

Sukurta
in real



**LIETUVOS EKONOMIKOS
IR NT RINKOS APŽVALGA
2020 I PUSMETIS**

DRAUGE SU ŠIAULIŲ BANKU IR ADVOKATŲ KONTORA COBALT

TURINYS

EKONOMIKOS APŽVALGA	3
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA.....	7
VILNIUS BUTŲ RINKA	8
KAUNO BUTŲ RINKA	11
KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA.....	13
PALANGA IR NERINGA	15
ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA	18
GYVENAMŲJŲ PASTATŲ RINKA	19
VILNIAUS VERSLO CENTRAI	20
KAUNO VERSLO CENTRAI	21
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI	22
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS.....	23
NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJIENOS.....	24
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	28



Tomas Kipišas, Šiaulių banko Taupymo ir Investavimo produktų vadovas

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

EKONOMIKOS APŽVALGA

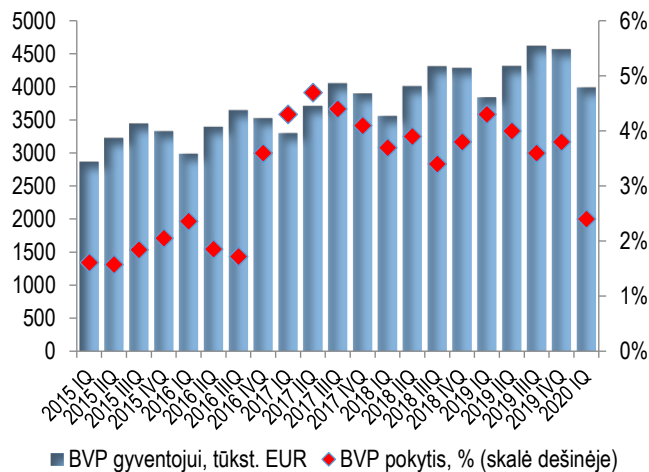
2019 metus Lietuvos ekonomika užbaigė pakilia nata – šalies BVP kilo 3,8 proc., ir su tokiu tempu vėl buvome vieni ES lyderių. Tačiau tai – jau istorija. Šiomet per pasaulį nuvilnijusi netikėtai stipri COVID-19 pandemijos sukelta karantino banga įnešė didelį neapibrėžtumą. Smulkusis verslas sprendė išgyvenimo klausimus – trūko apyvartinio kapitalo, buvo mažinama darbo vietų. Tiesa, priešingai nei 2008 metais, šįkart šalies verslas turi didesnę pagalbę. Lietuvos banko duomenimis, vyriausybės priemonės ir sukaupti įmonių rezervai padėjo verslui atlaikyti kilusį likvidumo šoką – finansinių problemų turinčių įmonių dalis balandžio mėn. padidėjo santykinai nedaug, o gegužės pradžioje – nekito. Reaguodama į pandemijos šoką ir siekdama sušvelninti jos padarinius Lietuvos ekonomikai, šalies vyriausybė suskubo taikyti ekonomikos skatinimo

priemonių planą, kuriame didžiausias dėmesys skiriamas darbo vietų ir įmonių likvidumo išsaugojimui. Visų priemonių įgyvendinimui skirta iki 5 mlrd. eurų, arba 10 proc. šalies BVP.

Izoliacijos atšaukimas gerokai sušvelnino įtampas, ir ekonomika pamažu grįžta į įprastą ritmą – prekybos ir pramonės sektoriai stabilizavosi po 12–15 proc. nuosmukio balandžio mėn., darbuotojų skaičius nebemažėja, gyventojų mobilumas ir vidaus paklausa atsistato, energetinių resursų vartojimas nebesmunka. Šalies BVP augimas pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginti su analogišku laikotarpiu prieš metus, sulėtėjo iki 2,4 proc., bet išliko solidus. Palyginus su 2019 metų paskutiniu ketvirčiu, ekonomika susitraukė 0,2 proc. Lėtėjimo apraiškos jau buvo matomos 2019 metų pabaigoje, kai krito Lietuvos pramonės eksportuojamos produkcijos kainos, lėčiau augo transporto sektorius. Transporto paslaugos sudaro didžiausią paslaugų eksporto ir importo dalį – atitinkamai 60 ir 50 proc. Klaipėdos jūrų uosto bendrovės per pirmąjį šių metų ketvirtį perkrovė 8 proc. mažiau krovinių nei prieš metus, srutai geležinkeliais traukėsi 12 proc., oro uostuose aptarnauta 16 proc. mažiau keleivių. Vežėjų pajamas papildomai smukdė dėl artėjančio Mobilumo paketo įsigaliojimo mažėjantys naujų vilkikų

registracijų skaičius. Nors akivaizdu, kad kovo 16 d. prasidėjęs karantinas nespėjo pridaryti labai didelės žalos, bet tikrasis mastas pasimatys, kai bus paskelbti antrojo ketvirčio duomenys.

Lietuvos BVP

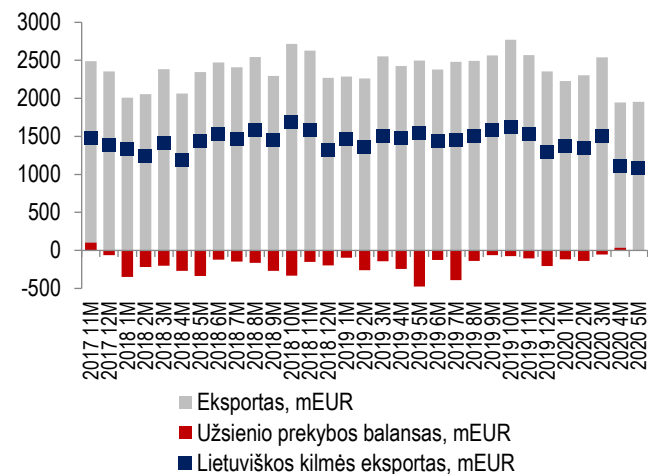


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Lietuvos ūkio augimas išlieka pakankamai subalansuotas – šalies ekonomiką kelia ne tik stiprūs vidaus sektoriai, bet ir pakankamai atsparus eksportas. Eksporto, neįskaitant naftos produktų, metinis augimas per pirmąjį šių metų ketvirtį faktiškai nepakito (-0,4 proc.). Lietuviškos kilmės eksportas smuktelėjo 2,3 proc. Didelis eksporto nuosmukis užfiksuotas jau balandžio–gegužės mėn., įvedus karantiną (-21 proc.). Lietuviškos kilmės eksportas patyrė 27 proc. kritimą. Dėl netolygaus pasaulio šalių atsigavimo po izoliacijos, Lietuvos eksporto aktyvumas, tikėtina, kurį laiką išliks mažesnis ir labiau suvaržytas nei vidaus vartojimas, kuris paskutiniiais mėnesiais stabilizavosi. Eksporto nuostolius galėtų kažkiek sumažinti geras šalies verslo įdirbis pastaraisiais metais užsienio rinkose. Konkurentams Vakarų šalyse buksuojant, Lietuvos gamintojai perimdavo nemažai užsakymų dėl didesnio pastarųjų metų produktyvumo, progreso ir

mažesnės gamybos savikainos. Vakariečių pajamų augimo tempui lėtėjant, dalis jų gali rinktis pigesnes lietuviškas prekes. Visgi tolimesnė eksporto raida didžiąja dalimi priklausys nuo Vakarų ir Šiaurės Europos valstybių ekonominės raidos. Vokietija, Lenkija, Švedija ir Latvija yra svarbiausios Lietuvos užsienio prekybos partnerės, į kurias iškeliauja trečdalis lietuviškos produkcijos. Remiantis LB prognoze, Lietuvos eksportas šiemet trauksis per 14 proc.

Užsienio prekyba



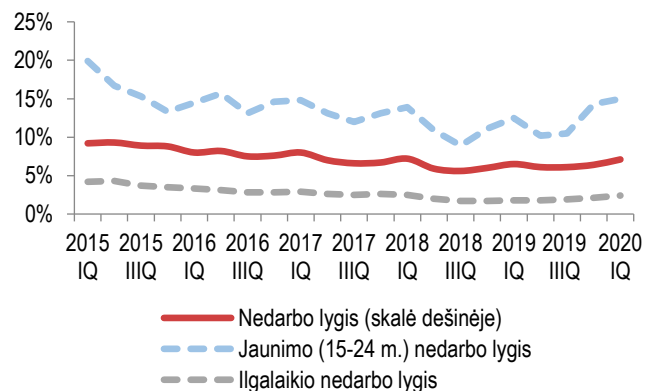
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Pasaulio prekių importo prekybos tendencijos atrodo dar slogiau. Kritimas nuo 2018 metų piko tęsiasi ir toliau. 2019 metų pabaigoje išaugęs susirūpinimas dėl galimos recesijos didžiosiose ekonomikose buvo ne be pagrindo. Šių metų pandemija suveikė kaip aštrus katalizatorius, nubloškusi pasaulio prekybos apimtį į neregėtą žemumą. Lietuvos importas per pirmus penkis šių metų mėnesius susitraukė 15 proc. (per I ketvirtį – 2,9 proc.).

Šalies vartotojų lūkesčiai ir pajamos, vertinant 2020 metų pirmo ketvirčio duomenis, neparodė jokių įtampų. Gyventojų pajamas ir toliau stipriai augino didėjantys atlyginimai. Tiesa,

pirmą ketvirtį iki 2 metų aukštumų išaugo nedarbo lygis (iki 7,1 proc.). Numatoma, kad dėl pandemijos poveikio nedarbo lygis šiemet augs iki 10–12 proc. (EK prognozė – 9,7 proc.), o vidutinis darbo užmokestis sumažės 2,6 proc. Karantinas ir išaugęs neapibrėžtumas stipriai paveiks paslaugų sektoriaus darbuotojus. Siekdama išsaugoti darbo vietas, Vyriausybė moka subsidijas įmonėms, kurios išlaikė savo darbuotojus karantino metu ir po jo. Kainų augimo tempą šalyje lėtins mažesnis spaudimas darbo užmokesčiui ir pingantys energijos šaltiniai. Šiais metais prognozuojama 0,6–0,8 proc. infliacija, o kitais metais – 1,5 proc.

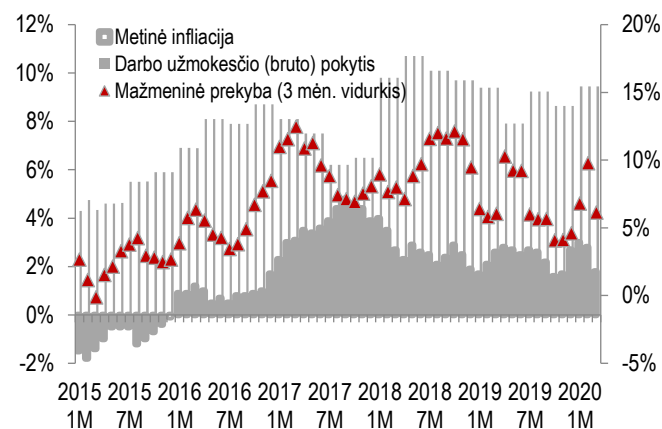
Nedarbo lygis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Po vangios 2019 metų pabaigos šalies mažmeninė prekyba per pirmąjį šių metų ketvirtį vėl suintensyvėjo (+6,9 proc.). Gerą metų startą galima sieti su toliau sparčiai kilusiais darbuotojų atlyginimais. Pirmąjį šių metų ketvirtį darbo užmokestis augo net 9,4 proc. – tiek vidutiniškai didėjo nuo pat 2018 metų pradžios. Algų dalis BVP struktūroje, tikėtina, dar labiau išaugs, o kapitalo – sumažės. Tiesa, balandį mažmeninė prekyba susitraukė net 18 proc. Neapibrėžtumo kol kas pernelyg daug, todėl vidaus paklausą šiemet neigiamai veiks aptirpusios namų ūkių pajamos, ribotos skolinimosi galimybės ir išaugęs taupymo lygis.

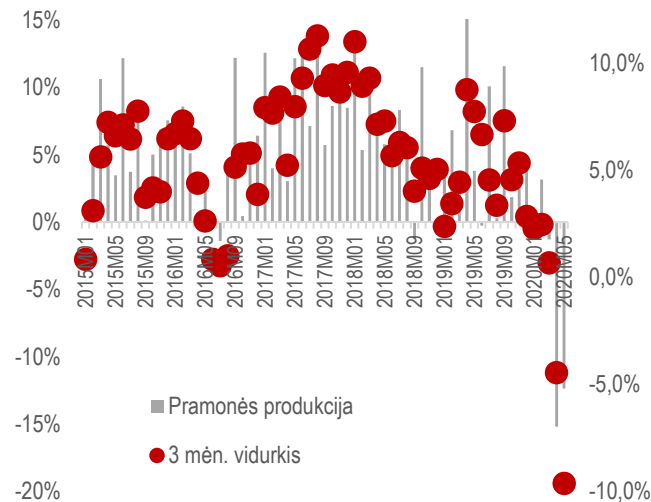
Vartotojų kainų pokyčiai (pagal vartotojų kainų indeksą)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Pramonės gamybos, neįskaitant naftos produktų, augimas ir toliau akivaizdžiai lėtėja. Per pirmąjį šių metų ketvirtį augimas tesiekė 1,8 proc., nors ankstesniais laikotarpiais jie siekdavo 5–7 proc. Visgi tai – pakankamai geras rezultatas, ir vienas geriausių tarp visų ES šalių.

