

in real
20 METŲ NT RINKOJE

EKONOMIKOS IR
NT RINKOS
APŽVALGA 2015
I KETVIRTIS



RAIDLA LEJINS & NORCOUS

TURINYS

2015 I KETVIRČIO METŲ LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGOS SANTRAUKA	2
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA	4
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	6
Vilniaus rinka – NT plėtotojai amortizavo mažėjančius sandorius akcijomis ir/ ar mažesnėmis kainomis	7
Kauno rinka – NT rinka grįžo į 2012-2013 metus. Šiais metais rinka išliks vangī, o kainos - stabilios	11
Klaipėdos rinka – investuotojai apleido gyvenamąjį segmentą, dairėsi investicijų komerciniame sektoriuje	14
Palangos ir Neringos rinka – niūresni ateities lūkesčiai paveikė ir antrųjų namų segmentą	17
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	19
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	22
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA	24
BŪSTO ĮSIGIJIMAS IŠPERKAMOSIOS NUOMOS BŪDU: NAUJOS GALIMYBĖS PIRKĖJAMS IR VYSTYTOJAMS	26
AUTORIAI	29
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	31

Nuoseklus ekonomikos augimas. Lietuvos ekonomikos perspektyvos euro zonos kontekste išlieka teigiamos, todėl tikėtina, jog Lietuva šiais metais išliks tarp sparčiausiai augančių Europos valstybių ir išlaikys vieną stabiliausių ekonomikų. Lietuvos bankas prognozuoja, kad 2015 - 2016 m. BVP augs atitinkamai 2,7 ir 3,5 proc., kai tuo tarpu euro zonos ūkio plėtros prognozės yra kur kas kuklesnės - 1,3-1,9 proc.

Augantis vidaus vartojimas. Ši tendencija artimiausiu metu turėtų išlikti bei prisidėti prie nuoseklaus BVP augimo. Kylant atlyginimams, augo ir vartotojų optimizmas. Tačiau gyventojų vartojimo lūkesčiai toliau išlieka stipriai veikiami išorės veiksnių, ypač geopolitinės regiono aplinkos.

Euras. Tikėtis euro vertės kitų valiutų atžvilgiu pasikeitimo artimiausiu metu nereikėtų, nes Europos centrinis bankas tik didina priemonės pinigų kiekiui didinti ir ekonomikai skatinti. Taip pat niekad nesibaigiantys politiniai pokyčiai Graikijoje ir jos derybos dėl skolų grąžinimo daro didelę įtaką bendram Europos sąjungos ekonominiam klimatui bei investuotojų nuotaikai.

Stabili ir maža infliacija su defliacijos „prieskoniu“. Kainų augimo artimiausiu metu neprognozuojame – žaliavų kainos stabilizavosi žemuose lygiuose, o ECB pinigų politikos realus efektas labiau tikėtinas antrą šiuo metų pusėje ar vėliau. Vidaus veiksniai, tokie kaip darbo sąnaudų augimas, spaudimo kainoms daryti neturėtų dėl tolygiai didėjančio atlyginimo.

Europos centrinio banko ekonomikos skatinimo politika. Pinigų kiekis bankinėje sistemoje nuolat didinamas tad, tikėtina, kad bankams pradėjus aktyviau „dARBINTI“ pinigus artimiausiu metu kreditavimo sąlygos bus dar palankesnės, tačiau nežinia ar to užteks išjudinti skolintų pinigų paklausą tarp vartotojų.

Bankų sektoriaus paskolų ir indėlių santykis. Indėlių suma beveik sutampa su bankų išduotų paskolų portfeliu (be valdžios ir finansų sektorių), tai parodo kad bankų sektorius tapo gana subalansuotas. Itin žemos indėlių palūkanos, nuolat skatina namų ūkius ieškoti alternatyvių taupymo ir investavimo galimybių. Galima tikėtis, kad namų ūkių konservatyvus taupymo požiūris iš lėto keisis ir vis didesnę paklausą turės kiti pasirinkimai – obligacijos, savanoriški pensijų fondai, NT fondai ar kiti investiciniai ir taupymo produktai.

Suprastėję gyventojų lūkesčiai nulėmė nekilnojamojo turto (NT) pirkimo-pardavimo sandorių mažėjimą visuose segmentuose. 2015-ųjų metų pirmąjį ketvirtį butų sandorių mažėjo 36 proc., individualių namų – 22,5 proc., o žemės sklypų – 9 proc. Pagrindinės priežastys nulėmusios prastesnius NT rinkos likvidumo rezultatus:

- „Sankcijų karas“ apkarpė Lietuvos BVP augimo prognozes – tai atitinkamai suprastino gyventojų lūkesčius dėl ateities perspektyvų bei pajamų augimo
- Išaugusi baimė dėl galimų ekonominių sunkumų, mažino būsto paskolų paklausą bei lėmė mažesnę NT rinkos apyvartumą
- Dėl Rusijos-Ukrainos konflikto sustiprėjusios karo baimės Baltijos regione
- Dabartiniame politiniame-ekonominiame kontekste NT nėra itin patraukli investicija, tad sumažėjo investuojančių nuomai ar perkančių NT spekuliaciniais tikslais – tikintis brangiau parduoti

Mažiausiai neigiamos nuotaikos paveikė Vilniaus būsto rinką, kurioje naujos statybos butų pardavimai pranoko prognozes ir tai koregavo bendrą statistiką – iš viso buvo parduoti 768 butai, vietoj prognozuotų 600. To greičiausiai nebūtų pasiekta be itin suaktyvėjusių NT pardavėjų, kurie 2015 metų I-ąjį ketvirtį rinkai pasiūlė įvairių akcijų, nuolaidų ar dovanų. Inreal skaičiuoja, kad maždaug kas ketvirtas jau pastatytas projektas siūlė vienokias ar kitokias akcijas, kurių vertė paprastai siekė 3-5 tūkst. eurų. Šios akcijos buvo daugiausiai nukreiptos į ekonominį segmentą, kuris po 3 ketvirčių iš eilės traukimosi pademonstravo 65,3 proc. sandorių augimą – iš viso buvo parduoti 334 butai. 2015 metų I-ojo ketvirčio pabaigoje neparduotų butų kiekis sostinėje siekė apie 4280 (laisvų ir rezervuotų). Nepaisant to, vystytojai išliko gana aktyvūs – iš viso rinkai pasiūlė apie 670 naujų butų.

Inreal skaičiuojamas Vilniaus naujos statybos butų likvidumo rodiklis¹ stabilizavosi ties 1,5-1,6 riba. Išliiekant panašioms pardavimo tempams, šis rodiklis artimiausią ketvirtį neturėtų pastebimai kisti. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė reiškia, jog artimiausią ketvirtį reikėtų tikėtis stabilių kainų laikotarpio. Lyginant su atitinkamu 2014 metų laikotarpiu Vilniuje:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.220 EUR/kv.m ir sumažėjo 4,2 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.710 EUR/kv.m ir padidėjo 5,6 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.540 EUR/kv.m ir sumažėjo 1,6 proc.

Kauno, Klaipėdos bei pajūrio miestų būsto rinkos 2015 metų I-ąjį ketvirtį pasidavė bendroms niūresnėms nuotaikoms – pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo tiek senos, tiek naujos statybos segmentuose. Sandorių apimtys grįžo į 2012-2013 metų lygį. Tikėtina, kad šiuose miestuose 2015 metais rinka išliks vangi, o kainos – stabilios ar mažės nežymiai. Nepaisant stipriai sumažėjusio rinkos likvidumo, mažai tikėtina, jog NT pardavėjai ims mažinti kainas – labiau tikėtina, jog nuspręs laukti natūralaus rinkos atsigavimo.

Pastebima, jog 2015 metais kur kas daugiau dėmesio sulaukia komercinis segmentas, ypač sostinės rinka, kurioje aktyvėjantys investiciniai fondai sudaro palankias sąlygas NT plėtojams sėkmingai išvystyti ir parduoti komercinius objektus, o gautas lėšas investuoti į naujų projektų plėtrą. Didžiausio aktyvumo susilaukė verslo centrų segmentas, kuriame 2015 metų I-ąjį ketvirtį buvo baigtos verslo centro „Vertingis“ statybos bei tęsiama 5 projektų plėtra, kuri sostinės rinką turėtų papildyti apie 59.200 kv.m nuomojamo ploto. Nepaisant įspūdingos plėtros yra planuojamos dar bent keleto verslo centrų statybos centrinėje miesto dalyje. Kituose miestuose komercinių objektų plėtra yra vangi: Kaune vyksta dviejų verslo centrų statybos (iš viso 4.500 kv.m), Klaipėdoje planuojamos 2.500 kv.m verslo centro statybos. 2015 metų I-ąjį ketvirtį visuose didmiesčiuose dėl kainų apvalinimo į eurus nežymiai augo nuomos kainos.

Prekybos centrų segmente 2015 metų I-ąjį ketvirtį buvo baigti prekybos centro „Babilonas I“ Panevėžyje plėtros darbai, po kurių objektas padidėjo 1.600 kv.m bei buvo pervadintas į RYO. Taip pat buvo tęsiama suplanuotų prekybos centrų statybos darbai, tačiau naujų projektų artimiausiu metu greičiausiai nebebus pradėta dėl lėtėjančio ekonomikos augimo.

Pramonės bei sandėliavimo segmente naujų projektų nuomai 2015 metų I-ąjį ketvirtį nebuvo atidaryta, tęsėsi vykdomų projektų plėtra. Daugiausia vykdoma savo reikmėms skirtų objektų statyba, kuri sukoncentruota didmiesčiuose arba jų priegose. 2015 metų I-ąjį ketvirtį nuomos kainos logistikos centrų segmente išliko stabilios nors išskirtiniais atvejais atskirais atvejais neišnuomotų sandėlių savininkai buvo linkę derėtis ir sutikti su mažesne nei rinkos kaina, tačiau tokie pavieniai atvejai bendro kainų vidurkio nekoregavo. Prastesni ekonomikos augimo lūkesčiai kelia naujų iššūkių pramonės ir sandėliavimo patalpų sektoriui, tačiau Lietuvos potencialas ilgalaikėje perspektyvoje išlieka aukštas. Tikėtina, jog pramonės plėtra Lietuvoje nesustos, o tai kurs papildomą paklausą sandėliavimo patalpoms. 2015 metais nereikėtų tikėtis nuomos kainų augimo, tačiau turėtų būti vystomi nauji projektai, vyks šio segmento plėtra.

Didėjantis pasiūlos perteklius gyvenamojo būsto rinkoje, griežtėjantys atsakingo skolinimosi reikalavimai verčia nekilnojamojo turto rinkos dalyvius ieškoti alternatyvų tradiciniams būsto pirkimo-pardavimo sandoriams. Neseniai nekilnojamojo turto rinkoje buvo iš naujo pristatyta galimybė nuomotis gyvenamąjį būstą su galimybe jį išsipirkti (angl. *rent to buy* arba *rent to own*). Taikant šį modelį, nuomininkas iš nekilnojamojo turto vystytojo išsinuomuoja būstą keleto metų laikotarpiui, kurio metu mokamas nuomos mokestis, ir pasibaigus nuomos laikotarpiui, jis įskaitomas, kaip pradinis įnašas, norint gauti iš banko būsto kreditą nuomojamo turto įsigijimui. Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad nesant aiškaus susitarimo, nuomininkas rizikuoja nuomos laikotarpio pabaigoje negauti siekiamo turto, prarasti sumokėtą įmoką bei atsidurti su potencialiu ginču teisme.

¹ Laikotarpis (metais), per kurį būtų parduota visa esama pasiūla

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

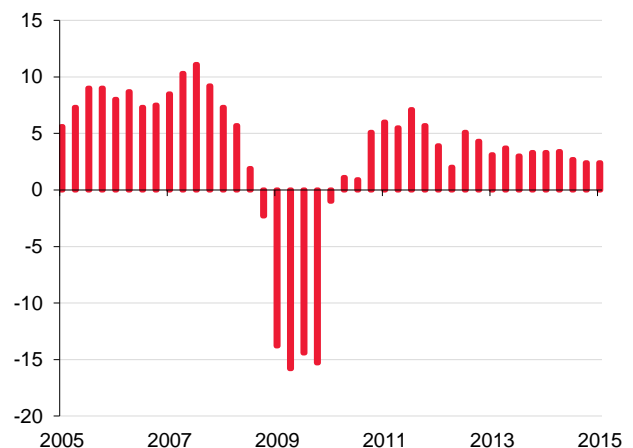
Nuoseklus ekonomikos augimas. Lietuvos ūkis išlaiko spartų bei stabilų augimą - BVP per ketvirtąjį 2014 metų ketvirtį, palyginti su 2013 metų atitinkamu ketvirčiu, padidėjo 2,5 proc., o per visus 2014 metus išaugo 3,0 proc. Demonstruodama nuoseklų augimą, Lietuvos ekonomika 2014 m. pasiekė prieš krizinį lygį lyginant palyginamosiomis BVP kainomis (prieš krizę Lietuvos BVP siekė 32,4 mlrd. eurų, o 2014 metais – 32,7 mlrd. eurų). Lietuvos ekonomikos perspektyvos euro zonos kontekste išlieka teigiamos, todėl tikėtina, jog Lietuva šiais metais išliks tarp sparčiausiai augančių Europos valstybių ir bus viena stabiliausių ekonomikų. Lietuvos bankas prognozuoja, kad 2015 - 2016 m. BVP augs atitinkamai 2,7 ir 3,5 proc., kai tuo tarpu euro zonos ūkio plėtros prognozės yra kur kas kuklesnės: 1,3-1,9 proc.

Augantis vidaus vartojimas. Sėkmingą šalies ūkio plėtrą daugiausiai padėjo išlaikyti augantis vidaus vartojimas, ypač privataus sektoriaus. Gyventojų išlaidų didėjimą nulėmė išaugęs užimtumas ir didesnis realusis darbo užmokestis (algų augimas viršijo kainų infliaciją) bei santykinai atpigę energetiniai išteklių. Ši tendencija artimiausiu metu turėtų išlikti bei prisidėti prie nuoseklaus BVP augimo. Kylant atlyginimams, augo ir vartotojų optimizmas. Tačiau gyventojų vartojimo lūkesčiai toliau išlieka stipriai veikiami išorės veiksnių, ypač geopolitinės regiono aplinkos.

Euras. Praėjusių metų antrojo pusmečio bei šių metų pradžios viena populiariausių temų – euras bei jo vertė kitų valiutų atžvilgiu. Namų ūkiams reikės laiko persiorientuoti prie naujos valiutos pinigineje, todėl tikėtina kad bent laikinai keisis gyventojų vartojimo įpročiai. Euro vertės kritimas daugumos kitų šalių valiutų kursų atžvilgiu turės teigiamos įtakos Lietuvos bei visos euro zonos eksportuotojams. Kita vertus, pingantis euras mažina naudą, kurią euro zonos valstybės galėtų gauti iš pingančių žaliavų, ypač naftos. Tikėtis euro vertės kitų valiutų atžvilgiu pasikeitimo artimiausiu metu nereikėtų, nes Europos centrinis bankas tik didina priemones pinigų kiekiui didinti ir ekonomikai skatinti. Taip pat niekad nesibaigiantys politiniai pokyčiai Graikijoje ir jos derybos dėl skolų gražinimo daro didelę įtaką bendram Europos sąjungos ekonominiam klimatui bei investuotojų nuotaikai.

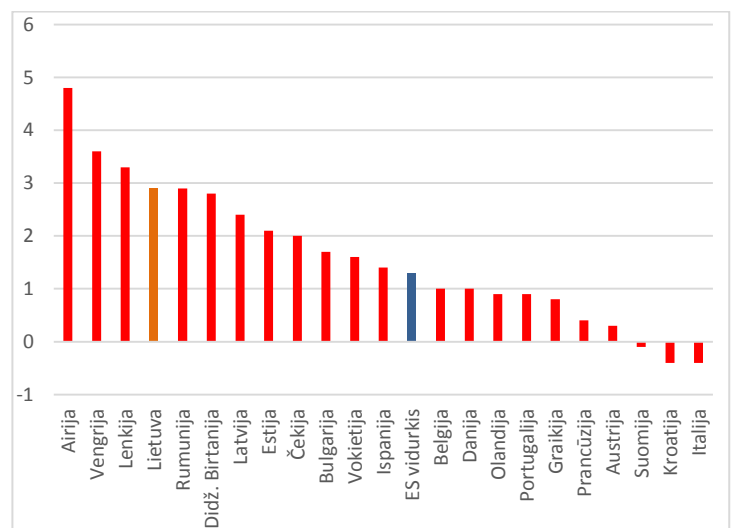
Stabili ir maža infliacija su defliacijos „prieskoniu“. Kainų „šuolių“ po euro įvedimo nublanko prieš globalių veiksnių pokyčius. Tokią padėtį daugiausiai lemia vartotojams palanki žaliavų kainų kaita pasaulyje bei defliacijos aplinka euro zonoje. Kainų augimas praėjusiais metais Lietuvoje sumažėjo nuo 1,2 iki 0,2 proc., o šių metų pradžioje įsivyravo defliacija. Tikėtis kainų augimo artimiausiu metu sunku – žaliavų kainos stabilizavosi žemuose lygiuose, o ECB pinigų politikos realus efektas labiau tikėtinas antroje šių metų pusėje ar vėliau. Vidaus veiksniai, tokie kaip darbo sąnaudų augimas, spaudimo kainoms daryti neturėtų dėl tolygiai didėsančio atlyginimo.

