

in real

**EKONOMIKOS IR
NT RINKOS APŽVALGA**

**2011 m. I-III
KETVIRTIS**



Apžvalga parengta bendradarbiaujant su AB bankas „Finasta“

Turinys

<u>2011 m. I-III ketv. Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalgos santrauka</u>	3
<u>Makroekonominės situacijos apžvalga</u>	5
<u>Finansų rinkos būklė</u>	7
<u>Būsto rinkos apžvalga</u>	8
<u>Verslo centrų rinkos apžvalga</u>	11
<u>Prekybos centrų rinkos apžvalga</u>	15
<u>Logistikos centrų rinkos apžvalga</u>	18

2011 m. I-III ketv. Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalgos santrauka

UAB „Inreal“, bendradarbiaudama su AB bankas „Finasta“, pristato Lietuvos makroekonominės situacijos bei atskirų nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinkos segmentų naujienas, pokyčius ir tendencijas.

Makroekonominės situacijos apžvalga

Lietuvos ekonomikos atsigavimas po nuosmukio pasirodė esąs greitesnis ir ankstyvesnis nei tikėtasi. 2010 metų pradžioje prognozuotą ekonomikos susitraukimą, pakeitė 1,3 proc. bendrojo vidaus produkto augimas. Šiais metais ekonomikos augimas taip pat viršijo lūkesčius – 2011 metų pirmąjį ir antrąjį ketvirtį metinis BVP prieaugis sudarė atitinkamai 6,9 proc. ir 6,3 proc. Nedarbas 2011 metų antrąjį ketvirtį sumažėjo iki 15,6 proc., o vidutinis atlyginimas įgavo augimo tendenciją.

Prognozuojama, jog antroje metų pusėje ekonomikos augimas sulėtės, todėl metinis BVP pokytis turėtų siekti apie 6,0 proc., o nedarbas ir toliau mažėti.

Būsto rinka: aktyviausias Vilnius

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje) sandorių skaičius pirminėje bei antrinėje rinkose stabilizavosi. Bendras kainų lygis išliko stabilus su minimaliais svyravimais.

Vilniuje sudaroma daugiausiai pirkimo-pardavimo sutarčių, vystoma daugiausiai naujų projektų. Pastaruosiuose, kainų vidurkis lyginant su seniau pastatytais projektais 5-7 proc. didesnis. Bendras pirminės rinkos kainų vidurkis 2011 metais išliko stabilus, nes seniau pastatytų projektų likučiams buvo taikomos įvairios nuolaidos bei specialios akcijos. Individualių namų sektoriuje sandorių apimtys grįžta į prieškrizinius laikus. Lyginant su žemiausiu tašku, kainos padidėjo vidutiniškai 10-15 proc. Žemės sklypų rinka išliko mažai aktyvi – kaip ir 2009 bei 2010 metais. Populiariausi: gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypai.

Kaune bei Klaipėdoje pradedami statyti bei planuoti nauji būsto projektai. Pirkėjų aktyvumas išlieka santykinai žemas –pirminėje rinkoje sudaroma iki 10 proc. visų sandorių. Būsto rinkos perspektyvos šiuose miestuose kol kas miglotos dėl lėtėjančio Lietuvos ekonomikos atsigavimo bei rizikų, susijusių su globaliomis ekonominėmis problemomis.

Verslo centrų rinkoje stiprėja valdytojų pozicijos

Verslo centrų rinkoje visoje Lietuvoje mažėjo laisvų patalpų kiekis, didėjo nuomos kainos. Kainų augimą labiausiai jaučia nauji nuomininkai. Jiems tenka mokėti vidutiniškai 15-20 proc. daugiau nei esamiems verslo centrų klientams, kurie nuo tokio kainų augimo apsaugoti anksčiau pasirašytomis nuomos sutartimis. Remiantis Vakarų valstybių statistika, prognozuotume, jog Vilniuje A klasės biurų pajamingumas turėtų didėti arti BVP augimo tempų, t. y. maždaug apie 5-8 proc. kasmet. Tuo tarpu B klasės segmente reikėtų tikėtis nuosaikesnio kainų pokyčio.

2011 metais Vilniuje buvo baigtos „Evita“ (2250 kv. m nuomojamo ploto) verslo centro statybos bei šiuo metu vyksta dar 5 objektų statybos darbai. Pabaigus šiuos projektus, Vilniaus modernių biurų nuomojamas plotas turėtų padidėti maždaug 21700 kv. m. Kol kas investuojama į nedidelių bei anksčiau sustabdytų projektų statybas, kurie iš esmės yra skirti patenkinti tik esamą paklausą. NT vystytojai nėra linkę pernelyg rizikuoti, todėl nauji projektai vystomi tik sostinėje, kurioje rizikos faktorius yra mažesnis. Kaune bei Klaipėdoje naujų verslo centrų nėra statoma, išskyrus daugiafunkcinį kompleksą „Merkurijus“ Kaune, kuriame dalis ploto bus skirta ir biurams.

Investicinė rinka didžiuosiuose Lietuvos miestuose kol kas išlieka neaktyvi. Investuotojų pageidaujama pelningumo norma yra 8-9 proc., tačiau, įvertinant tai, jog nuomos kainos yra sumažėjusios apie 30 proc., reali pelningumo norma siekia 11-12 proc., o tai nebetenkina pardavėjų. Pokyčių investicinėje rinkoje būtų galima tikėtis stiprėjant verslo centrų valdytojų pozicijoms bei nuomos kainoms artėjant iki prieš krizę buvusio lygio, tačiau įvertinant esamas tendencijas tam gali prireikti 2-3 metų.

Prekybos centrų rinka: mažmeninės prekybos tinklų plėtra

2011 metų pradžioje atsigauantis vidaus vartojimas bei vartotojų lūkesčiai tapo pagrindiniais prekybos centrų rinkos stimulatoriais. Per pirmus tris 2011 metų ketvirčius laisvų patalpų didžiųjų Lietuvos miestų prekybos centruose sumažėjo daugiau nei du kartus, iki 1-3 proc. Šiuo metu daugiausiai lankomuose prekybos centruose laisvų patalpų nėra, o likusiuose vakansijos lygismažėja.

Aktyviausi rinkoje yra didieji mažmeninės prekybos tinklai, kurie savo pozicijas rinkoje stiprina tikslinėmis investicijomis. Dauguma naujų mažmeninės prekybos objektų atidaromi mažesniuose šalies miestuose arba besiplečiančiuose didmiesčių mikrorajonuose, kur jie skirti tik nedidelėms vietinėms rinkoms. Didžiausios šiais metais atidarytos prekybos tinklams priklausančios parduotuvės buvo du „Maxima XX“ prekybos centrai Vilniuje, „Norfa XXL“ Kaune ir „RIMI Hypermarket“ Panevėžyje. Per 2011 metus iš viso planuojama atidaryti 7 naujas „Maxima“ parduotuves, 15 „Norfa“ parduotuvių, 15 restauruotų ir 9 naujas „IKI“ (įskaitant „Ikiuko“ ir „Cento“) parduotuves, 3 rekonstruotas ir išplėstas „Rimi“ parduotuves.

Daugelis prekybos centrų prasidėjus ekonominei krizei prarado patrauklių investicinių objektų statusą dėl sumažėjusių nuomos kainų, kurios dažniausiai buvo susietos su įmonių apyvartomis, daromų išlygų nuomininkams bei pasirašomų trumpalaikių nuomos sutarčių. 2011 metais situacija pradėjo gerėti, tačiau ateities perspektyvų neapibrėžtumas bei lėti sektoriaus atsigavimo tempai leidžia daryti prielaidą, jog artimiausiu metu nauji investiciniai sandoriai mažai tikėtini.

Logistikos centrų rinka: naujos statybos – savo reikmėms

Gerėjantys pramonės rodikliai didino sandėliavimo patalpų paklausą. Aktyvesnė spekuliacinių projektų plėtra vyko tik sostinėje. Kaune daugėjo savo reikmėms skirtų logistikos projektų, o Klaipėdoje sandėliavimo rinkoje didelių pokyčių neįvyko.

2011 metais Vilniuje logistikos centrų pasiūla padidėjo apie 21000 kv. m. Šiuo metu vystomas „Airport Business Park“ trečiasis etapas, kuris turėtų papildyti rinką maždaug 7300 kv. m sandėliavimo ploto. Laisvų patalpų kiekis Vilniuje sumažėjo iki 6 proc., Kaune – iki 5 proc., o Klaipėdoje – iki 9 proc. 2011 metais vidutinės nuomos kainos išliko stabilios.

Investicinėje rinkoje 2011 metais naujų sandorių užfiksuota tik Vilniuje ir Kaune. Ryškėja tendencija, kad nuomojamus objektus iš savininkų perperka patys nuomininkai. Tai ypač aktualu Kaune, kuriame vis daugiau naujų įmonių pasirenka ne nuomą, o nuosavų sandėlių statybą ar įsigijimą. Dėl šios priežasties laikinojoje sostinėje yra ypač sumažėję nuomos rinkoje dalyvaujančių projektų. Užsienio investuotojai vis dar atsargiai žiūri į Lietuvos logistikos centrų rinką ir neskuba priimti investicinių sprendimų.

Nepaisant to, jog sandėliavimo sektorius 2011 metų pirmoje pusėje įgavo plėtros tendencijas, tikėtis tolimesnio spartaus atsigavimo neleidžia pasaulinės ekonomikos problemos. Dalis skolų krizės kamuojamų valstybių yra pagrindinės Lietuvos eksporto partnerės, todėl prognozuojamas ekonomikos sulėtėjimas jose turėtų neigiamai paveikti Lietuvos ūkį, atitinkamai, ir sandėliavimo bei gamybinių patalpų rinką.

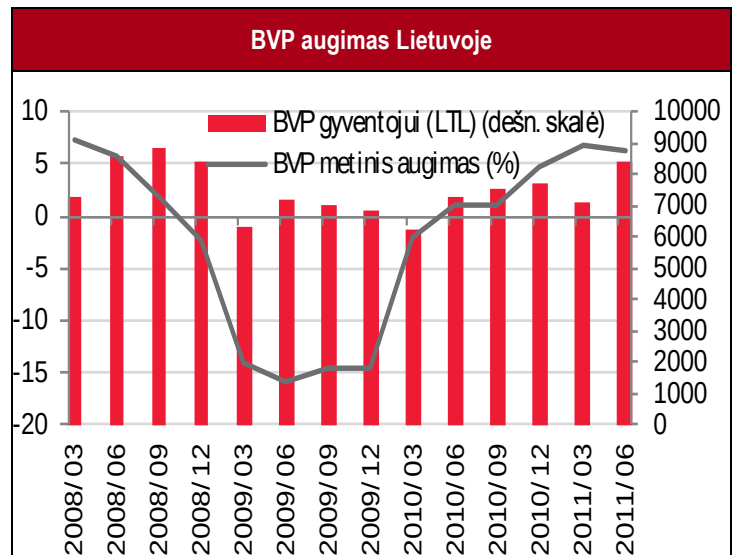
Makroekonominės situacijos apžvalga

Lietuvos ekonomikos atsigavimas po nuosmukio pasirodė esąs greitesnis ir ankstyvesnis nei tikėtasi. Priešingai nei prognozuota praėjusių metų pradžioje, per 2010 metus šalies ekonomika išaugo. Praėjusiais metais augimas siekė 1,3 proc., o pirmaisiais 2011 metų ketvirčiais BVP plėtros tempai toliau lenkė rinkos dalyvių prognozes. 2011 metų I ketv. Lietuvos ekonomika paaugo 6,9 proc., II ketv. – 6,3 proc. metiniu tempu ir taip lenkė didžiąją dalį Europos valstybių. Šiuos du ketvirčius metinis augimas buvo registruojamas pagal visus visuminių išlaidų elementus.

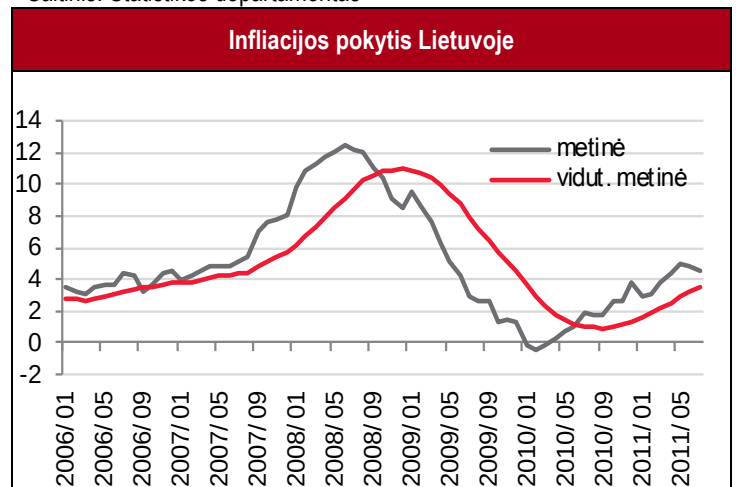
Lietuvos ekonomikos atsigavimą praėjusiais metais lėmė išskirtinė užsienio rinkų paklausa. Dėl gyvesnių eksporto rinkų naudą visų pirma pajuto pramonės sektorius. Tik pastaraisiais ketvirčiais pradėjo ryškėti aiškesnės augimo tendencijos ekonomikos sektoriuose, susijusiuose su vidaus vartojimu. Tad šiuo metu galima kalbėti apie tikresnį ir labiau išreikštą Lietuvos ekonomikos atsigavimą, nes plėtra vyksta ne tik dėl išorinio, bet ir dėl vidaus ekonomikos pagyvėjimo.

