

A high-speed photograph of a glass of water. Water is being poured from a tap into the glass, creating a stream of water and numerous bubbles. The glass is filled with water, and the surface is covered in many small, shimmering bubbles. The glass sits on a reflective blue surface, and its reflection is clearly visible below it. The background is a soft, out-of-focus blue. In the top right corner, there is a red rectangular area containing the text 'in real' in white.

in real

**EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA
2014 m. I pusm.**

Partneris:

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

TURINYS

| | |
|--|----|
| SANTRAUKA | 3 |
| LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA | 4 |
| BŪSTO RINKOS APŽVALGA | 6 |
| Būsto rinka Vilniuje | 7 |
| Būsto rinka Kaune..... | 9 |
| Būsto rinka Klaipėdoje | 10 |
| Būsto rinka Palangoje ir Neringoje..... | 12 |
| VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA | 13 |
| PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA | 16 |
| LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA | 18 |
| AUGANTI NT RINKA SKATINA NUOMOS SANTYKIŲ PLĖTOJIMĄ | 20 |
| AUTORIAI | 21 |
| APIE ĮMONES / KONTAKTAI..... | 22 |

SANTRAUKA

Lietuvos ekonomikos augimas metų pradžioje buvo vienas sparčiausių Europos Sąjungoje, o šalies ateities perspektyvos taip pat išlieka optimistiškos. Gerėja darbo užmokesčio ir nedarbo lygio rodikliai, nedidelė infliacija skatina šalies vidaus vartojimą, kartu mažindama šalies ūkio priklausomybę nuo nepageidaujamų pasikeitimų eksporto rinkose. Statistikos departamento duomenimis metų pradžioje suprastėjusios Lietuvos eksporto ir importo apimtys stabilizavosi gegužės mėnesį. Pasiękti pirmieji 2014 metų augimai – atitinkamai 7,1 ir 11,5 proc. lyginant su praėjusių metų gegužę. Ateityje eksportui turėtų padėti ir nuo 2015 metų pradžios Lietuvoje įvedamas euras, kuris kartu gerins ir skolinimosi sąlygas.

Gerėjanti šalies ekonominė padėtis sudaro prielaidas nekilnojamojo turto (toliau – NT) sandorių augimui, tačiau paskatų augti būsto kainoms – mažiau nei tikėtasi. Mažos palūkanos, aukšti lūkesčiai, gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei leidimas Lietuvai įsilieti į Euro zoną gali veikti kaip padrašinamieji veiksniai, leidžiantys daliai gyventojų pamiršti buvusį sunkmetį ir savo santaupas skirti nuosavo būsto įsigijimui. Dėl šios priežasties tikėtina, jog artimiausiu metu rinkoje išliks aukštas prekybos būstais aktyvumas, kuris bus lydymas ir augančios būstų pasiūlos. Didelis naujų projektų vystytojų aktyvumas turėtų įnešti pusiausvyros į NT rinką ir veikti kaip jo kainų augimą slopinantis veiksnys.

2014 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje tęsėsi NT rinkos augimas. Butų segmente sandoriai sparčiai artėjo, o individualių namų – net ir pralenkė iki krizės buvusias sandorių apimtis. Metų pradžioje Vilniuje stipriai išaugusi paklausa sudarė prielaidas NT kainų augimui, bet žaibiškai į tai sureagavę vystytojai antrąjį šių metų ketvirtį išaugino pasiūlą ir perpus sumažino kainų augimą. Metų pradžioje naujos statybos projektuose Vilniuje kainos per pirmąjį ketvirtį buvo padidėjusios vidutiniškai 2-5 proc. (priklausomai nuo segmento), tačiau pusmečio pabaigoje kainų padidėjimas vidutiniškai tesiekė vos 1-2,5 proc. Tuo tarpu Kaune, Klaipėdoje bei pajūrio antrųjų namų segmente vystytojai nebuvo tokie aktyvūs, tad pozityvios pirkėjų nuotaikos bei augantys naujos statybos butų pardavimai nulėmė priešingas tendencijas nei sostinėje – naujos statybos butų kainos toliau augo beveik visuose segmentuose. Labiausiai išsiskyrė Kaunas, kuriame naujos statybos projektuose butų kainos

ekonominiame bei vidutiniame segmentuose per pusmetį atitinkamai padidėjo 14,7 ir 9,1 proc.

Rekordinis individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius liudija apie tai, kad vis daugiau gyventojų ne tik nori, bet jau ir gali įsigyti aukštesnės klasės būstą. Per pusmetį buvo įvykdyti 6087 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 21,2 proc. daugiau, nei 2013 metų atitinkamu laikotarpiu ir daugiausiai nei bet kurį kitą istorinį pirmąjį pusmetį. Nors individualių namų segmentas yra maždaug 2,5 karto mažesnis nei butų, bet priešingai nei butų segmente, kuriame sandorių augimas išsikvepia, nuosavų namų segmentui prognozuojamas tolesnis augimas dėl augančios šalies ekonomikos bei didėjančių gyventojų galimybių įsigyti aukštesnės klasės būstą.

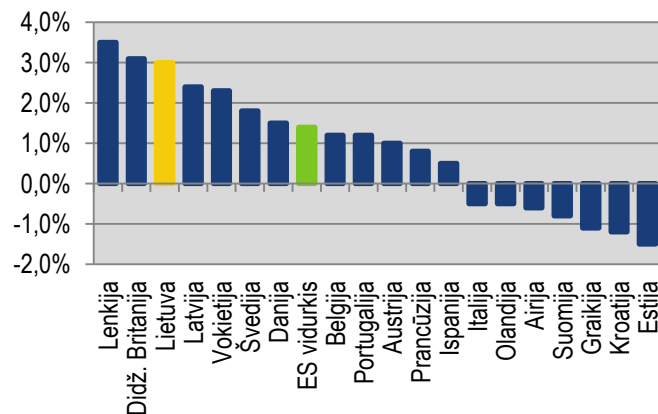
Žemės sklypų rinkoje pirmąjį šių metų pusmetį užfiksuotas 19,2 proc. sandorių sumažėjimas. Šį rodiklį nulėmė tiek nuo metų pradžios, tiek ir nuo 2014 metų gegužės 1 dienos įvesti nauji apribojimai įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę. Visgi, statistika realios padėties neatspindi ir sandorių sumažėjimas nereiškia mažesnės paklausos žemės ūkio paskirties sklypams. Norinčių ją įsigyti yra, tačiau vietoj pirkimo-pardavimo sutarčių kur kas dažniau pasirenkamas ilgalaikės nuomos modelis.

Komerciniame segmente tendencijos pozityvios. Vilniuje ir Kaune esančiuose moderniuose verslo centruose ir toliau mažėjo vakansijų rodikliai. Norint patenkinti didelę paklausą, buvo aktyviai statomi nauji verslo centrai, kurie naujai atsirandančia pasiūla amortizuoja galimą nuomos kainų augimą. Klaipėdos verslo centrų segmentas dėl santykinai didelių nuomos kainų bei aukštos vakansijos stagnuoja. Prekybos centrų segmente augantis vartojimas bei itin žemi vakansijų rodikliai nulėmė, jog tęsėsi aktyvūs didžiųjų prekybos centrų bei mažmeninių prekybos tinklų plėtros darbai didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Iš viso iki 2015 metų pabaigos didmiesčiuose planuojama papildomai pasiūlyti apie 78000 kv. m prekybinio ploto. Logistikos segmente nuotaikos dvejos – dėl politinės krizės Ukrainoje stipriai nukentėjo reeksporto sektorius į Rusiją, todėl sostinėje nauji logistikos projektai planuojami atsargiai. Kita vertus Kaune ir Klaipėdoje, kur logistikos kompanijos daugiausiai dirba su Vakarų ir Skandinavijos rinkomis, nuotaikos yra pozityvios – mažėja vakansijos, vystomi nauji logistikos centrai, siekiant patenkinti augančią paklausą.

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

Pirmąjį 2014 metų pusmetį atsigaujančios Europos šalys susidūrė su iššūkiais. Kova su aukštu nedarbu ir pavojingai žemu infliacijos lygiu euro zonoje, narių ekonomikų skirtingi vystymosi tempai išliko galvosūkiu, kuriuos Europos centrinis bankas siekė spręsti taikydamas papildomas ekonomikos skatinimo priemones. Agentūros „Eurostat“ duomenimis, euro zonos metinė infliacija liepos mėnesį siekė 0,5 proc., o bendras ekonomikos augimas šių metų pirmąjį ketvirtį, lyginant su prieš tai buvusiuoju – 0,2 proc. Regiono šalių atsigavimas sulėtėjo, o EUR/USD kursas išliko augantis ir pusmečio pabaigoje tapo aukščiausiu per pastaruosius porą metų. Dėl šios priežasties euro zonos produkcija tampa vis brangesnė pasaulinei rinkai, silpnėja regiono konkurencingumas, o tai – dar vienas faktorius, apsunkinantis ūkio atsigavimą.

2014 m. I ketvirčio metinis BVP augimas (proc.)

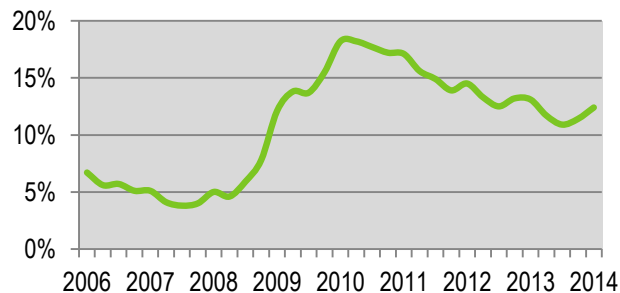


Šaltinis: „Eurostat“

Lietuvos ekonomikos augimas metų pradžioje buvo vienas sparčiausių Europos Sąjungoje, o šalies ateities perspektyvos taip pat išlieka optimistiškos. Gerėjantys darbo užmokesčio ir nedarbo lygio rodikliai, nedidelė infliacija skatino šalies vidaus vartojimą, o kartu ir mažino šalies ūkio priklausomybę nuo nepageidaujamų pasikeitimų eksporto rinkose. Statistikos departamento duomenimis, metų pradžioje suprastėjusios Lietuvos eksporto ir importo apimtys stabilizavosi gegužės mėn., fiksuodamos pirmus augimus šiemet – atitinkamai 7,1 ir 11,5 proc. lyginant su praėjusių metų gegužė. Ateityje eksportui turėtų padėti ir nuo 2015 metų

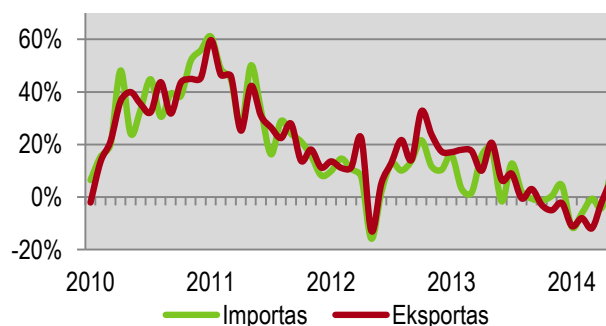
pradžios Lietuvoje įvedamas euras, kuris kartu gerins ir skolinimosi sąlygas.

Nedarbo lygis Lietuvoje (proc.)



Šaltinis: Statistikos departamentas

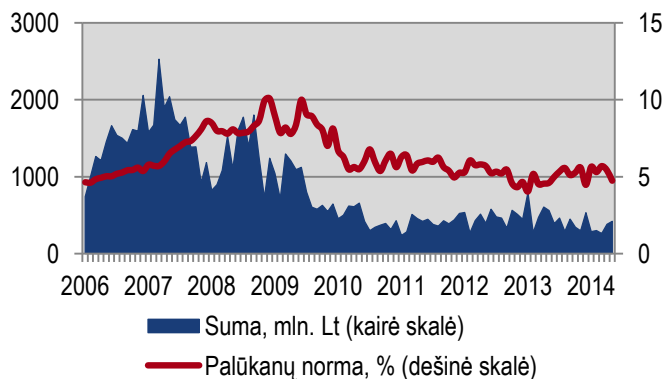
Lietuvos importo ir eksporto metiniai pokyčiai (proc.)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nepaisant išsilaikančių žemų palūkanų, kreditavimas Lietuvoje išlieka nuosaikus. Lietuvos banko duomenimis, pirmąjį šių metų pusmetį vidutinė palūkanų norma Lietuvoje svyravo 4,7-5,7 proc. ribose – panašiam lygį kaip 2006-2007 metais. Tačiau kitaip nei anuomet, žemos palūkanos neskatina įmonių ir vartotojų skolintis daugiau. Anaiptol – per pirmus 5 šių metų mėnesius Lietuvoje buvo pasiskolinta apie 40 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai.

