

in real

NT RINKOS APŽVALGA
2012 III KETVIRTIS



TURINYS

SANTRAUKA	2
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	3
BŪSTO RINKA VILNIUJE	4
BŪSTO RINKA KAUNE	6
BŪSTO RINKA KLAIPĖDOJE	7
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	9
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	11
PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	13
KONTAKTAI	14

SANTRAUKA

2012 metų trečiąjį ketvirtį nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinka Lietuvoje toliau aktyvėjo. Lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, užregistruotas 2,5 proc. butų, 2,1 proc. individualių namų ir 3 proc. žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių augimas. Nepaisant augančių sandorių apimčių, naujų paskolų išduodama mažiau. Per pirmuosius 8 šių metų mėnesius, lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, buvo išduota 14,5 proc. mažiau būsto paskolų. Paskutinių pastarųjų mėnesių tendencija rodo, jog išduodama 7-9 proc. mažiau naujų būsto paskolų, nei atitinkamais 2011 metų mėnesiais. Taigi, gyventojai ir toliau nėra linkę skolintis iš bankų, ir vis daugiau sandorių finansuojama iš nuosavo kapitalo.

Pirminėje būsto rinkoje taip pat stebimas pagyvėjimas. Per trečiąjį 2012 metų ketvirtį Lietuvos didmiesčiuose parduota kiek daugiau nei 500 butų. Daugiausiai iš jų – 378 – parduota Vilniuje, ir kiek daugiau nei po 60 butų parduota Kaune bei Klaipėdoje. Lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu naujų butų didmiesčiuose parduota 15 proc. daugiau, o lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu sandorių augimas siekia 46 proc. Sandorių augimas fiksuojamas visuose didmiesčiuose.

Tuo tarpu pirminės butų rinkos pasiūla slopsta – per trečiąjį ketvirtį Vilniuje pradėti 6 nauji projektai (488 butai), Kaune – tik vienas (20 butų), o Klaipėdoje – nepradėtas nei vienas projektas. Šiuo metu sotinėje naujos statybos butų paklausa nežymiai atsilieka nuo pasiūlos, o Kaune ir Klaipėdoje paklausa netgi lenkia naujai atsirandančią pasiūlą. Panašu, jog metų pradžioje buvę dideli naujų daugiabučių vystymo tempai sulėtėjo, ir šiuo metu iš esmės atitinka situaciją rinkoje.

Gerėjanti Lietuvos ekonominė situacija trečiąjį 2012 metų ketvirtį teigiamai veikė verslo centrų rinką. Visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose toliau mažėjo laisvų patalpų kiekis, tęsėsi naujų verslo centrų statybos. Labiausiai tai susiję su gerėjančiais įmonių finansiniais rodikliais – augančiomis pajamomis bei pelnais. Natūralu, jog dalis įmonių vykdė plėtrą, augo modernių biurų poreikis. Visuose didmiesčiuose modernių verslo centrų vakansijos susitraukė po 1,5 procentinio punkto: Vilniuje – iki 6,7 proc., Kaune – iki 4,5 proc., Klaipėdoje – iki 10,7 proc. Nauji verslo centrai nuomai vystomi tik sostinėje. Trečiąjį ketvirtį atidarytas beveik 2,5 tūkst. kv.m verslo centras sostinės Pilaitės

prospekte, o iki metų pabaigos turėtų būti atidaryti dar trys nauji verslo centrai, kurie biurų rinką papildys apie 19400 kv.m nuomojamo ploto. Visgi, vakansijos lygis neturėtų stipriai išaugti, nes pastarieji verslo centrai atsidarys jau dalinai išnuomoti. Potencialūs nuomininkai sostinėje įgauna vis daugiau svertų derybose, ir jiems dažnai pavyksta išsiderėti palankesnes nuomos sąlygas. Tuo tarpu Kaune, kur neišnuomotų modernių biuro patalpų yra mažiausiai, stebimas nedidelis, vidutiniškai 1-2 Lt/kv.m, nuomos kainų padidėjimas.

Prekybos centrų segmente taip pat stebimos teigiamos tendencijos. Tebeaugant mažmeninės prekybos apimtims, laipsniškai mažėja laisvų patalpų kiekis prekybos centruose visuose didmiesčiuose. 2012 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje jis siekė 2,8 proc., Kaune – 0,2 proc., o Klaipėdoje – 1 proc. Nepaisant gerų užimtumo rodiklių, šiuo metu didelių prekybos centrų nėra vystoma, išskyrus specializuotą prekybos centrą IKEA Vilniuje. Kita vertus, vyksta mažmeninės prekybos tinklų plėtra – statomi nauji bei rekonstruojami seni prekybos objektai.

Šalies sandėliavimo sektorius 2012-ųjų metų trečiąjį ketvirtį išlaikė teigiamas tendencijas. Visuose didmiesčiuose modernių logistikos centrų vakansijos mažėjo ir dar labiau artėjo nulinės ribos link. Vilniaus moderniuose logistikos centruose per pastarąjį ketvirtį laisvų nuomojamų patalpų sumažėjo nuo 19,1 iki 4,4 tūkstančių kv.m. Vakansija sostinėje 2012 metų trečiąjį ketvirtį tesiekė 1,2 proc. Kituose šalies didmiesčiuose laisvų nuomojamų patalpų moderniuose sandėliuose beveik nebuvo. Nepaisant to, nuomos kainos nepakito. Kita vertus, tikėtina, kad jeigu šalies ekonomika bei pramonė išlaikys augimo tempus, ilguoju periodu modernių sandėliavimo patalpų nuomos brangimas yra neišvengiamas.

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Po sėkmingos 2012 metų antrojo ketvirčio antrosios pusės, trečiasis šių metų ketvirtis butų rinkoje prasidėjo optimistinėmis nuotakomis. Bendros butų pardavimo apimtys ir toliau augo – remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, 2012 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje įregistruoti 5629 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, sandorių skaičius padidėjo 2,5 proc., o lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, sandorių buvo užfiksuota 8,9 proc. daugiau.

Pirminėje būsto rinkoje trečiąjį šių metų ketvirtį trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose buvo parduota kiek daugiau nei 500 naujų butų. Lyginant su praėjusių metų trečiojo ketvirčio duomenimis, sandorių šiais metais buvo sudaryta 46 proc. daugiau, o lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, sandorių skaičius padidėjo 15 proc. Sandorių apimtys didėjo visuose didmiesčiuose. Lyginant su antruoju ketvirčiu, Vilniuje pardavimai pirminėje rinkoje išaugo 36 proc., Kaune daugiau nei padvigubėjo, o Klaipėdoje – padidėjo beveik 7 proc.