2011 metų pirmoje pusėje nerimą kėlusią infliaciją vasaros mėnesiais kiek prislopo. Kainų augimu ypač susirūpinti vertė padėtis pasaulio žaliavų rinkose. Lyginant su metų pradžia naftos barelio kaina pavasarį buvo išaugusi ketvirčiu ir grasino pakirsti vis dar trapią Lietuvos vartotojų perkamąją galią. Šiuo metu infliacinis spaudimas yra prislopęs. Nuotaikos pasaulio finansų rinkose nebeleidžia naftos kainoms sugrįžti į pavasario lygį. Sezoninis vasaros maisto produktų kainų mažėjimas taip pat prisidėjo prie priimtinesnės kainų raidos pastaruosius keletą mėnesių. Tačiau metų pabaiga vėl verčia būti atsargesniems – šildymo sezono pradžia, vėl pradėsiančios brangti daržovės dar gali kilstelėti kainų lygį. Kita vertus, naftos kainų perspektyvos kol kas yra palankios, nes pasaulio naftos rinkoje kol kas stinga pagrindo joms brangti.

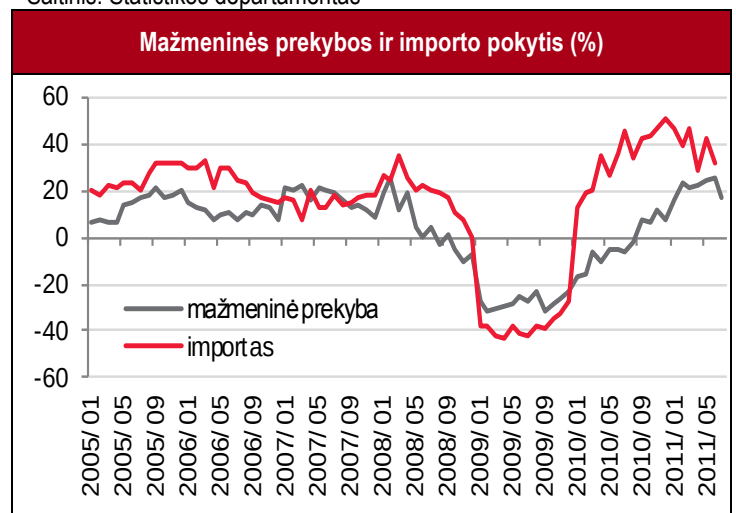
Mėnesiniai rodikliai byloja apie nuosaikesnę ūkio plėtrą. Greitį praranda tiek pramonės plėtra ir eksportas, tiek mažmeninė prekyba ir importas. Viena vertus, tai sveikas procesas, vedantis labiau subalansuotos ekonomikos plėtros link. Pradedama veikti lyginamosios statistinės bazės efektai ir toliau tampa vis sunkiau išlaikyti tokią pat plėtros spartą. Tad antroji 2011 metų pusė turėtų pasižymėti lėtesne ekonomikos plėtra. Kita vertus, nerimauti verčia dabartinė pasaulio, o ypač skolų kėčiamos euro zonos, ekonomikos būklė. Jeigu Vakarų ekonomikos sulėtėjimas 2011 m. II pusm. taptų labiau matomas, poveikį, be abejo, pajustų ir Lietuvos ūkio subjektai.



Saltinis: Statistikos departamentas



Saltinis: Statistikos departamentas



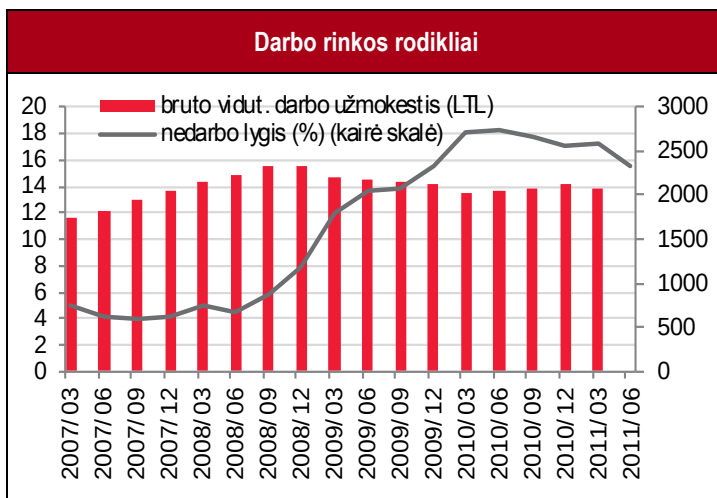
Saltinis: Statistikos departamentas

Reikėtų nepamiršti, kad vidaus vartojimo būklė tebėra trapi. Nedarbo lygis Lietuvoje II ketv. siekė 15,6 proc. Lyginant su 2010 metų piku (18,3 proc.), jis yra sumažėjęs, tačiau tebėra didelis. Tai turi įtakos ir darbo užmokesčiui – vidutinis mėnesio bruto atlyginimas 2011 m. I ketv. siekė 2071,6 LTL. Ir tik pirmąsyk po septynerių ketvirčių buvo registruotas jo metinis augimas, kuris siekė 2 proc. Tokia situacija darbo rinkoje byloja apie vis dar santykinai didelę darbdavio galią renkantis darbuotojus. Nedarbo lygio mažėjimo perspektyvos kol kas yra abejotinos, nes darbdaviai gali ir toliau siekti palaikyti sąnaudas žemesniame lygyje. Tačiau rodiklio reikšmė gali mažėti dėl didesnės darbo jėgos emigracijos ir tokiu būdu užimtumo pokyčiai ne visai tiksliai atspindi realią darbo rinkos padėtį.

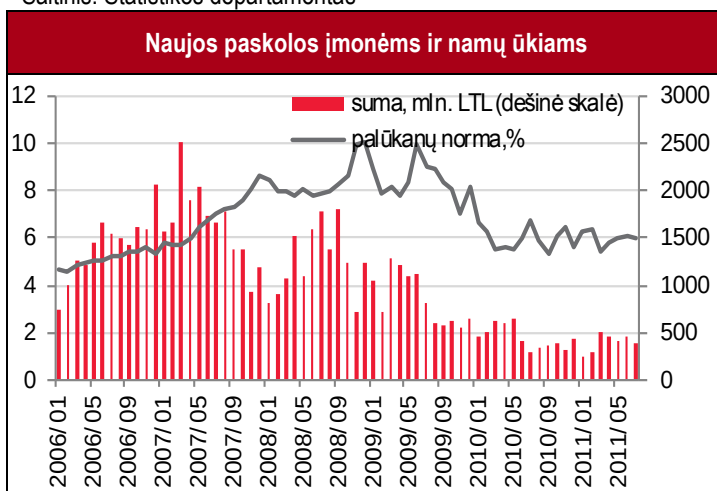
Iš bankų jau kurį laiką tikimasi drąsesnio kreditavimo. To subjektyviai leidžia tikėtis ir gausesnė bankų produktų reklama rinkoje, tačiau statistika vis dar byloja ne apie itin didelį aktyvumą išduodant paskolas. Naujų paskolų per šių metų pirmus septynis mėnesius išduota 2,7 mlrd. litų – beveik ketvirtadaliu mažiau lyginant su tuo pačiu 2010 metų laikotarpiu ir beveik 70 proc. mažiau nei per 2008 metų sausį–liepą. Padėtis finansų rinkose pastaraisiais metais buvo palankesnė pritraukti naujų lėšų, bankai galėjo siūlyti mažesnes palūkanas už indėlius. Tarpbankinės palūkanų normos litais nebeprimena matytų 2009 metais ir yra beveik susilyginę su palūkanomis eurai. Vis dėlto, atrodo, kad bankai iš esmės tebėra atsargūs ir renkasi finansuoti tik kokybiškus projektus.

Prognozuojama, kad šiemet Lietuvos ekonomika gali augti 6,0 proc. Pirmoji metų pusė buvo gera, tad tai suteikia pagrindo tikėtis tvirtos BVP grąžos per visus 2011 metus. Antroji 2011 metų pusė gali būti kiek mažiau įspūdinga, tiek dėl natūralaus augimo lėtėjimo, tiek dėl silpnescio II pusm. eksporto rinkose. 2012 metais neapibrėžtumas – didesnis, nemažai rizikos kelia užsienio ekonomikos. Pagal bazinį scenarijų prognozuojamas 4,5 proc. BVP augimas, tačiau prastesnio ar geresnio euro zonos plėtros scenarijaus atveju ši prognozė vėliau gali būti koreguojama.

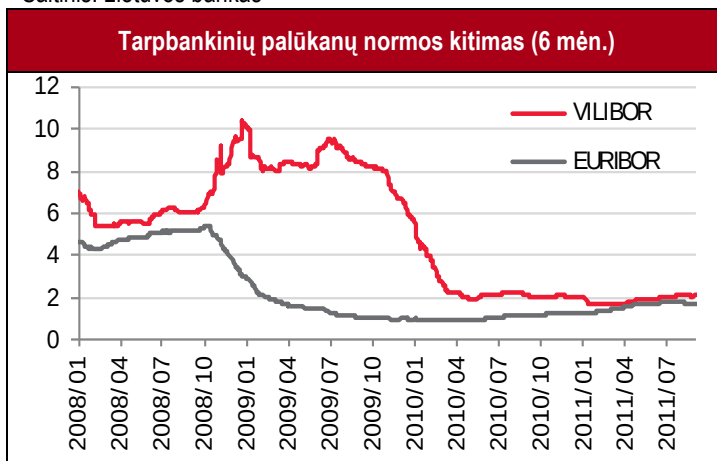
Vidutinė metinė infliacija, liepos mėnesį siekusi 3,5 proc., dar gali kiek paspartėti ir 2011 metais pasiekti 4,5 proc. Tam įtakos turės tiek stipresnės infliacinės tendencijos 2011 metų I pusmetį, tiek dar galimas kainų augimo šuolis pačioje metų pabaigoje. 2012 metais prielaidos kainoms plėstis iš pasaulio ekonomikos turėtų būti silpnesnės, tad ir vidutinė metinė infliacija turėtų sumažėti iki 4,0 proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas



Šaltinis: Lietuvos bankas



Šaltinis: Lietuvos bankas

	2010	2011 pr.	2012 pr.
BVP	1,3%	6,0%	4,5%
Infliacija (vidut. metinė)	1,3%	4,5%	4,0%

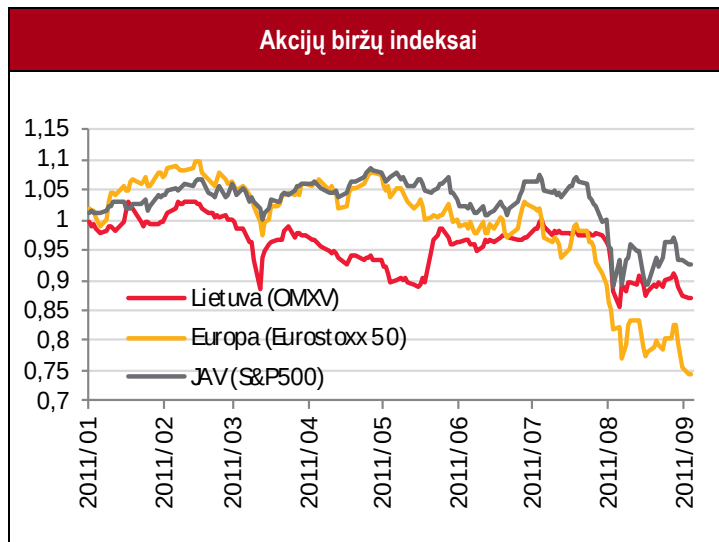
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas ir Finastos prognozės

Finansų rinkos būklė

Vasarą pasaulio finansų rinkose įsivyravo baimės dėl ekonomikos ateities. Vyriausybių fiskalinio stimulo programos baigėsi, o naujų išlaidų turėti neleidžia didelės skolos. Euro zona šiuo metu krečia viešųjų finansų krizę, JAV baiminamasi ekonominės recesijos, o ekonominės politikos priemonių arsenalas yra beveik išseikvotas. Suprantama, kad nelikus viešosios politikos paskatų, ūkio augimas turėtų sulėtėti ir galime pamatyti silpnesnį II pusmetį.

