in real

NT RINKOS APŽVALGA
2013 I PUSMETIS

TURINYS

SANTRAUKA 2
BŪSTO RINKOS APŽVALGA 3
BŪSTO RINKA VILNIUJE 4
BŪSTO RINKA KAUNE 6
BŪSTO RINKA KLAIPĖDOJE 7
BŪSTO RINKA PALANGOJE IR NERINGOJE 9
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA 10
LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA 14
AUTORIUS 16

SANTRAUKA

Nekilnojamojo turto tendencijos pirmąjį 2013 metų pusmetį – paklausa augo, pasiūla mažėjo.

2013 metų pirmasis pusmetis būsto sektoriuje pasižymėjo ypatingu pirkėjų aktyvumu. Lietuvoje buvo sudaryta 12.053 butų pirkimo-pardavimo sandorių – 21 proc. daugiau lyginant su tuo pačiu 2012 metų laikotarpiu. Augimas užfiksuotas ir naujos statybos butų segmente – per pirmąjį pusmetį parduota apie 1.400 naujų butų – 48 proc. daugiau nei per pirmąjį 2012 metų pusmetį. Lietuvoje per pusmetį pradėti 29 naujų projektų pardavimai su daugiau nei 1.200 butų. Lyginant su praėjusių metu atitinkamu laikotarpiu, naujų butų rinkai pasiūlyta beveik dvigubai mažiau.

Vilniaus rinkoje naujos statybų butų likvidumas beveik pasiekė prieškrizinį lygį – išparduoti esamą pasiūlą, užtruktų apie 12 mėn. Tai yra beveik dukart geresnis rodiklis nei prieš metus. Kaune būsto rinka taip pat įsibėgėjo – per pusmetį parduota 17 proc. daugiau butų nei prieš metus. Daugėjo investicijų į šį segmentą – atnaujinami krizės laikotarpiu sustabdyti projektai. Pajūrio kurortiniai miesteliai fiksavo naujų butų paklausos šuolį. Palangoje parduota beveik dviem trečdaliais, o Neringoje – 8 kartus daugiau naujos statybos butų nei 2012 metų pirmąjį pusmetį. Vienintelėje Klaipėdoje naujos statybos butų pardavimai sumenko 20 proc., nors senų butų paklausa didėjo.

Individualių namų bei žemės sklypų segmentuose sandorių augimas buvo nuosaikesnis – pirmąjį 2013 metų pusmetį Lietuvoje užregistruota 5.008 individualių namų ir 17.070 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių ir tai buvo atitinkamai 3,5 proc. ir 9 proc. daugiau nei 2012 metų pirmąjį pusmetį. Populiariausi buvo žemės ūkio paskirties sklypai, kurie sudarė apie 72 proc. visų sandorių.

Komercinio nekilnojamojo turto segmentuose dominavo Vilnius. 2013 metų pirmąjį pusmetį Vilniaus verslo centrų sektoriuje nuo 7,1 iki 4,7 proc. mažėjo vakansijos, vidutiniškai 5 proc. didėjo nuomos kainos. Tai paskatino naujų projektų atsiradimą. Pusmečio pabaigoje prie jau vystomų penkių verslo centrų, kurie Vilniaus biurų rinką turėtų papildyti apytiksliai 40.800 kv. m nuomojamo ploto, planuojama pradėti statyti dar 3 verslo centrus su 32.600 kv. m nuomojamo ploto. Įgyvendinus šiuos projektus, Vilniaus modernių biurų rinka išaugs penktadaliu. Ne tokiose aktyviose Kauno ir Klaipėdos rinkose į šį segmentą ir toliau vengiama investuoti. Kaune vakansijos per pusmetį susitraukė nuo 5,5 proc. iki 4,6 proc., vidutiniškai 5 proc. pabrango žemesnės klasės biurų centrų nuoma. Klaipėdoje tendencijos buvo prasčiausios – modernių verslo centrų vakansijos padidėjo nuo 13,8 proc. iki 15,9 proc., kainos išliko stabilios.

Prekybos centrų segmente toliau augo prekybos apimtys, mažėjo vakansijos. Daugiausia naujų projektų pradėta sostinėje, tačiau artimiausiu metu aktyviau investuoti į šį segmentą ketinama ir Kaune bei Klaipėdoje. Naujų stiprių prekės ženklų atėjimas į Lietuvą gerokai išjudina prekybos centrų nuomos rinką – beveik nuolat užpildyti didieji šalies prekybos centrai dėl stiprių nuomininkų atėjimo priversti nutraukti sutartis su silpnesniais. Pastarieji, savo ruožtu, keliasi į atokesnius prekybos centrus, kuriuose vakansijos taip pat sparčiai mažėja. Įpusėjus metams Vilniuje prekybos centrų vakansija siekė 2,1 proc. (7.900 kv. m), Kaune – 2,0 proc. (4.050 kv. m), o Klaipėdoje vos 0,3 proc. (440 kv. m).

Pirmoje 2013 metų pusėje toliau augo Lietuvos pramonės produkcijos bei eksporto apimtys. Tęsėsi sandėliavimo patalpų rinkos plėtra, užfiksuotas nežymus nuomos kainų augimas. Sostinėje daugėjo logistikos centrų vystomų nuomai. Vilniuje vakansija siekė 2,7 proc. (9.660 kv. m), Kaune rodiklis išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje – 1,3 proc. (1.030 kv. m). Logistikos centrų valdytojai 2013 metų pradžioje naujiems nuomininkams 5-7 proc. didino nuomos kainas. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina siekė 12-17 Lt/ kv. m., Kaune – 11-15 Lt/ kv. m, o Klaipėdoje – 10-15 Lt/ kv. m. Vidutinės nuomos kainos per pusmetį bent litu padidėjo ir senuose logistikos centruose. Vilniuje tokių patalpų nuoma siekė 6-10 Lt/ kv. m, Kaune – 5-9 Lt/ kv. m, o Klaipėdoje – 5-8 Lt/ kv. m.

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

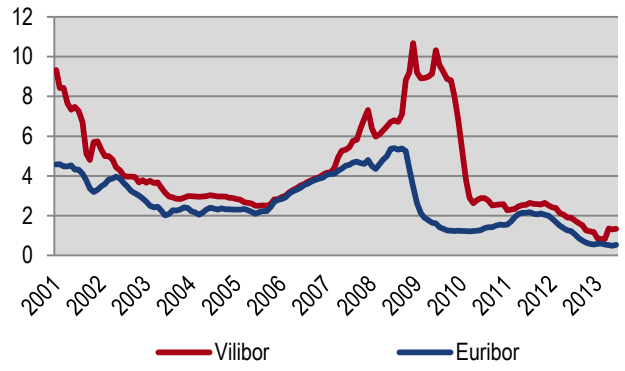
2013 metų pirmasis pusmetis būsto sektoriuje pasižymėjo ypatingu pirkėjų aktyvumu. Vilniaus rinkoje likvidumas įpusėjus metams jau beveik pasiekė prieškrizinį lygį, paklausa lenkė naujai atsirandančią pasiūlą. Kaune būsto rinka įsibėgėja – buvo atnaujinami krizės laikotarpiu sustabdyti projektai. Pajūrio kurortiniai miesteliai taip pat fiksavo naujų butų paklausos šuolį. Vienintelėje Klaipėdoje naujos statybos butų rinkoje buvo jaučiamas sulėtėjimas, nors senų butų paklausa didėjo.

Pirmąjį 2013 metų pusmetį visoje Lietuvoje buvo sudaryta 12.053 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 21 proc. daugiau, lyginant su analogišku 2012 metų laikotarpiu. Augimas užfiksuotas ir naujos statybos butų segmente – per pirmąjį pusmetį Lietuvoje parduota apie 1.400 naujų butų – 48 proc. daugiau, nei per pirmąjį 2012 metų pusmetį.

Paklausos šuolį galima paaiškinti vis didėjančia gyventojų perkamąja galia bei didėjančiu bankų finansavimu. Per pirmuosius 6 šių metų mėnesius buvo išduota 887,26 mln. Lt naujų būsto paskolų – net 34 proc. daugiau, lyginant su tuo pačiu 2012 metų laikotarpiu. Geresnius naujų paskolų išdavimo rodiklius lėmė ir palankios išduodamų paskolų sąlygos – tarpbankinės palūkanų normos tiek eurais, tiek litais šiuo metu yra istorinėse žemumose ir tokiame lygyje turėtų išsilaikyti artimiausiu metu.

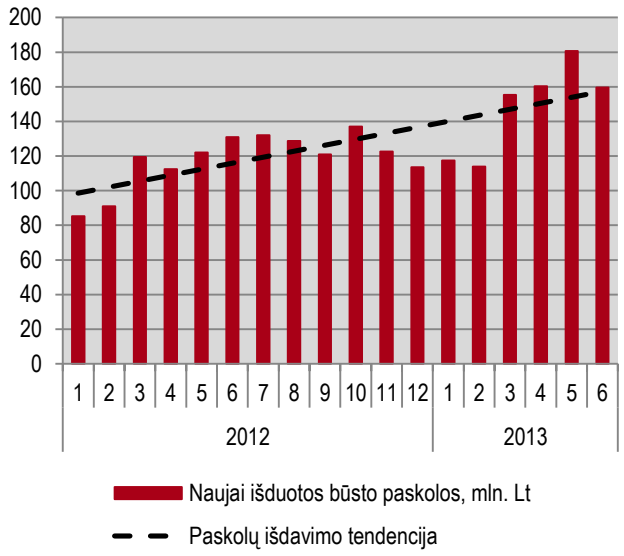
Lietuvoje per pirmąjį pusmetį pradėti 29 naujų projektų pardavimai su daugiau nei 1.200 naujų butų. Lyginant su praėjusių metu atitinkamu laikotarpiu, naujų butų rinkai pasiūlyta beveik dvigubai mažiau.

