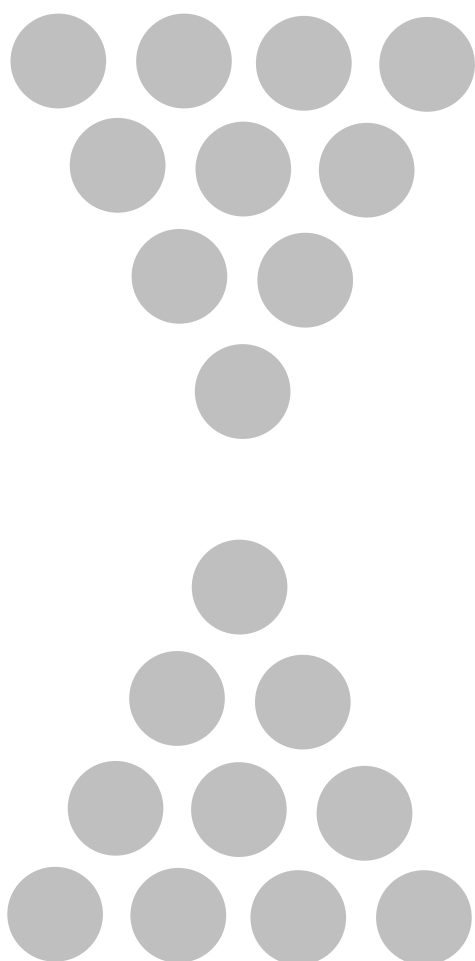


KUR KELIAUJA NT INVESTUOTOJŲ PINIGAI

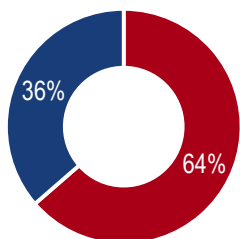
**NT RINKOS
TENDENCIJOS
2015 gegužė**



- 2015 metų sausio-balandžio mėn. brangesnių nei 1 mln. eurų NT sandorių sudaryta už 229,5 mln. eurų. Beveik 2/3 šios sumos tenka trims didiesiems šių metų sandoriams.
- Tendencija – didmiesčiai daugiausia traukia nuomos srautą generuojančių objektų pirkėjus, o regionai – investuotojus į pramonės ir sandėliavimo segmentą.
- Išsekus nuomos srautą generuojančių objektų pasiūlai, gerokai daugiau investicijų sulaukia žemės sklypų segmentas.
- Komerčinės paskirties žemės sklypai populiariausi tarp investuotojų 2015 metais.

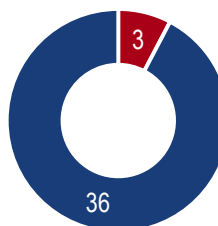
2015 metų sausio-balandžio mėn. brangesnių nei 1 mln. eurų NT sandorių sudaryta už 229,5 mln. eurų. Beveik 2/3 šios sumos tenka trims didiesiems šių metų sandoriams, kuriais parduoti penki objektai: „Northern Horizon Capital“ parduoti 4 objektai Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje bei AB „Šiaulių banko“ parduota Žalgirio stadiono teritorija Vilniuje. Visgi, gana reikšmingą sandorių dalį sudaro mažesnių investuotojų įsigijimai, kurių Lietuvoje 2015 metais priskaičiuojama kone dešimt kartų daugiau nei didžiųjų sandorių. Šioje apžvalgoje bus detaliau analizuojama mažesniųjų sandorių rinka.

Sandorių pasiskirstymas pagal sandorių sumas 2015-04



- Didieji sandoriai (Žalgirio stad., PC Europa, VC Vertas, PC Molas, PC BIG)
- Mažesnieji sandoriai

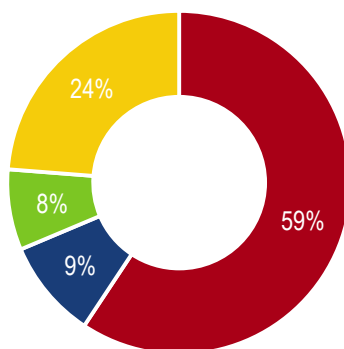
Sandorių pasiskirstymas pagal sandorių skaičių 2015-04



- Didieji sandoriai (Žalgirio stad., PC Europa, VC Vertas, PC Molas, PC BIG)
- Mažesnieji sandoriai

Šaltinis: Inreal, VI „Registru centras“

Mažesniųjų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių sumas miestuose 2015-04

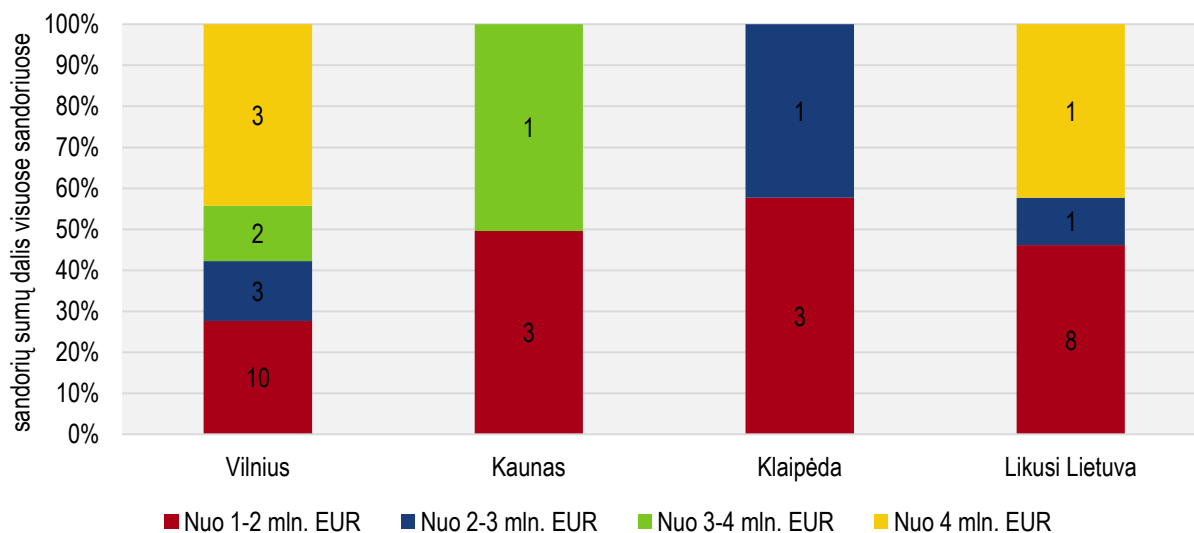


- Vilnius
- Kaunas
- Klaipėda
- Kiti miestai

Mažesnių investicijų geografija gana plati. Žinoma, didžioji dalis investicijų tenka sostinei, bet regionams taip pat pavyksta pritraukti investuotojų. Pastebima tendencija, jog didmiesčiai labiau pritraukia nuomos srautą generuojančių objektų pirkėjus, o mažesniuose miestuose, regionuose kur kas daugiau įsigijimų pramonės ir sandėliavimo segmente. Tai gana logiška, nes didmiesčiuose nuomos rinkos yra gerokai saugesnės, tuo tarpu regionuose galima labiau optimizuoti gamybos kaštus.

Iš 36 šiais metais užregistruotų brangesnių nei 1 mln. EUR NT pirkimo-pardavimo sandorių didžioji dauguma patenka į 1-2 mln. EUR intervalą. 2014 metais tokie sandoriai sudarė apie 2/3 visų brangesnių nei 1 mln. EUR sandorių. Tai rodo, kad likvidumas šioje kategorijoje yra didžiausias.

