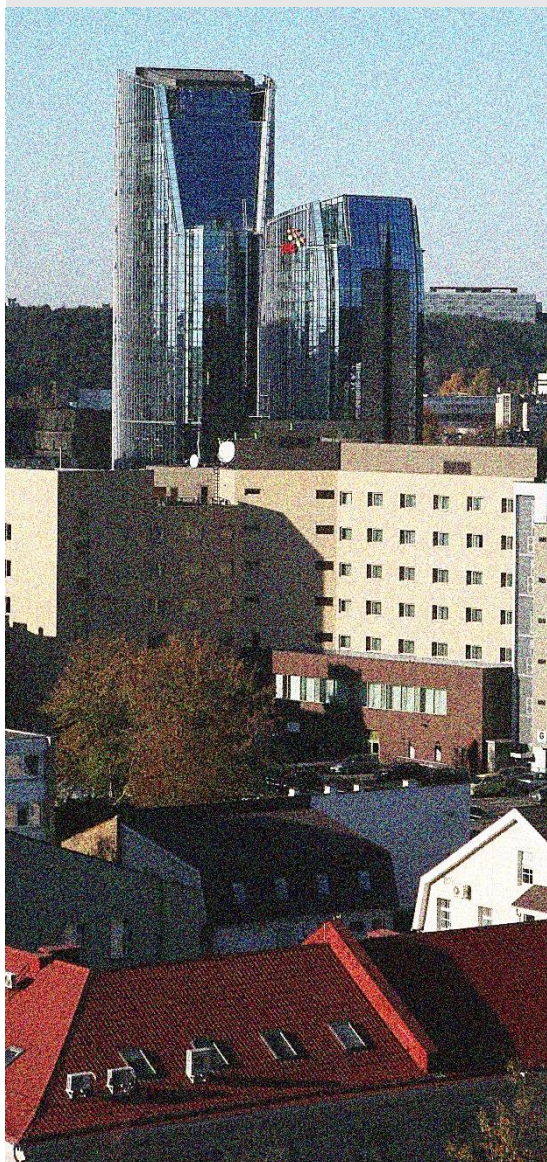


ŽEMĖS SKLYPŲ RINKOS TENDENCIJOS SOSTINĖJE

**NT RINKOS
TENDENCIJOS
2015 spalį**

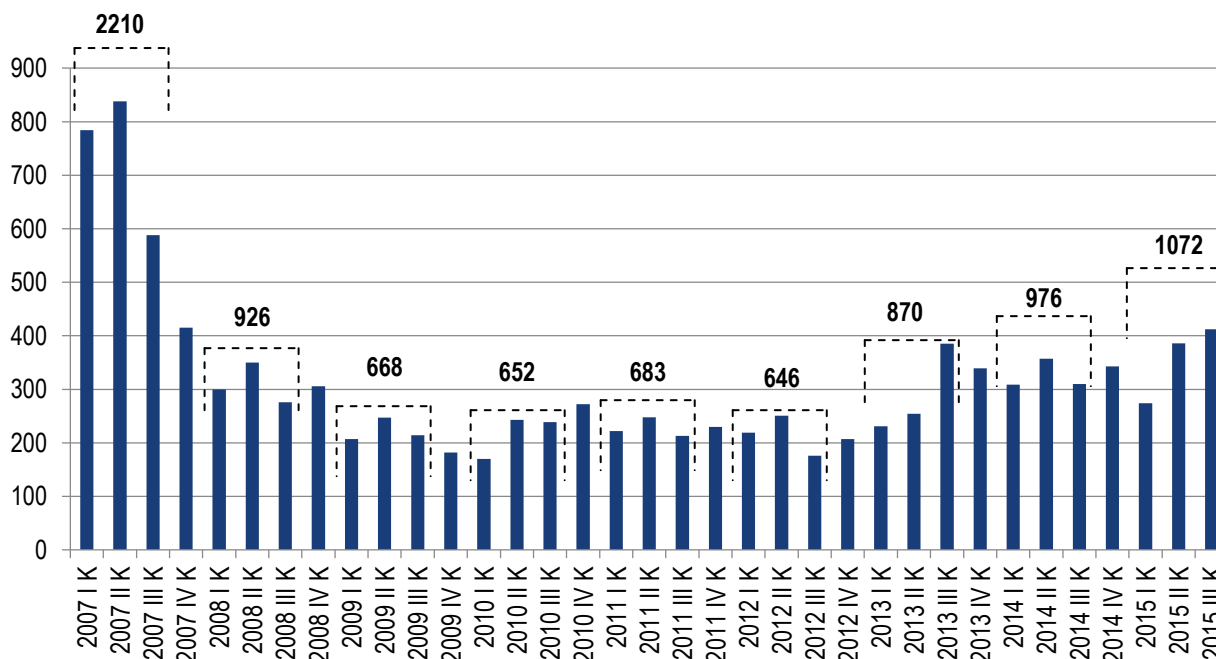


- Vilniuje nuo 2012 m. metinis žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių augimas siekė vidutiniškai 9-12 proc.
- Centrinėje Vilniaus miesto dalyje, per trejus metus žemės sklypų kainos padidėjo vidutiniškai 10-15 proc.
- Periferinėje Vilniaus miesto dalyje, nepaisant sandorių skaičiaus augimo, kainos kol kas išlieka stabilios, nes pasiūla vis dar didesnė už paklausą.
- Žemės sklypų kaina centrinėje Vilniaus miesto dalyje turėtų kasmet toliau nežymiai (vidutiniškai 3-4 proc. per metus) didėti, tuo tarpu atokesniuose Vilniaus mikrorajonuose žemės sklypų kaina artimiausiais metais turėtų išlikti stabili.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKOS TENDENCIJOS SOSTINĖJE

Vilniuje pastaruosius trejus metus stebimas žemės sklypų segmento atsigavimas – metinis pirkimo-pardavimo sandorių augimas siekė vidutiniškai 9-12 proc. Tai byloja apie augančią šio segmento paklausą bei gerėjančią likvidumą. Tiesa, lyginant su skaitlingiausiais 2007-aisiais metais, žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Vilniaus mieste per pirmuosius tris 2015 metų ketvirčius bene du kartus prastesnis. Taigi, nepaisant stebimo aktyvėjimo, žemės sklypų rinka Vilniuje tiek sandorių, tiek ir kainų prasme toli gražu neprimena „geriausių laikų“.

Žemės sklypų sandoriai Vilniaus mieste, vnt.

