

Lėtėjančios ekonomikos, aukštesnių palūkanų poveikis komercinio NT rinkai

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas



Įvykis ir reakcija

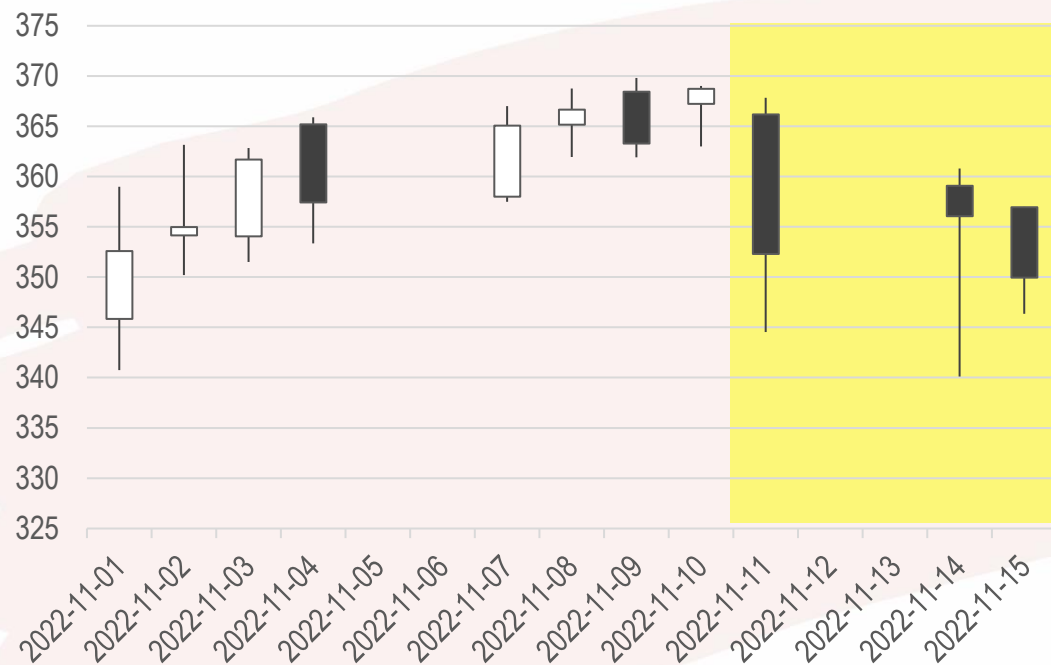


Eli Lilly and Company
@EliLillyandCo

We are excited to announce insulin is free now.

1:36 PM · Nov 10, 2022 · Twitter for iPhone

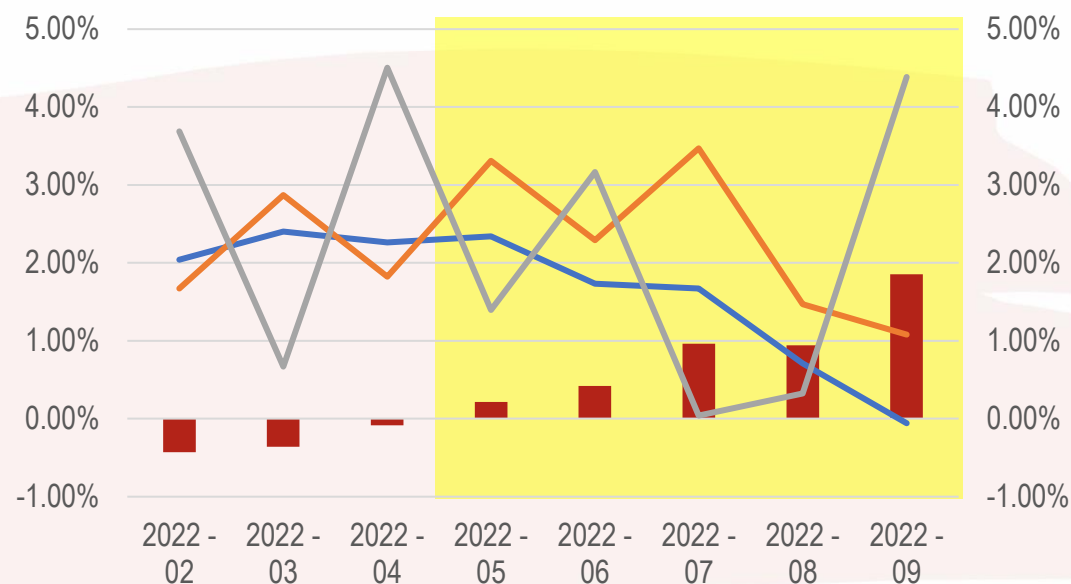
1,575 Retweets 707 Quote Tweets 10.9K Likes



