

Komercinio nekilnojamojo turto

2011 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS

Kaip ir buvo galima tikėtis, situacija Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje per antrąjį 2011 metų ketvirtį iš esmės nekito. Komercinių objektų plėtra išlieka gana vangiai, vis dar neįgauna didesnių pagreičio, o paklausa taip pat išlieka stabili. Todėl vertinant esamą rinkos aktyvumą, drąsiai galima teigti, kad dabartinė situacija rinkoje yra subalansuota, t. y. pirkėjas ar nuomininkas turi išties platų pasirinkimą, o vienas kitas naujas projektas iš esmės neturi didelės įtakos komercinių patalpų pasiūlai.

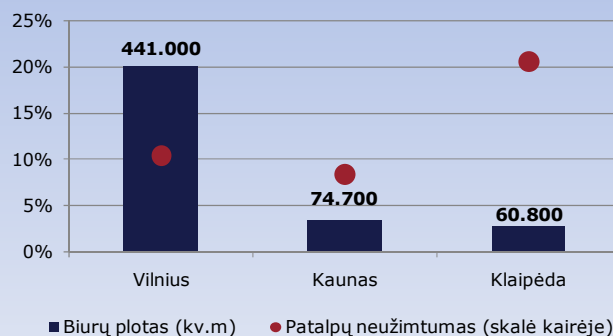
Po dviejų metų pertraukos pagaliau teigiamų naujių sulaukė sandėliavimo ir logistikos sektorius. 2009-2010 m. laikotarpiu šis komercinio turto segmentas tikrai negalėjo pasigirti teigiamais pokyčiais, o tik rekordiškai žemomis pardavimo ir nuomos kainomis bei išaldytais naujais projektais. Tačiau atsigaunantis šalies eksportas suteikė optimizmo rinkos dalyviams. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2010 m. sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų įmonių pajamos, palyginti su 2009 m., išaugo net 52% (tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos išaugo apie 35%).

Matydamos teigiamus pokyčius transporto sektoriuje įmonės jau drąsiau ryžtasi toliau plėtoti projektus. Todėl 2011 m. antrąjį ketvirtį buvo baigtos dviejų naujų ir modernių sandėlių statybos. Vilniaus pietvakarinėje dalyje (Sausupio g.) pastatytas naujas sandėliavimo pastatas, kuriame sandėliavimui skirta apie 12,500 m² ploto. O modernių sandėliavimo patalpų plotas, po beveik dviejų metų pertraukos, Vilniaus regione išaugo iki beveik **347,000 m²**. Širvintų rajone (netoli Maišiagalos) atidarytas modernus farmacinis sandėliavimo ir logistikos centras, kuriame vaistiniams preparatams sandėliuoti skirta apie 8,000 m². Nors tai pirmieji įgyvendinti projektai po ilgesnės pertraukos, tačiau jų plėtra buvo daugiau paremta ne rinkos, bet savo poreikių patenkinimu, t. y. tik dalis patalpų yra skirta nuomai. Vis dar rekordinėse žemumose esančios sandėlių nuomos ir pardavimo kainos, pakankamas laisvų patalpų pasirinkimas bei dar per mažas vidaus vartojimas neskatina plėtojų aktyviau įgyvendinti tik rinkai skirtų projektų. Artimiausiu metu turėtume sužinoti, ar statytojai tiki rinkos atsigavimu ir ar pradės plėtoti numatytus projektus.

Ilgą laiką rekordinėse žemumose buvusios sandėliavimo patalpų nuomos kainos jau nežymiai buvo kilstelėtos į viršų. Per antrąjį šių metų ketvirtį naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** vidutiniškai ūgtelėjo apie **5%**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **10–15 Lt/m²**, o senos – už **4–8 Lt/m²**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** už naujos statybos sandėliavimo patalpas prašoma **8–14 Lt/m²**, o už senos **3–8 Lt/m²**.

Modernių biuro patalpų sektoriuje per antrąjį šių metų ketvirtį didesnių pokyčių nebuvo fiksuota. Statistiškai antrą ketvirtį iš eilės Vilniuje vėl stebimas biuro patalpų neužimtumo lygio augimas – nuo **10,2%** iki **10,4%** (A klasė – 8,0%, B klasė – 12,1%), o bendras laisvų patalpų plotas sudarė **45,800 m²**. Nors laisvų patalpų kiekis ūgtelėjo labai nežymiai, tačiau atsižvelgiant į tai, kad naujų biuro projektų Vilniaus rinkai pastaruoju metu nebuvo pateikta – tai demonstruoja vis dar silpną paklausą, t. y. nepaisant fiksuojamo šalies ekonomikos augimo vietinės įmonės dar susilaiko nuo plėtros ar stengiasi taupyti ieškomamos pigesnio ploto ne moderniuose verslo centruose. Savo ruožtu didesnių užsienio bendrovių šįmet dar nepavyko pritraukti.

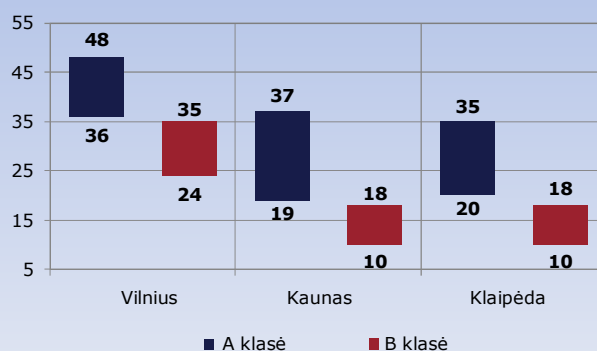
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

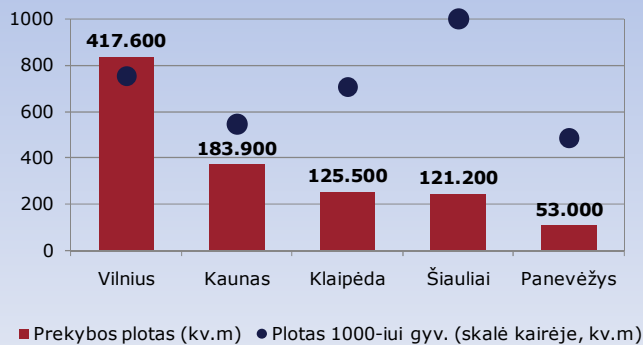
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 II ketv.

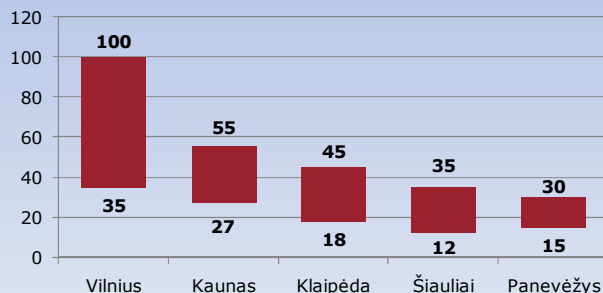
Tuo tarpu **Kaune** bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis sumažėjo nuo **9,1%** iki **8,4%**, o bendras laisvų patalpų plotas sudarė **6,300 m²**. Pakankamai neaukštas laisvų patalpų lygis ir jo mažėjimas sietinas su vangia šio sektoriaus plėtra praeityje, kas ir lėmė geresnius statistinius rodiklius, palyginus su kitais Lietuvos didmiesčiais. Nors **Klaipėdoje** antrąjį šių metų ketvirtį taip pat buvo fiksuojamas laisvų modernių biuro patalpų lygio sumažėjimas nuo **23,8%** iki **20,6%**, tačiau laisvų patalpų lygis išlieka itin aukštas, o jų kiekis net du kartus viršija ženkliai didesnio Kauno rodiklius.