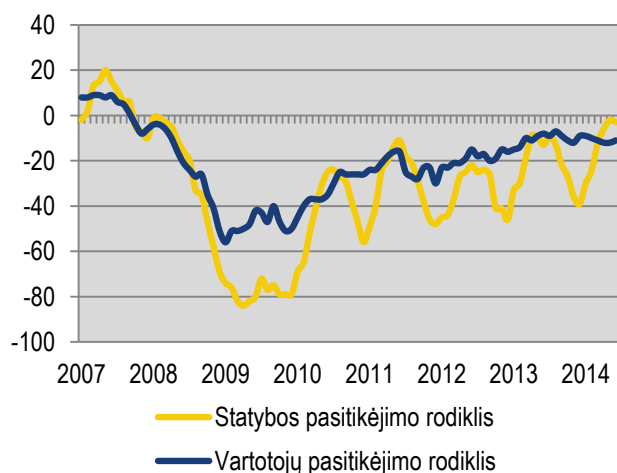
Naujos paskolos įmonėms ir namų ūkiams



Šaltinis: Lietuvos bankas

Verslo lūkesčiai pastaruoju metu augo, tačiau vartotojų – ne. Statistikos departamento duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį vartotojų pasitikėjimo rodiklis nežymiai krito, nors vis dar išlieka aukštame lygyje. Priešingos tendencijos buvo matomos pramonės, prekybos bei paslaugų pasitikėjimo rodikliuose – pusmečio pabaigoje jų reikšmės sumažėjo, tačiau bendras pirmos metų dalies rezultatas išliko teigiamas. Visgi didžiausias lūkesčių augimas buvo užfiksuotas statybų sektoriuje – jo pasitikėjimą iliustruojantis indeksas šį pusmetį pasiekė 2007 metais buvusias reikšmes.

Vartotojų ir statybos pasitikėjimo rodikliai

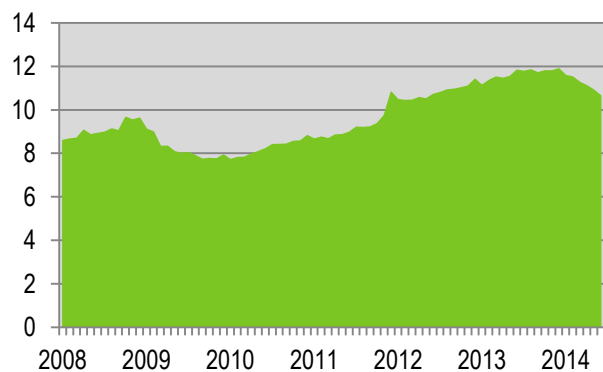


Šaltinis: Statistikos departamentas

Palankiau į NT žiūrėjo ne tik vystytojai, bet ir pirkėjai.

Tikėtina, jog išaugęs susidomėjimas būstu buvo vienas iš veiksmų nulėmęs stipriai sumažėjusį grynujų pinigų kiekį apyvartoje. Lietuvos banko duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį jų sumažėjo 1,25 mlrd. Lt, o tai – 10,5 proc.

Grynujų pinigų kiekis apyvartoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Gerėjanti šalies ekonominė padėtis sudaro prielaidas NT sandorių augimui, tačiau paskatų augti būsto kainoms – mažiau nei tikėtasi. Mažos palūkanos, aukšti lūkesčiai, gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei leidimas Lietuvai įsilieti į Euro zoną gali veikti kaip padrašinamieji veiksniai, leidžiantys daliai gyventojų pamiršti buvusį sunkmetį ir savo santaupas skirti nuosavo būsto įsigijimui. Dėl šios priežasties tikėtina, jog artimiausiu metu rinkoje išliks aukštas prekybos būstais aktyvumas, kuris bus lydimas ir augančios būstų pasiūlos. Didelis naujų projektų vystytojų aktyvumas turėtų įnešti pusiausvyros į NT rinką ir veikti kaip jo kainų augimą slopinantis veiksnys.

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

2014 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje tęsėsi nekilnojamo turto (toliau – NT) rinkos atsigavimas. Gerėjanti vartotojų ekonominė padėtis ir optimistiniame lygyje išsilaukiantis ateities vertinimas, lūkesčiai dėl galimos euro finansinės naudos ir kiti veiksniai didino sandorių skaičių rinkoje, būsto segmente sparčiai artėjantį, o individualių namų – net ir pralenkusį iki krizės buvusias sandorių apimtis. Kita vertus, sparčiai auganti NT pasiūla yra viena pagrindinių priežasčių slopinančių būsto kainų augimą bei galimą rinkos perkaitimą.

Per pirmą šių metų pusmetį didžiausiuose Lietuvos miestuose, t. y. Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, pradėti įgyvendinti 46 daugiabučių projektai. Juose pasiūlyta apie 2880 naujų butų, o tai – apie 2,7 karto daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Didžiausia naujų butų dalis, apie 80 proc., buvo pasiūlyta sostinėje.

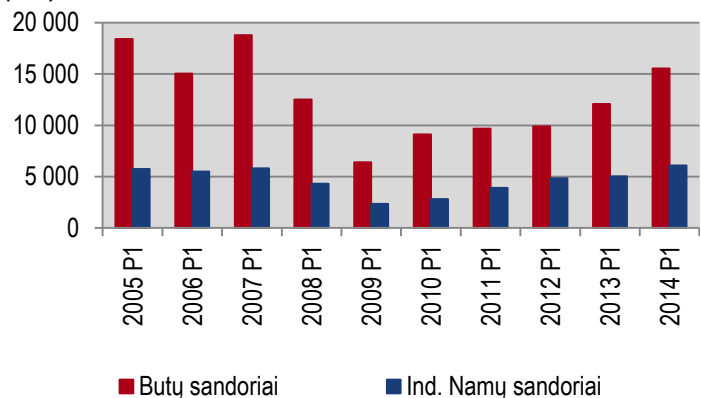
VĮ „Registru centras“ duomenimis, antrąjį 2014 metų ketvirtį būsto sandorių skaičiaus augimas Lietuvoje stabtelėjo, tačiau bendras pusmečio aktyvumas išliko istoriškai aukštas. Iš viso nuo metų pradžios buvo užfiksuoti 15518 butų pirkimo-pardavimo sandorių, o tai – 28,6 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai.

Individualių namų segmente per pusmetį įvykdyti 6087 sandoriai – 21,2 proc. daugiau, nei 2013 metais atitinkamu laikotarpiu. Aktyvumas individualių namų rinkoje taip sparčiai neaugo, kaip butų segmente, tačiau absoliutinėmis reikšmėmis šis pusmetis tapo rekordiniu lyginant su ankstesnėmis pirmomis metų pusėmis. Paprastai antra metų pusė pasižymi gausesniu sandorių skaičiumi, tad prognozuojame, kad individualių namų sandorių skaičius šiemet turėtų augti. Spartus šios rinkos kilimas liudija apie gerėjančią šalies gyventojų ekonominę situaciją ir augantį įperkumą šiame segmente.

Nuo 2014 metų sausio 1 dienos sugriežtėjęs žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas atsiliepė prekybos žemės sklypais apimtims. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje užfiksuoti 13854 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 19,2 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog sandorių skaičius šalyje kito netolygiai: dalyje regionų stipriai smuko, tačiau didžiausiuose šalies miestuose ir jų rajonuose

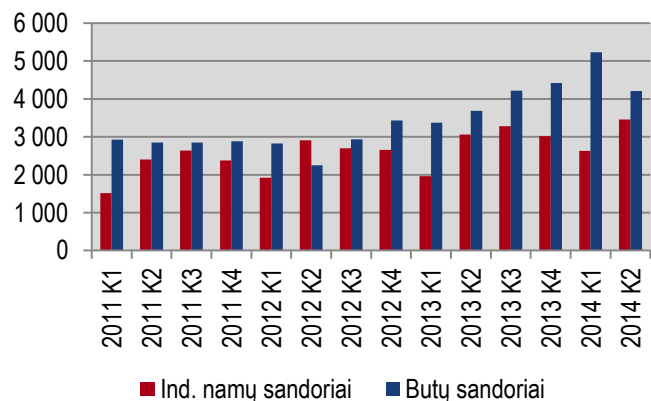
kito nežymiai arba net reikšmingai išaugo. Visgi, sandorių statistika realios padėties rinkoje neatspindi, nes dažnai potencialūs pirkėjai, siekdami išvengti ilgų procesų, tiesiog pasirašo ilgalaikę žemės nuomos sutartį.

Butų ir individualių namų pirmo pusmečio sandoriai Lietuvoje (vnt.)



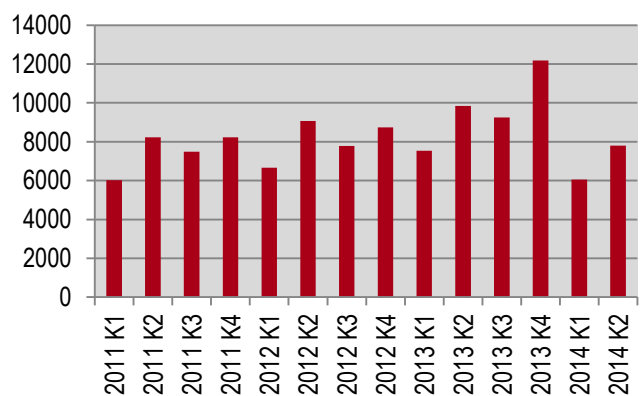
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

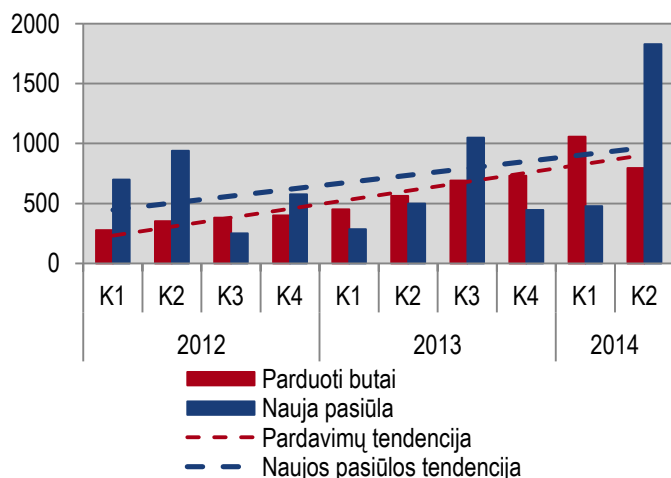
Būsto rinka Vilniuje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, per pirmąjį 2014 metų pusmetį Vilniuje įvykdyta 31,7 proc. visų Lietuvoje užfiksuotų pirkimo-pardavimo sandorių. Per pirmą šių metų pusę sostinėje jų buvo 4927, ir tai – 26 proc. daugiau nei ankstesnių metų atitinkamu laikotarpiu.

Gerokai sparčiau, t. y. 82,9 proc., išaugo parduotų naujos statybos butų skaičius Vilniaus projektuose. Per pirmąjį pusmetį buvo parduota apie 1850 naujos statybos butų.

Į didėjančią naujų būstų paklausą atitinkamai reagavo daugiabučių vystytojai, kurie sostinėje per pirmąjį šių metų pusmetį pradėjo 30 projektų. Rinkai pasiūlyta apie 2300 naujų butų, o tai – net apie tris kartus daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2013 metais. Akivaizdu, jog vystytojai šiais metais labai optimistiškai vertina NT rinką, o pasiūlos augimo tempai gerokai lenkia pardavimus, tad labai realu, jog šiemet formosis perteklinė pasiūla.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



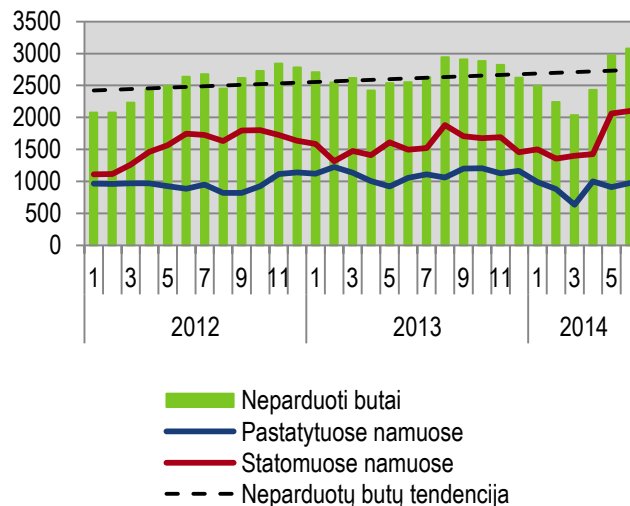
Šaltinis: „Inreal“

Naujų būstų paklausą viršijanti pasiūla apsunkina galimybes NT vystytojams realizuoti savo statomus projektus. Nuo metų pradžios neparduotų naujų butų skaičius paaugo apie 17 proc., pasiekdamas 3080. Apie trečdalis jų – jau pabaigtuose daugiabučių projektuose, likusi dalis – dar nepastatytuose. Prognozuojama, kad dėl itin paspartėjusių naujų statybų, neparduotų butų lygis šių metų pabaigoje gali viršyti 3500 butų.

Išaugusi būsto pasiūla paveikė ir naujos statybos butų rinkos likvidumą. Šių metų kovo mėnesio pabaigoje stipriai pakilęs

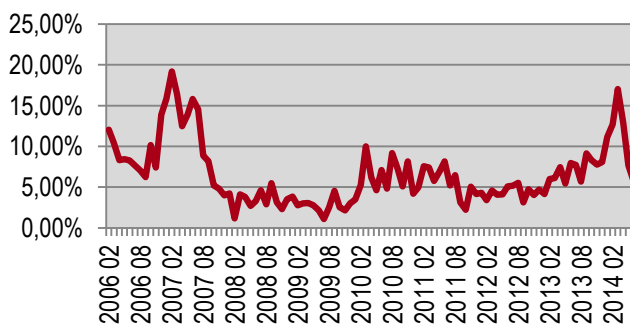
rodiklis grįžo į sau įprastą lygį, pusmečio pabaigoje pasiekdamas 5,6 proc. Tokia rodiklio reikšmė rodo, jog esant nekintančiai naujų butų paklausai, visi pasiūloje esantys nauji butai būtų išpirkti per maždaug 17 mėnesių

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

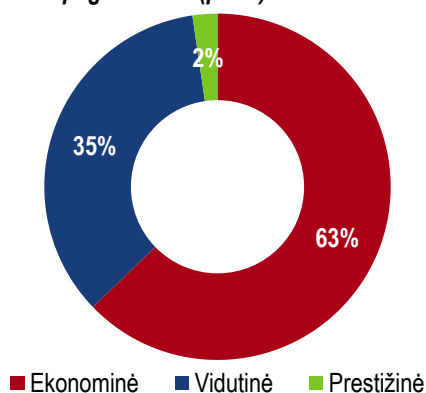
Tarp naujų butų pirkimo-pardavimo sandorių Vilniuje dominavo ekonominės klasės butai, sudarę 63 proc. visų pardavimų. Lyginant su ankstesnių metų pirmuoju pusmečiu, šios klasės butų populiarumas paaugo 7 proc. punktais. Vidutinės klasės butų sandorių santykinė dalis sumažėjo nuo 39 iki 35 proc., prestižinės klasės – nuo 5 iki 2 proc.

Pilaitės ir Pašilaičių mikrorajonai išlieka populiariausi pagal naujų butų pardavimus. Jie, kartu su Baltupių ir Visorių mikrorajonais, sudarė apie pusę visų naujų butų pardavimų sostinėje.

Naujų butų paklausą viršijanti pasiūla išlieka vienu esminių veiksnių, neleidžiančių įsibėgėti naujų butų kainų augimui.

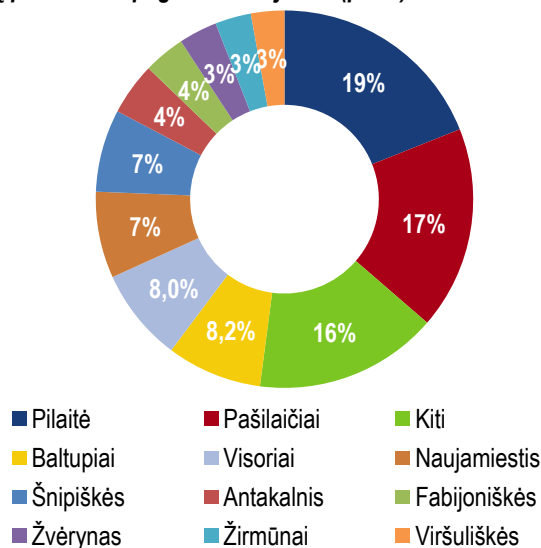
Bendras naujų butų kainų lygis sostinėje per pusmetį augo apie 5 proc. ir siekė apie 5390 Lt/ kv. m. Didelė dalis šio prieaugio buvo nulemta pasikeitusios struktūros pirminėje rinkoje: minėtuoju laikotarpiu Vilniuje sumažėjo ekonominės ir padidėjo prestižinės klasės parduodamų naujų butų skaičius. Toks pasikeitimas padidino bendrą kainų lygį mieste, tačiau brangimai atskirose naujų butų klasėse nebuvo tokie dideli.

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal mikrorajonus (proc.)



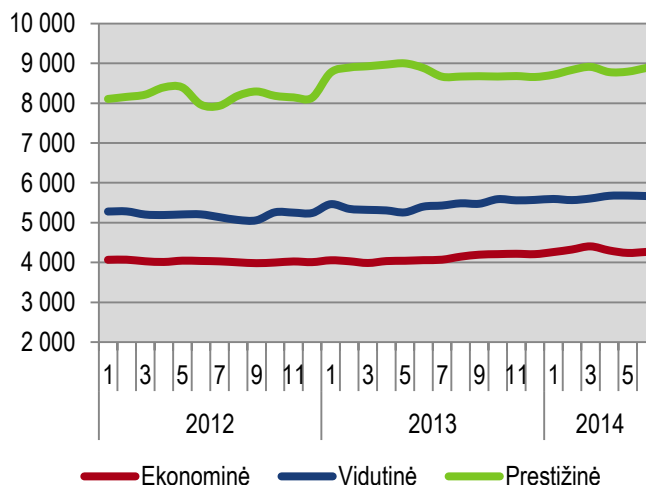
Šaltinis: „Inreal“

Birželio mėn. populiariausius ekonominės klasės butus Vilniuje buvo siūloma įsigyti 1,3 proc. brangiau negu metų pradžioje – už vidutiniškai 4270 Lt/ kv. m. Vidutinės klasės naujų butų kaina paaugo apie 1,7 proc. – iki 5670 Lt/ kv. m. Apie 2,6 proc. per pirmą metų dalį pabrango prestižinės klasės butai – vidutiniškai iki 8890 Lt/kv. m.

Vilniuje ir Vilniaus rajono individualių namų segmente tęsėsi 2012 metų pabaigoje prasidėjęs sandorių skaičiaus augimas.

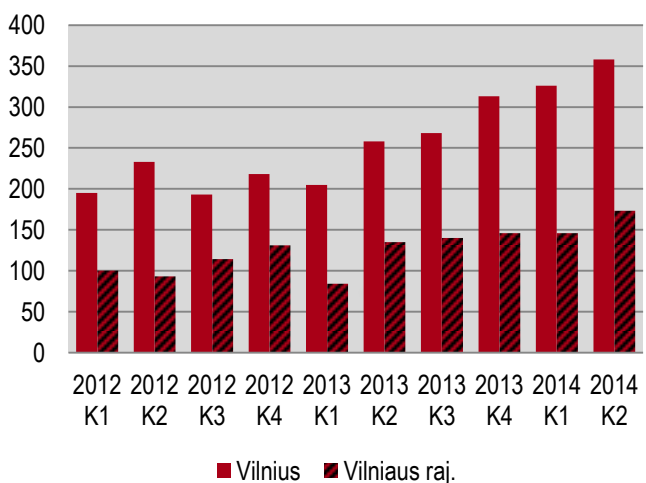
VĮ „Registru centras“ duomenimis, per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniaus mieste buvo įvykdyti 684 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 47,7 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Labai panašiu dydžiu, 45,7 proc., padidėjo ir sandorių skaičius Vilniaus rajone. Jų buvo užfiksuota 319.

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



Šaltinis: „Inreal“

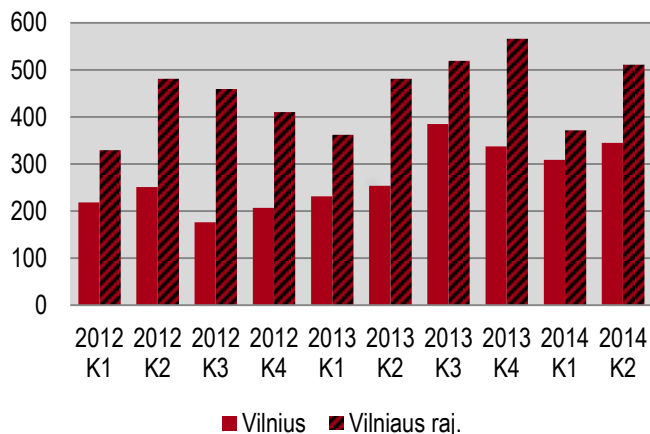
Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

VĮ „Registru centras“ duomenimis, žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių apimtys Vilniuje ir rajone išaugo. Sostinėje sandorių skaičius per pirmą metų dalį siekė 654, rajone – 882. Lyginant su praėjusių metų pirmuoju pusmečiu, sandorių Vilniuje buvo užfiksuota 34,8 proc. daugiau, o Vilniaus rajone užfiksuotas 4,6 proc. augimas.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Būsto rinka Kaune

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Kaune per pirmąjį 2014 metų pusmetį buvo sudaryti 2086 pirkimo-pardavimo sandoriai – 34,4 proc. daugiau nei 2013 metų pirmoje pusėje.

Naujų butų pardavimai Kaune išaugo dar ženkliau. Per pirmąjį 2014 metų pusmetį buvo parduoti 207 nauji butai arba 2,3 karto daugiau nei atitinkamu laikotarpiu 2013 metais.

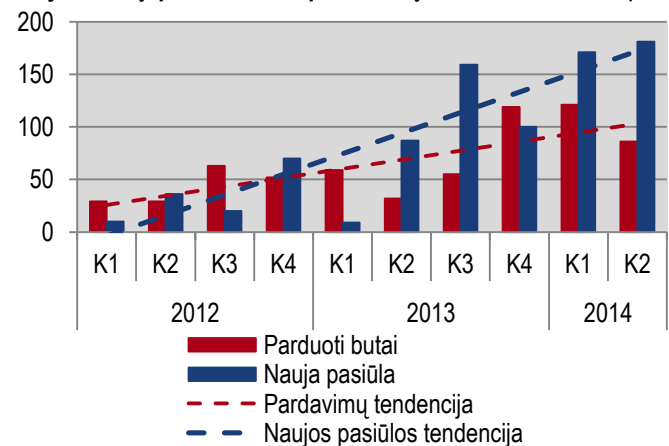
Per pirmąjį pusmetį gerokai padidėjo ir naujų butų Kaune pasirinkimas. Rinkoje pradėta įgyvendinti 10 daugiabučių projektų su apie 350 naujų butų, o tai – 3,7 karto daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Naujų butų paklausą viršijanti pasiūla lėmė neparduotų naujų butų skaičiaus padidėjimą iki 540. Palyginimui, pusmečio pradžioje neparduotų naujų butų skaičius buvo 23 proc. mažesnis, t. y. apie 440 butų.

Ekonominės klasės nauji butai išliko populiariausi Kaune. Jų dalis tarp visų mieste per pirmąjį 2014 metų pusmetį parduotų naujų butų sudarė apie 65 proc., o likusi 35 proc. pardavimų dalis teko vidutinės klasės butams.