Šaltinis: Yahoo Finance

16/11/2022

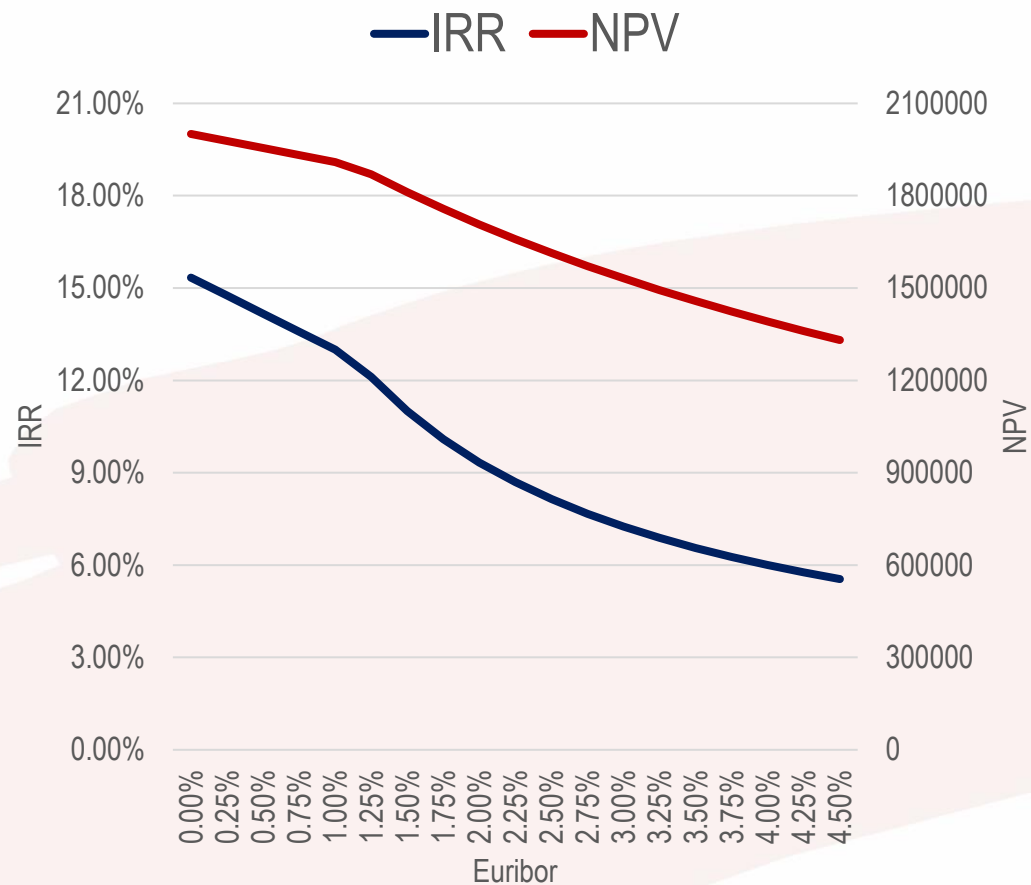
Būsto kainos ir Euribor



- 12 mėnesių Euribor
- Pasikartojantys sandoriai - Lietuvos Respublika
- Pasikartojantys sandoriai - Vilniaus miesto savivaldybė
- Vilniaus m. pirminė rinka - ekonominė klasė

