

# Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga 2013 m.



NEPRIKLAUSOMAS  
AUDITAS

## PRATARMĖ

INFORMACIJA APIE LEIDINĮ

2.

## ŠALIES MAKROEKONOMIKOS APŽVALGA

BVP, INFLIACIJA, NEDARBAS, GRYNASIS EKSPORTAS, NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA

4.

## VERSLO CENTRŲ RINKA

NAUJI, VYSTOMI, PLANUOJAMI PROJEKTAI, UŽIMTUMAI, KAINOS

5.

## PREKYBOS CENTRAI

KAINOS, POKYČIAI BEI PLĖTROS TENDENCIJOS

10.

## GATVĖS PREKYBA

KAINOS, UŽIMTUMO POKYČIAI, NAUJI PREKĖS ŽENKLAI

14.

## SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKA

NAUJI, VYSTOMI, PLANUOJAMI PROJEKTAI, UŽIMTUMAS, KAINA

18.

## INVESTICINIAI SANDORIAI

INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS BALTIJOS ŠALYSE, KOMERCINIŲ PATALPŲ PAJAMINGUMO DINAMIKA

22.

## GYVENAMASIS NEKILNOJAMASIS TURTAS

RINKOS AKTYVUMAS, KREDITŲ RINKA, ĮGYVENDINTI BEI PLANUOJAMI PROJEKTAI, KAINŲ KAITA

25.

## MOKESTINĖ IR TEISINĖ APLINKA

ŽEMĖS MOKESTIS, NT MOKESTIS, PVM, GPM, PELNO MOKESTIS, IŠLAIDOS ĮSIGHJANT AR PARDUODANT NT

31.

## APIE ĮMONE

35.

## KONTAKTAI

36.

# PRATARMĖ

*Solid Real Advisors* pristato 2013 m. Lietuvos komercinio bei gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos apžvalgą. Leidinyje apžvelgiame svarbiausius šalies makroekonominius rodiklius, kurie sunkiame Vakarų Europos ekonominiame kontekste nuteikia optimistiškai ir leidžia tikėtis tolesnio sėkmingo šalies ūkio augimo.

Verslo centrų rinkos apžvalgos dalyje įvertinome trijų didžiausių Lietuvos miestų: Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos verslo centrus ir administracinius pastatus. Didžiausią dėmesį skyrėme Vilniaus verslo centrų rinkai, kuri išlieka aktyviausia ir ateinančiais metais žada gausiai pasipildyti.

Apžvelgdami trijų didžiausių Lietuvos miestų prekybos centrų ir prekybos parkų situacija taip pat koncentravomės į Vilniaus miestą, kuriame vyksta intensyviausia projektų plėtra bei pastebima aktyviausia naujų prekės ženklų plėtra.

Apžvalgoje nemažai dėmesio skirta Vilniaus miesto gatvės prekybos tendencijoms – vertinome pagrindines sostinės prekybines gatves: Gedimino pr., Didžiąją g., Vokiečių g., Pilies g., Vilniaus g. ir Trakų g. jų charakteringąsias savybes bei verslo tendencijas jose.

2013 m. Lietuvos sandėliavimo ir industrinių projektų rinkoje didžiausias dėmesys buvo skiriamas naujiems bei planuojamiems projektams. Apžvelgiami pasiūlos, neužimtumo bei kainų kitimo rodikliai.

Gyvenamasis nekilnojamas turtas išsiskyrė itin dideliu aktyvumu bei naujų projektų gausa. Lietuvos rinka buvo lyginama savo kaimyninių šalių kontekste, apžvelgiamos rinkos aktyvumo priežastys bei ateities prognozės.

Su pagarba,

*Aurimas Astramskas*  
*Direktorius*  
*Solid Real Advisors*

Apžvalga parengta bendradarbiaujant su:



## MAKROEKONOMIKOS APŽVALGA

**BVP.** Lietuvos statistikos departamento duomenimis, pagrindinis ekonominio augimo rodiklis – realusis bendrasis vidaus produktas (BVP) - 2013 m. šalyje augo 3,3%. Tai 0,3 procentinio punkto mažesnis augimas nei 2012 m., tačiau 0,1 procentinio punkto didesnis nei buvo prognozuota 2012 m. pabaigoje. Daugiausia BVP augimą lėmė atsigauantis statybos sektorius, apdirbamoji gamyba bei vidaus vartojimas, kuri iš esmės gerino didėjantis vidutinis atlyginimas bei mažėjantis nedarbo lygis. Prie augimo taip pat prisidėjo didėjantis našumas apdirbamosios pramonės sektoriuje ir investicijos į šią sritį.

**Infliacija.** Po 2012 m. infliacijos pakilimo, 2013 m. kainų lygis šalyje gana sparčiai mažėjo iki 1,2 %. Įtakos turėjo išoriniai veiksniai – mažesnės nei prieš metus pasaulinės naftos bei maisto kainos. Prognozuojama, jog 2014 ir 2015 m. rodiklis turėtų nežymiai išaugti ir siekti atitinkamai 1,6 % ir 2,2 %. Planuojamas euro įvedimas 2015 m., Lietuvos banko skaičiavimais, turėtų padidinti infliaciją 0,2-0,3 procentinio punkto.

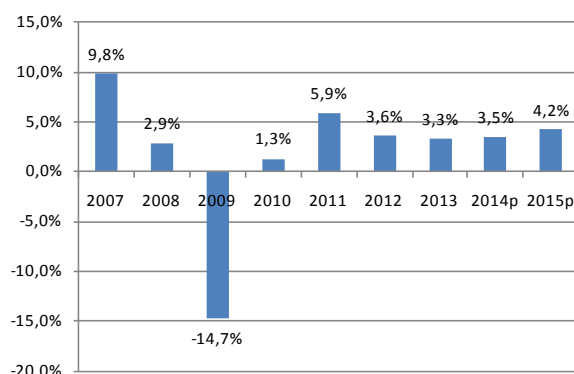
**Nedarbas.** 2011 m. prasidėjęs nedarbo mažėjimas, 2012 m. ir 2013 m. taip pat mažėjo sparčiais tempais ir 2013 m. pabaigoje sudarė 11,5 %. Didžiausią įtaką šiam mažėjimui turėjo ilgalaikio nedarbo mažėjimas, kurio bene esminė priežastis buvo emigracija. Artimiausius dvejus metus taip pat prognozuojamas stabilus nedarbo mažėjimas: atitinkamai 10,3 % 2014 m. ir 9,3 % 2015 m.

**Grynasis eksportas.** 2012 m. eksportas buvo vienas labiausiai šalies ūkio bendrąjį augimą lemiančių faktorių. Tačiau 2013 m. eksporto augimas pradėjo trauktis ir metų pabaigoje sudarė tik ~7 % (lyginant su 2012 m.). Pagrindinės mažėjimo priežastys – kritusios grūdų bei naftos produktų kainos, silpna užsienio rinkų paklausa, kuri atsigauti turėtų tik 2014 m. antroje pusėje dėl augančio vartojimo prekybos sektoriuje, verslui palankesnės euro zonos mokesčių politikos bei bankų reformos mechanizmo.

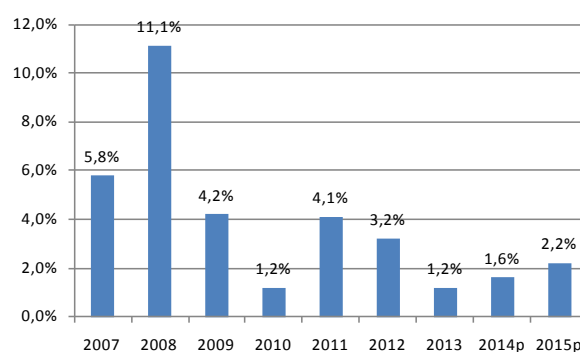
Importas augo tokiu pačiu tempu kaip ir eksportas (~7 %). Didžiausią importo dalį, kaip ir įprastai, sudarė mineraliniai produktai, mašinos ir mechaniniai įrenginiai bei elektros įranga.

**Nekilnojamojo turto rinka.** Registrų centro duomenimis, 2013-ieji metai išsiskyrė žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriais. Vertinant apskritai, pernai Lietuvoje pirkimo sandoriais buvo perleista apie 123.000 nekilnojamųjų daiktų – ~21.8 % daugiau nei 2012 m.

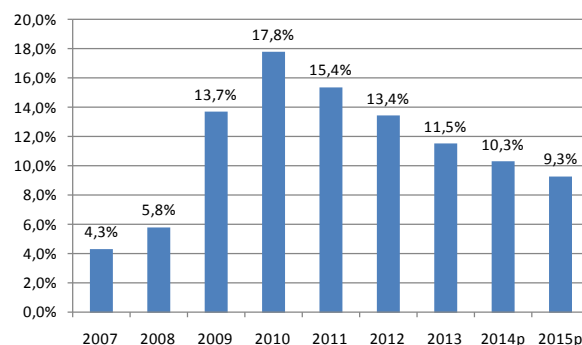
Metinis realaus BVP pokytis (%)



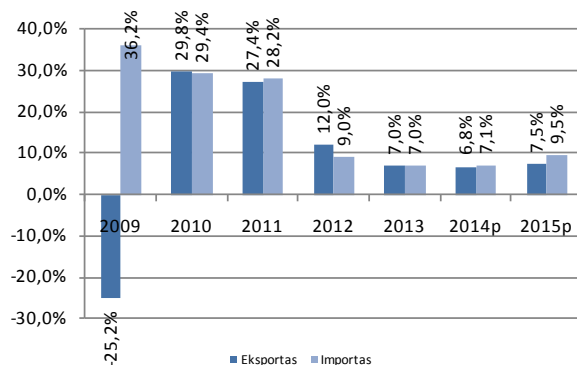
Vidutinė metinė SVKI infliacija (%)



Nedarbas (%)



Eksportas ir Importas (%)





Verslo centrai

## VERSLO CENTRŲ RINKA

Vilnius, Kaunas ir Klaipėda šiuo metu rinkai siūlo 665.171 m<sup>2</sup> spekuliatyvaus ploto biurams. Didžiausia administracinių patalpų koncentracija išsiskiria Vilniaus miestas, kuriame yra virš 130 verslo centrų ir administracinių pastatų.

Vilniaus verslo centrų rinka didžiąja dalimi susitelkusi septyniose zonos (*Naujasis miesto centras* [1], *Verslo trikampis* [2], *Centrinė miesto dalis* [3], *Ukmergės g.* [4], *Ozo verslo zona* [5], *Žirmūnai ir Šiaurės miestelis* [6], *Žvėrynas* [7]). Kartu šiose zonos esantys administraciniai pastatai sudaro apie 554.799 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto. Dalis verslo centrų (apie 30.000 m<sup>2</sup>) išsidėstę pavienėse Vilniaus miesto vietose, tokiose kaip Antakalnis, Lazdynai, Karoliniškės ir Baltupiai.

Žvelgiant į plotų pasiskirstymą pagal zonas, daugiausiai nuomojamo ploto rinkai siūloma centrinėje miesto dalyje. Verta atkreipti dėmesį į tai, kad dėl didelės senos statybos administracinių pastatų koncentracijos šioje miesto dalyje, dominuoja B klasės biurų patalpos. Kiek mažiau - 86.748 m<sup>2</sup> administracinių patalpų ploto yra Ukmergės gatvės zonoje. Ši teritorija pasižymi pakankamai moderniais, tačiau miesto periferijoje išikūrusiais verslo centrais, o tai sąlygoja jį dominuojanti klasė yra B.

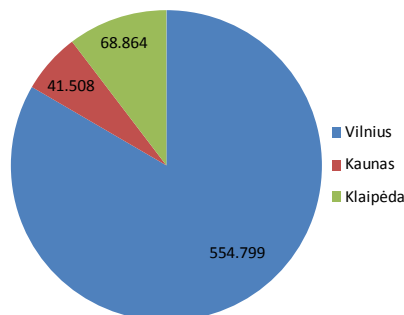
*Naujasis miesto centras* (NMC) yra trečioji zona pagal siūlomų patalpų plotą. Šioje teritorijoje yra 83.128 m<sup>2</sup> naudingo ploto, dominuoja modernūs A klasės verslo centrai.

**Nauji rinkoje.** 2013 m. šalies verslo centrų rinkoje aktyviausi buvo Vilniaus ir Kauno miestai.

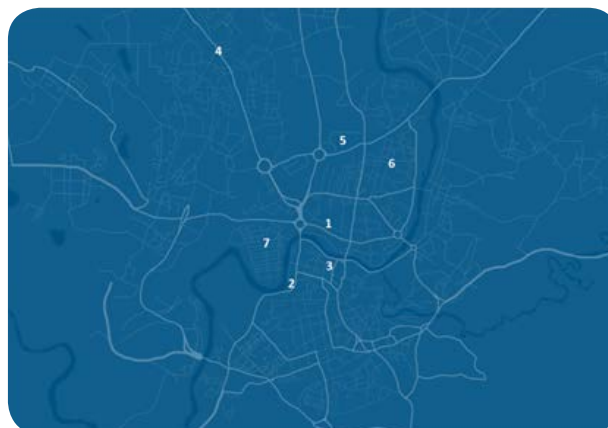
2012 m. Vilniaus miestas papildė 20.700 m<sup>2</sup> spekuliatyviu administracinių patalpų plotu, 2013 m. rinkai pristatė papildomus 18.400 m<sup>2</sup>. Duris atvėrė antrasis A klasės *Baltic Hearts* etapas (3.300 m<sup>2</sup>), *Ozo parke* esantis verslo centras *Gama* (10.600 m<sup>2</sup>) bei administracinės - sandėliavimo paskirties pastatas *Darius ir Girėno g. 42A*, rinkai siūlantis 4.500 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto biurams.

Nuo 2009 m. užsitęsusių naujų administracinių patalpų stagnaciją Kauno mieste išjudino 2013 m. įgyvendinti du administraciniai projektai. Didžiausias jų – UAB „Senukų prekybos centras“ biurų pastatas, kurio bendras plotas siekia 17.000 m<sup>2</sup>. 78 mln. litų kainavęs, savo reikmėms pastatytas pastatas taps 1.100 darbuotojų nuolatinė darbo vieta.

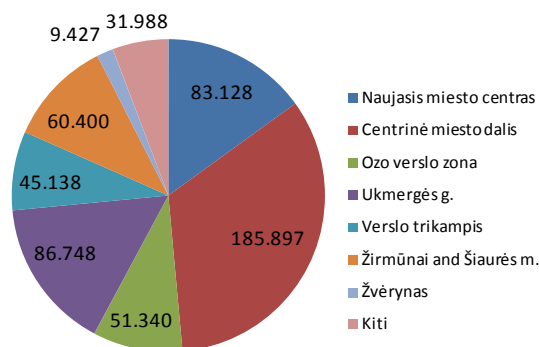
## Naudingas administracinių patalpų plotas didžiuosiuose Lietuvos miestuose (m<sup>2</sup>), 2013 m.



## Vilniaus verslo centrų zonos



## Naudingas Vilniaus verslo centrų plotas pagal zonas (m<sup>2</sup>), 2013 m.



Spekuliatyvus biurų plotas Lietuvoje  
665.200 m<sup>2</sup>

2013 m. Vilnius papildė  
18.400 m<sup>2</sup>

2014 m. sostinės rinka papildė  
26.715 m<sup>2</sup>

Vystomų projektų sąraše dominuojanti klasė: A

Kitas įgyvendintas projektas - *Santakos slėnis*, kuriuo siekiama sukurti integruotą mokslo, studijų ir verslo centrą. Šis 8.467 m<sup>2</sup> dydžio pastatas dalimi ploto papildys ir administracinių patalpų rinką.

**Vystomi projektai.** Žvelgiant į ateinančius metus, Vilniaus miestas pasipildys dar didesniais nuomojamų patalpų kiekiais. Planuojama, kad 2014 m. rinkai bus pasiūlyti trys nauji verslo centrai, kurių naudingas plotas sieks 26.715 m<sup>2</sup>, o 2015 metais - 22.500 m<sup>2</sup>. Tikima jog dalis naujos pasiūlos bus absorbuojama didėjančios paklausos (įmonių plėtra, naujų įmonių kūrimasis, užsienio kompanijų atsikėlimas). Išaugusi aukštos klasės ploto pasiūla sukels nevienodus padarinius rinkai: periferinėse zonose konkurencija praktiškai nepakis, nes didžioji dalis projektų yra vystoma centrinėje miesto dalyje ar jos apylinkėse. Kiek intensyvesni pokyčiai turėtų pasireikšti žemesnės klasės administracinėms patalpoms, esančioms miesto centre ar šalia jo. Numatoma nuomininkų migracija iš šių patalpų į naujai atsiradusius ar ištuštėjusius jau esamus aukštesnės klasės biurus.