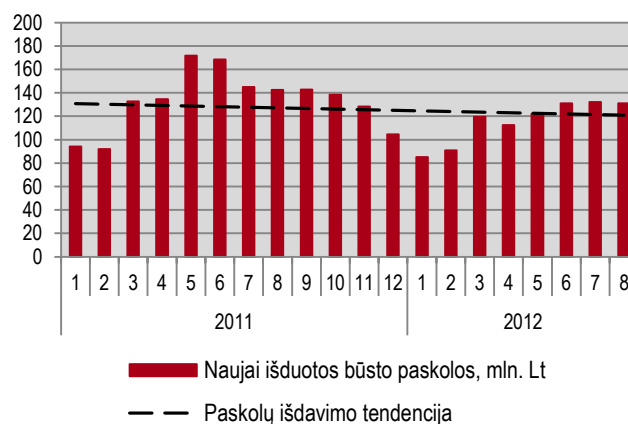
Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per trečiąjį ketvirtį pradėti 7 nauji projektai (beveik 500 butų). Lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, naujų butų rinkai pasiūlyta 41 proc. mažiau. Panašu, jog metų pradžioje buvę dideli naujų daugiabučių vystymo tempai slopsta, ir šiuo metu sotinėje naujos statybos butų paklausa tik nežymiai atsilieka nuo pasiūlos, o Kaune ir Klaipėdoje paklausa netgi lenkia naujai atsirandantią pasiūlą.

Analizuojant Lietuvos bankų asociacijos skelbiamus duomenis apie naujai išduodamas būsto paskolas, pastebima, jog, nepaisant didėjančių sandorių apimčių, per pirmuosius 8 šių metų mėnesius buvo išduota 924,16 mln. naujų būsto paskolų ir, lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, tai 14,5 proc. mažiau. Tai rodo, jog gyventojai ir toliau privengia skolintis iš bankų ir dažnai renkasi būstą pirkti iš savo santaupų arba skolinasi tik nežymią dalį pirkinio kainos.

2012-ųjų metų trečiasis ketvirtis individualių namų rinkoje jau nebepasižymėjo tokiais rekordiniais sandorių skaičiais, kokie buvo fiksuojami praėjusio ketvirčio metu, kai per tris mėnesius šalyje buvo įvykdyta net 2915 individualių namų sandorių. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis,

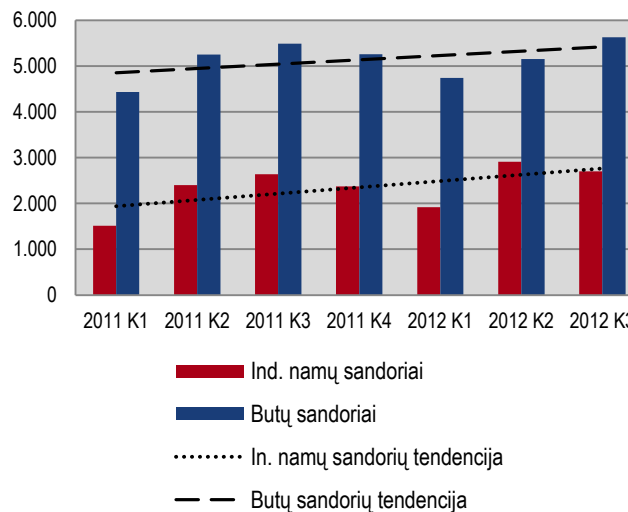
trečiąjį ketvirtį, lyginant su antruoju, šis skaičius sumažėjo 7,4 procento ir siekė 2698 sandorius. Vis dėlto, lyginant su trečiuoju 2011-ųjų metų ketvirčiu, pastebėtas 2,1 procento sandorių išaugimas. Per pirmuosius tris 2012-ųjų metų ketvirčius užfiksuoti 7532 individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai, ir tai net 14,8 procento daugiau, nei per tą patį periodą 2011-aisiais, kai individualių namų šalyje buvo nupirktas 6559. Nors ketvirtinis sandorių skaičius svyruoja tiek į neigiamą, tiek į teigiamą pusę, ilgalaikis individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių pokytis rodo augimo tendenciją.

Išduotos naujos būsto paskolos (mln. Lt)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

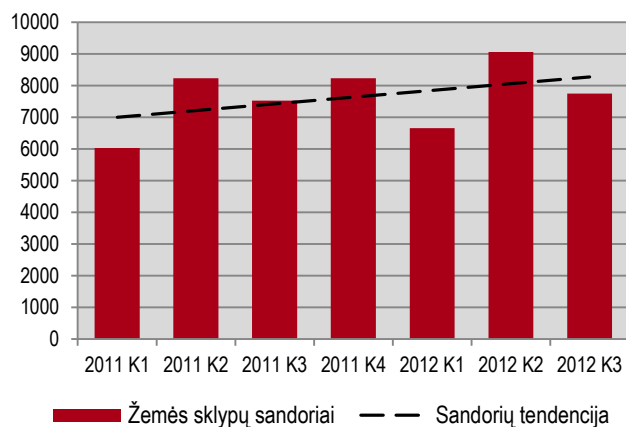
Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registrų centras“

Augantys individualių namų pardavimai rodo didelę šio segmento paklausą, tad natūralu, jog Vilniuje ir Kaune po ilgos pertraukos matome naujų individualių namų kvartalų atsiradimą. „Inreal“ duomenimis gyvenamuosiuose kvartaluose pastatytų individualių namų ar kotedžų pasiūla pirminėje šalies rinkoje trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė apie 320, o jų rinkos realizacija pastarajame ketvirtyje buvo 5,4 procento.

Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių tendencijos Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Remiantis VĮ „Registų centras“ duomenimis, trečiąjį šių metų ketvirtį visoje Lietuvoje užfiksuoti 7749 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai 3 proc. daugiau nei 2011 metų trečiąjį ketvirtį, tačiau, lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, stebimas 14,4 proc. sandorių smukimas. Nepaisant ketvirtinio žemės sklypų sandorių sumažėjimo, ilgalaikė sandorių tendencija išlieka stipriai teigiama.

Būsto rinka Vilniuje

Vilniuje, VĮ „Registų centras“ duomenimis, trečiąjį 2012 metų ketvirtį užregistruota 1601 butų pirkimo-pardavimo sandoris ir tai yra 2,5 proc. daugiau nei 2011 metų trečiąjį ketvirtį bei 6,6 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį.