Šaltinis: Lietuvos bankas, Inreal, Euribor-rates.com

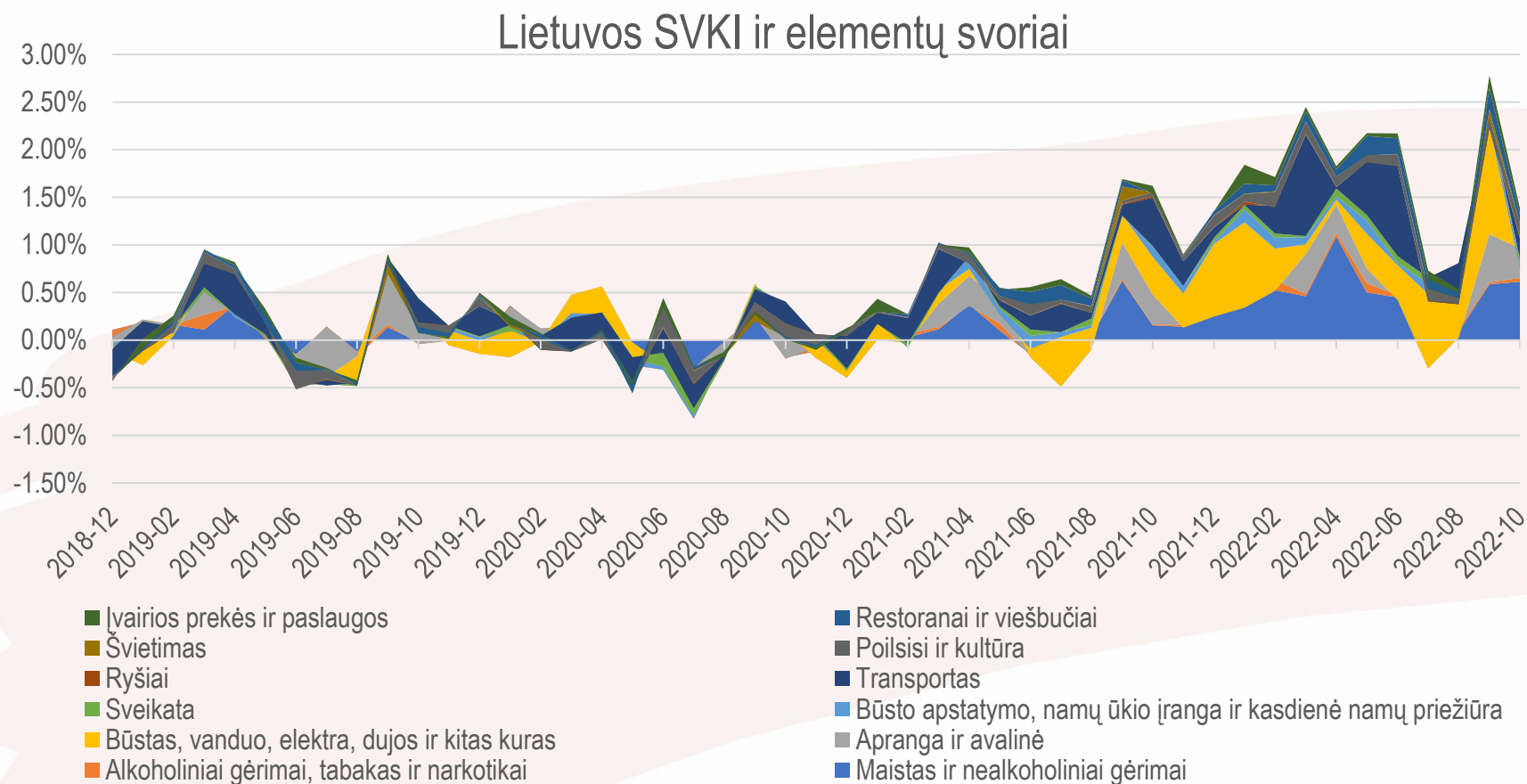
NPV, palūkanos bei vidinė gražos norma



- Jeigu visos kitos sąlygos nekinta, palūkanų normų kitimas (išreikštas per Euribor) verčia rinktis:
 - mažinti vidinę gražos normą (IRR) siekiant išsaugoti turto vertę (NPV)
 - mažinti turto vertę siekiant išsaugoti gražą
- Gražos sumažėjimas apima tik nagrinėjamą laikotarpį, t.y. dalį turto vertės
- Pokyčiai juntami ne iš karto, palūkanos perskaičiuojamos kas 3 ar daugiau mėnesių, arba pardavimo – pirkimo sandorio metu
- Pokyčių trukmė lemia turto savininko galimybes išsaugoti turto vertę bei poreikį taikyti kompensavimo mechanizmus