Laikinojoje sostinėje įmonė UAB „Avadi“ šiuo metu vykdo senųjų Šančių kareivinių renovaciją. Planuojama, kad 10 mln. Lt investicijos pakaks buvusias kareivines paversti patogiais biurais bei jaukais butais. Buvusiose kareivinėse planuojama įrengti 1.500 m<sup>2</sup> administracines patalpas bei 58 butus.

Klaipėdos biurų rinka 2014 m. pirmajame ketvirtyje turi pasipildyti naujomis erdvėmis. Keleivių ir krovinių terminale 2013 m. pabaigoje buvo vykdomi užbaigiamieji darbai. 94,2 mln. Lt investicija padidins biuro, sandėliavimo patalpų pasiūlą bei užtikrins efektyvų keleivių aptarnavimą. Praktinio poveikio biurų rinkai uostamiestyje šis objektas neturės. Manoma, kad administracinės patalpos bus naudojamos valstybinių įmonių, tad biurai nebus laisvai spekuliuojami rinkoje.

### Išvystyti nauji verslo centrai, 2013 m.

Verslo centras	Klasė	Miestas	Savininkas	Naudingas plotas (m <sup>2</sup> )
Baltic Hearts II	A	Vilnius	ŽVC, UAB	3.300
Dariaus ir Girėno g. 42A	B+	Vilnius	VK Turtas, UAB	4.500
Gama	B+	Vilnius	Realco, UAB	10.600
Senųjų administracinių pastatas	B+	Kaunas	YIT Kausta, UAB	17.000
Šančių kareivinių renovacija	B	Kaunas	Avadi, UAB	1.500
Santakos slėnis	A	Kaunas	Asociacija santakos slėnis	8.467

### Vystomi projektai Vilniaus mieste, 2013 m.

Verslo centras	Klasė	Naudingas plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos metai
Grand Office	B+	9.165	2014 m. 2 kv.
Baltic Hearts III	A	3.300	2014 m. 3 kv.
K29	A	14.250	2014 m. 4 kv.
A.Goštauto g. 12A	A	6.100	2015 m. 2 kv.
Premium	A	8.400	2015 m. 2 kv.
Green hall II	A	8.000	2015 m. 4 kv.
Quadrum	A	46.000	2016 m. 1 kv.

**Planuojami projektai.** Vilniaus miestas pasižymi didžiausia planuojamų naujų biurų pastatų gausa. Artimiausiu metu žadama įgyvendinti du projektus: *Santariškių verslo centrą* bei buvusios *Lietuvos Kino Studijos* teritorijoje vystomą *MG Valdos* projektą, Nemenčinės pl. 4.

2013 m. II ketvirtyje Kauno miesto savivaldybė pritarė skirti virš pusės milijono litų paramą antrajam 3.800 m<sup>2</sup> ploto *Technopolio* etapui statyti. Planuojama, kad naujasis verslo centras bus vystomas adresu Veiverių pl. 132. Miestas artimu metu turi papildyti dar vienu administraciniu pastatu Savanorių prospekte. Privatiu užsakymu statybų bendrovė *Mitnija* 2014 m. pradžioje planuoja pradėti 3.600 m<sup>2</sup> biurų pastato statybas. Itin didelis dėmesys projekte bus skiriamas jo energetiniam naudingumui.

Kituose didesniuose Lietuvos miestuose reikšmingų projektų šiuo metu vystyti neplanuojama. Dėl nedidelės biurų paklausos ir mažų nuomos kainų, naujų verslo centrų vystymas šiuose miestuose yra ekonomiškai neefektyvus. Vietinės reikšmės įmonių prioritetą yra kuo mažesnė nuomos kaina, tad jos renkasi nebrangius, senos statybos administracinius pastatus. Tuo tarpu didesnės ir užsienio kapitalo kompanijos savo veiklą dažniausiai vykdo sostinėje.

**Neužimtumas.** Metų pabaigoje Vilniaus miesto administracinių patalpų valdytojus neužimtumo rodikliai džiugino. Per trejus metus paklausa išaugo 5,9 procentinio punkto nepaisant to, kad verslo centrų rinka kasmet gausiai papildydavo: 2012 m. - 20.700 m<sup>2</sup>; 2013 m. - 18.400 m<sup>2</sup>.

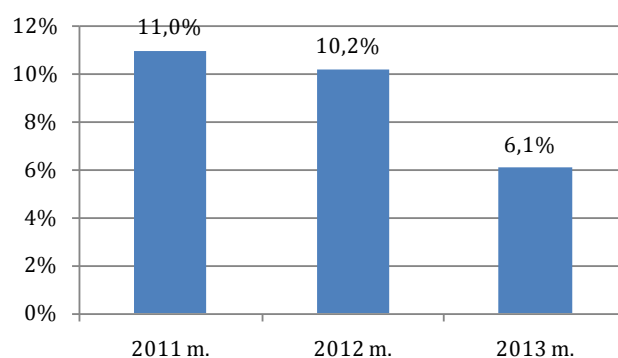
Perspektyvoje tikėtina, kad Vilniaus administracinių patalpų neužimtumas gali šiek tiek išaugti, rinkai nepaisant laukiamos plėtros bei nespėjus absorbuoti intensyvaus administracinio ploto padidėjimo pasiūloje. Rinką ateinantys dveji metai papildys 49.215 m<sup>2</sup> naujo ploto biurams, o tai sudaro 8,8 % dabartinio naudingo biurų ploto Vilniaus mieste.

Analizuojant 2013-uosius, matomas itin ryškus pokytis B klasės administracinėse patalpose. Per antrąjį pusmetį biurų neužimtumas krito 5,2% procentiniais punktais. Kiek mažesni pokyčiai buvo pastebimi B+ klasės verslo centruose, kur neužimtumas buvo išaugęs pirmajame ir paskutiniajame metų ketvirčiuose. Šiuo pokyčius lėmė B+ klasės verslo centro *Gama* atidarymas ketvirtajame metų ketvirtyje bei mišraus tipo patalpų *Dariaus ir Girėno g. 42A* statybos darbų užbaigimas. Padidėjęs nuomojamas plotas ne iš karto yra patenkinamas rinkos, o tai sąlygoja rodiklių pokyčius.

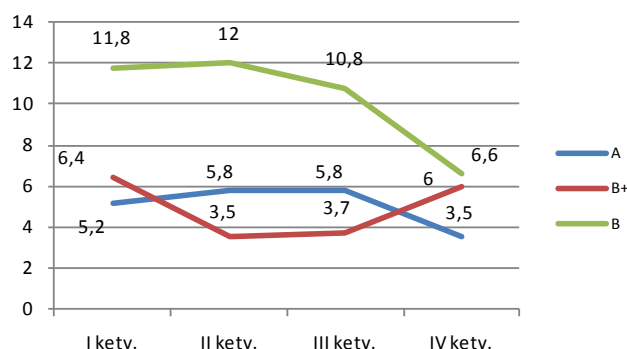
### Planuojami projektai, 2013 m.

Verslo centras	Klasė	Miestas	Savininkas	Plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos metai
Lvovo g. 105A	A	Vilnius	MG Valda, UAB	4.210	2015
VCUP verslo centras	A	Vilnius	Vilniaus centrinė universalinė parduotuvė, AB	16.000	n.d.
Velga	B+	Vilnius	Geležinio vilko projektas, UAB	39.000	2015
Nemenčinės pl. 4	B	Vilnius	MG Valda, UAB	26.000	2015
„Vilniaus vartai“ plėtra	A	Vilnius	Prospera Vilnius, UAB	12.000	2016
Santariškių verslo centras	B	Vilnius	SBA Koncernas, UAB	2.000	2015
Mikrovisatos valda	B+	Kaunas	Mikrovisatos valda, UAB	3.600	2015
Technopolis II	B+	Kaunas	Technopolis, VŠĮ	3.800	2014
S.Neries administracinis pastatas	B	Klaipėda	Studija 33, UAB	n.d.	n.d.
Pionierius	A	Klaipėda	Force Palace, UAB	6.024	n.d.
Helios city A, B	B+	Klaipėda	Stanvara, UAB	25.917	2016

### Vilniaus verslo centrų neužimtumo dinamika (%)



### Vilniaus verslo centrų neužimtumas pagal klases (%), 2013







Nedidele dinamika pasižymėjo A klasės verslo centrai. Trečiajame metų ketvirtyje atsidarius antrajam *Baltic Hearts* etapui, rinka buvo papildyta 3.300 m<sup>2</sup> naujo nuomojamo ploto, tačiau vos tik užbaigtas, jis buvo iškart užpildytas. Didžiąją dalį verslo centro šiuo metu užima *Danske Bank* grupės finansinių paslaugų centras.

Stebint metinius neužimtumo pokyčius pagal verslo centrų zonas, didžiausi pokyčiai yra pastebimi *Žvėryne* (12 proc. punktų sumažėjimas) bei *Ukmergės gatvėje* (9,8 proc. punktų sumažėjimas). *Žvėryno* zonos pokyčiui įtaką darė itin didelis biurų paklausos suaktyvėjimas Vytauto g., kur 15 % ir 25 % neužimtumu pasižymėję administraciniai pastatai buvo užpildyti. *Ukmergės gatvėje* didžiausi neužimtumo sumažėjimai buvo pastebimi kiek labiau nuo miesto centro nutolusiuose verslo centruose: *MB Projektai* (27 proc. punktų sumažėjimas), *Trio* (20 proc. punktų sumažėjimas), *Orange office* (15 proc. punktų sumažėjimas). Likusių verslo centrų užpildymas zonoje siekia 90 % ir daugiau.

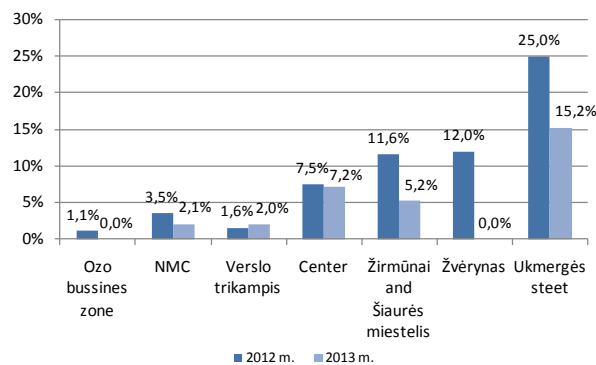
Kauno miestas jau antrus metus iš eilės nepasižymi dideliais neužimtumų pokyčiais. 2012–aisiais svyravęs apie 4 %, per metus jis išaugo iki 5,4 %. Rinkai nereikalaujant naujų administracinių patalpų, vystytojai nesiima naujų projektų, tad Kauno administracinių patalpų rinką galima būtų apibūdinti, kaip sustingusią.

Klaipėdos mieste neužimtumo pokyčiai buvo kur kas aktyvesni. Vienam moderniausių miesto verslo centrų *Neapolis* buvo iškelta bankroto byla ir apribotos teisės pasirašinėti naujas nuomos ar pardavimo sutartis. Sumažėjus verslo centrų pasiūlai, sumažėjo ir neužimtumas (nuo 20 % iki 16,2 %).

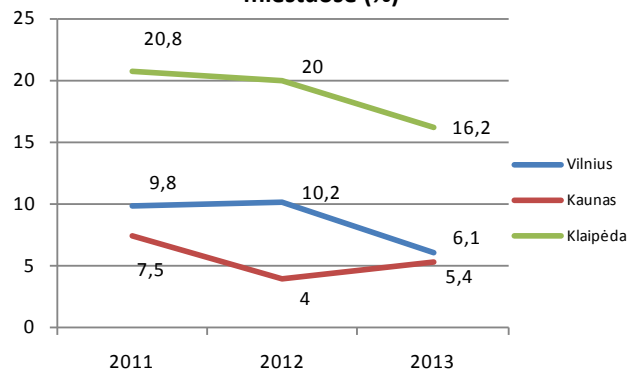
**Kaina.** Aukščiausioje A klasėje administracinių patalpų nuomos kaina Vilniuje siekia 45–60 Lt/m<sup>2</sup>, žemesnėje B+ klasėje biurą galima išsinuomoti už 35–45 Lt/m<sup>2</sup>. B klasės biurų nuomos kaina siekia 25–35 Lt/m<sup>2</sup>. Lyginant su 2012 m. biurų kainos per metus vidutiniškai pakilo 7,5 %. Prognozuojamas ir tolesnis kainų kilimas, kuris gali būti kiek prislopintas ateinančiais metais smarkiai padidėsią pasiūla. Nuomos kainų kritimas galimas tik pavieniais atvejais senos statybos administraciniuose pastatuose.

Ribota biurų pasiūla Kauno ir Klaipėdos miestuose, administracines patalpas mums leidžia suskirstyti į dvi kategorijas: aukštesnės ir žemesnės klasės. Aukštesnės klasės biurų nuomos kaina Kaune siekia 30–40 Lt/m<sup>2</sup>, o žemesnės: 20–25 Lt/m<sup>2</sup>. Klaipėdos mieste kainų skirtumas kiek didesnis. Aukštesnės klasės biurą išsinuomoti galima už 25–35 Lt/m<sup>2</sup>, žemesnės 15–25 Lt/m<sup>2</sup>.

**Vilniaus verslo centrų neužimtumas pagal zonas (%), 2012-2013 m.**



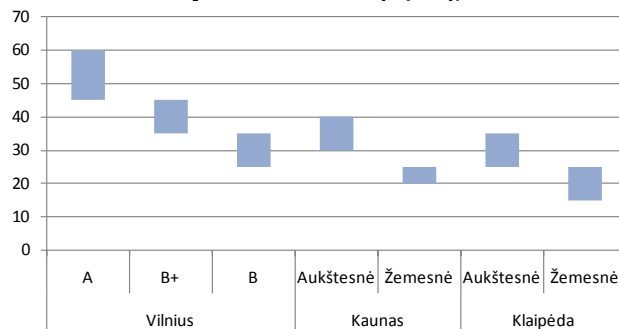
**Neužimtumai didžiuosiuose Lietuvos miestuose (%)**



**Vilniaus mieste įvykę didžiausi nauji biurų nuomos sandoriai (m<sup>2</sup>), 2013 m.**

Nuomininkas	Verslo centras	Plotas (m <sup>2</sup> )
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	<i>Ulonų verslo centras</i>	1.000
VASPV	<i>Jeruzalės g. 21</i>	2.000
CVPA	<i>Pieštukas</i>	2.000
Danske bank	<i>Baltic Hearts II</i>	2.200
Adform	<i>Quadrum</i>	2.700 (nuo 2015 m.)
Atea Baltic	<i>Savoms reikmėms Stato „Naresta“</i>	6.500 (nuo 2014 m.)
DnB bankas	<i>Quadrum</i>	10.000 (nuo 2015 m.)

**Biurų nuomos kainos (Lt/m<sup>2</sup>), 2013**





Polo  
TechnoGramma  
Suitsupply  
Stefanel  
More & More

Anno

Vapiano

Alando

Droogas

Prekybos centrai



## PREKYBOS CENTRŲ RINKA

**Bendros tendencijos.** Augant Lietuvos vidaus vartojimui ir trečius metus iš eilės gerėjant mažmeninės prekybos rodikliams, nekilnojamojo turto valdytojai ir nuomininkai taip pat džiaugiasi gerėjančiais veiklos rezultatais. Pagrindiniuose prekybos centruose nuomojamų plotų paklausa ženkliai viršija pasiūlą, todėl sektorius pagaliau sulaukė rimtesnių investicijų į naujai vystomus projektus didžiuosiuose šalies miestuose.

**Vystomi prekybos centrai ir prekybos parkai.** 2014 m. Lietuvos prekybos centrų rinką papildys 12.000 m<sup>2</sup> bendro ploto prekybos parkas *Domus Pro*, esantis Ukmergės g., Vilniuje bei 6.200 m<sup>2</sup> prekybos centras Klaipėdoje – *Luizė*. Abiejų naujai įgyvendinamų projektų pagrindiniu nuomininku taps *Rimi Hypermarket*.

Taip pat 2014 m. atsidarys 10.000 m<sup>2</sup> mažmeninės prekybos tinklo parduotuvė *Prisma*, kuri turės galimybę pasiūlyti nuomojamo ploto ir kitiems prekybininkams.

**Plėtros tendencijos.** Vienas didžiausių 2013 m. įvykių prekybos rinkoje - 26.000 m<sup>2</sup> prekybos centro *IKEA* atidarymas Vilniuje. Tai pirmasis švedų prekybos tinklo prekybos centras Lietuvoje, kuris duris sostinėje atvėrė Rugpjūčio 14 dieną.

Vilniaus mieste pastebėta tendencinga prekybos centrų plėtra miesto periferijoje: *Domus Pro* (Ukmergės g.), *IKEA* (prie pietinio miesto aplinkkelio), *Prisma* (prie vakarinio miesto aplinkkelio).