1 pav. Lietuvos BVP metinis augimas, %



Šaltinis: Finasta; Bloomberg

2 pav. 2014 m. BVP metinis augimas, %



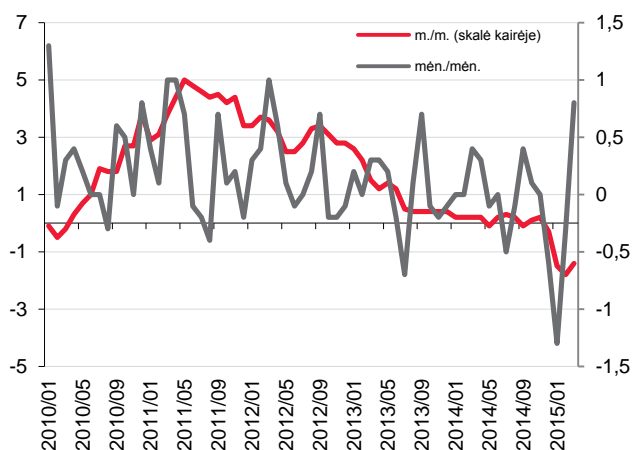
Šaltinis: Finasta; Eurostat

Europos centrinio banko ekonomikos skatinimo politika.

ECB išlaiko mažiausios bazinės palūkanų normos politiką per visą bendros euro zonos valiutos istoriją. Siekdamas paskatinti bankų skolinimą namų ūkiams ir ne finansų įmonėms, ECB praėjusiais metais ėmėsi naujų pinigų politikos priemonių, tačiau jų rezultatas nebuvo toks, kokio tikėtasi. Šiais metais ECB pradėjo papildomą pinigų politikos programą - valstybių obligacijų supirkimo antrinėje rinkoje. Pinigų kiekis bankinėje sistemoje nuolat didinamas tad, tikėtina, kad bankams pradėjus aktyviau „įdarbinti“ pinigus artimiausiu metu kreditavimo sąlygos bus dar palankesnės, tačiau nežinia ar to užteks išjudinti skolintų pinigų paklausą tarp vartotojų.

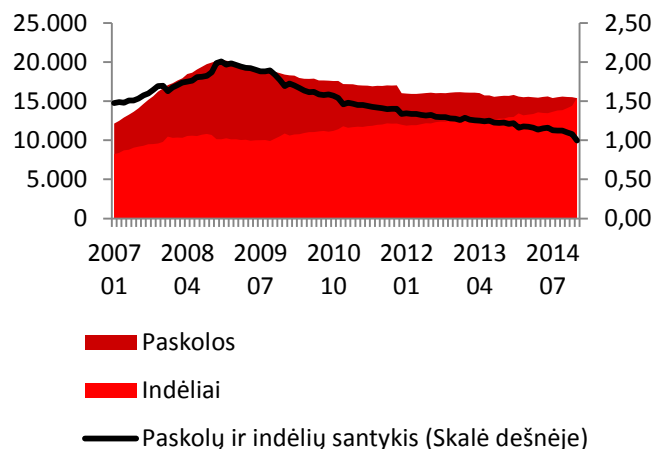
Bankų sektoriaus paskolų ir indėlių santykis. Bankų paskolų portfelis Lietuvoje nedidėja nuo 2008 metų. 2014 metų gruodį bendras įmonių ir namų ūkių paskolų portfelis buvo 1,5 proc. mažesnis nei prieš metus. Staigaus kreditavimo lūžio šiais metais tikėtis negalime, nebent ECB priemonės bus labai efektyvios. Patys bankai neturėtų keisti atsargaus skolinimo strategijos dėl po kelių metų įsigaliojančių naujų kapitalo reguliacinių reikalavimų. Priešingai nei paskolų portfelis, indėlių suma, nepaisant „nulinių“ palūkanų už juos, 2015 metų kovo mėn. siekė rekordines aukštumas - viso rezidentai (be valdžios ir finansų sektorių) finansų sistemoje šiuo metu laiko 15,4 mlrd. eurų indėlių. Ženklaus indėlių sumos augimo šiais metais neišvysime, nes euro įvedimo meto grynujų keitimo į negrynuosius procesas baigėsi. Indėlių suma beveik sutampa su bankų išduotų paskolų portfeliumi (be valdžios ir finansų sektorių), tai parodo kad bankų sektorius tapo gana subalansuotas. Itin žemos indėlių palūkanos, nuolat skatina namų ūkius ieškoti alternatyvių taupymo ir investavimo galimybių. Galima tikėtis, kad namų ūkių konservatyvus taupymo požiūris iš lėto keisis ir vis didesnę paklausą turės kiti pasirinkimai – obligacijos, savanoriški pensijų fondai, NT fondai ar kiti investiciniai ir taupymo produktai.

3 pav. Vidutinė metinė infliacija, %



Šaltinis: Finasta; Bloomberg

4 pav. Bankų sektoriaus paskolų ir indėlių santykis (paskolos ir indėliai be finansų ir valdžios sektorių, mln. eurų ekv.)



Šaltinis: Finasta; Lietuvos bankas

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Tendencijos Lietuvoje – suprastėję lūkesčiai nulėmė sandorių mažėjimą visuose segmentuose

2015-ųjų metų pirmąjį ketvirtį nekilnojamojo turto (NT) rinkoje Lietuvoje vyravo niūresnės nuotaikos nei prieš metus – pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo visuose segmentuose:

- Butų – 36 proc.
- Individualių namų – 22,5 proc.
- Žemės sklypų – 9 proc.

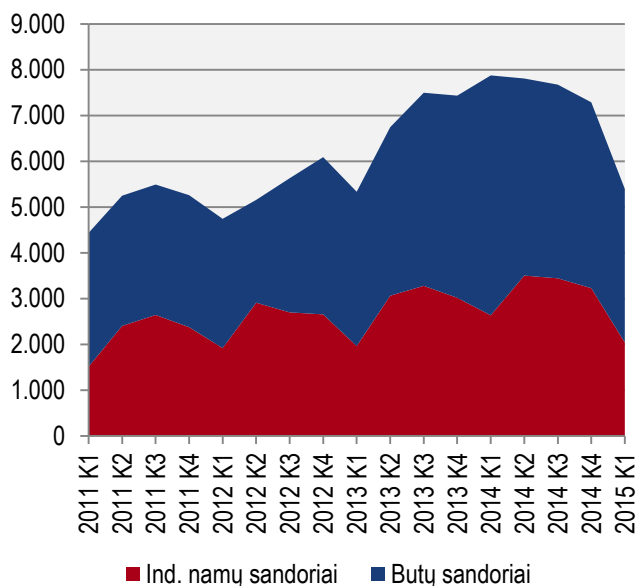
Pagrindinės priežastys nulėmusios prastesnius NT rinkos likvidumo rezultatus:

- „Sankcijų karas“ apkarpė Lietuvos BVP augimo prognozes – tai atitinkamai suprastino gyventojų lūkesčius dėl ateities perspektyvų bei pajamų augimo
- Išaugusi baimė dėl galimų ekonominių sunkumų, mažino būsto paskolų paklausą bei lėmė mažesnę NT rinkos apyvartumą
- Dėl Rusijos-Ukrainos konflikto sustiprėjusios karo baimės Baltijos regione
- Dabartiniame politiniame-ekonominiame kontekste NT nėra itin patraukli investicija, tad sumažėjo investuojančių nuomai ar perkančių NT spekuliaciniais tikslais – tikintis brangiau parduoti

NT kaip investicijos patrauklumas 2015 metų pirmąjį ketvirtį išliko sumažėjęs tiek gyvenamajame, tiek ir komerciniuose segmentuose. Paklausiausi ir patraukliausi rinkoje išliko kokybiški, aukštesnės klasės NT objektai išskirtinėse vietose.

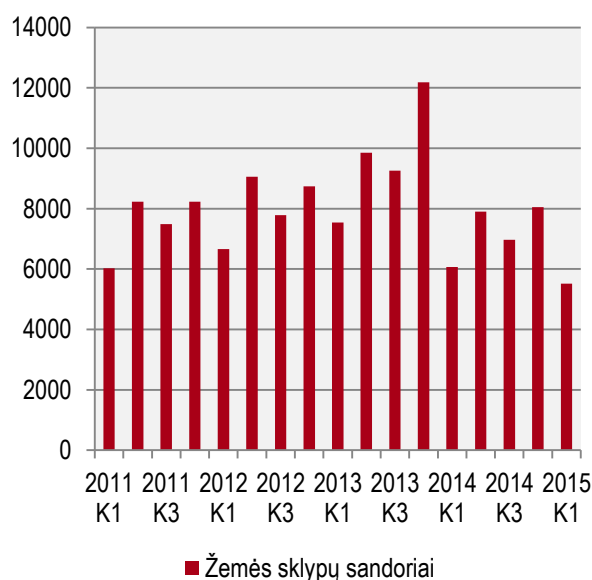
Vyraujant niūresnėms NT pirkėjų nuotaikoms atitinkamai išblėso lūkesčiai dėl galimo kainų kilimo trumpuoju laikotarpiu, t.y. 6-12 mėn. perspektyvoje. Ilgalaikiu periodu Lietuvos NT rinka turi didelį potencialą ir kainų augimas aktyviose rinkose yra labai tikėtinas. Visgi, šiandien NT pirkėjai neskuba – pirkinius planuoja atsargiau ir konservatyviau, tad galima prognozuoti, kad tokia padėtis išliks tol, kol vyraus konflikto su Rusija ir ekonomikos lėtėjimo baimės.

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

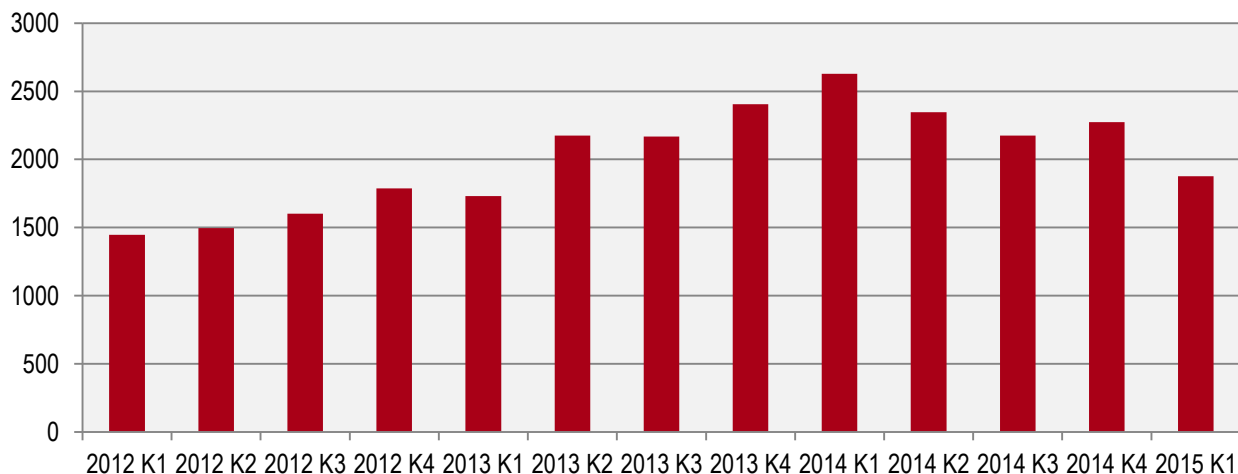
Vilniaus rinka – NT plėtotojai amortizavo mažėjančius sandorius akcijomis ir/ ar mažesnėmis kainomis

NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Vilniuje buvo analogiškos bendriems Lietuvos būsto sandorių pokyčiams – per metus sumažėjo visuose segmentuose:

- Butų – 28,6 proc.
- Individualių namų – 17,8 proc.
- Žemės sklypų – 11,3 proc. Vilniaus mieste ir 1,9 proc. Vilniaus rajone

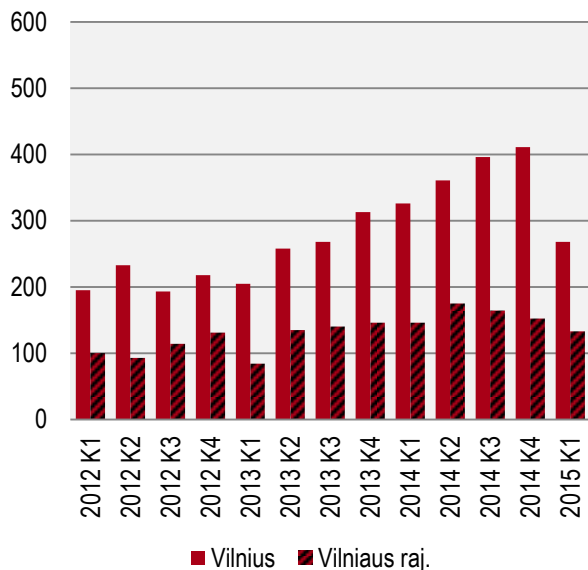
Pirkimo-pardavimo sandorių sumažėjimas (išskyrus žemės sklypų segmentą) Vilniaus būsto rinkoje nebuvo toks ryškus kaip visoje Lietuvoje. Tą nulėmė geresni nei tikėtasi naujos statybos plėtotojų pardavimai pirmąjį 2015 metų ketvirtį.

Butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



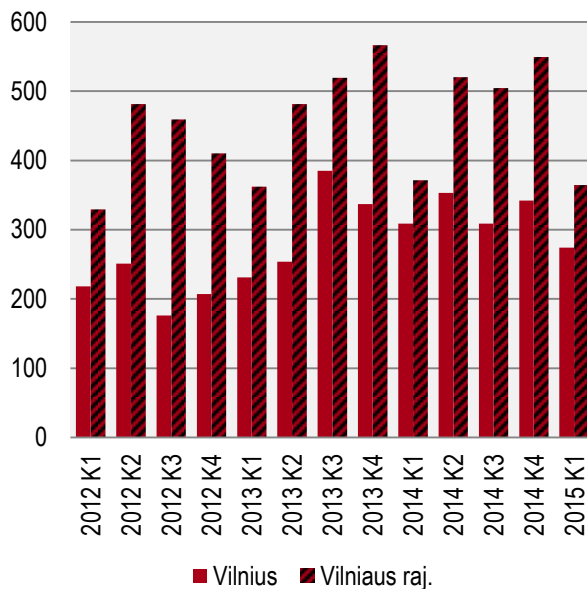
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)

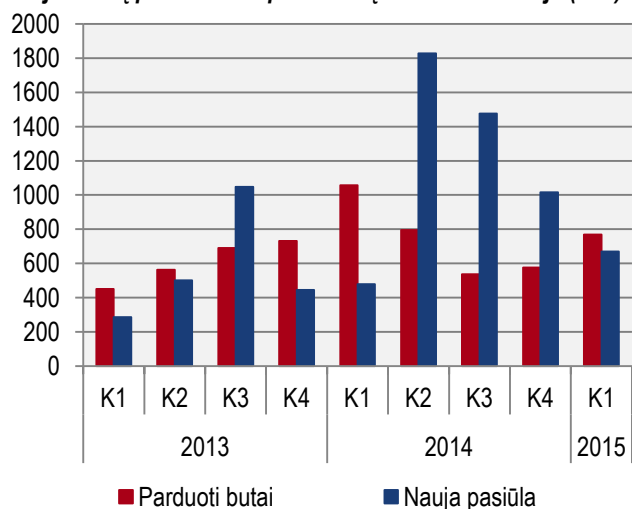


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

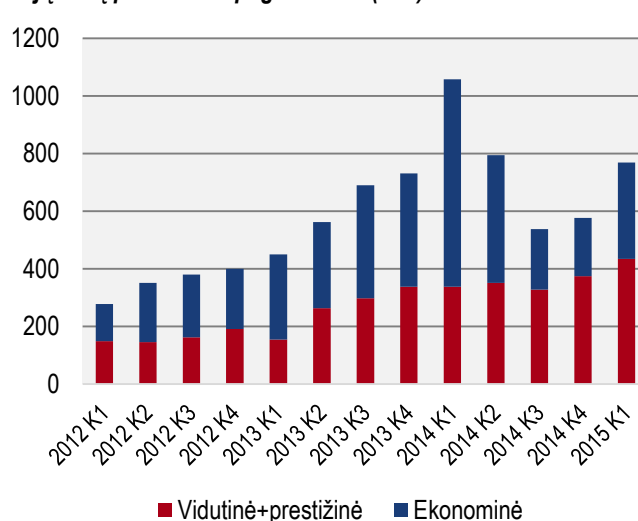
Naujos statybos butų rinka Vilniuje neišvengė susitraukimo pirmąjį 2015 metų ketvirtį, tačiau jis buvo kur kas mažesnis nei tikėtasi ir, lyginant su analogišku laikotarpiu prieš metus, siekė -27,3 proc. Kita vertus, lyginant su paskutiniu 2014 metų ketvirčiu, buvo stebimas 33,3 proc. pardavimų augimas. Tai gana netikėtas rezultatas, kurį labiausiai nulėmė ekonominis segmentas. Pastarasis po trijų ketvirčių iš eilės traukimosi pademonstravo 65,3 proc. sandorių augimą lyginant su prieš tai buvusiu ketvirčiu. Sandorių augimas aukštesnės klasės segmente (vidutinė ir prestižinė) siekė apie 16 proc., lyginant su ketvirtuoju 2014 metų ketvirčiu.