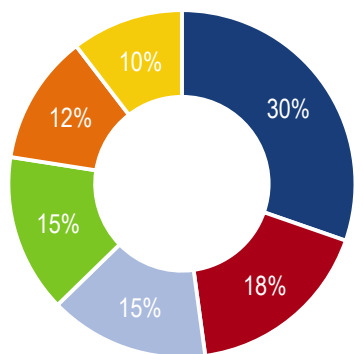
Mažesniųjų sandorių struktūra ir sandorių kiekiai pagal miestus 2015-04



Šaltinis: Inreal, VĮ „Registru centras“

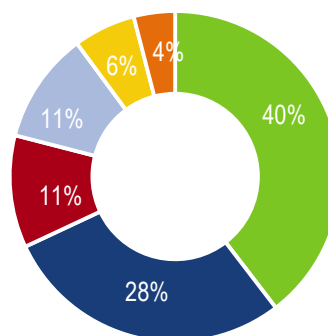
Iš beveik 40 šiais metais įvykusių brangesnių nei 1 mln. eurų sandorių, tik apie trečdalis buvo nukreipti į nuomos srautą generuojančius objektus. Likę sandoriai – nukreipti į vystymą arba tenkinti išaugusius įmonių poreikius.

Mažesniųjų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių sumas segmentuose 2014



- Pramonės/ sandėliavimo segmentas
- Administracinis segmentas
- Prekybinis segmentas
- Žemės sklypai
- Kita
- Gyvenamasis segmentas

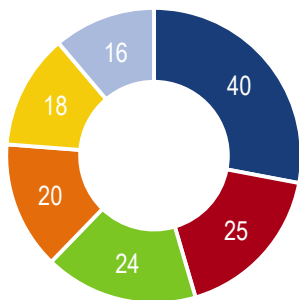
Mažesniųjų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių sumas segmentuose 2015-04



- Žemės sklypai
- Pramonės/ sandėliavimo segmentas
- Administracinis segmentas
- Prekybinis segmentas
- Gyvenamasis segmentas
- Kita

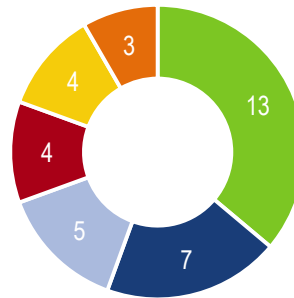
Šaltinis: Inreal, VĮ „Registru centras“

Mažesniųjų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių skaičių segmentuose 2014



- Pramonės/ sandėliavimo segmentas
- Administracinis segmentas
- Žemės sklypai
- Kita
- Gyvenamasis segmentas
- Prekybinis segmentas

Mažesniųjų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių skaičių segmentuose 2015-04

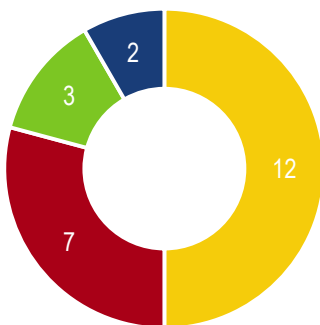


- Žemės sklypai
- Pramonės/ sandėliavimo segmentas
- Prekybinis segmentas
- Administracinis segmentas
- Gyvenamasis segmentas
- Kita

