



► „Lietuviškų bankų sektorius vis dar turi nemenką augimo galimybę.“ 8 p.

Diana Ūselytė, FMĮ „Finasta“ analitikė

NEKILNOJAMASIS TURTAS Investiciniai fondai, investuojantys į NT, būtų patrauklūs

Nekilnojamasis turtas tam, kam pakanka 6–10%

VŽ | AUDRONĖ RANONYTĖ

Nusprendusieji investuoti į šalies nekilnojamąjį turtą jau nebeturėtų tikėtis didesnio nei 6–10% investicijų pelningumo. Pasak specialistų, dėl padidėjusios pasiūlos stabilizuojasi nekilnojamojo turto pirkimo/pardavimo kainos. Mažėjant investicijų pelningumui patrauklūs taptų didesnės grąžos investicijų fondai.

„Nekilnojamasis turtas (NT) – saugi investicija, bet reikia turėti galvoje, kad tie laikai, kai kas pusmetį kainos padidėdavo 20% ar daugiau, jau nebeapsikartos, - aiškina nekilnojamojo turto bendrovės „InReal“ Tarpininkavimo departamento vadovas Mindaugas Šimkus. - Dabar galime laukti 10–15% per metus grąžos ir plius pajamų iš nuomos.“

Pasak „Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkotyrų skyriaus vadovo Sauliaus Vagonio, šiuo metu investicinis NT pelningumas – labai mažas ir artėja prie Vakarų Europos mastelių.

Ateityje NT atsipirkimo laikas ilgės. Investuotojams palanku bus tik tai, kad turėtų didėti nuomos kainos.

„Prieš 2–3 m. buvo galima pasiekti 20–30% ar ir didesnę pelningumą per metus, NT atsipirkamumas siekė apie 10 m., o bankų palūkanos buvo itin nedidelės, t. y. skolintas kapitalas uždirbdavo fantastiškų pelnų. Dabar reiktų tikėtis 5–7% pelningumo, o investicijos atsipirktų po 15–20 m.“, - aiškina p. Vagonis.

Žinoma, pasak p. Vagonio, jeigu investuotojas perka NT objektą ir pats juo rūpinasi, remontuoja, sutvarko, t. y. įdeda darbo, laiko ir pinigų, tai investicijų grąža bus didesnė.

Pasak p. Šimkaus, gyvenamojo NT rinka keistis pradėjo dar

UŽSIENIO INVESTICINIAI FONDAI, INVESTUOJANTYS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA

► 2006 m. užsienio investiciniai fondai aktyviausiai investavo į prekybos bei sandėliavimo ir logistikos sektorius – britų fondui „Dawnay Day Carpation“ parduotas prekybos centras „Babilonas“ Panevėžyje, suomių „Citycon“ įsigijo prekybos centrą „Mandarinas“ Vilniuje, švedų investicinis fondas įsigijo „Kauno terminalą“, iki tol priklausiusį „YIT Kausta“, norvegų „Verdispar“ įsigijo „Vingės terminalą“ Vilniuje. 2007 m. „Verdispar“ įsigijo gamybos patalpas Panevėžyje. Tokio pobūdžio turtu užsienio investuotojai vis daugiau domisi ir jo pageidauja. Šiandien Lietuvoje aktyviausiai veikia nekilnojamojo turto fondai iš Skandinavijos, taip pat aktyvūs airių investuotojai. Tačiau pastaruoju metu auga ir Didžiosios Britanijos bei Vokietijos nekilnojamojo turto pirkėjų dėmesys.

► Turto pardavimo galimybes užsienio ar vietos investuotojams, sudarydamos ilgalaikes naudojamo turto nuomos sutartis, svarsto ir vis daugiau Lietuvoje veikiančių įmonių. Dėl patrauklios pelningumo normos savo turtą su ilgalaike nuomos sutartimi užsienio investuotojams parduoda keletas mažmeninės prekybos tinklų. Apie ketinimus parduoti jam priklausančią nekilnojamąjį turtą ir didžiąją jo dalį išsinuomoti ilgam terminui yra pranešęs SEB Vilniaus bankas. Tokius sprendimus daugiausia lemia stipriai sumažėjusi investicinių fondų reikalaujama metinė pelningumo norma, šiuo metu turtui Lietuvoje ji svyruoja apie 7–7,5% (grynosios nuomos pajamos / turto kaina x 100%), palyginti su 10–12% 2003–2004 m.

