

Komercinio nekilnojamojo turto

2010 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

2010 m. III ketvirtis Lietuvos didmiesčių komercinių patalpų sektoriui didesnių permainų neatnešė, tačiau modernių biuro patalpų rinka išlaikė šių metų viduryje užfiksuotas pirmąsias teigiamas kainų ir užimtumo pokyčių tendencijas. Tuo tarpu prekybinių ir sandėliavimo patalpų segmentai atsigavimo požymių dar neparodė ir, akivaizdu, kad teigiamiems pokyčiams reikalingas spartesnis šalies ekonomikos atsigavimas.

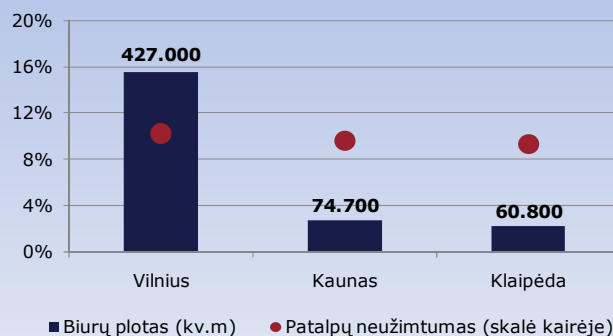
Vilniuje ir Kaune jau ketvirtą, o Klaipėdoje trečią ketvirtį iš eilės fiksuojamas mažėjantis laisvų biuro patalpų lygis. **Vilniaus** laisvų modernių biuro (A ir B klasės) patalpų lygis per pastarąjį ketvirtį sumažėjo nuo **11,2%** iki **10,2%**, bendras laisvų patalpų plotas smuktelėjo nuo 48.000 m² iki 43.500 m². **Kaune** šis rodiklis per trečiąjį šių metų ketvirtį sumažėjo nuo **12,7%** iki **9,6%** ir siekia 7.200 m², o **Klaipėdoje** – nuo **11,4%** iki **9,3%**, ir sudaro 5.600 m².

Augančius patalpų užimtumo rodiklius jau veikiančiuose verslo centruose lemia vyraujanti minimali naujų biurų pasiūla: per šiuos metus Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje nebuvo atidarytas nei vienas didesnis verslo centras. Įtakos turi ir tai, kad artimiausiu metu nenumatoma didesnė modernių patalpų plėtra. Šiemet tik Vilniuje planuojama baigti dviejų biuro pastatų statybas, kurių bendras nuomojamas plotas sieks apie 21,000 m², be to, didžioji dalis jau išnuomota. Susiklosčiusi situacija rinkoje tampa pretekstu kai kurių projektų savininkams palaipsniui didinti nuomos kainas.

Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje modernių biuro patalpų nuomos kainų lygis trečiąjį šių metų ketvirtį išliko beveik toks pat kaip ir metų pradžioje. Dalis verslo centrų, išsprendusių užimtumo problemas, laisvų patalpų nuomos kainas jau kilstelėjo 5-7%. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurus nuoma svyruoja nuo **32** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **20-30 Lt/m²**. **Kaune ir Klaipėdoje** už A klasės biurus prašoma atitinkamai **20-37 Lt/m²** ir **16-35 Lt/m²**, o už B klasės vienodai – **10-18 Lt/m²**. Tačiau dalis biuro patalpų savininkų dar neturi argumentų didinti kainų ir dėl nuomininkų turi kovoti mažesnėmis nuomos kainomis nei palankesnėje situacijoje esantys jų konkurentai. Tikėtina, kad panašios kainų tendencijos išsilaisys ir artimiausiu metu, t. y., didesnių pokyčių vargu ar pamatysime.

Prekybinių patalpų sektorius vis dar tęsia savojo dugno paieškas. Statistika yra negailestinga ir realiai parodo, kokiomis nuotaikomis gyvena šis rinkos segmentas. Remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis 2010 m. sausio - rugsėjo mėn. mažmeninės prekybos apyvarta, palyginti su 2009 m. sausio - rugsėjo mėn., sumažėjo 8,3%. O mažmeninės prekybos apyvarta, išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą, už tą patį laikotarpį buvo mažesnė 11,1%. Kai kuriems rinkos žaidėjams suskubus prabilti apie pirmuosius teigiamus pokyčius bei pradėjus fiksuoti lėtai augančias prekybinių taškų apyvartas, likusius kamuoja ankstesnės problemos – smarkiai sumažėjusios nuomos kainos bei aukšti laisvų patalpų rodikliai.