Šaltinis: Inreal, VI „Registru centras“

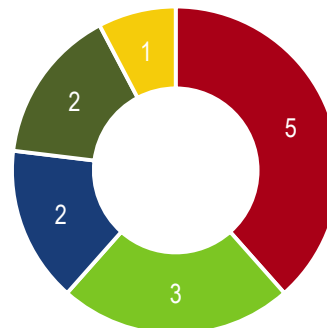
Analizuojant žemės sklypų sandorius pastebima pasikeitusi tendencija. Jei 2014 metais populiariausi tarp investuotojų buvo gyvenamosios paskirties žemės sklypai, tai 2015 metais, tokių sandorių Lietuvoje sudaryta vos vienas. Tuo tarpu komercinės paskirties žemės sklypų sandorių sudaryta net 5 ir šis žemės sklypų segmentas tapo populiariausiu tarp investuotojų 2015 metais. Visi įsigyti komercinės paskirties sklypai yra sostinėje ir juose daugiausiai numatyta verslo centru ir/ arba viešbučių statyba. Prognozuojame, kad komercinės paskirties sklypų paklausa sostinėje šiais metais išliks didelė, tačiau tikėtina, kad metų pabaigoje sandorių tempai greičiausiai sulėtės, kadangi dabar esantis poreikis iki tol turėtų būti patenkintas.

Sklypų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių skaičių 2014



- Gyvenamoji
- Komercinė
- Žemės ūkio
- Pramoninė

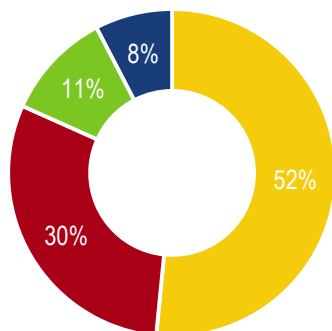
Sklypų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių skaičių 2015-04



- Komercinė
- Žemės ūkio
- Pramoninė
- Miškų ūkio
- Gyvenamoji

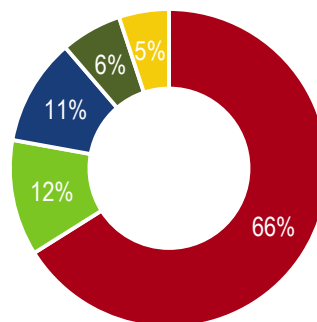
Kadangi komercinės paskirties žemės sklypų kainos yra santykinai didesnės, tad analizuojant pagal sandorių sumas, šio segmento žemės sklypų lyderiavimas 2015 metais dar labiau išryškėja.

Sklypų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių sumas 2014



■ Gyvenamoji ■ Komercinė ■ Žemės ūkio ■ Pramoninė

Sklypų sandorių pasiskirstymas pagal sandorių sumas 2015-04



■ Komercinė ■ Žemės ūkio ■ Pramoninė
■ Miškų ūkio ■ Gyvenamoji

Šaltinis: Inreal, VI „Registru centras“

Kelerius metus rinkoje daugiausia buvo dairomasi nuomos srautą generuojančių objektų arba investuojama į gyvenamosios paskirties objektų vystymą. Pastebima, jog 2015 metais šios tendencijos keičiasi – išsekus nuomos srautą generuojančių objektų pasiūlai, gerokai daugiau investicijų nukreipiama į žemės sklypų įsigijimą. Daugiausiai investuojama į komercinės paskirties žemės sklypus, o gyvenamosios paskirties sklypai šiuo metu ne itin patrauklūs. Išaugusią nuomos srautą generuojančių objektų paklausą stengiamasi patenkinti naujomis investicijomis ir naujų projektų plėtojimu, tad brangesnių nei 1 mln. eurų NT objektų rinka šiais metais bus aktyvi tiek vystymo, tiek įsigijimo prasme, o nuomos srauto investuotojai turės galimybę papildyti savo investicinius portfelius. Tuo tarpu gyvenamosios paskirties žemės sklypų segmentas šiais metais dar nebus pribrendęs gausiam sandorių skaičiui, nes dauguma vystytojų gyvenamųjų sklypų poreikį patenkino per 2014 metus.

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 8 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

arnoldas.antanavicius@inreal.lt

APIE ĮMONĘ / KONTAKTAI

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Jose šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 550 gyvenamojo būsto objektų, per 300 sklypų. Tarpininkaujama 50 gyvenamojo būsto projektų, 24 investiciniuose objektuose ar jų portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). [vertinto 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 „[Kopu 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