Marža – 2% | LTV – 70% | Paskolos grafikas – 25 metai | Indeksacija – 0%* | Nuomos pajamos – 10 000 Eur/mėn | Vakansija – 0% | Yield – 6%

Infliacijos struktūra

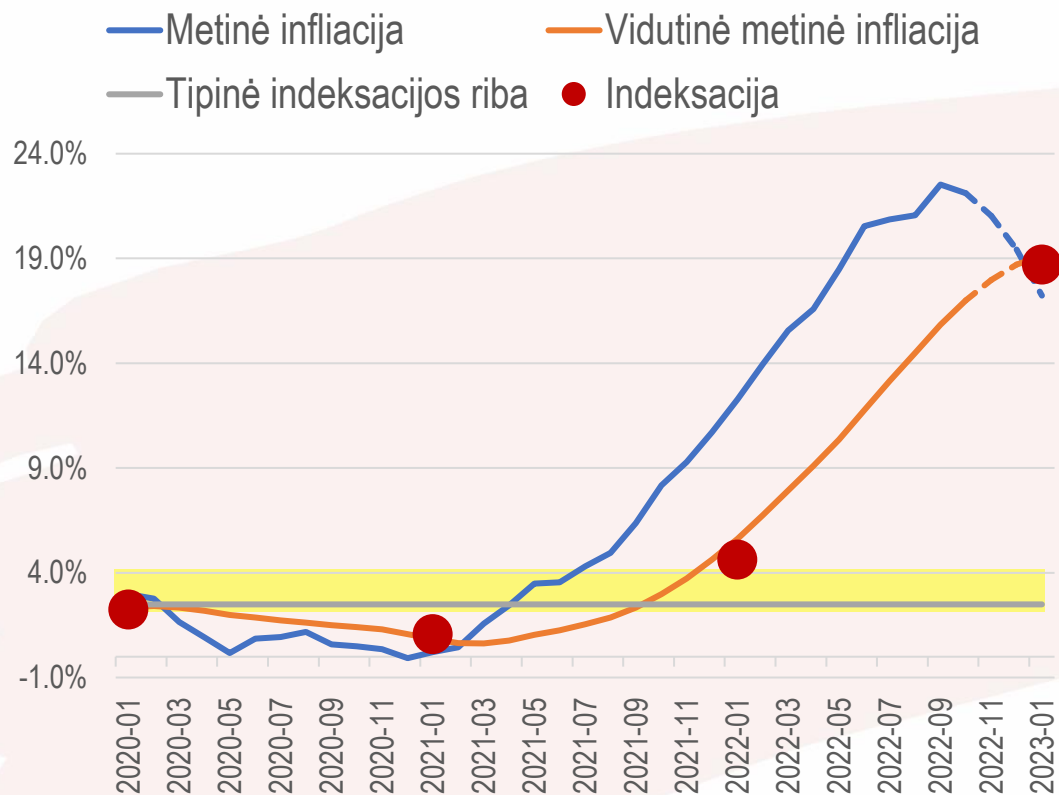


- Infliacija nėra tik mėnesiniai svyravimai, bet ir kaupiamas pokytis
- Infliacijos pagrindas – energiniai išteklių ir maisto produktai
- Infliacijos priežastims sumažėjus – pagrindas mažėti palūkanoms

Šaltinis: Statistikos departamentas, Inreal

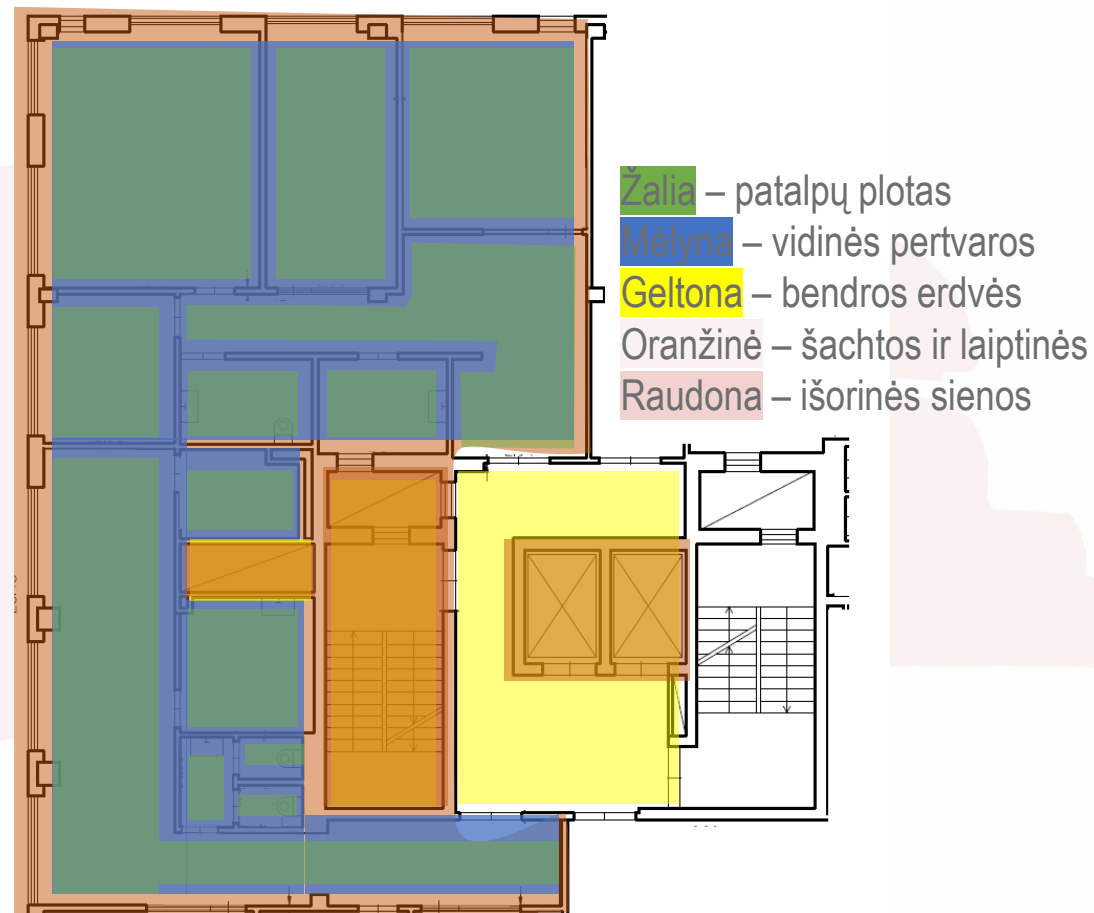
