



in real

**2016 I PUSM.
EKONOMIKOS
IR NT RINKOS
APŽVALGA**

SANTRAUKA	2
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA	5
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	8
Būsto rinka Lietuvoje	8
Vilniaus rinka	9
Kauno rinka	12
Klaipėdos rinka	15
Palangos ir Neringos rinka	18
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	20
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	25
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA	27
BRANGESNIŲ NEI 1 MLN. EUR NT SANDORIŲ APŽVALGA	29
KONVERSIJŲ PROJEKTAI: KOKIOS PAGRINDINĖS RIZIKOS	31
AUTORIAI	34
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	35

Ekonomika

Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksmų. Kylant darbo užmokesčiui ir užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia bei disponuojamosios pajamos. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Ieškant veiksmų, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas.

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksmų galimą neigiamą įtaką.

Nekilnojamojo turto rinka

2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*

*Nuo 2016 m. pasikeitus Inreal NT rinkos analizavimo metodikai, statistikos negalima lyginti su ankstesnėse apžvalgose naudotais skaičiais.

„Pigių pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Galima daryti prielaidą, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukelta būtent „pigų pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo, todėl viskas labai greitai subliūkštų, pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulų, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai – t.y. faktoriai skatinantys paklausos augimą. Todėl nestebina, kad būtų rinkos aktyvumas Vilniuje antrąjį šių metų ketvirtį buvo didžiausias per keletą metų – pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 845 butai.

Vilniaus būsto rinką nuo perkaitimo iš dalies gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos kaitimą. Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1 530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusmetį. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2 088, ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus.

Bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3 620. Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1 – vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Per šešis šių metų mėnesius naujos statybos butų kainos didėjo visuose segmentuose: ekonominėje klasėje padidėjo 4,4 proc. iki 1 360 EUR/kv.m, vidutinėje – 1,2 proc. iki 1 720 EUR/kv.m, o prestižinėje – 7,5 proc. iki 2 730 EUR/kv.m.

Kituose miestuose pirmąjį šių metų pusmetį būsto rinka taip pat buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. Kaune, Klaipėdoje, Palangoje, Neringoje daugėjo NT sandorių, vystytojai buvo aktyvesni – rinkai pasiūlė daugiau naujų butų, buvo stebimas jų kainų kilimas. Nors fundamentalių priežasčių kituose miestuose augti NT rinkoms yra mažiau nei Vilniuje, tačiau panašu, kad ir ten vis

labiau pradeda veikti „pigiu pinigų“ efektas.

2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį laisvų biuro plotų Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Tačiau vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. 2017 metais rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną, greičiausiai, bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m., statybos. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc.

2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas 2 000 kv.m ploto verslo centras. Per pusmetį vakansijų lygis, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo 1,6 proc. ir pasiekė 13,8 proc.

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei naujas plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m papildomo prekybinio ploto.

Apie planus plėtoti naujus prekybos centrus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent penkių prekybos centrų plėtrą Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Pramonės segmente nuotaikos niūresnės. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4 800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv. m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv. m).

Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima įžvelgti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuomotų plotų vos keli procentai. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaisvinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

2016 metų pirmąjį pusmetį stipriai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal investicijų sumų pasiskirstymą, teritorijų plėtrai įsigijimas 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė 29 proc. visų investicijų, o tai yra didžiausias rodiklis po krizės.

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Vystytojai Vilniuje vis drąsiau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plyni laukai, o priešingai – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvysti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto grąžą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą grąžą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigyjamu turtu, įsigyjama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

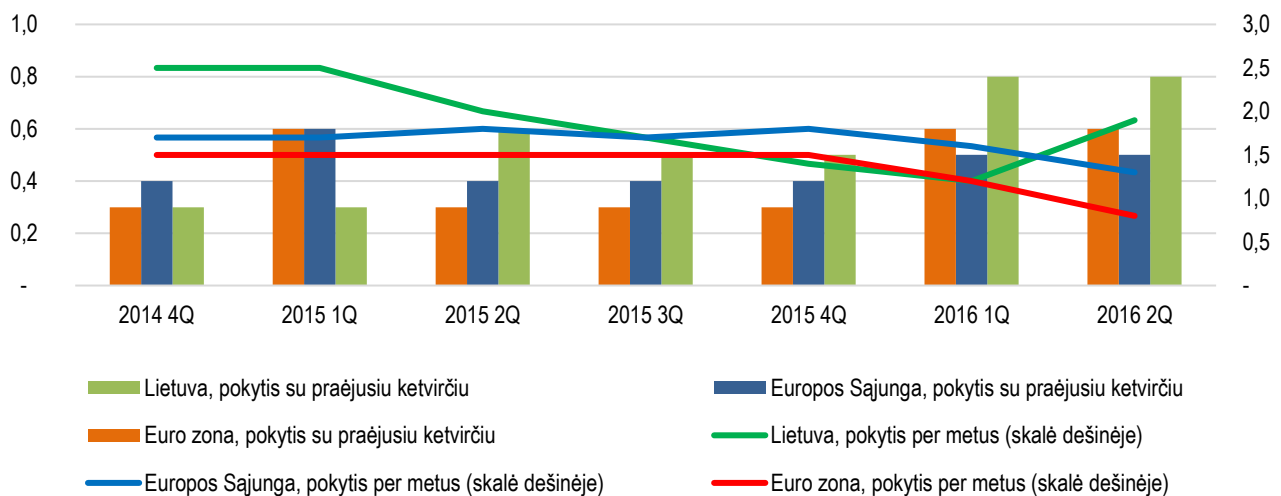
Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsitęsti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

2016-uosius pasaulis pasitiko turėdamas kaip niekada daug geopolitinių iššūkių. Metams įpusėjus matome, kad tarptautinė padėtis tampa tik sudėtingesnė, o ekonomikos raidos neapibrėžtumas didėja. Akivaizdu, kad vis neaiškesnė pasaulinė situacija trumpuoju laikotarpiu nesukėlė nerimo Lietuvos vartotojams ir įmonėms, tačiau, vertindami vidutinio laikotarpio ekonomikos perspektyvas, turime atsižvelgti į šių veiksnių galimą neigiamą įtaką.

Pasaulio ekonomikos raida tebėra netolygi, tad centriniai bankai toliau ieško efektyvių skatinančios monetarinės politikos sprendimų. Antrąjį šių metų ketvirtį euro zonos ūkis paaugo greičiausiai per paskutinius kelerius metus, tačiau regiono ekonomika šiais metais turėtų ūgtelėti apie 1,5 proc. – spartesnio augimo nesitikima. Didėjantis vidaus vartojimas, skatinamas mažų palūkanų aplinkos, sumažėjusios žaliavų kainos, augančios mažmeninės prekybos pardavimo pajamos – faktoriai leidžiantys prognozuoti tolimesnį euro zonos ekonomikos stabilų augimą. Vis dėlto yra ir ūkio lėtėjimo ženklų: nepakankamas investicijų augimas, nemažėjantis valstybių įsiskolinimo lygis ar blogėjantys verslo apklausų rezultatai. Riziką euro zonos ekonomikos augimo perspektyvoms kelia ne tik kelerius metus jau sprendžiami, bet ir nauji geopolitiniai įvykiai ar veiksniai – numatomas Jungtinės Karalystės pasitraukimas iš Europos Sąjungos, euro zonos bankų sektoriaus „svyruojantis“ stabilumas ar JAV prezidento rinkimai.

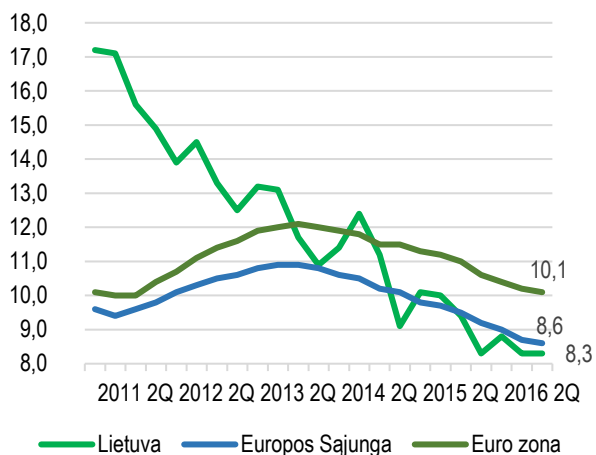
Išlaidų metodu įvertinto realiojo BVP kaita, proc.



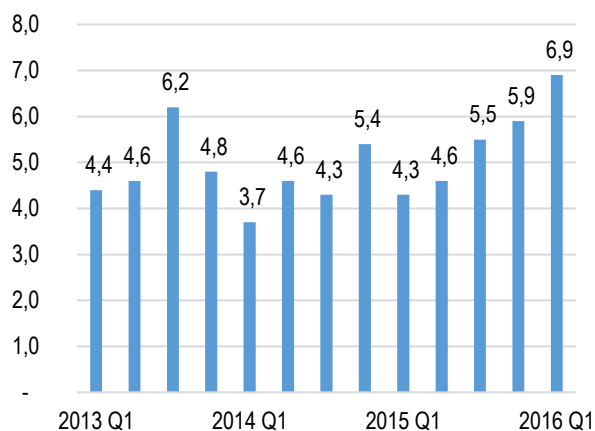
Šaltinis: Bloomberg

Lietuvos ekonomikos tendencijos šių metų pirmąjį pusmetį nenuvylė. Ūkis ūgtelėjo 2,5 proc. metiniu tempu. Esant geriems vartotojų lūkesčiams, namų ūkių vartojimas išlieka vienu stipriausių ekonomikos augimo veiksnių. Kylant darbo užmokesčiui bei užimtumui, didėja namų ūkių perkamoji galia. Vidutinis darbo užmokestis 2015 metais didėjęs 6 proc., tikėtina, taip pat sparčiai augs šiemet. Mažėjant palūkanoms už paskolas, auga ir namų ūkių disponuojamosios pajamos. Trumpuoju laikotarpiu neigiamai vartotojų lūkesčius paveiks svaro, silpnėjančio euro atžvilgiu, įtaka gaunamoms pajamoms iš Jungtinės Karalystės. Dar didesnę poveikį Lietuvos ūkis jus prasidėjus realiam Jungtinės Karalystės išstojimui iš ES. Įvertinus galimą neigiamą išorės veiksnių įtaką, Lietuvos BVP augimas neturėtų viršyti 2,5 proc. augimo šiais metais.

Vidutinis nedarbo lygis, proc.



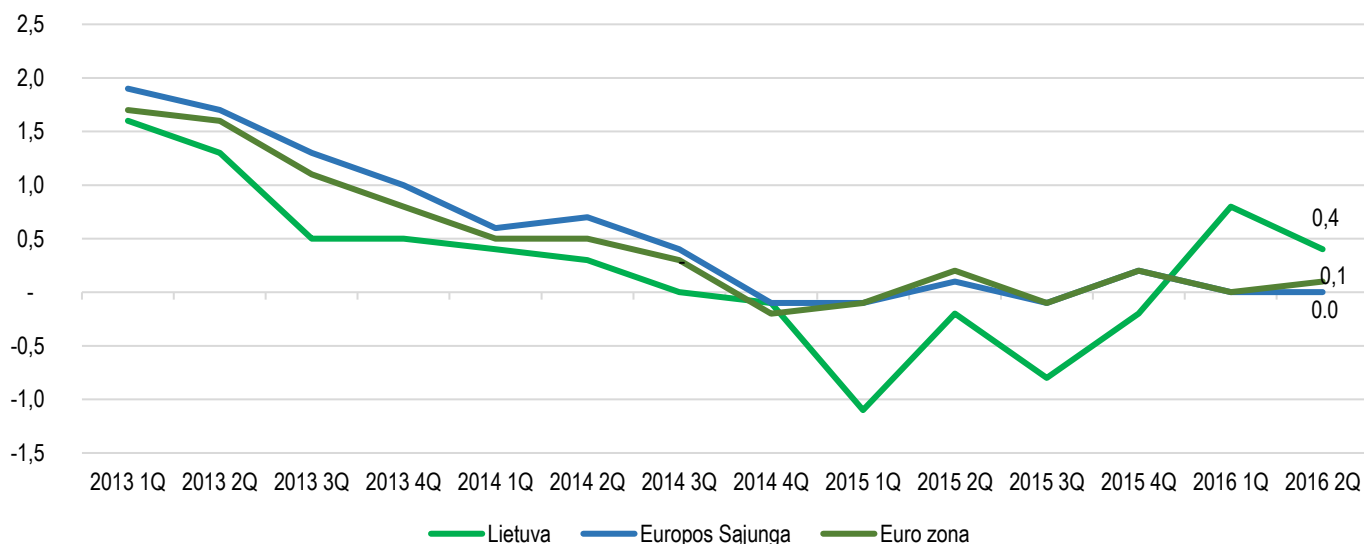
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio metinis pokytis Lietuvoje (be individualių įmonių), proc.



Šaltinis: Bloomberg, Lietuvos statistikos departamentas

Pernai vidutinės prekių ir paslaugų kainos mažėjo, tačiau šiais metais grįžo teigiama metinė infliacija. Pirmąjį ketvirtį ji siekė 0,8 proc., o antrąjį – sulėtėjo iki 0,4 proc. Prognozuojamos žaliavų kainų tendencijos išlieka palankios vartotojams, bet, grįžusios į prieš metus buvusį lygį, bendro kainų lygio žaliavų kainos taip stipriai nebemažins. Kaip ir pernai, vartotojai pastebi didžiausius kainų šuolius paslaugų sektoriuje. Tai lemia pagrindinis BVP variklis – didėjanti vidaus paklausa. Tikėtis nedidelės teigiamos infliacijos Lietuvoje leidžia ir prognozuojama maža infliacija euro zonoje. Įvairios institucijos 2016 m. numato teigiamą, tačiau artimą nuliui infliaciją euro zonoje. Lietuvoje vartotojų optimizmą turėtų mažinti didėjančios kainos, nors infliacijos lygis šiais metais sieks tik iki 1,0 proc.

Vidutinė metinė infliacija, proc.

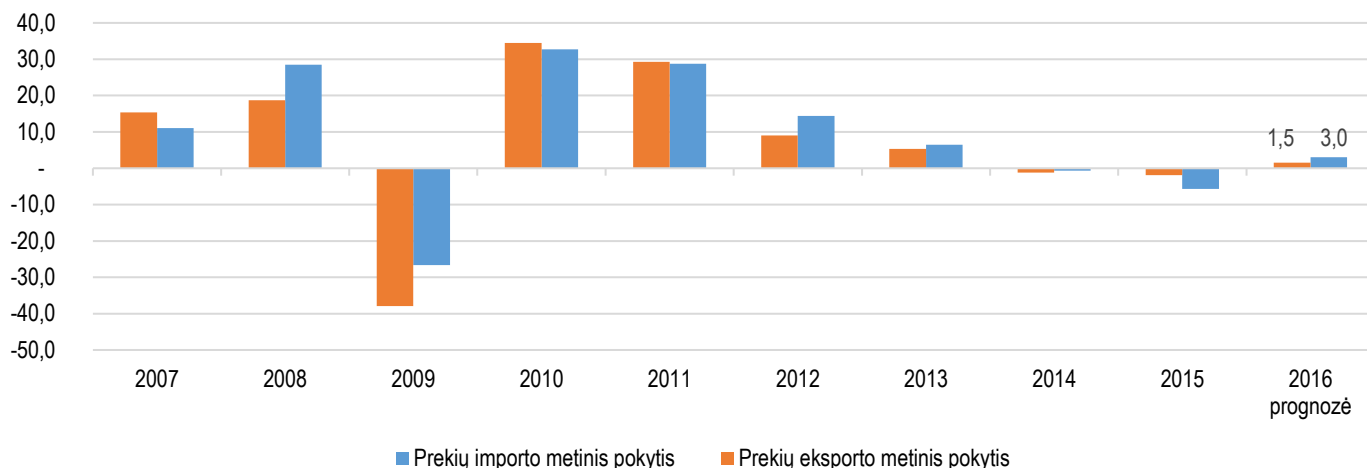


Šaltinis: Bloomberg

leškant veiksnių, kurie paspartintų šalies ūkio augimą, didelės reikšmės įgyja eksporto perorientavimas į naujas ar perspektyvias rinkas. Eksporto, nukreipto į Rytus, padėtis tapo gana stabili. Labai sumažėjusi 2015 m. (krito trečdaliu), dabar eksporto į Rusiją vertė iš esmės nesikeičia. Dėl vis dar galiojančių prekybos ribojimų prekių ir paslaugų eksporto potencialas į šią šalį bus labai ribotas. Metų pradžioje buvo tikimasi, kad palankesnė tarptautinė aplinka turėtų gerinti eksporto į ES ar kitas Vakarų šalis rodiklius.

Tačiau persiorientavimas nėra toks greitas, todėl tikėtina, kad palaipsniui atsigaunantis eksportas nepajėgs nustebinti ir stipriai paspartinti Lietuvos ekonomikos plėtros 2016 metais.