**Augančios prekybos centrų apyvartos.** 2013 m. bendra prekybos centrų apyvarta augo ~10 % (2012 m. – ~7 %). Didesne apyvarta pasižymėjo daugiausiai naujų prekės ženklų pritraukę sostinės prekybos centrai (*Europa*, *Panorama*, *Akropolis*), kuriuose prie augimo ženkliusiai prisidėjo drabužių bei maisto produktų sektoriai.

### 2013 m. atsinaujinę prekybos centrai.

- *Europa*. Prekybos centras dar labiau išreiškė savo orientaciją į verslo, vidutines ir aukštesnes pajamas gaunančius klientus.
- *G9*. Apie 20 mln. Lt kainavęs atnaujinimas apėmė prekybinio ženklo atnaujinimą, patalpų rekonstrukciją bei naujo nuomininkų portfelio suformavimą. Vienas ryškiausių pokyčių – naujas nuomininkas *H&M*, 2014 m. užimsiantis 3 prekybos centro aukštus.
- *Berry*. Ankstesnis prekės ženklas – *SBA idėjos namams* atnaujintas siekiant tinklą stipriau integruoti tarptautinėje rinkoje.

### Vystomi prekybos centrai, 2013 m.

Pavadinimas	Miestas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	Pagrindinis nuomininkas	Statybų pabaiga
Domus Pro	Vilnius	12.000	Rimi Hypermarket	2014
Prisma	Vilnius	10.000	Prisma	2014
Luizė	Klaipėda	6.200	Rimi Hypermarket	2014

### Planuojami prekybos centrai, 2013 m.

Prekybos centras	Miestas	Komentaras
Žirnių g. 56	Vilnius	~18.800 m <sup>2</sup> ploto prekybos centras turėtų iškilti šalia 2013 m. atsidariusios <i>IKEA</i> . Vystytojas – <i>Contestus projektai</i> . Numatoma statybų pabaiga – 2015 m. I ketv.
Mega (II etapas)	Kaunas	22.000 m <sup>2</sup> bendro ploto prekybos centre turėtų dominuoti prekybinės patalpos, tačiau tam tikrą dalį sudarys ir biurai bei pramogų ir laisvalaikio zonos. Savininkas - <i>Baltic Shopping Centers</i>
Senukai	Šiauliai	Šiauliuose planuojamas naujas prekybos centras turėtų būti didžiausias statybų, apdailos ir buitines prekių centras mieste.

### Atnaujinti prekybos centrai, 2013 m.

Prekybos centras / Prekybos parkas	Miestas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>
Urmas	Kaunas	70.000
VCUP	Vilnius	26.000
Gedimino 9	Vilnius	16.500
EUROPA	Vilnius	22.611



**EUROPA**  
MIESTO STILIAUS CENTRAS

**GEDIMINO 9**

Šiuo metu vystomi prekybos centrai sudaro  
**28.200 m<sup>2</sup>**

*Fresh market* atidarė daugiausiai naujų prekybos vietų šalyje

*Maxima* savo plėtrai skyrė daugiausiai:  
**87 mln.Lt**

Lyginant su 2012-aisiais nuomos kainos išaugo  
**10%**

**Nauji prekių ženklai 2013 m.** Daugiausia naujų tarptautinių prekių ženklų pasirodė drabužių ir kosmetikos srityse. Didžioji jų dalis veiklą vystyti pradėjo Vilniaus prekybos centruose – *Panoramoje* ir *Akropolyje*.

Išskirtinas vienas didžiausių pasaulyje mažmeninės drabužių prekybos tinklas *Hennes & Mauritz (H&M)*. Pirmą šio tinklo parduotuvę 2013 m. pabaigoje duris atvėrė Vilniaus ir Klaipėdos *Akropoliuose*. Tuo tarpu 2014 m. planuojama atidaryti parduotuves Vilniaus prekybos centruose – *Panoramoje*, *Oze*, *Gedimino 9*, Šiaulių *Akropolyje* bei Panevėžio *Babilone*. Su šio nuomininko atėjimu yra susijusi ir prekybos centro *Babilonas* rekonstrukcija, kuri įvyks 2014 m. paskutiniame ketvirtyje, taip pats bus keičiamas ir pagrindinis nuomininkas – maisto prekių parduotuvė *Nofa* pakeis *Hyper Rimi*.

**Nauji auto-moto salonai.** 2013 m. Lietuvoje pradėta prekiauti *Porsche* automobiliais ir *Harley Davidson* motociklais. Teisę atstovauti *Porsche* gavo tarptautinė įmonių grupė *Modus* grupė (*BMW*, *Mini Cooper*, *Maserati*). Laikinas *Porche* automobilių salonas įkurtas pagrindinėje įmonės būstinėje Ozo g., Vilniuje. Tuo tarpu pagrindinis salonas tikimasi bus pastatytas 2014 m. Pietinio aplinkkelio ir Dariaus ir Girėno g. sankirtoje.

*Harley Davidson* salonas ir servisas įsikūrė sostinės Užupio mikrorajone, Paplaujos g.

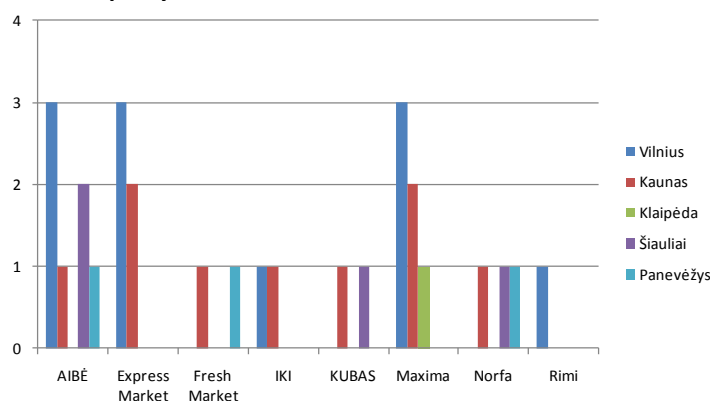
**Mažmeninės prekybos tinklų plėtra.** 2013-ieji metai šalies mažmeninės prekybos tinklams buvo persitvarkymo ir plėtros etapas.

- **Maxima** 2013 m. šalyje prasiplėtė 9 parduotuvėmis, o rekonstravo 4.
- **IKI** šiais metais nepasizymėjo naujų parduotuvių plėtra (3 naujos parduotuvės visoje šalyje), tačiau rekonstravo net 38 parduotuves, be to, atidarė vieną regioninę konditerijos ir duonos gaminių kepyklą Klaipėdoje, į kurią investavo ~5,2 mln. Lt.
- **Rimi** 2013 m. koncentravosi ties naujų, tačiau stambių (2.500 m<sup>2</sup> ir didesnių) parduotuvių atidarymu. 2013 Lietuvoje buvo atidarytos 3 *Rimi Hypermarket* parduotuvės.
- Prekybos įmonių aljansas *Aibė* plėtėsi visos šalies mastu. 2013 m. prie aljanso prisijungė 15 naujų įmonių (tarp jų ir *Express Market*). Didžiuosiuose šalies miestuose atidarytos 7 naujos *Aibės* bei 5 *Express Market* parduotuvės.
- **Fresh Market** daugiausiai prekybos taškų didžiuosiuose šalies miestuose atidaręs tinklas. Iš viso šalyje atidaryta 12 parduotuvių, į kurias investuota ~17 mln. Prekybos tinklas veiklą Lietuvoje pradėjo tik 2013 m. Tinklo akcininkai – didmeninės prekybos įmonė *Ipsun* ir investuotojai, susiję su didžiausio žemų kainų koncepcijos Baltarusijos prekybos tinklo *Euroopt* akcininkais.

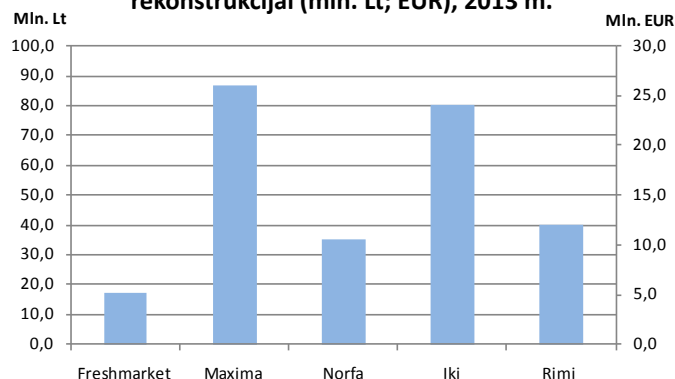
### Nauji prekybinių prekių ženklai prekybos centruose, 2013 m.

Prekių ženklas	Prekybos centras
H&M (Hennes & Mauritz)	Vilniaus Akropolis
NoLo	Vilniaus Akropolis
OMBRE	Vilniaus Akropolis
Desigual	Klaipėdos Akropolis
Premium	Europa
M•A•C (Make-up Art Cosmetics)	Europa
Cortefiel	Panorama
Minimood	Panorama
Pedro del Hierro	Panorama
Springfield	Panorama
Women'secret	Panorama

### Mažmeninės prekybos tinklų plėtra 2013 m., naujos prekybos vietos didžiuosiuose šalies miestuose

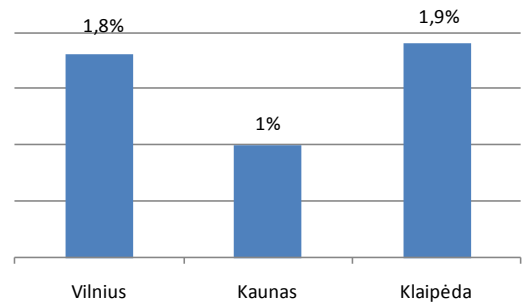


### Prekybos centrų investicijos plėtrai ir rekonstrukcijai (mln. Lt; EUR), 2013 m.

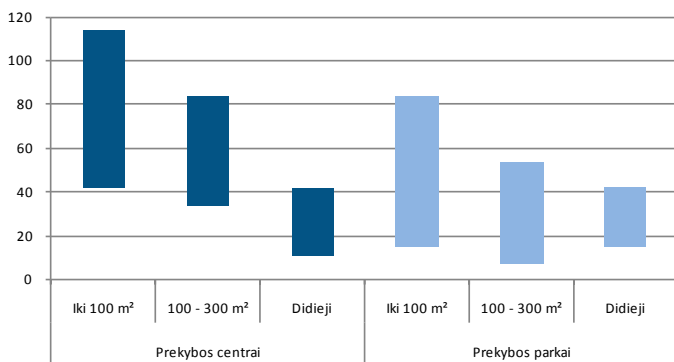
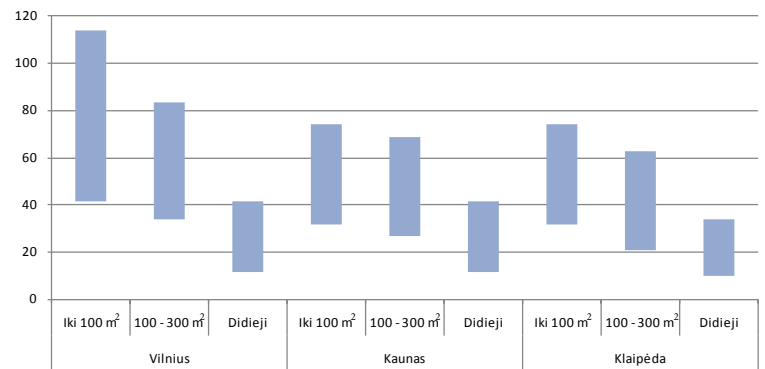


**Neužimtumas.** Trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose prekybos centrų neužimtumas ir toliau mažėja. Krizės metu viršijęs 5 %, šiuo metu jis nesiekia 2 % ribos. Komfortiškas neužimtumo rodiklis prekybos centrų valdytojams leidžia daugiau dėmesio skirti nuomininkų portfelio tobulinimui, siekiant pritraukti daugiau klientų.

**Kainos.** Nuo 2011 m. pradėjusios augti nuomos kainos prekybos centruose augo ir 2012 bei 2013 m. Pastaraisiais metais augimas buvo nežymus, palyginti su 2012 m. kainos pakilo ~10%.

**Prekybos centrų neužimtumas (%), 2013 m.**


Didžiųjų Lietuvos miestų kontekste sostinė išlieka nuomos kainų lydere. Itin didelis nuomos kainų skirtumas pastebimas nuomojantis nedideles, 100 m<sup>2</sup> nesiekiančias patalpas.

**Nuomos kainos Vilniaus prekybos centruose ir parkuose (Lt/m<sup>2</sup>), 2013**

**Nuomos kainos prekybos centruose, didžiuosiuose Lietuvos miestuose (Lt/m<sup>2</sup>), 2013 m.**




Gatvės prekyba



## GATVĖS PREKYBA

**Bendros tendencijos.** Vilniaus miesto centrinėje dalyje šiuo metu identifikuojama per 60.000 m<sup>2</sup> prekybinio ploto. Prestižiškiausios Senamiesčio patalpos patenka į vadinamą „pasivaikščiavimo pėsčiomis ratą“.

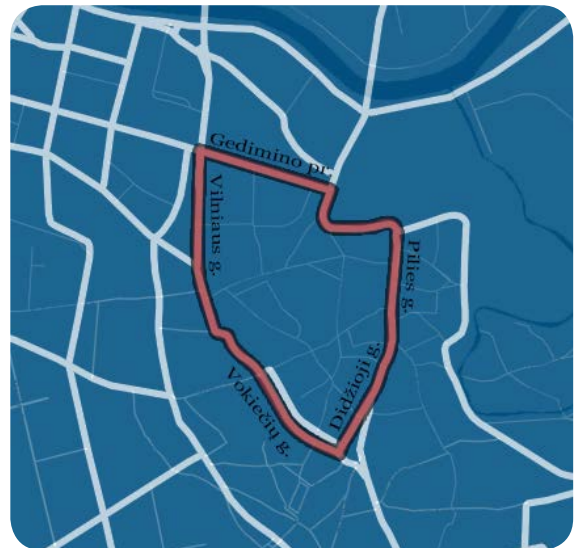
**Kainos.** 2012 m. lėtai pradėjusios augti nuomos kainos 2013 m. dar augo. Pagrindinėse prekybinėse gatvėse nuomos kaina padidėjo ~15-20%. Šiuo metu tipinių prekybos patalpų (~100 m<sup>2</sup>) nuomos kainos intervalas yra ~90-150 Lt/m<sup>2</sup>. Didžiojoje g. dažniausiai pasitaikantis patalpų dydis – 70-95 m<sup>2</sup>, Vokiečių g. – 85-110 m<sup>2</sup>, Gedimino pr. pradžioje 120-250 m<sup>2</sup>, Vilniaus g. – 120-230 m<sup>2</sup>.

Gedimino pr. dalis nuo Lukiškių aikštės iki Seimo rūmų patalpos gali būti įvertinamos 40-50 Lt/m<sup>2</sup>, Gedimino pr. pradžioje, prie Katedros aikštės, nuomos kaina siekia iki 150 Lt/m<sup>2</sup>.

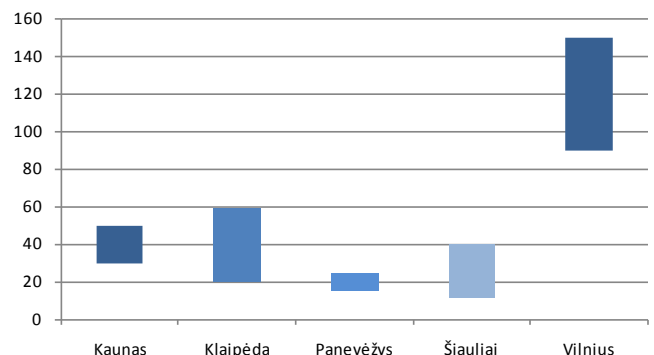
Kauno centrinėje dalyje (Kumelių, Karaliaus Mindaugo pr., Laisvės al., Pilies, Vilniaus, Gruodžio gatvėse) prekybinių patalpų nuomos kainos svyruoja ~30-70 Lt/m<sup>2</sup>, Klaipėdoje (senamiesčio H. Manto, Kepėjų, Tiltų, Turgaus, Jono, Žvejų, Kurpių gatvėse) - ~20-60 Lt/m<sup>2</sup>, Šiauliuose (centrinėse Varpo, Vilniaus, Višinskio, Vytauto, Žemaitės gatvėse) - ~12-38 Lt/m<sup>2</sup>, Panevėžyje (centrinėse Laisvės al, Elektros, J.Basanavičiaus gatvėse) - ~15-25 Lt/m<sup>2</sup>.

**Vakansijos.** Pagrindinėse Vilniaus gatvėse neužimtumo lygis svyruoja nuo 2% iki 6%. Dažniausia gatvių neužimtumo priežastis – ne vietos, o pačių patalpų specifika: būklė, išplanavimas, dydis, nuomos kainų lūkesčiai. Prekybinės gatvės 2013 m. paklausiausios buvo maitinimo įmonėms, nedidelėms *boutique* bei prabangos prekių parduotuvėms.

