

in real

2016 – 2017
EKONOMIKOS
IR NT RINKOS
APŽVALGA



SANTRAUKA	2
EKONOMIKOS APŽVALGA	5
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	10
Būsto rinka Lietuvoje	10
Vilniaus rinka	10
Kauno rinka	14
Klaipėdos rinka	16
Palangos ir Neringos rinka	18
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	21
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	27
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA	29
TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA	31
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS	34
MOKESČIAI	37
NT ĮSIGIJIMAS	37
NT NUOMA	38
AUTORIAI	41
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	42

Ekonomika

Nors pasaulio finansų rinkas praėjusiais metais drebino tokie įvykiai kaip „Brexit“ ar JAV rinkimų rezultatai, Lietuvos ekonomika vystėsi gan nuosekliai, savu tempu. Lietuvos Respublikos Seimo rinkimų rezultatai taip pat suteikė tam tikros nežinomybės ekonominėje aplinkoje, tačiau rinkos dalyvių pasitikėjimo nauja Seimo koalicija kol kas nepaveikė. Teigiamai atrodė visi pagrindiniai darbo rodikliai, tad daugiausia 2016-ais metais Lietuvos ūkį į priekį vedė vartojimo įsibėgėjimas, tuo tarpu pramonės rodikliai atrodė kiek silpniau. Prasčiausiai atrodė inžinerinių statinių statyba, kur buvo jaučiamas ES lėšų stygius. Pagrindiniai pavojai ateityje kyla dėl reikšmingai neaugančių tiesioginių užsienio investicijų, žemų palūkanų normų skatinamo vartojimo bei laukiančių politinių įvykių Europos Sąjungoje.

Nekilnojamojo turto rinka

2016 metais nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių skaičius augo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per 2016 metus Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 33 158 butai – 13,3 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 9818 individualūs namai – 6,8 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 61 898 žemės sklypai – 8,6 proc. daugiau nei 2015 metais.

Tokį 2016 metų NT rinkos aktyvumą galima paaiškinti tuo, jog NT pirkėjai, priešingai nei 2015 metais, jau priprato prie naujos valiutos ir elgėsi gerokai drąsiau investuodami į įvairų NT. Be to, „pigų pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliavo į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Todėl nereikėtų pamiršti, jog pasikeitus bankų finansavimo politikai, NT paklausa sumenkėtų ir tai nulėmtų kainų korekciją.

Butų rinkos aktyvumas sostinėje buvo ypatingai didelis – 2016 metais pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas butų skaičius – 11 023 – tapo rekordiniu per visą nepriklausomos Lietuvos NT rinkos istoriją, tad tai yra rimtas signalas apie galimai besiformuojantį rinkos burbulą. Formuotis jam yra visos sąlygos – palankus bankų finansavimas, pozityvūs gyventojų lūkesčiai, alternatyvių investavimo krypčių stoka. Sostinėje šiuo metu yra didžiausia tikimybė sulaukti būsto kainų augimo, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos faktoriaus yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai ir pan.

Vilniaus būsto rinką nuo kainų perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vystytojai 2016 metais Vilniuje buvo labai aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 4090 butų, o tai yra apie 12,1 proc. daugiau nei 2015 metais. Vystytojų pardavimai taip pat augo 12,4 proc., lyginant su 2015 metais – buvo parduota apie 4140 naujų butų. Pirminėje rinkoje parduotų butų skaičius buvo didžiausias per paskutinius 9 metus ir vos 5 proc. mažesnis nei piko metu, 2007-aisiais.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinės pirminėje rinkoje sumenko iki maždaug 4120. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1, t.y. vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio

~4100

naujų butų pasiūlyta 2016 m.

~4100

naujų butų parduota 2016 m.

~4100

naujų butų likutis 2017 m. pr.

11 023

*butų sandorių rekordas
Vilniuje*

5,6% ↑

butų kainos pirminėje rinkoje

projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai skatins nuosaikiai augti pardavimo kainas. Per 2016 metus naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje – 8,9 proc. (iki 1420 EUR/kv.m), vidutinėje – 2,3 proc. (iki 1735 EUR/kv.m), o prestižinėje – net 11,3 proc. (iki 2825 EUR/kv.m).

Kituose miestuose 2016 metais būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje mažiausiai dešimtadaliu daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo dar aktyvesni – rinkai pasiūlė keliais karta daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis labiau pradeda veikti „pigų pinigų“ efektas.

2016 metais verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Per 2016 metus buvo atidaryti 5 nauji verslo centrai, rinką papildė 86 200 kv.m nuomojamo ploto. Per 2016 metus bendras vakansijų rodiklis Vilniuje padidėjo nuo 3,4 proc. iki 4,8 proc., laisvų plotų didėjo visuose segmentuose. Taip pat vyko dar bent dešimties verslo centrų statybos. Nauji verslo centrai per 2017 metus rinką papildys dar apie 78 400 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 25-40 proc. atidarymo dieną greičiausiai bus dar neišnuomota, todėl vakansijų lygis 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 8-12 proc. ar net daugiau. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausiu metu nereikėtų tikėtis.

Kaune per 2016 metus buvo atidaryti du nauji verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė 4100 kv.m. Laikinojoje sostinėje laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje, lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2015 metais, sumažėjo beveik 1 proc. ir siekė 3,7 proc. Per 2017-2018 metus Kaune bus pasiūlyta 69 080 kv.m nuomojamo ploto, todėl tikėtina, jog vakansija 2017 metų pabaigoje gali išaugti iki 5-10 proc.

2016 metus Klaipėdoje buvo atidarytas 2000 kv.m ploto verslo centras. Bendras vakansijų lygis uostamiestyje 2016 metų pabaigoje siekė 11,9 proc. ir per metus sumažėjo – 0,3 proc. Per 2017 metus Klaipėdoje planuojamas vieno naujo verslo centro atidarymas, rinką papildysiantis apie 2000 kv. m nuomojamo ploto.

2016 metais šalyje buvo atidaryti trys nauji ar išplėsti prekybos centrai – du Vilniuje ir vienas Kaune. Nors prekybos centrų vakansijos yra minimalios, o ekonominės sąlygos prekybos centrų plėtrai jau kuris laikas išlieka palankios, plėtotojai į šį segmentą investuoja atsargiai. Visų pirma, tai gana rizikingas segmentas, kadangi Lietuvos mažmeninės prekybos rinka yra santykinai nedidelė, prekiaujama ne pirmo būtinumo prekėmis, be to, vis daugiau iššūkių įprastinei prekybai kelia augantis internetinių parduotuvių populiarumas, tad ilgalaikėje perspektyvoje prekybos centrų ploto poreikis gali net mažėti.

Apie planus netolimoje ateityje vystyti prekybos centrus yra paskelbę VPH, planuojantys prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojantys prekybos centro plėtrą Vilniuje vietoje Audėjo. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente 2016 metais buvo užbaigtos dviejų logistikos centrų statybos: Vilniuje (Woodline 6800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m). 2017 metais Vilniuje planuojama baigti bent 3 nuomai skirtų logistikos centrų statybas, kurie rinką papildys apie 30 000 kv. m. Kaune ir Klaipėdoje apie nuomai skirtų logistikos centrų statybas 2017 metais informacijos nėra.

Sandėliavimo patalpų nuomos segmente 2016 metais didžiuosiuose šalies miestuose buvo stebimas nežymus vakansijų mažėjimas, tačiau tik vieninteliame Vilniuje neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu, Kaune ir Klaipėdoje dėl

+86 200 m²

Vilniaus naujuose verslo centruose (VC) 2016 m.

+78 400 m²

Vilniaus naujuose VC 2017 m.

+69 080 m²

Kauno naujuose VC 2017 m.

8-12% ↑

vakansijos Vilniaus VC rinkoje 2017 m.

5-10% ↑

vakansijos Kauno VC rinkoje 2017 m.

~12% ↑

vakansijos Klaipėdos VC rinkoje 2017 m.

atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros, vakansijų rodiklis siekė 11-13 proc. o tai yra rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka šiuose miestuose darosi perteklinė, ypač kai panašus vakansijų rodiklis laikosi jau kuris laikas.

2016 metais tarptautinių šalies oro uostų bei viešbučių veiklos rodikliai išliko augantys. 2017 metais rekordiskai aktyvi viešbučių sektoriaus plėtra ir oro uostų platesnis skrydžių spektras ir toliau didins turistų srautus. 2016 metais Lietuvoje buvo naujai pastatyti arba rekonstruoti 3 viešbučiai ir jie rinkai iš viso pasiūlė 369 numerius. 2017-2018 metais viešbučių plėtra Lietuvoje bus kaip niekada aktyvi. Į Lietuvos rinką įžengs tokie prestižiniai ir gerai žinomi tarptautiniai viešbučių prekių ženklai kaip „Hilton“, „Marriot“, „Design hotels“ ir kt., kurie turėtų labai stipriai pagerinti Lietuvos įvaizdį tarptautinėse rinkose. Šiuo metu yra naujai statomi ar atnaujinami bent 8 nauji viešbučiai, kurie siūlomų numerių skaičių papildys 905 kambariais. Artimiausiu metu yra suplanuotos dar bent 7 viešbučių su 900 numerių statybos. Jeigu visi planai bus įgyvendinti, per artimiausius du metus Lietuvos rinką papildys apie 1800 naujų viešbučių numerių, kurių dauguma įsikurs Vilniuje ir iš kurių apie tris ketvirtadalius bus tarptautinių tinklų viešbučiuose. 2016 metais kainos buvo aukštesnės ir labiausiai buvo įtakotos išaugusių darbo užmokesčio bei kitų aptarnavimo sąnaudų, tačiau viešbučius plėstis labiausiai skatina augantis kambarių užimtumas, kuris 2016 metais Lietuvoje siekė 63 proc. ribą.

Teisės naujovės 2016 m. nekilnojamo turto rinkoje

2016-ieji metai nekilnojamo turto (NT) rinkoje nepateikė nelauktų teisės naujovių ar staigmenų ir buvo gan blankūs. Vis dėlto, praėjusiais metais buvo atlikta nemažai tęstinių veiksmų, kuriais siekta sustiprinti teritorijų planavimo ir statybos teisėtumo kontrolę, nuosekliau sureguliuoti gan painias statybos teisės normas.

Nuo 2016 m. liepos 14 d. įsigalioję Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai išplėtė Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos įgaliojimus, atliekant teritorijų planavimo teisėtumo kontrolę, o nuo 2017 m. sausio 1 d. šios teisės buvo išplėstos dar labiau, Inspekcijos privalomuosius nurodymus suliginus su vykdomaisiais dokumentais.

Nuo 2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujos Statybos įstatymo bei jį detalizuojančių statybos techninių reglamentų nuostatos, kuriomis siekiama išplėsti NT pirkėjų teises, susijusias su gyto turto kokybe (būsto pirkėjui turės būti suteikiamas draudimo bendrovių arba bankų garantas), sutrumpinti statybą leidžiančių dokumentų bei specialiųjų reikalavimų ir prisijungimo sąlygų išdavimo terminai, supaprastina dalies statinių užbaigimo tvarka. Be to, sugriežtinti atestavimo reikalavimai bei numatyta, kad nuo 2018 m. kvalifikacijos atestatai ir teisės pripažinimo dokumentai bus privalomi ne tik ypatingųjų, bet ir neypatingųjų statinių vadovams. Taip pat nuo 2018 m. statomų statinių energinio naudingumo klasė turės būti ne žemesnė kaip A+.

Galiausiai, tik nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigalios visiškai naujas su nekilnojamojo turto susijusio kredito įstatymas bei atitinkami Vartojimo kredito įstatymo pakeitimai, kuriais į Lietuvos nacionalinę teisę yra perkeliama ES „Būsto direktyvos“ nuostatos, nors šios nuostatos turėjo būti perkeltos dar iki praėjusių metų kovo mėnesio.

Su statinių statyba susiję pakeitimai buvo paliesti ir įtvirtinant naujai išdėstytą Saugomų teritorijų įstatymo redakciją. 2016 m. priimta ir 2017 m. gegužės 1 d. įsigaliosianti Saugomų teritorijų įstatymo redakcija naujai išdėsto statybos darbų, vykdomų saugomose teritorijose, sąlygas, aiškiai apibrėžia leidžiamą bei draudžiamą veiklą paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir pakrantės apsaugos juostose bei įtvirtina kitus pakeitimus. Šiuo įstatymu taip pat siekiama išspręsti ypač aktualų ir vis dar išlikusį, ir taip pat visiškai naujų sodybų statybos saugomose teritorijose klausimą.

Kitos sritys, pvz. teritorijų planavimas ar žemėtvarka, nesulaukė tokio didelio dėmesio ir 2016 m. atlikti (ar įsigalioję) pakeitimai yra daugiau redakcinio, suderinimo su kitais teisės aktais, pobūdžio.

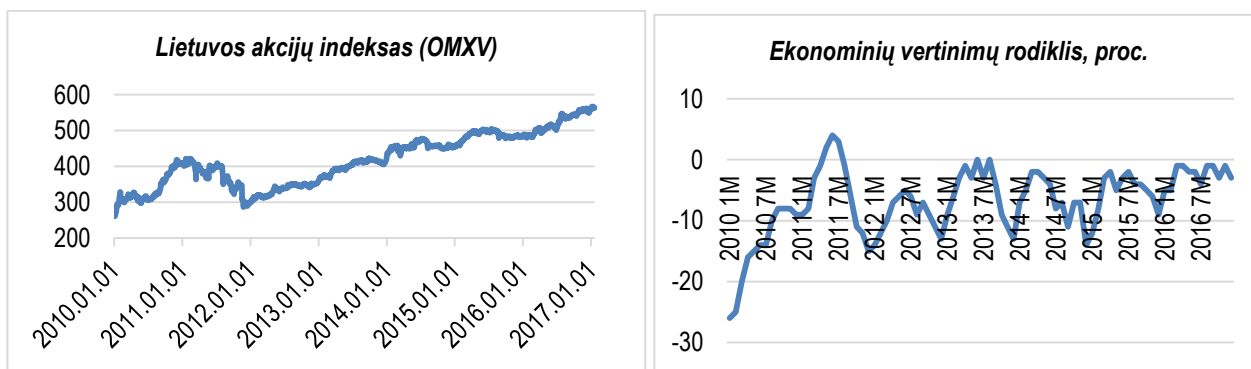
Mokesčių atžvilgiu, galima pažymėti, kad 2016 m. buvo įtvirtinta pelno mokesčio lengvata laisvosiose ekonominėse zonose veikiančioms įmonėms. Ja pasinaudojusios įmonės yra 6 metus atleidžiamos nuo pelno mokesčio mokėjimo. Taip pat 2017 m. yra pirmieji metai, kai nebėra taikoma žemės mokesčio lengvata, taikyta nuo 2013 m., kai dėl atlikto masinio žemės vertinimo ženkliai pakilo žemės mokesčiai.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuva – nedidelė ekonominė erdvė, kuri neišvengiamai priklauso nuo aplinkinių bei didžiųjų pasaulio rinkų ir politinių įvykių. Pastarieji paskutiniu metu ne sykį sudrebino pasaulio finansų rinkas: „Brexit“, JAV rinkimų rezultatai. Ne mažiau reikšmingi gali būti ir artimiausioje perspektyvoje vyksiantys įvykiai: šių metų rinkimai Vokietijoje bei Prancūzijoje gali išryškinti tolimesnę ES raidos kryptį, kuri formuos ir Lietuvos politinę bei ekonominę raidą.

Kalbant apie politikos įtaką, nereikėtų pamiršti ir vietinių įvykių. Lenkijos pavyzdys parodė, kad net ir radikali vietos politika negali lengvai sugniuždyti šalies ūkio, tačiau finansų rinkose tokie veiksniai pastebimi. Lietuvos Respublikos Seimo rinkimų rezultatai taip pat suteikė tam tikros nežinomybės ekonominėje aplinkoje. Vis dėlto kol kas finansų rinkų ir pasitikėjimo rodiklių nauja Seimo koalicija nepaveikė.

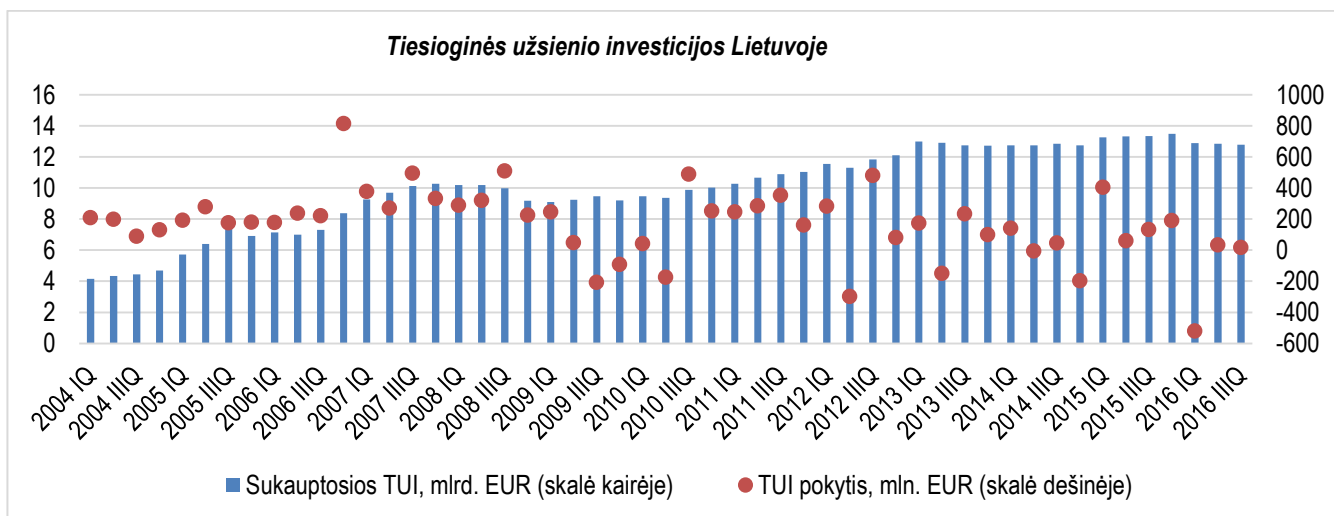
Ekonominės nuotaikas ir finansų rinkų būklę neblogai atspindi šie grafikai:



Šaltiniai: NASDAQ, Statistikos departamentas

Rinkos dalyvių sentimentų (ekonominių vertinimų) rodiklis vis dar laikėsi žemiau nulio, tačiau 2016 metais daugmaž stabilizavosi šiame vidutiniame lygyje ir rodo ne perdėtus, bet gan stabilius ūkio dalyvių lūkesčius artimiausioje ateityje. Kiek pozityviau atrodo Vilniaus akcijų indeksas, kuris pastaruosius kelerius metus kyla labai užtikrintai kartu su daugumos įmonių finansiniais rezultatais.

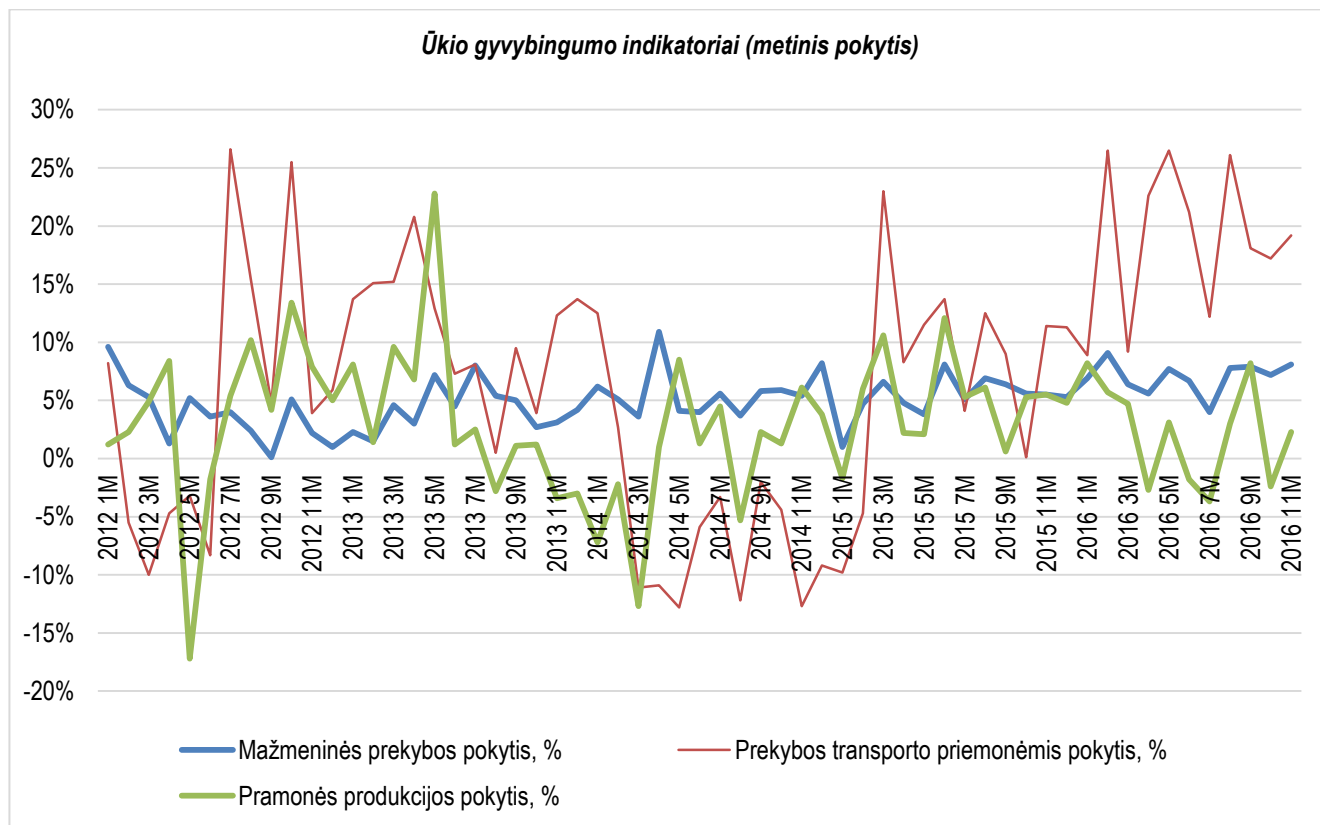
Kalbant apie užsienio rinkų dalyvių pasitikėjimą Lietuvos rinka, statistika nedžiugina. Tiesioginės užsienio investicijos jau kelerius metus pastebimai neaugo ir buvo panašaus lygio, o 2016 metais netgi reikšmingai sumažėjo.



Šaltinis: Lietuvos bankas

Tiesioginių užsienio investicijų smukimą 2016 metų pradžioje daugiausia lėmė švediškų bankų dividendų išmokėjimas kontroliuojančiosioms bendrovėms Švedijoje („Swedbank“ – 491 mln. EUR, SEB – 88 mln. EUR). Sukauptos užsienio investicijos mažėjo ir naftos bei chemijos sektoriuje. Šiuos netekimus iš dalies atsvėrė teigiamos investicijos prekybos ir profesinės-techninės veiklos sektoriuose.

Gana pozityvius ženklus 2016 metais demonstravo mažmeninės prekybos apimtys, kas rodo, kad ne tik didėjo namų ūkių pajamos, bet ir ūkiai jaučiasi saugiai bei linkę leisti lėšas. 2016-aisiais gan ryškiai išsiskyrė naujų transporto priemonių pardavimai, kuriuos paskatino žemos palūkanų normos. Deja, paskutinio pusmečio pramonės rezultatuose daug pozityvumo nėra.