Tvyrant tokioms aplinkybėms pasaulio, o kartu ir Lietuvos akcijų rinkose, indeksų kreivės liepos mėnesį pasuko žemyn. Vilniaus akcijų kainų indeksas OMXV iki rugsėjo pradžios prarado daugiau nei 11 proc. savo vertės. JAV S&P 500 indeksas per pastarąjį laikotarpį smuko 13 proc., o Vakarų Europos Eurostoxx – 50 - 25 proc.

Ekonomikos augimo sulėtėjimas nebuvo netikėtas ekonomistams. Tačiau itin išreikšta rinkų reakcija gali savaime iššaukti ir labiau matomą ekonomikos sulėtėjimą. Tikėtina, kad iki šių metų pabaigos akcijos gali likti ne itin patraukli priemonė ilgalaikiam investavimui. Vietoje to, investuotojai bus labiau linkę įsigyti saugesnėmis laikomų turto klasių. Tai byloja ir faktas, kad saugumo etalonu laikomo aukso kaina vos ne kasdien pasiekia naujų aukštumų ir nuo metų pradžios yra pakilusi apie 30 proc. Rizikos vis dar vengiantys investuotojai taip pat labiau linkę rinktis obligacijas, ypač stabilų Vakarų ekonomikų obligacijas ar išdo vekselius. Apie tai byloja ir susitraukę jų pajamingumai: 10 metų Vokietijos vyriausybės vertybinių popierių pajamingumas šiuo metu siekia istorines žemumas – 1,8 proc., už vienerių metų obligacijas rinkoje reikalaujama 0,4 proc. pajamingumo. Tiesa, neapibrėžtumas ir dėl to rinkose tikėtini nemaži svyravimai gali lemti spekuliatyvius srautus tarp akcijų ir mažiau rizikingo turto klasių, tačiau esama ekonominė aplinka kol kas yra kupina iššūkių. Kol nuotaikos pasaulio finansų rinkose išliks nepalankios rizikai prisiimti, vargu ar pamatysime reikšmingesnių teigiamų pokyčių ir Lietuvos akcijų rinkoje. Pastaroji paprastai seka Vakarų rinkų diktuojamas tendencijas. Be to, lėtėjanti mūsų pagrindinės prekybos partnerės – euro zonos – ekonomikos plėtra atsilieptų Lietuvos ūkiui, o tai yra nepalanki žinia ir listinguojamų bendrovių akcijų vertei.



*Pastaba: indeksų vertės 2010 12 31 prilygintos 1.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Bloomberg ir Finasta



Lietuvos makroekonominės situacijos apžvalga parengta bendradarbiaujant su AB bankas „Finasta“

Būsto rinkos apžvalga

Gyvenamųjų pastatų statybos apimtys (pagal pastatytą naudingąjį plotą) Lietuvoje išlaiko didėjimo tendenciją, o lyginant su žemiausiu tašku (2010 metų pirmasis ketvirtis), gyvenamųjų pastatų ploto pastatoma maždaug 3 kartus daugiau. Vis dėlto, lyginant su ekonominio pakilimo rezultatais, statybos apimtys beveik pus antrą kartą mažesnės. Tai neturėtų stebinti rinkos dalyvių, nes po ekonomikos griūties gyventojai atsargiau vertina savo finansines perspektyvas ir atsargiau investuoja į naują būstą, o nekilnojamojo turto plėtotojai dažniausiai stato tiek, kad patenkintų susidariusią paklausą bei per daug neįsipareigotų finansinėms institucijoms.

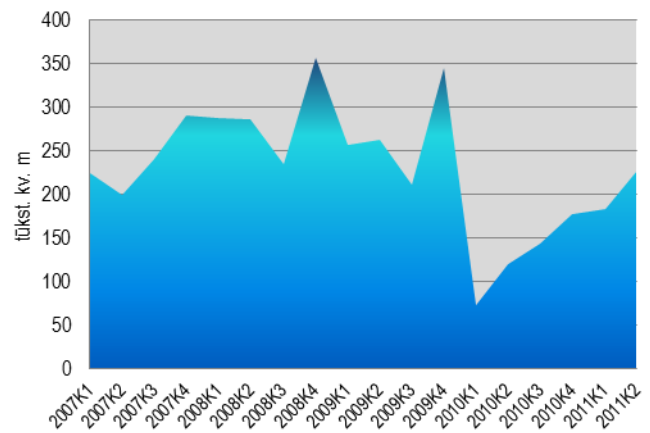
Analizuojant statybos darbus didžiuosiuose Lietuvos miestuose, galima teigti, jog labiausiai darbų apimtys sumenkusios Vilniaus mieste – nuo ekonomikos pakilimo rezultatų skiriasi maždaug 4 kartus. Vis dėlto Vilniuje stebimas aktyviausias gyvenamųjų pastatų statybos rinkos atsigavimas. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje stebimas gana vangus gyvenamųjų pastatų statybos tempų atsigavimas.

Didžiausią įtaką gyvenamojo būsto sektoriaus plėtrai daro po ekonominio nuosmukio atsigaunanti paklausa. Remiantis Registrų centro duomenimis, 2011 metų antrąjį ketvirtį įregistruoti 5182 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2010 metais, sandorių skaičius padidėjo 1,4 proc. Tuo tarpu lyginant su 2009 metų antruoju ketvirčiu, butų sandorių skaičius išaugo apie 47 proc. Tokių žymų sandorių augimą galima paaiškinti mažos palyginamosios bazės efektu, kuris vis labiau blėsta. Todėl 2011 metų trečiąjį ketvirtį tikimasi nuosaikaus butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus didėjimo.

Individualių namų sektoriuje taip pat stebima sandorių skaičiaus augimo tendencija: lyginant pirmąjį 2011 metų pusmetį su atitinkamu 2010 metų laikotarpiu, sandorių Lietuvoje padaugėjo 38 proc. Ypač sandorių padaugėjo 2011 metų antrąjį ketvirtį. Vis dėlto būsimų mėnesių rezultatai turėtų parodyti, ar tai yra vienkartinis padidėjimas, ar individualių namų rinkos atsigavimo požymis.

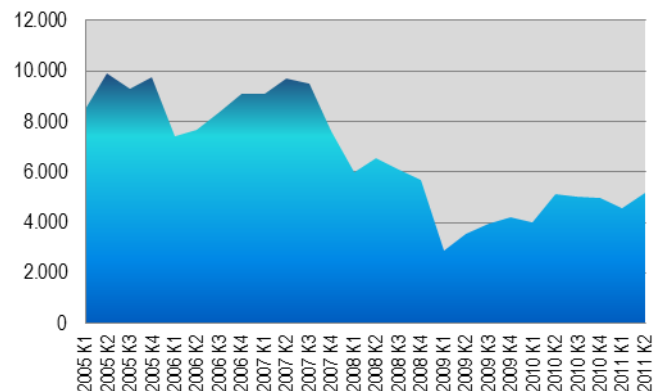
Žemės sklypų rinkoje Lietuvoje didesnių pokyčių nevyksta nuo 2009 metų, kuomet šio sektoriaus aktyvumas buvo pats mažiausias. Rinkoje daugėja racionalumo bei ekonominės logikos, kada žemė įsigyjama tiksliniams poreikiams tenkinti, o ne spekuliaciniais siekiais.

Pastatyta gyvenamojo ploto Lietuvoje



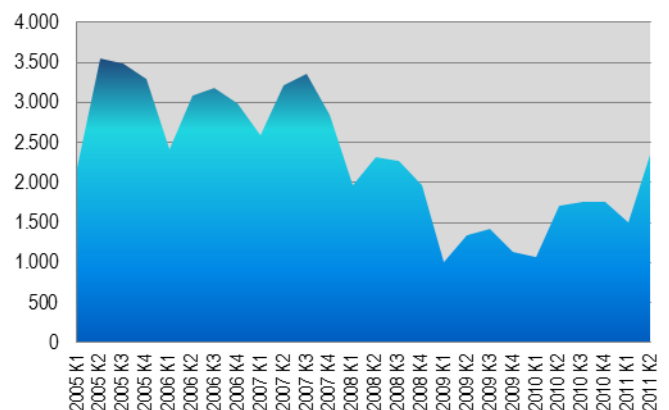
Šaltinis: Statistikos departamentas

Butų pirkimo-pardavimo sandorių dinamika Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: Registrų centras

Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių dinamika Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: Registrų centras

Per pirmuosius tris 2011 metų ketvirčius Vilniuje pradėta arba atnaujinta 11 gyvenamosios paskirties projektų. Pastarieji pirminę Vilniaus butų rinką papildė 989 naujais butais. Suaktyvėjusios investicijos šiame sektoriuje lėmė, jog pirmą kartą po trejų metų pertraukos užfiksuotas pasiūlos padidėjimas. 2011 metų pirmąjį ketvirtį, lyginant su prieš tai buvusiu ketvirčiu, laisvų butų Vilniuje padaugėjo trečdaliu, iki maždaug 1600.

Analizuojant pirminės būsto rinkos Vilniuje sandorių rezultatus, galima teigti, jog vidutiniškai nekilnojamojo turto plėtotojai sostinėje realizuoja apie 110 butų per mėnesį. Sandoriai pirminėje rinkoje sudaro apie 23 proc. visų butų sandorių. Pirminėje rinkoje panašios sandorių apimtys laikosi nuo 2010 metų pradžios ir kol kas aiškesnės tendencijos neįgauna. Tuo tarpu pirminėje rinkoje vidutinės butų kainos išlieka stabilios su minimaliais svyravimais tiek į teigiamą, tiek į neigiamą pusę. Vis dėlto antroje metų pusėje pastebėta tendencija, jog dalis vystytojų pradėjo didinti paklausiausių butų kainas pačiuose naujausiuose projektuose. Pastaruosiuose, kainų vidurkis lyginant su seniau pastatytais projektais 5-7 proc. didesnis. Tuo tarpu senesniuose projektuose (baigtuose prieš metus ir seniau), siekiant greičiau realizuoti nelikvidžius butus, buvo taikomos įvairios nuolaidos bei specialios akcijos. Tokie priešingi bendrovių sprendimai lėmė, kad bendras būsto kainų vidurkis išliko gana stabilus, nors naujai atsirandančiuose projektuose ryškėja kainų augimo perspektyva.

Analizuojant pagal klases, matyti, jog daugiausia sandorių sudaroma ekonominės klasės sektoriuje. Pastarieji kiekvieną mėnesį sudaro ne mažiau kaip pusę visų sandorių. Tuo tarpu vidutinio bei prestižinio būsto perkama kur kas mažiau. Vis dėlto pastarųjų pasiūla yra mažesnė, todėl žiūrint santykinai nuo egzistuojančios pasiūlos, sandorių proporcijos kiekviename sektoriuje išlieka panašios.

Individualių namų sektoriuje sandorių skaičius įgauna augimo tendenciją. Vilniuje 2011 metų antrąjį ketvirtį sudarytų sandorių kiekis pasiekė iki krizės buvusias apimtis. Artimiausių mėnesių rezultatai turėtų parodyti, ar tai yra vienkartinis rezultatas, ar individualių namų rinkos atsigavimo tendencija. Kainos, lyginant su žemiausiu tašku, buvusiu prieš 1-2 metus padidėjo vidutiniškai 10-15 proc.

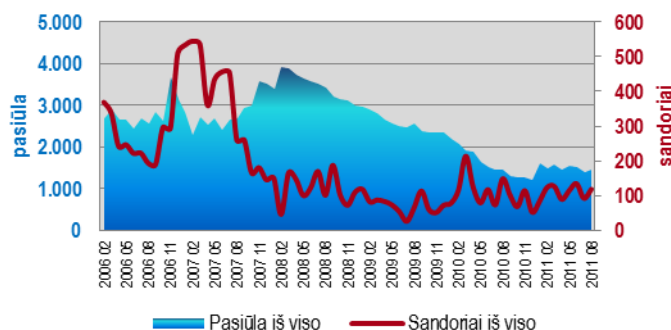
Vilniuje Žemės sklypų rinkoje daugiausia sandorių sudaroma žemės ūkio bei gyvenamosios rinkos sektoriuose. Tuo tarpu kituose segmentuose rinka išlieka mažai aktyvi – sandorių sudaroma vos keletas per mėnesį.