Nepaisant Vilniaus rinkoje esančios rekordinės neparduotų butų pasiūlos, kuri pirmąjį ketvirtį siekė apie 4280 butų, vystytojai išliko gana aktyvūs – iš viso rinkai pasiūlė apie 670 naujų butų, t.y. 40,2 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį. Visgi, išaugę naujos statybos butų pardavimai pirmąjį 2015 metų ketvirtį lėmė, jog toks pasiūlos kiekis buvo sėkmingai absorbuotas ir bendras Inreal skaičiuojamas Vilniaus naujos statybos butų likvidumo rodiklis stabilizavosi ties 1,5-1,6 riba. Išliekant panašioms pardavimo tempams, šis rodiklis artimiausią ketvirtį neturėtų pastebimai kisti. Tokia likvidumo rodiklio reikšmė reiškia, jog artimiausią ketvirtį reikėtų tikėtis stabilių kainų laikotarpio.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



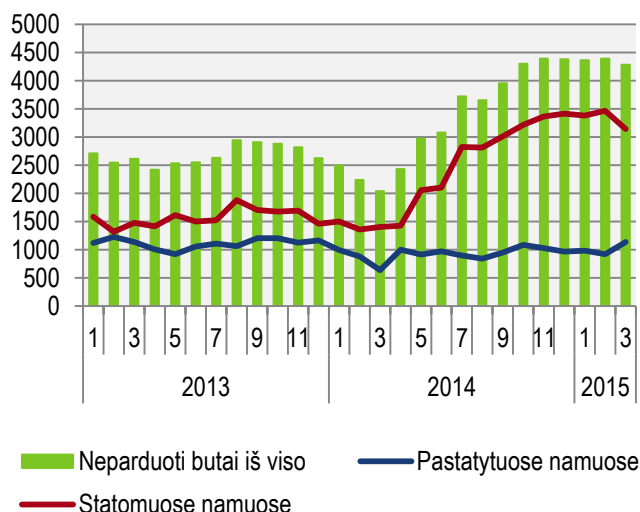
Naujų butų pardavimai pagal klases (vnt.)



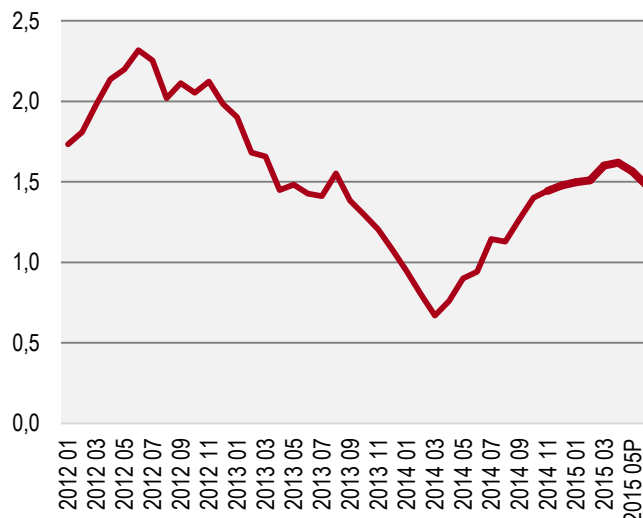
Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

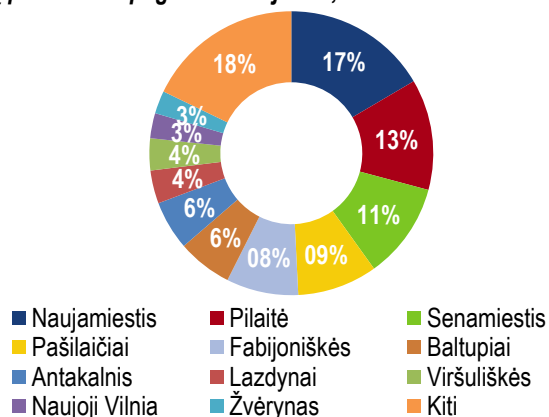
Šaltinis: Inreal

Reikia paminėti, kad geresnius nei tikėtasi vystytojų pardavimus nulėmė keletas faktorių:

- Suaktyvėję NT vystytojų rinkodaros veiksmai – siūlomos įvairios akcijos, nuolaidos mažiau likvidiems butams, dovanos ir pan.
- Ypatingai patrauklios skolinimosi sąlygos

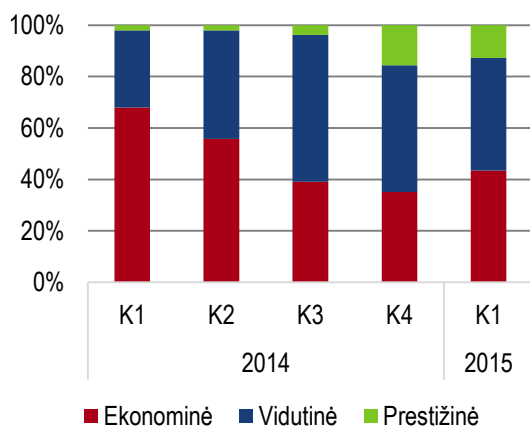
Pirmąjį 2015 metų ketvirtį maždaug kas aštuntame Vilniuje vystomame projekte buvo galima pastebėti vienokią ar kitokią akciją, kuri buvo taikoma arba visam projektui arba kažkuriems iš projekto butų. Kadangi daugiausiai akcijos siūlomos jau pastatytuose projektuose, tai galima teigti, kad įvairios akcijos buvo siūlomos maždaug kas ketvirtame jau pastatytame projekte. Lyginant su ankstesniais laikotarpiais, stebimas akivaizdus rinkodaros priemonių, taikomų siekiant pagerinti jau pastatytų projektų pardavimus, pagausėjimas. Dažniausiai nemokamai siūlomos parkavimo vietos, pilna apdaila, šildymo ar komunalinių kaštų padengimas tam tikrą laikotarpį, įvairios buitinės dovanos, kurių vertė siekia 3-4 tūkst. eurų. Kai kurie projektai tiesiog skelbia akcijas tam tikriems butams ir pritaiko 3-5 tūkst. eurų nuolaidas. Bene garsiausiai nuskambėjo įmonės Hanner, AB pasiūlyta išperkamosios nuomos akcija, skirta pradiniam įnašui sukaupti. Ši akcija susilaukė didelio susidomėjimo tiek iš potencialių pirkėjų, tiek ir iš Lietuvos banko, kuris įdiegė atsakingo skolinimosi taisyklės ir siekia, kad jos nebūtų pažeistos. Apie išperkamosios nuomos rizikas bei pavojus plačiau šios apžvalgos teisinėje dalyje.

Butų pardavimai pagal mikrorajonus, 2015 K1



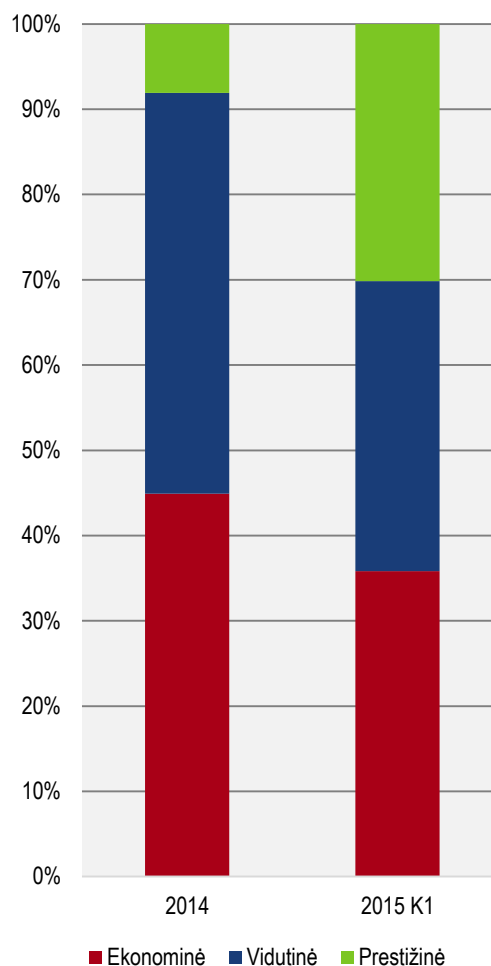
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



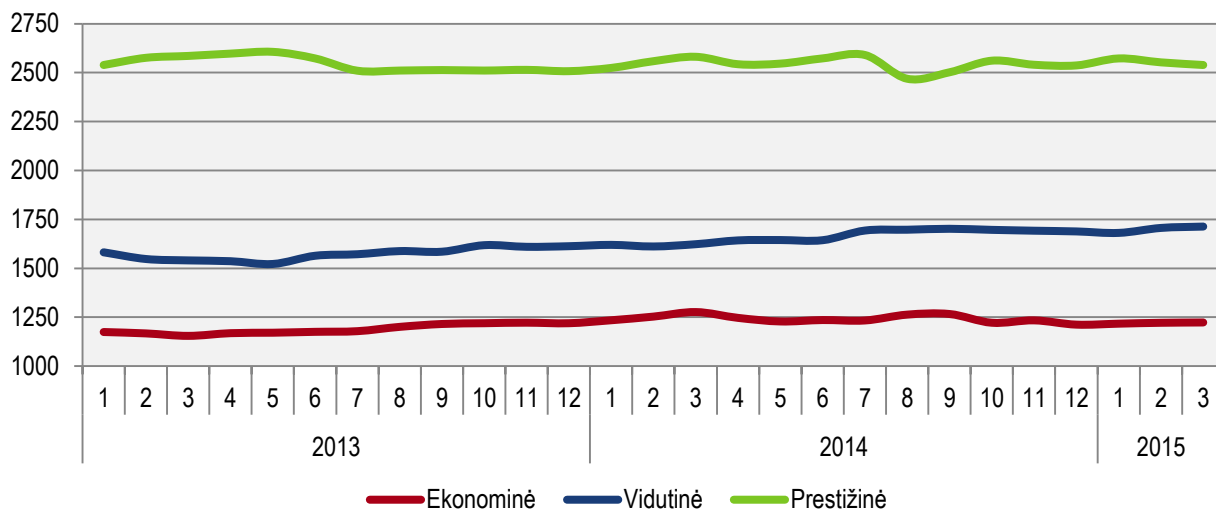
Šaltinis: Inreal

2015 metų I-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Vilniuje kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo nevienodos. Lyginant su atitinkamu 2014 metų laikotarpiu:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.220 EUR/kv.m ir sumažėjo 4,2 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.710 EUR/kv.m ir padidėjo 5,6 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.540 EUR/kv.m ir sumažėjo 1,6 proc.

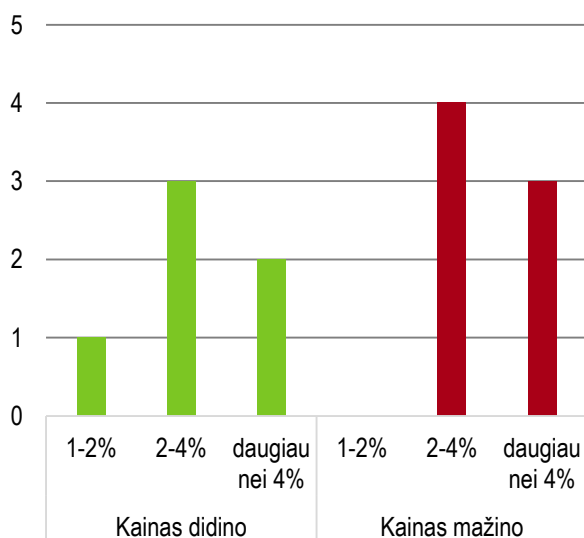
2015 metų I-ąjį ketvirtį daugiausiai kainų mažinimo atvejų pastebėta ekonominės klasės projektuose. Pastarajame segmente daugiausiai buvo taikoma ir įvairių akcijų, dovanų būsto pirkėjams. Todėl susumavus dovanų ir akcijų vertę, galima būtų teigti, jog metinis ekonominės klasės butų kainų mažėjimas siekė maždaug 6-7 proc. Natūralu, kad, pastebimai sumažėjus šio segmento kainai, buvo stebimas ryškus sandorių atsigavimas.

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



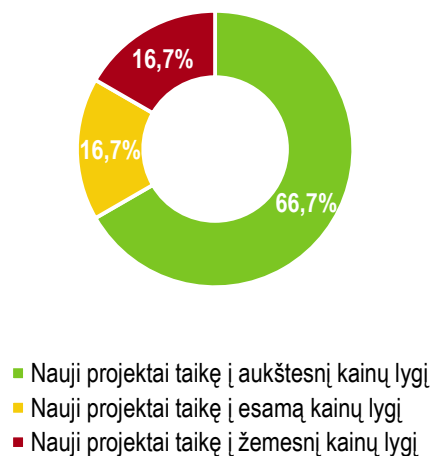
Šaltinis: Inreal

Naujos statybos butų projektai Vilniuje, kuriuose buvo koreguojamos kainos, vnt. (projektai, taikę akcijas neįtraukti)



Šaltinis: Inreal

Naujai pradėtų projektų Vilniuje kainodara, lyginant su segmento vidurkiu, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

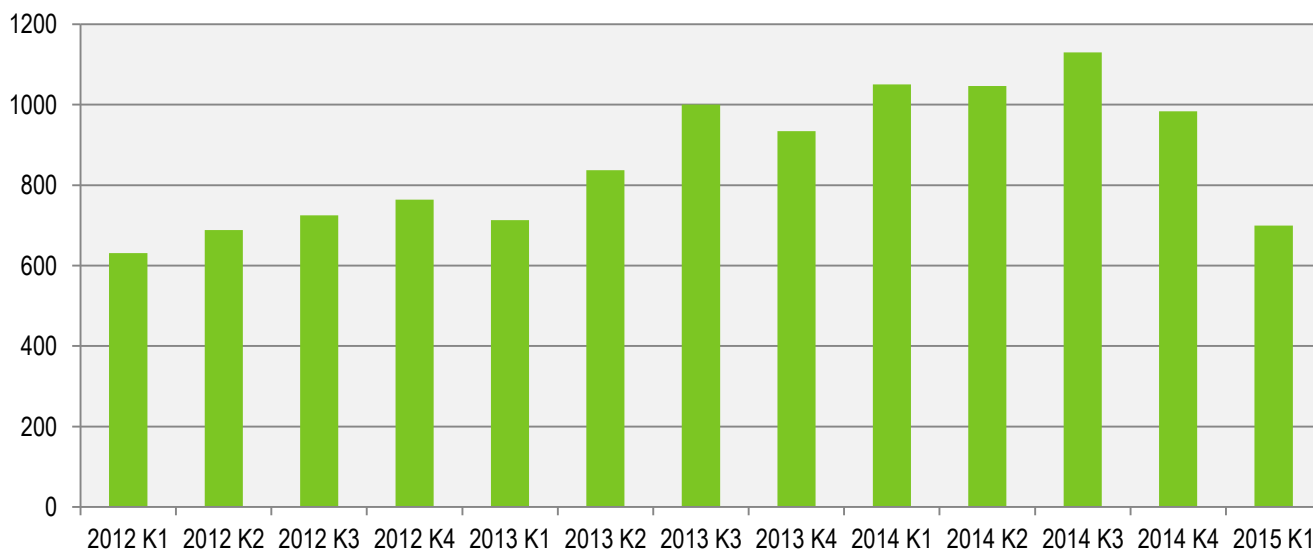
Kauno rinka – NT rinka grįžo į 2012-2013 metus. Šiais metais rinka išliks vangiai, o kainos - stabilios

Suprastėję ateities lūkesčiai neaplenkė ir Kauno NT rinkos – 2015 metų I-ąjį ketvirtį pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo beveik visuose segmentuose. Lyginant su atitinkamu 2014 metų ketvirčiu:

- Butų pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo 33,4 proc.
- Individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių daugėjo 4,6 proc.
- Žemės sklypų – mažėjo 14,6 proc. Kauno mieste ir 15,5 proc. Kauno raj.

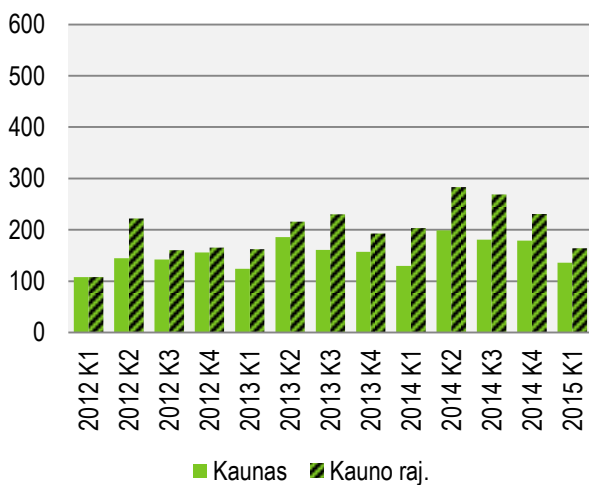
Pirkimo-pardavimo sandorių tempai grįžo į 2012-2013 metų laikotarpį, tad išliekant esamoms tendencijoms, tikėtina, jog kainų lygis taip pat gali grįžti į 2012-2013 metų laikotarpį, t.y. per 2015 metus sumažėti vidutiniškai 2-3 proc.

Butų sandoriai Kaune (vnt.)



