

in real
20 METŲ NT RINKOJE

EKONOMIKOS IR
NT RINKOS
APŽVALGA 2015
I PUSMETIS



C O B A L T

SANTRAUKA	2
LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA	5
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	8
Būsto rinka Lietuvoje	8
Vilniaus rinka	9
Kauno rinka	13
Klaipėdos rinka	16
Palangos ir Neringos rinka	19
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	21
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	25
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA	27
ALTERNATYVOS TRADICINIAM NT VERSLO FINANSAVIMUI SKINASI KELIĄ	30
AUTORIAI	34
APIE ĮMONES / KONTAKTAI	36

Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvos ekonomika augo 1,3 proc., palyginti su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Palyginti su pirmuoju šių metų ketvirčiu augimas II ketv. siekė 0,6 proc., o teigiamas BVP pokytis leido išvengti formalaus recesijos fakto fiksavimo. Prognozuojant Lietuvos ekonomikos augimo tempą antrąjį šių metų pusmetį, svarbu tai, kad verslo lūkesčiai keičiasi į teigiamą pusę, padėtis Rusijoje verslininkams jau nebėra naujiena, o kaip rodo besikeičianti Lietuvos eksporto struktūra, nemažai jų jau sėkmingai persiorientavo į kitas rinkas.

Šalies vidaus vartojimas tebėra svarbiausias ūkio augimo veiksnys. Vartojimas didėja, nes, didėjant užimtumui, namų ūkių pajamos palaipsniui auga, o taupymas, namų ūkių lūkesčiams tebesant geriems, nedidėja. Galima prognozuoti, kad privatusis vartojimas ir toliau nuosekliai augs, nes namų ūkių gaunamas pajamas didins kylantis darbo užmokestis ir didesnis užimtumas. Taip pat demografinė aplinka šiuo metu itin palanki vartojimui augti. Grįžtant į 1986-1992 m., gimusiųjų kasmet buvo apie 57 tūkst. Didelė dalis dabar jau jaunimo sėkmingai „įėjo“ į darbo rinką. Tikėtina, kad naujieji namų ūkiai daug prisidės prie bendros ekonomikos raidos ne tik per greito vartojimo prekes, bet ir bus aktyvūs, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto rinkoje.

Šiais metais ECB pradėjo papildomą ekonomikos skatinimo pinigų politikos programą - valstybių obligacijų supirkimo antrinėje rinkoje. Nors euro zonos ūkio augimas išlieka trapus, tačiau išankstiniai makroekonominiai rodikliai jau rodo geresnes ekonomikos augimo prognozes. ECB vykdoma pinigų politika turi tiesioginę įtaką palūkanų normų lūkesčiams, kas itin svarbu turintiems būsto paskolą. Paskolų turėtojai mokantys kintamas palūkanas ir esantys labai jautrūs paskolos įmokos dydžio pasikeitimui, jau dabar turi susimąstyti apie fiksuotas palūkanas, norėdami išvengti reikšmingo dydžio papildomų išlaidų ateityje.

2015-ųjų metų pirmasis pusmetis nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinkoje Lietuvoje prasidėjo itin vangiai, ir nors antrąjį šių metų ketvirtį situacija ėmė gerėti, tačiau tiek pusmečio, tiek antrojo ketvirčio pirkimo-pardavimo sandorių statistika buvo prastesnė nei atitinkamu laikotarpiu 2014 metais. Antrąjį šių metų ketvirtį, NT rinkos likvidumas Lietuvoje įvairiuose segmentuose prilygo 2013 metų atitinkamam laikotarpiui ir gerokai atsiliko nuo 2014 metų pradžios rodiklių.

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Lietuvoje sudaryta 12212 butų pirkimo-pardavimo sandorių – 22,1 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Lietuvoje sudaryti 5365 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 12,6 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Lietuvoje sudaryta 13142 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 5,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.

Nepaisant to, kad pirmąjį šių metų pusmetį NT pirkimo-pardavimo sandorių Lietuvoje mažėjo visuose segmentuose, NT rinka išliko pakankamai aktyvi ir likvidi, tad NT kainos nemažėjo. Kita vertus, prielaidų didėti NT kainoms taip pat sunku išvelgti, tad greičiausiai artimiausiu metu išsilaikys stabilių kainų laikotarpis.

Pastebima, kad antrąjį šių metų ketvirtį NT pirkimo-pardavimo sandorių nuosmukis nebebuvo toks ryškus kaip pirmąjį ketvirtį, o tam daugiausiai įtakos galėjo turėti šios pagrindinės priežastys:

- Mažesnis nei tikėtasi „Sankcijų karo“ poveikis Lietuvos ekonomikai, eksportuotojams bei transporto sektoriui;
- Aprimęs Rusijos-Ukrainos konfliktas (ar bent jo eskalavimas);
- Suvaldyta Graikijos ekonominė krizė.

2015 metų pirmąjį pusmetį didžiausią aktyvumą, daug kartų lenkiantį kitų miestų rinkas, toliau demonstravo sostinė. Per minėtą laikotarpį iš viso sudaryta daugiau nei 4.100 butų pirkimo-pardavimo sandorių, o tai yra trečdalis visų Lietuvos sandorių. NT vystytojai Vilniuje pardavė apie 1.820 naujų butų – vos 1,5 proc. mažiau nei atitinkamą laikotarpį prieš metus. Reikia paminėti, kad po metų pertraukos į naujos statybos butų segmentą grįžo ekonominės klasės pirkėjai, kurie, prasidėjus Rusijos-Ukrainos

kariniam konfliktui, „sankcijų karui“, buvo atidėję savo planus įsigyti būstą. Neatmestina, kad sparčiau sugrįžti į NT rinką pastaruosius pirkėjus paskatino Lietuvos banko planai griežtinti atsakingo skolinimosi taisykles, dėl kurių dalis potencialių pirkėjų nebegalėtų įsigyti pageidaujamo būsto. Prognozuojame, kad antrąjį šių metų pusmetį naujos statybos butų pardavimai mažės, ypač ekonominės klasės segmente. Kita vertus, taip pat pastebima, jog gerėja aukštesnės klasės būsto pardavimai, įsigijami erdvūs, 100-150 kv.m ir didesni butai dažniausiai nuosavomis lėšomis. Dažnu atveju NT plėtotojai priversti jungti keletą butų į vieną, kad galėtų pasiūlyti reikiamo ploto būstą. Tai rodo, kad rinka keičiasi, o vystytojai bando prie to prisitaikyti.

Kituose miestuose naujos statybos rinka gerokai nuosaikesnė. Per pirmąjį šių metų pusmetį Kaune parduota apie 150 butų, Klaipėdoje – apie 80 butų, Palangoje – apie 95 butus, o Neringoje – apie 20 butų. Palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, Kaune naujos statybos butų sandorių mažėjo 26,1 proc., Klaipėdoje – 50 proc., Palangoje – 57,8 proc., Neringoje – 75 proc.

Komerčiame segmente 2015 metų pirmąjį pusmetį, nepaisant naujai įvestos valiutos, lėtėjančio ekonomikos augimo, „sankcijų karo“, neapibrėžtos geopolitinės situacijos bei Graikijos krizės, tendencijos išliko pozityvios. Vilniuje pastatyti 3 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė apie 16.600 kv.m nuomojamo ploto, Kaune atidaryti 2 verslo centrai (apie 4.500 kv.m nuomojamo ploto). NT vystytojai dar tik įgauna didesnę pagreitį, nes per artimiausius dvejus metus Vilniuje planuojama atidaryti bent 10 naujų verslo centrų, kurie biurų plotą turėtų padidinti apie 142.600 kv.m nuomojamo ploto, o Kaune planuojama statyti 14.000 kv.m verslo centrą. Analogiški vystymo tempai buvo stebimi tik praėjusio pakilimo metu, 2008 metais.

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

Lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, pastebima, jog vidutinis vakansijų lygis didmiesčių prekybos centrų segmente yra padidėjęs. Nors Lietuvos ekonomika auga, didėja ir vidaus vartojimas, tačiau tai negarantuoja, jog visiems prekybininkams pavyks sėkmingai išsilaikyti prekybos centruose. Per pirmąjį pusmetį pastebima gana aktyvi nuomininkų kaita didmiesčių prekybos centruose, ypač didžiuosiuose prekybos centruose, kur kai kurie mažiau žinomi ir silpnesni prekybininkai turėjo nutraukti savo veiklą. Visgi prekybinių plotų paklausa yra didelė, tad pasitraukusių nuomininkų vietą gana greitai užima nauji nuomininkai, o vakansijų lygis išlieka žemas.

2015 metų pirmąjį pusmetį pramonės pasitikėjimo rodiklis gerėjo ir grįžo į 2013 metų lygį. Taip pat gana pozityvios išliko ir sektoriaus atstovų prognozės dėl eksporto apimčių bei pagamintos produkcijos atsargų lygio. Panašu, kad pramonės ir sandėliavimo sektoriaus atstovai sugebėjo prisitaikyti prie pasikeitusios verslo aplinkos, tad galima prognozuoti, kad šis segmentas turėtų išlaikyti nuosaikų augimą.

Visgi, pastebima tendencija, kad norinčiųjų investuoti į pramonės plėtrą mažėja tiek dėl gana trapaus ekonomikos augimo, tiek ir dėl ne iki galo apibrėžtų geopolitinių rizikų. Kur kas dažniau pramonės ir sandėliavimo segmento atstovai ieško galimybių kaip saugiai „įdarbinti“ uždirbtą pelną. Vienas iš tokių būdų – įsigyti pramonės ir/arba sandėliavimo objektus, kad nereikėtų patirti nuomos kaštų. Tai gana naujas reiškinys Lietuvos pramonės ir sandėliavimo segmente, kadangi bent kelerius metus nuo krizės pradžios dauguma šio segmento atstovų vengė investuoti į NT, nes tai traktavo kaip lėšų, reikalingų verslo plėtrai, įšaldymą, tačiau dabar situacija pasikeitė ir rinkos dalyviai vis dažniau investuoja į NT.

Jau kuris laikas sandėliavimo patalpų, tiek naujos, tiek senos statybos, rinkoje yra nusistovėjęs stabilios nuomos kainos, kurios artimiausiu metu neturėtų kisti. Nors rinkoje išlieka nedidelis laisvų patalpų lygis, o paklausa viršija pasiūlą, tai nesukuria pakankamai prielaidų didinti nuomos kainas, nes potencialūs nuomininkai turi alternatyvų – gali darytis NT įsigijimo galimybių.

Pastaruoju metu bankų ir kitų kredito įstaigų taikomas konservatyvesnis rizikų valdymas, nuosaiki skolinimo politika bei griežtos skolinimosi sąlygos neretai skatina pagalvoti apie alternatyvas tradiciniam NT verslo finansavimui.

Bendrovių leidžiamos obligacijos, „minios“ arba sutelktinis finansavimas (angl. *crowdfunding*), tarpusavio skolinimas – pasaulyje sparčiai populiarėjantys finansiniai instrumentai, kurie užtikrina finansavimo prieinamumą platesniam įmonių ratui, ypač smulkesniam ir vidutiniam verslui. Savo ruožtu, didelėms bendrovėms tai suteikia galimybę diversifikuoti savo verslo finansavimo šaltinius bei lankstumo, valdant su skolinimusi susijusias rizikas.

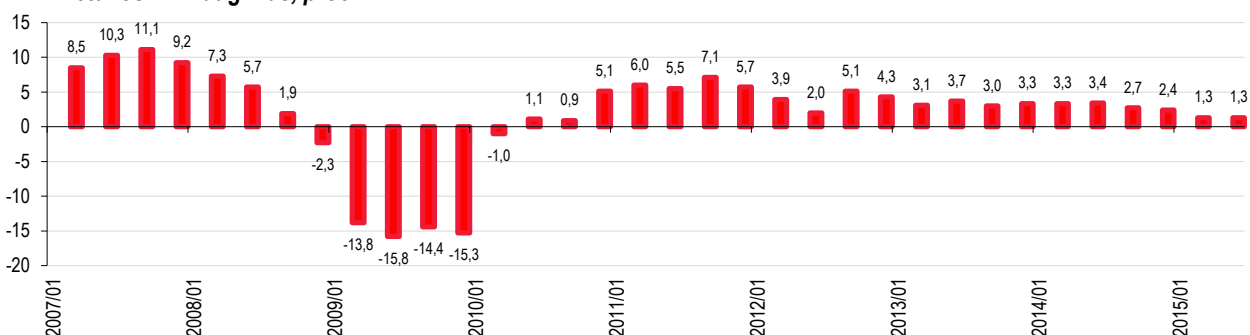
Lietuvoje apie tai kol kas daugiau tik diskutuojama. Prielaidų esminiams pokyčiams ir proveržiui nesudaro taip pat ir nesutvarkyta teisės aktų bazė. Tačiau atvirumą finansinėms naujovėms ir nuotaiką finansų rinkose puikiai atspindi išskirtinį augimą demonstruojantis P2P tarpusavio skolinimas („žmogus-žmogui“, angl. *peer-to-peer*). Tik laiko klausimas, kada sulauksime B2B (angl. *business-to-business*) tarpusavio skolinimo platformų, kurios jau veikia kitose šalyse.

Verslo poreikį alternatyvioms finansavimo galimybėms mato taip pat ir viešasis sektorius – Lietuvos bankas, Finansų bei Ūkio ministerija jau parengė pasiūlymų paketą, kurį įgyvendinus NT verslui turėtų atsiverti galimybė pasinaudoti „minios“ finansavimu, o taip pat išsiplėstos galimybės bendrovėms leisti ir platinti obligacijas. Reikia tikėtis, kad šios finansavimo alternatyvos taps realybe jau artimiausiu metu.

LIETUVOS EKONOMIKOS APŽVALGA

Sulėtėjęs Lietuvos ūkio augimas. Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvos ekonomika augo 1,3 proc., palyginti su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Palyginti su pirmuoju šių metų ketvirčiu augimas II ketv. siekė 0,6 proc., o teigiamas BVP pokytis leido išvengti formalaus recesijos fakto fiksavimo. Tokie augimo tempai Lietuvai yra vieni lėčiausi per paskutinius 5 metus. Sulėtėjusią Lietuvos ekonominę raidą daugiausiai lemia tarptautinė aplinka. Pirmaisiais šių metų ketvirčiais eksportuotojus daugiausiai veikė vis dar „persiorientavimo“ režimas. Nors ir buvo prognozuojama, kad ekonominė padėtis Rusijoje gerokai prastės, vis dėlto jos importas mažėjo daug labiau, nei laukta. Tai turi įtakos tiek Lietuvos, tiek kitų Europos Sąjungos valstybių eksporto raidai - prastesnės, nei prognozuota, eksporto raidos dabar tikimasi ir Lietuvai svarbiose prekybos partnerėse, pavyzdžiui, Baltijos šalyse. Prognozuojant Lietuvos ekonomikos augimo tempą antrąjį šių metų pusmetį, svarbu tai, kad verslo lūkesčiai keičiasi į teigiamą pusę, padėtis Rusijoje verslininkams jau nebėra naujiena, o, kaip rodo besikeičianti Lietuvos eksporto struktūra, nemažai jų jau sėkmingai persiorientavo į kitas rinkas.

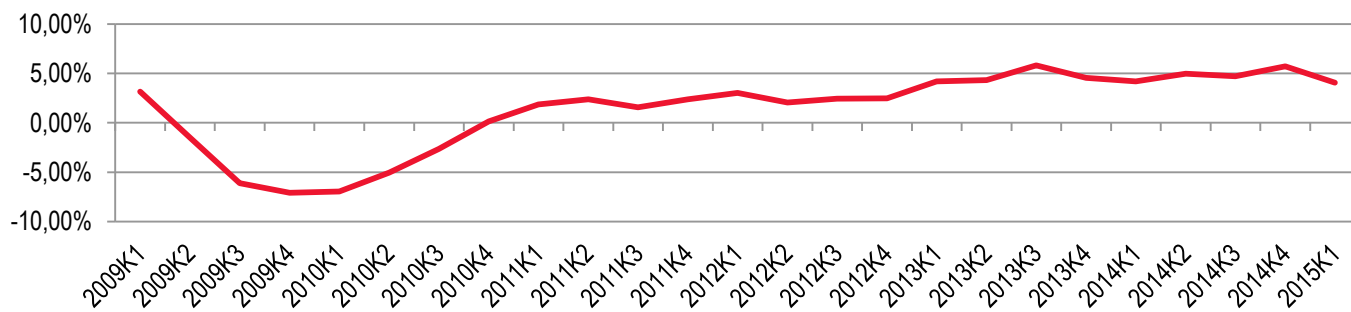
Grafikas Nr. 1 Lietuvos BVP augimas, proc.



Šaltinis: Bloomberg

Didėjantis užimtumas ir vidaus vartojimas bei palanki demografinė aplinka. Šalies vidaus vartojimas tebėra svarbiausias ūkio augimo veiksnys. Vartojimas didėja, nes, didėjant užimtumui, namų ūkių pajamos palaipsniui auga, o taupymas, namų ūkių lūkesčiams tebesant geriems, nedidėja. Galima prognozuoti, kad privatusis vartojimas ir toliau nuosekliai augs, nes namų ūkių gaunamas pajamas didins kylantis darbo užmokestis ir didesnis užimtumas. Galimybės vartoti didins ir pagrindinio vartojimo krepšelio kainos, kurios išlieka stabilios.

