

Komercinio nekilnojamojo turto

2011 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

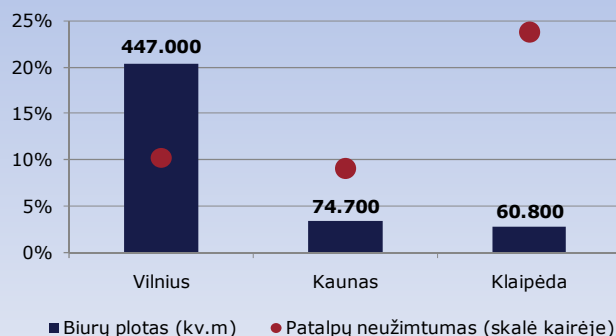
2011-ieji metai Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje prasidėjo ramiai, be didesnių permainų. Komercinių patalpų nuomos ir pardavimo kainos per pirmąjį šių metų ketvirtį beveik nesikeitė, užimtumo rodikliai išliko stabilūs, o didžioji dalis naujų projektų statybų kol kas dėliojama tik popieriuje. Tokia situacija rinkoje visiškai koreliuoja su ekonomine šalies būkle: stebimi nežymūs teigiami pokyčiai, tačiau rimtesnių permainų vis dar nekantriai laukiama.

Ryškiausias teigiamas permainingas komercinio nekilnojamojo turto rinkoje 2010 metais buvo fiksuojami Vilniaus modernių biurų sektoriuje: laisvų patalpų lygis per metus sumažėjo nuo 17,7% iki 9,9%, t. y. beveik dvigubai, o nuomos kainos ūgtelėjo apie 10%. Išnuomotas biuro patalpų plotas, lyginant su 2009 metais, išaugo nuo 26.000 iki 51.000 m². Pažymėtina, kad šioms pokyčiams lemiamas įtakos turėjo kelių didelių kompanijų sprendimai pasinaudoti ypač palankia nuomininkams situacija rinkoje, kai nuomos kainos pasiekusios žemiausią lygį, o laisvų patalpų kiekis rinkoje yra didžiausias nuo pat modernių biurų rinkos plėtros pradžios. Net du trečdalius visų išnuomotų patalpų moderniuose sostinės verslo centruose 2010 metais sudarė vos keturių kompanijų („Barclays“, „TEO“, „Western Union“ ir „SEB“) nuomos sandoriai verslo centruose „Green Hall“, „Vilniaus Verslo Uoste“ ir „Beta“. Ir tik trečdalis išnuomotų patalpų teko mažesniems sandoriams (daugiausia su vietinėmis įmonėmis), kur nuomojamas plotas dažniausiai svyravo nuo 100 iki 300 m².

Pirmojo 2011 metų ketvirčio statistika byloja, kad per pirmuosius tris metų mėnesius modernių A ir B klasės biuro patalpų neužimtumo lygis **Vilniuje** nežymiai ūgtelėjo - nuo **9,9%** iki **10,2%** ir bendras laisvų patalpų plotas sudarė **45.700 m²**. Statistiniai rodikliai rodo gan nemažas laisvų patalpų pasirinkimo galimybes, tačiau, vertinant nuomojamų plotų pasiskirstymą atskiruose verslo centruose, matome, kad didžioji dalis laisvų patalpų nėra tinkamos didesnėms kompanijoms - surasti didesnę nei 3.000 m² biuro plotą, kuris koncentruotųsi viename pastate (ar to pastato aukštuose) yra sudėtinga. Todėl tarptautinėms įmonėms, besidominčioms galimybėmis atidaryti savo atstovybes Lietuvoje, potenciali pasiūla susiaurėja iki kelių verslo centrų, kurie, nors ir turėdami reikiamą laisvų patalpų kiekį, gali neatitikti kitų galimų nuomininkų reikalavimų: vieta, inžineriniai ar architektūriniai sprendimai ir pan. Labiausiai tikėtina, kad biuro patalpų užimtumo rodikliai priklausys nuo besikuriančių smulkesnių įmonių ir esamų plėtros, o ne nuo lūkesčių dėl naujų kompanijų-milžinių atėjimo į Lietuvą. Todėl ir biurų rinkos ateities perspektyvos turėtų būti grindžiamos šalies ekonomikos pokyčiais bei vietinių bendrovių augimu.

Įvairių komercinių patalpų nuomos ir pardavimo kainos išlieka vis dar rekordiškai žemos. Visuose Lietuvos didmiesčiuose per pirmąjį šių metų ketvirtį nuomos kainos beveik nesikeitė, tik Vilniaus modernių biurų sektoriuje patalpų nuomos kainos išlaikė nedideles augimo tendencijas. Todėl 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 išliko beveik toks pats kaip ir 2010-ųjų metų pabaigoje: A klasė - **20-37 Lt/m²** ir B klasė - **10-18 Lt/m²**.

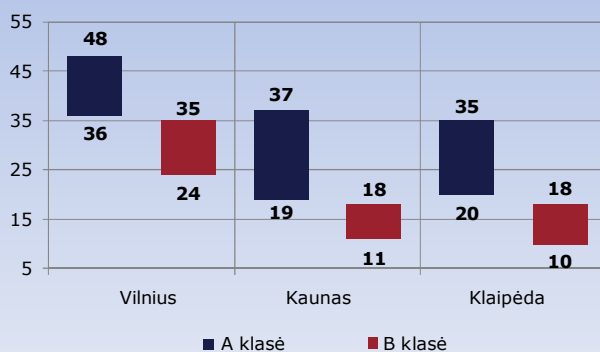
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

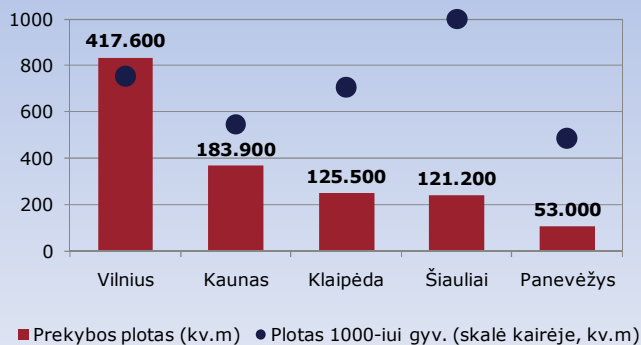
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 I ketv.

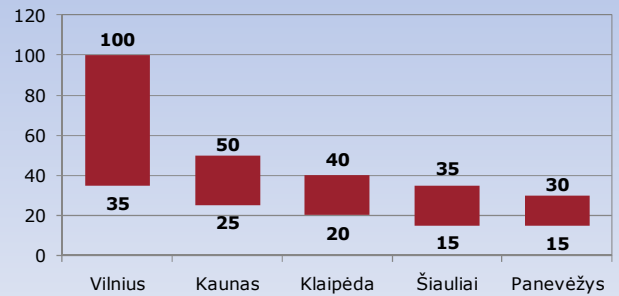
Sėkmingi tarptautinių kompanijų atėjimo į Lietuvą pavyzdžiai skatina komercinių patalpų plėtotojus viešai informuoti rinką apie rengiamus naujus projektus, tačiau daugelio jų statybų pradžia ir pabaiga lieka neapibrėžtos. Deklaruodami apie prasidėsiančias statybas plėtotojai tikisi surasti vieną ar kelis stambesnius nuomininkus, su kuriais būtų pasirašomos išankstinės nuomos sutartys – viena esminių ir privalomų projekto finansavimo sąlygų. Tačiau net ir stambesnis išankstinis nuomininkas šiuo metu negarantuoja sėkmingos projekto plėtros, mat rinkoje esantys 45.700 m² neišnuomotų patalpų jau pastatytuose verslo centruose tampa rimta konkurencija būsimiems projektams.

Todėl šiais metais rinka susidurs su pačia skurdžiausia pasiūla nuo pat 1999-2000 m., kurie laikomi modernių biurų vystymosi pradžia. Šiuo metu Vilniuje yra statomi 3 nauji biurų projektai: „Pirklių klubas“ ir „Evita“ planuojama užbaigti šiemet, o Jasinskio g. esančio pastato rekonstrukciją - kitų metų pradžioje. Įgyvendinus šiuos projektus rinkai bus pasiūlyta šiek tiek daugiau nei 10.000 m², ir šis prieaugis sudarys 2,3% visos Vilniaus pasiūlos. Analogiškos plėtros tendencijos išlieka ir prekybinių bei sandėliavimo patalpų sektoriuose. Šiuo metu yra statomas keli nedideli projektai, neturėsiantys didesnės įtakos situacijai rinkoje.

Stambieji užsienio investuotojai vis dar atsargiai žvelgia į Lietuvos komercinių patalpų rinką. 2010 m. ir 2011 m. Lietuvoje užfiksuoti du didesni investiciniai (cash-flow) sandoriai (biurų pastatas Vilniuje ir logistikos centras Kaune), tačiau abejais atvejais pirkėjai yra vietinės kilmės. Investicinių sandorių trūkumą lemia ne tik nuosaikus užsienio investuotojų požiūris į šalies ekonomiką ir nekilnojamojo turto rinką, bet ir vėl išaugę turto savininkų lūkesčiai. Daugumos objektų, kurie domina stambius užsienio investuotojus, savininkai, sėkmingai pragyvenę sunkmetį, neturi motyvų parduoti turto „križinėmis“ kainomis.

Estija yra akivaizdi investicinės rinkos lyderė visų Baltijos šalių kontekste. Čia per tą patį laikotarpį (2010-2011 m.) buvo sudaryta 10 investicinių komercinio turto sandorių, kurių bendras įsigytų patalpų plotas buvo daugiau nei 3 kartus didesnis nei Lietuvoje, o užsienio investuotojai dalyvavo sudarant daugiau nei pusę šių sandorių. Kur kas aktyvesnį stambių pirkėjų susidomėjimą Estijos turtu lėmė tiek stabilesnė šios šalies ekonomika, tiek euro įvedimas, tiek ir tobulesnė teisinė bazė, kuri labiau apsaugo turto savininkus nuo nuomos sutarčių nevykdymo. Akivaizdu, kad tiek pačios komercinės rinkos atsigavimui, tiek investuotojų aktyvumui ryškiausios įtakos turės tolimesnė šalies ūkio raida ir pagrindiniai ekonominiai rodikliai kitų šalių kontekste. Tikėtina, kad didesnių pokyčių šiame sektoriuje sulauksime ne anksčiau kaip šių metų pabaigoje ar kitų pradžioje.

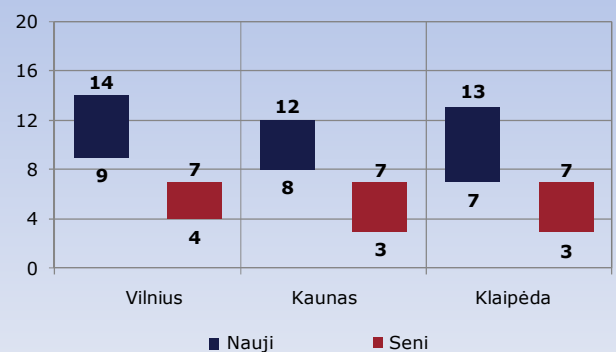
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

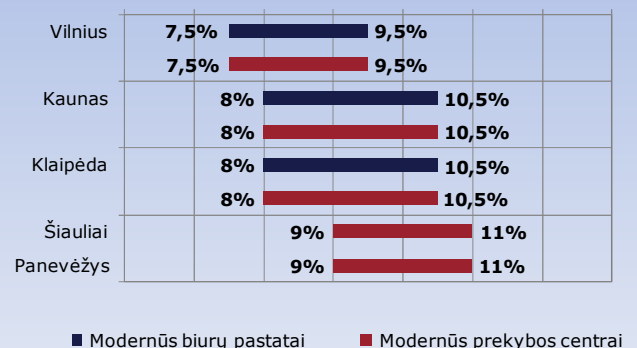
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I ketv.

Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į UAB "Ober-Haus" Nekilnojamoji 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