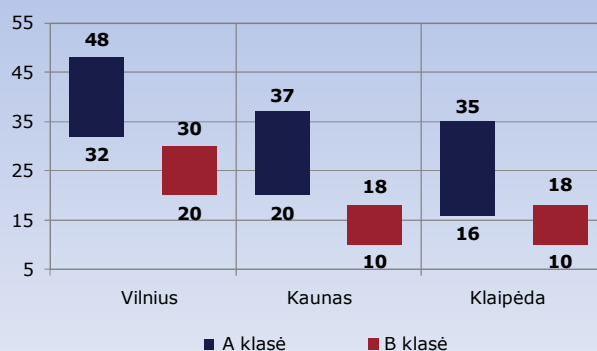
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 III ketv.

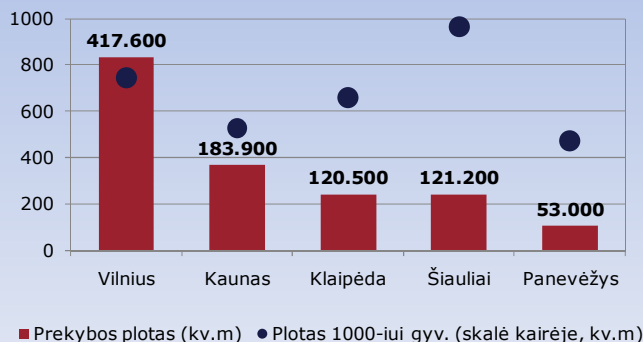
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 III ketv.

Prekybos centrų pasiūla (virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

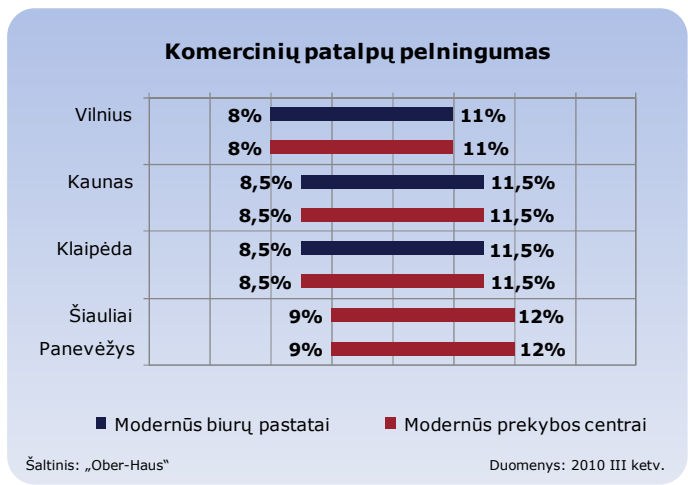
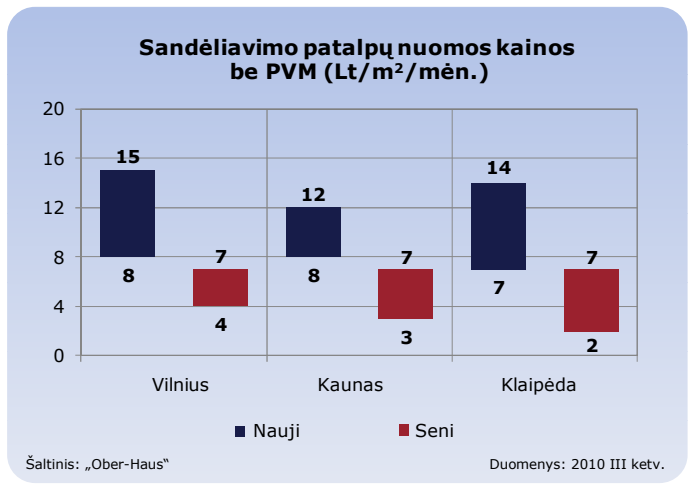
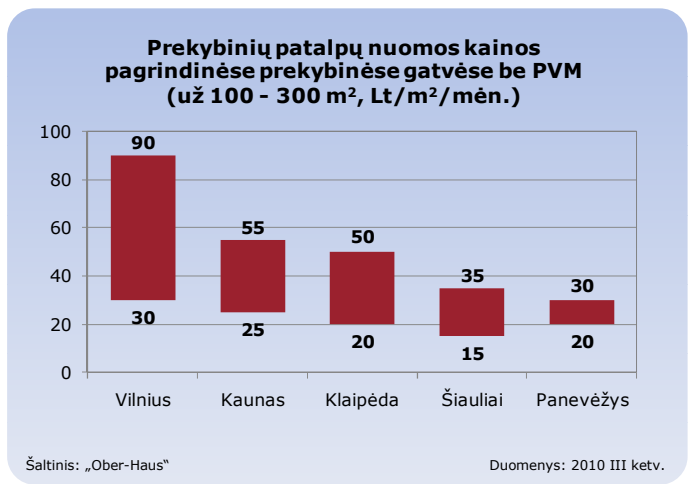
Duomenys: 2010 III ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2010 III ketv.

Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse išlieka rekordinėse žemumose ir nerodo jokių atsigavimo požymių. Šių metų III ketv. pabaigoje vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse siekė apie **30-90 Lt/m²**, **Kaune ir Klaipėdoje – 20-55 Lt/m²**, o **Šiauliuose ir Panevėžyje – 15-35 Lt/m²**. Nuo kainų piko tokių patalpų nuoma sumažėjusi 40 – 60%, tačiau tai negelbėja patalpų savininkų ieškant potencialių nuomininkų. Dėl aktyvios naujų prekybos centrų plėtros ir ekonominio nuosmukio praradusių patrauklumą, prekybinių miestų gatvių renesansas, labai tikėtina, užsitęs. Dabartinę situaciją teigiama linkme galėtų pakeisti tik spartesnis ūkio atsigavimas bei besikeičiantys gyventojų vartojimo įpročiai.

Nors aktyvus prekybos centrų plėtros etapas Lietuvoje jau baigėsi, tačiau investuotojai dar ryžtasi įgyvendinti vieną kitą smulkesnį projektą. Dažniausiai tai nedidelio ploto (iki 5,000 m²) prekybos centrai daugiau skirti aplink gyvenantiems, kuriuose didžiausią plotą užima maisto prekių ar statybinių ir apdailos medžiagų tinklai. Šiuo metu Kaune statomas prekybos parkas „Banginis“. Didžiausią plotą jame užims jau veikiantis „Senukų“ parduotuvė bei dabar statomas daugiau nei 11,000 m² ploto „Prisma“ didcentris, kuriuos po antrojo statybų etapo sujungs suformuotas prekybos parkas. Laisvės alėjoje buvusio „Merkurijaus“ vietoje statomas naujas gyvenamosios ir komercinės paskirties pastatas, kuriame bus įrengtos ir prekybinės patalpos. Vilniuje jau baigtos verslo parko „Gariūnai“ A korpuso statybos, kuriame jau gali dirbti 1,100 prekyautojų. Vėliau planuojama pastatyti ir B korpusą, po kurio bendras šio verslo parko plotas sudarys apie 80,000 m². Vilniaus Pilaitės mikrorajone statomas „Maxima“ prekybos centras, kuris turėtų sudaryti nemažą konkurenciją šalia veikiančioms prekybos centrams „Pupa“ (pagrindinis nuomininkas „Iki“) ir „Rimi“. Panašaus dydžio „Maxima“ prekybos centras statomas ir Žirmūnuose, Tuskulėnų g. Klaipėdoje statomas 6,100 m² ploto prekybos centras „Liepa“, kuriame didžiąją dalį užims naujos koncepcijos „Norfa“ parduotuvė. Panevėžyje statomas statybinių ir apdailos medžiagų prekybos centras.

Sandėliavimo patalpų sektoriui daugiau optimizmo suteikia gerėjantys transportavimo ir sandėliavimo paslaugų įmonių rezultatai. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, transporto įmonių pardavimo pajamos 2010 m. I pusm., palyginti su 2009 m. I pusm., išaugo 27,3%. Tokį augimą lėmė 50,3% padidėjusios sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų įmonių pajamos. Nepaisant pastebimai gerėjančių tokių įmonių, kurios yra didžiausios sandėliavimo patalpų naudotojos, veiklos rodiklių, sandėliavimo sektorius dar nerodo atsigavimo požymių. Naujų projektų statybos beveik sustojusios, o sandėliavimo patalpų nuomos kainos išlieka rekordiškai žemos. Šiuo metu **Lietuvos didmiesčiuose** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **7–15 Lt/m²**, o senos – už **2–7 Lt/m²**. Sėkmingai atsigaunant šalies ūkiui bei augant vartojimui, galima pagrįstai prognozuoti, kad bus tęsimos sustabdytų projektų statybos bei užfiksuoti pirmieji teigiami kainų pokyčiai.



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į UAB "Ober-Haus" Nekilnojamas turtas būtina.

Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt