

Sukurta
in real

LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA

2019 – 2020

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU IR ADVOKATŲ KONTORA COBALT

Berti Weber photoshoot

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
BŪSTO RINKOS APŽVALGA.....	7
LIETUVA	7
VILNIUS	7
KAUNAS	10
KLAIPĖDA	12
PALANGA IR NERINGA.....	14
KOMERCINIO NT APŽVALGA	16
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	17
KAUNO VERSLO CENTRAI.....	18
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	19
PREKYBOS CENTRAI.....	20
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS.....	21
TURIZMAS IR VIEŠBUČIAI	22
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS.....	23
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	28



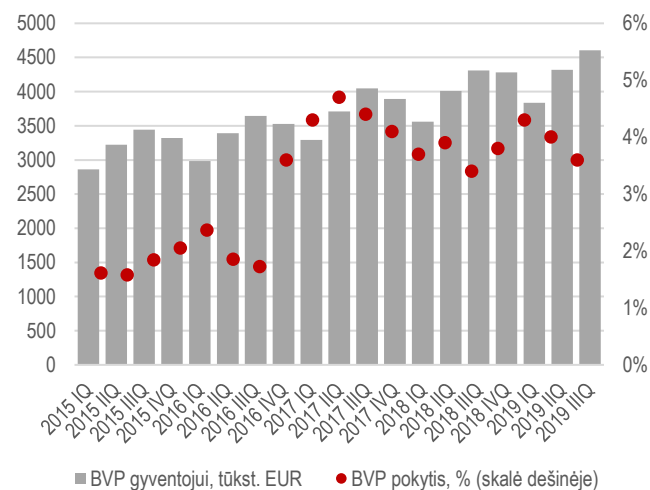
Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

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

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pastaraisiais metais Lietuvos ekonomikos augimas buvo įkvepiantis ir viršijo bet kokias analitikų prognozes. 2019 m. sausio – rugsėjo mėn. Lietuvos BVP augo sparčiausiai Baltijos šalyse ir siekė net 4 proc. Plėtros tempą palaikė spartus namų ūkių vartojimas ir investicijos, išliekantys vienais svarbiausių BVP augimo komponentų vidutiniu laikotarpiu. Įspūdingu tempu pastaruosius kelis metus didėjantis vidutinis darbo užmokestis lėmė aukštus vartotojų pasitikėjimo rodiklius ir privataus vartojimo išlaidų augimą. Sąlyginai nedidelė infliacija didino namų ūkių perkamąją galią, o investicijų augimą užtikrino paspartėjęs Europos Sąjungos (ES) lėšų panaudojimas Lietuvoje. 2019 m. trečiąjį ketvirtį metinis augimas sulėtėjo iki 3,6 proc., tačiau vis tiek išliko vienas sparčiausių ES. Lietuvos banko vertinimu, BVP augimas 2019 m. sieks 3,7 proc.

Bendrasis vidaus produktas

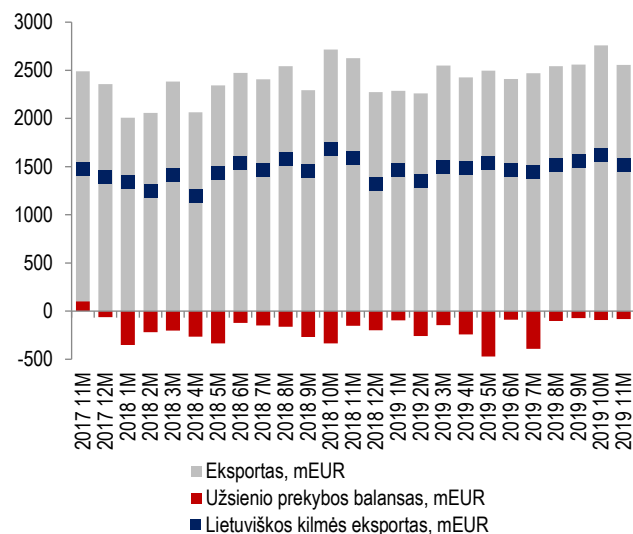


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Lietuvos ūkių augimas buvo pakankamai subalansuotas – didelį postūmį suteikė ne tik vidaus ūkio sektoriai, bet ir puikų tempą demonstruojantis eksportas. Pagrindiniams prekybos partneriams buksuojant, Lietuvos eksporto sektoriaus augimas stebina. Atsparumo sektoriui suteikė įsisavintos investicijos, gausiau panaudojant ES programų lėšas. Tai leido padidinti gamybos pajėgumus ir pasiekti didesnę našumą.

mą bei konkurencingumą. Remiantis Eurostat duomenimis, vieno pramonės darbuotojo metinė pridėtinė vertė Lietuvoje per pastaruosius 10 metų išaugo 50 proc. Dėl to šalies gamintojai galimai buvo pajėgūs perimti dalį kontraktinių užsakymų iš mažiau pažengusių ES šalių gamintojų. Eksperto, neįskaitant naftos produktų, metinis augimas per 11 mėn. siekė 5,4 proc. Trečiąjį ketvirtį Lietuvos pramonė netgi pirmavo pagal eksporto prognozes tarp visų ES šalių – Lietuvos gamintojų apkarpymai buvo mažiausi. Net į Vokietiją, kurioje pramonės nuosmukis jau tęsiasi nuo 2018 m. pirmos pusės, o šalis balansuoja ant recesijos slenksčio, eksportas augo per 8 proc. Vokietija kartu su Lenkija, Švedija ir Latvija yra svarbiausios Lietuvos užsienio prekybos partnerės, į kurias iškeliauja trečdalis lietuviškos produkcijos. Atsparumą lėtėjimui taip pat demonstruoja ir Lietuvos transporto sektorius, kurio dalis bendroje paslaugų eksporto struktūroje yra dominuojanti. Šis sektorius pasižymėjo ir kaip vienas didžiausių Lietuvos darbdavių tarp visų ekonomikos sektorių per devynis 2019 m. mėnesius.

Užsienio prekyba

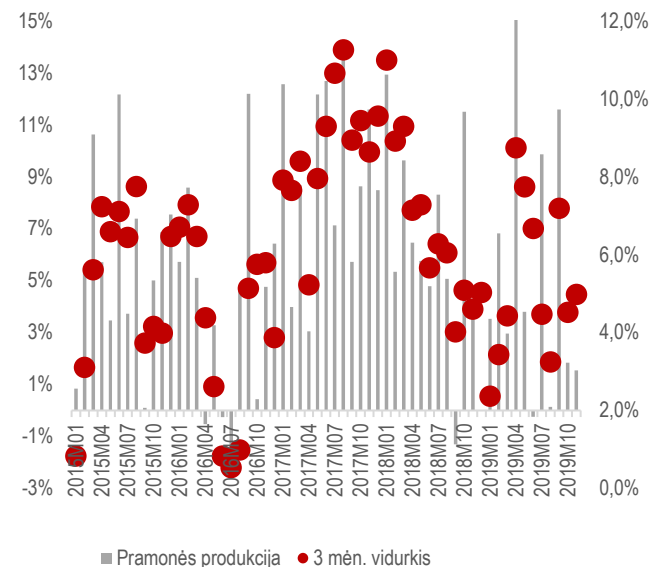


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Tiesa, pasaulio prekių importo prekybos augimas, didėjant globalios ekonominės politikos neapibrėžtumui, nuo 2018 m. piko rieda žemyn ir jau pasiekė 2015 m. pabaigos lygį. Didėja susirūpinimas dėl galimos recesijos didžiosiose ekonomikose. Žodžio „recesija“ paieškos per Google paieškos įrankį aktyvumas pasiekė 2009 m. lygį. Tai neigiamai veikia ir Lietuvos, kaip atviros ekonomikos, perspektyvas.

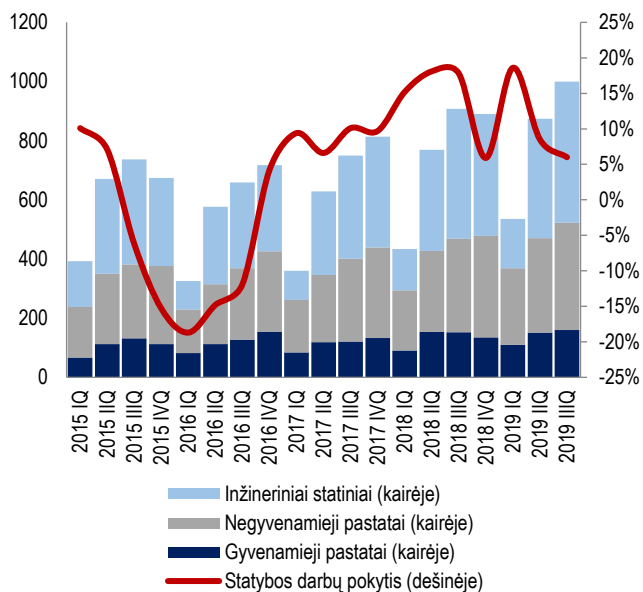
Pramonės augimas pernai buvo netolygus, antroje metų pusėje buvo matyti akivaizdžios lėtėjimo apraiškos. Stipriausiai augo baldų ir susijusių produktų, taip pat – chemijos pramonė. Lietuvos baldų pramonė išlieka solidi tiek indėliu į šalies eksportą (apie 15 proc.), tiek naujų investicijų apimtimis. Lietuvos medienos sektorius sukuria per 4 proc. BVP. Iš aukštesnės pridėtinės vertės sektorių išsiskyrė mechaninių įrenginių ir elektros technikos gamyba, pernai augusi apie 5 proc.

Pramonės produkcija (metinis pokytis)



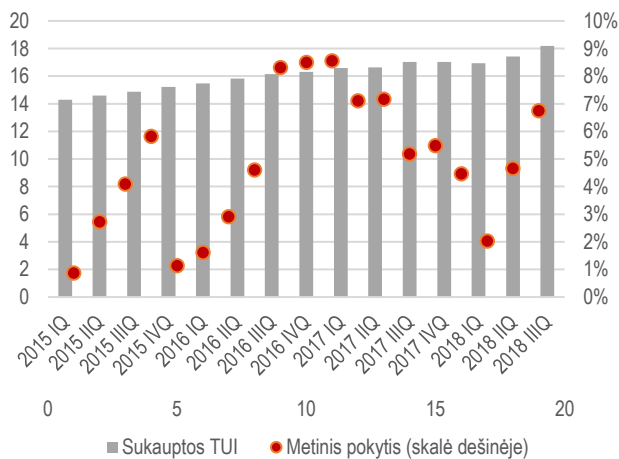
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

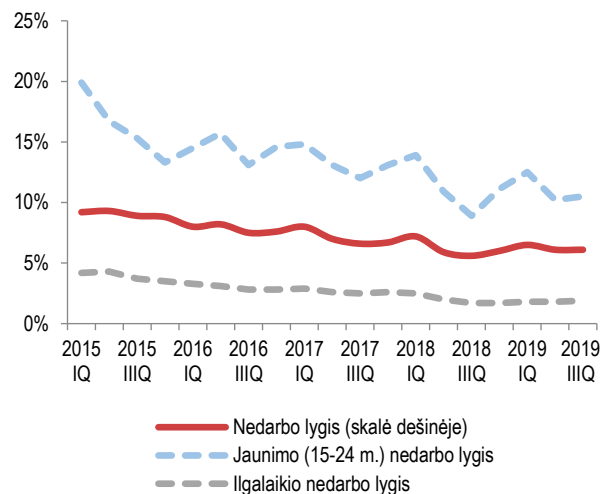
Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Lietuvos bankas, Šiaulių banko skaičiavimai

Investicijos į infrastruktūrinių ir inžinerinių objektų statybą nemažina apsukų ir pernai per 9 mėnesius pasiekė geriausią rezultatą nuo 2014 m. Pastaruosius trejus metus stebime reikšmingą tiesioginių užsienio investicijų (TUI) augimą, kuris teigiamai veikia eksporto apimtis. Pernai šalyje įvykdyta dvigubai daugiau tokių investicijų projektų nei prieš dvejus metus, o sukauptos TUI pasiekė visų laikų aukštumas. 2019 m. trečiąjį ketvirtį TUI augimas sudarė 6,7 proc. ir buvo sparčiausias nuo 2018 m. pradžios. Džiugina tai, kad vis didesnė investicijų dalis yra nukreipiama į aukštą pridėtinę vertę kuriančius produktus, o vietos rinką pasiekia žinomi pasaulinių gamintojų vardai.

