

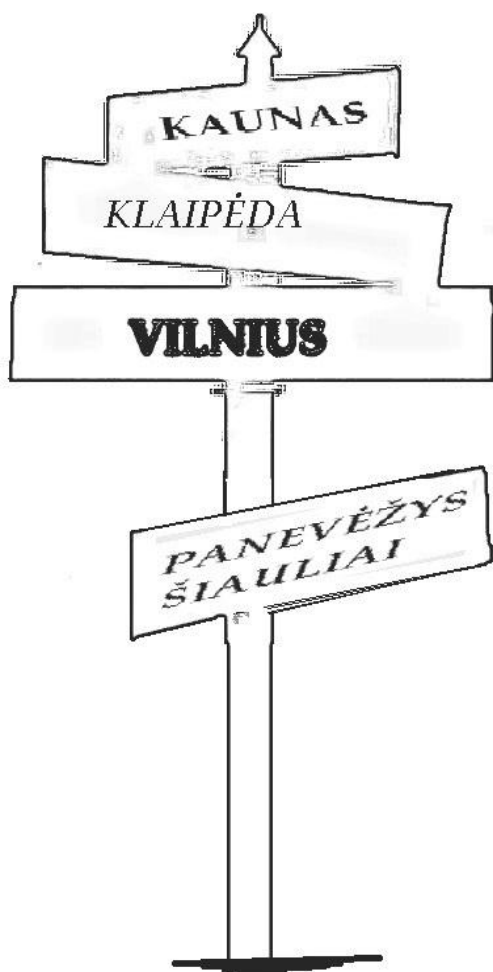
# in real

## NUOMOS GRAŽOS GEOGRAFIJA

### NT RINKOS TENDENCIJOS 2014 vasaris



**NT RINKOS TENDENCIJA:  
INVESTAVIMO POTENCIALAS VILNIUJE  
MAŽĖJA, KITUOSE LIETUVOS MIESTUOSE –  
AUGA**



- Dėl NT rinkos aktyvėjimo vis daugiau gyventojų ir įmonių dairosi investicijų į NT. Vilnius išlieka patraukliausias tarp investuotojų, kaip mažiausiai rizikų turinti NT rinka.
- Žaibiškai augant Vilniaus rinkos aktyvumui, ji tampa mažiau patraukli ilgalaikiams investuotojams ir patrauklesnė trumpalaikiams, kurie tikisi uždirbti iš kainos prieaugio, o ne investicinės gražos iš nuomos.
- Šiuo metu mažiausia investicinė graža iš nuomos yra Vilniuje (4-8 proc.), o didžiausia – Šiauliuose bei Panevėžyje (5-11 proc.).
- Investuotojui ypač svarbu užsitikrinti galimybę tiksliai prognozuoti pinigų srautus ir valdyti rizikas, kylančias iš nuomos santykių.

## NUOMOS GRAŽOS GEOGRAFIJA

Aktyvėjant nekilnojamojo turto (NT) rinkai Lietuvoje vis daugiau gyventojų ir įmonių dairosi investicijų į NT. Vienas pagrindinių rodiklių, padedančių priimti investicinius sprendimus – investicinė graža, kuri dažniausiai išreiškiama metinio grynojo pajamų srauto santykiu su įsigijimo kaina.

Atlikta įvairios paskirties NT gražos iš nuomos analizė parodė, jog šiuo metu investiciniai pelningumai skirtinguose miestuose bei segmentuose yra nevienodi. Šiuo metu mažiausia investicinė graža iš nuomos yra sostinėje – priklausomai nuo segmento, svyruoja nuo 4 proc. iki 8 proc. per metus. Didžiausia – Šiauliuose bei Panevėžyje, kuriuose, priklausomai nuo segmento, investicinė gražą iš nuomos svyruoja nuo 5 proc. iki 11 proc. per metus. Nepaisant mažiausių gražos iš nuomos rodiklių, Vilnius išlieka

patraukliausias tarp investuotojų, nes pastarieji atsižvelgia ne tik į gražos rodiklį, bet ir į investicijos saugumą, įsigyto NT likvidumą bei visos rinkos perspektyvas. Vilnius šiuo atžvilgiu gerokai lenkia visus kitus miestus. Be to, sostinėje išlieka didžiausia tiek nuomos, tiek pardavimo kainos augimo tikimybė, o tai papildomai motyvuoja potencialius investuotojus.

Visgi, žaibiškai augant aktyvumui sostinės rinkoje, ji transformuojasi bei tampa mažiau patraukli ilgalaikiams investuotojams ir patrauklesnė trumpalaikiams, kurie tikisi uždirbti iš kainos prieaugio ateityje, o ne investicinės gražos iš nuomos. Tuo tarpu grynujų metinių nuomos pajamų bei įsigijimo kainos santykis kituose miestuose yra palankesnis pirkėjui, o potencialių investuotojų / konkurentų kur kas mažiau. Tad gerėjant šalies ekonominiam klimatui kitų miestų investicinis potencialas auga, tuo tarpu sostinėje – mažėja.

### Tikėtina vidutinė graža iš nuomos pagrindiniuose Lietuvos miestuose skirtinguose sektoriuose\*:

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Šiauliai/ Panevėžys
Butai	4-5%	5-6%	5-6%	6%
Namai	4-5%	5-6%	5-6%	5-7%
Biurai	4-5%	6-7%	6-7%	9-10%
Prekybinės	5-6%	6-7%	6-7%	9-10%
Sandėliavimo	7-8%	7-8%	7-8%	10-11%

Šaltinis: Inreal

\* Skaičiuojant gražą iš nuomos buvo daroma prielaida, jog patalpų neužimtumas bus minimalus, o NT kaštai nesudarys daugiau kaip 15 proc. nuo bendrųjų pajamų.

Dėl didesnio aktyvumo bei likvidumo sostinės NT nuomos rinka yra laikoma saugesne, tačiau kartu ji siūlo ir mažesnę investicinę grąžą iš nuomos nei kitų miestų rinkos. Šiandien yra galimybė pelningiau investuoti kituose miestuose, tačiau reikėtų nepamiršti, jog didesnė grąža paprastai siejama su didesne rizika, kuri pasireiškia per galimą mažesnę, nei saugesnėse rinkose, objekto užimtumą bei likvidumą, galimą kainų sumažėjimą ar stagnaciją, sudėtingesnę nuomininkų paiešką ir pan.

Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio rinkas galima įvardinti kaip rizikingesnes, nes jose daugiau „silpnų“ nuomininkų, o nuomos terminas būsto segmente paprastai neviršija vienerių metų, komerciniame – 1-3 metų. Tai reiškia, jog tikėtina didesnė nuomininkų kaita, didesnis patalpų neužimtumas kol bus ieškoma naujų nuomininkų. Norint pasiekti didesnę investicinę grąžą iš nuomos minėtose rinkose, gali prireikti daugiau žinių bei profesionalumo tiek pasirenkant investicinį NT, tiek ir vykdant nuomininkų paiešką.

## **INVESTICIJA NUOMAI: KAS PADEDA UŽSITIKRINTI PAGEIDAUJAMĄ GRĄŽĄ?**

Investicija į nekilnojamąjį turtą (NT), siekiant jį išnuomoti, iš esmės pagrįsta ateities pinigų srautu iš nuomos. Perkamos būsimos nuomos pajamos, todėl turi būti užtikrinta galimybė tiksliai prognozuoti ir įsivertinti tiek pajamas, tiek sąnaudas, taip pat labai svarbu tinkamai apsidrausti nuo rizikų – tiek įsigyjant NT, tiek valdant jį po įsigijimo.