1 metų trukmės VILIBOR ir EURIBOR palūkanos (proc.)



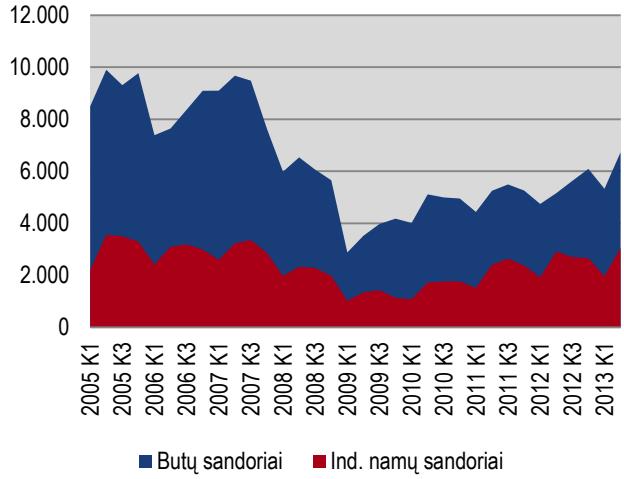
Šaltinis: Lietuvos centrinis bankas, Europos centrinis bankas

Išduotos naujos būsto paskolos (mln. Lt)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)

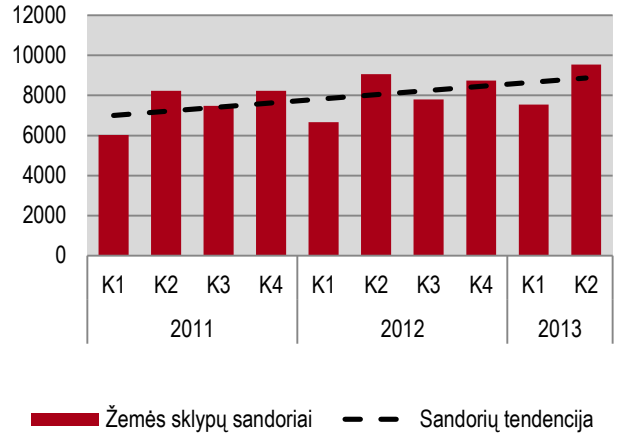


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Individualių namų segmente sandorių augimas buvo daug nuosaikesnis – pirmąjį 2013 metų pusmetį Lietuvoje užregistruoti 5.008 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai – 3,5 proc. daugiau, nei atitinkamą 2012 metų laikotarpį.

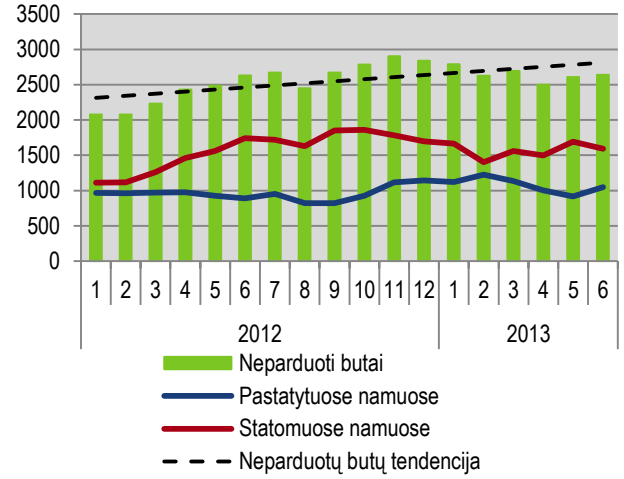
Per pirmąjį 2013 metų pusmetį buvo sudaryta 17.070 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių. Tai 9 proc. daugiau, nei pirmąjį 2012 metų pusmetį. Populiariausi buvo žemės ūkio paskirties sklypai, kurie sudarė apie 72 proc. visų sandorių. Toliau rikiavosi miškų ūkio bei gyvenamosios paskirties sklypai, kurių buvo atitinkamai sudaryta po 15 bei 9 proc. visų sandorių.

Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

BŪSTO RINKA VILNIUJE

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Vilniuje per pirmąjį pusmetį buvo sudaryti 3.903 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 32 proc. daugiau, nei atitinkamą praėjusių metų laikotarpį.

Praėjusiais metais buvę dideli naujų daugiabučių vystymo tempai nuslopo, ir šiuo metu sostinėje naujos statybos butų paklausa lenkia naujai atsirandančią pasiūlą. Pirmąjį 2013 metų pusmetį Vilniuje buvo pradėti 15 naujų daugiabučių projektų pardavimai, kurie rinką papildė 805 butais – dvigubai mažiau, nei praėjusiais metais tuo pačiu laikotarpiu. Visgi, prognozuojama, jog antroje metų pusėje rinką turėtų papildyti bent 50 proc. daugiau butų nei pirmąjį pusmetį.

2013 metų pradžioje pradėjo augti brangesnių būstų paklausa. Į tai sureagavo ir vystytojai, pirmojoje 2013 metų pusėje daugiausia naujų butų pasiūlę ne miegamuosiuose, kaip anksčiau, bet arčiau centro esančiuose mikrorajonuose – Šnipiškėse ir Antakalnyje.

Pažymėtina, jog didėja pirkėjų susidomėjimas daugiabučiais, kuriuose ženkliai mažesni išlaikymo kaštai. Praėjusių metų pabaigoje pastatytas pirmasis Lietuvoje A energetinės klasės daugiabutis sulaukė didelės sėkmės, todėl šių metų vasarą buvo pradėtos dar dviejų A klasės daugiabučių statybos su 100 butų. Tikėtina, jog tokių projektų netolimoje ateityje turėtų daugėti.

Įpusėjus 2013 metams Vilniaus pirminėje rinkoje buvo kiek daugiau nei 2.600 neparduotų butų. Prieš metus pastarųjų skaičius Vilniaus mieste buvo panašus. Tai rodo, jog rinkoje nėra perteklinės pasiūlos, o augantys vystytojų pardavimai signalizuoja apie galimą pasiūlos susitraukimą netolimoje perspektyvoje.

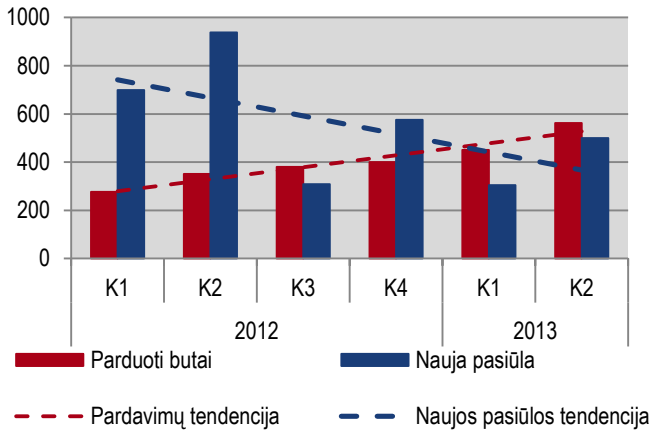
Per pirmąjį 2013 metų pusmetį Vilniuje buvo parduota 1.010 naujų butų (vidutiniškai 168 per mėnesį) – tai 61 proc. daugiau, lyginant su analogišku laikotarpiu 2012 metais. Vertinant pardavimų apimtis pastebėta, jog antrąjį ketvirtį buvo parduodama vidutiniškai 37 butais per mėnesį daugiau nei pirmąjį ketvirtį. Tai byloja apie greitu tempu aktyvėjančią nekilnojamojo turto rinką Vilniuje.

Įpusėjus 2013 metams Vilniaus naujų butų rinka pasiekė didžiausią rinkos likvidumą nuo krizės laikų – 8,4 proc. Tai reiškia, jog visai šiuo metu rinkoje esamai pasiūlai išparduoti prireiktų maždaug 12 mėnesių. Prieš metus šis rodiklis buvo beveik dvigubai prastesnis ir siekė 23 mėnesius.

Populiariausias ir toliau išlieka ekonominės klasės būstas miegamuosiuose rajonuose – jis sudarė apie 58 proc. visų butų sandorių. Vidutinės klasės butai sudarė 37 proc., o prestižinės klasės butai – vos 5 proc. butų sandorių. Lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, ekonominės ir vidutinės klasių pardavimų dalis išaugo atitinkamai 5 ir 2 procentiniais punktais, o prestižinės klasės – sumažėjo 7 procentiniais punktais. Pastarosios susitraukimą galima paaiškinti kur kas mažesne pasiūla, nei 2012 metų pirmąjį pusmetį.