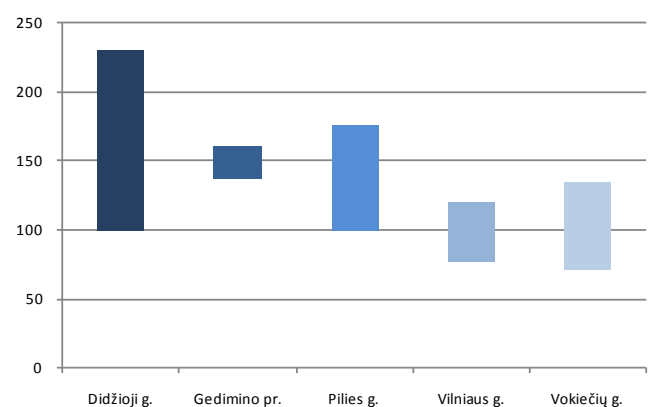
Populiariausias pėsčiųjų maršrutas



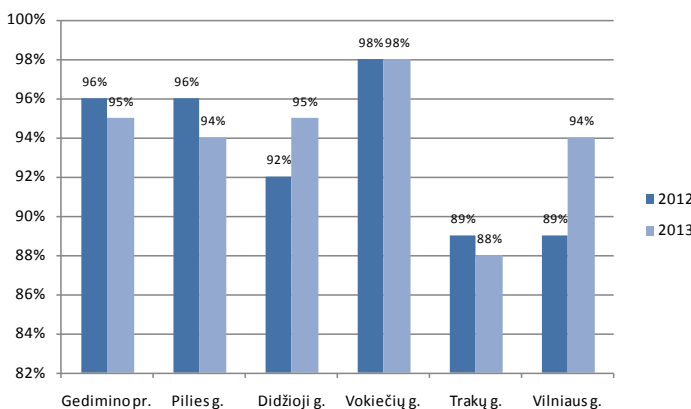
Prekybinių ir maitinimo patalpų nuomos kainos didžiuosiuose Lietuvos miestuose (Lt/m<sup>2</sup>), 2013 m.



Prekybinių ir maitinimo patalpų nuomos kainos pagrindinėse Vilniaus gatvėse (Lt/m<sup>2</sup>), 2013 m.



Užimtumas Vilniaus Senamiesčio gatvėse (%), 2013 m.



Centrinėje miesto dalyje šiuo metu yra 60.000 m<sup>2</sup> prekybinio ploto

Per metus nuomos kaina išaugo 15-20 %

Vokiečių g. pasižymi didžiausiu užimtumu Vilniuje

Daugiausia naujų prekių ženklų pastebėta Vilniaus g.

**Nauji prekės ženklai Vilniaus Senamiestyje.** Per 2013 metus komercinių, prekybinių ir maitinimo patalpų rinkoje buvo juntamas atsigavimas – rinka pasipildė nemažai vietinės reikšmės naujų projektų, kuriuose aktyviausiai veikė maitinimo įmonės.

Sostinės centrinėse gatvėse toliau daugėjo greito maisto restoranų. 2013 m. atsidarė *Drama Burger*, *Senoji Kibininė*. 2014 m. Vokiečių g. turėtų pasirodyti naujas greito maisto užkandinių tinklas *Subway*.

Praėję metai sostinės Senamiesčio patalpų rinkoje taip pat pasižymėjo naujais aukštesnės klasės restoranais: *Glory Bar By Stikliai* (Aušros Vartų g.), *Imperial Restaurant* (Subačiaus g.), *Uzbekistanas* (Vilniaus g.), *V4 Vilnius* (Vilniaus g.).

#### Pokyčiai pagrindinėse Vilniaus m. gatvėse

##### Didžioji g.

2014 m. vietoje *Ermenegildo Zegna* turėtų atsidaryti naujo drabužių prekės ženklo *Burberry* parduotuvė

2013 m. Atsidarė naujo drabužių prekės ženklo *Dress Code* parduotuvė

2013 m. vietoje *Basel Boutique* atsidarė naujas trumpai veikęs drabužių salonas, į kurio patalpas įsikels naujas juvelyrinių gaminių prekės ženklas *Frey Wille*  
Buvusiose restorano *Harmonija* patalpose įsikūrė naujas restoranas *Cafe Montmartre*

##### Pilies g.

Nauja sendaikčių parduotuvė *6 blusas*

##### Vokiečių g.

Naujas itališkų drabužių prekės ženklas *Allure Boutique*

Nauja parfumerijos parduotuvė *Private Label*. Šalia jos atsikėlė Rėminimo studija

Nauja verpalų parduotuvė *Tiulio Fėja*

Atsinaujinęs *Čili* maitinimo tinklas: nauji prekių ženklai *Forest ir Soya*

Naujas korėjiečių restoranas *Korean Paste*

2014 m. turėtų pasirodyti *Subway*

##### Vilniaus g.

Restoranas *Barbazzar*

Restoranas *Lizzaran*

Restoranas *Uzbekistanas*

Restoranas *Sarkozy*

Restoranas *Vanille Lounge*

Baras-naktinis klubas *V4 Vilnius*

Baras-naktinis klubas *Cash Lounge Bar*

##### Gedimino pr.

Greito maisto restoranas *KFC*

Greito maisto restoranas *Drama Burger*

Kavinė-kepyklėlė *Kavakuki*

*Senosios kibininės* maitinimo-prekybos taškas

Drabužių parduotuvė *Urpėja*

##### Trakų g.

Mėsos gaminių parduotuvė *Kadaginė*

Šviestuvų ir interjero salonas *Ferola Boutique*

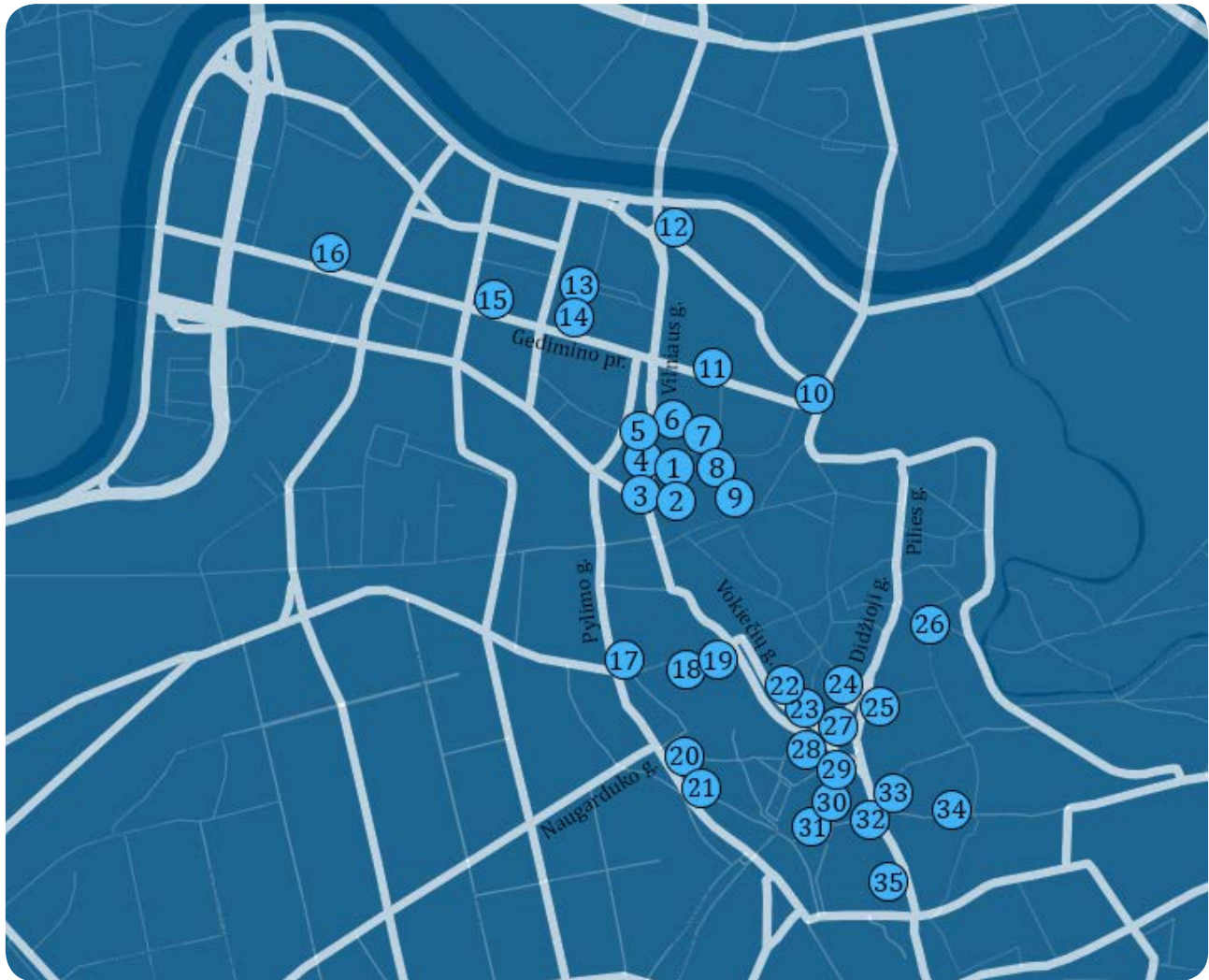
*KING & MOUSE* viskio baras



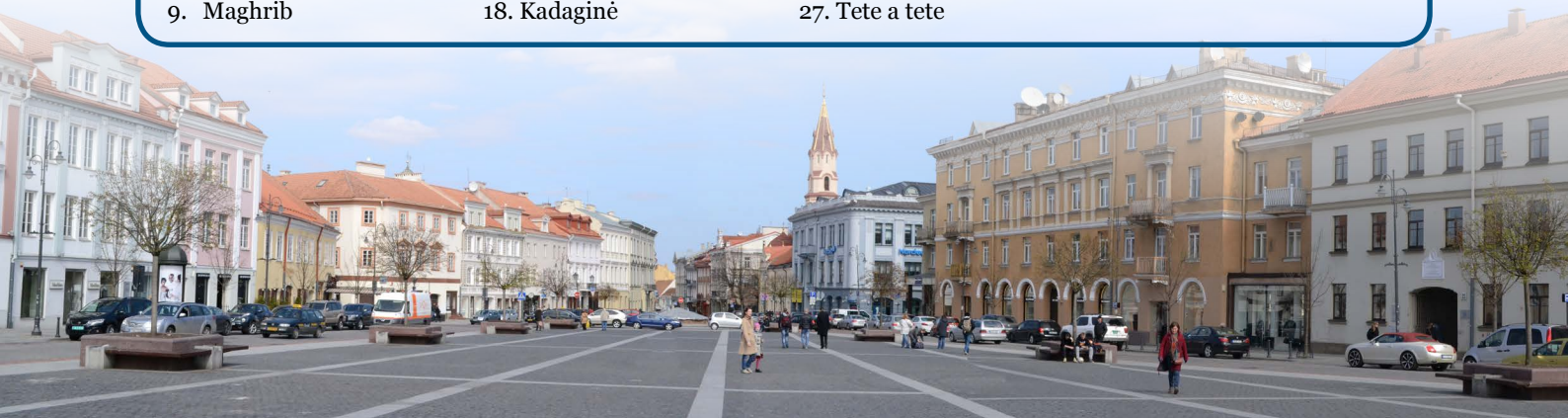




### Nauji prekės ženklai Vilniaus Senamiestyje



- |                    |                      |                      |                            |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| 1. Sarkozy         | 10. KFC              | 19. Ferola vintage   | 28. Taste jnk & DD's place |
| 2. Cash lounge bar | 11. Senoji kibininė  | 20. Kostiumų centras | 29. Tulio fejė             |
| 3. Vanile lounge   | 12. Uzbekistanas     | 21. Kunstkamera      | 30. E&M ties               |
| 4. Barbazzar       | 13. The private club | 22. Private label    | 31. Karmelitai             |
| 5. Lizzarran       | 14. Forest ir Soya   | 23. Allure boutique  | 32. Glory bar              |
| 6. V4 Vilnius      | 15. Drama burger     | 24. Drabužių salonas | 33. Dress code, Monmartre  |
| 7. Green oasis     | 16. Kavaliukai       | 25. Bus Berry        | 34. Rožės aukso namai      |
| 8. Chaika          | 17. King & Mouse     | 26. Springs          | 35. Sweet & Sour bar       |
| 9. Maghrib         | 18. Kadaginė         | 27. Tete a tete      |                            |





Sandēliavimas



## SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKA

Sandėliavimo patalpos yra susikongravusios apie didžiuosius Lietuvos miestus: Vilnių (538.780 m<sup>2</sup>), Kauną (161.841 m<sup>2</sup>), Klaipėdą (96.660 m<sup>2</sup>) bei Panevėžį (20.590 m<sup>2</sup>). Sostinė pasižymi didžiausia modernių sandėliavimo patalpų ploto dalimi, kaip ir vystomų naujų projektų gausa.

Pagal pastatų ploto dydį, tiek naujos, tiek senos statybos sandėliavimo patalpų rinkoje dominuoja 15.000 m<sup>2</sup> ir didesnės kvadratūros projektai, kurie užima virš 54,3% visos pasiūlos. Kiek mažesnė dalis atitenka 10.000-15.000 m<sup>2</sup> dydžio projektams - 21,5% visų sandėliavimo patalpų. Tačiau tendencijos keičiasi ir naujų vystomų projektų plotas dažnai neviršija 10.000 m<sup>2</sup>. Palyginti su esama situacija, šie projektai nepasižymi dideliu nuomojamu plotu.

Didelė dalis naujų projektų yra vystoma šalia magistralinių kelių, iš kurių verta išskirti du, pasižyminčius didžiausia naujų projektų gausa: kelias jungiantis Vilnių ir Panevėžį, žymimas A2 bei automagistralė A3, jungianti Vilnių su Minsku.

**Įgyvendinti projektai.** 2013-ieji metai nepasižymėjo dideliu kiekiu naujų, spekuliatyvių sandėliavimo projektų. Buvo užbaigtas mišrios paskirties pastatas, esantis Kirtimų mikrorajone, Dariaus ir Girėno g. 42A. Pastate yra 1.780 m<sup>2</sup> patalpų skirtų sandėliavimui.

Kituose Lietuvos miestuose įgyvendintų spekuliatyvių logistikos ar sandėliavimo centrų nepastebėta.

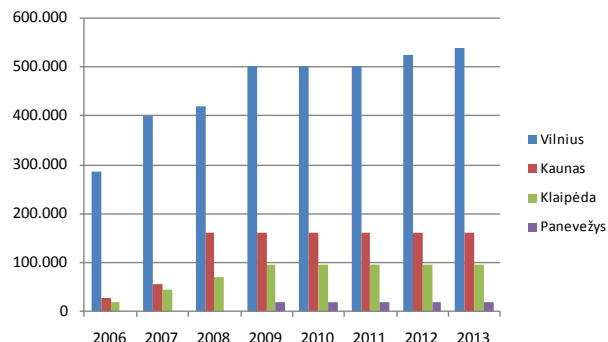
**Vystomi projektai.** Vilnius 2014 metais rinką papildys 22.500 m<sup>2</sup> spekuliatyvaus sandėliavimo ploto. Planuojama užbaigti 14.000 m<sup>2</sup> ploto *Transekspedicijos* logistikos centro statybas bei atidaryti naują 8.500 m<sup>2</sup> *Arvydo paslaugų* statomą logistikos centrą. Rugsėjo mėnesį įkaskus simbolinę kapsulę buvo pradėtas vystyti pirmasis *Vilniaus viešojo logistikos centro*

I etapas, kuris 2014 m. papildys modernių logistikos centrų pasiūlą sostinės apskrityje.

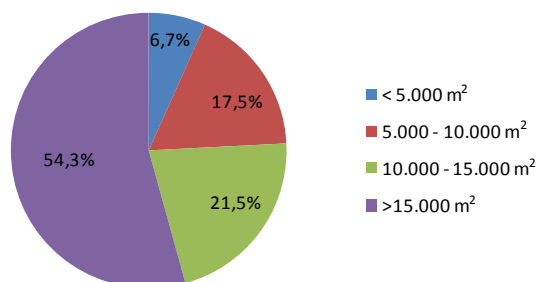
Kauno mieste kompanija *Baltic Logistics Solutions* šalia jau turimo logistikos komplekso Alšėnų seniūnijoje pradėjo statyti naują, analogišką (7.000 m<sup>2</sup>) sandėliavimo pastatą. Įmonė jau turinti 50.000 m<sup>2</sup> sandėliavimo patalpų ploto toliau sėkmingai plečia savo veiklą Baltijos šalyse.

Likę sandėliavimo patalpų projektai yra vystomi savoms reikmėms ir nebus prieinami kitiems rinkos dalyviams. Projektai pasižymi didele geografine sklaida, statomi didžiuosiuose Lietuvos miestuose ar prie pagrindinių magistralinių kelių.