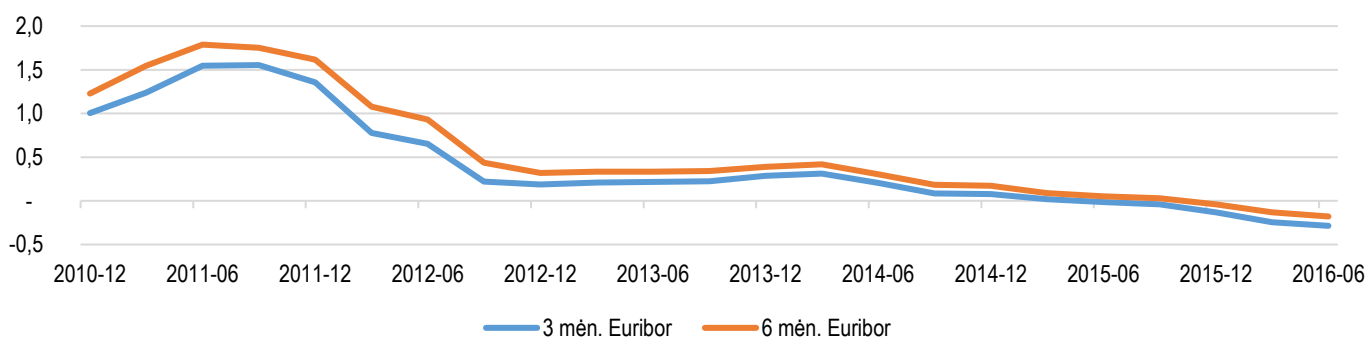
Prekių eksporto ir importo metiniai pokyčiai, proc.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

Europos centrinis bankas tęsia skatinamąją pinigų politiką – ECB sumažino palūkanų normas iki naujų rekordinių žemumų bei ėmėsi didesnės apimties papildomų priemonių, skatinančių infliacijos ir jos lūkesčių tendencijų pokytį bei tvaraus euro zonos šalių ūkio augimą. Tokia ECB pinigų politika prisideda prie to, kad pastaruoju metu įmonės ir namų ūkiai turi daugiau ir paprastesnių galimybių finansuoti veiklą ir vartojimą. Lietuvoje per paskutinius kelerius metus naujų būsto paskolų vidutinė palūkanų norma sumažėjo apie 0,5 proc. Ateities lūkesčiai dėl žemų palūkanų aplinkos skatins bankų klientus prisiimti naujų finansinių įsipareigojimų; bankų paskolų portfelis šiais metais, tikėtina, didės bent 3,5 proc. (2015 m. didėjo 2,4 proc.).

3 ir 6 mėn. Euribor nuo 2011m., proc.



Šaltinis: Bloomberg

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Būsto rinka Lietuvoje

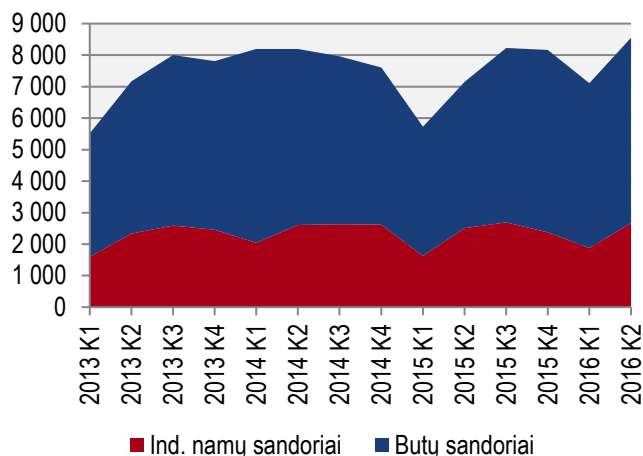
2016-ųjų metų pirmąjį pusmetį nekilnojamojo turto (NT) rinka Lietuvoje buvo gerokai aktyvesnė nei prieš metus. NT pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis Lietuvoje:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 15 662 butai – 21,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 4 551 individualus namas – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Lietuvoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 30 335 žemės sklypai – 17,5 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*

*Nuo 2016 m. pasikeitus Inreal NT rinkos analizavimo metodikai, statistikos negalima lyginti su ankstesnėse apžvalgose naudotais skaičiais.

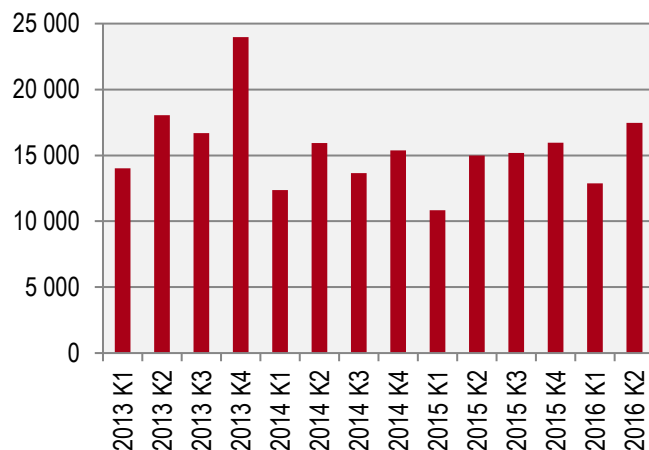
Tokių šių metų pirmojo pusmečio NT rinkos aktyvumo rezultatus galima paaiškinti tuo, kad NT pirkėjai, priešingai nei 2015 metų pradžioje, jau pripratę prie naujos valiutos ir metus pradėjo gerokai aktyviau. Be to, „pigų pinigų“ aplinka gerokai sumažino pelningo investavimo alternatyvų skaičių, tad vis daugiau kapitalo keliauja į NT sektorių ir būtent tai labiausiai kaitina NT rinkas. Pagrindinė problema yra ta, kad dalis dabartinio rinkos aktyvumo yra dirbtinai sukelta būtent „pigų pinigų“ efekto, o ne fundamentaliais rodikliais grįsto ekonomikos augimo. Dalis šiuo metu stebimo sandorių kilimo yra iliuzija, kuri gali greitai išsisklaidyti pasikeitus bankų finansavimo politikai.

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Vilniaus rinka

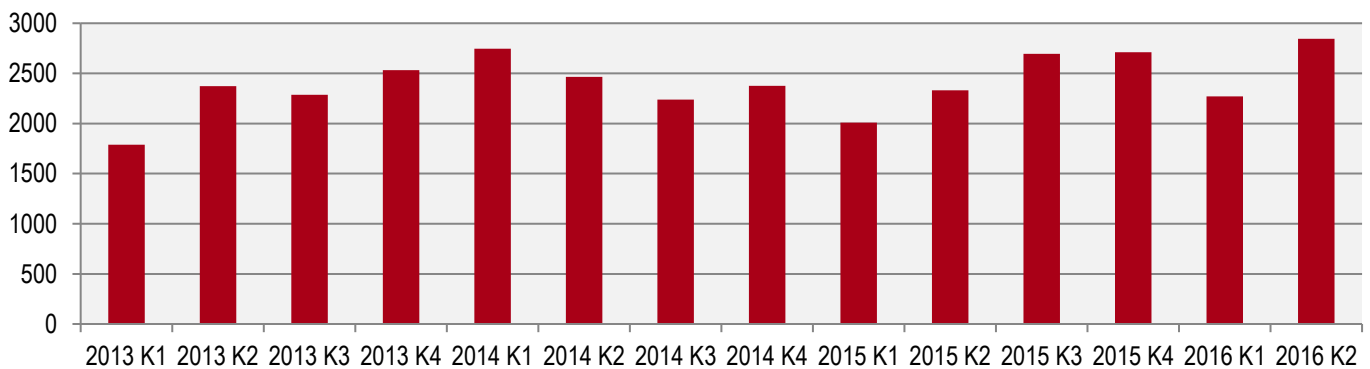
2016 metų pirmąjį pusmetį NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Vilniuje buvo panašios į bendras Lietuvos būsto sandorių tendencijas. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Vilniuje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyta 5 115 butų – 17,8 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Vilniuje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 377 individualūs namai – 10,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Vilniaus rajone pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 199 individualūs namai – 2,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*

*Nuo 2016 m. pasikeitus Inreal NT rinkos analizavimo metodikai, statistikos negalima lyginti su ankstesnėse apžvalgose naudotais skaičiais.

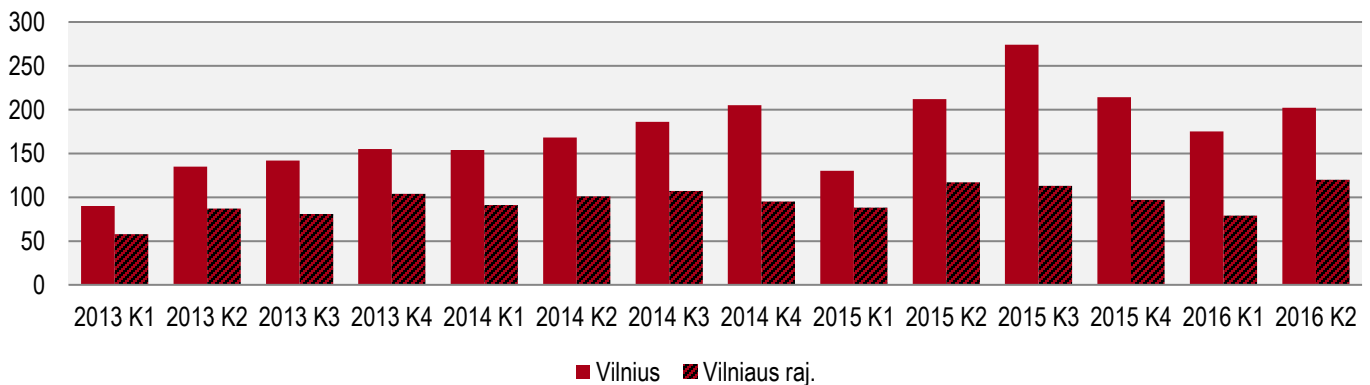
Sandorių kiekio prasme butų segmentas Vilniuje yra ryškus lyderis. Nėgana to, butų rinkos aktyvumas sostinėje įgauna pagreitį – antrąjį šių metų ketvirtį pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyta daugiausiai butų per keletą metų, tad tai yra rimtas signalas apie besiformuojantį rinkos burbulą. Šiuo metu tam yra visos sąlygos – palankus bankų finansavimas, pozityvūs gyventojų lūkesčiai, alternatyvių investavimo kryptių stoka. Sostinėje šiuo metu yra didžiausias pavojus sulaukti dar vieno būsto kainų burbulų, nes greta „pigų pinigų“ aplinkos yra pakankamai stiprūs fundamentalūs rodikliai, tokie kaip didėjantis gyventojų bei darbo vietų skaičius, gana sparčiai augantys atlyginimai ir pan. Priešingai nei praėjusio pakilimo laikotarpiu, šiuo metu Vilniaus rinką nuo perkaitimo gelbsti NT plėtotojai, kurie aktyviai į rinką paleidžia naujų projektų taip amortizuodami galimą rinkos perkaitimą.

Butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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

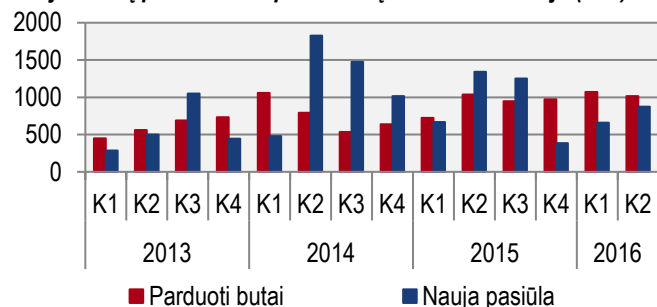


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

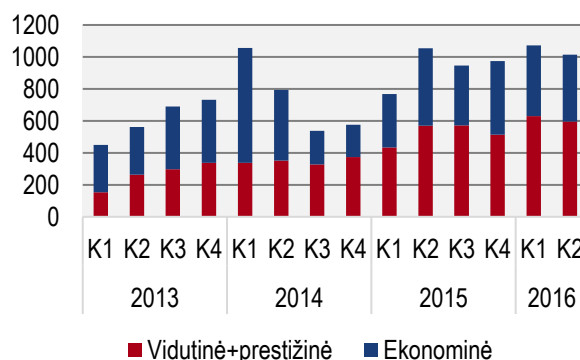
Vis dėlto, 2016 metų I-ąjį pusmetį vystytojai Vilniuje buvo mažiau aktyvūs – rinkai pasiūlė apie 1530 butų, o tai yra maždaug ketvirtadaliu mažiau nei 2015 metų I-ąjį pusr. Tuo tarpu naujos statybos butų per tą patį laikotarpį buvo parduota 2088 ir tai yra apie 19 proc. daugiau nei prieš metus. Reikėtų atkreipti dėmesį, kad šių metų I-ąjį pusmetį beveik pusė naujai Vilniaus rinkoje pasirodžiusių butų buvo pasiūlyta dviejų bendrovių – Hanner ir EIKA. Šioms bendrovėms per pirmąjį 2016 metų pusmetį Vilniuje taip pat teko apie penktadalis naujos statybos butų pardavimų.

Pirmąjį šių metų pusmetį naujos statybos pardavimai pastebimai lenkė naujai atsiradusią pasiūlą, todėl bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje sumenko iki maždaug 3620. Dabartinė pasiūlos ir paklausos situacija sostinėje lemia, kad Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis šiais metais laikosi žemiau 1. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė reiškia, kad vystytojai gali tikėtis vidutinio dydžio projektą realizuoti per mažiau nei metus laiko, o tai yra labai geras rodiklis, kuris turėtų skatinti nuosekliai didinti pardavimo kainas. Galima prognozuoti, kad 2016 metais naujos statybos butų kainos Vilniuje turėtų didėti iki 10 proc. Tačiau žvelgiant į tolimesnę perspektyvą, nereikėtų tikėtis besitęsiančio NT kainų kilimo, nes egzistuoja daugybė išorinių veiksnių bei rizikų, kurioms įvykus būsto paklausa Lietuvoje, kartu ir Vilniuje, smarkiai sumenkėtų, o tai reikštų kainų nuosmukį. Be to, reikėtų nepamiršti, kad kaistančioms rinkoms reikšmingą įtaką daro „pigų pinigų“ politika, kuri kuria gerėjančio gyvenimo iliuziją bei skatina rinkos dalyvius elgtis neracionaliai ir neatsakingai. Reikėtų turėti omenyje, kad „pigų pinigų“ politika gali bet kada pasikeisti, ir tai skaudžiai paveiktų NT paklausą bei nulemtų kainų korekciją.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)

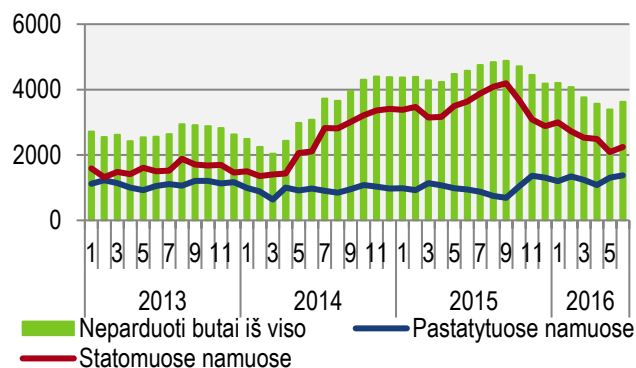


Naujų butų pardavimai pagal klases (vnt.)



Šaltinis: Inreal

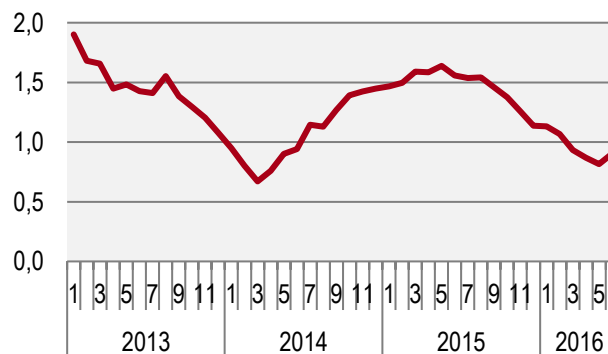
Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

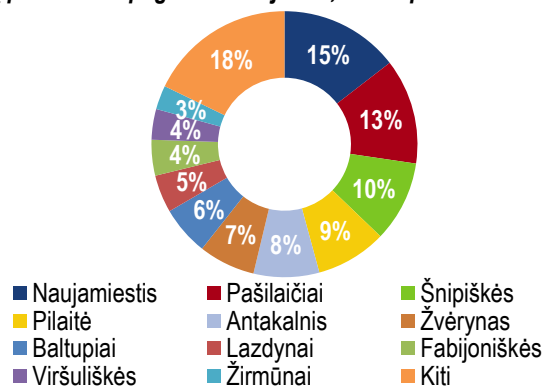
Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

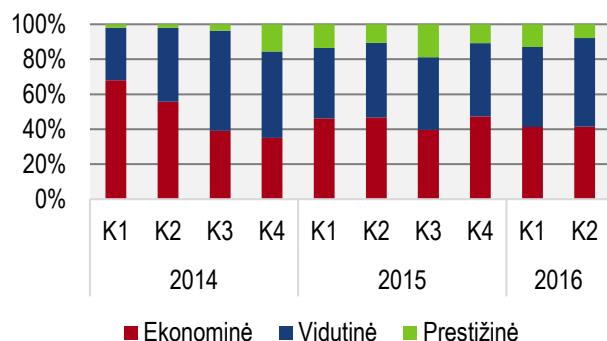
Analizuojant atskirus mikrorajonus, galima teigti, kad populiariausias mikrorajonas Vilniuje pirmąjį 2016 metų pusmetį buvo Naujamiestis. Ši tendencija stebima jau ne vienerius metus, kadangi pastarajame mikrorajone pirkėjai gali rasti patrauklų būstą arti miesto centro už priimtina kainą. Be to, intensyvi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

Butų pardavimai pagal mikrorajonus, 2016 I pusm.