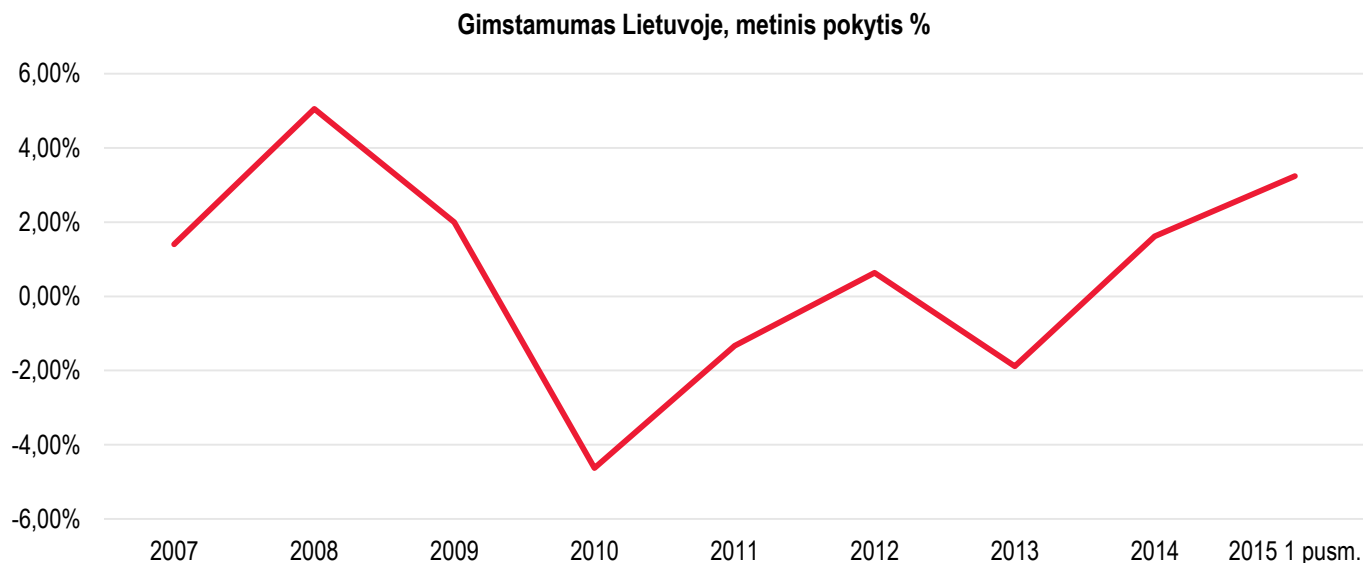
Grafikas Nr.2 Darbo užmokesčio kitimas, neto proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

Taip pat demografinė aplinka šiuo metu itin palanki vartojimui augti. Grįžtant į 1986-1992 m., gimusiųjų kasmet buvo apie 57 tūkst. Didelė dalis dabar jau jaunimo sėkmingai „įėjo“ į darbo rinką. Per beveik penkerius metus dirbančiųjų padaugėjo, ypač jaunimo iki 34-erių - 2010 m. sausį „Sodros“ duomenimis dirbo 80 tūkst. jaunimo, uždirbančio bent 580 eurų per mėnesį. 2014 gruodį tokių buvo jau 137 tūkst. Lygiagrečiai sparčiai pradėjo gerėti gimstamumo rodikliai. Gimusiųjų skaičius pirmąjį šių metų pusmetį išaugo 3,2% palyginus su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Išlikus tokiam sparčiam augimui, bus pasiektas didžiausias augimo tempas nuo Lietuvos nepriklausomybės laikų, neskaitant 2008 m. kai dėl krizės gimstamumas buvo „dirbtinai“ padidėjęs. Tikėtina, kad naujieji namų ūkiai daug prisidės prie bendros ekonomikos raidos ne tik per greito vartojimo prekes, bet ir bus aktyvūs, pavyzdžiui, nekilnojamo turto rinkoje.

Grafikas Nr.3 Gimusiųjų metinis pokytis, proc.

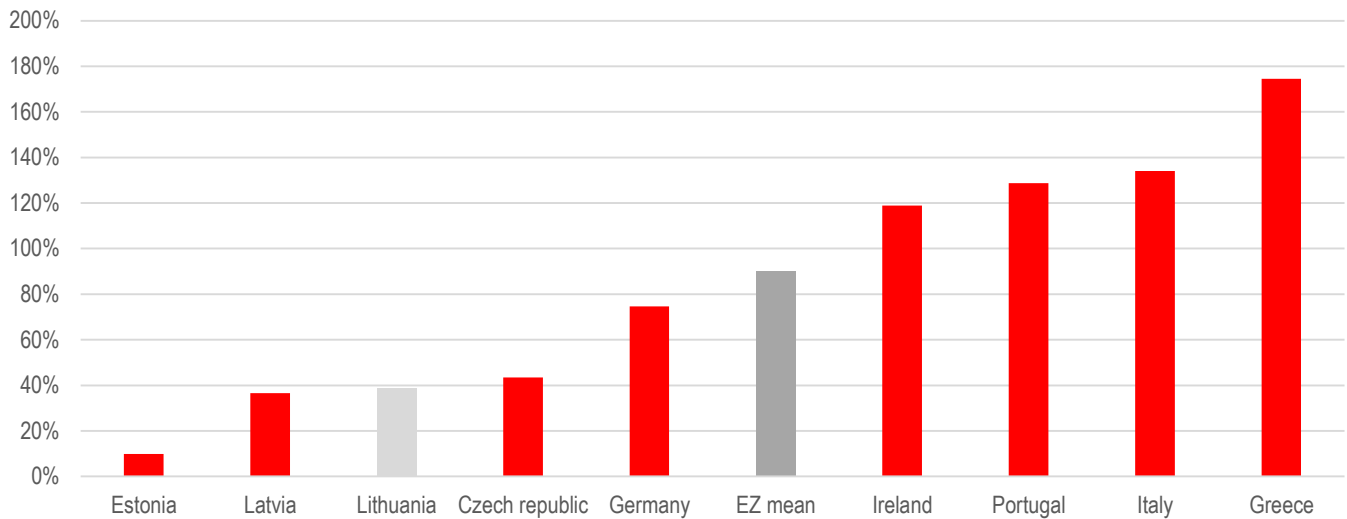


Šaltinis: Statistikos departamentas

Euro zonos galvos skausmai - ekonomikos skatinimo programos efektyvumas ir Graikijos skolos

Šiais metais ECB pradėjo papildomą ekonomikos skatinimo pinigų politikos programą - valstybių obligacijų supirkimo antrinėje rinkoje. Nors euro zonos ūkio augimas išlieka trapus, tačiau išankstiniai makroekonominiai rodikliai jau rodo geresnes ekonomikos augimo prognozes. ECB pasiliko teisę dar didinti skatinimo programą, bet šiuo metu didesnėms priemonėms kol kas nėra pagrindo. Riziką euro zonos ūkio augimui kelia tebevykstantis konfliktas Ukrainoje ir sudėtinga, skolų krizės veikiami Graikijos finansinė padėtis. Po mėnesius besitęsiančių neįtikinamų derybų, praleisto mokėjimo TVF, kelių savaičių kapitalo kontrolės ir didžiulės žalos Graikijos ekonomikai, Graikijai pavyko susitarti su tarptautiniais kreditoriais. Graikijai pasiūlyta didesnė kaip 80 milijardų eurų paskola trejiems metams, įskaitant pagalbą šalies bankams. Tačiau vis dar nėra atsakymo į klausimą – ar ši pagalba paskutinė Graikijai „atsistoti ant kojų“? Graikijos skola siekia 175 proc. BVP. Sunkiai dėlėjasi skaičiai kaip „nesveika“ ekonomika, gali pradėti augti po 5 proc. kasmet ir turėti pastovų biudžeto perteklių (rodiklį, kurio teisingai skaičiuojant niekad neturėjo), kad susimąžintų skolą bent iki 100 proc. BVP. Reikia įvertinti ir tai, kad atsigauvant euro zonos ūkiui, didės palūkanų normos, todėl skolą aptarnauti Graikijai kainuos tik brangiau.

Grafikas Nr. 4: Euro zonos valstybių skolos su BVP santykis, 2014



Šaltinis: Bloomberg

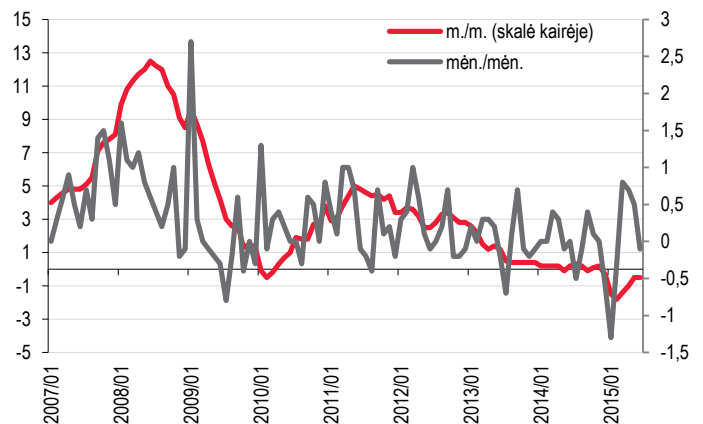
Greitai besikeičiantys palūkanų normų lūkesčiai. ECB vykdoma pinigų politika turi tiesioginę įtaką palūkanų normų lūkesčiams, kas itin svarbu turintiems būsto paskolą. Nors infliacija vis dar itin maža, o šiemet ją dar labiau pakirto smukusios naftos kainos, tačiau ECB ekonomikos skatinimas leido euro zonai „išbristi“ iš defliacijos (defliacija Lietuvoje laikosi visus 2015 m., o birželio mėn. užfiksuota 0,5 proc. metinė defliacija). Lygiagrečiai tarpbankinėje rinkoje keičiasi ilgos trukmės bazinių palūkanų normų lūkesčiai. Jei pirmąjį šių metų ketvirtį užsifikuoti palūkanų normas dešimčiai metų galima buvo ties 0,5 proc., tai antrąjį ketv. 10 metų fiksuotos palūkanų normos svyravo jau apie 1 proc. Paskolų turėtojai mokantys kintamas palūkanas ir esantys labai jautrūs paskolos įmokos dydžio pasikeitimui, jau dabar turi susimąstyti apie fiksuotas palūkanas, norėdami išvengti reikšmingo dydžio papildomų išlaidų ateityje.

Grafikas Nr. 5: 10 metų fiksuotų palūkanų normų apsikeitimo (su 6 mėn. EURIBOR) indeksas



Šaltinis: Bloomberg

Grafikas Nr. 6: Vidutinė metinė infliacija, proc.



Šaltinis: Bloomberg

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Būsto rinka Lietuvoje

2015-ųjų metų pirmasis pusmetis nekilnojamojo turto (NT) rinkoje Lietuvoje prasidėjo itin vangiai, ir nors antrąjį šių metų ketvirtį situacija ėmė gerėti, tačiau tiek pusmečio, tiek antrojo ketvirčio pirkimo-pardavimo sandorių statistika buvo prastesnė nei atitinkamu laikotarpiu 2014 metais. Antrąjį šių metų ketvirtį, NT rinkos likvidumas Lietuvoje įvairiuose segmentuose prilygo 2013 metų atitinkamam laikotarpiui ir gerokai atsiliko nuo 2014 metų pradžios rodiklių.

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

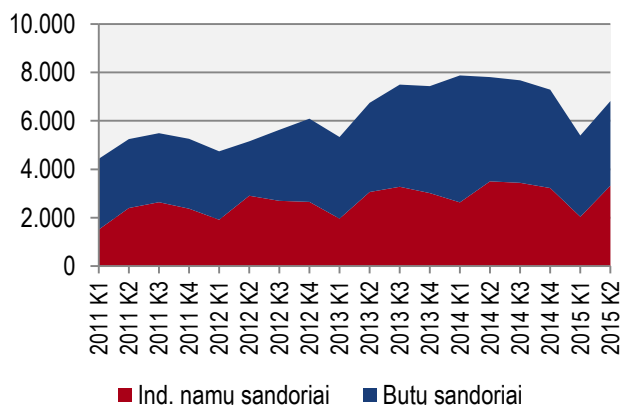
- Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Lietuvoje sudaryti 12212 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 22,1 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį, o antrąjį ketvirtį butų pirkimo-pardavimo sandorių sudaryta 12,7 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Lietuvoje sudaryti 5365 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai – 12,6 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį, o antrąjį ketvirtį individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių sudaryta 5,1 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Per pirmąjį 2015 metų pusmetį Lietuvoje sudaryti 13142 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai – 5,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį, o antrąjį ketvirtį žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių sudaryta 3,5 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.

Nepaisant to, kad pirmąjį šių metų pusmetį NT pirkimo-pardavimo sandorių Lietuvoje mažėjo visuose segmentuose, NT rinka išliko pakankamai aktyvi ir likvidi, tad NT kainos nemažėjo. Kita vertus, prielaidų didėti NT kainoms taip pat sunku įžvelgti, tad greičiausiai artimiausiu metu išsilaisvys stabilų kainų laikotarpis.

Gerėsimui nei tikėtasi antrojo ketvirčio rezultatams daugiausiai įtakos turėjo sėkmingai išspręstos kai kurios tarptautinės problemos, dėl ko pagerėjo gyventojų bei verslo lūkesčiai. Galima išskirti šias pagrindines priežastis:

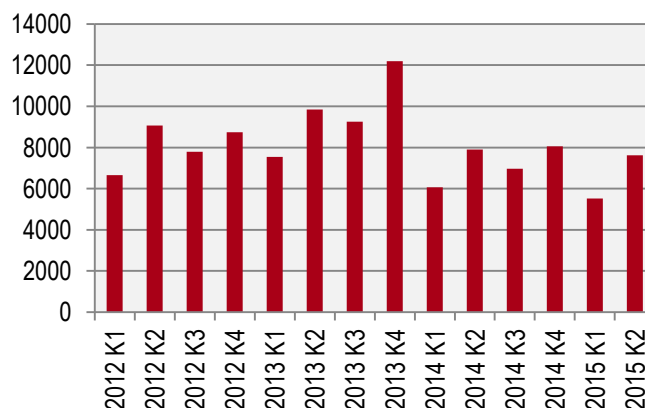
- Mažesnis nei tikėtasi „Sankcijų karo“ poveikis Lietuvos ekonomikai, eksportuotojams bei transporto sektoriui;
- Aprimęs Rusijos-Ukrainos konfliktas (ar bent jo eskalavimas);
- Suvaldyta Graikijos ekonominė krizė.

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

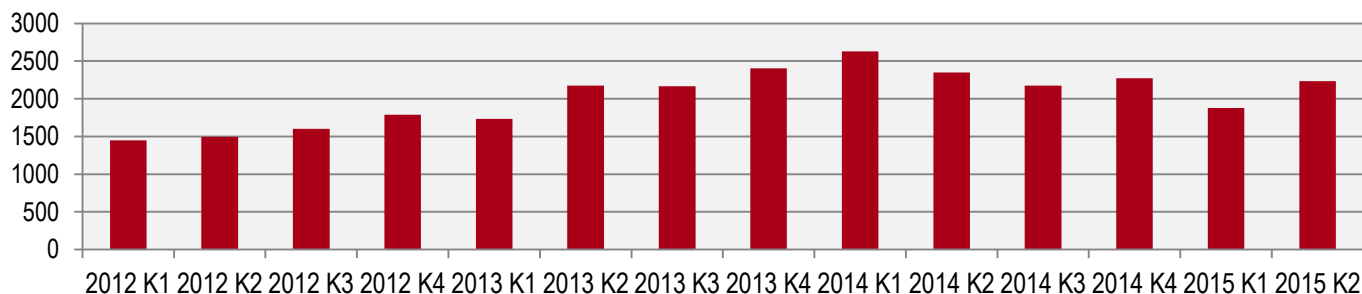
Vilniaus rinka

NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Vilniuje buvo panašios į bendras Lietuvos būsto sandorių tendencijas, tačiau ne visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Butų segmente per pirmąjį šių metų pusmetį iš viso sudaryti 4109 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 17,4 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį. Tačiau antrąjį ketvirtį butų pirkimo-pardavimo sandorių sudaryta tik 4,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Individualių namų segmente pirmąjį šių metų pusmetį iš viso sudarytas 681 pirkimo-pardavimo sandoris – vos 0,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį, o lyginant antrojo ketvirčio duomenis su atitinkamu 2014 metų ketvirčiu stebimas net 14,5 proc. sandorių padidėjimas.
- Žemės sklypų segmente pirmojo pusmečio pirkimo-pardavimo sandorių statistika rodo vos 0,5 proc. mažėjimą, tuo tarpu antrojo ketvirčio statistika rodo, kad žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių Vilniaus mieste buvo sudaryta 9,1 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Vilniaus rajone tendencijos priešingos nei mieste – pirmąjį šių metų pusmetį pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo tiek individualių namų, tiek ir žemės sklypų segmentuose atitinkamai 6,9 proc. ir 1,1 proc. Sandorių mažėjimas buvo stebimas ir antrąjį ketvirtį – atitinkamai 5,1 proc. ir 0,6 proc.

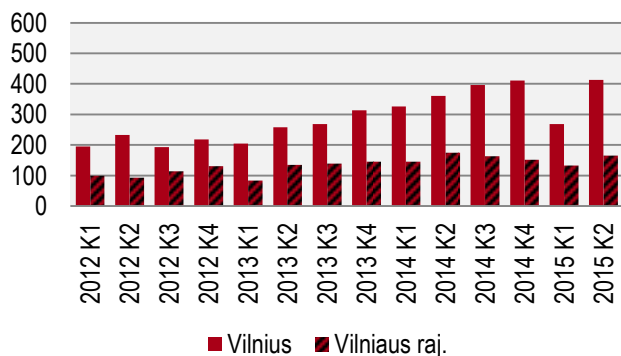
Vilniaus rinka bendrame Lietuvos kontekste išlieka atspariausia įvairiems išoriniams dirgikliams ir demonstruoja stiprią paklausą, kurią skatina ne tik vietiniai, bet ir užsienio pirkėjai. Didelė paklausa neleidžia susidaryti perteklinei pasiūlai, todėl NT kainos išlieka stabilios.

Butų sandoriai Vilniuje (vnt.)

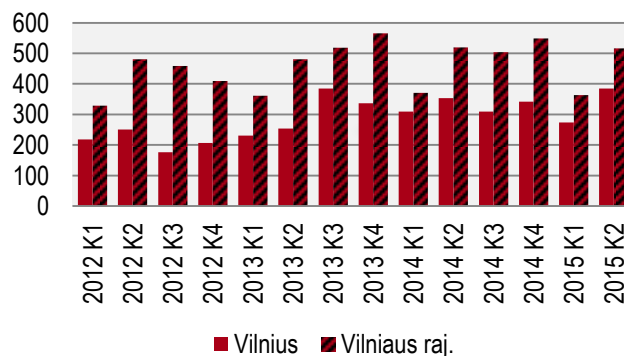


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

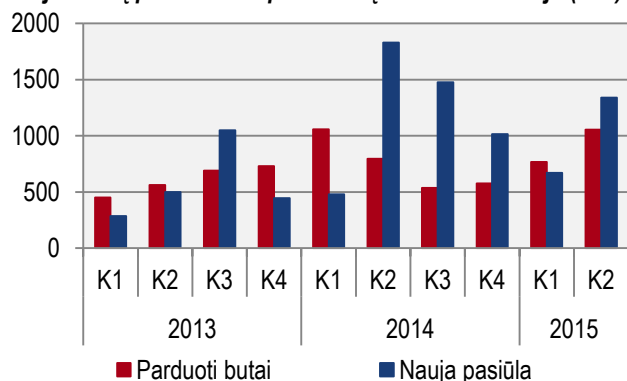
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Nepaisant ypač prastų vystytojų vykdomų pardavimų pirmąjį šių metų ketvirtį, bendras pusmečio pardavimų rezultatas buvo vos 1,5 proc. prastesnis nei atitinkamu laikotarpiu 2014 metais. Labiausiai prie to prisidėjo stipriai išaugę pardavimai antrąjį 2015 metų ketvirtį, kada vystytojai pardavė apie 1050 naujos statybos butų (per pirmąjį pusmetį iš viso parduota apie 1820 butų). Vis dėlto, tokio pardavimų suaktyvėjimo nereikėtų laikyti ilgalaikė tendencija, nes, tikėtina, jog dalis pirkėjų skubėjo įsigyti būstą dėl Lietuvos banko planuojamo atsakingo skolinimosi taisyklių griežtinimo. Galima teigti, jog antrąjį šių metų ketvirtį dalis sandorių užfiksuota vėlesnių ketvirčių sąskaita, todėl prognozuojame, kad antroje metų pusėje NT rinka bus ramesnė, o vidutinis per mėnesį parduodamų naujos statybos butų kiekis grįš į 220-250 butų/mėn. lygį.