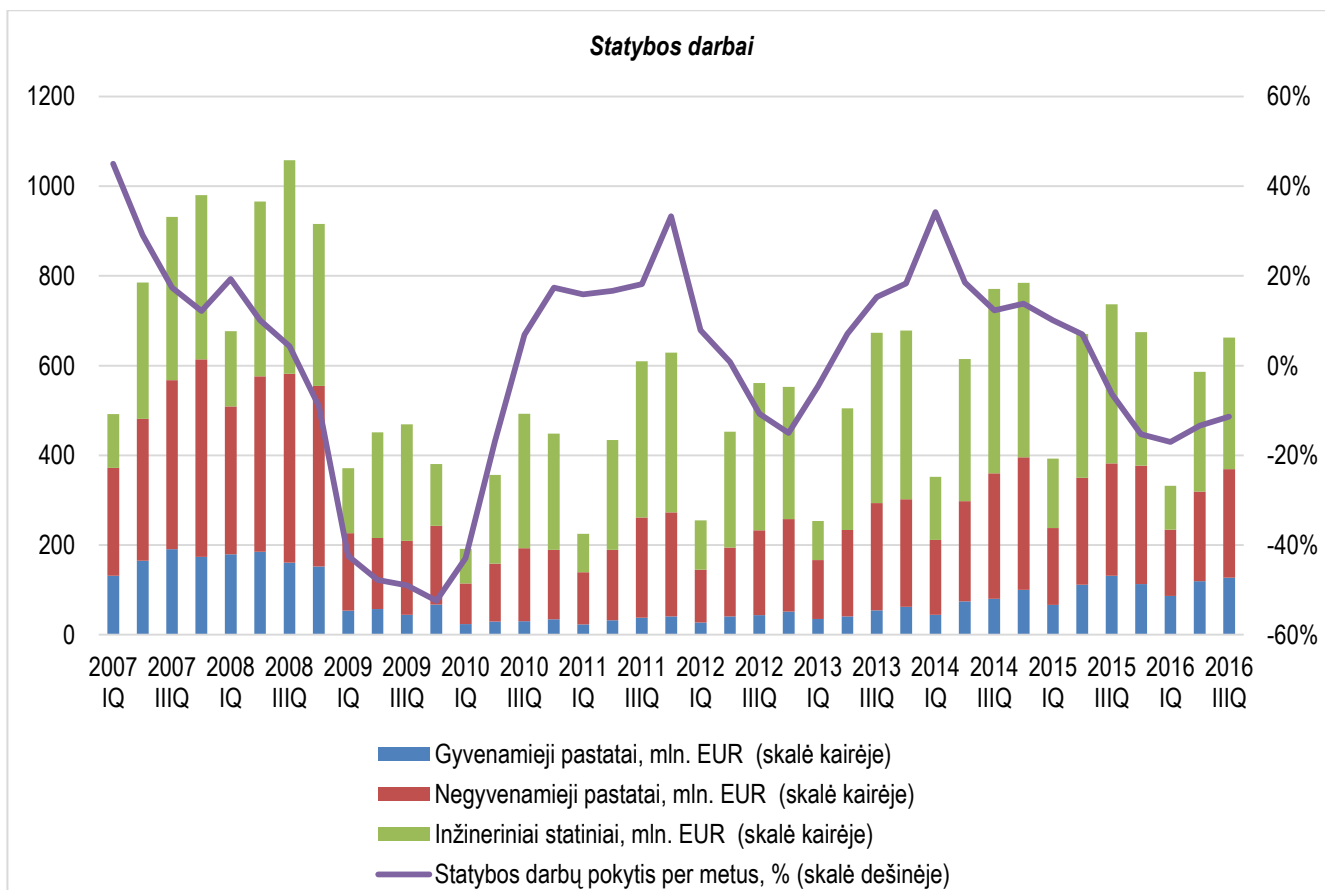
Šaltinis: Statistikos departamentas

Silpną pramonės rezultatą patvirtina ir eksporto duomenys: per vienuolika praėjusių metų mėnesių eksportas siekė 20,5 mlrd. eurų, tai yra 2,5 proc. mažiau nei 2015 metų atitinkamu laikotarpiu.

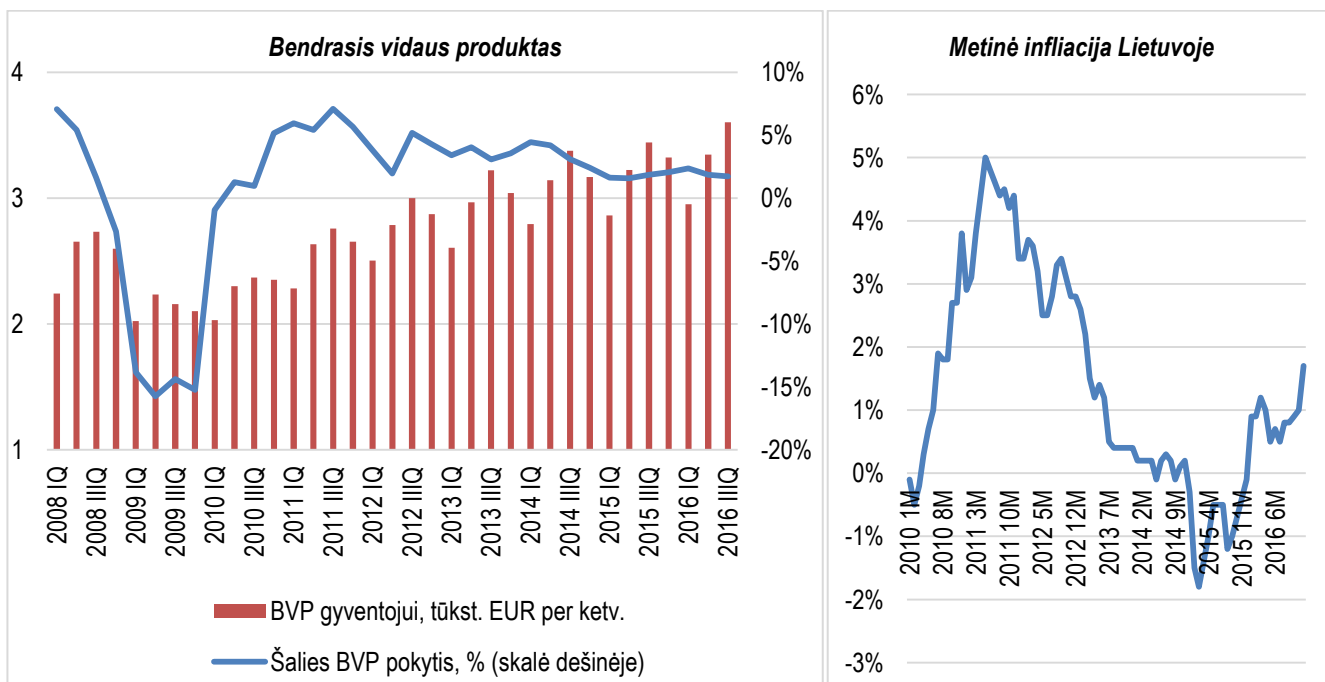
Bendras statybos darbų indeksas – vienas liūdniausių 2016 metų rodiklių. Statybų apimtys pradėjo trauktis dar 2015-ųjų pabaigoje, o praėjusių metų pirmoje pusėje ar viduryje, reikia manyti, pasiekė žemiausią lygį ir toliau turėtų didėti.

Pagrindinė tokio statybų sektoriaus nuopuolio sveikoje ekonomikoje priežastis – ES paramos naujos programos ciklo pasikeitimas. ES paramos programos, apimančios 2014–2020 metus, statybų sektoriaus visu pajėgumu dar nepasiekė: inžinerinių statinių statybos apimtys per pirmus tris 2016-ųjų ketvirčius buvo 21 proc. mažesnės nei atitinkamu 2015 metų laikotarpiu. Negyvenamųjų pastatų statybos apimtys taip pat mažėjo – 11 proc. Kita vertus, statybos įmonių padėtį kiek gerino išaugusi gyvenamosios paskirties pastatų statyba, kuri per tris ketvirčius ūgtelėjo 8 proc. ir šiuo laikotarpiu buvo didesnė nei visus 2010 ir 2011 metus kartu.

Iš peržvelgtų ūkio rodiklių matome, kad situacija nevienareikšmiška: rinkos dalyvių lūkesčiai gana teigiami, vartojimas auga, tačiau pramonė didelių gyvybingumo ženklų nerodo. Tad nenuostabu, kad blankokas rezultatas atsispindi ir galutinėje šalies ūkio suvestinėje: Lietuvos BVP trečiąjį ketvirtį buvo pasistiebęs 1,7 proc. (antrąjį ketvirtį – 1,9 proc.), palyginti su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu.



Šaltinis: Statistikos departamentas

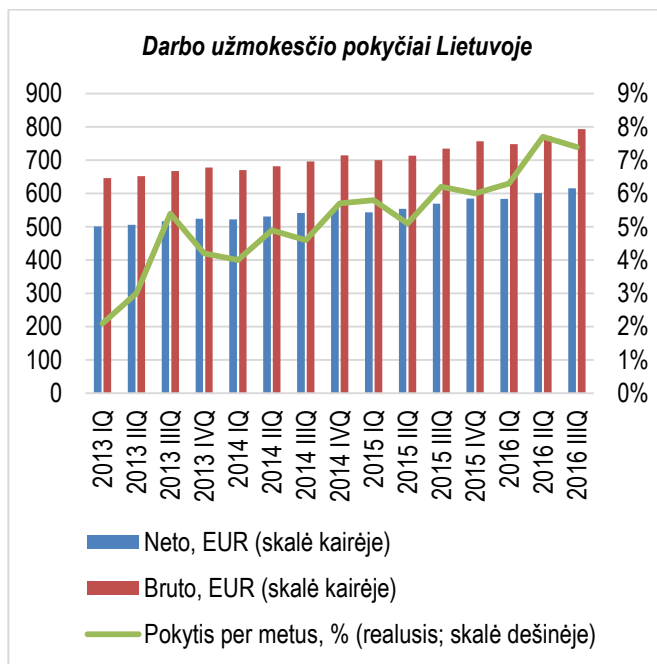
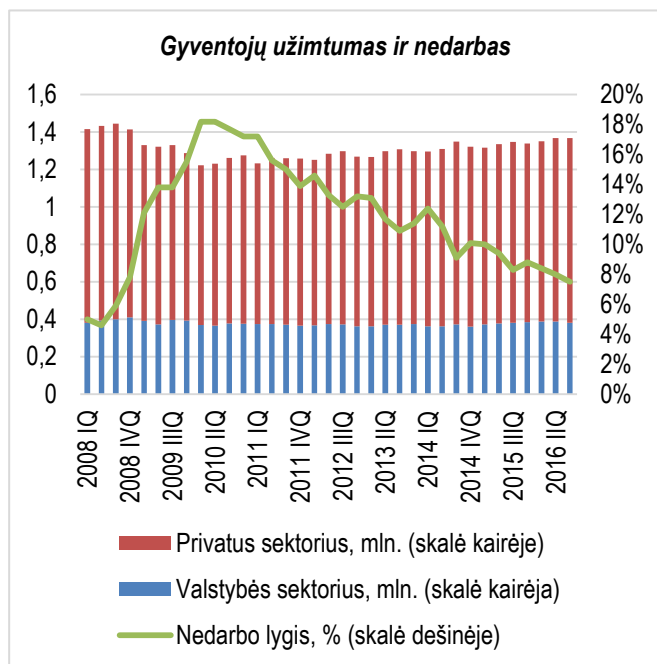


Šaltinis: Statistikos departamentas

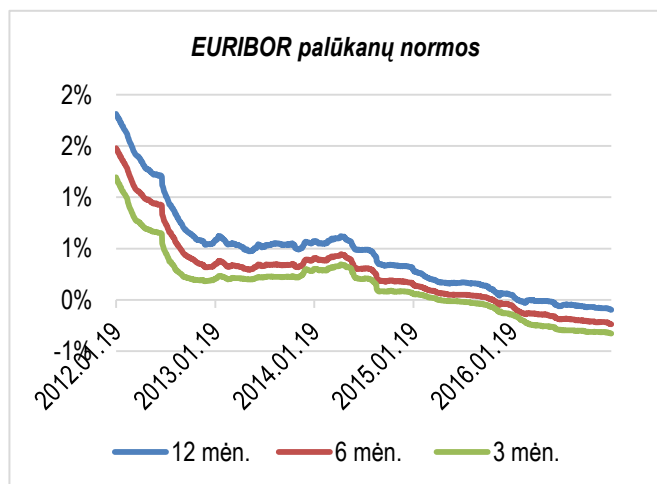
Sekdama visos Europos (ir pasaulio) pėdomis, infliacija Lietuvoje rodo ganėtinai aiškią kryptį. Jei 2015 metų pabaigoje infliacija dar buvo neigiama, tai nuo 2016-ųjų ši tendencija ryžtingai pakeitė kryptį ir pernai gruodį kainų kilimas jau siekė 1,7 proc. Kaip pagrindines infliacijos priežastis, galima išskirti pradėjusias augti naftos kainas bei vartotojus pasiekusią intensyvią Europos Centrinio Banko pinigų politikos skatinimą.

Šis piniginis skatinimas bei nuoseklus rinkos dalyvių pasitikėjimas neaplenkė ir gyventojų darbo rinkos. Nedarbo lygis šalyje sistemingai mažėja nuo 2010 metų pradžios ir trečiąjį 2016-ųjų ketvirtį buvo maždaug 7,5 proc. Užimtumo rodiklis taip pat sistemingai gerėja, tačiau 2008 metų lygio nepasiekė ir dėl mažėjančio gyventojų skaičiaus greičiausiai niekada nebepasieks.

2016 metų darbo užmokesčio dinamika gan ryškiai skyrėsi nuo ankstesnių laikotarpių: trečiąjį ketvirtį realusis darbo užmokestis buvo 7,4 proc. didesnis nei prieš metus. Žinoma, prie to prisidėjo mažesnis nedarbas ir didesnė konkurencija darbo rinkoje, tačiau statistinį vidurkį pastebimai kilstelėjo ir kelis kartus didintas minimalusis darbo užmokestis. Neto darbo užmokesčio kilimo tendencijas šiais metais turėtų paskatinti ir padidėjęs neapmokestinamųjų pajamų dydis.



Šaltinis: Statistikos departamentas



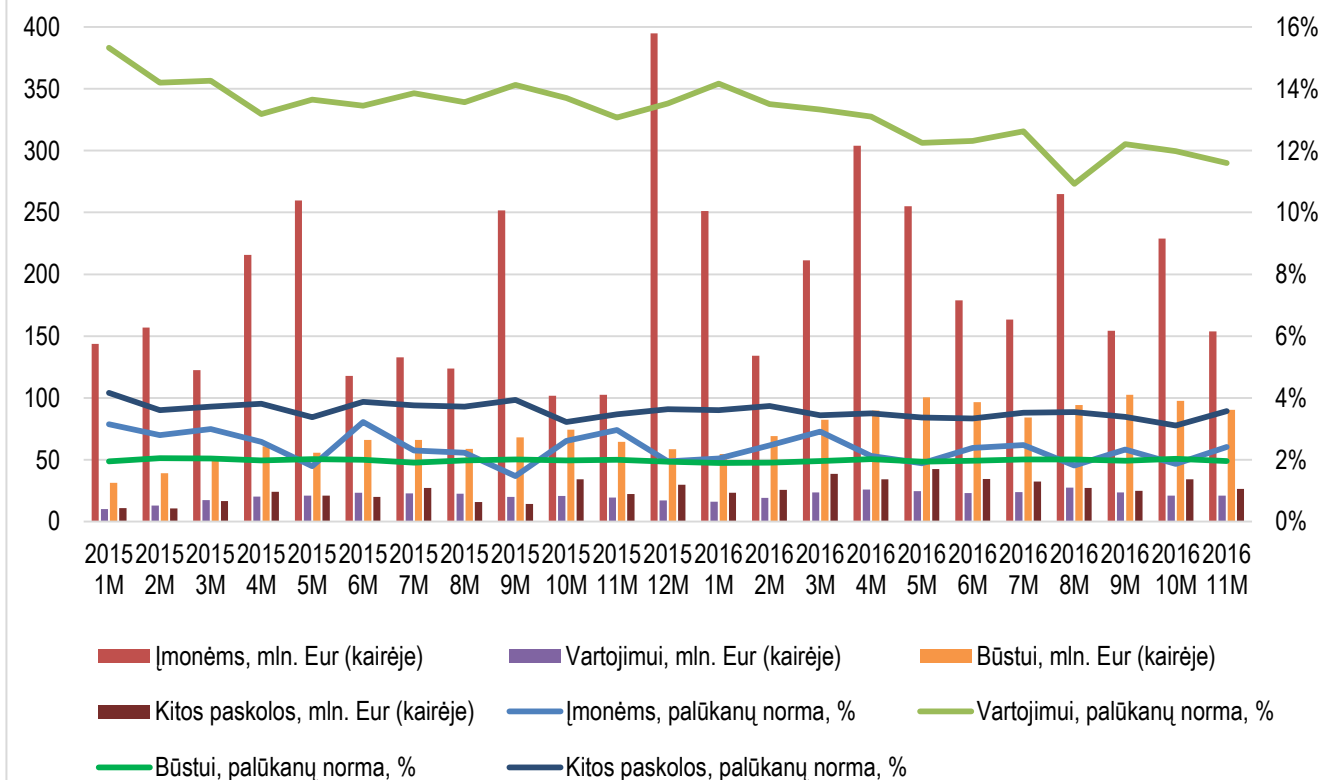
Prisimintina, kad tokie vidutiniai (kaip teigiamoje ciklo fazėje) ūkio rezultatai buvo pasiekti itin žemų palūkanų sąlygomis. Tarpbankinės palūkanų normos (EURIBOR) laikosi nematytose žemumose ir jau kuris laikas neigiamos.

Daugumos išduodamų kreditų palūkanos taip pat priklauso nuo tarpbankinių palūkanų normų, todėl jų mažėjimas paskatino smarkų skolinimosi augimą.

Per pirmus vienuolika praėjusių metų mėnesių, palyginti su ankstesnių metų tuo pat laikotarpiu, išduotos naujos paskolos augo visuose segmentuose. Panagrinėjus tikrąsias naujas paskolas, galima teigti, kad namų ūkių segmente daugiausia paskolų buvo išduodama būstams įsigyti ir šio tipo paskolos

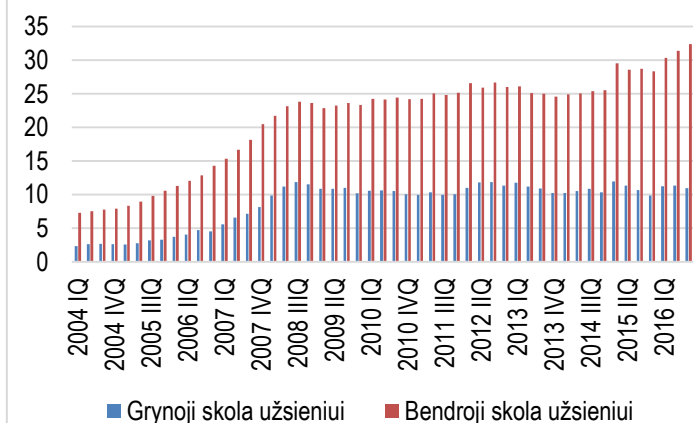
per 2016 metų vienuolika mėnesių išaugo 51 proc. Įmonėms išduotos paskolos per tą patį laikotarpį augo 33 proc.

Tikrųjų naujų paskolų sumos bei jų palūkanos



Šaltinis: Lietuvos bankas

Šalies skola užsieniui, mlrd. EUR



Smarkiai išaugęs skolinimosi tempas, didėjantis darbo užmokestis ir vartojimas, pradėjusi kilti infliacija, kai pramonė nerodo pastebimų augimo tempų ir šlubuoja eksportas, primena visus ekonomikos kaitimo ženklus. Kad ir kaip būtų, kol kas jie nėra labai ryškūs, nepaisant to, kad tendencijų yra.

Šalies bendroji skola pastaruosius pora metų smarkiai auga ir primena 2006–2007 metus, tačiau grynoji skola išlieka ganėtinai stabilaus lygio, kuris, lyginant su BVP, yra mažiau nei 30 proc. – visiškai negrėsmingas.

Apibendrinant galima pasakyti, kad Lietuvos ūkis yra gana nuosaikaus augimo fazėje, kai daugiau remiamasi pigiomis paskolomis nei tvirtu ilgalaikiu

augimu bei našumo didėjimu, kuris be didesnių investicijų į ūkį sunkiai įmanomas. Kiek toks augimas tęsis – daugiausia priklausys nuo bendros ES ekonomikos raidos ir pinigų politikos. Kita vertus, augimas nėra labai ryškus, vadinasi, jei ciklo fazė pasikeistų per artimiausius porą metų, nuosmukis taip pat nebūtų toks stiprus, koks buvo 2009 metais.

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

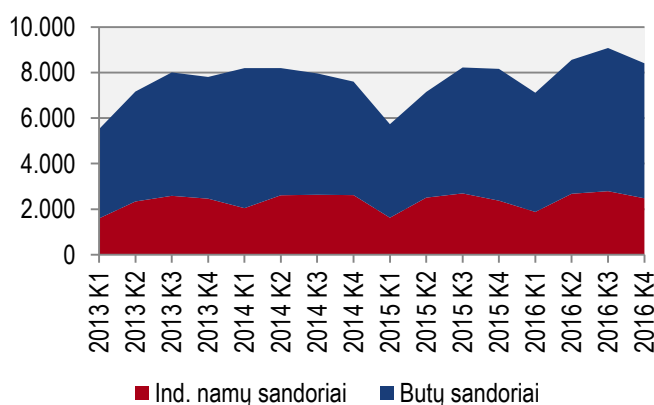
Būsto rinka Lietuvoje

2016 metais nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių skaičius augo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per 2016 metus Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 33 158 butai – 13,3 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 9 818 individualūs namai – 6,8 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 61 898 žemės sklypai – 8,6 proc. daugiau nei 2015 metais.

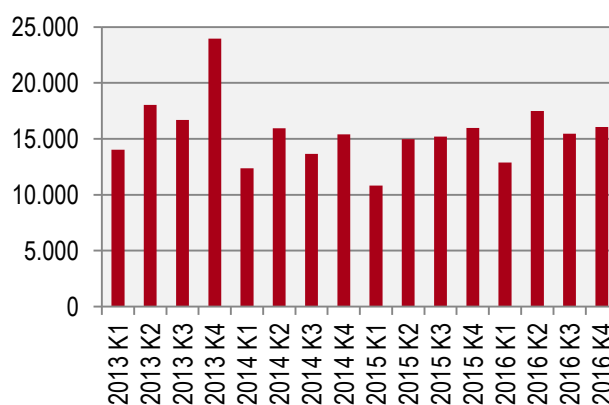
Tokį 2016 metų NT rinkos aktyvumą galima paaiškinti tuo, jog NT pirkėjai, priešingai nei 2015 metais, jau priprato prie naujos valiutos ir elgėsi gerokai drąsiau investuodami į įvairių NT. Be to, „pigų pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Todėl nereikėtų pamiršti, jog pasikeitus bankų finansavimo politikai, NT paklausa sumenkėtų ir tai nulemtų kainų korekciją.