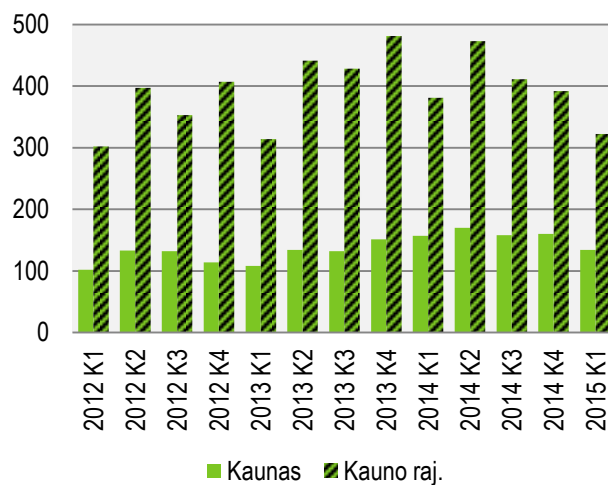
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)

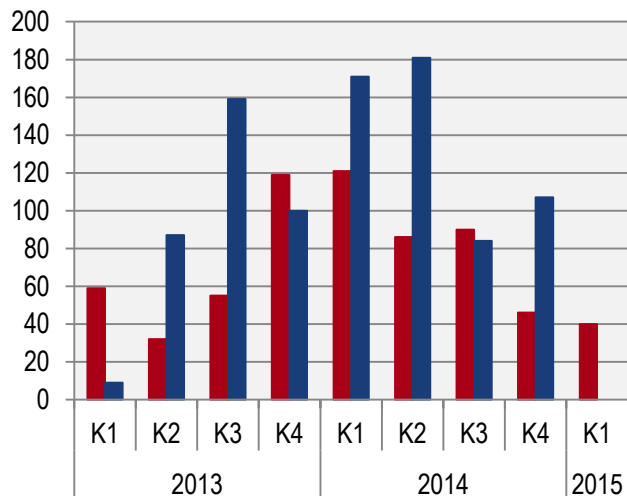


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

2015 metų I-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Kaune parduota tris kartus mažiau nei prieš metus ir trečdaliu mažiau nei 2013 metais. Tiesa, Kauno naujo būsto rinkoje pastebimi didesni svyravimai, kadangi bendros sandorių apimtys yra gerokai mažesnės. Prognozuojame, kad šiais metais Kaune naujo būsto rinkoje per ketvirtį bus parduodama vidutiniškai po 40-50 butų. Tokie rodikliai buvo stebimi ir 2013 metų pradžioje.

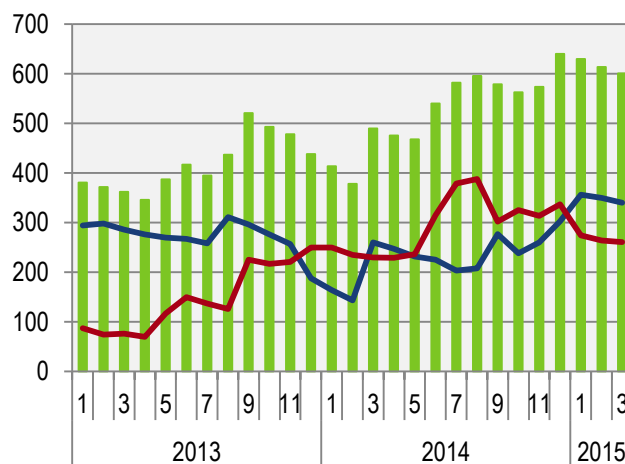
Stipriai sumažėję pardavimai Kaune lėmė, jog po daugiau nei metų pertraukos neparduotų butų jau pastatytuose namuose skaičius aplenkė neparduotų butų dar tik statomuose projektuose skaičių. Be to, Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune žaibiškai suprastėjo ir perkopė 2 ribą (2015 metų I-ąjį ketvirtį siekė 2,3). Visa tai reiškia, jog sąlygos vystyti naujus projektus Kaune šiuo metu nėra palankios, nes vystytojams parduoti projektus tampa vis sudėtingiau, aštrėja konkurencija. Tai paaiškina, kodėl Kaune per pirmąjį šių metų ketvirtį nebuvo pradėtas nei vienas naujas projektas.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



■ Parduoti butai ■ Nauja pasiūla

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)

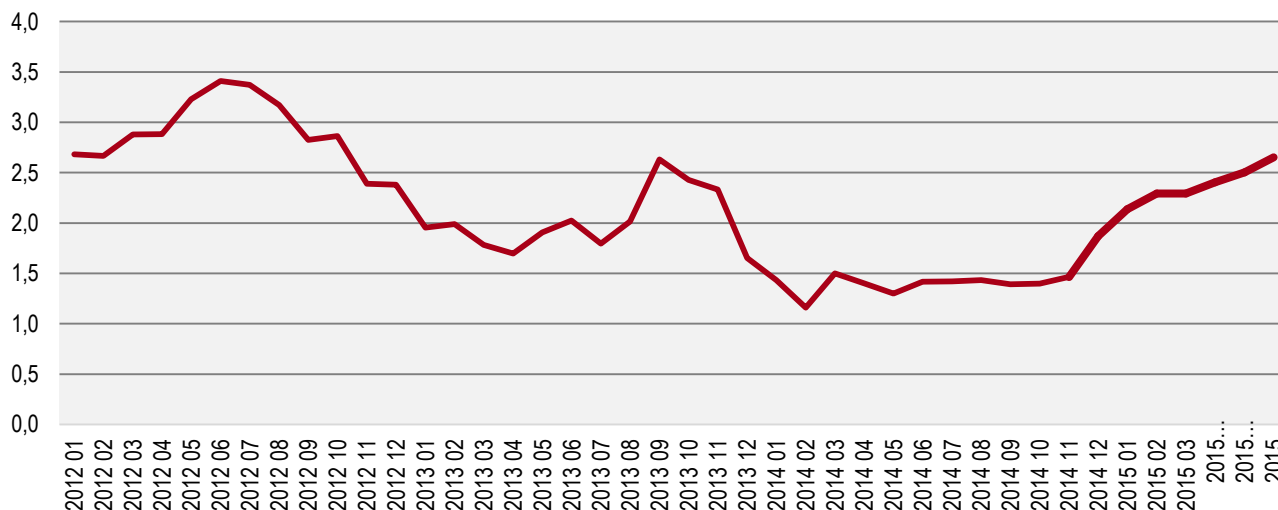


■ Neparduoti butai iš viso — Pastatytuose namuose — Statomuose namuose

Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: Inreal

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

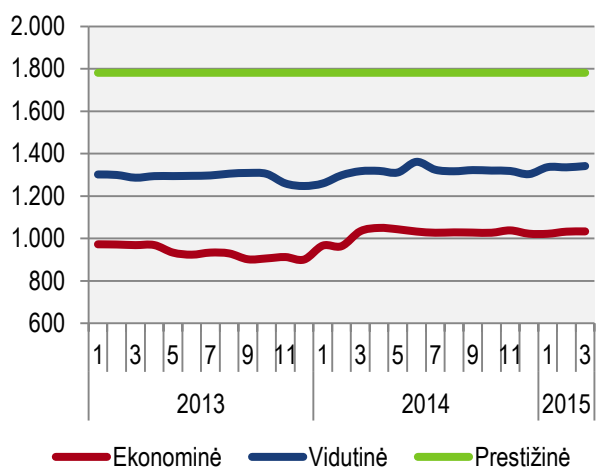
2015 metų I-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Kaune kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo nevienodos. Lyginant su atitinkamu 2014 metų laikotarpiu:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.030 EUR/kv.m ir sumažėjo 0,1 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.340 EUR/kv.m ir padidėjo 1,8 proc.
- prestižinės klasės projektų 2015 metų I-ąjį ketvirtį Kaune nebuvo vystoma

Suprastėję gyventojų lūkesčiai ir iš esmės nepasikeitusios NT pardavimo kainos lėmė stipriai sumažėjusią paklausą. Dabartinės makroekonomikos ir lūkesčių kontekste nereikėtų tikėtis natūralaus pardavimo atsigavimo. Paklausą galėtų pagerinti mažesnės pardavimo kainos, arba, kaip pastebėta Vilniaus rinkoje, suaktyvėję vystytojų rinkodaros veiksmai: siūlomos įvairios akcijos, vienkartinės nuolaidos, dovanos ir pan.

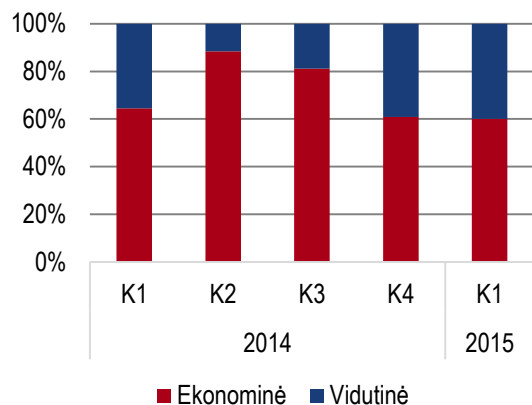
Istoriškai Kauno rinkoje vystytojai nebūdavo linkę mažinti pardavimo kainų – susitaikydavo su mažesniu likvidumu ir laukdavo natūralaus rinkos pagyvėjimo. Tikėtina, kad panašus scenarijus gali susiklostyti ir 2015 metais: rinka išliks vangiai, o kainos – stabilios.

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



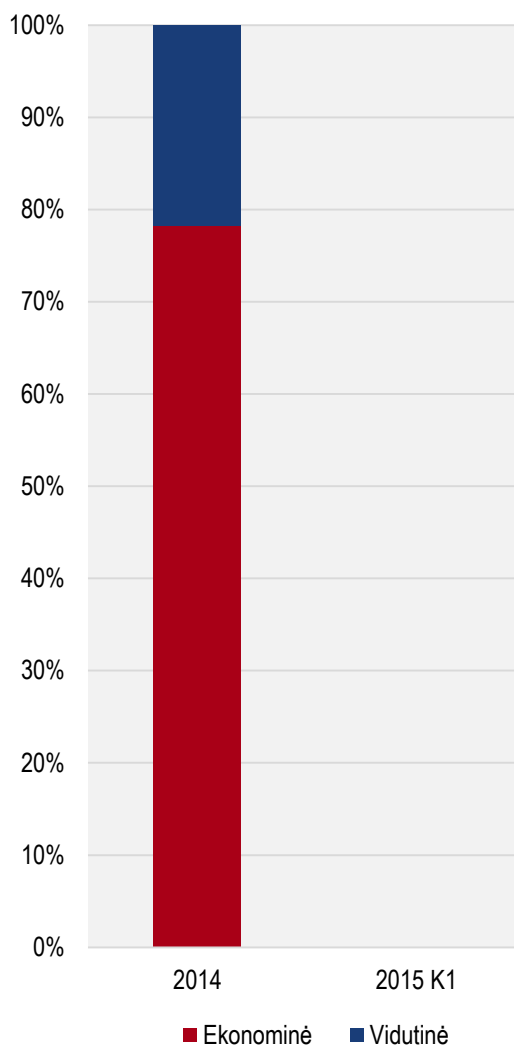
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

Klaipėdos rinka – investuotojai apleido gyvenamąjį segmentą, dairėsi investicijų komerciniame sektoriuje

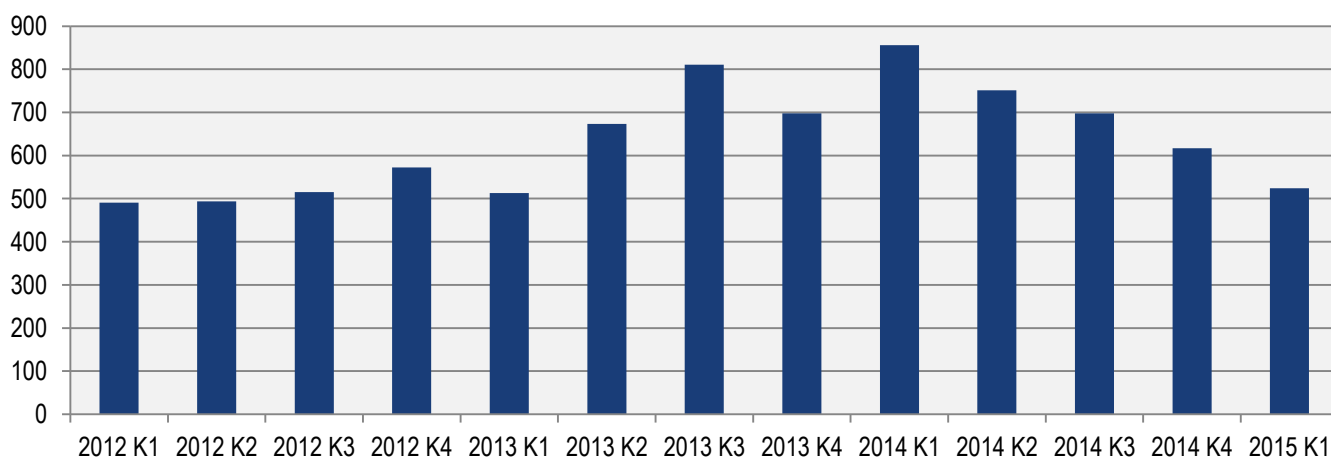
Suprastėję ateities lūkesčiai neaplenkė ir Klaipėdos NT rinkos – 2015 metų I-ąjį ketvirtį pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo visuose segmentuose. Lyginant su atitinkamu 2014 metų ketvirčiu:

- Butų pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo 38,8 proc.
- Individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo 35,1 proc.
- Žemės sklypų – mažėjo 12,8 proc. Klaipėdos mieste ir 1,7 proc. Klaipėdos raj.

Lyginant su kitais didmiesčiais, Klaipėdos būsto rinkos aktyvumas 2015 metų I-ąjį kv. buvo pats mažiausias, o sandorių susitraukimas – didžiausias. Rinkos sulėtėjimą galima paaiškinti ne tik suprastėjusiais ateities lūkesčiais, bet ir investuotojų persigrupavimu, kurie atsiskė planų investuoti į gyvenamąjį segmentą ir mieliau dairėsi komercinio NT nuomai įsigijimo galimybių.

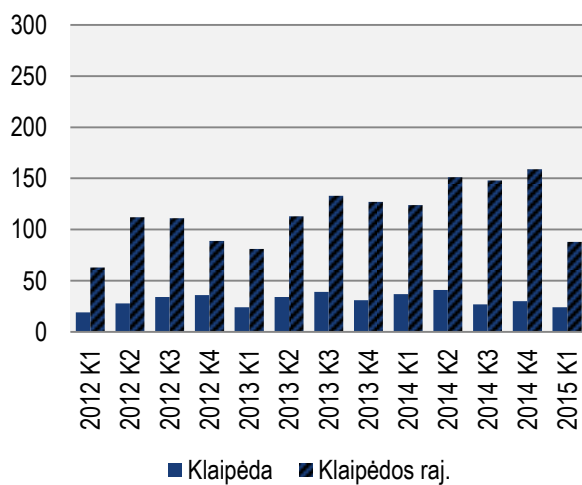
Būsto pirkimo-pardavimo sandorių tempai Klaipėdoje grįžo į 2012-2013 metų laikotarpį, tad išliekant esamoms tendencijoms, tikėtina, jog kainų lygis taip pat gali grįžti į 2012-2013 metų laikotarpį, t.y. per 2015 metus sumažėti vidutiniškai 2-3 proc.

Butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



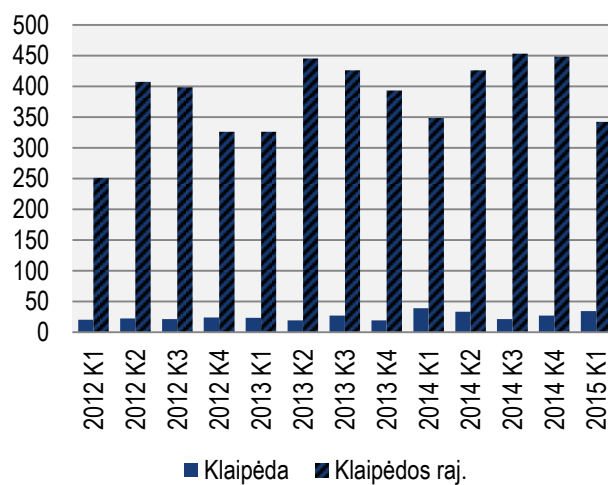
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje ir Klaipėdos raj. (vnt.)

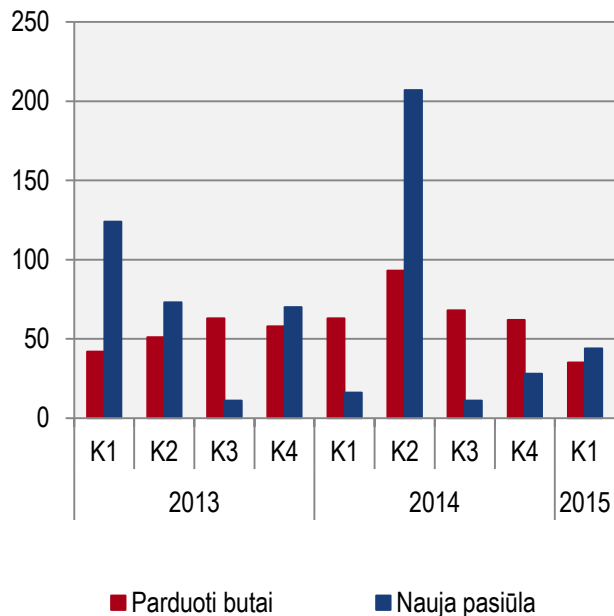


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

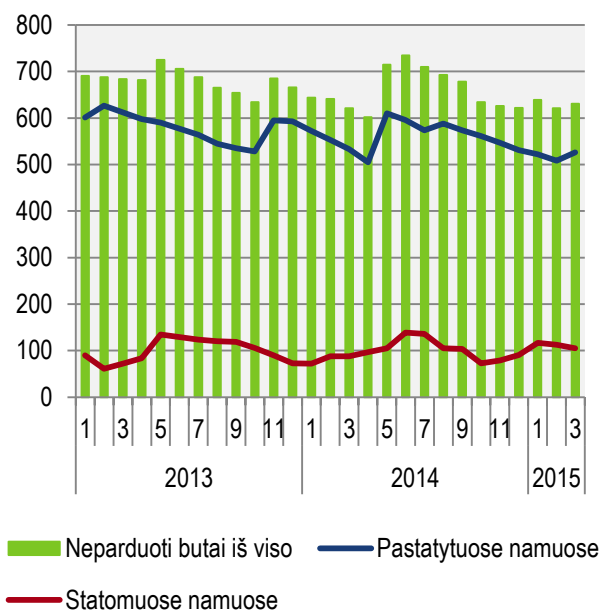
2015 metų I-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Klaipėdoje parduota beveik 2 kartus mažiau nei prieš metus ir panašiai tiek pat, kiek ir 2013 metų atitinkamą laikotarpį. Tiesa, Klaipėdos naujo būsto rinkoje pastebimi didesni svyravimai, kadangi bendros sandorių apimtys yra gerokai mažesnės. Prognozuojame, kad šiais metais Klaipėdoje naujų butų plėtotojai per ketvirtį vidutiniškai parduos po 35-45 butus. Tokie rodikliai buvo stebimi ir 2013 metų pradžioje.