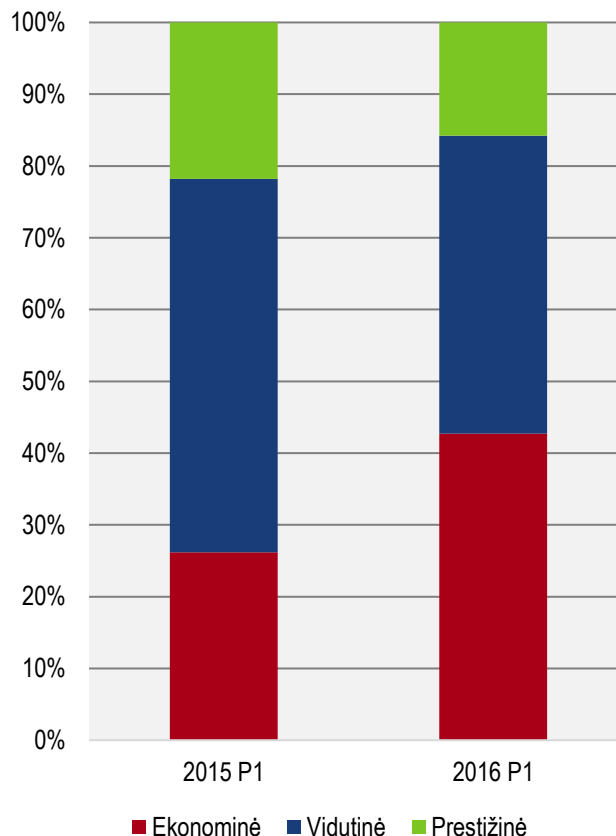
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



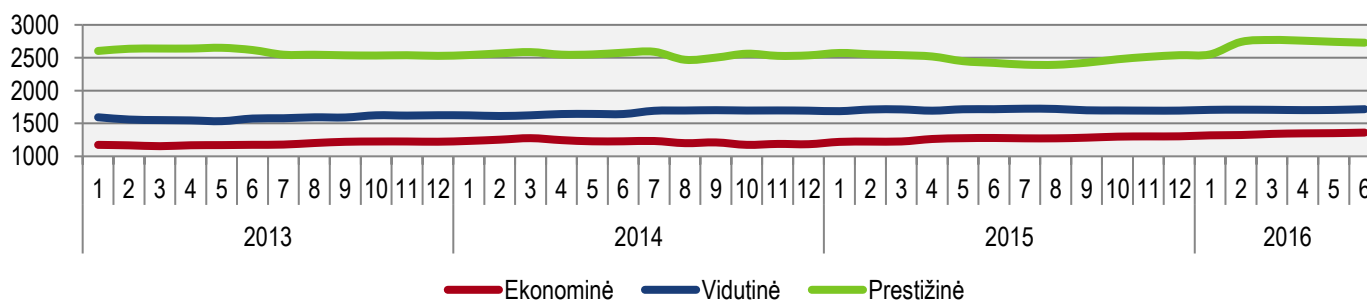
Šaltinis: Inreal

2016 metų I-ąjį pusmetį Vilniuje naujos statybos butai brango visuose segmentuose:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 360 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 4,4 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 720 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 1,2 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2 730 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 7,5 proc.

Pirmąjį 2016 metų pusmetį naujos statybos butų kainos labiausiai didėjo prestižiniame segmente – 7,5 proc. Labiausiai šį vidutinį kainos padidėjimą nulėmė naujai pasirodę projektai, kurie taikė į aukštesnį kainų lygį. Taip pat pastebimai pabrango butai ekonominiame segmente. Pastarąjį vystytojai kurį laiką buvo primiršę, tad, mažėjant pasiūlai rinkoje, kainos po truputį didėjo. Be to, 2016 metų pirmąjį pusmetį naujai pasirodę ekonominės klasės projektai tai pat dažniausiai taikė aukštesnį kainų lygį nei jau egzistuojantys konkurentai.

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



Šaltinis: Inreal

Kauno rinka

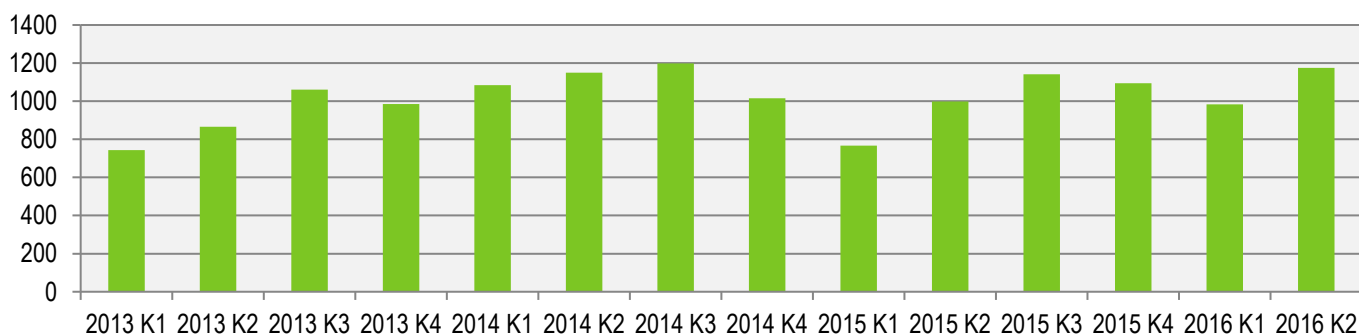
2016 metų pirmąjį pusmetį NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Kaune buvo panašios į bendras Lietuvos tendencijas – NT sandorių daugėjo visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Kaune pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 2 158 butai – 22,3 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Kaune pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 352 individualūs namai – 12,1 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Kauno rajone pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 354 individualūs namai – 18,4 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*

*Nuo 2016 m. pasikeitus Inreal NT rinkos analizavimo metodikai, statistikos negalima lyginti su ankstesnėse apžvalgose naudotais skaičiais.

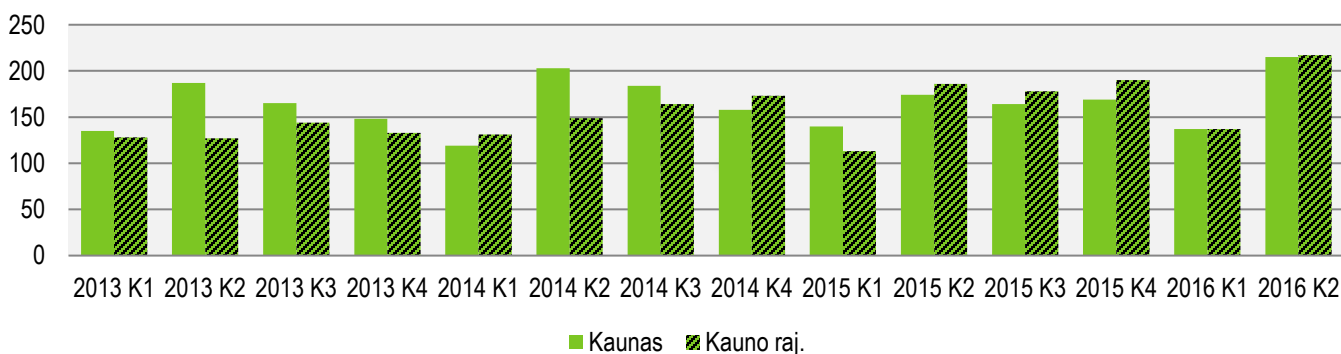
Teigiami lūkesčiai, „pigų pinigų“ efektas neaplenkė ir Kauno rinkos. NT pirkimo-pardavimo sandorių skaičius pirmąjį šių metų pusmetį – vienas didžiausių per keletą metų. Tokios tendencijos, be abejonės, skatina pozityvius lūkesčius dėl ateities ir dar didesnę norą investuoti į NT, tačiau, kaip ir Vilniuje,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

Butų sandoriai Kaune (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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

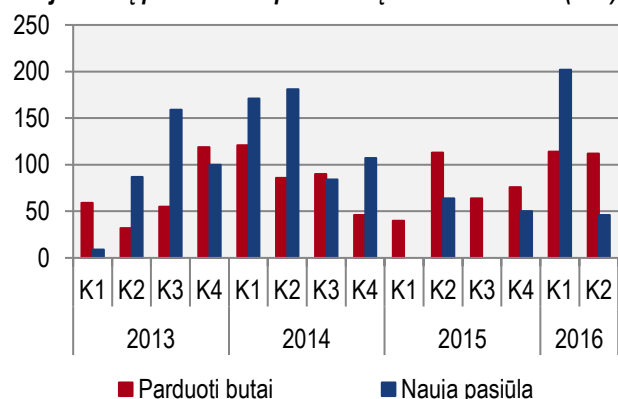


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

2016 metų I-ąjį pusmetį Kaune parduoti 226 naujos statybos butai, o tai yra 47,7 proc. daugiau nei prieš metus. Kaune aktyvūs buvo ne tik pirkėjai, bet ir vystytojai, kurie rinkai pasiūlė beveik 250 naujos statybos butų ir tai yra 3,8 karto daugiau nei per atitinkamą laikotarpį prieš metus. Per pirmąjį 2016 metų pusmetį pasiūlos ir paklausos balansas pakito labai nežymiai, tad Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune išliko stabilus – apie 1,5. Tai reiškia, kad likvidumas rinkoje yra geras ir sąlygos NT plėtojams imtis naujų projektų yra palankios.

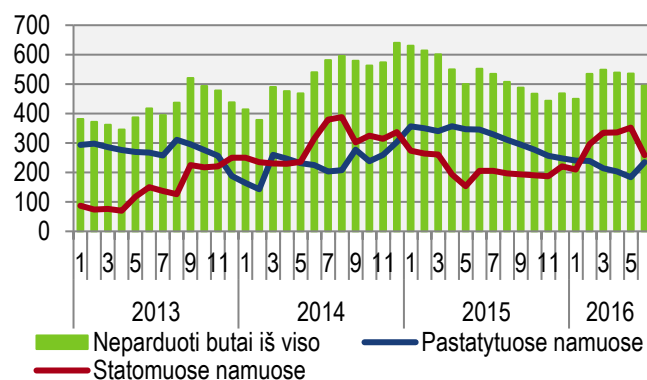
Analizuojant pasiūlos struktūrą, galima pastebėti, kad šiais metais Kaune neparduotų butų skaičius pastatytuose projektuose toliau mažėjo. Tai geras ženklas Kauno būsto plėtotojams, nes rinkoje mažėja likutinių butų.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



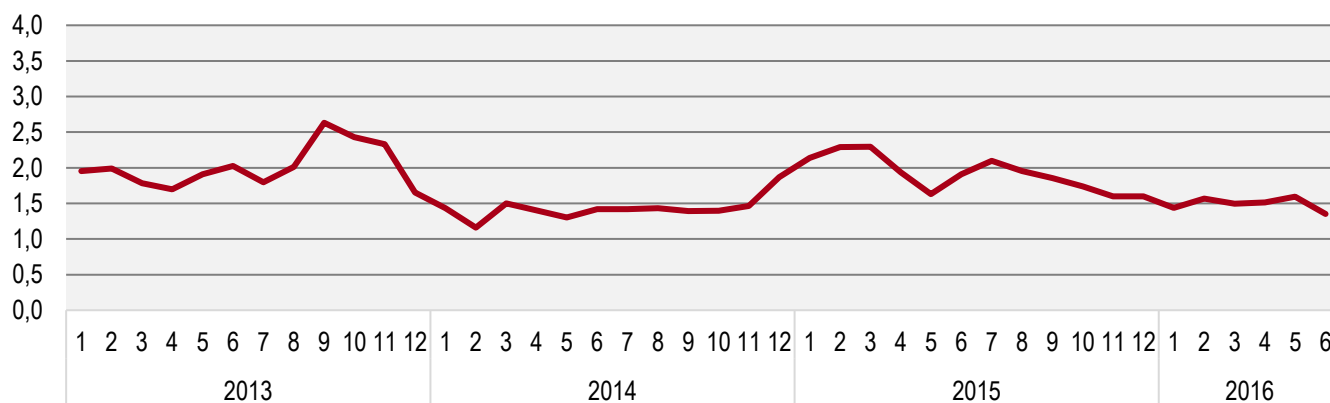
Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: Inreal

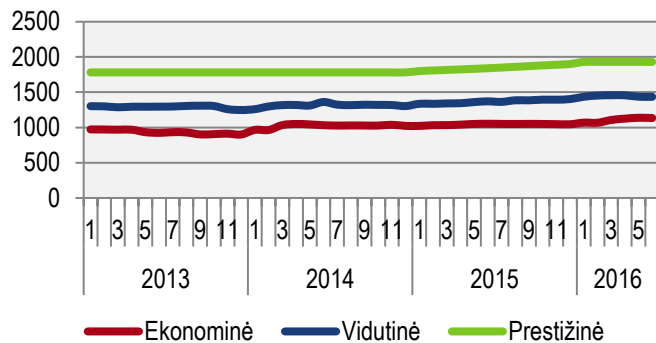
Kauno rinkoje daugiausiai siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudaro didžiausią dalį.

2016 metų I-ąjį pusmetį Kaune naujos statybos butai brango visuose segmentuose:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 130 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 8,4 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 430 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 2,3 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 930 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 1,6 proc.

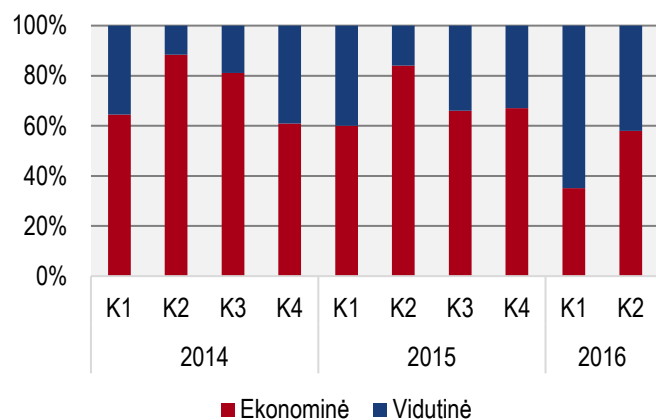
Atsigavę pardavimai pirmąjį šių metų pusmetį nulėmė, kad Kaune padidėjo naujos statybos butų kainos. Didžiausias kainų augimas užfiksuotas ekonominės klasės segmente, kuriame pasirodė naujų projektų didesnėmis nei vidurkis kainomis bei buvo išparduoti kai kurie senesni, pigesni projektai, tad vidutinė kaina šiame segmente padidėjo maždaug 90 EUR/kv.m arba 8,4 proc. Kituose segmentuose kv.m kaina vidutiniškai padidėjo apie 30 EUR, tad ir procentinis pokytis gerokai kuklesnis. Vis dėlto, dabartinės kainų tendencijos Kaune siunčia gana aiškų signalą, kad NT rinka po truputį kaista ir šiame mieste.

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



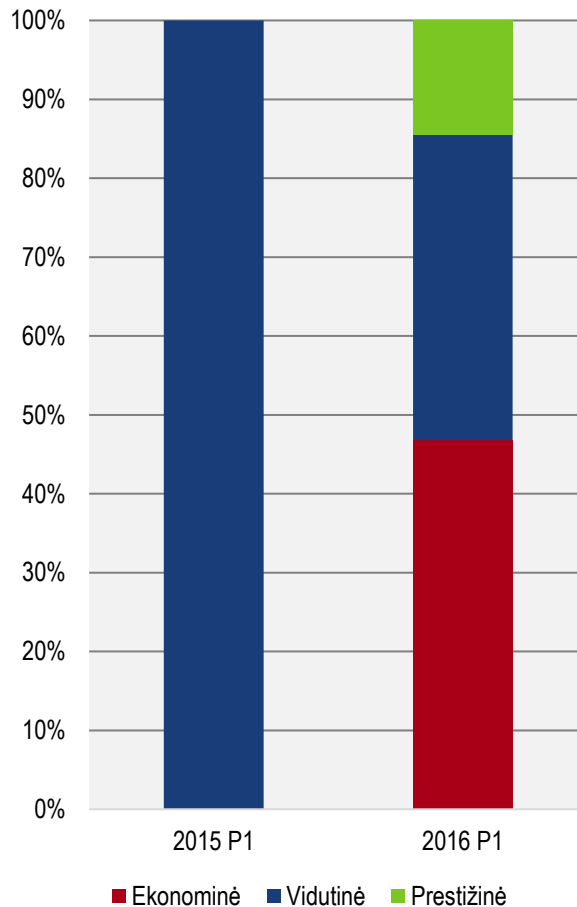
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos rinka

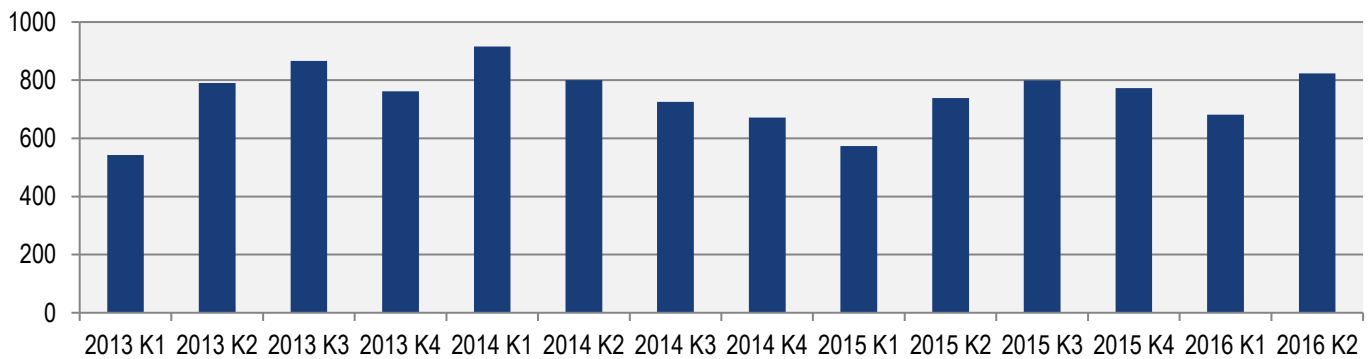
2016 metų I-ąjį pusmetį Klaipėdoje NT rinkos tendencijos beveik nesiskyrė nuo tendencijų Lietuvoje. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Klaipėdoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 1 504 butai – 14,6 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Klaipėdoje pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 42 individualūs namai – 12,5 proc. mažiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*
- Per pirmąjį 2016 metų pusmetį Klaipėdos rajone pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyti 170 individualių namų – 11,8 proc. daugiau nei atitinkamą 2015 metų laikotarpį.*

*Nuo 2016 m. pasikeitus Inreal NT rinkos analizavimo metodikai, statistikos negalima lyginti su ankstesnėse apžvalgose naudotais skaičiais.

