeksai*

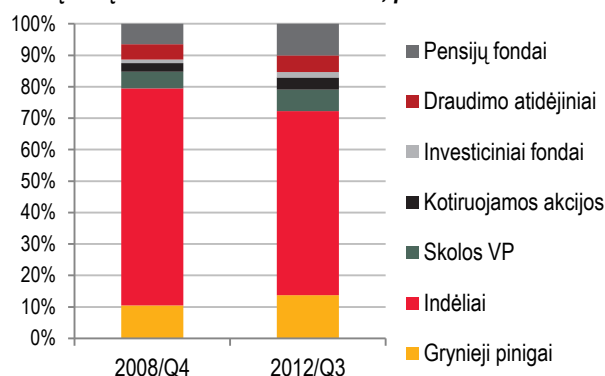


* Pastaba: indeksų vertės 2011 12 31 prilygintos 1.

Tarpbankinės palūkanų normos, 6 mėn. (proc.)



Namų ūkių finansinio turto struktūra, proc.



Investicijų į turto klases grąža

	2010	2011	2012
Indėliai*	2,0%	1,4%	1,1%
Akcijos:			
Lietuva (OMXV)	56%	-27%	19%
Europa (Eurostoxx 50)	-6%	-17%	14%
JAV (S&P 500)	13%	0%	13%
Kinija (CSI 300)	-12%	-25%	8%
Auksas	30%	11%	7%
Žaliavos**	6%	-8%	-3%
Obligacijos:			
JAV (10 m.)	3,29%	1,88%	1,76%
Vokietija (10 m.)	2,96%	1,83%	1,32%
Nekilnojamasis turtas***	-12%	-4%	-1,5%

*naujų namų ūkių indėlių vidutinė metinė palūkanų norma litais

**Reuters-Jefferies žaliavų indekso grąža

***Naujos statybos būsto vidutinis kainų pokytis Lietuvoje

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas, NASDAQ OMX, Bloomberg, Eurostat ir Lietuvos registrų centras.

FINANSŲ RINKOS PERSPEKTYVOS

- Pasaulio ekonomika kol kas plėtosis vangiai, tad 2013 metai ir toliau liks žemų palūkanų normų ir skatinančios pinigų politikos metai.
- Dėl itin žemų palūkanų, obligacijų patrauklumas investicijų rinkoje mažės. Į šią turto klasę patartina investuoti nebent laikymui iki išpirkimo, nes pelnytis iš mažėjančių pajamingumų daugeliu atvejų stinga erdvės.
- Investicijų požiūriu šie metai akcijoms turėtų būti palankūs. Ypač tokiuose regionuose (pvz. Europoje), kur grąža kurį laiką atsiliko. Investuotojai lauks ekonomikos stabilizacijos požymių, o tai turėtų juos paskatinti investicijoms akcijų rinkoje.
- Rinkose rizikos iš esmės lieka tos pačios, kaip ir 2012 metais: euro zonos recesijos poveikis, pasikartojantys skolų krizės atgarsiai, JAV gali tekti dar padidinti skolinimosi limitą, spręsti biudžeto klausimus bei neramins diskusijos apie mažinamą pinigų politikos skatinimą. Kita vertus, laukiama ūkio būklės stabilizacijos, o ekonomika vėl ima laisviau kvėpuoti Kinijoje. Lyginant Vakarų rinkas – nors problemų su skolomis esama abipus Atlanto, tačiau JAV būklė turėtų būti santykinai sveikesnė nei euro zonos.
- Lietuvos gyventojai ir toliau laikysis tradicinių investavimo būdų. Tačiau maža indėlių grąža gali paskatinti aktyviau pasidomėti didesnę grąžą galinčioms pasiūlyti alternatyvomis.

	2011	2012	2013 Prog.
<i>JAV</i>			
BVP augimas	1,8%	2,2%	1,8%
Bazinė palūkanų norma	0,25%	0,25%	0,25%
<i>Euro zona</i>			
BVP augimas	1,4%	-0,4%	-0,1%
Bazinė palūkanų norma	1,0%	0,75%	0,75%
<i>Kinija</i>			
BVP augimas	9,3%	7,8%	8,1%
Bazinė palūkanų norma	6,56%	6,00%	6,13%

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

2012 metais būsto rinka išsiskyrė aktyvumu ir augančiu pirkimų-pardavimų sandorių skaičiumi. Butų rinkoje aktyvūs buvo ir vystytojai, ir pirkėjai. Šiame segmente daugėjo pirkėjų-investuotojų, kurie pirkė NT nuomai. Individualių namų pardavimai augo ketvirtus metus iš eilės. Žemės sklypų rinka taip pat išsaugojo augimo tendencijas. Po kelerių stagnacijos metų, 2012 metais į NT rinką „grįžo“ kurortinis pajūrio regionas, kuris, nepaisant keliasdešimt kartų mažesnio gyventojų skaičiaus, pirminėje butų rinkoje atsirandanti pasiūla aplenkė, o sudaromais sandoriais beveik susilygino su antru pagal dydį Lietuvos miestu Kaunu.

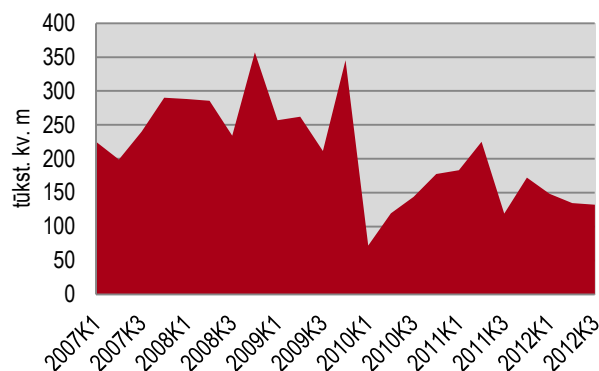
Iš viso per 2012 metus Lietuvoje sudaryti 21656 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, ir tai yra 6,8 proc. daugiau, nei 2011 metais. Žinoma, didžiausia sudarytų sandorių dalis teko trims didiesiems Lietuvos miestams – Vilniui, Kaunui, Klaipėdai – kuriuose sudaryta daugiau nei pusė visų butų sandorių. Per metus juose sudaryti 11236 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 3,6 proc. daugiau nei 2011 metais.

Pirminėje butų rinkoje didžiuosiuose Lietuvos miestuose per 2012 metus parduoti 1822 naujos statybos butai – 22 proc. daugiau nei per 2011 metus. Ženklios įtakos taip išaugusiems pardavimams turėjo 2012 metais naujai atsiradusi butų pasiūla – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per metus atnaujinti ar naujai pradėti pardavimai net 55 projektuose, kurie pirminę būsto rinką papildė 3067 naujais butais – net 60 proc. daugiau nei 2011 metais. Didžiąją daugumą naujai atsiradusios pasiūlos sudarė nauji projektai, kitavertus, nemažai buvo ir tokių projektų, kurie buvo pradėti vystyti prieš krizę, vėliau – užšaldyti ir vėl atnaujinti tik 2012 metais, pasitaisius situacijai rinkoje.

2012 metų pabaigoje Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje pirminėje būsto rinkos pasiūloje buvo 40 proc. daugiau neparduotų butų nei 2011 metų pabaigoje, ir šis skaičius siekė 3857 neparduotus butus.

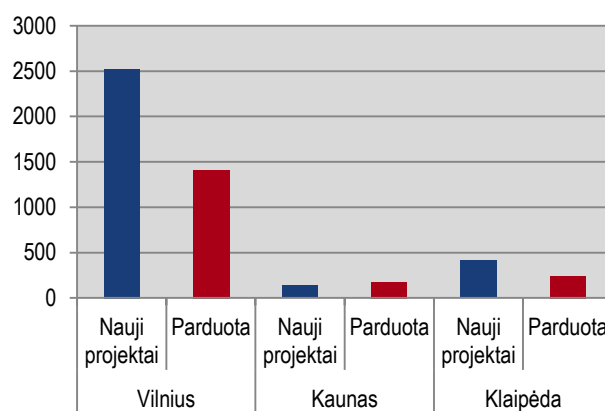
2012 metai buvo itin aktyvūs ir individualių namų segmentui – sandorių apimtys didėjo jau ketvirtus metus iš eilės. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per metus visoje Lietuvoje buvo sudaryti 10205 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 15 proc. daugiau, nei 2011 metais.

Pastatyta gyvenamojo ploto Lietuvoje



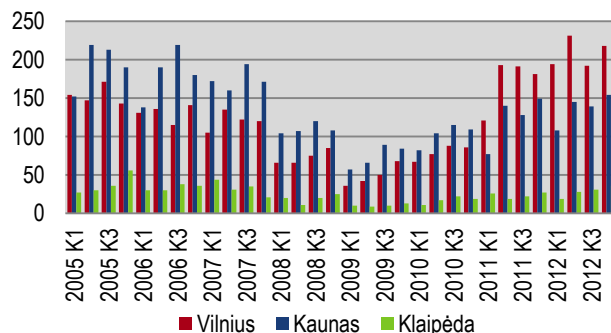
Šaltinis: Statistikos departamentas

Naujų butų statybos bei pardavimo apimtys didžiuosiuose Lietuvos miestuose (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų sandoriai (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

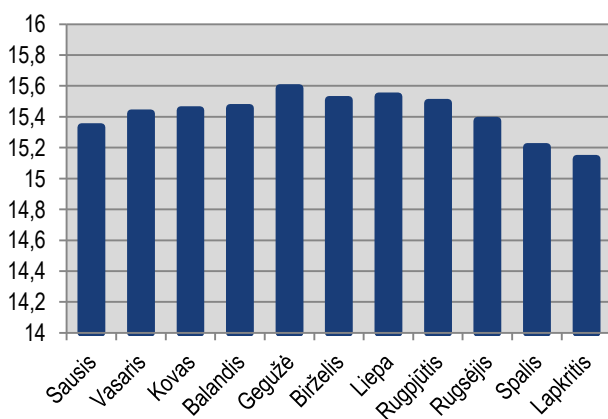
Trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir jų rajonuose individualių namų segmente sudaryta tik apie trečdalis visų individualių namų sandorių. Taigi galima teigti, jog šis segmentas kur kas populiariesnis mažesniuose miestuose.

Didėjantis individualių namų populiarumas lėmė, jog po ilgokos pertraukos, 2012 metais (daugiausia Vilniaus ir Kauno apskrityse) išaugo naujai statomų individualių namų kvartalų pasiūla. „Inreal“ duomenimis metų

pabaigoje naujai pastatytuose ar statomuose individualių namų ir kotedžų kvartaluose, buvo apie 340 neparduotų objektų.

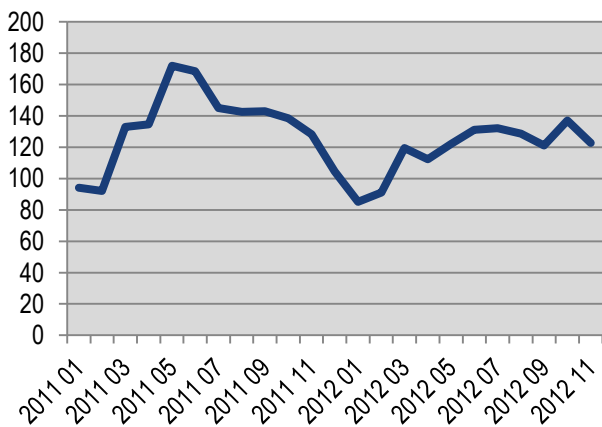
Analizuojant Lietuvos bankų asociacijos skelbiamus duomenis apie naujai išduodamas būsto paskolas pastebėta, jog, nepaisant gerokai išaugusių sandorių apimčių, per pirmuosius 11 praėjusių metų mėnesius buvo išduota 1,302 mlrd. Lt naujų būsto paskolų. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, tai – 12,6 proc. mažiau. Tai rodo, jog nepaisant 2012 metais iki rekordinių žemumų sumažėjusių bankų siūlomų palūkanų normų, gyventojai neskubėjo skolintis iš bankų ir mieliau rinkosi būstą pirkti iš savo santaupų arba skolindavosi tik nežymią dalį pirkinio kainos. Reikia pastebėti, jog rekordiškai žemos indėlių palūkanos antroje 2012 metų pusėje paskatino terminuotų indėlių mažėjimą bankuose. Tikėtina, kad dalis santaupas turinčių gyventojų nusprendė investuoti į NT, o tai prisidėjo prie bendro būsto rinkos suaktyvėjimo 2012 metais.

Fizinių asmenų terminuoti indėliai Lietuvoje 2012 metais, mlrd. Lt



Šaltinis: „Lietuvos bankų asociacija“

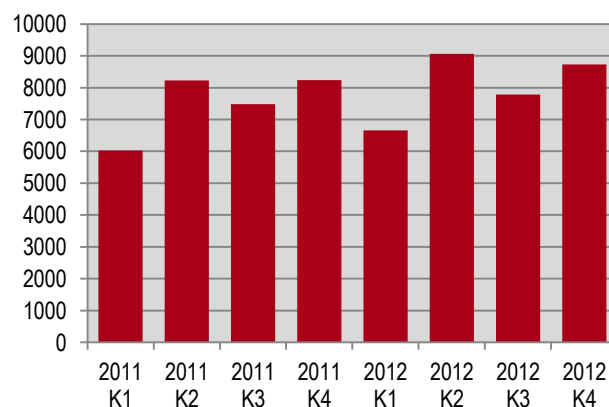
Naujai išduotos būsto paskolos Lietuvoje (Lt)



Šaltinis: „Lietuvos bankų asociacija“

Žemės sklypų rinkoje taip pat buvo stebimas aktyvumas. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2012 metus visoje Lietuvoje užfiksuoti 32228 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 7,5 proc. daugiau nei 2011 metais. Antroji metų pusė buvo sėkmingesnė nei pirmoji, kai Lietuvoje buvo sudarytos atitinkamai 15719 ir 16509 pirkimo-pardavimo sutartys. Kaip ir ankstesniais metais, daugiausia sandorių buvo sudaroma žemės ūkio bei gyvenamosios rinkos sektoriuose, mažiau – miškų ūkio bei komercinės-pramoninės paskirties rinkos sektoriuose. Dirbamos žemės kaina per metus pabrango vidutiniškai 5-10 proc. ir, priklausomai nuo derlingumo, svyravo nuo 5000 iki 12000 Lt/ ha.

Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

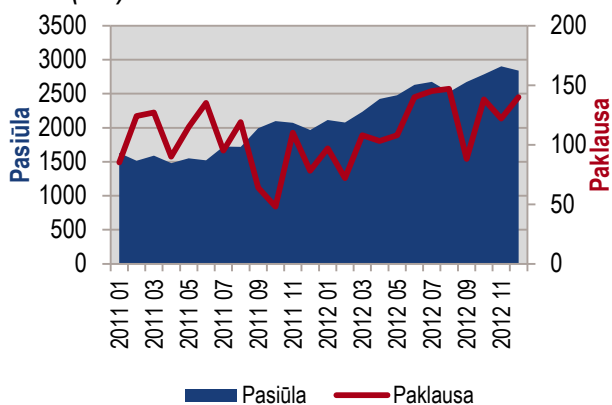
BŪSTO RINKA VILNIUJE

Kaip ir įprasta, didžiausiu aktyvumu būsto rinkoje išsiskyrė sostinė, kurioje, remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2012 metus sudaryti 6352 butų pirkimo-pardavimo sandoriai (vidutiniškai 529 butai per mėn.) ir tai buvo 4,8 proc. daugiau nei 2011 metais.