Pusmečio pabaigoje Kaune už ekonominės klasės naują butą vidutiniškai buvo prašoma 3570 Lt/ kv. m, o tai – 14,7 proc. daugiau nei metų pradžioje. Vidutinės klasės segmentui priklausančių naujų butų kainos per tą patį laikotarpį paaugo 9,1 proc., t. y. iki apie 4700 Lt/ kv. m. Atkreiptinas dėmesys, jog Kaune per pusmetį stipriai išaugo naujų ekonominės klasės butų pasiūla, o vidutinės klasės – beveik nepakito. Dėl

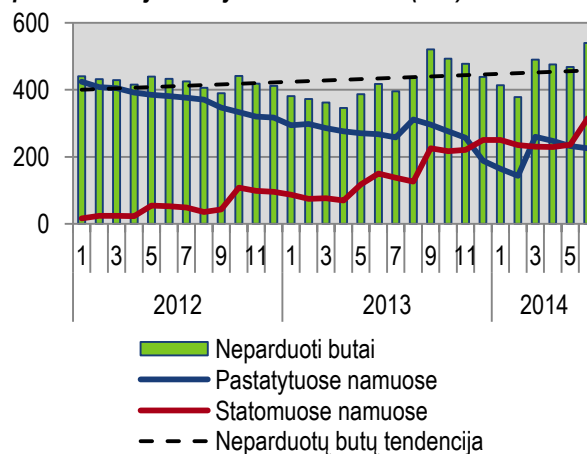
šios priežasties bendras naujų butų pasiūlos kainų lygis paaugo ne taip stipriai kaip atskirose klasėse – 5,8 proc. ir siekė 3890 Lt/ kv. m. Prestižinės klasės naujų butų pardavimų per pirmą šių metų pusmetį Kaune nebuvo.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



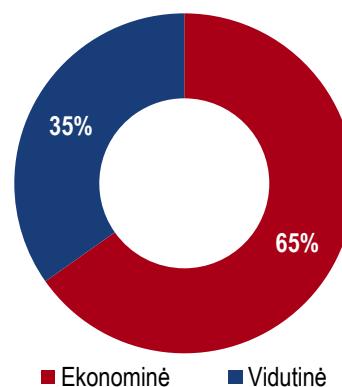
Šaltinis: „Inreal“

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

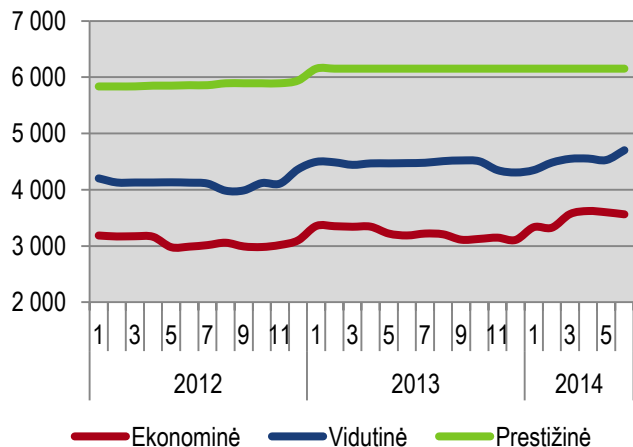
Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

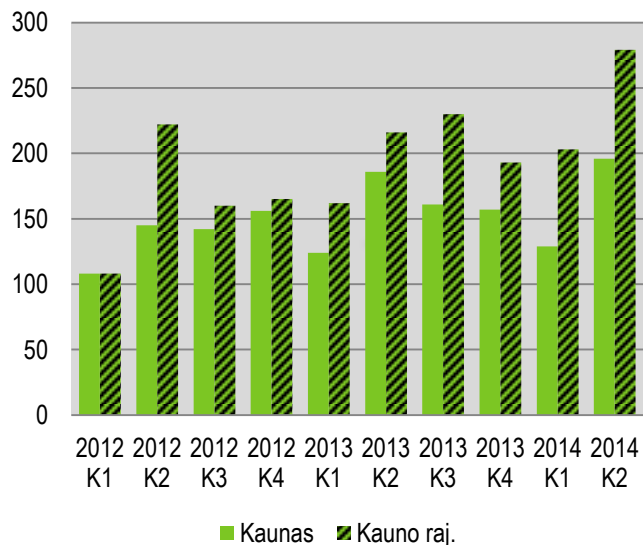
VĮ „Registru centras“ duomenimis, individualių namų pardavimai Kauno mieste per 2014 m. pirmąjį pusmetį augo nežymiai ir siekė 325 – 4,8 proc. daugiau nei ankstesnių metų atitinkamu laikotarpiu. Kauno rajone individualių namų pardavimų apimtys augo gerokai stipriau – atitinkamai 27,5 proc. ir per pusmetį siekė 482.

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



Šaltinis: „Inreal“

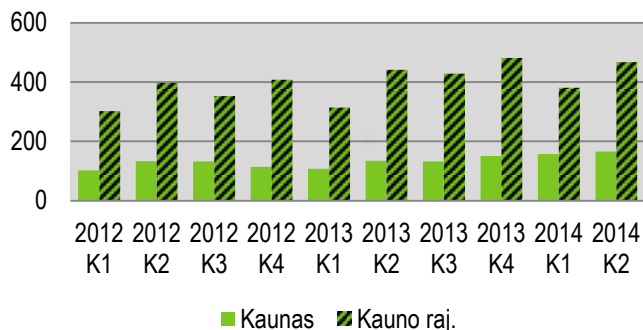
Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų rinkoje buvo fiksuojamas pirkimo-pardavimo sandorių pagausėjimas. VĮ „Registru centras“ duomenimis, Kauno mieste per pirmąjį šių metų pusmetį buvo įvykdyti 242 sandoriai, o tai – 33,5 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Rajone sandorių skaičius siekė 848, o augimas – 12,3 proc.

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

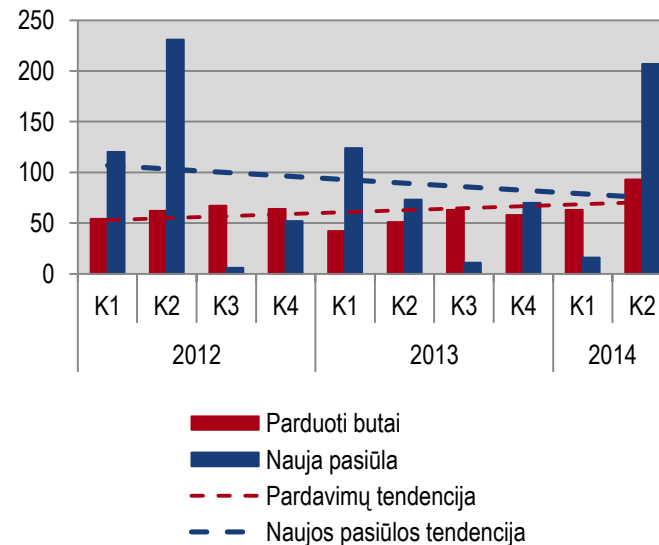
Būsto rinka Klaipėdoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Klaipėdos mieste per pirmąjį 2014 metų pusmetį buvo sudaryti 1594 butų pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai – 34,4 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai.

Dar sparčiau didėjo sandorių skaičius pirminėje butų rinkoje. Per pirmąjį šių metų pusmetį Klaipėdoje parduota apie 160 naujų butų – 68 proc. daugiau nei 2013 metų pirmoje pusėje.

Per pusmetį Klaipėdos butų rinka pasipildė 6 naujais daugiabučių projektais, kurie pasiūlė apie 220 naujų butų. Lyginant su ankstesnių metų atitinkamu pusmečiu, naujų butų pasiūla uostamiestyje išaugo apie 13 proc.

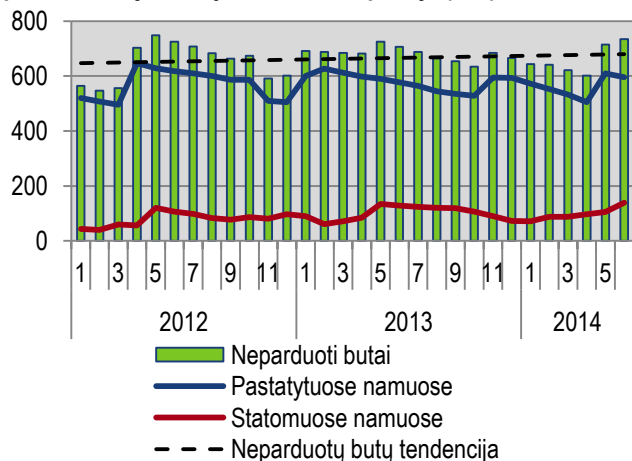
Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: „Inreal“

Neparduotų butų skaičius Klaipėdoje per pusę metų išaugo apie 10 proc. – iki maždaug 740. Jau pastatytuose namuose esančių neparduotų butų lygis beveik nepakito, tačiau beveik dvigubai padaugėjo neparduotų butų dar nebaigtuose statyti daugiabučių projektuose.

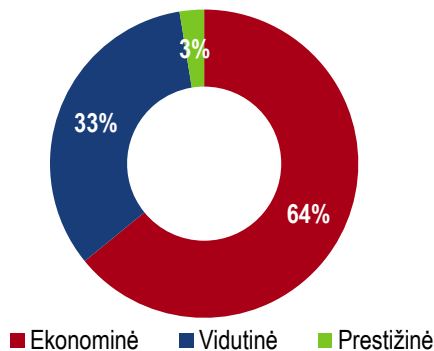
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdoje kaip ir Vilniuje bei Kaune ekonominės klasės nauji butai pagal pardavimus išliko populiariausi ir sudarė apie 64 proc. visų per pusmetį įvykusių sandorių. Vidutinės klasės butams tekusi dalis – 33 proc., o prestižinės – 3 proc.

Butų pardavimai pagal klases (proc.)

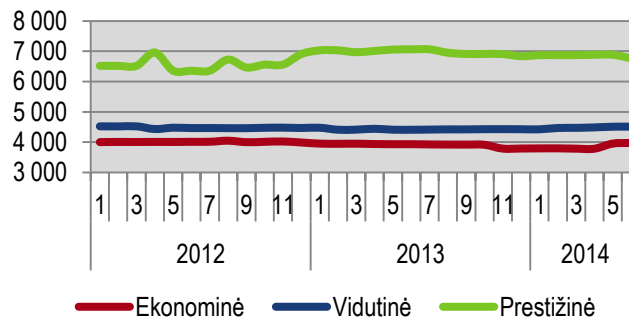


Šaltinis: „Inreal“

Per šių metų pirmąjį pusmetį naujos statybos butų vidutinė kaina Klaipėdoje palaipsniui didėjo ir pasiekė apie 4280 Lt/ kv. m, o tai – 1,9 proc. daugiau nei metų pradžioje. Labiausiai ataskaitiniu laikotarpiu brango ekonominės klasės butai. Už juos šių metų viduryje buvo prašoma apie 3970 Lt/ kv. m – apie 5 proc. daugiau nei prieš pusmetį. Vidutinės klasės būstų pasiūlos kainos siekė apie 4510 Lt/ kv. m ir buvo apie 2 proc. didesnės nei metų pradžioje. Tuo tarpu prestižinės klasės naujų butų kaina sumažėjo apie 1 proc. – iki 6770 Lt/ kv. m.

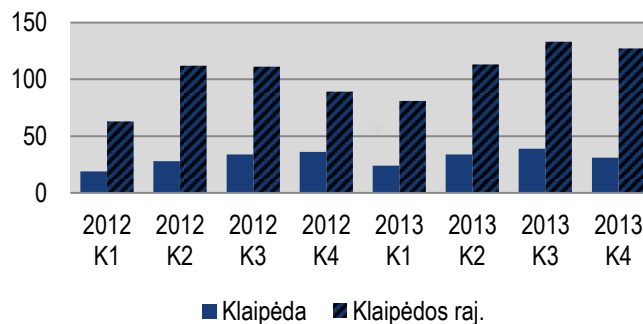
VĮ „Registrų centras“ duomenimis, per pirmąjį 2014 metų pusmetį Klaipėdos miesto ribose buvo parduoti 77 individualūs namai, o rajone – 274. Iš viso uostamiestyje ir rajone individualių namų sandorių skaičius, lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, paaugo atitinkamai 33,8 ir 41,2 proc.

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



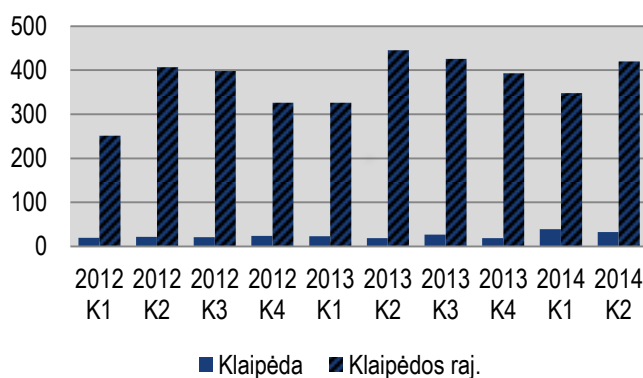
Šaltinis: „Inreal“

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Pirmąjį 2014 metų pusmetį prekybos žemės sklypais apimtyje Klaipėdoje ženkliai augo, o rajone – beveik nepakito. VĮ „Registru centras“ duomenimis, per pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo užfiksuoti 72 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai, ir tai buvo 71,4 proc. daugiau nei 2013 metų pirmoje pusėje. Sandorių skaičius rajone siekė 768, o tai – 0,4 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai.

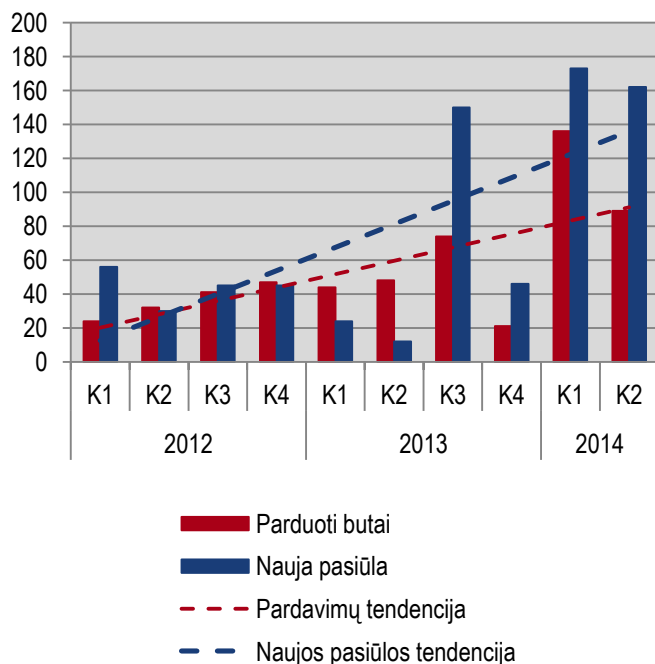
Būsto rinka Palangoje ir Neringoje

VĮ „Registru centras“ duomenimis, Palangoje per pirmąjį 2014 metų pusmetį įvykdyta 220 butų pirkimo-pardavimo sandorių, o Neringoje – 37. Lyginant su praėjusių metų pirmuoju pusmečiu, sandorių skaičius Palangoje išaugo 36,6 proc., o Neringoje praktiškai liko nepakitęs.

Naujų butų pardavimai Palangoje per pusmetį išaugo net apie 2,5 karto, pasiekdami 225. Neringos savivaldybėje buvo užfiksuota apie 20 naujų būtų pardavimo sandorių – apie 5 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai.

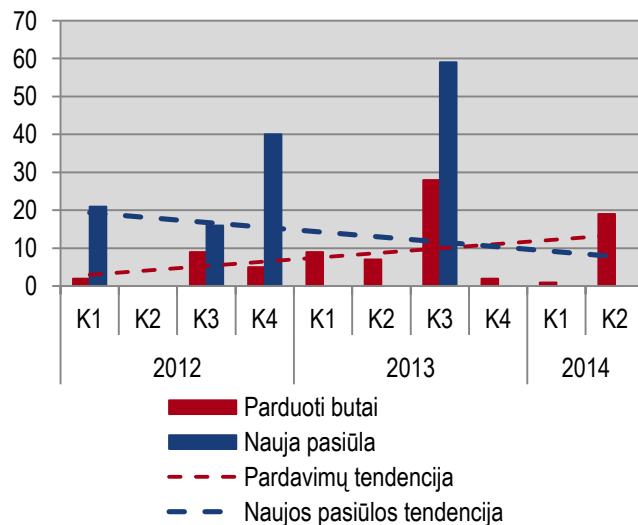
Palanga išsiskyrė dideliu naujų butų pasiūlos augimu. Pirmąjį pusmetį joje pradėti vystyti 4 daugiabučių projektai, kurie papildė rinką 335 butais, o tai – net apie 8,5 karto daugiau nei pasiūlyta 2013 metų pirmoje pusėje. Tuo tarpu Neringoje šiais metais naujų projektų nebuvo pradėta įgyvendinti.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

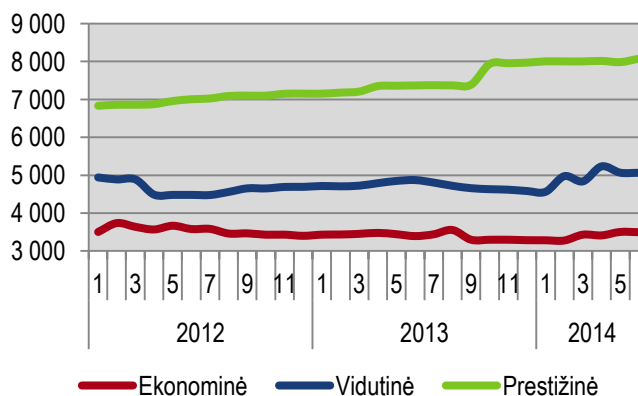
Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Ekonominės klasės naujus butus Palangoje pusmečio pabaigoje buvo siūloma įsigyti už vidutinę 3500 Lt/ kv. m kainą – apie 6 proc. brangiau nei metų pradžioje. Dar labiau, apie 10 proc., paaugo vidutinės klasės butų kainos, vidutiniškai pasiekusios 5070 Lt/ kv. m. Prestižinės klasės butai vidutiniškai pabrango apie 1 proc. – iki 8070 Lt/ kv. m. Visgi, bendras kainų lygis Palangoje per pirmąjį 2014 metų pusmetį augo ne taip stipriai kaip atskirose jų klasėse – apie 1 proc. ir pasiekė apie 5250 Lt/ kv. m. Tą nulėmė pasikeitusi naujų butų pasiūlos struktūra Palangoje – nors bendra pasiūla mieste augo, tačiau brangiausių prestižinės klasės butų sumažėjo.

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

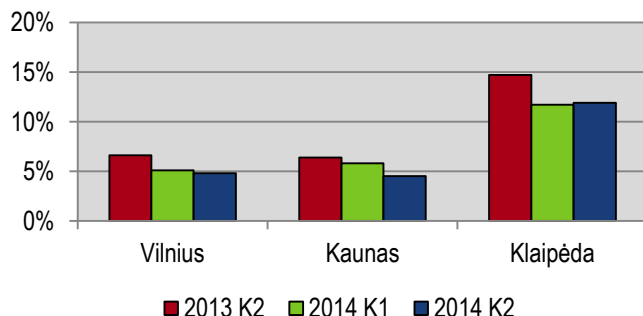


Šaltinis: „Inreal“

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metų antrąjį ketvirtį Lietuvos verslo centrų sektoriaus tendencijos išliko tokios pačios kaip ir pirmąjį. Vilniuje ir Kaune esančiuose moderniuose verslo centruose ir toliau mažėjo vakansijų rodikliai. Siekiant patenkinti nemažėjančią paklausą, šalies didmiesčiuose buvo tęsiamos naujų verslo centrų statybos.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: „Inreal“

2014 metų antrąjį ketvirtį Vilniuje atidarytas naujas modernus verslo centras „Grand Office“. Šis verslo centras puikiai iliustruoja situaciją rinkoje – vos šių metų antrojo ketvirčio viduryje atidarytas modernus verslo centras, baigiantis šiam ketvirčiui, yra užpildytas jau 88 proc. Vilniuje jaučiama itin didelė paklausa aukštesnės klasės, ypač naujos statybos, biurams.

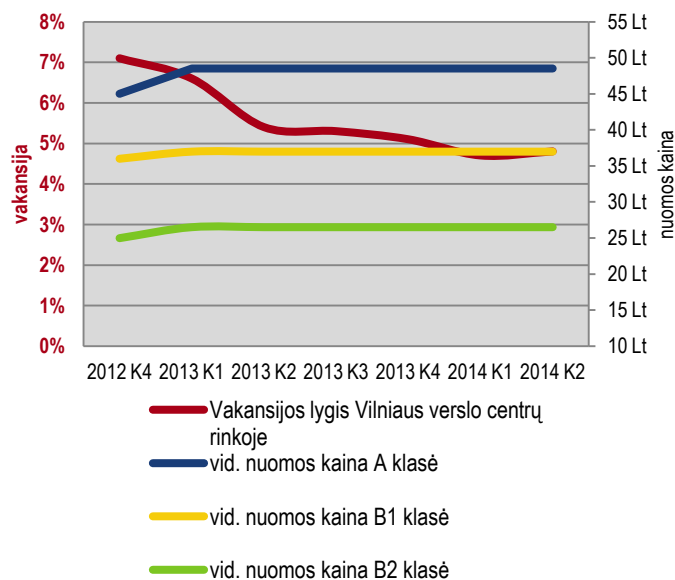
Dėl naujai atidaryto verslo centro, kuris rinką papildė daugiau nei 10000 kv. m, bendras vakansijų lygis Vilniuje padidėjo nuo 4,7 iki 4,8 proc. Toks nežymus procentinis padidėjimas, įskaičiuojant papildomai atsiradusį laisvą plotą ir jo įsisavinimo greitį, reiškia išliekančią stiprią paklausą modernių biurų segmente.

2014 metų antrąjį ketvirtį daugiausiai biurų įsisavinta A klasės verslo centruose. Šiuo metu juose vakansijos siekia tik 1,3 proc. Lyginant su praeitu ketvirčiu, šis skaičius sumažėjo 0,7 proc. Per antrąjį ketvirtį A klasės verslo centruose įsisavinta daugiau nei 700 kvadratinį metrų. Vakansijos B1 klasės verslo centruose per ketvirtį padidėjo nuo 5,5 iki 5,8 proc. Per ketvirtį neišnuomoto ploto, įskaičiuojant „Grand Office“ laisvą plotą (1200 kv. m), iš viso padaugėjo apie 1300 kv. m. Susidomėjimas B2 klasės verslo centrais iš esmės liko nepakitęs.

Kainų lygis išliko stabilus. Modernių verslo centrų vidutinės nuomos kainos antrąjį 2014 metų ketvirtį nekito: A klasės

verslo centruose ir toliau siekė 42-55 Lt/ kv. m, B1 klasės – 32-42 Lt/ kv. m, o B2 klasės – 23-30 Lt/ kv. m. Pažymėtina, kad šiuo metu statomi verslo centrai taiko 10-15 proc. aukštesnes kainas nei rinkos vidurkis. Dėl Europos Sąjungoje ir Lietuvoje esančios mažos infliacijos, kainų indeksavimas neturėjo didelės įtakos, o per ateinančius kelis metus smarkiai didėsianti modernių verslo centrų pasiūla kainų kelti neleido.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

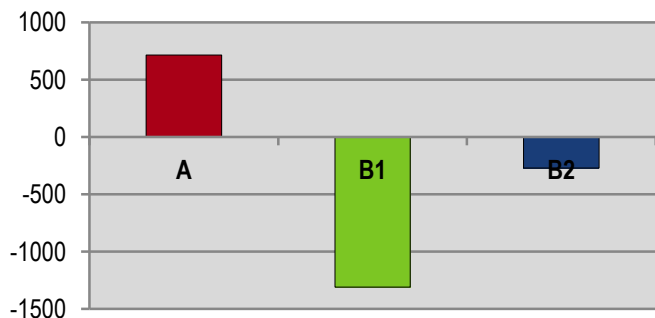
Bendros tendencijos ir toliau signalizavo sektoriaus atsigavimą. Tebeaugo aukščiausios klasės biurų poreikis. Tuo tarpu žemesnės B2 klasės biurai tapo vis mažiau paklausūs. Lietuvos ir užsienio įmonės yra linkusios biuro nuomai skirti vis daugiau lėšų. Šia tendencija naudojasi vystytojai. Planuojama iki 2015 metų trečiojo ketvirčio Vilniuje užbaigti bent penkis A klasės verslo centrus, kurie pasiūlys papildomai 63.150 kv. m ploto.