2011 metais pradėti daugiabučių projektai Vilniuje

Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
Elniakampio namai	Invalda NTV	17
Santariškių namai	EIKA	30
Nauji butai Pilaiteje	EIKA	113
Bajorų kalvos	HANNER	114
Antakalnio Terasos	MG Valda	181
Žirmūnų namai	MG Valda	108
Žvėryno vartai	Lonvita	19
Riešuto namai	Solo House	33
Lvovo g./Linkmenų g.	Statybų gausa	41
Veikmės apartamentai	Veikmė	89
VII kvartalas Pilaiteje	Vilvesta	46
Konarskio butai	Vilbra	90
Eitminių g. 18	Anreka	108
Iš viso:		989

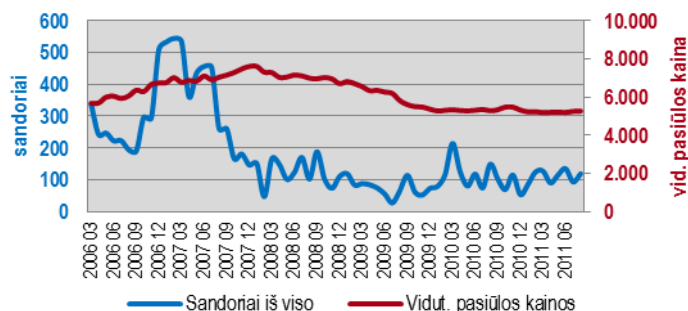
Šaltinis: Inreal

Pirminės rinkos pasiūla/paklausa Vilniuje (vnt./mėn.)



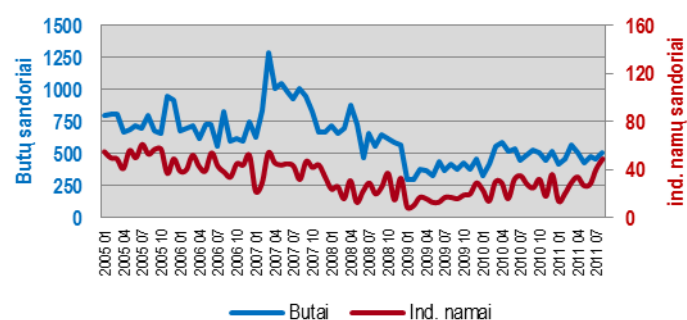
Šaltinis: Inreal

Pirminės rinkos butų paklausos ir kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: Inreal

Butų ir individualių namų sandoriai Vilniuje (vnt./mėn.)



Šaltinis: Registrų centras

Gyvenamajame segmente populiariausi išlieka namų valdų žemės sklypai po 8-15 arų, 12-14 km atstumu nuo Centro, Pilaitės, Ukmergės, Molėtų, Pavilnio, Nemenčinės kryptimis. Per metus gyvenamosios paskirties sklypai vidutiniškai pabrango apie 10 proc. Vis dėlto, didžioji dalis sandorių sudaroma žemės ūkio sklypų segmente. Paklausiausi – ekonominei veiklai tinkami dideli masyvai, tuo tarpu maži žemės ūkio sklypai išliko mažai patrauklūs.

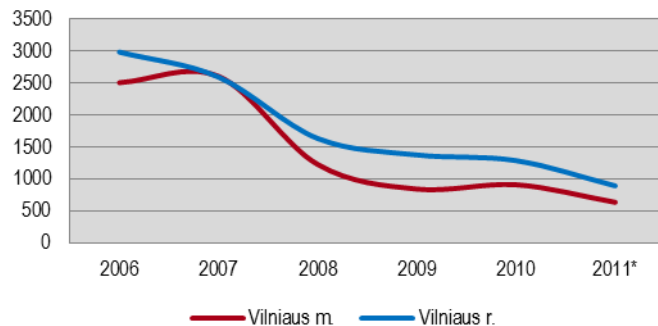
Tikėtina, kad artimiausiu metu naujai atsirandanti butų pasiūla, veikiausiai stabilizuos ekonominės bei vidutinės klasės butų kainas, todėl artimiausiu metu kainų kilimo nereikėtų tikėtis. Prestižinių butų sektoriaus kainų lygį turėtų stabilizuoti mažėjanti pasiūla bei atsigaunanti Lietuvos ekonomika. Aiškėjant situacijai būstų rinkoje reikėtų tikėtis drąsesnių veiksmų tiek iš investuotojų, tiek iš pirkėjų pusės. Prognozuojame, jog artimiausiu metu sandorių apimtys bei vidutinės kainos, išblėsus palyginamosios bazės efektui, turėtų išlikti stabilios.

Kaune per pirmuosius tris 2011 metų ketvirčius pradėti arba atnaujinti 9 gyvenamosios paskirties projektai. Pastarieji pirminę Kauno rinką papildė 211 naujų butų. Kaune, priešingai nei sostinėje, pasiūla dar neįgauna augimo tendencijos – stebimas pasiūlos kiekio stabilizavimasis. Pirmąjį ketvirtį Kauno pirminėje rinkoje buvo apie 400 laisvų butų – tai maždaug 3 kartus mažiau nei ekonominio piko metu. Panašus pasiūlos dydis išliko ir antrąjį bei trečiąjį ketvirčiais.

Maža pasiūla rinkoje ir atitinkamai ribotas pasirinkimas nulėmė silpnus pardavimų rezultatus. 2011 metais nekilnojamojo turto plėtotojai Kaune vidutiniškai realizavo apie 16 butų per mėnesį. Tai yra vidutiniškai apie 7 proc. visų butų sandorių – kur kas mažesnė proporcija nei Vilniuje. Minėtos sandorių apimtys Kaune laikosi nuo 2010 metų pabaigos ir kol kas aiškesnės tendencijos neįgauna.

Daugiausiai sandorių buvo sudaroma vidutinės klasės sektoriuje. 2011 metų pirmąjį ketvirtį bendras pirminės butų rinkos kainų lygis padidėjo 4,3 proc. Vis dėlto trečiąjį 2011 metų ketvirtį vidutinė pirminės rinkos pasiūloje esančių butų kaina sumažėjo 3,1 proc. Tokius kainų svyravimus galima paaiškinti Kauno pirminės butų rinkos mažumu bei tuo, jog kiekvienas iš pasiūlos išimtas butas daro nemenką įtaką bendram kainų vidurkiui. Vis dėlto ilgesniu periodu pirminės rinkos butų kainų vidurkis beveik nekinta.

Žemės sklypų sandoriai Vilniaus mieste ir rajone (vnt.)



* Duomenys tik už devynis 2011 metų mėnesius

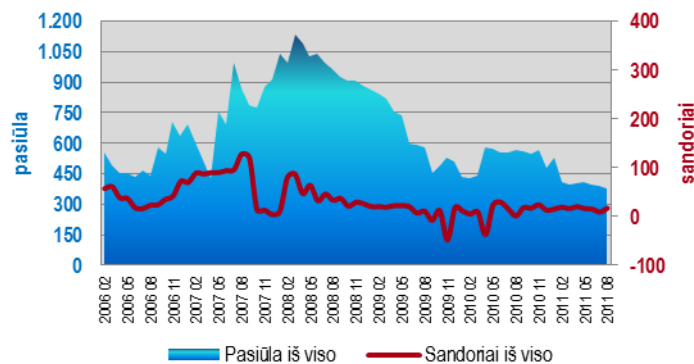
Šaltinis: Registrų centras

2011 metais pradėti daugiabučių projektai Kaune

Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
Svajonių alėja	Centromera	15
Šilo namai	YIT Kausta	40
Kaštono namas	AVADI	20
Naujoji Freda	Fizinis asmuo	12
Šilainių valda	Rainvest	24
Druskininkų g. 9	Karolmeda	12
Aleksoto vilos	Fizinis asmuo	50
Užliedžiai, Kauno raj.	Litesta	20
Užliedžiai, Kauno raj.	Litesta	18
Iš viso:		211

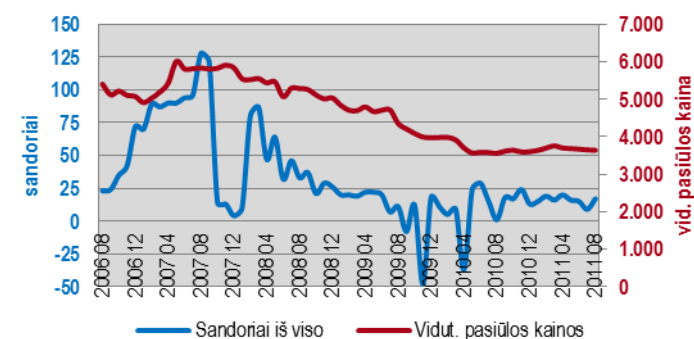
Šaltinis: Inreal

Pirminės rinkos pasiūla/paklausa Kaune (vnt./mėn.)



Šaltinis: Inreal

Pirminės rinkos butų paklausos ir kainų dinamika Kaune



Šaltinis: Inreal

Individualių namų sektoriuje sandorių skaičius išliko stabilus, - vidutiniškai 35 objektai per mėnesį, ir kol kas aiškesnės tendencijos neįgauna. Dažniausiai buvo ieškoma 150-200 kv. m ploto individualių namų, kurių kaina neviršija 250-300 tūkst. Lt. Pirkėjai dažniausiai ieškojo namų Kauno priemiesčiuose arba arčiau Kauno centro esančiuose mikrorajonuose.

Kaune žemės sklypų sandorių apimtys taip pat stabilizavosi. Populiariausi išlieka gyvenamosios bei žemės ūkio paskirties sklypai, ypač Kauno rajone, kuriame sandorių sudaroma maždaug 3 kartus daugiau nei mieste. Kainų tendencijos išliko artimos Vilniui – per metus gyvenamosios paskirties sklypai vidutiniškai pabrango 10-20 proc.

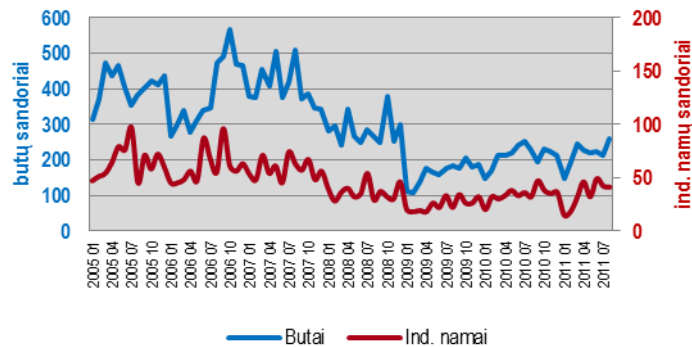
Keletą ketvirčių iš eilės Kauno pirminėje rinkoje stebimas butų sandorių bei vid. pasiūlos kainos stabilizacijos periodas. Tikėtina, jog seniau pastatytuose ir mažiau sėkminguose projektuose bus galima sulaukti nežymaus kainų mažėjimo, tuo tarpu naujuose projektuose kainų mažėjimo tendencijos nėra, todėl pigesnių butų nereikėtų tikėtis. Artimiausiu metu turėtų didėti sandorių skaičius bei atsirasti naujos pasiūlos, kuri labiausiai tenkintų esamų potencialių pirkėjų lūkesčius.

Klaipėdoje per pirmuosius tris 2011 metų ketvirčius nebuvo pradėta statyti naujų gyvenamosios paskirties projektų. Šiuo metu vyksta tik vieno daugiabučio statybos Dragūnų kvartale, o likusioje miesto dalyje vystytojai siekia išsiparduoti likučius.

Priešingai nei Kaune ar Vilniuje, Klaipėdoje nepastebėta ryškesnės pasiūlos kitimo tendencijos. Panašus pasiūlos lygis, apie 600-700 butų, laikosi jau keletą metų. Vis dėlto šiuo metu laisvų butų kiekis Klaipėdos pirminėje rinkoje yra sumažėjęs iki 500. Pasiūlos sumažėjimą Klaipėdoje būtų galima paaiškinti stabiliais pardavimais bei naujų projektų stoka. Vidutiniškai nekilnojamojo turto plėtotojai uostamiestyje realizuodavo apie 15 butų per mėnesį, t. y. apie 8 proc. visų butų sandorių. Sandorių apimtys pirminėje rinkoje laikosi nuo 2010 metų pradžios ir kol kas aiškesnės tendencijos neįgauna. Tikėtina, jog artimiausiu metu pasiūlos kiekis vėl turėtų padidėti dėl pirminėje rinkoje pasirodysiančių naujų objektų.

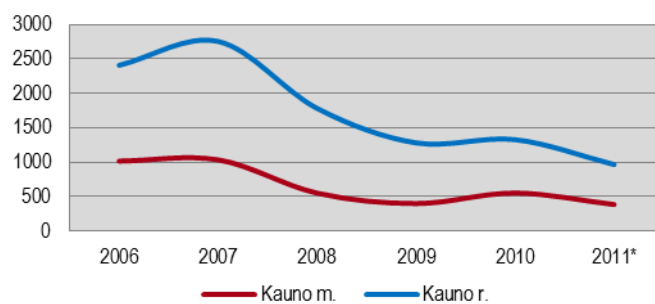
Analizuojant vidutinių pasiūlos kainų kitimo tendencijas galima teigti, jog Klaipėdoje, kaip ir Kaune bei Vilniuje, išlieka stabilus kainų lygis su minimaliais svyravimais į teigiamą bei neigiamą puses.

Butų ir individualių namų paklausa Kaune (vnt./mėn.)