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Vilniaus rinka

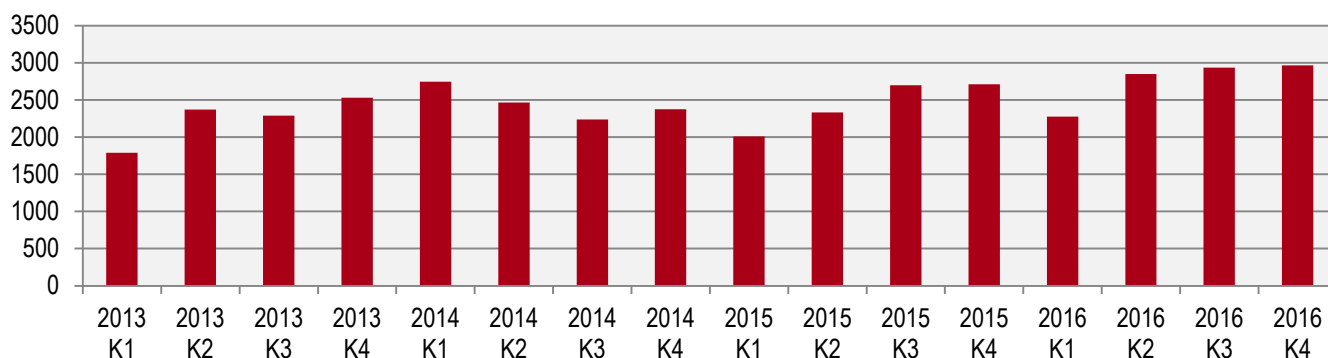
2016 metai Vilniaus būsto rinkoje buvo ypatingai aktyvūs, nors tam tikruose segmentuose pirkimo-pardavimo sandorių nežymiai mažėjo. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis Vilniuje:

- Per 2016 metus Vilniuje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 11 023 butai – 13,1 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Vilniuje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 756 individualūs namai – 8,9 proc. mažiau nei 2015 metais.
- Per pirmąjį 2016 metus Vilniaus rajone pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 439 individualūs namai – 5,8 proc. daugiau nei 2015 metais.

Sandorių kiekio prasme butų segmentas Vilniuje yra ryškus lyderis. Be to, butų rinkos aktyvumas sostinėje buvo ypatingai didelis – 2016 metais pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas butų skaičius buvo rekordiškai didžiausias per visą istoriją, tad tai yra rimtas signalas apie galimai besiformuojantį rinkos burbulą. Formuotis rinkos burbului yra visos sąlygos – palankus bankų finansavimas, pozityvūs gyventojų lūkesčiai, alternatyvių investavimo krypčių stoka. Sostinėje šiuo metu yra didžiausia tikimybė sulaukti būsto kainų augimo, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai ir pan. Be to, reikėtų nepamiršti, kad kaistančioms rinkoms reikšmingą įtaką daro „pigų pinigų“ politika, kuri dažnai skatina rinkos dalyvius elgtis neracionaliai ir

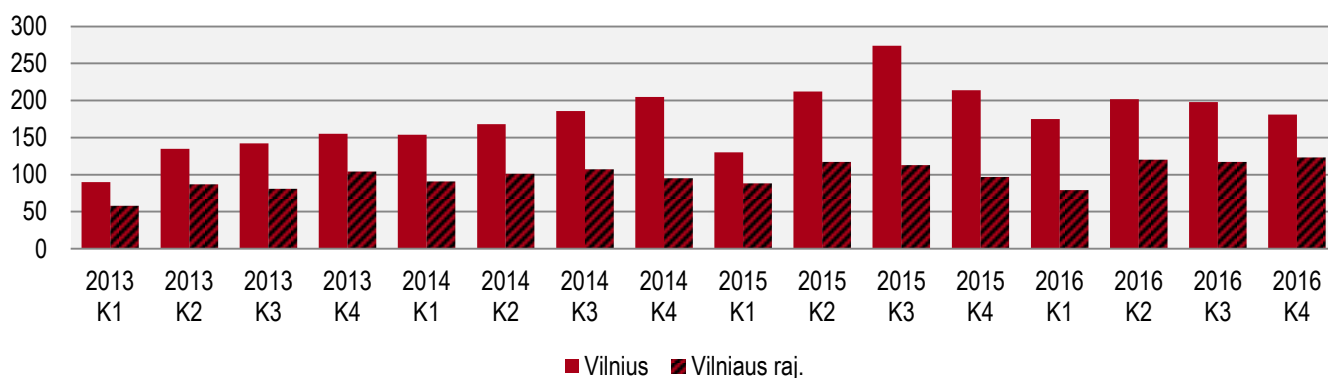
neatsakingai. Tačiau, priešingai nei praėjusio pakilimo laikotarpiu, šiuo metu Vilniaus rinką nuo perkaitimo gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų, taip amortizuodami galimą rinkos perkaitimą. Gyventojai taip pat kur kas atsakingiau įsivertina įsiskolinimo riziką ir skolos bei pajamų santykis Lietuvoje šiuo metu yra vienas mažiausių Europoje.

Butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



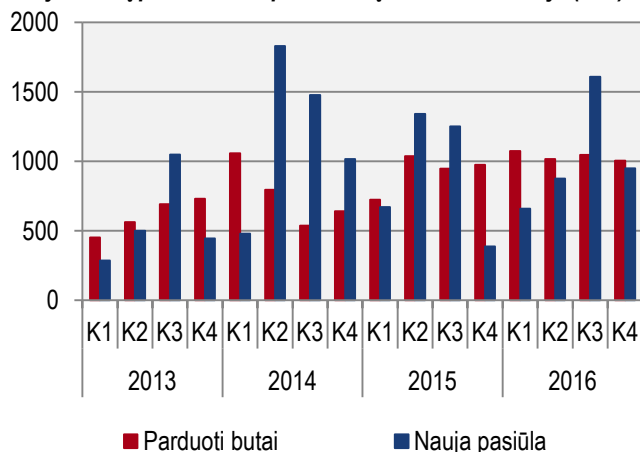
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Pirminėje rinkoje 2016 metais vystytojų pardavimai augo 12,4 proc., lyginant su 2015 metais – buvo parduota apie 4140 naujų butų. Pirminėje rinkoje parduotų butų skaičius buvo didžiausias per paskutinius 9 metus ir buvo vos 5 proc. mažesnis nei pikiniiais 2007 metais. Vystytojai 2016 metais Vilniuje taip pat buvo labai aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 4090 butų, o tai yra apie 12,1 proc. daugiau nei 2015 metais. Reikėtų atkreipti dėmesį, jog 2016 metais apie trečdalį naujai Vilniaus rinkoje pasirodžiusių butų buvo pasiūlyta dviejų bendrovių – Realco ir Hanner. Šioms bendrovėms per 2016 metus Vilniuje taip pat teko daugiau nei ketvirtadalis naujos statybos butų pardavimų.

2016 metais, kaip ir 2015 metais, naujos statybos pardavimai lenkė naujai atsiradusią pasiūlą, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje metų pabaigoje sumažėjo iki maždaug 4120. Neparduotų butų lygis jau pastatytuose projektuose 2016 metų pabaigoje siekė maždaug 970 butų, t.y. 25,4 proc. mažiau nei 2015 metų pabaigoje. Tuo tarpu neparduotų butų skaičius statomuose namuose metų pabaigoje siekė apie 3150 butų, t.y. 9,4 proc. daugiau nei 2015 metų pabaigoje.

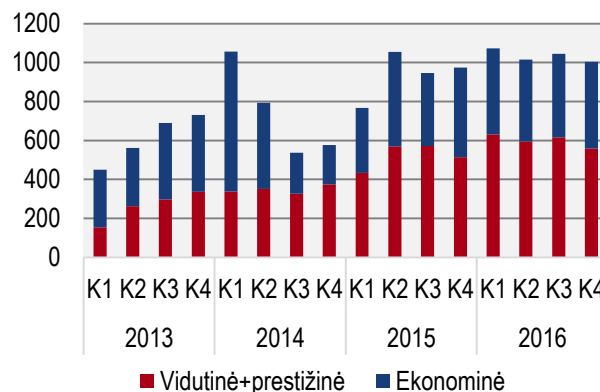
Visus 2016 metus pasiūla ir paklausa kito tolygiai, tad Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis visus metus laikėsi ties 1. Toks likvidumo rodiklis reiškia, kad rinka yra subalansuota ir vystytojai, nekintant pasiūlos-paklausos rodikliams, gali tikėtis visą esamą butų pasiūlą realizuoti per metus. Tai yra labai geras rodiklis, kuris skatins nuosaikiai didinti pardavimo kainas. Visgi, egzistuojant daugybei geopolitinių bei ekonominių rizikų išorinėse rinkose, o taip pat neprofesionaliems investuotojams nukreipiant savo finansinius srutus į kitas turto klases, vargu ar vystytojai ryšis stipriai didinti pardavimo kainas – labiau tikėtina, jog sieks greitesnio pardavimo.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



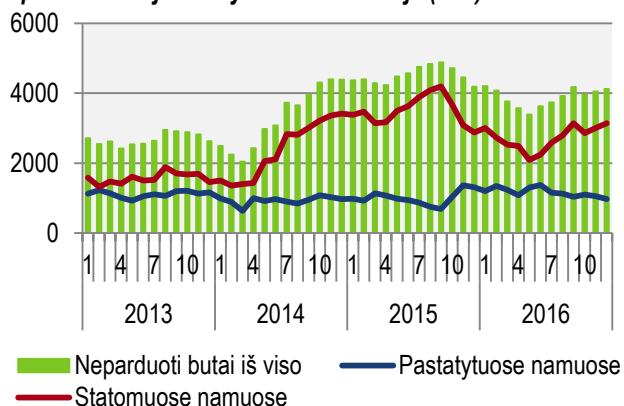
Šaltinis: Inreal

Naujų butų pardavimai pagal klases (vnt.)



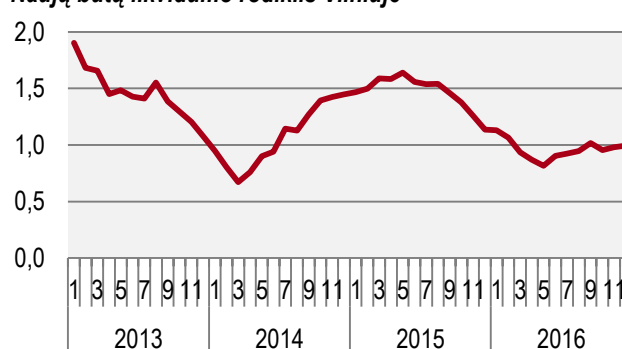
Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

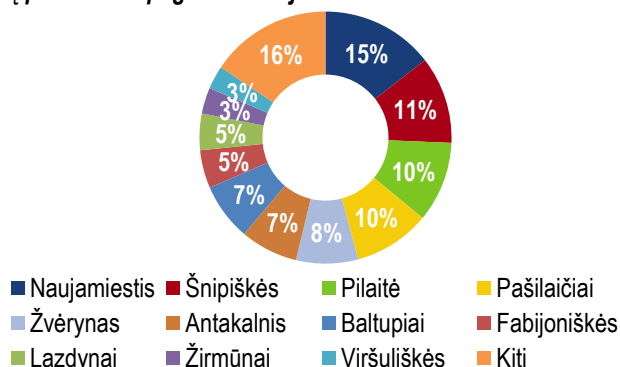
Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

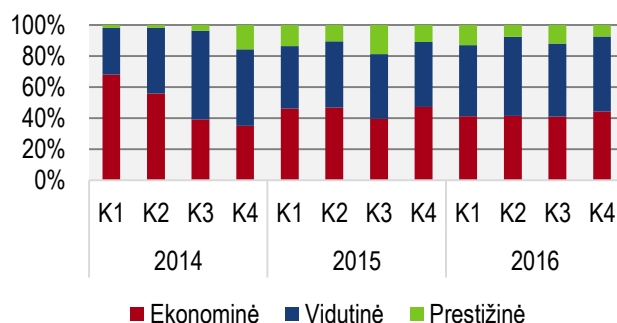
Analizuojant atskirus mikrorajonus, galima teigti, kad populiariausias mikrorajonas Vilniuje 2016 metais buvo Naujamiestis. Ši tendencija stebima jau ne vienerius metus, kadangi pastarajame mikrorajone pirkėjai gali rasti būstą už patrauklią kainą, arti miesto centro. Intensyvi NT projektų plėtra Naujamiestyje bei senų apleistų teritorijų vykdomi pokyčiai lemia, kad mikrorajono patrauklumas bei prestižas tik didėja, NT kainos kyla sparčiau nei rinkos vidurkis, tad būsto įsigijimas šiame mikrorajone kartu tampa ir gera investicija į NT.

Butų pardavimai pagal mikrorajonus



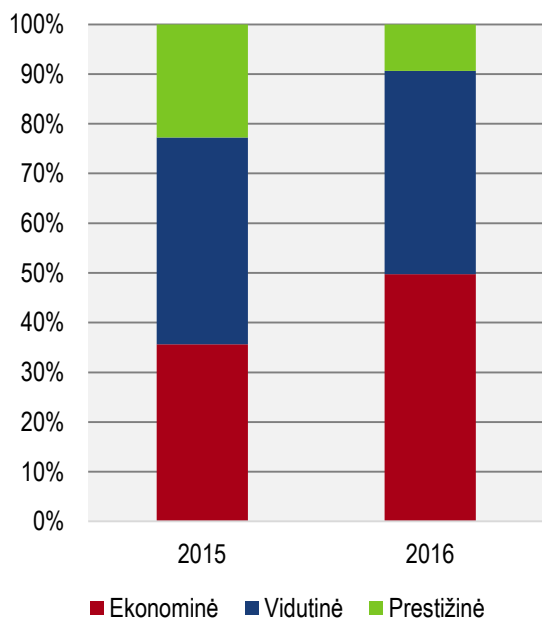
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

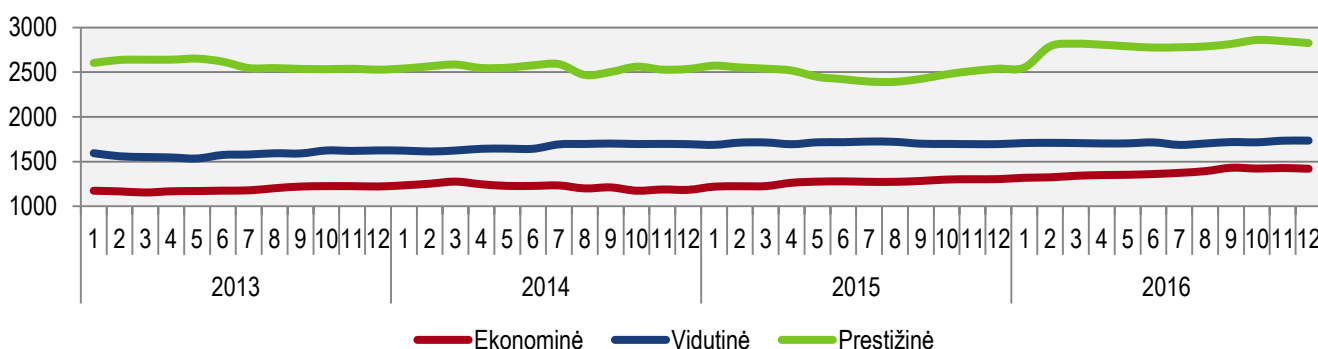
2016 metais Vilniuje naujos statybos butai brango visuose segmentuose:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 420 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 8,9 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 735 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2,3 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2 825 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 11,3 proc.

Bendras naujos statybos butų kainų lygis Vilniuje 2016 metų pabaigoje siekė apie 1780 EUR/kv. m ir per metus padidėjo 5,6 proc. Per 2016 metus labiausiai butų kainos augo prestižiniame segmente – 11,3 proc. Didžiausią įtaką kainos augimui darė naujai pasirodę brangūs projektai, kurie taikė į aukštesnį kainų lygį ir besiformuojantis prestižinės klasės butų pasiūlos trūkumas. Reikšmingai pabrango butai ir ekonominiame segmente – 8,9 proc. 2016 metais naujai pasirodę ekonominės klasės projektai dažniausiai taikė į aukštesnį kainų lygį nei jau egzistuojantys konkurentai. Tuo tarpu vidutinės klasės butų segmente dėl įtemptos konkurencijos naujos statybos butų kainos per metus kito nežymiai.

Kaip keisis naujos statybos butų kainos 2017 metais labai priklausys tiek nuo vystytojų, tiek ir nuo pirkėjų veiksmų. Panašu, kad NT plėtotojai 2017 metais yra linkę nemažinti statybos apskukę ir rinkai pasiūlys panašų į 2016 metų butų kiekį. Neblėstant pirkėjų aktyvumui ir neparduotų butų pasiūlai išliekant stabiliai, kainų augimas bus daugiausia įtakotas augančių statybos darbų ir darbo užmokesčio kaštų. Galima prognozuoti, jog 2017 metais naujos statybos butų kainų augimas Vilniuje sieks apie 6-8 proc.

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



Šaltinis: Inreal

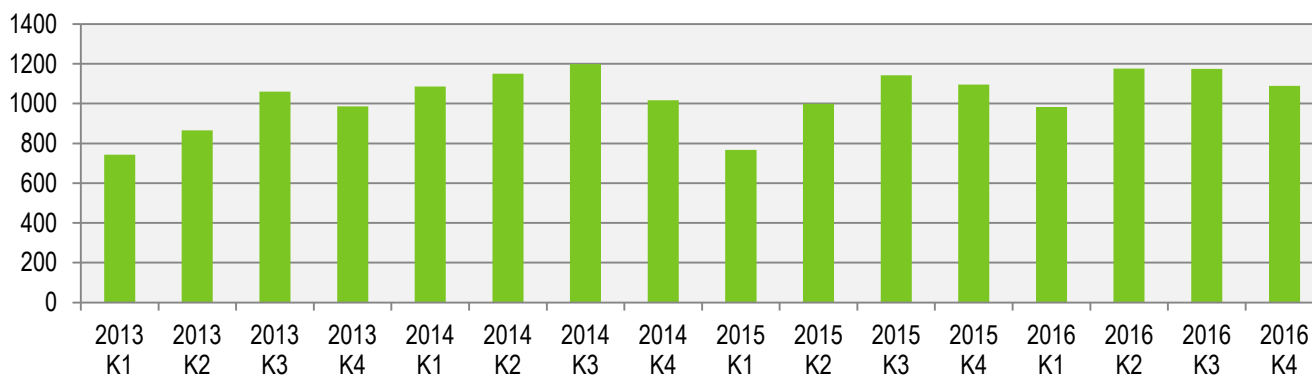
Kauno rinka

2016 metais NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Kaune buvo panašios į bendras Lietuvos tendencijas – NT sandorių skaičius augo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Per 2016 metus Kaune pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 4422 butai – 10,5 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Kaune pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 714 individualūs namai – 10,4 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Kauno rajone pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 795 individualūs namai – 19,2 proc. daugiau nei 2015 metais.

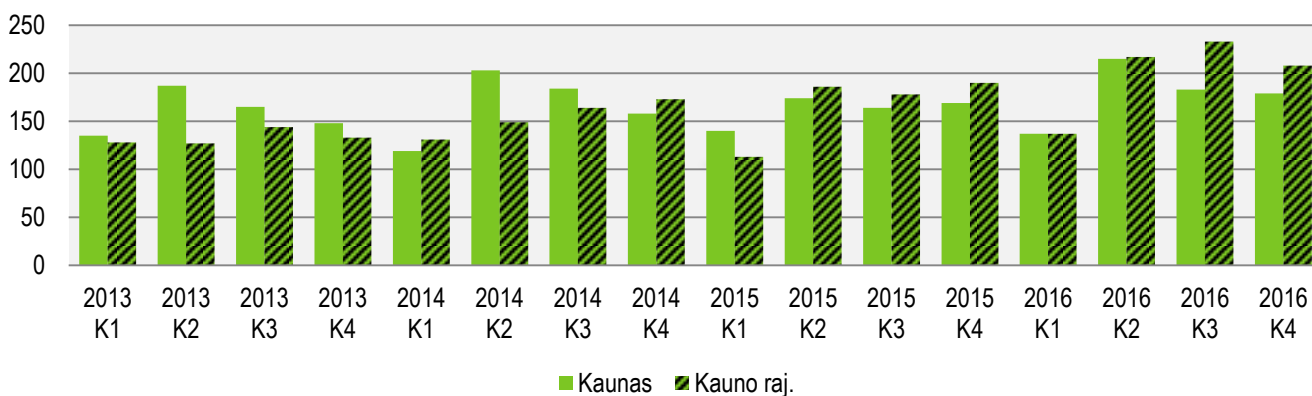
Teigiami lūkesčiai, „pigų pinigų“ efektas neaplenkė ir Kauno rinkos. NT pirkimo-pardavimo sandorių skaičius 2016 metais – vienas didžiausių per paskutinius 9 metus. Tokios tendencijos, be abejonės, skatina pozityvius lūkesčius dėl ateities ir dar didesnę norą investuoti į NT, tačiau, kaip ir Vilniuje, reikėtų turėti omenyje, kad dalis išaugusių sandorių yra tik dėl itin palankių finansavimo sąlygų, kurioms pasikeitus, paklausa smarkiai sumažėtų, o kainos augimo lūkesčiai reikėtų keisti į kainos mažėjimo.

Butų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



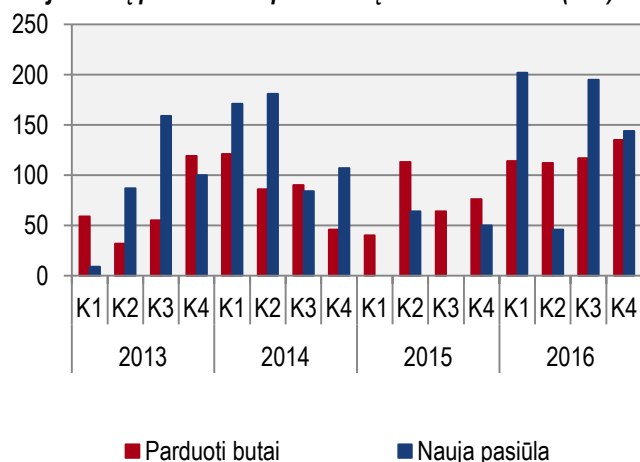
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

2016 metais Kaune parduota apie 480 naujos statybos butų, o tai yra net 63,1 proc. daugiau nei prieš metus. Tokį naujo būsto paklausos šuolį daugiausia lėmė ypatingai aktyvūs vystytojai, Kauno rinkai pasiūlę patrauklaus naujo būsto. Per 2016 metus Kaune atsirado beveik 590 naujos statybos butų ir tai yra 5,1 karto daugiau nei 2015 metais. Išaugusi naujo būsto paklausa lėmė, jog Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune nuosekliai mažėjo iki 1,2 metų pabaigoje. Tai reiškia, jog Kauno naujo būsto segmentas artėja prie subalansuotos rinkos ir tai turėtų skatinti NT plėtotojus dar labiau imtis naujų projektų statybų.