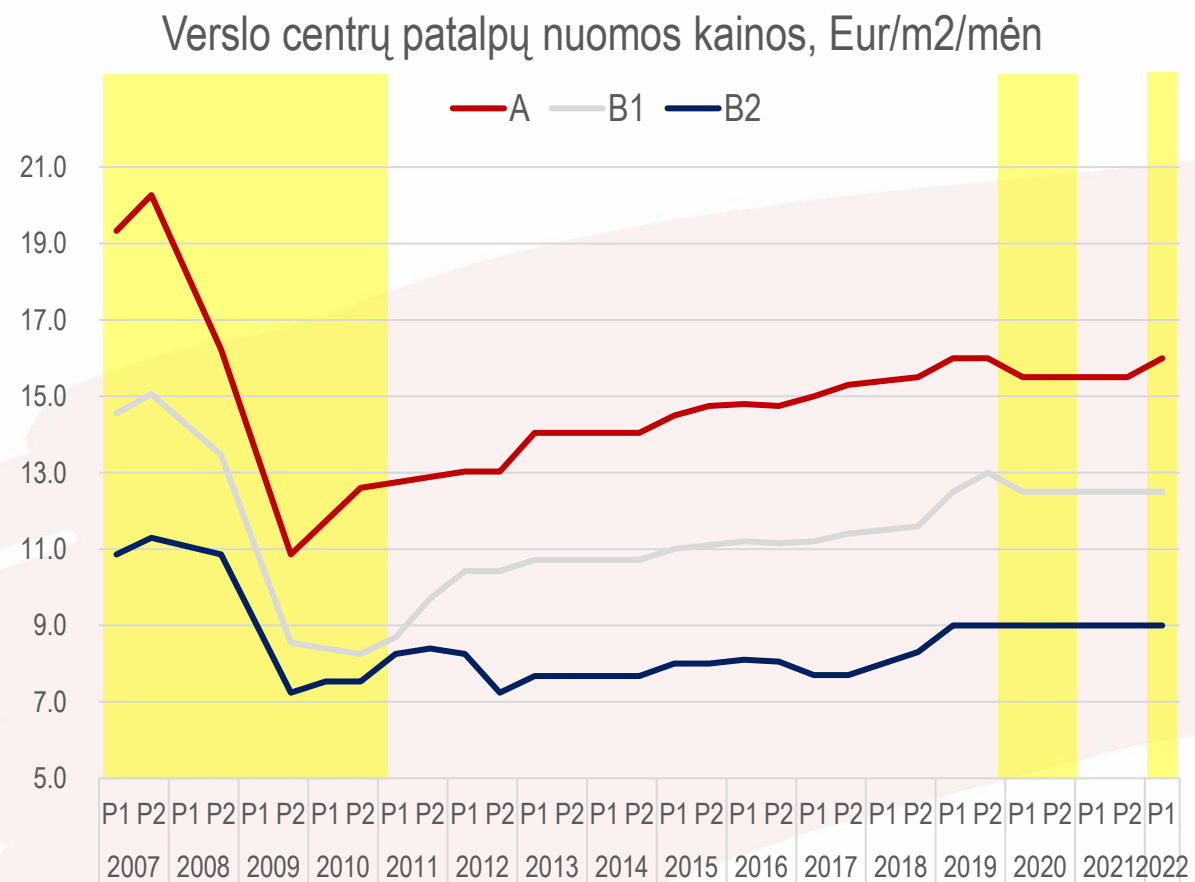
Infliacija (SVKI) ir indeksacija