Antrąjį šių metų ketvirtį, lyginant su pirmuoju, labiausiai (45,2 proc.) išaugo ekonominės klasės butų pardavimai. Šiame segmente būsto įsigijimo finansavimas yra itin aktualus, tad toks staigus pirkimo suaktyvėjimas taip pat gali byloti, kad dalis pirkėjų skubėjo įsigyti norimo dydžio būstą, kol tą dar leido buvusios paskolų išdavimo taisyklės.

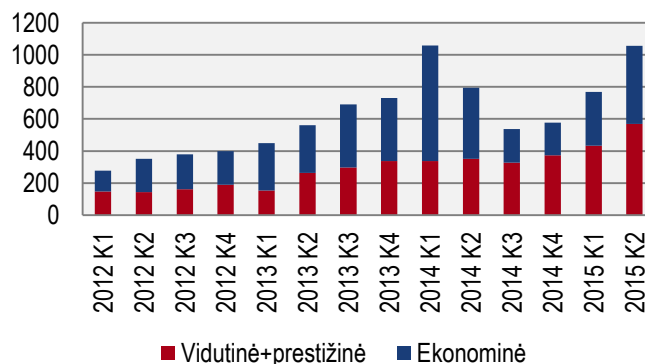
Vilniuje naujų projektų plėtotojai beveik nemažino apskukų – per pirmąjį pusmetį iš viso rinkai pasiūlė apie 2010 naujų butų, t.y. vos 12,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų pusmetį. Naujai atsiradusi pasiūla labai nežymiai lenkė pusmečio pardavimus, tad bendras neparduotų (laisvų ir rezervuotų) butų lygis sostinėje padidėjo iki maždaug 4570. Gana tolygus pasiūlos ir pardavimų santykis lėmė, kad Inreal skaičiuojamas Vilniaus naujos statybos butų likvidumo rodiklis stabilizavosi ties 1,5-1,6 riba, ties kuria laikosi jau daugiau nei pusmetį. Toks likvidumo rodiklis reiškia, kad rinka yra subalansuota, tad kainų pokyčio nereikėtų tikėtis. Visgi, būtina atkreipti dėmesį, kad paklausa gali kur kas greičiau nei pasiūla sureaguoti į pokyčius rinkoje, tad dabartinėmis sąlygomis vystyti naujus projektus yra gerokai rizikingiau nei prieš pusmetį ar metus.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



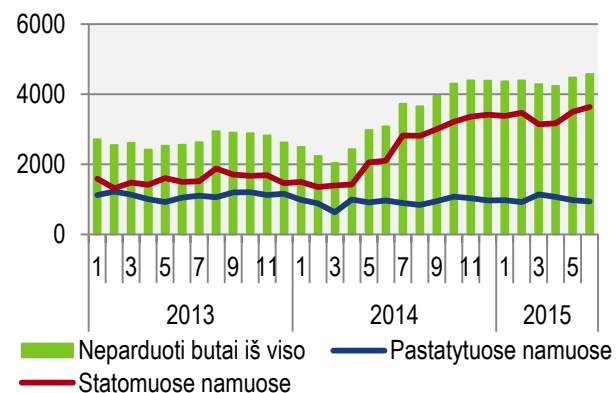
Šaltinis: Inreal

Naujų butų pardavimai pagal klases (vnt.)



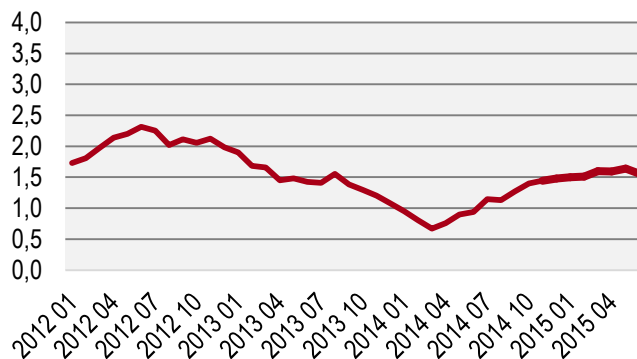
Šaltinis: Inreal

Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

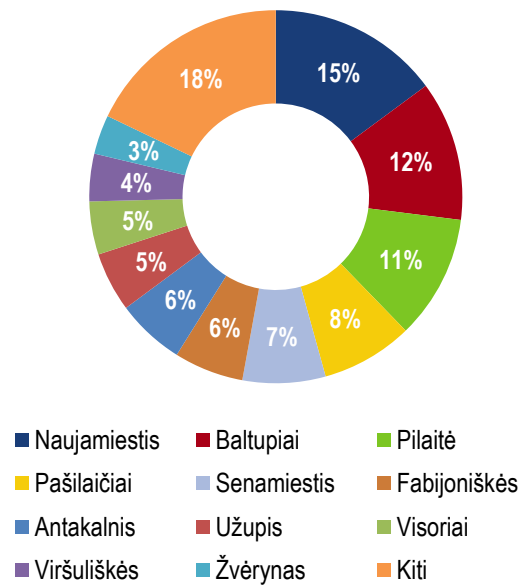
Naujų butų likvidumo rodiklis Vilniuje



Šaltinis: Inreal

Pastebima tendencija, kad vis daugiau NT pirkėjų ieško kokybiškesnio, aukštesnės klasės būsto centrinėje miesto dalyje. Tad jau kuris laikas daugėja vidutinės ir prestižinės klasės butų pardavimų, o populiariausias mikrorajonas jau keletą ketvirčių iš eilės išlieka Naujamiestis. Taip pat pastebima, kad keičiasi ir pirkėjų poreikiai – jei anksčiau populiariausi buvo 2 kambarių butai, tai pastaruoju metu greičiau parduoti pavyksta 3 kambarių ir erdvesnius butus.

Butų pardavimai pagal mikrorajonus, 2015 I pusem.



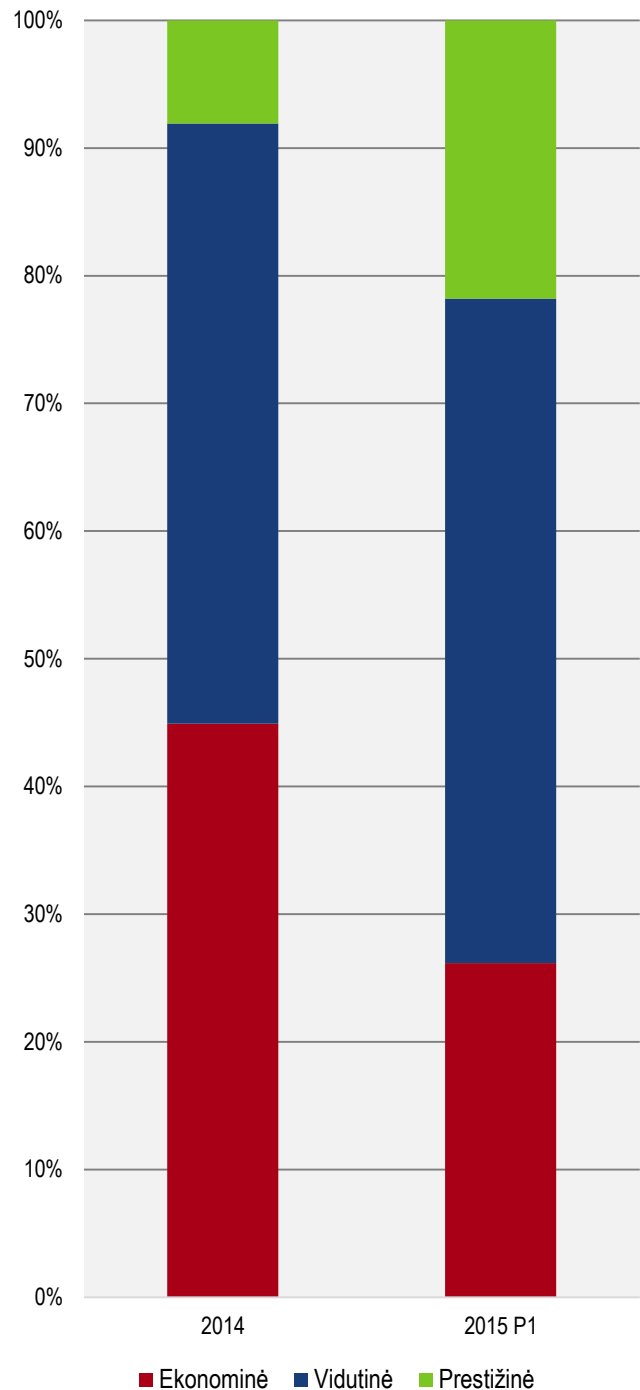
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



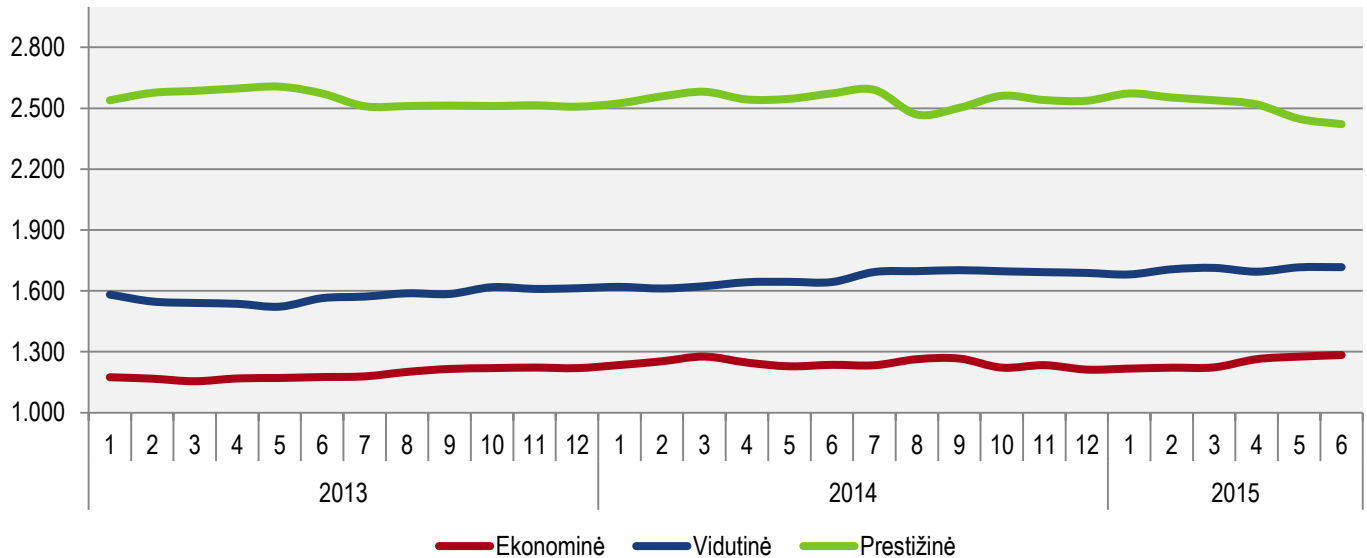
Šaltinis: Inreal

2015 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje naujos statybos butų kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo nevienodos.

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.280 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 3,9 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.720 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 4,5 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.420 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 5,9 proc.

Nežymius naujos statybos butų vidutinės kainos pokyčius lemia vykstantys pardavimai bei naujos pasiūlos atsiradimas. Be abejonės, atsigavę vystytojų vykdomi pardavimai ekonominiame ir vidutiniame segmentuose taip pat prisidėjo prie to, jog pastaruosiuose stebimas vidutiniškai 4-4,5 proc. metinis kainų padidėjimas.

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



Šaltinis: Inreal

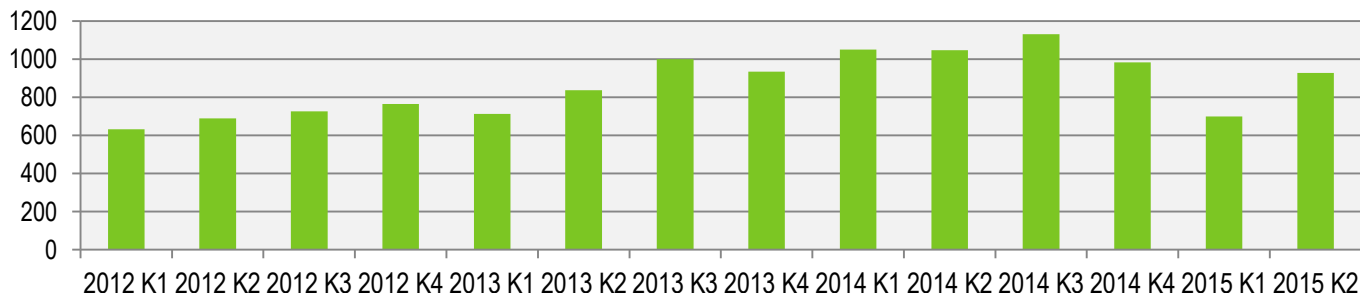
Kauno rinka

NT pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Kaune buvo panašios į bendras Lietuvos būsto sandorių tendencijas, tačiau ne visuose segmentuose. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis:

- Butų segmente per pirmąjį šių metų pusmetį iš viso sudaryti 1626 pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. 22,4 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį. Antrąjį ketvirtį butų pirkimo-pardavimo sandorių sudaryta 11,4 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Individualių namų segmente pirmąjį šių metų pusmetį iš viso sudaryti 313 pirkimo-pardavimo sandoriai – 4,9 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį, o lyginant antrojo ketvirčio duomenis su atitinkamu 2014 metų ketvirčiu stebimas 11,1 proc. sandorių sumažėjimas.
- Žemės sklypų segmente pirmojo pusmečio pirkimo-pardavimo sandorių statistika rodo 9,2 proc. mažėjimą, tuo tarpu antrojo ketvirčio statistika rodo, kad žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių Kauno mieste buvo sudaryta 4,1 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Kauno rajone tendencijos panašios kaip ir mieste – pirmąjį šių metų pusmetį pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo tiek individualių namų, tiek ir žemės sklypų segmentuose atitinkamai 10,5 proc. ir 13,8 proc. Sandorių mažėjimas buvo stebimas ir antrąjį ketvirtį – atitinkamai 4,2 proc. ir 12,5 proc.

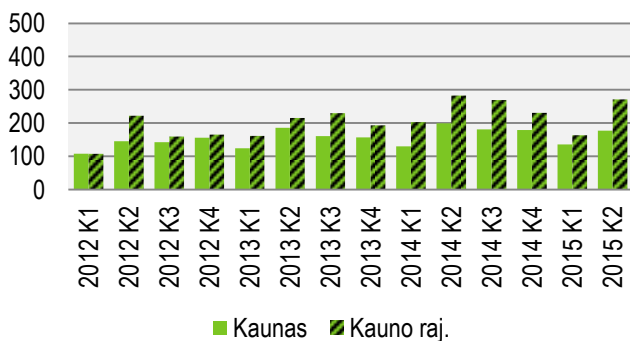
Antrąjį 2015 metų ketvirtį suaktyvėjusi Kauno būsto rinka pademonstravo, kad staigus sandorių mažėjimas metų pradžioje buvo greičiausiai tik vienkartinis reiškinys nulemtas pasikeitusios valiutos. Gyventojams apsiratus su nauja valiuta sandorių tempai priartėjo prie 2014 metų lygio.

Butų sandoriai Kaune (vnt.)



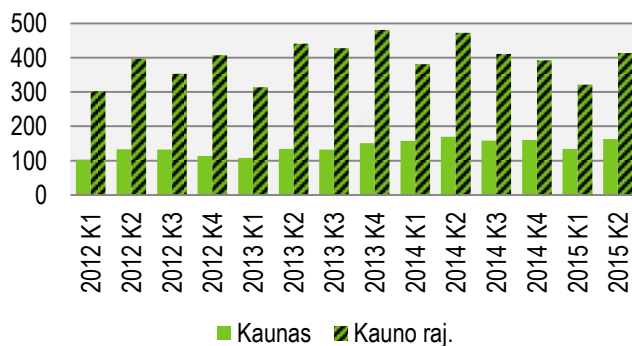
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

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

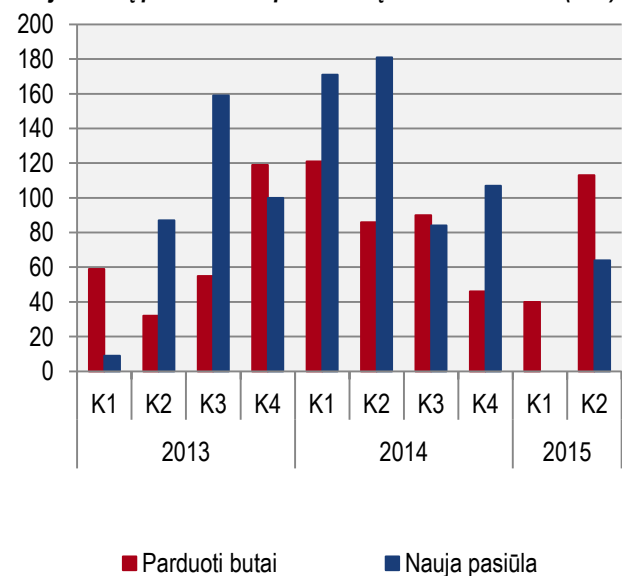


Šaltinis: VĮ „Registru centras“

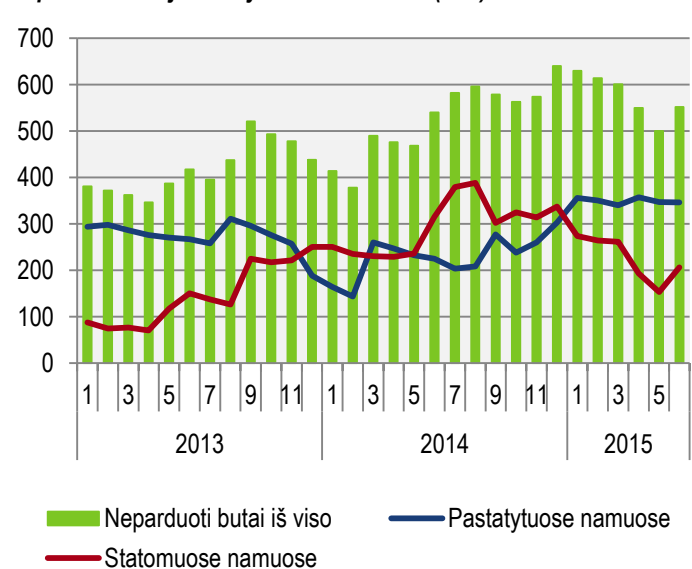
2015 metų pirmąjį pusmetį naujos statybos butų Kaune parduota apie 150, o tai yra 26,1 proc. mažiau nei prieš metus. Tačiau dar labiau mažėjo naujų butų pasiūla – per pusmetį rinkoje pasirodė vos 64 nauji butai. Tai lėmė, kad Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Kaune 2015 metų birželio mėn. sumažėjo ir nebesiekė 2. Vis dėlto, rinkos likvidumas išlieka gana silpnas, tad NT vystytojams plėtoti naujus projektus didelio patrauklumo artimiausiu metu nebus.