Pirminėje Vilniaus butų rinkoje trečiojo ketvirčio pabaigoje pardavimuose buvo apie 2660 naujų butų. Per trečiąjį ketvirtį iš viso parduoti 378 naujos statybos butai (vidutiniškai 126 butai per mėnesį), ir tai yra 36 proc. daugiau nei atitinkamą 2011 metų laikotarpį, bei 7,7 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį. Reikia pastebėti, jog liepą ir rugpjūtį buvę stabilūs naujų butų pardavimai rugsėjį netikėtai sumenko net

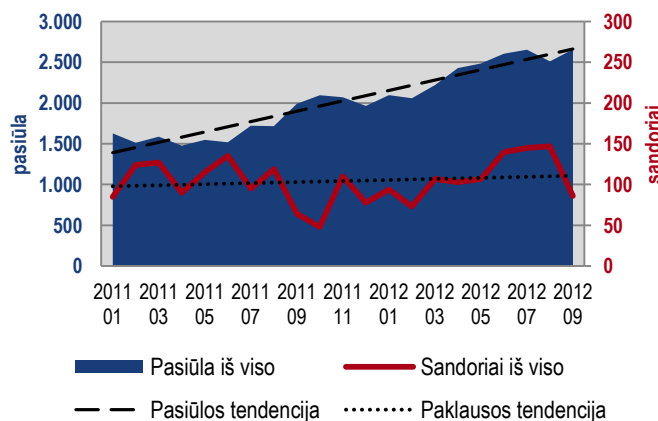
41 proc., tačiau ilgalaikė, nuo 2011 metų pradžios stebima, sandorių tendencija yra silpnai teigiama, o tai reiškia, jog nepaisant mėnesinių svyravimų bendras naujos statybos butų sandorių lygis sotinėje didėja.

Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Vilniuje		
Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
Rusnės kvartalas	Namila UAB	181
Solo City	YIT Kausta AB	42
Justiniškių namai	SV Statyba	108
Butai Pilaitėje (CB1 namas)	Eika UAB	71
Butai Rygos g.	Teksaira UAB	16
Gabijos g. II etapas	Anreka UAB	70
Iš viso:		488

Šaltinis: „Inreal“

Analizuojant Vilniaus pirminės butų rinkos pasiūlą pastebima, jog per trečiąjį ketvirtį, pirmą kartą šiais metais, skirtumas tarp naujai atsiradusios pasiūlos ir bendros naujų butų realizacijos yra labai nedidelis. Per trečiąjį ketvirtį Vilniuje buvo pradėti parduoti 6 nauji, vien tik ekonominės klasės, projektai, kurie rinką papildė 488 butais. Lyginant su antruoju ketvirčiu, pasiūlyta 36 proc. mažiau naujų butų. Panašu, jog vystytojai po truputį pradeda mažinti statybų apskas, matydami, jog sandorių skaičius nedidėja taip sparčiai kaip buvo tikimasi.

Pirminės rinkos butų pasiūla/ paklausa Vilniuje (vnt./mėn.)



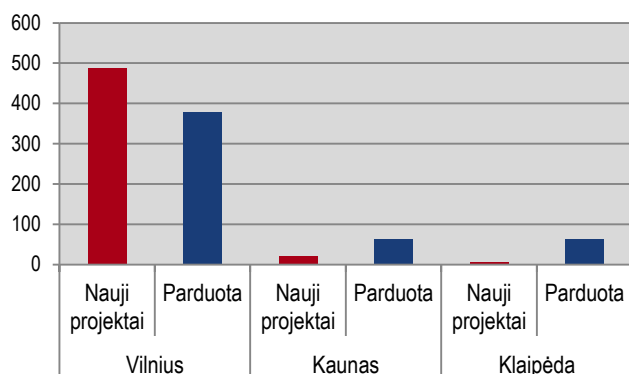
Šaltinis: „Inreal“

Paskutinio ketvirčio tendencija rodo, jog ekonominės klasės būstas išlieka populiariausias. Daugiau nei pusė – 57 proc. –

per trečiąją ketvirtį pirminėje Vilniaus rinkoje parduotų butų buvo ekonominės klasės, 30 proc. – vidutinės klasės ir 13 proc. – prestižinės klasės butai. Lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu labiausiai pakito prestižinės klasės proporcijos – padidėjo maždaug 5 procentiniais punktais. Tuo tarpu ekonominės bei vidutinės klasių proporcijos, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu, sumenko atitinkamai 1 ir 4 procentiniais punktais. Didžiausias segmento likvidumas, atsižvelgiant į jo pasiūlos dydį, buvo prestižiniame segmente ir sudarė vidutiniškai 6,7 proc./mėn. Truputį žemesnis likvidumas buvo ekonominės klasės segmente – 5,6 proc./mėn., o vidutinės klasės segmento likvidumas buvo žemiausias ir sudarė 3,5 proc./mėn. Bendras rinkos likvidumas sudarė 4,8 proc./mėn.

Dėl beveik 500 rinką papildžiusių ekonominės klasės butų, bendras kainų lygis pirminėje Vilniaus butų rinkoje trečiąją ketvirtį truputį sumažėjo. Trečiajame šių metų ketvirtyje kainų kėlimo atvejai buvo beveik tokie pat dažni kaip ir kainų mažinimo – per pastarąjį ketvirtį kainos buvo mažinamos 13 projektu, o didinamos 9 projektuose. Tai rodo, kad rinkos dalyviai individualiai reaguoja į rinkos pokyčius, o vidutinis kainų lygis aiškesnės krypties neįgauna.

Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika didžiuosiuose Lietuvos miestuose, 2012 III ketvirtį (butai vnt.)

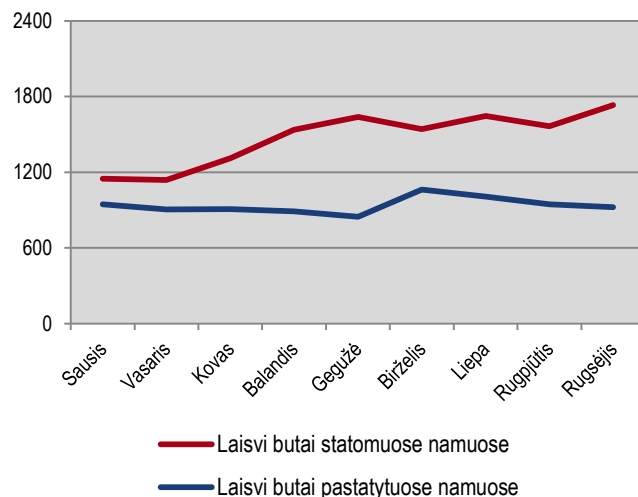


Šaltinis: „Inreal“

Šalies sostinė individualių namų segmente išlieka lydere pagal pasiūlą bei antra, po Kauno, pagal fiksuojamus pirkimo-pardavimo sandorius. Tačiau trečiąją 2012-ųjų metų ketvirtį aktyvumas smuko ir, lyginant su antruoju ketvirčiu, parduota 6,1 proc. mažiau, o lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu – 7,3 proc. mažiau individualių namų. Analizuojant individualių namų sandorius sostinės mieste ir

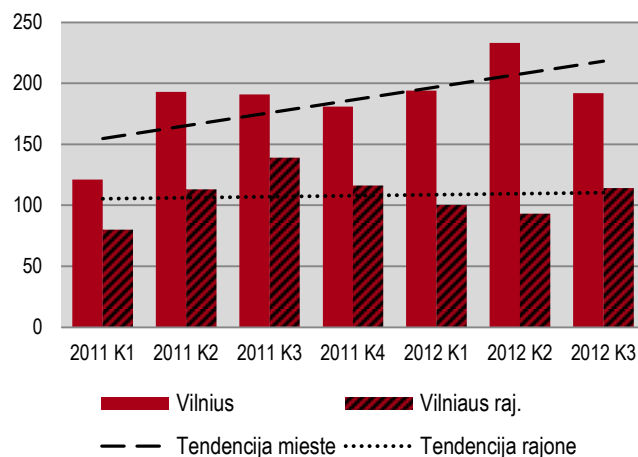
rajone atskirai, pastebėtos skirtingos tendencijos. Trečiąją šių metų ketvirtį, lyginant su antruoju, Vilniaus mieste individualių namų pardavimai smuko 17,6 proc. Tuo tarpu rajone pardavimai išaugo 22,6 proc. Lyginant trečiojo ketvirčio Vilniaus miesto ir rajono sandorius su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, stebimas 0,5 proc. padidėjimas mieste bei 18 procentų smukimas rajone. Visgi, ilgalaikė sandorių tendencija rodo augimą tiek mieste, tiek rajone.

Pirminės butų rinkos Vilniuje struktūra (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Pirminėje sostinės individualių namų ir kotedžų rinkoje 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje pasiūloje buvo 125 objektai, iš kurių 45 proc. miesto ribose ir 55 proc. – rajone. Objektų realizacija trečiąją ketvirtį taip pat buvo rajono

naudai, kur parduota 5,9 proc. laisvų objektų, kai tuo tarpu miesto ribose – 3,5 proc. Tiek mieste, tiek rajone parduodamų objektų kainos yra labai panašios ir dažniausiai svyruoja nuo 350 iki 550 tūkstančių litų, tačiau pačių objektų plotai gerokai skiriasi: rajone siekia vidutiniškai 180 kv.m, o mieste – 135 kv.m. Panašu, jog gyventojai labiau linkę įsigyti erdvesnį individualų namą rajone nei mažesnį – miesto ribose.

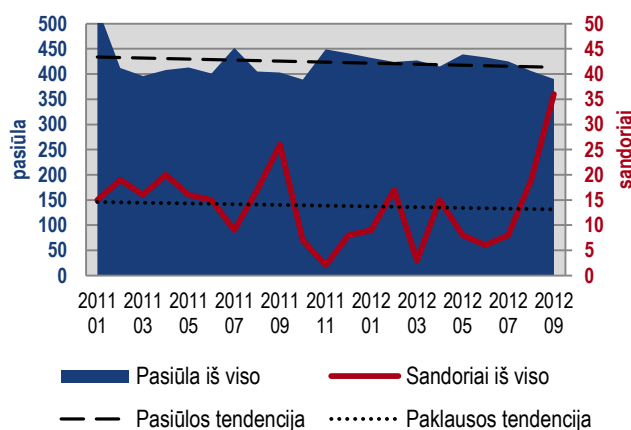
Būsto rinka Kaune

Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Kaune per 2012 metų trečiąjį ketvirtį buvo įregistruoti 725 butų pirkimo-pardavimo sandoriai ir tai yra 2,7 proc. mažiau nei atitinkamą 2011 metų ketvirtį, bet 5,7 proc. daugiau, lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu.

Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Kaune		
Kalniečių namai	Statybos valdymo partneriai UAB	20
Iš viso:		20

Šaltinis: „Inreal“

Pirminės rinkos butų pasiūla/ paklausa Kaune (vnt./mėn.)



Šaltinis: „Inreal“

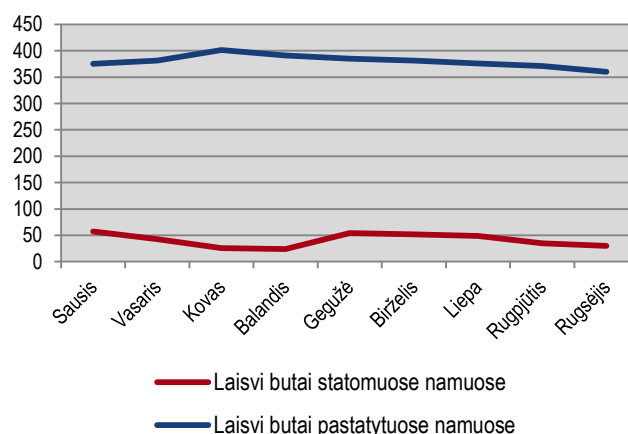
Trečiojo ketvirčio pabaigoje pirminėje Kauno butų rinkos pasiūloje buvo apie 390 naujos statybos butų. Iš viso per trečiąjį ketvirtį Kauno pirminėje rinkoje buvo parduoti 63 butai (vidutiniškai – 21 butas per mėnesį) Lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, sandorių sudaryta 21 proc.

daugiau, o lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, naujų butų sandorių skaičius daugiau nei padvigubėjo. Nors trečiojo ketvirčio sandorių statistika rodo Kauno pirminės butų rinkos atsigavimą, ilgalaikė sandorių tendencija vis dar išlieka silpnai neigiama.

Analizuojant pagal klases, populiariausi butai trečiajame ketvirtyje Kaune buvo ekonominės klasės segmente. Pastarajame buvo sudaryta apie 70 proc. pirkimo-pardavimo sandorių. Vidutinės ir prestižinės klasės segmentuose, atitinkamai, – 27 proc. ir 3 proc. sandorių. Lyginant su antruoju ketvirčiu, labiausiai pakito ekonominės klasės proporcijos – padidėjo apie 25 procentinius punktus. Tuo tarpu vidutinės bei prestižinės klasių sandorių proporcijos sumažėjo – atitinkamai 18 ir 7 procentiniais punktais. Didžiausias segmento likvidumas, atsižvelgiant į jo pasiūlos dydį, taip pat buvo ekonominiame segmente ir sudarė vidutiniškai 9 proc./mėn. Kitų dviejų segmentų, vidutinio bei prestižinio, likvidumas buvo kur kas žemesnis ir vidutiniškai sudarė atitinkamai 2,6 bei 2,4 proc./mėn. Bendras vidutinis rinkos likvidumas sudarė 5,6 proc./mėn. – tai didžiausias likvidumas tarp visų trijų pagrindinių Lietuvos miestų trečiąjį 2012 metų ketvirtį.

Nepaisant atsigaunančių pardavimų vystytojai dar neskuba investuoti į Kauno miesto daugiabučių rinką – per trečiąjį ketvirtį pardavimai pradėti vos viename naujame projekte, kuris pirminę butų rinką papildė 20 butų, ir šis skaičius beveik lygus antrąjį ketvirtį Kauno rinką papildžiusių butų skaičiui. Stebint pastaruosius rodiklius, akivaizdu, kad ilgalaikė pasiūlos tendencija išlieka silpnai neigiama.

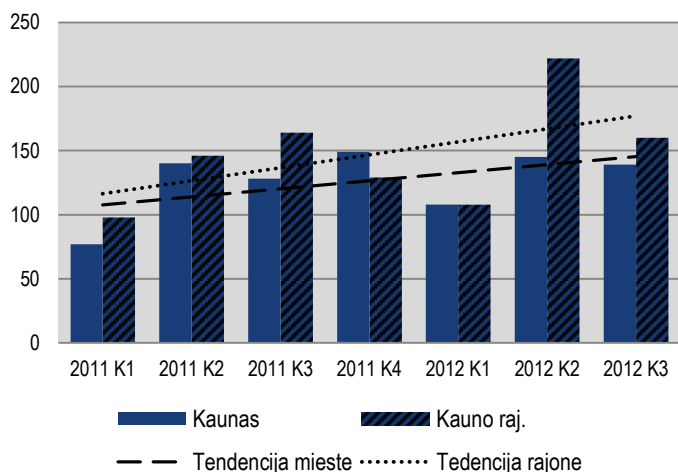
Pirminės butų rinkos Kaune struktūra (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Bendras pirminės butų rinkos kainų lygis Kauno mieste per trečiąjį pusmetį nepakito – kainos išliko stabilios su minimaliais svyravimais tiek į teigiamą, tiek į neigiamą pusę. Per ketvirtį pastebėti kainų mažinimo atvejai 6 projektuose, o didinimo – 4 projektuose.

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų segmente stebimos nevienareikšmės sandorių tendencijos. Trečiąjį 2012-ųjų metų ketvirtį, lyginant su antruoju, užfiksuota 18,5 proc. mažiau individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių, o lyginant su analogišku praėjusių metų laikotarpiu, šis rodiklis pakilo 2,4 proc. Analizuojant sandorius mieste bei rajone, galima pastebėti, kad trečiąjį 2012-ųjų metų ketvirtį, lyginant su antruoju, individualių namų pardavimai mieste mažėjo 4,1 proc., o rajone – net 27,9 proc. Tuo tarpu, lyginant su tuo pačiu 2011 metų ketvirčiu, pastebėtas 8,6 proc. pirkimo-pardavimo sandorių augimas mieste bei 2,4 proc. sumažėjimas rajone. Nepaisant ketvirtinių svyravimų, stebima ilgalaikė individualių namų tiek Kauno mieste, tiek rajone paklausos didėjimo tendencija.

Pirminėje individualių namų ir kotedžų rinkoje 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje pasiūloje buvo 80 objektų, iš kurių vos 29 proc. mieste ir net 71 proc. – rajone. Nepaisant didesnės naujų individualių namų pasiūlos rajone, trečiąjį 2012 metų ketvirtį daugiau objektų nupirkta miesto ribose. Tokią situaciją didžiaja dalimi nulėmė faktas, kad tiek rajone, tiek mieste šiuo metu parduodamų naujos statybos individualių namų ir kotedžų kainų lygis bei vidutiniai plotai

yra panašūs, todėl natūralu, kad gyventojai renkasi arčiau miesto esantį turta.

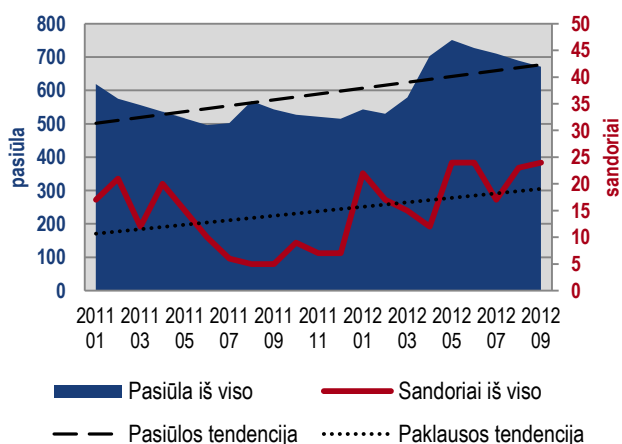
2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje pasiūloje esančių naujos statybos individualių namų kaina tiek mieste, tiek rajone svyravo nuo 250 iki 400 tūkstančių litų. Vidutiniai objektų plotai taip pat labai panašūs – 120-125 kv.m.

Būsto rinka Klaipėdoje

Klaipėdoje 2012 metų trečiąjį ketvirtį, remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, užregistruoti 515 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Tai yra 0,6 proc. daugiau nei 2011 metų trečiąjį ketvirtį ir 4 proc. daugiau nei 2012 metų antrąjį ketvirtį.

Pirminėje Klaipėdos butų rinkoje šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje buvo apie 670 naujų neparduotų butų. Per trečiąjį ketvirtį Klaipėdoje parduoti 64 naujos statybos butai (vidutiniškai – 21 butas per mėnesį), ir tai yra 4 kartus daugiau nei praėjusių metų trečiąjį ketvirtį bei 6,7 proc. daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį. Po aktyvaus antrojo ketvirčio, kai vystytojai Klaipėdoje pradėjo arba atnaujino 201 buto pardavimus, trečiajame ketvirtyje atnaujinti vos 6 butų pardavimai. Akivaizdu, kad naujų butų pasiūla pastebimai sulėtėjo. Kita vertus, ilgalaikė tiek pasiūlos, tiek paklausos tendencija išlieka stipriai teigiama.

Pirminės rinkos butų pasiūla/paklausa Klaipėdoje (vnt./mėn.)