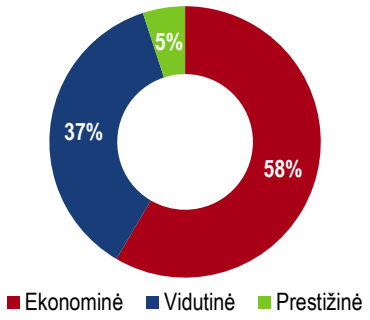
Naujos statybos butų kainos Vilniuje po truputį įgauna augimo tendenciją. Pastebėta, jog naujausių projektų kainos, esant geriems realizacijos rodikliams, nuo metų pradžios padidėjo vidutiniškai 3-4 proc. Lyginant naujai pradėtų projektų kainas su ankstesniais pastarųjų etapais, pastebimas vidutiniškai 6-10 proc. padidėjimas. Tikėtina, jog šiai tendencijai išsilaikius iki metų pabaigos, bendras naujos statybos butų kainų vidurkis per metus gali padidėti 4-6 proc. proc.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



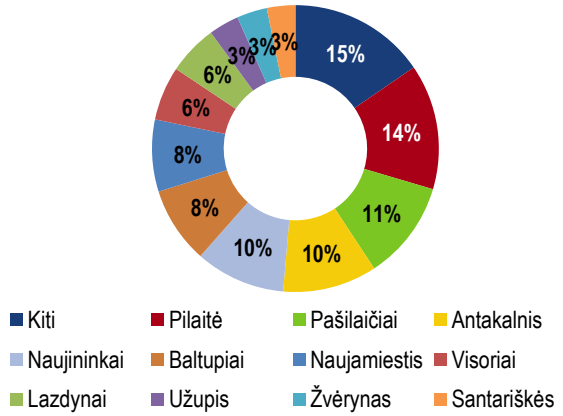
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



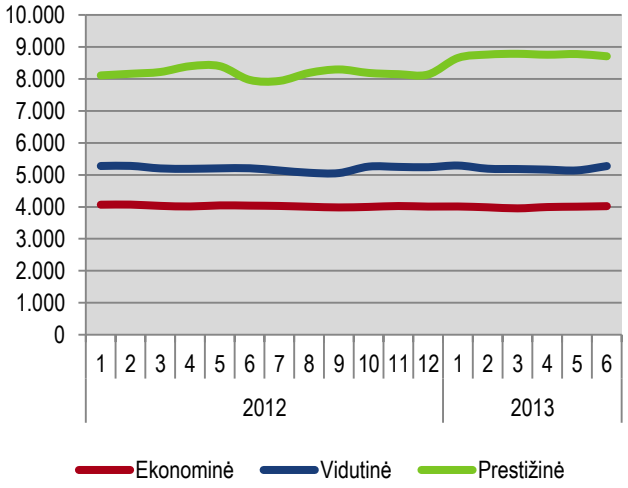
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal mikrorajonus (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

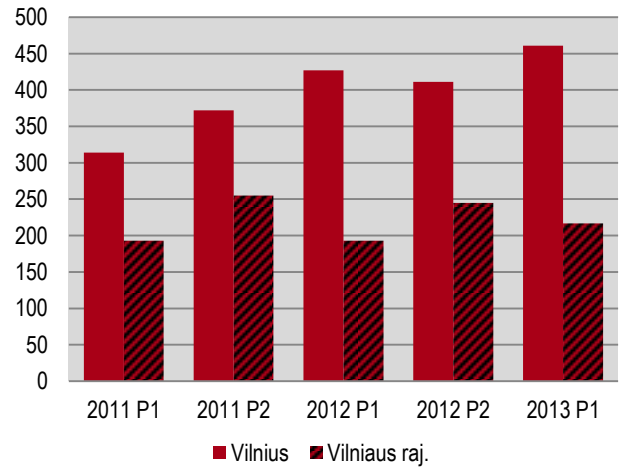
Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Augimo tendencijos pirmąjį 2013 metų pusmetį užfiksuotos ir individualių namų sektoriuje. VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Vilniuje buvo sudaryta 461, o rajone – 217 individualių namų pirkimo-pardavimo sutarčių. Lyginant su atitinkamu 2012 metų laikotarpiu, pirkimo-pardavimo sutarčių skaičius Vilniuje augo 8 proc., o Vilniaus rajone – 12 proc. Augantys pardavimai rodo nemažą šio segmento paklausą. Pirminėje namų ir kotedžų rinkoje Vilniuje ir Vilniaus rajone per pirmąjį pusmetį buvo parduoti 67 objektai bei pradėti 7 nauji individualių namų kvartalų ir kotedžų projektai, kurie rinką papildė 75 būstais. Patraukliausi yra 300 – 400 tūkst. Lt kainuojantys namai, pastatyti miesto periferijoje. Tačiau pasiūloje yra ir gerokai pigesnių, iki 250 tūkst. Lt vertės namų. Šio segmento namai tiesiogiai konkuruoja su didesniais ekonominės klasės butais, kurių kaina yra panaši.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų rinkoje 2013 metų pirmąjį pusmetį buvo stebimas nuosaikus augimas – užregistruoti 482 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniaus mieste ir 839 – rajone. Lyginant su 2012 metų pirmojo pusmečio rezultatais, užfiksuotas, atitinkamai, 3 ir 4 proc. augimas. Mieste populiariausi buvo gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypai, atitinkamai sudarę 43 ir 31 proc. visų sandorių. Tuo tarpu rajono rinkoje dominavo žemės ūkio paskirties sklypai – jų pirkimo-pardavimo sandoriai sudarė 61 proc. visų sandorių. Miškų ūkio paskirties sklypai rajone sudarė 15 proc., o gyvenamosios paskirties sklypai – 13 proc. visų sandorių.

BŪSTO RINKA KAUNE

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Kaune per 2013 metų pirmąjį pusmetį buvo įregistruota 1.550 butų pirkimo-pardavimo sutarčių – 17 proc. daugiau, nei atitinkamą 2012 metų laikotarpį.

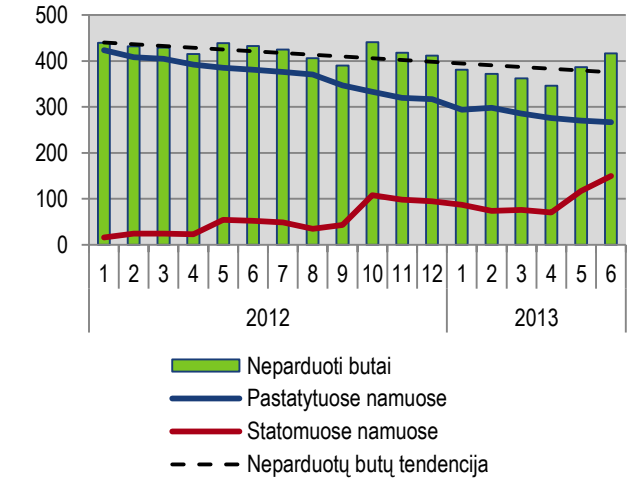
Kaune paklausa tik nežymiai atsilieka nuo naujos pasiūlos. Per pirmąjį 2013 metų pusmetį Kaune naujo būsto rinką papildė 3 nauji projektai su 96 butais – dvigubai daugiau, nei atitinkamą praėjusių metų laikotarpį. Pradedami atnaujinti krizės laikotarpiu sustabdyti projektai. Per pirmąjį pusmetį toks projektas buvo tik vienas, tačiau netrukus rinką turėtų papildyti dar bent du tokie projektai. Tai reiškia, jog statytojai vis drąsiau ir optimistiškiau vertina Kauno naujo būsto rinkos potencialą ir ryžtasi investuoti į daugiabučių vystymą. Beveik visą pirmąjį pusmetį mažėjusi pirminė butų rinkos pasiūla, dėl naujų rinką papildžiusių projektų, pusmečio pabaigoje pasiekė praėjusiems metams įprastą rinkos vidurkį – beveik 420 neparduotų butų.

Pirmąjį 2013 metų pusmetį Kaune iš viso parduota apie 90 butų – per mėnesį vidutiniškai buvo parduodama po 15 naujų butų. Antroje pirmojo pusmečio dalyje pardavimų tempai kiek sulėtėjo, tačiau geri pusmečio pabaigoje atsiradusių naujų projektų pardavimo rodikliai leidžia tikėtis geresnių rezultatų antrajame 2013 metų pusmetyje. Naujausių projektų pardavimai parodė, jog Kauno mieste yra naujo būsto paklausa, tačiau šiuo metu rinkoje trūksta ją tenkinančių projektų.

Kauno mieste ir toliau populiariausias išliko pigiausias ekonominis segmentas – tokių butų buvo parduota du trečdaliai. Beveik trečdalis parduotų butų buvo vidutinės klasės ir vos 1 proc. – prestižinio segmento. Per metus labiausiai, 13 procentinių punktų, išaugo ekonominio segmento pardavimų dalis, tuo tarpu vidutinio bei prestižinio segmento pardavimai sumenko atitinkamai 9 ir 4 procentiniais punktais.

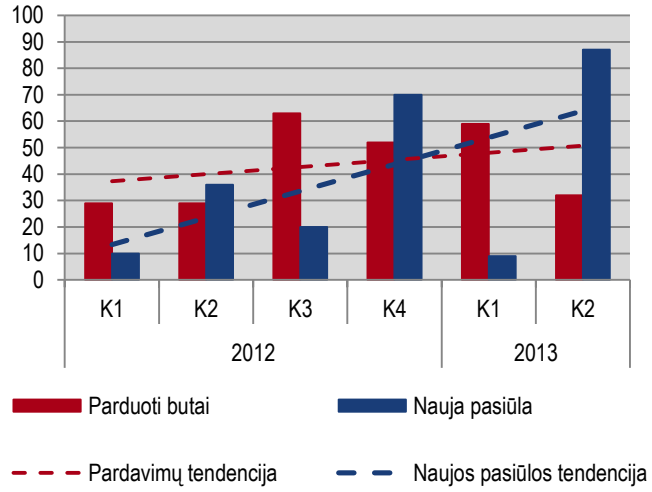
Per pirmąjį pusmetį kainos kito tik ekonominės klasės segmente – rinką papildžiusių naujų projektų kainos buvo apie 4 proc. žemesnės, nei kainų vidurkis šiame segmente. Vidutinės bei prestižinės segmentų kainos išliko stabilios.