Pirminėje butų rinkoje 2012 metų pabaigoje Vilniuje buvo apie 2840 neparduotų naujos statybos butų. Toks neparduotų butų skaičius nedaug atsiliko nuo 2008 metų lygio ir buvo net 58 proc. didesnis už 2011 metų pabaigoje buvusių neparduotų butų skaičių.

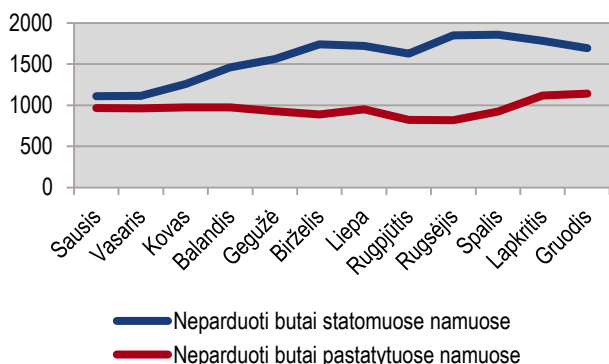
Didelis neparduotų naujos statybos butų skaičius sostinėje yra 2012 metų stambių naujų projektų rezultatas. Per metus buvo naujai pradėti ar atnaujinti pardavimai net 40 daugiabučių projektų, kurie pirminę butų rinką papildė apie 2520 naujų butų. 2012 metais naujų rinkoje atsiradusių butų skaičius buvo net 86 proc. didesnis nei prieš metus.

Pirminės butų rinkos Vilniuje pasiūla ir paklausa 2012 metais (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Pirminės Vilniaus butų rinkos struktūra (vnt.), 2012 metais

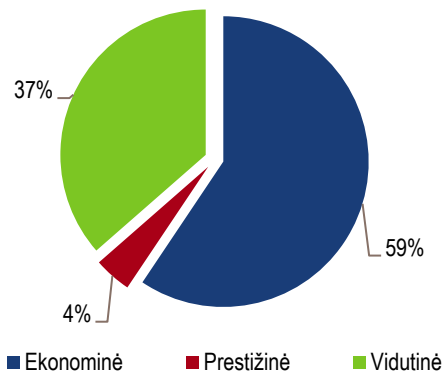


Šaltinis: „Inreal“

Naujų projektų gausa ir didelė neparduotų butų pasiūla paaštrino konkurenciją rinkoje. Kita vertus, vystytojai dažniau konkuruoja ne kaina, bet projektų išskirtinėmis savybėmis. Nauji projektai pirkėjus vilioja inovatyviomis technologijomis, „žaliomis“ statybinėmis medžiagomis, šiuolaikiškais architektūriniais sprendimais ir pan. Didelis dėmesys buvo skiriamas energetinių išteklių taupymui, efektyvumui. 2012 metų pabaigoje užbaigtos pirmojo Lietuvoje A klasės energetinio efektyvumo daugiabučio statybos. Tikėtina, jog tai tik pradžia ir 2013 metais tokių daugiabučių bus statoma daugiau.

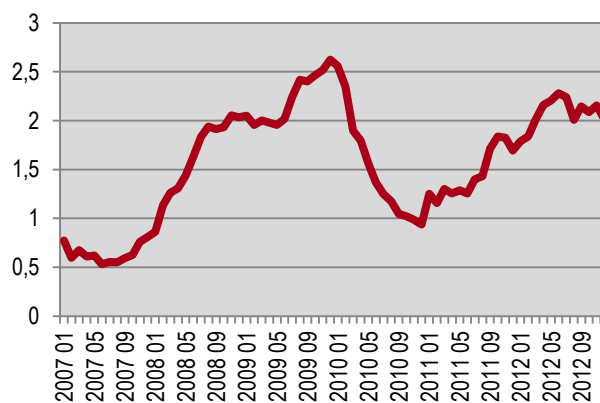
Per 2012 metus Vilniuje buvo parduota apie 1410 naujos statybos butų (vidutiniškai 117 butų per mėn.) – 21 proc. daugiau nei prieš metus. Nors ir gerokai užtelėję, lyginant su 2011 metais, pardavimo rezultatai atsiliko nuo naujai atsirandančios pasiūlos. Pasiūlos ir paklausos santykis 2012 metų pabaigoje išaugo iki 2, t. y. projektai išparduodami vidutiniškai per 2 metus. Palyginimui, 2007 metais, NT rinkos pakilimo laikotarpiu, rinkoje esantys projektai būdavo išparduodami vidutiniškai per pusę metų, o prasidėjus sunkmečiui – vidutiniškai per 2,5 metų. 2012 metais vystytojai atsižvelgė į rinkos poreikius ir vystė paklausiausius, daugiausia ekonominės klasės projektus.

Naujų butų pasiūla Vilniuje pagal klases (proc.), 2012 metai



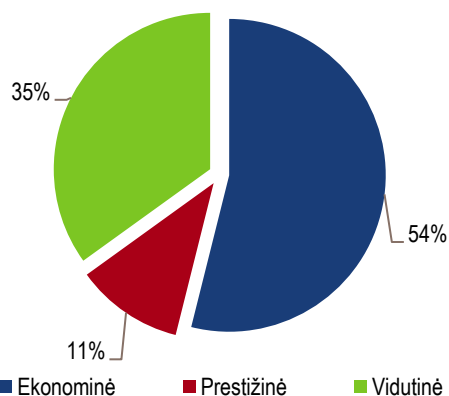
Šaltinis: „Inreal“

Pasiūlos ir paklausos santykis Vilniuje (metais)



Šaltinis: „Inreal“

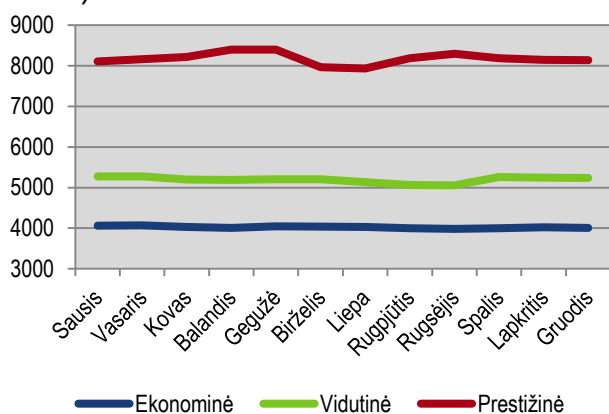
Naujos statybos butų pardavimai Vilniuje pagal klases (proc.), 2012 metai



Šaltinis: „Inreal“

Analizuojant butų kainas pagal klases, didelių svyravimų neužfiksuota. Kainos visus metus išliko stabilios, kai kur fiksuotas nežymus 0,5-1,5 proc. kainos sumažėjimas. Vidutinė pasiūlos kaina ekonominės klasės segmente 2012 metais siekė apie 4000 Lt/kv. m, vidutinės klasės segmente – apie 5200 Lt/kv. m, o prestižinės klasės segmente – apie 8100 Lt/kv. m.

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

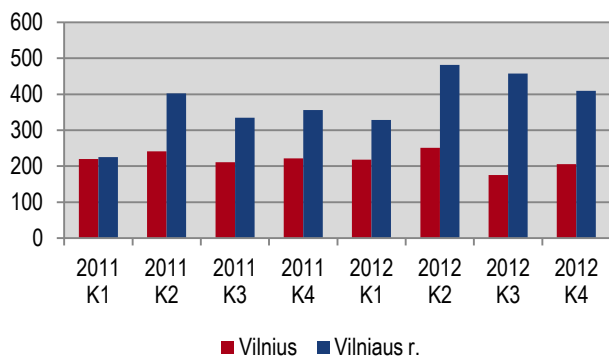


Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų segmente pagal sudaromus sandorius lyderiavo Vilnius ir Vilniaus rajonas. Per 2012 metus sostinėje ir jos rajone buvo sudaryti 1276 individualių namų sandoriai – 13,5 proc. daugiau nei 2011 metais. Mieste, lyginant su 2011 metais, 2012 metais sudarytų individualių namų sandorių skaičius išaugo 23,2 proc., iki 838, o rajone atvirkščiai – sandorių skaičius sumažėjo 1,3 proc., iki 438. Pirminėje individualių namų rinkos pasiūloje, 2012 metų pabaigoje Vilniuje ir jo apylinkėse buvo apie 110 neparduotų naujų namų. Tai – antras pagal dydį pasiūlos kiekis Lietuvoje.

Žemės sklypų rinkoje, 2012 metais Vilniuje ir Vilniaus rajone sudaryta daugiausia pirkimo-pardavimo sutarčių visoje Lietuvoje. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, per 2012 metus Vilniuje ir Vilniaus rajone iš viso sudarytos 2525 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartys: Vilniaus mieste – 850, o rajone – 1675 sutartys. Lyginant su 2011 metais, mieste buvo sudaryta 5 proc. mažiau, o rajone – net 27,1 proc. daugiau sandorių.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

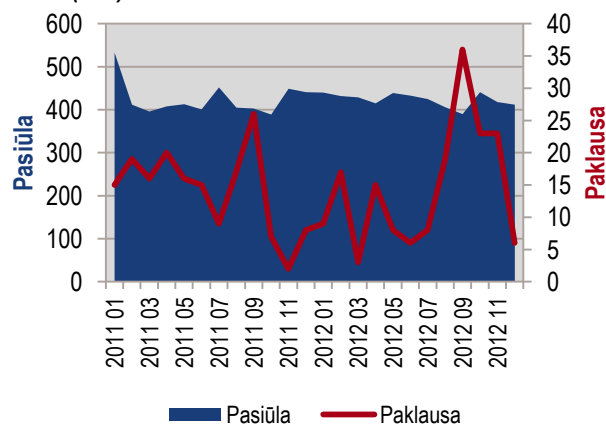
BŪSTO RINKA KAUNE

Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2012 metais Kaune buvo įregistruoti 2810 butų pirkimo-pardavimo sandorių (vidutiniškai 234 butai per mėn.). Tai – 3,6 proc. daugiau nei 2011 metais.

Pirminėje butų rinkoje 2012 metų pabaigoje neparduotų butų skaičius buvo 6,5 proc. mažesnis nei praėjusiais metais – apie 410 neparduotų butų. Tai vienas mažiausių naujos statybos butų pasiūlos skaičių Kaune per paskutinius 6 metus.

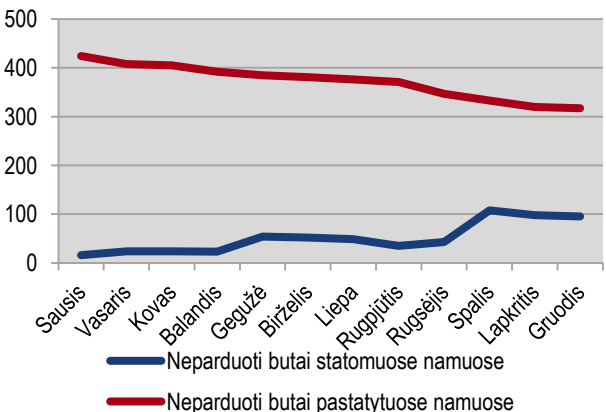
Per 2012 metus Kaune naujai pradėti pardavinėti vos 5 nauji projektai, kurie rinkai pasiūlė 136 naujus butus. Tai – penktadaliu mažiau, nei per 2011 metus.

Pirminės butų rinkos Kaune pasiūla ir paklausa 2012 metais (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Pirminės Kauno butų rinkos struktūra (vnt.), 2012 metais



Šaltinis: „Inreal“

Nors naujų projektų vystymas strigo ir rinkai buvo pasiūlyti vos 136 nauji butai, tačiau pardavimų rezultatai išlaikė 2011 metų lygį – per 2012 metus buvo parduoti 173 naujos statybos butai – 1,8 proc. daugiau nei prieš metus. Tokią tendenciją sąlygoja specifinė Kauno situacija – po krizės vystytojai nelinkę vystyti naujų daugiabučių projektų, o apie pusę pasiūloje esančių naujų butų yra

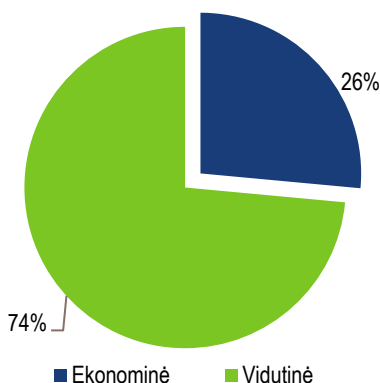
projektuose, kurie baigti statyti iki 2010 metų. Tokiuose projektuose didžioji dalis patraukliausių butų yra parduoti, todėl naujų butų pirkėjai turi ribotas galimybes išsirinkti lūkesčius atitinkantį būstą. Tikėtina, jog rinką papildžius naujais ir patraukliais projektais, pirminės rinkos butų pardavimų rezultatai Kaune pagerėtų. Daugiabučių namų likvidumo rodiklis (pasiūlos ir paklausos santykis) 2012 metų pabaigoje Kaune siekė apie 2,4. NT rinkos pakilimo laikotarpiu projektų pardavimas trukdavo vidutiniškai apie 1 metus, o sunkmečio metu šis rodiklis buvo net keliolika kartų prastesnis.

Pirminės rinkos butų kainų lygis ekonominiame segmente visus metus išliko stabilus ir siekė apie 3100 Lt/kv. m. Vidutiniame segmente, metų pabaigoje rinkai papildžius nauju projektu, kainų lygis išaugo 200 Lt/kv. m ir sudarė apie 4300 Lt/kv. m. Prestižiniame segmente kainos išliko stabilios ir siekė apie 6100 Lt/kv. m.

Kauno ir Kauno rajono individualių namų segmente, per 2012 metus sudaryti 1204 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 17 proc. daugiau nei prieš metus. Kauno mieste per 2012 metus sudaryti 549 sandoriai, o rajone – 655 sandoriai, atitinkamai 11,6 ir 22 proc. daugiau nei 2011 metais. Kauno regiono pirminės individualių namų rinkos pasiūla buvo pati didžiausia Lietuvoje – 2012 metų pabaigoje pasiūloje buvo apie 115 neparduotų namų.