► Šiuo metu įmonėms – turto savininkėms – tai ne tik gera proga atlaisvinti į NT investuotas lėšas, bet ir iš tokių sandorių papildomai uždirbti. Dauguma įmonių didžiąją dalį pastatų yra pastačiusios per pastaruosius kelerius metus, kai statybos kainos dar nebuvo tokios aukštos. Šiuo metu, mokėdama rinkos nuomos kainą už parduodamą turtą, įmonė gali gauti kur kas daugiau, nei šis turtas įmonei kainavo. Sparčiai augant statybos kainoms, o nuomos kainai išliekant stabiliai, galimybė uždirbti iš tokių sandorių ateityje mažės. Juolab kad vis labiau augančios kreditavimo galimybės leidžia įmonėms skolintis piniginių išteklį ir be nekilnojamojo turto įkeitimų, o tai anksčiau varžydavo įmones sudarant turto pardavimo kartu su ilgalaike nuoma sandorius.

Šaltinis: „Re&Solution“

2006 m. pavasario pabaigoje ir vasaros pradžioje – po truputį vis labiau juntamas stabilizavimasis, atsiranda balansas tarp pasiūlos ir paklausos.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, pernai butų statyba išaugo 23%, pastatyta 2.821 gyvenamasis pastatas, įrengta 7.292 butai, kurių naudingasis plotas buvo 18,3% didesnis nei 2005 m.

Be to, gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkai vis labiau stabilizuojantis, dalis nekilnojamojo turto plėtros bendrovių nuta-

rė persiorientuoti į komercinio nekilnojamojo turto objektus. Jeigu taip vyks ir toliau, tikėtina, kad, pvz., biurų segmente pasiūla pranoks paklausą.

Pirkti pigiau

Rinkai stabilizuojantis, norinčiųjų investuoti į būstą pozicijos šiemet turėtų ypač sustiprėti, nes atsiranda reali galimybė derėtis, o turtą įsigyti ne iš tarpininkų, o iš projektų vykdytojų. Pasak p. Šimkaus, tai rodo ir tai, kad praėjusių metų pabaigoje NT plėtros ben-



RIZIKA Nekilnojamojo turto bendrovės „InReal“ Tarpininkavimo departamento vadovas Mindaugas Šimkus: „Nekilnojamasis turtas kaip investicija visada bus saugi, bet jos pelningumas jau gerokai sumažėjęs.“

drovės ėmė siūlyti anksčiau Lietuvoje nebūtas rinkodaros priemonės – dovanų čekius, papildomą įrangą, keliones ir kita. Ši tendencija turėtų išlikti ar net aktyvėti ir šiemet.

„Anksčiau būstas būdavo perkamas turint tik būsimąjo objekto brėžinius, o kuo toliau, tuo vis didesnę reikšmę apsisprendžiant pirkti įgyja būsto kokybės parametrai, statybų terminai, išorinė apdaila, supanti infrastruktūra ir kita“, - teigia p. Šimkus. Anot jo, patarimas perkančiajam – prieš perkant pasirūpinti, kad gyvenamasis nekilnojamas turtas būtų įvertintas vertintojų profesionalų. Mat renkantis

tik pagal skelbimuose nurodomą kainą, gali „nudegti“ – net apie 70% skalbimų kainos padidintos.

Šiemet ramu

Ponas Šimkus sako, kad šiemet NT rinkoje neprognozuoja didelių pokyčių. Šiek tiek kils naujų, kokybiškų ir nepervertintų butų, ypač patraukliose vietose – centre bei senamiestyje – kainos. O sovietinių blokinių daugiabučių kainos greičiausiai kris žemyn.

Specialistai tvirtina, kad šiemet turėtų didėti NT nuomos kainos, nes pastaraisiais metais, priešingai nei paties

nekilnojamojo turto kainos, jos kilo nedaug.

Komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainos jau taip pat pribrendusios augti. Kai kuriuose segmentuose jos nesikeitė jau maždaug porą metų. Augimą galėtų pristabdyti didėjanti naujų objektų pasiūla, o tai kartu stabdys ir objektų pelningumą, sako p. Šimkus.

Vis tiek investuotų

Vis dėlto investuojančių į NT netrūksta. „Re&Solution“ investicijų vadovas Baltijos šalims Andrius Stonkus sako, kad jie turi privačių klientų (daugiausia didelių bendrovių vadovų ar savininkų), kurie savo lėšas (paprastai 5–20 mln. Lt) yra investavę į NT, nes juos patenkina 5–6% pelningumas. Be to, jie gauna lėšų už nuomą.