Po itin aktyvaus 2014 metų II-ojo ketvirčio Klaipėdoje naujų projektų vystymo tempai pastebimai sulėtėjo ir šios tendencijos išliko pirmąjį 2015 metų ketvirtį. Nepaisant to, Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje pradėjo prastėti, t.y. 2015 metų I-ąjį ketvirtį siekė 2,4. Prognozuojama, kad šis rodiklis toliau prastės, tad sąlygos vystyti naujus projektus Klaipėdoje artimiausiu metu nebus palankios, nes aštrės konkurencija tarp vystytojų, didės spaudimas mažinti būsto pardavimo kainas.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



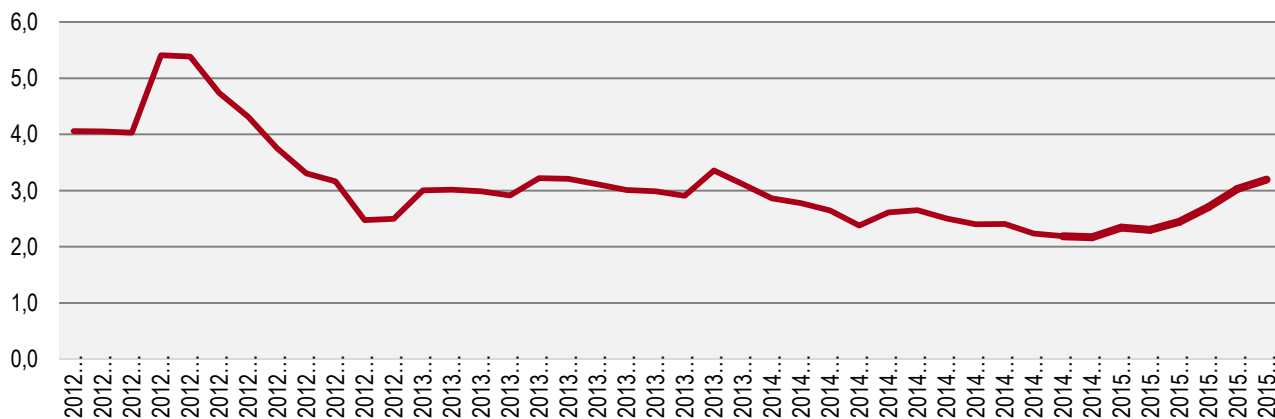
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: Inreal

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

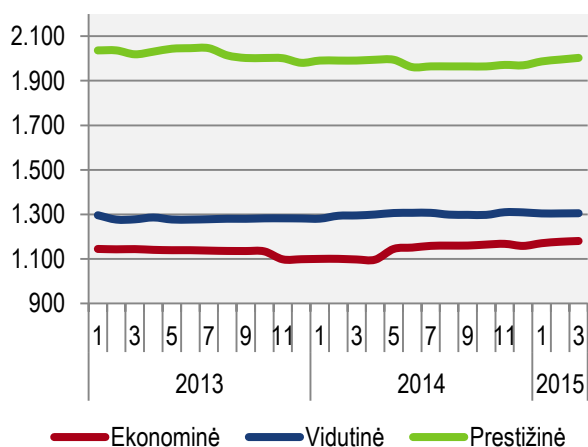
2015 metų I-ąjį ketvirtį naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos skyrėsi nuo kitų didmiesčių. Lyginant su atitinkamu 2014 metų laikotarpiu:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.180 EUR/kv.m ir padidėjo 7,6 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.300 EUR/kv.m ir padidėjo 0,8 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.000 EUR/kv.m ir padidėjo 0,6 proc.

Vystytojų kainodara, ypač ekonominiame segmente, Klaipėdoje sunkiai paaiškinama dabartiniame stipriai sumažėjusių sandorių kontekste. Tikėtina, jog tai yra laikinas NT kainų padidėjimas, nes rinkos likvidumas pastebimai sumažėjo, tad vystytojams, norint parduoti daugiau būsto, reikėtų imtis skatinimo priemonių.

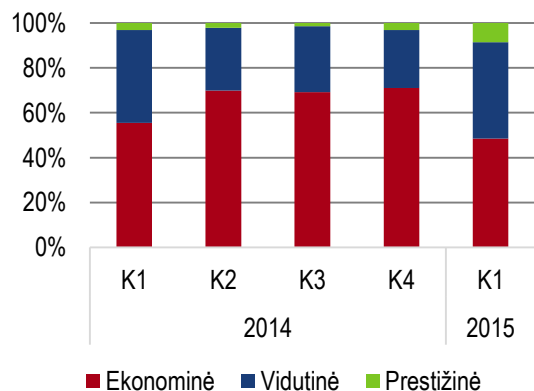
Istoriškai Klaipėdos rinkoje vystytojai nebūdavo linkę mažinti pardavimo kainų ar kaip kitaip ypatingai skatinti pardavimų – susitaikydavo su mažesniu likvidumu ir laukdavo natūralaus rinkos pagyvėjimo. Tikėtina, kad panašus scenarijus gali susiklostyti ir 2015 metais: rinka išliks vangī, o kainos mažės nežymiai, t. y. 2-3 proc.

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



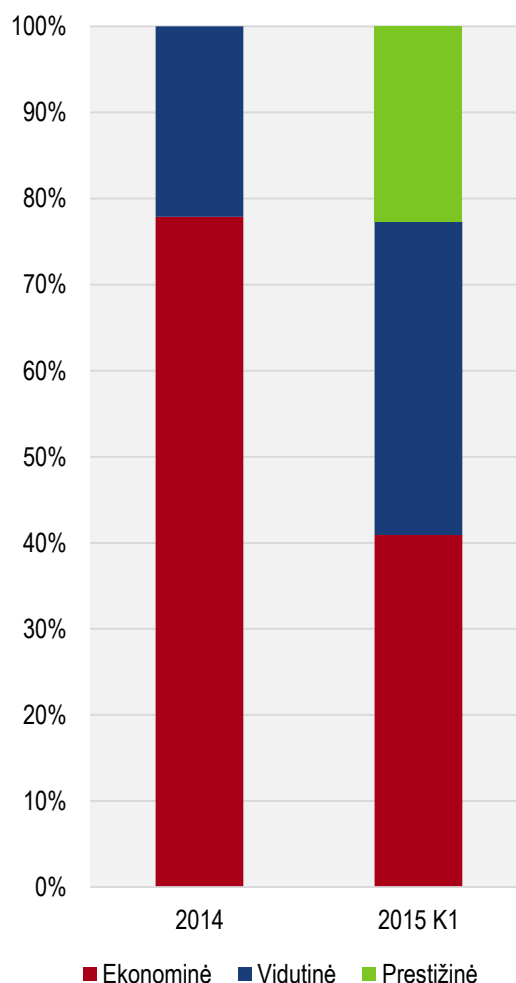
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



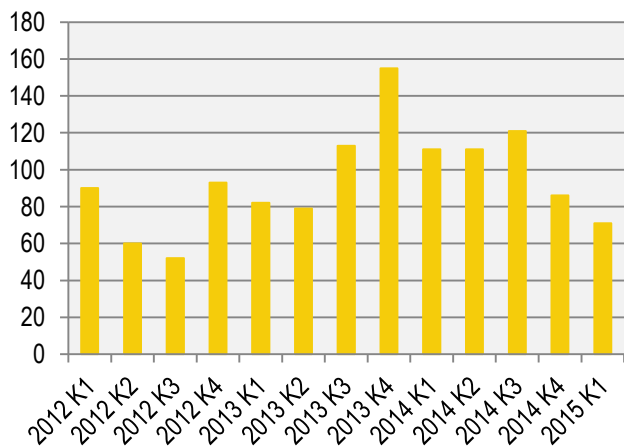
Šaltinis: Inreal

Palangos ir Neringos rinka – niūresni ateities lūkesčiai paveikė ir antrųjų namų segmentą

Niūresnės nuotaikos, veikiančios NT rinką Lietuvoje neaplenkė ir antrųjų namų segmento, Palangos ir Neringos. 2015 metų pirmąjį ketvirtį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, butų pirkimo-pardavimo sutarčių skaičius atitinkamai mažėjo 36 proc. ir 72 proc.

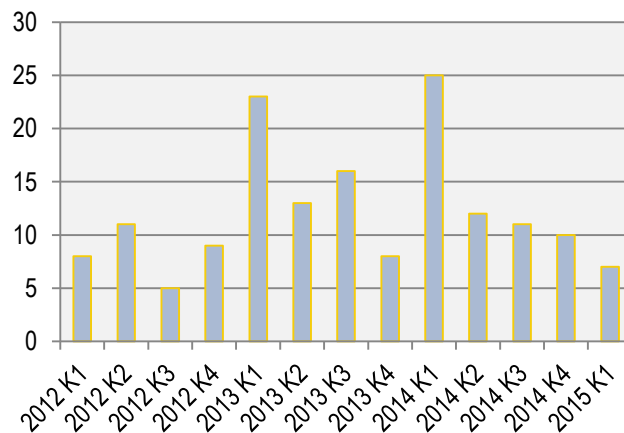
Antrųjų namų segmente, Palangoje ir Neringoje, aktyviausias buvo 2014 metų vidurys, kada vystytojai rinkai pasiūlė naujų projektų, o sandorių apimtys buvo vienos didžiausių. Tačiau vėlesniais ketvirčiais rinka traukėsi ir 2015 metų pirmąjį ketvirtį naujos statybos butų sandorių apimtys, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, Palangoje sumažėjo 71 proc. ir grįžo į 2012-2013 metus. Neringoje dėl itin mažai parduodamų naujos statybos butų, analogiškos statistikos skaičiavimas netenka prasmės.

Butų sandoriai Palangoje (vnt.)



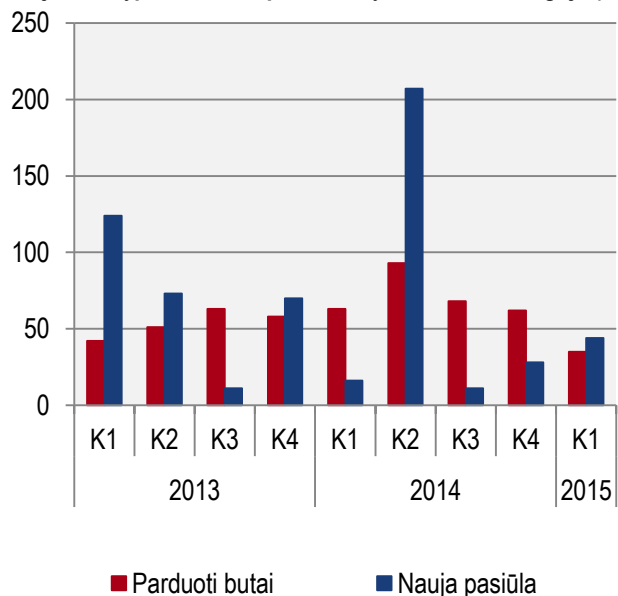
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Butų sandoriai Neringoje (vnt.)



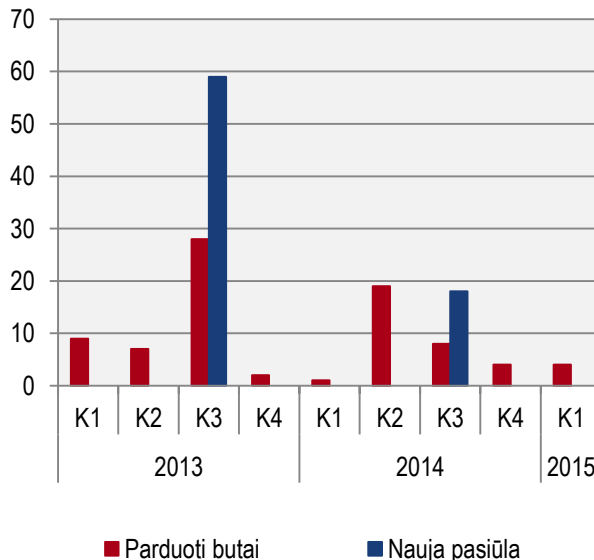
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



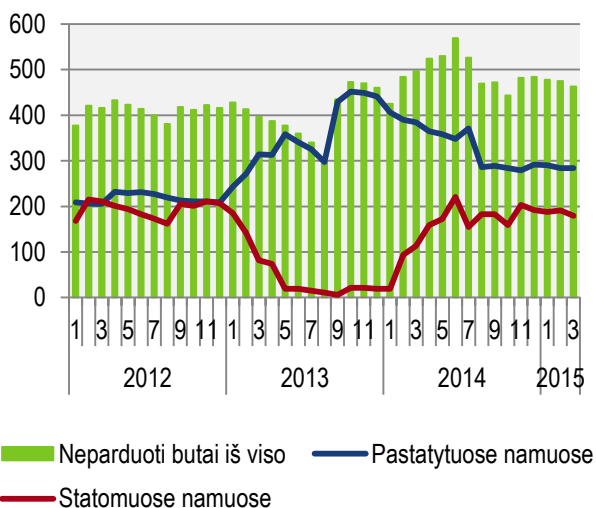
Šaltinis: Inreal

2014 metais Palangoje daugiausiai buvo pasiūlyta vidutinės klasės projektų, kurie didino bendrą segmento bei visos rinkos kainų vidurkį. 2015 metų I-ąjį ketvirtį rinkai buvo pasiūlyti tik ekonominės klasės butai. Tikėtina, kad 2015 metais ekonominis segmentas sudarys didžiąją pasiūlos dalį, nes pirkėjai tampa jautresni galutinei NT kainai ir labiau domisi pigesniu būstu. 2015 metų pirmąjį ketvirtį:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.080 EUR/kv.m ir padidėjo 8,8 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.550 EUR/kv.m ir padidėjo 10,6 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.310 EUR/kv.m ir sumažėjo 0,3 proc.

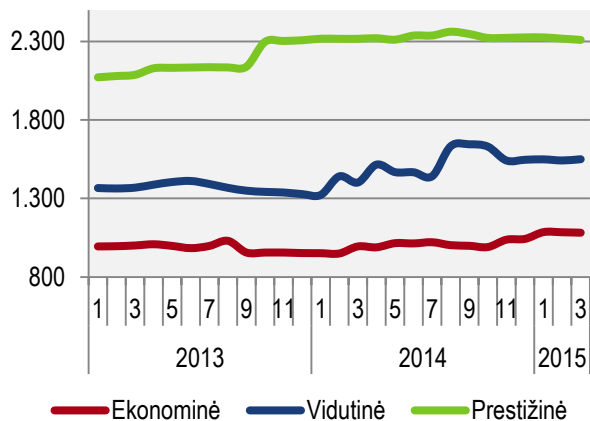
Naujos statybos butų kainų padidėjimas Palangoje fiksuojamas ne tiek dėl bendro kainų pokyčio rinkoje, bet dėl 2014 metų antroje pusėje pradėtų naujų projektų. Pastarieji padidino kainų vidurkį, kuris 2015 metų I-ąjį ketvirtį išliko stabilus. 2015 metais naujos statybos butų kainos greičiausiai nekis.

Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



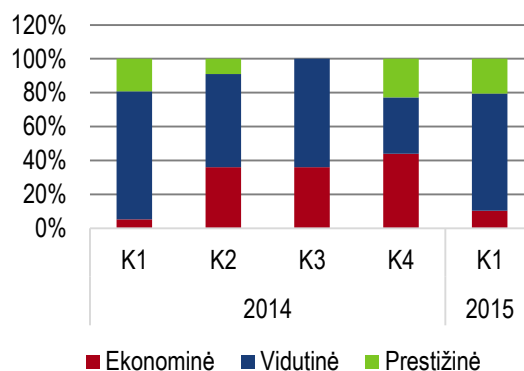
Šaltinis: Inreal

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



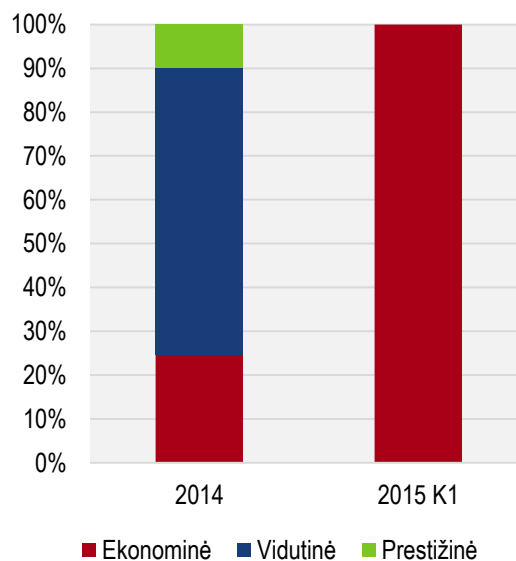
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

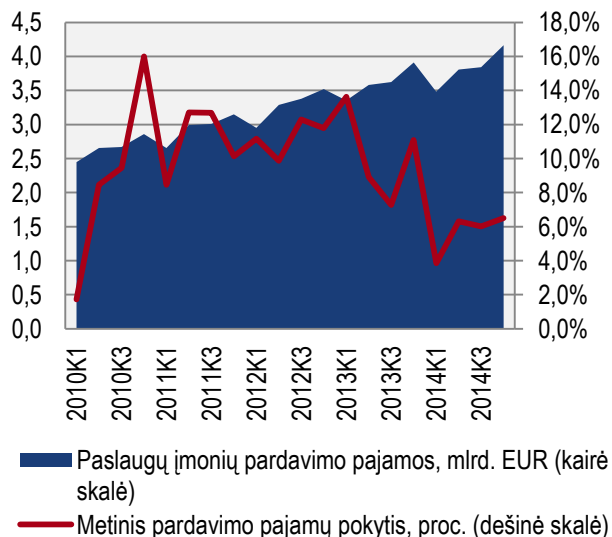
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Sostinėje 2015 metų I-ąjį ketvirtį buvo baigtas statyti verslo centras Vertingis, kuris modernių verslo centrų rinką papildė 6.000 kv.m. Dar 5 verslo centrai buvo statomi, o juos užbaigus, Vilniaus modernių verslo centrų rinką bus papildyta apie 59.200 kv.m nuomojamo ploto.