Sandėliavimo patalpų pasiūla (m<sup>2</sup>), 2013 m.



Sandėliavimo patalpų pasiskirstymas pagal plotus pasiūloje (%), 2013 m.



Sandėliavimo patalpų plotas Lietuvoje  
817.900 m<sup>2</sup>

Didžiąją rinkos dalį užima didesnės nei  
15.000 m<sup>2</sup> patalpos

Mažiausias patalpų neužimtumas pastebėtas  
Kaune (1,7%)

2014 m. Vilniaus rinka pasipildys  
22.500 m<sup>2</sup>

**Vystomi projektai, 2013 m.**

Logistikos centras	Tipas	Miestas	Savininkas	Plotas (m <sup>2</sup> )	Statybos metai
Transekspedicija	Spekulytyvus	Vilnius	Transekspedicija, UAB	14.000	2014
Arvydo paslaugos	Spekulytyvus	Vilnius	Arvydos paslaugos, UAB	8.500	2014
Viešasis logistikos centras	Spekulytyvus	Vilnius	LR	n.d.	n.d.
Vilniaus intermodalinis terminalas	Savoms reikmėms	Vilnius	Lietuvos geležinkeliai, AB	7.000	2015
Hormann Lietuva	Savoms reikmėms	Vilnius	Hormann Lietuva, UAB	5.000	2014
Baltic Logistic Solutions	Savoms reikmėms	Kaunas	Baltic Logistic Solutions, UAB	7.000	2014
Sanitex	Savoms reikmėms	Kaunas	Sanitex, UAB	16.000	2014
Osama, UAB	Savoms reikmėms	Kaunas	Osama, UAB	2.000	2014
Klaipėdos Ad Rem Lez	Spekulytyvus	Klaipėda	Ad Rem Lez, UAB	8.200	2014
Klasco birių trąšų terminalas	Savoms reikmėms	Klaipėda	Klasco, UAB	9.000	2014
Vlantana	Savoms reikmėms	Klaipėda	Vlantana, UAB	15.000	2015
Wurth Lietuva	Savoms reikmėms	Ukmergė	Wurth Lietuva, UAB	5.700	2014
Siramis	Savoms reikmėms	Panevėžys	Siramis, UAB	n.d.	2014

**Planuojami projektai.** Didžioji dalis projektų yra vystomi savoms reikmėms, o spekuliatyvių sandėlių plotai artimiausiu metu turėtų padidėti tik Klaipėdos mieste.

Ateinančiais metais planuojama išvystyti nemažai specializuotų sandėlių – UAB *Gintarinė vaistinė* investuoja 22 mln. litų į naują logistikos centrą, kuriame bus įrengta viena moderniausių vaistų rinkimo linijų Baltijos šalyse, Lietuvos paštas 15 m. laikotarpiui išsinuomos naujai statomą logistikos centrą Kaune, kuriame bus atliekami siuntų ir laiškų rūšiavimo darbai. UAB *Intersurgical* investuoja į pilnai automatizuotą logistikos centrą kvėpavimo įrangos distribucijai, o siuntų tarnyba *DHL* svarsto apie siuntų terminalo statybas Vilniaus oro uosto teritorijoje.

**Planuojami projektai, 2013 m.**

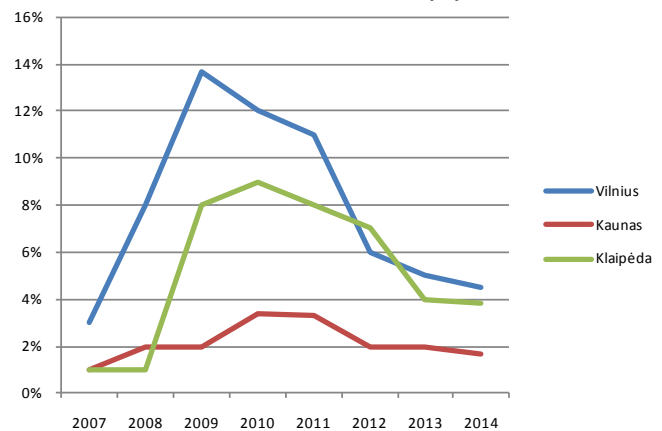
Logistikos centras	Tipas	Savininkas	Regionas	Plotas
Rhenus svoris	Savoms reikmėms	Rhenus svoris, UAB	Vilnius	15.000
Gintarinė vaistinė	Savoms reikmėms	Gintarinė vaistinė, UAB	Kaunas	8.400
Respublikinis Lietuvos pašto logistikos centras	Savoms reikmėms	Lietuvos paštas, UAB	Kaunas	10.000
Klaipėdos viešasis logistikos centras (2)	Spekulytyvus	Lietuvos geležinkeliai, AB	Klaipėda	8.500
Intersurgical (Build-to-suit)	Savoms reikmėms	Intersurgical, UAB	Pabradė	n.d.



**Neužimtumas.** Žvelgiant į sandėliavimo patalpų neužimtumą pokyčius, matomas tendencingas laisvų patalpų mažėjimas. Tai indikuoja apie vis didesnę sandėliavimo patalpų poreikį ir skatina investuoti į sandėliavimo patalpų rinkos vystymą.

Vilniaus mieste nuo 2009 m. mažėjantis patalpų neužimtumas pasiekė 4,5 % ribą, tuo tarpu laikinojoje sostinėje kurį laiką neaugantis spekuliatyvių sandėliavimo patalpų plotas sąlygojo itin žemą patalpų neužimtumą – 1,7 %. Klaipėdos mieste neužimtų patalpų kiekis tendencingai mažėjo ir 2013 m. pabaigoje pasiekė 3,8 % ribą.

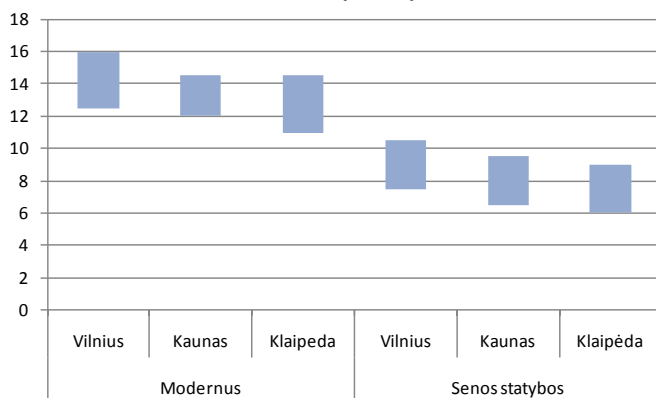
**Sandėliavimo patalpų neužimtumas didžiuosiuose Lietuvos miestuose (%)**



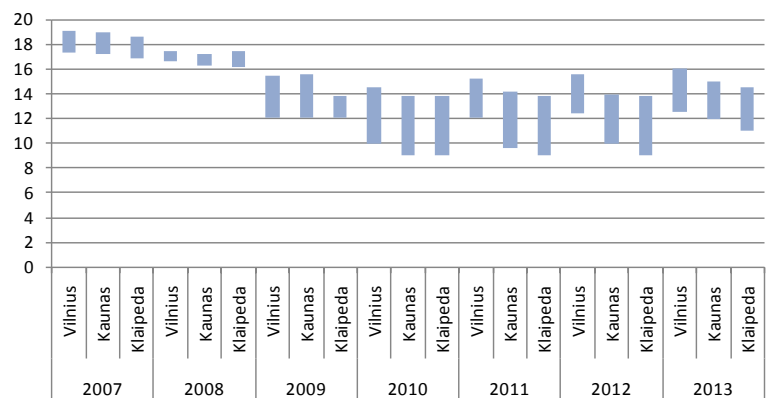
**Kainos.** Nuo 2010 m. yra stebimas naujas ekonominis ciklas, kurio metu sandėliavimo kainos didžiuosiuose Lietuvos miestuose stabiliai auga. Esminiai faktoriai, lemiantys teigiamus kainų pokyčius: spekuliatyvių patalpų rinkoje veiklą vykdo vystytojai – profesionalai. Naujos spekuliatyvios sandėliavimo patalpos yra pradedamos vystyti tik įsitikinus poreikiu joms ir jau suformavus dalį nuomininkų portfelio. Vystomi *build-to-suit* projektai bendrai mažina paklausą, tokiu būdu keldami nuomos kainas rinkoje.

Žvelgiant į 2013 m. kainas didžiuosiuose Lietuvos miestuose, tiek modernių, tiek senos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainų lydere išlieka sostinė. Naujos statybos (nuo 2000 m.) sandėliavimo patalpų nuomos kaina Vilniuje svyruoja nuo 12,5 iki 16 Lt/m<sup>2</sup>, Kaune 12-14,5 Lt/m<sup>2</sup> ir Klaipėdoje 11-14,5 Lt/m<sup>2</sup>. Senos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kaina sostinėje svyruoja nuo 7 iki 10 Lt/m<sup>2</sup>, Kaunas ir Klaipėda vėlgi nusileidžia Vilniui, nuomos kainos atitinkamai siekia 6-9 Lt/m<sup>2</sup> ir 5,5-8,5 Lt/m<sup>2</sup>.

**Modernių ir senos statybos logistikos centrų nuomos kainos (Lt/m<sup>2</sup>), 2013 m**



**Modernių logistikos centrų nuomos kainų dinamikakaina (Lt/m<sup>2</sup>), 2013 m.**





Investiciniai sandoriai

## INVESTICINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAI

**Investicinis NT sandoris** – pirkimas, valdymas, nuoma ar nekilnojamojo turto pardavimas siekiant gauti pelno. Nekilnojamojo turto pagerinimas, kitaip vadinamas vystymu yra taip pat laikomas viena iš investicijų į NT kategorijų. Lietuvoje sandorį laikome investiciniu, kai jo suma viršija 5 mln. litų.

2013 m. Baltijos šalims buvo sėkmingi ir bendra investicinių sandorių į nekilnojamojo turtą suma pasiekė 500 mln. eurų ribą. Ilgalaikiu periodu Estija išlieka investicinių sandorių lydere Baltijos šalyse, Lietuvą lenkdama beveik 2 kartus, o Latviją 4,5 karto.

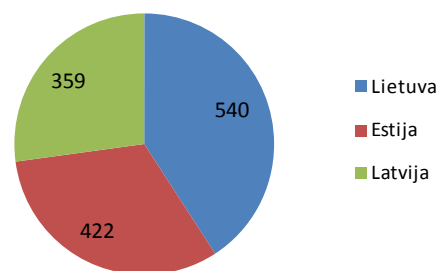
2013 m. Lietuva pasižymėjo rekordine investicinių nekilnojamojo turto sandorių suma. Apimtis šiemet buvo 29% didesnė nei 2011 m. ir 2012 m. kartu sudėjus. Tokį investicijų aktyvumą lėmė tai, kad dalis Lietuvoje veiklą vykdančių nekilnojamojo turto fondų baigia savo veiklą šalyje ir išparduoda valdomą turtą.

**Administracinės patalpos.** Jau pirmojoje metų pusėje Suomijos nekilnojamojo turto bendrovei „Technopolis“ už 210 mln. litų įsigijus tris *Ozo parke* esančius verslo centrus (*Alfa, Beta, Gama*) buvo prognozuojami rekordiniai investicinių NT sandorių kiekiai. Šis sandoris nebuvo vienintelis administracinių patalpų rinkoje. *BPT Asset Management* pardavė A.Goštauto g. 40 įsikūrusį 4.000 m<sup>2</sup> verslo centrą privačiam investuotojui iš Rusijos.

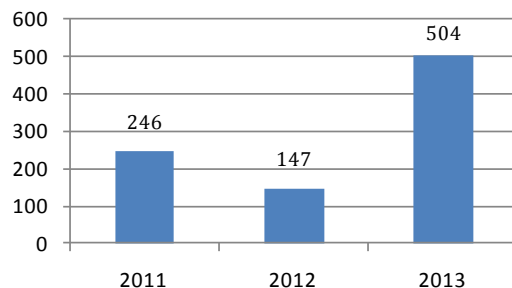
Nuolat mažėjantis neužimtumas ir pradedančios augti nuomos kainos investicijas į administracinių patalpų rinką daro vis patrauklesnėmis. Tai paskatino vienintelį UAB *Danhaus LT* akcininką, buvusį VP grupės narį Darių Nedzinską iš *Lords LB Asset Management* įsigyti įmonę *LPVP Clinet-1*, kuriai priklauso nuomininkais užpildytas A klasės verslo centras, esantis Saltoniškių g. 2. Investicijos dydis – 56 mln. litų.

Ateinančiais metais investiciniai sandoriai į administracines patalpas turėtų užleisti vietas kitokio tipo patalpoms. Tikimasi, kad gausiai padidėjusi pasiūla gali neigiamai paveiks tokio tipo investicijų pelningumą.

Investiciniai sandoriai Baltijos šalyse (mln.Lt), 2013 m.



Investicinių sandorių apimtis Lietuvoje (mln.Lt), 2013 m.



Investiciniai sandoriai Lietuvoje, 2013 m.

Pirkėjas	Pardavėjas	Objektas	Tipas
<i>Technopolis Lietuva, UAB</i>	<i>Icor, UAB</i>	<i>Alfa, Beta, Gama</i>	Verslo centras
Privatus investuotojas	<i>BPT Secura A/S</i>	Goštauto g. 40	Verslo centras
<i>Danhaus LT, UAB</i>	<i>Lords LB Asset Management</i>	Saltoniškių g. 2	Verslo centras
<i>Lords LB Baltic Fund III</i>	<i>SMI Lietuva, UAB</i>	100 % akcijų	Prekybos centras
<i>BPT Secura A/S</i>	<i>TK Development Lietuva, UAB</i>	<i>Domus Pro</i>	Prekybos centras
<i>Capital Mill</i>	<i>BPT Secura A/S</i>	<i>Žarijų logistikos centras</i>	Logistikos centras

Didžiausias 2013 m. sandoris  
Lietuvoje įvyko už  
**210 mln.Lt**

Metinis investicinių  
sandorių pokytis  
**357 mln.Lt**

Administraciniams  
patalpoms tenka  
**60% investicijų**

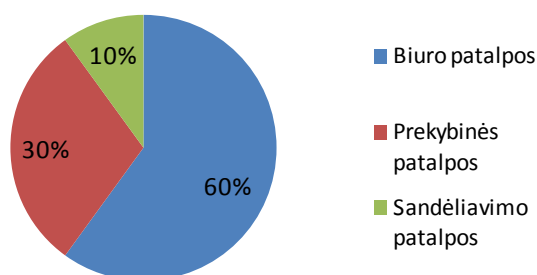
Investicijų pelningumas  
Vilniaus mieste siekia  
**7-9 %**

**Prekyba.** Prekybos rinkoje taip pat gausu pokyčių. *Lords LB Baltic Fund III* įsigijo 100% *SMI Lietuva* bei jos valdomų įmonių akcijų. Tokiu būdu į savo rankas perėmė 8 prekybos centrų Lietuvoje ir Latvijoje valdymą. Tuo tarpu Investicijų grupė *BPT* iš nekilnojamojo turto bendrovės *TK Development* įsigijo Vilniuje dar statomą prekybos centrą *DomusPro*. Planuojama, kad pirmasis 7.500 m<sup>2</sup> etapas bus atidarytas 2014 m. pavasarį. Šiuo metu prekybos centro užimtumas siekia 79%.

**Logistikos centrai.** Investuotojai neapleido ir logistikos centrų. Investicinis sandoris įvyko tarp *BPT Secura A/S* ir privataus kapitalo Estijos komercinio nekilnojamojo turto fondo *Capital Mill*. *BPT* pardavė 2006 m. statybos, 14.000 m<sup>2</sup> *Žarijų logistikos centrą*, kuris sandorio metu buvo visiškai išnuomotas.

Apibendrinant įvykusius sandorius, verta paminėti, kad sandorių suaktyvėjimą pastūmėjo patraukli investicijų grąža. 2013 m. investicijų pelningumas sostinėje svyravo nuo 7 iki 9 %, o kituose miestuose jis buvo dar didesnis. Prognozuojama, kad ateityje pelningumas augs kartu su augančia rinka, tad galime tikėtis didesnio sandorių kiekio.

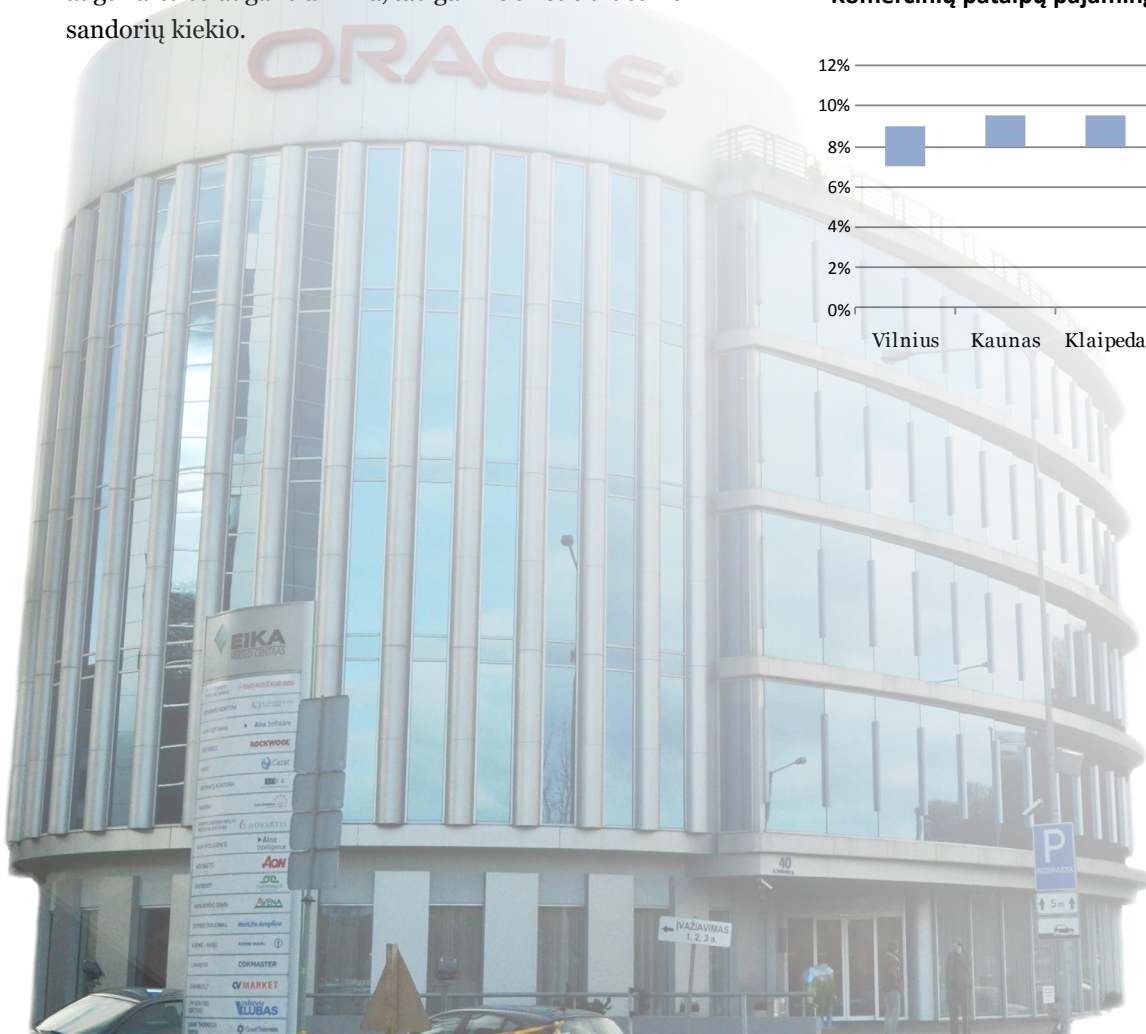
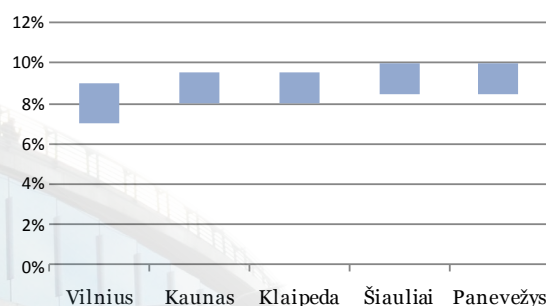
### Investicinių sandorių procentinis pasiskirstymas (%), 2013 m.



### Potencialūs investiciniai sandoriai 2014 m.

Objektas	Savininkas	Plotas (m <sup>2</sup> )
PC Europa	Baltic Property Trust Secura	22.611
Šeimyniškių verslo centras	Baltic Property Trust Secura	3.266
Sandėliavimo patalpos (dabartinė Onninen buveinė)	Baltic Property Trust Secura	2.857
A.Vivulskio g. 7	Naudojamas Snoro bankroto administratoriaus	7.650
North star	MG Valda	19.874

### Komercinių patalpų pajamingumas (%), 2013 m.







Gyvenamasis nekilnojamasis turtas



## GYVENAMASIS NEKILNOJAMASIS TURTAS

**Baltijos šalys.** Baltijos šalyse pastebimas gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos suaktyvėjimas. Tą indikuoja vis didėjantis sandorių skaičius bei išduodamų būsto paskolų kiekis. Estai ne tik skolinasi daugiausiai, bet ir didžiausias sumas. Vidutinė suma būsto kreditui Estijoje 2013 m. siekė 186 tūkst. Lt, Lietuvoje 155 tūkst. Lt, o latviai buvo kukliausi ir vidutiniškai skolinosi 148 tūkst. Lt. Didelis Estijos piliečių skolinimasis grindžiamas itin palankiomis būsto paskolų sąlygomis. Lietuvoje siekiant gauti būsto paskolą asmuo turi turėti bent 15% sandorio sumos, tuo tarpu estams bankai gali finansuoti visą sumą.

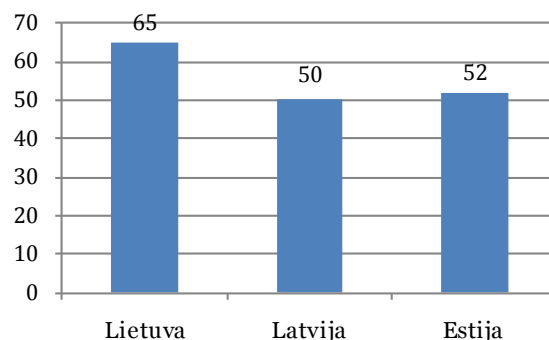
Žvelgiant į Baltijos šalių būsto pirkėjų įpročius, lietuviai išsiskiria, kaip reikliausieji. Mūsų šalies piliečiai pirmąją Baltijos šalyse pirkdami naujos statybos būstus, bei siekia įsigyti didesnę būstą nei kaimyninių šalių atstovai. Tuo tarpu latvių ir estų poreikiai yra pakankamai panašūs. Daugiau latvių perka naujos statybos būstus, tuo tarpu estai siekia įsigyti kiek didesnę būstą.

**Lietuvos rinkos aktyvumas.** 2013 m., kaip ir 2012 m. rinkoje, buvo pastebimos teigiamos tendencijos tiek sandorių kiekiui, tiek kainų atžvilgiu. Registrų centro duomenimis, gyvenamojo būsto rinkos metinė apyvarta pasiekė 3,3 mlrd. Lt. Perleistų daiktų skaičius viršija 123 tūkstančius, o tai yra 21,8% daugiau nei 2012 metais ir savo skaičiumi beveik siekia prieškrizinį lygį (2008 m.). Vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 2.400 butų ir 750 namų sandorių.

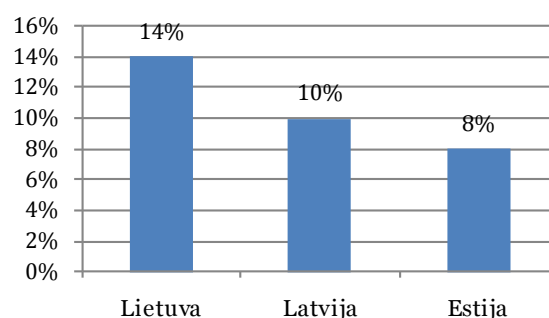
Itin didelis aktyvumas pastebėtas perleidžiant žemės sklypus, kurių sandorių skaičius lyginant su 2012 m. išaugo 24,7%. Rekordinis žemės sklypų sandorių kiekis buvo užfiksuotas Gruodžio mėnesį, rinkoje įvyko per 10 tūkstančių sandorių. Šį suaktyvėjimą paskatino du veiksniai: 2012 m. aktyviai vykę valstybinės žemės pardavimai, šiame dalyvavę antrinėje rinkoje bei 2014 m. įsigaliosiantys teisės aktai, apsunkinantys žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą. Pakeitimai nurodo, kad nuo 2014 m. sausio 1 d. susiję asmenys negalės įsigyti daugiau nei 500 ha žemės ūkio paskirties žemės.

Rinkos aktyvumas pastebimas ir butų daugiabučiuose namuose pirkimo sandoriuose, kurių šiame mėnesį įvyko 24,8% daugiau nei praėjusiais metais. Individualių namų buvo nupirktą 9,8% daugiau, o kitų rūšių nekilnojamojo turto pirkimas padidėjo – 11,5%. Daugiau nei puse sandorių įvyko perkant būstą Vilniaus mieste.

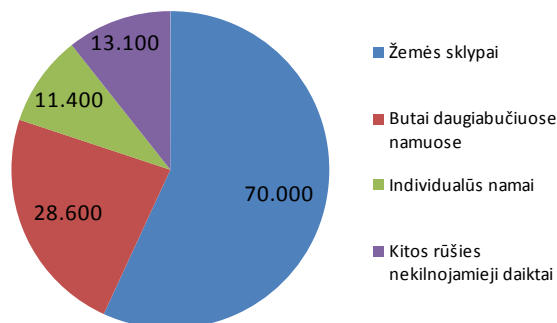
Vidutinis įsigyto buto plotas (m<sup>2</sup>), 2013 m.



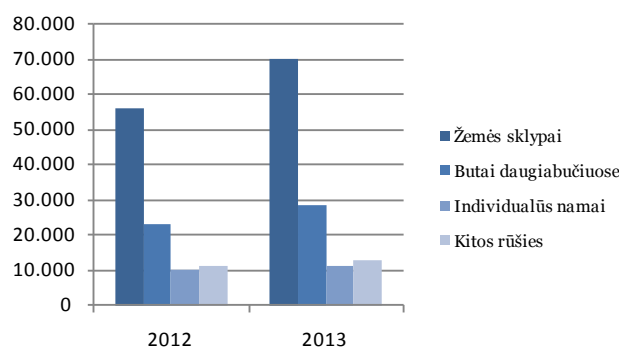
Nupirktų naujos statybos butų santykis su senos statybos būstais Baltijos šalyse (%), 2013 m.



Lietuvoje perleistų objektų skaičius pagal tipą (vnt.), 2013 m.



Sandorių dinamika (vnt.), 2012-2013 m.



Metinė gyvenamojo būsto apyvarta siekė **3,3 mlrd.Lt**

**31%** fizinių asmenų pirkimo sandorių yra finansuojami bankų

2013 m. išvystyti projektai rinkai siūlo **2.400 butus**

Rinkoje paklausiausi ekonominės klasės būstai



Ši rinkos aktyvumą paskatino trys esminės priežastys:

1. Stabilesnė šalies ekonominė situacija bei itin palankios būsto kreditavimo sąlygos. Pastebėta, kad šios priežastys gyventojus nuomojančius būstą paskatino įsigyti nuosavą turtą. Šių dienų rinkos sąlygomis, buto nuomos kaina yra tokia pati ar net didesnė nei mėnesinė būsto paskolos įmoka bankui.

2. Nedidelės palūkanų normos gyventojus skatino ieškoti alternatyvių būdų „įdarbinti“ savo pinigus. Tuo tarpu iš gyvenamojo nekilnojamojo turto Vilniuje galima gauti 5-6 % metinę investicijos grąžą.

3. Užsienio piliečių (daugiausiai rusų, baltarusių) aktyvumas gyvenamojo būsto rinkoje. Praėjusiais metais kaimynai iš rytų, kaip niekad aktyviai pirko butus tiek sostinėje, tiek mažesniuose kurortiniuose miestuose. Esminė to priežastis – galimybė be trukdžių kirsti Šengeno zoną.

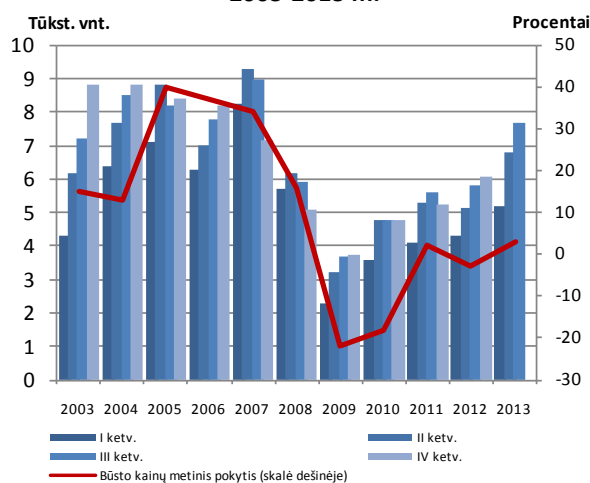
**Būsto kreditų rinka.** Anksčiau smukęs bankų ir kitų kredito įstaigų finansavimas po truputi aktyvėja. 2013 m. 31% fizinių asmenų butų pirkimo sandorių buvo finansuojami kredito įstaigų. Tai yra 3,9 procentinių punktų daugiau nei prieš metus. Namų rinkoje buvo užfiksuota 17 % bankų finansuojamų sandorių, palyginti su ankstesniais metais rodiklis išaugo 2,3 procentinio punkto.

Gerėjančios kreditavimo sąlygos bei palūkanų normos mažėjimas daro tiesioginę įtaką gyvenamojo būsto aktyvumui. Krizės laikotarpiu bankai nuolat mažino palūkanų normą, tokiu būdu skatindami poreikį paskoloms. Šiuo metu būsto paskolų palūkanų normą pasiekė istorines žemumas, tad rinkoje laukiamas dar didesnis nuosavo būsto pirkimo aktyvumas.

2010 m. smukęs išduotų būsto paskolų kiekis, iki 2013 m. tendencingai augo. Praėjusiais metais buvo išduota 1,9 mlrd. litų būsto paskolų, o tai yra 25 % daugiau nei 2012 m. Didesnė skolinto kapitalo dalis gyvenamojo būsto apyvarta indikuoja, jog gyventojus slegia vis mažesnė finansinė našta, siekiant įsigyti būstą.

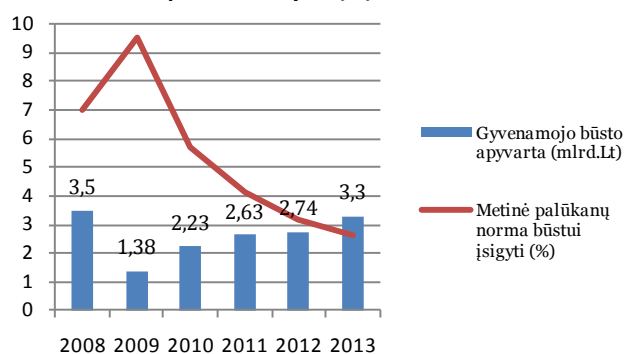
**Įgyvendinti projektai Vilniuje.** Šiomet Vilniuje buvo įgyvendinti 26 daugiabučių namų projektai, kuriuos tiesiogiai pardavinėja vystytojai. Pastebėta, kad tokių butų paklausa per metus išaugo 30 %. 2013 m. išvystyti projektai rinkai siūlo 2.400 butų iš kurių 2.012 (66 %) jau yra rezervuoti ar nupirkti. Tai rodo rinkos aktyvumą bei teigiamą naujų būstų poreikį.

**Būsto kainų ir sandorių skaičiaus kaita, 2003-2013 m.**

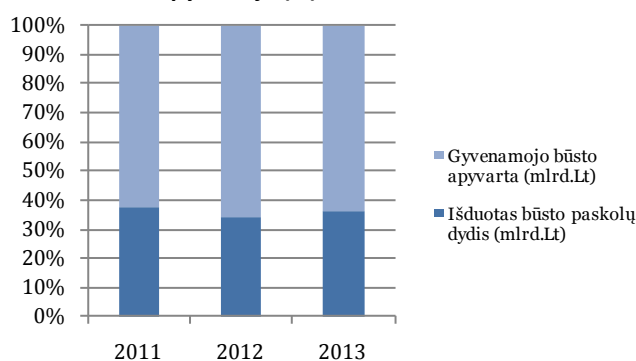


Šaltinis: VĮ Registrų centras

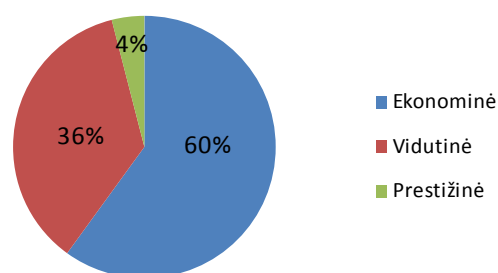
**Gyvenamojo būsto apyvartos ir palūkanų normos priklausomybė (%), 2011-2013 m.**



**Skolinto kapitalo dalis gyvenamojo būsto apyvartoje (%), 2011 – 2013 m.**



**Butų pardavimai pagal klases (%), 2013 m.**





Dominuoja ekonominės klasės butai, kurie sudaro apie 60 % visų parduodamų turtinių vienetų. Aukštos klasės butai sudaro vos kelis procentus ir šiuo metu rinkoje yra jaučiamas tokio tipo butų trūkumas.