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



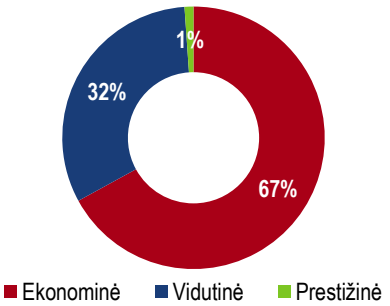
Šaltinis: „Inreal“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



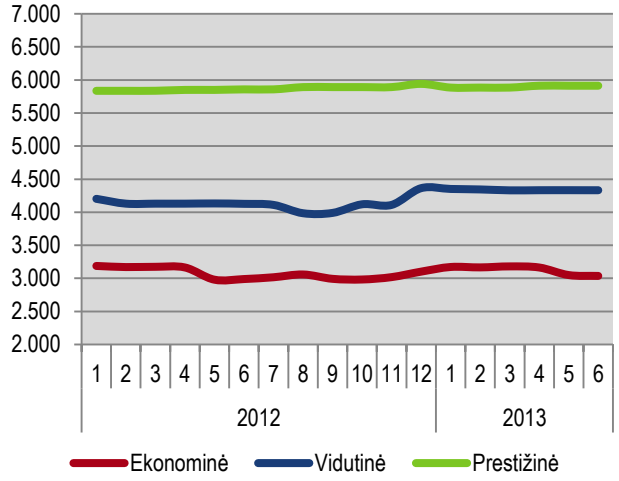
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

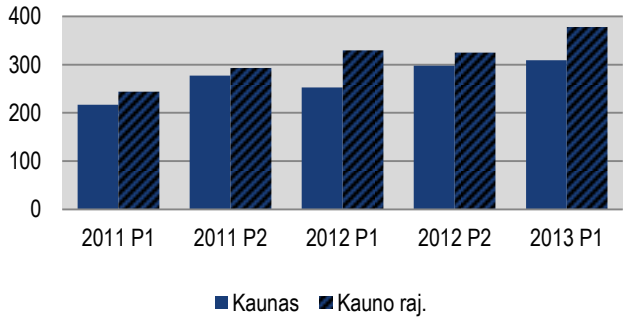
Vidutinės butų kainos pagal klases Kaune (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Kauno miesto individualių namų rinkoje pirmąjį 2013 metų pusmetį buvo parduoti 309 namai – 22 proc. daugiau, nei atitinkamą 2012 metų periodą. Kauno rajone sandorių augimas buvo kiek kuklesnis – parduoti 378 namai, t. y. 15 proc. daugiau nei 2012 pirmąjį pusmetį. Pirminėje individualių namų ir kotedžų rinkoje per pirmąjį pusmetį Kaune ir rajone buvo parduoti 49 objektai bei pradėti 2 projektų pardavimai, rinką papildę 57 naujais būstais. Populiariausi Kaune ir toliau išlieka nedideli ekonominės klasės individualūs namai, kurių pardavimo kaina būtų artima buto kainai.

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų rinkoje 2013 metų pirmąjį pusmetį buvo stebimas nuosaikus sandorių augimas – užregistruoti 242 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai Kauno mieste ir 729 – rajone. Lyginant su pirmuoju 2012 metų pusmečiu, užfiksuotas atitinkamai 3 ir 4 proc. augimas. Mieste populiariausi sklypai buvo gyvenamosios ir kitos paskirties, atitinkamai sudarę 56 ir 25 proc. visų sandorių. Tuo tarpu rajone 50 proc. sandorių sudarė žemės ūkio paskirties žemė, o gyvenamosios paskirties – 25 proc. visų sandorių.

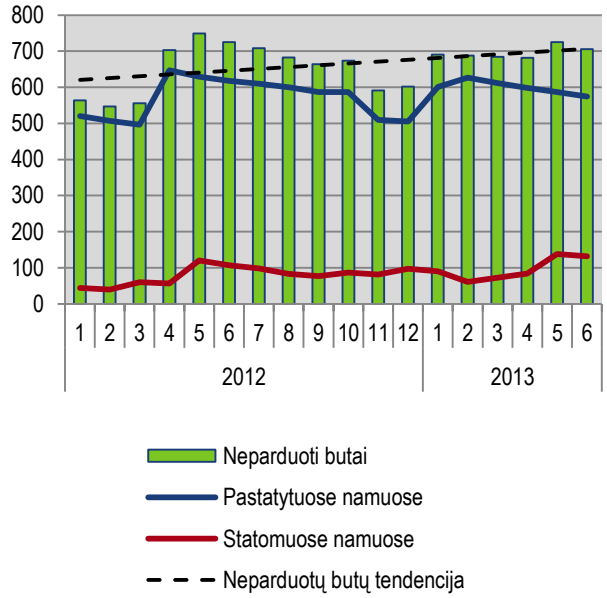
BŪSTO RINKA KLAIPĖDOJE

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Klaipėdoje per 2013 metų pirmąjį pusmetį buvo įregistruota 1.183 butų pirkimo-pardavimo sutartys – 20 proc. daugiau, nei atitinkamą 2012 metų laikotarpį.

Per pirmąjį 2013 metų pusmetį Klaipėdos rinkoje pradėti pardavimai 7 naujuose projektuose, kurie uostamiesčio rinką papildė 197 butais. Nors naujos pasiūlos kiekis, lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, sumenko 44 proc., Klaipėdoje atsirandanti naujų butų pasiūla lenkia paklausą daugiau nei dvigubai. Pirmojo 2013 metų pusmečio pabaigoje Klaipėdoje pirminės rinkos pardavimuose buvo apie 700 butų – 17 proc. daugiau nei pusmečio pradžioje. Tai rodo, jog Klaipėdos rinka palaipsniui tampa pertekline.

Klaipėdoje pirmąjį 2013 metų pusmetį pirminės rinkos butų sandorių skaičius, priešingai kitų miestų tendencijoms, mažėjo – nupirkti 93 (vidutiniškai 15,5 per mėn.) butai – 20 proc. mažiau, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2012-aisiais. Populiariausi buvo ekonominės klasės butai, kurie sudarė 60 proc. visų pardavimų. Vidutinės klasės butai sudarė 36 proc., o prestižinės – 4 proc. parduotų butų.

Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Pastebėtina, jog Klaipėdoje ima populiarėti mažaaukščiai, nedaug butų turintys daugiabučiai – tokių projektų likvidumas pirmąjį metų pusmetį buvo apie 2,5 karto geresnis nei nuo prieškrizinių laikų užsilikusių daugiaaukščių namų.

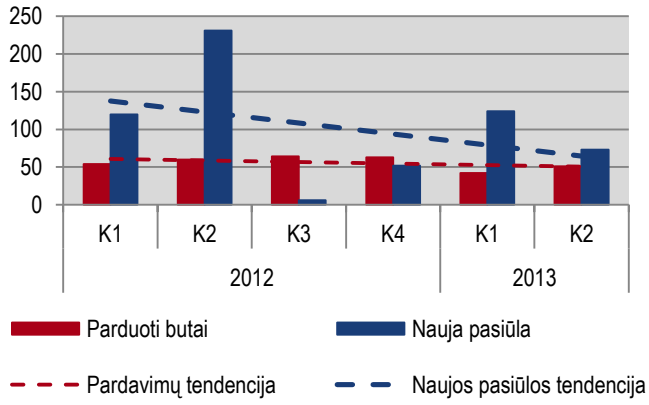
Pirminės rinkos kainos 2013 metų pradžioje Klaipėdoje laikėsi stabiliai, vystytojai nebuvo linkę jų koreguoti. Kita vertus, mažėjant sandorių skaičiui, naujiems projektams papildant rinką, vidutinis kainų lygis antroje metų pusėje gali sumažėti 2-3 proc.

Tiek Klaipėdos miesto, tiek rajono individualių namų sektoriuje pirmąjį 2013 metų pusmetį užfiksuotas augimas – buvo sudaryti atitinkamai 58 ir 194 namų sandoriai, t. y. atitinkamai 19 ir 11 proc. daugiau, lyginant su 2012 metų pirmuoju pusmečiu.

Situacija prastesnė pirminėje individualių namų rinkoje – Klaipėdos regione nebuvo parduotas nei vienas naujas namas ar kotedžas. Didžiausia problema – šiandienos pirkėjų poreikius atitinkančių nedidelių, ekonomiškų individualių namų trūkumas. Dauguma dabar pasiūloje esančių naujos statybos individualių namų yra statyti prieš krizę. Pirkėjai, užuot pirkę tokius užsilikusius namus, mieliau renkasi statytis būstą savo jėgomis. Atitinkamai, vystytojai, matydami sąstingį segmente, kol kas nesiryžta pradėti naujų individualių namų ar kotedžų kvartalų statybų. Per pirmąjį pusmetį buvo pradėti vos vieno tokio projekto pardavimai, rinką papildę 5 namais.

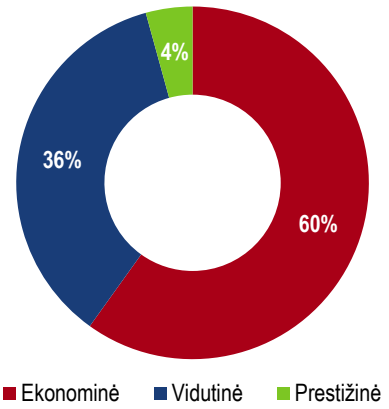
Klaipėdos žemės sklypų rinkoje tendencijos dvejopos: 2013 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdos rajone užregistruoti 770 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių – 19 proc. daugiau nei prieš metus. Tuo tarpu mieste sudaryta vos 41 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoris, o tai – 2,4 proc. mažiau, lyginant su 2012 metų atitinkamu laikotarpiu. Mieste populiariausi sklypai buvo gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties, atitinkamai sudarę 50 ir 33 proc. visų sandorių. Rajone, kaip įprasta, daugiausia buvo sudaryta žemės ūkio paskirties sklypų sandorių – 64 proc. Gyvenamosios paskirties sklypų buvo sudaryta 18 proc.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje



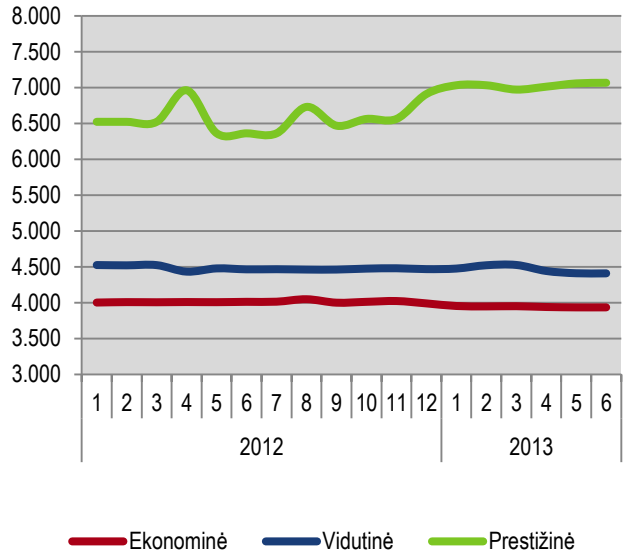
Šaltinis: „Inreal“

Butų pardavimai pagal klases (proc.)