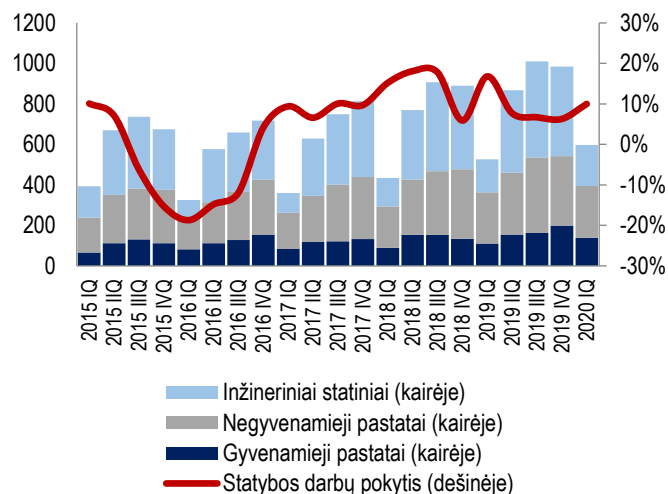
Pramonės produkcija (metinis pokytis)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Dideliu augimu išsiskyrė maisto ir tabako gaminių gamyba (+8 proc.), pakankamai neblogai atrodė baldų sektorius, kuris nepaisant 0,8 proc. nuosmukio per pirmus du šių metų mėnesius, augo apie 5 proc. Didžiausius nuostolius patyrė naftos perdirbimo gamyba, sumenkusi per 20 proc. Įvertinus, kad pramonė ir mažmeninė prekyba yra du didžiausi Lietuvos ekonomikos sektoriai, kurių svoris BVP struktūroje sudaro apie 40 proc., nuo tolesnės šių sektorių dinamikos iš esmės priklausys šių metų šalies ekonomikos raidos rezultatai.

Statybų aktyvumas Lietuvoje



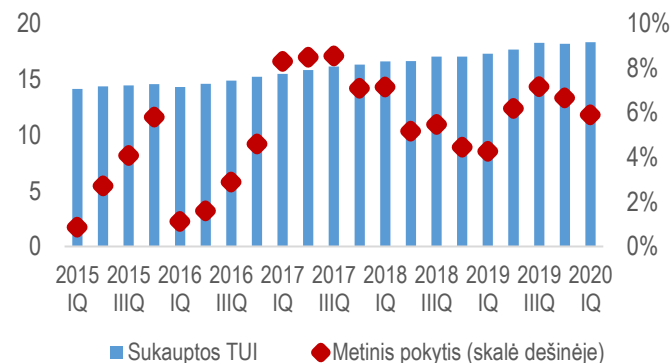
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Statybų sektorius į pandemiją nesureagavo ir pirmąjį ketvirtį pasiekė geriausią rezultatą nuo 2008 m. Įmonės toliau aktyviai įsisavino kapitalines investicijas. Investicijos į infrastruktūrinių ir inžinerinių objektų statybą augo 23 proc., gyvenamųjų pastatų statyba – 26 proc. Lietuvos banko duomenimis, nekilnojamo turto (NT) plėtotojų likvidumo situacija tikrai yra nebloga, jų paskolų portfelis bankuose sudaro apie 30 proc. NT kainos išliko stabilios. Didesnį sukrėtimą gali patirti komercinio NT rinka, kuri pastaraisiais

metais išgyveno didelio pakilimo laikotarpį ir kuriai būdinga stipresnė koreliacija su šalies verslo aktyvumo dinamika.

Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) – svarbi šalies eksporto augimo komponentė – ir toliau nemažina apskukų. Pirmojo ketvirčio TUI augimas siekė 5,9 proc. ir pasiekė rekordines aukštumas. Didėjanti investicijų dalis į aukštą pridėtinę vertę kuriančius produktus stiprina šalies konkurencines galimybes ir bus labai svarbi ateities Lietuvos dedamoji.

Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Lietuvos bankas, Šiaulių banko skaičiavimai

Įspūdingu tempu pastaruosius kelis metus augusiai šalies ekonomikai atėjo didelių iššūkių metas. Nenugalima jėga privertė daugelį veržtis diržus ir netgi pergaltoti savo veiklos strategiją. Sutrikus tiekimo grandinei pasaulinėje prekyboje, tikėtinas nemažas šalies eksporto nuosmukis. Pirmasis šių metų ketvirtis kol kas didelio gaisro neparodė, tačiau tikrasis vaizdas paaiškės paskelbus antrojo ketvirčio duomenis. Pagal EBPO paskelbtas prognozes, kuriose numatomi du ekonominės raidos scenarijai (išvengus antrosios viruso bangos ir įvertinus galimą antrąją viruso bangą), Lietuvos BVP šiais metais gali susitraukti 8,1–10,4 proc. (ES – 9,1–11,5 proc.), o 2021 metais numatomas atsigavimas – šalies BVP turėtų augti 3,4–6,4 proc.



Tomas Sovijus Kvainickas, *INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas*

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

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

2020 metų pirmąjį pusmetį galima nesunkiai perskirti į dvi dalis raudonu brūkšniu ties kovo 16 d., kuomet buvo paskelbtas karantinas Lietuvoje. Sausis ir vasaris signalizavo apie galbūt dar vienus rekordinius NT rinkai metus, tačiau trims mėnesiams pandemijos ir karantino paralyžiuota įmonių veikla, apriboti socialiniai kontaktai, dingęs užsienio turistų srautas žaibiškai nubraukė metų pradžios pasiekimus.

Labiausiai nuo krizės nukentėjo viešbučiai. Kalbėti apie jų pajamas šiuo metu neverta – teliko išlaidų eilutės. Toliau pagal nuostolius rikiuojasi sporto klubai, koncertų salės, maitinimo bei pramogų įstaigos. Visoms šioms veiklos yra būtinos patalpos, o jų darbuotojai yra dalis visų šalies vartotojų, veikiančių ir kituose NT rinkos segmentuose.

Pirminėje būsto rinkoje įprastai dominuoja sandoriai dar nepastatytuose gyvenamuosiuose namuose, tačiau tvyrant

neapibrėžtumui dėl ateities nemaža dalis pirkėjų nusprendė atidėti preliminarių sutarčių pasirašymą. Tai lėmė beveik išnykusius naujos statybos butų pardavimus didžiuose Lietuvos miestuose balandžio – gegužės mėnesiais. Dėl paskelbtų prastovų pirkėjai susidūrė ir su finansavimo iššūkiais, o pokyčiai nuomos rinkoje atbaidė ir investuotojus. Bene vienintelė būsto rinkos išimtis – pajūrio „antrasis būstas“. Karantinui uždarius žmones tarp namų sienų bei apribojus užsienio keliones, galimybė pailsėti prie jūros tapo paskata įsigyti „antruosius namus“.

Verslo centrai pastaruosius keletą metų rodę pavydėtinus plėtros rodiklius, karantino laikotarpiu taip pat susidūrė su iššūkiais. Karantino metu dėl padidėjusio darbo iš namų bei tvyrant neapibrėžtumui dėl ateities, potencialūs nuomininkai buvo linkę iš naujo apsvarstyti patalpų nuomos planus. Masinio esamų ilgalaikių nuomos sutarčių nutraukimo pavyko išvengti, nes tiek nuomotojai, tiek valstybė prisidėjo prie paramos nuomininkams.

E-prekyba jau ne pirmus metus yra rimtas iššūkis prekybos patalpų valdytojams, o karantino metu įvyko kardinalus pirkėjų elgesio lūžis. Kita vertus tai neturėjo didesnės įtakos sandėliavimo patalpų rinkai, nes joje svarbu ne kas prekę parduoda, o kas ją perka.

VILNIUS BUTŲ RINKA

2020 metų pirmoji pusė sostinės pirminėje butų rinkoje buvo kupina kontrastų. Metai prasidėjo naujos pasiūlos ir pardavimų rekordais, tačiau pavasarį pandemija NT vystytojus paleido „atostogauti“. Birželis būsto pardavimams nebuvo itin sėkmingas, lyginant su 2019-ųjų vasaros pradžia, tačiau daug palankesnis nei prieš tai buvę pora mėnesių.

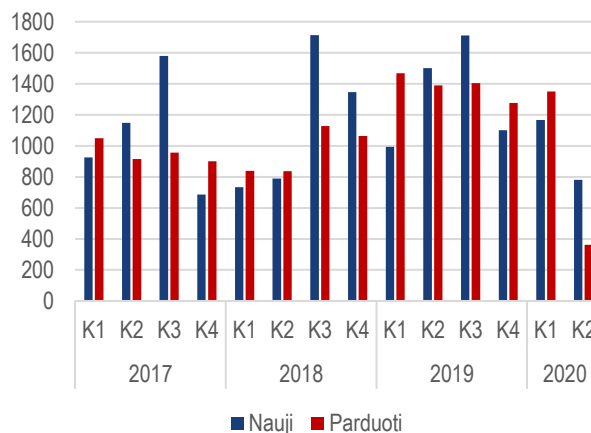
2020-ųjų pirmasis ketvirtis (iki karantino paskelbimo) išlaikė praėjusių metų tendenciją „mušti rekordus“. NT rinkai buvo pasiūlyti 1166 nauji butai – daugiau nei per bet kurį prieš tai buvusį pirmąjį metų ketvirtį nuo 2012¹ metų. Pandemijos pradžia apkarpė kovo mėnesio pirminės rinkos būsto pardavimo rodiklius. Buvo parduota vos 190 naujų butų – tris kartus mažiau nei mėnesiu anksčiau ar prieš metus (2019 m. kova). Kita vertus, rekordiniai sausio (526 vnt.) bei vasario (634 vnt.) mėnesių rezultatai lėmė išskirtinai gerus bendrus pirmojo ketvirčio pardavimus.

Antrasis ketvirtis pademonstravo, kad būsto plėtra yra ilgalaikis, inertiškas procesas, ir naujų produktų pasiūlymą rinkai ne visada galima nukelti. 781 naujai pasiūlytas butas atrodo kukliai, lyginant su 2020-ųjų pradžios ar 2019 metų antrojo ketvirčio naujų butų pasiūla, tačiau panašūs rodikliai buvo fiksuojami ir 2016 – 2018 metais. Pirkėjų intencijos įsigyti naujos statybos būstą pasirodė mažiau tvarios nei vystytojų naujų projektų plėtros planai. Per balandžio bei gegužės mėnesius (įskaitant vėliau nutrauktus susitarimus), vystytojams pavyko realizuoti mažiau nei 100 naujos statybos butų. Tad, net įvertinus žymiai aktyvesnį birželio mėnesį (262 vnt.), per antrąjį šių metų ketvirtį buvo parduota mažiau nei pusė naujai rinkai pasiūlytų butų.

Nepaisant didelės naujos pasiūlos, pirmąjį šių metų ketvirtį,

neparduoto būsto sandėlis sostinėje sumažėjo iki maždaug 4800 butų. Tą lėmė sausio bei vasario mėnesiai, kai vyko rekordiniai pardavimai. Tiesa, sumažėjimas buvo trumpalaikis, nes pusmečio pabaigoje sandėlyje vėl buvo virš 5200 naujų butų. Įvertinus susitraukusius pardavimus bei kol kas dar neaiškias rinkos atsigavimo perspektyvas, išaugęs nerealizuoto būsto sandėlis gali turėti neigiamą poveikį NT vystytojų artimos ateities plėtros planams. Tikėtina, kad trečiajį šių metų ketvirtį naujos pasiūlos sulauksime mažiau.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)

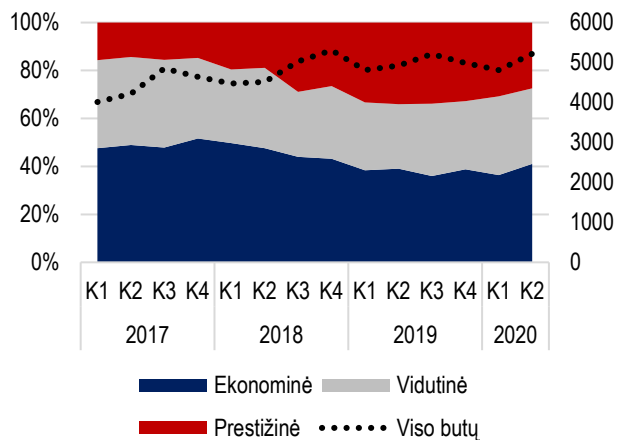


Šaltinis: INREAL

Pastebimi pokyčiai ir sandėlio struktūroje pagal klases. 2019 metais pradėjo formuotis prestižinio būsto perteklius. Kita vertus šis segmentas neramumus rinkoje pergyvena ženkliau lengviau nei ekonominis būstas, ką įrodė ir 2020 metų pavasaris. Jeigu 2019 metų pabaigoje prestižinis būstas sudarė apie trečdali visų nerealizuotų butų, tai šio pusmečio pabaigoje, tokie butai sudarė vos 27 proc. Tuo tarpu ekonominio būsto dalis padidėjo nuo 39 proc. iki 41 proc., o vidutinio – nuo 28 proc. iki 32 proc.