Šaltinis: Registrų centras

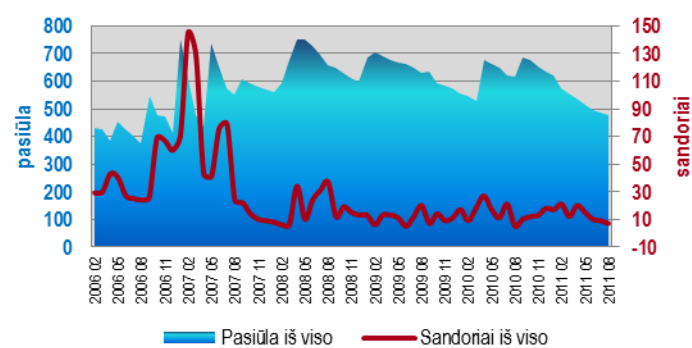
Žemės sklypų sandoriai Kauno mieste ir rajone (vnt.)



* Duomenys tik už devynis 2011 metų mėnesius

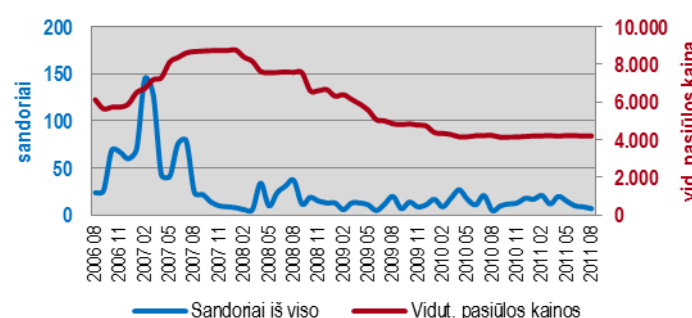
Šaltinis: Registrų centras

Pirminės rinkos pasiūla/paklausa Klaipėdoje (vnt./mėn.)



Šaltinis: Inreal

Pirminės rinkos butų paklausos ir kainų dinamika Klaipėdoje



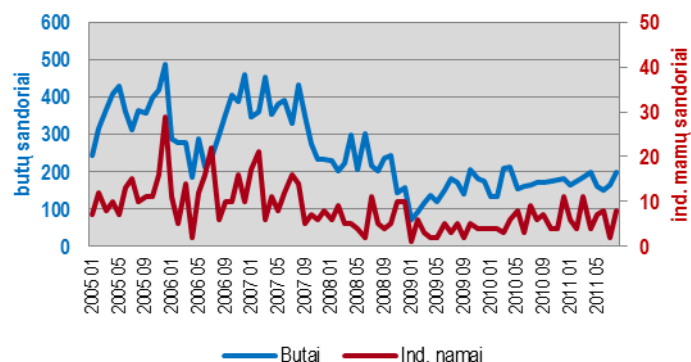
Šaltinis: Inreal

Individualių namų sektoriuje pirkimo-pardavimo sandorių skaičius išliko ypatingai žemas – per mėnesį sudaroma iki 10 sandorių. Rinka išlieka beveik neaktyvi. Objektivių priežasčių gyvybingumui atsirasti kol kas nėra, todėl tikėtina, jog esama situacija bent jau artimiausiu metu neturėtų keistis.

Klaipėdos žemės sklypų rinka išsiskiria tuo, jog miesto teritorijoje sandorių beveik nesudaroma. Tuo tarpu Klaipėdos rajone sandorių sudaroma keliolika kartų daugiau. Populiariausi išliko namų valdų bei žemės ūkio paskirties sklypai. Pastarųjų kainų tendencijos mažai kuom skyrėsi nuo kitų didžiųjų miestų – gyvenamosios paskirties sklypai vidut. pabrango apie 10-15 proc. Vis dėlto fiksuotas kainų pakilimas traktuojamas kaip vienkartinis atšokimas nuo žemiausio taško, todėl artimiausiu metu sandorių apimtys bei vidutinės kainos turėtų išlikti stabilios.

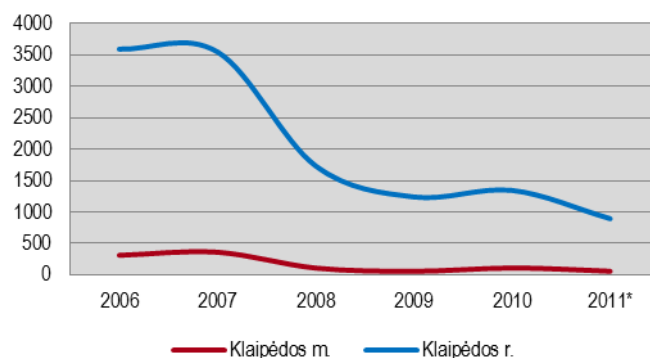
Jei Lietuvos ekonomika išlaikys prognozuojamus augimo tempus, Klaipėdoje turėtų daugėti būsto sandorių bei aktyvėti visa gyvenamoji rinka. Tačiau kainų augimo dar teks palaukti. Tikėtina, kad artimiausiu metu Klaipėdoje butų kainos turėtų išsilaikyti stabilios, nes siekdami išparduoti esamus likučius nekilnojamojo turto plėtotojai negalės jų branginti, o nauji projektai turėtų būti pradedami orientuojantis į jau esamą kainų lygį.

Butų ir individualių namų paklausa Klaipėdoje (vnt./mėn.)



Šaltinis: Registrų centras

Žemės sklypų sandoriai Klaipėdos mieste ir rajone (vnt.)



* Duomenys tik už devynis 2011 metų mėnesius

Šaltinis: Registrų centras

Pirminės būsto rinkos tendencijos

	Pirminės rinkos butų kainų lygis	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis
Vilnius	→ (↗)	↗	↗
Kaunas	→	↗	↗
Klaipėda	→	↗	↗

Verslo centrų rinkos apžvalga

2011 metais atsigavimo požymius demonstruojanti Lietuvos ekonomika darė teigiamą įtaką verslo centrų rinkai visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Vis dėlto, sostinėje šis atsigavimas labiausiai pastebimas. Daugiausiai įtakos tam turėjo pagerėję įmonių finansiniai rodikliai, kuriamos naujos darbo vietos bei išaugusi modernių biurų paklausa. Reaguodami į gerėjančią situaciją šiame sektoriuje, nekilnojamojo turto plėtotojai ryžosi pradėti arba atnaujinti biurų projektų statybos darbus. Vis dėlto aktyvesni statybos darbai kol kas vyksta tik sostinėje.

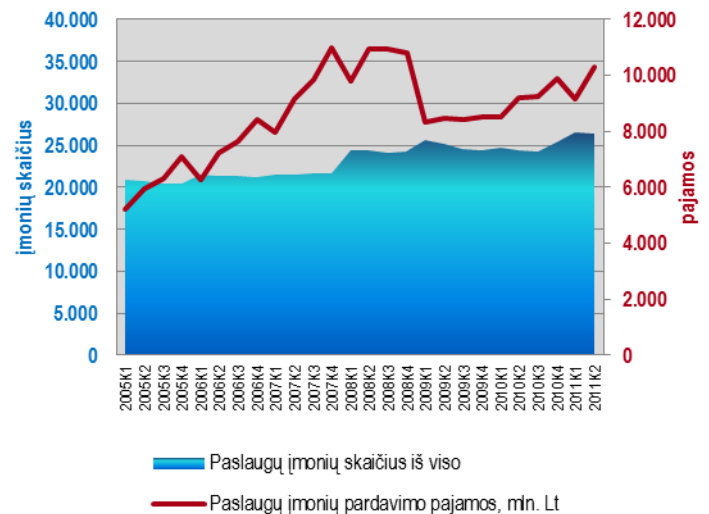
Per pirmuosius tris šių metų ketvirčius Vilniuje buvo atidarytas vienas nedidelis verslo centras Naujamiestyje. Jis modernių biurų plotą papildė apie 2250 kv. m nuomojamo ploto. Taip pat šiuo metu Vilniuje plėtojami 5 verslo centrų projektai, kurie iš viso biurų rinką turėtų papildyti 29.200 kv. m nuomojamo ploto. Taip pat tikėtina, jog artimiausiu metu gali būti atnaujinti dar keleto nedidelių anksčiau sustabdytų projektų statybos darbai. Analizuojant šiuo metu vystomus bei planuojamus projektus, ryškėja tendencija, kad nekilnojamojo turto plėtotojai linkę investuoti į nedidelių verslo centrų statybas. Tuo tarpu didesnių verslo centrų projektai atidedami geresniems laikams, siekiant išvengti finansinės rizikos dėl nepakakamos paklausos.

Pastaruosius keletą metų pasiūlos augimas sostinėje siekia 5-6 proc. kasmet, t.y. vidutiniškai pastatoma apie 20000-25000 kv. m naujo nuomojamo ploto. Pastebima, jog naujų projektų apimtys įgauna augimo tendencijas, todėl prognozuojama, jog artimiausiais metais sostinėje biurų pasiūlos prieaugis turėtų siekti apie 7-8 proc.

Analizuojant vakansijos rodiklius 2011 metų pirmus tris ketvirčius taip pat pastebimos teigiamos tendencijos: apie 14 proc. siekęs laisvų patalpų lygis 2010 metų pabaigoje sumažėjo iki apytiksliai 10 proc. 2011 metų trečiąjį ketvirtį. Tikėtina, jog išlikus teigiamoms tendencijoms, vakansija artimiausiu metu turėtų dar labiau sumažėti.

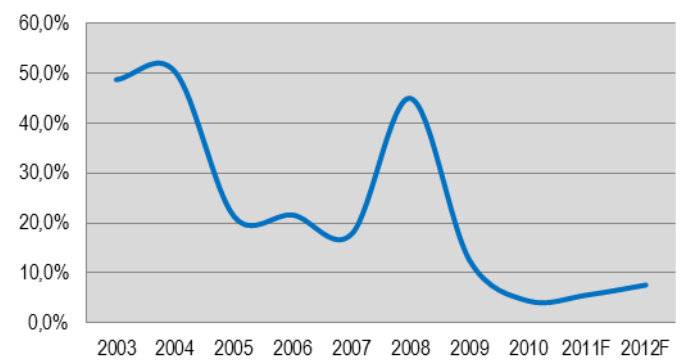
Bendras biurų kainų lygis Vilniuje įgavo augimo tendenciją, kurią labiausiai įtakoja nauji nuomininkai. Jiems tenka mokėti vidutiniškai 15-20 proc. daugiau nei esamiems verslo centrų klientams, kurie nuo tokio kainų augimo apsaugoti anksčiau pasirašytomis nuomos sutartimis.

Paslaugų sektoriaus įmonių rodikliai Lietuvoje



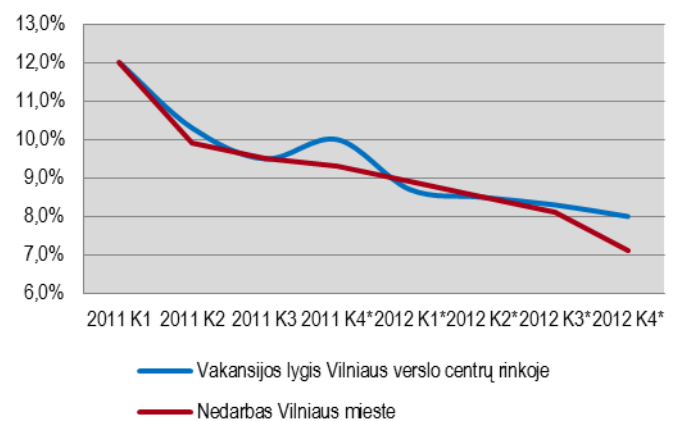
Šaltinis: Statistikos departamentas

Verslo centrų pasiūlos prieaugis Lietuvoje



Šaltinis: Inreal

Verslo centrų vakansijos ir nedarbo pokytis Vilniuje



Šaltinis: Inreal, Lietuvos darbo birža

Analizuojant pagal biurų klases, galima teigti, kad 2011 metų trečiąjį ketvirtį mažiausia vakansija (7 proc.) buvo moderniausių, t. y. A klasės verslo centrų sektoriuje. Tuo tarpu B1 bei B2 verslo centrų sektoriuje situacija yra mažiau palanki. 2010 metų pabaigoje B1 klasės verslo centrų vakansija siekė apie 10 proc., o B2 klasėje laisvų patalpų buvo apie 26 proc. Per pirmus tris 2011 metų ketvirčius laisvų plotų atitinkamai sumažėjo iki 7 proc. ir 20 proc. Tačiau bendras laisvų patalpų rodiklis B klasės verslo centrų sektoriuje Vilniuje išliko kiek didesnis nei 10 proc.