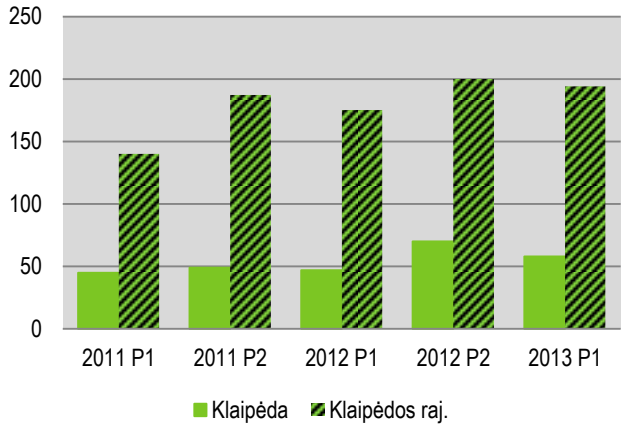
Šaltinis: „Inreal“

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“

BŪSTO RINKA PALANGOJE IR NERINGOJE

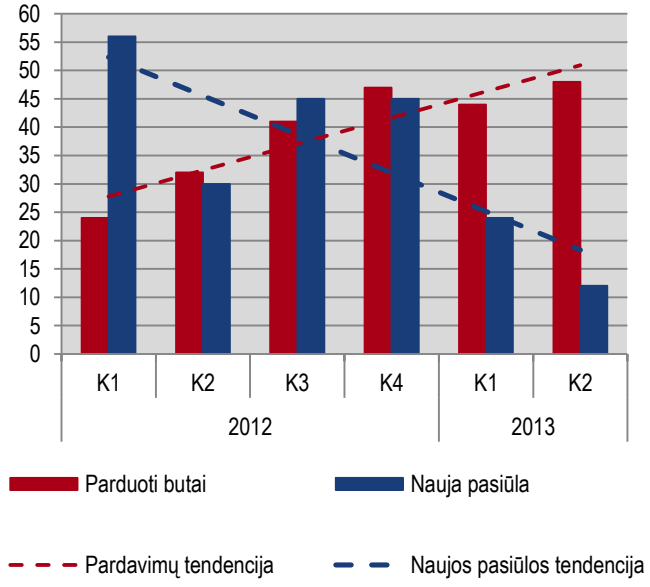
VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Palangoje per pirmąjį pusmetį buvo sudaryta 160 butų pirkimo-pardavimo sandorių – 7 proc. daugiau nei atitinkamą praėjusių metų laikotarpį.

Pirmąjį 2013 metų pusmetį Palangos pirminę butų rinką papildė du projektai su 36 butais – vieno jų pardavimai buvo naujai pradėti, kito atnaujinti. Lyginant su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, naujos pasiūlos kiekis sumenko 2,4 karto. Dėl pasiūlą viršijančios paklausos bendras neparduotų butų skaičius kiekvieną pusmečio mėnesį nuosekliai mažėjo ir pusmečio pabaigoje pasiekė 356.

Per pirmąjį 2013 metų pusmetį Palangoje buvo parduota apie 90 naujų butų (vidutiniškai 15 per mėn.) – tai 64 proc. daugiau, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2012 metais. Didžiausią įtaką sandorių augimui darė antrųjų namų pirkėjai, kurie 2013 metais rodo kur kas didesnį aktyvumą.

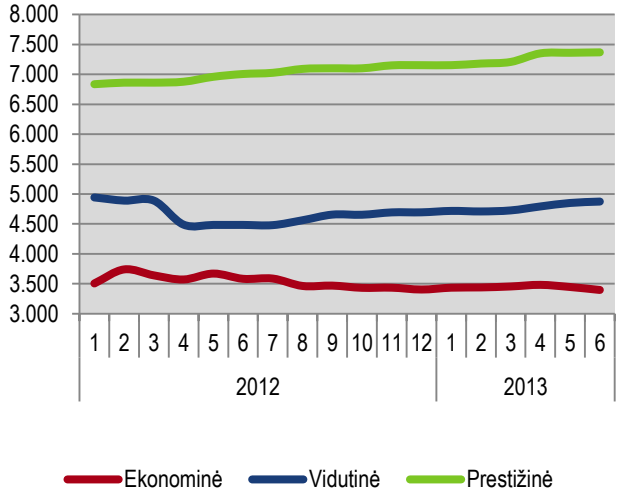
Kainų lygis Palangos ekonominės klasės segmente išliko stabilus. Tuo tarpu vidutinės bei prestižinės klasės segmentuose pastebėta, jog, artėjant vasarai, vystytojai kainų lygį projektuose pakėlė apie 3 proc.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

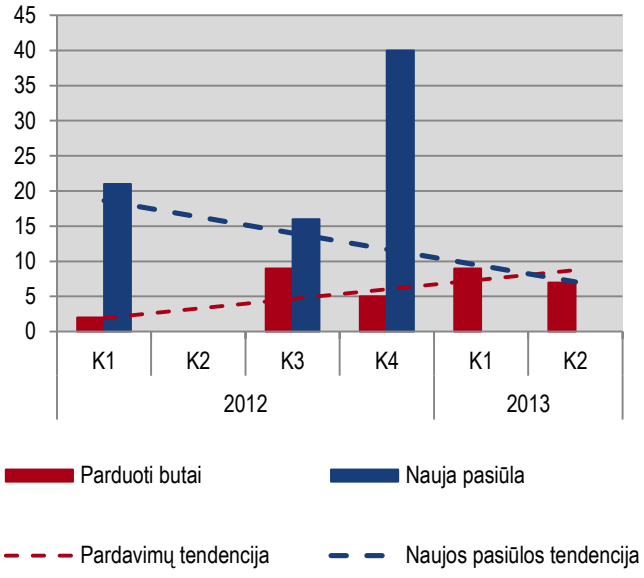
Vidutinės butų kainos pagal klases Palangoje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Neringoje per pirmąjį 2013 metų pusmetį nebuvo pradėti nei vieno naujo projekto pardavimai. Neparduotų butų skaičius rinkoje įpusėjus 2013 metams siekė 80. Tačiau pirkėjų aktyvumas buvo jaučiamas – per pirmąjį pusmetį Neringoje buvo parduota 16 naujų butų arba vidutiniškai po beveik 3 butus per mėnesį. Tai net 8 kartus daugiau, nei per pirmąjį 2012 metų pusmetį.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Pirmoji 2013 metų pusė Vilniaus verslo centrų sektoriui prasidėjo teigiamai – mažėjo vakansijos, didėjo nuomos kainos, daugėjo vystomų projektų. Tuo tarpu ne tokiose aktyviose Kauno ir Klaipėdos rinkose į šį segmentą ir toliau vengiama investuoti.

Pirmąjį 2013 metų pusmetį Vilniaus modernių verslo centrų rinkoje tęsėsi 2012 metų pabaigoje prasidėjusi aktyvi nuomininkų plėtra. Per pusmetį vakansijos šiame rinkos segmente sumažėjo nuo 7,1 iki 4,7 proc. Metų pradžioje paklausiausi sostinėje buvo aukštesnės klasės verslo centrai. B1 klasės biurų rinkoje buvo įsisavinta 3.760 kv. m ploto, A klasės – 2.870 kv. m, B2 klasės – 2.120 kv. m.

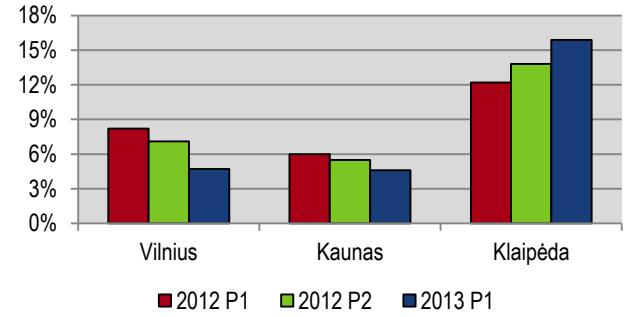
Įpusėjus 2013 metams Vilniuje mažiausia vakansija užfiksuota A klasės verslo centruose – 3,9 proc. (3.760 kv. m), B1 klasės projektuose ji siekė 4,3 proc. (8.090 kv. m), o B2 klasės – 6,6 proc. (5.350 kv. m). Iš viso sostinėje buvo kiek mažiau nei 17.200 kv. m neišnuomoto biurų ploto.

Vakansijos mažėjimo nepristabdė ir atgijęs intensyvus naujų verslo centrų vystymas. 2012 metais Vilniuje atidaryti 6 nauji modernių biurų projektai, kurių bendras plotas siekė beveik 21.000 kv. m, tačiau vakansijos sostinėje ir toliau mažėjo. Tai 2013 metų pradžioje verslo centrų valdytojus paskatino naujiems nuomininkams visuose segmentuose padidinti nuomos kainas iki 5 proc. Vidutinė nuomos kaina A klasės verslo centruose įpusėjus 2013 metams siekė 42-55 Lt/kv. m, B1 klasės verslo centruose – 32-42 Lt/kv. m, o B2 klasės – 23-30 Lt/kv. m.