Štarpiai sumažėję naujų projektų vystymo tempai Kaune lėmė, jog pirmąjį šių metų pusmetį neparduotų butų jau pastatytuose namuose skaičius aplenkė neparduotų butų dar tik statomuose projektuose skaičių. Tai nėra geras ženklas Kauno naujos statybos butų rinkai, nes formuojasi nelikvidžių arba mažai likvidžių butų perteklius, dėl ko gali kristi sandorių skaičius, o tai gali lemti, jog vystytojai vengs pradėti naujų projektų. Atitinkamai mažės pasirinkimas potencialiems pirkėjams, tad dabartinėje situacijoje didėja tikimybė, kad Kauno naujos statybos rinka gali patekti į savotiškus likvidumo spąstus.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



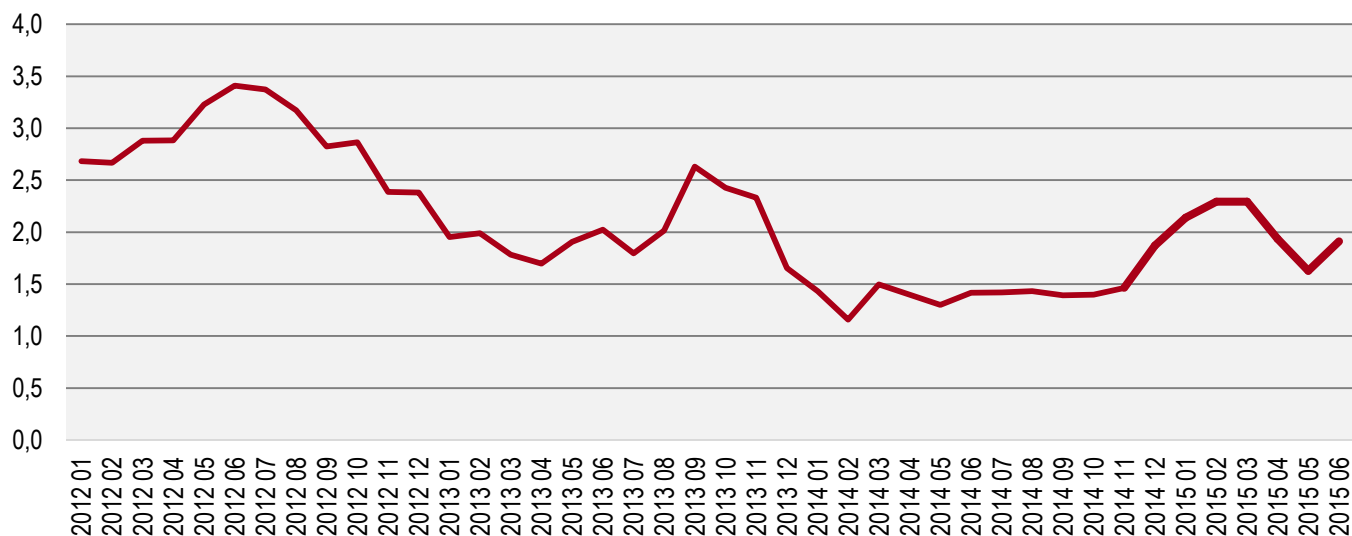
Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Kaune



Šaltinis: Inreal

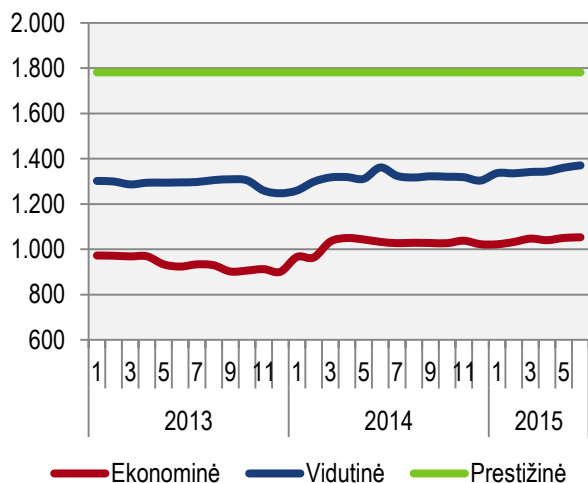
Kauno rinkoje daugiausiai siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudaro didžiąsą dalį.

2015 metų pirmąjį pusmetį naujos statybos butų Kaune kainų tendencijos skirtinguose segmentuose buvo vienodos – buvo stebimas nuosaikus kainų augimas.

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.050 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.370 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 0,7 proc.
- prestižinės klasės projektų 2015 metų I-ąjį pusmetį Kaune nebuvo vystoma

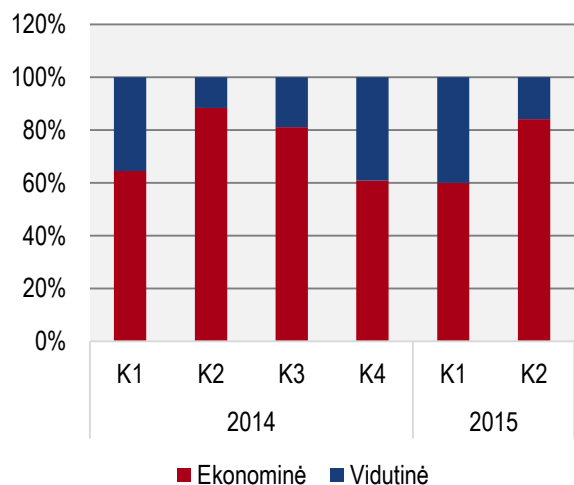
Atsigavę pardavimai pirmąjį šių metų pusmetį nulėmė, kad per metus nežymiai, 0,7-2 proc., padidėjo naujos statybos butų kainos. Visgi, rinka išlieka mažai aktyvi, o paklausa gana silpna, tad būtų sunku prognozuoti tolimesnį naujos statybos butų kainų augimą artimiausiu metu.

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



Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



Šaltinis: Inreal

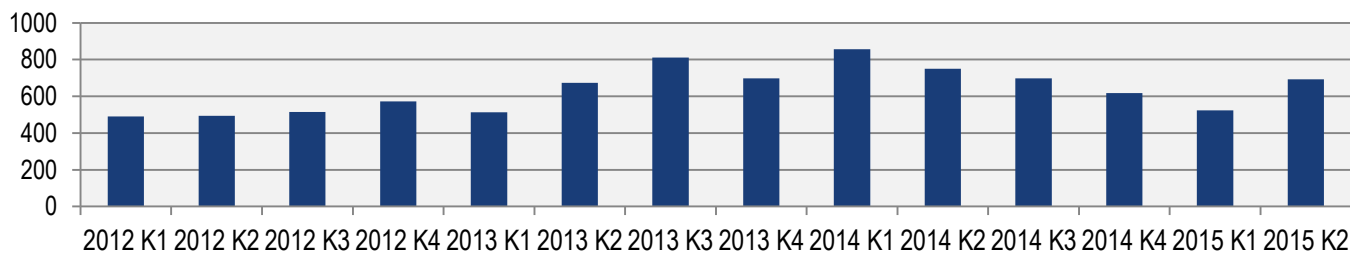
Klaipėdos rinka

2015 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje NT rinkos tendencijos beveik nesiskyrė nuo tendencijų kituose miestuose – metų pradžia buvo itin vangi, tačiau antrąjį ketvirtį stebimas gana ryškus atsitiesimas. Visgi, bendri pusmečio pirkimo-pardavimo rodikliai buvo prastesni nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:

- Butų segmente per pirmąjį šių metų pusmetį iš viso sudaryta 1217 pirkimo-pardavimo sandorių, t.y. 24,3 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį. Antrąjį ketvirtį butų pirkimo-pardavimo sandorių sudaryta 7,7 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį.
- Individualių namų segmente pirmąjį šių metų pusmetį iš viso sudaryti 68 pirkimo-pardavimo sandoriai – 12,8 proc. mažiau nei atitinkamą 2014 metų laikotarpį, o lyginant antrojo ketvirčio duomenis su atitinkamu 2014 metų ketvirčiu stebimas 7,3 proc. sandorių padidėjimas.
- Žemės sklypų segmente pirmojo pusmečio pirkimo-pardavimo sandorių statistika rodo 5,6 proc. mažėjimą, tuo tarpu antrojo ketvirčio statistika rodo, kad žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių Klaipėdos mieste buvo sudaryta 3,0 proc. daugiau nei atitinkamą 2014 metų ketvirtį.
- Klaipėdos rajone tendencijos panašios kaip ir mieste – pirmąjį šių metų pusmetį pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo tiek individualių namų, tiek ir žemės sklypų segmentuose atitinkamai 12,7 proc. ir 2,8 proc. Sandorių mažėjimas žemės sklypų segmente buvo stebimas ir antrąjį ketvirtį – 3,8 proc. Tik individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių Klaipėdos rajone padaugėjo nežymiai – 0,7 proc.

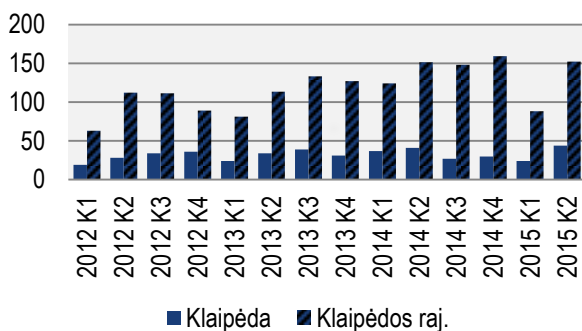
Antrąjį 2015 metų ketvirtį suaktyvėjusi Klaipėdos būsto rinka pademonstravo, kad staigus sandorių mažėjimas metų pradžioje buvo, greičiausiai, tik vienkartinis reiškinys nulemtas pasikeitusios valiutos, o gyventojams apsiratus su nauja valiuta sandorių tempai priartėjo prie 2014 metų lygio.

Butų sandoriai Klaipėdoje (vnt.)



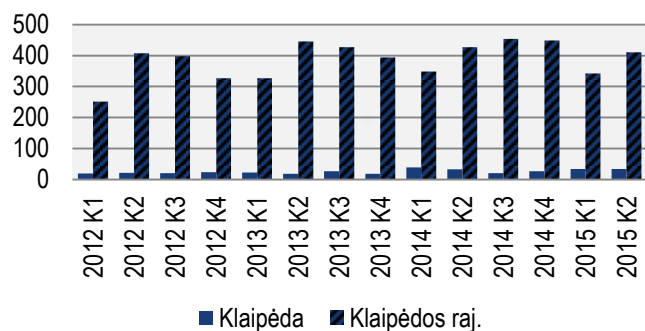
Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

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

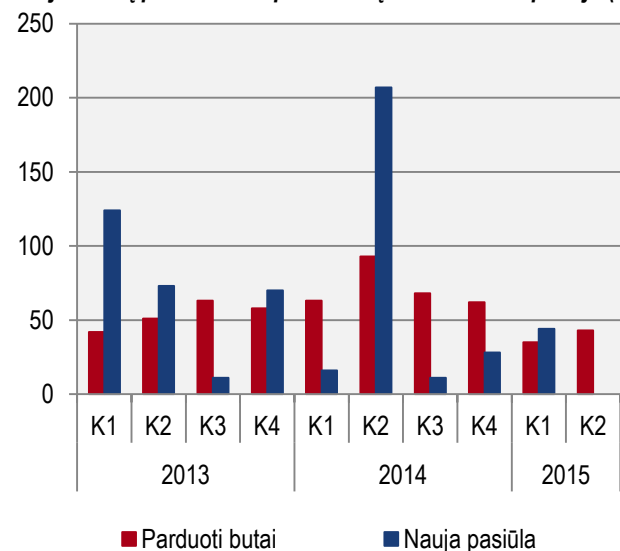


Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

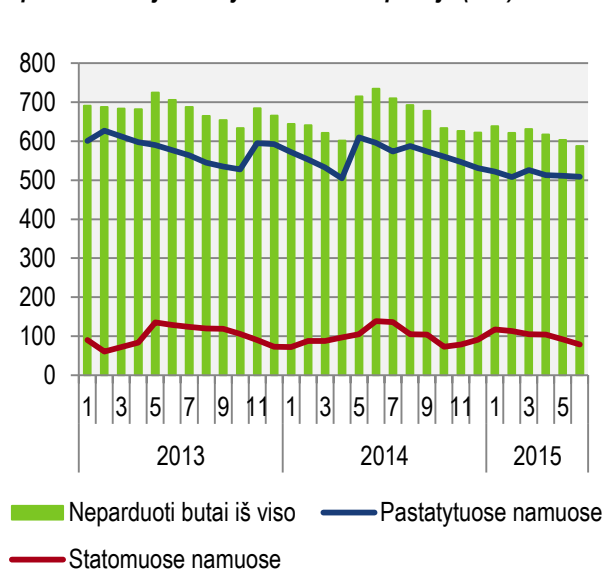
2015 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje naujos statybos butų rinka traukėsi – parduota vos apie 80 butų, t.y. 50 proc. mažiau nei per atitinkamą laikotarpį prieš metus. Dar labiau, 80,3 proc., per analizuojamą laikotarpį traukėsi nauja pasiūla – rinkai buvo pasiūlyta vos 44 nauji butai. Priešingai nei kituose didmiesčiuose, uostamiesčio naujos statybos rinka antrąjį šių metų ketvirtį nerodė atsigavimo ženklų ir liko 2013 metų lygyje. Klaipėdos naujos statybos butų rinka jau ne vienerius metus išlieka mažai aktyvi, o tą labiausiai lemia užsistovėjusi pasiūla jau pastatytuose daugiabučiuose, kuri sudaro apie 86 proc. visos pasiūlos. Tokia situacija neskatina naujų investicijų, o likutinius projektus yra gerokai sudėtingiau parduoti.

Silpni pirminės butų rinkos pardavimai lėmė, kad Inreal skaičiuojamas naujos statybos butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje dar labiau suprastėjo, t.y. 2015 metų pirmąjį pusmetį siekė 2,8. Prognozuojama, kad šis rodiklis turėtų išsilaikyti ties 3 riba, tačiau tai reiškia, kad sąlygos vystyti naujus projektus Klaipėdoje artimiausiu metu nebus palankios, nes aštrės konkurencija tarp vystytojų, didės spaudimas mažinti butų pardavimo kainas.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



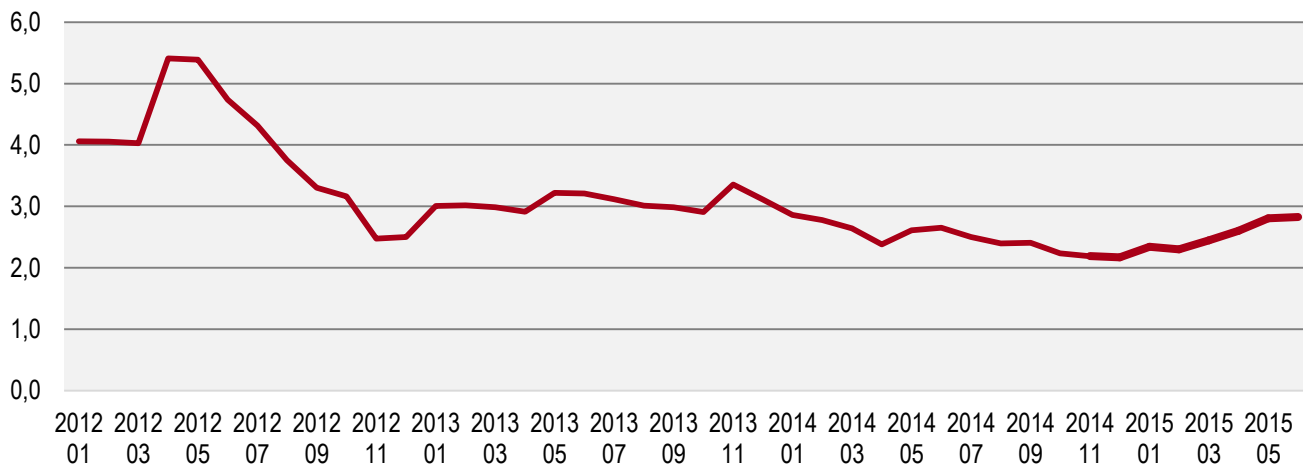
Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

Šaltinis: Inreal

Naujų butų likvidumo rodiklis Klaipėdoje



Šaltinis: Inreal

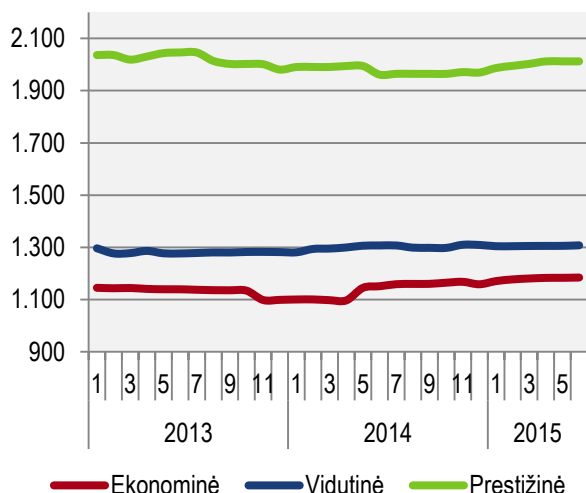
Klaipėdos rinkoje daugiausiai siūloma ekonominės klasės butų. Atitinkamai šio segmento pardavimai sudaro didžiausią dalį.

2015 metų pirmąjį pusmetį naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos skyrėsi nuo kitų didmiesčių:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.180 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 2,9 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.300 EUR/kv.m ir per metus nepakito.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.010 EUR/kv.m ir padidėjo 2,6 proc.