Lietuvos SVKI



- Jeigu mėnesinė infliacija lapkričio – gegužės mėnesiais būtų 0, metinis SVKI rodiklis siektų ~17%, o vidutinis metinis SVKI ~19%
- Nuomos sutartyse numatyta indeksacija, kas leidžia padidinti pajamas, tačiau daugelis sutarčių turi indeksacijos lubas
- Jeigu rinkos nuoma išaugs, nuomininkai sieks išsaugoti „geras“ sutartis, jei ne – nutraukti „blogas“
- Indeksacija taikoma esamoms sutartimis, o nuomininkų kaita nesiekia 100% per metus

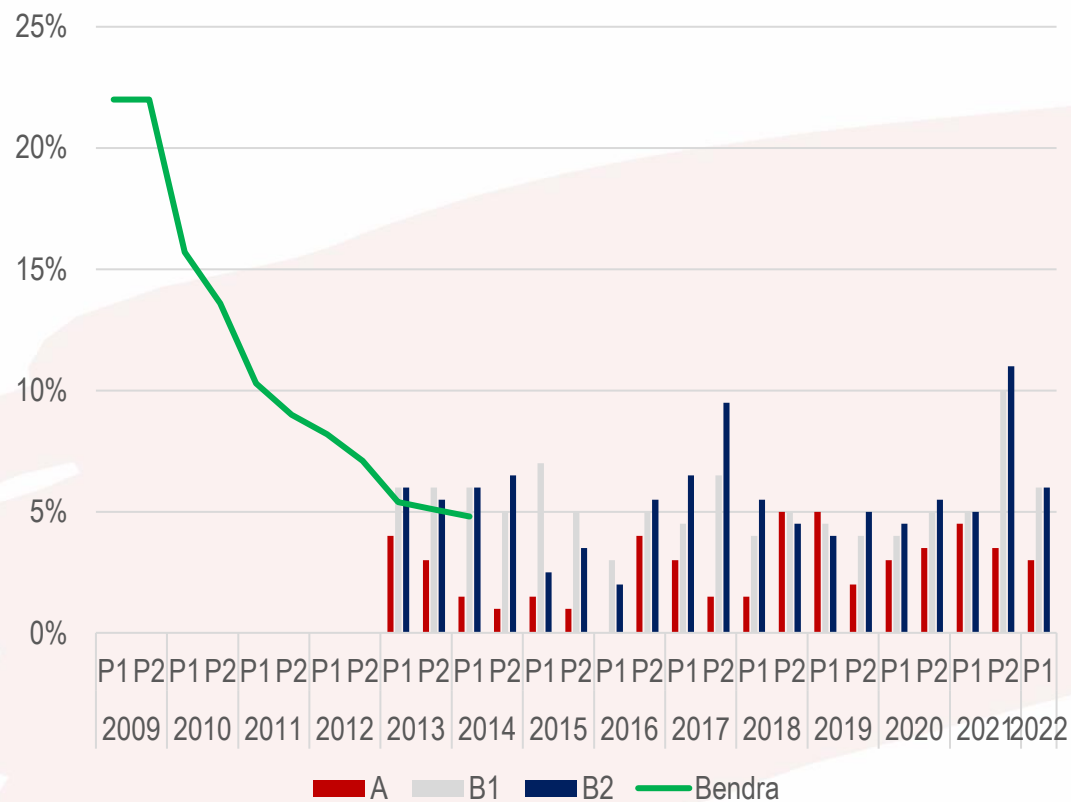
Nuomos kaina ir nuomojamas plotas



Šaltinis: Inreal

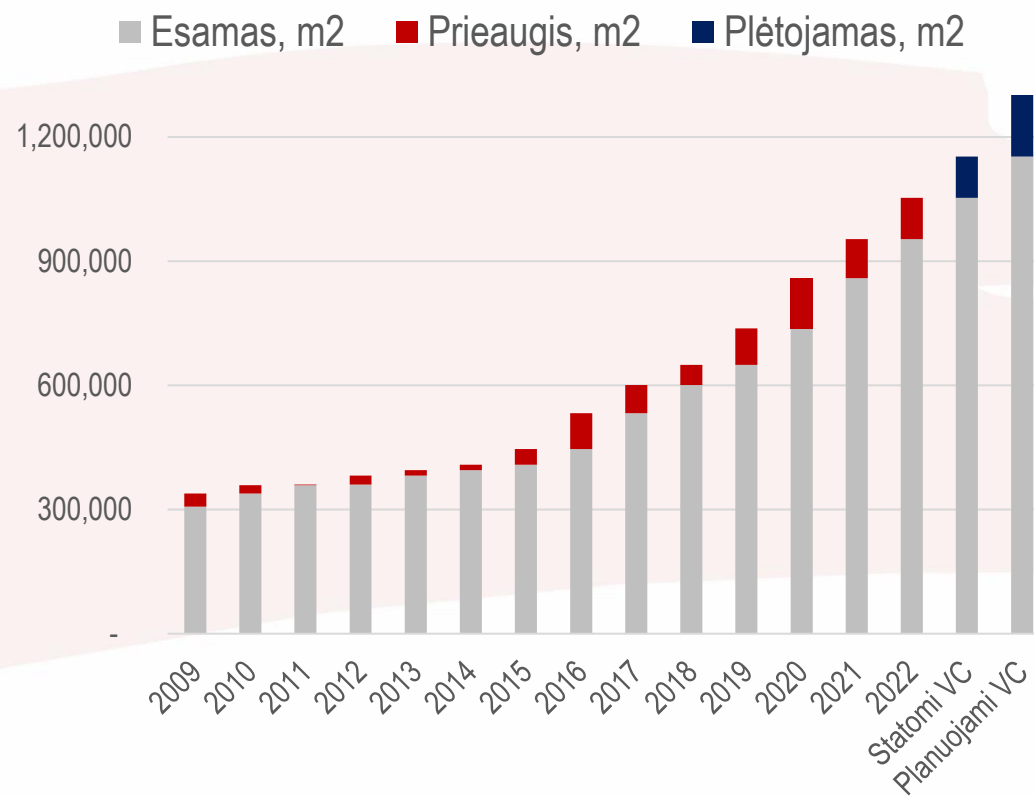
Vakansija ir pasiūla

Verslo centrų vakansija Vilniaus mieste, proc.



