

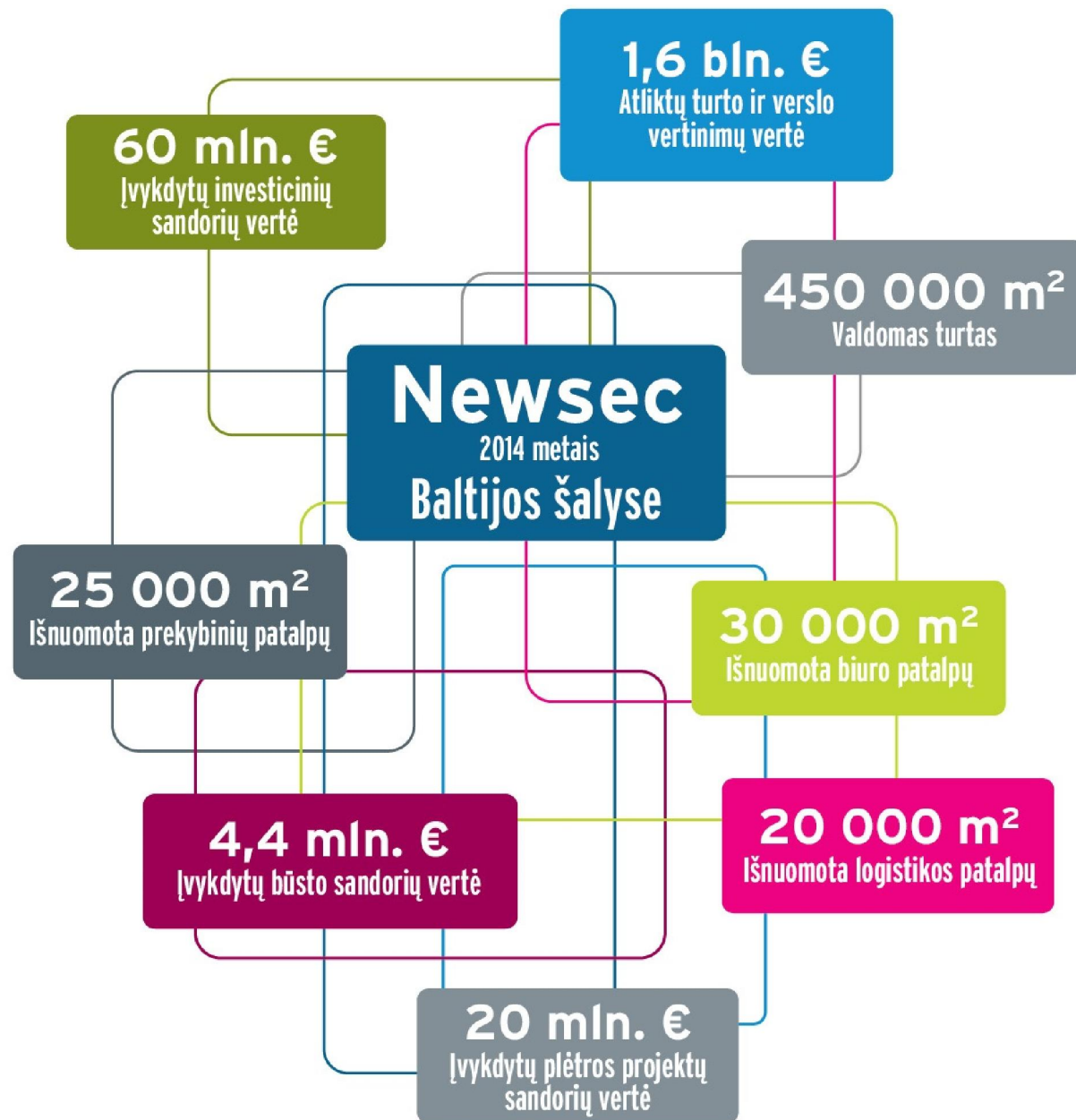
NT RINKOS SITUACIJA 2015



NEWSEC

RIČARDAS ČEPAS, CEO
LIETUVOS EKONOMIKOS KONFERENCIJA 2015
2015, VASARIO 26 D.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE IN NORTHERN EUROPE



INVESTICINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA

INVESTICINIAI SANDORIAI – PAJAMAS GENERUOJANČIO TURTO PIRKIMO PARDAVIMO SANDORIAI
TURTO KLASĖS – VERSLO IR PREKYBOS CENTRAI, PARDUOTUVĖS BEI LOGISTIKOS CENTRAI;
VIEŠBUČIAI; KOMERCINIO NT PORTFELIAI

INVESTICIJŲ RINKOS RAIDA

Iki 2008

Aktyvūs
tarptautiniai
investuotojai
daugiausiai iš
Skandinavijos
šalių, Vokietijos,
Jungtinės
Karalystės

Mažas vietos
investuotojų
aktyvumas

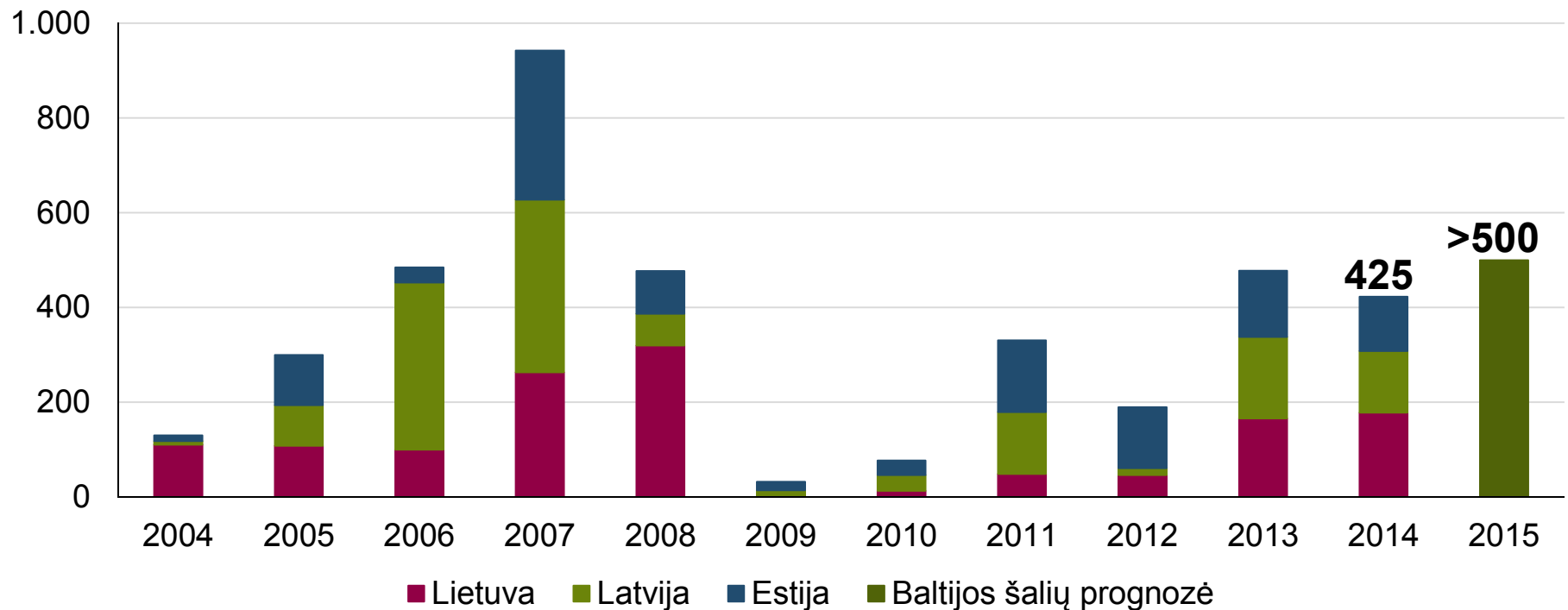


SENI ARGUMENTAI PASAKYTI “NE” NT INVESTICIJOMS NEAKTUALŪS

ARGUMENTAS NR. 1.	Menkas likvidumas.
ARGUMENTAS NR. 2.	Valiutos rizika.
ARGUMENTAS NR. 3.	Per maža rinka.
ARGUMENTAS NR. 4.	Nepakankama geros kokybės objektų pasiūla.
ARGUMENTAS NR. 5.	Neigiama viešoji nuomonė.
ARGUMENTAS NR. 6.	Žemos kapitalizavimo normos.
2015 ARGUMENTAS NR. 7?	Geopolitinė padėtis.