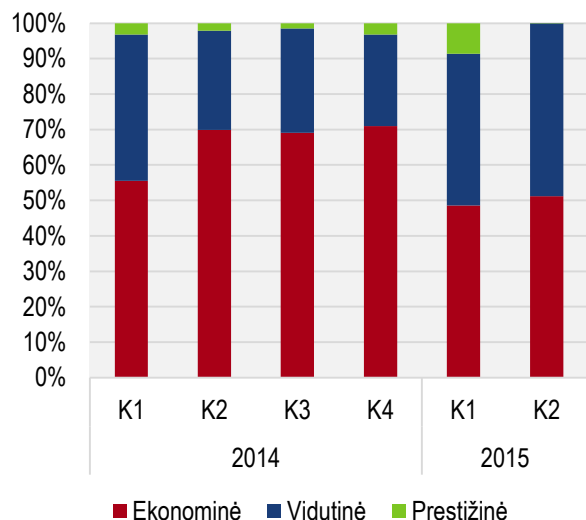
Nežymus naujos statybos butų kainų ūgtelėjimas ekonominiame bei prestižiniame segmentuose nereiškia, kad galima tikėtis ilgalaikio naujos statybos butų kainų kilimo. Dabartines kainų tendencijas labiau lemia įvykę pardavimai bei besikeičianti pasiūlos struktūra, nei ekonominiai motyvai. Todėl galima prognozuoti, kad artimiausiu metu naujos statybos butų kainos Klaipėdoje išliks stabilios, o pardavimai nepaugsūs.

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



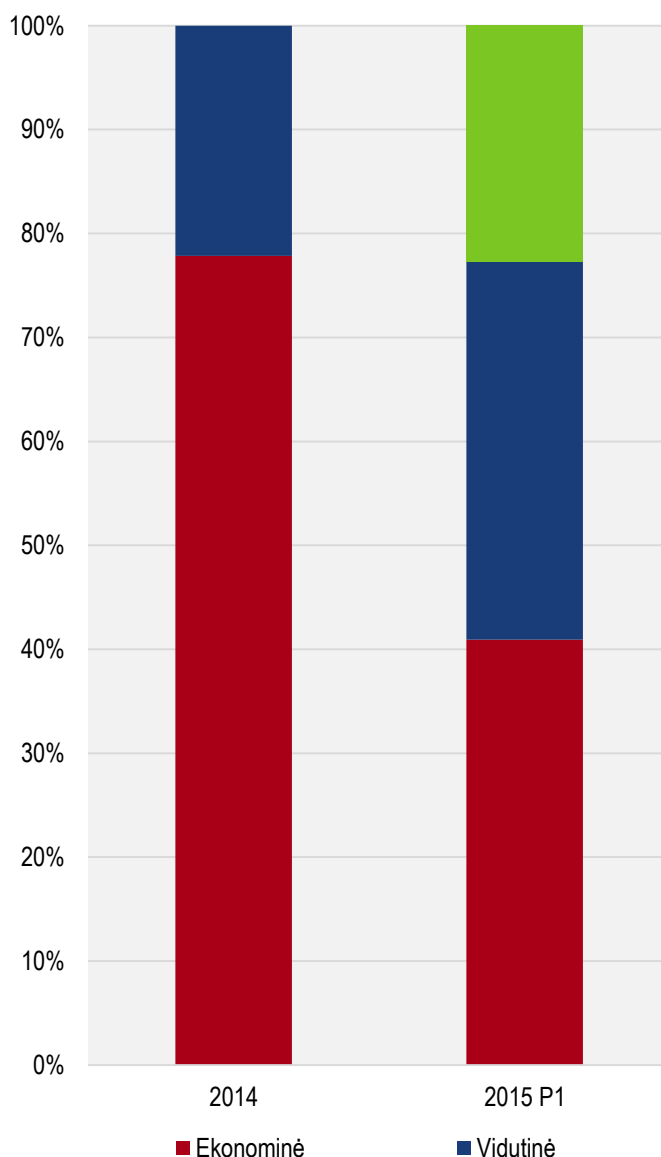
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



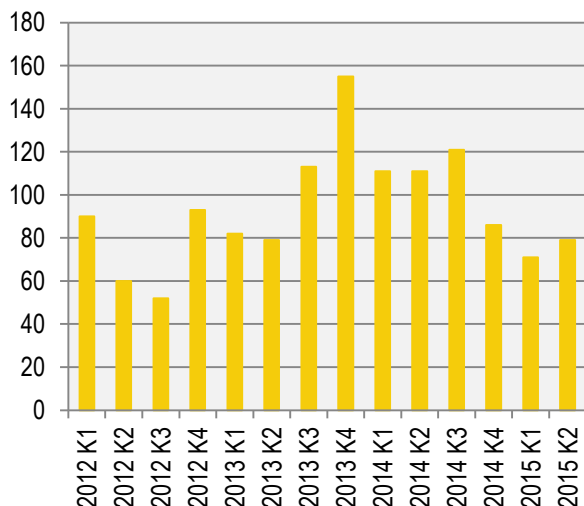
Šaltinis: Inreal

Palangos ir Neringos rinka

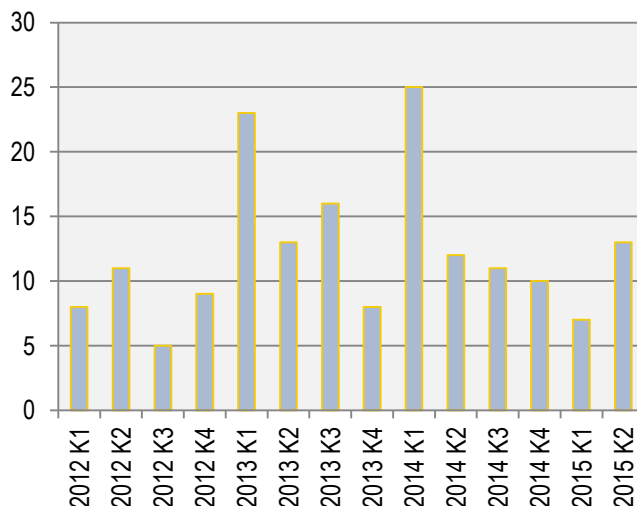
Niūresnės nuotaikos, veikiančios NT rinką Lietuvoje, neaplenkė ir antrųjų namų segmento – Palangos ir Neringos. 2015 metų pirmąjį pusmetį, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, butų pirkimo-pardavimo sutarčių skaičius, atitinkamai, mažėjo 32,4 proc. ir 45,9 proc. Antrąjį ketvirtį tendencijos išsiskyrė. Palangoje registruota 28,8 proc. mažiau butų pirkimo-pardavimo sandorių nei antrąjį 2014 metų ketvirtį, tuo tarpu Neringoje tuo pačiu metu sandorių padaugėjo 8,3 proc.

Abiejuose miestuose NT plėtotųjų aktyvumas šių metų pirmąjį pusmetį buvo ypač silpnas – Palangoje rinkai pasiūlyta tik 18 butų, o tai yra 94,6 proc. mažiau nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Neringoje naujos pasiūlos per analizuojamą laikotarpį nebuvo. Vystytojų aktyvumą labiausiai nulėmė suprastėję naujos statybos butų pardavimai abiejuose savivaldybėse.

Butų sandoriai Palangoje (vnt.)



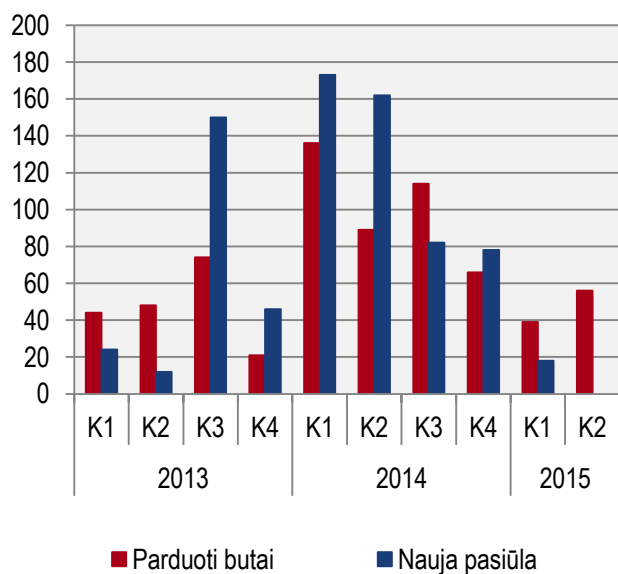
Butų sandoriai Neringoje (vnt.)



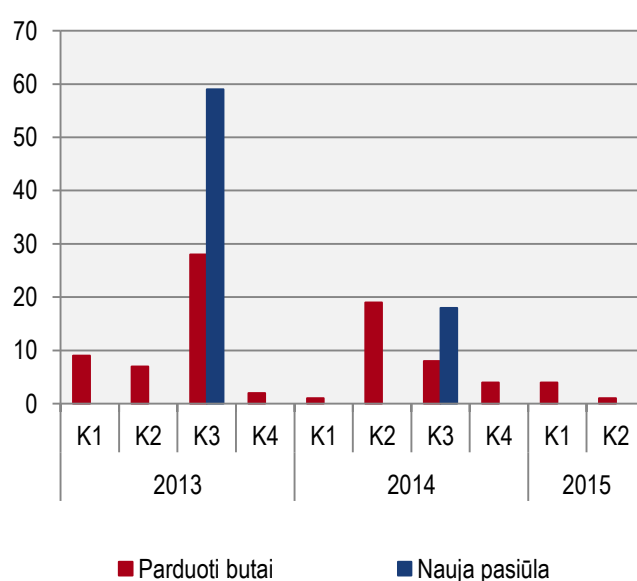
Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Neringoje (vnt.)



Šaltinis: Inreal

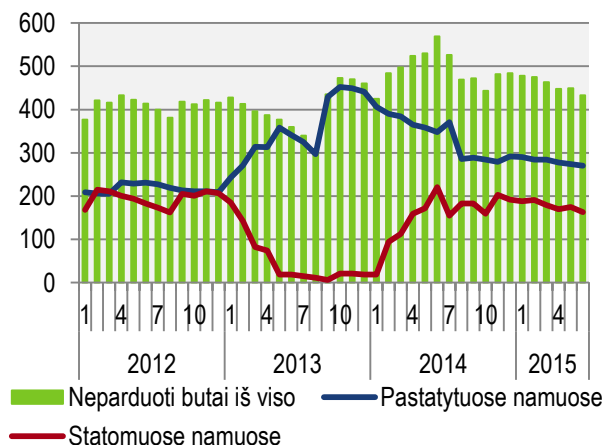
Šaltinis: Inreal

2015 metų pirmąjį pusmetį Palangos naujos statybos butų kainų tendencijos skyrėsi nuo didmiesčių, nes ekonominiame ir vidutinės klasės segmentuose užfiksuotas vidutiniškai 6-7 proc. metinis kainų augimas:

- ekonominės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.070 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 6,0 proc.
- vidutinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 1.570 EUR/kv.m ir per metus padidėjo 7,0 proc.
- prestižinės klasės butų kaina vidutiniškai siekė 2.300 EUR/kv.m ir per metus sumažėjo 1,8 proc.

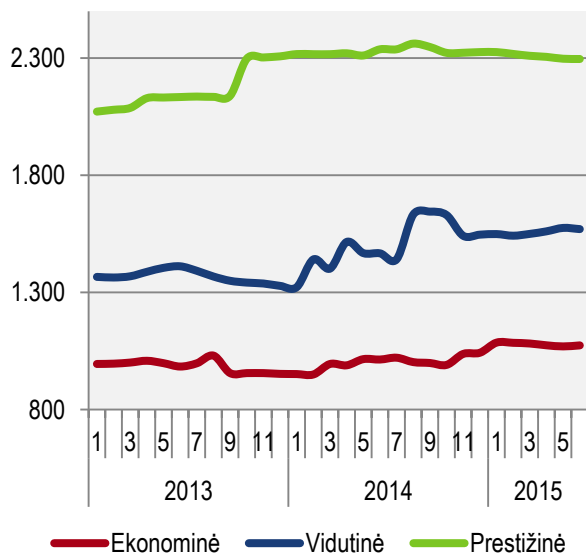
Nepaisant sumažėjusių vystytojų vykdomų pardavimų, NT kainos pirmąjį šių metų pusmetį Palangoje nemažėjo, išskyrus prestižinį segmentą, kuriame pardavimų tempai stipriai sulėtėjo. Tai rodo, kad kol kas naujos statybos butų rinka šiame antrųjų namų segmente yra atspari sumažėjusiam likvidumui.

Neparduoti naujos statybos butai Palangoje (vnt.)



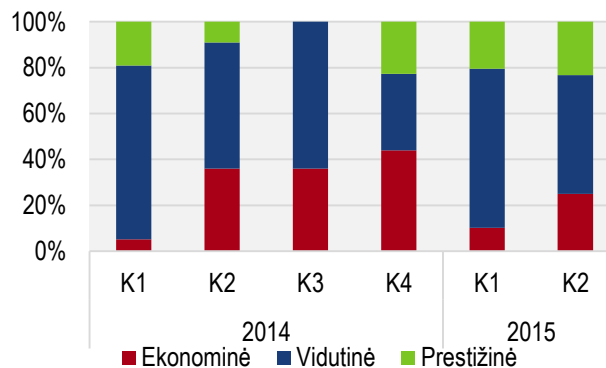
Šaltinis: Inreal

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



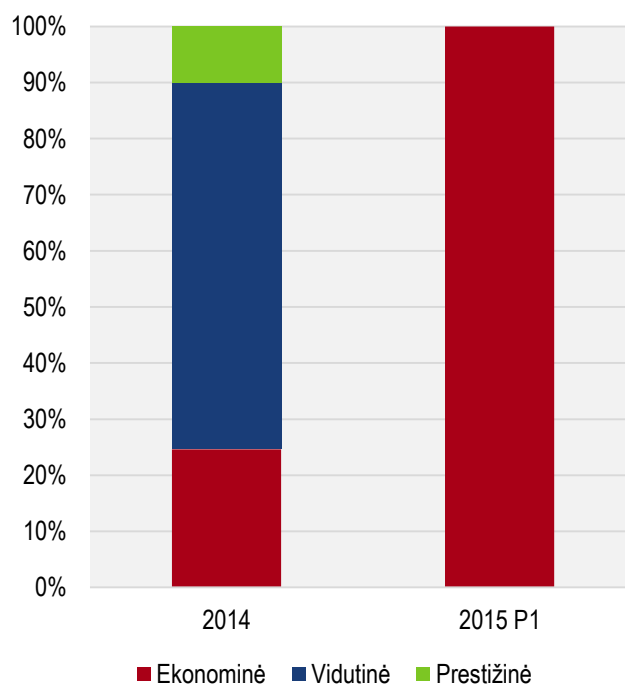
Šaltinis: Inreal

Butų pardavimai pagal klases, 2015 K1



Šaltinis: Inreal

Naujų butų pasiūla pagal klases



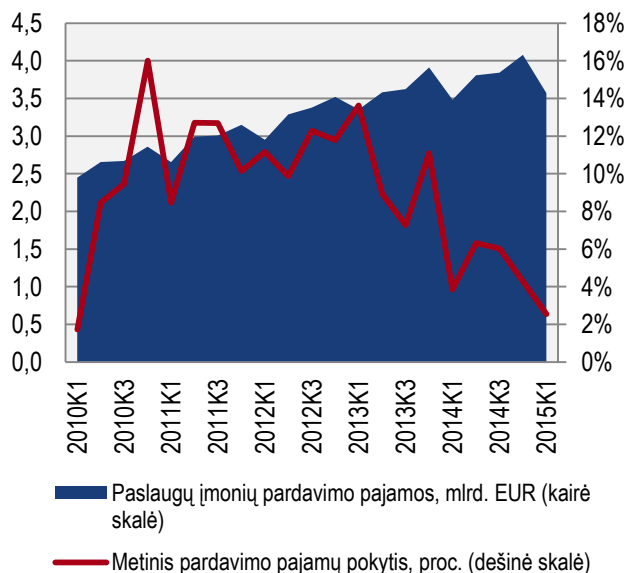
Šaltinis: Inreal

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Paslaugų sektorius šiuos metus pradėjo gana konservatyviai – nors paslaugų įmonių pardavimo pajamos pirmąjį ketvirtį toliau didėjo, bet metinis pokytis tesiekė vos 2,5 proc. Toks silpnas augimas buvo nulemtas pasikeitusios valiutos ir laikino vartojimo stabtelėjimo, tačiau antroje pusmečio pusėje gyventojų vartojimas ėmė augti ir grįžo į įprastą ritmą, tad galima daryti prielaidą, kad paslaugų sektorius antrąjį šių metų ketvirtį taip pat turėjo fiksuoti labiau pastebimą augimą.

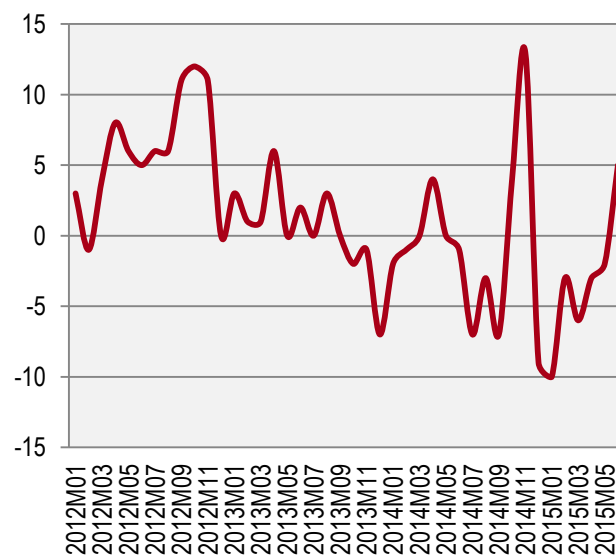
Kaip įprasta, 2015 metų pirmąjį pusmetį verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Sostinėje 2015 metų pirmąjį pusmetį buvo pastatyti 3 verslo centrai ar baigti jų plėtros etapai: Vertingis ir Sostena verslo centrai Pašilaičiuose bei Premium – Žirmūnuose. Iš viso šie objektai Vilniaus modernių biurų rinką papildė maždaug 16.600 kv.m nuomojamo ploto. Įvertinant, kad dar bent 10 modernių verslo centrų buvo statoma arba planuojama artimiausiu metu pradėti juos statyti, galima teigti, kad per ateinančius dvejus metus Vilniaus rinka turėtų sulaukti rekordinio naujų verslo centrų ploto. Naujai statomi ar planuojami biurų pastatai turėtų rinką papildyti apie 142.600 kv.m. Iš dalies tai primena 2008-uosius, kada NT vystytojai taip pat sparčiai metėsi į biurų vystymą, tačiau priešingai nei tada, dabar dauguma pradedamų statyti verslo centrų yra sėkmingai išnuomojami dar iki baigiant statybas, o jų nuomininkai dažnai yra stiprios užsienio įmonės, kurios plečia veiklą, kuria naujas darbo vietas.