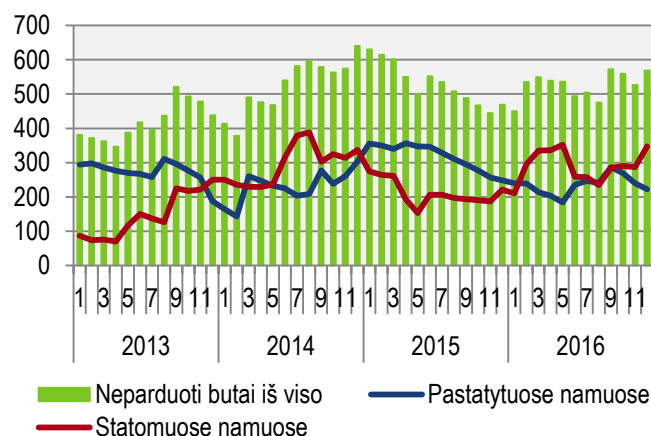
Analizuojant pasiūlos struktūrą, galima pastebėti, jog 2016 metais Kaune neparduotų butų skaičius pastatytuose projektuose

toliau nuosaikiai mažėjo. Tai – taip pat geras ženklas Kauno būsto plėtotojams, nes rinkoje mažėja likutinių butų.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



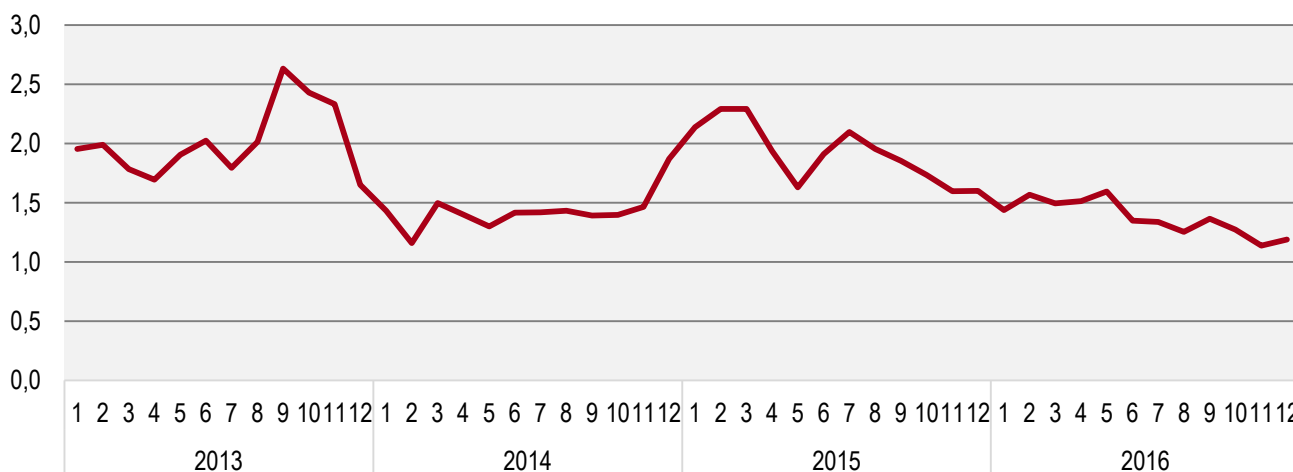
Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: Inreal

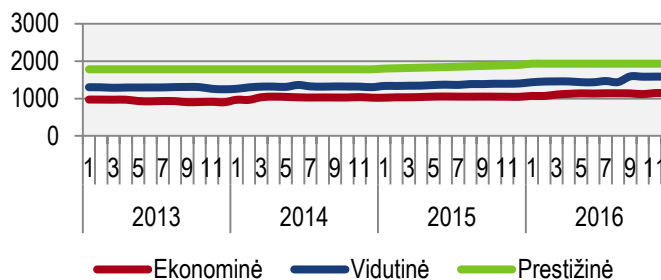
Kauno rinkoje daugiausiai siūloma vidutinės klasės butų. Atitinkamai, šio segmento pardavimai 2016 metais sudarė didžiausią dalį.

2016 metais Kaune naujos statybos butai brango visuose segmentuose:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1148 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 9,8 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1584 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 12,9 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1930 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 1,6 proc.

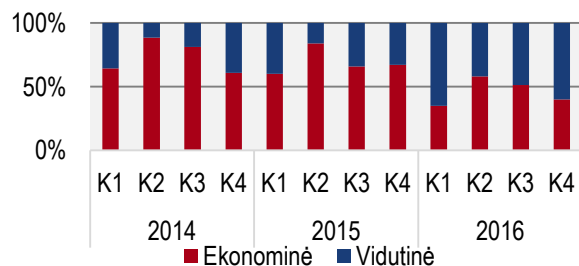
Atsigavę pardavimai bei nemažas naujų projektų skaičius centrinėje Kauno dalyje lėmė, jog 2016 metais Kaune augo naujos statybos butų kainos. Didžiausias kainų augimas užfiksuotas vidutinės klasės segmente, vidutinė kaina šiame segmente padidėjo maždaug 182 EUR/kv.m arba 12,9 proc. Ekonominiame segmente 1 kv.m kaina vidutiniškai padidėjo apie 102 EUR – 9,8 proc. Taigi, dabartinės kainų tendencijos Kaune siunčia gana aiškų signalą, kad NT rinka kaista ir šiame mieste.

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



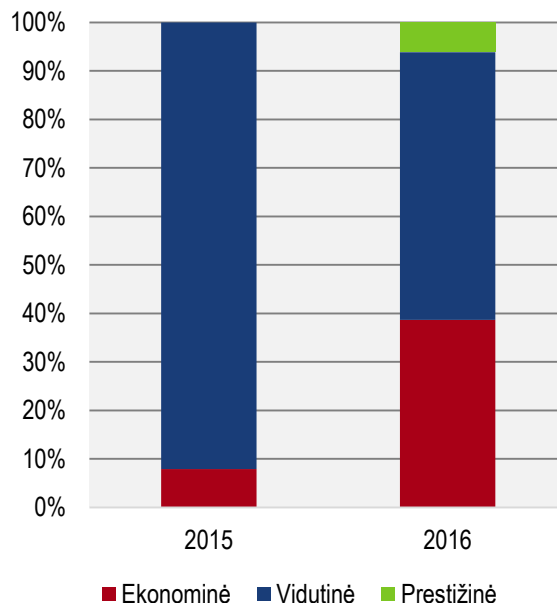
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

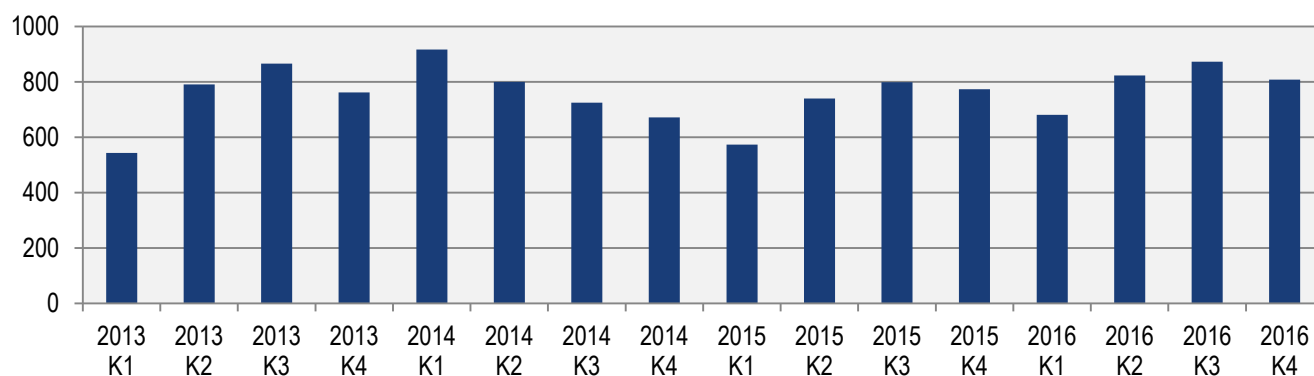
Klaipėdos rinka

2016 metus Klaipėdoje NT rinkos tendencijos beveik nesiskyrė nuo tendencijų kituose didžiuosiuose miestuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Per 2016 metus Klaipėdoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 3184 butai – 10,4 proc. daugiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Klaipėdoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 96 individualūs namai – 4,6 proc. mažiau nei 2015 metais.
- Per 2016 metus Klaipėdos rajone pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 400 individualių namų – 7,8 proc. daugiau nei 2015 metais.

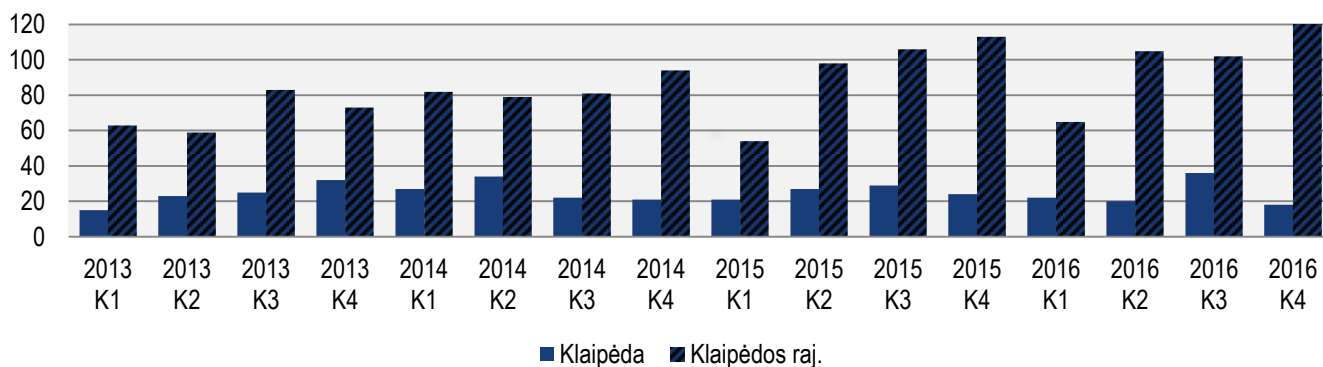
Teigiami lūkesčiai ir „pigų pinigų“ efektas taip pat turėjo įtakos ir Klaipėdos rinkai. Butų pardavimai Klaipėdoje buvo didžiausi per pastaruosius 9 metus, o individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Klaipėdos rajone buvo rekordinis. Individualių namų bumą prognozuojamas ir 2017 metais, kadangi Klaipėdos rajone yra gana daug parduodamų laisvų žemės sklypų, pasižyminčių geru susisiekimu su uostamiesčio centru, individualių namų statybai. Didelė dalis individualių namų paklausos Klaipėdos rajone sugeneruojama būtent Klaipėdos miesto gyventojų sąskaita, todėl prielaidų individualių namų paklausai augti Klaipėdos mieste nėra daug – pirkimo-pardavimo sandorių aktyvumas greičiausiai išliks stabilus arba nežymiai keisis.

Butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

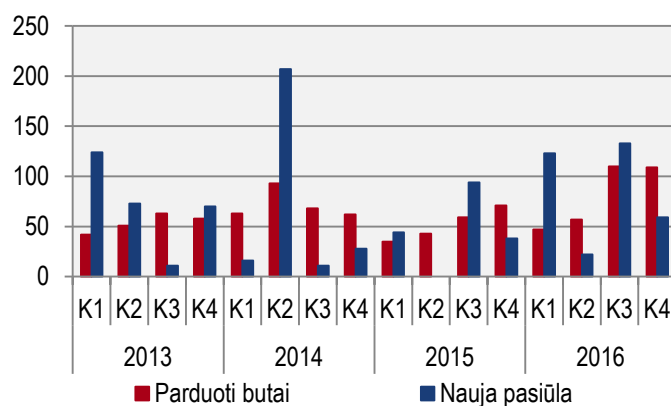
Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje ir Klaipėdos raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

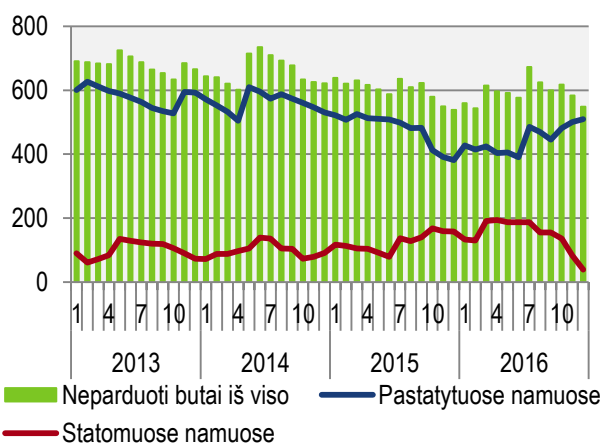
2016 metais Klaipėdoje naujos statybos butų rinka buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus – parduoti 323 butai, t.y. 55,3 proc. daugiau. Ypatingai aktyvūs buvo ir plėtotojai, kurie rinkai pasiūlė 337 butus, t.y. beveik 2 kartus daugiau nei 2015 metais. Nemaža dalis įsigytų naujų butų Klaipėdoje buvo dar statomuose projektuose ir tai yra geras ženklas NT plėtotojams, kurie gali drąsiau dairytis naujų plėtros galimybių. Gerokai išaugę pardavimai lėmė, kad Inreal skaičiuojamas butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje per 2016 metus sumažėjo nuo 2,6 iki maždaug 1,7. Tai reiškia, kad Klaipėdoje vidutinio dydžio projektą pavyktų realizuoti per 1,7 metų. Tai yra neblogas rodiklis, kuris po truputį gerėja, tad galima prognozuoti, kad naujo būsto rinka Klaipėdoje po truputį atsigaus ir nepraras aktyvumo ateityje.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



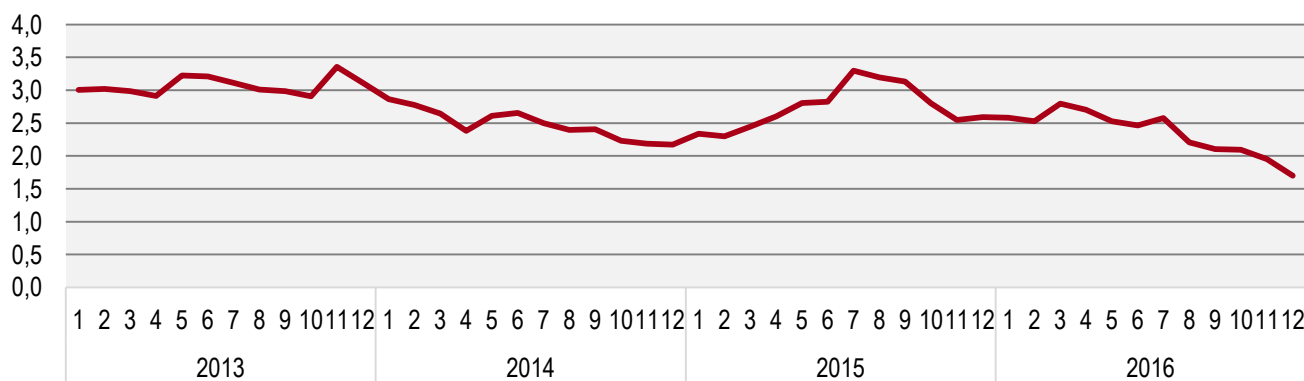
Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: Inreal

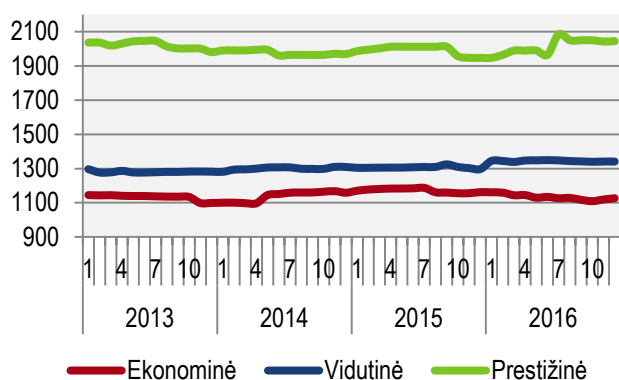
2016 metais Klaipėdos rinkoje daugiausiai buvo siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudaro didžiausią dalį.

2016 metais naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos nebuvo vienodos:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 126 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios sumažėjo 3,1 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 341 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 3,4 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2 045 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 5,0 proc.

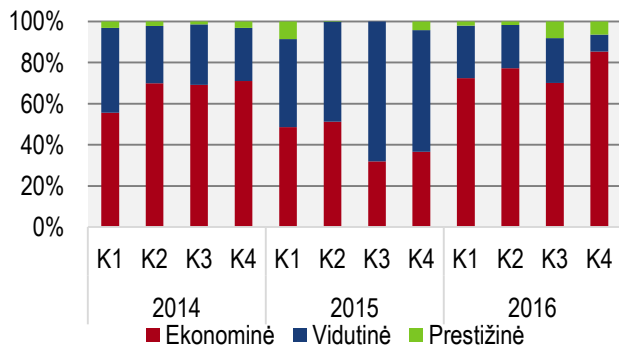
Nežymūs naujos statybos butų kainų pokyčiai Klaipėdoje daugiausia buvo nulemti dėl pakitusios pasiūlos struktūros. Ekonomiiniame segmente vidutinė kaina sumažėjo apie 36 EUR/kv.m, kadangi rinką papildė naujų, toliau nuo centro esančių ir tuo pačiu pigesnių nei rinkos vidurkis, projektų. Vidutinės bei prestižinės klasių kainų augimas taip pat buvo nulemtas dėl rinką papildžiusių naujų projektų, kurie taikė į aukštesnę segmento kainą. Atsigaunanti Klaipėdos naujų butų rinka bei augantis rinkos likvidumas leidžia tikėtis žymesnių kainų pokyčių 2017 metais.

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



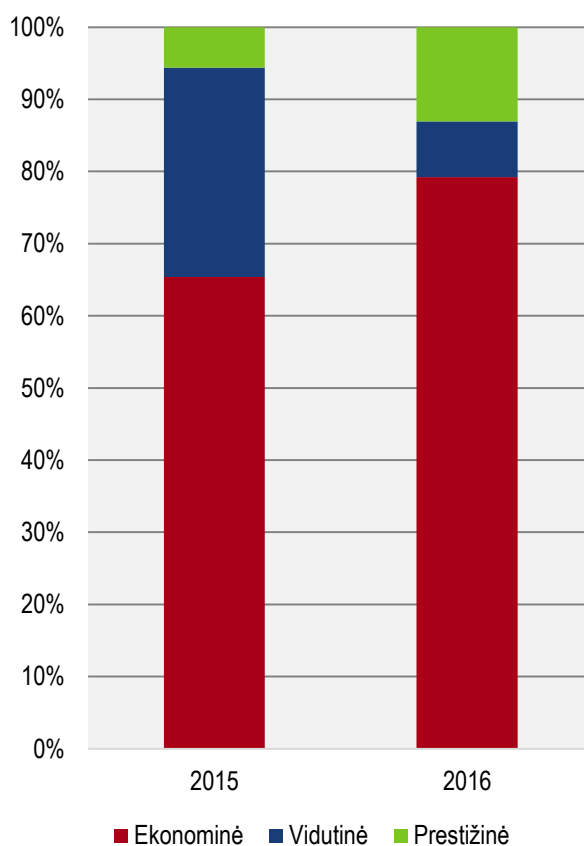
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

Palangos ir Neringos rinka

Ryškiausias rinkos aktyvumo šuolis iš analizuojamų miestų Lietuvoje užfiksuotas Palangoje. 2016 metais šiame kurortiniame miestelyje iš viso pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 476 butai ir tai yra 36,6 proc. daugiau nei 2015 metais. Pastutinius tris metus Palangoje stebimas stabilus sandorių augimas.

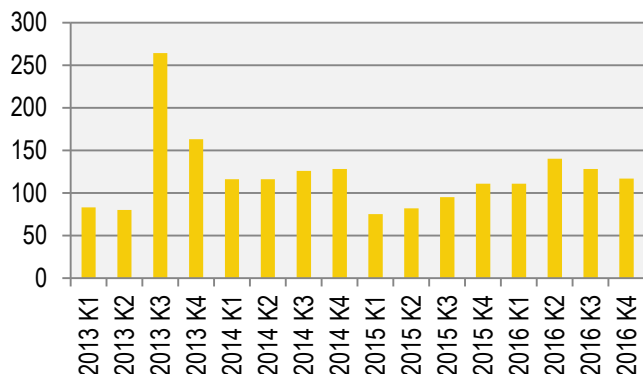
Neringoje 2016 metais NT rinkos aktyvumas buvo didesnis nei prieš metus. Iš viso pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 57 butai, t.y. 11,8 proc. daugiau nei 2015 metais.

Abiejuose miestuose NT plėtotojai buvo gerokai aktyvesni nei 2015 metais. 2016 metais Palangoje vystytojai pasiūlė net 435

naujus butus, t. y. 3,3 karto daugiau nei 2015 metais. Neringoje per 2016 metus vystytojai pasiūlė 80 naujų butų.

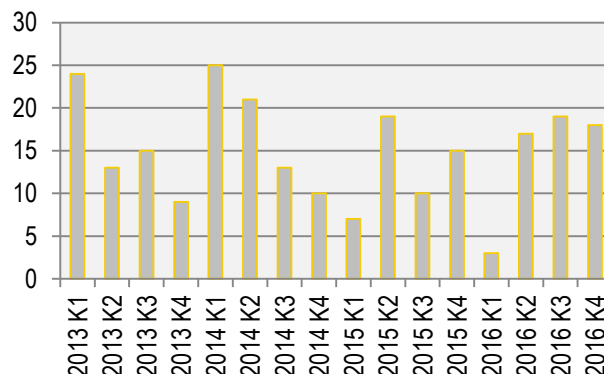
Per 2016 metus vystytojai Palangoje pardavė 256 butus – 6,2 proc. daugiau nei prieš metus, tačiau skirtumas tarp naujai atsiradusios pasiūlos ir pardavimų gana ryškus, todėl bendras neparduotų butų lygis Palangoje per metus padidėjo 52,3 proc. iki maždaug 591. Neringoje vystytojai per metus pardavė 49 butus, t.y. 3 kartus daugiau nei prieš metus.

Butų sandoriai Palangoje (vnt.)