### **Atsakingas požiūris į NT įsigijimo procesą ir sandorio dokumentus**

Saugiai investicijai į NT, siekiant apsidrausti nuo galimų rizikų, būtina tinkamai patikrinti bei įsivertinti įsigyjamą turtą, jo kokybę, identifikuoti su įsigyjamu turtu ir planuojama veikla susijusias rizikas, tikslingai pasirinkti sudaromo sandorio struktūrą bei nepabijoti investuoti į nepriekaištingą sandorio procesą bei kokybiškas sutartis, kurios užtikrintų tinkamą rizikos paskirstymą ir įtvirtintų lygiavertę apsaugą sandorio šalims.

Planuojantiems įsigyti NT, būtina visapusiškai patikrinti įsigyjamą turtą ir įvertinti galimas rizikas tiek atsižvelgiant į sudaromą sandorį, tiek į planuojamą vystyti veiklą ateityje. Patikrinimas gali būti tiek techninis, tiek teisinis, mokestinis ar kitas, priklausomai nuo poreikio, ir turi didelę reikšmę pirkėjui tiek iš teisinės, tiek iš praktinės pusės. Įsigydamas turtą, pirkėjas turi bendro pobūdžio pareigą visapusiškai įvertinti įsigyjamą turtą ir įsigydamas jį prisiima visą riziką dėl daikto būklės, todėl privalo jį tinkamai įvertinti. Pirkėjas įgyja pakankamą informaciją apie ketinamą įsigyti objektą, tai padeda nuspręsti dėl tinkamiausios sandorio struktūros, įsigyjamo turto ar akcijų galutinės vertės bei kainos.

Esminiai klausimai, į kuriuos kreipiamas didžiausias dėmesys yra pardavėjo nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą ir teisė jį parduoti bei visos kitų trečiųjų asmenų teisėtos ar ginčytinos (ginčijamos) teisės į nekilnojamąjį turtą. Patikrinimo metu taip pat identifikuojami kiti nekilnojamojo turto suvaržymai, trūkumai, defektai ir pan. Pažymėtina, kad jei

patikrinimą atlieka profesionali patarėjų komanda, pateikiamos išvados ir siūlymai, kaip šias rizikas eliminuoti arba atitinkamai sumažinti.

Patikrinimas leidžia tinkamai nustatyti bei įvertinti esamas ar grėšiančias rizikas bei užtikrinti atitinkamą pirkėjo interesų apsaugą sutartyse bei kituose sandorio dokumentuose. Tam tikrais atvejais, patikrinimas gali palengvinti ir turto valdymą ir po įsigijimo.

### **Kokybiškos nuomos sutartys – apsauga nuo rizikų**

Kadangi investicijos nuomai atveju gražą kuria ne pats NT objektas, o jo generuojamos pajamos, investuotojui ypač svarbu užsitikrinti galimybę tiksliai prognozuoti pinigų srautus ir valdyti rizikas, kylančias iš nuomos santykių. Investuojant į komercinį nekilnojamąjį turtą, itin svarbi yra aiški ir patraukli NT objekto koncepcija, tinkama lokacija, nuomininkų struktūra, rinkos situaciją ir tendencijas atitinkanti nuomos kainodara, ilgalaikės, tiek iš teisinės, tiek iš komercinės pusės tinkamai struktūrizuotos nuomos sutartys.

Investuotojas turėtų pakankamą dėmesį skirti nuomos sutartims, kurios galioja įsigyjamo NT atžvilgiu. Civilinis kodeksas (CK) numato teisę nuomininkui nutraukti nuomos sutartį pasikeitus turto savininkui – tad sudarius sandorį, net ir visiškai išnuomotas objektas, jei prieš tai nėra sudaromi papildomi susitarimai su nuomininkais, po turto įsigijimo gali tapti „tuščias“ ir nepelningas.