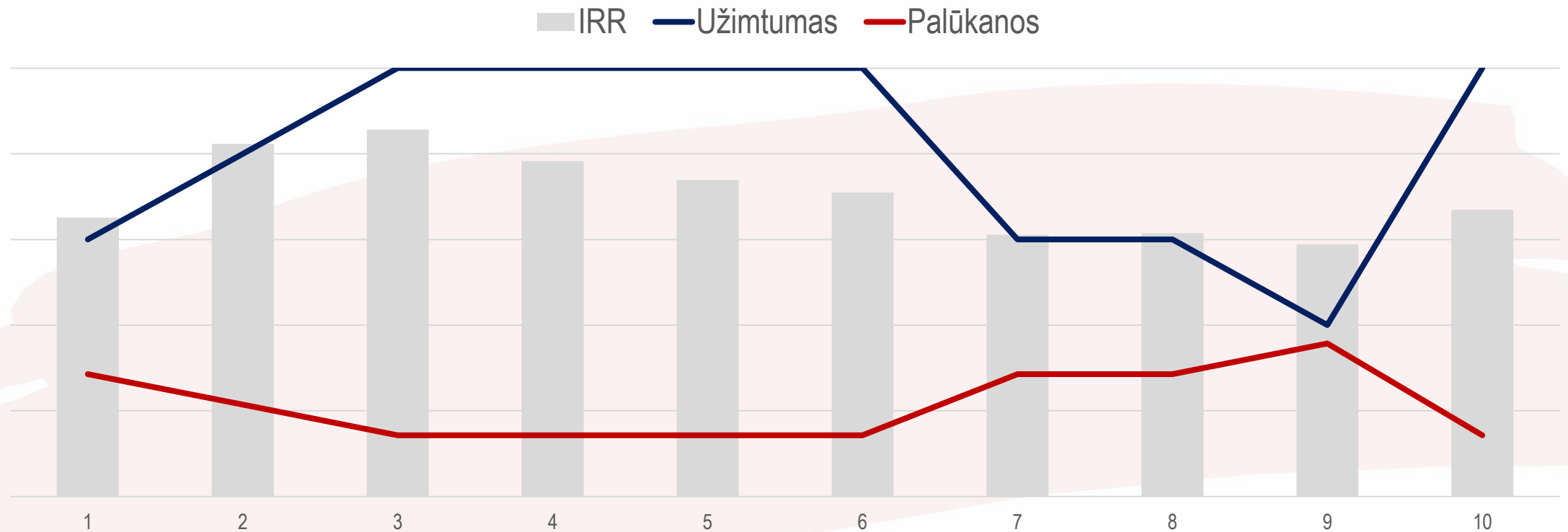
Šaltinis: Inreal

Verslo centrų plėtra, m²



Šaltinis: Inreal

Kada skaičiuoti pelną?



Nekilnojamojo turto rinkos rezultatai ne visada kinta tolydžiai, rinkos dalyviai nuolat balansuoja tarp įėjimo ir išėjimo momentų bei laiko rinkoje

Išvados

- Poveikis NT rinkai priklausys nuo ekonomikos susitraukimo masto bei trukmės, kuo ilgiau vyraus neigiama aplinka – tuo sunkiau bus ją atsverti rinkos vidinio kompensacinio mechanizmo pagalba
- Pelnas / nuostolis skaičiuojami uždarius poziciją
- NT rinką veikia daug kintamųjų – infliacija, palūkanos, ekonominis ciklas, pasiūla ir paklausa bei kiti
- Kintamieji kinta, vieną pokytį galima bandyti kompensuoti kitu



in real

Kuria Tvariai

AČIŪ UŽ DĒMESI!

Tomas Sovijus Kvainickas
INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas