

Komercinio nekilnojamojo turto

2010 IV ketv.

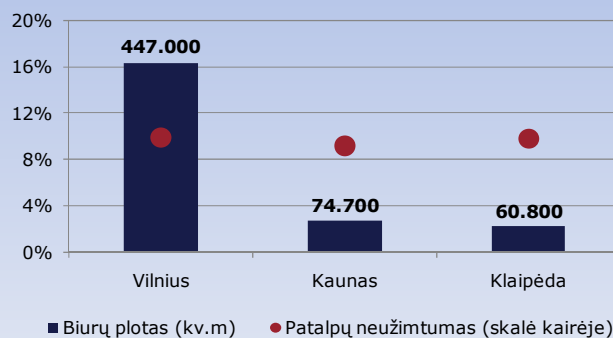
RINKOS KOMENTARAS

2010-ieji Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje pasižymėjo rekordiškai žemomis tiek pardavimo, tiek nuomos kainomis, itin mažu bendru rinkos aktyvumu bei menkiausia naujų projektų pasiūla per pastaruosius 10 metų. Nepaisant vis dar vyraujančių pesimistinių nuotaikų, 2010 m. pirmąjį pusmetį komercinių patalpų sektoriuje jau buvo stebimi ir pirmieji teigiami pokyčiai: Vilniuje nustojo didėti modernių biuro patalpų neužimtumo rodikliai, fiksuojamas nedidelis nuomos kainų augimas A klasės biurų segmente. Teigiamos tendencijos sostinės modernių biurų rinkoje stebimos ir paskutinįjį 2010 m. ketvirtį.

Laisvų modernių A ir B klasės biuro patalpų lygis per 2010 m. **Vilniuje** sumažėjo nuo **17,7%** iki **9,9%**, o bendras laisvų patalpų plotas susitraukė nuo 75,500 m² iki 44,200 m². Ryškiausiai užimtumo rodikliai 2010 metais kito A klasės biuro patalpų segmente, kur laisvų patalpų lygis sumažėjo dvigubai – nuo 15,1% iki 7,5%. Teigiami užimtumo rodiklių pokyčiai stebimi ir B klasės biuro patalpų sektoriuje: per 2010 m. laisvų B klasės biuro patalpų lygis sumažėjo nuo 19,6% iki 11,5%. **Kaune** bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis sumažėjo nuo **14,9%** iki **9,2%**, o **Klaipėdoje** nuo **16,8%** iki **9,8%**.

Laisvų patalpų mažėjimui įtakos turėjo ne tik atsiradusi galimybė išsinuomoti ar įsigyti patalpas už itin patrauklias kainas, bet ir naujos pasiūlos nebuvimas. 2010 m. Kaune ir Klaipėdoje nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras. Vilniuje dienos šviesą išvydo vienintelis, 20,000 m² nuomojamo ploto verslo centras „Beta“. Įgyvendinus šį projektą modernių biuro patalpų pasiūla Vilniuje išaugo iki **447,000 m²**, tačiau ploto padidėjimas neturėjo neigiamos įtakos užimtumo rodikliams - šiuo metu šis verslo centras jau yra visiškai išnuomotas. Nepaisant ženkliai sumažėjusio laisvų patalpų kiekio, vargu ar sulauksime spartesnės šio sektoriaus plėtros ir 2011 metais. Rinkoje esantis nemažas plotų kiekis greičiausiai bus pagrindinė kliūtis pritraukti stambesnes investicijas į naujų biurų pastatų statybas.

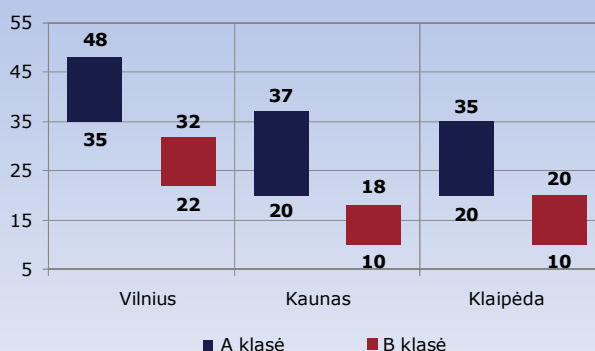
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

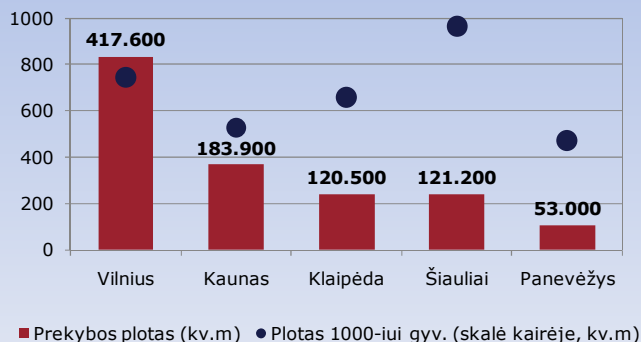
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2010 IV ketv.

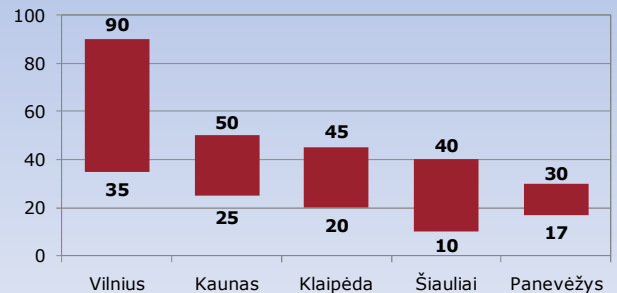
Tikėtina, kad šiais metais bus užbaigti šiuo metu tebeplėtojami projektai ar pradėtas vienas kitas nuomininko reikmėms pritaikytas biurų („built-to-suit“) projektas.

Per 2008-2009 m. laikotarpį perpus sumažėjusios biurų nuomos kainos 2009 m. pabaigoje pasiekė savo rekordines žemumas. 2010 m. pasižymėjo kaip kainų stabilizacijos ar net nedidelio augimo laikotarpis. Jeigu Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų nuomos kainos per visus metus beveik nepakito, tai **Vilniuje** per tą patį laikotarpį jos paaugo apie **10-12%**, t. y. vidutiniškai apie 3-5 Lt/m². Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuoma sudaro nuo **35** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **22-32 Lt/m²**. **Kaune ir Klaipėdoje** biurų nuomos kainų lygis yra labai panašus: A klasė – **20-37 Lt/m²** ir B klasė – **10-20 Lt/m²**. 2010 m. viduryje, mažėjant laisvų patalpų skaičiui, pradėjo tvirtėti ir savininkų pozicijos derantis dėl patalpų nuomos kainų. Besitraukiantis laisvų patalpų lygis bei smunkanti pasiūla, labai tikėtina, bus pagrindiniai faktoriai 2011 m. lemsiantys modernių biurų nuomos kainų augimą, kuris gali siekti apie 5-15%.

Naujo prekybinio ploto pasiūla 2010 m. buvo itin skurdi. Lietuvos didmiesčiuose įgyvendinti vos keli didesni nauji projektai: Vilniuje prekybos centras „Link Molėtų“ ir „Prisma“ didcentris Kaune. Lyginant Lietuvos didmiesčius pagal prekybos centrų plotą, tenkantį miesto gyventojams, didelių pasikeitimų per 2010 metus neužfiksuota. Ir toliau pirmauja **Šiauliai** - 1.000-čiui šiauliečių tenka **966 m²** ploto. Vilniuje 1.000-čiui vilniečių tenka **745 m²** ploto prekybos centruose. Likusieji didieji Lietuvos miestai rikiuojasi taip: **Klaipėda, Kaunas ir Panevėžys**, atitinkamai **659 m², 528 m² ir 473 m²**.

Minimali prekybinio sektoriaus plėtra yra natūralus atsakas į sumažėjusį gyventojų vartojimą. Prekybos centrų patalpų savininkai turėjo pakankamai drastiškai koreguoti patalpų nuomos kainas, kad užpildytų atsiradusius laisvus plotus ar išlaikytų esamus nuomininkus.

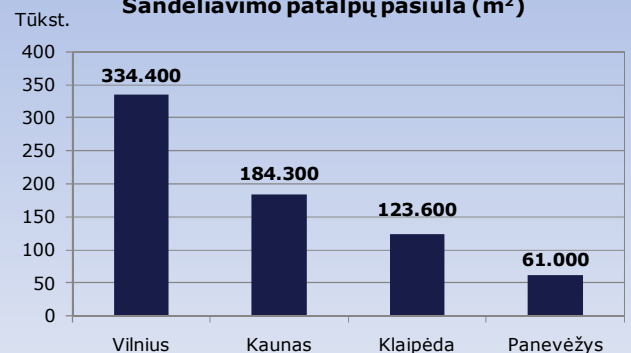
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

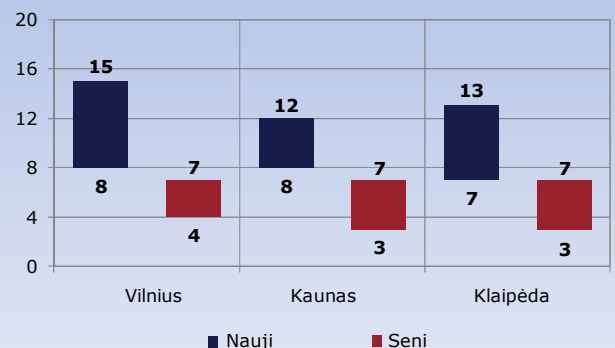
Sandėliavimo patalpų pasiūla (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