2014 K2 Vilniuje statomi verslo centrai

| Verslo centras | Klasė | Nuomojamas plotas, kv. m |
|-------------------|-------|--------------------------|
| Baltic Hearts III | A | 3.300 |
| K29 | A | 14.250 |
| Goštauto 12A | A | 10.400 |
| Premium | A | 8.200 |
| Quadrum I | A | 27.000 |
| Iš viso: | | 63.150 |

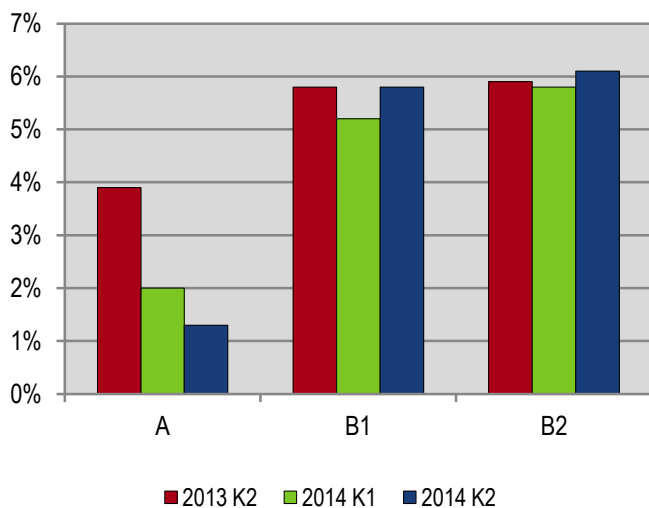
Šaltinis: „Inreal“

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Vilniuje, 2014 K2



Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



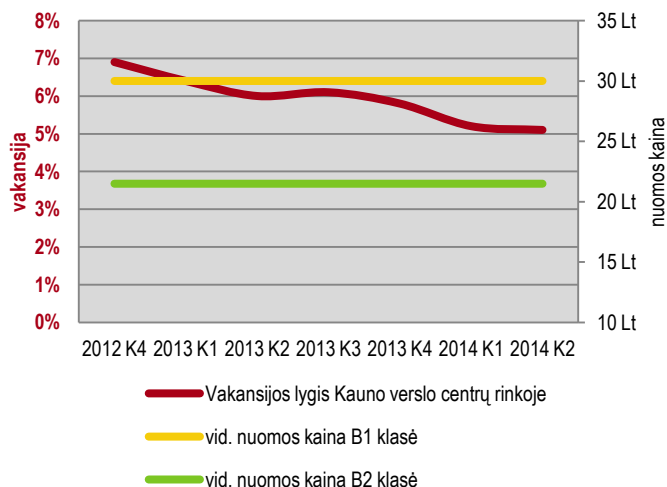
Šaltinis: „Inreal“

Kauno modernių verslo centrų vakansijos ir toliau mažėjo. B klasės biurų vakansijos sumažėjo nuo 5,3 iki 5,1 proc. Per ketvirtį įsisavinta beveik 100 kv. m patalpų. B2 klasės biurų vakansijos pasikeitė šiek tiek žymiau – sumažėjo nuo 5,1 iki 3,9 proc. Šios klasės verslo centruose per ketvirtį įsisavinta 471 kv. m.

Kaip ir pirmąjį ketvirtį, Kauno verslo centrų rinkos segmente populiariesni buvo B2 klasės biurai. Kita vertus, būtina paminėti, kad B2 klasės biurų (ploto atžvilgiu) Kaune yra mažiau, nei B1 klasės.

Kaip ir Vilniuje, Kaune verslo centrų nuomos kainų pokyčių beveik nebuvo. B1 klasės biurų nuoma vidutiniškai siekė nuo 25 iki 35 Lt/ kv. m, tuo tarpu B2 klasės biurų kvadratinio metro nuomos kaina buvo nuo 18 iki 25 Lt/ kv. m.

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika

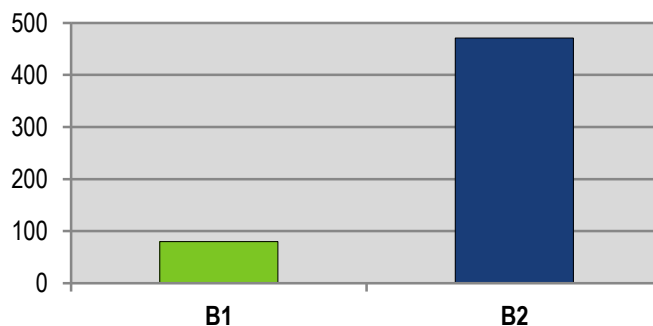


Šaltinis: „Inreal“

Po 2013 metais netoli prekybos centro „Mega“ pastatyto naujo „Senukų“ administracinio pastato, kuris užimtas tos pačios įmonės, naujų projektų Kaune neišvystyta. Tęsiasi „Mikrovisatos valda“ verslo centro statybos, kurio nuomojamas plotas sieks 3500 kv. m. Šis modernus verslo centras turėtų būti atidarytas iki 2015 metų pirmojo ketvirčio pabaigos.

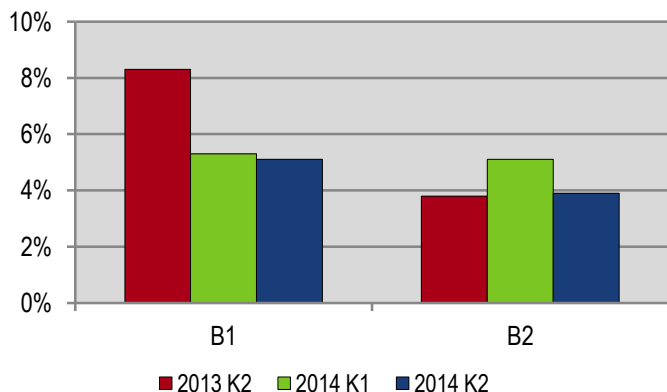
Daugiau modernių verslo centrų, kurie artimiausiu metu būtų pasiūlyti rinkai, Kaune šiuo metu nevystoma. Tokia situacija atspindi ekonomikos realijas. Naujausiais duomenimis, Vilnius sukuria daugiau nei trečdalį Lietuvos bendrojo vidaus produkto, todėl nenuostabu, kad verslo centrų rinka pirmiausia atsigauna būtent sostinėje. Tikėtina, jog per ateinančius kelerius metus, dėl didelio naujų projektų skaičiaus, investicijos į verslo centrų vystymą Vilniuje generuos vis mažesnę grąžą. Dėl to gali suaktyvėti investicijos į kitus didžiuosius Lietuvos miestus.

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Kaune, 2014 K2



Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Per antrąjį 2014 metų ketvirtį mažiausiai pokyčių užfiksuota Klaipėdos modernių verslo centrų rinkoje. Lyginant su praėtu ketvirčiu, uostamiestyje vakansija padidėjo 0,3 proc. – nuo 11,6 iki 11,9 proc. Vakansijos didėjo visų klasių biuruose. Pokyčiai nebuvo žymūs, tačiau bendra praėto ketvirčio tendencija Klaipėdoje nėra džiuginanti.

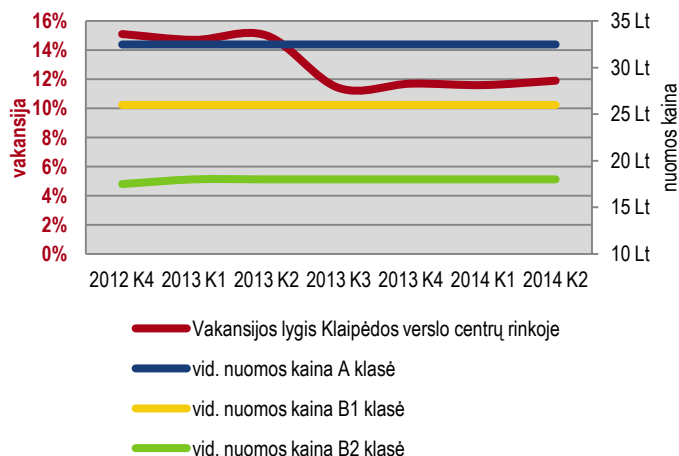
A klasės verslo centruose vakansija padidėjo 0,6 proc. Aukščiausios klasės biurų per ketvirtį padaugėjo 100 kv. m. Toks pokytis iš esmės nėra reikšmingas ir greičiausiai atspindi natūralius rinkos svyravimus, kylančius dėl to, jog kompanijos ne retai keičia patalpas ar mažina nuomojamą plotą.

B1 klasės verslo centruose vakansija padidėjo nuo 7,6 iki 7,9 proc. Skaitine išraiška tai reiškia 70 kv. m ploto atsilaisviną. B2 klasės verslo centruose vakansija praktiškai nepakito ir siekė 7,4 proc. Atsilaisvino vos 11 kv. m.

Modernių verslo centrų rinka Klaipėdoje stagnuoja. Skirtingai nei Vilniuje ir Kaune, uostamiestyje nėra jaučiamas poreikis biurams aukštos klasės moderniuose verslo centruose. Tam įtaką daro miesto specifika. Klaipėda yra uostamiestis ir Lietuvos jūrinis logistikos centras todėl daugelis įmonių čia vykdo būtent su jūrine logistika susijusią veiklą. Tuo tarpu didžioji dalis administracinės ir valdymo veiklos yra vykdoma iš kitų didžiųjų Lietuvos miestų.

Antrąjį šių metų ketvirtį A klasės verslo centruose Klaipėdoje vidutinė nuomos kaina buvo 30-35 Lt/ kv. m. B1 klasės biurų nuomos kainos intervalas buvo 22-30 Lt/ kv. m. B2 klasės biurų kaina siekė 16-20 Lt/ kv. m.

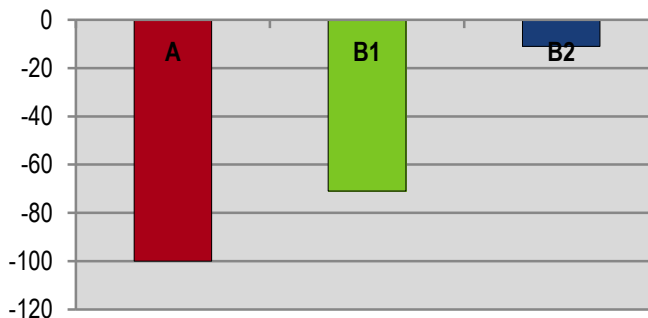
Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

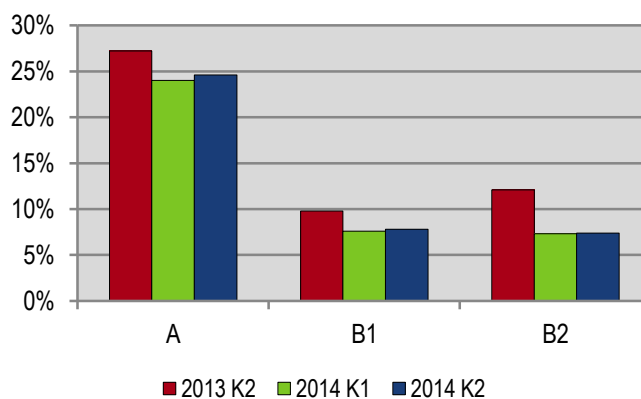
Santykinai aukštos nuomos kainos gali paaikškinti modernių verslo centrų rinkos stagnaciją Klaipėdoje. Nuomininkams jos nėra patrauklios, tad didelės vakansijos neskatina naujų investicijų į šį segmentą.

Laisvo biurų ploto įsisavinimas Klaipėdoje, 2014 K2



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metų pradžioje Lietuvoje ir toliau buvo stebimas mažmeninės prekybos augimas. Augantis vidaus vartojimas ir išliekančios minimalios vakansijos kuria palankią investicinę aplinką prekybos centrų segmente – visuose šalies didmiesčiuose vystoma arba planuojama pradėti vystyti naujus NT objektus.

Nedarbo mažėjimas ir augantys atlyginimai daro tiesioginę įtaką vartojimui, todėl nekeista, jog sostinėje per antrąjį šių metų ketvirtį atsidarė keli nauji prekybos centrai. Antrojo ketvirčio viduryje duris atvėrė 10.000 kv. m ploto prekybos centras „Prisma“. Antrojo ketvirčio pabaigoje jame liko vos 180 kv. laisvų patalpų. Taip pat sostinės Pilaitės mikrorajone atidarytas naujas „Norfa“ prekybos centras, kuriame pasiūlyta nuomai 4600 kv. m ploto. Antrojo ketvirčio pabaigoje laisva jame liko vos 150 kv. m.