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



Šaltinis: Statistikos departamentas

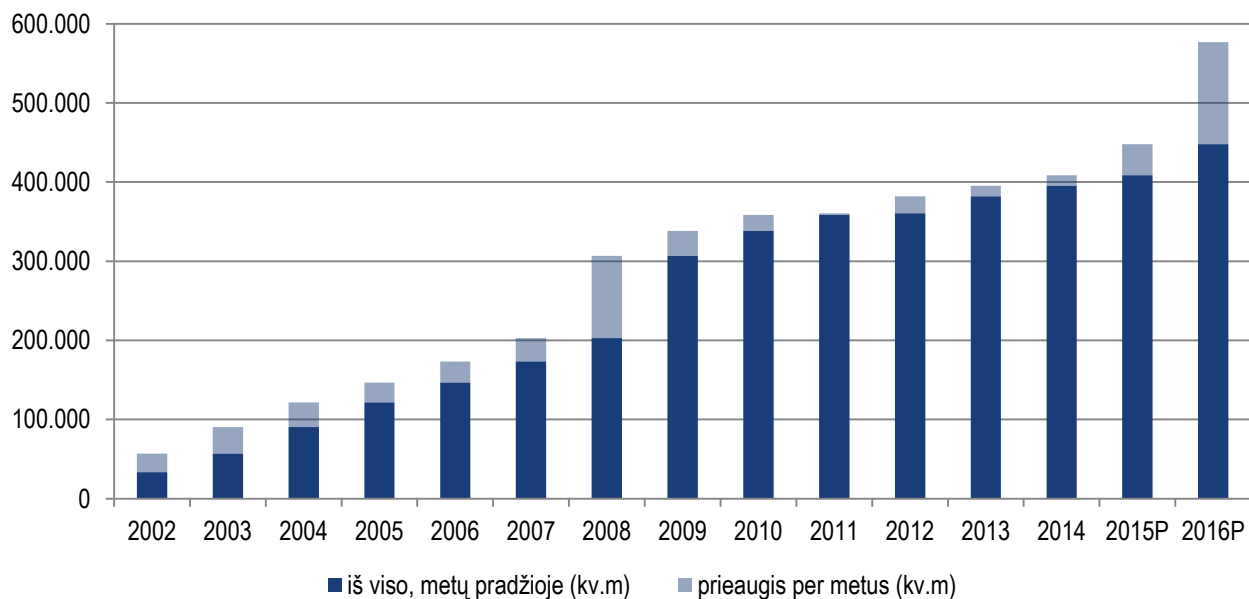
Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas

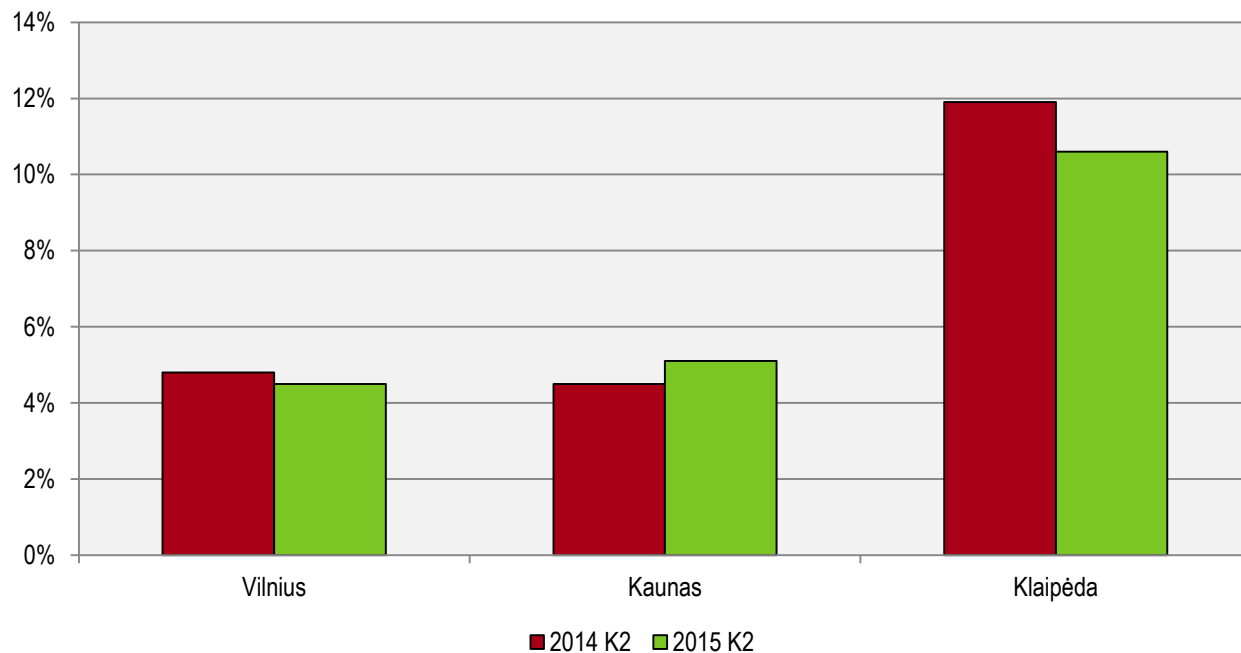
Nepaisant įspūdingų verslo centrų plėtros tempų Vilniuje, vakansijos pirmąjį šių metų pusmetį ne tik, kad nedidėjo, bet dar šiek tiek ir sumažėjo – iki 4,5 proc. lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Tai rodo, kad paklausa moderniems biurų plotams sostinėje išlieka stipri. Kita vertus, Kaune per pirmąjį šių metų pusmetį buvo atidaryti 2 nauji verslo centrai, kurie rinkai pasiūlė tik apie 4.500 kv.m nuomojamo ploto, ir tai sukėlė nežymų vakansijų padidėjimą iki 5,1 proc. Kaune naujai atidaryti verslo centrai įtakoją suaktyvėjusią nuomininkų migraciją, dėl kurios padidėjo laisvo ploto seniau statytuose verslo centruose. Priešingai nei Vilniaus rinkoje, atsilaisvinusių plotų Kauno verslo centrų segmente nepavyksta greit išnuomoti.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje



Šaltinis: „Inreal“

Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



Šaltinis: „Inreal“

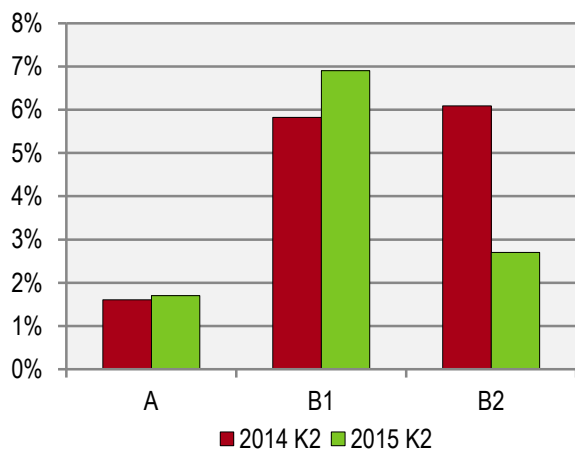
Kaune ir Klaipėdoje naujų verslo centrų plėtra palyginti su sostine yra vangė. Kiek daugiau progreso galima išvėgti Kaune, kuriame miesto centre artimiausiu metu planuojama pradėti statyti A klasės 14.000 kv.m verslo centrą. Tuo tarpu Klaipėdoje planuojamos 2.500 kv.m verslo centro statybos, tačiau didelio poreikio naujiems biurų pastatams uostamiestyje kol kas nėra – rinkoje išsilaiko santykinai didelės vakansijos.

2015 metų I pusm. statomi ar planuojami verslo centrai

Verslo centras	Miestas	Klasė	Nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
K29	Vilnius	A	14.000	2015 Q3
Uniq	Vilnius	A	7.000	2015 Q3
Quadrum	Vilnius	A	40.000	2016-2017
Green Hall 2	Vilnius	A	8.000	2016
Burė 3	Vilnius	A	13.000	2016
Narbuto VC	Vilnius	A	4.280	2016
Saltoniškių VC	Vilnius	A	10.000	2017
135	Vilnius	B1	7.800	2016
Delta	Vilnius	B1	20.000	2016
Hanner VC	Vilnius	B1	18.500	2016
			142.580	
K. Donelaičio g.	Kaunas	A	14.000	2016
Minijos g.	Klaipėda	B1	2.500	2016
			16.500	

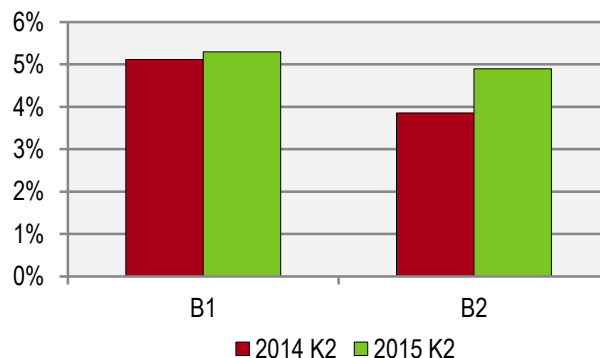
Šaltinis: „Inreal“

Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



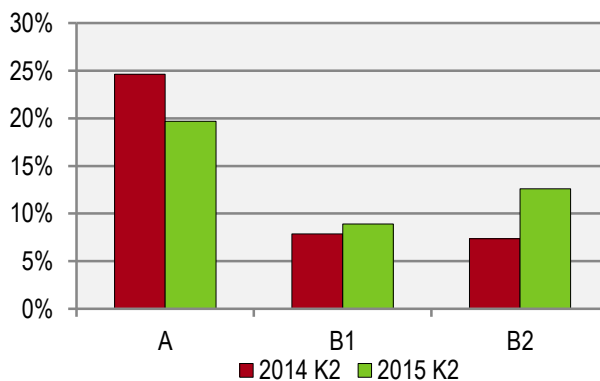
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

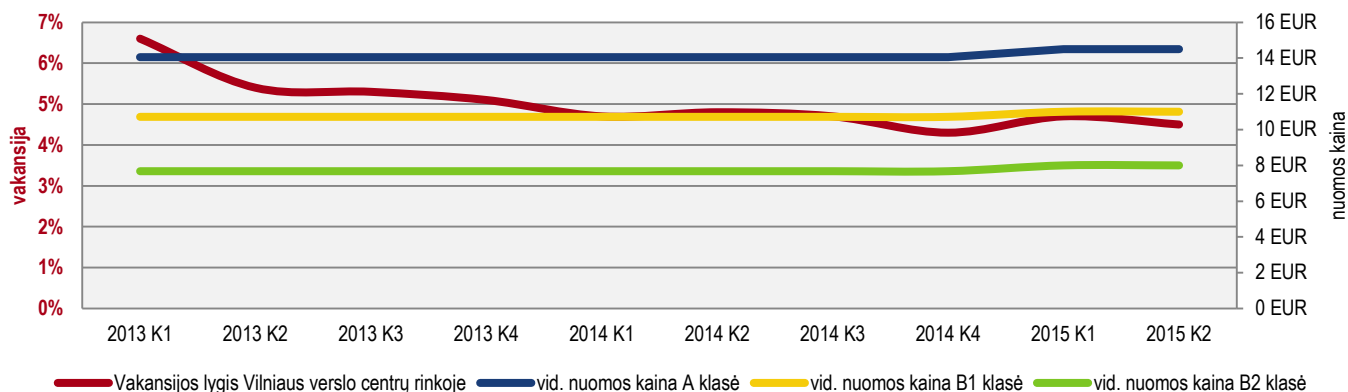
Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

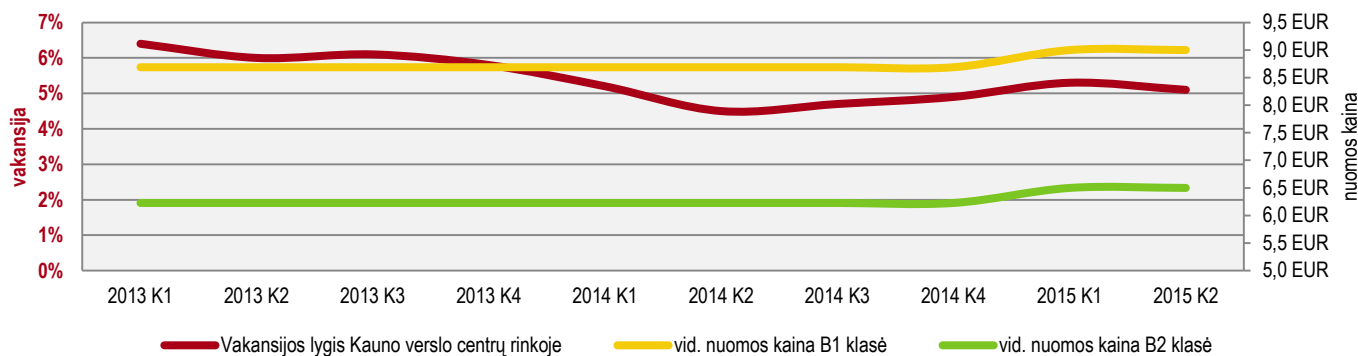
Nuomos kainos didmiesčiuose išliko stabilios. Tiesa, dėl naujos valiutos nuomos kainos dažniausiai buvo perskaičiuojamos apvalinant į didesnę pusę, tad tiek Vilniuje, tiek Kaune ir Klaipėdoje pastebimas nežymus nuomos kainų padidėjimas. 2015 metais nuomos kainos visuose didmiesčiuose turėtų išlikti stabilios,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

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



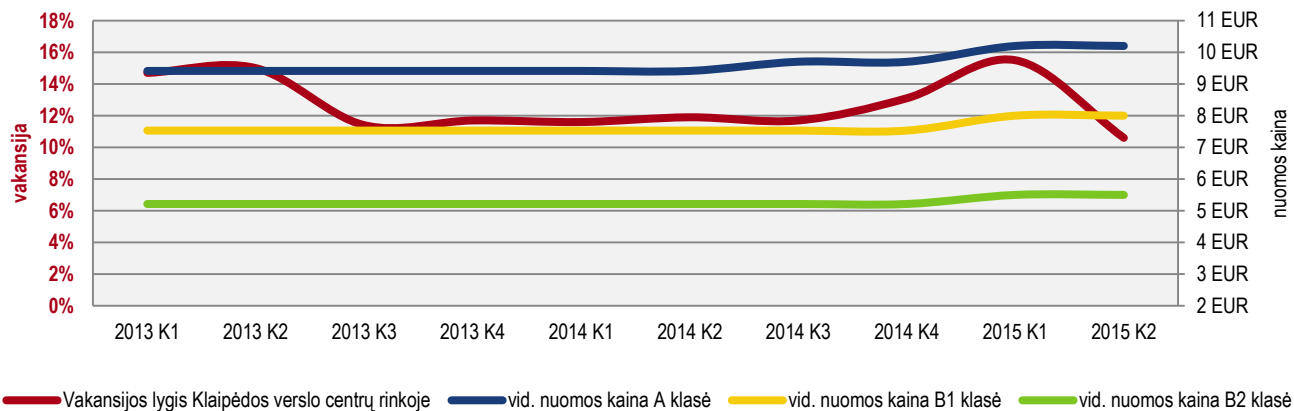
Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika

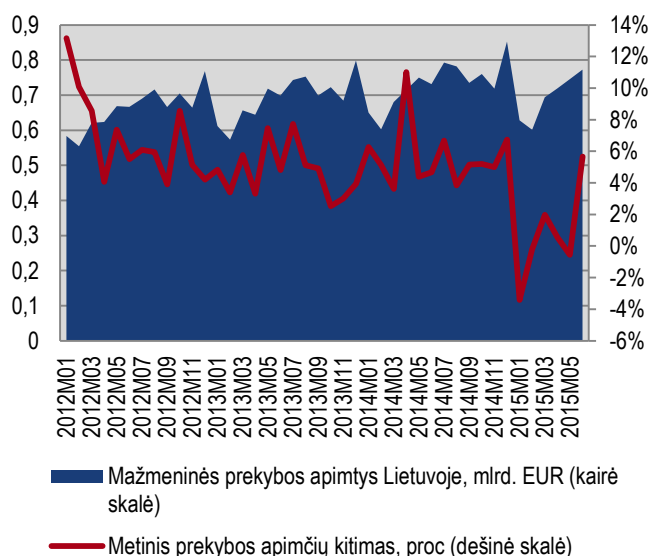


Šaltinis: „Inreal“

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

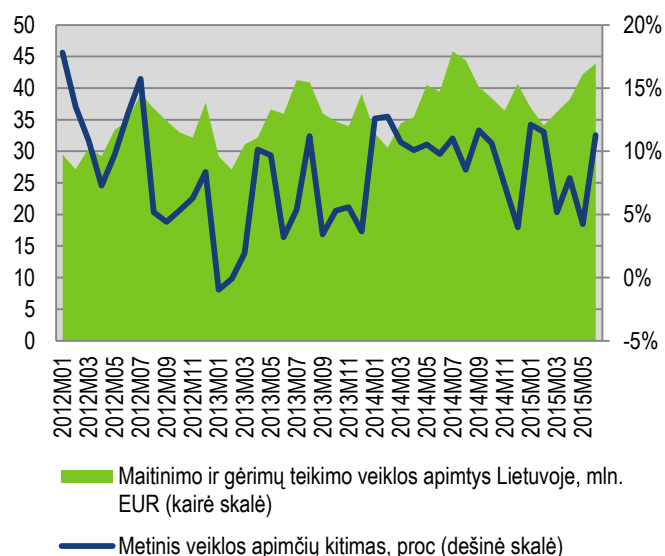
Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje per 2015 metų pirmąjį pusmetį padidėjo vos 0,8 proc., tačiau atsižvelgiant į tai, kad po euro įvedimo metų pradžioje vidaus vartojimas traukėsi daugiau nei 3 proc., toks bendras pusmečio rodiklis rodo sparčiai atsigaunantį ir augantį vidaus potencialą, o tai nuteikia gana optimistiškai visą prekybos segmentą. Augantis vidaus vartojimas, mažėjantis nedarbas turėtų skatinti nuosaikią prekybos segmento plėtrą – tai gera žinia prekybos centrų plėtojams, kuriems atsiranda daugiau perspektyvų investuoti į šį segmentą.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. EUR



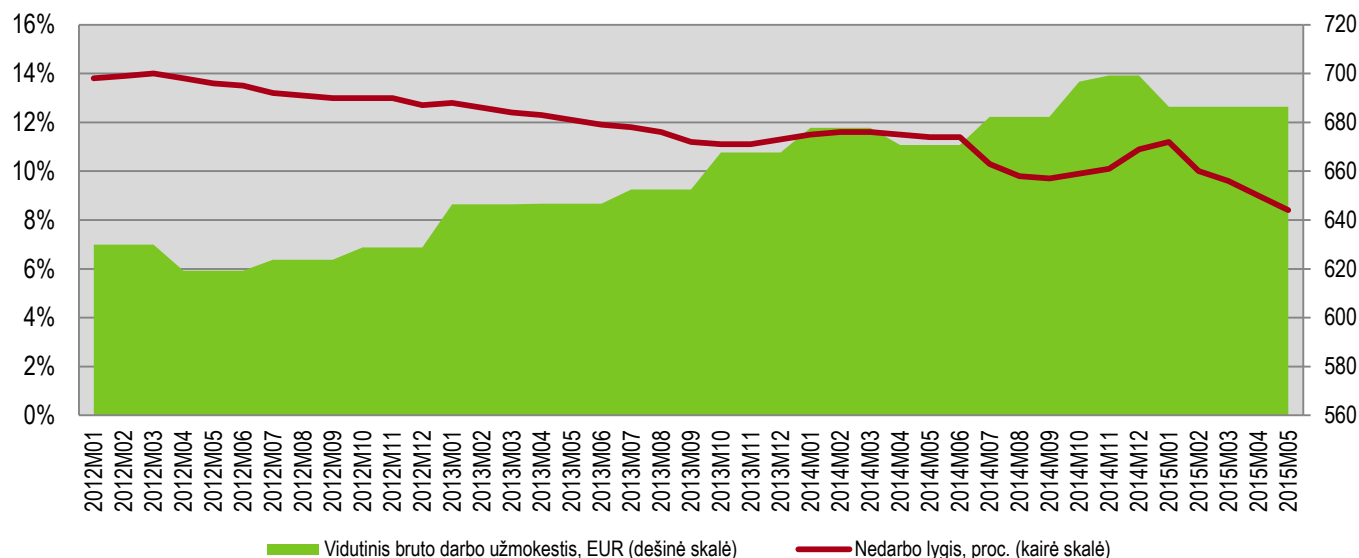
Šaltinis: Statistikos departamentas

Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos apimtys Lietuvoje, mln. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Nedarbo lygio ir darbo užmokesčio dinamika Lietuvoje, proc.