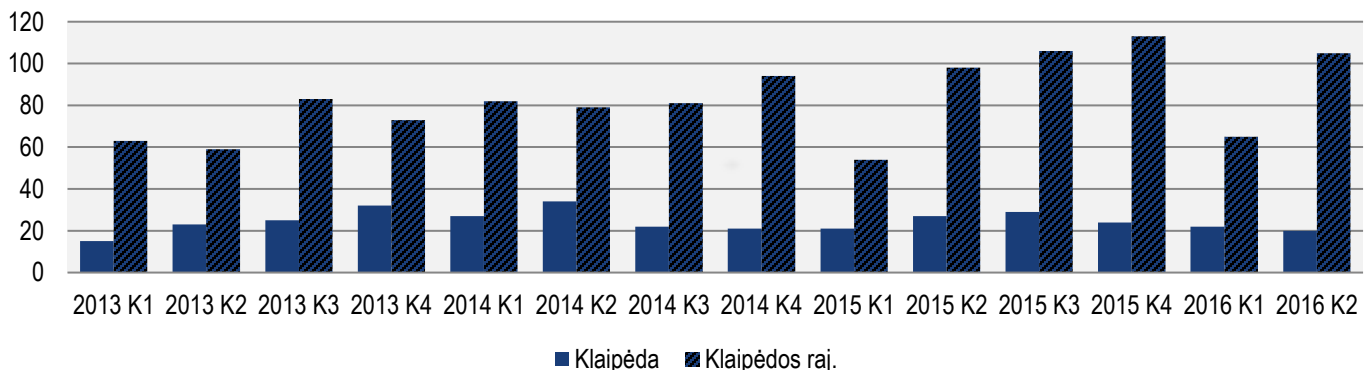
Klaipėdoje butų segmente ypatingo proveržio nesimato – rinka gana stabili, tačiau akivaizdžiai pastebimas išaugęs individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių aktyvumas Klaipėdos rajone. Ši tendencija turėtų tęstis ir toliau, nes Klaipėdos rajone yra daugybė laisvų žemės sklypų, kuriuose galima statyti individualius namus, įsikurti individualiame būste bei turėti pakankamai gerą susisiekimą su Klaipėdos miesto centru. Didelė dalis individualių namų paklausos Klaipėdos rajone sugeneruojama būtent Klaipėdos miesto gyventojų sąskaita, todėl prielaidų būsto paklausai augti Klaipėdos mieste nėra daug – pirkimo-pardavimo sandorių aktyvumas greičiausiai išliks stabilus.

Butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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

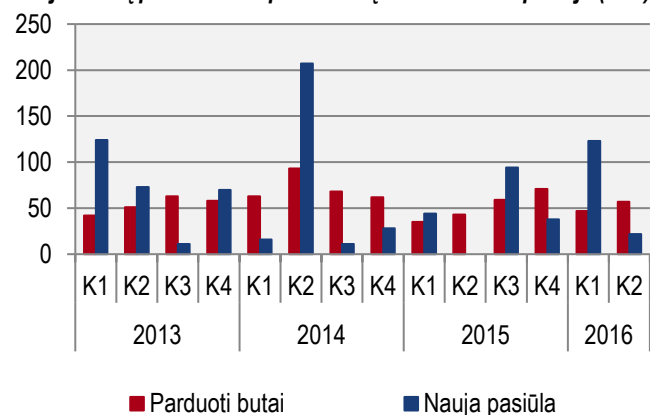


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

2016 metų I-ąjį pusmetį Klaipėdoje naujos statybos butų rinka buvo aktyvesnė nei prieš metus – parduoti 104 butai, t.y. 33 proc. daugiau. Aktyvesni buvo ir plėtotojai, kurie rinkai pasiūlė 145 butus, t.y. 3,3 karto daugiau nei pirmąjį 2015 metų pusmetį. Klaipėdoje nuosekliai mažėja neparduotų butų skaičius jau pastatytuose projektuose ir tai yra geras ženklas NT plėtotojams, kurie gali drąsiau

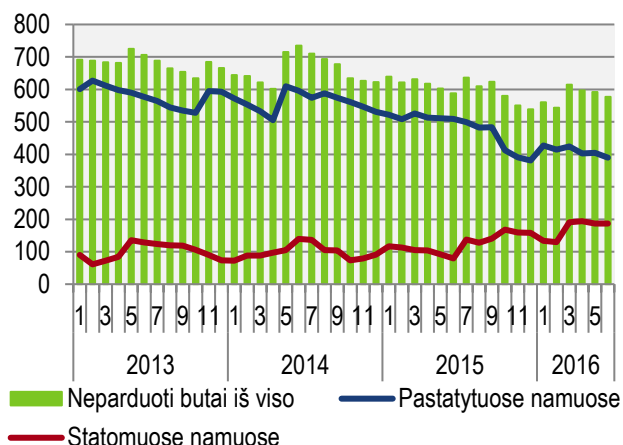
dairytis naujų plėtros galimybių. Inreal skaičiuojamas butų likvidumas Klaipėdoje 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje sumažėjo iki maždaug 2,5. Tai reiškia, kad Klaipėdoje vidutinio dydžio projektą pavyktų realizuoti per 2,5 metų. Nors tai nėra ypatingai geras rodiklis, tačiau jis po truputį gerėja, tad galima prognozuoti, kad NT rinka Klaipėdoje nepraras aktyvumo.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



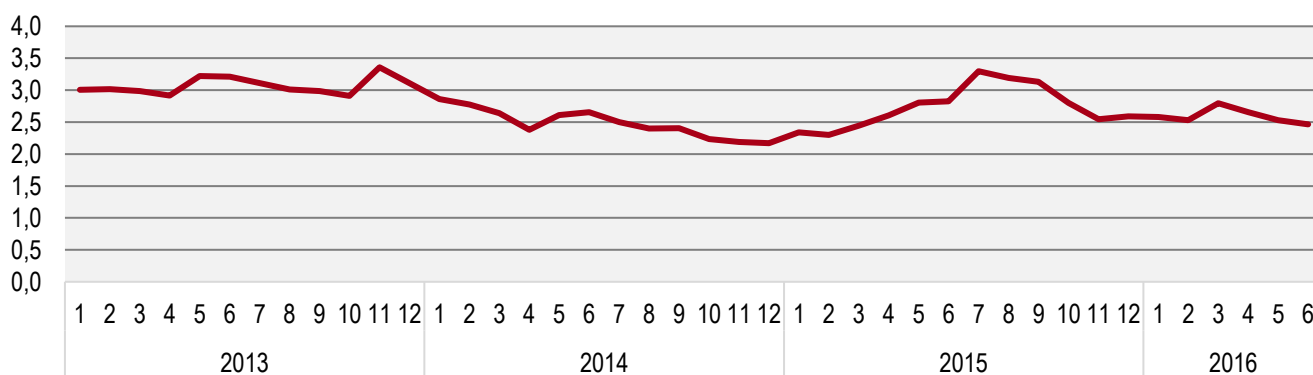
Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: Inreal

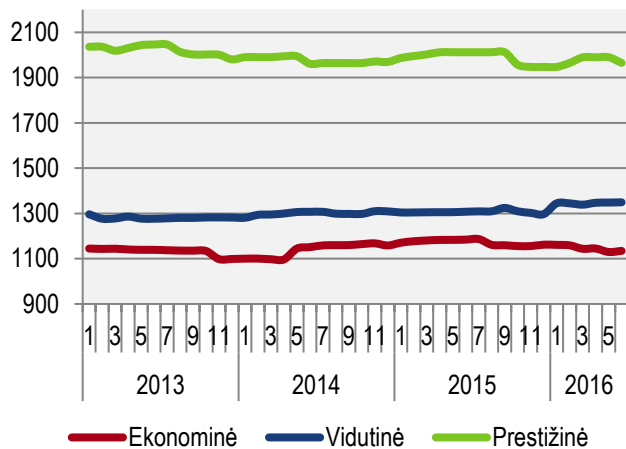
Klaipėdos rinkoje daugiausiai siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudaro didžiausią dalį.

2016 metų I-ąjį pusmetį naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos nebuvo vienodos:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 130 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios sumažėjo 2,4 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 350 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 4,0 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 970 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 0,9 proc.

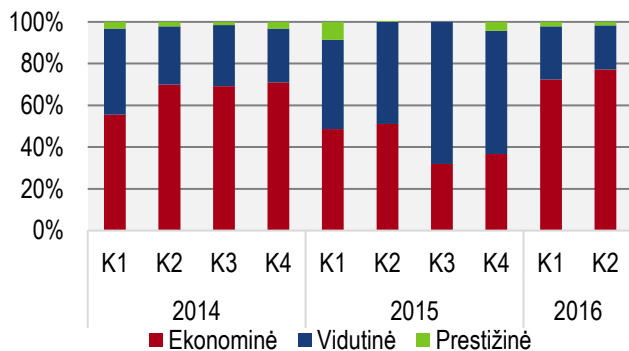
Nežymūs naujos statybos butų kainų pokyčiai Klaipėdoje iš dalies buvo nulemti pasikeitusios pasiūlos struktūros. Ekonomiame segmente vidutinė kaina sumažėjo per maždaug 30 EUR/kv.m, nes rinkoje pasirodė naujų projektų, siūlančių mažesnes už rinkos vidurkį kainas. Vidutinės klasės butų kainų vidurkį taip pat koregavo naujai pasirodęs projektas.

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



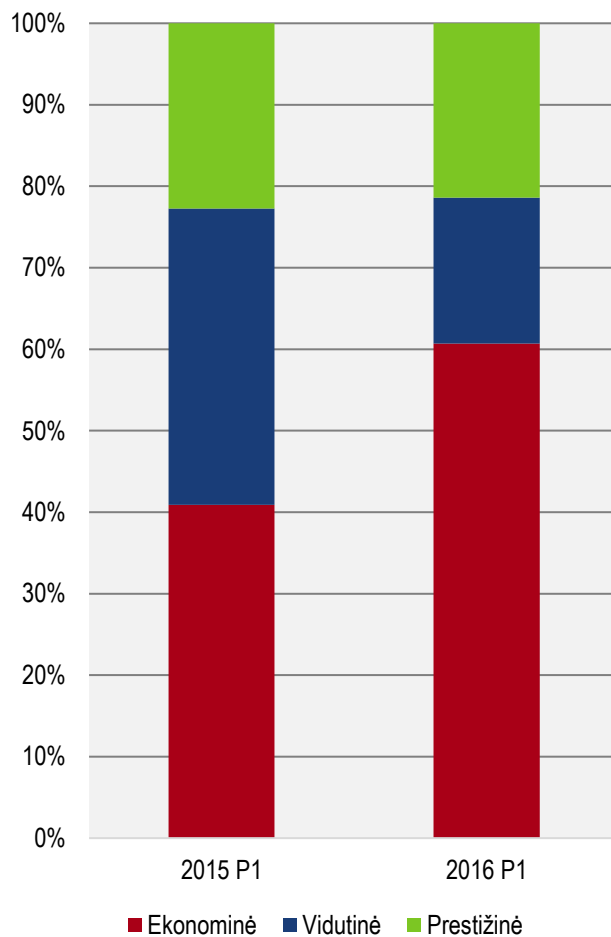
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

Palangos ir Neringos rinka

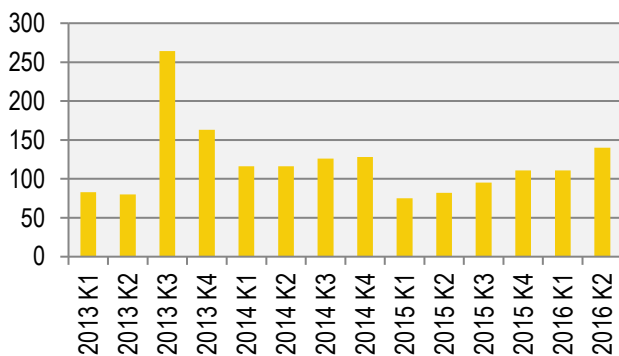
Didžiausias rinkos aktyvumo šuolis iš analizuojamų miestų Lietuvoje užfiksuotas Palangoje. 2016 metų pirmąjį pusmetį šiame kurortiniame miestelyje iš viso pirkimo-pardavimo sandoriais įsigytas 251 butas ir tai yra 59,9 proc. daugiau nei per atitinkamą 2015 metų laikotarpį. Pastaruosius keletą ketvirčių iš eilės Palangoje stebimas stabilus sandorių augimas.

Neringoje 2016 metų pirmąjį pusmetį NT rinkos aktyvumas buvo mažesnis nei prieš metus. Iš viso pirkimo-pardavimo sandoriais įsigyta 20 butų, t.y. 23,1 proc. mažiau nei atitinkamą laikotarpį prieš metus.

Abiejuose miestuose NT plėtotojai buvo gerokai aktyvesni nei 2015 metais. Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Palangoje vystytojai pasiūlė net 388 naujus butus. Neringoje per pirmąjį šių metų pusmetį vystytojai pasiūlė 54 naujus butus.

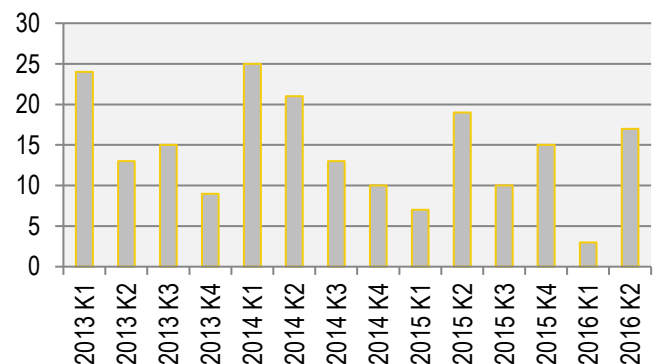
Per analizuojamą laikotarpį vystytojai Palangoje pardavė 161 butą – 69,5 proc. daugiau nei prieš metus, tačiau skirtumas tarp naujos pasiūlos ir pardavimų gana ryškus, todėl bendras neparduotų butų lygis Palangoje per pirmąjį šių metų pusmetį padidėjo 64,7 proc. iki maždaug 640. Neringoje vystytojai per pirmąjį šių metų pusmetį pardavė 11 butų, t.y. 2,2 karto daugiau nei prieš metus.

Butų sandoriai Palangoje (vnt.)



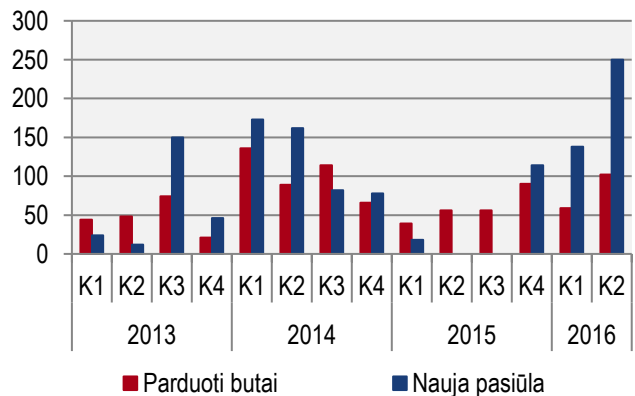
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Butų sandoriai Neringoje (vnt.)



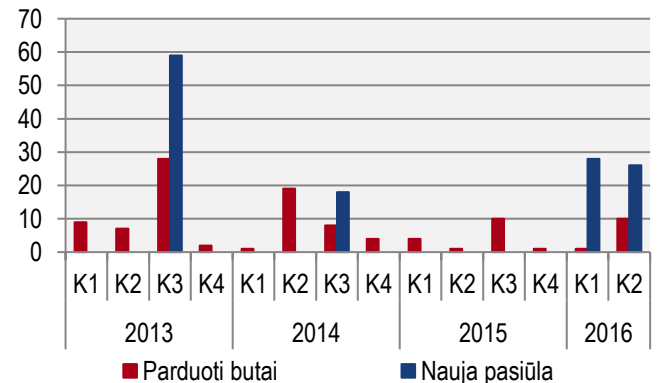
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)

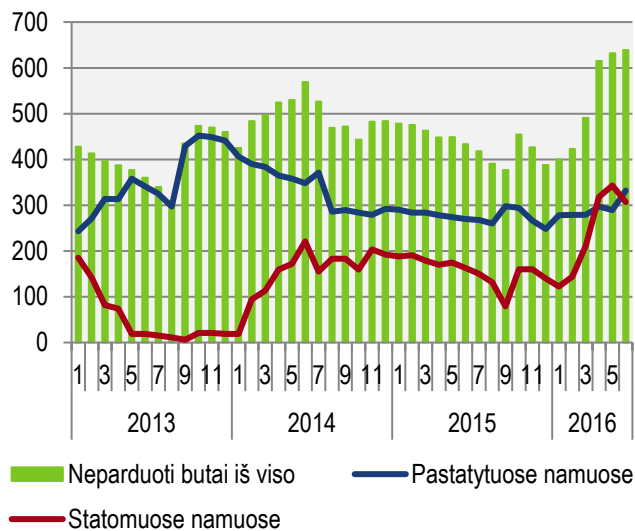


Šaltinis: Inreal

2016 metų I-ąjį pusmetį Palangos naujos statybos butų kainų tendencijos skirtinguose segmentuose nebuvo vienodos:

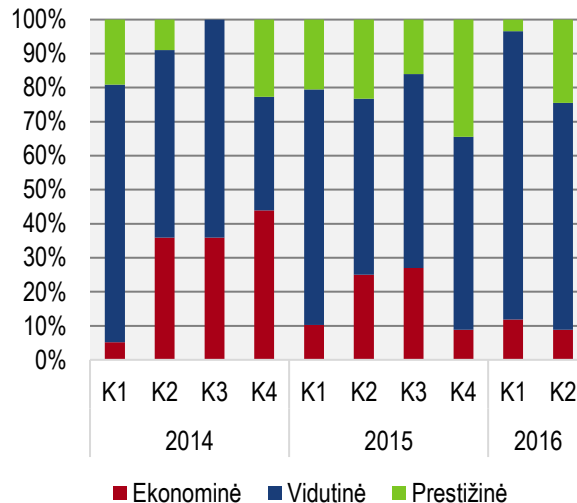
- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 070 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios nepakito.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1 550 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios sumažėjo 0,7 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2 470 EUR/kv.m ir nuo metų pradžios padidėjo 6,3 proc.

Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



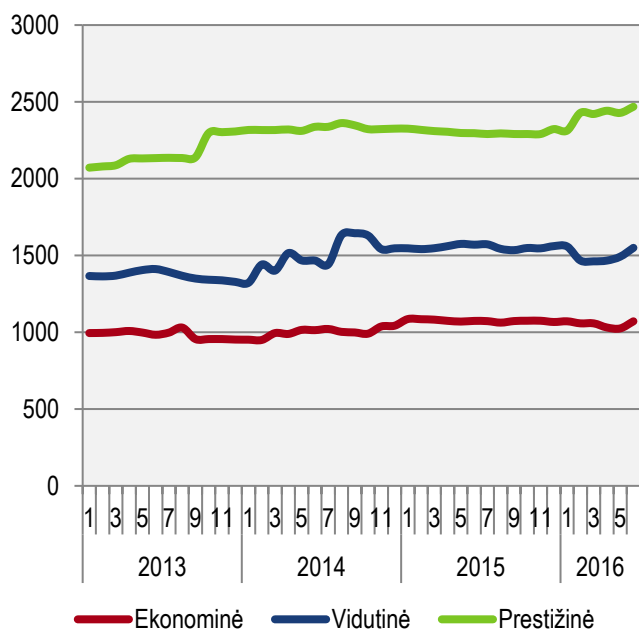
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



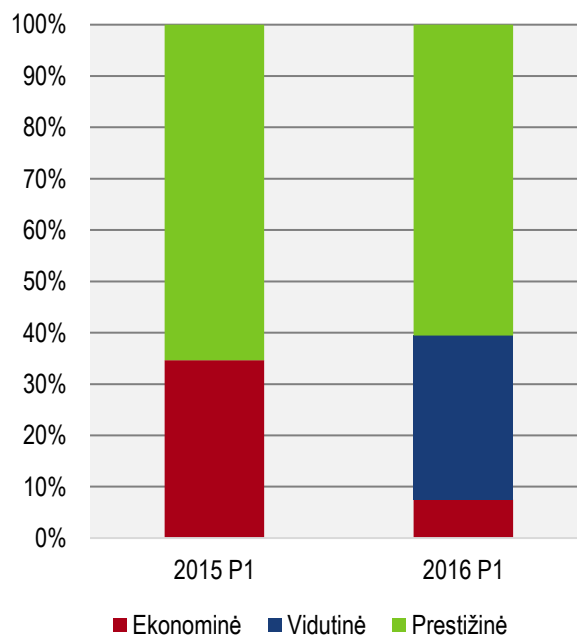
Šaltinis: Inreal

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



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases

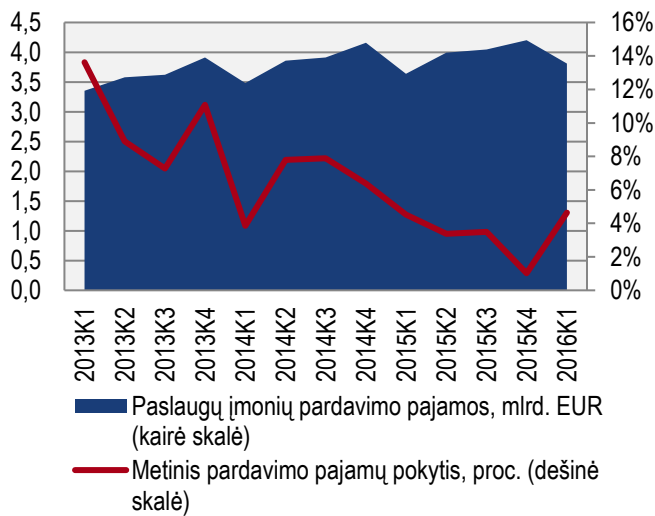


Šaltinis: Inreal

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

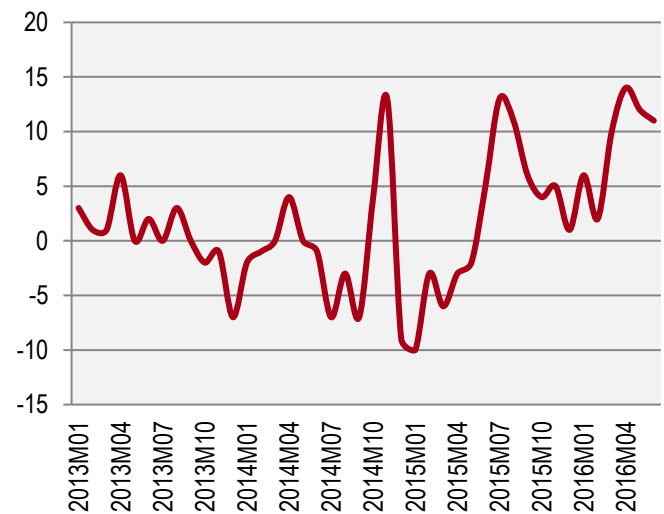
2016 metų pradžioje paslaugų sektorius išlaikė augimo tendenciją, tačiau bendras šio sektoriaus pajamų augimas, lyginant su ankstesniais metais, yra gerokai sulėtėjęs – tesiekia vidutiniškai 2-4 proc. kiekvieną ketvirtį. Visgi, paslaugų įmonių pasitikėjimo rodiklis 2016 metų pirmąjį pusmetį išliko teigiamas bei vienas geriausių per keletą metų. Todėl nenuostabu, kad paslaugų sektoriuje sparčiai augo darbo vietų skaičius. Remiantis statistikos departamento duomenimis, per paskutinius penkerius metus darbuotojų skaičius paslaugų sektoriuje Lietuvoje padidėjo beveik 72 000. 2016 metų pirmąjį ketvirtį darbuotojai šiame sektoriuje sudarė apie du trečdalius visų darbuotojų šalyje. Akivaizdu, kad šiuo metu paslaugų sektorius yra vienas pagrindinių šalies ekonomikos varikliu, kuriantis ne tik naujas darbo vietas, bet ir modernių verslo centrų paklausą.

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



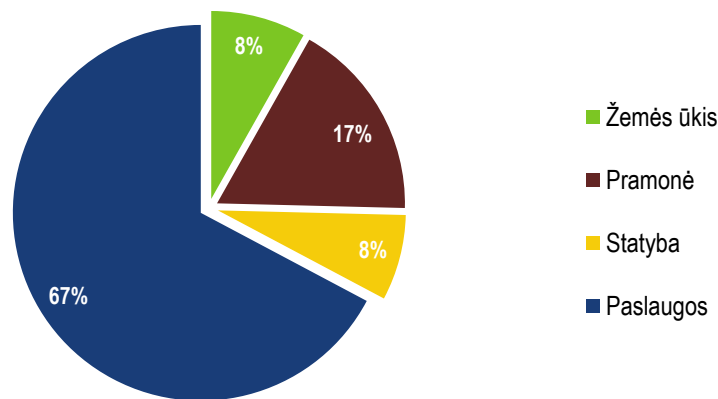
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



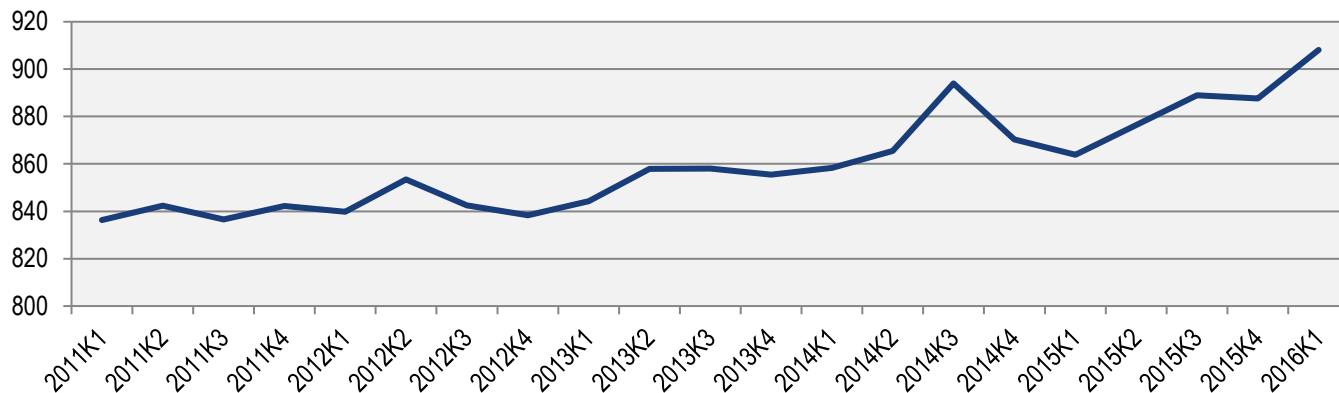
Šaltinis: Statistikos departamentas

Darbuotojų pasiskirstymas pagal sektorius, 2016 K1



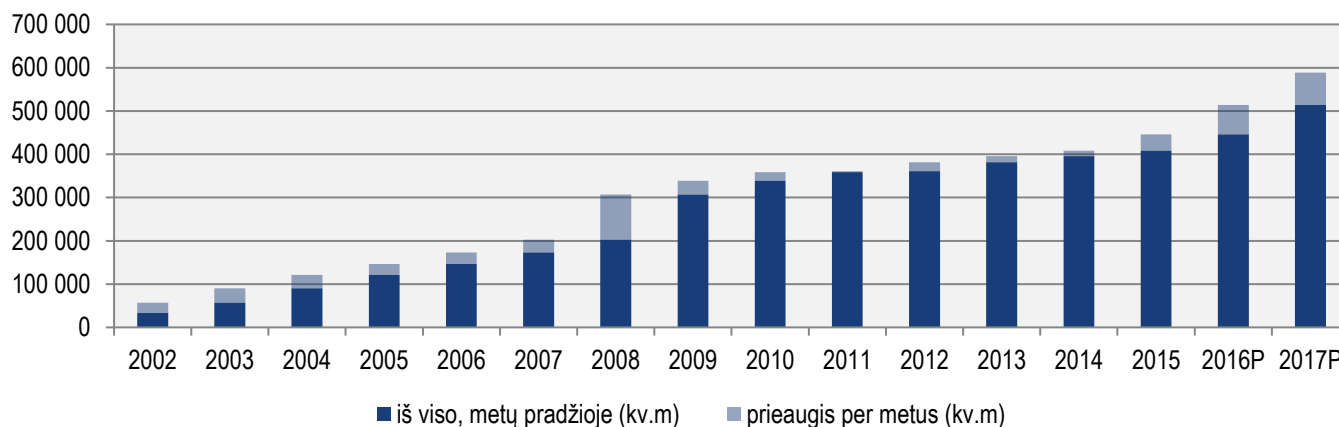
Šaltinis: Statistikos departamentas

Paslaugų sektoriuje dirbančių gyventojų skaičius Lietuvoje, tūkst.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje, kv.m



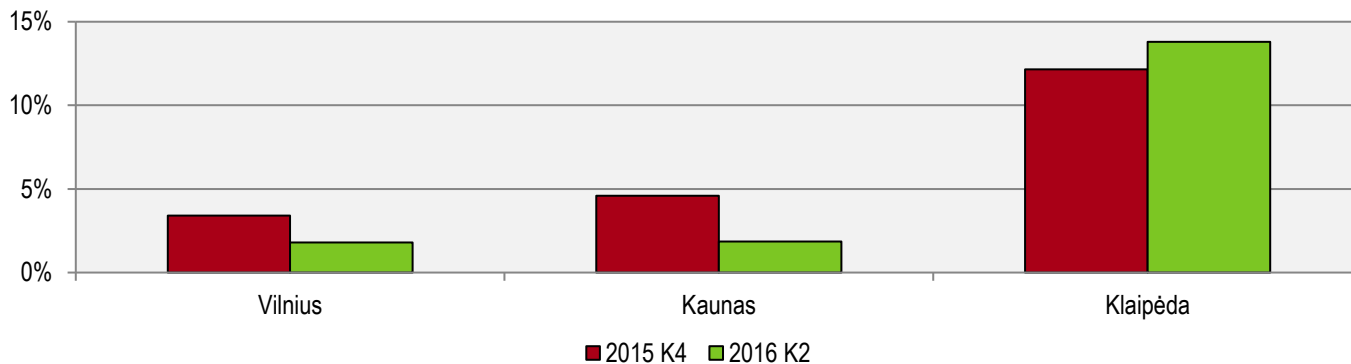
Šaltinis: Inreal

Kaip įprasta, 2016 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Nors pirmąjį šių metų pusmetį sostinėje naujų verslo centrų nebuvo atidaryta, tačiau vyko daugiau nei dešimties verslo centrų statybos, kurie per artimiausius dvejus metus verslo centrų rinką papildys apie 158 240 kv.m nuomojamo ploto. Nepaisant to, kad paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išlieka stipri, toks kiekis naujų patalpų neabejotinai augins vakansijų rodiklius, todėl nuomos kainos augimo artimiausius dvejus metus nereikėtų tikėtis.

Per pirmąjį šių metų pusmetį vakansijų rodiklis Vilniuje sumažėjo nuo 3,4 proc. iki 1,8 proc. Laisvų plotų mažėjo visuose segmentuose. Vis dėlto, vien 2016 metais sostinės rinką papildys rekordinis, apie 68 000 kv.m, nuomojamo ploto kiekis, tad bendras vakansijų lygis metų pabaigoje turėtų išaugti iki maždaug 5,5 proc. Labiau sunerimti reikėtų 2017 metais, kada rinką papildys dar 7 verslo centrai su maždaug 74 200 kv.m nuomojamo ploto, iš kurių apie 30-40 proc. atidarymo dieną greičiausiai bus dar neišnuomota, tad vakansijos 2017 metų pabaigoje gali šoktelti iki 10 proc. ar net daugiau. Sąlygos naujiems verslo centrams atsirasti Vilniuje bus vis mažiau palankios.

Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį taip pat nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras, tačiau vyko penkių nedidelių verslo centrų statybos, kurie Kauno modernių biurų plotą papildys maždaug 9 900 kv.m. Šie verslo centrai turėtų būti užbaigti 2016 metų pabaigoje ir 2017 metų pradžioje, tad, tikėtina, kad laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje laikinojoje sostinėje padidės iki maždaug 4-5 proc. 2016 metų pirmojo pusmečio pabaigoje vakansijų rodiklis Kaune siekė vos 1,8 proc. Laisvų plotų mažėjo tiek B1, tiek ir B2 segmentuose, todėl galima daryti prielaidą, kad laikinojoje sostinėje paklausa moderniems biurams dar nėra patenkinta.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: Inreal

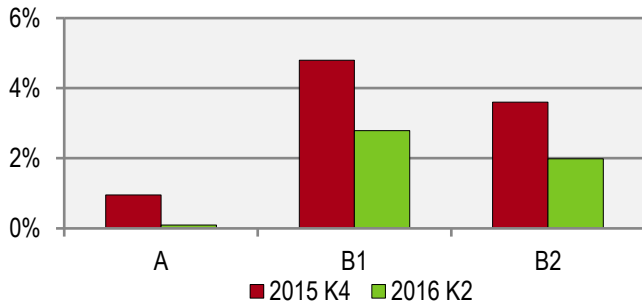
2016 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo atidarytas vienas nedidelis verslo centras, modernių biurų rinką papildęs maždaug 2 000 kv.m nuomojamo ploto. Tiesa, bendras vakansijų lygis uostamiestyje siekė net 13,8 proc. ir per pusmetį, priešingai nei Vilniuje ar Kaune, padidėjo – 1,6 proc. Sąlygos naujiems verslo centrams Klaipėdoje atsirasti šiuo metu nėra palankios.