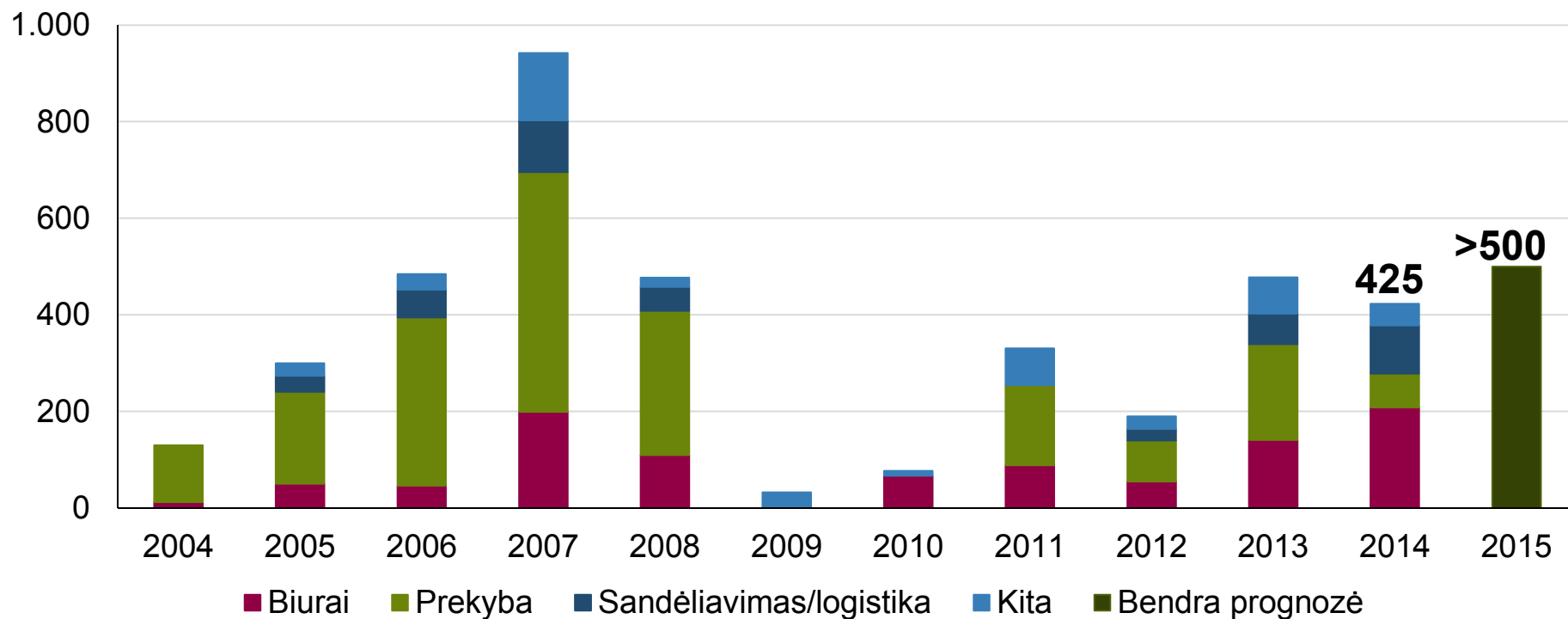
INVESTICIJŲ RINKA

Komercinio NT investiciniai sandoriai Baltijos šalyse, mln. EUR

