

Komercinio nekilnojamojo turto

2014 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS



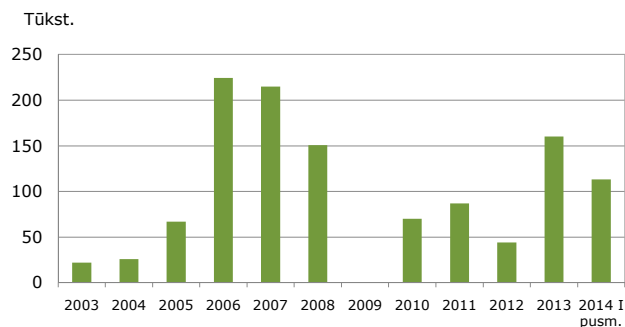
Investicijos į komercinį nekilnojamąjį turtą Lietuvoje ir toliau sparčiai auga. „Ober-Haus“ duomenimis, per pirmąjį 2014 metų pusmetį iš viso buvo sudaryta 10 investicinių sandorių (skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius veikiančių modernių biuro, prekybinių ar sandėliavimo/gamybinių objektų įsigijimus, kurių vertė virš 5 mln. litų), kurių bendra vertė sudarė apie 470 mln. Lt. ir siekė 113.000 m² modernių komercinės paskirties patalpų. Tai iš ties geras rezultatas, kadangi per visus 2013 metus buvo įsigyta turto už 540 mln. Lt.

Pagal investuotų pinigų sumą, daugiau nei 96% (aštuoni investiciniai sandoriai) buvo išleista Vilniuje esantiems objektams. Kaune per pirmąjį pusmetį buvo sudaryti du investiciniai nekilnojamojo turto sandoriai. Žvelgiant į įvykusių sandorių pasiskirstymą pagal turto rūšis, proporcijos išliko beveik identiškos kaip ir 2013 metais: net 65% visų investuotų pinigų teko biurams, 32% prekybos centrams ir tik 3% industriniam turtui. Taigi antrus metus iš eilės yra stebimos tendencijos, kai biurams tenkančios investicijos gerokai didesnės už investicijas, skirtas prekybos centrams. Nuo 2001 metų iki praeitų metų, apie 60% visų investuotų lėšų tekdavo prekybinėms patalpoms, o biurų dalis sudarė tik apie ketvirtadalį visų investicijų. Šiemet šiam nukrypimui daugiausia įtakos turėjo didžiausio Lietuvoje A klasės verslo centro „Vilniaus verslo uosto“ sandoris. Švedijos investicijų bendrovė „East Capital Explorer“ įsigijo objektą iš bendrovės „Nekilnojamojo turto gama“ už 213 mln. Lt. Šis sandoris tapo ne tik svarbiausiu 2014 metų pirmojo pusmečio, bet ir ketvirtu pagal dydį investiciniu nekilnojamojo turto sandoriu Lietuvoje istorijoje.

Analizuojant investuotojų geografiją, 2014 metai siurprizų kol kas neatnešė. Kaip visada buvo itin aktyvūs skandinavų investuotojai (švedai, suomiai, danai), kurių investiciniai srautai šių metų pirmąjį pusmetį sudarė 75% visų šių metų investicijų. Palyginimui Lietuvos investuotojams teko 6% visų išleistų pinigų, o Rusijos pirkėjams - vos 3%. Taigi, Lietuvos rinka ir toliau stipriai traukia šiaurinius mūsų kaimynus ir nepanašu, kad kažkas turėtų keistis ir artimiausioje ateityje.

Investicinių nekilnojamojo turto sandorių grąža (yield) ir toliau nuosekliai mažėja. Šiuo metu patraukliausiems objektams - itin geriems verslo ir prekybos centrams - investuotojai pasirenkę siūlyti 7,0-7,5% dydžio investicinę grąžą. Mažiau patrauklūs objektai dažniausiai sulaukia siūlyimų būti nupirkti už 8,0-9,0% metinį pelningumą.

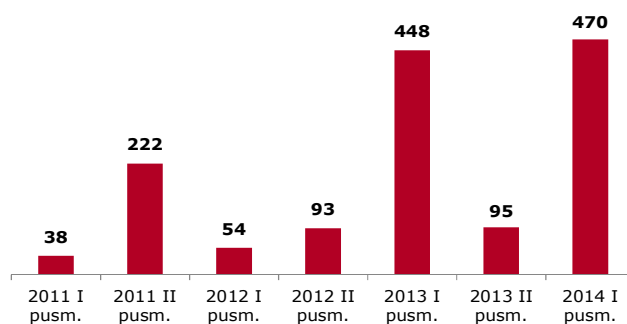
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2003 - 2014 I pusbm.

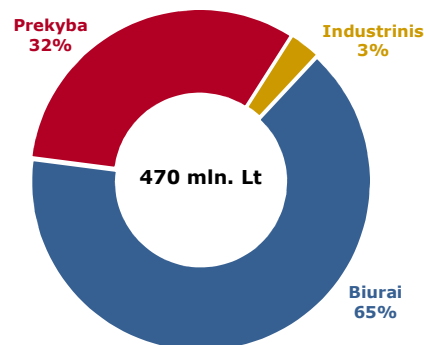
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, mln. Lt)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 I pusbm. - 2014 I pusbm.

Investicijų pasiskirstymas pagal NT sektorius Lietuvoje



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I pusbm.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 II ketv.

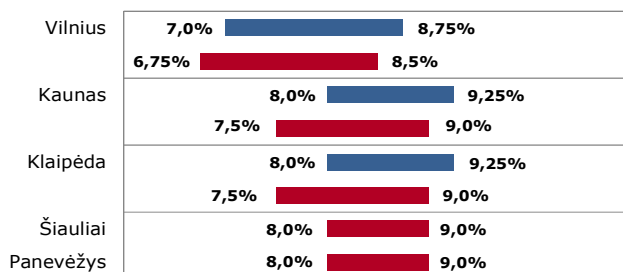
Šiandien rinkoje yra bent keletas parduodamų didelių objektų, tarp kurių prekybos centras „Europa“ ir verslo centras „North Star“. „Ober-Haus“ skaičiavimais, šiuo metu iš viso ant prekystalio yra turto, kurio bendra prašoma kaina siekia apie 300 mln. litų. Labai tikėtina, kad didesnė dalis šių objektų gali būti realizuota jau šiemet, tad antrojo šių metų pusmečio rezultatai, atrodo, ir toliau gerins visų šių metų rodiklius. Visgi, vargu ar 2014 metai taps rekordiniais Lietuvos istorijoje bei pralenks 2007 ir 2008 metų rezultatus, kai kasmet buvo sudaroma sandorių už daugiau nei 900 mln. litų. Tačiau galimai šie metai taps vieni sėkmingiausių Lietuvos investicinių sandorių rinkoje.

Jau galima matyti, kaip naujai atidaryti didesni verslo centrai keičia bendrus šio sektoriaus užimtumo rodiklius. Per antrąjį šių metų ketvirtį Vilniuje buvo atidarytas 9.200 m² nuomojamo biuro ploto turintis verslo centras „Grand Office“. Šiame verslo centre didžioji dalis patalpų (apie 70%) yra išnuomota, o likęs laisvas kiekis prisidėjo prie išaugusio laisvų patalpų kiekio rinkoje. Vilniuje per antrąjį šių metų ketvirtį laisvų patalpų lygis ūgtelėjo nuo 4,6% iki **5,2%**, o bendras laisvų biuro patalpų kiekis rinkoje pakilo iki **25.600 m²**. Laisvų patalpų apimčių augimas buvo fiksuojamas tiek A klasės, tiek B klasės verslo centruose. 2014 m. antrojo ketvirčio pabaigoje laisvų patalpų kiekis A klasės verslo centruose sudarė 2,8% (5.300 m²), o B klasės biurų rinkoje ūgtelėjo iki 6,7% (20.300 m²). Per pirmąjį šių metų pusmetį **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **17.000 m²** biuro patalpų, arba 7% mažiau nei per 2013 m. tą patį laikotarpį. Naujai atidaryti verslo centrai, siūlydami perspektyvesnes vietas ir kokybės galimybes, skatina nuomininkų migraciją tarp skirtingų projektų. Tikėtina, kad šiuo metu statomi ir greitai laiku atsidarysiantys verslo centrai ne tik toliau didins rinkos aktyvumą, bet ir prisidės prie augančio laisvų biuro patalpų kiekio rinkoje.

Kaune laisvų patalpų mastai per antrąjį šių metų ketvirtį nežymiai ūgtelėjo: nuo 1,4% iki **1,5%**, o bendras laisvų patalpų kiekis antrojo ketvirčio pabaigoje sudarė virš **1.300 m²**. **Klaipėdoje** laisvų patalpų lygis išlieka aukščiausias tarp Lietuvos didmiesčių, tačiau uostamiestyje nuosekliai fiksuojamas jų mažėjimas. Per antrąjį šių metų ketvirtį šis rodiklis smuktelėjo nuo 14,8% iki **14,4%**. Bendras laisvų patalpų kiekis Klaipėdos moderniuose verslo centruose sudaro beveik **9.000 m²**.

Per antrąjį šių metų ketvirtį biurų nuomos kainos Vilniuje išliko stabilios. **Vilniuje** A klasės biurų nuoma svyruoja nuo **42** iki **52 Lt/m²**, B klasės – **27-38 Lt/m²**.

Komercinių patalpų pelningumas

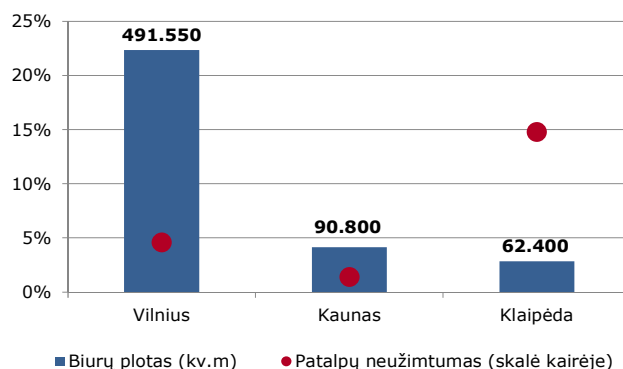


■ Modernūs biurų pastatai ■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis

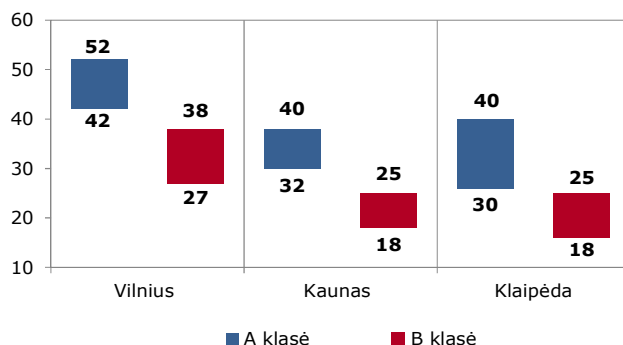


■ Biurų plotas (kv.m) ● Patalpų neužimtumas (skalė kairėje)

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

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



■ A klasė ■ B klasė

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

Komerčinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 II ketv.

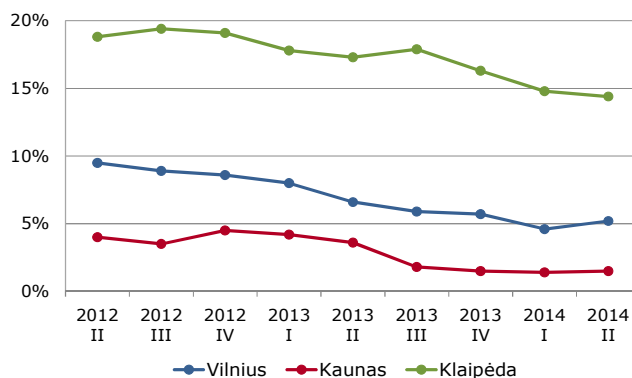
Tuo tarpu **Kaune** ir **Klaipėdoje** per antrąjį šių metų ketvirtį biurų nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo 4-5% ir šiuo metu už A klasės biuro patalpas prašoma 30-40 Lt/m², o už B klasės - **18-25 Lt/m²**.

Prekybinių patalpų plėtotojai ir patalpų nuomininkai stengiasi išnaudoti augantį gyventojų vartojimą bei nepalikti tuščių strategiškai patogių vietų. Sostinėje per antrąjį ketvirtį duris atvėrė du didesni prekybos centrai vakarinėje Vilniaus miesto dalyje: Viršuliškėse buvo atidarytas apie 10.000 m² bendro ploto prekybos centras „Prisma“, o Pilaitėje - 5.000 m² bendro ploto „Norfa“ prekybos centras. Beje, šie prekybos centrai buvo parduoti neįvardintiems investuotojams, kas dar kartą įrodo, kad šis segmentas vis dar išlieka itin patrauklia investicija. Taip pat jau statomi ar ruošiami plėtrai dar bent keli didesni prekybos centrai Vilniuje: „Rimi“ prekybos centras Linkmenų g. ir prekybos centras šalia „IKEA“ prekybos centro Žirnių g.

Tuo tarpu Kaune jau pradėtos naujo 7.400 m² bendro ploto prekybos centro statybos Savanorių pr. (pagrindinis nuomininkas - „Rimi“), o prekybos centro „Mega“ valdytojai rengiasi šio prekybos centro plėtrai. Smarkiai išplėstame prekybiniame plote įsikurs ne tik smulkesni nuomininkai, bet ir didžiausias sporto ir sveikatingumo centras Baltijos šalyse bei švedų drabužių mažmeninės prekybos tinklas "H&M". Klaipėdos šiaurinėje miesto dalyje duris atvėrė 6.200 m² bendro ploto prekybos centras „Luizė“, kurio pagrindinis vartotojas būtų būtent šitos miesto dalies gyventojas.

Neslūgstantis susidomėjimas atskiromis prekybinėmis patalpomis pagrindinėse didmiesčių prekybinėse gatvėse ir gan sparčiai mažėjantis tokių laisvų patalpų kiekis toliau augina jų nuomos kainas. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad per antrąjį šių metų ketvirtį **Kauno, Klaipėdos ir Panevėžio** miestuose jos ūgtelėjo **5-7%**. Šiuo metu vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse siekia apie **55-140 Lt/m²**, **Kaune** - **35-65 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **30-45 Lt/m²**, **Šiauliuose ir Panevėžyje** - **18-35 Lt/m²**.

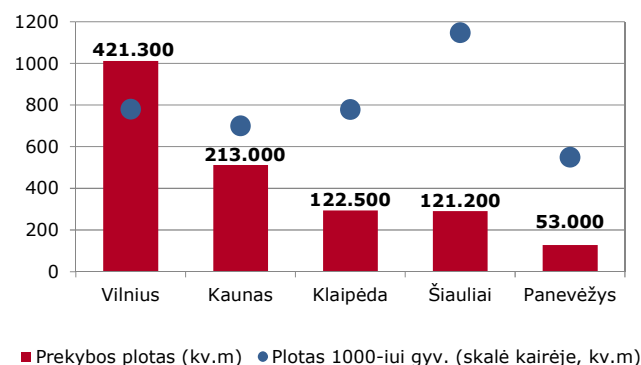
Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv. - 2014 II ketv.

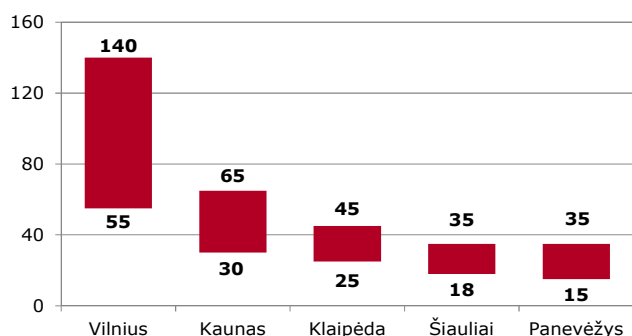
Prekybos centrų pasiūla (virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 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