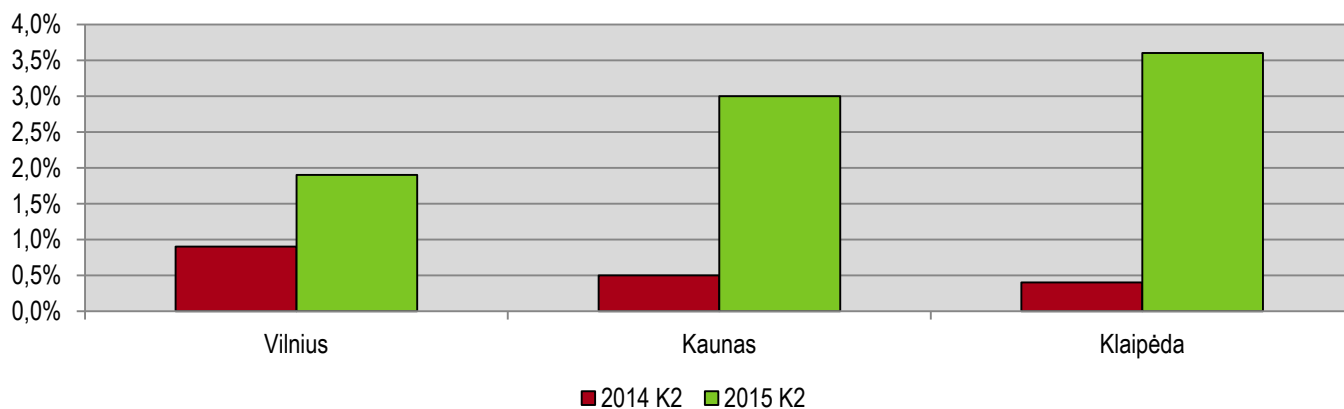
Šaltinis: Statistikos departamentas

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

Lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, pastebima, jog vidutinis vakansijų lygis didmiesčių prekybos centrų segmente yra padidėjęs. Nors Lietuvos ekonomika auga, didėja ir vidaus vartojimas, tačiau tai negarantuoja, jog visiems prekybininkams pavyks sėkmingai išsilaikyti prekybos centruose. Per pirmąjį pusmetį pastebima gana aktyvi nuomininkų kaita didmiesčių prekybos centruose, ypač didžiuosiuose prekybos centruose, kur kai kurie mažiau žinomi ir silpnesni prekybininkai turėjo nutraukti savo veiklą. Visgi, prekybinių plotų paklausa yra didelė, tad pasitraukusių nuomininkų vietą gana greitai užima nauji nuomininkai, o vakansijų lygis išlieka žemas.

Kelerius metus vykusi gana aktyvi užsienio prekės ženklų plėtra Lietuvoje šių metų pirmąjį pusmetį pastebimai sulėtėjo ir panašu, kad Lietuvos rinka įsisavinta, o erdvės jiems plėstis likę labai nedaug. Didžioji dauguma įvykusių pokyčių prekybos centrų nuomininkų tarpe buvo susiję su vietiniais prekybininkais.

Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

2015 metų I pusmetį Lietuvoje statomi prekybos centrai

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

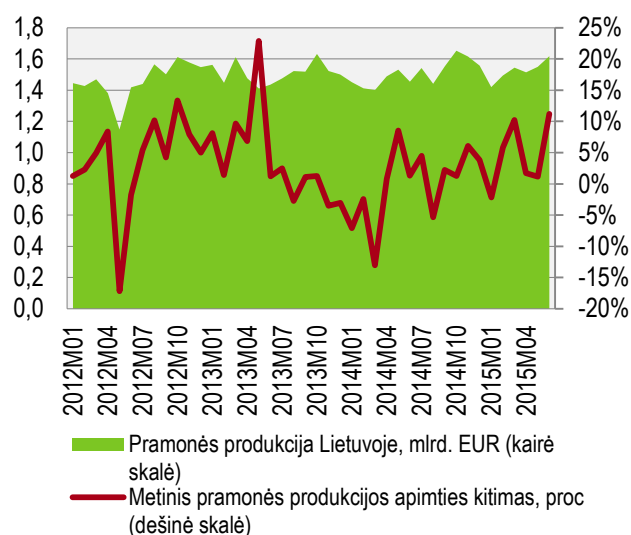
Šaltinis: „Inreal“

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Nepaisant vykstančio „sankcijų karo“ su Rusija, kuris Lietuvos ūkį Europos Sąjungoje palietė labiausiai, pramonės atstovų lūkesčiai išlieka pozityvūs. 2015 metų pirmąjį pusmetį pramonės pasitikėjimo rodiklis gerėjo ir grįžo į 2013 metų lygį. Taip pat gana pozityvios išliko ir sektoriaus atstovų prognozės dėl eksporto apimčių bei pagamintos produkcijos atsargų lygio. Panašu, kad pramonės ir sandėliavimo sektoriaus atstovai sugebėjo prisitaikyti prie pasikeitusios verslo aplinkos, tad galima prognozuoti, kad šis segmentas turėtų išlaikyti nuosaikų augimą.

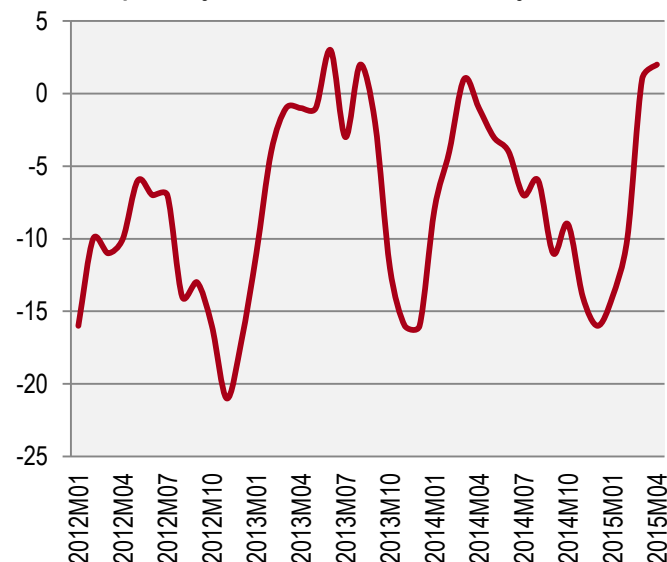
Visgi, pastebima tendencija, kad norinčiųjų investuoti į pramonės plėtrą mažėja tiek dėl gana trapios ekonomikos augimo, tiek ir dėl ne iki galo apibrėžtų geopolitinių rizikų. Kur kas dažniau pramonės ir sandėliavimo segmento atstovai ieško galimybių kaip saugiai „įdarbinti“ uždirbtą pelną. Vienas iš tokių būdų – įsigyti pramonės ir/arba sandėliavimo objektus, kad nereikėtų patirti nuomos kaštų. Tai gana naujas reiškinys Lietuvos pramonės ir sandėliavimo segmente, kadangi bent kelerius metus nuo krizės pradžios dauguma šio segmento atstovų vengė investuoti į NT, nes tai traktavo kaip lėšų, reikalingų verslo plėtrai, įšaldymą, tačiau dabar situacija pasikeitė ir rinkos dalyviai vis dažniau investuoja į NT.

Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklio dinamika Lietuvoje



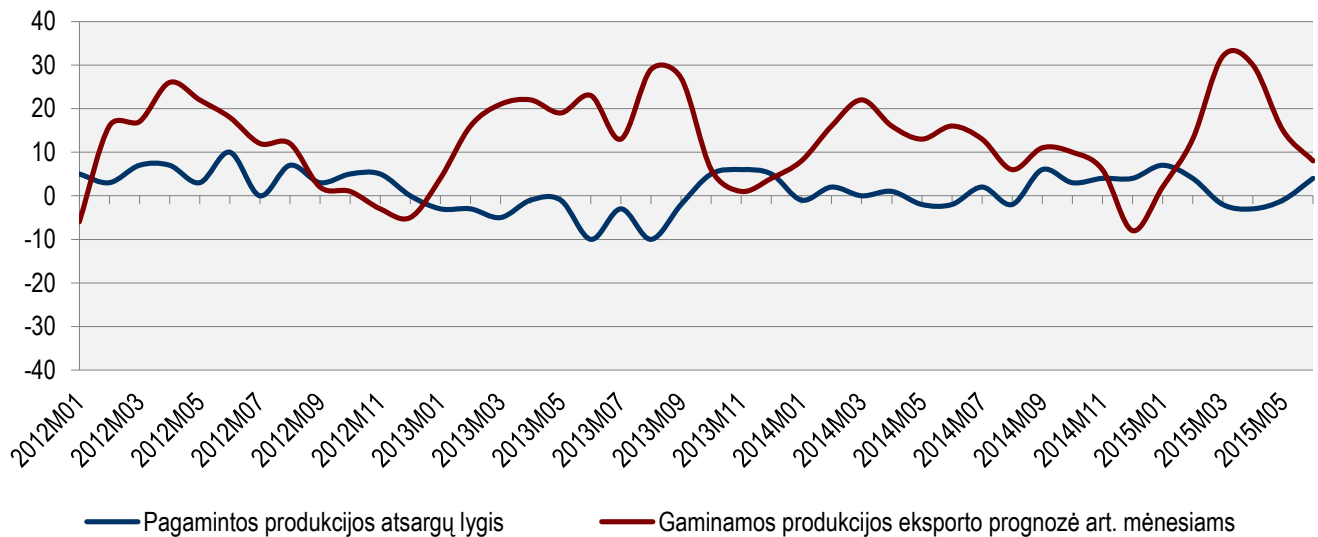
Šaltinis: Statistikos departamentas

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

2015 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje buvo pradėtos dviejų logistikos centrų nuomai statybos, kurie sandėliavimo rinką papildys apie 9100 kv.m ploto. Klaipėdoje buvo tęsiamos Klaipėdos LEZ sandėlio statybos. Palyginti su visu segmentu, tai yra gana nereikšminga plėtra, nes kur kas daugiau statoma *build to suit* tipo sandėlių visoje Lietuvoje.

Jau kuris laikas sandėliavimo patalpų, tiek naujos, tiek senos statybos, rinkoje yra nusistovėjęs stabilios nuomos kainos, kurios artimiausiu metu neturėtų kisti. Nors rinkoje išlieka nedidelis laisvų patalpų lygis, o paklausa viršija pasiūlą, tai nesukuria pakankamai prielaidų didinti nuomos kainą, nes potencialūs nuomininkai turi alternatyvų – gali dairytis NT įsigijimo galimybių.

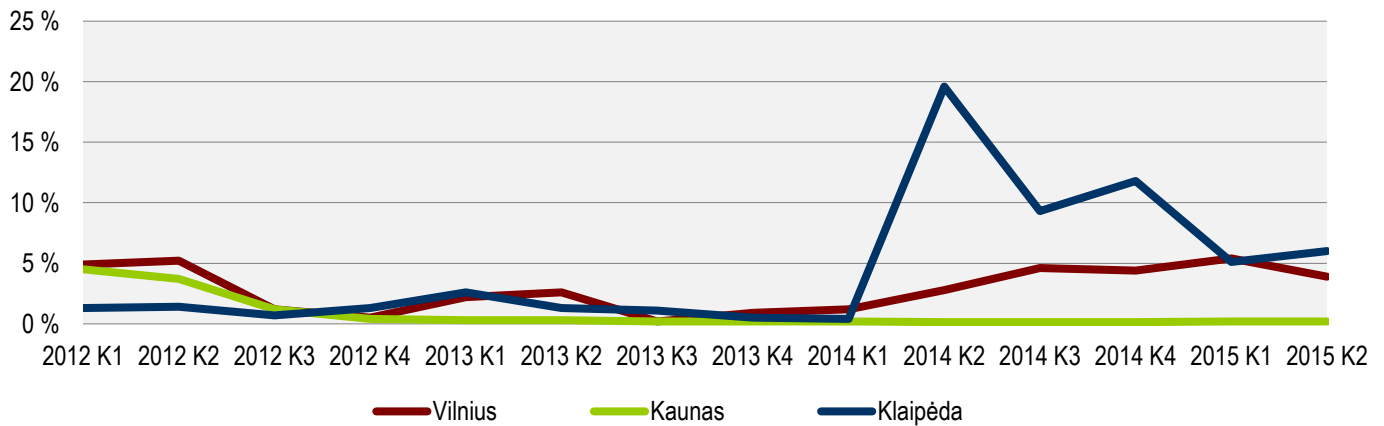
Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio



Šaltinis: Statistikos departamentas

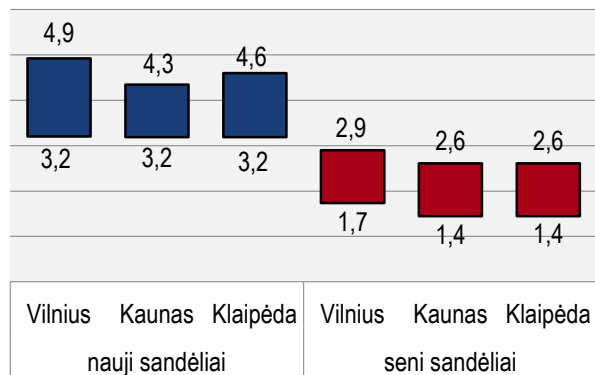
Prastesni ekonomikos augimo lūkesčiai kelia naujų iššūkių pramonės ir sandėliavimo patalpų sektoriui, tačiau Lietuvos potencialas ilgalaikėje perspektyvoje išlieka didelis. Tikėtina, jog pramonės plėtra Lietuvoje nesustos, o tai kurs papildomą paklausą sandėliavimo patalpoms. 2015 metais nereikėtų tikėtis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

Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje



Šaltinis: „Inreal“

Modernių logistikos centrų nuomos kainos, EUR/kv. m



Šaltinis: „Inreal“

2015 metais Lietuvoje vystomi ir planuojami logistikos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas, kv. m	Statybų pabaiga
Vilnius	LC Dobrovolės g.	4.000	2015 K4
Vilnius	Woodline LC	5.100	2016 K1
Klaipėda	Klaipėdos LEZ sandėlis	13.000	2015 K4
Iš viso:		22.100	

Šaltinis: „Inreal“

Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

Advokatų kontoros COBALT Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

ALTERNATYVOS TRADICINIAM NT VERSLO FINANSAVIMUI SKINASI KELIĄ

Pastaruoju metu bankų ir kitų kredito įstaigų taikomas konservatyvesnis rizikų valdymas, nuosaiki skolinimo politika bei griežtos skolinimosi sąlygos neretai skatina pagalvoti apie alternatyvas tradiciniam NT verslo finansavimui.

Bendrovių leidžiamos obligacijos, „minios“ arba sutelktinis finansavimas (angl. *crowdfunding*), tarpusavio skolinimas – pasaulyje sparčiai populiarėjantys finansiniai instrumentai, kurie užtikrina finansavimo prieinamumą platesniam įmonių ratui, ypač smulkesniam ir vidutiniam verslui. Savo ruožtu, didelėms bendrovėms tai suteikia galimybę diversifikuoti savo verslo finansavimo šaltinius bei lankstumo, valdant su skolinimusi susijusias rizikas.

Lietuvoje apie tai kol kas daugiau tik diskutuojama. Prielaidų esminiems pokyčiams ir proveržiui nesudaro taip pat ir nesutvarkyta teisės aktų bazė. Tačiau atvirumą finansinėms naujovėms ir nuotaiką finansų rinkose puikiai atspindi išskirtinį augimą demonstruojantis P2P tarpusavio skolinimas („žmogus-žmogui“, angl. *peer-to-peer*). Tik laiko klausimas, kada sulauksime B2B (angl. *business-to-business*) tarpusavio skolinimo platformų, kurios jau veikia kitose šalyse.

Verslo poreikį alternatyvioms finansavimo galimybėms mato taip pat ir viešasis sektorius – Lietuvos bankas, Finansų bei Ūkio ministerija jau parengė pasiūlymų paketą, kurį įgyvendinus NT verslui turėtų atsiverti galimybė pasinaudoti „minios“ finansavimu, o taip pat išsiplėstos galimybės bendrovėms leisti ir platinti obligacijas. Reikia tikėtis, kad šios finansavimo alternatyvos taps realybe jau artimiausiu metu.

Nekilnojamojo turto sektorius reikalauja stambių investicijų, nekilnojamojo turto projektai neretai išsiskiria didele verte ir reikalauja didelio kapitalo poreikio, dėl ko NT bendrovės neretai susiduria su apyvartinių, vystymui būtinų, lėšų trūkumu. Nekilnojamojo turto verslas įprastai finansuojamas nuosavomis lėšomis ir skolintomis lėšomis iš bankų ar kitų kredito įstaigų. Tačiau šiai dienai, vyraujanti bankų skolinimosi politika yra itin nuosaiki, taikomos griežtos skolinimosi sąlygos, reikalaujama pateikti ženkliai užtikrinimo priemonės. Tai sukuria sudėtingas, o kartais, netgi nepalankias skolinimosi sąlygas naujai į rinką siekiantiems įsiliėti vystytojams, neturintiems didelio nuosavo kapitalo ar negalintiems pateikti kitų užtikrinimo priemonių (garantijų, įsipareigojimų įvykdymo draudimo ar pan. priemonių). Be to, kartu su banko ar kitos kredito įstaigos paskola, vystytojas privalo prisiimti nemažai papildomų įsipareigojimų kreditoriui – teikti informaciją apie projekto vystymą, iš anksto derinti tam tikrus sprendimus ir pan.). Visos šios aplinkybės verčia pagalvoti apie alternatyvius finansavimo šaltinius. Žemiau aptariami keletas iš galimų ir pastaruoju metu daugelyje šalių kelią besiskinančių alternatyvų tradiciniam skolinto kapitalo finansavimui.