Paklausiausi buvo nedideli 1 ar 2 kambarių ekonominės klasės butai, kurie yra parduodami pirmiausiai. Sunkiausiai projektuose realizuojami didesni būstai.

Daugiausiai butų 2013 m. statybos projektuose buvo pasiūlyta Lazdynų, Šnipiškių ir Antakalnio mikrorajonuose. Rinkoje lengviausiai realizuoti projektai Naujamiestyje bei Visoriuose. Šiose teritorijose 2013 m. statybos daugiabučių užimtumas metų pabaigoje siekė atitinkamai 84,7% bei 74,8%.

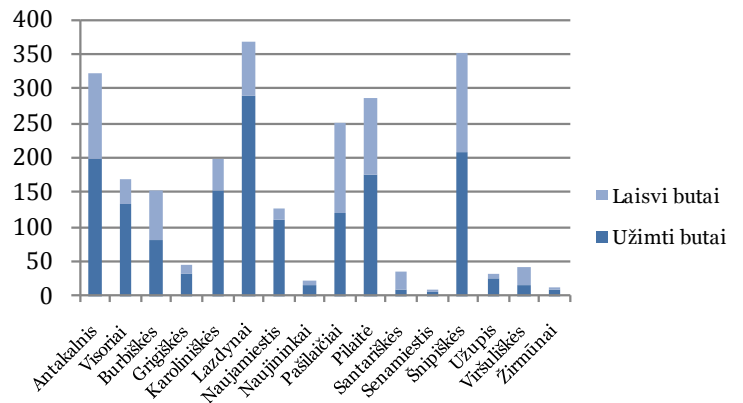
Vienas svarbiausių 2013 metais statomų projektų buvo „Bajorų kalvų“ VI etapas, kuriame pastatyti du nauji daugiabučiai. Šis projektas buvo itin populiarus rinkoje (73% užimtumas) dėl statytojų siekio daugiabučius paversti energetiškai efektyviausiais šalyje. Naujieji daugiabučiai ne tik priskirti A klasės energetiniam efektyvumui, tačiau juose įdiegta ir išmaniųjų sprendimų, leisiančių namo gyventojams sutaupyti dar daugiau.

**Nauji projektai.** Šiuo metu yra 28 vystomi projektai, kurie 2014 m. rinką turėtų papildyti 1.971 butais iš kurių 1.019 (48 %) jau yra rezervuoti. Daugiausiai naujų butų bus pastatyta Šnipiškių (313) bei Pilaitės (317) mikrorajonuose.

Žvelgiant į įgyvendintus ir naujus projektus pastebima pasiūlos perviršio rizika. Vilniuje per metus nuperkama mažiau būstų nei jų pasiūloma rinkai. Pastebima tendencija, jog rinka kasmet pasipildo 10% naujų, nerealizuotų būstų. Jau dabar neparduotų naujos statybos butų (nuo 2008 m.) skaičius Vilniaus rinkoje siekia 2.700.

Ateinančiais metais paklausos ir pasiūlos santykis rinką turėtų susibalansuoti. Tai sumažins vystomų projektų skaičių bei pakoreguos kainas.

**Naujų projektų kiekis ir rinkos įsivavinimas pagal mikrorajonus (vnt.), 2013 m.**



**Įgyvendintų ir vystomų projektų zonos, 2013 m.**





**2014 m. Planuojami pastatyti projektai Vilniaus mieste**

Projektas	Vystytojas	Mkrorajonas	Planuojamas butų skaičius	Numatoma pardavimo kaina
7 Kvartalas Pilaitėje	„Vilmestos projektai“	Pilaitė	203	3.800-4.500 Lt/m <sup>2</sup>
Bajorų dominija	„Merko statyba“	Bajorai	54	4.200-5.300 Lt/m <sup>2</sup>
Čiurlionio butai	„Hanner“	Naujamiestis	40	6.700-7.100 Lt/m <sup>2</sup>
Dociškių g.	„Arkada“	Justiniškės	67	4.900-5.300 Lt/m <sup>2</sup>
Dzūkų namai	„Sostinės butai“	Naujininkai	46	3.400-4.900 Lt/m <sup>2</sup>
Elguvos deinamtai II	„Elguva“	Karoliniškės	53	5.000-5.300 Lt/m <sup>2</sup>
Helios Pilaitė	„Helios grupė“	Pilaitė	56	3.800-4.800 Lt/m <sup>2</sup>
Justiniškių namai	„Informo“	Justiniškės	48	3.500-4.500 Lt/m <sup>2</sup>
Karaliaučiaus terasos	„Negreskio investicijos“	Pilaitė	58	3.500-4.500 Lt/m <sup>2</sup>
Koriai	„Aurum apartamentai“	Šnipiškės	123	4.500-5.500 Lt/m <sup>2</sup>
Liepyno namai	„Vilnius Property Investment“	Žvėrynas	86	4.800-6.300 Lt/m <sup>2</sup>
Light House	„MG Valda“	Fabijoniškės	156	4.700-5.200 Lt/m <sup>2</sup>
Loft town	„Penki kontinentai“	Žirmūnai	144	3.500-4.800 Lt/m <sup>2</sup>
Micro Loft	„Microlofts“	Žirmūnai	69	4.000-4.500 Lt/m <sup>2</sup>
Naujamiesčio namai	„Vilbra“	Naujamiestis	114	5.700-6.500 Lt/m <sup>2</sup>
Odminių g. 14	-	Senamiestis	8	9.800-14.900 Lt/m <sup>2</sup>
Oslo namai	„Oslo namai“	Naujamiestis	101	5.300-7.500 Lt/m <sup>2</sup>
Ozo trikampis	„BRP Invest“	Šnipiškės	127	4.400-5.400 Lt/m <sup>2</sup>
Rasų namai	„Solo House“	Rasos	24	6.000-6.800 Lt/m <sup>2</sup>
Rinktinės namai	„Infrasta“	Šnipiškės	63	4.500-5.900 Lt/m <sup>2</sup>
River Loft	„Merko statyba“	Užupis	78	3.600-4.300 Lt/m <sup>2</sup>
Šaltūnų butai	„WG Investments“	Lazdynai	21	5.100-5.900 Lt/m <sup>2</sup>
Šeimyniškių butai	-	Žirmūnai	18	6.500 Lt/m <sup>2</sup>
Užupio citadelė	„Sermeta“	Užupis	52	9.000 Lt/m <sup>2</sup>
Veikmės namai	„Veikmė“	Viršuliškės	57	4.700-5.400 Lt/m <sup>2</sup>
Vingrių namai	„Realinija“	Senamiestis	27	7.800-9.000 Lt/m <sup>2</sup>
Žolyno vila	„Aurum apartamentai“	Antakalnis	16	8.000-9.500 Lt/m <sup>2</sup>
Žvėryno namai	„Hanner“	Žvėrynas	120	5.500-6.400 Lt/m <sup>2</sup>



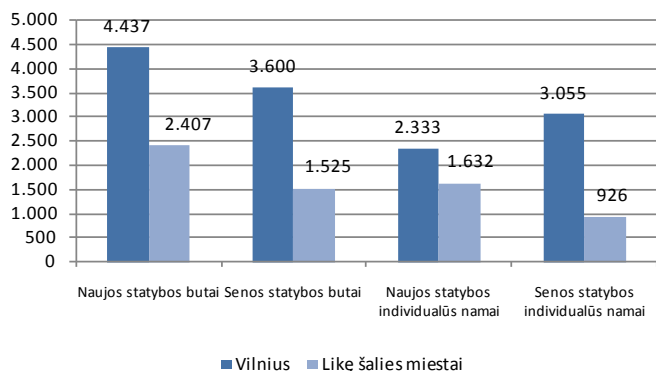
**Kainos Vilniuje.** Vidutinė senos statybos parduoto kvadratinio metro kaina per metus sumažėjo 1,1 % ir siekė 3.600 Lt/m<sup>2</sup>. Registrų centro duomenimis senos statybos būtų pirkimas sudaro didžiąją rinkos dalį – 72,1 %.

Naujos statybos butų kaina praktiškai nepakito ir pasiekė 4.437 Lt/m<sup>2</sup>. Lyginant su praeitais metais, kaina paaugo 0,3 %, o naujų butų sandoriai sudarė 19,1 % rinkos dalies.

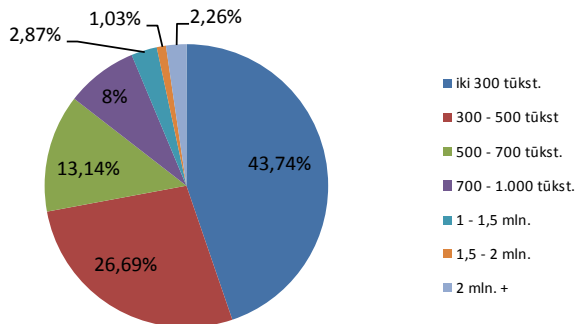
Senos statybos individualių namų kainos per metus krito 7,4 % ir vidutiniškai sudarė 3.055 Lt/m<sup>2</sup>. Šio tipo būstų pirkimas sudarė 5,3 % rinkos dalies.

Vilniaus rajone įgyvendinti naujos statybos individualūs namai, sudarantys 3,5 % dalį rinkoje, 2013 m. vidutiniškai buvo parduodami už 2.333 Lt/m<sup>2</sup>. Pastebėtas 7,2 % kainos kritimas, lyginant su 2012 m. Naujos statybos individualūs namai savo kaina nusileidžia seniau pastatytiems dėl to, kad dažnu atveju jie yra statomi miesto periferijoje bei realizuojami dalinės apdailos stadijoje.

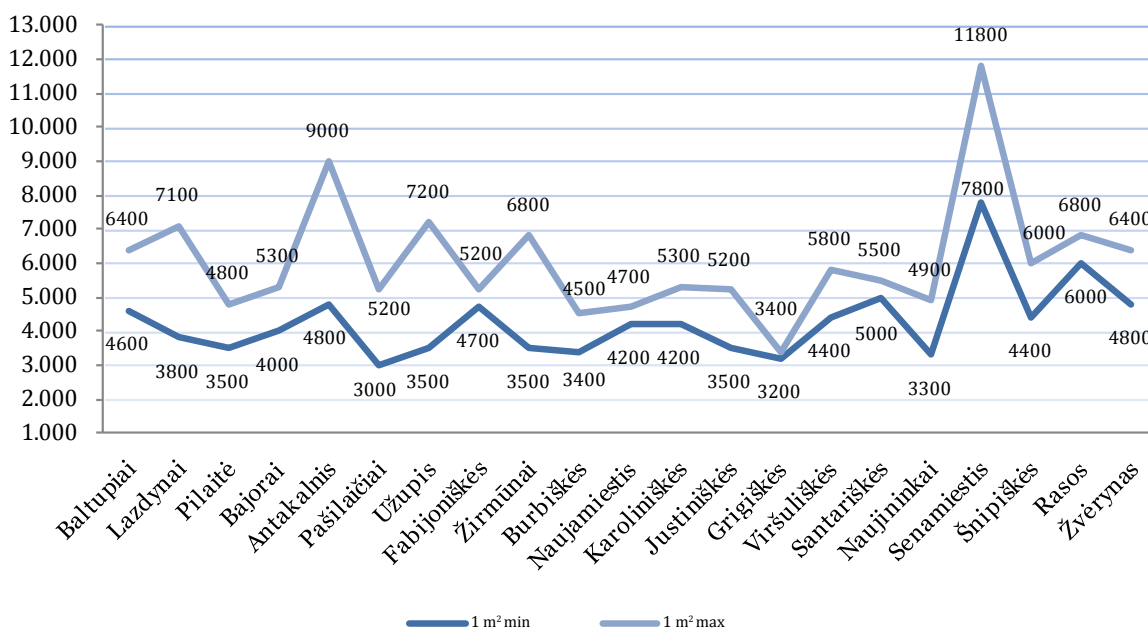
Vidutinės gyvenamojo būsto kainos (Lt/m<sup>2</sup>), 2013 m.



Gyvenamųjų namų pardavimų pasiskirstymas Vilniuje pagal kainą (%), 2013 m.



2013-2014 m. statybos daugiabučių kainos pagal mikrorajonus Vilniuje (Lt/m<sup>2</sup>)



## MOKESTINĖ IR TEISINĖ APLINKA

**Žemės mokestis.** Per 2013 metus Žemės mokesčio teisinis reglamentavimas išliko nepakitęs.

Žemės mokesčio mokėtojais laikomi žemės savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys bei kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonės.

Žemės mokesčio tarifas sudaro nuo **0,01 %** iki **4 %** žemės mokesstinės vertės. Konkretų tarifą kasmet nustato kiekviena savivaldybės taryba individualiai. Be to, savivaldybės tarybos gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba į kelis iš šių kriterijų.

### Žemės mokesčio tarifus sąlygojantys veiksniai

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
- Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis
- Žemės sklypo naudojimas arba nenaudojimas
- Žemės sklypo dydis
- Mokesčio mokėtojų kategorijos
- Žemės sklypo būvimo savivaldybės teritorijoje vieta

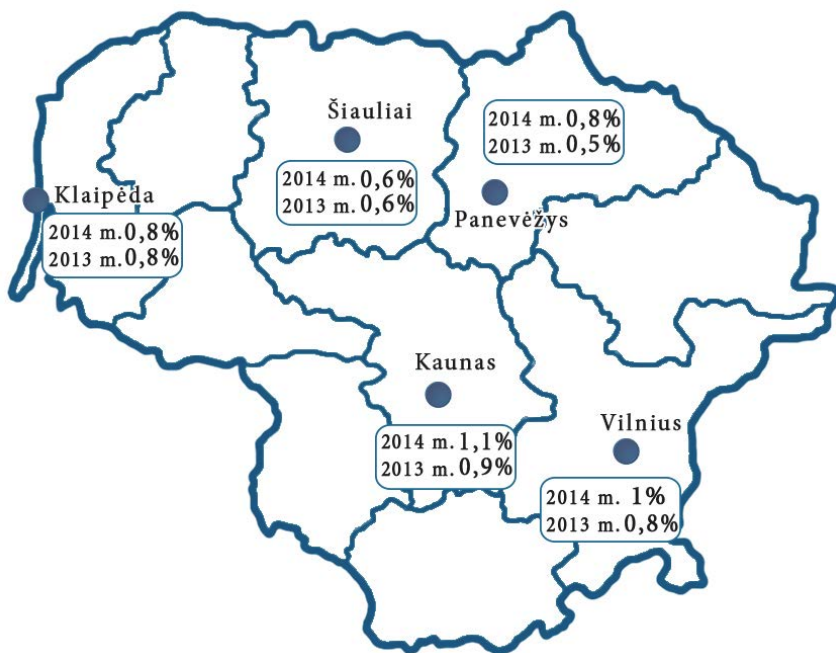
Mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemė, biudžetą. Jeigu žemė yra kelių savivaldybių teritorijoje, mokestis įskaitomas proporcingai žemės sklypo daliai, tenkančiai atitinkamai savivaldybei. Svarbu pažymėti, kad mokestį moka asmuo, buvęs žemės savininku einamųjų metų birželio 30 d., taigi, tokiu atveju, jeigu asmuo žemę pirko po birželio 30 d., žemės mokesčio mokėti nereikia.

**Nekilnojamojo turto mokestis.** Nekilnojamojo turto mokesčio objektas yra nekilnojamasis turtas, esantis Lietuvos Respublikos teritorijoje, išskyrus faktiškai nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, kurio statyba neužbaigta Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifą nuo **0,3 %** iki **3 %** nekilnojamojo turto mokesstinės vertės nustato savivaldybės. Šis nekilnojamojo turto mokesčio tarifo intervalas taikomas, apskaičiuojant 2013 ir vėlesnių mokesčių laikotarpių mokestį. Apskaičiuojant ir deklaruojant mokestį už 2007 – 2012 metų mokesčius laikotarpius, taikomas 0,3 % – 1 % nekilnojamojo turto mokesčio tarifo intervalas.