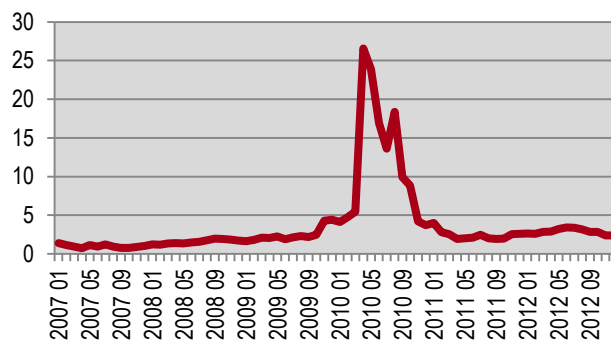
Žemės sklypų rinkoje Kaune bei Kauno rajone tendencijos buvo tokios pat kaip ir Vilniaus regione – žemės rinkos aktyvumas rajone buvo keleriopai didesnis nei mieste. VĮ „Registru centras“ duomenimis Kaune bei Kauno rajone 2012 metais sudaryti, atitinkamai, 481 ir 1457 žemės pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su praėjusiais metais, sandorių skaičius mieste sumažėjo 7,1 proc., o rajone – padidėjo 5,4 proc.

Naujų butų pasiūla Kaune pagal klases (proc.), 2012 metai



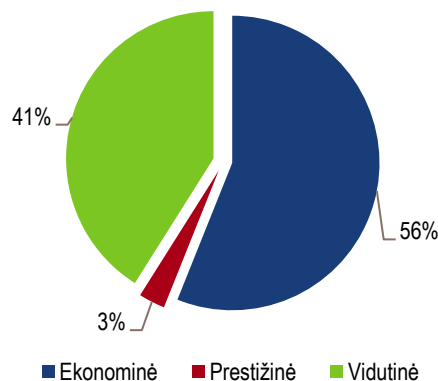
Šaltinis: „Inreal“

Pasiūlos ir paklausos santykis Kaune (metais)



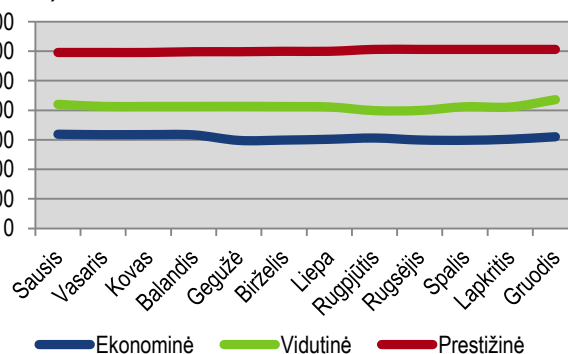
Šaltinis: „Inreal“

Naujos statybos butų pardavimai Kaune pagal klases (proc.), 2012 metai



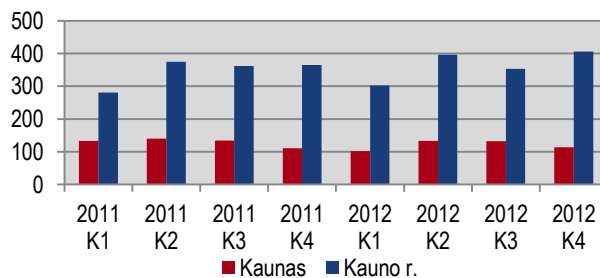
Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

BŪSTO RINKA KLAIPĖDOJE

Klaipėdoje, remiantis VI „Registru centras“ duomenimis, 2012 metais įregistruoti 2074 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Šis skaičius yra artimas 2011 metų sandorių skaičiui, kada buvo įregistruoti 2068 butų pirkimo-pardavimo sandoriai.

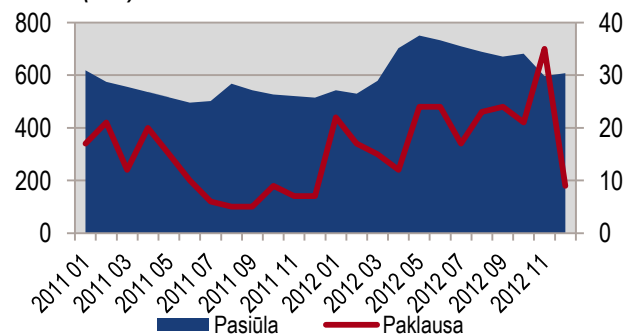
Pirminėje būsto rinkoje 2012 metų pabaigoje Klaipėdoje buvo apie 610 neparduotų naujos statybos butų. Pasiūla, lyginant su 2011 metais, padidėjo 18 proc. Pirmoje metų pusėje pasiūlos augimas suaktyvėjo, o rudenį – prislopo.

Per 2012 metus Klaipėdoje naujai pradėti ar atnaujinti 10 projektų pardavimai, kurie rinkai pasiūlė apie 410 naujų butų. Tai – net 5,5 karto daugiau nei 2011 metais, kai rinką papildė vos apie 60 naujų butų. Daugiau nei penktadalio naujai pasiūloje atsiradusių butų pardavimai buvo atnaujinti projektuose, kurie krizės metais buvo įšaldyti. Klaipėdoje, panašiai kaip ir Kaune, nemaža dalis – apie 30 proc. – pasiūloje esančių neparduotų naujos statybos butų yra daugiabučiuose, pastatytuose iki 2010 metų.

Aktyvumas Klaipėdoje jaučiamas ne vien iš vystytojų, bet ir iš pirkėjų pusės. Per 2012 metus Klaipėdoje parduota apie 240 naujos statybos butų (vidutiniškai 20 butų per mėn.) – net 80 proc. daugiau nei 2011 metais. Šie skaičiai atsispindėjo ir Klaipėdos daugiabučių projektų likvidumo rodiklyje, kuris per metus sumažėjo nuo beveik 4 iki 2,5.

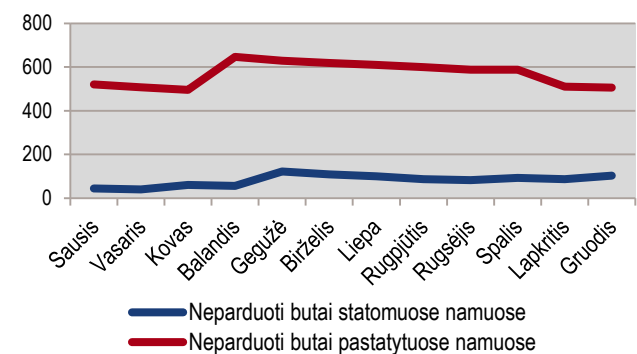
Analizuojant butų kainas Klaipėdoje didelių svyravimų neužfiksuota. Kainos atskirose klasėse kito daugiausia naujiems projektams papildant pasiūlą. Ekonominės klasės segmente 2012 metais vidutinė kaina nedaug nusileido Vilniaus ekonominio segmento būsto kainoms ir siekė apie 3900 Lt/kv. m, vidutinės klasės segmente – apie 4500 Lt/kv. m, o prestižinės klasės segmente – apie 6600 Lt/kv. m.

Pirminės butų rinkos Klaipėdoje pasiūla ir paklausa 2012 metais (vnt.)



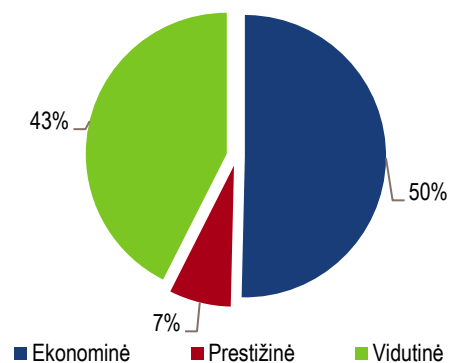
Šaltinis: „Inreal“

Pirminės Klaipėdos butų rinkos struktūra (vnt.), 2012 metais



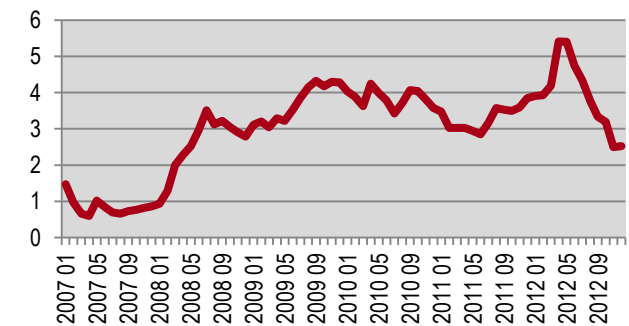
Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų pasiūla Klaipėdoje pagal klases (proc.), 2012 metai



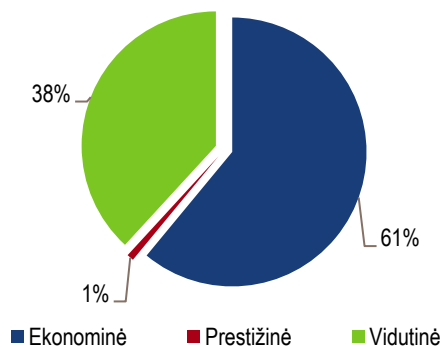
Šaltinis: „Inreal“

Pasiūlos ir paklausos santykis Klaipėdoje (metais)



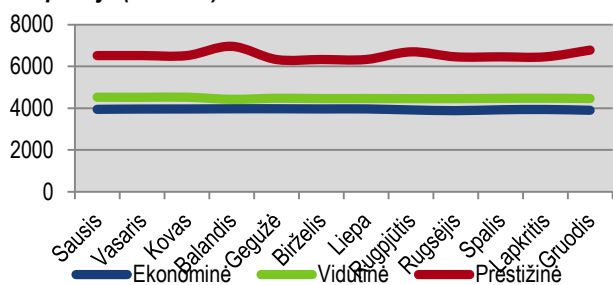
Šaltinis: „Inreal“

Naujos statybos butų pardavimai Klaipėdoje pagal klases (proc.), 2012 metai



Šaltinis: „Inreal“

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

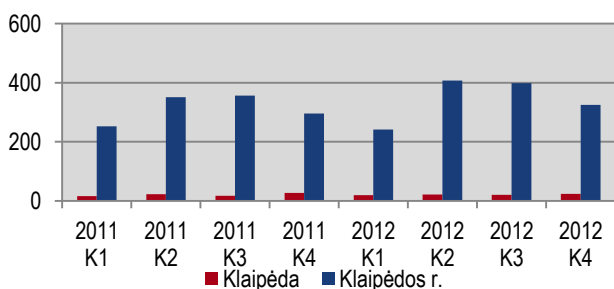


Šaltinis: „Inreal“

2012 metais Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone parduoti 492 individualūs namai. Nors uostamiesčio pardavimai šiame segmente gerokai atsilieka nuo Vilniaus ir Kauno, tačiau tai – 18 proc. geresnis rodiklis nei 2011 metais, kai Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone parduota 417 individualių namų. Analizuojant individualių namų sandorius Klaipėdos mieste ir rajone atskirai, pastebima, jog 2012 metais, lyginant su 2011 metais, mieste užfiksuota net 27 proc. daugiau individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių, o rajone stebėtas ne toks ryškus – 15,4 proc. – sandorių augimas. 2012 metų pabaigoje Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone buvo likę vos 7 neparduoti naujos statybos individualūs namai. Naujų objektų rinkoje neatsiranda, nes vystytojai vengia statyti individualius namus pardavimui, o tiesiog siūlo įsigyti žemės sklypų individualių namų statybai.

Klaipėdos mieste, lyginant su kitais didžiais Lietuvos miestais, žemės sklypų sandorių sudaroma ypatingai mažai. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis per 2012 metus Klaipėdos mieste buvo sudaryti vos 87 sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tuo tarpu Klaipėdos rajone situacija žemės sklypų rinkoje yra kardinaliai skirtinga – sandorių skaičius yra labai artimas Vilniaus ir Kauno rajonų sudaromų sandorių skaičiui ir lenkia Klaipėdos miesto rinką keliasdešimt kartų. 2012 metais rajone sudarytas 1381 žemės pirkimo-pardavimo sandoris. Tai buvo 10 proc. didesnis sandorių skaičius, nei 2011 metais.

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



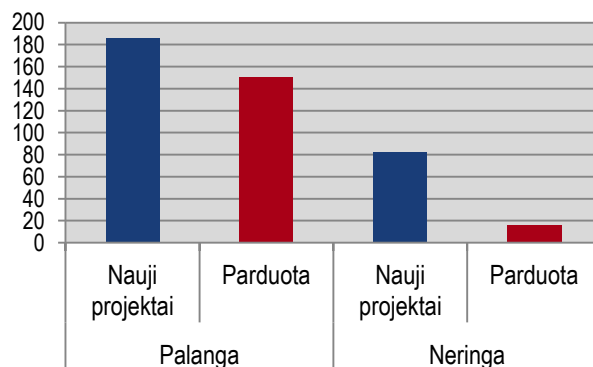
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

BUTŲ RINKA PALANGOJE IR NERINGOJE

Po kelerių stagnacijos metų, 2012 metais Lietuvos pajūryje pradėti plėtoti nauji projektai. Daugėjo ir pirkimo-pardavimo sandorių.

2012 metų pabaigoje pirminėje butų rinkoje Palangos mieste buvo apie 420 neparduotų naujos statybos butų – 6,6 proc. daugiau nei 2011 metų pabaigoje. Neringos savivaldybėje – apie 100 neparduotų naujos statybos butų. Lyginant su 2011 metais, neparduotų naujos statybos butų skaičius Neringoje padidėjo net apie 3 kartus.

Naujų butų statybos bei pardavimo apimtys Palangoje ir Neringoje (vnt.)

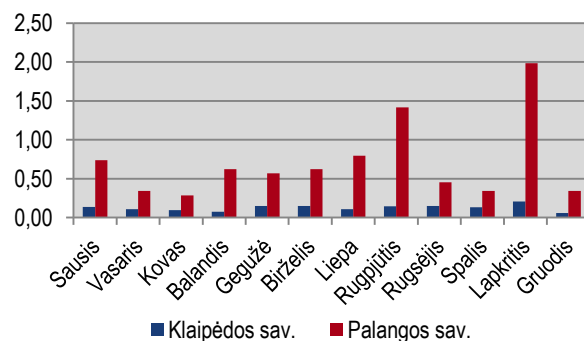


Šaltinis: „Inreal“

Per 2012 metus Palangos mieste buvo naujai pradėti ar atnaujinti 5 projektų pardavimai, kurie rinką papildė 186 naujais butais. Neringoje, po daugiau nei trijų metų pertraukos, 2012 metais pradėti 4 projektų pardavimai, kurie rinką papildė 82 naujais butais.

Per metus Palangos savivaldybėje parduota 150 naujos statybos butų. Skaičiuojant pirminės rinkos pardavimus tenkančius, tūkstančiui gyventojų, Palangoje sudaroma 3-5 kartus daugiau pirkimo-pardavimo sandorių nei 9 kartus didesnėje Klaipėdoje. Neringoje, per 2012 metus parduota 16 naujos statybos butų.