2016 I pusm. statomi verslo centrai didmiesčiuose

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Quadrum (North ir East)	Vilnius	A	33 100	2016 K3
City	Vilnius	B1	18 500	2016 K3
Hall 2	Vilnius	A	8 000	2016 K4
135	Vilnius	B1	8 400	2016 K4
Narbuto VC	Vilnius	A	4 280	2017 K1
Duetto	Vilnius	B1	8 000	2017 K1
Delta	Vilnius	B1	21 600	2017 K1
Pentagon	Vilnius	B1	13 600	2017 K1
Park Town	Vilnius	A	7 800	2017
Saltoniškių VC	Vilnius	A	9 000	2017
Baltijos Gildija VC	Vilnius	A	9 900	2017
Burė 3	Vilnius	A	13 000	2018
Hall 3	Vilnius	A	3 000	2018
			158 240	
Pramonės 4E	Kaunas	B1	2 000	2016 K3
Prospekto verslo parkas (A-B)	Kaunas	B1	3 300	2016 K3
Partizanų 15A	Kaunas	B1	1 650	2016 K3
Ateities 43D	Kaunas	B1	550	2017
Jonavos g. 30	Kaunas	B2	2 400	2017
			9 900	

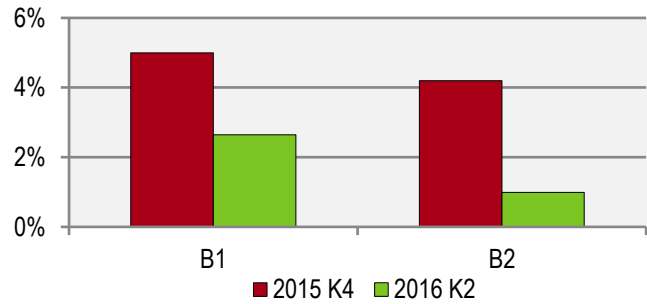
Šaltinis: Inreal

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



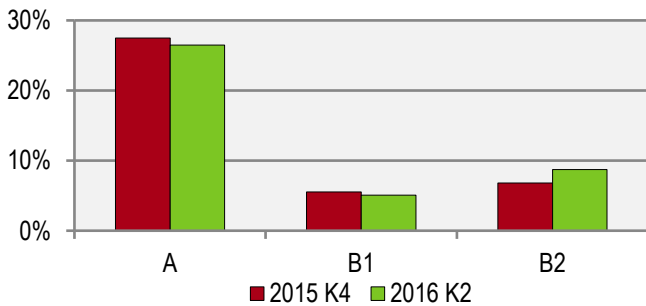
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

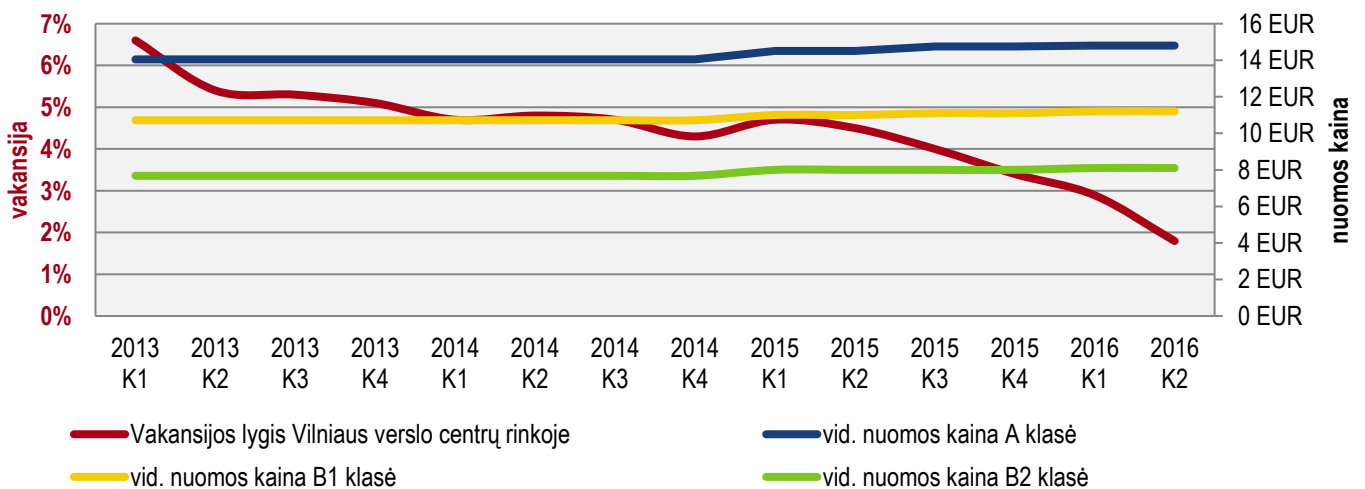
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: Inreal

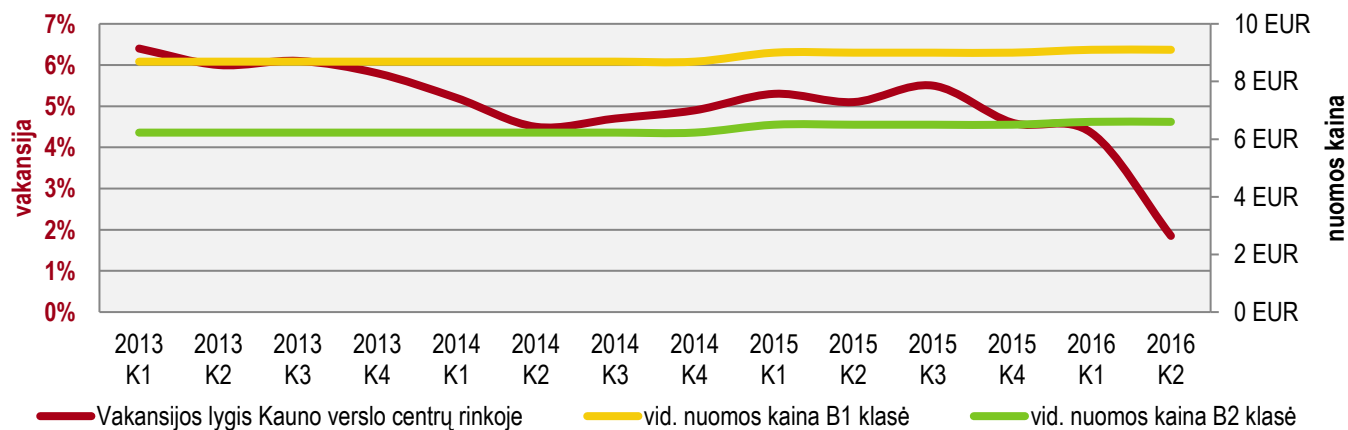
2016 metų pirmąjį pusmetį nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Vilniuje ir Kaune, iš vienos pusės, stipri paklausa mažina laisvų plotų kiekį rinkoje ir didina prielaidas nuomos kainoms augti, tačiau, kita vertus, aktyvi verslo centrų plėtra didina konkurenciją tarp nuomotojų ir amortizuoja galimą kainos kilimą. Klaipėdoje naujų verslo centrų beveik nestatoma, tačiau kol kas neišnuomotų plotų gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainos kilimą, tad 2016 bei 2017 metais šiuose didmiesčiuose modernių biurų nuomos kainos taip pat turėtų išlikti stabilios.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



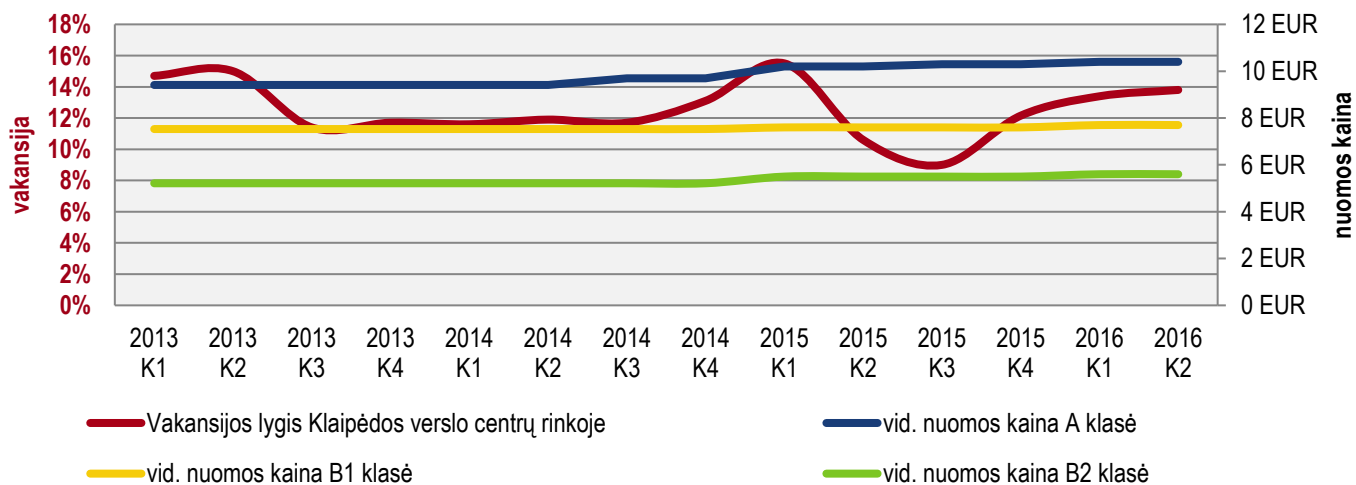
Šaltinis: Inreal

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



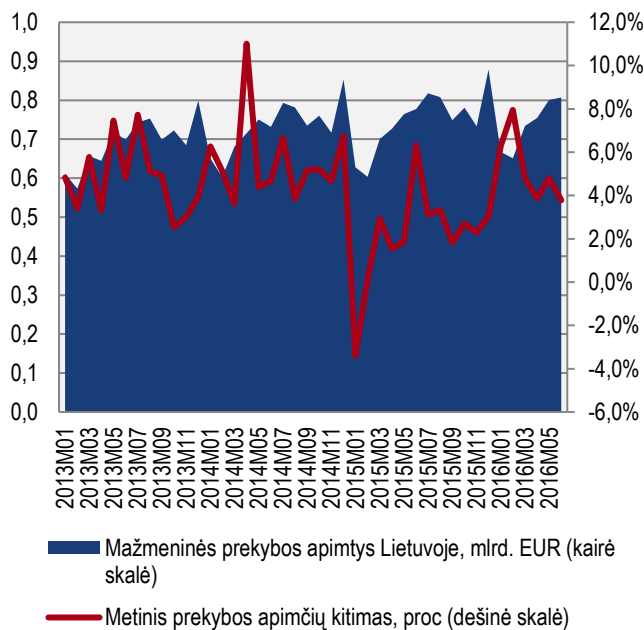
Šaltinis: Inreal

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per pirmąjį 2016 metų pusmetį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, padidėjo 5,1 proc. Panašiu tempu mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje auga jau ne vienerius metus, išskyrus pirmąjį 2015 metų pusmetį, kada po euro įvedimo buvo stebimas štilis daugelyje sektorių, tame tarpe – ir mažmeninėje prekyboje.

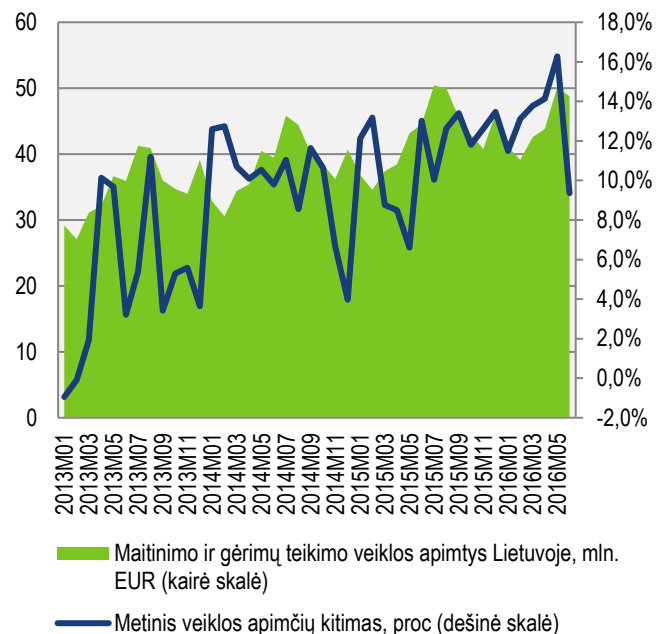
Pagrindinės prielaidos leidžiančios tikėtis tolesnio mažmeninės prekybos apimčių augimo yra sparčiai mažėjantis nedarbo lygis bei augimo tendenciją įgavęs darbo užmokestis. Šie faktoriai lemia, kad gyventojai sugeneruoja daugiau disponuojamųjų pajamų, dėl ko gali sau leisti daugiau vartoti. Bene daugiausiai iš to išlošia maitinimo sektorius, kuriame nuo 2015 metų vidurio metinės pajamos kiekvieną mėnesį auga vidutiniškai 10-14 proc. intervale.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR



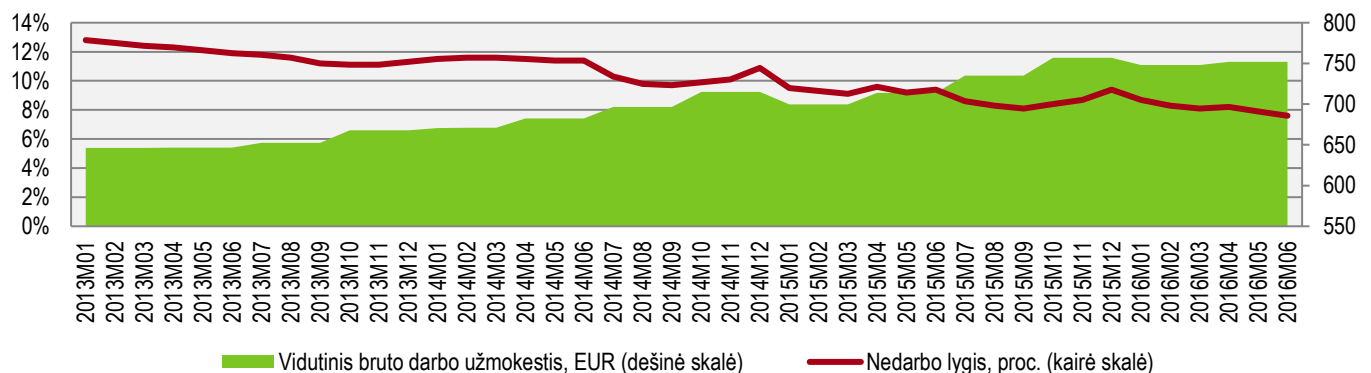
Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygio ir darbo užmokesčio dinamika Lietuvoje, proc.

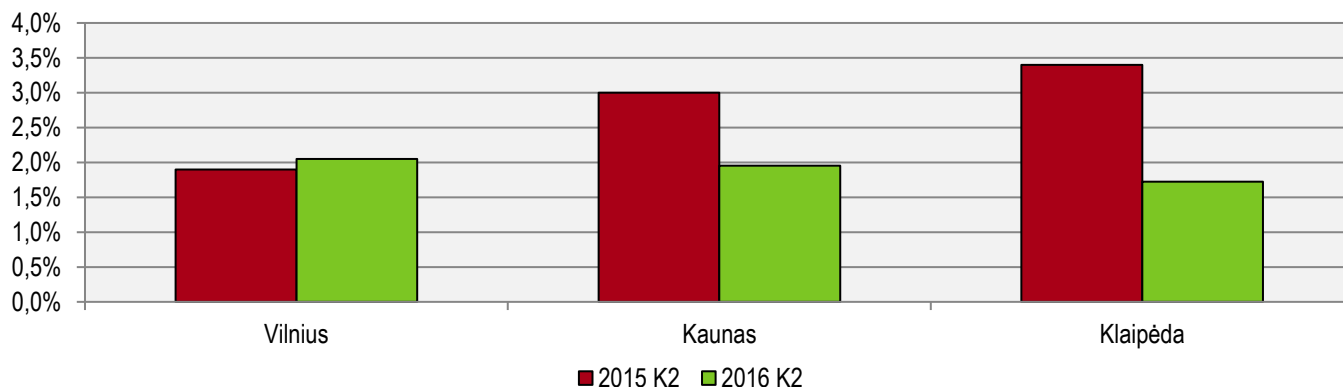


Šaltinis: Statistikos departamentas

Teigiamos tendencijos prekybos segmente skatina NT vystytojus drąsiau atsigręžti į šį sektorių. 2016 metų pirmąjį pusmetį buvo baigti 20 000 kv.m prekybos centro Nordika (II etapo) statybos darbai. Vyko dviejų prekybos centrų statybos: Vilniuje Parkas Outlet rekonstrukcija bei plėtros etapas, kuris papildys prekybos centrą 3 000 kv.m, ir Mega prekybos centro plėtra Kaune, po kurios rinkai bus pasiūlyta apie 30 000 kv.m naujo prekybinio ploto.

Nors kol kas aktyvesnės prekybos centrų plėtros nėra, tačiau sprendžiant iš viešai deklaruojamų vystytojų planų, galima susidaryti įspūdį, jog noras investuoti šiame segmente yra gerokai didesnis nei anksčiau. Apie tokius planus yra paskelbęs Latvijos prekybos tinklas Depo, planuojantis bent trijų prekybos centrų plėtrą Vilniuje ir Klaipėdoje, VPH, planuojanti prekybos centro plėtrą šalia Nordika prekybos centro, Lords LB Asset Management, planuojanti prekybos centro plėtrą Vilniuje, Markučiuose. Taip pat planuose dar yra ir antrojo „Akropolio“ statybos buvusioje „Velgos“ gamyklos teritorijoje Vilniuje.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: Inreal

2016 m. I pusm. Lietuvoje statomi prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m	Planuojama statybų pabaiga
Vilnius	Parkas Outlet (plėtros etapas)	3 000	2016 K4
Kaunas	Mega (plėtros etapas)	30 000	2016 K4
Iš viso:		33000	

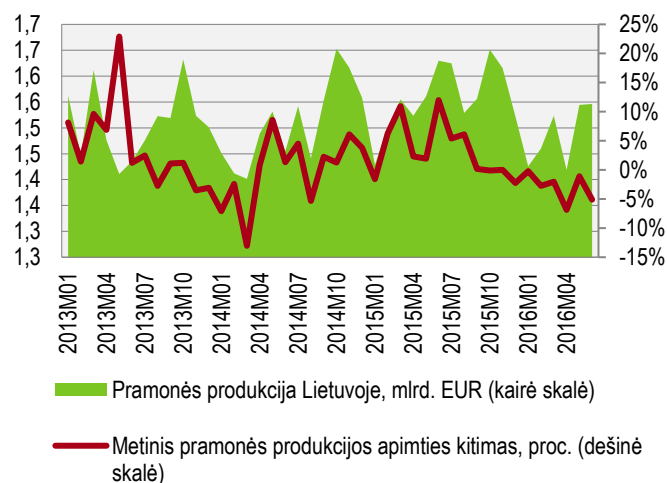
Šaltinis: Inreal

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Nuo 2015 metų spalio mėn. metinės pramonės produkcijos apimtys traukėsi kiekvieną mėnesį vidutiniškai po 1-3 proc. Nors metinis pramonės produkcijos apimčių mažėjimas nėra žymus, tačiau tai siunčia gana aiškų signalą, kad vienas pagrindinių Lietuvos ekonomikos augimo variklių, kuris puikiai veikė ne vienerius metus, išsijungia. Apie niūrias pramonės sektoriaus atstovų nuotaikas byloja ir gana prastas Pramonės pasitikėjimo rodiklis, kuris šiemet yra vienas prasčiausių per kelerius paskutinius metus.

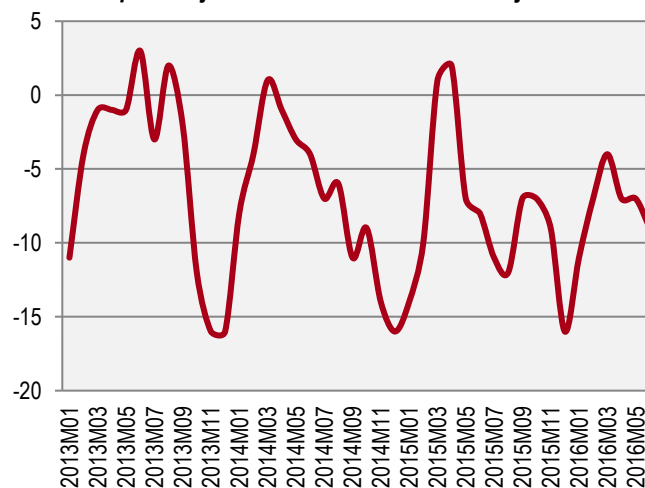
Prastesni ateities vertinimai lėmė, kad įmonės yra mažiau linkusios investuoti į naujų pramonės objektų plėtrą. Panašu, kad pastaroji situacija kurį laiką užsitęs, nes kol kas sunku įžvelgti priežasčių, dėl kurių galėtų iš esmės gerėti pramonės produkcijos apimtys ar pasitikėjimo rodiklis. Įsiviraujanti stagnacija pramonės ir sandėliavimo segmente neabejotinai turės neigiamos įtakos sandėliavimo segmento plėtrai Lietuvoje.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR



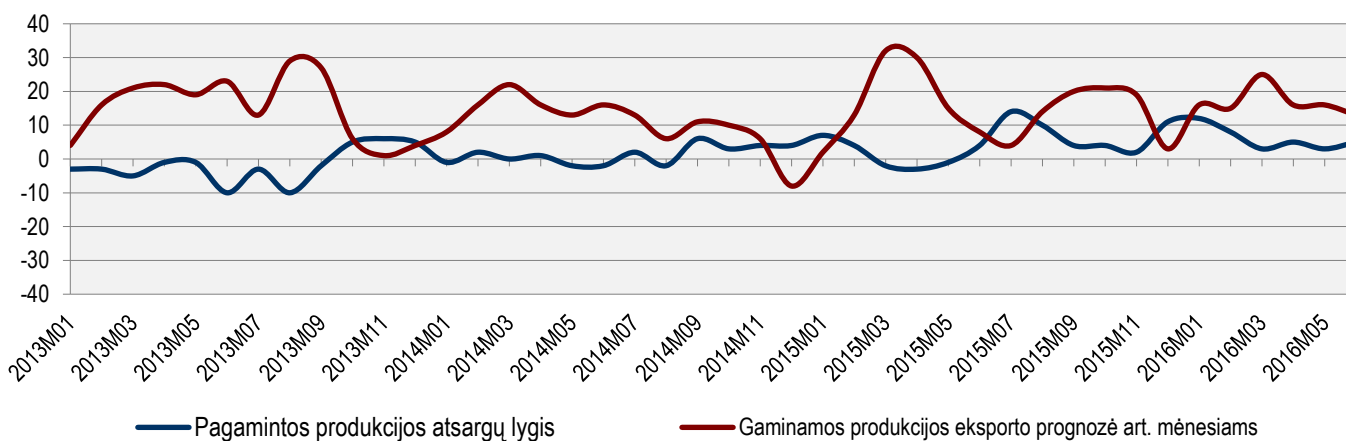
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio

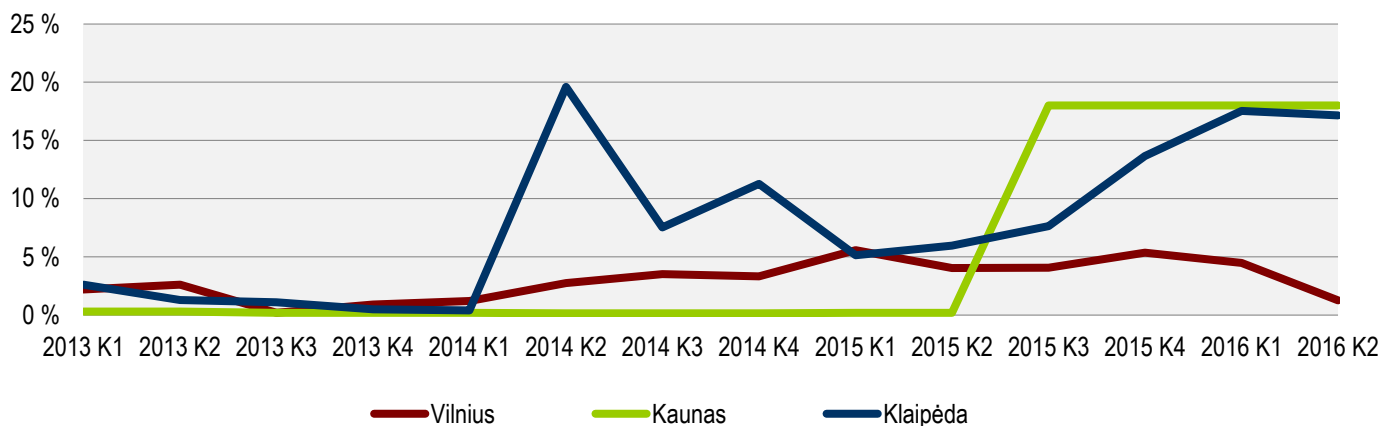


Šaltinis: Statistikos departamentas

2016 metų pirmąjį pusmetį buvo užbaigtos logistikos centrų Vilniuje (Woodline 4 800 kv.m) ir Klaipėdoje (VPA Logistics 17 500 kv.m) statybos. Naujų modernių logistikos centrų nuomai per pastarąjį laikotarpį nebuvo pradėta statyti. Kiek aktyviau buvo statomi sandėliai savo reikmėms. 2015-2016 metais „build to suit“ tipo sandėlius pasistatė ar pradėjo statyti Vilniuje logistikos bendrovė „Rhenus svoris“ (12 000 kv.m), farmacininkė „Entafarma“ (12 000 kv.m), orlaivių remonto bendrovė „Litcargus“ (3 000 kv.m), Kaune alaus gamintojas „Volfas Engelman“ (7 000 kv.m), gamybos bendrovė „Kitron“ (5 000 kv.m), prekybos įmonė „LIDL“ (43 000 kv.m), logistikos bendrovė „DPD“ (5 000 kv.m), Klaipėdoje „ANI plast“ (6 500 kv.m).

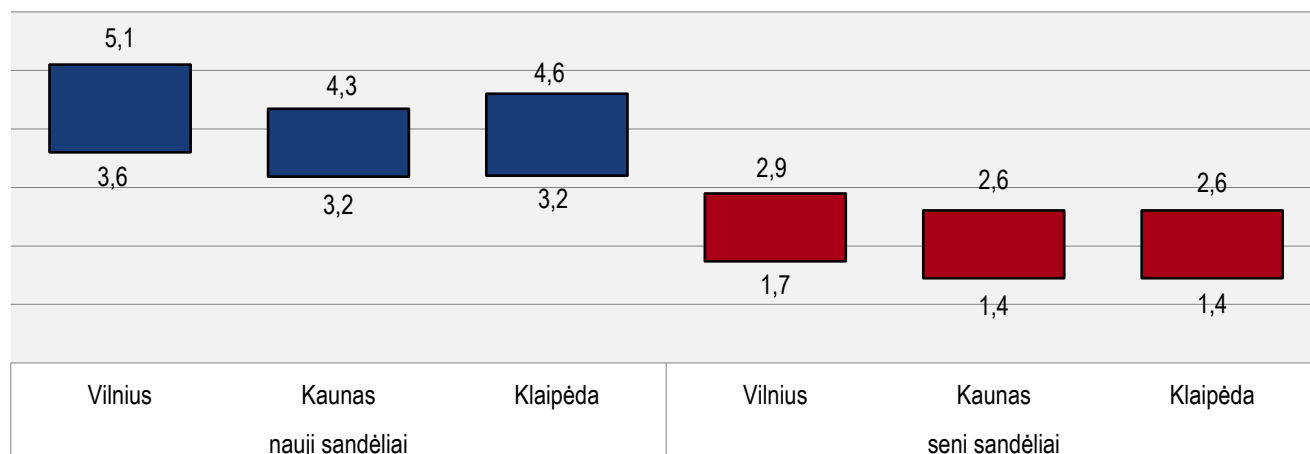
Vertinant ateities perspektyvas, vieninteliame Vilniuje galima išvystyti potencialo naujiems moderniems logistikos centrams atsirasti, nes paklausa sandėliavimo patalpoms išlieka stipri, neišnuotų plotų – vos keli procentai. Tuo tarpu, Kaune ir Klaipėdoje dėl atsilaivinusių patalpų ir naujos plėtros vakansijų, rodiklis pasiekė 16-17 proc., o tai – rimtas signalas, kad sandėliavimo rinka darosi perteklinė, ypač kai vakansijų rodiklis nemažėja jau kuris laikas.

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Inreal

Modernių logistikos centrų nuomos kainos, EUR/kv.m

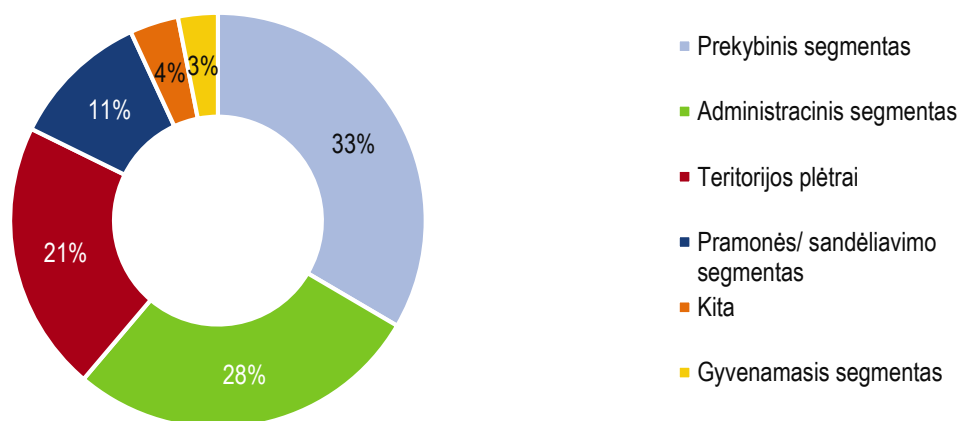


Šaltinis: Inreal

BRANGESNIŲ NEI 1 MLN. EUR NT SANDORIŲ APŽVALGA

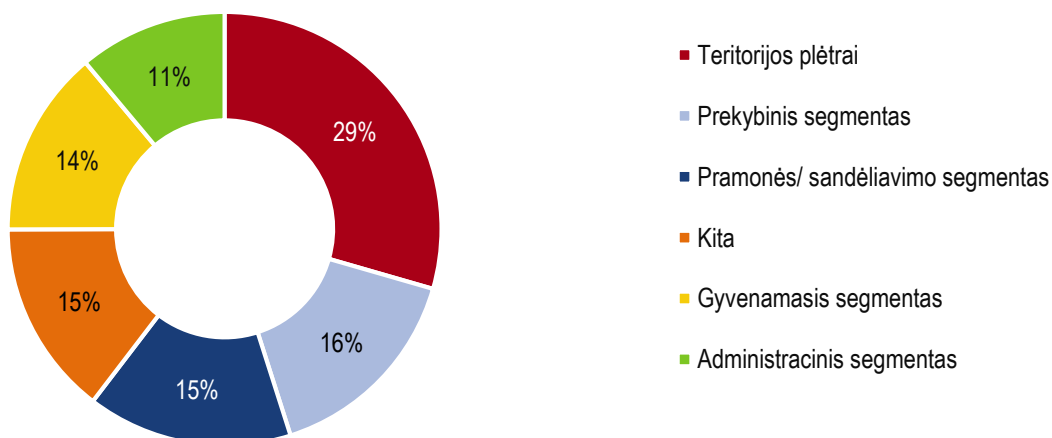
Per pirmąjį 2016 metų pusmetį brangesnių nei 1 mln. EUR NT sandorių Lietuvoje sudaryta už maždaug 260 mln. EUR. 2015 metais tokių sandorių sudaryta už maždaug 642 mln. EUR. Galima teigti, kad šie metai stambių NT sandorių segmente kiek prastesni nei 2015-ieji ir pagrindinė to priežastis – dėl sumažėjusios pasiūlos stipriai sumenkusios investicijos į nuomos srautą generuojančius objektus, ypač prekybos centrų bei verslo centrų segmentuose. Esama situacija paskatino vystytojus drąsiau investuoti į plėtrą, todėl 2016 metų pirmąjį pusmetį smarkiai išaugo teritorijų, kuriose galima vystyti NT projektus, paklausa. Per analizuojamą laikotarpį Lietuvoje buvo sudaryti ne mažiau kaip 25 brangesni nei 1 mln. EUR sandoriai, kurių metu įsigyta teritorijų plėtrai už maždaug 76,4 mln. EUR. Pagal sandorių sumų pasiskirstymą, teritorijos plėtrai 2016 metų pirmąjį pusmetį sudarė didžiausią dalį – t.y. 29 proc., visų investicijų.

Sandorių sumos pagal turto tipą, 2015 metai



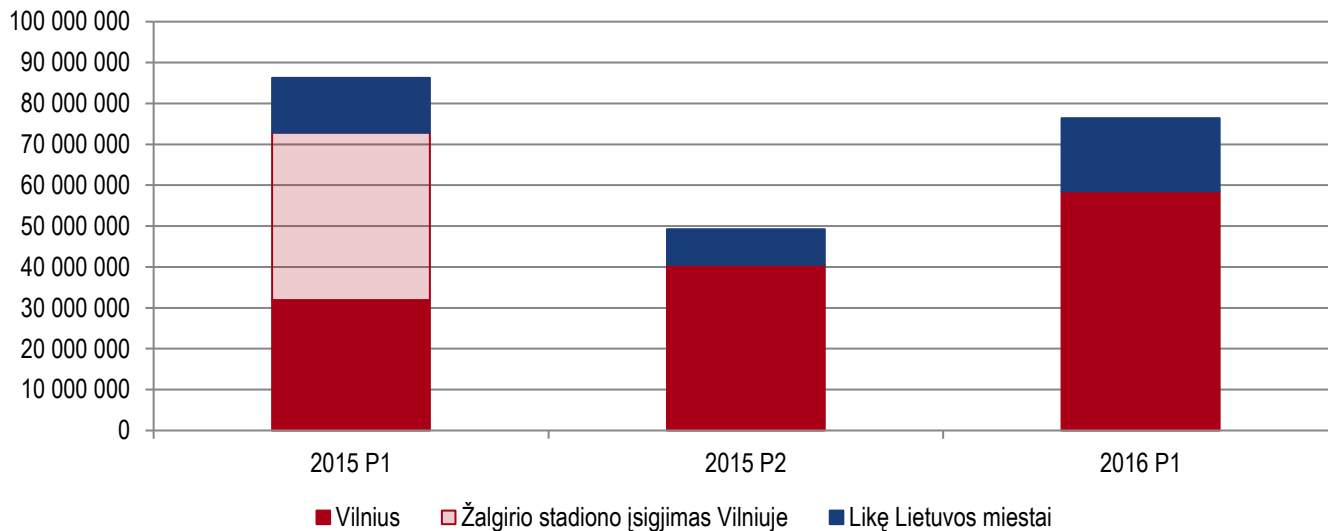
Šaltinis: Inreal, VI „Registru centras“

Sandorių sumos pagal turto tipą, 2016 metų I puse.