Trečiąjį 2011 metų ketvirtį A klasės verslo centrų vid. nuomos kaina siekė nuo 38 iki 52 LT/kv. m., B1 klasės – nuo 30 iki 40 LT/kv. m, o B2 – nuo 22 iki 35 LT/kv. m. Atsižvelgiant į modernių verslo centrų nuomos kainų ir BVP pokyčio koreliaciją, galima prognozuoti, kad A klasės biurų pajamingumas turėtų didėti BVP augimo tempu, todėl rinkai priartėti iki prieš krizinio lygio gali prireikti mažiausiai 2-3 metų.

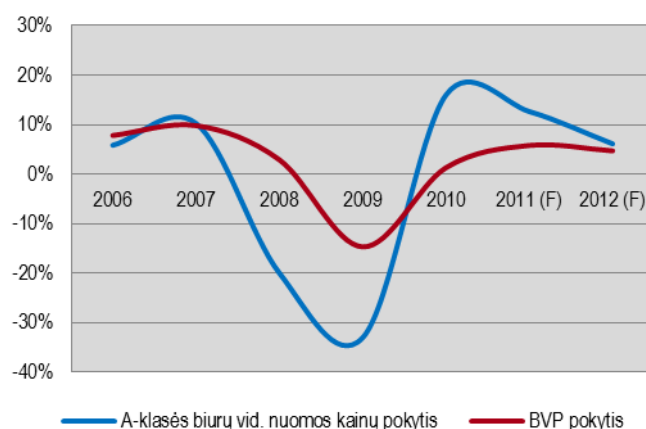
Investicinė rinka 2011 metų pirmuosius tris ketvirčius ir toliau išliko neaktyvi dėl pirkėjų bei pardavėjų lūkesčių neatitikimo. Per ekonominę krizę išryškėjęs šio sektoriaus pažeidžiamumas skatina užsienio investuotojus tikėtis didesnės pelningumo normos. Investuotojų pageidaujama pelningumo norma yra 8-9 proc., tačiau, įvertinant tai, jog nuomos kainos yra sumažėjusios apie 30 proc., reali pelningumo norma siekia 11-12 proc., o tai nebetenkina pardavėjų. Pokyčių investicinėje rinkoje būtų galima tikėtis stiprėjant verslo centrų valdytojų pozicijoms bei nuomos kainoms artėjant iki prieš krizę buvusio lygio, tačiau įvertinant esamas tendencijas tam gali prireikti 2-3 metų.

Kaune verslo centrų rinką pavadinti atsigaunančia kol kas dar anksti. Nors vakansijos per pirmus 2011 metų ketvirčius mažėjo kaip ir sostinėje, tačiau nuomos kainos pakito minimaliai. Kaune 2010 metų pabaigoje bendras biurų neužimtumas siekė apie 17 proc. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai, laisvų patalpų kiekis 2011 metų trečiąjį ketvirtį Kaune siekė apie 8,6 proc., tuo tarpu vid. nuomos kaina pastarąjį ketvirtį B1 klasės verslo centrų sektoriuje buvo nuo 22 iki 35 LT/kv. m, o B2 – nuo 18 iki 25 LT/kv. m.

Naujų verslo centrų projektų Kaune nėra statoma, išskyrus daugiafunkcinį pastatą Laisvės alėjoje – Merkurijus, kuriame dalis ploto (apie 8000 kv. m) bus skirta biurams.

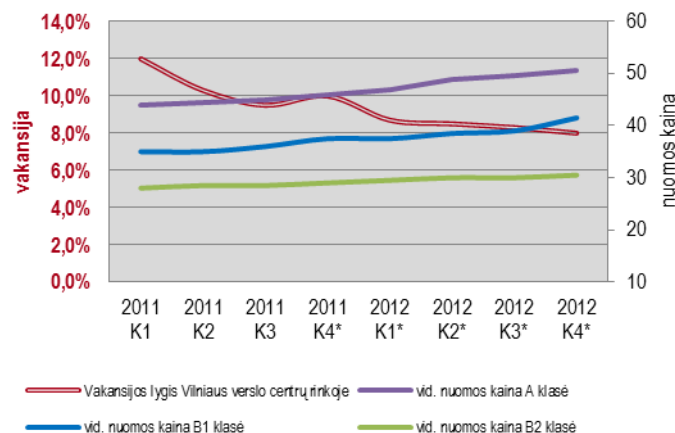
Pastaruoju metu Kauno rinkoje stebimas didelių nuomininkų (daugiau nei 1 tūkst. kv. m) noras migruoti iš senų, nepritaikytų komfortabiliam darbui patalpų į erdvesnes, kokybiškesnes patalpas. Deja, pasiūlos, atitinkančios tokių nuomininkų poreikius, Kaune beveik nėra.

BVP ir A-klasės verslo centrų nuomos kainų pokytis



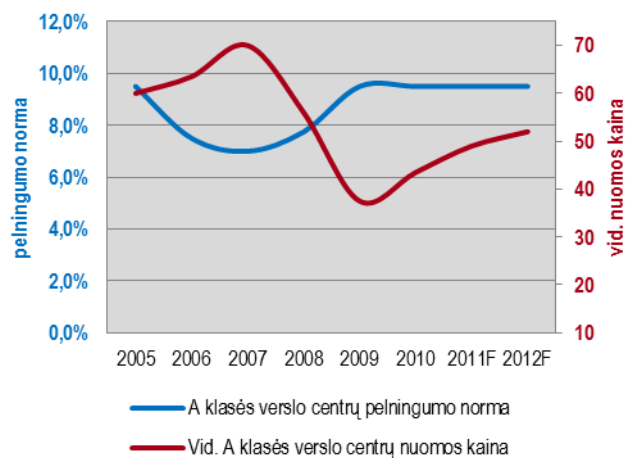
Šaltinis: Inreal

Vakansijos bei vid. nuomos kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: Inreal

Pelningumo normos bei vidutinės nuomos kainos dinamika Vilniaus A klasės biurų segmente



Šaltinis: Inreal

Dažniausiai pasitaikantis trūkumas esančiuose verslo centruose – per mažas stovėjimo vietų kiekis. Tuo tarpu plėtotojams statyti naujus verslo centrus nėra finansiškai naudinga dėl per mažų nuomos kainų. Dėl šios priežasties 2011 metais daugiausia buvo sudaroma mažų, iki 50 kv. m, biurų patalpų nuomos sandorių. Taip pat paklausios buvo didesnės nei 200 kv. m ploto patalpos.

Klaipėdoje verslo centrų rinkos rodikliai prasčiausi iš visų trijų didmiesčių. Ekonominio pakilimo metu uostamiestyje buvo pastatyta daugiau modernių biurų ploto nei Kaune, todėl recesijos metu šiame sektoriuje atsirado daug laisvų patalpų – bendras vakansijos lygis buvo pakilęs iki 27 proc. Vis dėlto 2011 metų trečiąjį ketvirtį šis rodiklis jau buvo sumažėjęs iki 15,9 proc.

Dėl mažėjančios vakansijos pastebimos nežymiai į viršų kylančios nuomos kainos. A klasės verslo centrus buvo galima išsinuomoti už 30-40 Lt/kv. m., B1 klasės – 22-30 Lt/kv. m ir B2 klasės – 10-20 Lt/kv. m.

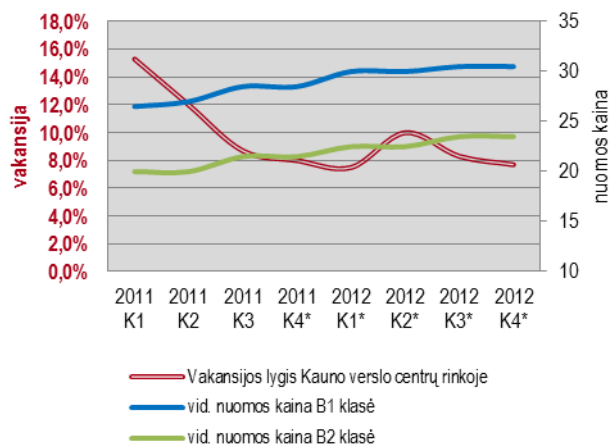
Pastebima, jog Klaipėdoje potencialiems nuomininkams verslo centrų statybos metai nėra taip svarbu. Svarbiausia kokybinis patalpų lygis. Dėl šios priežasties bei dėl didelio patalpų pasirinkimo rinkoje, potencialūs nuomininkai apsilanko kone kiekviename verslo centre, kad surastų jų poreikius ir kokybės santykį atitinkančias patalpas. Į kainą žiūrima ir stengiamasi dėl jos derėtis.

Populiariausi nuomojami biurų plotai – 160 kv. m. iki 230 kv. m. Dažniausiai siekiama sudaryti trumpalaikes nuomos sutartis.

Klaipėdoje verslo centrų plėtra gana vangi. Susiklosčiusi situacija rinkoje neragina statytojų pradėti naujų projektų: esamas kainų lygis, laisvų patalpų kiekis bei augančios statybų kainos ekonomiškai negali pagrįsti būsimų projektų sėkmės.

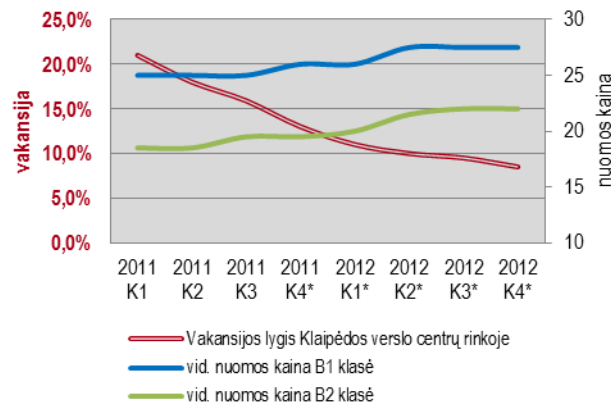
Investicinė rinka tiek Kaune, tiek Klaipėdoje beveik neegzistuoja. Pirmiausia dėl to, kad pati verslo centrų rinka yra per maža, beveik neįmanoma suformuoti užsienio investuotojams tinkančių investicinių produktų. Dėl šios priežasties užsienio investuotojai dažniausiai aplenkia šiuos miestus ir domisi tik sostinės verslo centrais. Todėl tikėtina, jog artimiausiu metu Kaune bei Klaipėdoje investicinė verslo centrų rinka ir toliau išliks neaktyvi.

Vakansijos bei vid. nuomos kainų dinamika Kaune



Šaltinis: Inreal

Vakansijos bei vid. nuomos kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: Inreal

Biurų rinkos tendencijos

	Nuomos kainos	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis	Vakansija
Vilnius	↗	↗	↗	↘
Kaunas	→	↗	↗	↘
Klaipėda	→	→	→	↘

Prekybos centrų rinkos apžvalga

Mažmeninės prekybos rinka palengva atsigauna, o rinkoje pirmaujančios bendrovės fiksuoja nuosekliai didėjančius pardavimus. Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2011 m. sausio–liepos mėn. mažmeninės prekybos (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą bei automobilių degalų prekybą) apyvarta, lyginant su 2010 m. atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 9,1 proc. Vis dėlto, 2011 m. sausio–liepos mėn. mažmeninės prekybos apimtys dar yra 17,6 proc. mažesnės, nei lyginant su 2008 m. tuo pačiu laikotarpiu.

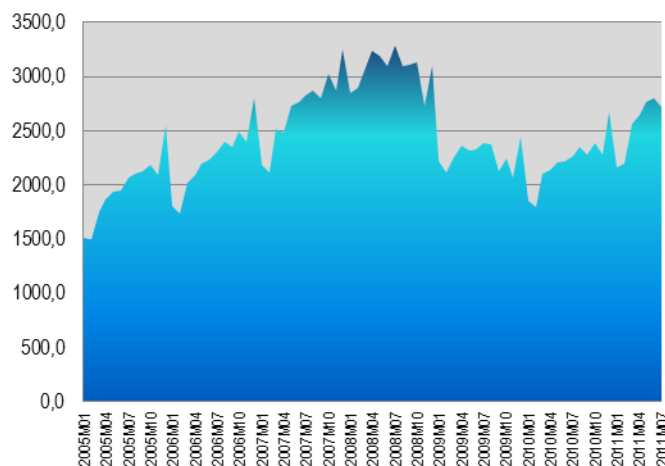
2011 metais pilnai neatsigavęs vartojimas neskaito aktyvios prekybinio sektoriaus plėtros. Didieji prekybos tinklai vykdo tik gerai pamatuotą plėtrą ir savo pozicijas rinkoje stiprina tikslinėmis investicijomis. Dauguma naujų prekybos centrų atidaromi mažesniuose šalies miestuose arba besiplečiančiuose didmiesčių mikrorajonuose, kur jie skirti tik nedidelėms vietinėms rinkoms.