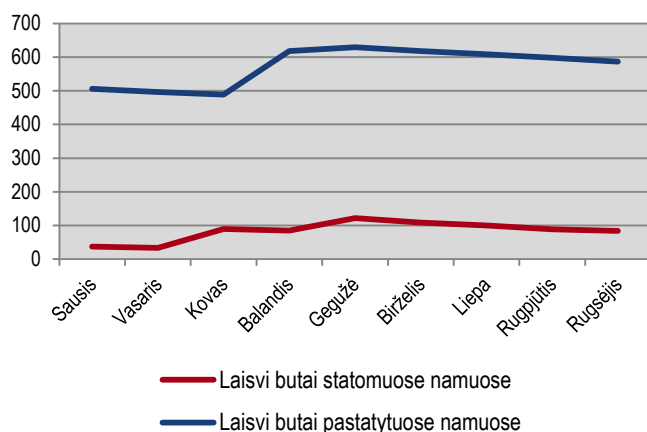


Šaltinis: „Inreal“

Didžioji dauguma, 69 proc., parduotų butų buvo ekonominės klasės, 23 proc. – vidutinės klasės ir 8 proc. – prestižinės

klasės. Lyginant su antruoju ketvirčiu, 9 procentiniais punktais padidėjo ekonominės klasės ir 5 procentiniais punktais prestižinės klasės būsto pardavimai. Vidutinės klasės būsto pardavimai sumenko net 14 procentinių punktų. Didžiausias segmento likvidumas taip pat buvo ekonominiame segmente ir vidutiniškai sudarė 7,6 proc./mėn. Kiek mažesnis likvidumas buvo vidutiniame segmente (5,4 proc./mėn.), o žemiausias likvidumo procentas buvo prestižiniame segmente – 2,4 proc./mėn. Bendras Klaipėdos miesto pirminės butų rinkos vidutinis likvidumas buvo vos 3,1 proc./mėn.

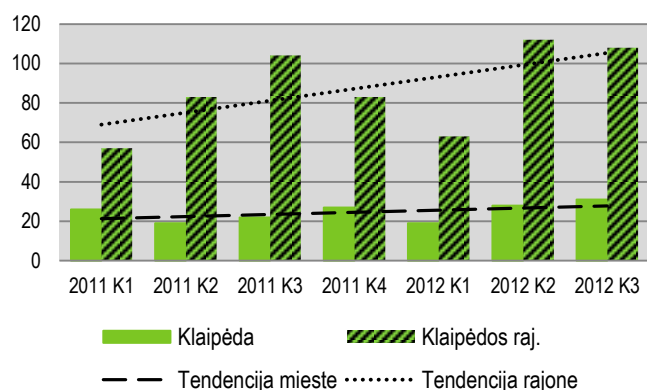
Pirminės butų rinkos Klaipėdoje struktūra (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Bendras kainų lygis Klaipėdoje nekito – per tris paskutinius mėnesius kainos Klaipėdos butų projektuose sumažintos dviejuose, o pakeltos vos viename projekte.

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje ir Klaipėdos raj. (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

Trečiąjį 2012-ųjų metų ketvirtį Klaipėdoje buvo parduoti 139 individualūs namai. Šis rodiklis yra 10,3 proc. geresnis, lyginant su praėjusių metų analogišku ketvirčiu. Lyginant su šių metų antruoju ketvirčiu, Klaipėdos rezultatai trečiąjį ketvirtį buvo vos 0,8 procento prastesni, tačiau ilgalaikės sandorių tendencijos išlieka teigiamos. Analizuojant individualių namų sandorius Klaipėdos miesto ir rajono ribose atskirai, pastebime, kad 2012 metų trečiąjį ketvirtį, lyginant su antruoju, mieste užfiksuota 10,7 proc. daugiau individualių namų sandorių, tuo tarpu rajone pardavimų skaičius sumažėjo 3,6 proc. Lyginant šių metų trečiojo ketvirčio sandorius su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, matome ypač spartų augimą mieste – 40,9 proc., o rajone – 3,9 proc.

Pirminėje uostamiesčio individualių namų ir kotedžų rinkoje 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje pasiūloje buvo vos 16 tokio tipo objektų. Tuo tarpu Palangoje – 37, o Šventojoje net 57 objektai. Šiuo metu Klaipėdoje kur kas dažniau siūloma įsigyti namų valdos sklypų, bet ne išvystytų individualių namų.

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Gerėjanti Lietuvos ekonominė situacija teigiamai veikė verslo centrų rinką trečiąjį 2012 metų ketvirtį. Visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose toliau mažėjo laisvų patalpų kiekis, tęsėsi naujų verslo centrų statybos. Labiausiai tai susiję su gerėjančiais įmonių finansiniais rodikliais – augančiomis pajamomis bei pelnais. Natūralu, jog dalis įmonių vykdė plėtrą, augo modernių biurų poreikis.

Sostinėje 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje buvo vystomi keturi nauji modernių verslo centrų projektai, iš kurių vienas Pilaitės prospekte, Karoliniškių mikrorajone, duris atvėrė pačioje rugsėjo pabaigoje. Šio B1 klasės verslo centro atidarymas Vilniaus modernių biurų rinką papildė beveik 2,5 tūkstančio kv.m. Likę trys sostinėje dar tebevystomi projektai modernių biurų rinką turėtų papildyti dar maždaug 22700 kv.m. Šių metų ketvirtą ketvirtį turėtų atsidaryti „Ulonų verslo centras“ Žirmūnuose, Žvėryne esančio „Baltic Hearts“ pirmojo etapo pastatas bei Ozo gatvėje vystomas „Gama“ verslo centras. Antrojo „Baltic Hearts“ etapo užbaigimas numatytas 2013-ais metais.

Vystomi verslo centrai Vilniuje, 2012 m. III ketv.

Vystytojas	Verslo centras	Klasė	Nuomojamas plotas (kv. m)	Atidarymas
PSTI	Ulonų verslo centras	B1	4.730	2012-IV
Realco	Gama	B1	11.400	2012 IV
ŽVC	Baltic Hearts (2 etapai)	A	6.600	2012-2013
Iš viso:			22.730	