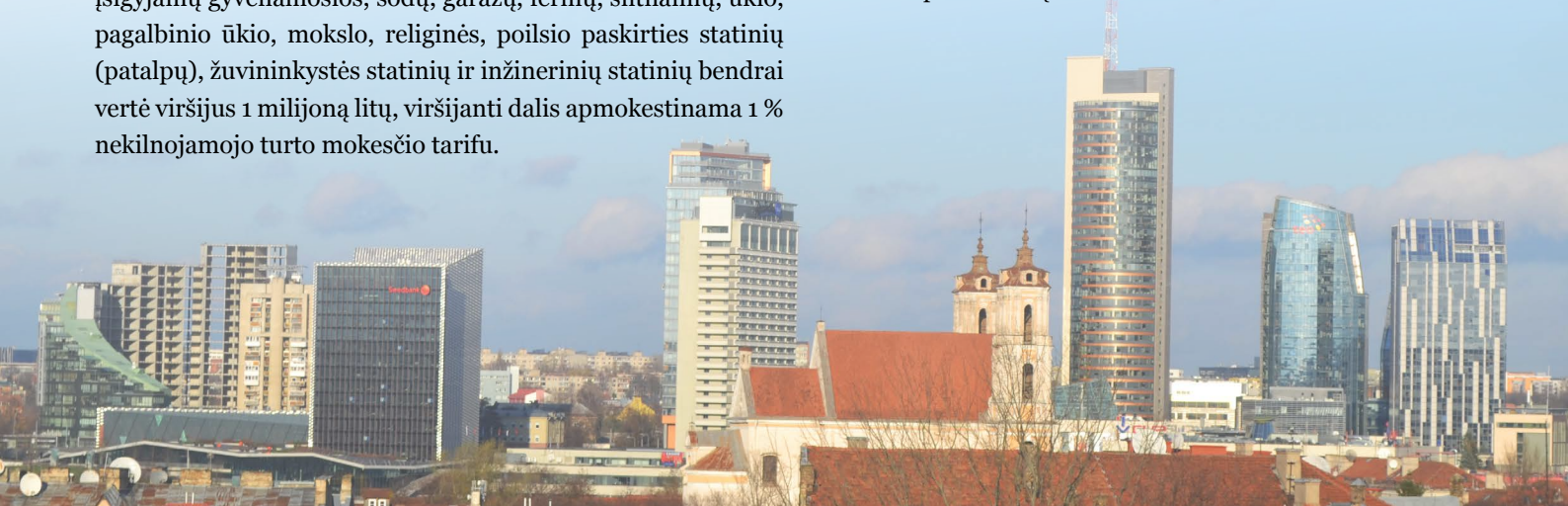
Fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendrai vertė viršijus 1 milijoną litų, viršijanti dalis apmokestinama 1 % nekilnojamojo turto mokesčio tarifu.

## Nekilnojamojo turto mokesčio tarifai Lietuvoje, 2013 m.



### Juridiniai asmenys nekilnojamojo turto mokestį moka už:

- savo nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą;
- pagal finansinės nuomos (lizingo) sutartį, kurioje numatytas nuosavybės teisės perėjimas, taip pat pirkimo—pardavimo išsimokėtinai ar išperkamosios nuomos sutartį;
- neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduotą naudotis nekilnojamąjį turtą (arba jo dalį), nuosavybės teise priklausančių fiziniams asmeniui.



### **Nekilnojamojo turto mokesčiu juridiniams asmenims neapmokestinama:**

- 1) užsienio valstybių diplomatinė atstovybė ir konsulinė įstaiga, tarptautinių tarpvyriausybinių organizacijų ar jų atstovybių nekilnojamas turtas;
- 2) valstybės ar savivaldybių nekilnojamas turtas;
- 3) laisvųjų ekonominių zonų įmonių nekilnojamas turtas;
- 4) bankrutavusių įmonių nekilnojamas turtas;
- 5) tradicinių religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų nekilnojamas turtas;
- 6) aplinkos apsaugai ir priešgaisrinei apsaugai naudojamas nekilnojamas turtas ir bendros paskirties objektai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą sąrašą;
- 7) nekilnojamas turtas (arba jo dalis), naudojamas laidojimo paslaugoms arba esantis kapinių teritorijoje;
- 8) neįgaliųjų asociacijų, įmonių ir įstaigų, kurių dalyviai yra tik neįgaliųjų asociacijos, nekilnojamas turtas;
- 9) juridinių asmenų, kurių daugiau kaip 50 proc. pajamų per mokestinį laikotarpį sudaro pajamos iš žemės ūkio veiklos, įskaitant kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamas už parduotus išsigtus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus, nekilnojamas turtas, kuris visas ar kurio dalis naudojami pajamoms iš žemės ūkio veiklos ir (ar) kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) pajamoms už parduotus išsigtus iš savo narių šių narių pagamintus žemės ūkio produktus gauti (uždirbti);
- 10) daugiabučių namų savininkų bendrijų, namų statybos bendrijų, garažų eksploatavimo ir sodininkų bendrijų nekilnojamas turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;
- 11) labdaros ir paramos fondų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos labdaros ir paramos fondų įstatymą, nekilnojamas turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;
- 12) mokslo ir studijų institucijų, nurodytų Lietuvos Respublikos mokslo ir studijų įstatyme, nekilnojamas turtas;
- 13) švietimo įstaigų, nurodytų Lietuvos Respublikos švietimo įstatyme, nekilnojamas turtas;
- 14) socialines paslaugas teikiančių įstaigų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymą, nekilnojamas turtas;
- 15) profesinių sąjungų nekilnojamas turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei profesinių sąjungų įstatuose numatyta veiklai;
- 16) juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos asociacijų įstatymą, nekilnojamas turtas (arba jo dalis), naudojamas tik nekomercinei veiklai;
- 17) Lietuvos banko nekilnojamas turtas;
- 18) juridinių asmenų, veikiančių pagal Lietuvos Respublikos meno kūrėjų ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymą, nekilnojamas turtas;
- 19) nekilnojamas turtas (arba jo dalis), naudojamas teikiant tik sveikatos priežiūros paslaugas.





**Pridėtinės vertės mokestis.** Pridėtinės vertės mokesčio (PVM), kurio standartinis tarifas 21 %, mokėtojai yra Lietuvos Respublikos ir užsienio apmokestinamieji asmenys, vykdančys bet kokio pobūdžio ekonominę veiklą. Įsiregistruoti PVM mokėtoju prievolė atsiranda atlygiui už vykdant ekonominę PVM apmokestinamą veiklą per metus (paskutinius 12 mėnesių) viršijus 155.000 Lt.

### Žemė ir kitas nekilnojamas turtas gali būti:

Apmokestinami taikant standartinį PVM tarifą	Neapmokestinami PVM
<ul style="list-style-type: none"> <li>žemė, perduodama kartu su naujais pastatais ar statiniais ar jų dalimis; žemė statyboms.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>žemė, kuri nėra skirta statyboms ir žemė, kuri tiekama kartu su senais pastatais ar statiniais ar jų dalimis;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>nauji pastatai ar statiniai bei jų dalys;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>seni pastatai ar statiniai* bei jų dalys.</li> </ul>

\*senas pastatas ar statinys – tai baigtas statyti pastatas ar statinys bei jų dalys, kai po jų užbaigimo yra praėję daugiau kaip 24 mėnesiai

Asmuo, PVM mokėtojas, parduodamas žemę ar kitą nekilnojamąjį turtą, gali pasirinkti **skaičiuoti PVM ar neskaičiuoti, kai:**

- perduoda PVM neapmokestinamą žemę ar kitą nekilnojamąjį turtą, t. y. žemę, kuri nėra skirta statyboms ir žemę, kuri perduodama kartu su senais pastatais ar statiniais ar jų dalimis bei senus pastatus ar statinius, ir
- ši turtą perduoda PVM mokėtoju (nesvarbu ar jis PVM mokėtoju įsiregistravęs Lietuvoje, ar užsienio valstybėje), ar diplomatinei atstovybei, konsulinei įstaigai bei tarptautinei organizacijai ar jos atstovybei.

Fiziniam asmeniui, pardavusiam žemę ar kitą nekilnojamąjį turtą, **prievolė skaičiuoti PVM** už jam nuosavybės teise priklausantį turto tiekimą atsiranda tokiu atveju, kai yra įvykdytos tokios sąlygos:

- tiesiamas turtas yra šalies teritorijoje;
- tiesiamas turtas yra žemė statyboms arba nauji pastatai ar statiniai bei jų dalys;
- žemės ir kito nekilnojamojo turto pardavimo sandoriams būdingas tam tikras tęstinumas ar atsikartojimas, siekiama gauti nuolatinių pajamų;
- per paskutinius 12 mėnesių atlygis, gautas už patiektas prekes ir/ar suteiktas paslaugas viršija 155.000 Lt.

### Lietuvoje taikomos PVM mokesčio lengvatos

#### 0 % PVM tarifas

Tarifas taikomas – įstatyme nurodytais prekių tiekimo ir paslaugų teikimo bei prekių įsigijimo iš kitos valstybės nars atvejais.

#### 5 % PVM tarifas

Lengvatinis 5 procentų PVM tarifas taikomas vaistams ir medicinos pagalbos priemonėms, kai šių prekių įsigijimo išlaidos visiškai ar iš dalies kompensuojamos Lietuvos Respublikos sveikatos draudimo įstatymo nustatyta tvarka. Lengvatinis 5 procentų PVM tarifas taikomas neįgaliųjų techninės pagalbos priemonėms ir jų remontui.

#### 9% PVM tarifas

**iki 2014 m. gruodžio 31 d:**

- šilumos energijai, tiekiamai gyvenamosioms patalpoms šildyti (įskaitant šilumos energiją, perduodamą per karšto vandens tiekimo sistemą), į gyvenamąsias patalpas tiekiamam karštam vandeniui arba šaltam vandeniui karštam vandeniui paruošti ir šilumos energijai, sunaudotai šiam vandeniui pašildyti;
- knygoms ir neperiodiniams informaciniams leidiniams (įskaitant vadovėlius, pratybų sąsiuvinius, enciklopedijas, žodynus, žinytus, informacines brošiūras, nuotraukų ir reprodukcijų albumus, vaikiškas knygeles su paveikslėliais, piešimo ir spalvinimo knygeles, spausdintas ar rankraštinės natas, žemėlapius, schemas ir brėžinius, tačiau išskyrus kalendorius, užrašų knygeles ir kitus panašaus pobūdžio spaudinius);

**nuo 2015 m. sausio 1 d.**

- turizmo veiklą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka teikiams apgyvendinimo paslaugoms;
- laikraščiams, žurnalams ir kitiems periodiniams leidiniams, išskyrus erotinio ir (ar) smurtinio pobūdžio arba profesinės etikos nesilaikančius leidinius, kuriuos tokiais pripažino teisės aktų įgaliota institucija, bei spausdintą produkciją, kurioje mokama reklama sudaro daugiau kaip 4/5 viso leidinio ploto;
- keleivių vežimo Susisiekimo ministerijos ar jos įgaliotos institucijos arba savivaldybių nustatytais reguliaraus susisiekimo maršrutais paslaugoms, taip pat šiame punkte nurodytų keleivių bagažo vežimo paslaugoms.

**Pelno mokestis.** Pelno mokesčio mokėtojai – Lietuvos ir užsienio apmokestinamieji asmenys. Pelno mokesčio bazė – tai visos Lietuvos Respublikoje ir užsienio valstybėse įmonės uždirbtos pajamos, kurių šaltinis yra Lietuvoje.

Lietuvoje pelno mokesčio tarifas yra 15 %. Įmonėms, kuriose dirba ne daugiau kaip 10 žmonių ir mokestinio laikotarpio pajamos neviršija 1 000 000 Lt, taikomas sumažintas pelno mokesčio tarifas – 5 %.

Jeigu gaunami mokestinio laikotarpio nuostoliai, šių nuostolių suma perkeliama į kitus mokestinius metus neribotai, išskyrus nuostolius, patirtus dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Perkeliamų atskaitomų mokestinių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 %.

Apmokestinamasis pelnas per 2009–2018 metus gali būti sumažinimas iki 50 % vykdant investicinį projektą t.y. įsigijant naują ilgalaikį turtą priskirtiną šioms grupėms „mašinos ir įrengimai“, „įrenginiai (statiniai, gręžiniai ir kt.)“, „kompiuterinė technika ir ryšių priemonės (kompiuteriai, jų tinklai ir įranga)“, „programinė įranga“, „įsigytos teisės“ ir „krovininiai automobiliai, priekabos ir puspriekabės, autobusai“.

Įmonėms, teikiančioms labdarą ir paramą, iš pajamų leidžiama atskaityti (mažinti mokėtiną pelno mokesťį) visas išmokos (išskyrus grynais pinigais, viršijančias 250 MGL dydžio sumą vienam paramos gavėjui), įskaitant perleistą turtą, suteiktas paslaugas, kurios skirtos labdarai ir paramai.

Pajamos iš paskirstytojo pelno (dividendai) apmokestinamos taikant 15 % mokesčio tarifą, tačiau Lietuvos vieneto, kuriame dividendus gaunantis užsienio vienetas ne trumpiau kaip 12 mėn. be pertraukų, valdo ne mažiau kaip 10 % balsus suteikiančių akcijų, tam užsienio vienetai išmokami dividendai neapmokestinami, išskyrus atvejus, kai dividendus gaunantis užsienio vienetas įregistruotas ar kitaip organizuotas tikslinėse teritorijose.

**Gyventojų pajamų mokestis.** Pajamų mokesčio objektas – gyventojų pajamos gautos pinigais ir (arba) natūra. Pajamų mokesčio mokėtojai – nuolatiniai ir nenuolatiniai pajamų gavę gyventojai, kurių šaltinis yra Lietuvoje.

**Gyventojų pajamų mokesčio tarifai:**

- 5 % – taikoma pajamoms iš individualios veiklos, išskyrus pajamas iš verslo patentų ir laisvųjų profesijų veiklos;
- 15 % – visoms kitoms pajamoms, įskaitant dividendų pajamas (iki 2014-01-01 dividendai buvo apmokestinami taikant 20 proc. tarifą). 15 % tarifu apmokestinamos gyventojų pajamos gautos iš nekilnojamojo turto nuomos juridiniams asmenims ir komercinės paskirties turto nuomos fiziniams asmenims.

**Nekilnojamojo turto sandorių tvarka.** Pardavėjas privalo informuoti pirkėją apie visus asmenis, susijusius su turtu. Nekilnojamojo turto nuomos sutartis gali būti sudaroma dviem būdais: paprastai pasirašoma nuomos sutartis arba pasirašyta nuomos sutartis registruojama Registrų centre. Nuomos sandorio registravimas Registrų centre užtikrina abi šalis nuo bet kokios trečiųjų šalių intervencijos. Nekilnojamojo turto savininkas turi galimybę parduoti nekilnojamojo turtą su jame esančiu nuomininku, iš anksto šį įspėjęs, nebent sutartyje nurodyta kitaip.

**Išlaidos susijusios su nekilnojamojo turto pardavimu ar įsigijimu.** Nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo sutartis turi būti patvirtinta notariškai. Sandorio notarinis patvirtinimas kainuoja 0,45 % nuo visos sandorio sumos, bet ne daugiau nei 20.000 Lt vienam turtiniam vienetui ir ne daugiau nei 50.000 Lt daugiau nei vienam turtiniam vienetui sandorėje. Už objekto įkeitimą hipotekoje mokamas nuo 0,2 iki 0,3 % mokestis, bet ne mažiau nei 50 Lt ir ne daugiau nei 500 Lt. Nuosavybės įregistravimas Registrų centre yra apmokestinamas priklausomai nuo būsimo savininko teisinio statuso, nekilnojamojo turto tipo ir vidutinės vertės, bet negali viršyti 5.000 Lt.



## APIE ĮMONĘ

*Solid Real Advisors* yra nekilnojamojo turto profesionalų kompanija, teikianti paslaugas Lietuvoje veiklą vykdančioms įmonėms bei fiziniams asmenims.

Klientams teikiame platų komercinio ir gyvenamojo nekilnojamojo turto paslaugų spektrą: nuo išsamių rinkos tyrimų, įvairaus pobūdžio analizių, visų tipų nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugų, iki konsultacijų strateginiais klausimais bei klientų turto valdymo. Kartu su partneriais galime pasiūlyti visas nekilnojamojo turto paslaugas, kurių gali prireikti turto gyvavimo cikle.

Aukštą paslaugų kokybę ir sėkmingą ilgalaikį bendradarbiavimą su klientais užtikrina mūsų požiūris į savo darbą – tik suvokdami kliento strateginius verslo tikslus galime pasiūlyti ir įgyvendinti optimalius nekilnojamojo turto sprendimus.





## KONTAKTAI



*UAB "Solid Real"  
Kalvarijų g. 2, Vilnius*

Konsultacijos  
Šarūnas Tarutis  
+370 647 90093  
sarunas.tarutis@solidreal.lt

Tarpininkavimas  
Aurimas Astramskas  
+370 609 98091  
aurimas.astramskas@solidreal.lt



*Advokatų profesinė bendrija „Bagdanskis iLAW“  
Konstitucijos pr. 7, Vilnius*

*El. paštas: info@ilawfirm.lt  
Tel.: +370 5 248 7670  
Faks.: +370 5 248 7671*



*UAB "Nepriklausomas auditas"  
Subačiaus g. 15/2 - 53, Vilnius*

*El. paštas: info@nepriklausomasauditas.lt  
Tel.: +370 5 279 1597  
Faks.: +370 5 278 4686*