Gerėjančia Vilniaus verslo centrų rinkos situacija naudojasi investuotojai. Pirmąjį 2013 metų pusmetį buvo ne tik tęsiama 2012 metais pradėtų vystyti „Gama“ (Verkiuose) bei „Baltic Hearts II“ (Naujajame miesto centre) verslo centrų statyba, tačiau taip pat pradėti dar 3 nauji projektai – „Grand Office“ (Viršuliškėse), „Quadrum I“ bei „Baltic Hearts III“ (NMC) – iš viso 40.800 kv. m. Antroje metų pusėje tikimasi sulaukti dar bent 3 naujų verslo centrų statybų pradžios – „K29“, „Green Hall II“ (NMC) bei „Premium“ (Žirmūnai) – iš viso 32.600 kv. m.

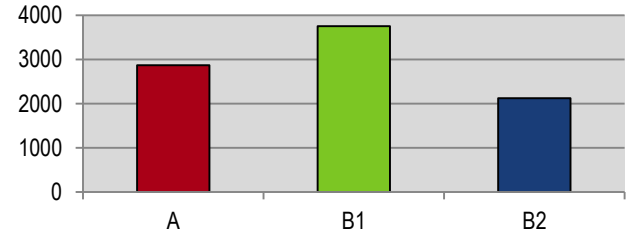
2013 metais pradėti statyti verslo centrai sostinės rinką papildys ne anksčiau, kaip 2014 metais, todėl antroje 2013 metų pusėje prognozuojamas besitęsiantis vakansijų mažėjimas bei nežymus nuomos kainų augimas.

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



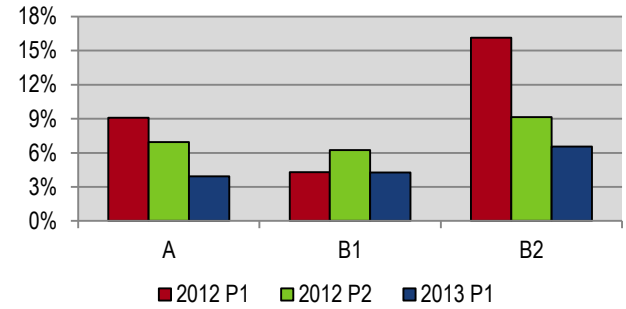
Šaltinis: „Inreal“

Laisvo biurų ploto (kv. m) įsisavinimas Vilniuje, 2013 I pusm.



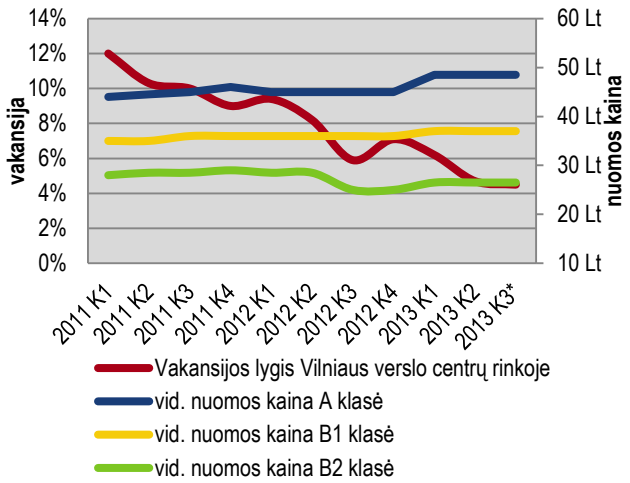
Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų rinkoje 2013 metų pirmąjį pusmetį užfiksuotas nuosaikesnis vakansijų mažėjimas – bendras vakansijų rodiklis nuo 5,5 proc. sumažėjo iki 4,6 proc. Daugiausiai buvo įsisavinta B2 klasės biuro patalpų – 279 kv. m, tuo tarpu aukščiausios Kaune B1 klasės verslo centrų segmente per pusmetį įsisavinta dvigubai mažiau – 130 kv. m.

Įpusėjus 2013 metams B2 klasės verslo centruose vakansija siekė 2,7 proc. (650 kv. m), o aukštesnės, B1 klasės projektuose – 6,5 proc. (1.570 kv. m). Iš viso Kaune buvo 2.200 kv. m laisvo nuomojamo modernių biurų ploto.

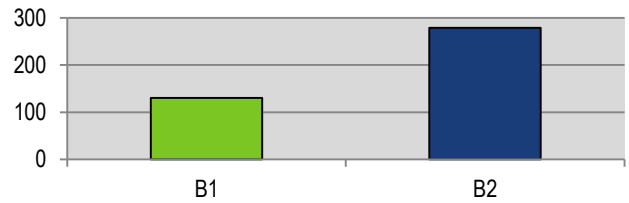
Kainos per 2013 metų pirmąjį pusmetį Kauno verslo centruose pakito nežymiai. B1 klasės biurų patalpas ir toliau buvo galima išsinuomoti už vidutinę 25-35 Lt/ kv. m kainą, tuo tarpu B2 klasės verslo centruose ji pakilo vidutiniškai iki 20-25 Lt/ kv. m.

Nedidelis rinkos aktyvumas ir mažos nuomos kainos vystytojų vis dar netenkina, todėl Kaune nuo 2009 metų nepradedamas plėtoti nei vienas modernus verslo centras, skirtas nuomai. Galima išskirti tik investiciją į 2013 metų antroje pusėje ketinamą baigti „Senukų“ administracijos pastatą, kurio bendras plotas su požemine automobilių stovėjimo aikštele sieks 17.000 kv. m. Tačiau šis projektas Kauno modernių biurų rinkos nuomojamais biurais nepapildys, nes tai – „*built-to-suit*“ tipo investicija, kurią finansuoja „Baltic Shopping Centers“, valdanti „Senukų“ tinklą.

Antroje 2013 metų pusėje Kauno verslo centrų rinkoje dėl ryškėjančios modernių verslo centrų paklausos bei nedidėjančios pasiūlos prognozuojamas ir tolesnis nežymus vakansijų mažėjimas bei nuomos kainų augimas.

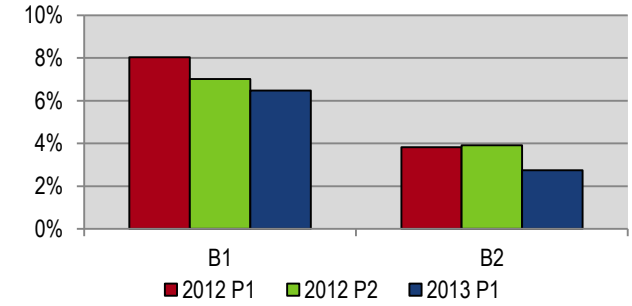
Prasčiausia situacija verslo centrų segmente tarp šalies didmiesčių ir toliau buvo Klaipėdoje. Nuo 2012 metų pradžios nuosekliai auganti vakansija per pirmąjį 2013 metų pusmetį uostamiestyje padidėjo nuo 13,8 proc. iki 15,9 proc. Daugiausiai biuro patalpų buvo atlaisvinta aukštesnės klasės verslo centruose – 840 kv. m B1 klasėje ir 490 kv. m A klasėje. Biuro patalpų įsisavinimas užfiksuotas tik pigesnės B2 klasės projektuose, kur per pusmetį įsisavinta 115 kv. m ploto.

Laisvo biurų ploto (kv. m) įsisavinimas Kaune, 2013 I pusm.



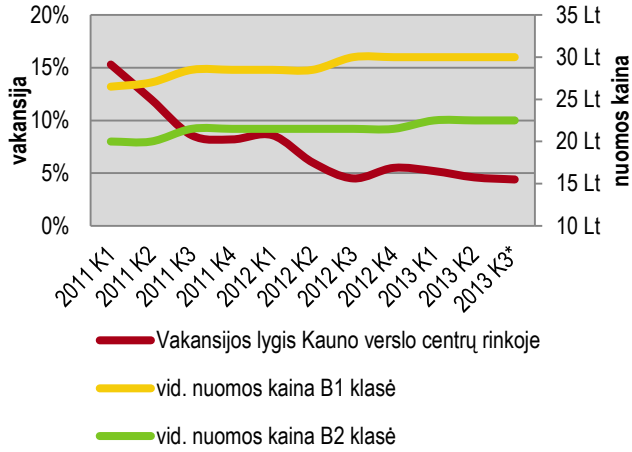
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



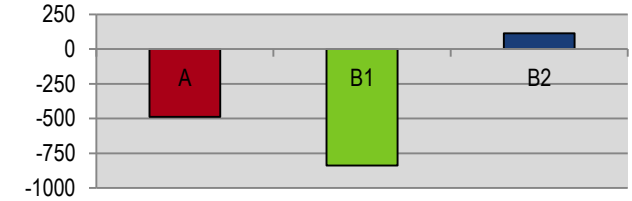
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Laisvo biurų ploto (kv. m) įsisavinimas Klaipėdoje, 2013 I pusm.



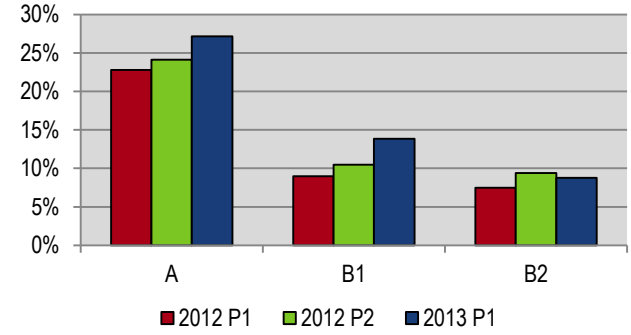
Šaltinis: „Inreal“

Įpusėjus 2013 metams Klaipėdoje mažiausia vakansija užfiksuota pigesnės B2 klasės verslo centruose – 8,8 proc. (1.590 kv. m), tuo tarpu aukštesnės klasės biurų projektuose ji buvo gerokai didesnė – 16,4 proc. (3.430 kv. m) B1 klasėje ir 20,6 proc. (4.320 kv. m) A klasėje. Iš viso uostamiestyje buvo 9.340 kv. m laisvo nuomojamo biurų ploto.