Išliekantis nemažas laisvų patalpų kiekis neleidžia biuro patalpų savininkams didinti nuomos ar pardavimo kainų, todėl per antrąjį šių metų ketvirtį pokyčių nebuvo užfiksuota. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuoma sudaro nuo **36** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **24-35 Lt/m²**. **Kaune ir Klaipėdoje** biurų nuomos kainų lygis išlieka panašus: A klasė – **19-37 Lt/m²** ir B klasė – **10-18 Lt/m²**. Tokia situacija rinkoje taip pat nesuteikia drąsos statytojams, kurie akivaizdžiai delsia pradėti ar atnaujinti sustabdytus projektus. Esamas kainų lygis, nemažėjantis laisvų patalpų kiekis bei augančios statybų kainos kol kas negali pagrįsti ateities projektų būsimos sėkmės. Todėl kol vieni rinkos dalyviai ir toliau stengsis tik užbaigti šiuo metu statomus projektus, kitiems tenka laukti išankstinių nuomos sutarčių (tikėtina ne vietinių įmonių), kurios leistų pradėti naujų projektų statybas.

Nors aktyvi prekybinių patalpų sektoriaus plėtra toli praeityje, tačiau stipresni rinkos dalyviai neatsisako nedidelių, bet tikslingų plėtros planų. Per antrąjį 2011 m. ketvirtį Vilniuje (Pilaitėje ir Žirmūnuose) buvo atidaryti du panašaus formato prekybos centrai „Maxima XX“. O Kaune duris atvėrė „Norfa XXL“ formato prekybos centras, kuriame didžiąją dalį ploto taip pat užima maisto prekių parduotuvė. Tai yra nedideli prekybos centrai (4,000 - 4,500 m² ploto), kurie didžiąją dalimi skirti šalia jų gyvenantiems gyventojams. O Panevėžyje atidarytas jau antras šiame mieste apdailos ir statybinių medžiagų centras „Moki-Veži“, kurio bendras plotas siekia apie 6,000 m². Atsižvelgdami į stabilią situaciją prekybinių patalpų rinkoje, esami stipresni rinkos dalyviai ir toliau siekia stiprinti savo pozicijas plėtodami nedidelio ploto (iki 5,000 m²) prekybos centrus bei neapibrėžtam laikui atideda didesnių projektų įgyvendinimą.

Atsižvelgiant į esamas komercinių patalpų rinkos tendencijas, labai tikėtina, kad tokios sąlyginės ramybės būsenoje komercinių patalpų sektorius išsilaikys dar artimiausius 12 mėnesių. Vertinant šalies ūkio raidos prognozes, vargu ar šandien galima tikėtis itin spartaus paklausos augimo, o tuo pačiu ir didesnės pasiūlos, ypač stebint, kad naujai statomus projektus galima nesunkiai suskaičiuoti rankų pirštais. Šiuo metu stambesni rinkos dalyviai, matydami kur kas sparčiau atgyjančią būsto rinką, didesnę dėmesį skiria gyvenamųjų namų plėtrai, o taip pat jau pastatytų ir veikiančių komercinių objektų priežiūrai bei jų veiklos efektyvumui.

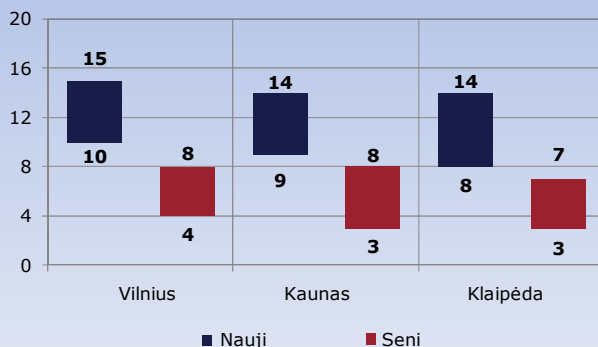
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

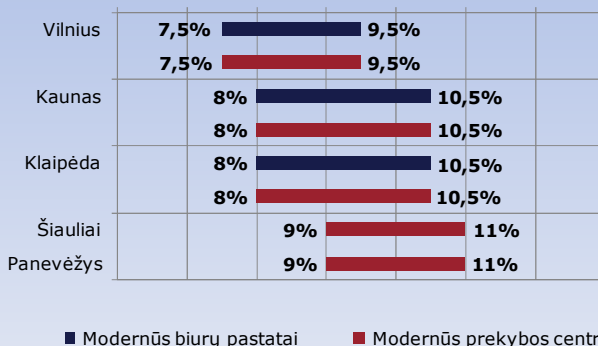
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 II ketv.

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