Aukščiau nurodyta rizika vertintina ir iš kitos pusės – perėmus objektą kartu su nuomininkais, investuotojas „paveldi“ iki tol sudarytas sutartis. Jei NT įsigijimo metu nebuvo atliktas nuoseklus teisinis patikrinimas, investuotojas įsigyja NT tiksliai nežinodamas visų iki tol galiojusių susitarimų tarp savininko ir nuomininkų, kurie gali būti ne tik nenaudingi investuotojui, tačiau ir žalingi. Pažymėtina, kad dalis susitarimų ar susiklosčiusi ilgalaikė verslo praktika, net ir nerašytinė, yra galiojanti ir saistanti sutarčių šalis.

Dėl aukščiau nurodytų priežasčių ypač svarbu, dar prieš perimant turto valdymą, užsitikrinti nuomos santykių tęstinumą investuotojui palankiomis sąlygomis, t.y. sudaryti atitinkamus susitarimus su

nuomininkais, išsprendžiant visus klausimus dėl nuomos terminų, kainos ir jos indeksavimo, sutarčių pratęsimo ir nutraukimo sąlygų, atsakomybės taikymo sąlygų ir kitų klausimų.

Aukščiau nurodytos rizikos paveldėti tuščią NT arba nepalankias nuomos sąlygas tampa ypač aktualios susiklosčius „nuomininko rinkai“, t.y. esant siūlomo komercinio ploto pertekliui, kai nuomotojai nebesugeba užpildyti viso turimo laisvo ploto, kadangi tokiu atveju investuotojas rizikuoja visa projekto sėkme.

### **Profesionalus NT valdymas – investicinės gražos garantija**

Investuotojo, kaip nuomotojo, santykiai su nuomininkais nepasibaigia sudarius palankias nuomos sutartis su nuomininkais.

Siekiant išlaikyti NT vertę ar net ją padidinti, būtinas nuolatinis šių sutarčių ir paties NT objekto profesionalus valdymas. NT valdymas gali būti suprantamas kaip racionalus teisių į NT panaudojimas, efektyvus NT eksploatavimas, gaunant pajamas, NT būklės, atitinkančios jo funkcinę paskirtį, išlaikymas ar gerinimas.

Tik profesionalus NT valdymas numato aiškų NT panaudojimo būdą, kuris duoda maksimalų efektą, kadangi komercinio NT valdymas įprastai yra sudėtingas – sprendžiami įvairaus pobūdžio ir specifinės kompetencijos reikalaujantys klausimai: NT naudojimo kontrolė (biudžeto valdymas ir optimizavimas, teikiamų paslaugų koordinavimas, įvaizdžio gerinimas ir kt.); apskaitos vykdymas; sandorių valdymas; aptarnaujančio personalo įdarbinimas.

Dažnu atveju investuotojas neturi pajėgumų ir kompetencijos visapusiškai išnaudoti ir prižiūrėti įsigytą NT, o naujų darbuotojų samdymas ir jų kompetencijos ugdymas – brangus, rizikingas ir ilgai trunkantis procesas. Investuotojas privalo tinkamai įsivertinti savo galimybes ir, nesant garantijos, kad gebės susitvarkyti su visais kylančiais klausimais, samdytis NT valdymu užsiimančią bendrovę.



### **Arnoldas Antanavičius**

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 6 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](mailto: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](mailto:simona.oliskeviciute@rln.lt)



### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, per metus įvertinto turto vertė viršija 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje ir Utenoje.

Šiuo metu „Inreal valdymas“ vysto du nekilnojamojo turto projektus: gyvenamuosius namus Nidoje „Kopų vėtrungės“ ir apartamentus bei komercines patalpas Klaipėdos senamiestyje „Danės užtėkis“.

**UAB „Inreal valdymas“**  
**UAB „Inreal“**  
**UAB „Inreal GEO“**

Palangos g. 4, 01402 Vilnius  
Tel. +370 5 273 0944  
Faksas +370 5 273 3065  
[www.inreal.lt](http://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 žinynai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „PLC Which lawyer“, „The European Legal 500“ ir kt. 2013 m. vienas įtakingiausių Europos teisės žinynų „Chambers Europe“ bei tarptautinis įmonių susijungimų ir įsigijimų žinynas „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](http://www.rln.lt)