Didžiausios šiais metais atidarytos prekybos tinklams priklausančios parduotuvės buvo du „Maxima XX“ prekybos centrai Vilniuje, „Norfa XXL“ Kaune ir „RIMI Hypermarket“ Panevėžyje. Tačiau tai vis tiek yra nedideli prekybos centrai: visų jų prekybos salių plotai neviršija 3 tūkst. kv. m. Per 2011 metus iš viso planuojama atidaryti 7 naujas „Maxima“ parduotuves, 15 „Norfa“ parduotuvių, 15 restauruotų ir 9 naujas „IKI“ (įskaitant „Ikiuko“ ir „Cento“) parduotuves, 3 rekonstruotas ir išplėstas „Rimi“ parduotuves.

Šiuo metu mažmeninės prekybos sektoriuje vykdomas tik vienas stambus projektas – „Merkurijus“ Kaune. Projektą vykdanči užsienio kapitalo bendrovė „Homburg Merkurijus“ stato daugiafunkcinį 28 tūkst. kv. m pastatą, kurio pirmi trys aukštai bus skirti komercinei veiklai, likę keturi – gyvenamiesiems apartamentams. Komplexo prekybinės dalies plotas turėtų sudaryti apie 4 tūkst. kv. m. „Merkurijus“ turėtų būti pastatytas 2012 m. pabaigoje.

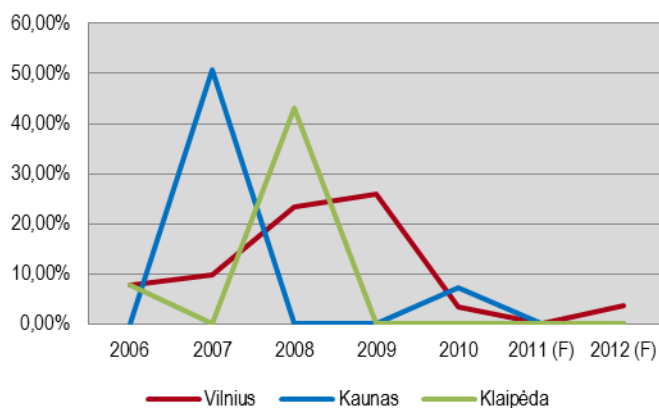
Dar tik pradėjus atsigausti mažmeninės prekybos apyvartai bei vidaus vartojimui, daugiau naujų stambių prekybos centrų nėra statoma nei viename Lietuvos didmiestyje.

Mažmeninės prekybos augimas Lietuvoje (mln. Lt be PVM)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Prekybos centrų ploto prieaugis Lietuvoje



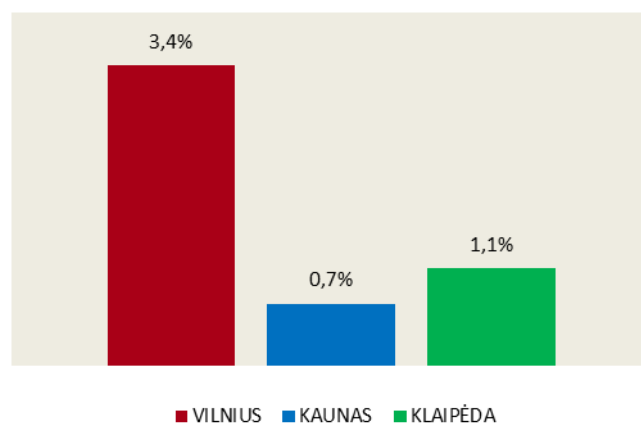
Šaltinis: Inreal

2011 metais atsigaunantis vidaus vartojimas pirmiausia skatino rūbų, avalynės, galanterijos, parfumerijos ir bižuterijos parduotuvių, kavinių, barų plėtrą, nes ekonominės krizės metu būtent šio tipo verslai labiausiai nukentėjo dėl drastiškai smukusio vartojimo. Minėtų nuomininkų aktyvumas 2011 metais lėmė, jog populiariausios buvo vidutinio dydžio 100-200 kv. m prekybinės patalpos. Šios tendencijos stebimos tiek Vilniuje, tiek Kaune bei Klaipėdoje. Ypatingas susidomėjimas prekybinėmis patalpomis, skirtomis maitinimo verslui, kilo 2011 metų vasarą ne tik dėl sezono įtakos, bet ir dėl laukiamo Europos vyrų krepšinio čempionato. Išaugusi paklausa stipriai sumažino tokių patalpų pasiūlą miestų centruose bei senamiesčiuose. Vis dėlto, ilgalaikė naujai įsikūrusių verslų perspektyva paaiškės po čempionato pabaigos.

Analizuojant vakansijos bei nuomos kainų rodiklius, galima teigti, jog visuose Lietuvos didmiesčiuose prekybos centrų sektorius atsigauna po patirto nuosmukio. Pagrindiniuose prekybos centruose, kurie sulaukia didžiausio pirkėjų srauto, laisvų patalpų beveik nėra. Šiuo metu prekybos centrų valdytojai gali sau leisti rinktis nuomininkus, kurie labiausiai atitiktų objektų koncepcijas. Vis dėlto atokesni, specializuoti ir lankytojų mažiau pamėgti prekybos objektai kol kas negali pasigirti tokia tendencija. Pastarieji sulaukia mažesnio pirkėjų srauto, todėl juose vakansijos lygis aukštesnis. Vilniuje 2011 metų trečiąjį ketvirtį vid. prekybos centrų vakansija siekė apie 3,4 proc., Kaune – apie 0,7 proc., o Klaipėdoje – apie 1,1 proc. Analizuojant nuomos kainų statistiką, galima teigti, jog 2011 metais grįžo pardavėjų rinka, todėl vidutinės nuomos kainos buvo koreguojamos prekybos centrų savininkų naudai. Vis dėlto artimiausiu metu reikėtų tikėtis vid. nuomos kainų stabilizacijos, nes vidaus vartojimo atsigavimo perspektyvos išlieka miglotos.

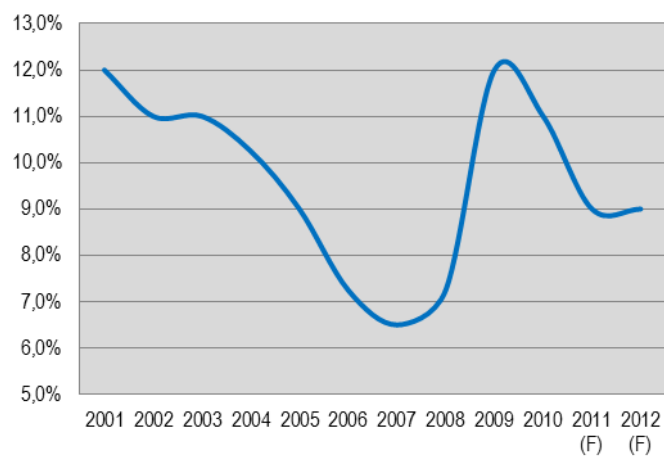
Daugelis prekybos centrų prasidėjus ekonominei krizei prarado patrauklių investicinių objektų statusą dėl sumažėjusių nuomos kainų, kurios dažniausiai buvo susietos su įmonių apyvartomis, daromų išlygų nuomininkams bei pasirašomų trumpalaikių nuomos sutarčių. 2011 metais situacija pradėjo gerėti, tačiau ateities perspektyvų neapibrėžtumai bei lėti sektoriaus atsigavimo tempai leidžia daryti prielaidą, jog artimiausiu metu nauji investiciniai sandoriai yra mažai tikėtini.

Prekybos centrų vakansija Lietuvoje (2011 III ketv.)



Šaltinis: Inreal

Prekybos centrų pageidaujama pelningumo norma



Šaltinis: Inreal

Prekybos centrų rinkos tendencijos

	Nuomos kainos	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis	Vakansija
Vilnius	↗	→	→	↘
Kaunas	→	→	↗	→
Klaipėda	→	→	→	→

Logistikos centrų rinkos apžvalga

Nepaisant staigaus pramonės smukimo 2008 metų pab. – 2009 metų pr., rinkos dalyviai sugebėjo greitai prisitaikyti prie pasikeitusios situacijos, optimizuodami kaštus bei atrasdami naujų eksporto rinkų. Jau 2010 metais prasidėjo šio sektoriaus atsigavimas, kuris tęsiasi iki šiol. 2011 metų antrąjį ketvirtį pramonės pasitikėjimo rodiklis išaugo iš neigiamo į teigiamą. Vis dėlto trečiąjį ketvirtį pastarasis tapo neigiamas dėl niūresnių ekonominių prognozių užsienio rinkose.

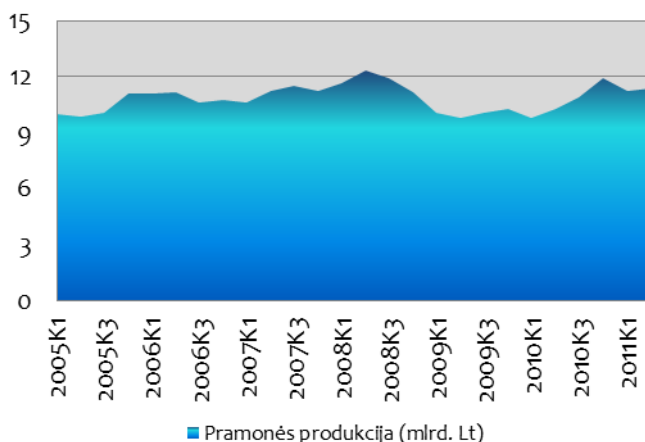
Vis dėlto 2011 metų pradžioje atsigaunanti Lietuvos pramonė teigiamai paveikė transporto bei sandėliavimo sektorių: sumažėjo pradėtų bankroto procedūrų skaičius, sandėlių nuomos rinkoje atsirado naujų projektų, daugėjo nuomos sandorių, mažėjo logistikos centrų vakansijos rodikliai bei šiek tiek išaugo vidutinės nuomos kainos.

Sandėliavimo ir gamybinių patalpų sektorius labiausiai išplėtotas Vilniuje. Sostinėje sukoncentruota didžioji dalis tokių nuomai skirtų projektų. Tuo tarpu Kaune nuomos rinkoje dalyvauja vos keletas objektų – dauguma sandėliavimo projektų yra skirti savo reikmėms. Klaipėdoje logistikos centrų nuomai yra maždaug dukart daugiau nei Kaune. Likusiuose šalies miestuose sandėliavimo rinka silpnai išplėtotą.

Šiais metais Vilniuje buvo baigti du nuomos rinkai skirti logistikos centrai – UAB „Transimeksa“ 12500 kv. m ploto A klasės sandėlis (Žemieji Paneriai) bei Swedbank dukterinės įmonės AB „Ektornet“ 8500 kv. m universalios paskirties gamybos ir sandėliavimo centras. Taip pat šiuo metu vyksta AB „Ogmios centras“ priklausančio verslo parko „Airport Business Park“ (Dariaus ir Girėno g., šalia Tarptautinio Vilniaus oro uosto) III-jojo plėtros etapo statybos darbai, kurį numatoma baigti 2012 m. antrąjį ketvirtį. Planuojama pastatyti 7300 kv. m sandėliavimui skirtų patalpų. Bendras verslo parko dydis – 30000 kv. m, iš kurių sandėliavimui skirta 19400 kv. m. Šiais metais ruošiamasi pradėti vystyti dar vieną naują projektą – UAB „Homburg Lentvaris“ plėtojamą verslo parką „Trilogija“ (Aukštieji Paneriai). Per I-ąjį etapą, kurį numatoma baigti 2012 m. antroje pusėje, planuojama pastatyti 7570 kv. m ploto sandėlį. Numatomas bendras verslo parko dydis per tris etapus – 20000 kv. m.

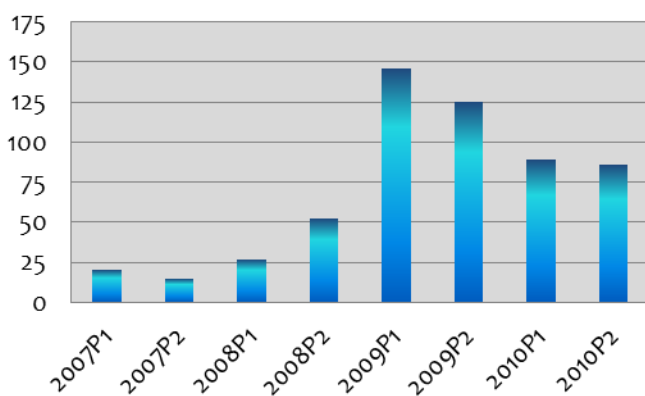
Logistikos centrai steigiami ne tik privačių investuotojų iniciatyva. Šių metų sausio mėn. buvo parengtas Vilniaus viešojo logistikos centro (Eišiškių pl., Pagiriai) detalusis planas.