¹ 2012 metai laikomi atskaitos tašku, nes nuo tada INREAL kaupia pirminės būsto rinkos duomenų bazę.

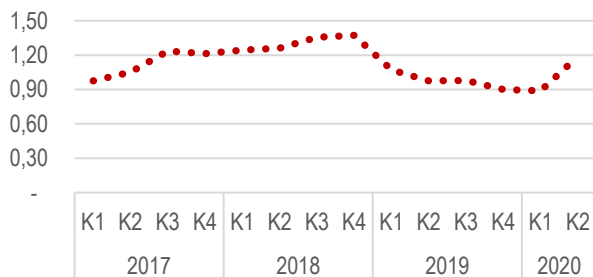
Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Sumažėjęs rinkos aktyvumas turėjo įtakos ir būsto likvidumo indeksui. Likvidumo indeksas numato laikotarpį, per kurį būtų realizuojamas esamas naujos statybos būsto sandėlis, jei pardavimo rodikliai atitiktų paskutinių 12 mėnesių rezultatus. Dar 2020-ųjų kovą būsto likvidumo indeksas siekė tik 0,89 (kas reiškė, jog nerealizuotus butus būtų galima parduoti per kiek mažiau nei 11 mėnesių). Pusmečio pabaigoje rodiklis padidėjo iki 1,19 (13-14 mėnesių).

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



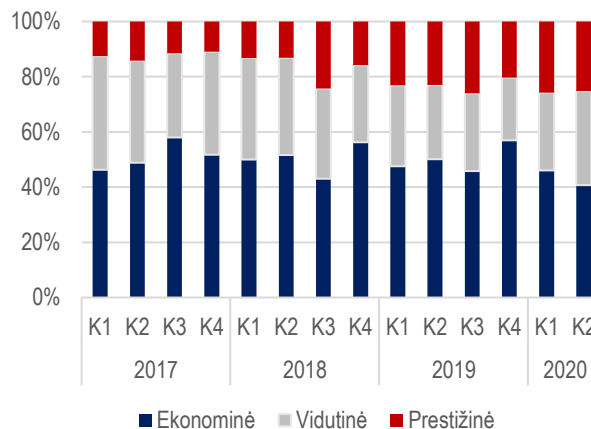
Šaltinis: INREAL

Esama rodiklio reikšmė nėra prasta (yra buvę blogesnių 2012 – 2013, 2015, 2018 metų laikotarpiais), tačiau staigus jo

pokytis bei esamas nerealizuoto būsto sandėlio dydis rodo, kad NT rinkai neigiamas poveikis buvo padarytas, o tolesnė situacija priklausys nuo ekonomikos atsigavimo spartos.

Pardavimų apimtys sumažėjo visuose segmentuose, tačiau, vertinant proporcijas tarp skirtingų klasių, matoma, kad pigesnių būstų buvo nupirkta mažiau. Galima daryti prielaidą, kad įtakos tam turėjo tiek karantino apribojimai, lėmę sumažėjusias dalies pirkėjų pajamas, tiek pasiūlos perteklius būsto nuomos rinkoje. Prestižinio būsto paklausos dalis iš esmės nepasikeitė, o vidutinės klasės – padidėjo nuo ketvirtadali iki trečdali visų įsigyjamų naujos statybos butų.

Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



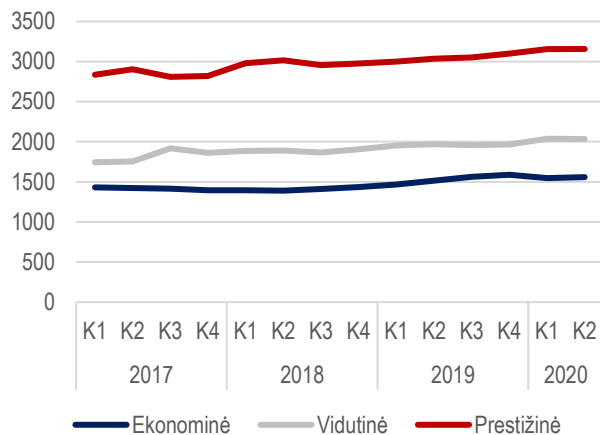
Šaltinis: INREAL

2020 m. pirmąjį ketvirtį fiksuotas nedidelis kainų sumažėjimas ekonominio būsto segmente, neženklius padidėjimai vidutinės bei prestižinės klasės segmentuose. Tuo tarpu antrąjį ketvirtį kainos iš esmės nepakito. Stabilios kainos atspindi rinkos dalyvių nuotaikas tiek prieškarantininiu laikotarpiu, tiek jo metu. Nors dalis pirkėjų tikėjosi kainų sumažėjimo dėl pandemijos, tačiau tiek individuali vystytojų finansinė padėtis, tiek kredito įstaigų sutikimai atidėti įmokų mokėjimus bei valstybės parama leido išvengti kainų karo.

Pirkėjams buvo pasiūlytos netiesioginės nuolaidos: kainų korekcija (jei sumažėtų rinkos kainos), būsto paskolų įmokų draudimas, lankstesnės preliminarių pirkimo–pardavimo sutarčių sąlygos, komunalinių mokesčių kompensavimas ar buitinė technika dovanų.

2020-ųjų I pusmečio pabaigoje ekonominės klasės būstas Vilniuje kainavo apie 1558 EUR /kv. m, vidutinės klasės – 2033 EUR/kv. m, prestižinis būstas – 3156 EUR /kv. m.

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

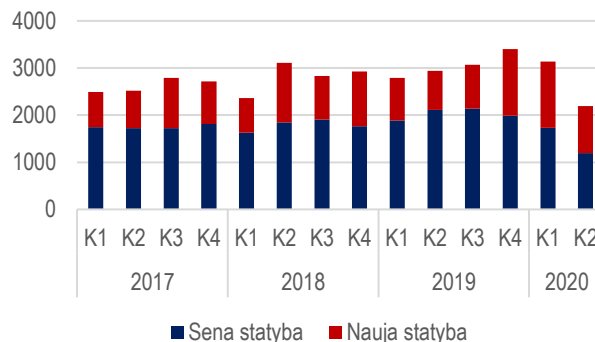


Šaltinis: INREAL

Nors pirminė būsto rinka antrąjį šių metų ketvirtį iš esmės sustojo, tačiau beveik 1000 VĮ „Registru centras“ užfiksuotų naujos statybos būsto sandorių liudija, kad rinkos sukrėtimas nebuvo toks stiprus, jog pirkėjai masiškai atsisakytų anksčiau sudarytų preliminarių susitarimų.

Senos statybos butų sandorių skaičiai antrąjį šių metų ketvirtį buvo itin prasti. Panašūs rezultatai tebuvo 2008 – 2009 metų sandūroje. Situacija dabar ir prieš daugiau nei dešimtmetį skiriasi iš esmės – tiek problemų prigimtimi, tiek trukme, tiek rinkos dalyvių reakcija, tad reikia tikėtis, kad blogiausia jau liko praeityje. Kita vertus, pandemija dar nesibaigė ir rinka gali patirti ne vieną iššūkį.

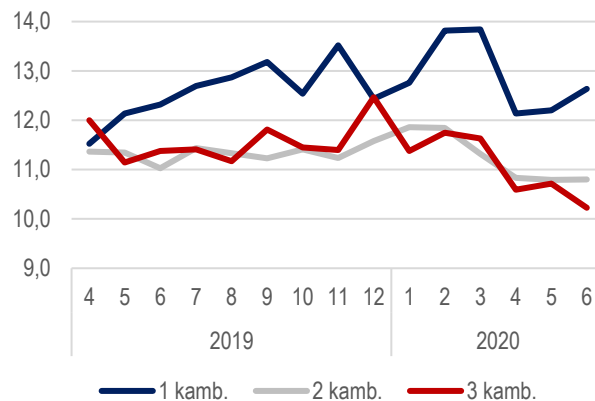
VĮ Registru centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“, 2020 07 duomenys

Paskelbus karantiną sukrėtimą pajuto ir būsto nuomos rinka. Poveikis nuomojamo būsto kainoms nebuvo vienodas skirtinguose sostinės mikrorajonuose. Labiau nukentėjo centrinė miesto dalis. Naujamiestyje bei Senamiestyje dėl išnykusios būsto trumpalaikiai nuomai paklausos žymiai išaugo ilgalaikio būsto nuomos pasiūla, todėl 2-3 kambarių butų nuoma sumažėjo apie 10 proc., lyginant su 2019 metais. „Miegamuosiuose“ mikrorajonuose būsto nuomos kainos keitėsi nežymiai, apie 5 proc.

Vidutinės butų nuomos kainos Vilniaus Naujamiestyje bei Senamiestyje (EUR/ kv. m/mėn.)



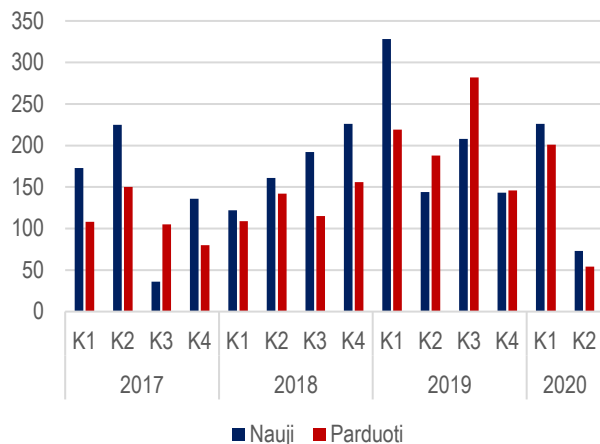
Šaltinis: INREAL

KAUNO BUTŲ RINKA

Kaip ir Vilniui, taip ir laikinajai sostinei, 2020-ųjų pradžia buvo daug žadanti. Sausio pardavimai buvo geresni nei praėjusių metų gruodį ir lygūs 2019 metų sausio rezultatams. Vasario mėnesio pardavimai lenkė istorinius duomenis kelių metų laikotarpyje. Netgi kovo mėnuo buvo sąlyginai neblogas – pavyko realizuoti 58 butus, tačiau balandžio bei gegužės mėnesiai tapo prasčiausiais tarp visų Lietuvos didmiesčių. Realizuota, atitinkamai, 5 ir 0 butų (įvertinus grąžinimus). Birželį, rinkai atsispyrus nuo dugno, Kaune buvo parduoti 49 butai, tad atsirado viltis, jog bent antroji metų pusė bus geresnė, ir metiniai rezultatai nors ir nepasieks 2019-ųjų lygio, tačiau gali aplenkti 2018 metus.

NT vystytojai per pirmąjį ketvirtį pasiūlė 226 naujus butus. Antrąjį ketvirtį – tik 73.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)

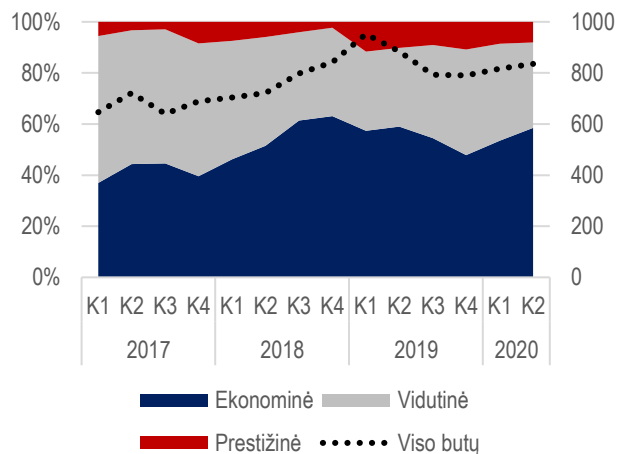


Šaltinis: INREAL

Dėl pandemijos kritus pardavimams, nerealizuoto naujo būsto sandėlis Kaune kiek ūgtelėjo – nuo 790 (2019-ųjų pabaigoje) iki 836 (2020-ųjų birželį). Vis dėlto šis padidėjimas nėra kardinalus, ir butų pasirinkimas Kaune išlieka mažesnis

nei prieš 12 mėnesių. Kaunui, atsižvelgiant į gyventojų skaičių, neturėtų kilti sunkumų realizuojant šį kiekį. Kaip ir Vilniuje, padidėjo nerealizuoto ekonominio būsto dalis.

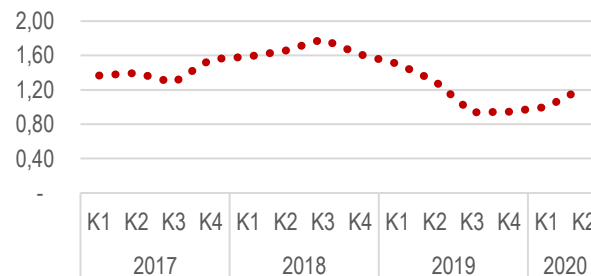
Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: INREAL

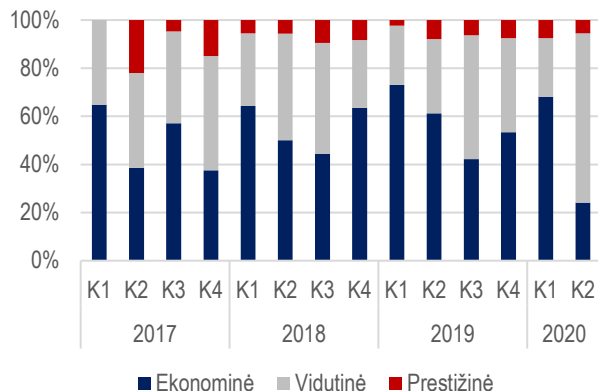
Sumažėję pardavimai bei išaugęs būsto sandėlis turėjo įtakos ir būsto likvidumo indeksui, kuris nuo 0,95 reikšmės 2019 metų pabaigoje padidėjo iki 1,22. Kita vertus, tai – vis dar geras rodiklis, reiškiantis, kad visą turimą pasiūlą galima parduoti per maždaug 14-15 mėnesių. Atmetus 2019 m. II pusmetį, kai likvidumo rodiklis Kaune buvo rekordiškai geras, ši reikšmė yra geriausia nuo pat 2012 metų.

Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: INREAL

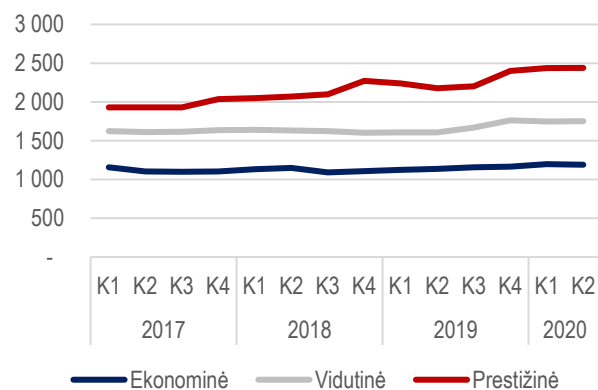
Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

Kaip ir sostinėje, 2020-ųjų I pusmetį Kaune fiksuotas ženklus santykinis paklausos sumažėjimas ekonominės klasės segmente. Jo dalis nuo beveik 70 proc. pirmąjį šių metų ketvirtį krito iki 24 proc. pusmečio pabaigoje. Tai ypač blogas rezultatas – dvigubai mažiau nei istorinis vidurkis. Tikėtina, kad, kaip ir sostinėje, tokį pokytį lėmė suprastėję ekonominio būsto pirkėjų ateities lūkesčiai bei sugriežtėję bankų finansavimo sąlygos.

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

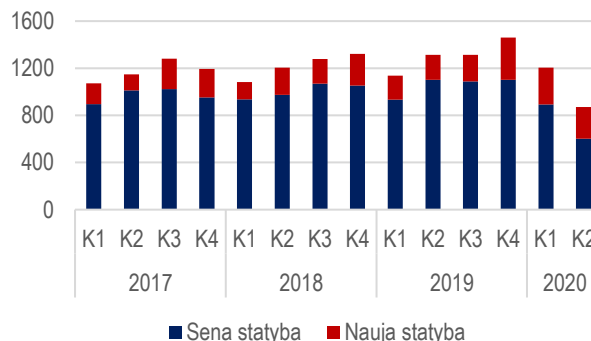


Šaltinis: INREAL

Esminių pokyčių būsto kainose 2020 metų I pusmetį neįvyko. Kaip ir sostinėje, plėtojai siūlė netiesiogines nuolaidas. 2020 m. I pusmečio pabaigoje ekonominės klasės būstas Kauno mieste kainavo vidutiniškai 1191 EUR/kv. m, vidutinės klasės – 753 EUR/kv. m, prestižinės klasės būstą galima buvo įsigyti už vidutiniškai 2439 EUR/kv. m.

VĮ „Registrų centras“ fiksuojamos informacijos duomenimis antrinės butų rinkos susitraukimas laikinojoje sostinėje nebuvo toks ženklus kaip pirminės. Nors antrojo ketvirčio rezultatai net pusantro karto prastesni nei prieš karantiną, kalbėti apie rinkos sustojimą nėra pagrindo. Naujos statybos butų sandorių apimtys iš esmės nepakito, kas rodo, jog pirkėjai preliminarių pirkimo-pardavimo sutarčių neatsisakė.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Kaune (vnt.)



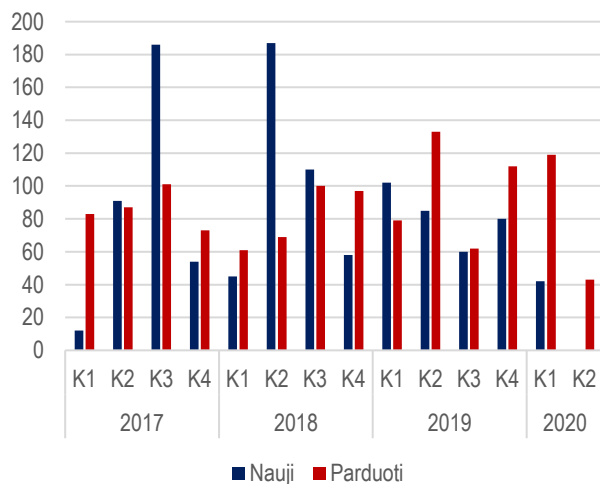
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“, 2020 07 duomenys

KLAIPĖDOS BUTŲ RINKA

Teigti, kad uostamiestis nepajuto pandemijos ir karantino butų neteisinga, tačiau Klaipėdoje pasekmės NT rinkai buvo švelnesnės nei Vilniuje ar Kaune. Pirmojo ketvirčio pardavimo rezultatai nusileido tik rekordiniam 2019 metų antrajam ketvirčiui, ir buvo geriausi nuo pat 2014-ųjų. Nors antrasis ketvirtis ir buvo ženkliai prastesnis, tačiau panašūs pardavimų rezultatai dėl palyginus nedidelės rinkos Klaipėdoje pasitaikydavo ir anksčiau.

Uostamiesčio naujo būsto pasiūloje klostėsi priešinga situacija. Čia nuo metų pradžios užfiksuoti tik 42 naujų butų pasiūlymai, o dėl ateities neapibrėžtumo, tikėtina, kad naujų butų projektų gali tekti ir palaukti.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)

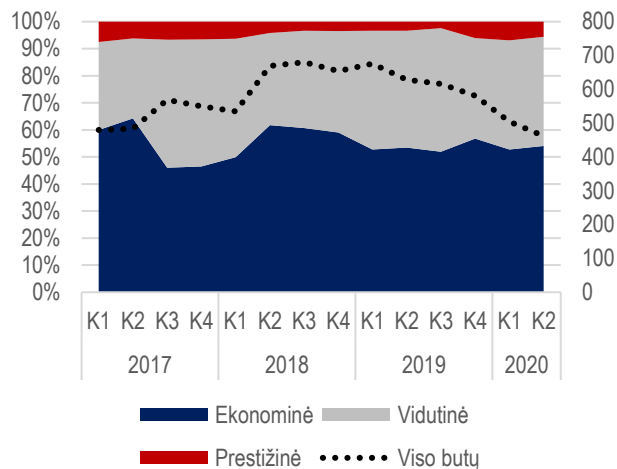


Šaltinis: INREAL

Menka naujos statybos objektų pasiūla lėmė, kad Klaipėdoje, priešingai nei Vilniuje ir Kaune, neparduoto būsto sandėlis toliau nuosekliai mažėjo. 2020-ųjų I pusmečio pabaigoje jame buvo 448 butai, ir tai yra mažiausias skaičius nuo 2017 metų pradžios. Nors uostamiesčio NT vystytojai gana pasyvūs, tai nereiškia, kad

šis miestas neturi poreikio naujiems būstams. Sąlyginai lėtas būsto pardavimo greitis rodo ne tik rinkos pasisotinimą, tačiau signalizuoja apie galimybę, kad galbūt esama pasiūla neatitinka pirkėjų poreikių ir naujas išskirtinis projektas galėtų būti sutiktas palankiai.

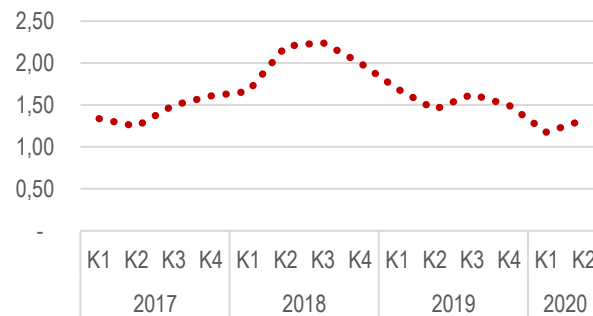
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (proc. / vnt.)



Šaltinis: INREAL

Būsto likvidumo indeksas Klaipėdoje balansuoja ties 1,32 rodikliu, kas reiškia, jog nesant pasiūlos pokyčių esamą sandėlį galima būtų realizuoti per ateinančius 16 mėnesių.

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje

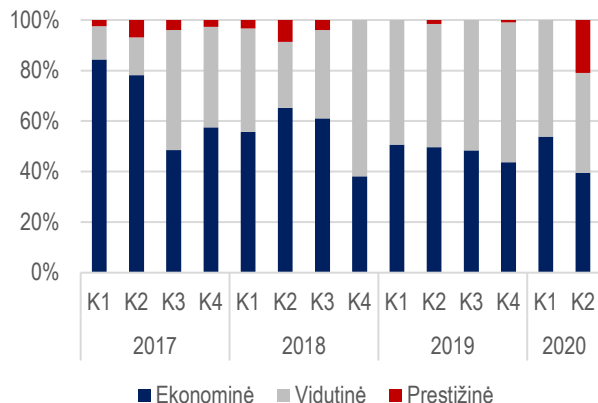


Šaltinis: INREAL

Esminių pokyčių būsto klasių struktūroje Klaipėdoje

nejvyko, tačiau 2020-ųjų ketvirtį ūgtelėjo pardavimų prestižiniame segmente dalis. Šio segmento pardavimų augimas manomas ir vertinant absoliučius skaičius.

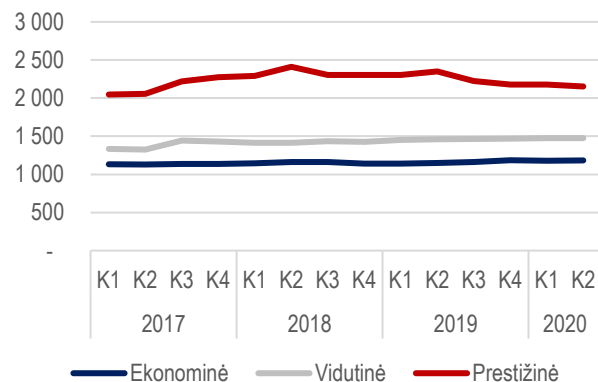
Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: INREAL

Būsto kainos Klaipėdoje pirmąjį pusmetį pokyčių nepatyrė, visos korekcijos buvo tik simbolinio pobūdžio.

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



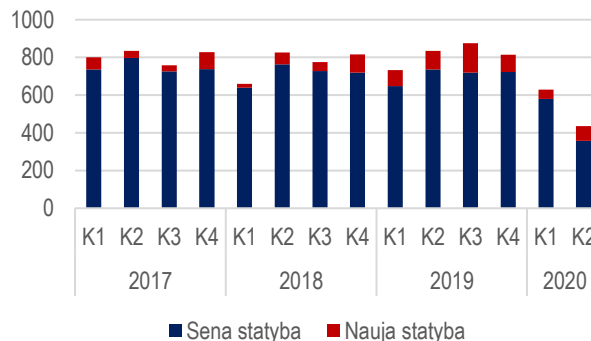
Šaltinis: INREAL

2020 metų I pusmečio pabaigoje ekonominės klasės būstas Klaipėdos mieste kainavo apie 1184 EUR/kv. m, vidutinės klasės – 1475 EUR/kv. m, prestižinis būstas – apie 2152

EUR/kv. m. Atsižvelgiant į darbo užmokesčio tarp savivaldybių skirtumus, Klaipėdoje naujos statybos būstas yra pigiausias tarp trijų didžiųjų Lietuvos miestų. Kita vertus, nedidelė būsto kaina yra vienas iš veiksnių, lemiančių ir menkesnę naujos statybos būsto pasiūlą Klaipėdoje. Sąlyginai nebrangiuose sklypuose ekonominės klasės būstai Vilniaus mieste kainuoja beveik trečdaliu brangiau, tad tikėtina, kad naujų butų kainos Klaipėdos mieste ateityje gali augti. Butai šiame mieste konkuruoja ir su nedideliais individualiais namais, tad kainų lubos taip pat egzistuoja.

VĮ „Registru centras“ duomenimis senos statybos butų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius palaipsniui mažėjo tiek pirmąjį, tiek antrąjį šių metų ketvirtį. 2020 metų I pusmečio pabaigoje jis buvo vienas prasčiausių per pastaruosius dešimt metų. Kita vertus, didžiausias nuosmukis buvo fiksuojamas dar kovo mėnesį, o birželio rezultatai – geriausi nuo antrojo ketvirčio pradžios.

VĮ Registru centras įregistruoti butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



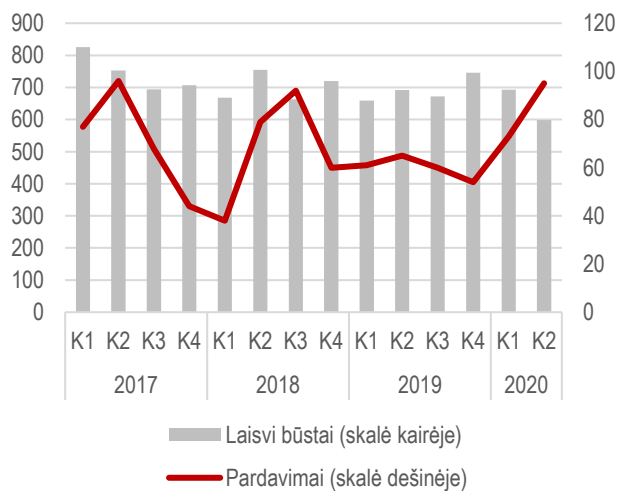
Šaltinis: VĮ „Registru centras“, 2020 07 duomenys

PALANGA IR NERINGA

Pajūrio rekreacinio nekilnojamojo turto rinka nepasidavė 2020-ųjų I pusmečio lėtėjimo tendencijoms. Jeigu visoje Lietuvoje tiek būsto pardavimų, tiek nuomos rinkose buvo stebimas žymus ar net kritinis mažėjimas, pajūrio NT rinka šių metų pirmoje pusėje gyveno vieną aktyviausių periodų.

Rinkos sezoniškumas rekreaciniam būstui – įprastas reiškinys. Paprastai aktyviausi pajūrio NT pardavimai vyksta metų viduryje. 2020-ieji buvo maloni išimtis NT vystytojams Palangoje bei Šventojoje. Karantinas apribojo keliones į užsienį, o psichologinis pandemijos poveikis padidino pirkėjų dėmesį pajūrio rinkai, tad tiek pirmojo ketvirčio (73 vnt.), tiek antrojo ketvirčio (95 vnt.) pardavimai viršijo 2018–2019 metų atitinkamų laikotarpių rodiklius 20 – 90 proc. Padidėjęs rinkos aktyvumas lėmė ir tai, kad laisvo naujos statybos būsto fondas Palangoje tolygiai mažėja ir šiuo metu jį sudaro 598 objektai – mažiausiai nuo 2016 metų pabaigos, kai rinkai buvo siūlomas 591 būstas.

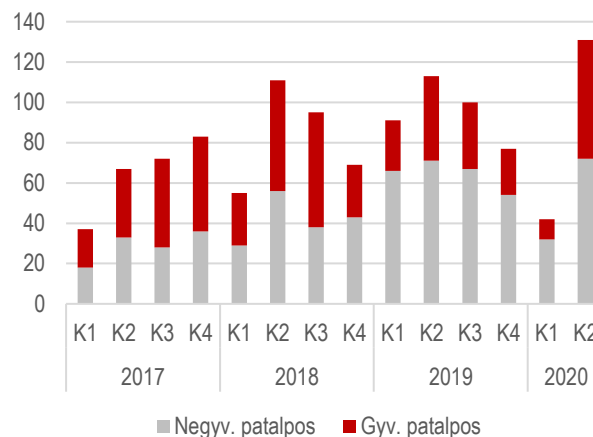
Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje ir Šventojoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Padidėjęs aktyvumas fiksuojamas ir VI Registrų centras duomenų bazėje. Naujos statybos objektų pardavimai antrąjį šių metų ketvirtį buvo išskirtiniai. Parduotos 59 gyvenamosios patalpos (butai) ir tai – didžiausias rezultatas nuo 2013 metų ketvirto ketvirčio, kuomet pirkėjai įsigijo 87 objektus. Daugiau nei pusę visų pardavimų sudarė negyvenamosios patalpos, kurios apima ir netipinės paskirties būstą, pvz. viešbučių apartamentus. Pirmojo ketvirčio pardavimai (32 vnt.) buvo įprasti, tačiau 72 patalpos parduotos per antrąjį šių metų ketvirtį yra rekordinis rezultatas nuo 2015 metų trečio ketvirčio, kuomet buvo parduota 112 negyvenamųjų patalpų.

VI Registrų centras įregistruoti naujos statybos patalpų pardavimo sandoriai Palangos m. sav. (vnt.)

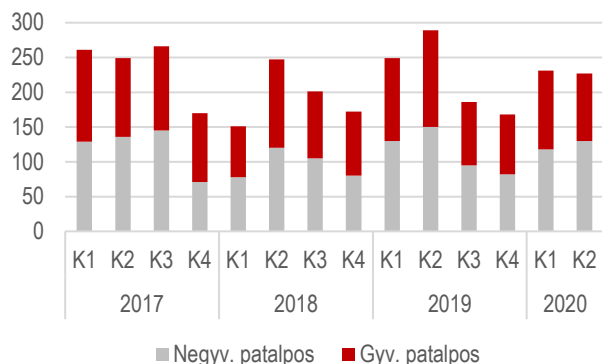


Šaltinis: VI Registrų centras, 2020 07 duomenys

Vis dėlto, ne visi būsto segmentai Palangoje galėjo džiaugtis padidėjusiu pirkėjų dėmesiu. Senos statybos patalpų pardavimai nors ir viršijo ilgalaikius vidurkius (vidutiniškai 100 patalpų per ketvirtį per segmentą), tačiau, lyginant su analogiškais laikotarpiais 2017 – 2018 metais, rezultatai yra netgi prastesni. Kiek žemesniam senos statybos patalpų aktyvumui paaikinti galimos net kelios prielaidos. Pirmą – pandemija paveikė pirmojo (pagrindinio) būsto rinką Palangoje taip pat kaip ir didžiuosiuose šalies miestuose, antra – pardavėjai šiuo metu nėra linkę parduoti savo turimo

būsto, nes nemato patrauklesnių alternatyvų arba laukia kainų padidėjimo.

VĮ Registrų centras įregistruoti senos statybos patalpų pardavimo sandoriai Palangos m. sav. (vnt.)

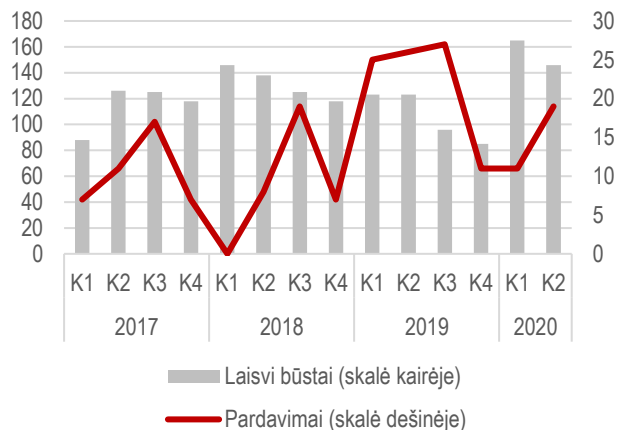


Šaltinis: VĮ "Registrų centras", 2020 07 duomenys

Neringos nekilnojamojo turto rinka yra išskirtinė. Ribotos plėtros galimybės lemia ypač menką bei netolygų pasiūlos pokytį, todėl pardavimai siejami ne tik su sezoniškumu, tačiau ir pasirinkimo galimybėmis. Šių metų pradžioje naujo būsto pasiūla Neringoje išaugo apie pusantro karto, o pardavimai jau 2019-ųjų pabaigoje reikšmingai sumažėjo. Įprastu atveju toks scenarijus būtų ypač nepalankus vystytojams, tačiau dėl rinkos specifikos jau antrąjį ketvirtį fiksuojamas pardavimų augimas. Įvertinus Palangos bei Šventosios tendencijas potencialo pardavimams augti yra dar nemažai.

Istoriškai sunkiausiu iššūkiu vystytojams Neringoje buvo parduoti didžiausius bei brangiausius būstus projektuose. Lyginant projekto pradžios bei likučio struktūrą būtent šie butai dominuodavo tarp mažiau patrauklių, o vystytojams pasiūlius pigesnių alternatyvų, jų greitai nelikdavo. Kita vertus, dėl ribotos pasiūlos bei padidėjusio pirkėjų susidomėjimo net ir didesni būstai turi potencialo būti realizuoti jau artimiausioje ateityje, ypač jei pasiūlos nepapildys nauji, pigesni projektai.

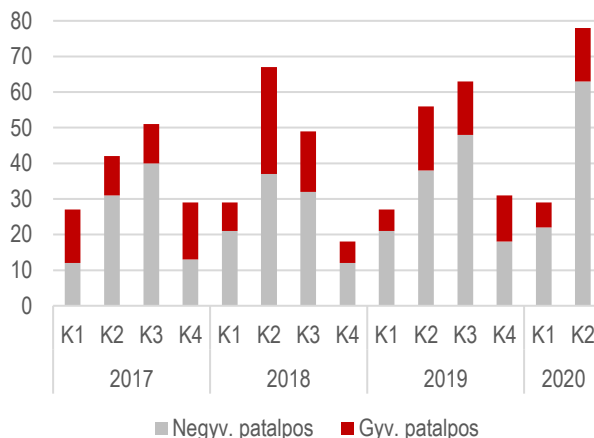
Parduoti bei laisvi butai pirminėje rinkoje Neringoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

Dėl išskirtinių Lietuvos Respublikos teisių į žemę Kuršių neriją, Neringos savivaldybėje iš esmės nėra naujos statybos objektų, dominuoja senų objektų rekonstrukcija.

VĮ Registrų centras įregistruoti patalpų pardavimo sandoriai Neringos sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras", 2020 07 duomenys

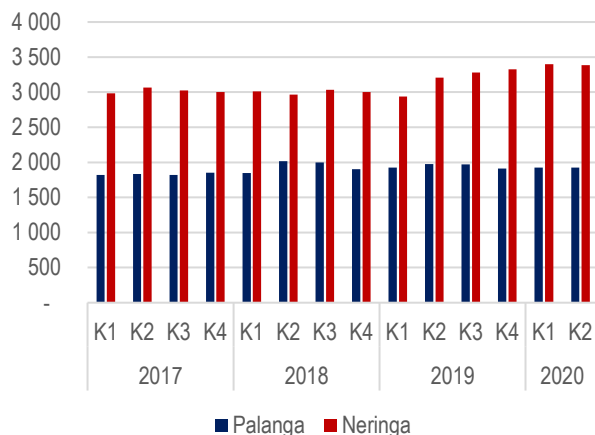
Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis aktyvumo padidėjimas Neringoje fiksuojamas ir tarp registruotų NT

sandorių. Pirmojo ketvirčio pardavimai (29 vnt.) yra analogiški 2017 – 2019 metų pirmųjų ketvirčių rezultatams, o antrasis ketvirtis (78 vnt.) lenkia 2018-2019 metų laikotarpį atitinkamai 15 ir 40 proc. Lyginant dar ankstesnius laikotarpius, skirtumas matuojamas kartais.

Būsto kainos Palangos bei Šventosios pirminėje rinkoje pasižymi tęstinumu ir jau trečius metus svyruoja tarp 1900 – 2000 EUR/kv. m.

Reikšmingesni kainų pokyčiai Neringoje taip pat nėra fiksuojami. Per paskutinius dvylika mėnesių vidutinė būsto kaina pirminėje rinkoje Neringoje padidėjo nuo maždaug 3200 EUR/kv. m iki beveik 3400 EUR/kv. m.

Vidutinės būsto kainos pajūrio pirminėje rinkoje (EUR/kv. m)



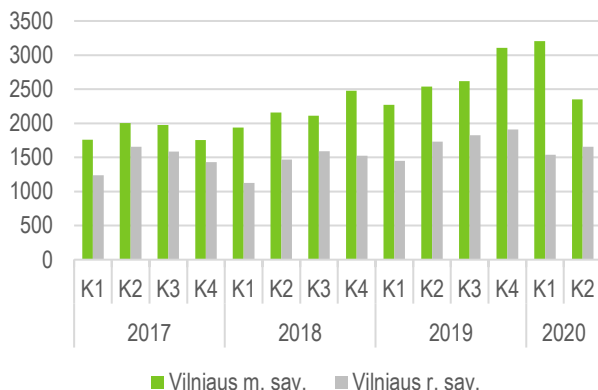
Šaltinis: INREAL

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Pandemijos poveikis žemės sklypų rinkai 2020-ųjų I pusmetį buvo gerokai mažesnis nei pirminei būsto rinkai. Kita vertus, teigti, kad šis segmentas nepatyrė pandemijos poveikio būtų neteisinga.

Vykstant intensyviai daugiabučių plėtrai, laisvas žemės plotas, atsižvelgiant į gyventojų tankumą, sostinėje yra didesnis nei kituose didmiesčiuose, tad nenuostabu, kad žemės sklypų rinka mieste yra didesnė nei žiedinėje savivaldybėje. Pirmasis šių metų ketvirtis sostinės sklypų rinkai buvo ypač sėkmingas. Realizuotas rekordinis sklypų skaičius (nuo 2012 metų) – per 3200 sklypų mieste. Antrojo ketvirčio rezultatai Vilniuje susitraukė ketvirtadaliu, tačiau pardavimai nekrito taip dramatiškai, kaip butų segmente. Vilniaus rajone sandorių skaičiaus sezoninis sumažėjimas buvo juntamas pirmąjį šių metų ketvirtį, tačiau tolesnio mažėjimo metų viduryje buvo išvengta.

Sklypų sandoriai Vilniaus m. ir r. sav. (vnt.)

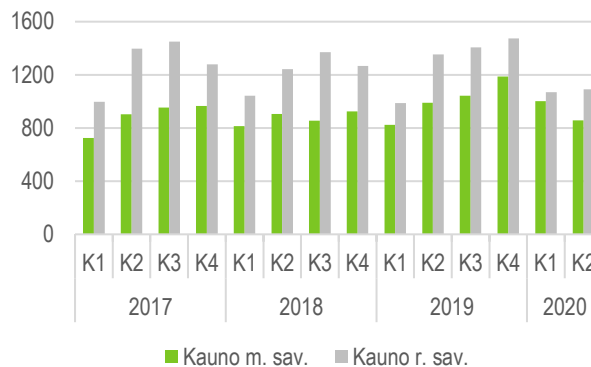


Šaltinis: VĮ "Registru centras", 2020 07 duomenys

Kauno mieste laisvos žemės mažiau nei sostinėje, tad didesnis aktyvumas stebimas ne pačiame mieste, bet aplinkui. Mieste pirmojo ketvirčio rezultatai (1001 vnt.) buvo ypač geri, išlaikytas ne vienerius metus trunkantis augimas,

tačiau paveiktas pandemijos antras ketvirtis buvo mažiau aktyvus (858 vnt.), net už 2019 metų antrą ketvirtį (991 vnt.). Rajone situacija buvo panaši. Pirmąjį ketvirtį fiksuotas augimas (1070 vnt.) ir nors antrasis ketvirtis (1092 vnt.) buvo geresnis, tačiau ne toks aktyvus kaip prieš metus (1354 vnt.).

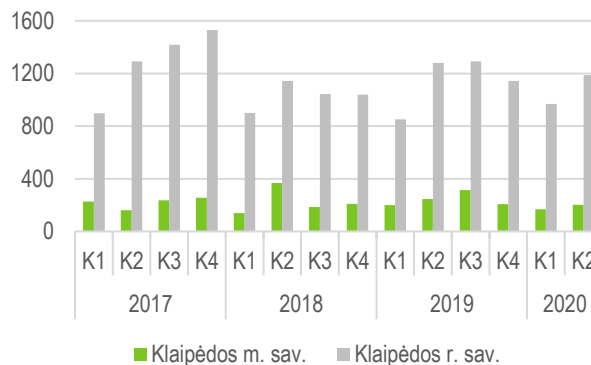
Sklypų sandoriai Kauno m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras", 2020 07 duomenys

Tikėtina, kad dėl naujos statybos butų trūkumo žemės sklypų rinka Klaipėdoje patyrė ženkliai mažesnę sukrėtimą. 2020-ųjų pirmojo ketvirčio tendencijos atitinka kitų didžiųjų miestų situaciją, o sandorių skaičiaus sumažėjimas antrą ketvirtį buvo daug švelnesnis.

Sklypų sandoriai Klaipėdos m. ir r. sav. (vnt.)



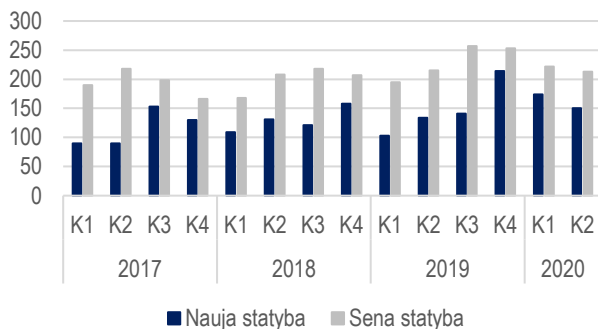
Šaltinis: VĮ "Registru centras", 2020 07 duomenys

GYVENAMŪJŲ PASTATŲ RINKA

Bendras NT rinkos aktyvumo sumažėjimas neaplenkė ir individualių namų bei kotedžų segmento. Čia fiksuojamas tolydus sandorių mažėjimas nuo 2019 metų pabaigos. Kita vertus, 2020 m. I pusmetį situacija gyvenamųjų pastatų rinka klostėsi kitaip nei butų rinkoje. Šis segmentas, kaip ir žemės sklypų rinka, pasižymi ryškiu sezoniškumu. Antrasis metų ketvirtis visada ūgtelėdavo 20-50 proc. (naujų namų segmente – net 60 proc.), lyginant su pirmuoju ketvirčiu. Tačiau šiemet nutiko kitaip – visų trijų didžiųjų miestų gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius antrąjį ketvirtį krito apie 10 proc. (naujų namų – apie 9 proc.). Lyginant su praėjusiais metais, naujos statybos namų rinka išliko stabili, tačiau senos statybos sandorių skaičius sumažėjo.

Vilniaus mieste ir jo apylinkėse naujos statybos gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius augo lyginant su praėjusiais metais. Pirmąjį ketvirtį buvo sudaryta 69 proc. daugiau sandorių (174), antrąjį – 12 proc. daugiau (150). Senos statybos namų rinka, atitinkamai, padidėjo 14 proc. (222 sandoriai) ir sumažėjo 1 proc. (213 sandorių).

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Vilniaus m. ir r. sav. (vnt.)

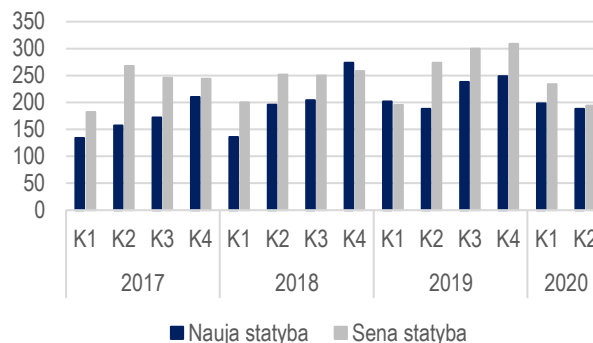


Šaltinis: VĮ "Registru centras", 2020 07 duomenys

Kaunas bei jo apylinkės išlieka akivaizdžiu lyderiu, ir didesnis nei kituose šalies miestuose sandorių skaičius buvo fiksuojamas tiek iki pandemijos, tiek po karantino. Kita

vertus, rinkos dinamika buvo prastesnė. Pirmąjį ketvirtį naujos statybos namų segmente buvo sudaryta 2 proc. mažiau sandorių (198) nei prieš metus, antrąjį – tiek pat (188). Senos statybos namų rinka, atitinkamai, padidėjo 20 proc. (234 sandoriai) ir sumažėjo 29 proc. (194 sandoriai).

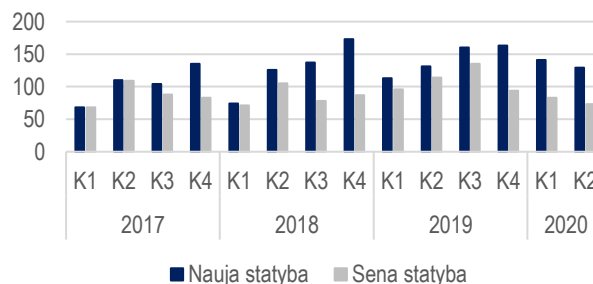
Gyvenamųjų pastatų sandoriai Kauno m. ir r. sav. (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registru centras", 2020 07 duomenys

Klaipėdoje pirmąjį ketvirtį naujos statybos namų rinka lyginant 2020 ir 2019 metus augo 25 proc. (141 sandoris), antrąjį ketvirtį – smuko 2 proc. (129 sandoriai). Senos statybos segmentas pirmąjį ketvirtį krito 14 proc. (83 sandoriai), antrąjį – 36 proc. (73 sandoriai). Pažymėtina, kad Klaipėda (įskaitant apylinkes) – vienintelis didmiestis, kuriame fiksuojamas didesnis naujos nei senos statybos gyvenamųjų pastatų sandorių skaičius.

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Klaipėdos m. ir r. sav. (vnt.)



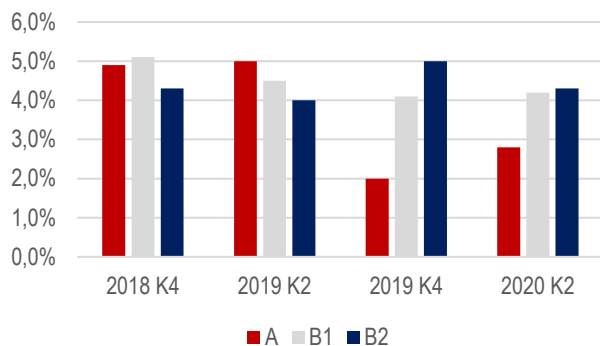
Šaltinis: VĮ "Registru centras", 2020 07 duomenys

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2020-ųjų viduryje verslo centrų užimtume – nedideli pokyčiai. Juos lėmė naujų objektų plėtra, nuomininkų migracija, pandemija ir jos valdymo priemonės. Šiuo metu laisvos A klasės patalpos verslo centruose sudaro apie 2,8 proc., B1 klasės – apie 4,2 proc., B2 – apie 4,3 proc. patalpų. Bendras iššūkis visiems segmentams – padidėjęs dirbančių iš namų darbuotojų skaičius. Tikėtina, kad tokie darbo formai išlikus ir ateityje, nuomininkai pasinaudos galimybe sutaupyti.

Rinkoje kasmet augant pasiūlai, konkurencija tarp segmentų didės. Sumažinus nuomojamų patalpų plotą, lėšų skirtumas gali būti panaudotas geresnei biuro lokacijai, o ypač mažų patalpų nuomininkai, tikėtina, derins darbą iš namų ir bendradarbystės (*co-working*) erdves.

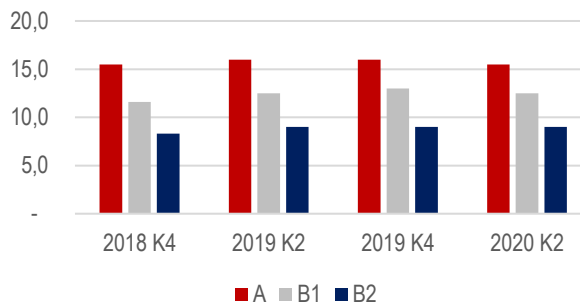
Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Nuomos kainų rėžiai per pusmetį nepakito. A klasės biuro patalpų kaina siekia 14–17 EUR/kv.m, B1 klasės – 11–14 EUR/kv. m, B2 klasės – 7–10 EUR/kv. m. Dėl pandemijos bei ypač sparčios verslo centrų plėtros nuomos kainos pavieniais kiek sumažėjo, tačiau šios nuolaidos labiau susijusios su nuomininko bei nuomotojo santykiais, nuomojamų patalpų dydžiu, sutarčių trukme bei papildomais nuomos kaštais.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika

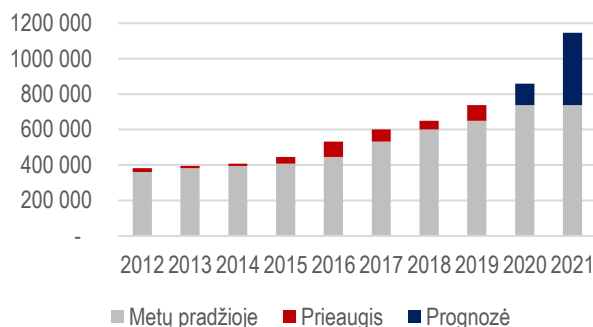


Šaltinis: INREAL

Didelis Vilniaus verslo centrų užimtumas, stabilios nuomos kainos, patrauklios pardavimo sąlygos lemia, kad sostinės biurų rinka tolydžio auga. Jei pavyks išvengti dėl pandemijos užsitęsusių statybų, šiemet numatoma užbaigti 12 objektų, (apie 120 000 kv. m). Kitąmet planuojamos plėtros skaičiai dar įspūdingesni – dvigubai daugiau objektų (beveik 300 000 kv. m). Kita vertus, dalis šių objektų vis dar tik brėžiniuose, todėl egzistuoja tikimybė, kad jų vystymas gali būti nukeltas.