Tokį Klaipėdos išskirtinumą iš kitų šalies didmiesčių galima paaiškinti tuo, jog uostamiestyje biurų rinkoje dominuoja smulkūs nuomininkai, kurie prioritetą teikia pigesnėms ir paprastesnėms patalpoms, o ne moderniems biurams. Dėl šios priežasties didėjant modernių biurų vakansijoms, vidutinis nuomos kainų lygis Klaipėdos verslo centruose neaugo – A klasės verslo centruose ir toliau siekė 30-35 Lt/ kv. m, B1 klasės – 22-30 Lt/ kv. m., o B2 klasės – 16-20 Lt/ kv. m.

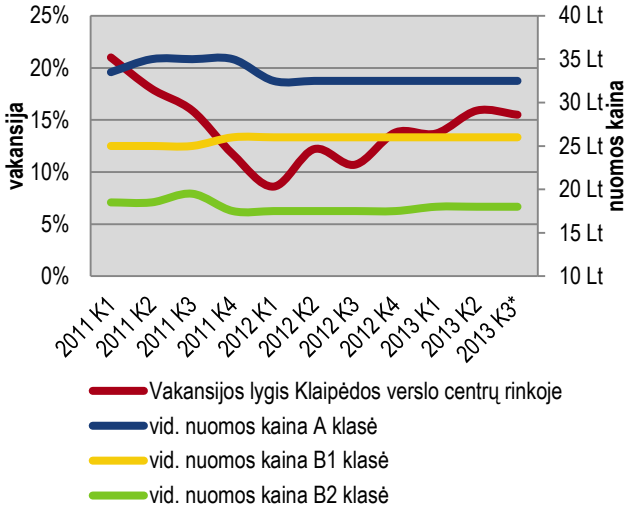
Uostamiesčio rinkoje didelių pokyčių artimiausiu metu neprognozuojama – dėl nepatrauklių rinkos rodiklių investicijų į šį segmentą nesitikima. Esant dabartiniam laisvų patalpų kiekiui, net ir gerėjant ekonominei situacijai, kurį laiką neprognozuojamas kainų augimas.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

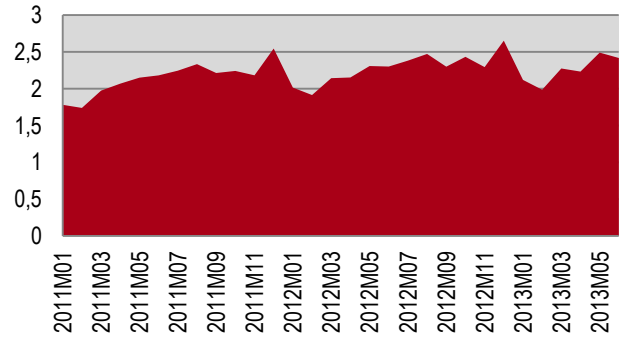
2013 metų pradžia šalies mažmeninei prekybai bei prekybos centrams buvo palanki – toliau augo prekybos apimtys, mažėjo vakansijos. Daugiausiai naujų projektų buvo pradėta sostinėje, tačiau artimiausiu metu aktyviau investuoti į šį segmentą ketinama ir Kaune bei Klaipėdoje.

Pirmąjį 2013 metų pusmetį Lietuvos mažmeninėje prekyboje ir toliau buvo fiksuojamas nuosaikus apimčių augimas, besitęsiantis nuo 2009 metų. Lyginant su 2012 metų pirmąja puse, pajamų augimas siekė 5,4 proc. ir vidutiniškai sudarė apie 2,3 mlrd. Lt per mėnesį.

Augantis vidaus vartojimas bei didėjantys lankytojų srautai 2013 metų pradžioje buvo stebimi ir maitinimo bei gėrimų tiekimu užsiimančiose įmonėse. Lyginant su 2012 metų pirmąja puse, pardavimų apimtys augo 4,1 proc. ir vidutiniškai sudarė apie 110 mln. Lt per mėnesį.

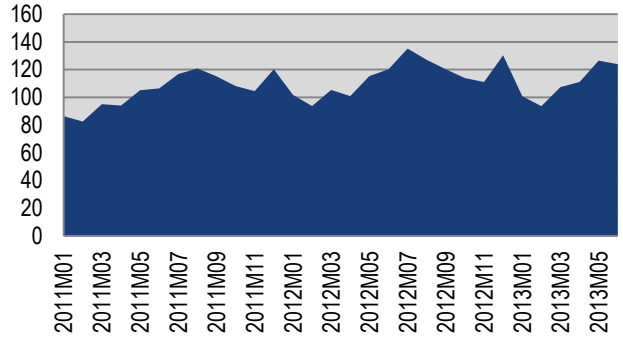
Augantiems rodikliams didžiausios įtakos turi gerėjančios šalies gyventojų ekonominės nuotaikos, mažėjantis nedarbas. Nedarbo lygis Lietuvoje įpusėjus 2013 metams siekė 11,7 proc. ir buvo 1,5 procentinio punkto mažesnis nei prieš metus. Be to, dauguma šalies įmonių deklaruoja planus didinti darbuotojų skaičių ateityje, todėl 2014 metų antroje pusėje jau galima prognozuoti mažesnį nei 10 proc. nedarbo lygį Lietuvoje.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



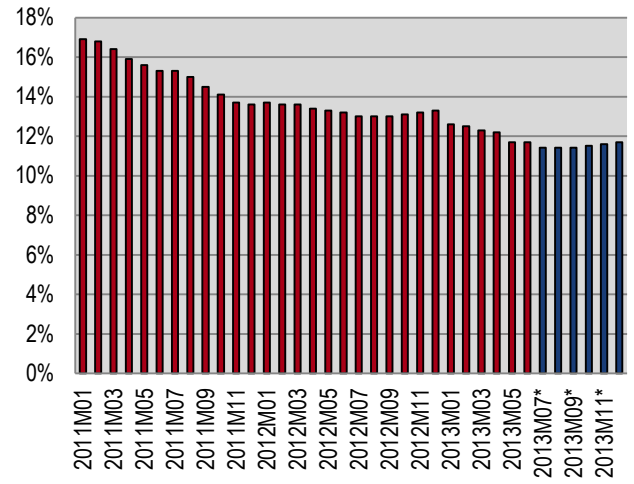
Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygio apimtys Lietuvoje, proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nuosekliai gerėjanti situacija prekybos sektoriuje skatina į Lietuvos rinką žengti vis daugiau naujų stiprių prekės ženklų. Per pirmąjį 2013 metų pusmetį didžiuosiuose šalies prekybos centruose pirmąsias parduotuves atidarė „Desigual“, „NoLo“, „Cortefiel“, „Pedro del Hierro“ bei „Springfield“. Antroje metų pusėje Lietuvoje atsidarys ir pirmosios „Hennes & Mauritz“ (H&M) bei „Burberry“ parduotuvės. Metų pabaigoje naujas prekės ženklas papildys ir šalies maitinimo sektorių – atsidarys pirmosios tarptautinio greitojo maisto tinklo „Subway“ užkandinės.

Naujų stiprių prekės ženklų atėjimas į Lietuvą gerokai išjudina prekybos centrų nuomos rinką – beveik nuolat užpildyti didieji šalies prekybos centrai dėl stiprių nuomininkų atėjimo priversti nutraukti sutartis su silpnesniais, o pastarieji, savo ruožtu, keliasi į atokesnius prekybos centrus, kuriuose vakansijos taip pat sparčiai mažėja.

2013 metų pradžioje prekybos centrų vakansijos mažėjo visuose šalies didmiesčiuose. Įpusėjus metams Vilniuje prekybos centrų vakansija siekė 2,1 proc. (7.900 kv. m), Kaune – 2,0 proc. (4.050 kv. m), o Klaipėdoje vos 0,3 proc. (440 kv. m). Sparčiai mažėjanti laisvų patalpų pasiūla prekybos centrų valdytojams jau leido nežymiai didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija didžiuosiuose Lietuvos prekybos centruose turėtų išlikti ir artimiausiu metu.

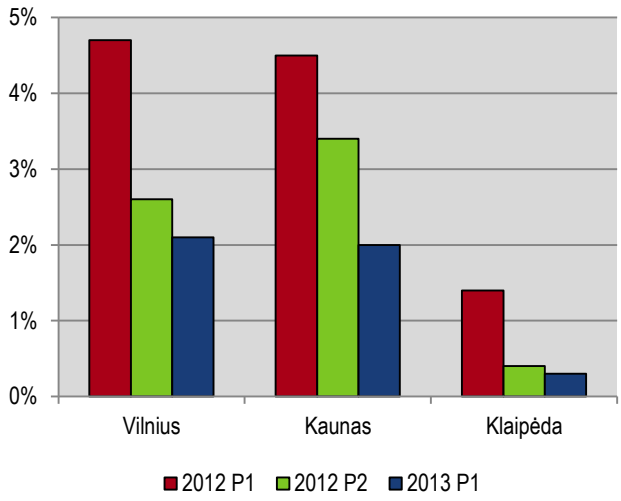
Gerėjančią prekybos centrų rinkos situaciją stebintys investuotojai atgaivina investicijas į šį NT segmentą. Vilniuje 2013 metų antroje pusėje bus atidarytas specializuotas baldų prekybos centras IKEA (24.800 kv. m) bei po rekonstrukcijos duris atversiantis „Gedimino 9“ (16.600 kv. m). 2014 metų pirmoje pusėje ketinama atidaryti jau pradėtą statyti prekybos centrą „Prisma“ (10.000 kv. m), kuriame be mažmeninio tinklo įsikurs ir kiti nuomininkai. 2013 metų antroje pusėje sostinėje pradedamos „Domus Pro“ (11.100 kv. m) prekybos centro statybas.