Darbo užmokestis (mėnesinis)

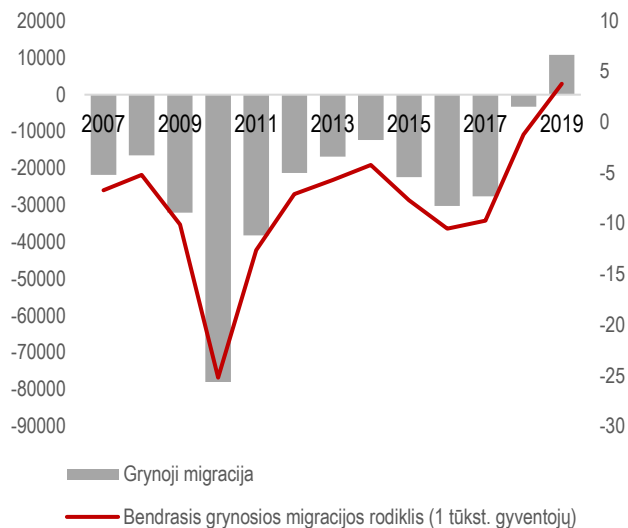


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Trečiąjį praėjusių metų ketvirtį darbo užmokestis augo 9,2 proc., o vidutinis augimas per ketvirtį nuo 2018 m. pradžios siekia 9,5 proc. Lietuvos bankas prognozuoja, kad darbo užmokesčio augimas 2019 m. siekė 8,5 proc., o kitais metais augs 6,7 proc. Teigiamas ekonominis fonas lėmė pirmą kartą

per pastaruosius dešimtmečius teigiamą grynosios migracijos rodiklį. Paspirtėjo ne tik Lietuvos piliečių reemigracija, bet ir trečiųjų šalių piliečių imigracija, kuria suinteresuotas vietos verslas. Šalies verslininkai ieško būdų, kaip mažinti įtampą darbo rinkoje – kelti atlyginimų nėra daug erdvės, o darbuotojų stoką lemia nepalankūs demografiniai veiksniai.

Grynoji migracija 2009-2019 m.

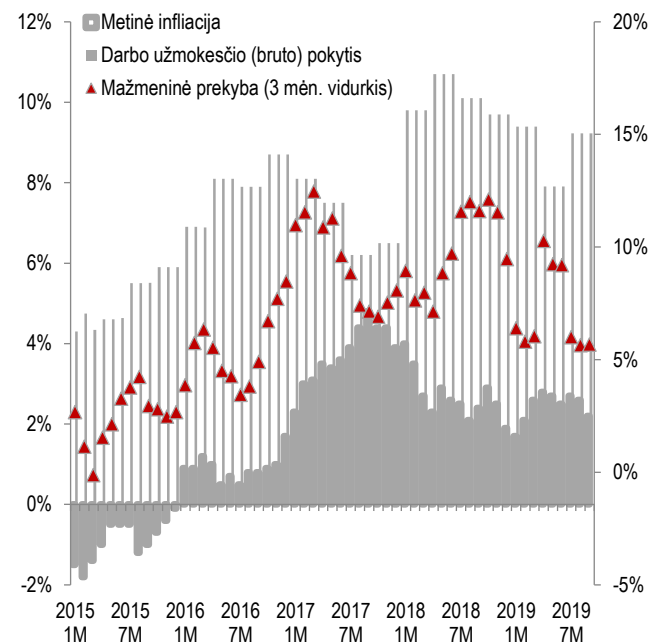


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Antroje 2019 m. pusėje šalies ūkio aktyvumas akivaizdžiai sumenko. Prastėjantys mažmeninės prekybos duomenys rodo šalies ūkio lėtėjimo užuomazgas ir daro spaudimą vidaus paklausos perspektyvoms. Mažmeninės prekybos augimas 2019 m. rugsėjo – lapkričio mėn. buvo lėčiausias nuo 2016 m. vidurio. Nors vartotojų pasitikėjimo rodikliai išlieka aukšti, o savo finansinės padėties vertinimas yra istorinėse aukštumose, tačiau augantis nerimas dėl ateities verčia namų ūkius riboti privatų vartojimą. Tokios tendencijos artimiausiais ketvirčiais gali stipriau smogti šalies ekonomikos rodikliams. Po sparčios plėtros kilusią riziką

patekti į vidutinių pajamų sąpaštus gali sumažinti tik tvaraus ilgalaikio augimo galimybių paieška ir įsisavinimas.

Vartotojų kainų pokyčiai (pagal vartotojų kainų indeksą)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Lietuvos banko vertinimu, šiemet laukiamas gerokai santūresnis plėtros tempas – BVP augimas turėtų sumažėti iki 2,5 proc. Ekonomikos augimą turėtų slopinti dėl išorės neapibrėžtumo mažėjantis eksportas, blėstantis namų ūkių pajamų augimas ir dėl menkesnių ES paramos srautų nuosaukia augiančios investicijos.



Kotryna Griško, INREAL grupės NT rinkos analitikė

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

BŪSTO RINKOS APŽVALGA LIETUVA

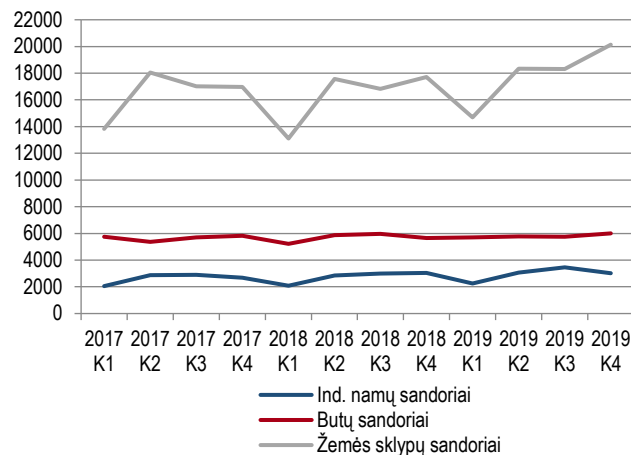
2019 metais Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo rekordiškai aktyvi – sudarytas didžiausias per 10 metų būsto sandorių skaičius. Fiksuotas nuosaikus registruotų butų, individualių namų/kotedžų bei žemės sklypų sandorių augimas. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metus Lietuvoje sudaryta 35 040 (4,0 proc. daugiau) butų, 11 809 (7,8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų bei 71 469 (9,6 proc. daugiau) sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, lyginant su 2018 metais.

VILNIUS

2019 metais sostinės NT rinka buvo ypatingai aktyvi – sudaryta rekordiškai daug tiek butų, tiek individualių namų/kotedžų sandorių. VĮ Registrų centro duomenimis per

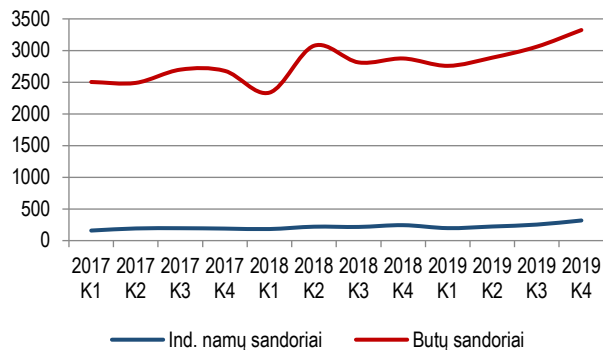
2019 metus Vilniuje sudaryta 12 032 (8 proc. daugiau) butų, ir 991 (14,8 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų sandorių lyginant su 2018 metais. Augantis individualių namų/kotedžų sandorių skaičius rodo, kad sostinės pirkėjų dėmesio vis dažniau sulaukia ir kotedžai, kurie sąlyginai nėra toli nuo miesto centro, tačiau turi individualaus namo privalumų ir tampa alternatyva renkantis būstą. Remiantis VĮ Registrų centro duomenimis, auga ne tik parduotų namų, bet ir statomų sau individualių namų skaičius.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“, 2020-01 duomenys

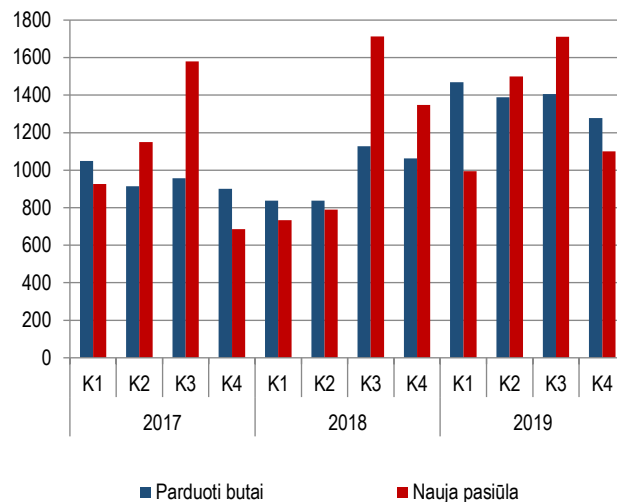
2019 metų pirminė rinka nuo pat metų pradžios pasižymėjo ypatingai dideliu aktyvumu. Per 2019 metus Vilniuje susitarta dėl 5540 naujų butų, o tai – net 43,3 proc. daugiau, lyginant su 2018 metais. Tam įtakos turėjo nemažėjantys ir vis dar labai pozityvūs gyventojų lūkesčiai, didėjantis gyventojų skaičius bei augantys atlyginimai, kurie palankaus kreditavimo aplinkoje leidžia vis platesniam ratui gyventojų įsigyti nuosavą būstą. Didelė dalis žmonių NT vertina kaip geriausią ir suprantamiausią investiciją, ypač kai obligacijos – tipinė saugios investicijos forma – duoda beveik nulinę arba netgi neigiamą grąžą. Kitos, didesnės grąžos investicijos, daugumai atrodo nesuprantamos arba labai rizikingos.

Itin didelis pirkėjų aktyvumas lėmė ir gerokai aktyvesnius statytojų veiksmus. NT plėtotojai didino statybų apimtis ir per 2019 metus pirkėjams naujai buvo pasiūlyta apie 5300 butų – 15,8 proc. daugiau, lyginant su 2018 metais. Pastebimas pasiūlos sumažėjimas paskutinį ketvirtį yra sezoninis ir kartojasi kasmet.

Pirkėjų dėmesį vėl traukia ekonominės klasės būstas, kadangi skirtumai tarp ekonominio ir vidutinio būstų kokybės po truputį mažėja, dėl augančių naujų energinio naudingumo

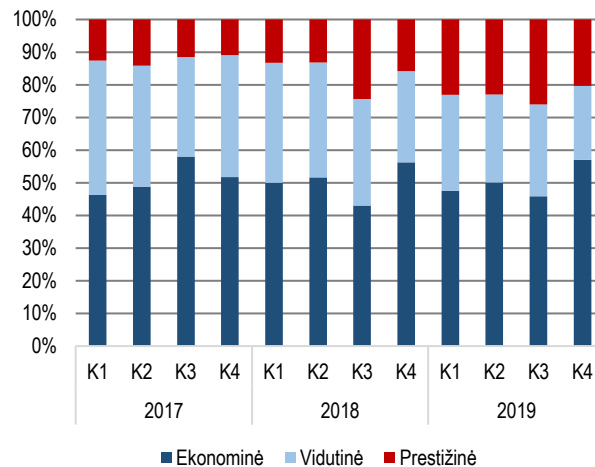
reikalavimų. Tuo tarpu prestižinio būsto segmente stebimas pasiūlos perteklius. Pirminėje rinkoje apie trečdaliį pasiūlos sudaro prestižinis būstas, o pardavimai – tik apie ketvirtadaliį.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



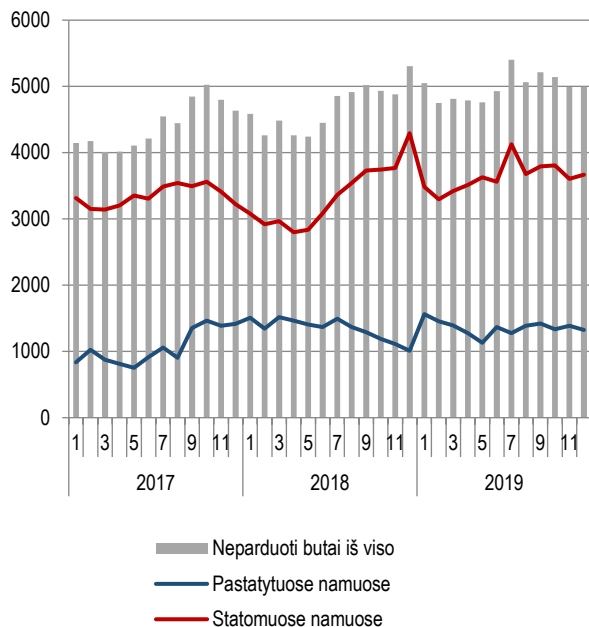
Šaltinis: INREAL

Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)

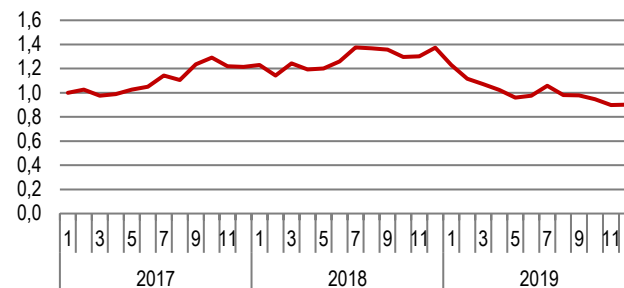


Šaltinis: INREAL

2019 metais paklausai viršijus pasiūlą, bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų skaičius sostinėje sumažėjo iki 4996 vnt. metų pabaigoje. Iš jų tik ketvirtadalis yra pastatytuose namuose. Kita dalis – projektuose, kurie šiuo metu yra statomi arba dar tik planuojami pradėti, tačiau jau siūlomi viešai.

Dėl ypatingai aktyvių pirkėjų veiksmų INREAL skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis nuo 1,4 reikšmės 2018 metų pabaigoje pagerėjo iki 0,9 2019-ųjų viduryje. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė rodo, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai visus naujus būstus galima parduoti per maždaug 11 mėnesių ir gali paskatinti NT plėtotojus imtis didesnio skaičiaus naujų projektų. Vis dėl to, rinkos aktyvumui sumažėjus vystytojai gali susidurti su prastėjančio likvidumo problema.

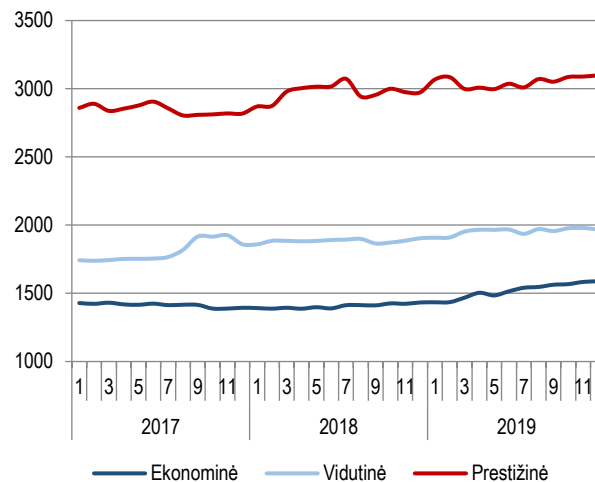
Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: INREAL

2019 metais Vilniuje naujos statybos butų pasiūlos nuosaičius kainų augimas buvo fiksuojamas visuose segmentuose. Nuo metų pradžios ekonominio segmento būsto kainos paauogo apie 10,8 proc. ir šiuo metu siekia apie 1588 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų pasiūlos kaina nuo metų pradžios ūgtelėjo apie 3,3 proc. ir siekia apie 1967 EUR/kv. m, prestižinės klasės – 4,2 proc. ir siekia apie 3098 EUR/kv. m.

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

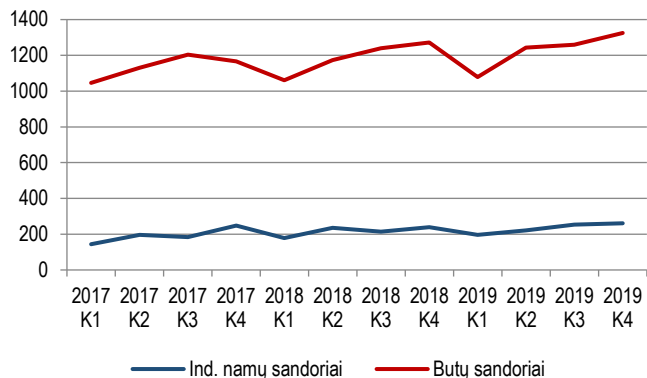


Šaltinis: INREAL

KAUNAS

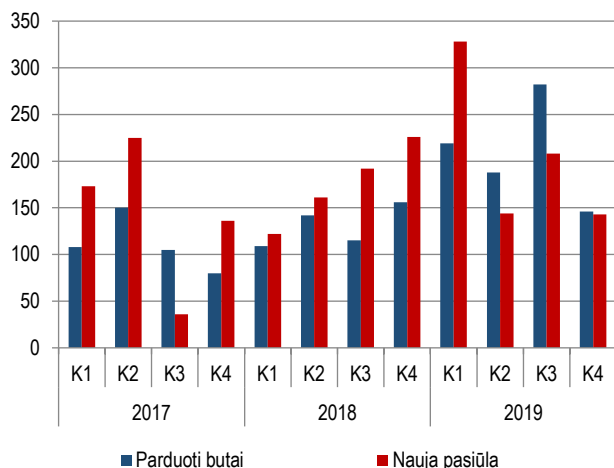
VĮ Registrų centro duomenimis 2019 metais Kaune buvo registruota 4905 butų (3,4 proc. daugiau lyginant su 2018 metais) ir 932 individualių namų/kotedžų (7,4 proc. daugiau) sandoriai.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)

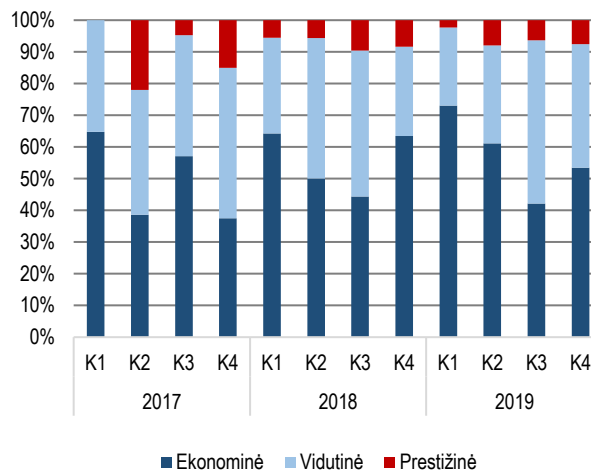


Šaltinis: INREAL

2019 metais rekordiniu aktyvumu pasižymėjo ir Kauno pirminė rinka. Čia susitarta dėl 835 naujų butų, o tai yra apie 60 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2018 metais. Tokį paklausos šuolį galėjo lemti ne tik teigiami gyventojų lūkesčiai, augančios pajamos, bet ir vis dar intensyvi naujų verslo centrų ir pramonės įmonių plėtra bei atsirandančios naujos darbo vietos.

Dideliu aktyvumu pasižymėjo ne tik pirkėjai, tačiau ir NT plėtotojai. Per 2019 metus jie Kauno pirminę rinką papildė apie 820 naujų butų – 17,4 proc. daugiau lyginant su 2018 metais.

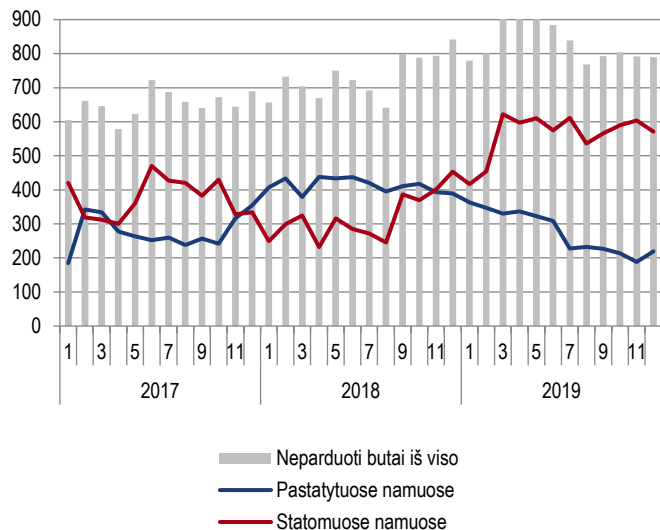
Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

Teigiami gyventojų lūkesčiai bei augančios pajamos Kauno plėtotojus paskatino rinką pildyti geresnės kokybės, brangesniu būstu. Todėl 2019 metais didžiausią naujos pasiūlos dalį sudarė vidutinės klasės butai. Atitinkamai, tai sužadino didesnę pirkėjų dėmesį šiam segmentui – vidutinės klasės butų pardavimai 2019 metais sudarė 37 proc. Kita vertus, daugiausiai kauniečių susidomėjimo vis dar sulaukia ekonominės klasės būstas.

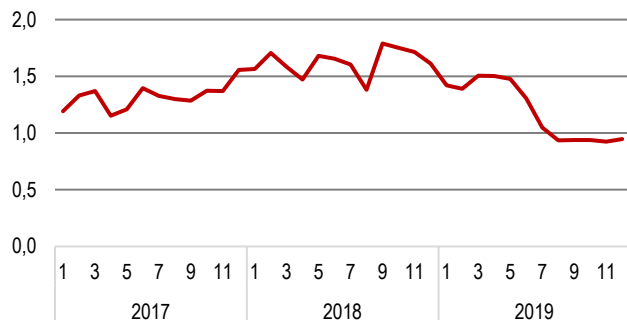
Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Nepaisant išaugusios pasiūlos, ypatingai aktyvūs pirkėjų veiksmai lėmė, jog 2019 metų pabaigoje bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų skaičius Kaune sumažėjo iki 790. Dėl aktyvių plėtotojų, kurie šiais metais pasiūlė rinkai daug naujų projektų, vos 28 proc. esamos pasiūlos yra baigtuose statyti projektuose.

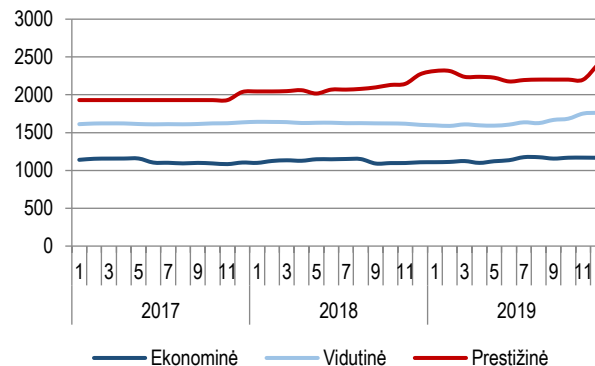
Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: INREAL

Didelė paklausa 2019 metais Kauno pirminės rinkos likvidumo rodikli pagerino nuo 1,6 metų pradžioje iki 0,9 metų pabaigoje. Tai reiškia, kad nesikeičiant esamai pasiūlai ir paklausai visus naujus butus galima parduoti per maždaug 11 mėnesių.

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



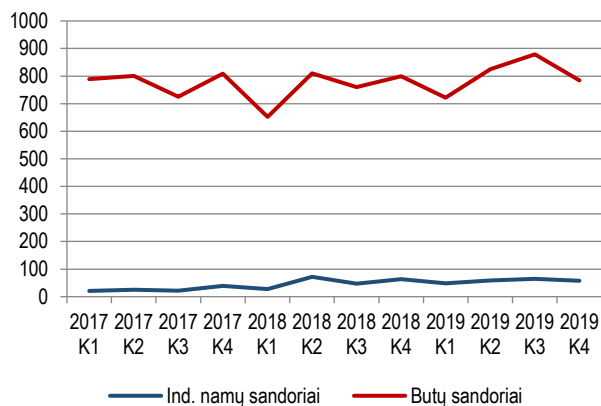
Šaltinis: INREAL

2019 metais Kaune naujos statybos butų pasiūlos nuosaiikus kainų augimas buvo fiksuojamas visuose segmentuose. Nuo metų pradžios ekonominės klasės butų pasiūlos kaina augo apie 5,3 proc. ir siekia apie 1167 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų pasiūlos kaina ūgtelėjo 10 proc. ir šiuo metu yra apie 1763 EUR/kv. m. Prestižinės klasės butų pasiūlos kainos nuo metų pradžios augo 5,7 proc. ir šiuo metu siekia apie 2401 EUR/kv. m.

KLAIPĖDA

Po 2018 metų, Klaipėdos butų ir individualių namų/kotedžų rinka atsigavo bei paaugo. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2019 metus Klaipėdoje registruota 3211 (6,3 proc. daugiau) butų ir 231 (9,5 proc. daugiau) individualių namų/kotedžų pirkimo-pardavimo sandoris. Uostamiestyje toliau stebimas individualių namų/kotedžų sandorių augimas. Individualūs namai klaipėdiečiams tampa patrauklia alternatyva, kadangi čia vis dar yra pakankamai sklypų statyboms.

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



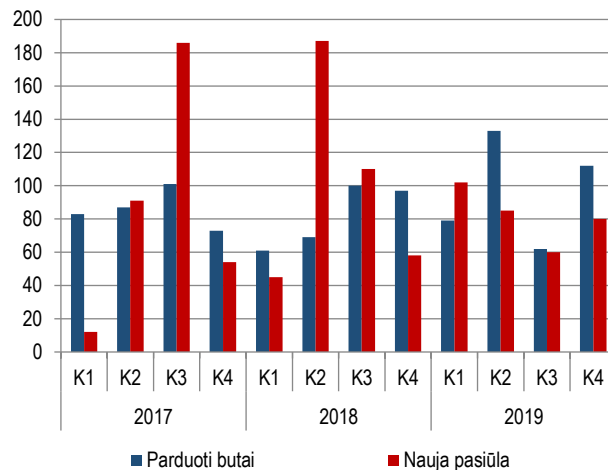
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys

2019 metais Klaipėdos pirminė rinka taip pat sumušė savo aktyvumo rekordą. Šiais metais Klaipėdoje susitarta dėl 386 naujų butų, o tai – 18 proc. daugiau nei 2018-ais. Tuo tarpu NT plėtotojai, veikiausiai, nesitikėjo taip išaugusios paklausos ir nespėjo patenkinti augančių pirkėjų poreikių, tad rinkai pasiūlė tik apie 330 (24 proc. mažiau) naujų butų.

2019 metais paklausai gerokai viršijus pasiūlą neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų skaičius uostamiestyje per metus sumažėjo iki 584 butų.

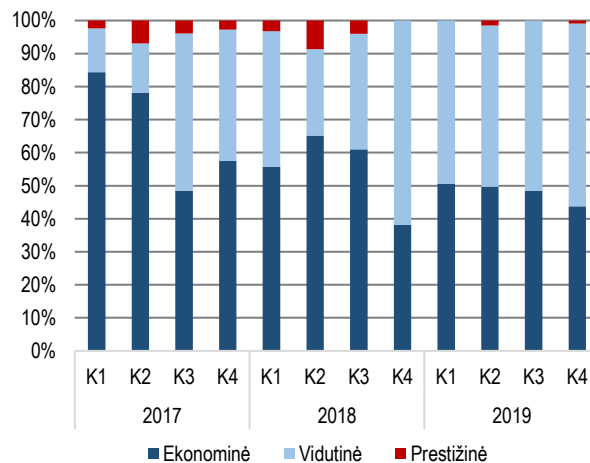
2019 metais plėtotojai Klaipėdos rinką daugiausiai papildė vidutinės klasės būstu, kas sužadino didesnę pirkėjų dėmesį šiam segmentui. Atitinkamai, šio segmento pardavimai sudarė didžiausią dalį – 51 proc. visų parduotų butų.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



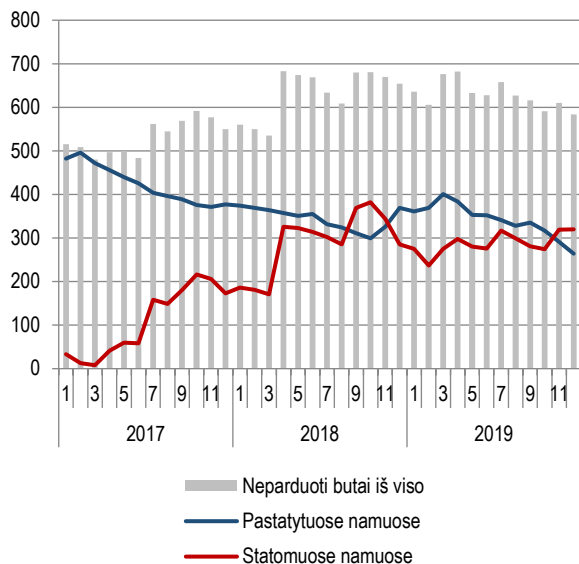
Šaltinis: INREAL

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

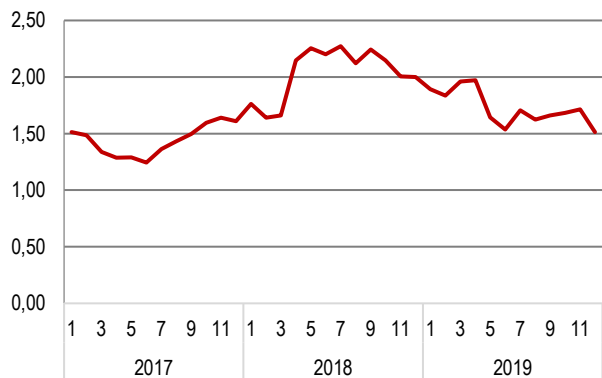
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

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

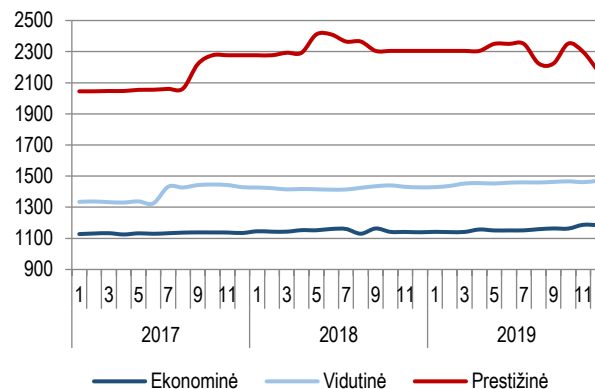
Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

2019 metų pirmą pusmetį Klaipėdoje naujos statybos butų pasiūlos kainos visuose segmentuose kito nevienodai. Ekonominiam ir vidutiniam segmentuose butų kainos augo, o prestižiniame – sumenko. Nuo metų pradžios ekonominės ir vidutinės klasės butų kaina augo, atitinkamai, 4 proc. ir 3 proc. ir vidutiniškai siekia apie 1185 EUR/kv. m bei 1470 EUR/kv. m. Tuo tarpu prestižinės klasės butų kaina nuo metų pradžios sumenko 5,5 proc. ir vidutiniškai siekia apie 2177 EUR/kv. m. Klaipėdos prestižinį segmentą sudaro vos keli projektai, o pasiūloje esančių butų skaičius yra santykinai nedidelis, todėl bet kokie pokyčiai turi reikšmingos įtakos kainų svyravimui.

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

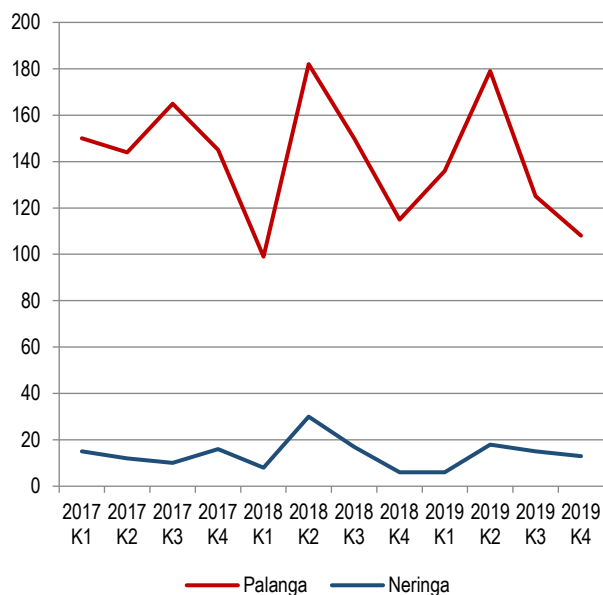


Šaltinis: INREAL

PALANGA IR NERINGA

2019 metais Palangos NT rinka augo nežymiai, lyginant su 2018 metais. VĮ Registrų centro duomenimis, per praėjusius metus Palangoje sudaryti 548 (0,4 proc. daugiau) butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Neringoje NT rinka buvo gerokai pasyvesnė nei prieš metus – sudaryti 52 (14,8 proc. mažiau) butų pirkimo-pardavimo sandoriai.

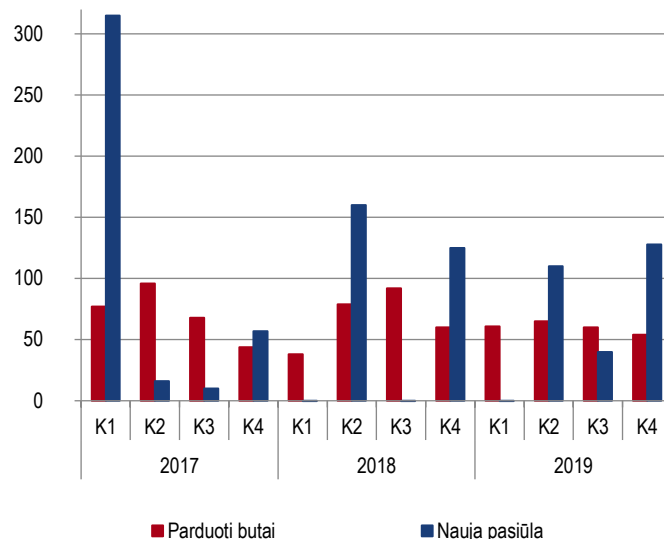
Butų sandoriai Palangoje ir Neringoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020-01 duomenys

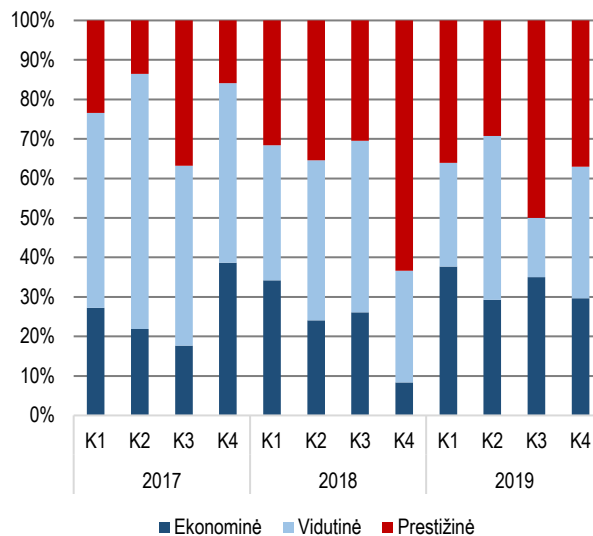
Naujų būstų rinkos suaktyvėjimas pirmą 2019 metų pusmetį Palangos išsikvėpė ir nepralenkė 2018 metų rodiklių. 2019 metais Palangoje buvo susitarta dėl 240 naujų butų, o tai – 10,8 proc. mažiau nei 2018-ais. Dėl pasyvių pirkėjų veiksmų bendras naujos statybos neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis padidėjo iki maždaug 746 butų metų pabaigoje. Statytojai taip pat buvo pasyvesni ir pasiūlė apie 278 naujų butų, o tai – 2,4 proc. mažiau nei 2018 metais.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



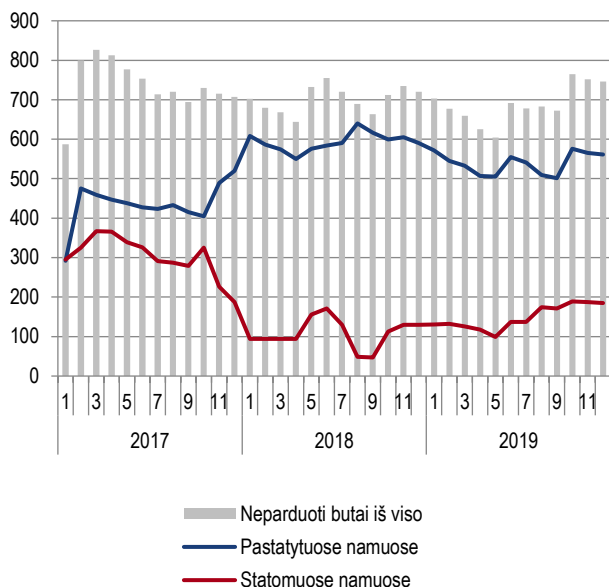
Šaltinis: INREAL

Butų pardavimai Palangoje pagal klases



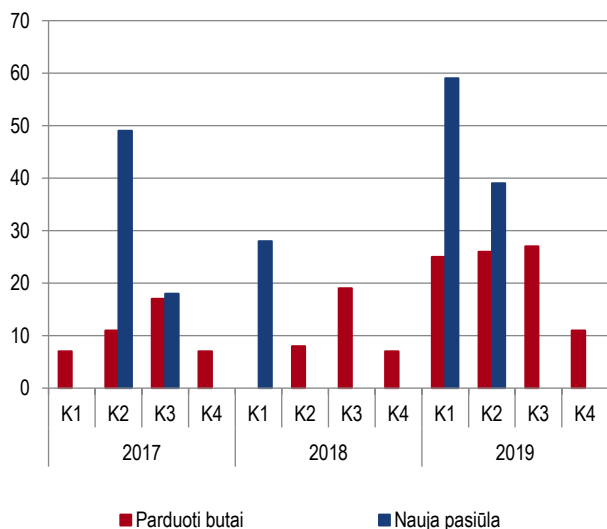
Šaltinis: INREAL

Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)

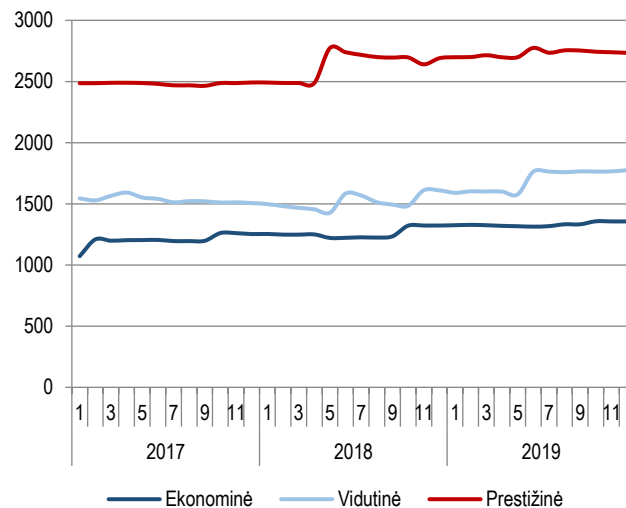


Šaltinis: INREAL

Neringos pirminėje būsto rinkoje 2019 metais tiek naujų butų pirkėjai, tiek statytojai buvo gerokai aktyvesni. Pirmieji nupirko 89 naujus butus, o tai – 2,5 karto daugiau. Tokį paklausos šuolį lėmė naujo, patrauklaus projekto atsiradimas rinkoje, kuris ir paskatino pirkėjų aktyvumą. Statytojai pasiūlė papildė 98 naujais butais, kas yra 2,8 karto daugiau nei 2018-ais. Vis dėl to ši rinka yra ypač specifinė ir nedidelė, todėl reikšmingi rezultatų svyravimai nėra netikėti bei lauktini ateityje.

Nuo metų pradžios Palangos naujos statybos butų pasiūlos vidutinės kainos išaugo. Ekonomiame segmente jos augo 2,5 proc. ir siekia 1356 EUR/kv. m, vidutiniame – 10,3 proc. ir siekia 1775 EUR/kv. m, prestižiniame – 1,6 proc. ir šiuo metu siekia 2734 EUR/kv. m.

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



Šaltinis: INREAL



Tomas Sovijus Kvainickas, *INREAL grupės NT rinkos analitikas*

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

KOMERCINIO NT APŽVALGA

2019 metai buvo ypatingai palankūs NT rinkai. Žemas alternatyvių tradicinių investicinių priemonių pelningumas turėjo reikšmingos įtakos NT patrauklumui ne tik būsto, bet ir komercinio turto sektoriuje.

Nepaisant NT rinkai palankių ekonominių aplinkybių, kiekvienas sektorius susiduria su savais iššūkiais. Jeigu turto pirkėjai džiaugiasi geresne finansine turto grąža, tai turto vystytojai skolinasi vis brangiau, kas turi reikšmingos įtakos koreguojant pradinius plėtros planus.

Esminių pokyčių verslo centrų rinkoje 2019 m. antroje pusėje neįvyko. Vis dar palanki ekonominė aplinka, augančios paslaugų sektoriaus įmonių pajamos ir aktyvi tarptautinių bei vietinių įmonių plėtra lemia, jog biurų segmentas išlieka ypač dinamiškas bei likvidus. Ryškiausiai metų įvykiais tapo Quadrum ir S7 verslo centrų kompleksų pardavimai. Šie

sandoriai iš naujo apibrėžė Lietuvos modernių verslo centrų rinkos patrauklumą. Jie leidžia prognozuoti, jog ateityje išvysime vis daugiau aukščiausios klasės projektų.

Daugiausiai iššūkių kils žemesnės klasės biurų valdytojams, ypač atsižvelgiant į sąlyginai mažėjančią nuomos kainų skirtumo įtaką renkantis patalpas veiklai.

Prekybos centrų segmente numatyta keletas naujų projektų, tačiau didžiausias plėtros laikotarpis jau yra praityje, o svarbiausiu uždaviniu tampa konkurencija su elektroninėje erdvėje veikiančiomis parduotuvėmis. Jei maistas vis dar perkamas tradiciškai parduotuvėje, tai kitos prekės – vis dažniau – neiškeliant kojos iš namų.

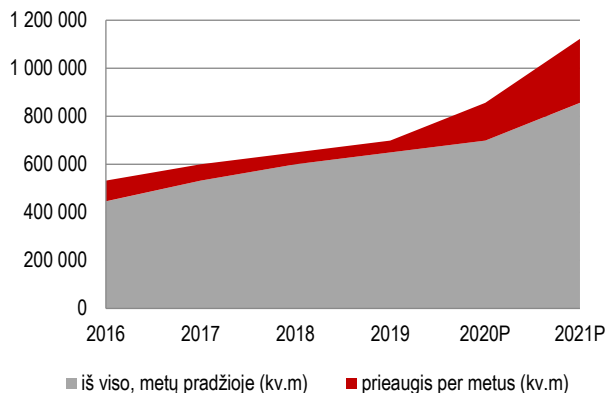
Viešbučių skaičius Lietuvoje, o ypač sostinėje, tolydžio auga, tačiau stiprėjant interneto nuomos platformoms, žemesnės klasės viešbučiai turi konkuruoti su Airbnb nuomojamais butais. Šių butų, pradžioje atrodžiusių kaip ypač gera investicija, užimtumas nebedidėja, o kai kuriais atvejais, – net mažėja.

Apibendrinant 2019 metus, galima būtų suformuluoti moto ateinantiems keleriems metams: „geri projektai turės pasisekimą, bet ne visi projektai būna geri“.

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

Per 2019 metus sostinėje baigtos 4 verslo centrų statybos. Jie rinką papildė 50 tūkst. kv. m nuomojamo ploto – pusė to, kas buvo suplanuota. Dalies projektų plėtra užtruko, todėl jie duris atvers 2020 metais. Iš viso 2020 metais, įskaitant ir kiek užsivėlinusius projektus, rinką turėtų papildinėti apie 150 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. 2021 metai žada būti dar intensyvesni, nes suplanuota plėtra viršija 250 tūkst. kv. m.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)

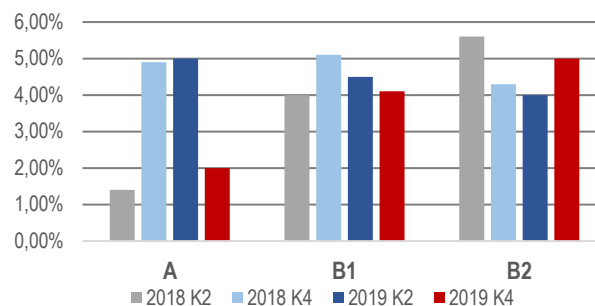


Šaltinis: INREAL

A klasės verslo centrų vakansija metų pabaigoje dar labiau sumažėjo ir tesiekia 2 proc., kas suteikia pasitikėjimo vystytojams, norintiems pasiūlyti rinkai vis įdomesnius projektus. Neišnuomota B1 verslo centrų dalis šiemet iš esmės nekito, o nuo praėjusių metų – sumažėjo neženkliai, kiek mažiau nei 1 proc., ir šiuo metu siekia 4 proc. B2 klasės verslo centrų užimtumas išlieka panašus ir per pastaruosius metus sumažėjo tik 1 proc. Nors, tikėtina, kad B2 klasės verslo centrų patrauklumas ateityje mažės, tačiau teigti, kad procesas jau prasidėjo būtų ankstoka. Tradiciškai tarp B2 klasės stiprybių yra ne tik žemesnė nuomos kaina, bet ir galimybė išsinuomoti mažesnio ploto patalpas.

Pastaraisiais metais sostinėje siūloma vis daugiau „co-working“ tipo biurų patalpos. Nors jos yra ženkliai brangesnės net už A klasės biurus, tačiau „co-working“ siūlomas lankstumas ploto atžvilgiu yra priimtinas nuomininkams, ir tai dar labiau apsunkins žemesnės klasės verslo centrų padėtį konkurencinėje kovoje.

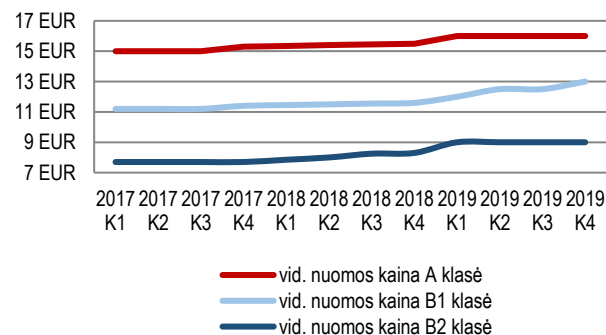
Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Nuomos kainos Vilniuje išlieka stabilios, pokytis fiksuojamas tik B1 klasės segmente, padidėjus apatinei kainų ribai. A klasės verslo centrų kainų intervalas vis dar sudaro 14–17 EUR/kv. m, B1 – 11–14 EUR/kv. m, B2 išliko nepakitęs ir siekia 7–10 EUR/kv. m. Svarbu atsižvelgti, kad naujų susitarimų kainos artėja link vidurkio, tad platesnis kainų intervalas pasiekiamas tik pavieniais atvejais.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika

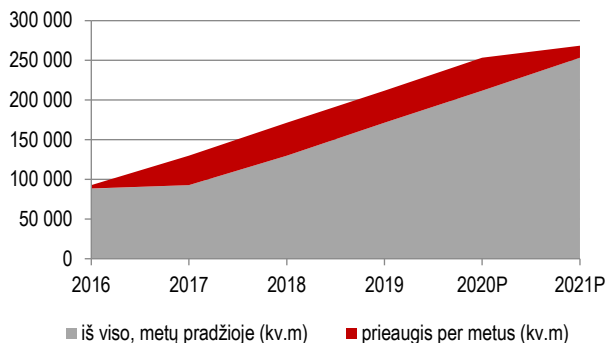


Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

2019 metais Kaune duris atvėrė 6 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė apie 40 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. Dviejų projektų atidarymas persikėlė į 2020 metus. Šiuo metu planuojama, jog 2020 metais bus atidaryti dar 6 verslo centrai, kurie rinkai taip pat pasiūlys kiek daugiau nei 40 tūkst. kv. m. 2021 m. plėtros planai kol kas nėra pilnai sudėlioti, ir laukiamas naujų projektų atidarymas apima tik 3 verslo centrus, kurie rinkai pasiūlys apie 15 tūkst. kv. m. Didžiausi plėtros planų pokyčiai įvyko Minkovskių g. teritorijoje, kur vietoje dalies biurų nuspręsta vystyti gyvenamosios paskirties pastatus.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)

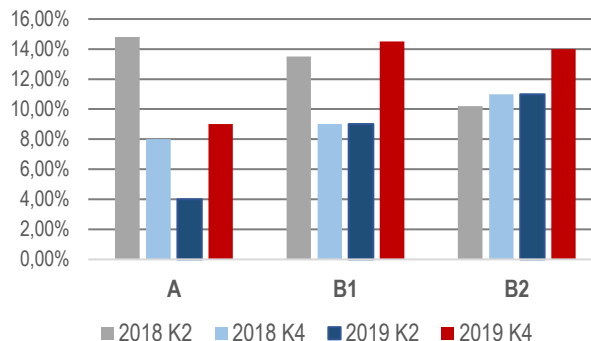


Šaltinis: INREAL

Tokiems plėtros planų pokyčiams įtakos galėjo turėti ir padidėjusi verslo centrų vakansija Kauno mieste. Ne vienerius metus egzistavęs modernių verslo centrų patalpų trūkumas bei neišnaudojamos miesto galimybės žadėjo ypač palankias veiklos sąlygas naujiems rinkos dalyviams. Tačiau panašu, kad plėtra buvo kiek per staigi, ir miestui reikia kiek daugiau laiko užimti naujai pasiūlytus plotus. Beveik neabejotina, jog Kauno biurų rinka ir toliau sėkmingai vystysis, tačiau, tikėtina, jog tempas kiek sulėtės, taip užtikrindamas tvarią šio NT segmento plėtrą.

Šiuo metu A klasės verslo centrų vakansija sudaro apie 9 proc., tai yra 1 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai bei 5 proc. daugiau nei metų viduryje. B1 klasės patalpų vakansija per 12 mėnesių išaugo nuo 9 iki 14 proc., o B2 – nuo 11 iki 14 proc.

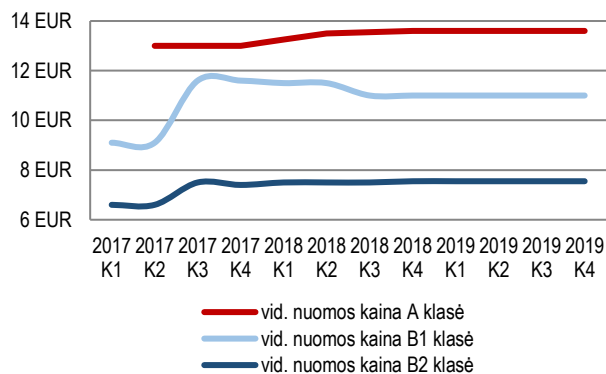
Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kiek laisvesnės patalpos didelės įtakos nuomos kainoms neturėjo, ir jos išlieka nepakitusios. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12–14 EUR/kv. m A klasės centruose, 9–12 EUR/kv. m – B1, bei 6–9 EUR/kv. m – B2 verslo centruose.

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika

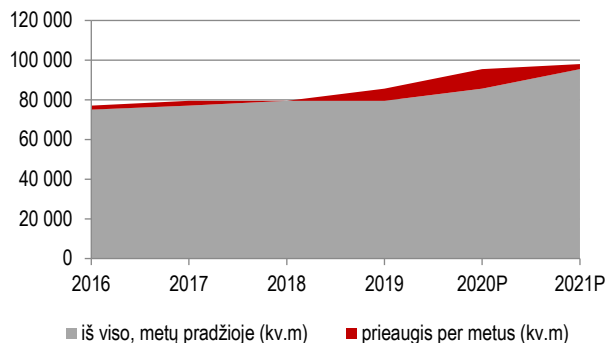


Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Klaipėdos biurų rinka vis dar atsilieka, lyginant su Kauno bei Vilniaus miestais, tačiau plėtros planai vykdomi iš esmės be vėlavimų. Kaip ir buvo tikėtasi, 2019 metais duris atvėrė vienas verslo centras, pasiūlęs rinkai 6 tūkst. kv. m nuomojamų patalpų. 2020 metų planai išlieka nepakitę – 4 verslo centrai, po 2 A ir B klasių, iš viso 10 tūkst. kv. m nuomojamo ploto. Jau paskelbti ir pirmieji 2021 metų planai, pagal kuriuos yra numatytas nedidelis 2,5 tūkst. kv. m ploto verslo centras. Vis dėl to, Klaipėdos miestas pasižymi bene labiausiai neišnaudotu verslo centrų rinkos potencialu, tad ilgesnėje perspektyvoje plėtros tempas turėtų padidėti.

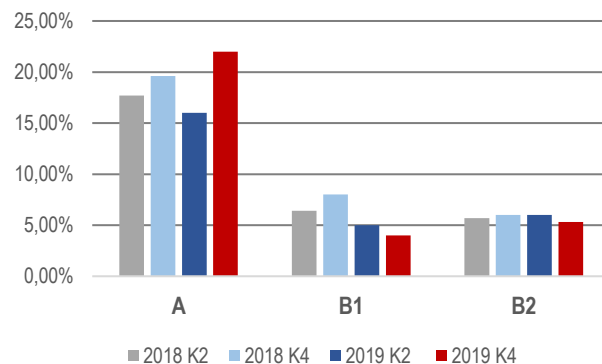
Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Santūri verslo centrų plėtra reikšmingos įtakos verslo centrų užimtumui neturėjo. A klasės verslo centrų užimtumas sumažėjo ir laisvos patalpos šiuo metu sudaro apie 22 proc., tačiau šios klasės patalpų pasiūla nėra didelė, ir keli sandoriai gali reikšmingai pakeisti situaciją. B1 klasės patalpų vakansija tolydžio mažėja nuo 2018 metų pabaigos. Šiuo metu ji siekia vos 4 proc. ir yra apie 1 proc. mažesnė nei 2018 metais. B2 patalpose reikšmingi pokyčiai nefiksuojami, laisvi plotai sudaro apie 5 proc. ir nuo praėjusių metų sumažėjo taip pat 1 proc.

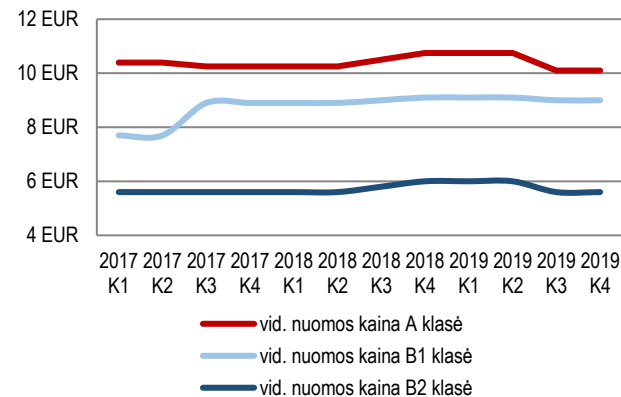
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Panašu, kad turto valdytojai imasi aktyvesnių veiksmų patalpų vakansijai sumažinti. Vidutinės nuomos kainos Klaipėdos A klasės verslo centruose per metus sumažėjo 10 proc. Šiuo metu tokias patalpas galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m. Galima teigti, kad uostamiesčio A klasės verslo centrai pradeda tiesiogiai konkuruoti su B1 klase, kur patalpų nuomos kainos siekia 7–11 EUR/kv. m. Paaštrėjusi konkurencija tarp aukštesnės klasės biurų kainas sumažino ir B2 segmente, kur šiuo metu patalpas galima išsinuomoti už 5–7 EUR/kv. m.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika

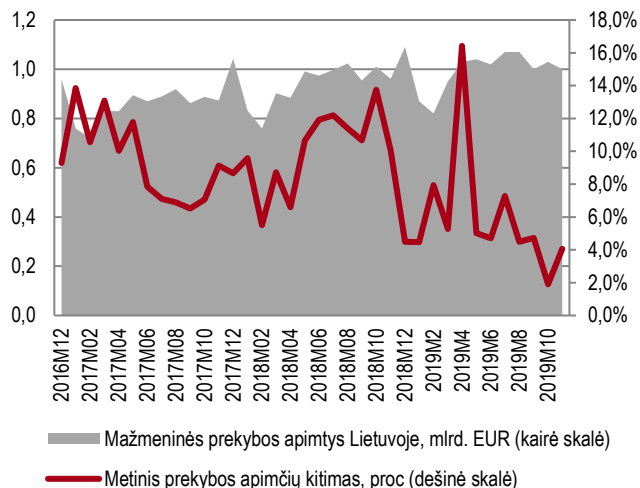


Šaltinis: INREAL

PREKYBOS CENTRAI

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje ir toliau didėja, tačiau augimo tempas pamažu slopsta, o metinis prieaugis svyruoja ties 5 proc.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mlrd. EUR)



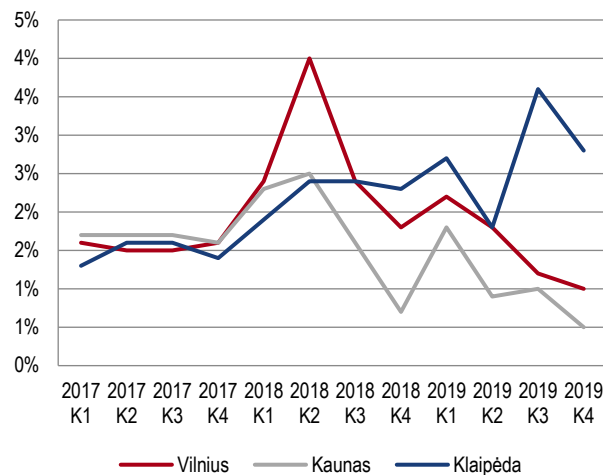
Šaltinis: Statistikos departamentas

Prekybos centrų plėtra bei naujų tinklų įėjimas į rinką 2019 metais vertintini labiau kaip nišų paieška (tiek geografiniu, tiek pirkėjų auditorijų požiūriu) nei kaip intensyvus augimas.

Didžiųjų prekybos tinklų parduotuvių plėtra bei rekonstrukcija esminių staigmenų nepateikė. Svarbiausių pokyčių laukiama ateityje. Per ateinančius kelerius metus planuojama atidaryti ne tik prekybos centrus „Vakarinis“ (Pavilnionių g., Vilnius), „Vilnius Outlet“ (V. Pociūno g., Vilnius), bet ir „Vingio Akropolį“ (Geležinio Vilko g., Vilnius). Prekybos objektų plėtra vis dar laukiama ir buvusio Audėjo baldų fabriko teritorijoje.

Sąlyginį rinkos stabilumą patvirtina ir beveik nekintantis prekybos patalpų užimtumas. Trijuose didžiuosiuose šalies miestuose laisvos patalpos sudaro 1–3 proc.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika (proc.)



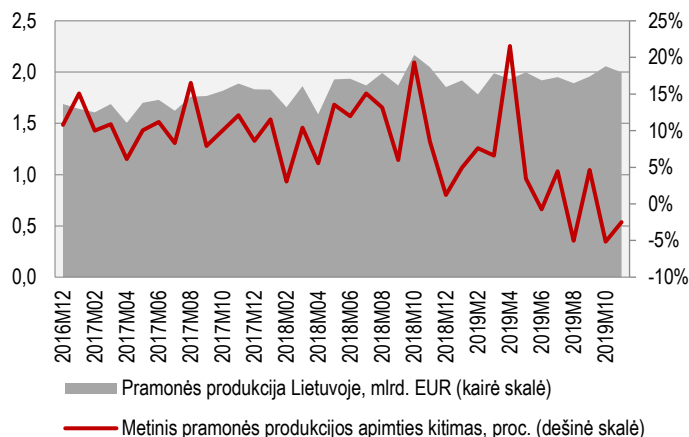
Šaltinis: INREAL

Akivaizdu, kad inovatyvių sprendimų paieška turi tapti vienu svarbiausių prekybos paskirties objektų valdytojų uždaviniu. Elektroninės prekybos apimtys Lietuvoje, kaip ir visame pasaulyje, auga, o toks apsipirkimo būdas ypač populiarus jaunesnio amžiaus žmonių grupėse. Mintis apie tai, kad dalis prekių internetinėje prekyboje neris sau vietos turi vis mažiau pagrindo, prekių pasirinkimo įvairovė didėja ne tik užsienio, bet ir vietinėse prekybos platformose. „Kesko Senukai“ įsigijo 1A prekybos platformą dar 2018 metais, o ir maisto prekių pristatymas iš prekybos centrų yra paprastas ir juo naudojasi vis daugiau pirkėjų.

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

2019 metų pirmoje pusėje augęs, vienas pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių, metų pabaigoje patyrė nedidelį nuopuolį. Kita vertus, sandėliavimo patalpų poreikis išlieka aukštas, kadangi, nepaisant naujai atidaromų objektų, šalyje išlieka žemas logistikos centrų vakansijos lygis bei stabilios patalpų nuomos kainos.

Pramonės produkcija Lietuvoje (mlrd. EUR)

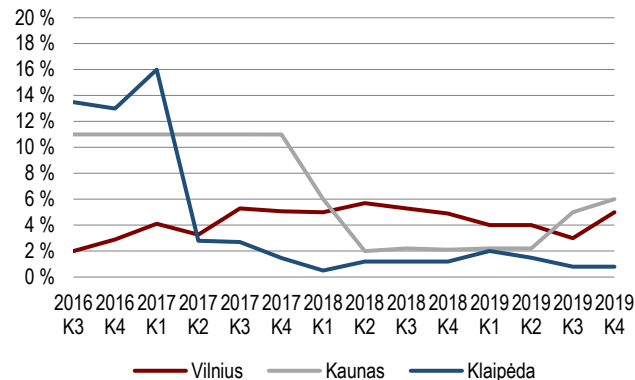


Šaltinis: Statistikos departamentas

Vilniuje 2019 metais atidarytuose logistikos centruose pasiūlyta per 70 tūkst. kv. m patalpų, o iki 2020 metų pabaigos planuojama, kad vystytojai pasiūlys dar apie 25 tūkst. kv. m. 2019 metais Kaune sandėliavimo rinkoje atsirado apie 60 tūkst. kv. m patalpų, o 2020 metais duris turėtų atverti 25 tūkst. kv. m ploto logistikos centrai. 2019 metais Klaipėdoje atidaryta apie 35 tūkst. kv. m sandėliavimo patalpų, o 2020 metais numatyta atidaryti dar apie 40 tūkst. kv. m.

Laisvų patalpų plotas moderniuose logistikos centruose Kaune bei Vilniuje antroje metų pusėje kiek išaugo ir šiuo metu sudaro apie 5 proc. Tuo tarpu Klaipėdoje laisvų patalpų plotas tesiekia 1 proc.

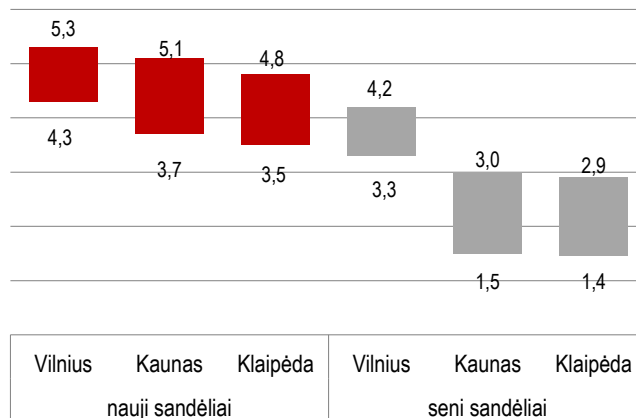
Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų kainos išlieka iš esmės nepakitusios. Vilniuje jos siekia 4,3 – 5,3 EUR/kv. m naujuose sandėliuose bei 3,3 – 4,2 EUR/kv. m senos statybos pastatuose. Kainos Kaune bei Klaipėdoje yra panašios. Patalpas naujuose sandėliuose Kaune galima išsinuomoti už 3,7 – 5,1 EUR/kv. m, Klaipėdoje – 3,5 – 4,8 EUR/kv. m. Senesni sandėliai kainuoja atitinkamai 1,5 – 3,0 ir 1,4 – 2,9 EUR/kv. m.

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

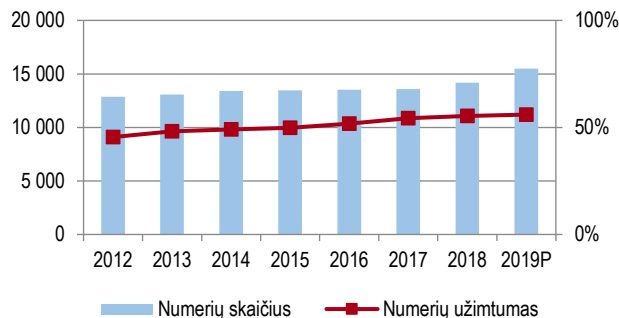


Šaltinis: INREAL

TURIZMAS IR VIEŠBUČIAI

Lietuvos oro uostai (Vilniaus, Kauno ir Palangos) 2019 metais aptarnavo rekordiškai daug keleivių – daugiau nei 6,5 mln. Oro uostų paslaugomis pasinaudojusių keleivių srautas išaugo 3 proc. lyginant su 2018 metais.

Viešbučių numerių skaičius bei užimtumas Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

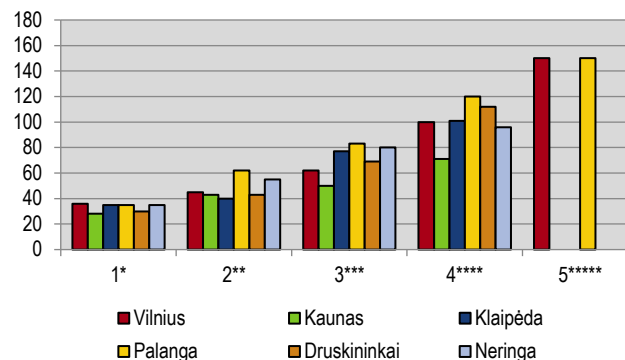
2019 metais Lietuvoje ir toliau vyko aktyvi viešbučių plėtra. Vilniuje atidarytas pirmasis Lietuvoje „Hilton“ ženklų viešbutis, o šiuo metu statomas ir antrasis. Kaune jau baigiamos „Marriott“ tinklui priklausiančio „Moxy“ viešbučio statybos. Tikėtina šis viešbutis duris atvers jau 2020 metų viduryje. Taip pat planuojama 213 kambarių viešbučio plėtra buvusioje „Britanikos“ teritorijoje. Palangoje 2019 metų pabaigoje atsidarė 29 kambarių 5 žvaigždžių „Amsterdam Plaza“ viešbutis. Ateityje laukiamas ir „Marriott“ tinklo 4 žvaigždžių, 173 kambarių viešbutis, kuris taip pat prisidės prie kurorto įvaizdžio gerinimo.

Pastebima aktyvesnė viešbučių plėtra regionuose. Suplanuotas 19 kambarių viešbutis Zarasuose, 24 kambarių, 4 žvaigždžių viešbutis statomas Plungėje, 51 kambario – Utenoje, o 2019-ųjų vasarą duris atvėrė modernus apartamentų viešbutis Šilalėje. Tikėtina, kad tai paskatins ne tik lietuvių, bet ir užsienio turistų lankymąsi mūsų šalies regionuose.

Viešbutis	Klasė	Kambariai
Hilton Garden Inn	4****	164
Apartamentų viešbutis Somnia	-	25
Grotthuss Boutique Hotel	5*****	42
DoubleTree by Hilton	4****	175
Neringa	4****	117
Radisson Red	4****	210
Park Inn by Radisson Vilnius Airport Hotel& Business Centre	3***	120
Aludarių	4****	250
Moxy	4****	175
Amsterdam Plaza	5*****	29
Marriott	4****	173
Taurus (rekonstrukcija)	3***	36
Amberton Green SPA Druskininkai	5*****	79
Nidos banga	3***	100
Iš viso:		1695

Šaltinis: INREAL

Vidutinė standartinio dviviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose 2019 metų sezono metu (EUR)



Šaltinis: INREAL

2020 metų vasaros sezonu pigiausia nakvynė dviem asmenims standartiniame dviviečiame kambarielyje siūloma Kaune. Priklausomai nuo viešbučio klasės kainos mieste siekia 28 – 71 EUR už parą. Tuo tarpu Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje nakvynės kainuoja brangiau – nuo 35 iki 150 EUR už parą. Lyginant su 2019 metais, 2020 metų kainos yra nežymiai aukštesnės dėl naujų rinką papildžiusių aukštos klasės viešbučių, veiklos sąnaudų bei didėjančios konkurencijos su trumpalaikės nuomos platformomis.



Artūras Kojala, COBALT partneris Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje

Artūras turi sukaupęs daugiau kaip 15 metų patirtį dirbdamas su nekilnojamojo turto teisės, logistikos, įmonės plėtros, atliekų tvarkymo klausimais. Advokatas prieš tai dirbo advokatų kontorose ir įmonėse, kur kaupė profesinę patirtį konsultuodamas didžiausias vietines ir tarptautines kompanijas. Artūras konsultuoja vietas ir užsienio klientus minėtais klausimais, įskaitant nekilnojamo turto plėtros, įsigijimų ir perleidimų, nuomos, rangos, projektavimo ir kitus atvejus.

Liucija Bitinaitė, COBALT asocijuota teisininkė, Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės narė

Liucija specializuojasi nekilnojamojo turto, statybos teisės, infrastruktūros bei viešojo ir privataus sektorių partnerystės srityse. Ji konsultuoja klientus nekilnojamojo turto vystymo, pardavimo ir įsigijimo, nuomos bei kitais susijusiais klausimais.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

Statistika rodo, kad praėjusieji metai nekilnojamojo turto rinkoje buvo itin aktyvūs nekilnojamojo turto sandorių kiekiu, kuris, kaip teigiama, buvo rekordinis. Tuo tarpu teisės aktu

leidyba nekilnojamojo turto srityje buvo kiek ramesnė, nors ir ten būta pokyčių, o kai kurie jų gana reikšmingi tiek nekilnojamojo turto vystytojams, tiek ir kitiems nekilnojamojo turto savininkams. Vienas esminių pokyčių, kurį verta būtų išskirti, yra ne kartą aptarinėtas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, reglamentuojantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, taikymo ir kitas sąlygas.

Priimtas 2019 m. birželio mėnesį, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas įsigaliojo su naujųjų - 2020 m. pradžia. Taigi, visiems buvo pakankamai laiko susipažinti su šio naujojo įstatymo nuostatomis bei pasiruošti jų tinkamam įgyvendinimui, patikrinti, ar atitinkamame žemės sklype/teritorijoje vykdomai veiklai vis dar bus nustatyta konkreti apsaugos zona, kokie yra galimi kiti apribojimai. Taip pat būtina nepamiršti, kad bus reikalinga atlikti atitinkamų duomenų pakeitimus dokumentuose bei viešajame registre. Nepaisant minėtų aplinkybių, kyla nemažai klausimų, kaip praktikoje pavyks įgyvendinti naujuoju įstatymu nustatytus kai kuriuos reikalavimus ar suteikiamas teises bei užtikrinti, kad būtų jų tinkamai laikomasi. Ateinantys metai parodys, kaip sekasi įgyvendinti šį įstatymą, kokios kyla problemos ir ar neteks galimų

įstatymo spragų lopyti naujais jo pakeitimais, kurių tik spėjus įsigalioji įstatymui jau parengtas ne vienas.

Vienas iš kertinių klausimų tiek Nekilnojamojo turto vystytojams, tiek ir bet kuriems kitiems nekilnojamojo turto valdytojams išlieka valstybinės žemės nuomos klausimas. Tenka konstatuoti, kad esminio pokyčio šioje svarbioje verslui srityje, kuris leistų matyti ir suprasti valstybės poziciją šiuo klausimu, vis dar nėra. Taip pat nematyti jokių užuomazgų, kurios leistų manyti, kad tokie pokyčiai būtų inicijuoti artimiausiu metu.

Fiziniais asmenims nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimas nekilnojamojo turto mokesčiu, siekiant perpus sumažinti neapmokestinamąją vertę, yra kitas aktualus ir vertas paminėjimo klausimas. Tačiau kol kas diskutacija šiuo klausimu toliau vyksta, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimai šiuo klausimu nepriimti ir, manytina, išliks aktualia tema 2020 m.

Atėję 2020 metai yra rinkimų metai. Tradiciškai tokiu metu stebimas teisės aktų pakeitimų iniciatyvų pagausėjimas. Jau šiuo metu vyksta intensyvios diskusijos kai kuriais nekilnojamojo turto vystytojams svarbiais klausimais, įskaitant ir klausimus susijusius su vystytojų ir suinteresuotos visuomenės santykiais (pavyzdžiui, šiuo metu svarstomi Statybos įstatymo pakeitimai, kuriais siekiama nustatyti priemones, leidžiančias paskatinti visuomenę dar aktyviau dalyvauti statybos procese, sugriežtinti projektuotojų ir kitų statybos dalyvių atsakomybę). Mūsų požiūriu šiuo klausimu svarbu išlaikyti protingą balansą nepataikaujant nė vienai pusei ir neleidžiant nė vienai iš jų piktnaudžiauti turimomis teisėmis. Todėl, bet kokie pakeitimai šioje srityje turėtų būti priimami ne skubotai, o įdėjus pastangų teisėkūros procese bei įvertinant siūlomos teisės normos poveikį verslui.