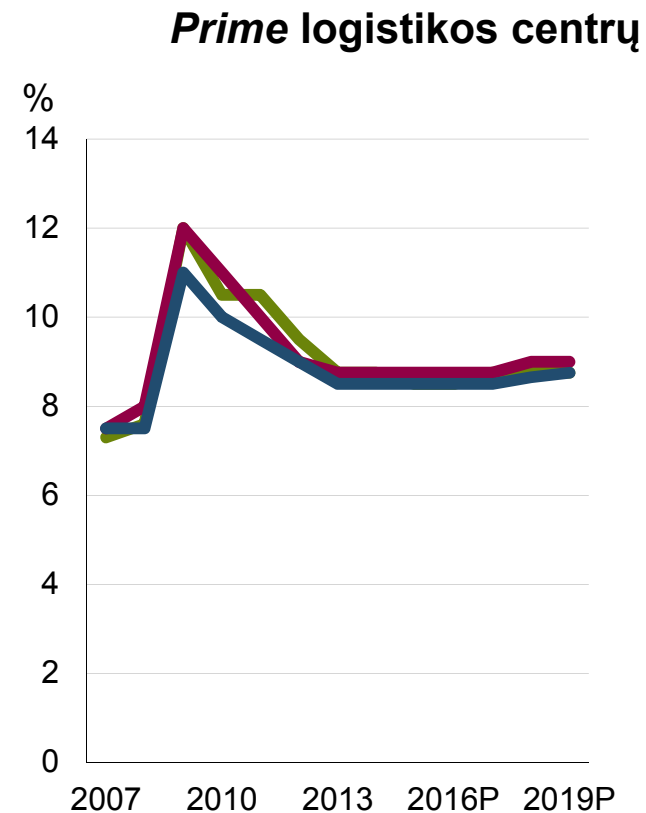
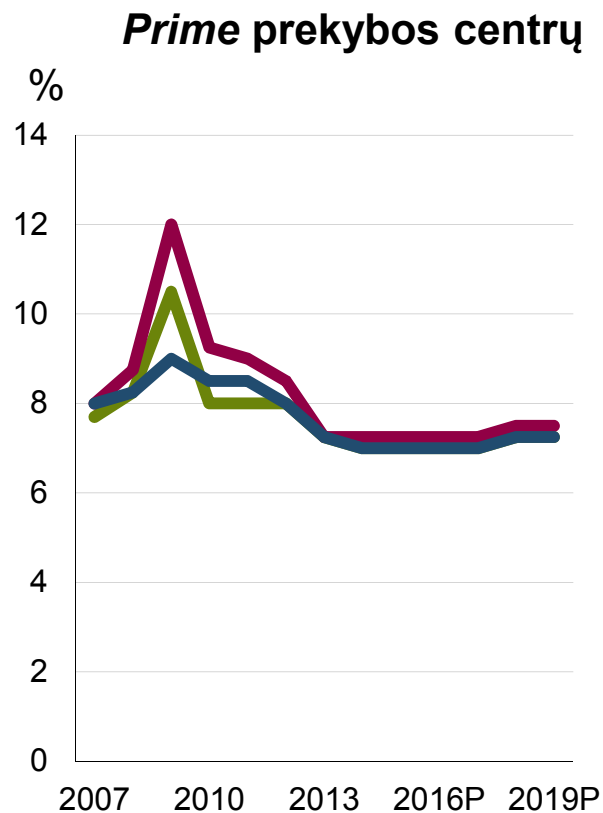
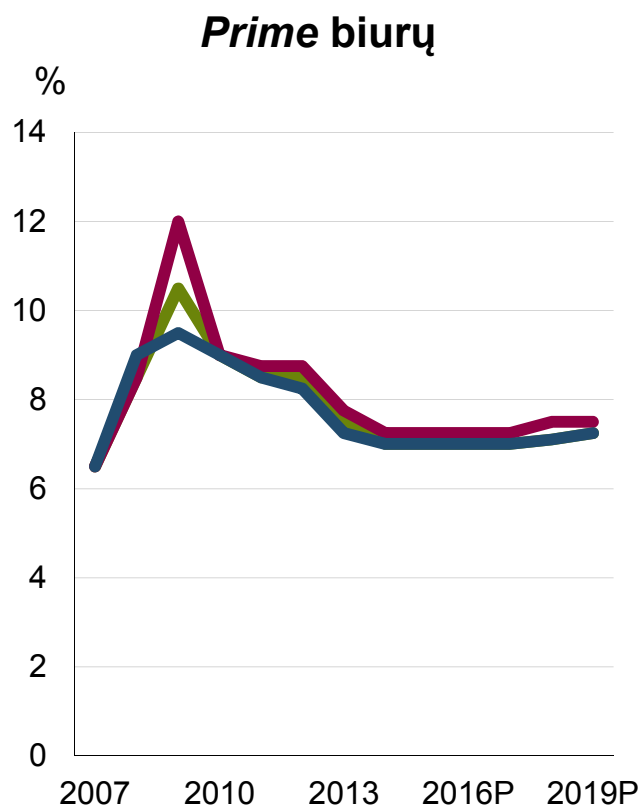