Obligacijos – bendrovių „skolos“ vertybiniai popieriai

Verslo finansavimas per obligacijas – tai būdas bendrovėms pritraukti skolinto kapitalo išleidžiant bendrovės vertybinius popierius – obligacijas. Obligacija – tai skolos vertybinis popierius, kuris patvirtina jo turėtojo teisę gauti iš obligaciją išleidusios bendrovės joje nustatytais terminais nominalią obligacijos vertę, metines palūkanas ar kitas turtines teises.

Papildomo nuosavo kapitalo pritraukimas, išleidžiant akcijas reiškia ir naujų akcininkų įtraukimą į pačią NT bendrovės veiklą, todėl tai gali būti nepriimtina. Obligacijos, skirtingai nei bendrovės akcijos, nesuteikia obligacijų įgijėjui nuosavybės teisių į pačią bendrovę, todėl tai yra paranku siekiant išlaikyti bendrovės valdymą vienoje rankose. Be to, obligacijų leidėjas savarankiškai

nustato obligacijos išpirkimo terminus bei kitas sąlygas, todėl gali pasiskolinti pigiau ir ilgesniam laikotarpiui, nei tapačias sąlygas pasiūlytų bankas ar kita kredito įstaiga.

Akcinių bendrovių (AB) obligacijos gali būti platinamos tiek viešai, tiek privačiai, tuo tarpu uždarytų akcinių bendrovių (UAB) – tik neviešai. Siekiant bendrovės obligacijas išplatinti neviešai pakanka priimti akcininkų sprendimą ir sudaryti obligacijų pasirašymo sutartį. Šiuose dokumentuose turi būti pagrindinė informacija apie išleidžiamas obligacijas, t.y. obligacijų nominali vertė, metinių palūkanų dydis, išpirkimo data ir kt. Papildomi ypatumai taikomi siekiant išplatinti obligacijas viešai arba siūlant įsigyti konvertuojamąsias obligacijas. Atitinkamai, obligacijų išpirkimo terminas gali būti siejamas su planuojama grąžos gavimo diena arba diversifikuojamas dalimis, numatant kitokius išpirkimo terminus.

Paminėtina, kad Lietuvos bankas, Finansų bei Ūkio ministerija jau parengė pasiūlymų paketą, kurį įgyvendinus bus išsiplėtos galimybės bendrovėms leisti ir platinti obligacijas – uždarosios akcinės bendrovės galės obligacijas platinti viešai. Nežiūrint į tai, kad kol kas ši alternatyva yra sąlyginai brangesnė, ji turi nemažai pranašumų prieš tradicinį finansavimą, ypač tiems rinkos žaidėjams, kuriems dėl veiklos apimtys ar rizikos bankinis finansavimas yra apskritai neprieinamas. Leidžiant obligacijas, galima užsitikrinti ilgesnę paskolos trukmę, pasiskolinti be užtikrinimo bei geriau valdyti su skolinimusi susijusias rizikas, diversifikuojant finansavimo šaltinius.

Nepaisant obligacijų teikiamų privalumų, obligacijų rinka Lietuvoje nėra didelė, todėl NT bendrovė gali susidurti su potencialių investuotojų, pasiryžusių išpirkti išleistas obligacijas, trūkumu. Dėl šios priežasties, prasminga įvertinti ir visiškai naujas, platų potencialių investuotojų ratą apimančias finansavimo platformas.

Sutelktinis arba „minios“ finansavimas – karščiausia finansų rinkų naujovė

Lietuvoje dar mažai paplitusios priemonės skolintoms lėšoms nekilnojamojo turto vystymo projektams pritraukti – sutelktinis finansavimas (angl. *crowdfunding*) bei tarpusavio skolinimas (angl. *P2PL – peer-to-peer* ir *business-to-business lending*). Šios, interneto platformų pagrindu veikiančios, alternatyvos sukuria galimybę nekilnojamojo turto projekto vystytojui atitrūkti nuo tradicinių finansavimo būdų ir ženkliai išplėsti potencialių investuotojų ratą, pasitelkiant privačius asmenis, neturinčius pakankamai lėšų ar noro dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje tiesiogiai ar per nekilnojamojo turto fondus.

Sutelktinis finansavimas yra skirtas tiesiogiai finansuoti konkretų projektą, t.y. įvairių interneto platformų pagalba vystytojas išviešina informaciją apie planuojamą ar vykdomą projektą bei nurodo siekiamą surinkti sumą. Savo ruožtu, potencialūs investuotojai, tos pačios platformos pagalba tiesiogiai teikia finansavimą ir už tai gauna iš anksto numatytos formos grąžą. Investuotojams teikiamos grąžos pagrindu sutelktinis finansavimas skiriamas į du būdus: paprastąjį ir nuosavybės.

Paprastojo (angl. *rewards crowdfunding*) sutelktinio finansavimo esmę sudaro konkrečiam projektui ar įmonei (vystytojui) teikiamos lėšos, kai platformoje nurodyta idėja tikintys investuotojai ar rėmėjai perduoda lėšas iniciatoriams. Paprastojo sutelktinio finansavimo atveju skolintojai netampa nuosavybės ar skolos vertybinių popierių turėtojais, todėl šis sutelktinio finansavimo būdas retai kada gali būti taikomas didesniems ar aiškiai komercinę naudą turintiems projektams finansuoti.

Nuosavybės (angl. *equity crowdfunding*) sutelktinio finansavimo, atveju skolintojai (investuotojai) už suteikiamas lėšas įsigyja projektą inicijuojančios (valdančios) įmonės vertybinių popierių (akcijų, obligacijų) arba įgyja kitą iš anksto nustatytą grąžą ar reikalavimo teises į ją. Priklausomai nuo sutelktinio finansavimo platformos ir siūlomų sąlygų, egzistuoja keli pagrindiniai finansavimo mechanizmai, varijuojantys nuo sutartinio įsipareigojimo investuotojui grąžinti iš anksto aptartą pajamų dalį iki už investicijų dalį suteikiamų konvertuojamųjų obligacijų.

Nuosavybės sutelktinio finansavimo modelis yra patrauklus tiek investuotojams, tiek projektą vykdančiai bendrovei. Kalbant apie nekilnojamojo turto rinką, šis būdas suteikia galimybių investuotojams gali įsitraukti į nekilnojamojo turto rinką, net ir turint ribotą kiekį lėšų. Dėl šios priežasties, smarkiai išsiplečia asmenų, galinčių projektą vykdančiai bendrovei suteikti trūkstamas lėšas, skaičius. Be to, investuotojai, priešingai nei dalyvaudami nekilnojamojo turto fondų veikloje, gali pasirinkti nekilnojamojo turto projektus, į kuriuos nori investuoti, todėl, net ir nedidelę gražą garantuojantys, tačiau inovatyvias bei patrauklias idėjas siūlantys, asmenys gali sulaukti reikiamo finansavimo. Atitinkamai, projekto vystytojas dėl didelio potencialių investuotojų rato nėra priverstas prisiimti ženklių finansinių įsipareigojimų, t. y. reikalingos lėšos gali būti gaunamos palankesnėmis sąlygomis nei iš bankų ar kitų kredito įstaigų.

Tiesa, šiai dienai Lietuvos bankas ir susijusios institucijos dar tik rengia atitinkamus teisinius mechanizmus, įteisinančius sutelktinio finansavimo gražos bei apsaugos investuotojams mechanizmus Lietuvoje, tačiau, turint omenyje viešai pripažįstamą sutelktinio finansavimo svarbą, augantį potencialą ir sėkmingą užsienio praktiką, tikėtina, kad šių teisės aktų, o kartu ir interneto platformų nereikės laukti ilgai.

Tarpusavio skolinimas

Jei sutelktinis finansavimas, šiai dienai, dar tėra planuojama įgyvendinti priemonė, jau nuo 2014 metų Lietuvoje pradėjo veikti tarpusavio skolinimo platformos, tiesa, kol kas tik tarp fizinių asmenų – P2P („žmogus-žmogui“, angl. *peer-to-peer*). Išskirtinį augimą Lietuvoje demonstruojantis P2P tarpusavio skolinimas puikiai atspindi atvirumą finansinėms naujovėms ir nuotaiką finansų rinkose, tad matyt tik laiko klausimas, kada sulauksime P2B (angl. *peer-to-business*) bei B2B (angl. *business-to-business*) tarpusavio skolinimo platformų, kurios jau veikia kitose šalyse.

Tarpusavio skolinimą, tam tikra prasme, galima suvokti kaip pirminę ir antrinę paskolų rinką, operuojamą interneto platformos pagalba: paskolos gavėjas nustato pagrindines skolinimosi sąlygas, nurodo informaciją apie savo finansinę padėtį bei paskolos užtikrinimo priemones; o skolintojai, tos pačios platformos pagalba, suteikia pačių pasirinktą paskolos dalį, paties skolininko nustatytais sąlygomis.

Jokių kitų, papildomų, įsipareigojimų tarp skolintojo ir skolininko, išskyrus paskolinius santykius nėra sukuriami, todėl savo sukuriama teisiniais padariniais tarpusavio skolinimas šiek tiek primena viešą obligacijų platinimą, prieinamą visiems, atitinkantiems platformos nustatytas sąlygas.

Tarpusavio skolinimas yra patrauklus potencialiems skolintojams (investuotojams), kadangi suteikia galimybių gauti finansinę gražą, konkrečiai pasirenkant paskolos sąlygas (gražą, gražinimo terminą, asmens kreditingumą ir pan.) ir diversifikuojant paskolų portfelį nedidelėmis sumomis. Be to, platformos neretai suteikia papildomas likvidumo galimybes, pvz. įsigytas paskolų portfelis, siekiant susigrąžinti investicijas anksčiau laiko, gali būti parduotas antrinėje rinkoje tretiesiems asmenis. Tuo tarpu, besiskolinantis asmuo, panašiai kaip ir obligacijų platinimo atveju, ne tik turi galimybę nustatyti skolinių įsipareigojimų apimtį ir sąlygas, tačiau ir, dėl visuotinio platformos pasiekiamumo, neprivalo skirti resursų ir laiko vien tam, kad potencialius investuotojus pasiektų informacija apie siekiamą gauti paskolą.

Jungtinė veikla (partnerystė) – papildomas nuosavas kapitalas, pritraukiant finansinį investuotoją

Rinkoje egzistuojant nuosavo kapitalo pertekliui, žemoms palūkanų normoms už indėlius, nemaža dalis investuotojų savo lėšas nukreipia būtent į NT sektorių. Papildomo nuosavo kapitalo pritraukimas iš finansinio investuotojo ar verslo partnerio, sudarant jungtinės veiklos sutartį - nėra nauja alternatyva ar naujovė, tačiau šiomis rinkos sąlygomis, nevertėtų jos pamiršti.

Su savais trūkumais, tačiau tam tikrais atvejais jungtinė veikla gali atrodyti iš tiesų paranki alternatyva. Į nekilnojamojo turto projektą įtraukiant įmonę ar asmenį, finansuojantį visą ar dalį reikalingų lėšų, sudaroma galimybė ne tik užpildyti trūkstamas biudžeto eilutes, tačiau ir suteikti papildomos naudos, leidžiančios pasiekti geresnius rezultatus mažesnėmis sąnaudomis.

Jungtinė veikla nėra griežtai apibrėžta teisės aktais ir gali įgyti įvairias formas; tai, ko nori kiekvienas iš partnerių sureguliuojama tarpusavio sutartimi. Dėl šios priežasties, neverta detaliai kalbėti apie finansavimo ar bendradarbiavimo modelius, tačiau galima pažymėti, kad partnerio įsipareigojimai gali neapsiriboti vien tik finansavimo suteikimu – tinkamai įvertinus partnerio veiklos patirtį, turimus verslo kontaktus, jo įsipareigojimai gali būti išplečiami (pvz. numatant pareigą ieškoti potencialių investuotojų ar pirkėjų), siekiant pagerinti projekto realizavimo galimybes.

Tais atvejais, kai finansavimas yra gaunamas pasitelkiant partnerio (partnerių) įnašus, įprastai projektas įgyvendinamas per specialiosios paskirties bendrovę (angl. *SPV – special purpose vehicle*), kuri tampa vystomo nekilnojamojo turto savininke, partneriui suteikiant atitinkamą dalį šios bendrovės akcijų. Tokiu būdu išvengiama nuosavybės teisių į projektą padalijimo, o taip pat sukuriama aplinkybės lengviau realizuoti (išvysčius nekilnojamąjį turta) projektą. Atitinkamai, siekiant išvengti klausimų dėl bendrovės, valdančios nekilnojamąjį turta, valdymo, tarp partnerių sudaroma jungtinės veiklos sutartį papildanti akcininkų sutartis, kurioje aptariami balsavimo, bendrovės vadovų skyrimo bei kiti su bendrove ir nekilnojamuoju turtu susiję klausimai.

Galima pažymėti, kad partnerystė ne tik sukuria sąlygas gauti išorinį finansavimą, tačiau ir tikslingai išnaudoti visų partnerių sukauptas žinias. Taip pat, partnerystės santykiai sumažina partnerių nemokumo ir projekto įgyvendinimo riziką, kadangi atsiradus apyvartinių lėšų stygiui dviejų ar daugiau partnerių turimas kapitalas yra didesnis nei vieno vystytojo, kas, be kita ko, leidžia ir lengviau skolintis iš bankų bei kitų kredito įstaigų.

Nepaisant šių privalumų, būtina atsižvelgti į tai, kad pritraukus partnerį, iš projekto gaunama nauda bus dalijamasi, kas sumažina projekto pelningumo maržą. Taip pat, nesant griežtai ir tiksliai reglamentuotų tarpusavio santykių, kyla rizika dėl netinkamų partnerių įsipareigojimų įgyvendinimo, išvystyto nekilnojamojo turto valdymo ar realizavimo. Dėl šių priežasčių, o taip pat, tais atvejais, kai partnerystė, siekiant išvengti papildomų sutartinių santykių, išlaikyti visišką projekto vystymo kontrolę, svarstyti kiti finansavimo pritraukimo būdai.

Aukščiau nurodytos nekilnojamojo turto projektų finansavimo alternatyvos, be jokios abejonės, nėra vienintelės. Atsižvelgiant į rinkos ar vystomo projekto situaciją, pačio vystytojo statusą bei turimus verslo kontaktus, galima atrasti ir kitų, konkrečiam investuotojui priimtinausių būdų gauti reikalingą finansavimą. Tačiau, jau vien dėl šių alternatyvų akivaizdu, kad projekto finansavimas neturėtų būti suprantamas tik kaip banko kredito, užtikrinto esamo ir būsimo vystytojo turto hipoteka ar turtinių teisių įkeitimu, gavimas.

Pabaigai, matyt, vertėtų pažymėti, kad šių ir kitų finansavimo alternatyvų įsitvirtinimas, didesnis paklausimas, neabejotinai teigiamai paveiktų finansų rinkas ir sudarytų sąlygas didesniai finansavimo prieinamumui bei atitinkamai tvaresnei verslo plėtrai.



Arnoldas Antanavičius

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

Tel. +370 5 273 0944

arnoldas.antanavicius@inreal.lt



Robertas Žulpa

UAB „Inreal valdymas“ analitikas. NT srityje dirba daugiau nei 4 metus. Atsakingas už galimybių studijų, rinkos tyrimų rengimą, finansinių modelių sudarymą ir kt. Yra įgijęs Ekonomikos bakalauro laipsnį Vilniaus universitete 2010 metais.

Tel. +370 615 91354

robertas.zulpa@inreal.lt



Tomas Varenbergas

Banko „Finasta“ nuosavų investicijų valdytojas, investicinio komiteto narys. Turi daugiau nei 10 metų įvairiapusę patirtį finansų rinkų, investicijų valdymo, įmonių finansų, investavimo strategijų formavimo srityse. Yra sertifikuotas finansų analitikas (CFA, Certified Financial Analyst) bei verslo valdymo mokslų magistras.

Tel. +370 5 203 22 00

tomas.varenbergas@finasta.com



Simona Oliškevičiūtė-Cicėnienė

Advokatų kontoros COBALT Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupės vadovė, vadovaujanti teisininkė, advokatė

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

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

Tel. +370 5 250 0800
simona.oliskeviciute@cobalt.legal



Simas Paukštys

Advokatų kontoros COBALT asocijuotas teisininkas

Simas Paukštys konsultuoja nekilnojamojo turto ir infrastruktūros klausimais, įskaitant, šio turto perleidimo sutartis. Teisininkas turi patirties nekilnojamojo turto projektų vystymo, statybos ir teritorijų planavimo, komercinio turto nuomos ir pirkimo-pardavimo srityse.

Tel. +370 5 250 0800
simas.paukstys@cobalt.legal

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 portfeluose. Per metus parengiama daugiau nei 4900 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų). Įvertinto turto vertė viršija 725 milijonai litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje, Utenoje ir Tauragėje ir Druskininkuose.

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

UAB „Inreal valdymas“
UAB „Inreal“
UAB „Inreal GEO“
Palangos g. 4, 01402 Vilnius
Tel. +370 5 273 0944
Faksas +370 5 273 3065
www.inreal.lt

BANKAS „FINASTA“



AB bankas „Finasta“ yra įkurtas 2008 m. Banko specializacija – investicijų ir privačios bankininkystės paslaugos. Bankas teikia platų spektrą paslaugų apimdamas tiek kasdieninės bankininkystės, tiek verslo bankininkystės bei investicinės bankininkystės paslaugas, taip pat ir finansų maklerio paslaugas.

Bankas „Finasta“ jau trejus metus iš eilės yra tarp TOP 3 geriausiai klientus aptarnaujančių bankų Lietuvoje. 2013 m. EUROMONEY įvertino banką „Finasta“ kaip geriausias privačios bankininkystės paslaugas teikiančią banką Lietuvoje ir plačiausią investicinių produktų spektrą siūlantį banką Lietuvoje.

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

ADVOKATŲ KONTORA COBALT



COBALT – tai naujas advokatų kontoros „Raidla Lejins & Norcoux“ Latvijoje ir Lietuvoje, LAWIN advokatų kontoros Estijoje ir naujai įsteigtos advokatų kontoros Baltarusijoje vardas.

Baltijos šalyse ir Baltarusijoje profesionalias teises paslaugas teikia daugiau kaip 120 COBALT teisininkų. Sustiprinusios integraciją COBALT advokatų kontoros teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse.

Prestižiškiausi advokatų kontorų žinynai, tokie kaip „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kt., nuolat įvertina COBALT kontoros profesionalumą, įtraukia ją į geriausių regiono advokatų kontorų sąrašus.

COBALT
Lvovo g. 25, 09320, Vilnius
Tel. +370 5 250 0800
Faksas +370 5 250 0802
www.cobalt.legal