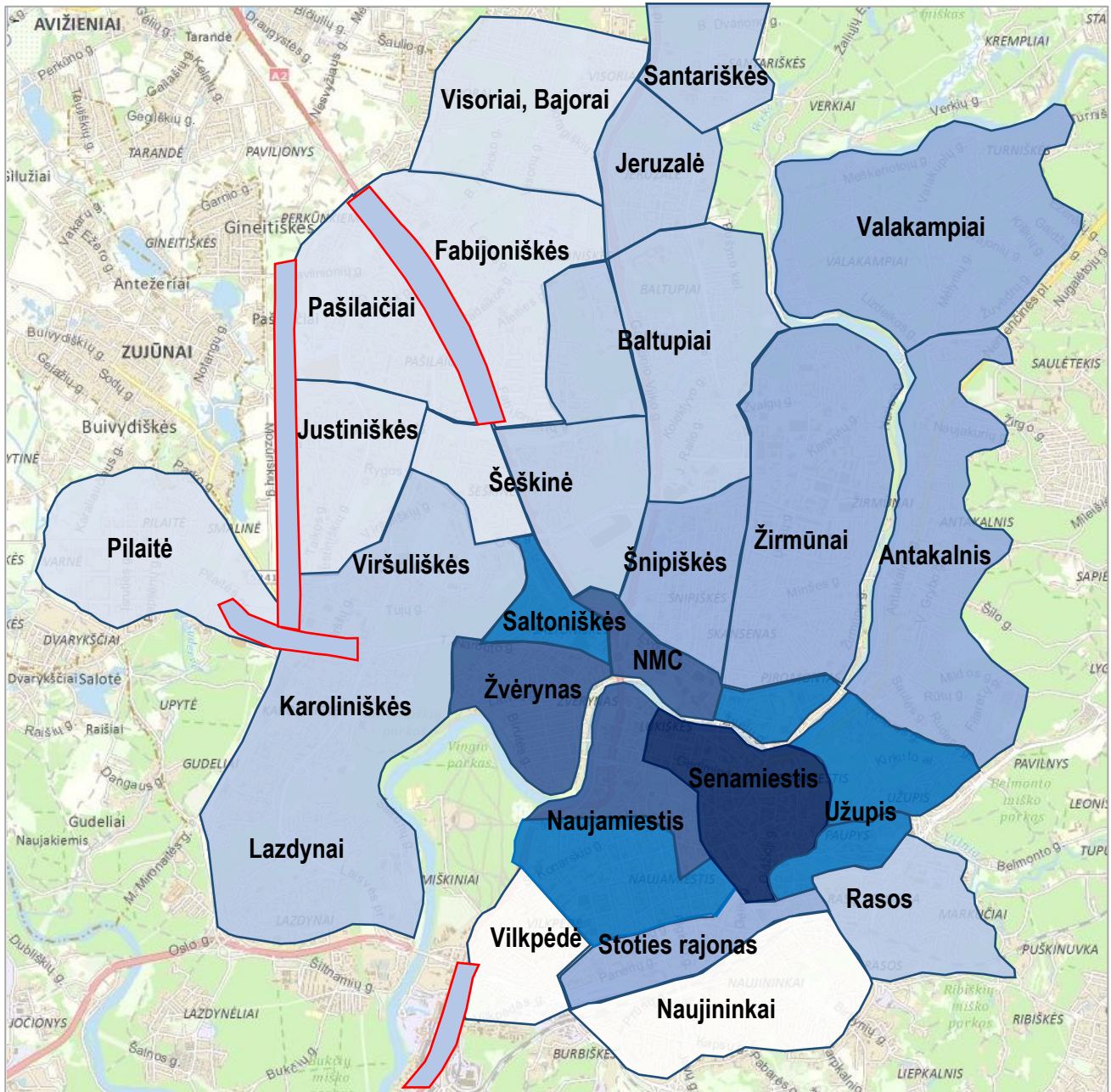


Šaltinis: VĮ „Registru centras“, Inreal

Kita vertus, praėjusio pakilimo metu labai didelė dalis sandorių buvo spekuliaciniai, siekiant uždirbti iš sklypų perpardavimo, o ne juos įsigyti tiksliniam panaudojimui. Šiuo metu, spekuliacinių sandorių dalis yra minimali, tad galima teigti, jog dabartinis sandorių skaičiaus didėjimas rodo tvarų ir subalansuotą rinkos augimą. Tikėtina, kad Vilniuje jau niekada nebus sudaroma tiek žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, kiek 2007-aisiais, tačiau tai nereiškia, jog šiame segmente nėra perspektyvų didėti sklypų kainoms. Žemės sklypų kainas lemia ne tiek sandorių skaičius, kiek bendras paklausos ir pasiūlos balansas. Pastebima, kad centrinėje Vilniaus miesto dalyje, kur sklypų pasiūla naujai plėtrai yra ribota, o paklausa gerokai išaugusi, stebimas kainų augimo potencialas. Centrinėje Vilniaus miesto dalyje, per trejus metus žemės sklypų kainos padidėjo vidutiniškai 10-15 proc. Kita vertus, periferinėje Vilniaus miesto dalyje, nepaisant sandorių skaičiaus augimo, kainos kol kas išlieka stabilios, nes pasiūla vis dar didesnė už paklausą.

Nekilnojamojo turto plėtotojų veiklos koncentracija centrinėje miesto dalyje, naujų projektų plėtra bei potencialiai vystytinų teritorijų mažėjimas auginančiai veikia NT kainų lygį. Prognozuojame, kad žemės sklypų kaina centrinėje Vilniaus miesto dalyje turėtų kasmet toliau nežymiai (vidutiniškai 3-4 proc. per metus) didėti, tuo tarpu atokesniuose Vilniaus mikrorajonuose žemės sklypų kaina artimiausiais metais turėtų išlikti stabili.

Žemės sklypų verčių žemėlapis, 2015 metų III kv..



Šaltinis: Inreal, VĮ „Registrų centras“

Verčių zonos	2012 metai		2015 metai		Pokytis
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	
I	58 000	100 000	60 000	115 000	+10 %
II	35 000	60 000	40 000	70 000	+15 %
III	25 000	45 000	30 000	50 000	+14 %
IV	18 000	35 000	20 000	35 000	+4 %
V	10 000	20 000	10 000	20 000	+0 %
VI	6 000	15 000	6 000	15 000	+0 %
VII	3 000	10 000	3 000	10 000	+0 %

Šaltinis: Inreal, VĮ „Registrų centras“

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Investicijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 8 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

APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

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 apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 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. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje ir Druskininkuose. Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto tokius nekilnojamojo turto projektus kaip: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užtėkis“.

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