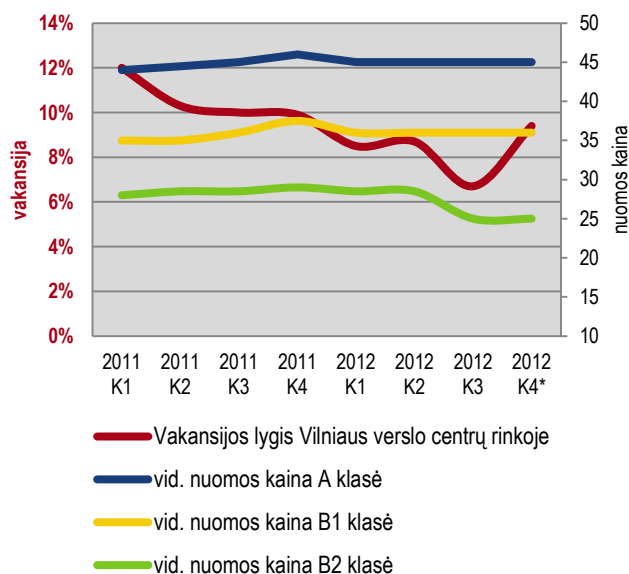
Šaltinis: „Inreal“

Analizuojant sostinės modernių verslo centrų vakansijos rodiklius pastebima, kad gerėjantis šalies makroekonominis klimatas atsispindi ir versle. Vilniaus modernių verslo centrų vakansija 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė 6,7 proc. rinkos (apie 25000 kv.m), ir tai yra 1,5 procentinio punkto mažiau lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu, kai vidutinė rinkos vakansija siekė 8,2 proc. Nagrinėjant biurų pasiūlą pagal klases matyti, kad populiariausi ir labiausiai užimti sostinėje ir toliau išlieka B1 klasės biurai. Juose 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje buvo apie 8400 kv.m laisvų patalpų, ir tai yra 4,6 proc. visos šio segmento

pasiūlos. Lyginant su praėjusiu ketvirčiu, šio segmento vakansija padidėjo 0,4 procentinio punkto, ir tam didžiausios įtakos turėjo Pilaitės prospekte atsidaręs naujas verslo centras. Priešingos tendencijos užfiksuotos A klasės biurų segmente. Šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje laisvų patalpų plotas siekė apie 6400 kv.m, ir tai sudarė 7,2 proc. visos segmento pasiūlos, tuo tarpu praėjusio ketvirčio pabaigoje šis rodiklis buvo 2,3 procentinio punkto didesnis. Biurų patalpų paklausa didėjo ir B2 klasės moderniuose verslo centruose, nors šis segmentas ir toliau išlieka daugiausiai laisvo ploto turintis segmentas sostinėje. 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje laisvų patalpų B2 klasės verslo centruose buvo apie 10300 kv.m, ir tai yra 11,1 proc. segmento pasiūlos. Lyginant su praėjusiu ketvirčiu, vakansija sumažėjo 5,4 proc. punkto.

Lyginant Vilniaus modernių verslo centrų 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio nuomos kainas su antruoju, ypatingų pokyčių neužfiksuota – nuomos kainų vidurkis išliko stabilus. Šalies sostinėje A klasės verslo centruose esančias patalpas šį ketvirtį buvo galima išsinuomoti už vidutiniškai 40-50 LT/kv.m, B1 klasės centruose – 28-40 LT /kv.m, o B2 – 20-30 LT/kv.m. Būtent pastarosios klasės biurų nuomos kainos buvo kiek sumažintos, siekiant užpildyti laisvas patalpas.

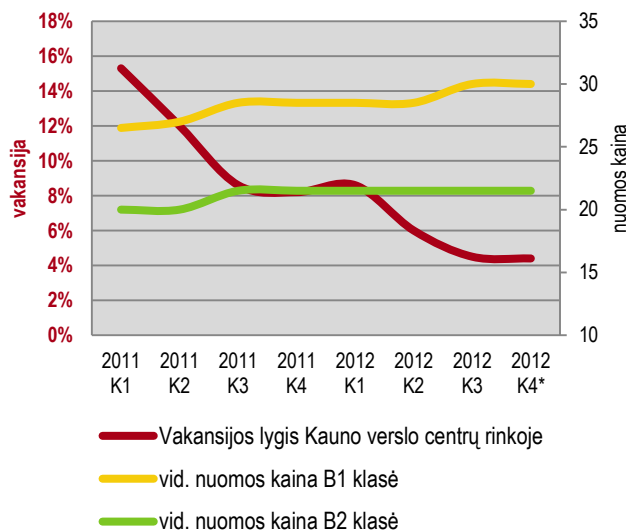
Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Kauno verslo centrų rinka 2012-ųjų metų trečiąjį ketvirtį išliko mažai aktyvi. Naujų modernių verslo centrų, skirtų nuomai, nėra vystoma. Tam didžiausios įtakos turi per žemas esamos nuomos kainų lygis Kaune, kuris nėra palankus investicijoms į naujus pastatus. Kita vertus, gerėjanti ekonominė situacija taip pat skatina esamų įmonių plėtrą, tad trečiąjį 2012 metų ketvirtį buvo stebimas laisvų patalpų moderniuose verslo centruose mažėjimas. 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje vakansija siekė 4,5 proc., ir tai yra 1,5 procentinio punkto mažiau nei antrojo ketvirčio pabaigoje. Šiuo metu laikinojoje sostinėje yra apie 2200 kv.m neišnuomotų modernių biuro patalpų.

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



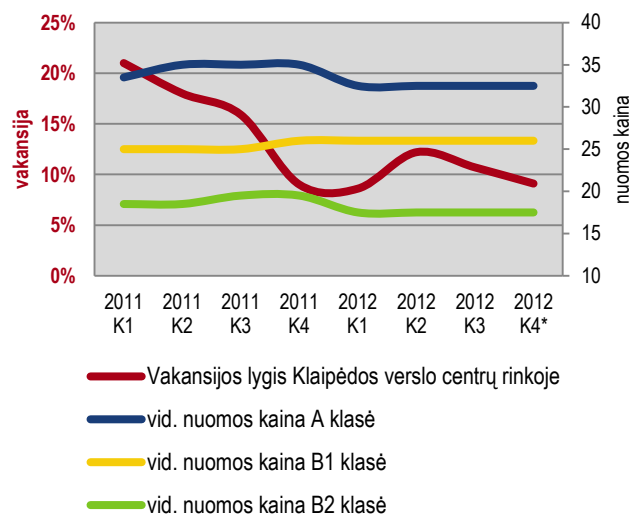
Šaltinis: „Inreal“

Nagrinėjant verslo centrų užimtumą pagal klases pastebima, kad B1 klasės biurų segmente, lyginant su praėjusiu ketvirčiu, yra beveik perpus sumažėjusi laisvų patalpų pasiūla. Trečiojo ketvirčio pabaigoje Kaune šiame segmente buvo apie 1000 neišnuomotų kv.m, kas sudaro 4,3 proc. rinkos. Tuo tarpu B2 klasės segmente laisvų patalpų plotas per ketvirtį nežymiai padidėjo – nuo 900 iki 1120 kv.m ir dabar vakansija šiame segmente siekia 4,7 procento.

Mažėjančios vakansijos moderniuose verslo centruose lėmė ir nedidelį nuomos kainų pasikeitimą Kaune. Vidutinės nuomos kainos 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje B1 klasės verslo centrų sektoriuje pakilo iki 25-35 LT/kv.m, o B2 – išliko stabilios – nuo 18 iki 25 LT/kv.m.