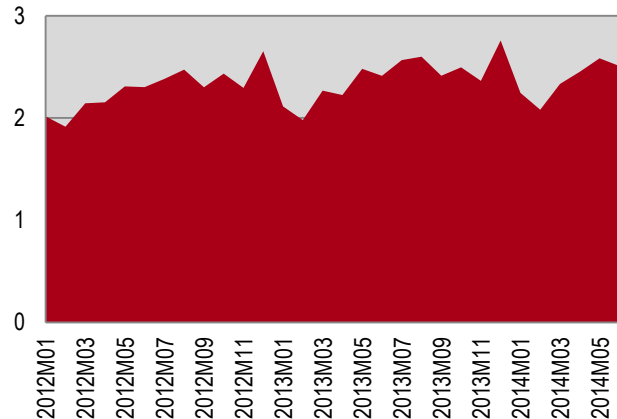
Kaune naujų prekybos centrų atidaryta nebuvo. Klaipėdoje duris atvėrė naujas prekybos centras „Luizė“, kuriame didžiausią plotą užima „Rimi“. 2014 metų pirmojo pusmečio pabaigoje PC „Luizė“ vakansija buvo mažesnė nei 10 proc. Tikėtina, jog per artimiausius mėnesius šis skaičius turėtų sparčiai mažėti.

Per praeitą ketvirtį Vilniuje, nepaisant dviejų naujų prekybos centrų atidarymo, vakansijos sumažėjo beveik dvigubai – nuo 1,5 iki 0,9 proc. Kauno prekybos centruose vakansija per antrąjį ketvirtį nepasikeitė ir išliko artima nuliui. 2015 metais Kauno rinkoje turėtų pasirodyti naujas projektas – PC Mega II. Šis projektas turėtų išjudinti rinką ir į Kauną pritraukti naujų prekių ženklų. Klaipėdoje prekybos centrų vakansija, neskaitant tik ką atsidariusio PC „Luizė“, sumažėjo nuo 0,3 iki 0,2 proc.

Remiantis Lietuvos Banko duomenimis ir neskaičiuojant tiesioginių užsienio investicijų (toliau - TUI) į Lietuvos skolos vertybinius popierius, tiesioginės užsienio investicijos į įvairius projektus Lietuvoje nemažėjo. Remiantis „Invest Lithuania“ duomenimis, didesnė TUI dalis, tenka Vilniui. Todėl nekeista, jog vidutinis atlyginimas Vilniaus regione yra didžiausias šalyje, kas lemia didesnę vartojimą. Dėl to būtent Vilniuje ir susidaro didžiausia naujų prekybos centrų paklausa.

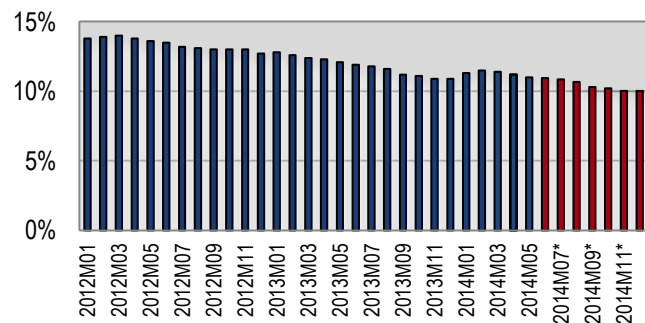
Menka laisvų patalpų pasiūla šalyje prekybos centrų valdytojams leidžia nežymiai didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir artimiausiu metu, nes dauguma dabar vystomų ar planuojamų vystyti projektų bus baigti ir rinką papildys tik kitais metais. Iš viso 2015 metais tikėtina sulaukti apie 70000 kv. m prekybinių patalpų naujuose Lietuvos didmiesčių prekybos centruose.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



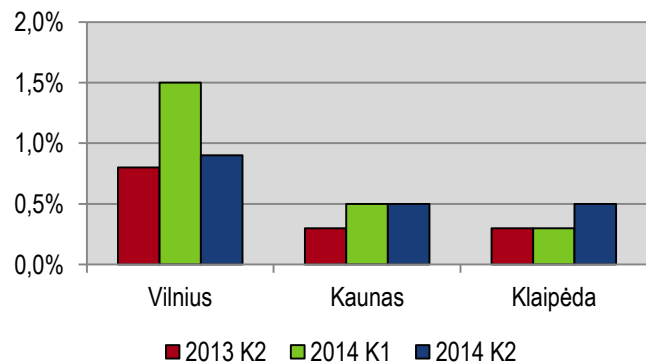
Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygis Lietuvoje, proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

Mažmeniniai prekybos tinklai ir toliau didina investicijas visoje Lietuvoje. Per 2014 metus „Maxima“ planuoja atidaryti 6 naujas bei atnaujinti 11 esamų parduotuvių. Prekybos tinklas „Iki“ šiais metais atidarė 1 naują ir rekonstravo 15 parduotuvių. „Norfa“ atidarė naują parduotuvę Vilniuje. Per antrąjį šių metų ketvirtį „Rimi“ atidarė naują parduotuvę Panevėžyje. Prekybos tinklas „Prisma“ taip pat atidarė vieną parduotuvę Vilniuje, prie pat Vakarinio Vilniaus aplinkkelio. Aktyvus buvo PC „Kubas“, kuris per antrąjį šių metų ketvirtį atidarė net tris naujas parduotuves – Vilniuje, Kaune bei Panevėžyje. Sparčiausiai plėtėsi „Fresh Market“. Šis prekybos tinklas per antrąjį ketvirtį visoje Lietuvoje atidarė net 6 parduotuves, kurių didžioji dalis duris atvėrė mažesniuose miestuose, kuriuose „Fresh Market“ iki tol nebuvo.

Mažmeninių prekybos tinklų rinką turėtų pakeisti į Lietuvą ateinantis „Lidl“. Šis prekybos tinklas per 2014 metus Lietuvoje ketina atidaryti 15 naujų parduotuvių.

Lyginant su pirmuoju šių metų ketvirčiu, naujai atidarytų parduotuvių skaičius nesikeitė, bet Lietuvoje padidėjo rekonstruotų parduotuvių skaičius.

2014 K2 vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

| Prekybos tinklas | Atidarė parduotuvių | Rekonstravo parduotuvių |
|------------------|---------------------|-------------------------|
| Maxima | 0 | 2 |
| Iki | 0 | 6 |
| Norfa | 1 | 0 |
| Rimi | 1 | 0 |
| Prisma | 1 | 0 |
| Kubas | 3 | 0 |
| Fresh Market | 6 | 0 |
| Iš viso: | 12 | 8 |

Šaltinis: „Inreal“

Duomenys rodo, jog mažmeninė prekyba Lietuvoje ir toliau aktyvėja. Mažėja prekybos centrų vakansijos, toliau auga prekybos tinklų investicijos. Kuomet auga ne tik įmonių investicijos, bet ir namų ūkių vartojimas, galima daryti išvadą, jog verslas jau yra toje atsigavimo stadijoje, kuomet savo pelnais dalinasi ne tik su akcininkais, bet ir su įmonių darbuotojais. Tad tokios tendencijos mažmeninės prekybos centrų ir tinklų rinkoje nuteikia optimistiškai.

2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami prekybos centrai

| Miestas | Pavadinimas | Plotas, kv. m | Statybų pabaiga |
|----------|------------------|---------------|-----------------|
| Vilnius | Prekybos Parkas | 20.000 | 2015 K2 |
| Vilnius | PC Domus Pro II | 5.000 | 2015 K1 |
| Kaunas | PC Mega II | 22.000 | 2015 K4 |
| Klaipėda | PC Luizė | 6.200 | 2014 K2 |
| Klaipėda | Prekybos centras | 25.000 | 2015 K3 |
| Iš viso | | 78.200 | |

Šaltinis: „Inreal“

LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2014 metų pradžioje suintensyvėjusi politinė krizė Ukrainoje smarkiai sukrėtė Lietuvos logistikos sektorių. Lietuvos eksporto į Rusiją didžiąją dalį sudaro reeksportas iš Vakarų Europos. Todėl Lietuvos eksporto sektorius bendrai nukentėjo nedaug, bet logistikos sektorių politiniai neramumai paveikė smarkiai.

Nors Lietuvos eksportas (eliminavus sezono įtaką), remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, nuo metų pradžios rodo reikšmingus teigiamus pokyčius, tačiau lyginant su 2013 metų pabaiga, šis rodiklis yra smukęs. Per pirmus 5 šių metų mėnesius, Lietuvos eksportas augo šiek tiek daugiau nei 17 proc., tačiau tai nepadėjo pasiekti 2013 metų paskutiniojo ketvirčio vidurkio, kuris buvo maždaug 3,5 proc. didesnis.

Nepaisant to, jog eksporto apimtys dar nesiekia 2013 metų, esant įtemptai geopolitinei situacijai, džiugina tai, jog šių metų pradžioje smarkiai kritęs, eksportas gana staigiai atsigauna. Įvertinus ligšiolinius augimo tempus ir tikintis, jog nebus didesnio ekonominio sukrėtimo, tikėtina, jog iki kito ketvirčio pabaigos šis rodiklis viršys 2013 metų to paties ketvirčio rodiklį.

Didesnių plotų ieškantiems nuomininkams situacija rinkoje yra labai nepalanki. Kaip ir praeitą ketvirtį, rinkoje rasti daugiau nei 1000 kv. m modernių sandėliavimo ir logistikos patalpų yra sunku. Tai skatina didesnes įmones statyti savo sandėliavimo patalpas ir jas išnaudoti savo reikmėms arba dalį jų nuomoti.

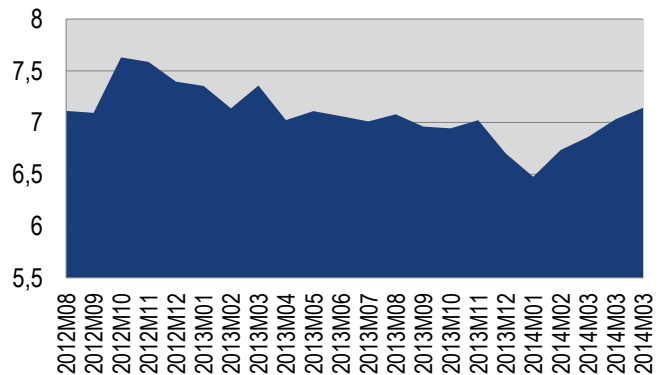
Visuose Lietuvos didmiesčiuose vakansijos išliko nedidelės. Keli nauji tik atsidarę projektai esamuoju momentu vakansijas smarkiai „išpučia“, tačiau, atsižvelgiant į tendencijas rinkoje, labai tikėtina, kad šie projektai greitai bus visiškai išnuomoti.

Vilniuje atsidaręs naujas „Transekspedicija“ logistikos centras, nors pusmečio pabaigoje nebuvo visiškai užpildytas, tačiau turi pakankamai potencialių nuomininkų. Remiantis dabartiniu potencialių nuomininkų skaičiumi, tikėtina, jog per artimiausius mėnesius ir šiame logistikos centre laisvų plotų nebeliks.

Šių metų antrąjį ketvirtį atidarytas naujas logistikos centras Klaipėdoje – „Vlantana“ baigė antrojo logistikos centro vystymo etapą (19.200 kv. m). Tik ką atsidariusiame logistikos centre, pusmečio pabaigoje buvo apie 15.000 kv. m laisvo ploto. Dėl

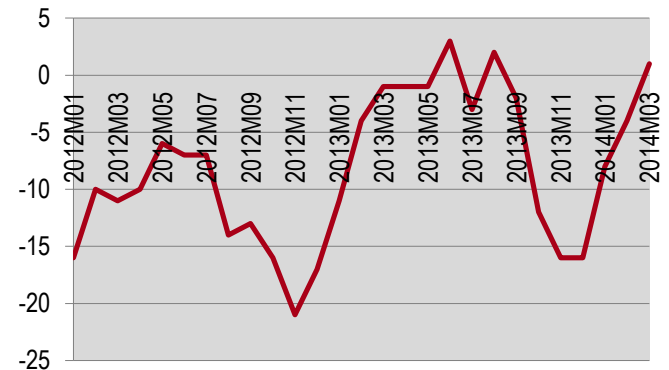
šios priežasties bendrieji vakansijos rodikliai Klaipėdoje išaugo iki beveik 20 proc., tačiau labai tikėtina, jog šis šoktelėjimas yra trumpalaikis.

Lietuvos eksportas, eliminavus sezono įtaką, mlrd. Lt



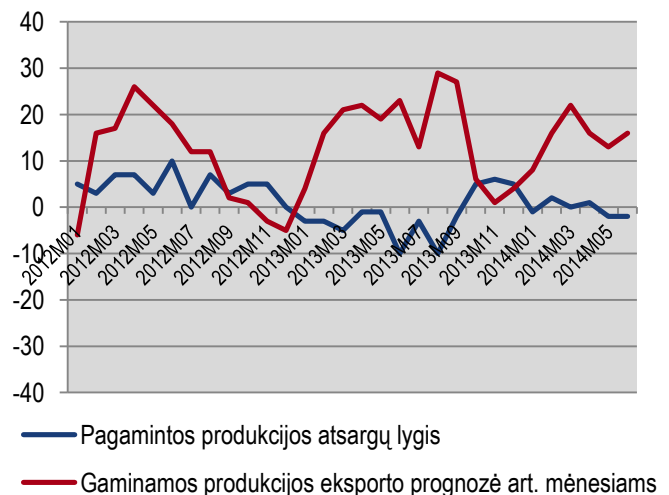
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



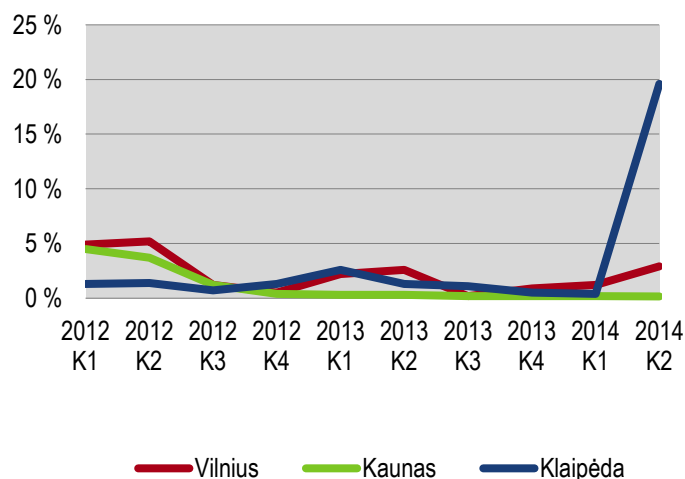
Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



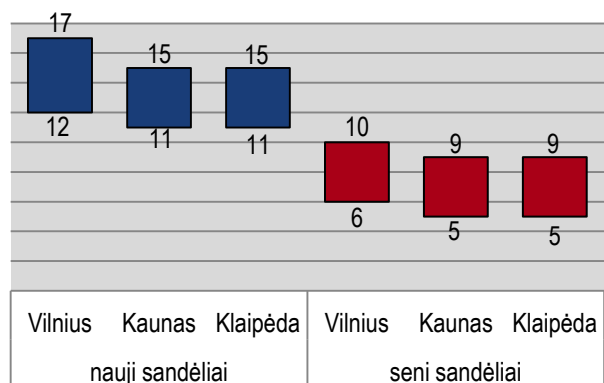
Šaltinis: Statistikos departamentas

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Logistikos centrų nuomos kainos Lietuvoje, 2014 K2



Šaltinis: „Inreal“

Ateinantį šių metų ketvirtį Vilniuje bus pradėtas vystyti naujas „Vilpros Logistika“ logistikos centras, kurio bendras plotas viršys 13.000 kv. m. Šiame centre nuomininkams jau dabar siūloma išsinuomoti iki 5000 kv. m pagal nuomininko poreikius įrengiamų patalpų. Logistikos centras veiklą turėtų pradėti vykdyti kitų metų antrame ketvirtyje.

Kaune didžioji dalis statomų sandėliavimo patalpų bus naudojamos pačių savininkų. Dideli projektai, kurie būtų skirti nuomos rinkai, nėra numatyti.

Kainos Lietuvos didmiesčiuose išliko beveik nepakitusios. Auganti paklausa ir toliau skatina įmones statyti perteklinius

sandėlius, kurių dalį išnaudotų pati įmonė, o dalį nuomotų rinkoje.

2014 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami logistikos centrai

| Miestas | Pavadinimas | Plotas, kv. m | Statybų pabaiga |
|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|
| Vilnius | Vilpros Logistika | 14.000 | 2015 K2 |
| Vilnius | Arvydo Paslaugos II | 8.500 | 2015 K2 |
| Klaipėda | Ad Rem Lez II | 14.600 | 2014 K4 |
| Iš viso: | | 37.100 | |

Šaltinis: „Inreal“

Lietuvos prekybinės įmonės šiuo metu dažniau renkasi statyti savo sandėlius arba naudojasi kompleksinės logistikos įmonių paslaugomis (3PL). Šių įmonių paslaugas ypač vertina Lietuvoje veikiančios užsienio įmonės.

Lietuvos eksportuotojai logistikos veiklai dažniausiai renkasi centrinį bei vakarinį Lietuvos regionus. Šie regionai yra žymiai patrauklesni tiems, kurių pagrindiniai eksporto partneriai yra Šiaurės arba Vakarų Europoje. Vilniaus regionas per pastarąjį ketvirtį iš logistikos sektoriaus sulaukia vis mažiau susidomėjimo. Geopolitinei situacijai Rytuose negerėjant, į Rusiją eksportuojančios įmonės ateities perspektyvas vertina pesimistiškiau, todėl plėtrą planuoja atsargiai.

Bendros rinkos tendencijos išlieka tokios pačios kaip ir pirmąjį šių metų ketvirtį. Geopolitinė situacija daro neigiamą įtaką Lietuvos logistikos sektoriui dėl reeksporto mažėjimo. Tačiau tuo pačiu metu atsigaunančios vakarų Europos rinkos atveria naujų galimybių Lietuvos eksportuotojams. Dėl to, logistikos sektorius rytų Lietuvoje šiuo metu atrodo prasčiau, nei centrinėje ar vakarinėse šalies dalyse.

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

AUGANTI NT RINKA SKATINA NUOMOS SANTYKIŲ PLĖTOJIMĄ

Nors paprastai būstą įsigyjantys gyventojai siekia įkurti namus, yra nemaža dalis asmenų investuojančių į gyvenamąsias patalpas su tikslu jas nuomoti ir tokiu būdu gauti investicinę gražą. Didėjantis būsto nuomos sandorių skaičius vysto nuomos santykius – nuomotojai ir nuomininkai vis sparčiau pereina prie reglamentuoto tarpusavio santykių įforminimo ir atsisako atgyvenusios praktikos būstą nuomoti žodžiu.

Neretai nuomininkai susipažinę su savo teisėmis, bando jas ginti teisiniu būdu, todėl nuomotojai norėdami išvengti nuostolių priversti vis daugiau dėmesio skirti nuomos sąlygų detaliam aptarimui sutartyse.

Atsakingas požiūris į nuomos santykius apsaugo nuo kylančių rizikų. Todėl itin svarbu, pasirašant nuomos sutartis įsitikinti, kad ji sudaroma nurodžius joje visus būtinas nuostatas bei remiantis šalių sutartomis sąlygomis. Nuomos sutarčių sudarymą Lietuvoje reglamentuoja Civilinis kodeksas, kuris numato tam tikras sąlygas, kurios turi būti nurodytos nuomos sutartyse, kaip patalpų adresas, plotas, patalpose esanti inžinerinė (techninė) įranga, nuomos mokesčio mokėjimo terminai, atsiskaitymų už komunalinius patarnavimus tvarka ir kt. Sutartyje taip pat gali būti numatytos ir kitų šalių sutartos sąlygos. Šiuo atžvilgiu svarbu įvertinti, aptarti bei įtvirtinti tokias sąlygas kaip sutarties nutraukimo sąlygos, įspėjimo terminai ir pan.

Taip pat derėtų nepamiršti, kad pilną apsaugą šalių interesams garantuoja tik Nekilnojamojo turto registre registruotos nuomos sutartys. Pavyzdžiui, pasikeitus turto savininkui, sudaryta nuomos sutartis naujam savininkui galioja tik tuo atveju, jei ji buvo registruota. Priešingu atveju, naujasis savininkas gali reikalauti nuomininko iškeldinimo.

Komercinio nekilnojamojo turto segmente stabilus nuomos pajamų srautas – investicinės gražos garantija. Šiuo atžvilgiu itin svarbi tampa aiški kainodara bei tinkamai tiek komerciniu, tiek teisiniu požiūriu struktūrizuotos nuomos sutartys.

Auganti komercinių patalpų paklausa tendencingai didina biurų ir prekybos patalpų nuomos kainas. Ši aplinkybė bei statomi nauji verslo ir prekybos centrai skatina nuomininkų migraciją tarp skirtingų objektų.

Nuomininkai siekdami palankesnių nuomos sąlygų, plėsdami veiklą ar ieškodami naujų, kokybiškesnių patalpų nutraukia esančius nuomos santykius ir sudaro naujas sutartis. Naujai pastatyti verslo centrai sukurs didesnę laisvų biuro patalpų skaičių ir tuo dar labiau paskatins nuomininkus žvalgytis bei bandyti derėtis dėl naudingesnių nuomos sąlygų.

Didėjant komercinių patalpų pasiūlai svarbu tinkamai reglamentuoti nuomos santykius siekiant užsitikrinti ilgalaikį ir stabilų nuomos pajamų srautą. Verslo ir prekybos centrų vystytojai turėtų pakankamą dėmesį skirti nuomos sutartims. Aiški ir reglamentuota nuomos kainodara taip pat užtikrina investicijų gražą, tačiau auganti pasiūla priverčia savininkus liberaliau pažvelgti į nuomos kainų pokyčius.

Nuomos kainų pasikeitimai rinkoje, skatina nuomininkus belstis į nuomotojų duris su prašymais keisti nuomos sutarčių kainodarą, o nesusitarus neretai sutarys nutraukiamos. Nors šalys nėra ribojamos keisti nuomos sutartyse nustatytus nuomos mokesčius, tokia praktika reta. Suprantamas investuotojų siekis gauti kuo daugiau nuomos generuojamų pajamų, o nuomininkų noras turėti kokybiškas ir nebrangias patalpas neretai priverčia šalis praleisti daug laiko prie derybų stalo. Nors investuotojai nelinkę nusileisti, tačiau galimi rinkos pokyčiai gali sukelti nepalankią situaciją, kada brangiai patalpas nuomojantys investuotojai nebeužtikrins stabilaus nuomininkų srauto.

Tinkamas ir išsamus nuomos sąlygų išdėstymas gali apsaugoti nuo nuostolingų ir netikėtų nuomos sutarčių nutraukimo. Paprastai rinkoje naudojamos terminuotos gyvenamųjų ir komercinių patalpų nuomos sutartys, kurias nuomininkai gali nutraukti prieš terminą nuomotojui pažeidus sutartį – nuomotojas nedaro remonto, patalpos su trūkumais apie kuriuos nuomininkas nežinojo ir kiti. Taip pat šalys gali numatyti ir kitas priežastis, kada nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą, bet tokiu atveju rekomenduotina nustatyti aiškias ir teisingas nuostolių dėl sutarties nutraukimo kompensavimo sąlygas.

Svarbios ir kitos nuomos sutarčių sąlygos, kurių aiškų aptarimas gali apsaugoti nuo netikėtų nuostolių ar teisminių ginčų: inžinerinių sistemų gedimai ir su tuo susijusios atsakomybės paskirstymas, turto pagerinimo išlaidų atlyginimas, bendrų erdvių komunaliniai bei administraciniai mokesčiai ir jų paskirstymo bei mokėjimo tvarka.

AUTORIAI



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 7 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



Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

„Raidla Lejins & Norcous“ nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė. Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė turi daugiau nei 12 metų patirtį konsultuojant Lietuvos ir tarptautines įmones, privataus kapitalo fondus bei Lietuvos Respublikos Vyriausybę strateginiuose valstybės projektuose, įsigijimų ir susijungimų, jungtinės veiklos, restruktūrizavimo ir kituose sudėtinguose sandoriuose energetikos, nekilnojamojo turto bei infrastruktūros srityse. Simona yra konsultavusi privačias ir valstybines įmones reorganizavimo, restruktūrizavimo ir jų įmonių valdymo klausimais.

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

APIE ĮMONES / 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“. Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 1000 gyvenamojo būsto objektų, per 200 sklypų. Tarpininkaujama 40 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

ADVOKATŲ KONTORA „RAIDLA LEJINS & NORCOUS“

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

„Raidla Lejins & Norcous“ advokatų kontoros Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Baltarusijoje yra Baltijos šalių regiono teisinių 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 žinybai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „PLC Which lawyer“, „The European Legal 500“ ir kt. 2013 m. vienas įtakingiausių Europos teisės žinybų „Chambers Europe“ bei tarptautinis įmonių susijungimų ir įsigijimų žinybas „Financial Times“ ir „Mergermarket“ pripažino advokatų kontorą „Raidla Lejins & Norcous“ geriausia teisine patarėja Baltijos šalyse.

RAIDLA LEJINS & NORCOUS

Lvovo g. 25, 09320 Vilnius

Tel. +370 5 250 0800

Faksas +370 5 250 0802

www.rln.lt