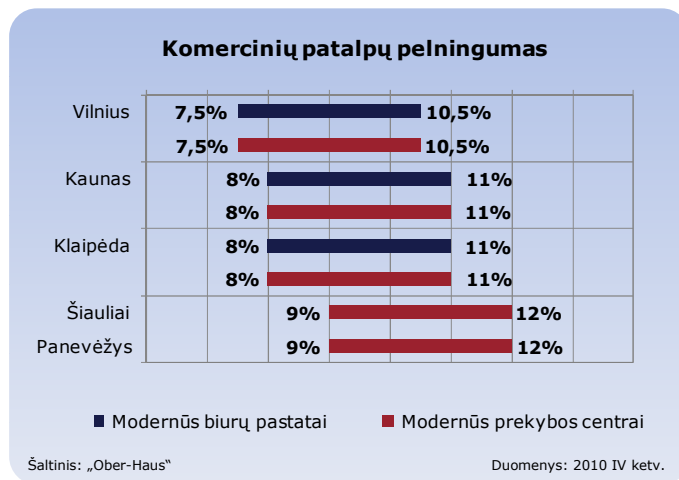
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 IV ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2010 IV ketv.

Vertinant bendrą situaciją prekybos centruose, tai esama padėtis nėra itin bauginanti. Pavyzdžiui, Vilniaus prekybos centrų laisvų patalpų lygis per 2010 m. sumažėjo nuo **5,7%** iki **4,5%**. Akivaizdu, kad padėtis prekybos centruose yra ne vienoda: kol vienu prekybos centrų valdytojai mėgaujasi šimtaprocentinių užimtumu, tai ne taip sėkmingai veikiančių centrų užimtumas siekia 70-90%. Tikėtina, kad 2011 metai jau bus linksmesni tiek didelių prekybos plotų, tiek pavienių patalpų savininkams. Galima prognozuoti, kad šiemet jau bus fiksuojami pirmieji ženklesni teigiami pokyčiai mažmeninės prekybos sektoriuje, o tai lems ir tam tikras korekcijas šiuo metu rekordinėse žemumose esančiose nuomos kainose.

Sandėliavimo patalpų sektoriui 2010-ieji taip pat nebuvo itin džiuginantys. Per metus naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** vidutiniškai sumažėjo dar apie **10%** (per 2009 m. nuomos kainų nukrito apie 35-40%). Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **8-15 Lt/m²**, o senos – už **4-7 Lt/m²**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** už naujos statybos sandėliavimo patalpas prašomas **7-13 Lt/m²**, o už senos **3-7 Lt/m²**. Atsižvelgdami į smarkiai kritusias pardavimo ir nuomos kainas bei menką paklausą, investuotojai nesiryžo 2010 m. atidaryti naujų nuomojamų sandėlių. Pagrindinė ribotos paklausos priežastis yra vis dar vangus vartojimas, atbaidantis prekybininkus nuo perteklinės produkcijos sandėliavimo ar naujų plotų paieškos. Nėra patikimų svertų itin optimistiškai vertinti sparčios šio sektoriaus plėtros ir 2011 m. Palankios perspektyvos sandėliavimo rinkoje prognozuojamos tik tada, kai bus įsitikinta dėl stabilaus šalies ūkio atsigavimo ir vartojimo augimo.



Nors buvo tikimasi didesnio aktyvumo iš investuotojų pusės, įsigyjant pajamas generuojančius komercinės paskirties objektus, tačiau 2010 metus vainikavo tik vienas didesnis sandoris. 2009 m. įkurtas vietinis investicinis fondas „Lords LB Baltic Fund I“ 2010 m. viduryje įsigijo 8,500 m² naudingo ploto A klasės biurų pastatą Vilniuje. Sandorio detalės neatskleidžiamos, tačiau tai buvo pirmasis didesnis investicinis sandoris Lietuvoje po beveik 2 metų pertraukos. Stambesnių investicinių sandorių nebuvimą lėmė savininkų ir potencialių pirkėjų lūkesčių neatitikimas, kuomet savininkų prašoma kaina netenkina pirkėjų lūkesčių ir atvirkščiai. Tikimasi, kad stabilesnė šalies ekonomika, beatsigaunanti nekilnojamojo turto rinka bei konstruktyvesnis situacijos įvertinimas lems produktyvų dialogą iš abiejų pusių, ir 2011 metais išvysime daugiau investicinių sandorių. Tikėtina, kad šiandienis investicinis sandoris, priklausomai nuo turto rūšies, **Vilniuje** galėtų būti sudarytas su **7,0%** iki **10,0%** pelningumu, o kituose Lietuvos didmiesčiuose su 0,5%-2,0% didesne rizika.

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 užsakyti 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