Sukuriama pramonės produkcija Lietuvoje (be PVM ir akcizo)



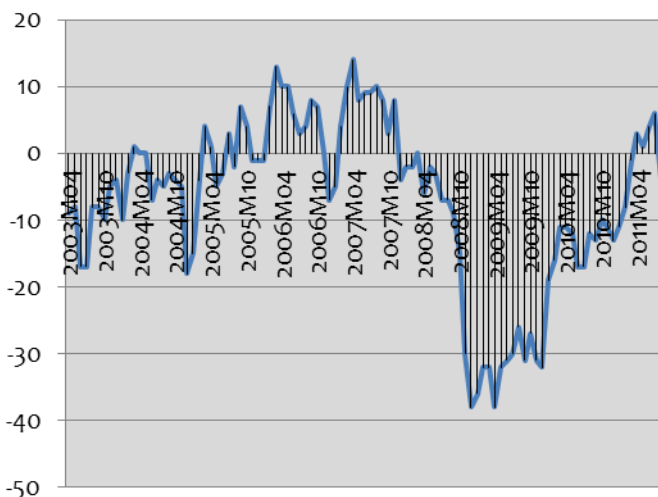
Saltinis: Statistikos departamentas

Pradėtų bankroto procesų skaičius transporto ir sandėliavimo sektoriuje Lietuvoje (vnt.)



Saltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklis (%)



Saltinis: Statistikos departamentas

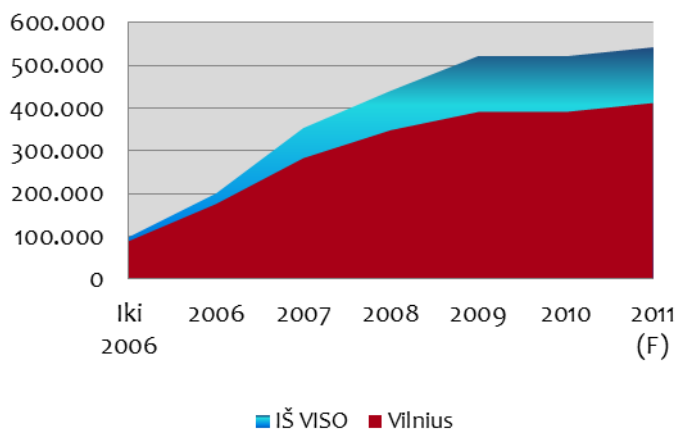
Vilniaus viešojo logistikos centro (VLC) steigėjai yra AB „Lietuvos geležinkeliai“ ir Vilniaus miesto savivaldybė. Projekto vystymas numatomas trimis etapais. I-asis etapas 53,5 ha teritorijoje numatomas įgyvendinti iki 2013 m., kurio metu planuojama pastatyti intermodalinį konteinerių terminalą, muitinę bei logistikos sandėlius.

Be minėtų, jau vystomų projektų, planuojami nauji objektai arba jau esamų logistikos centrų plėtra. Minėtinas AB „Ogmios centras“ priklausančio „Vilijos verslo parko“ (Vilijos g., Aukštieji Paneriai) II-asis plėtos etapas, kurio metu yra galimybė pastatyti iki 10000 kv. m ploto sandėlių. Dar vienas panašus projektas planuojamas šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, Ukmergės pl. – čia yra galimybė pastatyti iki 12000 kv. m ploto sandėlių.

Aktyvesnius logistikos centrų plėtos planus Vilniuje sąlygoja atsigauanti paklausa bei, atitinkamai, mažėjantis sandėliavimo patalpų vakansijos lygis. 2011 metų pirmąjį ketvirtį laisvų modernių sandėliavimo patalpų sostinėje buvo apie 20000 kv. m. Lyginant su 2010 metų pabaiga, vakansija sumažėjo penktadaliu ir sudarė 5 proc. nuo visos rinkoje esančios pasiūlos. Vis dėlto naujų projektų atsiradimas lėmė, jog antrąjį 2011 metų ketvirtį vakansijos lygis išaugo iki 6,5 proc., o trečiąjį ketvirtį vakansijos lygis sumažėjo iki 6 proc. Kaune esančiuose moderniuose logistikai skirtuose objektuose vakansijos lygis išsilaikė apie 5 proc. Tuo tarpu Klaipėdoje 2011 metais laisvų sandėliavimo patalpų dalis išliko didžiausia iš visų Lietuvos didmiesčių – 2011 metų pirmąjį ketvirtį vakansija siekė apie 17 proc., tuo tarpu trečiajame ketvirtyje sumažėjo iki apytiksliai 9 proc. Stebimos tendencijos Vilniuje ir Kaune byloja apie rinkoje atsirandantį naujų sandėliavimo plotų poreikį.

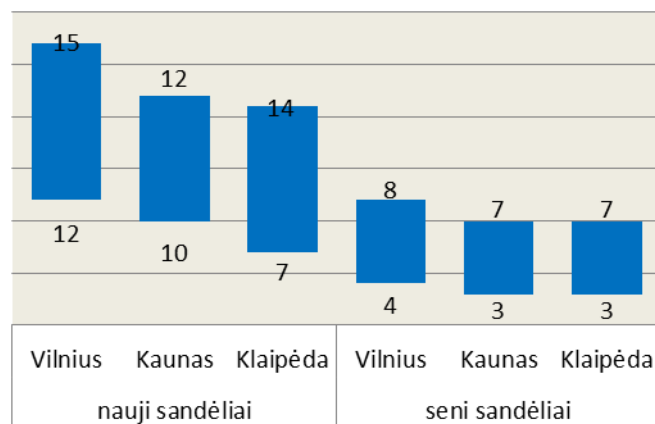
Vis dėlto, nepaisant stebimo atsigavimo modernių logistikos centrų rinkoje, kol kas dar anksti kalbėti apie nuomos kainų augimo perspektyvas. Vilniuje, pagyvėjus rinkai, nuomos kainos, lyginant su žemiausiomis kainomis 2009 metais, ūgtelėjo 10-15 proc., tačiau pastaruoju metu stabilios ir aiškesnės tendencijos neįgauna. Sandėliavimo patalpos moderniuose, strategiškai patraukliose vietose esančiuose logistikos centruose nuomos už 12-15 Lt/kv. m (be PVM). Tuo tarpu pačiuose naujausiuose projektuose (baigtuose šiais metais ar dar tik vystomuose) patalpos yra brangesnės – jų kaina siekia iki 18 Lt/kv. m. Senos statybos sandėlių sektoriuje nuomos kainos yra 4-8 Lt/kv. m.

Nuomos rinkai skirtų modernių logistikos centrų plėtra Lietuvoje (kv. m)



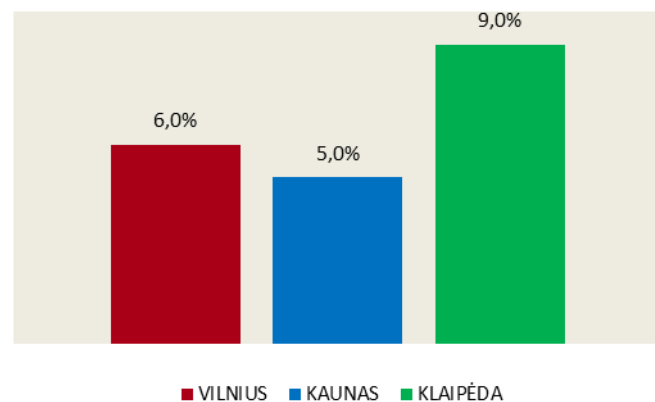
Šaltinis: Inreal

Sandėliavimo patalpų vid. nuomos kaina 2011 m. III ketvirtis (Lt/kv. m.)



Šaltinis: Inreal

Logistikos centrų vakansija Lietuvoje, 2011 m. III ketvirtis



Šaltinis: Inreal

Kaune sandėliavimo rinkoje dalyvauja tik keletas objektų, todėl statistinis patikimumas yra abejotinas. Kita vertus, remiantis esamais duomenimis, galima teigti, jog nors 2011 metais Kauno sandėliavimo rinkoje kainos išliko stabilios, pastebimai sumažėjo laisvų plotų kiekis. Naujų sandėlių vid. nuomos kaina siekė 10-12 Lt/kv. m, o senų – 3-7 Lt/kv. m. Klaipėdoje vid. nuomos kainos išliko stabilios, bet vakansija įgavo mažėjimo tendenciją. 2011 metais nauji sandėlių plotai buvo nuomojami už vid. 7-14 Lt/kv. m, o seni – 3-7 Lt/kv. m.

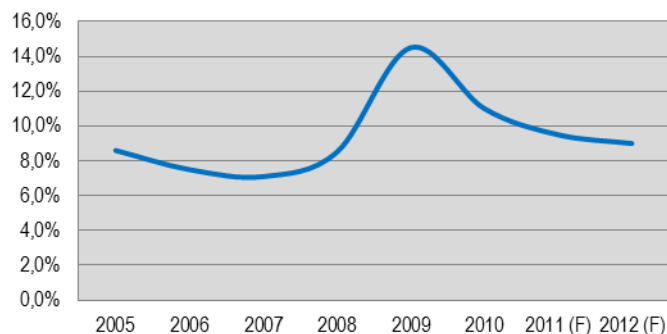
Investicinėje rinkoje 2011 metais naujų sandorių užfiksuota tik Vilniuje ir Kaune. Jų buvo vos keletas, o sandorių sumos neskelbiamos. Analizuojant pastaruosius logistikos centrų sandorius, ryškėja tendencija, kad nuomojamus objektus iš savininkų perperka patys nuomininkai. Tai ypač aktualu Kaune. Dėl šios priežasties laikinojoje sostinėje ypač sumažėjo nuomos rinkoje dalyvaujančių projektų. Tuo tarpu užsienio investuotojai vis dar atsargiai žiūri į Lietuvos nekilnojamojo turto rinką ir neskuba priimti investicinių sprendimų.

Nepaisant to, jog sandėliavimo sektorius įgauna plėtros tendencijas, tikėtis greito ir ženklaus augimo dar šiek tiek anksti, nes globalūs ekonominiai procesai ir su jais susijusios rizikos gali turėti atitinkamą poveikį. Dalis skolų krizės kamuojamų valstybių yra pagrindinės Lietuvos eksporto partnerės, todėl ekonominė krizė jose paveiktų ir Lietuvos ūkį, atitinkamai, ir sandėliavimo bei gamybinių patalpų rinką. Vis dėlto Statistikos departamento atliktos apklausos duomenimis rinkos dalyviai tikisi, jog bent artimiausiu metu eksporto apimtys didės arba liks nepakitusios (bendras apklaustųjų balansas yra teigiamas), o atsargų lygis išliks nepakankamas (didžioji dalis apklaustųjų mano, jog atsargų lygis nepakankamas), tad bent jau artimiausiu

Sandėliavimo rinkos tendencijos				
	Nuomos kainos	Sandorių skaičius	Pasiūlos kiekis	Vakansija
Vilnius	→	→	↗	→
Kaunas	→	↘	→	↘
Klaipėda	→	→	→	↘

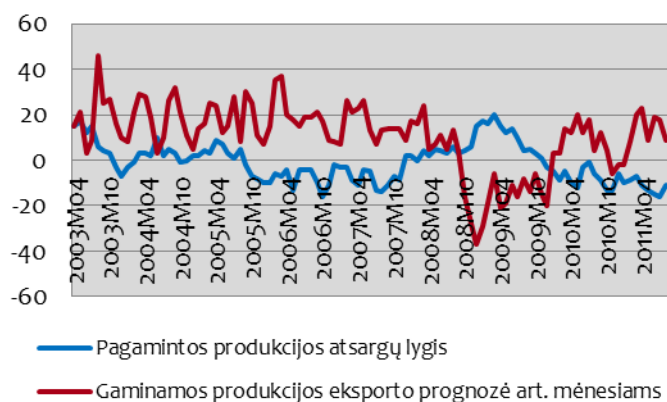
metu neigiamų perspektyvų tikimybė yra minimali.

Logistikos centrų pelningumo normos dinamika



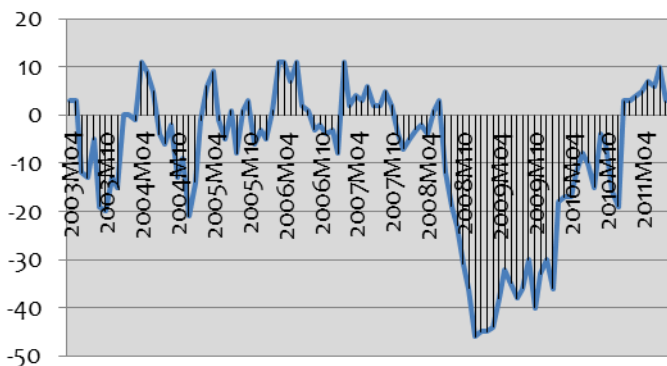
Šaltinis: Inreal

Pramonės įmonių lūkesčių apklausos balansas (%)



Šaltinis: Statistikos departamentas

Darbuotojų skaičiaus pramonės įmonėse prognozės balansas Lietuvoje 2011 metų III ketvirtis (%)



Šaltinis: Statistikos departamentas