Išliekant darbo iš namų formai toks staigus naujo ploto padidėjimas gali lemti reikšmingai išaugusią patalpų vakansiją bei sumažėjusias nuomos kainas, kas galėtų panardinti biurų rinką į kelis metus trunkančią stagnaciją.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



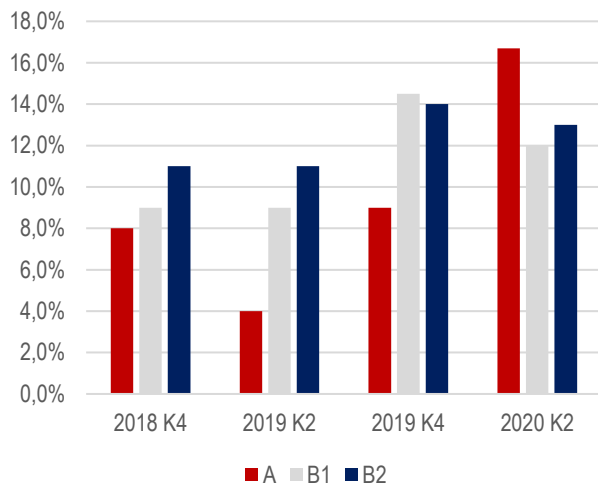
Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

Pagrindiniai veiksniai, šiemet formavę Kauno biurų rinką: išaugusi biurų pasiūla bei COVID-19 pandemija. Šios aplinkybės nuomininkams suteikė kiek daugiau derybinių galių tariantis tiek dėl nuomos kainų, tiek dėl sutarties sąlygų.

2019 metų pabaigoje atidaryti verslo centrai reikšmingai padidino A klasės verslo centrų vakansiją. Jeigu pernai nuomininkams buvo siūloma apie 9 proc. visų aukščiausios klasės patalpų, tai 2020-ųjų viduryje vakansijos išaugo iki 16,7 proc. Laisvos B1 klasės patalpos Kaune šių metų antrąjį ketvirtį sudarė apie 12 proc. (kiek mažiau nei praėjusiais metais – 14,5 proc.), o B2 – 13,0 proc. (14,0 proc.).

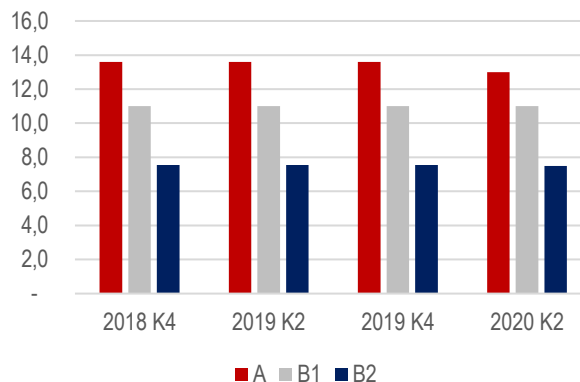
Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Esminių pokyčių biurų nuomos kainose per pirmąjį šių metų pusmetį neįvyko, tačiau dėl pandemijos nuomininkai gali tikėtis nedidelių nuolaidų, bei kiek laisvesnių nuomos sąlygų. Naujai sudaromų sutarčių kainų intervalas yra 12-13 EUR/kv.m A klasės centruose, 9-11 EUR/kv. m – B1, bei 6–9 EUR/kv. m – B2 verslo centruose.

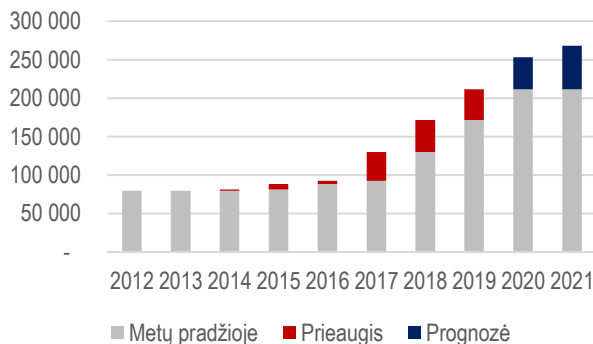
Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

2020 metų plėtros planai Kaune išliko nepakitę. Laukiama, kad laikinojoje sostinėje šiemet bus atidaryti 6 nauji verslo centrai, kurie rinkai pasiūlys kiek daugiau nei 40 000 kv. m. 2021 metų plėtros planai išlieka migloti. Žinoma apie ketinimus išvystyti tik 3 naujus projektus su 15 000 kv. m patalpų. Kiek lėtesnę plėtrą lemia ne tik nespėti įsisavinti nauji plotai, tačiau ir dar neaiškus pandemijos poveikis NT rinkai, šalies bei pasaulio ekonomikai. Kita vertus, lėtesnė plėtra leis užtikrinti šio segmento rinkos tvarumą.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



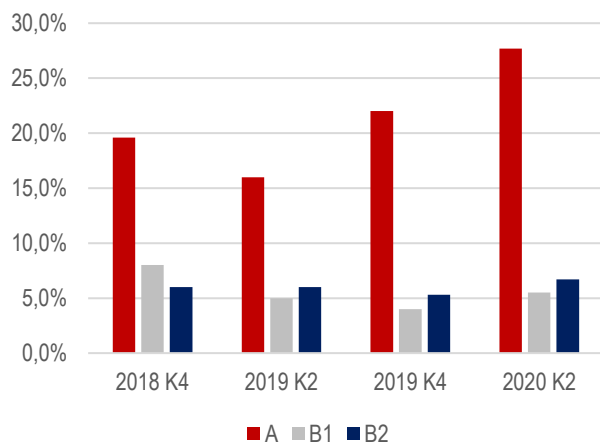
Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Nepaisant ypač santūrios biurų plėtros, Klaipėda susiduria su sunkumais užpildant laisvas patalpas, nors mieste sąlyginai didelis patalpų pasirinkimas ir nuomos kainos – žemesnės nei Vilniuje ir Kaune.

A klasės verslo centrų vakansija nuo 22,0 proc. 2019 metų pabaigoje padidėjo iki 27,7 proc. šių metų viduryje, B1 klasės patalpų neužimtumas – nuo 4,0 proc. iki 5,5 proc., o B2 – nuo 5,3 proc. iki 6,7 proc.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

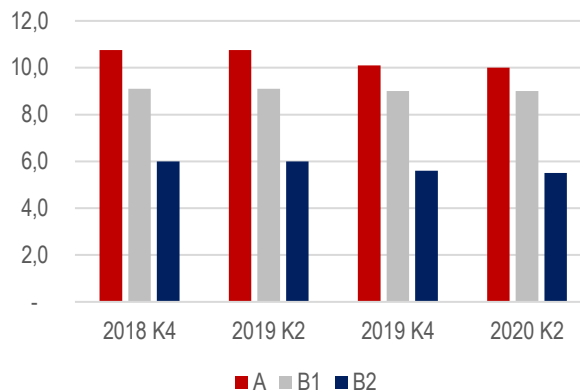


Šaltinis: INREAL

Nuomos kainų pokyčių neįvyko. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m., B1 klasės patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv. m., o B2 segmente šiuo metu patalpas galima išsinuomoti už 5–7 EUR/kv. m.

Tikėtina, kad išliekantis žemas A klasės verslo centrų užimtumas gali lemti nedidelį kainų karą. Kita vertus B segmento nuomos kainos ir taip nėra didelės, tad tikėtina, jog patalpų užimtumo skirtumai tarp įvairių klasių ateityje gali kiek sumažėti.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika

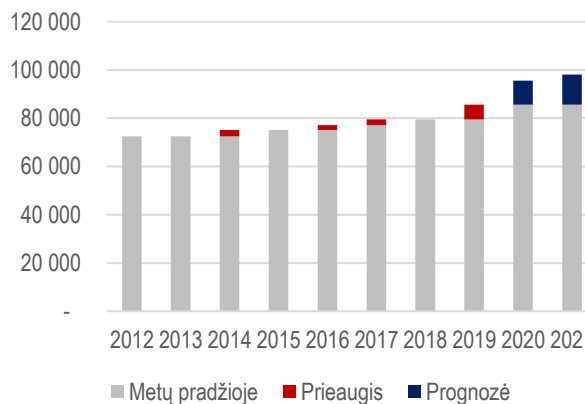


Šaltinis: INREAL

Klaipėdos biurų rinka, kaip ir pirminė butų rinka, nėra itin patraukli NT vystytojams. Nors santykinis biurų plotas vienam gyventojui čia mažesnis nei Vilniuje ar Kaune, tačiau net ir pavieniai nauji objektai ilgam padidina patalpų neužimtumą.

2020 metais numatoma pastatyti 4 objektus, kurių nuomojamas plotas sieks apie 10 000 kv. m. 2021-ųjų planai – dar kuklesni – vos vienas 2500 kv. m verslo centras.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



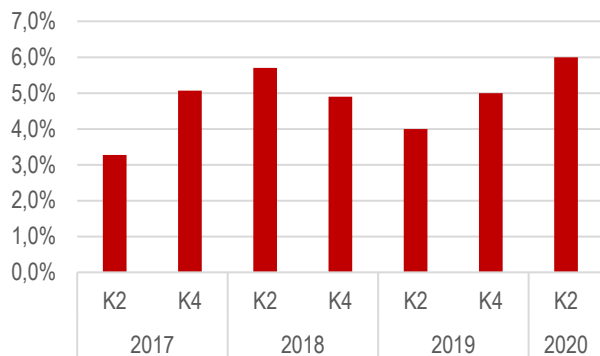
Šaltinis: INREAL

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Pirmasis metų pusmetis neigiamai paveikė ir logistikos centrus bei sandėliavimo patalpas, tiek laisvo ploto, tiek kainų požiūriu.

Laisvas logistikos centrų bei sandėlių plotas nuo 5,0 proc. 2019 metų pabaigoje, šiemet Vilniuje padidėjo iki 6,0 proc.

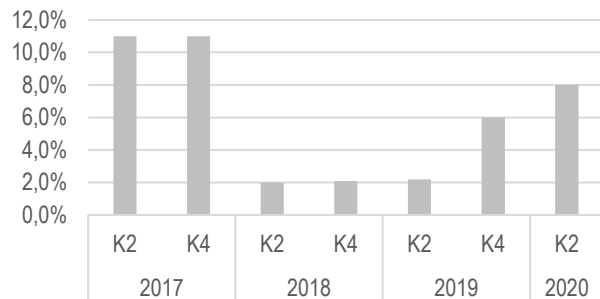
Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Laisvų patalpų ploto padidėjimas Kaune dar ryškesnis. 2019 metų pabaigoje apie 2,2 proc. siekusi patalpų vakansija, birželio pabaigoje pasiekė apie 8,0 proc.

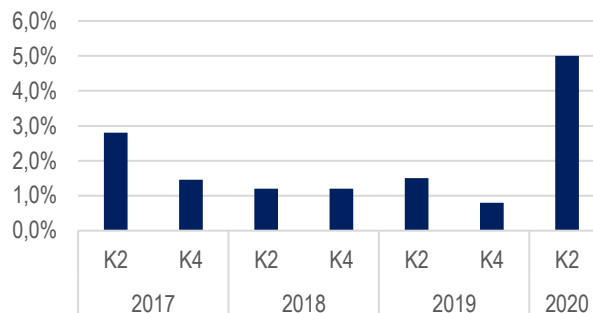
Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Klaipėdoje laisvų patalpų dalis padidėjo nuo 1,5 proc. praėjusių metų pabaigoje iki 5,0 proc. šių metų viduryje.

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



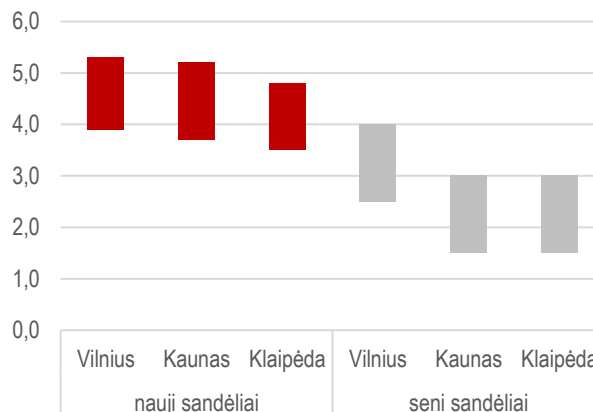
Šaltinis: INREAL

Padidėjęs laisvų patalpų plotas bei pandemija taip pat turėjo neigiamos įtakos ir logistikos centrų bei sandėliavimo patalpų segmento nuomos kainoms.

Naujos statybos logistikos centrų nuomos kaina sostinės regione siekia nuo 3,9 Eur/kv.m iki 5,3 EUR/kv. m, Kaune bei jo apylinkėse apie 3,7–5,2 EUR/kv. m, pajūryje 3,5–4,8 EUR/kv. m.

Senos statybos sandėliai šiuo metu kainuoja 2,5–4,0 EUR/kv.m Vilniuje ir apie 1,5–3,0 EUR/kv. m. Kaune bei Klaipėdoje.