Šaltinis: Inreal, VI „Registru centras“

Teritorijų plėtrai įsigijimai Lietuvoje, EUR



Šaltinis: Inreal, VĮ „Registru centras“

Didžiausia paklausa teritorijoms plėtrai – Vilniuje. 2016 metų pirmąjį pusmetį sostinei teko apie 58,5 mln. EUR arba 76 proc. visų investicijų, nukreiptų į teritorijų plėtrai įsigijimus Lietuvoje. Panaši proporcija buvo stebima ir 2015 metais. Vystytojai Vilniuje vis dažniau investuoja į didesnius ir ilgalaikius plėtros projektus. Jei 2015 metais didesnės nei 1 ha teritorijos plėtrai sudarė apie 35 proc. visų analizuojamų sandorių, tai 2016 metų pirmąjį pusmetį tokių įsigijimų proporcija išaugo iki 64 proc. Dažnu atveju įsigijami objektai nėra statyboms paruošti plynai laukai, o, priešingai, – jau egzistuojantys įvairios paskirties NT. Pastarųjų teritorijų plėtra yra sudėtingesnė ir reikalauja daugiau pasiruošimo bei patirties.

KONVERSIJŲ PROJEKTAI: KOKIOS PAGRINDINĖS RIZIKOS

Konversija – neišnaudota plėtros galimybė

Šiuo metu esančios nekilnojamojo turto (NT) rinkos sąlygos ir vykstantys miestų struktūros pokyčiai sukuria idealias sąlygas konversijos projektams įgyvendinti. Augantis konversijų skaičius įpareigoja bent trumpai aptarti pagrindinius tokių projektų teikiamus privalumus bei trūkumus – pagrindines teises grėsmes.

Aptariant privalumus, galima išskirti tai, kad konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.

Be ekonominių prielaidų yra ir teisinių paskatų. Lietuvos teisės aktai neįpareigoja teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtinti teritorijų konversijos sąlygų. Nesant įtvirtinto teritorijos vystymo tęstinumo, net ir naujai rengiamuose miestų bendruosiuose planuose galime išvysti ne teritorijų planavimą, o esamo užstatymo atvaizdavimą. Taigi, konversijai patraukliose zonose (tankiai užstatytose pramonės ar sandėliavimo kompleksų teritorijose) neretai matysime faktinius užstatymo rodiklius atitinkančius reglamentus. Tai savo ruožtu garantuos aukštus užstatymo reglamentus, didinančius projekto gražą.

Nepaisant teikiamų privalumų, būtina akcentuoti konversijos keliamas grėsmes. Plačiau neaptariant išorinių grėsmių finansų sektoriams bei bendrai šalies rinkos situacijai, kurios gali gerokai pakoreguoti ne tik šiuo metu palankų paklausos-pasiūlos santykį, tačiau gaunamą investicijų kiekį, iš jų gaunamą gražą bei kitus esminius rinkos rodiklius, – konversija gali pateikti daug nenumatytų iššūkių: nuo papildomų teritorijų planavimo dokumentų rengimo iki teisminių ginčų su trečiaisiais asmenimis. Šiuo atžvilgiu, pačia skaudžiausia aplaidumo pasekme gali būti ne papildomi kaštai, o sugaištas laikas, ypač aktualus besikeičiančios rinkos atžvilgiu.

Konversija, priešingai nei visiškai nauja teritorijos plėtra, teikia papildomų grėsmių – visada reikia turėti omenyje pagrindinį skirtumą, kad konversija – jau esamo užstatymo pertvarkymas ir keitimas. Dėl šios priežasties kartu su įsigyjamu turtu, įsigyjama ir visa šio turto istorija bei iš jos kylantys įsipareigojimai, papildantys įprastinę statybos projekto riziką.

Taigi, visą konversijos projektų teikiamą naudą minimalia rizika galima pasiimti tinkamai investuojant ne tik į pačią statybą, tačiau ir į kiekvieną žingsnį, žengtą iki statybos pradžios ir tokiu būdu užkertant kelią projektui išsitęsti laike, taip sumažinant jo rizikingumą dėl besikeičiančių rinkos sąlygų.

Paveldimi dokumentai

Kaip ir kiekvieno NT projekto pradžioje, prieš perimant konversijai skirtą turtą, reikalinga įvertinti bendrus teritorijos vystymo klausimus, tarp kurių – teritorijų planavimo dokumentai ir jų keliami reikalavimai. Tinkamai vystytojo interesų apsaugai reikia nuodugnai išsiaiškinti, ar nėra jokių indikacijų apie paveldimus teritorijos planavimo dokumentus. Tais atvejais, jei konversijai skirtas turtas yra teritorijoje, kuri suplanuota išlikusiu detaliuoju planu, būtina atkreipti dėmesį į kelis papildomus aspektus.

Pirma, išlikęs detalusis planas bei jo sprendiniai nebūtinai atitinka faktinę žemės sklypo situaciją – dėl įvairių priežasčių, detaliuoju plano sprendiniai gali būti įgyvendinti ne visiškai (pvz., jei detalusis planas numato sklypų padalijimą, kelio suformavimą ar pan.) arba detaliuoju planu numatomi reglamentai yra pažeisti.

Antra, išlikęs detalusis planas nebūtinai numato tinkamus planuojamam išvystymui sprendinius. Tokios situacijos įprastai susiklosto, kai nėra užbaigiamas įgyvendinti pradėtas konversijos projektas, ir istoriškai susiklostęs užstatymas yra kitoks nei numatytas detalajame plane.

Trečia, detalajame plane vartojamos sąvokos bei numatomi sprendiniai gali neatitikti šiuo metu vartojamų sąvokų, o sprendiniai – pažeisti šiai dienai taikytinus apribojimus. Be to, gali būti neišlikę dalis detaliojo plano sudėtinių dalių – planavimo sąlygų, aiškinamojo rašto ar pan., kas sukuria papildomų neaiškumų dėl naujo užstatymo galimybių.

Esant bent vienai iš aukščiau nurodytų situacijų, visų pirma, reikalingas ekstensyvus teisinis tyrimas, ir, antra, atsižvelgiant į tai, kad detalieji planai galioja neterminuotai, įprastai reikalinga koreguoti ar keisti detalųjį planą arba rengti visiškai naują, jau vadovaujantis šiuo metu galiojančiomis teisės aktų nuostatomis.

Valstybinės žemės nuomos niuansai

Verta paminėti ir kitą svarbų aspektą – neretai nunykę pramonės kompleksai būna išsidėstę ant valstybinės žemės. Dėl šios priežasties kartu su teritorijų planavimo dokumentais gali kilti poreikis vertinti ir analizuoti valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygas. Jei teritorijų planavimo dokumentuose išdėstoma – kas ir kokiomis sąlygomis gali būti vystoma, valstybinės žemės nuoma nurodo, kaip tai galima arba negalima padaryti.

Šiuo metu didžiausia dalis kitos paskirties valstybinės žemės sklypų yra nuomojami eksploatuoti esamus statinius, dėl ko pagrindinė, teisės aktuose įtvirtinta, taisyklė yra tokia: yra statinys – yra nuoma; nėra statinio – nėra nuomos. Egzistuojanti teisinė praktika numato ir tai, kad nuomojamas tik toks plotas, kuris yra reikalingas statiniui eksploatuoti. Galiausiai, viena esminių, su teritorijos konversija susijusių, valstybinės žemės nuomos sąlygų yra ta, jog šiuo metu išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštaruja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui.

Įvertinus šias, aukščiau nurodytas, sąlygas, t. y. tai, kad, pirma, valstybinė žemė nuomojama eksploatacijai, o ne užstatymui, antra, nuomojamas plotas tiesiogiai priklauso nuo racionalaus esamų statinių naudojimo galimybių ir, trečia, nuomojamo valstybinės žemės sklypo užstatymas nauju statiniu ar išplečiant esamą plotą, yra galimas tik tada, kai tai tiesiogiai įtvirtinta nuomos sutartyje, gali ženkliai apriboti racionalias konversijos galimybes, o kartais – jas visiškai panaikinti. Net ir turėdamas palankias valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygas, leidžiančias statybą, vystytojas privalės išlaikyti esamą (ne detalajame plane, o savivaldybės (jos dalies) bendrajame plane nustatytą) teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Taip pat, nugriovus dalį žemės sklype esančių statinių, bus rizikuojama, kad dalis žemės sklypo privalės būti grąžinta kaip nenaudojama, o nugriovus visus – kad pati nuomos sutartis gali būti nutraukta, nepriklausomai nuo to, kad teritorija planuojama užstatyti visiškai naujais statiniais.

Tačiau reiktų atkreipti dėmesį į tai, kad didžiausia problema egzistuoja ne nustatytuose ribojimuose, o aplinkybėse. Valstybinės žemės nuomos sutartis įprastai yra paveldimos iš buvusių statinių savininkų. Pavyzdžiui, įsigijus ant nuomojamos valstybinės žemės esantį statinių kompleksą, sudaromas susitarimas dėl nuomos teisių perleidimo, bet ne nauja nuomos sutartis, atitinkanti šiuo metu galiojančius teisės aktų reikalavimus. Nors tokia valstybinės žemės nuomos sutartis galios visa apimtimi, tačiau formuluotės, panaudotos pradinės nuomos sutarties sudarymo metu neretai kels abejonių dėl teritorijos vystymo galimybių, kadangi neatitiks šiuo metu teisės aktuose įtvirtintų sąlygų.

Taigi, tais atvejais, kai siekiant įgyvendinti teritorijos konversiją, susiduriame su valstybinės žemės nuoma, privalu atidžiai ir nuosekliai įvertinti sudarytinės valstybinės žemės nuomos sąlygas. Tam tikrais atvejais netgi kreiptis į valstybinės žemės patikėtinį papildomai išaiškinti ar pakeisti nustatytas sąlygas.

Svarbi turto istorija

Bet kuriuo atveju konversija – investicija į turta, turintį savo istoriją, kuri aktuali keliais aspektais: dėl savo kadastrinių duomenų, faktinio turto naudojimo bei paslėptų įsipareigojimų.

Dažniausias nusidėvėjusio, seno turto trūkumas yra tas, kad tik prieš pradėdant projektavimo darbus, skirtus konversijos projekto įgyvendinimui, realiai paaiškėja, kokio dydžio atotrūkis yra tarp faktinės situacijos ir paskutinių kadastrinių matavimų. Naujai inventorizavus patalpas, įvertinus jų būklę, gali būti netenkama arba įgyjama net nuo keliasdešimt iki kelių šimtų kvadratinų metrų, kas gali pakoreguoti planus, o esant turto bendraturčiams – ir gerokai pristabdyti procesą.

Faktinį turto naudojimą reiktų suprasti ne tik kaip įsigytų statinių (ar jų patalpų) nuomą ar tretiesiems asmenims suteiktą panaudą, tačiau ir turto įsigijimo metu neatskleistas servitutines teises bei tretiesiems asmenims priklausantį neregistruotą turtą. Tiek teisės aktai, tiek Lietuvos teismų praktika pripažįsta teisės viršenybę prieš jos registracijos faktą – teisė egzistuoja nepriklausomai nuo to, ar ji registruota viešame registre. Taigi, tais atvejais, jei per įsigytą žemės sklypą eina istoriškai susiklostęs servitutinis kelias, arba matyti neaiškios priklausomybės neregistruotų statinių ar pastatų, vertėtų skirti laiko šių aplinkybių analizei: ar servitutinį kelią reikės išsaugoti arba perkelti, bešeimininkų turtą – pripažinti savu arba nupirkti iš trečiųjų asmenų. Šiuo atžvilgiu gali kilti ir kitų, nuo faktinės padėties priklausančių situacijų, kurias ne visada pavyks suvaldyti iškart ir, kurioms gali prireikti papildomo laiko ir lėšų.

Galiausiai, senas, nudėvėtas turtas neretai turi papildomų, užslėptų įsipareigojimų: potencialių ar vykstančių teisminių ginčų, neatskleistų sutarčių su trečiaisiais asmenimis, savavališkos statybos elementų. Nors visa tai išsprendžiama teismine tvarka, suinteresuotų asmenų susitarimu arba kitomis priemonėmis, bet tai reikalauja tiek papildomų lėšų, tiek laiko.

Siekiant to išvengti, vertėtų, visų pirma nuodugniai susipažinti su faktine turto būkle, o vėliau ir pareikalauti atitinkamų patvirtinimų iš pardavėjo, sukuriančių sąlygas restitucijai ar atitinkamoms kompensacinėms priemonėms įgyventi.

Galiausiai, privalu įvertinti papildomus, viešai prieinamus duomenis, tarp kurių – Nekilnojamojų vertybių paveldo registras. Jei statiniai, jų kompleksas, ar apskritai – planuojama vystyti teritorija yra paskelbta kaip saugoma, nustatytos jos saugotinos vertybės, išvystymo ar konversijos lygis, šie reikalavimai bus privalomi bet kuriam statinių savininkui ar naudotojui, nepriklausomai nuo statinio nusidėvėjimo ar bet kokių kitų priežasčių. Dar daugiau – teisės aktai numato atsakomybę už tokio saugomų kultūros vertybių nepriežiūrą.

Šie klausimai yra aktualūs ne tik dėl taikytinos atsakomybės ar apribotų užstatymo galimybių, bet ir nekilnojamojų kultūros vertybių išsaugojimas vienareikšmiškai reikalauja papildomų kaštų bei laiko projektavimo stadijai. Be to, nekilnojamojo paveldo kultūros vertybių išsaugojimui neretai turi būti naudojamos ir specifinės medžiagos, atkuriamo ar pertvarkomo NT sprendiniai turi įsiliesti į miesto ir tos konkrečios teritorijos vaizdą. Visos šios aplinkybės pareikalauja ilgesnio projektavimo, papildomų sprendinių bei tyrimų (ypač senamiesčių zonose), sudėtingesnių ir ilgiau trunkančių pačios statybos procesų.

Tačiau, būtent tokia – atstatomoji konversija, jei atlikta profesionaliai, turi potencialo sukurti pridėtinę vertę, ypač aktualią konkurencinės rinkos sąlygomis – statiniai išlieka unikalūs, tokiu būdu sukurdami patrauklią komercinę ar gyvenamąją aplinką.

Pabaigai norėtusi pabrėžti vieną pagrindinę mintį – su senu turtu įsigyjama ir šio turto istorija. Žinoma, ji gali ir pasitarnauti, tačiau gerokai dažniau – sukurs papildomų grėsmių bei spręstinais klausimais. Tačiau, nepriklausomai nuo to, ar naudinga ji, ar ne, – ją būtina žinoti, nes tik žinant, įmanoma tinkamai įvertinti, ar rizika verta šios ilgalaikės investicijos.



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Investicijų ir analizės departamento vadovas

NT srityje dirba daugiau nei 9 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

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



Tomas Varenbergas

Šiaulių banko Rinkų ir išdo departamento direktorius

Turi daugiau nei 10 metų įvairiapusę patirtį finansų rinkų, investicijų valdymo, įmonių finansų, investavimo strategijų formavimo srityse. Yra sertifikuotas finansų analitikas (CFA, Certified Financial Analyst) bei verslo valdymo mokslų magistras.

Tel. +370 (5) 203 22 00
tomas.varenbergas@sb.lt



Robertas Žulpa

UAB „Inreal valdymas“ analitikas

NT srityje dirba daugiau nei 4 metus. Atsakingas už galimybių studijų, rinkos tyrimų rengimą, finansinių modelių sudarymą ir kt. Yra įgijęs Ekonomikos bakalauro laipsnį Vilniaus universitete 2010 metais.

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



Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

Simas Paukštys konsultuoja nekilnojamojo turto ir infrastruktūros klausimais, įskaitant, šio turto perleidimo sutartis. Teisininkas turi patirties nekilnojamojo turto projektų vystymo, statybos ir teritorijų planavimo, komercinio turto nuomos ir pirkimo-pardavimo srityse.

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

INREAL GRUPĖ



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

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

ŠIAULIŲ BANKAS



Jau beveik ketvirtį amžiaus sėkmingai Lietuvoje veikiantis ir didžiausią lietuviško kapitalo dalį turintis AB Šiaulių bankas įsteigtas 1992 m. Teikdamas kasdienes finansines paslaugas, kreditavimo, taupymo ir individualizuotus investicinius sprendimus, Šiaulių bankas siekia būti patikimas, stabiliai ir nuosekliai augantis finansinis partneris, ypatingą dėmesį skiriantis smulkiajam ir vidutiniam verslui bei gyventojams visuose šalies regionuose. Didžiausias Šiaulių banko akcininkas – Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (ERP), kurį partnerystė su Šiaulių banku sieja nuo 2000 m. 2015 m. pabaigoje „The Financial Times“ leidžiamas tarptautinis žurnalas „The Banker“ Šiaulių banką pripažino „Geriausiu banku Lietuvoje 2015“. Šį prestižinį apdovanojimą Šiaulių bankas pelnė antrą kartą.

AB Šiaulių bankas
Tilžės g. 149, 76348 Šiauliai
Tel. +370 700 55055
Faksas (+370 41) 430 774
www.sb.lt

ADVOKATŲ KONTORA COBALT



COBALT yra didžiausia Baltijos šalių advokatų kontora. Daugiau kaip 180 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse. Kontora yra jau penkis kartus paskelbta geriausia advokatų kontora Baltijos šalyse. Teisininkų profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“.

COBALT
Lvovo g. 25, 09320, Vilnius
Tel. +370 5 250 0800
Faksas +370 5 250 0802
www.cobalt.legal