Pirminės rinkos butų paklausa (vnt.) 1000 gyventojų Klaipėdos ir Palangos savivaldybėse 2012 metais



Šaltinis: „Inreal“

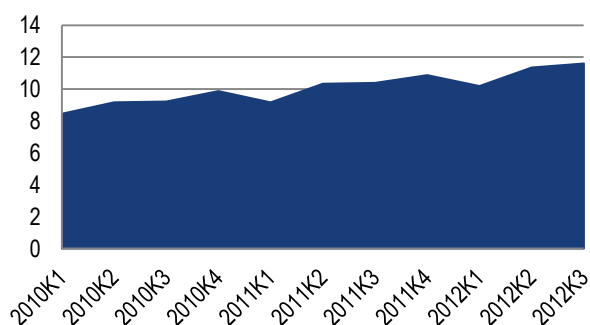
Apibendrinant Lietuvos būsto rinką, galima teigti, jog 2012 metai buvo kur kas pozityvesni lyginant su praėjusiais: augo vystytojų bei pirkėjų aktyvumas, daugėjo investuotojų į šį segmentą. Atitinkamai didėjo visos rinkos likvidumas bei patrauklumas. Dėl šios priežasties galima prognozuoti, jog toliau augant šalies ekonomikai būsto sektorius turėtų demonstruoti teigiamus rodiklius: sandorių augimą bei (kai kuriuose segmentuose) kainų padidėjimą.

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Verslo centrų sektoriuje 2012 metais didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius, kuriame po kelerių metų pertraukos ženkliai suintensyvėjo naujų verslo centrų statyba. Pastarieji sostinės rinką papildė 21000 kv. m. Nepaisant to, nuomojamų patalpų sostinėje ir toliau mažėjo. Kaune ir Klaipėdoje verslo centrų segmentas išliko mažai aktyvus.

Gerėjanti Lietuvos ekonominė situacija 2012 metais ir toliau didino šalies paslaugų sektoriaus įmonių pajamas. Lyginant su 2011 metais jos paaugo net 10,9 proc. Gerėjanti įmonių finansinė padėtis skatino jas plėstis bei keltis į geresnes biuro patalpas. Nepaisant to, jog Vilniaus verslo centrų rinkoje 2012 metais atsidarė net 6 nauji verslo centrai, kurie modernių biurų rinką papildė 21000 kv. m nuomojamo ploto, vakansijos toliau mažėjo.

Paslaugų sektoriaus įmonių pajamų dinamika Lietuvoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

2012 m. Vilniuje atidaryti verslo centrai

Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymas
Vytenio g. 46	B1	2.000	2012 K1
BC12	A	2.200	2012 K1
Pirklių klubas	A	6.300	2012 K2
Trapecija	B1	2.500	2012 K3
Ulonų VC	B1	4,700	2012 K4
Baltic Hearts (I)	A	3.300	2012 K4
Iš viso:		21.000	

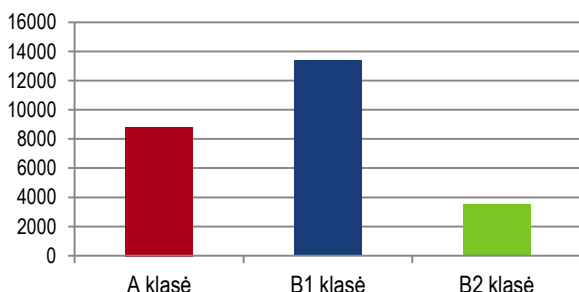
Šaltinis: Inreal

2012 metų pabaigoje vakansija moderniuose sostinės verslo centruose siekė 7,2 proc. – buvo laisva apie 27000 kv. m, o tai yra 5000 kv. m mažiau nei 2011 metų pabaigoje. Ši situacija rodo, kad Vilniaus mieste ir toliau išlieka didelė modernių verslo centrų paklausa.

Analizuojant pagal biurų klases, galima teigti, kad 2012 metų pabaigoje mažiausia vakansija (6,9 proc.) buvo moderniausių A klasės verslo centrų sektoriuje. Lyginant su 2011 metų pabaiga (4,3 proc.), ji padidėjo 3000 kv. m, nors tokių biurų pasiūla per šį laikotarpį išaugo apie 11800 kv. m. B1 bei B2 klasės verslo centrų sektoriuje 2012 metais vakansijos mažėjo. Nepaisant to, jog 2012 metais B1 klasės biurų segmentas pasipildė 9200 kv. m nuomojamo ploto, bendras segmento vakansijos lygis per metus sumažėjo nuo 10,2 iki 9,3 proc. B2 klasės verslo centrų vakansija taip pat mažėjo – nuo 12,9 proc. 2011 metų pabaigoje iki 9,2 proc. 2012 metų pabaigoje.

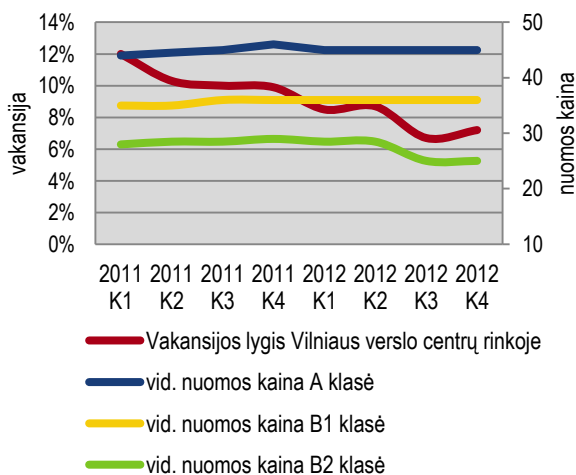
Atsiradusi nauja modernių biurų pasiūla sostinėje pristabdė galimą kainų augimą – per 2012 metus vidutinės nuomos kainos A bei B1 klasės verslo centruose išliko stabilios. A klasės verslo centruose laisvas biurų patalpas buvo galima išsinuomoti už vidutiniškai 40-50 Lt/kv. m, o B1 klasės centruose – už 30-40 Lt/kv. m. Didesni nuomos kainų pokyčiai 2012 metais buvo pastebimi tik B2 klasės verslo centruose – ten 2011 metų pabaigoje laisvų biurų nuomos kaina siekė apie 22-35 Lt/kv. m, o po metų – vidutiniškai 20-30 Lt/kv. m. Kainų sumažėjimą lėmė per metus ženkliai išaugusi naujai atsidariusių aukštesnės klasės verslo centrų pasiūla.

Laisvo biurų ploto įsisavinimas pagal klases Vilniuje 2012 metais



Šaltinis: Inreal

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

2013 metais sostinėje turėtų būti atidaryti bent du nauji verslo centrai, kurie biurų rinka turėtų papildyti dar maždaug 13300 kv. m nuomojamo ploto. Taip pat planuojamos dar bent šešių verslo centrų statybos, kurios turėtų būti baigtos 2014-2015 metais. Tuomet Vilniaus modernių verslo centrų rinka turėtų pasipildyti daugiau nei 48500 kv. m nuomojamo ploto. Dauguma šių projektų sukonzentruoti centrinėje miesto dalyje ir orientuoti į aukščiausiąją A klasę. Visgi, šių projektų likimas priklausys nuo to, ar pavyks surasti pagrindinius nuomininkus, nes be jų šiandien nepradedamas joks projektas.

2013 m. Vilniuje planuojami atidaryti verslo centrai

Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Planuojamas atidarymas
Baltic Hearts (II)	A	3.300	2013 K2
Gama	B1	10.000	2013 K2
Iš viso:		13.300	

Šaltinis: Inreal

Skirtingai nuo ankstesniais metais vystytų modernių verslo centrų, šiandieniniai vystytojai vis labiau stengiasi pabrėžti socialinį atsakingumą bei novatoriškumą, diegdami naujausias technologijas ir inovatyvius ekonomiškus sprendimus, padedančius ženkliai mažinti eksploatacines išlaidas bei užtikrinti kokybiškesnes darbo sąlygas. Lietuvoje iki šiol nebuvo nei vieno verslo centro, kuriam būtų suteiktas tarptautinis pastatų poveikio aplinkai vertinimo ir klasifikacijos sertifikatas. Tačiau pastaruoju metu planuojami nauji A klasės verslo centrai projektuoti būtent taip, kad atitiktų tarptautinius verslo centrų vystymo standartus.

Pažymėtina, kad 2012 metais prasidėjusi staigi modernių verslo centrų plėtra Vilniuje yra savalaikė. Lyginant su Ryga ar Talinu bei kitomis Rytų Europos sostinėmis Vilnius gerokai atsilieka tiek pagal bendrą modernių biurų plotą mieste, tiek pagal jo skaičių tenkantį vienam gyventojui. Varšuvoje bendras modernių biurų plotas (3,8 mln. kv. m) net 10 kartų viršija Vilniaus, nors vakansijos rodikliai šiose sostinėse gana panašūs. Augant šalies ekonomikai neišvengiamai reikės naujų verslo centrų ploto, nes dabartinė pasiūla yra gana skurdi.

Naujų modernių verslo centrų atsiradimas sostinės rinkoje ir toliau skatins nuomininkų rotaciją šiame rinkos segmente – į naujausius modernius verslo centrus kelsis įmonės iš žemesnės klasės ar senesnių A klasės biurų, o į pastaruosius – įmonės iš B1 ar B2 klasės verslo centrų. Šis procesas buvo stebimas 2012 metais, tad tikėtina, jog turėtų tęstis ir 2013 metais. Augant verslo centrų

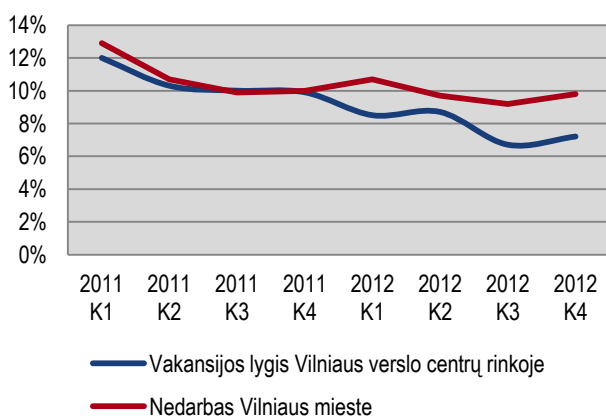
segmentui sostinėje daugiausiai iššūkių kyla žemesnės klasės ar apskritai neklasifikuojamų pastatų savininkams, nes jų objektuose didėja vakansijos, kartais tenka mažinti nuomos kainas.

2012 m. modernių verslo centrų rinka Rytų Europos sostinėse

Sostinė	Plotas kv. m tenkantis 1 gyv.	Biurų plotas, kv. m	Vakansija, proc.
Vilnius	0,7	0,38 mln.	7,2%
Ryga	0,8	0,53 mln.	9,7%
Talinas	1,2	0,48 mln.	7,8%
Varšuva	2,2	3,80 mln.	8,1%

Šaltinis: Inreal

Verslo centrų vakansijos ir nedarbo lygio Vilniuje priklausomybė



Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų rinkoje 2012 metais didesnių pokyčių nevyko. Čia jau trečius metus iš eilės nebuvo atidarytas nei vienas modernus verslo centras skirtas nuomai. Vis dėlto, tokių patalpų paklausa mieste auga – 2012 metų pabaigoje Kauno verslo centrų vakansija siekė 5,4 proc. arba 2,5 tūkst. kv. m laisvo biurų ploto. Palyginimui, 2011 metų pabaigoje laisvų biurų verslo centruose buvo apie 4000 kv. m.

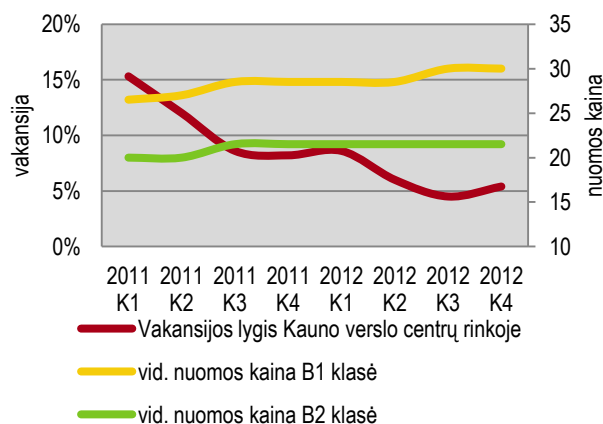
Analizuojant laisvus plotus pagal biurų klases galima teigti, kad tiek B1, tiek B2 klasės Kauno verslo centruose vakansijos 2012 metų pabaigoje buvo labai panašios – atitinkamai 5,2 ir 5,6 proc. Per metus vakansijos labiausiai mažėjo B1 klasės segmente – 3,9 proc. punktais. Tai rodo, jog Kaune didėja aukštesnės klasės patalpų poreikis. B2 klasės biurų vakansija mažėjo kiek lėčiau – 1,7 proc. punkto.

Nors laisvų patalpų moderniuose verslo centruose Kaune nuolat mažėja, nuomos kainos juose visus 2012 metus išliko nepakitusios. Vidutinė nuomos kaina B1 klasės verslo centrų sektoriuje išliko nuo 22 iki 35 Lt/kv. m, o B2

– nuo 18 iki 25 Lt/kv. m. Prognozuojame, kad 2013 metais dėl gerėjančių sektoriaus rodiklių nuomos kainos turėtų nežymiai padidėti.

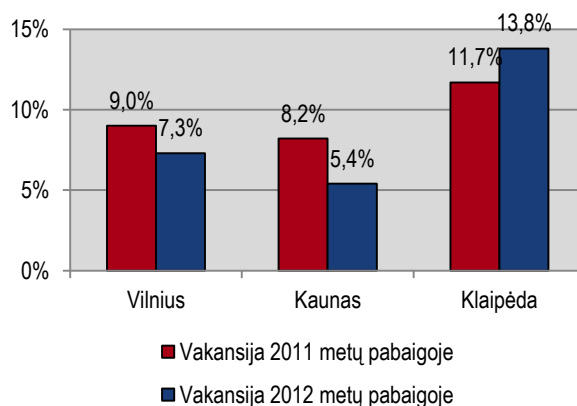
Po trijų metų pertraukos Kaune 2013 metų antrąjį ketvirtį planuojamas naujo modernaus verslo centro atidarymas. Tai 17000 kv. m pastatas, kuriame įsikurs „Senukų“ įmonė. Projekto vystytojų ateities planuose yra ir antrasis statybų etapas, kuris rinkai pasiūlytų apie 6000 kv. m ploto. Tikėtina, jog šiais metais atidaromas projektas išjudins Kauno verslo centrų rinką, nes mieste atsilaisvins nemažai laisvo ploto, kuriame iki šiol buvo įsikūrę „Senukų“ darbuotojai. Taip pat Kaune planuojama investuoti į keleto objektų atnaujinimą, dėl ko ateityje taip pat turėtų padaugėti modernių biurų ploto.