Ponas Vagonis priduria, kad NT daugeliui išlieka patraukli investicija dėl to, kad tai turtas, kuriame gali gyventi ar vykdyti veiklą ir pan., o, pvz., akcija – tik įrašas sąskaitoje. Kita vertus, akcijos uždirba daugiau.

Pasak p. Stonkaus, Lietuvoje pastaraisiais metais ypač išaugo užsienio NT fondų investicijos - investuojama į įvairius komercinio NT sektorius – prekybos, biurų, sandėliavimo ir logistikos, gamybos patalpas. Tačiau tai uždari fondai. Lietuvos gyventojai, jeigu norėtų pirkti tokio investicinio fondo vienetų, šios galimybės dar neturi, nors teisiškai tokie fondai šalyje jau gali egzistuoti.

Ponas Vagonis teigia, kad investicijų fondai, investuojantys į NT, būtų populiarūs, žinoma, jeigu būtų pasitikima fondų valdytojais. Mat individualus investuotojas visada turi mažiau nei kartu keli sudėję, o tada galima ieškoti brangesnių pirkinių, dėl kurių konkurencija mažesnė ir galima gauti geresnę investicijų grąžą.

INVESTICIJOS Ukrainoje žemės sklypai nuo metų pradžios pabrango 40%

Nekilnojamasis svetur – daug rizikos ir pelno

VŽ | RIMANTAS PILIBAITIS

Didžiulį nekilnojamojo turto vertės prieaugį Lietuvoje pelnu pavertę investuotojai svetur dairosi rinkų, kurioms viskas dar prieš akis. Viena iš tokių šalių, kur tikimasi nemenko kainų šuolio, – Ukraina.

Išaugusi konkurencija, sparčiai didėjančios statybų sąnaudos, kylančios palūkanos, nekilnojamojo turto (NT) kainų stabilumas mažina investuotojų paskatas investuoti Lietuvoje.

„Nekilnojamojo turto projektų pelningumui sumažėjus iki Vakaruose įprastos 20% dydžio pelno normos, dalis vystytojų



Audrius Dziukevičius, klubo „Pinigų srautas“ viceprezidentas: „Lietuvos investuotojų dėmesį patraukė galimybės investuoti į perspektyvias nekilnojamojo turto rinkas, kurioms dar viskas prieš akis.“

kreipia žvilgsnius į aplinkines nekilnojamojo turto rinkas, kuriose ir projektų pelningumas, ir rizika yra gerokai didesnės“, - aiškina Audrius Dziukevičius, klubo „Pinigų srautas“ viceprezidentas.

Svetimose rinkose riziką suvaldę investuotojai gali tikėtis ištisios solidžios pelnų. Remigijus Pleteras, UAB „Ober-Haus“ Plėtros vadovas, nuo praėjusių metų pabaigos dirbantis Ukrainoje, tvirtina, kad Kijevo NT rinka pasižymi itin dideliu aktyvumu ir pelningumu. Populiariausios investicijos tarp lietuvių investuotojų – žemė ir biurų pastatai.

„Kainos pradėjo didėti neregėtais tempais, kai dėl įstatymų

reikalavimų nuo Naujųjų metų notarai nebeformina sandorių žemės ūkio paskirties žeme. Todėl iki tol buvęs žemės sklypų badas pasijuto dar labiau“, - nurodo p. Pleteras.

Anot jo, pasiūloje buvę sklypai vien per pastaruosius du mėnesius pabrango 40%. Ponas Pleteras įsitikinęs, kad net ir labai atsargiai skaičiuojant NT kainos Kijeve šiemet turėtų didėti bent 30%. Tačiau agresyvesni investuotojai neslepia planuojantys 60–100% prieaugį.

Atitinkama kaina

Už tokį pelną reikia mokėti atitinkamą kainą. Pavyzdžiui, finansuojant projektus skolinčiomis lėšomis, reikia turėti

omenyje, kad paskolos Ukrainoje gerokai brangesnės nei Lietuvoje. Eurais galima pasiskolinti nuo 11%, JAV doleriais – nuo 13%, o grivinomis – nuo 17% palūkanų. Be to, iš NT uždirbti pasišovusiam investuotojui teks perprasti ir vietinės biurokratijos džiungles – korupcija ir kyšiai ten jau seniai yra neoficiali valdininkų vizitinė kortelė.

Todėl p. Dziukevičius siūlo gerai išanalizuoti šalyje veikiančią teisinę sistemą, konkurenciją tam tikrame sektoriuje, paklausos, statybos sąnaudų bei pardavimo kainų kitimo tendencijas, nustatyti pagrindinius rizikos šaltinius ir numatyti priemones jiems valdyti.