Apžvelgiant **2019 m.**, paminėtini šie praėjusiais metais įsigalioję teisės aktai bei jų pakeitimai:

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo pakeitimais, įsigaliojusiais 2019 m. liepos 1 d., buvo patikslintos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros. Vienas iš reikšmingesnių pokyčių – projektą įgyvendinančiai institucijai suteikiama teisė daliai funkcijų atlikti (įgyvendinti) įgalioti biudžetines įstaigas bei valstybės įmones, kurių savininko teises ir pareigas ji įgyvendina, ir valstybės valdomas (kontroliuojamas) akcines bendroves ar uždarąsias akcines bendroves. Taip pat pratęsimas išsikėlimo iš visuomenės poreikiams paimamo turto terminas, kuris yra ne trumpesnis negu 3 mėn. ir kuris pradedamas skaičiuoti nuo kompensacijos sumos pervedimo į žemės savininko ir (ar) kito naudotojo nurodytą sąskaitą dienos;

STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ nuostatų pakeitimais, įsigaliojusiais **2019 m. sausio 17 d.**, įtvirtinta, kad norint rekonstruoti nesudėtingąjį statinį į neypatingąjį ar ypatingąjį statinį ir siekiant atlikti nesudėtingo pastato kapitalinio remonto ar nesudėtingojo pastato paprastojo remonto darbus, kai pastato kategorija keičiama į neypatingąjį ar ypatingąjį pastatą, privaloma gauti statybą leidžiantį dokumentą. Pakeitimais taip pat nustatyta, kad neypatingųjų inžinerinių statinių (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechninių statinių, kitų inžinerinių statinių) statyba užbaigiama surašant, patvirtinant ir įregistruojant deklaraciją apie statybos užbaigimą;

STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ nuostatų pakeitimais, įsigaliojusiais **2019 m. vasario 1 d.**, patikslinti energinio naudingumo reikalavimai naujai statomiems pastatams.

Primintina, kad statomų pastatų, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį pateiktas po 2018 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne mažesnė kaip A+, o nuo 2021 m. sausio 1 d. turės būti projektuojami bei statomi A++ klasės, t. y. energijos beveik nevartojantys, pastatai;

Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo pakeitimais, įsigaliojusiais **2019 m. gegužės 1 d.**, įtvirtinta, kad visais finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atvejais netesybos negali būti skaičiuojamos už ilgesnį kaip 180 d. laikotarpį. Jokios kitos netesybos ir mokėjimai už finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymą kredito gavėjui negali būti taikomi;

Civilinio kodekso pakeitimais, įsigalioję **2019 m. liepos 1 d.**, numato, kad įsiteisėjusio teismo sprendimo vykdymo procese (reglamentuojamo Civilinio proceso kodekso VI dalyje) išvaržomą turtą bus galima įkeisti sąlygine hipoteka. Sąlyginė hipoteka įsigalios nuo to momento, kai įgijėjas tampa išvaržomo turto savininku;

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimais, įsigaliojusiais **2019 m. spalio 1 d.**, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui suteikti platesni įgaliojimai, susiję su valstybės turto valdymu, kurie apima teisę persikirstyti naudojamą administracinį turtą, kad jis būtų maksimaliai išnaudotas, inicijuoti bei įgyvendinti valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projektus, parduoti nenaudojamą turtą ir pan. Taip pat patikslintas valstybės ir savivaldybių turto nuomos institutas. Pakeitimais siekiama efektyvinti valstybės turto valdymą.

Kartu su naujų – **2020 m.**, pradžia (nuo sausio 1 d.) įsigaliojo šie teisės aktai bei jų pakeitimai:

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas įsigaliojo **2020 m. sausio 1 d.**, išskyrus kai kurias įstatymo dalis, kurios įsigalios vėlesniais metais. Įstatymu siekta įtvirtinti

aiškesnį ir skaidresnį specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymą ir galiojimą, įstatyminiu lygmeniu išdėstant šių sąlygų nustatymo, keitimo bei panaikinimo sąlygas, jų teisinę galią bei patiriamų nuostolių dėl nustatytų sąlygų kompensavimo tvarką. Pačių žemės naudojimo sąlygų turinys įstatymu iš esmės nėra keičiamas, tačiau įstatyme numatytos ir kelios esminės naujovės – specialiosios žemės naudojimo sąlygos galės būti nustatytos ir nesuformuotose žemės sklypuose, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo pradžios momentas siejamas su įstatyme išskiriamomis žemės sklypų kategorijomis (naujai formuojamais žemės sklypais, Nekilnojamojo turto registre įregistruotais žemės sklypais bei teritorijomis, kuriose nesuformuoti žemės sklypai). Įstatymu patikslinama žemės sklypo savininko, valstybės ar savivaldybės patikėtinio sutikimų išdavimo terminai ir tvarka, taip pat pareiga nurodyti atitinkamus duomenis viešojo registro tvarkytojui;

Žemės įstatymo pakeitimais, įsigaliojusiais **2020 m. sausio 1 d.**, numatyta, kad visus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus organizuos atitinkamos savivaldybės administracijos direktorius, nepriklausomai nuo to, ar projektas rengiamas miestų ir miestelių teritorijoje, ar kaimo gyvenamosiose teritorijose;

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pakeitimais, įsigaliojusiais **2020 m. sausio 1 d.**, įtvirtinama ne tik privačių žemės sklypų savininkų teisė be aukciono pirkti tarp jų nuosavybės teise valdomų savininkų žemės sklypų įsiterpusius sklypus, ne didesnius nei 3 ha, bet ir tvirtinama pirmumo teisė pirkti įsiterpusį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotą jį nuomojančiam ar laikinai naudojančiam besiribojančio žemės sklypo savininkui. Atitinkamai patikslintas ir **Žemės reformos įstatymas**, kurio pakeitimais, įsigaliojusiais **2020 m. sausio 1 d.**, numatyta, kad medžių savaiminukais apaugusi ne miško žemė, sudaranti atskirus, ne didesnius kaip 3 ha sklypus, gali būti

parduodama be aukciono besiribojančių besiribojančio žemės sklypo savininkams;

Saugomų teritorijų įstatymo ir Pajūrio juostos įstatymo pakeitimais, įsigaliojusiais 2020 m. sausio 1 d., patikslintos veiklos saugomose teritorijose bei pajūrio juostoje sąlygos, taip pat įstatymų nuostatos suderinamos su naujuoju Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Išskirtina tai, kad Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimais yra nustatomi ribojimai naujai statybai saugomose teritorijose, išskyrus sodybų pastatus bei numatyta rengti pajūrio juostos žemyninės dalies tvarkymo planą. Atitinkamai, Pajūrio juostos įstatyme tikslinamos ypatingų ir neypatingų statinių statybos sąlygos;

Miškų įstatymo pakeitimai, įsigalioję 2020 m. sausio 1 d., numato, kad asmens ar susijusių asmenų galimas įgyti didžiausias bendras miškų ūkio paskirties žemės plotas - 1 500 ha. Taip pat numatyta, kad asmenys galės įsigyti miškų ūkio paskirties žemės sklypą arba daugiau negu 20 proc. juridinio asmens, nuosavybės teise turinčio daugiau negu 400 ha miškų ūkio paskirties žemės Lietuvos teritorijoje, akcijų tik gavę Nacionalinės žemės tarnybos išduotą sutikimą;

STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, įsigaliojęs 2020 m. sausio 1 d., nustato reikalavimus, kurių turi būti laikomasi vykdant statinių, kurie turi būti pritaikomi specialiesiems neįgaliųjų poreikiams, statybos, rekonstravimo, pastato atnaujinimo (modernizavimo), kapitalinio remonto darbus;

Metropoliteno įgyvendinimo įstatymas, įsigaliojęs 2020 m. sausio 1 d., įtvirtina naujos transporto rūšies – metro, sistemų įgyvendinimo pagrindus. Įstatymas numato, kad metropoliteno projektą įgyvendina ir už jį atsako savivaldybės, nusprendusios įsidiegti metro sistemą. Svarbu tai, jog žemė ir žemės gelmių ertmės metropoliteno sistemos statybai suteikiamos kaip žemės gelmės, o požeminės

metropoliteno dalies statybai netaikomas reikalavimas statytojui valdyti žemės sklypą nuosavybės teise.

NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIŲ NAUJIENOS

Nuo **2020 m. sausio 1 d.** įsigaliojo **Žemės mokesčio įstatymo ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo** pakeitimai, susiję su žemės mokesčio ir, atitinkamai, nekilnojamojo turto mokesčio, tarifų nustatymu. Pakeitimais atsakoma pareigos savivaldybių taryboms kasmet nustatyti šių mokesčių tarifus – savivaldybių tarybos turės teisę pasirinkti, ar nustatyti naują šių mokesčių tarifą (tokiu atveju tai privalės padaryti iki einamojo mokesčio laikotarpio liepos 1 d.), ar palikti galioti ir taikyti ankstesnį mokesčio laikotarpį nustatytus konkrečius žemės mokesčio tarifus. Taip pat abiejuose įstatymuose įvedama kolektyvinio investavimo subjekto sąvoka, atitinkamai numatoma, kad kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, mokesčius moka kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė.

2020 m. sausio 1 d. įsigaliojo ir kiti **Žemės mokesčio įstatymo** pakeitimai, kuriais numatyta, kad apskaičiuojant 2020 m. ir vėlesnių mokesčių laikotarpių žemės mokesčių bus taikoma nauja išimtis – žemės mokesčiu nebus apmokestinama žemė, patenkanti į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, nustatytas tenkinant viešąjį interesą, kai dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo šiose teritorijose žemės savininkas netenka galimybės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (būdus), išskyrus atvejus, kai žemės savininkas galėtų naudoti žemės sklypą pagal naujai nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą.

Tuo pačiu metu įsigaliojo ir kiti **Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo** pakeitimai, susiję su fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto neapmokestinamuoju dydžiu, kuris sumažintas iki

150 000 EUR dydžio (anksčiau buvo 220 000 EUR), o šeimoms, auginančioms tris ir daugiau vaikų (ivaikių) ar neįgalų vaiką, minėtas neapmokestinamasis dydis sumažintas iki 200 000 EUR dydžio (anksčiau buvo 286 000 EUR). Taip pat suvienodintas minimalus nekilnojamojo turto mokesčio dydis visam apmokestinamam fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamajam turtui, padidinant jį nuo 0,3% iki 0,5%.

Nuo 2020 m. sausio 1 d. įsigaliojo **Mokesčių administravimo įstatymo** pakeitimai, kuriais pakeista mokesčio apskaičiavimo arba perskaičiavimo senatis – tiek mokesčių mokėtojas, tiek mokesčių administratorius mokesčių apskaičiuoti arba perskaičiuoti gali ne daugiau kaip už einamuosius ir 3 praėjusius kalendorinius metus. Numatytos kelios išimtys, kada mokesčių administratorius turės teisę perskaičiuoti mokesčius ir už ilgesnį nei numatytasis (5 ar 10 m.) laikotarpį.

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: *UAB „Inreal“*, *UAB „Inreal GEO“* bei *UAB „Inreal valdymas“* su jos valdomomis įmonėmis plėtoja unikalius nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą. Jose šiuo metu dirba virš 90 darbuotojų 11-oje šalies miestų. Per 25 veiklos metus įgyvendinta virš 60 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2018 ir 2019 metais konkurse „Už Darnią plėtrą“ INREAL išplėtoti projektai išrinkti geriausiais visuomeninių pastatų kategorijoje, 4-ius metus iš eilės grupei suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards). INREAL grupės įmonės priklauso UAB „Invalda privatus kapitalas“.

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



ŠIAULIŲ BANKAS

1992 m. įsteigtas Šiaulių bankas – didžiausias lietuviško kapitalo bankas, stabiliai ir nuosekliai augantis finansinis partneris, ypatingą dėmesį skiriantis verslo finansavimo ir vartojimo finansavimo sprendimams. Šiaulių bankas klientus aptarnauja virš 60 klientų aptarnavimo padalinių 37 Lietuvos miestuose. Banko akcijos įtrauktos į NASDAQ biržos Baltijos Oficialųjį prekybos sąrašą. Pagal 2018 m. „DIVE Lietuva“ slapto pirkėjo tyrimo rezultatus, Šiaulių bankas yra pirmas Lietuvoje pagal klientų aptarnavimo kokybę.

Tilžės g. 149, 76348 Šiauliai | Tel. +370 373 01337 | www.sb.lt



COBALT

„Cobalt“ jau šešis kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisinių profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „The Legal 500“, „IFLR 1000“. Londone vykusioje IFLR Europos apdovanojimų ceremonijoje COBALT buvo pripažinta 2019 metų inovatyviausia advokatų kontora Baltijos šalyse. COBALT pelnė „CEE Legal Matters“ įsteigtą „Metų sandorio“ apdovanojimą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje ir tapo Baltijos šalių metų sandorio apdovanojimo nugalėtoja. Daugiau kaip 190 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietas, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse.

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