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

Modernių verslo centrų vakansijos Lietuvoje



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos moderniuose verslo centruose 2012 metų pabaigoje vakansija siekė 13,8 proc., o tai yra apie 8,1 tūkst. kv. m laisvų nuomojamų patalpų mieste. Palyginus su 2011 metų pabaiga (6800. kv. m.), laisvų modernių biurų skaičius Klaipėdos verslo centruose šiek tiek išaugo. Šį reiškinį, išsiskiriantį iš kitų didmiesčių, galima paaiškinti tuo, jog Klaipėdos biurų rinkoje prioritetą teikiamas pigesnėms ir paprastesnėms patalpoms nei moderniems

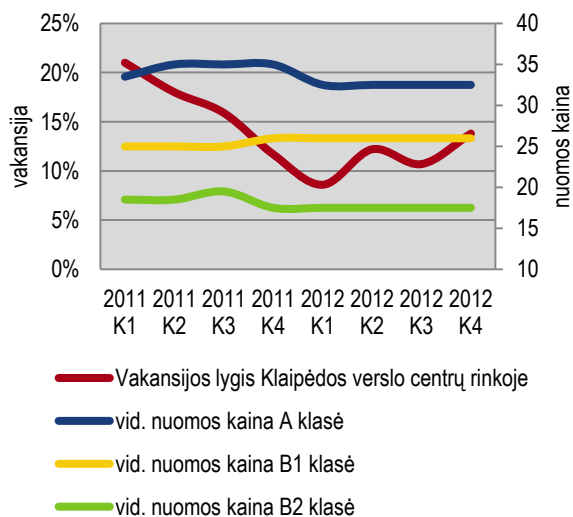
biurams. Dėl šios priežasties nuomininkai, siekdami sutaupyti, kėlėsi iš modernių patalpų į žemesnės klasės pigesnes patalpas.

Analizuojant laisvus plotus pagal biurų klases, galima teigti, jog mažiausiai paklausūs Klaipėdoje ir toliau išlieka moderniausi A klasės biurai – 2012 metų pabaigoje vakansija juose siekė 24 proc. B1 klasės biurų užimtumas buvo gerokai didesnis ir siekė 10,5 proc. Populiariausi 2012 metais buvo B2 klasės biurai (vakansija 9,4 proc.).

Didelė vakansija A klasės verslo centruose 2012 metais, lyginant su 2011-aisiais, lėmė nuomos kainų mažinimą. 2012 metų pabaigoje tokio tipo biurus buvo galima išsinuomoti už 30-35 Lt/kv. m, tuo tarpu vidutinė patalpų nuomos kaina B1 ir B2 klasės verslo centruose išliko nepakitusi – atitinkamai 22-30 Lt/kv. m ir 15-20 Lt/kv. m.

Naujų verslo centrų Klaipėdos mieste, kaip ir Kaune, nebuvo atidaryta jau trečius metus iš eilės ir, veikiausiai, artimiausiu metu to nebus, nes uostamiestyje nėra vystomas nei vienas naujas verslo centras. Šias tendencijas sąlygoja nepatrauklūs vystytojams verslo centrų rinkos rodikliai – didelės vakansijos bei žemos nuomos kainos. Tad, priešingai nei kituose šalies didmiesčiuose, Klaipėdoje šiame rinkos segmente artimiausiu metu didelių pokyčių nesitikima.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



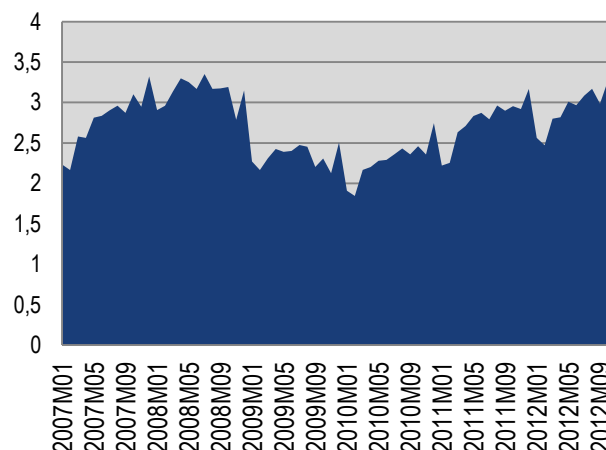
Šaltinis: Inreal

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis pastebima, kad 2012 metais ir toliau augo šalies mažmeninė prekyba. Jos apimtys jau beveik pasiekė prieškrizinį 2008 metų lygį, o, lyginant su praėjusiais metais, augimas siekė 6,9 proc. Vidutinės 2012 metų mėnesinės pajamos mažmeniniame sektoriuje siekė 2,92 mlrd. litų.

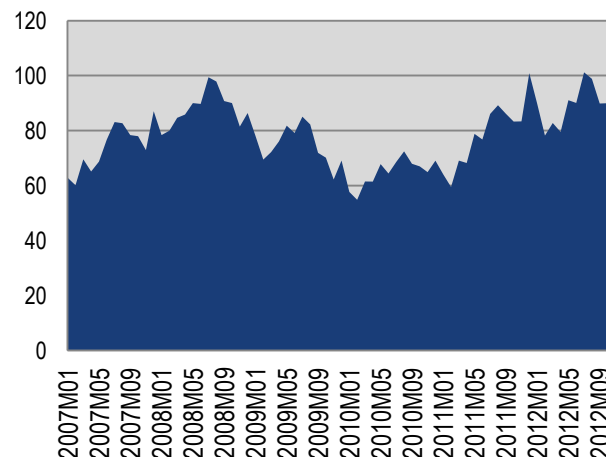
2012 metais sparčiausiai pajamos mažmeniniame sektoriuje augo maitinimu bei gėrimų tiekimu užsiimančiose įmonėse, kurių ypač didelė koncentracija šalies miestų centrinėse gatvėse. Tokių įmonių pajamos 2012 metais perkopė 2008 metų lygį, o lyginant su praėjusiais metais, augimas sudarė net 15,9 proc. Vidutinės 2012 metų mėnesinės pajamos maitinimu bei gėrimų tiekimu užsiimančiose įmonėse siekė 89 mln. litų.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. Lt

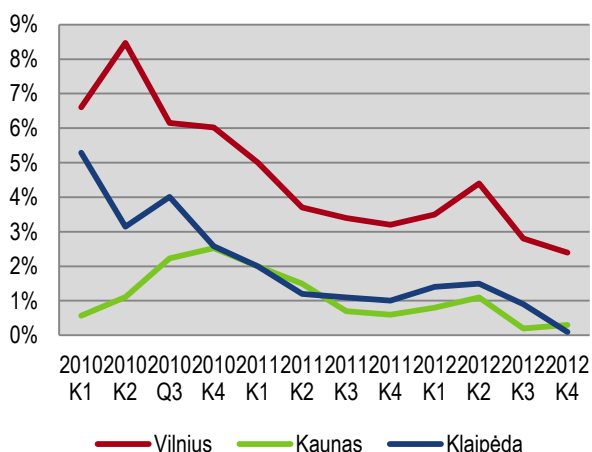


Šaltinis: Statistikos departamentas

Sparčiai augančioms mažmeninio sektoriaus pajamoms nemažos įtakos turėjo 2012 metais vis labiau atsigaunanti šalies ekonomika bei po skolų krizės apimusi ekonominė situacija Europos Sąjungoje. Didėjo žmonių optimizmas bei lūkesčiai, kurie skatino vartojimą ir stabdė atidėjimus taupymui. Mažmeninės prekybos augimo šalyje galima tikėtis ir 2013 metais – nuo sausio 1 dienos minimalus mėnesinis atlyginimas Lietuvoje padidėjo iki 1000 litų. Tikėtina, kad šis padidėjimas paskatins ir daugiau uždirbančių darbuotojų darbo užmokesčio augimą.

Gerėjanti mažmeninės prekybos rinkos situacija atsispindi ir didžiausius žmonių srautus pritraukiančiuose šalies prekybos centruose – ten patalpų paklausa viršija pasiūlą. Įtakos tam turėjo ne tik atsigaunantis vartojimas, bet ir 2012 metais į šalies rinką atėję stiprūs užsienio prekių ženklai: „Aldo“, „Mohito“, „Strellson“. 2013 metais laukiama ir pasaulinio mažmeninės prekybos drabužiais lyderio „Hennes & Mauritz“ atėjimo.

Prekybos centrų vakansijos didmiesčiuose



Šaltinis: Inreal

Analizuojant šalies didmiesčių prekybos centrų vakansijos bei nuomos kainų rodiklius, pastebime, jog nuosmukio laikotarpis baigėsi. Per 2012 metus prekybos centrų vakansija Vilniuje nuo 3,2 proc. sumažėjo iki 2,4 proc., t. y., apie 9000 kv. m neišnuomoto ploto. Kaune laisvų patalpų liko dar mažiau – vakansija sumažėjo nuo 0,6 proc. iki 0,3 proc. (apie 500 kv. m). Panaši situacija ir Klaipėdoje – vakansija mažėjo nuo 1 proc. iki vos 0,1 proc., kas yra tik kiek daugiau nei 200 kv. m. Sparčiai mažėjanti laisvo ploto pasiūla šalyje prekybos centrų valdytojams leidžia didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir 2013 metais.

Gerėjanti situacija prekybos centrų segmente skatina vystytojus atsigręžti į šią rinką. Po dvejų metų pertraukos planuojama naujų prekybos centrų plėtra šalyje. 2013

metais visuose trijuose Lietuvos didmiesčiuose ketinama pradėti statyti naujus arba plėsti esamus prekybos centrus.

2013 metais planuojami statyti prekybos centrai šalyje

Miestas	Pavadinimas	Plotas	Statybų pradžia	Statybų pabaiga
Vilnius	IKEA	24.800	2012 K3	2013 K3
Vilnius	Domus PRO	11.300	2013 K1	2013 K4
Vilnius	Olinda	16.000	2013	2014
Kaunas	Mega (II)	22.000	2013	2014
Kaunas	Banginis (II)	3.000	2013	2014
Klaipėda	PC Luizė	6.200	2013 K1	2013 K4

Šaltinis: Inreal

Daugiausia naujų prekybos centrų numatyta atidaryti sostinėje – čia per artimiausius kelis metus prekybinis plotas turėtų padidėti 52100 kv. m. Klaipėdoje dar iki 2013 metų pabaigos taip pat ketinama atidaryti naują, daugiau nei 6000 kv. m ploto, prekybos centrą. Tuo tarpu Kaune planuojama esamų prekybos centrų plėtra – apie tokius planus, papildysiančius prekybos plotų rinką 25000 kv. m, paskelbė „Megas“ bei „Banginio“ vystytojai.

Atsigaunančias investicijas į šį segmentą liudija ir 2012 metų pabaigoje investicijų į nekilnojamą turtą fondo „East Capital Baltic Property Fund II“ įsigytas prekybos centras „Gedimino 9“, įsikūręs sostinės centre. Šio sandorio suma kol kas nėra atskleidžiama, tačiau neabejojama, kad tai – didžiausias nekilnojamojo turto sandoris 2012 metais Vilniuje. 2012 metais aktyviai veikė ir kiti fondai ieškantys patrauklių stabilios nuomos srautus generuojančių objektų. Prognozuojama, jog šių fondų veikla dar labiau suaktyvės 2013 metais.

Kaip įprasta aktyviai 2012 metais plėtrą vykdė ir šalies mažmeninės prekybos tinklai. „Norfa“ per praėjusius metus atidarė 7 bei rekonstravo 18 parduotuvių, nedaug nuo jos atsiliko „IKI“ – atidarė 8 bei rekonstravę 15 prekybos vietų. Paminėtinas ir „Kubas“ – iki šiol labiau susikoncentravęs ties šiaurine Lietuvos dalimi, pastaruoju metu šis prekybos tinklas vis aktyviau plečiasi ir į Vilnių, Kauną bei kitus šalies miestus.

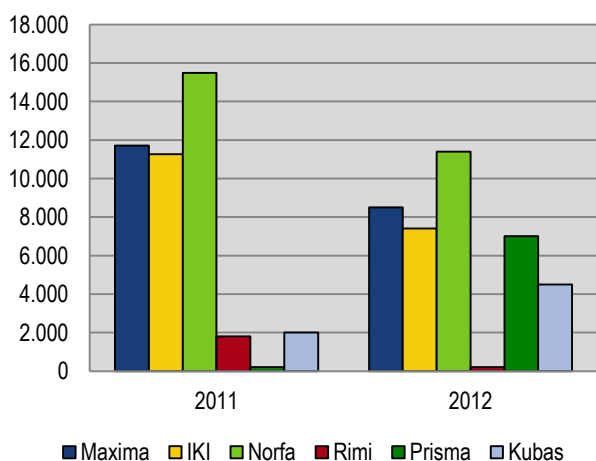
Stebint naujų mažmeninės prekybos tinklų plėtrą matyti, kad pagrindinių tinklų plėtra lėtėja, tuo tarpu mažesnių tinklų – intensyvėja. Tai galima paaiškinti tuo, jog didieji mažmeninės prekybos tinklai didžiąją dalį plėtros vykdė krizės metais ir puikiai išnaudojo susidariusias aplinkybes savo pozicijoms sutvirtinti rinkoje. Savo ruožtu, mažesni prekybos tinklai tik dabar pradeda ryžtingesnę plėtrą. Prognozuojama, jog 2013 metais prekybos tinklų plėtra išlaikys panašų tempą, kaip 2012 metais.

2012 metais vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

Prekybos tinklas	Atidarė parduotuvių	Rekonstravo parduotuvių
Maxima	8	7
IKI	8	15
Rimi	0	7
Norfa	7	18
Prisma	1	0
Kubas	4	0

Šaltinis: Inreal

Naujai atidarytų mažmeninės prekybos objektų plotai, kv. m



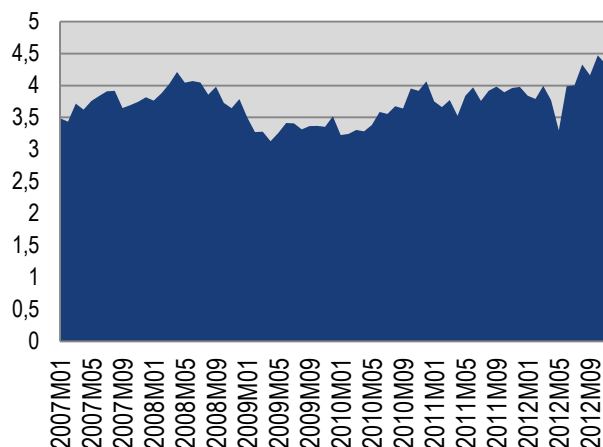
Šaltinis: Inreal

PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2012 metai šalies pramonės sektoriuje buvo itin geri, apimtys jau viršijo prieškrizinį lygį. Augimo nesustabdė net metų viduryje remontui uždaryta Mažeikių naftos gamykla. Tokį pramonės augimą nulėmė sparčius augimo rodiklius išlaikęs šalies eksportas, kuriam didžiausią įtaką turėjo apirimusi ekonominė situacija Europos Sąjungoje bei kitose Lietuvos eksportui svarbiose rinkose.