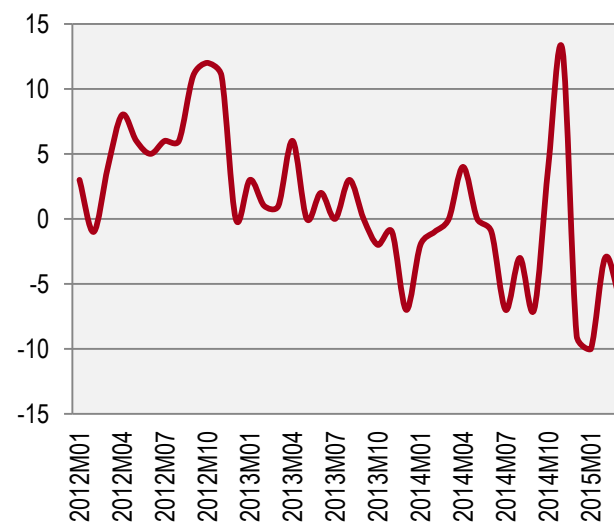
Nepaisant įspūdingų verslo centrų plėtros tempų Vilniuje, vakansijos nedidėjo, nes naujai statomi verslo centrai gana sėkmingai išnuomojami rinkai: naujai besikuriančioms ar plėtrą vykdančioms įmonėms. Verslo centrų vystytojų nuotaikos gana optimistinės, nes planuojama pradėti statyti bent keletą naujų verslo centrų centrinėje Vilniaus dalyje.

Libiausiai optimizmą šiame segmente skatina suaktyvėjusi investicinių sandorių rinka, kuri verslo centrų plėtotojams suteikia daugiau likvidumo bei galimybių sėkmingai išvysčius bei pardavus verslo centrus imtis naujų projektų. Dažniausiai šiuos objektus įsigyja investiciniai fondai, vietiniai ar užsienio, kuriems 6-7 proc. grynoji nuomos pajamų graža šiandieninėje žemų palūkanų aplinkoje yra itin patraukli.

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



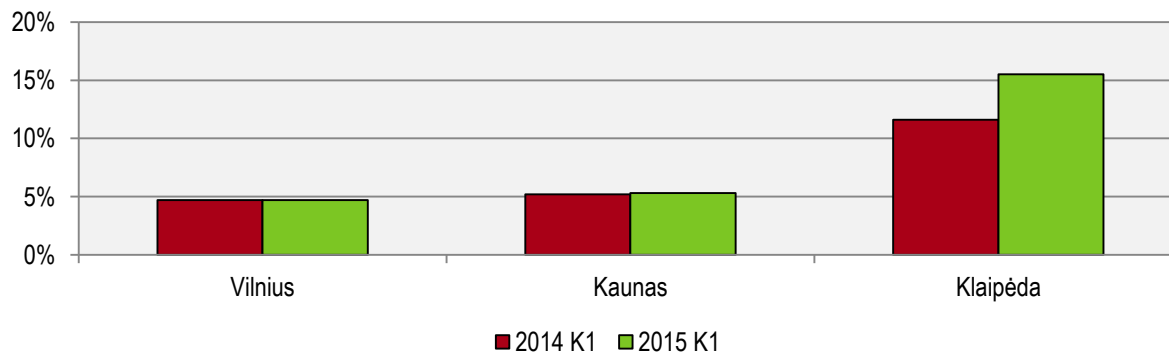
Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Šaltinis: Statistikos departamentas

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: „Inreal“

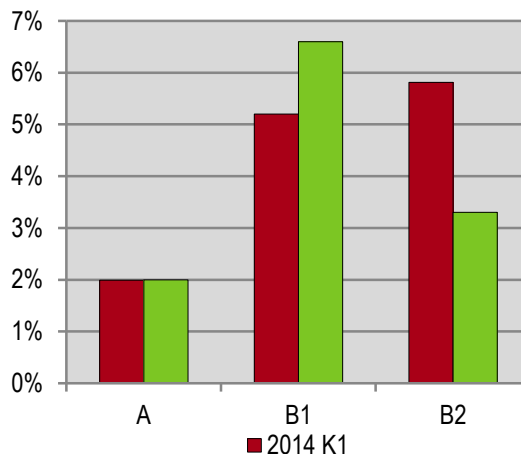
Verslo centrų rinka optimistinėmis nuotakomis gyvena tik sostinėje. Kaune ir Klaipėdoje naujų verslo centrų plėtra 2015 metų I-ąjį ketvirtį buvo vangi. Kaune buvo statomi 2 verslo centrai, kurie rinką papildys apie 4.500 kv.m ploto, o Klaipėdoje planuojamos 2.500 kv.m verslo centro statybos. Verslo centrų poreikis ne sostinėje yra minimalus, kur kas daugiau įmonių ieško būdų kaip optimizuoti kaštus. Didelės įmonės neretai uždaro savo skyrius regionuose ir stengiasi koncentruoti veiklą vienoje vietoje, t.y. sostinėje. Šios tendencijos neleidžia tikėtis, kad artimiausiu metu Kaune ir Klaipėdoje situacija galėtų iš esmės keistis, tad verslo centrų rinka išliks vangi, vakansijos santykinai aukštos, o nuomos kainos – stabilios.

2015 K1 statomi verslo centrai

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Premium	Vilnius	A	8.200	2015 Q2
K29	Vilnius	A	14.000	2015 Q3
Uniq	Vilnius	A	7.000	2015 Q3
Quadrum I	Vilnius	A	27.000	2016 Q1
Sostena	Vilnius	B1	3.000	2015 Q2
Mikrovisata	Kaunas	B1	3.500	2015 Q2
Ožėškienės g.	Kaunas	B1	1.000	2015 Q2
Minijos g.	Klaipėda	B1	2.500	2016
			66.200	

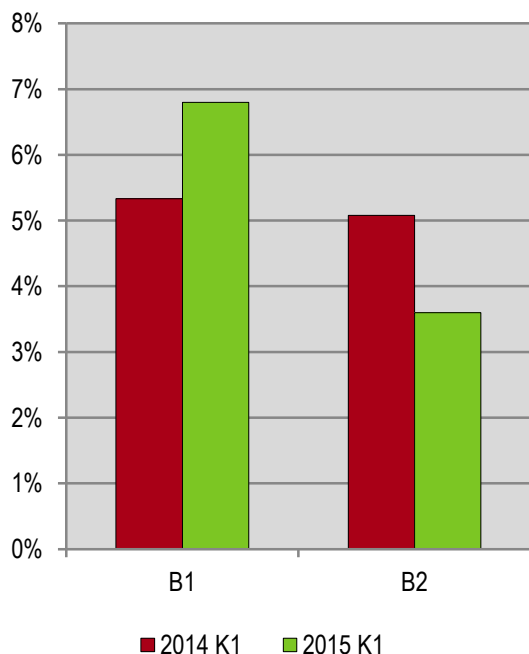
Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



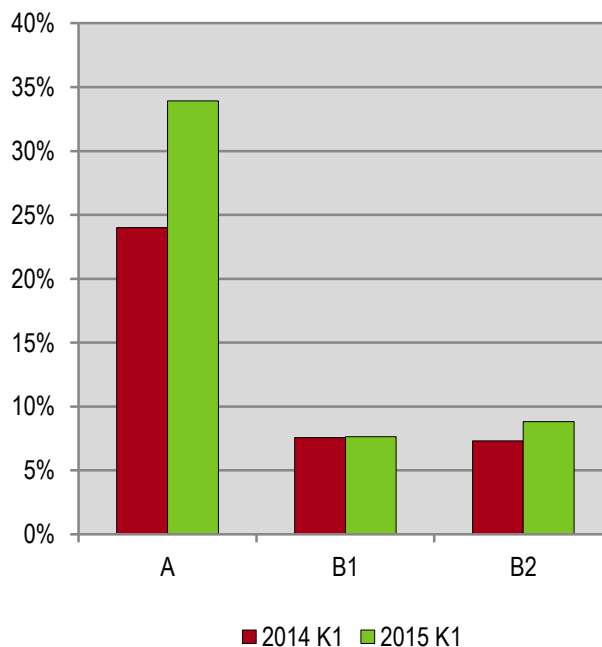
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

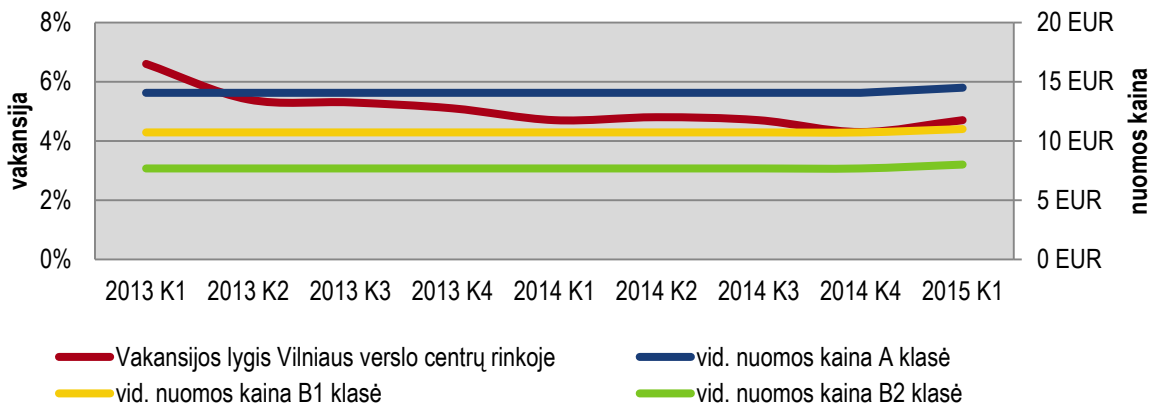
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

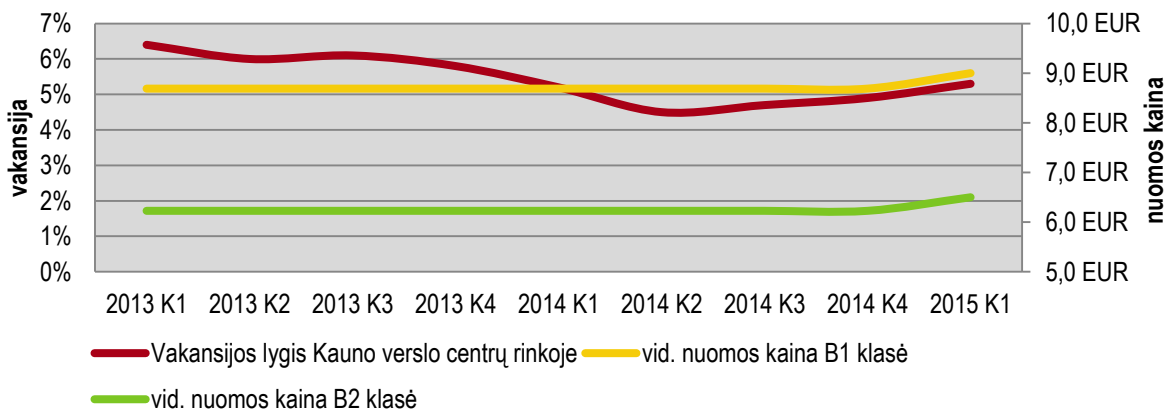
Nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Tiesa, dėl naujos valiutos nuomos kainos dažniausiai buvo perskaičiuojamos apvalinant į didesnę pusę, tad tiek Vilniuje, tiek Kaune ir Klaipėdoje, pastebimas nežymus nuomos kainų padidėjimas. 2015 metais nuomos kainos visuose didmiesčiuose turėtų išlikti stabilios, nes Vilniaus rinkoje augančią paklausą turėtų patenkinti naujai vystomi verslo centrai, o Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų nuomai yra pakankamai, kad patenkintų esamą paklausą.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



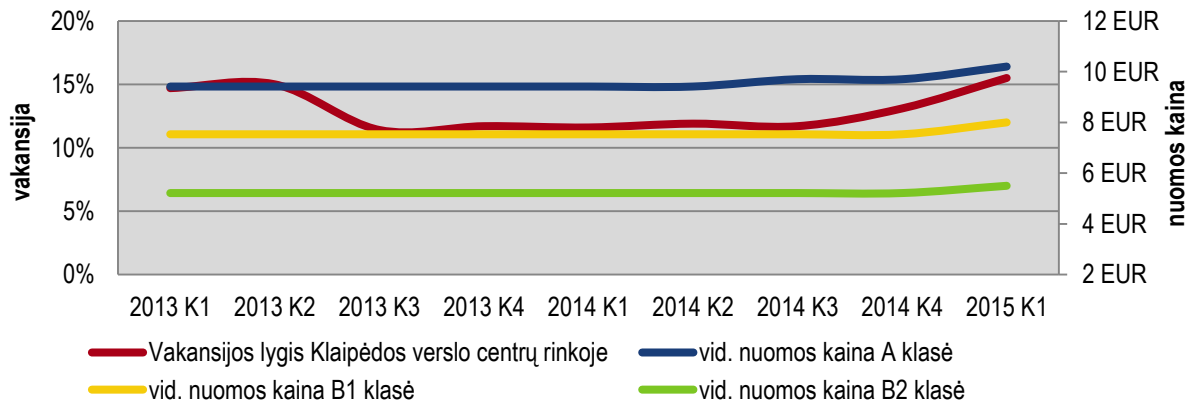
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



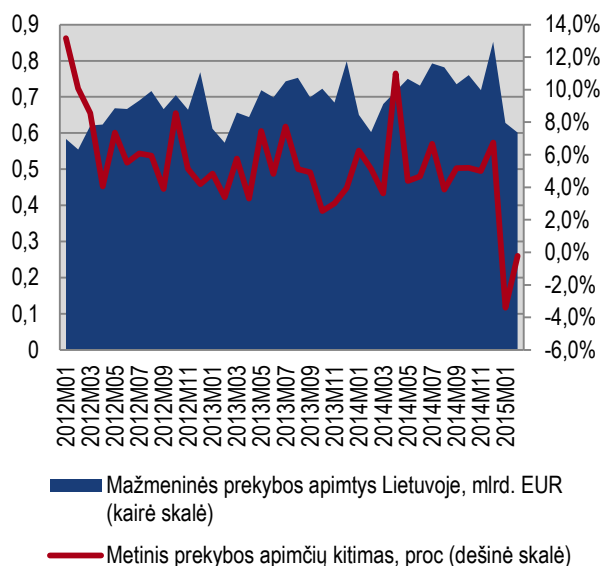
Šaltinis: „Inreal“

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje 2015 metų I-ąjį ketvirtį mažėjo. Vidaus vartojimo pokyčiams didžiausios įtakos turėjo prastėjantys šalies gyventojų lūkesčiai dėl ateities, lėtėjantis šalies ekonomikos bei gyventojų pajamų augimas.