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



Šaltinis: INREAL



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

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

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ NAUJENOS

Pirmasis šių metų pusmetis nekilnojamojo turto teisės srityje didelių pokyčių dėl, turbūt, visiems gerai žinomų priežasčių, neatnešė. Kasdienį ritmą visame pasaulyje sustabdęs COVID-19 viruso plitimas bei su tuo susiję ribojimai neaplenkė ir Lietuvos. Didžiausias dėmesys teisėkūroje buvo skiriamas rengiant ir priimant teisės aktus, susijusius su prevencinėmis priemonėmis siekiant sustabdyti COVID-19 viruso plitimą bei labiausiai nuo COVID-19 nukentėjusio verslo neigiamų pasekmių sumažinimui. Tame tarpe, nekilnojamojo turto rinkos dalyviams aktualus **priemonės „Dalinis nuomos mokesčio kompensavimas labiausiai nuo COVID-19 nukentėjusioms įmonėms“** valstybės pagalbos schemos ir sąlygų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro. Aprašu

numatyta valstybės pagalba juridiniams asmenims ir verslininkams kompensuojant iki 50 proc. nuomos mokesčio nuomininkams karantino laikotarpiu ir du mėnesius po jo. Esminės sąlygos valstybės paramai gauti – nuomininkų pagrindinė vykdoma veikla karantino laikotarpiu buvo uždrausta arba ribojama Vyriausybės nutarimu ir tokios veiklos draudimo laikotarpiu jie nevykdė, bei turto nuomotojai po karantino paskelbimo datos buvo suteikę nuomininkams ne mažiau kaip 30 proc. nuolaidą nuomos mokesčiui. Apraše numatyti ir kiti reikalavimai, tame tarpe ir daug diskusijų sukėlęs bei daug nuomininkų ir nuomotojų pastangų reikalaujantis ir rūpesčių sukeliantis reikalavimas viešajame Nekilnojamojo turto registre registruoti nuomos sutartis. Taigi, tenkinant visas apraše nurodytas sąlygas ir reikalavimus, iki 2020 m. gruodžio 1 d. vis dar galima teikti paraiškas ir gauti valstybės paramą.

Pastarųjų įvykių kontekste, nuo 2020 m. balandžio 2 d. pakoreguotas ir **statybos techninis reglamentas STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“**. Pakeitimais, priimtais Aplinkos ministro

įsakymu, parengtas naujas statybos techninio reglamento priedas „Statybos užbaigimo procedūrų vykdymo visuotinio karantino metu tvarkos aprašas“, kuriuo kiek pakeičiamas statybų užbaigimo procesas visuotinio karantino metu, suteikiant galimybę daugiau veiksmų atlikti nuotoliniu būdu. Verta paminėti tokius pakeitimus kaip prašymo išduoti statybos užbaigimo aktą pateikimo nuotoliniu būdu galimybę (naudojantis IS „Infostatyba“) arba galimybę komisijos nariams atlikti statybos užbaigimo procedūras atskirai po vieną (taip siekiant maksimaliai apsaugoti statybos užbaigimo komisijos narių ir statytojo sveikatą). Tačiau labiausiai vertas dėmesio pakeitimas yra galimybė visiems statybos užbaigimo komisijos nariams dalyvauti nuotolinėje statinio apžiūroje, teikti klausimus, pastabas ir gautis atsakymus su sąlyga, kad statytojas užtikrins aukštos raiškos vaizdo tiesioginę transliaciją.

2020 m. gegužės 7 d. priimtas tiek nekilnojamojo turto vystytojams, tiek ir nekilnojamojo turto naudotojams svarbus ir ilgai lauktas įstatymas – **Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas, įsigaliosiantis nuo 2021 m. sausio 1 d.** Įstatymu pašalinamos iki šiol buvusios teisinės spragos dėl savivaldybių infrastruktūros plėtros ir jos organizavimo. Iki minėto įstatymo įsigaliojimo, teisės aktais buvo reglamentuojami tik atskiri savivaldybių infrastruktūros plėtros etapai, nebuvo nustatyta aiški ir vieninga investicijų į infrastruktūros kūrimą kompensavimo tvarka, infrastruktūros plėtra vyko chaotiškai, kaskart taikant vis skirtingas taisykles.

Naujuoju teisiniu reguliavimu įnešama aiškumo numatant už infrastruktūros plėtros planavimą ir organizavimą atsakingus subjektus (savivaldybės administracija ar savivaldybės tarybos sprendimu įsteigtas ir (ar) paskirtas viešasis juridinis asmuo), savivaldybių infrastruktūros plėtros finansavimo tvarką (įvedama nauja priemonė – savivaldybės infrastruktūros plėtros rėmimo programa, kurios tikslas –

finansuoti savivaldybės infrastruktūros plėtra), atsakomybių tarp subjektų įgyvendinant savivaldybių infrastruktūros plėtra paskirstymą, įskaitant aiškų mechanizmą, kaip nekilnojamojo turto vystytojai ir (ar) naudotojai turės prisidėti prie atitinkamos infrastruktūros plėtros įgyvendinimo (sumokant nustatyta tvarka apskaičiuotą įmoką arba dalyvaujant infrastruktūros kūrimo procese). Be to, įstatymu numatyta įsteigti naują pareigybę – savivaldybės vyriausiąjį inžinierių, kurio pagrindinė funkcija bus užtikrinti inžinerinės savivaldybės infrastruktūros sprendinių suderinamumą ir atitiktį patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams ir statybą reglamentuojantiems teisės aktams. Šiuo metu rengiami poįstatyminiai teisės aktai, pvz., Vyriausybės rengiamos kompensacijos infrastruktūros plėtros iniciatoriams už patirtas infrastruktūros plėtros sutartyje nustatytas savivaldybės išlaidas apskaičiavimo tvarka bei savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodika, užtikrinsiantys tinkamą įstatymo įgyvendinimą nuo 2021 m.

Atitinkamai, priėmus Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymą, priimti ir **Statybos įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo** bei **Vietos savivaldos įstatymo** pakeitimai, suderinant minėtų įstatymų nuostatas su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis. Vienas iš esminių Statybos įstatymo pakeitimų, į kurį reikėtų atkreipti dėmesį, yra statytojo sudarytos savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties (sudarytos iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo) pakeitimo momentas pasikeitus statytojui, kuriam buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas (ši sutartis turi būt pakeista iki statybos darbų ir (ar) statybos užbaigimo procedūrų pradžios pagal išduotą statybą leidžiantį dokumentą). Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimais nustatoma, kada planavimo iniciatorius privalo sudaryti savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis (kai teritorijų planavimo dokumento sprendiniams įgyvendinti reikalinga

inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra), patikslinti savivaldybės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų derinimo terminai. Šių įstatymų pakeitimai įsigalios kartu su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu, t. y. **nuo 20201 m. sausio 1 d.**

Nors **nuo 2020 m. sausio 1 d.** įsigaliojusius teisės aktus bei jų pakeitimus jau aptarėme ankstesnėje apžvalgoje, tačiau dar kartą trumpai primename svarbiausius su naujų – 2020 m. pradžia įsigaliojusius teisės aktus:

- **Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.** Įstatyme išdėstytos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, keitimo bei panaikinimo sąlygos, jų teisinė galia bei patiriamų nuostolių dėl nustatytų sąlygų kompensavimo tvarka. Numatytos esminės naujovės – specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti nustatytos ir nesuformuotose žemės sklypuose, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo pradžios momentas siejamas su įstatyme išskiriamomis žemės sklypų kategorijomis (naujai formuojamais žemės sklypais, Nekilnojamojo turto registre įregistruotais žemės sklypais bei teritorijomis, kuriose nesuformuoti žemės sklypai). Patikslinama žemės sklypo savininko, valstybės ar savivaldybės patikėtinio sutikimų išdavimo terminai ir tvarka, taip pat pareiga nurodyti atitinkamus duomenis viešojo registro tvarkytojui;
- **Žemės įstatymo** pakeitimai, kuriais numatyta, kad visus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus organizuoja atitinkamos savivaldybės administracijos direktorius, nepriklausomai nuo to, ar projektas rengiamas miestų ir miestelių teritorijoje, ar kaimo gyvenamosiose teritorijose;
- **Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo** pakeitimai, kuriais įtvirtinama privačių žemės sklypų savininkų teisė be aukciono pirkti tarp jų nuosavybės

teise valdomų savininkų žemės sklypų įsiterpusius sklypus, ne didesnius nei 3 ha, bei pirmumo teisė pirkti įsiterpusį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotą jį nuomojančiam ar laikinai naudojančiam besiribojančio žemės sklypo savininkui;

- **Saugomų teritorijų įstatymo ir Pajūrio juostos įstatymo** pakeitimai, kuriais patikslintos veiklos saugomose teritorijose bei pajūrio juostoje sąlygos, taip pat šių įstatymų nuostatos suderintos su naujuoju Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- **Miškų įstatymo** pakeitimai, numatantys, kad asmenys ar susiję asmenys gali įgyti daugiausia 1 500 ha miškų ūkio paskirties žemės. Taip pat numatyta, kad asmenys galės įsigyti miškų ūkio paskirties žemės sklypą arba daugiau negu 20 proc. juridinio asmens, nuosavybės teise turinčio daugiau negu 400 ha miškų ūkio paskirties žemės Lietuvos teritorijoje, akcijų tik gavę Nacionalinės žemės tarnybos išduotą sutikimą;
- **STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“**, nustatantis reikalavimus, kurių turi būti laikomasi vykdant statinių, kurie turi būti pritaikomi specialiesiems neįgaliųjų poreikiams, statybos, rekonstravimo, pastato atnaujinimo (modernizavimo), kapitalinio remonto darbus;
- **Metropoliteno įstatymas**, įtvirtinantis naujos transporto rūšies – metro, sistemų įgyvendinimo pagrindus.

Per pirmąjį metų pusmetį naujų su **nekilnojamoju turto susijusių mokesčių įstatymų** pakeitimų priimta nebuvo.

Aktualūs nuo **2020 m. sausio 1 d.** įsigalioję **Žemės mokesčio įstatymo** ir **Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo** pakeitimai, kuriais pakeista žemės mokesčio ir, atitinkamai, nekilnojamojo turto mokesčio, tarifų nustatymo tvarka (savivaldybių tarybos nebeturi pareigos kasmet nustatyti šių mokesčių tarifus, o turi teisę pasirinkti, ar nustatyti naują šių mokesčių tarifą, ar palikti galioti ir taikyti

ankstesnį mokesčių laikotarpį nustatytus konkrečius tarifus). Taip pat abiejuose įstatymuose patikslinama, kad kolektyvinio investavimo subjekto, kuris nėra juridinis asmuo, mokesčius moka kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonė.

Tuo pačiu metu įsigaliojo ir kiti šių įstatymų pakeitimai:

- **Žemės mokesčio įstatymo** pakeitimais numatyta, kad apskaičiuojant 2020 m. ir vėlesnių mokesčių laikotarpių žemės mokestį bus taikoma nauja išimtis – žemės mokesčiu nebus apmokestinama žemė, patenkanti į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, nustatytas tenkinant viešąjį interesą, kai dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo šiose teritorijose žemės savininkas netenka galimybės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (būdus), išskyrus atvejus, kai žemės savininkas galėtų naudoti žemės sklypą pagal naujai nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą;
- **Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo** pakeitimais sumažintas fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto neapmokestinamasis dydis (iki 150 000 EUR dydžio (anksčiau buvo 220 000 EUR)), taip pat šeimų, auginančių tris ir daugiau vaikų (įvaikių) ar neįgalų vaiką, nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto neapmokestinamasis dydis (iki 200 000 EUR dydžio (anksčiau buvo 286 000 EUR)). Taip pat suvienodintas minimalus nekilnojamojo turto mokesčio dydis visam apmokestinamam fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamajam turtui, padidinant jį nuo 0,3% iki 0,5%.

Nuo **2020 m. sausio 1 d.** įsigaliojo ir **Mokesčių administravimo įstatymo** pakeitimai, kuriais pakeista

mokesčio apskaičiavimo arba perskaičiavimo senatis – tiek mokesčių mokėtojas, tiek mokesčių administratorius mokestį apskaičiuoti arba perskaičiuoti gali ne daugiau kaip už einamuosius ir 3 praėjusius kalendorinius metus. Numatytos kelios išimties, kada mokesčių administratorius turės teisę perskaičiuoti mokesčius ir už ilgesnį nei numatytasis (5 ar 10 m.) laikotarpį.

APIE ĮMONES / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: [UAB „Inreal“](#), [UAB „Inreal GEO“](#) bei [UAB „Inreal valdymas“](#) su jos valdomomis įmonėmis plėtoja nekilnojamojo turto (NT) projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 11-oje šalies miestų. Per 25 veiklos metus įgyvendinta virš 60 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2018 ir 2019 metais konkurse „Už Darnią plėtrą“ INREAL išplėtoti projektai išrinkti geriausiais visuomeninių pastatų kategorijoje, 4-ius metus iš eilės grupei suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards). INREAL grupės įmonės priklauso UAB „Invalda privatus kapitalas“. *T. Narbuto g. 5, 08015 Vilnius* | Tel. +370 5 273 0000 | www.inreal.lt



ŠIAULIŲ BANKAS

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

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



COBALT

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

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