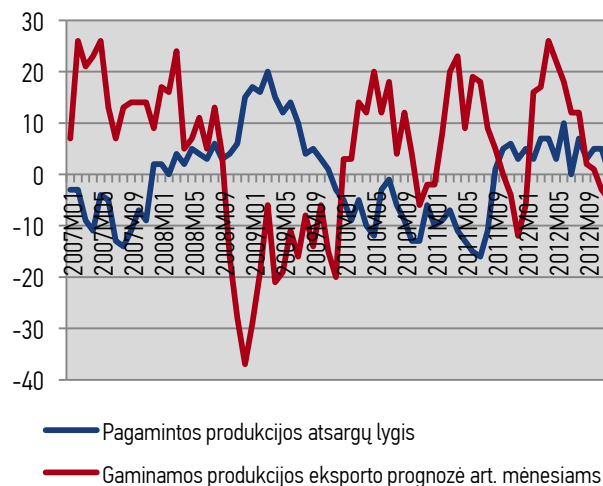
2012 metais pramonės produkcija Lietuvoje pasiekė rekordinę 48,1 mlrd. litų ribą, o tai yra 4,5 proc. daugiau lyginant su 2011 metais. Eksporto augimas šalyje buvo dar didesnis – nuo 69,6 mlrd. litų 2011 metais per metus jis išaugo iki 79,5 mlrd. litų. Tai sudarė net 14,5 proc. didėjimą.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

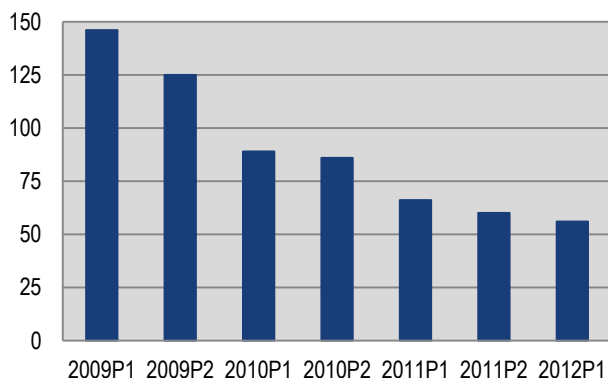
Pramonės atstovų prognozės dėl atsargų lygio ir eksporto ateityje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Gerėjanti situacija šiame rinkos segmente atsispindi ir pačių pramonės atstovų lūkesčiuose dėl ateities. Dauguma jų tikina, kad 2012 metų pabaigoje buvęs atsargų lygis juos tenkina ir nebėra per didelis. Tiesa, metų pabaigoje eksporto prognozės buvo neigiamos, t.y. įmonės tikisi mažiau eksportuoti artimiausiu metu, tačiau pažymėtina, jog tai įprastas sezoninis reiškinys Lietuvoje. Paprastai eksporto prognozės smukteli kiekvienų metų pabaigoje. Lyginant pastarąjį rodiklį su 2011 metų eksporto prognozėmis, galima įžvelgti, jog įmonės yra nusiteikusios optimistiškiau.

Pradėti bankroto procesai transporto ir sandėliavimo sektoriuje



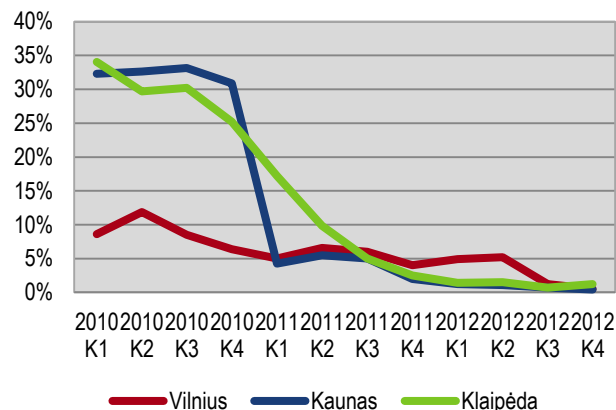
Šaltinis: Statistikos departamentas

Sparti pramonės sektoriaus plėtra daro tiesioginę įtaką sandėliavimo ir transportavimo sektoriui šalyje. Tą patvirtina ir faktas, kad pastaraisiais metais nuosekliai mažėjo tokio tipo įmonėms pradėtų bankroto procesų skaičius. Per 2012 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo pradėti 56 procesai, tuo tarpu per atitinkamą 2011 metų laikotarpį – 66. Mažėjimas siekia net 15 proc.

Šalies logistikos centrams 2012 metai buvo pozityvūs: mažėjo laisvų patalpų plotai, vidutiniškai 5-10 proc. didėjo nuomos kainos. Nors vakansijos rodikliai jau antrus metus išlieka žemi, naujų sandėlių skirtų nuomai statoma mažai. 2012 metais buvo atidarytas vienintelis toks centras šalyje – Airport Business Park (III etapas). Jis Vilniaus modernių logistikos centrų rinką papildė 8000 kv. m ploto, tačiau visas jis buvo išnuomotas jau atidarymo dieną. 2013 metais planuojamas atidaryti dar vienas modernus logistikos centras – Vilijos verslo parkas (II etapas), kurio patalpos buvo išnuomosos jau 2012 metų pabaigoje. Šio logistikos centro plotas sieks apie 15000 kv. m. Kiti vystomi pramonės ir sandėliavimo projektai buvo mažesnės apimties, skirti smulkesnių nuomininkų savo reikmėms tenkinti. Dauguma iš jų buvo *built-to-suit* tipo projektai.

Šalies didmiesčiuose modernių logistikos centrų vakansijos 2012 metų pabaigoje buvo arti 0 proc. Lyginant su 2011 metų pabaiga ryškesnis sumažėjimas pastebimas tik Vilniaus rinkoje, kurioje įsisavinta apie 23000 kv. m modernių neišnuomotų sandėliavimo patalpų. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje neišnuomotų modernių sandėliavimo patalpų beveik nebuvo jau prieš metus.

Modernių logistikos centrų vakansija Lietuvoje



Šaltinis: Inreal

Logistikos centrų nuomos kainos per pastaruosius metus padidėjo vidutiniškai 5-10 proc. Nuomos kainų augimą galima sieti su naujai pasirašomomis sutartimis, kuriose numatytos kur kas didesnės nuomos kainos nei ankstesnėse, pasirašytose krizės metais. 2012-aisiais Vilniuje vidutinė modernių logistikos centrų nuomos kaina siekė 13-17 Lt/kv. m Kaune ir Klaipėdoje – 10-14 Lt/kv. m. Senos statybos sandėliavimo patalpų nuoma buvo ženkliai pigesnė. Vilniuje tokios patalpos kainavo vidutiniškai 5-8 Lt/kv. m, Kaune ir Klaipėdoje – 4-7 Lt/kv. m. Prognozuojame, jog 2013 metais nuomos kainos turėtų didėti, nes paklausa toliau viršija pasiūlą, ir jaučiama akivaizdi nuomos kainų kilimo tendencija.

TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

2012 metais šalies turizmo sektorius ir toliau rodė puikius rezultatus. Nuosekliai augantys užsienio turistų srautai gerino oro uostų bei viešbučių veiklos rodiklius, kurie pasiekė rekordines aukštumas.

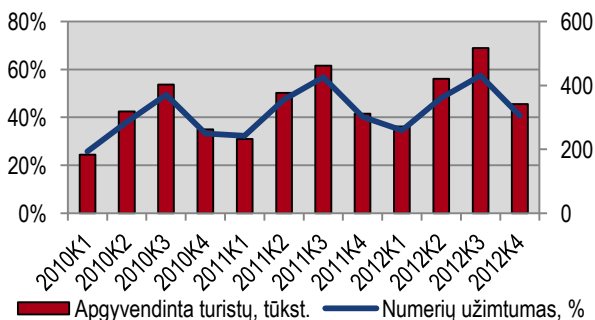
Lietuvoje veikiantys viešbučiai per 2012 metus aptarnavo daugiau nei 1,5 mln. turistų. Lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2011 metais, tai – net 12,3 proc. daugiau. Išaugę turistų srautai atsispindėjo ir viešbučių užimtumo statistikoje – 2012 metais viešbučiai vidutiniškai turėjo 45,2 proc. užimtų kambarių, o tai yra 1,1 proc. punkto daugiau nei 2011 metais. Atitinkamai didėjo ir viešbučių pajamos – augimas buvo dar didesnis ir siekė 8,3 proc.

Didžiausiu užimtumu šalyje 2012 metais galėjo pasigirti Vilniaus viešbučiai – 60,5 proc., Druskininkai – 55,6 proc., Klaipėda – 54,7 proc. Kaune šis rodiklis buvo kiek mažesnis už šalies vidurkį ir siekė 46,1 proc.

Daugiau, nei 63 proc. 2012 metais visų viešbučiuose apgyvendintų turistų buvo užsieniečiai. Vienas svarbiausių tokių gerų viešbučių rezultatų veiksnių – sėkmingai veikiantys ir besiplečiantys šalies oro uostai. Trys tarptautiniai Lietuvos oro uostai 2012 metais kartu aptarnavo beveik 3,2 mln. keleivių – net 17,5 proc. daugiau lyginant su 2011 metais. Nedidelis keleivių srautų sumažėjimas 2012 metais buvo pastebėtas tik Kauno oro uoste – tam didžiausios įtakos turėjo dalį skrydžių į Vilnių perkėlusį pigių skrydžių bendrovė Ryanair.

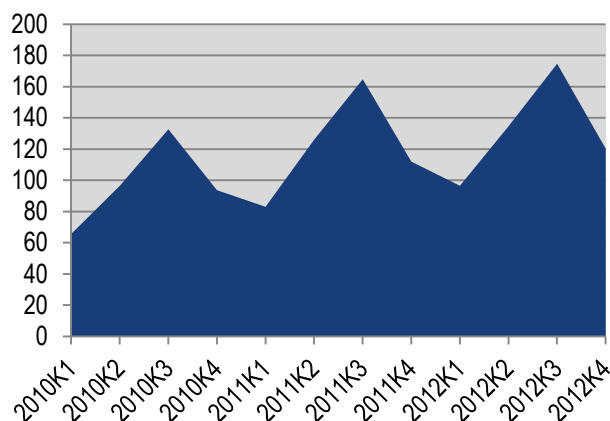
Sparčiausią augimą 2012 metais demonstravo Vilniaus oro uostas – net 29 proc. Tai vienas aktyviausiai augančių oro uostų Europoje. Puikūs rezultatai neliko nepastebėti užsienio kompanijų – nuo 2013 metų į Vilnių grįžta Skandinavijos SAS, veiklą pradės didžiausia Europos aviakompanija Turkish Airlines, taip pat vedamos derybos ir su kitomis užsienio skrydžių bendrovėmis.

Viešbučių užimtumas šalyje



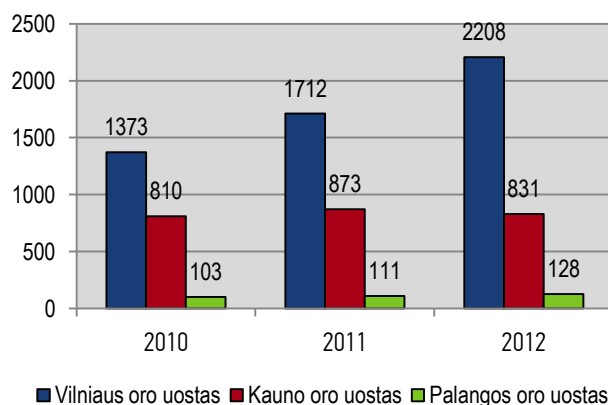
Šaltinis: Statistikos departamentas

Šalies viešbučių pajamos, mln. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Šalies oro uostuose aptarnautų keleivių skaičius, tūkst.



Šaltinis: Inreal

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2012 metų pabaigoje šalyje buvo 354 ištaisius metus veikiantys įvairios klasės viešbučiai. Jie svečiams siūlė net 12,2 tūkst. kambarių, galinčių vienu metu priimti iki 25,1 tūkst. klientų.

Lyginant su 2011 metais šie skaičiai gerokai padidėjo, nes augantys viešbučių užimtumo rodikliai paskatino užsienio investuotojus Lietuvoje 2012 metais atidaryti keturis naujus viešbučius – du Vilniuje, po vieną Kaune ir Klaipėdoje. Daug dėmesio sulaukė dar 2007 metais duris Vilniuje žadėjęs atverti 5***** prabangus Kempinski tinklo viešbutis. Vis dėlto pirmuosius svečius jis įsileido tik 2012 metų rugsėjį. Tai – vienas brangiausių šalies viešbučių, kuriame vienos nakvynės kaina sezono metu gali siekti iki 10 tūkst. litų.

Likę trys 2012 metais Lietuvoje atidaryti viešbučiai buvo 3*** ekonominės klasės viešbučiai, orientuoti į vidutinio lygio turistų srautus. Sezono metu apsistoti standartiniame dviviečiame kambaryje Vilniuje atsidariusiame Comfort Hotel LT viešbutyje kainavo apie 260 litų, Kauno Ibis – 200 litų, o Klaipėdos Memel Hotel – apie 240 litų už vieną praleistą naktį.

2012 metais atidaryti viešbučiai šalyje

Viešbutis	Klasė	Kambarių skaičius	Atidarymas
Ibis	3***	125	2012/04
Memel hotel	3***	50	2012/05
Kempinski	5*****	96	2012/09
Comfort LT	3***	200	2012/09
Iš viso:		471	

Šaltinis: Inreal

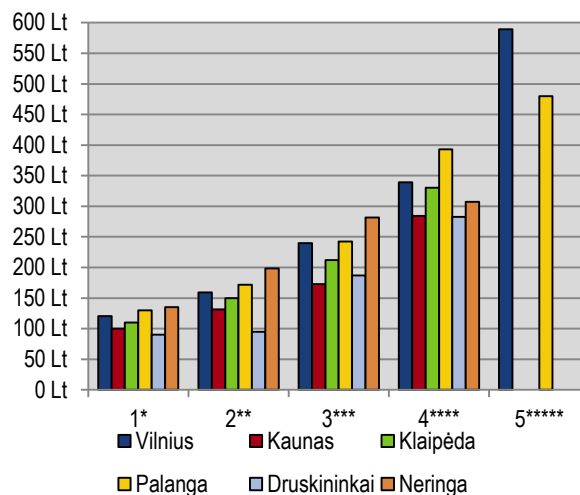
2013 metų pavasarį Klaipėdoje turėtų atsidaryti 3*** „Europa City Aurora“ viešbutis. Tai bus jau septintas „Europa group“ tinklo viešbutis šalyje. Apie planus netolimoje ateityje atidaryti viešbučius Lietuvoje yra užsiminusios ir dar kelios žinomos užsienio kompanijos: Kaune – „Hilton“, Vilniuje – „Louvre“. Į kitus miestus plėstis planuoja viešbučių tinklas „Best Western“, jau veikiantis Vilniuje, Kaune bei Druskininkuose.

Analizuojant viešbučių kainas, siūlytas 2012 metais sezono metu, išskirtini šeši miestai, kuriuose turizmas bei viešbučių verslas yra labiausiai išplėtotas: Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Palanga, Druskininkai ir Neringa. Pigiausiai nakvynė standartiniame dviviečiame kambaryje, priklausomai nuo viešbučio lygio, 2012 metais kainavo Druskininkų bei Kauno miestuose – kainos ten svyravo nuo 90 iki 290 litų už naktį.

Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje kainų intervalas kiek didesnis – vidutiniškai nuo 100 iki 340 litų už vieną praleistą naktį standartiniame dviviečiame kambaryje. Svarbu paminėti, kad prabangiausios 5***** klasės viešbučius šalyje turi tik sostinė bei Palanga. Juose nakvynės kainos gerokai viršija rinkos vidurkį. 2012 metų sezono metu apsistoti tokio tipo viešbutyje Palangoje kainavo nuo 450 litų, o Vilniaus miesto centre tokių paslaugų kaina prasidėjo nuo 550 litų už vieną praleistą naktį. Lyginant viešbučių kainas su 2011 metais pastebimas vidutiniškai 5 proc. pabrangimas. Tai galima paaiškinti nuo 2012 metų pradžios panaikinta PVM lengvata bei padidėjusia paklausa.

2012 metų viešbučių sektoriaus teigiamos tendencijos nuteikia optimistiškai. Dėl atidaromų bei planuojamų naujų viešbučių, didėjančių viešbučių užimtųjų bei turistų srautų, sparčios šalies oro uostų plėtros Lietuva pritraukia vis daugiau užsienio investuotojų dėmesio, tad prognozuojame, jog 2013 metais turėtų tęstis nuosekli šio sektoriaus plėtra. Tikėtina, jog galime sulaukti naujų tarptautinių viešbučių tinklų atėjimo į Lietuvą, o tai dar labiau prisidėtų prie sektoriaus plėtros.

Vidutinė standartinio dviviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose sezono metu, 2012 m.



Šaltinis: Inreal

TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

Įžanga

Kaip ir 2011 m., per 2012 m. reikšmingų teisinio reguliavimo pokyčių, kurie iš esmės palengvintų nekilnojamojo turto (NT) įsigijimo, vystymo ar pardavimo procedūras, neįvyko. Nemažai dėmesio buvo skirta statybos teisinius santykius reglamentuojančių teisės aktų pakeitimams, įgyvendinti Europos Sąjungos direktyvų reikalavimai, susiję su pastatų energinio naudingumo sertifikavimu. Be to, nuo 2013 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja žemės mokesčio apskaičiavimo tvarka.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimai

Statybą leidžiantys dokumentai vėl tapo terminuoti

2012 m. rugsėjo 1 d. įsigaliojo Statybos įstatymo pakeitimas, pagal kurį leidimas statyti naują statinį ir leidimas rekonstruoti statinį galioja dešimt metų. Jeigu nuo leidimo statyti naują statinį arba leidimo rekonstruoti statinį išdavimo dienos statinio statyba nebuvo pradėta arba statinio statyba neužbaigta įstatyme nustatyta tvarka, ir neatsirado sąlygų, dėl kurių statybą leidžiantis dokumentas negalėtų būti išduotas, leidimo statyti naują statinį arba leidimo rekonstruoti statinį galiojimo terminai gali būti pratęsti Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka, bet ne ilgesniam nei trejų metų laikotarpiui.

Statinio statybos techninio prižiūrėtojo privalomasis civilinės atsakomybės draudimas

2012 m. birželio 30 d. Statybos įstatymas buvo papildytas 38¹ straipsniu, kuriuo nustatoma, jog privalomuoju civilinės atsakomybės draudimu turi draustis ir statinio statybos techninis prižiūrėtojas. Draudėjo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo minimalios sumos nustatomos statinio statybos techninio prižiūrėtojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklėse.

Draudimas naudoti neužbaigtą statinį

Nuo 2013 m. sausio 9 d. įsigalioję Statybos įstatymo pakeitimai vėl įtvirtino nuostatas, numatančias, kad pastačius naują ypatingą ar neypatingą statinį jį galima pradėti naudoti tik po to, kai nustatyta tvarka yra surašomas statybos užbaigimo aktas. Pabrėžtina, kad šis reikalavimas nėra taikomas gyvenamosios paskirties pastatams, t.y., gyvenamosios paskirties pastatai gali būti naudojami pagal paskirtį neatlikus statybos užbaigimo procedūrų.

Energinio naudingumo sertifikato privalomumas

Nuo š. m. sausio 9 d. pakeistas Statybos įstatymo 43¹ straipsnis, atsisakant 1 000 kv.m. ploto kriterijaus, t. y., nuo šiol minimalūs pastatų energinio naudingumo reikalavimai yra privalomi visiems rekonstruojamiems ar remontuojamiems pastatams (ankstesnė įstatymo redakcija numatė, kad energinio naudingumo reikalavimai būtų taikomi tik pastatams, kurių bendras naudingasis vidaus patalpų plotas yra didesnis nei 1000 kv.m.).

Svarbu tai, kad nuo šiol energinio naudingumo sertifikatas yra privalomas visais atvejais norint parduoti ar išnuomoti pastatus ir (ar) jų dalis, nepriklausomai nuo to, kada buvo baigta tokių pastatų statyba.

Statybos techninių reglamentų (STR) pakeitimai

Statybos techninės veiklos sričių specialistų bei įmonių atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos pakeitimai

Nuo 2012 m. sausio mėn. įsigaliojo dvi naujos STR, nustatančių statybos techninės veiklos sričių specialistų bei įmonių atestavimo ir teisės pripažinimo tvarką, redakcijos, t. y., STR 1.02.07:2012 „Ypatingo statinio statybos rangovo, statinio projekto ekspertizės rangovo ir statinio ekspertizės rangovo kvalifikaciniai reikalavimai, atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas“ ir STR 1.02.06:2012 „Statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų ir teritorijų planavimo specialistų kvalifikaciniai reikalavimai, atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas“.

Pirmasis STR nebetaikomas atestuojant projektuotojus, kadangi pagal pakeistą Statybos įstatymą, juridinis asmuo gali būti ypatingo statinio projektuotoju, jei jame darbo ar kitų sutartinių santykių pagrindu dirba architektai ar statybos inžinieriai, turintys teisę būti ypatingo statinio projekto vadovais. Taip pat aiškiau nustatomi kvalifikaciniai reikalavimai pirmą kartą atestuojamiems juridiniams asmenims, t. y., reikia pateikti darbų, atliktų per paskutinius vienerius metus, sąrašą. Jei tokie darbai nebuvo vykdomi arba jie neatspindi prašomos atestuoti veiklos pobūdžio reikia pateikti atestuoto vadovo atliktų darbų sąrašą per paskutinius dvejus metus.

Antrojo STR pagrindinis pakeitimas – ES valstybės narės, Šveicarijos konfederacijos arba valstybės, pasirašiusios Europos ekonominės erdvės sutartį, piliečiams ir kitiems fiziniams asmenims, kurie naudojami ES teisės aktuose jiems suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, turintiems statybos inžinieriaus kvalifikaciją ir kilmės valstybėje išduotą dokumentą, suteikiantį teisę verstis statybos inžinieriaus veikla toje valstybėje ir siekiantiems eiti pagrindinių statybos techninės veiklos sričių vadovų pareigas, būtina išlaikyti Statybos produkcijos sertifikavimo centro rengiamą teisinių žinių egzaminą.

Pakeistas statinių projektavimo reglamentavimas

Nuo 2012 m. rugsėjo 1 d. įsigaliojo STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ pakeitimai, kuriais keičiama (detalizuojama) visuomenės informavimo apie visuomenei svarbių statinių projektavimo pradžią tvarka, pateikiama griovimo aprašo forma, keičiamos statinio projekto pavadinimo nustatymo taisyklės ir kt. Be to, iš esmės pakeistas statinio projektavimo pradžios reglamentavimas: nuo šiol statinio projektavimo pradžia laikoma projektavimo darbų rangos sutarties įsigaliojimo diena, kai tuo tarpu ankstesnė STR redakcija nustatė, jog statinio projektavimo pradžia laikoma statinio projektavimo sąlygų sąvado patvirtinimo arba visų prisijungimo sąlygų ir specialiųjų reikalavimų išdavimo diena.

Pakeistas STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis saugumas. Energinio saugumo sertifikavimas“

2013 m. sausio 9 d. įsigaliojo naujas STR 2.01.09:2012 „Pastatų energinis saugumas. Energinio saugumo sertifikavimas“. Reglamentas papildytas naujais sąvokų apibrėžimais, praplėstas pastato (jo dalies) energinio naudingumo ir pastato (jo dalies) sertifikavimo reikalavimų privalomumas, įvedant privalomą sertifikavimą užbaigus naujų pastatų (jų dalių) statybą bei užbaigus pastatų (jų dalių) rekonstravimą, atnaujinimą (modernizavimą) ar kapitalinį remontą, taip pat pakeista pastato (jo dalies) energinio naudingumo įvertinimo ir sertifikavimo skaičiavimo metodika, įvedant mėnesinį skaičiavimo metodą bei įtvirtinti kiti pakeitimai.

Papildomai reglamentuojamas statybos rangos sutarčių turinys

Nuo 2012 m. rugsėjo 1 d. STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ nustatomas reikalavimas statybos rangos sutartyje nurodyti terminą, per kurį rangovas turi pateikti statytojui (užsakovui) apsidraudimo civilinės atsakomybės privalomuoju draudimu sutarties sudarymo įrodymus, nurodyti draudimo įmonę, draudimo sumą ir pagrindines draudimo sąlygas.

Hipotekos reguliavimo pakeitimai

Hipotekos procedūra. Nauja hipotekos rūšis

2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja nekilnojamojo daiktų įkeitimo procedūra. Vienas iš esminių pasikeitimų – nebeliko hipotekos teisėjo atliekamo papildomo hipotekos sandorio teisėtumo patikrinimo, t.y., hipotekos sandorio sudarymą tvirtina notaras, o Hipotekos registras atlieka tik tokio sandorio registravimo funkciją. Duomenis apie sudarytą sandorį notaras perduoda Hipotekos registrai elektroniniu būdu, kuris tinkamai įforminto sandorio registraciją atlieka ne vėliau kaip per vieną darbo dieną. Pažymėtina, kad sutartinė hipoteka šalims įsigalioja ne nuo hipotekos sandorio įregistravimo Hipotekos registre, bet nuo hipotekos sandorio sudarymo momento (nebent šalys hipotekos sandorį nurodytų kitaip).

Be to, panaikinta standartizuota hipotekos sutarties forma – hipotekos lakštai. Hipotekos sandoris gali būti sudaromas kaip atskiras sandoris, arba susitarimas dėl hipotekos gali būti įtrauktas į sutartį, iš kurios atsiranda pagrindinė prievolė.

Taip pat Civilinis kodeksas įtvirtino naują sutartinės hipotekos rūšį – įmonės hipoteką. Tokiu būdu yra sudarytos sąlygos visą juridiniam asmeniui priklausantį turtą įkeisti pagal įmonės hipotekos taisykles. Įmonė turi teisę vykdyti įprastinę komercinę veiklą ir disponuoti įkeistu turtu (perleidus įkeistą įmonės turtą sąžiningam trečiajam asmeniui, turto įkeitimas pasibaigia, o įmonės naujai įgytas turtas tampa automatiškai įkeistu nuo jo įgijimo nuosavybės momento). Įmonės hipotekos faktas registruojamas Hipotekos registre, atitinkama žyma apie įmonės įkeitimą taip pat registruojama ir Juridinių asmenų bei Nekilnojamojo turto registre.

Iš dalies pakeistas ir iki šiol buvusių hipotekos rūšių reglamentavimas, pavyzdžiui, priverstinė hipoteka nebebus nustatoma reikalavimams, susijusiems su statinių statybomis ir rekonstrukcija, užtikrinti. Maksimalioji hipoteka galės būti registruojama ir ilgesniam nei penkerių metų laikotarpiui (t.y., maksimaliosios hipotekos skolos dydžio fiksavimo datą šalys galės nustatyti savo nuožiūra, nesant jokių įstatyminių ribojimų). Svarbu ir tai, kad hipoteka nuo šiol yra užtikrinamas tik pagrindinis reikalavimas ir iš šio reikalavimo atsirandančių palūkanų išieškojimas, t.y., norint užtikrinti nuostolių ar teismo išlaidų, susijusių su hipotekos vykdymu, išieškojimą, tokių sumų užtikrinimui turi būti sudaroma maksimalioji hipoteka.

Išieškojimo iš įkeisto NT procedūra

Nuo 2012 m. liepos 1 d. hipotekos kreditorius, norėdamas pradėti išieškojimą iš įkeisto nekilnojamojo turto, turi kreiptis ne į hipotekos teisėją, bet į notarą. Notaras išsiunčia siūlymą skolininkui ne vėliau kaip per dvidešimt dienų nuo siūlymo išsiuntimo dienos gražinti skolą kreditoriui. Jei per nustatytą terminą skolininkas nepateikia motyvuoto atsakymo dėl reikalavimo sumokėti skolą nepagrįstumo, notaras išduoda hipotekos kreditoriui vykdomąjį dokumentą, suteikiantį teisę išieškoti nesumokėtą sumą su priklausančiomis palūkanomis. Šį dokumentą vykdo antstolis Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

Svarbiausi mokesčio reguliavimo pasikeitimai

Žemės mokestis

2013 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujas Žemės mokesčio įstatymas, numatantis esminius žemės apmokestinimo tvarkos pasikeitimus.

Nuo šiol žemės mokestinė vertė yra susieta ne su žemės našumo koeficientu, o su vidutine žemės verte rinkoje, t.y., žemės mokestis skaičiuojamas nuo vidutinės žemės rinkos vertės, apskaičiuojamos pagal masinio žemės

vertinimo metu parengtus žemės verčių zonų žemėlapius ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius. Masiniu žemės vertinimu nustatytos vertės galios iki penkerių metų, paliekant teisę Vyriausybei spręsti dėl naujo masinio žemės vertinimo atlikimo anksčiau.

Greta masinio vertinimo numatyta galimybė mokesčių mokėtojams žemės mokestį skaičiuoti nuo individualiu vertinimu nustatytos žemės vertės, jeigu pastaroji nuo masiniu vertinimu nustatytos vertės skiriasi daugiau kaip 20 % ir šis žemės vertės skirtumas susidarė ne dėl žemės naudojimo ne pagal numatytą paskirtį, būdą, pobūdį, disponavimo ja suvaržymų dėl hipotekos ar kitų savininko prievolių, o individualaus žemės vertinimo ataskaita atitinka teisės aktuose nustatytus reikalavimus.

Vietoje šiuo metu taikomo 1,5 % tarifo numatyta teisė pačioms savivaldybių taryboms nustatyti mokesčio tarifą (tarifus) įstatyme nustatytose ribose – nuo 0,01 % iki 4 %. Prižiūrėtos žemės ūkio paskirties žemės mokestinei vertei išliks taikomas mažinantis koeficientas 0,35.