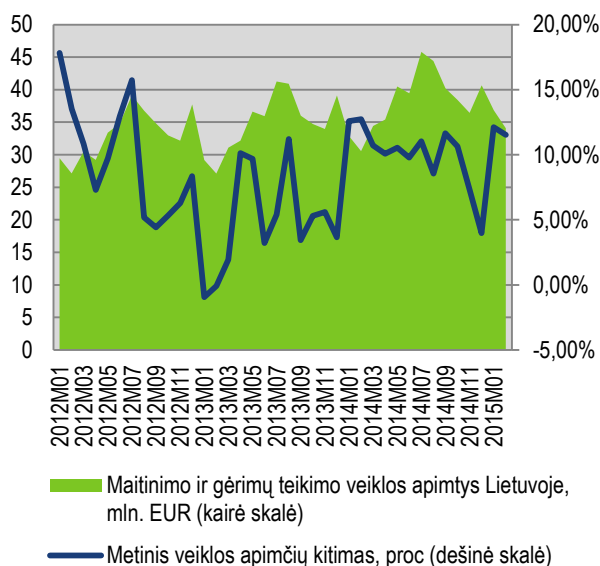
Kadangi artimiausiu metu Lietuvoje prognozuojamas nuosaikus ekonomikos augimas, tad galima prognozuoti, kad mažmeninės prekybos apimtys turėtų stabilizuotis, todėl prielaidų prekybos centrų plėtrai artimiausiu metu bus mažiau.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR



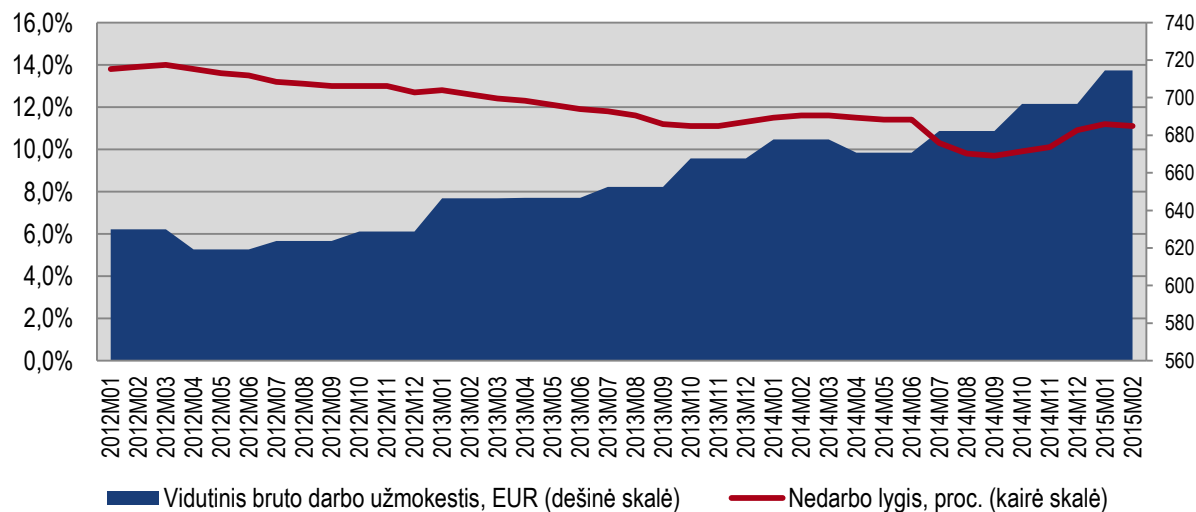
Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygio ir darbo užmokesčio dinamika Lietuvoje, proc.

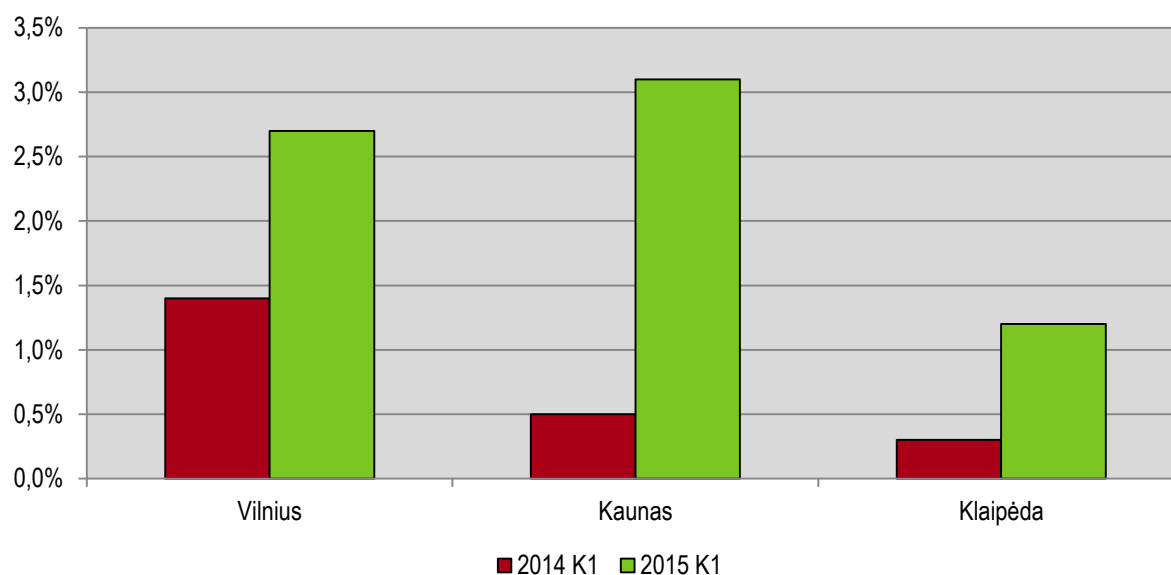


Šaltinis: Statistikos departamenta

2015 metų I ketvirtį šalyje nebuvo atidarytas nei vienas naujas prekybos centras. Panevėžyje buvo baigti prekybos centro „Babilonas I“ plėtros darbai, po kurių objektas padidėjo 1.600 kv.m bei buvo pervadintas į RYO. Taip pat buvo tęsiami suplanuotų prekybos centrų statybos darbai.

Suprastėję mažmeninės prekybos rodikliai lėmė, jog visuose miestuose padidėjo prekybos centrų neužimtumo rodikliai. Dėl lėtėjančio ekonomikos augimo ir prastesnių ateities lūkesčių sunku tikėtis naujų projektų atsiradimo artimiausiu metu. Prekybos centrų rinkos plėtra glaudžiai susijusi su bendra ekonomine gerove šalyje, kadangi juose prekiaujama ne pirmo būtinumo prekėmis, kurių vartojimas ekonomikos pakilimo metu sparčiai auga, bet nuosmukio metu atitinkamai sparčiai krenta.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

2015 K1 Lietuvoje statomi prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	PC Domus Pro (II etapas)	5.000	2015 K3
Vilnius	Nordika (I etapas)	18.000	2015 K4
Vilnius	Nordika (II etapas)	20.000	2016 K2
Vilnius	Parkas Outlet (plėtros etapas)	3.000	2016 K2
Iš viso:		46.000	

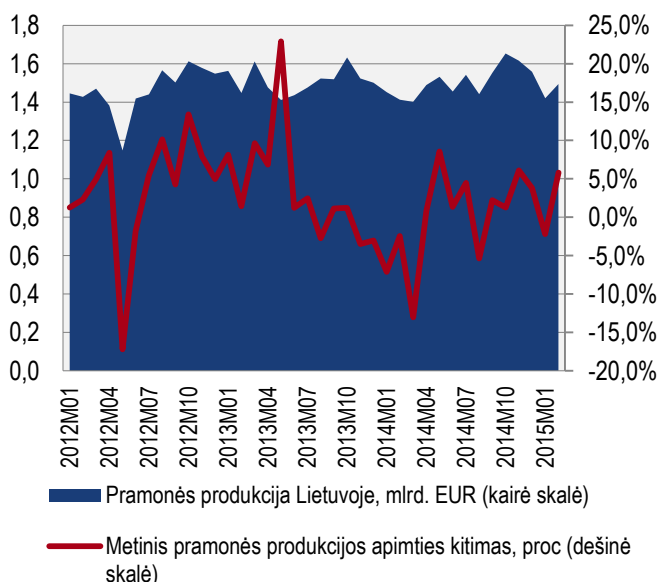
Šaltinis: „Inreal“

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

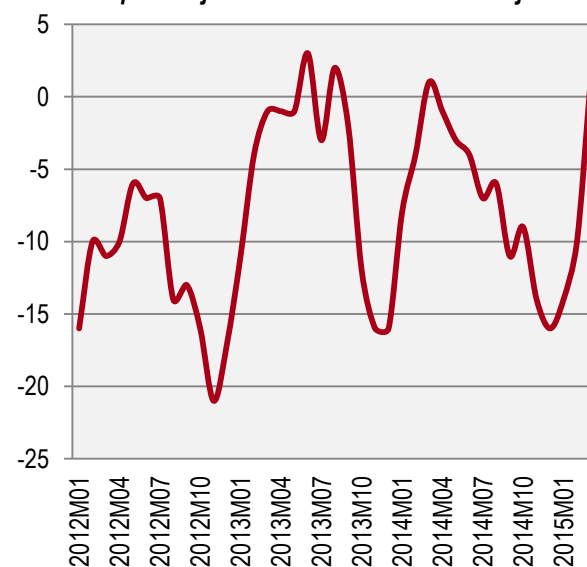
Nepaisant vykstančio „sankcijų karo“ su Rusija, kuris Lietuvos ūkį Europos Sąjungoje palietė labiausiai, pramonės atstovų lūkesčiai išlieka pozityvūs. 2015 metų I-ąjį ketvirtį pramonės pasitikėjimo rodiklis gerėjo. Taip pat gerėjo sektoriaus atstovų prognozės dėl eksporto apimčių, o tai leidžia tikėtis, jog logistikos centrų rinka išlaikys paklausą.

Lietuvoje pramonės plėtrai yra palankios sąlygos tiek dėl santykinai mažų atlyginimų, tiek ir dėl mažesnių investicinių kaštų, lyginant su kitomis Europos valstybėmis, todėl tikėtina, jog dabartinis užsienio įmonių susidomėjimas Lietuvos rinka ir galimybėmis čia plėtoti pramonę neišblės, ypač, kol galioja ES parama. Užsienio įmonės planuodamos plėtrą siekia patirti kuo mažiau investicinių, eksploatacinių kaštų, tad vis dažniau dairomasi į Rytų Europos regioną, kuriame Lietuva yra viena iš patrauklių pretendencijų.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR



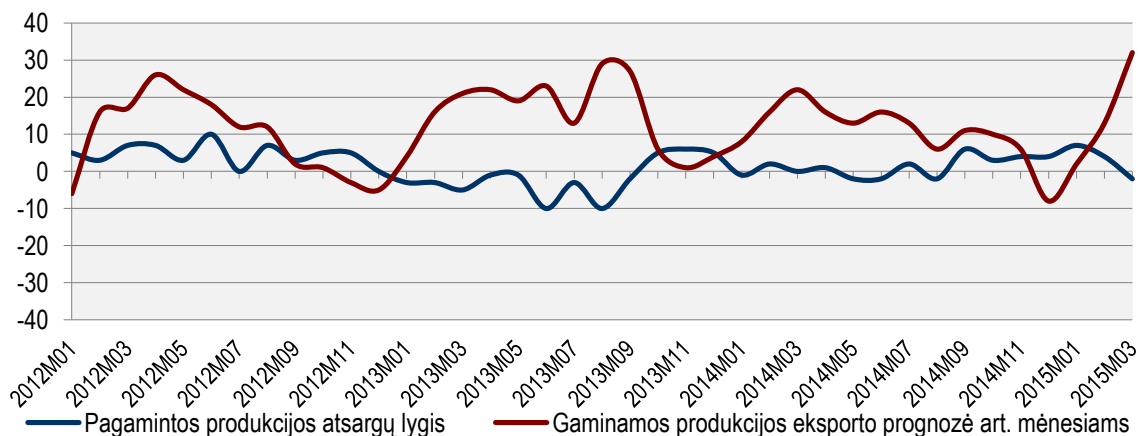
Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



Šaltinis: Statistikos departamentas

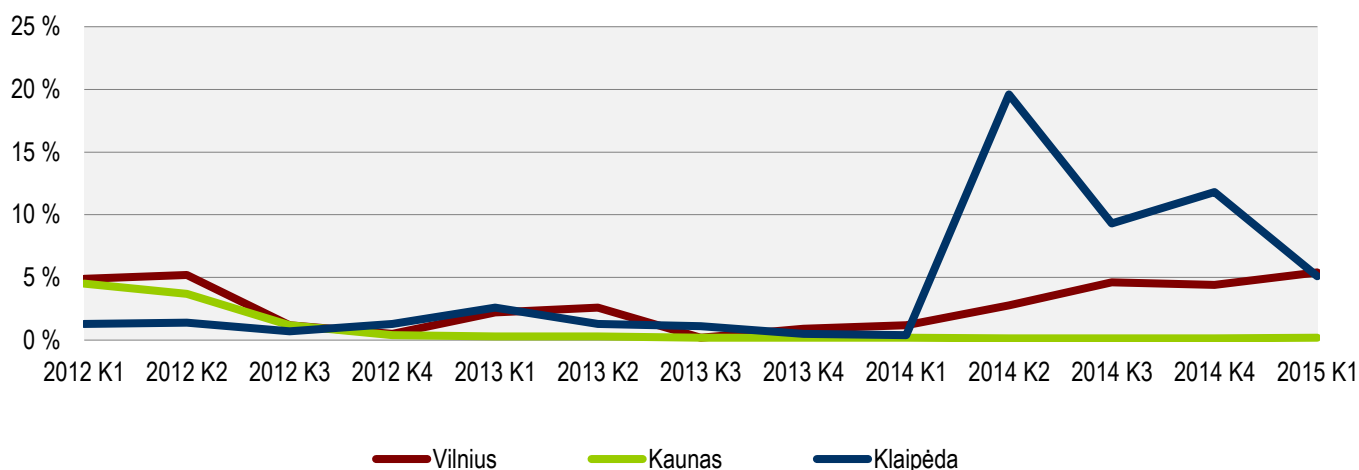
Neblogi pramonės sektoriaus rodikliai lėmė, jog logistikos centrų rinka išlaikė gerus neužimtumo rodiklius. Tiesa, Vilniuje šis rodiklis prastėjo dėl atsilaisvusių patalpų, o Klaipėdoje priešingai – 2014 metais baigti vystyti projektai sėkmingai nuomojami, tad bendros vakansijos 2015 metų I-ąjį ketvirtį mažėjo. Kaune daugiausiai vystomi sandėliai savo reikmėms, tad sandėliavimo patalpų nuomai beveik nėra siūloma – vakansijos išlieka artimos nuliui.

2015 metų I-ąjį ketvirtį naujų modernių logistikos centrų nuomai nebuvo atidaryta, vyko 2 projektų statybos: Vilniuje statomas Arvydo paslaugų III logistikos centras, Klaipėdoje – Klaipėdos LEZ sandėlis. Palyginti su visu segmentu, tai yra gana nereikšminga plėtra, nes kur kas daugiau statoma *build to suit* tipo sandėlių visoje Lietuvoje.

Jau kuris laikas sandėliavimo patalpų tiek naujos, tiek senos statybos rinkoje yra nusistovėjusios stabilios nuomos kainos, kurios artimiausiu metu neturėtų kisti. Tiesa, atskirais atvejais neišnuomotų sandėlių savininkai buvo linkę derėtis ir sutikti su mažesne nei rinkos kaina, tačiau tokie pavieniai atvejai bendro kainų vidurkio nekoregavo.

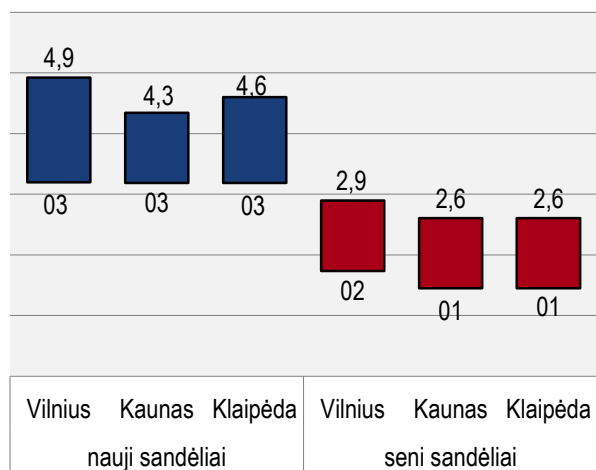
Prastesni ekonomikos augimo lūkesčiai kelia naujų iššūkių pramonės ir sandėliavimo patalpų sektoriui, tačiau Lietuvos potencialas ilgalaikėje perspektyvoje išlieka aukštas. Tikėtina, jog pramonės plėtra Lietuvoje nesustos, o tai kurs papildomą paklausą sandėliavimo patalpoms. 2015 metais nereikėtų tikėtis nuomos kainų augimo, tačiau turėtų būti vystomi nauji projektai, vyks šio segmento plėtra.

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

2015 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami logistikos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	Arvydo Paslaugos II	8.500	2015 K3
Klaipėda	Klaipėdos LEZ sandėlis	13.000	2015 K4
Iš viso:		21.500	

Šaltinis: „Inreal“

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

BŪSTO ĮSIGIJIMAS IŠPERKAMOSIOS NUOMOS BŪDU: NAUJOS GALIMYBĖS PIRKĖJAMS IR VYSTYTOJAMS

Didėjantis pasiūlos perteklius gyvenamojo būsto rinkoje, griežtėjantys atsakingo skolinimosi reikalavimai verčia nekilnojamojo turto rinkos dalyvius ieškoti alternatyvų tradiciniams būsto pirkimo-pardavimo sandoriams.

Nesenai nekilnojamojo turto rinkoje buvo iš naujo pristatyta galimybė nuomotis gyvenamąjį būstą su galimybe jį išsipirkti (angl. *rent to buy* arba *rent to own*). Taikant šį modelį, nuomininkas iš nekilnojamojo turto vystytojo išsinuomoja būstą keleto metų laikotarpiui, kurio metu mokamas nuomos mokestis, ir pasibaigus nuomos laikotarpiui, jis įskaitomas, kaip pradinis įnašas, norint gauti iš banko būsto kreditą nuomojamo turto įsigijimui.

Tai nėra pirmasis bandymas Lietuvoje įtvirtinti išperkamąją nuomą. Nors tokio pobūdžio pavienių sandorių pasitaiko nuolat, paskutinis aktyvus bandymas pasiūlyti ir išpopuliarinti išperkamąją nuomą buvo 2009 metais, kai nekilnojamojo turto vystytojai siekė padidinti ekonominio nuosmukio paveiktus gyvenamojo būsto pardavimus. Pagal tuo metu siūlytas sąlygas, nuomininkas (asmuo, ketinantis įsigyti nekilnojamąjį turta) turėjo sumokėti pradinę įmoką, kurią įprastai sudarė apie 20 proc. visos būsto kainos, o likusi kainos dalis buvo paskirstoma maždaug dviejų metų trukmės nuomos laikotarpiui, kurio pabaigoje nuomininkas sumokėdavo būsto kainos likutį (jei jis yra) ir tapdavo būsto savininku.