INVESTICIJŲ RINKA

Komercinio NT investiciniai sandoriai Baltijos šalyse, mln. EUR

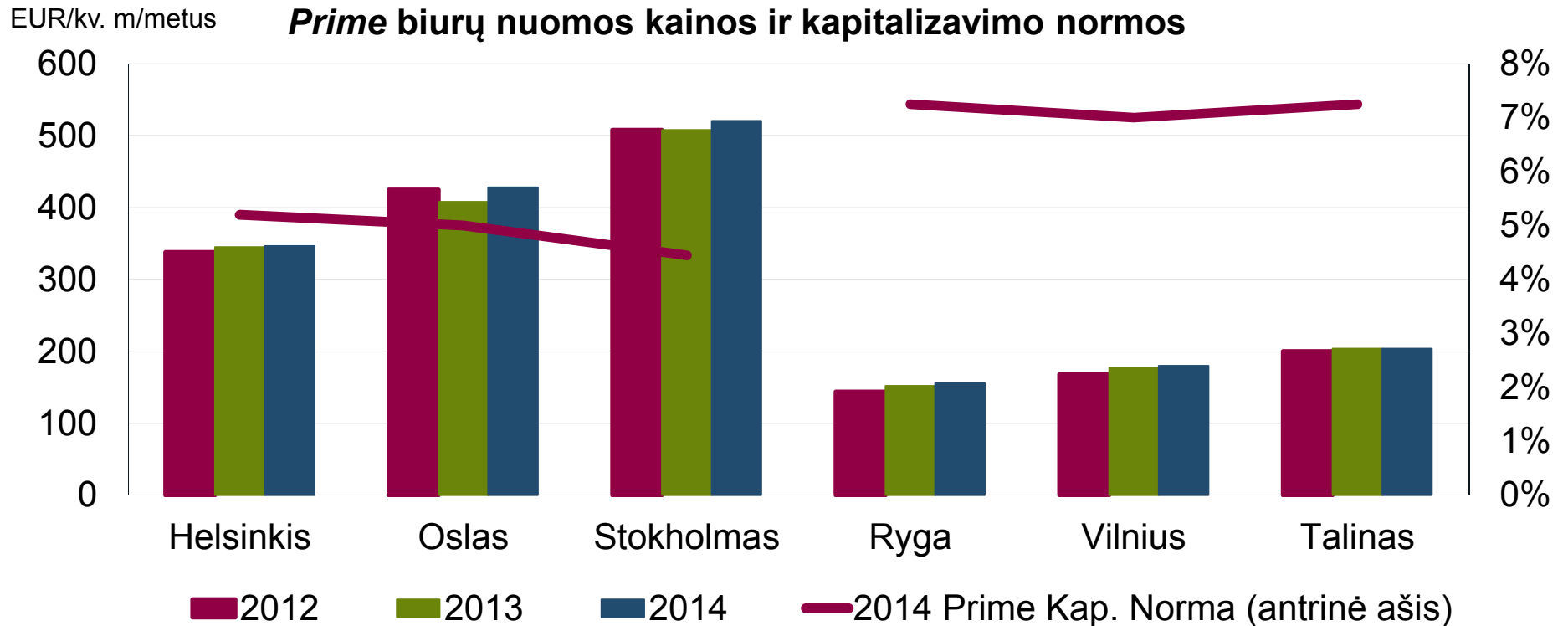


INVESTICIJŲ RINKA: KAPITALIZAVIMO NORMOS

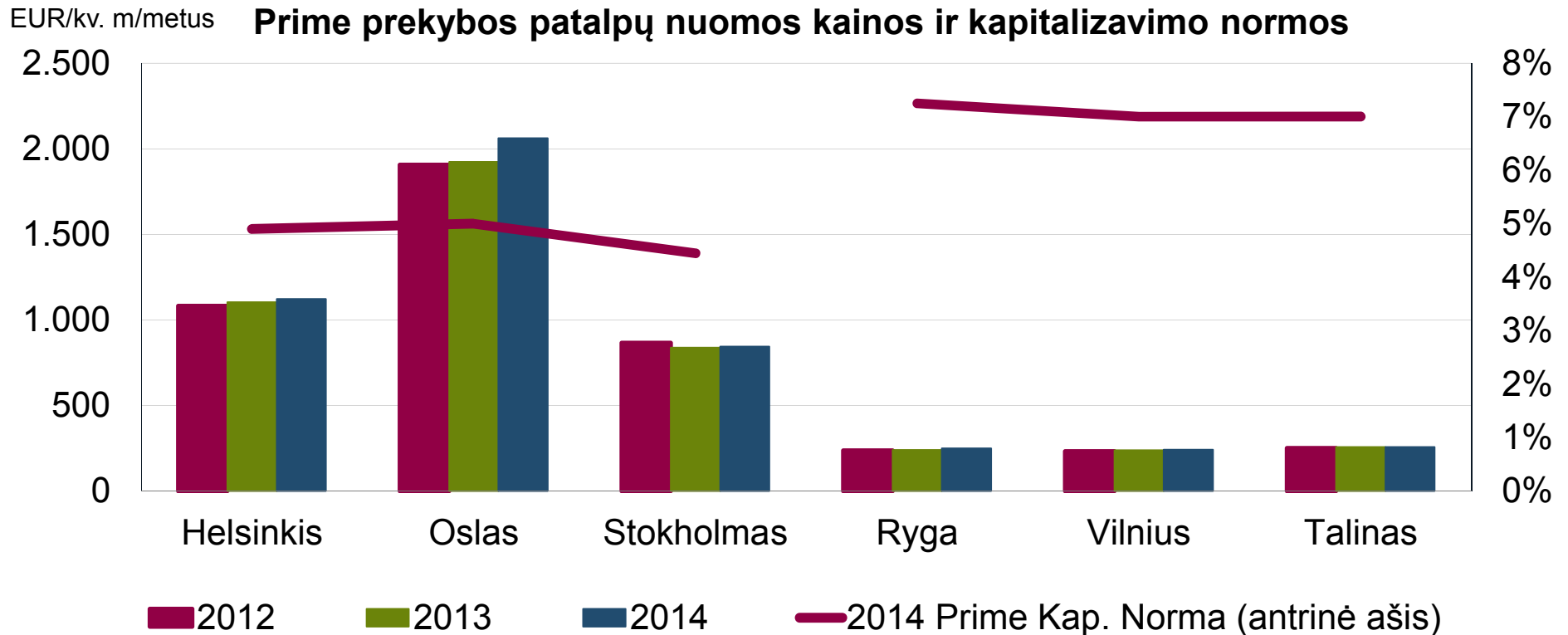


— Vilnius — Ryga — Talinas

ŠIAURĖS EUROPA: BIURO PATALPŲ RINKA



ŠIAURĖS EUROPA: PREKYBINIŲ PATALPŲ RINKA



INVESTUOTOJŲ PROFILIS IR AKTYVUMAS

VYRAUJANTYS INVESTUOTOJAI

- Tipai
 - Rinkoje veikiantys tarptautiniai fondai (East Capital, Northern Horizon)
 - Vietiniai fondai (Eften Capital, Lords LB)
 - Privatūs investuotojai (Rusų, Skandinavų kapitalas)
- Geografinis pasiskirstymas
 - Baltijos šalys (~35%)
 - Skandinavijos šalys (~35%)
 - Rusija (~25%)
 - Vakarų šalys (>5%)

VYRAUJANČIOS STRATEGIJOS

- Požiūris
 - Anksčiau – oportunistai ir siekiantys vertės padidėjimo galimybių. IRR reikalavimas - 17-20%
 - Dabar – mažos ir vidutinės rizikos turtus perkantys investuotojai. IRR reikalavimas – 10-12%
 - Reikalavimai vietai – tik Baltijos šalių sostinėse su gerai išvystyta infrastruktūra
 - Turto kokybė *Prime* – verslo centrai, prekybos centrai, logistikos centrai

NT RINKĄ ĮTAKOJANTYS FAKTORIAI

- Vidaus vartojimas ir pasitikėjimas rinkos tvarumu
- Didėjantys užsienio investuotojų srautai
- Nauji NT projektai rinkoje
- Atsakingo skolinimosi tvarka
- Vidaus ir išorės kompanijų plėtra (biurai ir gamyba)
- Augantys turistų srautai ir noras pažinti saugias neatrastas šalis
- Naujos NT kokybės įvedimas į rinką. Rinkos dalyvių persiorientavimas nuo kainos prie biudžeto
- Išankstiniai sandoriai tampantys rinkos būtinybe
- Visuotinis NT mokestis? 2015?