Klaipėdoje investicijų apimtys mažesnės – 2013 metais yra planuojamos tik vieno prekybos centro, „Luizė“ (6.200 kv. m), statybos. Kaune prekybos centro plėtros planus svarsto „Mega“ valdytojai, tačiau projekto pradėti 2013 metų antroje pusėje dar neketinama.

Mažmeninės prekybos tinklų rinkoje 2013 metai prasidėjo sumažėjusiais lyderių plėtros tempais – „Norfa“ per pusmetį šalyje atidarė keturias naujas parduotuves, „Maxima“ – dvi, „Iki“ – vieną. 2012 metais šie tinklai kartu iš viso atidarė 23 naujas parduotuves. Tokia situacija naudojasi mažesni ar nauji rinkos dalyviai. 2012-aisiais nevykdžiusi plėtros „Rimi“, įpusėjus 2013 metams, atidarė jau du naujus prekybos taškus. Per pusmetį dviem parduotuvėmis tinklą papildė ir „Kubas“. 2013 metų viduryje į Lietuvos rinką žengė naujas mažmeninis prekybos tinklas iš Baltarusijos „Fresh Market“, iki metų pabaigos Vilniuje ir Kaune ketinantis atidaryti 10 parduotuvių. Pirmosios parduotuvės statybas šalyje pradėjo ir „Lidl“, tačiau tai bus tik bandomoji tinklo parduotuvė, kuri iškart durų pirkėjams neatvers. Mažmeninio tinklo „Lidl“ veiklos pradžia Lietuvoje numatyta tik pastačius ir kitas planuojamas parduotuves bei logistikos centrą.

Artimiausiu metu prekybos segmente prognozuojama sulaukti naujų projektų, daugiau investicijų bei nuosaikiai augančių nuomos kainų.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



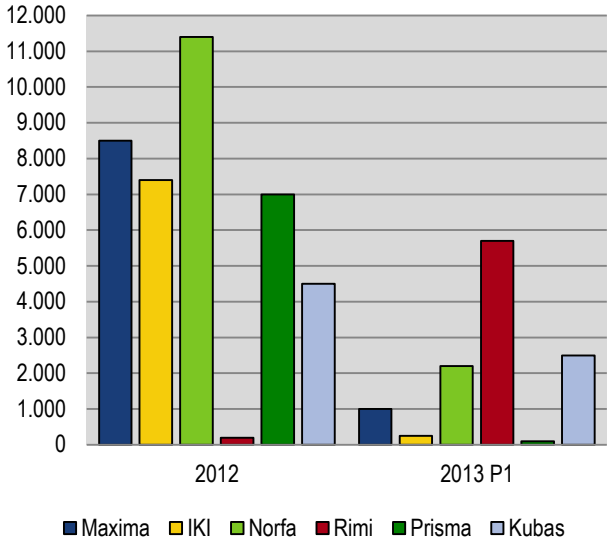
Šaltinis: „Inreal“

2013 1 pusm. vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

Prekybos tinklas	Atidarė parduotuvių	Rekonstravo parduotuvių
Maxima	2	2
IKI	1	17
Norfa	4	6
Rimi	2	0
Prisma	0	0
Kubas	2	0

Šaltinis: „Inreal“

Naujai atidarytų mažmeninės prekybos objektų plotai, kv. m



Šaltinis: „Inreal“

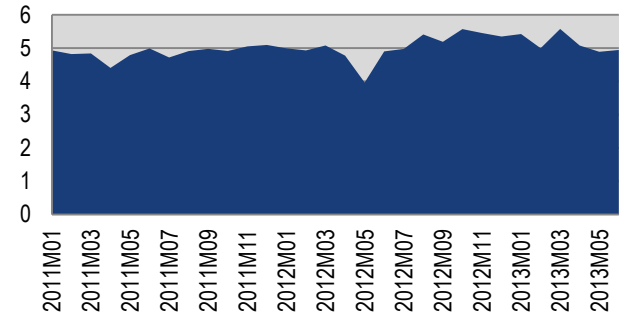
LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Pirmoje 2013 metų pusėje ir toliau augo Lietuvos pramonės produkcijos bei eksporto apimtys. Tęsėsi sandėliavimo patalpų rinkos plėtra, užfiksuotas nežymus nuomos kainų augimas. Vilniuje daugėja logistikos centrų, vystomų nuomai.

Pirmąjį 2013 metų pusmetį pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje išlaikė augimo tendenciją – pasiekė 30,9 mlrd. Lt ribą. Lyginant su 2012 metų pirmuoju pusmečiu, užfiksuotas 7,9 proc. augimas. Dar spartesnį augimą demonstravo šalies eksportas, per pirmuosius 6 metų mėnesius peržengęs 41 mlrd. Lt ribą ir 15,0 proc. pagerinęs 2012 metų atitinkamo laikotarpio rodiklį.

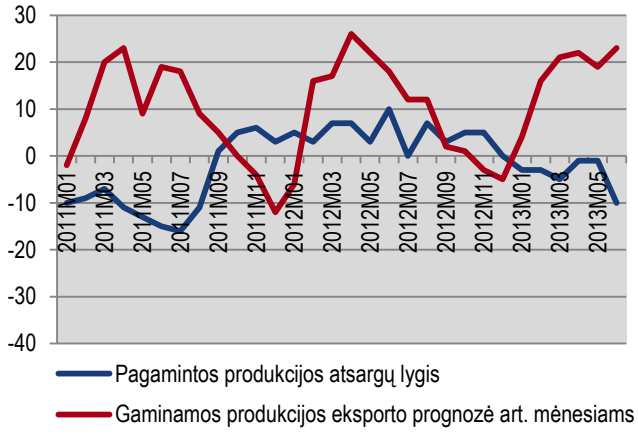
Gerėjantys pramonės rezultatai atsispindi segmento atstovų apklausose, kurios rodo, jog esamas pagamintos produkcijos lygis sandėliuose yra pakankamas arba net per mažas. Atstovai tikisi ir toliau didėsiančių eksporto apimčių bei darbuotojų skaičiaus įmonėse augimo. Visa tai leidžia prognozuoti ir 2013 metų antroje pusėje išsilaikysiančius šalies pramonės augimo tempus.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio

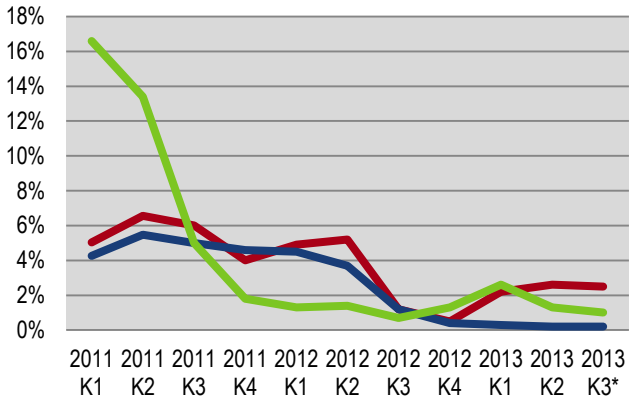


Šaltinis: Statistikos departamentas

Įpusėjus 2013 metams moderniuose Lietuvos didmiesčių logistikos centruose užimtumas ir toliau laikėsi ne mažesnis nei 97 proc. Vilniuje vakansija siekė 2,7 proc. (9.660 kv. m), Kaune rodiklis išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje – 1,3 proc. (1.030 kv. m). Logistikos centrų valdytojai 2013 metų pradžioje naujiems nuomininkams 5-7 proc. didino nuomos kainas. Sostinėje modernių logistikos centrų nuomos kaina siekė 12-17 Lt/ kv. m, Kaune – 11-15 Lt/ kv. m, o Klaipėdoje – 10-15 Lt/ kv. m. Vidutinės nuomos kainos per pusmetį bent litu padidėjo ir senuose logistikos centruose. Vilniuje tokių patalpų nuoma siekė 6-10 Lt/ kv. m, Kaune – 5-9 Lt/ kv. m, o Klaipėdoje – 5-8 Lt/ kv. m.

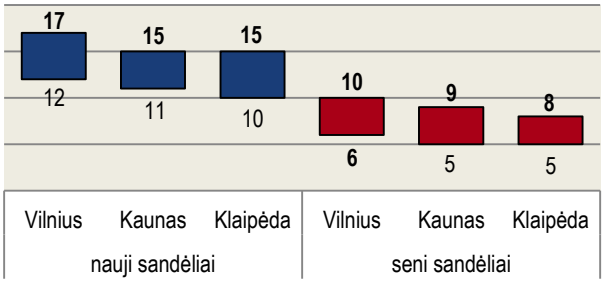
Gerėjančią logistikos centrų rinkos situaciją stebintys investuotojai atgaivina investicijas į šį NT segmentą. Vilniuje 2013 metų pirmoje pusėje pradėtas statyti nuomai skirtas logistikos centras „Transekspedicija II“ (17.000 kv. m). 2014 metais planuojamos dar vieno nuomojamo logistikos centro „Arvydo paslaugos“ (8.500 kv. m) etapo statybos. Kituose didmiesčiuose įmonės investuoja nebent į senos statybos gamybinių patalpų įsigijimą bei renovavimą arba statosi naujus sandėlius savo reikmėms („*built-to-suit*“). Taip bandoma optimizuoti nuomos kaštus.

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Logistikos centrų nuomos kainos Lietuvoje, 2013 1 pusm.



Šaltinis: „Inreal“

AUTORIUS

Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 5 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

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 ir 1150 gyvenamųjų būstų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje ir Utenoje.

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