Tikėtina, kad gyvenamojo būsto rinkoje, kurioje pirkėjams yra gerokai sunkiau pasiskolinti lėšų nekilnojamojo turto įsigijimui, nesikeičiant pačiai rinkos struktūrai ir išliekant didelei gyvenamojo būsto pasiūlai bei griežtėjant atsakingo skolinimo reikalavimams, atsiras vis daugiau nekilnojamojo turto vystytojų siūlomų būdų būsto įsigijimui. Ir, neabejotinai, išperkamoji nuoma taps viena iš patraukliausių alternatyvų.

Išperkamoji nuoma – būsto nuoma su atidėtu būsto įsigijimu po tam tikro laiko

Išperkamoji nuoma – tai susitarimas tarp nuomininko ir nuomotojo, remiantis kuriuo, pasibaigus nuomos terminui arba sumokėjus visą sutartyje nustatytą kainą, nuomininkui pereis nuosavybės teisė į nuomojamą turta – jis taps nuomojamo turto savininku.

Šiuo atveju nuomininkams – būsimojų būsto ar kito turto savininkams, itin svarbu suprasti ir atkreipti dėmesį į tai, kad viso išperkamosios nuomos termino metu (iki kol būsto ar kito turto nuosavybė pereina nuomininkui), tarp nuomininko ir nuomotojo klostosi įprastiniai nuomos santykiai. Nuomininkas, ketinantis įsigyti būstą ar kitą turta išperkamosios nuomos būdu, su nuomotoju pasirašo rašytinę nuomos sutartį (su arba be išpirkimo sąlygos), moka nustatyto dydžio nuomos mokestį ir sutartyje numatyta tvarka valdo nuomojamą turta; savo ruožtu, nekilnojamojo turto savininkas įgyja įprastines nuomotojo teises bei pareigas.

Tais atvejais, kai pirminėje nuomos sutartyje nėra numatytos išpirkimo galimybės, nuomininkas ir nuomotojas gali dėl to susitarti vėliau – teisės aktai numato galimybę pasirašyti atskirą susitarimą prie nuomos sutarties ir juo numatyti išpirkimo sąlygą bei kitus klausimus, pvz., ar iki šio susitarimo pasirašymo sumokėtos nuomos įmokos yra įskaitomos į išpirkimo sumą.

Bet kuriuo atveju, ar išpirkimo sąlyga yra įtraukiama į pačią nuomos sutartį, ar susitarimas dėl išpirkimo yra sudaromas vėliau, šalys – nuomininkas ir nuomotojas, turi aiškiai susitarti dėl išpirkimo tvarkos: išpirkimo momento, dokumento, kuriuo turi būti patvirtinamas išpirkimas, sudarymo, pačios išpirkimo sutarties ir nuosavybės teisės registravimo bei kitų klausimų. Nesant aiškaus susitarimo, nuomininkas rizikuoja nuomos laikotarpio pabaigoje negauti siekiamo turto, prarasti sumokėtas įmokas bei atsidurti su potencialiu ginču teisme.

Esminės išperkamosios nuomos sutarties sąlygos: ko nepamiršti?

Kalbant apie pagrindinius reikalavimus, taikomus išperkamosios nuomos sutarčiai ir nuomininko bei nuomotojo

santykiams, didžiąja dalimi turime įvertinti reikalavimus, kylančius iš nuomos santykių.

Pirmasis ir pagrindinis reikalavimas – galimybė nuomojamą būstą ar kitą turtą naudoti pagal paskirtį. Būsto išperkamosios nuomos sutartimi nuomotojas gali išnuomoti tik tinkamą gyvenimui būstą, kuris turi būti tinkamas žmonių gyvenimui, atitikti priešgaisrinės saugos, aplinkos apsaugos, sveikatos apsaugos, sanitarijos ir higienos bei kitus reikalavimus. Dėl šios priežasties nuomojamo būsto statyba turi būti visiškai užbaigta. Kitais atvejais, jei siekiama nuomotis bei įsigyti nebaigtą statyti nekilnojamąjį turtą, vertėtų svarstyti apie kitas teises priemones, pvz. nekilnojamojo daikto pirkimą-pardavimą išsimokėtinai.

Kadangi išperkamoji nuoma yra viena iš nuomos rūšių, aktualu aptarti ir nuomos mokesčio mokėjimą, kuris turi reikšmės ne tik nuomininko teisei nuomotis turtą, tačiau ir nuosavybės į šį turtą perleidimui bei sutarties nutraukimo pasekmėms.

Pagrindinė taisyklė, kuria turi vadovautis šalys – aiškiai įtvirtinta nuomos mokesčio apskaičiavimo ir mokėjimo tvarka. Nuomininkui ir nuomotojui neaptarus mokėtino mokesčio apskaičiavimo tvarkos bei mokesčio dydžio, abi šalys rizikuoja finansiniais nuostoliais, kadangi tais atvejais, kai nuomos šalys nesusitaria dėl šio mokesčio, jį šalių prašymu nustato teismas. Pastaruoju atveju, jei kreipiamasi į teismą, svarbia aplinkybe taptų ne tik įprastinė rinkos nuomos kaina, tačiau ir paties būsto rinkos vertė, kuri galimai skirtųsi nuo šalių turėtų lūkesčių, sudarant išperkamosios nuomos sutartį.

Taip pat, kalbant apie nuomos mokesčių, reiktų turėti omenyje, kad atsižvelgiant į tai, su kokia sąlyga yra surištas nuosavybės perleidimas nuomininkui (sumokėjus visą sutartyje numatytą kainą ar pasibaigus nuomos sutarties terminui), atitinkamai turi būti nustatoma ir nuomos mokesčio apskaičiavimo, keitimo bei sumokėjimo tvarka.

Tais atvejais, kai nuosavybės perleidimas nuomininkui numatomas nuo viso nuomos termino pabaigos, būtų neprotinga reikalauti, kad šalys iš anksto susitartų dėl konkretaus, fiksuoto nuomos mokesčio ar visos sutarties kainos dydžio. Nuomininkas ir nuomotojas gali keisti mokėtiną nuomos mokesčio dydį, remdamiesi įprastinėmis nuomos taisyklėmis, pvz. indeksuodami mokėtiną nuomos mokesčių, ar, atsižvelgdami į rinkos pokyčius, periodiškai (gyvenamojo būsto

nuomos atveju, ne dažniau kaip du kartus per vienerių metų laikotarpį) susitardami dėl nuomos mokesčio keitimo.

Kitu atveju, jei išperkamosios nuomos sutartyje yra numatoma, kad nuosavybė į nuomojamą turtą nuomininkui gali atsirasti anksčiau nei baigiasi nuomos terminas, jei yra sumokama visa sutarties kaina, šalys šią kainą turėtų aiškiai įtvirtinti sutartyje. Tačiau, pastaruoju atveju, siekiant apsaugoti nuomininko ir nuomotojo interesus, keičiantis rinkos sąlygoms, nedraudžiama numatyti ir galutinės sutarties kainos keitimo pagrindų.

Ypač aktuali rizika, su kuria gali susidurti išperkamosios nuomos sutartį pasirašančios šalys, – tikimybė, kad sutartis bus pripažįstama ne išperkamosios nuomos, o daikto pirkimo-pardavimo išsimokėtinai, sutartimi. Tais atvejais, kai nuomos mokestis, mokamas išperkamosios nuomos atveju, yra gerokai didesnis už rinkoje esančias nuomos kainas ir yra siejama ne su naudojimu turto, o turto įgijimu nuosavybėn (moka (pvz. įmokos dydis yra panašus į periodinių įmokų perkant būstą išsimokėtinai), sutartis gali būti pripažįstama nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartimi, kuriai yra privaloma notarinė forma (vien šios formos nesilaikymas yra pagrindas pripažinti sutartį negaliojančia).

Pripažinus sutartį nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartimi, jai yra taikomi kiti nei nuomai keliami reikalavimai, todėl net išlaikius notarinės formos reikalavimą, gali atsirasti kitų pagrindų, lemiančių tokios sutarties negaliojimą. Dėl šios priežasties šalys privalo atsižvelgti ir įvertinti, koku tikslu yra mokamas nuomos mokestis, o taip pat, ar jis atitinka realią rinkos kainą.

Vykdamas išperkamosios nuomos sutartį svarbūs ir nuomojamo turto eksploataavimo klausimai. Nebūtų pagrįsta laikyti, kad nuomininkas, sudarydamas išperkamosios nuomos sutartį, neturi tikslo po tam tikro laikotarpio įgyti visas teises į nuomojamą turtą, taigi, aktualu numatyti, kokia apimtimi nuomininkas turės teisę keisti nuomojamą turtą – atlikti jo pagerinimus, vykdyti paprastąjį ir kapitalinį remontą, subnuomoti turtą.

Nors įprasta praktika, kad atsakomybė nuomojamo turto atžvilgiu, dažniausiai yra dalinama tarp šalių – nuomininkui pavedama vykdyti einamąjį (paprastąjį) turto remontą, o nuomotojui – kapitalinį, atsižvelgus į minėtas aplinkybes (nuomininko siekį valdyti turtą kaip savą), rekomenduotina

nuomininkui suteikti platesnius įgaliojimus keisti turto būklę. Tačiau, tai neturėtų tapti nuomotojo „labdara“ nuomininkui. Vertinga nustatyti, kad esminis turto pagerinimas ar svarbūs remonto darbai bei kompensavimo už jų atlikimą sąlygos ir tvarka privalo būti iš anksto suderinti su nuomotoju.

Žodžiu, raštu ar pas notarą?

Išperkamosios nuomos sutartis kaip įprastinė nuoma yra sudaroma paprasta rašytine forma, jei nuomos terminas ilgesnis kaip vieneri metai (arba, gyvenamojo būsto atveju, nepaisant nuomos termino trukmės, jei nuomotojas yra juridinis asmuo). Tačiau įvykdžius išperkamosios nuomos sąlygas, nuosavybės teisių perleidimui į nuomojamą turtą (nekilnojamąjį daiktą) yra privalomas notarinis susitarimas – išperkamosios nuomos sutartis turi būti užbaigiama sudarant notarinės formos susitarimą (akta, sutartį ar pan.), kuriuo nuomotojas perleistų nuosavybės teisę nuomininkui. Taigi, išperkamoji nuoma nepadedą išvengti notarinių kaštų, patiriamų, perleidžiant nuosavybę, o siekiant maksimaliai apsaugoti šalių interesus, išvengiant nepagrįstą sutarties nutraukimo atvejų, rekomenduotina notarine tvarka sudaryti ir pačią išperkamosios nuomos sutartį.

Taip pat, atsižvelgiant į nuomos santykių ypatumus, išperkamosios nuomos sutartis, siekiant apsaugoti nuomininko interesus, privalo būti registruojama. Praktikoje neretai pasitaiko atveju, kai nuomotojas parduoda nuomojamą turtą, o naujasis turto savininkas nutraukia esančias nuomos sutartis. Siekiant išvengti šios rizikos ir užsitikrinti, kad nuomininkas galės, nepriklausomai nuo turto savininko pokyčių, reikalauti toliau tęsti išperkamoją nuomą – būtina šią sutartį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Išperkamosios nuomos pabaiga

Išperkamoji nuoma iš esmės, gali būti užbaigiama dvejopai: tinkamai įvykdžius įsipareigojimus pagal išperkamosios nuomos sutartį arba šią sutartį nutraukiant anksčiau laiko.

Pirmuoju atveju, jei nuomininkas tinkamai nuomojosi turtą visą nuomos laiką arba sumokėjo visą išperkamosios nuomos sutartyje nustatytą kainą, laikoma, kad nuomininkas įgyja nuosavybės teisę į nuomojamą turtą. Šiam teisiniam faktui įtvirtinti, šalys, jei dar to nėra padariusios sudarydamos išperkamosios nuomos sutartį, turėtų notarine tvarka įtvirtinti šį

susitarimą, kuris sukurtų prielaidas nuosavybės teisių turėtojo pasikeitimui.

Kitu atveju, jei išperkamosios nuomos sutartis yra nutraukiama anksčiau laiko ir nėra įgyvendintos sąlygos, būtinos nuosavybės perleidimui, kartu su išperkamosios nuomos sutartimi baigiasi ir nuomininko teisės į nuomojamą turtą. Galima atkreipti dėmesį, kad, kitaip nei nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo išsimokėtinai ar vartojimo kredito sutarčių atveju, išperkamoji nuoma nesuteikia teisės, šią sutartį nutraukus, reikalauti perduoti nuomojamo daikto nuosavybę, kadangi išperkamosios nuomos atveju dominuoja nuomos (naudojimosi), o ne nuosavybės (pirkimo) elementai. Taigi, nuomotojui nepagrįstai nutraukus sutartį, nuomininkas gali reikalauti tik nuostolių atlyginimo, tačiau ne perduoti nuosavybę į nuomojamą turtą.

Išperkamosios nuomos sutartis gali pasitarnauti tiek kaip puiki priemonė įsigyti nekilnojamąjį turtą, tiek kaip priemonė užsitikrinti ilgalaikes nuomos pajamas, kadangi sukuria aiškiai apibrėžtus ir ribotus įsipareigojimus, užtikrina nuomos santykių ilgalaikiškumą bei įpareigoja abu – nuomininką ir nuomotoją, veikti atsakingai ir sąžiningai vienas kito atžvilgiu. Tačiau kartu, netinkamai rengiant sandorio dokumentus, išdėstant įsipareigojimus ir šalių atsakomybes, išperkamoji nuoma gali atsilipti labai skaudžiais padariniais. Taigi, rekomenduotina, prieš dedant parašą ant sutarties prisiminti šiuos dalykus:

- Išperkamoji nuoma yra nuomos sutartis – nuosavybė į nuomojamą turtą perleidžiama tik tinkamai užbaigus nuomos sutartį;
- Nutraukus išperkamoją nuomą, nuomininkas negali reikalauti perleisti nuosavybės į nuomojamą turtą;
- Nors išperkamosios nuomos sutartis neprivalo būti notarinė, notarinių kaštų išvengti nepavyks, kadangi nuosavybė gali būti perleidžiama tik notariniu sutarimu;
- Netinkamas sutarties ir nuomos mokesčio tikslų formulavimas gali nulemti visos sutarties negaliojimą;
- Tik išviešinta (registruota) sutartis padės tinkamai apsaugoti interesus.



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



Robertas Žulpa

UAB „Inreal valdymas“ analitikas. NT srityje dirba daugiau nei 3 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



Tomas Varenbergas

Banko „Finasta“ nuosavų investicijų valdytojas, investicinio komiteto narys. 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@finasta.com



Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

Tel. +370 5 250 0800
simona.oliskeviciute@rln.lt

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė turi daugiau nei 14 metų patirtį konsultuojant Lietuvos ir tarptautines įmones, privataus kapitalo fondus bei Lietuvos Respublikos Vyriausybę strateginiuose valstybės projektuose, pirkimo-pardavimo, jungtinės veiklos, reorganizavimo bei kituose sudėtinguose sandoriuose.

Advokatės teikiamos teisinės paslaugos apima konsultacijas visais nekilnojamojo turto ir statybos, infrastruktūros ir energetikos teisės klausimais.



Simas Paukštys

Tel. +370 5 250 0800
Simas.Paukstys@rln.lt

„Raidla Lejins & Norcous“ 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.

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 2,5 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „[Kopų vėtrungės](#)“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „[Danės užutėkis](#)“.

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

BANKAS „FINASTA“



AB bankas „Finasta“ yra įkurtas 2008 m. Banko specializacija – investicijų ir privačios bankininkystės paslaugos. Bankas teikia platų spektrą paslaugų apimdamas tiek kasdieninės bankininkystės, tiek verslo bankininkystės bei investicinės bankininkystės paslaugas, taip pat ir finansų maklerio paslaugas. Bankas „Finasta“ jau trejus metus iš eilės yra tarp TOP 3 geriausiai klientus aptarnaujančių bankų Lietuvoje. 2013 m. EUROMONEY įvertino banką „Finasta“ kaip geriausias privačios bankininkystės paslaugas teikiančią banką Lietuvoje ir plačiausią investicinių produktų spektrą siūlantį banką Lietuvoje.

AB bankas „Finasta“
Maironio g. 11, LT-01124, Vilnius
Tel. (+370 5) 203 22 33
Faksas (+370 5) 203 22 44
www.finasta.com

ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisės paslaugų lyderės, kuriose dirba 120 teisininkų. Kontoros teikia kompleksines paslaugas šalies, regiono ir tarptautinėms įmonėms, tarp kurių – tarptautinės korporacijos, bankai ir finansinės institucijos. „Raidla Lejins & Norcous“ profesionalumą nuolat įvertina pagrindiniai advokatų kontorų žinyvai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kt. Remiantis viena įtakingiausių pasaulyje įmonių susijungimų ir įsigijimų (angl. mergers and acquisitions, M&A) duomenis renkančia ir apdorojančia bendrove „Mergermarket“ 2014 metais pagal sandorių skaičių, kai buvo įsigyjamoms įmonėms Lietuvoje, tarp teisės konsultantų pirmavo advokatų kontora „Raidla Lejins & Norcous“.

RAIDLA LEJINS & NORCOUS
Lvovo g. 25, 09320 Vilnius
Tel. +370 5 250 0800
Faksas +370 5 250 0802
www.rln.lt