Žemės mokestinės vertės skaičiavimui nustatytas penkerių metų pereinamasis laikotarpis, t. y., jei 2013 m. mokestiniu laikotarpiu žemės ploto vieneto (aro) mokestinė vertė padidėja lyginant su 2012 m. mokestiniu laikotarpiu buvusia mokestine verte, tai iš 2013 m. mokestinės vertės atimama 80 % vertės padidėjimo (t. y., 80 % skirtumo, susidariusio tarp 2013 m. mokestiniu laikotarpiu nustatytos mokestinės vertės ir 2012 m. mokestiniu laikotarpiu buvusios mokestinės vertės), 2014 m. mokestiniu laikotarpiu atimama 60 proc. vertės padidėjimo, 2015 m. – 40 % ir 2016 m. – 20 %.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (LAT) precedentai

LAT pateikė išaiškinimą dėl teisės normų, reglamentuojančių statybą miško žemėje, taikymo

LAT konstatavo, kad žemės ūkio paskirties žemės sklype esantys miškų plotai, nors ir nesantys pagal Žemės įstatymą „miško ūkio paskirties žemė“, pagal Miškų įstatymą yra priskirtini „miško žemei“, ir jiems taikytini tokie patys apribojimai, kaip ir bet kokiai kitai miško žemei („miško ūkio paskirties žemei“). Atitinkamai LAT pažymėjo, kad aplinkybė, jog žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, nėra reikšminga sprendžiant, kokie statiniai leistini sklype esančioje miško žemėje. Ta aplinkybė, kad tikslinė žemės sklypo paskirtis yra žemės ūkio, savaime nereiškia, kad jame galima statyti ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio pastatus pagal Ūkininko ūkio įstatymą, kadangi egzistuojantis draudimas atlikti tam tikrus veiksmus pagal vieną teisinį reglamentavimą (Miško bei Žemės įstatymus) negali būti įveiktas kitu teisės aktu nustatytu reglamentavimu, kuriame toks draudimas neįrašytas (Ūkininko ūkio įstatymu).

Taip pat LAT konstatavo, jog savavališkai pastačius statinius žemės sklype, kuriame galima tik specializuotų,

su mišku susijusių statinių statyba, nėra teisinės galimybės pasinaudoti Statybos įstatyme numatyta savavališkų statinių įteisinimo tvarka, kadangi tais atvejais, kai pagal teisinį reglamentavimą atitinkamų statinių statyba toje vietoje iš viso negalima, valstybės kišimasis į nuosavybės teisę paprastai pasireiškia neteisėto statinio nugriovimu ar įpareigojimu jį nugriauti.

LAT: jokia teritorijos, patenkančios į gatvės raudonąsias linijas, dalis, negali būti gražinama natūra

LAT nagrinėjo klausimą, kuri teritorijos, reikalingos gatvės platinimui, dalis, gali būti gražinama natūra, o kuri priskirtina valstybės išperkamai žemei ir natūra negražinama. LAT konstatavo, jog gatvė yra tam tikra kelio rūšis, kuriai, kaip ir kitiems keliams, be važiuojamosios dalies, priskirtini ir kiti būtini kelio elementai. Visa gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įvairioms, su susisiekimu susijusioms reikmėms tenkinti (susisiekimui motorinėmis ir kitomis transporto priemonėmis, krovinių pervežimui, pėsčiųjų eismui, oro taršai ir triukšmo lygiui mažinti ir kt.), todėl būtent raudonosiomis linijomis apribotas gatvės plotas atitinka kelio sampratą pagal Kelių įstatymą. Tai reiškia, kad valstybės išperkamai žemei priskiriama visa žemė, esanti tarp gatvės raudonųjų linijų, o ne tik ta žemės dalis, kuri reikalinga važiuojamajai gatvės daliai tiesti.

LAT: varžytynių akto pripažinimas negaliojančiu dėl per mažos pardavimo kainos nėra pagrindas netaikyti restitucijos

LAT pažymėjo, kad pripažinus turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu, sprendžiama dėl restitucijos (CK 6.145 str.), o ne dėl vindikacijos taikymo tarp šalių, todėl CK 4.96 str., reglamentuojantis daikto išreikalavimą iš sąžiningo įgijėjo, tokiu atveju netaikytinas. Pagal CK 6.145 straipsnio 2 dalį išimtiniais atvejais teismas gali pakeisti restitucijos būdą arba apskritai jos netaikyti, jeigu dėl jos taikymo vienos iš šalių padėtis nepagrįstai ir nesąžiningai pablogėtų, o kitos atitinkamai pagerėtų.

LAT: netinkamas žemės naudojimas gali būti pagrindu nuomotojui vienašališkai nutraukti nuomos sutartį

LAT pasisakė, jog žemės nuomos sutarties pažeidimu laikytinas žemės naudojimas ne sutartyje nustatytu būdu ar netinkamas jos naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį ir tai yra pagrindas nuomotojui nutraukti nuomos sutartį.

LAT pažymėjo, kad netinkamu naudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškai nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį.

Kasacinis teismas pažymėjo, kad žemės naudojimo laipsnis yra vertinamoji kategorija, apie kurią turi būti sprendžiama iš tokių kriterijų kaip naudojamo daikto

pobūdis, žemės naudojimo paskirtis, naudojimo specializacija, objekto naudojimo galimybės ir realus jų naudojimas, naudojamo objekto dydis, jo naudojamos dalies santykis su nenaudojama dalimi ir kt.

Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad buvo sudaryta valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartis, nurodant, kad žemės sklypas skirtas gyventojų fizinio aktyvumo didinimo galimybės plėtoti. LAT nusprendė, kad pradėti beisbolo aikštės įrengimo darbai, taip pat patvirtintas detalusis planas ir savivaldybės valdybos sprendimas dėl šio žemės sklypo naudojimo pobūdžio (sporto kompleksams statyti, įrengti ir eksploatuoti), nepatvirtina, kad žemės sklypas buvo naudojamas pagal sutartyje nustatytą pobūdį. Įvertinęs bylos duomenis teismas padarė išvadą, kad nuomininkas nuo 1992 m. atliko tik epizodinius, mažai intensyvius veiksmus, todėl tai laikytina nuomos sutarties pažeidimu.

LAT nagrinėjo, ar 50-čiai metų sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti vertinama kaip ilgalaikės nuomos atsiradimo pagrindas

Byloje teismas sprendė ginčą, ar 1995 m. vasario 6 d. sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, kurioje numatyta, kad ji galios iki 2045 m., gali būti vertinama kaip ilgalaikės nuomos, kaip savarankiškos daiktinės teisės (angl. *emphyteusis*) atsiradimo pagrindas. Žemės nuomos sutarties kvalifikavimo klausimas iškilio sprendžiant ginčą, ar į sudarytos nuomos sutarties objektu esantį sklypą atkūrus nuosavybės teises pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą naujieji sklypo savininkai gali nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, remdamiesi Žemės įstatymo 9 str. 11 dalimi, kurioje nustatyta, kad be aukciono išnuomotos valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, kai į šią žemę atkuriamos nuosavybės teisės, išskyrus įstatymų, reglamentuojančių piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, nustatytus atvejus.

Teisėjų kolegija pažymėjo, kad sprendžiant dėl prievolinės ir daiktinės nuomos atskyrimo, turi būti nustatoma reikšmingų kriterijų visuma, į kurią atsižvelgiant teisinis santykis kvalifikuojamas kaip priskirtinas prievolinės ar daiktinės teisės sričiai, todėl pavieniai sutarties termino, atlygintinumo ar teisinių santykių turinio kriterijai nėra pakankami.

Teismas taip pat konstatavo, kad vien tai, kad sandorio sudarymo metu ilgalaikės nuomos sandoriai nebuvo reglamentuojami, nereiškia, kad jei tokie sandoriai buvo sudaryti ir atitinka ilgalaikės nuomos požymius, jie turėtų būti vertinami kaip prievolinės nuomos sandoriai (nuomos sutartis sudaryta iki naujojo CK įsigaliojimo, o 1964 m. CK nereglementavo nuomos kaip savarankiškos daiktinės teisės (angl. *emphyteusis*).

Nagrinėjant ginčo teisinių santykių turinį teismas nustatė, kad atsižvelgiant į ilgalaikės nuomos kaip daiktinės teisės esmę savininko elgesys dėl išnuomoto daikto yra pasyvus. Tuo tarpu prievoliniuose nuomos santykiuose nuomotojas turi nuolat domėtis išnuomotu daiktu ir jo būkle, būti aktyvus.

Nagrinėtoje byloje teismas nusprendė, kad ginčo nuomos sutartis buvo sudaryta siekiant išnuomotą žemę užstatyti. Todėl ginčo nuomos sutarties turinys sudaro pagrindą išvadai, kad nuomos sutartimi buvo siekiama sukurti ne daiktinės nuomos (angl. *emphyteusis*), o užstatymo (angl. *superficies*) teisinius santykius, tačiau, atsakovui žemės neužstačius, šie teisiniai santykiai nesukurti. O išsaugoti nuomos santykius, nesant jų sudarymo tikslo, vien remiantis terminu, prieštarautų teisingumo principui.

LAT pasisakė dėl teisės gauti atlyginimą už patirtus nuostolius dėl servituto nustatymo

CK 4.129 straipsnyje nustatyta, kad dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka; įstatymais, sutartimis, teismo sprendimu, administraciniu aktu gali būti nustatyta viešpataujanciojo daikto savininko prievolė mokėti vienkartinę ar periodinę kompensaciją tarnaujančiojo daikto savininkui. Byloje nuostolių atlyginimas buvo nustatytas individualiu administraciniu aktu. Kilo klausimas, ar tokiu būdu nustatytas nuostolių atlyginimą laikoma, kad nuostoliai yra visiškai atlyginti. Pagal LAT, jei administraciniu aktu apskaičiuota nuostolių kompensacija visiškai ir teisingai nekompensuoja visų tarnaujančiojo daikto savininko dėl servituto nustatymo patirtų nuostolių, tai tarnaujančiojo daikto savininkas turi teisę kreiptis į teismą su ieškiniu prieš viešpataujanciojo daikto savininką dėl likusių neatlygintų nuostolių priteisimo, pateikdamas savo nurodomą nuostolių dydį patvirtinančius faktinius ir teisinius argumentus.

LAT: nuomininko šeimos nariai taip pat yra atsakingi už nuompinigių ir komunalinių mokesčių sumokėjimą

Pagal Civilinį kodeksą gyvenamosios patalpos nuomininko šeimos nariai turi tokias pat teises ir pareigas, atsirandančias iš gyvenamosios patalpos nuomos sutarties, kaip ir nuomininkas. Be to, Civiliniame kodekse įtvirtinta pareiga nuomininkui ir pilnamečiams jo šeimos nariams atsakyti nuomotojui už nuomininko šeimos narių veiksmus, pažeidžiančius nuomos sutartį. LAT nurodė, kad remiantis minėtomis nuostatomis, pareiga sumokėti nuompinigių ir kitus pagal sutartį nustatytus mokėjimus už paslaugas atsiranda tiek nuomininkui, tiek nuomos sutartyje nurodytiems, nuomojamoje gyvenamojoje patalpoje turintiems teisę gyventi jo šeimos nariams, t. y., atsiranda solidari nuomininko ir jo pilnamečių šeimos narių atsakomybė. Taip pat teismas pažymėjo, kad nuomininko šeimos nariais yra pilnamečiai asmenys, kurie su nuomininku turi bendrą ūkį.

AUTORIAI



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba 5 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

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



Rūta Medaiskytė

AB banko „Finasta“ makroekonomistė, finansų sektoriuje dirba nuo 2006 metų. Pastaruosius ketverius metus – makroekonominės analizės srityje, kaupdama patirtį ir analizuodama finansų rinkų ir ekonominius procesus Lietuvoje ir pasaulyje. R. Medaiskytė yra įgijusi ekonominės analizės ir planavimo magistro laipsnį Vilniaus universitete.

Tel. +370 5 203 2219
ruta.medaiskyte@finasta.com



Aušra Mudėnaitė

Advokatų kontoros „Raidla Lejins & Norcoux“ partnerė, advokatė ir Nekilnojamojo turto ir statybos teisės praktikos grupės vadovė. A. Mudėnaitės veiklos sritys apima nekilnojamojo turto sandorius bei ginčus, statybų, projektavimo, teritorijų planavimo, žemės teisės, nekilnojamojo turto finansavimo klausimus. Tarptautinis teisės žinynas „Chambers Europe“ advokatų kontoros Nekilnojamojo turto teisės praktiką įvertino aukščiausiais reitingais. A. Mudėnaitė taip pat yra pirmoji Lietuvos teisininkė, įtraukta į verslo teisės lyderių moterų sąrašą kategorijoje „Guide to the World’s Leading Women in Business Law“.

Tel.: +370 5 250 0800
ausra.mudenaite@rln.lt

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ (su susijusiomis daugiabučius namus administruojančiomis įmonėmis) ir UAB „Inreal GEO“, teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba virš 300 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 gyvenamųjų būstų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, pastatų priežiūros sektoriaus įmonių prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv.m. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Šilalėje ir Utenoje.

UAB „Inreal valdymas“
UAB „Inreal“
UAB „Inreal GEO“
UAB „Inreal pastatų priežiūra“
Palangos g. 4, 01402 Vilnius
Tel. +370 5 273 0944
Faksas +370 5 273 3065
www.inreal.lt

AB BANKAS „FINASTA“



AB „Finasta Holding“ valdomas investicinis bankas „Finasta“, įkurtas 2008 m., yra didžiausias pagal valdomą turtą ir klientų skaičių privačios bankininkystės bankas Baltijos šalyse. Tarptautinis finansų rinkų žurnalas „Euromoney“ 2013-ųjų Privačios bankininkystės tyrime pripažino „Finastą“ geriausiu privačios bankininkystės banku ir plačiausią investicinių produktų spektrą siūlančiu banku Lietuvoje.

Banko specializacija – investicijų ir privačios bankininkystės paslaugos. Bankas teikia kompleksines investicijų valdymo ir įmonių finansų paslaugas privatiems ir verslo klientams bei siūlo nestandartinius verslo kreditavimo sprendimus.

AB BANKAS „FINASTA“
Maironio g. 11, 01124 Vilnius,
Tel. +370 5 203 2219
Faksas +370 5 203 2244
www.finasta.com

ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisinių paslaugų lyderės, kuriose dirba 130 teisininkų. Kontoros teikia kompleksines paslaugas šalies, regiono ir tarptautinėms įmonėms, tarp kurių – tarptautinės korporacijos, bankai ir finansinės institucijos. „Raidla Lejins & Norcous“ profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinytai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „PLC Which lawyer“, „The European Legal 500“ ir kt. 2011 m. „The Financial Times“ ir „Mergermarket“ pripažino advokatų kontorą „Raidla Lejins & Norcous“ geriausia teisine patarėja Baltijos šalyse.

„Raidla Lejins & Norcous“ Nekilnojamojo turto ir statybos praktikos grupė – viena iš stipriausių Lietuvoje, jungianti įvairaus profilio teisės specialistus. Vienai didžiausių rinkoje specializuotų nekilnojamojo turto teisininkų grupei vadovauja kontoros partnerė advokatė Aušra Mudėnaitė.

RAIDLA LEJINS & NORCOUS
Lvovo g. 25, 09320 Vilnius
Tel. +370 5 250 0800
Faksas +370 5 250 0802
www.rln.lt