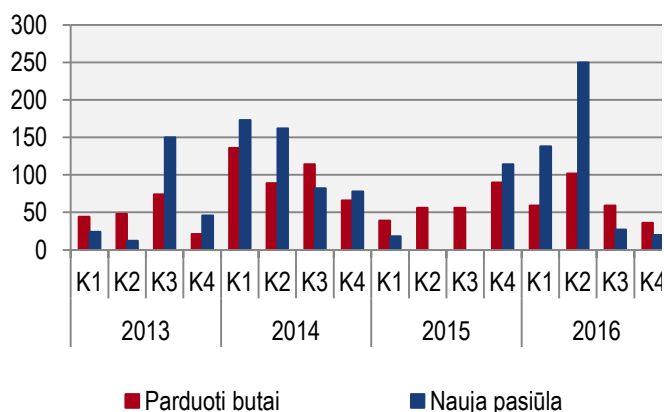
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Butų sandoriai Neringoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)

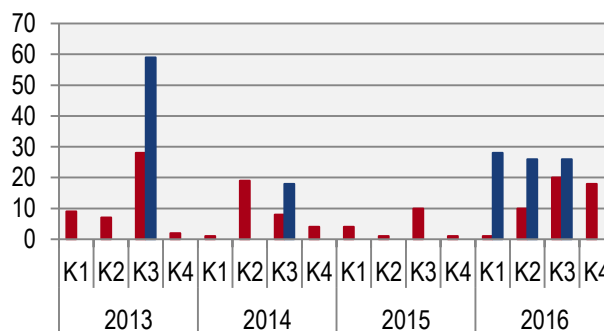


■ Parduoti butai

■ Nauja pasiūla

Šaltinis: Inreal

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)

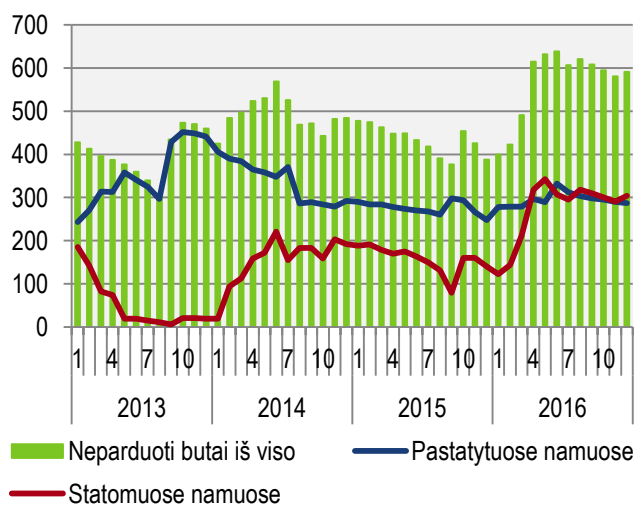


■ Parduoti butai

■ Nauja pasiūla

Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



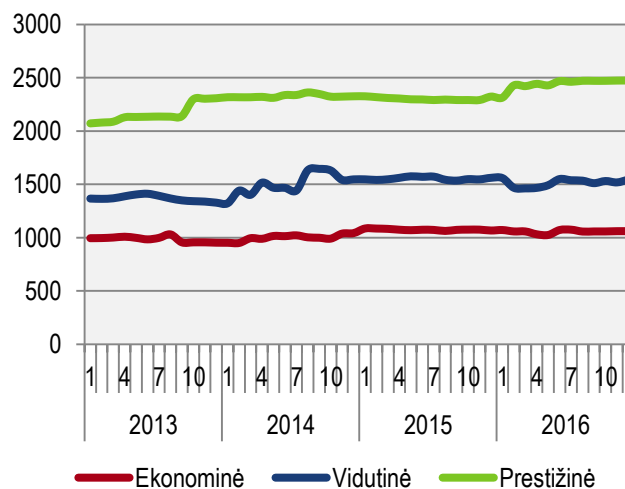
■ Neparduoti butai iš viso

— Pastatytuose namuose

— Statomuose namuose

Šaltinis: Inreal

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



— Ekonominė

— Vidutinė

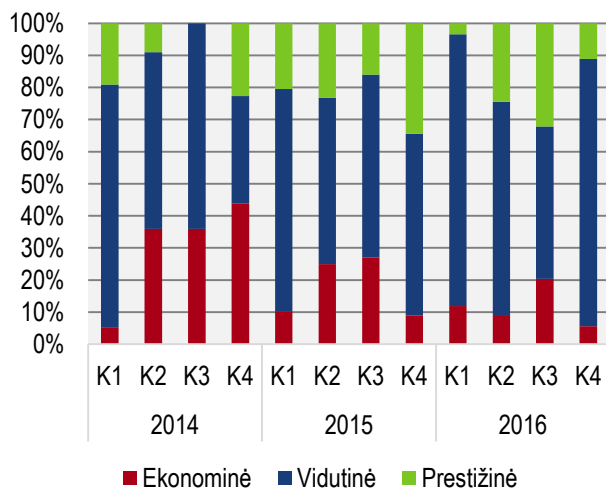
— Prestižinė

Šaltinis: Inreal

2016 metais Palangos naujos statybos butų kainų tendencijos skirtinguose segmentuose nebuvo vienodos:

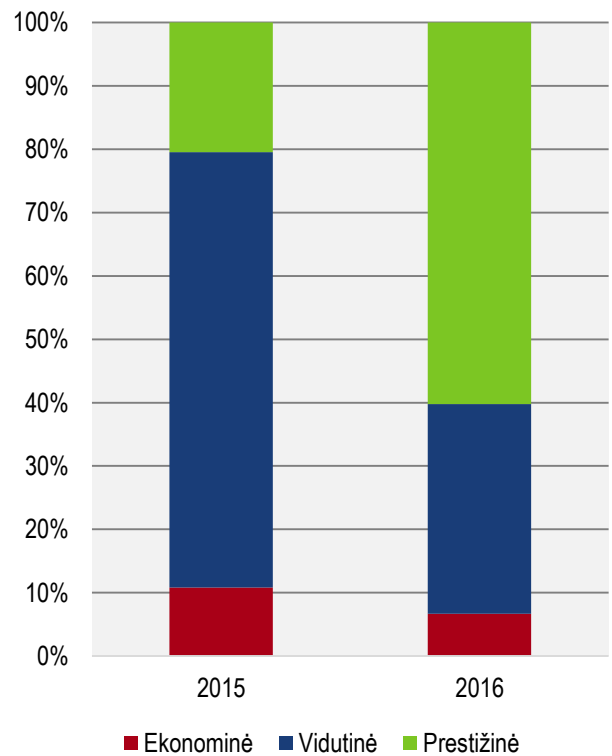
- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 061 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios sumažėjo 0,6 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 544 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios sumažėjo 1,1 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2 474 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 6,5 proc.

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases

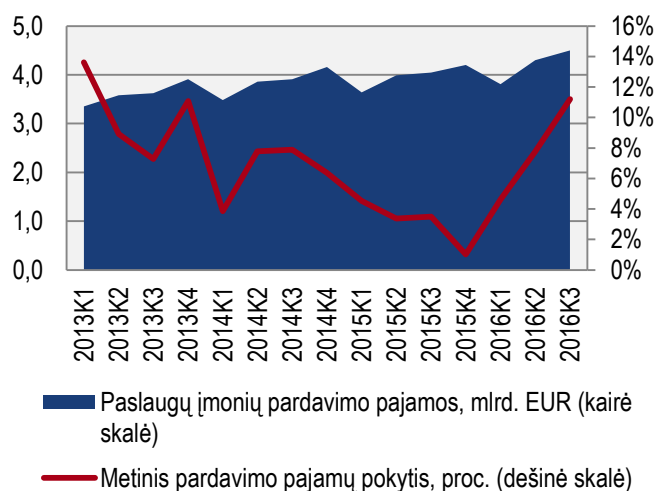


Šaltinis: Inreal

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

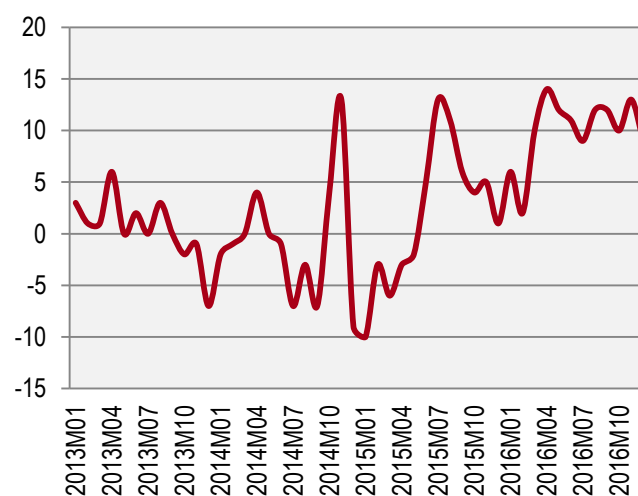
2016 metais paslaugų sektoriaus įmonės išlaikė augimo tendenciją – per tris ketvirčius sektoriaus pajamos didėjo 4,5 proc., lyginant su atitinkamu 2015 metų laikotarpiu. Paslaugų įmonių pasitikėjimo rodiklis visus 2016 metus išliko teigiamas ir buvo bene geriausias per pastaruosius keletą metų. Todėl nenuostabu, kad paslaugų sektoriuje sparčiai augo darbo vietų skaičius. Paslaugų sektoriaus darbuotojai per 2016 metus sudarė apie 66 proc. visų darbuotojų šalyje. Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu paslaugų sektorius yra vienas pagrindinių šalies ekonomikos variklių, kuriantis ne tik naujas darbo vietas, bet ir siūlantis rinkai modernius verslo centrus.

Paslaugų sektoriaus įmonių pajamų ir jų kitimo dinamika Lietuvoje, mlrd. EUR



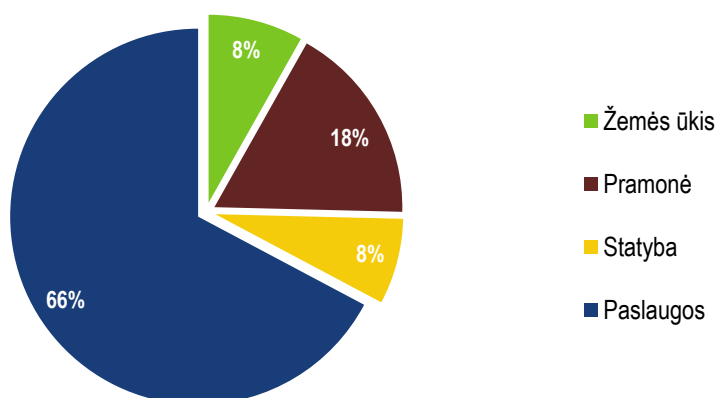
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



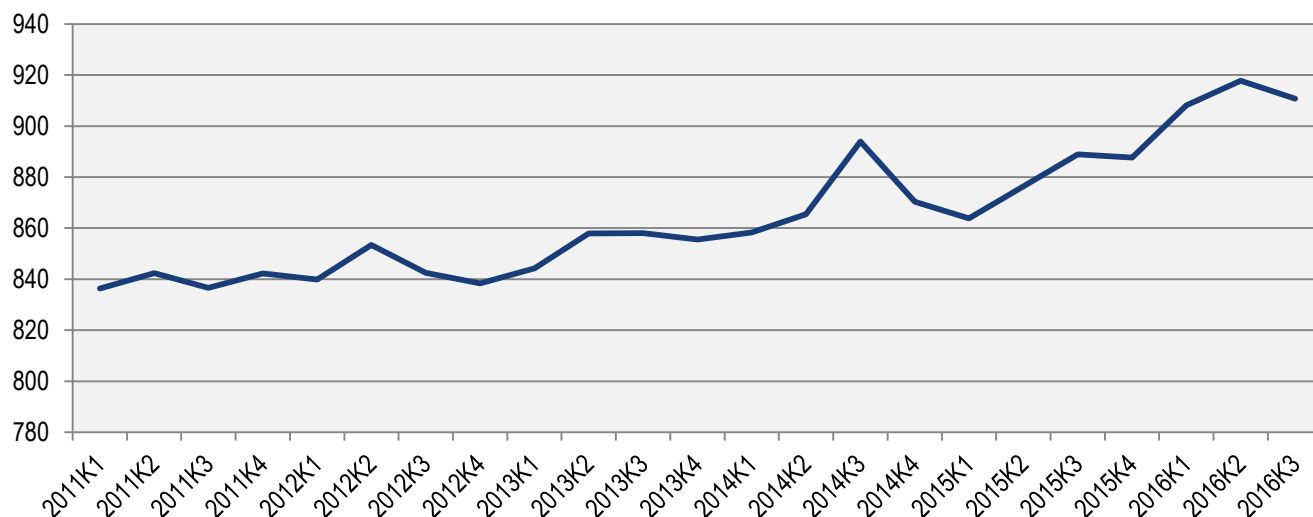
Šaltinis: Statistikos departamentas

Darbuotojų pasiskirstymas pagal sektorius, 2016 K3



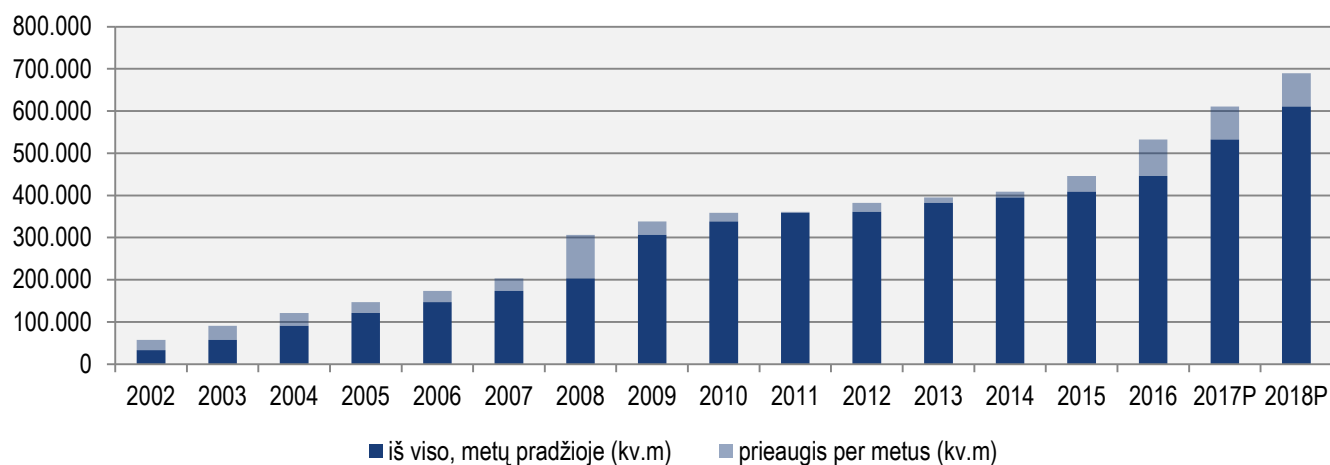
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriuje dirbančių gyventojų skaičius Lietuvoje, tūkst.



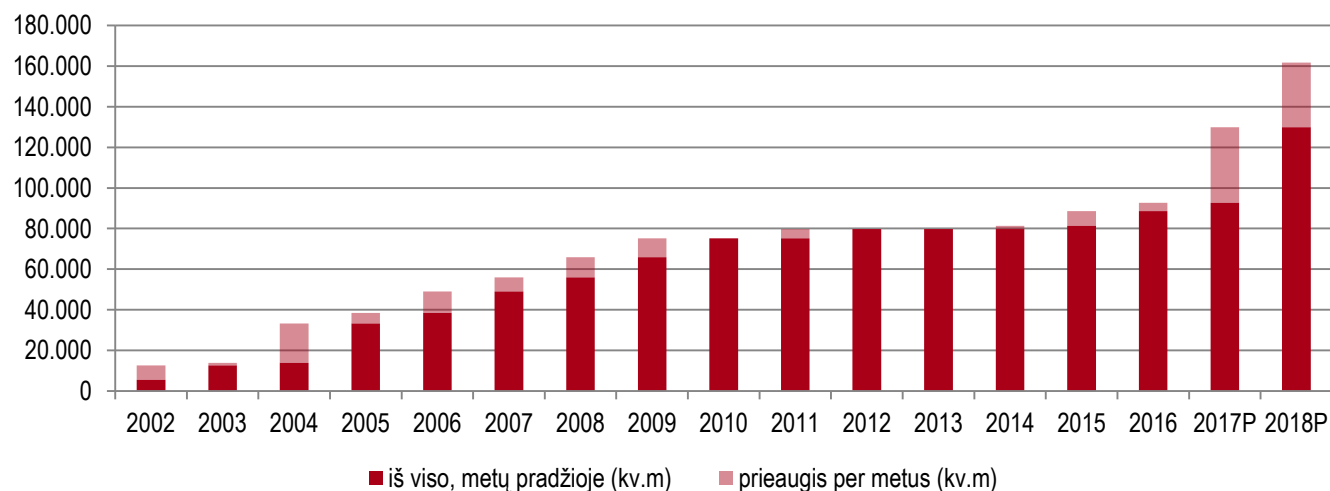
Šaltinis: Statistikos departamentas

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje, kv.m



Šaltinis: Inreal

Modernių verslo centrų plėtra Kaune, kv.m



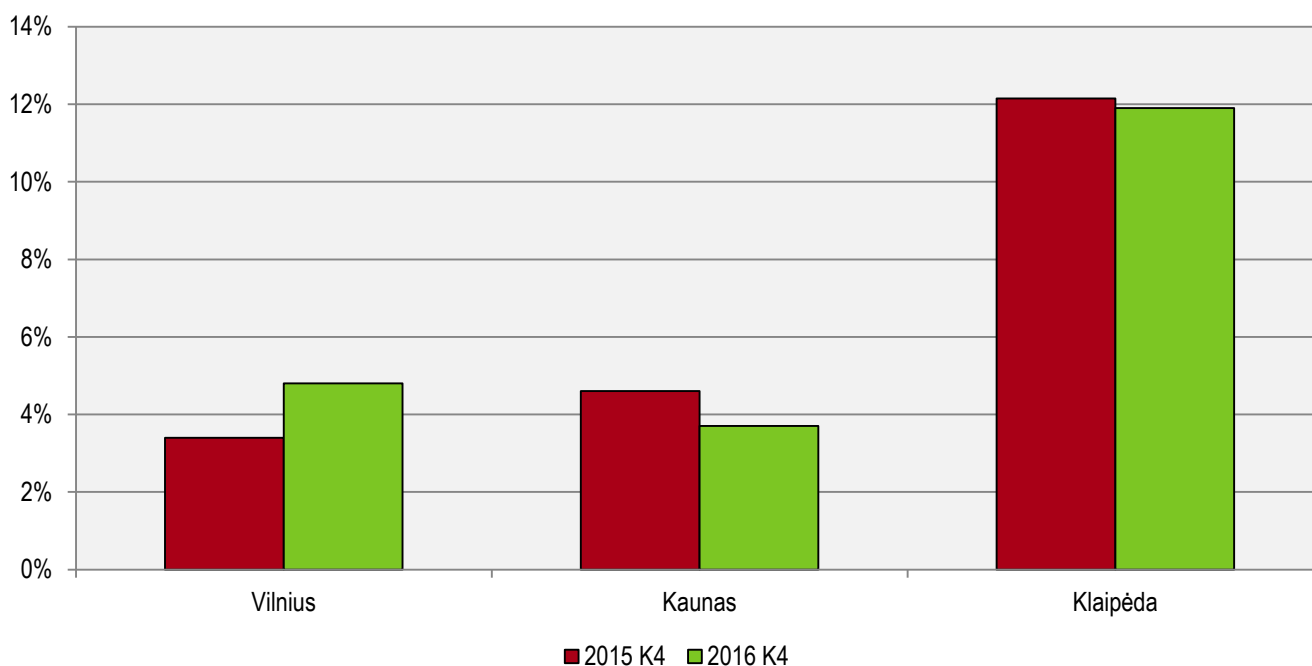
Šaltinis: Inreal

Paprastai verslo centrų sektoriuje aktyviausias būna Vilnius, ne išimtis ir 2016 metai – čia vyko ar yra suplanuotos apie dvidešimties verslo centrų statybos. Nauji verslo centrai per artimiausius dvejus metus rinką papildys apie 157 000 kv.m nuomojamo ploto. Nepaisant to, kad paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išlieka stipri, toks didelis kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius bei konkurenciją tarp valdytojų, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis, o nuomininkai galės tikėtis sulaukti įvairių nuolaidų ar pridėtinę vertę kuriančių nemokamų paslaugų.

Per 2016 metus bendras vakansijų rodiklis Vilniuje padidėjo nuo 3,4 proc. iki 4,8 proc., laisvų plotų didėjo visuose segmentuose. Akivaizdi to priežastis ta, jog vien 2016 metais sostinės rinką papildė apie 86 200 kv.m, nuomojamo ploto kiekis. 2017 metais, kada rinką papildys dar 10 verslo centrų su maždaug 78 400 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 25-40 proc. atidarymo dieną greičiausiai bus dar neišnuomota, vakansijų lygis 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 8-12 proc. ar net daugiau. 2018 metais planuojami dar 7 verslo centrų atidarymai, kurie rinkai turėtų pasiūlyti dar 78 800 kv.m. Akivaizdu, jog sąlygos naujiems verslo centrams atsirasti Vilniuje bus vis mažiau palankios.

Kaune per 2016 metus buvo atidaryti du nauji verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė 4 100 kv.m. Laikinojoje sostinėje laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2015 metais sumažėjo beveik 1 proc. ir siekė 3,7 proc. Laisvų plotų mažėjo tiek B1, tiek ir B2 segmentuose, todėl galima daryti prielaidą, kad laikinojoje sostinėje modernių biurų paklausa dar nėra patenkinta. Per 2017-2018 metus Kaune bus pasiūlyta 69 080 kv.m nuomojamo ploto, todėl, tikėtina, vakansija 2017 metų pabaigoje gali išaugti iki 5-10 proc. Pastaruoju metu Kauno rinkoje stebima išaugusi modernių biurų paklausa bei aktyvesnis užsienio įmonių, ypač IT ir paslaugų centrų, susidomėjimas galimybėmis čia plėtoti savo verslą. Tikėtina, kad aktyvesnė užsienio IT bei paslaugų centrų plėtra ir gerai apmokamų darbo vietų kūrimas Kaune duos stimulą visai NT rinkai.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: Inreal

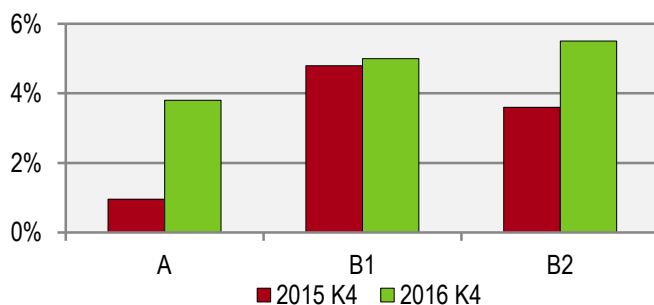
2016 metais Klaipėdoje buvo atidarytas vienas nedidelis verslo centras, modernių biurų rinką papildęs maždaug 2 000 kv.m nuomojamo ploto. Tiesa, bendras vakansijų lygis uostamiestyje siekė net 11,9 proc. ir per metus sumažėjo 0,3 proc. Sąlygos naujiems verslo centrams uostamiestyje atsirasti šiuo metu nėra palankios, todėl 2017 metais planuojamas tik vieno naujo verslo centro atidarymas, rinką papildysiantis apie 2000 kv. m nuomojamo ploto.

2016-2018 metais statomi verslo centrai didmiesčiuose

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Quadrum (North ir East)	Vilnius	A	33 100	2016 K3
City	Vilnius	B1	18 500	2016 K3
Highway	Vilnius	B2	4 600	2016 K4
135	Vilnius	B1	8 400	2016 K4
Delta	Vilnius	B1	21 600	2016 K4
Duetto I	Vilnius	B1	8 300	2017 K2
Hall 2	Vilnius	A	8 000	2017 K2
B Nordic 26	Vilnius	B1	5 600	2017 K2
Narbuto 5	Vilnius	A	4 280	2017 K3
Pentagon	Vilnius	B1	13 600	2017 K3
Park Town I	Vilnius	A	7 800	2017 K3
Eleven	Vilnius	B1	6 150	2017 K3
L25A	Vilnius	B1	1 700	2017 K3
S7 I etapas	Vilnius	A	9 000	2017 K4
Link	Vilnius	A	9 900	2017 K4
Asgaard keys	Vilnius	A	4 100	2017 K4
Park Town II	Vilnius	A	14 000	2018
Burė 3	Vilnius	A	13 000	2018
Quadrum South	Vilnius	A	10 500	2018
Hanner VC	Vilnius	A	15 000	2018
Hall 3	Vilnius	A	3 000	2018
Duetto II	Vilnius	B1	8 300	2018
Ukmergės g. 219	Vilnius	B1	15 000	2018
			243 430	
Pramonės 4E	Kaunas	B1	2 450	2016 K3
Partizanų 15A	Kaunas	B1	1 650	2016 K3
Prospekto verslo parkas (A-B)	Kaunas	B1	2 800	2017 K1
Jonavos g. 30	Kaunas	B1	2 400	2017 K2
B66	Kaunas	B1	4 930	2017 K2
Savanorių 277	Kaunas	B1	1 505	2017 K2
Kauno dokas	Kaunas	A	9 400	2017 K3
River Hall	Kaunas	A	8 000	2017 K4
Arka	Kaunas	A	8 245	2017 K4
Magnum	Kaunas	A	13 000	2018
K. Donelaičio g. 60	Kaunas	A	12 500	2018
Savanorių pr. 321C	Kaunas	B1	4 800	2018
Prospekto verslo parkas (C)	Kaunas	B1	1 500	2018
			73 180	
„Stemma management“ UAB	Klaipėda	B1	2 000	2016 K3
Kamino biurai	Klaipėda	B1	1 970	2017 K3
			3 970	

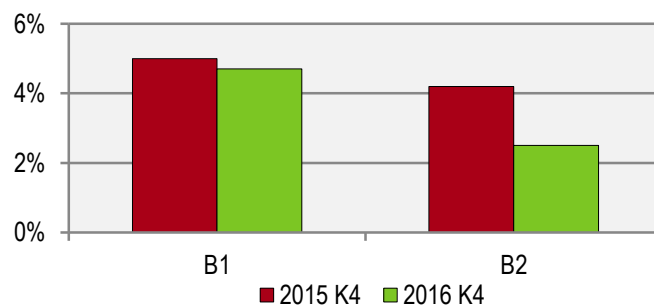
Šaltinis: Inreal

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



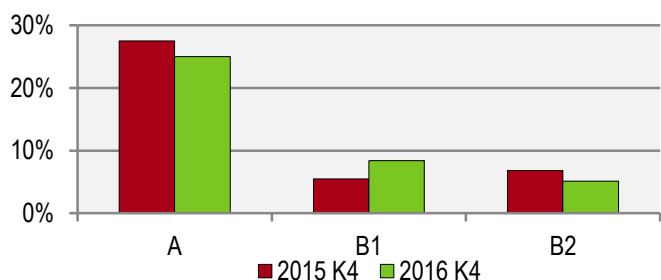
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

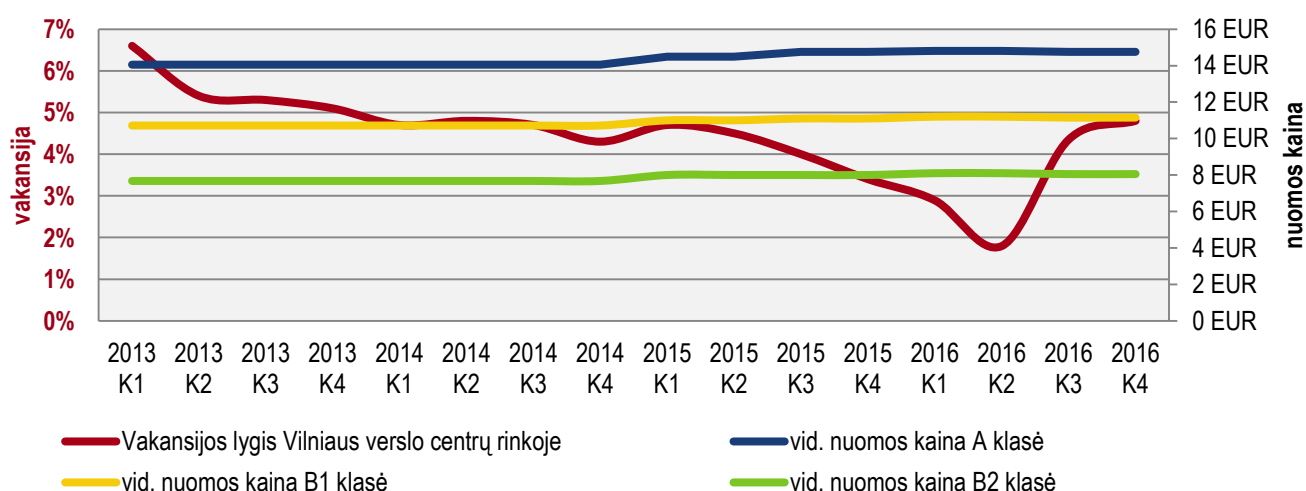
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

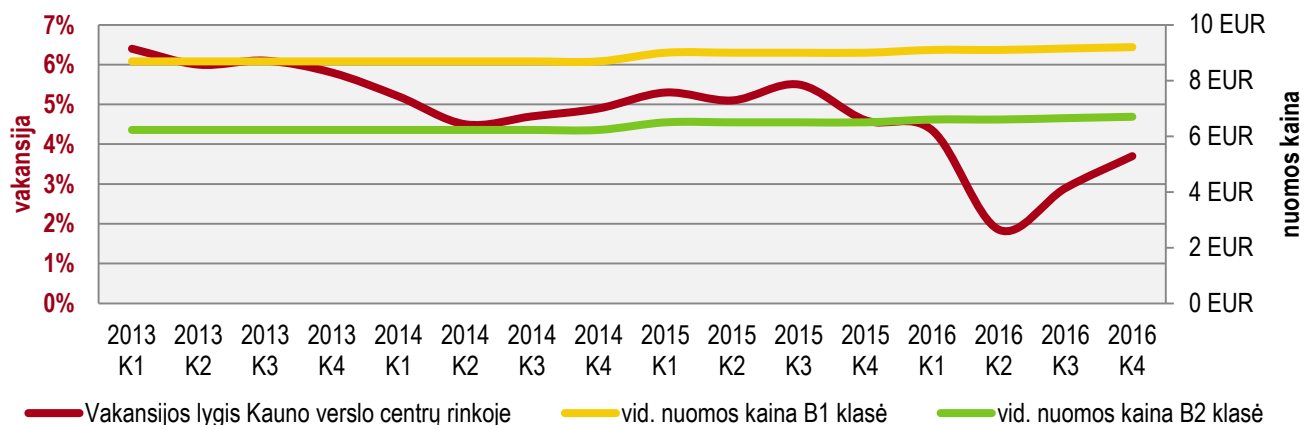
2016 metais nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Vilniuje stipri paklausa pirmoje metų pusėje mažino laisvų plotų kiekį rinkoje ir didino prielaidas nuomos kainoms augti, tačiau 2016 metų antroje pusėje vakansijų rodiklis išaugo, kadangi aktyvi verslo centrų plėtra rinkai pasiūlė didesnę nuomojamo ploto kiekį, savo ruožtu tai didino konkurenciją tarp nuomotojų ir amortizavo galimą kainos kilimą. Kaune stipri paklausa išliko visus metus ir vakansijų lygis išliko minimalus, tad per metus kainos augo apie 3-5 proc. Klaipėdoje 2016 metais neišnuomotų plotų buvo gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainos kilimą. 2017 metais Vilniuje ir Kaune sparčiai auganti nuomojamo ploto pasiūla ir konkurencija neleis augti nuomos kainoms, o kai kuriuose segmentuose, ypač senesnės statybos B2 klasės biuruose, nuomos kaina gali ir šiek tiek sumažėti. Klaipėdoje situacijai nekintant modernių biurų nuomos kainos turėtų išlikti stabilios.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



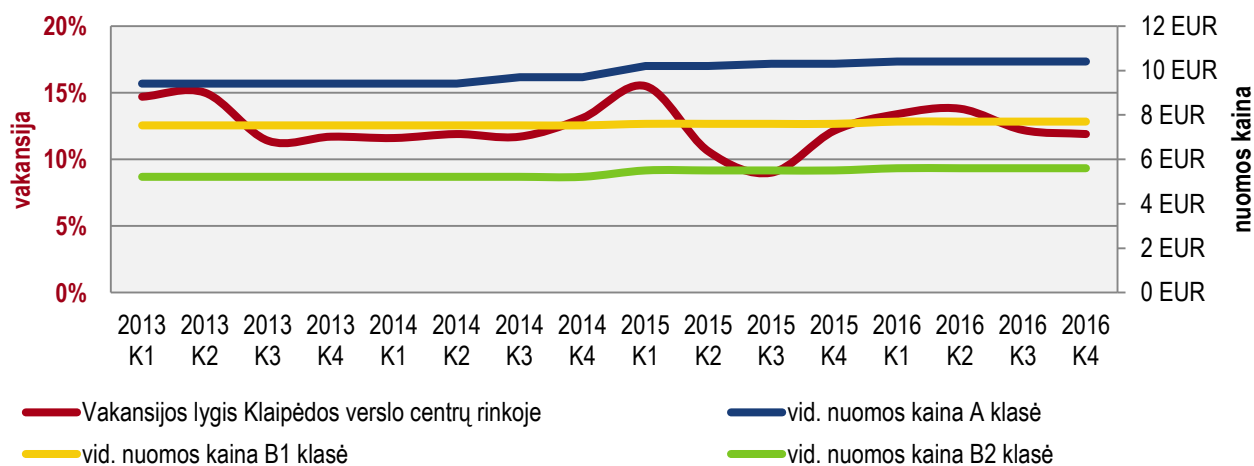
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



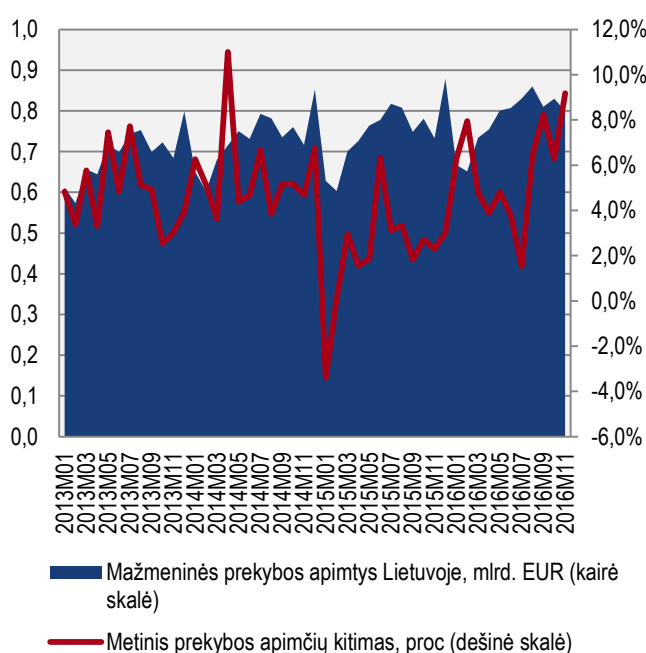
Šaltinis: Inreal

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2016 metus, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, padidėjo 9,2 proc. Panašiu tempu mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje auga jau ne vienerius metus, išskyrus pirmąjį 2015 metų pusmetį, kada po euro įvedimo buvo stebimas veiklos sustojimas daugelyje sektorių, tame tarpe – ir mažmeninėje prekyboje.

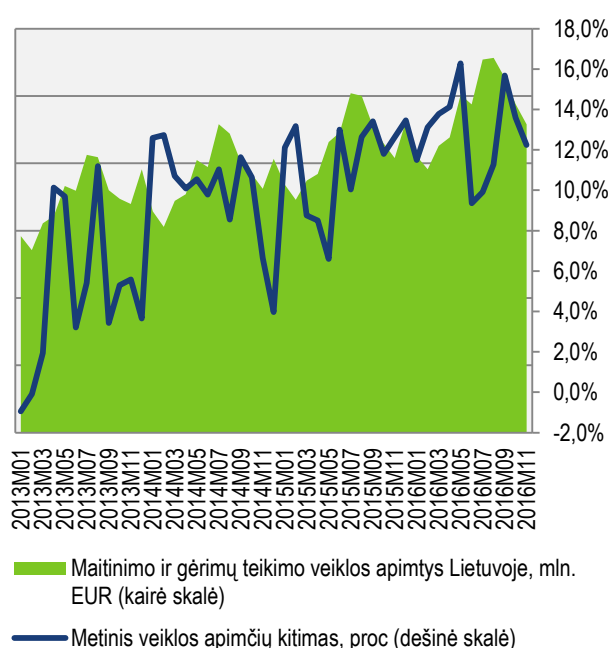
Pagrindinės priežastys, kurios leidžia tikėtis tolesnio mažmeninės prekybos apimčių augimo yra sparčiai mažėjantis nedarbo lygis bei sąlyginai sparčiai augantis darbo užmokestis. Šie faktoriai lemia, kad gyventojai sugeneruoja daugiau disponuojamųjų pajamų, dėl ko gali sau leisti daugiau vartoti. Bene daugiausiai iš to laimi maitinimo sektorius, kuriame nuo 2015 metų vidurio metinės pajamos kiekvieną mėnesį augo vidutiniškai 10-16 proc. intervale.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR



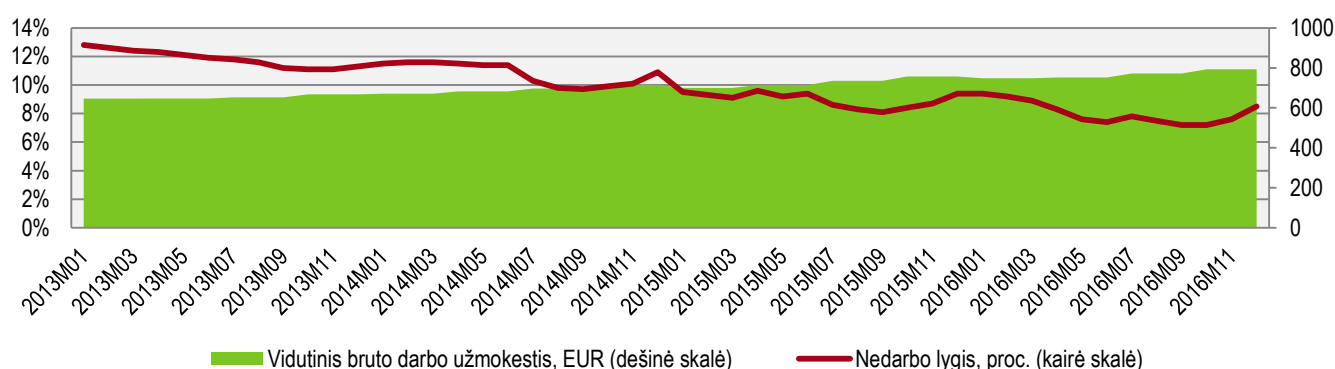
Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygio ir darbo užmokesčio dinamika Lietuvoje, proc.

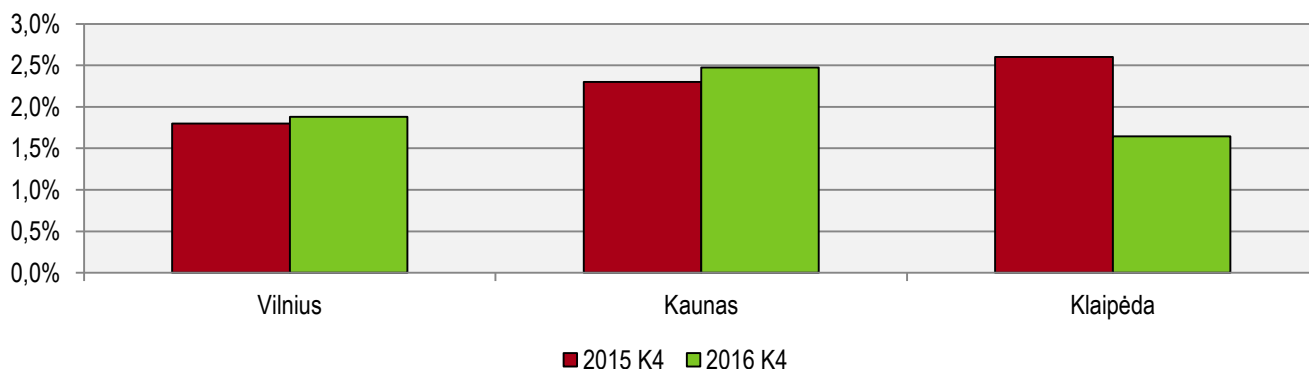


Šaltinis: Statistikos departamentas

2016 metais šalyje buvo atidaryti trys nauji ar išplėsti prekybos centrai – du Vilniuje ir vienas Kaune. Nors prekybos centrų vakansijos yra minimalios, o ekonominės sąlygos prekybos centrų plėtrai jau kuris laikas išlieka palankios, plėtotojai į šį segmentą investuoja atsargiai. Visų pirma, tai gana rizikingas segmentas, kadangi Lietuvos mažmeninės prekybos rinka yra santykinai nedidelė, prekiaujama ne pirmo būtinumo prekėmis, be to, vis daugiau iššūkių įprastinei prekybai kelia augantis internetinių parduotuvių populiarumas, tad ilgalaikėje perspektyvoje prekybos centrų ploto poreikis gali net mažėti.

Apie planus netolimoje ateityje vystyti prekybos centrus Vilniuje yra paskelbę du vystytojai: VPH, planuojantys prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro ir Lords LB Asset Management – vietoje Audėjo. Taip pat planuose yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: Inreal

2016 m. Lietuvoje pastatyti arba atnaujinti prekybos centrai

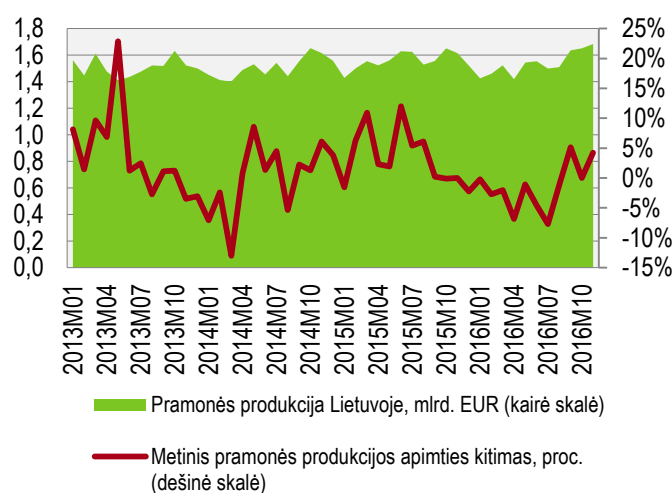
Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m
Vilnius	Parkas Outlet (plėtros etapas)	3 000
Vilnius	Nordika(II statybos etapas)	17 000
Kaunas	Mega (plėtros etapas)	30 000
Iš viso:		50 000

Šaltinis: Inreal

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

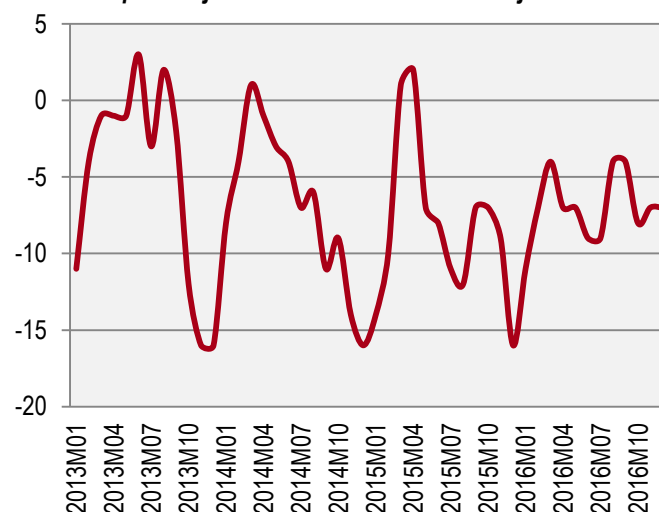
Vienas iš pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių 2016 metais generavo gana prastus rezultatus – lyginant su 2015 metais pramonės produkcijos apimtys mažėjo apie 2 proc. Apie niūrias pramonės sektoriaus atstovų nuotaikas byloja ir gana prastas pramonės pasitikėjimo rodiklis, kuris 2016 metais buvo vienas prasčiausių per kelerius paskutinius metus. Kol kas sunku įžvelgti priežastis, dėl kurių galėtų gerėti pramonės produkcijos apimtys ar pasitikėjimo rodiklis. Pramonės ir sandėliavimo segmentas išgyvena gana sunkų laikotarpį, kuris tiesiogiai daro neigiamą įtaką sandėliavimo segmento plėtrai Lietuvoje.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR



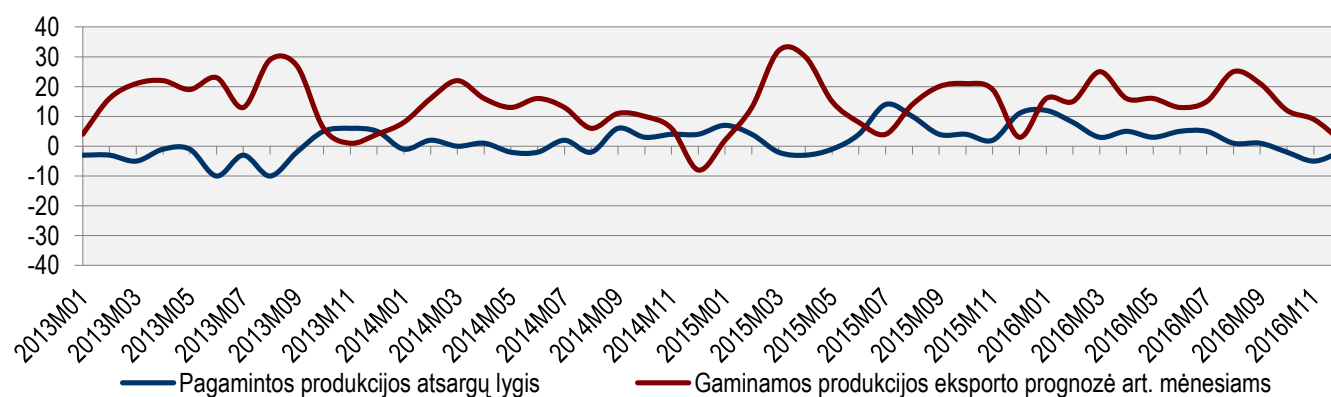
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio

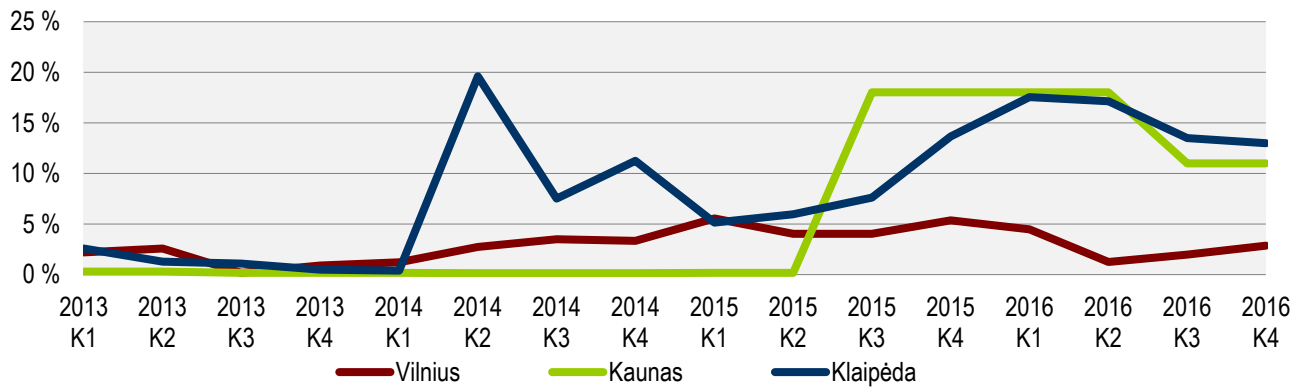


Šaltinis: Statistikos departamentas

Sandėliavimo patalpų nuomos segmente 2016 metais didžiuosiuose šalies miestuose buvo stebimas nežymus vakansijų mažėjimas, tačiau tik vieninteliame Vilniuje neišnuomotų plotų – vos keli procentai. Tuo tarpu, Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis siekė 11-13 proc. o tai yra rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka šiuose miestuose darosi perteklinė, ypač kai panašus vakansijų rodiklis laikosi jau kuris laikas.

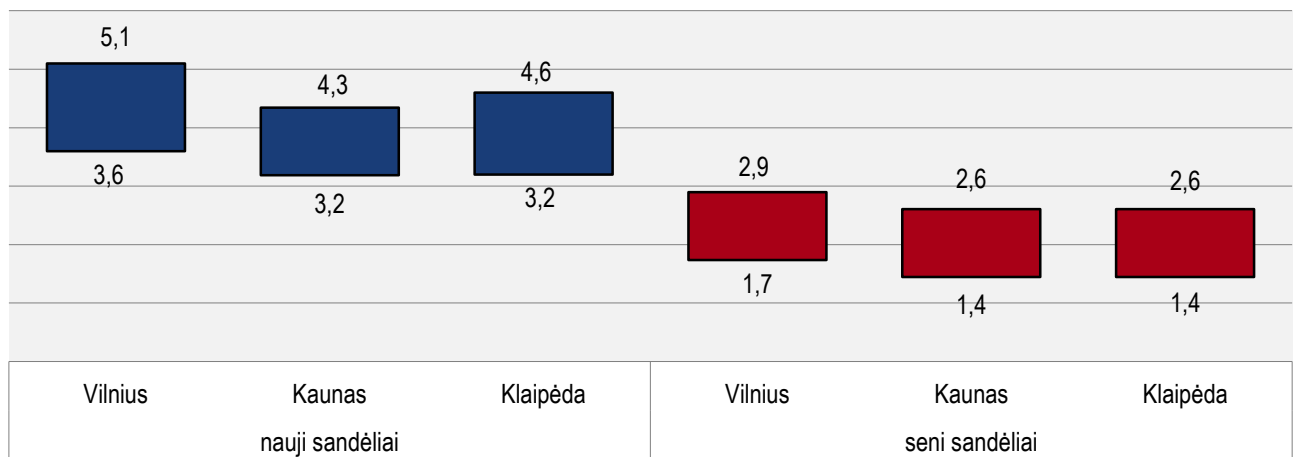
2016 metais buvo užbaigtos dviejų logistikos centrų statybos: Vilniuje (Woodline 6 800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m). 2017 metais Vilniuje planuojama baigti bent 3 nuomai skirtų logistikos centrų statybas, kurie rinką papildys apie 30 000 kv. m. Kaune ir Klaipėdoje apie nuomai skirtų logistikos centrų statybas 2017 metais informacijos nėra.

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Inreal

Modernių logistikos centrų nuomos kainos, EUR/kv.m



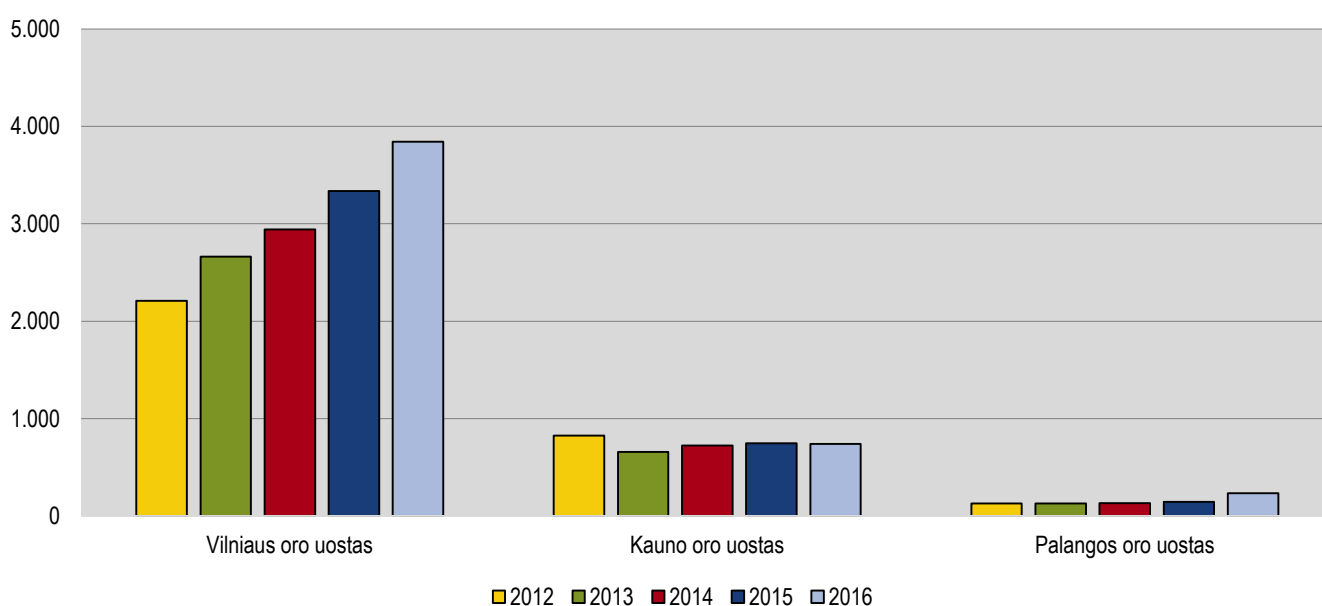
Šaltinis: Inreal

TURIZMO IR VIEŠBUČIŲ RINKOS APŽVALGA

2016 metais tarptautinių šalies oro uostų bei viešbučių veiklos rodikliai išliko augantys. 2017 metais rekordiškai aktyvi viešbučių sektoriaus plėtra ir oro uostų platesnis skrydžių spektras toliau didins turistų srautus.

Trys tarptautiniai Lietuvos oro uostai Vilniuje, Kaune ir Palangoje per 2016 metus kartu aptarnavo 4,8 mln. keleivių – 13,2 proc. daugiau nei per 2015 metus. Sostinėje per 2015 metus aptarnauta apie 80 proc. visų keleivių – 3,81 mln. ir tai yra 14,3 proc. daugiau nei prieš metus. Palangos oro uoste keleivių skaičiaus augimas buvo rekordiškai didelis ir siekė net 60 proc. Tuo tarpu Kauno oro uoste aptarnautų keleivių skaičius sumažėjo 0,9 proc.

Šalies oro uostuose aptarnautų keleivių skaičius, tūkst.



Šaltinis: Lietuvos oro uostai

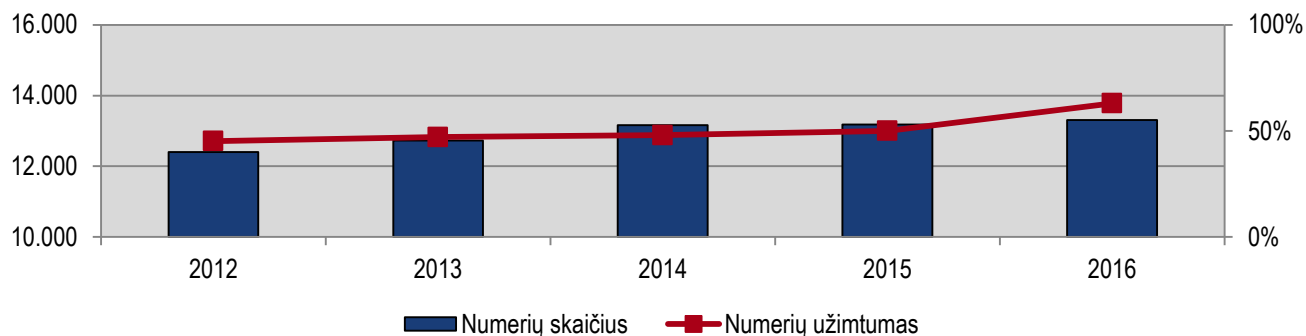
Augantį keleivių skaičių Lietuvos oro uostuose lemia gerėjančios keliaujančiųjų gyvenimo bei verslo sąlygos. Reikšmingą indėlį į keleivių srautų auginimą įneša ir tai, jog Lietuvoje gerinama turistinių vietų infrastruktūra bei vykdoma aktyvi informacinė sklaida.

Augantis aptarnautų keleivių skaičius Lietuvos oro uostuose taip pat yra ir gerėjančio susisiekimo oro transportu rezultatas. Mažų sąnaudų oro linijų bendrovės „Wizz Air“ ir „Ryanair“ iš Palangos pradėjo skrydžius į Londoną, „Ukraine international“ – į Kijevą, „Rusline“ – į Maskvą, „Belavia“ – į Minską. 2017 metais planuojama papildyti skrydžių žemėlapiį į Oslą, Grenoblį, Frankfurtą.

Svarbu paminėti, jog 2017-ųjų metų vasarą nuo liepos 14 d. iki rugpjūčio 18 d. bus vykdoma Vilniaus oro uosto orlaivių kilimo ir tūpimo tako rekonstrukcija. Dauguma skrydžių bus nukreipta į Kauną ir į Palangą. Planuojama perkelti apie 90 proc. keleivių bei 77 proc. skrydžių.

Per 2016 metų pirmus tris ketvirčius Lietuvos viešbučiai apgyvendino daugiau nei 1,6 mln. svečių, kurių apie 63 proc. sudarė užsienio turistai. Besiplečiantys šalies oro uostai, naujos skrydžių kryptys daro tiesioginę įtaką augančiam viešbučių užimtumui šalyje, kuris 2016 metų pabaigoje buvo rekordiškai aukštas ir siekė net 63 proc.

Viešbučių numerių skaičius bei užimtumas Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Labiausiai teigiamą poveikį viešbučių segmentui 2016 metais padarė akivaizdžiai padidėjęs turistų srautų augimas. Maltos turistų skaičius augo 87 proc., Bulgarijos – 53 proc. Ukrainos – 50 proc., Pietų Afrikos – 44,3 proc. Bendras apgyvendintų turistų skaičius per 2016 metų tris ketvirčius lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2015 metais išaugo apie 7 proc. Panašus augimas turėtų išlikti ir visam 2017 metų laikotarpiui.

2016 metais Lietuvoje ir toliau augo siūlomų viešbučių numerių skaičius, kuris metų pabaigoje sieks apie 13,6 tūkst. Naujai pastatyti arba rekonstruoti viešbučiai 2016 metais buvo atidaryti 3 Lietuvos miestuose ir jie rinkai iš viso pasiūlė 369 numerius.

2016 metais Lietuvoje atidaryti viešbučiai

Miestas	Viešbutis	Klasė	Kambariai
Vilnius	Artagonist	4****	34
Klaipėda	Michaelson boutique hotel	4****	16
Klaipėda	Smiltynės Jachtklubas	3***	40
Vilnius	„15th avenue“ (rekonstruotas)	3***	15
Vilnius	„Urbihop“ (rekonstruotas)	3***	98
Birštonas	„Vytautas Mineral SPA“ (rekonstruotas)	4****	166
Iš viso:			369

Šaltinis: „Inreal“

2017-2018 metais viešbučių plėtra Lietuvoje bus kaip niekada aktyvi. Į Lietuvos rinką įžengs tokie prestižiniai ir gerai žinomi tarptautiniai viešbučių prekių ženklai kaip „Hilton“, „Marriot“, „Design hotels“ ir kt., kurie turėtų labai stipriai pagerinti Lietuvos įvaizdį tarptautinėse rinkose. Šiuo metu yra naujai statomi ar atnaujinami bent 8 nauji viešbučiai, kurie siūlomų numerių skaičių papildys 905 kambariais. Artimiausiu metu yra suplanuotos dar bent 7 viešbučių su 900 numerių statybos. Jeigu visi planai bus įgyvendinti, per artimiausius du metus Lietuvos rinką papildys apie 1800 naujų viešbučių numerių. Dauguma jų bus Vilniuje, apie tris ketvirtadalius – tarptautinių tinklų viešbučiuose.

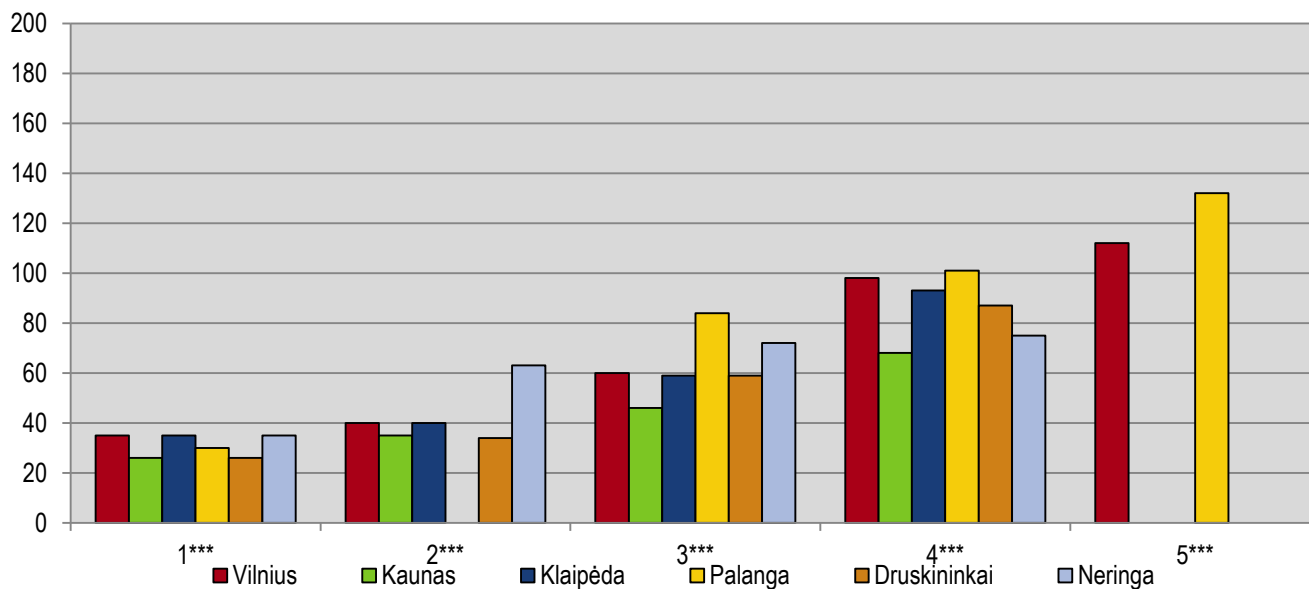
Vykdomos naujų viešbučių statybos

Miestas	Viešbutis	Klasė	Kambariai
Vilnius	Loop Hotel	3***-4****	113
Vilnius	ibis by Accor Hotels	3***	164
Vilnius	Courtyard by Marriott	4****	200
Vilnius	Hotel Kaunas	4****	79
Vilnius	Archer by Design Hotels	5*****	105
Vilnius	Radisson BLU (expansion)	4****	165
Kaunas	Airhotel	3***	53
Klaipėda	Smiltynės Jachtklubas (II etapas)	3***	26
Iš viso:			905

Šaltinis: „Inreal“

Nagrinėjant viešbučių kainas, siūlytas 2016 metais sezono metu, pastebima, jog iš analizuotų lankomiausių šalies miestų pigiausia nakvynė standartiniame dviviečiame kambaryje, priklausomai nuo viešbučio lygio, kainavo Druskininkų ir Kauno miestuose, kur kainos svyravo nuo 26 iki 87 eurų už naktį. Vilniuje, Klaipėdoje, Palangoje bei Neringoje kainų intervalas buvo didesnis – vidutiniškai nuo 30 iki 132 eurų. Lyginant su ankstesniais metais, 2016 metais kainos buvo aukštesnės ir labiausiai buvo paveiktos išaugusių darbo užmokesčio bei kitų aptarnavimo sąnaudų.

Vidutinė standartinio dviviečio kambario kaina Lietuvos viešbučiuose 2016 metų sezono metu (EUR)



Šaltinis: „Inreal“

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS

Statybos įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai

Nuo 2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujos Statybos įstatymo nuostatos, kuriomis siekiama išplėsti NT pirkėjų teises, susijusias su įgyto turto kokybe. Įstatymo papildyme numatomas privalomas instrumentas, kuriuo siekiama užtikrinti garantijos dėl turto kokybės įgyvendinimą. Nuo 2017 m. sausio 1 d. būsto pirkėjui turės būti suteikiamas draudimo bendrovių arba bankų garantas (5 procentai nuo pastatyto NT objekto vertės), kuriuo pirkėjas galėtų pasinaudoti net ir bankrutavus nekilnojamojo turto vystytojui. NT vystytojo nemokumo ar bankroto atveju šis instrumentas turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius tris statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statinį (jo dalies) įgyjančiam asmeniui. Taisyklės, kaip turi būti įgyvendinamas nurodytas reikalavimas nėra pateikiamos teisės aktuose, taigi statytojams yra palikta teisė kiekvienu atveju nustatyti patogiausią keliamų reikalavimo įgyvendinimo būdą. Naujas reguliavimas bus taikomas 2017 m. ir vėliau pradėtiems vykdyti NT vystymo projektams.

Nuo 2017 m. sausio 1 d. trumpinami statybą leidžiančių dokumentų bei specialiųjų reikalavimų ir prisijungimo sąlygų išdavimo terminai. Ypatingojo statinio statybos ar rekonstravimo atveju projektui patikrinti bus skiriama 20 d. d., neypatingųjų ir kitų statinių atveju – 10 d. d. Praėjus nustatytam statinio projekto patikrinimo terminui, statybą leidžiantys dokumentai bus išduodami per 3 d. d., juos registruojant IS „Infostatyba“. Šie pakeitimai turėtų paspartinti statybos leidimų išdavimą ypatingųjų statinių statytojams 22 d. d., o neypatingųjų – 17 d. d. Minėtus pakeitimus iš dalies lėmė ir mažesnis projekto sprendinių atitiktį nustatytiems reikalavimams tikrinančių institucijų skaičius, jis buvo sumažintas nuo 16 iki 10. Specialiųjų reikalavimų ir prisijungimo sąlygų išdavimo procedūroms numatomas 10 d. d. terminas, nuo statytojo prašymo išduoti prisijungimo sąlygas ar specialiuosius reikalavimus gavimo dienos.

Nuo 2017 m. sausio 1 d. supaprastinama dalies statinių užbaigimo tvarka. Dar viena neakcentuojama naujovė, kurią numato naujoji Statybos įstatymo redakcija – lankstesnis statybos užbaigimas. Pagal dabartines nuostatas daugumos tipų statinių statybai užbaigti būtina sulaukti fizinės statinio patikros ir gauti statybos užbaigimo aktą. Lengvesnis statybos užbaigimas yra taikomas tik vieno ir dviejų butų namams ir jų priklausiniams, surašant ir patvirtinant deklaraciją apie statybos užbaigimą.

Nuo naujų metų nuostatos, šiuo metu taikomos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių statybos užbaigimui, pradedamos taikyti ir svarbių padarinių aplinkai ar visuomenei neturintiems ypatingiesiems bei neypatingiesiems statiniams (pagal aplinkos ministro patvirtintą sąrašą). Patikslintas STR 1.11.01:2010 „Statybos užbaigimas“ numato, kad statinio deklaracijos patvirtinimas gali užtrukti iki 15 d. d., o statybos užbaigimas – iki 24 d. d. Be to, Aplinkos ministerijos nustatytais atvejais deklaracijos apie statybos užbaigimą bus neprivaloma tvirtinti, jeigu, Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka, yra atlikta statinio ekspertizė.

Nuo 2017 m. sausio 1 d. įsigaliojusioje Statybos įstatymo redakcijoje taip pat sugriežtinti atestavimo reikalavimai bei numatyta, kad **nuo 2018 m.** kvalifikacijos atestatai ir teisės pripažinimo dokumentai bus privalomi ne tik ypatingųjų, bet ir neypatingųjų statinių vadovams, vykdant projektavimo, statybos ar techninės priežiūros veiklą.

Nuo 2016 m. lapkričio 1 d. įsigaliojo reikalavimas naujai, po 2016 m. lapkričio 1 d., pradedamus statyti pastatus (jei prašymas išduoti statybą leidžiantį dokumentą statinio projektui pateiktas, o kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi – statybos darbai pradėti, po nurodytos datos), statyti ne mažesnio kaip A klasės energinio naudingumo. **Nuo 2017 m. sausio 1 d.** įsigaliojęs naujas statybos techninis reglamentas „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ pakartoja anksčiau išdėstytas nuostatas, kad statomų pastatų, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį ar rašytinį įgalioto valstybės tarnautojo pritarimą statinio projektui pateiktas po 2018 m. sausio 1 d., kai statybą leidžiantys

dokumentai neprivalomi, – statybos darbai pradėti po 2018 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip A+.

Nuo 2016-ųjų pradžios turėjo įsigaliooti pareiga statyti A energinio naudingumo klasės statinius, tačiau dėl situacijos rinkoje terminas buvo nukeltas į 2016 m. lapkričio 1 d. Nuo šios datos A klasės energinio naudingumo reikalavimas yra taikomas naujai statomiems pastatams, kuriems prašymas išduoti leidimą statyti naują statinį ar rašytinį įgalioto valstybės tarnautojo pritarimą statinio projektui pateiktas, o kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi – statybos darbai pradėti, po 2016 m. lapkričio 1 d.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai

Nuo 2016 m. liepos 14 d. įsigalioję Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimai išplėtė Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos įgaliojimus atliekant teritorijų planavimo teisėtumo kontrolę, o **nuo 2017 m. sausio 1 d.** šios teisės buvo išplėstos dar labiau, Inspekcijos privalomuosius nurodymus sulaukus su vykdomaisiais dokumentais. Tai reiškia, kad Inspekcijai nustačius, jog statybos yra atliekamos savavališkai, ir išdavus privalomąjį nurodymą nelegaliai statomą statinį nugriauti, statytojui tokių veiksmų neatlikus per nurodytą terminą, Inspekcija gali perduoti privalomąjį nurodymą vykdyti antstoliui nesikreipdama į teismą.

Teritorijų planavimo atžvilgiu, Inspekcijai atlikus teritorijų planavimo patikrinimą ir nustačius, kad atitinkami administraciniai sprendimai priimti neteisėtai, Inspekcija turi teisę viešojo administravimo subjektams pateikti privalomuosius nurodymus per juose nurodytus, bet ne ilgesnius kaip vienas mėnuo, terminus panaikinti ar pakeisti neteisėtai priimtus administracinius sprendimus (jų dalį). Viešojo administravimo subjektui neįgyvendinus šio privalomojo nurodymo, Inspekcija privalo kreiptis į teismą dėl neteisėtai priimto administracinio sprendimo (jo dalies) panaikinimo arba dėl įpareigojimo vykdyti privalomąjį nurodymą.

Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimai

Nuo 2017 m. gegužės 1 d. įsigalios kompleksiniai Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimai, kuriais pertvarkomos nuostatos, įtvirtinusios statybos sąlygas saugomose teritorijose bei vandens telkinių apsaugos zonose. Pagrindiniai įsigaliosiantys pakeitimai yra susiję su statybos darbų saugomose teritorijose vykdymo sąlygomis, leidžiama bei draudžiama veikla paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir pakrantės apsaugos juostose, žemės sklypų paskirties keitimo saugomose teritorijose sąlygomis bei naujos kompensavimo tvarkos asmenims, kuriems priklausanti žemė patenka į naujai steigiamą saugomą teritoriją, įtvirtinimu. Įstatymas įtvirtina naujas sodybos ir buvusios sodybos sąvokas, sukuria galimybę ne tik atkurti buvusius statinius, tačiau ir statyti naujus sodybos pastatus ir inžinerinius statinius, parenkant kitą nei buvusi pastatų vietą, lanksčiau įgyvendinti statybos projektus. Taip pat įstatymu įtvirtinama tvarka ir sąlygos, kokie statiniai (pvz. pirtys) gali būti įrengiami pakrantėse, numatomos sąlygos dėl patekimo prie vandens telkinių. Atsižvelgiant į keičiamas nuostatas dėl statybos ir teritorijų planavimo sąlygų saugomose teritorijose, įstatymu detalizuojama kompensavimo tvarka asmenims, kurių valdomas turtas patenka į naujai steigiamas ir (ar) perplanuojamas saugomas teritorijas.

Be aukščiau nurodytų pagrindinių pakeitimų grupių, įstatymu taip pat keičiamos nuostatos dėl atsakingų institucijų funkcijų pasidalijimo, atliekama nemažai redakcinių pakeitimų, koreguojamos kai kurios nuostatos dėl ekologinių zonų apibrėžties, apsaugos sutarčių sudarymo, valstybinių parkų ir kitų lankymui pritaikytų saugomų teritorijų lankymo apmokestinimo, kontrolės ir priežiūros funkcijų įgyvendinimo.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo pakeitimai

Nuo 2016 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnio 6 dalies 5 punktas, reglamentuojantis, jog matininkai įstatymų nustatyta tvarka turi teisę gauti nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir dokumentus nekilnojamojo turto kadastro duomenims nustatyti. Taip pat nustatyta, kad kadastro žemėlapis apima ne tik Lietuvos Respublikos teritoriją, bet ir jos išskirtinę ekonominę zoną ir kontinentinį šelfą Baltijos jūroje.

Žemės įstatymo ir su juo susijusių teisės aktų pakeitimai

Nuo 2016 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Žemės įstatymo pakeitimai, kuriais išplečiama šio įstatymo paskirties apimtis – įstatymas taikomas tiek visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, tiek ir jos išskirtinėje ekonominėje zonoje bei kontinentiniame šelfe Baltijos jūroje, taip pat pakeistos su žemėtvarkos planavimo dokumentus rengiančių asmenų kvalifikacija susijusios nuostatos.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimai

Nuo 2016 m. spalio 21 d. įsigaliojo šio įstatymo pakeitimai. Valstybės ar savivaldybės turto panaudos gavėjas panaudos sutarties galiojimo laikotarpiu ne vėliau kaip per keturis mėnesius nuo kiekvienų kalendorinių metų pabaigos teikia šio turto valdytojui ataskaitą, kurioje nurodoma, kaip yra naudojamas panaudos pagrindais perduotas ilgalaikis materialusis turtas, kokią veiklą vykdo panaudos gavėjas, ar panaudos gavėjas vykdo įsipareigojimus savo lėšomis atlikti nekilnojamojo daikto einamąjį ar statinio kapitalinį remontą arba kito ilgalaikio materialiojo turto remontą, ar vykdomos kitos panaudos sutarties sąlygos.

Naujas su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas

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

Su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas numato pagrindinius kredito sutarties reklamai ir rinkodarai taikomus reikalavimus, produktų siejimo ir grupavimo apribojimus bei reikalavimus, bendro pobūdžio informacijai bei informacijai apie teikiamą kreditą. Šis įstatymas taip pat įtvirtina ne trumpesnį kaip 30 dienų apsvaistymo laikotarpį, skirtą pagrįstam sprendimui dėl kredito sutarties sudarymo priimti ir galimybę per 14 dienų atsisakyti pasirašytos kredito sutarties.

Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai

Nuo 2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo pakeitimai. Įstatyme atsirado nuostata, kad zonos įmonė (i), kurios vidutinis darbuotojų skaičius mokestiniais metais ne mažesnis kaip 20; ir (ii) kurioje kapitalo investicijos pasiekė ne mažesnę kaip 1 šimto tūkstančių eurų sumą, 6 mokestinius laikotarpius, pradedant tuo mokestiniu laikotarpiu, per kurį ši investicijų suma buvo pasiekta, nemoka pelno mokesčio, o kitais 10 mokestinių laikotarpių jai taikomas 50 procentų sumažintas pelno mokesčio tarifas.

Nustatyta lengvata gali būti taikoma tik tuo atveju, kai ne mažiau kaip 75 procentus atitinkamo mokestinio laikotarpio zonos įmonės pajamų sudaro pajamos iš zonoje vykdomos apskaitos, buhalterijos ir konsultacinės veiklos (išskyrus auditą, sąskaitų ekspertizės ir teisingumo paliudijimą), įstaigų administracinės ir aptarnavimo veiklos, žmogiškųjų išteklių veiklos, architektūros ir inžinerijos ir su ja susijusių techninių konsultacijų veiklos (išskyrus statybos darbų kontrolę, vietovės nuotraukų darymą). Be to, lengvata gali būti pritaikyta tik tuo atveju, kai zonos įmonė turi auditoriaus išvadą, patvirtinančią reikalaujamą kapitalo investicijos dydį. Jeigu nesibaigus šioje dalyje nustatytam lengvatų taikymo terminui kapitalo investicijos suma sumažėja ir nebesiekia 100 tūkstančių eurų ir (arba) vidutinis mokestinių metų darbuotojų skaičius tampa mažesnis kaip 20, lengvatų taikymas sustabdomas tą mokestinį laikotarpį, kurį kapitalo investicijos suma ir (arba) vidutinis darbuotojų skaičius mokestiniais metais taip sumažėjo, ir gali būti atnaujintas tą mokestinį laikotarpį, kurį kapitalo investicija vėl pasiekia 100 tūkstančių eurų sumą ir (arba) vidutinis darbuotojų skaičius mokestiniais metais vėl tampa ne mažesnis kaip 20. Svarbu pažymėti, kad šioje dalyje nustatyta lengvata jokiais atvejais negali būti taikoma kredito įstaigoms ir draudimo įmonėms.

MOKESČIAI

Pridėtinės vertės mokestis (PVM)

Įsigalioja ES Tarybos įgyvendinimo reglamento (ES) Nr. 1042/2013 nuostatos dėl paslaugų, susijusių su nekilnojamuoju turtu vietos nustatymo PVM tikslais.

Anksčiau galiojo skirtingos NT sąvokos kiekvienoje valstybėje narėje, todėl kildavo neaiškumų nustatant paslaugų, susijusių su NT, suteikimo vietą - ar paslaugas teikiantis kitos valstybės PVM mokėtojas turi registruotis PVM mokėtoju NT buvimo valstybėje ir skaičiuoti PVM, ar visgi prievolės registruotis PVM mokėtoju nėra ir PVM („atvirkštinį“ / „reverse charge“ PVM) turi prisiskaičiuoti pats paslaugos gavėjas (NT savininkas).

Lietuvoje dažnai kildavo klausimas, ar teikiamos paslaugos turi būti laikomos kaip su NT susijusiomis, ar ne. Reglamente pateikiamas nebaigtinis sąrašas paslaugų, kurios laikomos susijusiomis su NT.

Gyventojų pajamų mokestis

Nuo 2017 m. sausio 1 d. nedarbo išmokos apmokestinamos 15 proc. pajamų mokesčiu. Valstybinė mokesčių inspekcija pažymi, kad socialinio draudimo bei dalinio darbo išmokos dabar yra priskiriamos su darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais susijusioms pajamoms, todėl tokioms išmokoms gali būti taikomas neapmokestinamųjų pajamų dydis jas išmokant arba asmeniui teikiant metinę pajamų deklaraciją.

Nekilnojamojo turto mokestis (NTM)

Nuo 2016 m. sausio 1 d. įsigaliojo tvarka, pagal kurią juridiniai asmenys yra įpareigoti mokėti avansinį mokestį. Kiekvienas avansinis mokestis sudaro 1/4 sumos, apskaičiuotos pagal einamųjų kalendorinių metų sausio 1 dieną juridinio asmens turimo apmokestinamojo nekilnojamojo turto mokestinę vertę. Avansiniai mokesčiai sumokami atitinkamai iki einamųjų kalendorinių metų: (i) kovo 15 dienos, (ii) birželio 15 dienos ir (iii) rugsėjo 15 dienos.

Žemės mokestis (ŽM)

Nuo 2017 m. sausio 1 d. ŽM bus skaičiuojamas nuo visos žemės mokestinės vertės. Iki šiol žemės mokestinė vertė buvo skaičiuojama pagal pereinamojo laikotarpio nuostatas, kurios nustatė laipsnišką realiai apmokestintos žemės mokestinės vertės didėjimą, pavyzdžiui, jei 2015 m. mokestiniu laikotarpiu žemės sklypo 1 aro mokestinė vertė padidėja, palyginti su 2012 m. mokestiniu laikotarpiu buvusią 1 aro mokestinę vertę, tai iš 2015 m. mokestinės vertės atimama 40 procentų vertės padidėjimo. Jei 2016 m. mokestiniu laikotarpiu žemės sklypo (įskaitant ir apleistą žemę) 1 aro mokestinė vertė padidėja, palyginti su 2012 metų mokestiniu laikotarpiu buvusią 1 aro mokestinę vertę, tai iš 2016 m. mokestinės vertės atimama 20 procentų vertės padidėjimo.

Taikomas žemės mokesčio tarifas – nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės. Konkrečius žemės mokesčio tarifus nustato kiekviena savivaldybė individualiai.

NT ĮSIGIJIMAS

Įsigyjant nekilnojamąjį turtą (NT), vyrauja dvejopo pobūdžio sandoriai: *netiesioginis*, t.y. akcijų, arba *tiesioginis*, t.y. turto įsigijimas. Pirmuoju atveju įsigijamas ne pats nekilnojamojo turto objektas, o bendrovės, kuri nuosavybės teise valdo turtą, akcijos. Antruoju atveju, pirkėjas įsigyja patį nekilnojamąjį turtą, kaip turtinį vienetą pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu.

Prieš sudarant NT sandorį, tarp sandorio šalių įprastai yra sudaromi preliminarūs susitarimai bei atliekami kiti veiksmai. Dažnu atveju, ypač didelės vertės nekilnojamojo turto sandoriuose, iki realaus turto perėmimo, NT sandoris privalo pereiti ne vieną etapą.

Konfidencialumo susitarimų sudarymas. Šiais susitarimais sandorio šalys įsipareigoja neatskleisti svarbiausių planuojamo sandorio detalių. Konfidenciali informacija yra informacija, kuri yra vertinga dėl to, kad jos nežino kiti (finansinė, techninė informacija, *know – how*, informacija apie klientus ir pan.). Būtinumas sudaryti konfidencialumo susitarimus kyla iš to, kad derybų netikėtai nenutrauktų pirkėjo konkurentas, pasiūlęs geresnes sąlygas pardavėjui.

Ketinių protokolai (angl. *Letter of Intent*). Ketinių protokolu šalys įtvirtina savo ketinimus ir nustato pagrindines sandorio sudarymo gaires, kuriomis vadovausis. Ketinių protokolu įprastai šalys nustato išimtinės teisės tam tikrą laikotarpį derėtis dėl sandorio objekto (angl. *exclusivity*) bei tam tikras teises pasekmes už šio protokolo įpareigojimų nevykdymą. Įprastai ketinių protokolai nėra įpareigojantis.

Preliminarioji sutartis. Dažniausiai praktikoje sutinkamas preliminarusis susitarimas – preliminarioji sutartis, kuri yra skirta sureguliuoti pagrindinius būsimos sandorio klausimus: esminės būsimos sandorio sąlygos ir terminus, kada turi būti sudarytas pagrindinis sandoris. Preliminariosios sutarties nutraukimo atveju yra taikomi tik iš anksto sutarti ir nustatyti nuostoliai (arba objektyviai patirti nuostoliai dėl nesažiningai nutrauktų derybų), taigi atsakomybės ribos yra gana aiškios ir siaurai apibrėžtos. Siekiant užsitikrinti platesnius įpareigojimus, patartina preliminarąją sutartį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Turto patikrinimas. Derantis dėl NT pardavimo, pirkėjui yra labai svarbu prieš sandorio sudarymą atlikti įsigyjamo NT patikrinimą. Išskiriami tokie komerciniai patikrinimai – teisinis, mokestinis, techninis. Šių patikrinimų metu pirkėjas gali įvertinti potencialią įsigijimo riziką, finansinę, teisinę ir mokestinę įsigyjamo turto būklę.

Pagrindinės sutartys. Netiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, įsigijami vertybiniai popieriai – juridinio asmens, valdančio NT, akcijos. Šiam sandoriui, kai parduodama 25 procentai ar daugiau uždarosios akcinės bendrovės akcijų arba parduodamų akcijų kaina yra didesnė kaip 14 500 eurų, yra taikoma notarinė forma. Tuo tarpu tiesioginio NT įsigijimo sandorio atveju, visais atvejais yra privaloma notarinė sandorio forma. Taip pat, sandoryje privalo būti įtvirtintos esminės sąlygos - perleidžiamas NT objektas, sandorio kaina (kainos nenustatymas sąlygoja, kad sutartis laikoma nesudaryta), perleidžiamų teisių į NT objektą dalis, NT objekto energinis naudingumas.

Nuosavybės registravimas. Sudarius NT sandorį, nuo pagrindinės sutarties ar papildomo dokumento (priėmimo-perdavimo akto) pasirašymo, NT įgyjėjas privalo registruoti įgytas nuosavybės teises viešuosiuose registruose.

Notarinės ir registro išlaidos. Už sandorio, kuriuo įsigijamas NT, patvirtinimą notarui mokamas atlygis sudaro 0,45 % NT objekto kainos, bet ne mažiau kaip 28,96 eurų ir ne daugiau kaip 5 792,40 eurų. Tuo tarpu išlaidos už NT įregistravimą Nekilnojamojo turto registre priklauso ir yra apskaičiuojamos pagal parduodamo NT vidutinę rinkos vertę.

NT NUOMA

Reikalavimai NT nuomos sutartims. NT nuomos sutartims yra keliami šie reikalavimai: (i) nuomos sandoryje privalo būti identifikuojamas nuomos sutarties objektas ir nurodoma nuomojamo turto naudojimo paskirtis (ii) nuomos sutartyje privalo būti nurodytas nuomos terminas, kuris negali būti ilgesnis nei 100 metų (jei nuomos terminas nėra nurodytas, nuomos sutartis laikoma neterminuota) (iii) jei nuomos terminas yra ilgesnis kaip 1 metai, nuomos sutartis privalo būti rašytinės formos.

Nuomos sutarties registravimas. Nors teisės aktai nereikalauja nuomos sutarties registruoti viešuosiuose registruose, siekiant jas panaudoti prieš trečiuosius asmenis, vis dėlto nuomos sutartis patartina registruoti Nekilnojamojo turto registre. Jei nuomojamo NT nuosavybės teisė pereina trečiajam asmeniui, naujasis NT savininkas privalo tęsti nuomos sutartį tik tuo atveju, jei ji yra registruota Nekilnojamojo turto registre.

Nuomos terminas ir sutarties galiojimas. Nuomos sutartys gali būti terminuotos ir neterminuotos. Praktikoje įprastai sutinkamos terminuotos nuomos sutartys, kadangi Civilinis kodeksas numato, kad neterminuota nuomos sutartis gali būti nutraukta bet kuriuo nuomos termino metu apie nutraukimą pranešus kitai šaliai prieš 3 mėnesius iki sutarties nutraukimo (nuomos sutartyje gali būti nustatyti ir ilgesni pranešimo terminai).

Nuomos termino pradžia ir galiojimas. Nuomos terminas prasideda nuo nuomojamo NT perdavimo-priėmimo akto pasirašymo ir tęsiasi visą nuomos sutarties galiojimo laikotarpį, nebent šalys nuomos sutartimi susitaria kitaip.

Nuomos termino pratęsimas. Nuomos terminas yra automatiškai pratęsiamas visam laikotarpiui, kurio metu nuomininkas negalėjo naudotis nuomajamu NT dėl atliekamo būtino kapitalinio remonto. Taip pat, jei per 10 dienų nuo nuomos termino pabaigos nuomininkas toliau naudojasi nuomajamu NT ir nuomotojas nesiima jokių veiksmų, kuriais parodytų, jog siekia nuomos santykius užbaigti, laikoma, kad nuomos terminas tampa neterminuotu.

Nuomininko pirmenybės teisė. Jei visą nuomos terminą nuomininkas nepažeidė nuomos sutarties sąlygų, nuomininkas išlaiko pirmumo teisę toliau nuomotis NT.

Nuomos sutarties nutraukimas. Nuomos sutartis baigiasi jos nutraukimo dieną. Anksčiau nuomos sutartyje numatyto termino, nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomotojo iniciatyva, jei: (i) nuomininkas naudojasi NT ne pagal sutartį ar turto paskirtį; (ii) nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina NT būklę; (iii) nuomininkas nemoka nuomos mokesčio; (iv) nuomininkas nedaro remonto, jei turi tokią pareigą. Anksčiau nuomos sutartyje numatyto termino, nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomininko iniciatyva, jei: (i) nuomotojas nedaro remonto, kurį jis privalo daryti; (ii) NT tampa netinkamas naudoti; (iii) nuomotojas neperduoda NT nuomininkui arba kliudo naudotis NT pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas; (iv) perduotas NT yra su trūkumais, dėl kurių NT neįmanoma naudoti pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas. Nuomos sutartis gali numatyti ir kitus nuomos sutarties nutraukimo pagrindus.

Nuomos mokestis ir jo skaičiavimas. Nuomos mokestį nuomininkas įprastai moka kartą per mėnesį kartu su visomis NT išlaikymo išlaidomis (įskaitant komunalinius mokesčius bei kitus patarnavimus). Civilinis kodeksas nenumato griežtos nuomos mokesčio skaičiavimo tvarkos, taigi šalys gali susitarti dėl bet kokio atlyginimo už perduotą naudoti NT mokėjimo formos.

Nuomos mokesčio indeksavimas. Įprastai šalys susitaria dėl kasmetinio nuomos mokesčio peržiūrėjimo, atsižvelgiant į Vartojimo kainų indeksą, kurį nustato ir viešai skelbia Lietuvos Statistikos Departamentas, pokyčius. Remiantis Civiliniu kodeksu, nuomos mokestis negali būti keičiamas daugiau kaip du kartus per vienerių metų laikotarpį.

Mokesčiai

Pridėtinės vertės mokestis (PVM)

Naujų pastatų, statinių ar jų dalių (nauju pastatu ar statiniu yra laikomi nebaigti pastatai ar statiniai, taip pat baigti pastatai ar statiniai – 24 mėnesius po jų užbaigimo arba esminio pagerinimo) pardavimas ar kitoks perdavimas yra apmokestinamas standartiniu 21 proc. dydžio PVM. PVM yra neapmokestinama ir kitų, ne gyvenamosios patalpos, nekilnojamųjų pagal prigimtį daiktų nuoma.

Pelno mokestis (PM)

Už nekilnojamojo turto pardavimą gautos Lietuvoje registruoto juridinio asmens pajamos yra apmokestinamos 15 proc. dydžio PM. Laisvosios ekonominės zonos įmonės (i) kurios vidutinis darbuotojų skaičius mokestiniais metais ne mažesnis kaip 20; ir (ii) kurioje kapitalo investicijos pasiekė ne mažesnę kaip 1 šimto tūkstančių eurų sumą, 6 mokestinius laikotarpius, yra atleidžiamos nuo pelno mokesčio, o kitais 10 mokestinių laikotarpių joms taikomas 50 procentų sumažintas pelno mokesčio tarifas.

Gyventojų pajamų mokestis

15 proc. dydžio GMP turi mokėti pajamų gavę nuolatiniai Lietuvos gyventojai ir nenuolatiniai Lietuvos gyventojai, GPM mokantys nuo pajamų, kurių šaltinis yra Lietuvoje. GPM yra apskaičiuojamas ir mokamas nuo visų gaunamų pajamų, išskyrus GPM įstatyme apibrėžtas išimtis.

Nekilnojamojo turto mokestis (NTM)

NTM yra mokamas už fiziniams bei juridiniams asmenims priklausančią nekilnojamąjį turtą, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta ir valdžios ir privataus subjektų partnerystės pagrindu sukurta ar įgyta nekilnojamąjį turtą, kol vykdoma partnerystės sutartis.

NTM, kurio dydis gali svyruoti 0,3 – 3 proc., nustato savivaldybės, atsižvelgdamos į tam tikrus kriterijus (pvz. nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes ir kt.). NTM yra mokamas nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės, nustatomos masiniu arba individualiu vertinimu.

Juridiniai asmenys taip pat moka avansinį NTM. Kiekvienas avansinis mokestis sudaro 1/4 sumos, apskaičiuotos pagal einamųjų kalendorinių metų sausio 1 dieną juridinio asmens turimo apmokestinamojo nekilnojamojo turto mokestinę vertę. Avansiniai mokesčiai sumokami atitinkamai iki einamųjų kalendorinių metų: (i) kovo 15 dienos, (ii) birželio 15 dienos ir (iii) rugsėjo 15 dienos.

Žemės mokestis (ŽM)

ŽM, kurio dydis gali svyruoti nuo 0,01 iki 4 proc. nuo žemės mokestinės vertės, nustato savivaldybės. ŽM yra mokamas už fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančią privačią žemę (išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įvestas miškas).

Žemės mokestinė vertė yra nustatoma masiniu arba individualiu vertinimu.



Rokas Lukošius

Šiaulių banko analitikas

Rokas Lukošius turi daugiametę patirtį, analizuojant finansų rinkas bei verslo finansus. Anksčiau yra dirbęs „Finastos“ analizės departamento vadovu, ne vienerius metus darbavosi nekilnojamo turto bei statybos / gamybos versle, konsultavo įmones verslo bei finansų klausimais. Rokas Lukošius yra parašęs knygą apie investavimą bei pats investuoja jau daugiau nei 15 metų. Šviečiamojo tinklapio www.finansistas.net autorius. Investicijų valdymo magistras.

Tel. +370 (5) 219 9582
rokas.lukosius@sb.lt



Robertas Žulpa

„Inreal valdymo“ analitikas

Robertas Žulpa analitiku nekilnojamojo turto srityje dirba daugiau nei 5 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais, projektų finansinių modelių sudarymą. Aktyviai dalyvauja įmonės turto įsigijimo sandoriuose. Yra įgijęs ekonomikos bakalauro laipsnį Vilniaus universitete 2010 metais.

Tel. +370 615 91354
robertas.zulpa@inreal.lt



Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

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

Tel. +370 (5) 250 0800
simas.paukstys@cobalt.legal

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“ privatus kapitalas. Jose šiuo metu dirba virš 100 darbuotojų, įmonių biurai ar atstovybės veikia 11 šalies miestų (Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Panevėžys, Mažeikiai, Alytus, Plungė, Utena, Tauragė, Druskininkai). Per daugiau nei 20 veiklos metų įgyvendinta virš 50 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. Šiuo metu vystomi nekilnojamojo turto projektai: „Marių verandos“ Neringoje, „Dangės krantinės“ Klaipėdoje bei verslo centras Vilniuje – HIGHWAY. Valdoma apie 120 000 kv.m komercinių patalpų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų, 50 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeluose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 725 milijonus eurų.

UAB „Inreal valdymas“

UAB „Inreal“

UAB „Inreal GEO“

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

www.inreal.lt



ŠIAULIŲ BANKAS



Jau ketvirtą amžiaus sėkmingai Lietuvoje veikiantis ir didžiausią lietuviško kapitalo dalį turintis AB Šiaulių bankas įsteigtas 1992 m. Teikdamas kasdienes finansines paslaugas, kreditavimo, taupymo ir individualizuotus investicinius sprendimus, Šiaulių bankas siekia būti patikimas, stabiliai ir nuosekliai augantis finansinis partneris, ypatingą dėmesį skiriantis smulkiąjam ir vidutiniam verslui bei gyventojams visuose šalies regionuose. Didžiausias Šiaulių banko akcininkas – Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (ERPB), kurį partnerystė su Šiaulių banku sieja nuo 2000 m. Sėkmingą pastarųjų metų Šiaulių banko veiklą teigiamai įvertino du įtakingi verslo ir finansų žurnalai – Didžiosios Britanijos dienraščio „The Financial Times“ leidžiamas žurnalas „The Banker“ bei tarptautinis verslo ir finansų leidinys „Global Finance“. Šie leidiniai 2015 ir 2016 m. paskelbė Šiaulių banką geriausiu metų banku Lietuvoje.

AB Šiaulių bankas

Tilžės g. 149, 76348 Šiauliai

Tel. +370 700 55055

Faksas (+370 41) 430 774

www.sb.lt



ADVOKATŲ KONTORA COBALT



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

COBALT

Lvovo g. 25, 09320, Vilnius

Tel. +370 5 250 0800

Faksas +370 5 250 0802

www.cobalt.legal