Uostamiestyje verslo centrų rinkos aktyvumas išlieka žemas. Šiuo metu nėra vystoma nei vieno naujo modernaus verslo centro. Lyginant su kitais Lietuvos didmiesčiais, Klaipėdoje fiksuojamas didžiausias vakansijų rodiklis. Nors, lyginant su praėjusiu ketvirčiu, trečiajame laisvų nuomojamų biurų patalpų sumažėjo 1,5 procentinio punkto iki 10,7 proc. Neišnuomotų modernių biurų galima priskaičiuoti apie 6300 kv.m.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Nagrinėjant biurų pasiūlą pagal klases galima išskirti, kad ir toliau populiariausi bei labiausiai užimti pajūryje išlieka B2 klasės verslo centrai, trečiojo ketvirčio pabaigoje bendrai turėję apie 1300 kv.m neišnuomoto ploto. Tai sudaro 7 proc. segmento pasiūlos ir yra 0,5 procentinio punkto mažiau nei buvo antrąjį 2012 metų ketvirtį. Tuo tarpu B1 klasės biuruose pastebėtas laisvų plotų padidėjimas nuo apytiksliai 2200 iki 2800 kv.m ir tai yra 12 proc. segmento pasiūlos – 3 procentiniais punktais daugiau, lyginant su antruoju šių metų ketvirčiu. Tuo tarpu A klasės segmente pastebėtas ryškus vakansijų sumažėjimas – nuo 22,8 iki 14,4 proc. Šiuo metu Klaipėdos A klasės biurų segmente yra apie 2300 kv.m neišnuomoto ploto.

2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio pabaigoje nuomos kainos uostamiesto verslo centruose išliko nepakitusios. Vidutinė A klasės patalpų nuomos kaina Klaipėdoje svyravo tarp 30-35 LT/kv.m. Tuo tarpu B1 segmento patalpos nuomojamos už vidutiniškai 20-30 LT/kv.m, o B2 – 15-20 LT/kv.m.

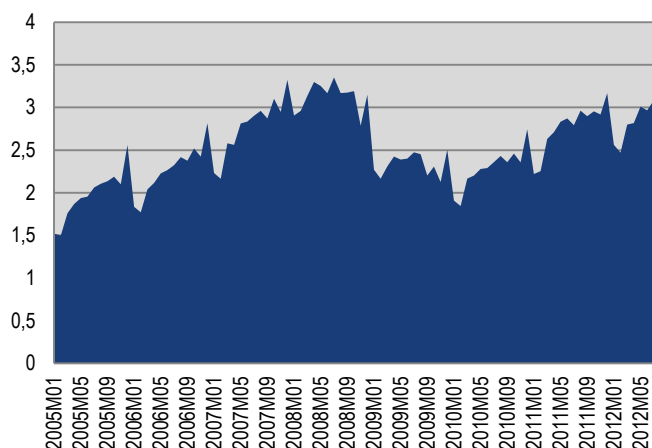
Pastebima, jog dėl didelės vakansijos potencialūs nuomininkai turi geresnes derybines pozicijas, tad dažnai jiems pavyksta išsiderėti kiek mažesnes nuomos kainas.

Apibendrinant modernių verslo centrų situaciją šalies didmiesčiuose galima konstatuoti, kad per trečiąjį 2012 metų ketvirtį visur pastebėtas laisvų biuro patalpų mažėjimas. Labiausiai tai susiję su gerėjančia šalies ekonomine padėtimi, didėjančiu darbo vietų poreikiu bei augančiais verslininkų lūkesčiais. Įvertinant tai, kad artimiausiu metu Lietuva turėtų išlaikyti ekonomikos augimo tendencijas, galima tikėtis, kad biurų paklausa ir toliau didės, todėl vakansijų lygis Kaune ir Klaipėdoje turėtų dar labiau sumažėti, o sostinėje kiek padidėti dėl naujai vystomų projektų.

PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Analizuojant „Lietuvos statistikos departamento“ pateikiamus duomenis pastebima, kad 2012-ųjų metų trečiąjį ketvirtį toliau augo šalies mažmeninė prekyba. Lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2011 metais, augimas siekia 8,6 proc. Vidutinės šių metų trečiojo ketvirčio mėnesinės pajamos mažmeniniame sektoriuje siekė 3,12 mlrd. litų. Sparčiai augančioms mažmeninio sektoriaus pajamoms nemažos įtakos veikiausiai turėjo nuo šių metų rugpjūčio mėnesio 50 litų padidinta minimali mėnesinė alga (MMA), mat pastarąją mūsų šalyje uždirba net apie 20 proc. darbuotojų.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mlrd. Lt)



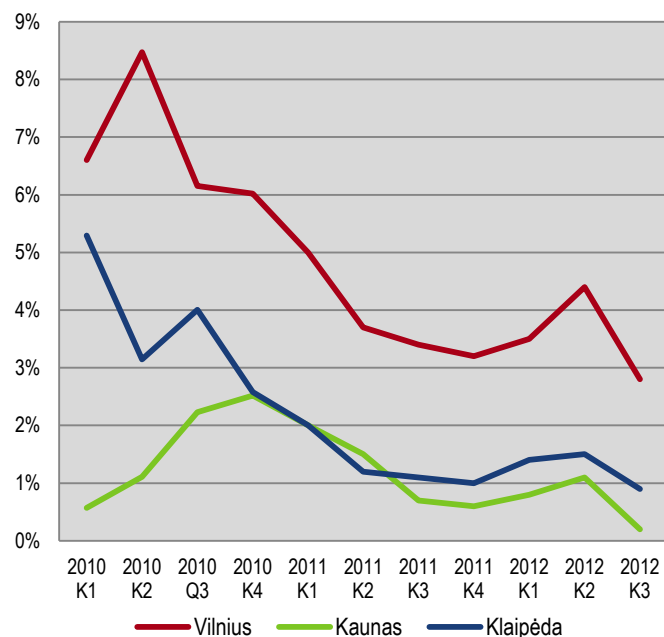
Šaltinis: Statistikos departamentas

Akivaizdu, kad augančios mažmeninės prekybos kontekste, stebimi ir gerėjantys prekybos centrų rodikliai. 2012-ųjų metų trečiąjį ketvirtį beveik visuose šalies prekybos centruose fiksuojamas laisvų prekybinių patalpų mažėjimas. Didėjanti prekybinių patalpų paklausa stebima ir miestų centrinėse gatvėse. Tam ypač didelės įtakos turėjo pastaruoju metu sparčiai besiplečiančios viešojo maitinimo įstaigos bei barai. Jų plėtra buvo gana aktyvi ir šalies prekybos centruose.

Sostinėje trečiąjį šių metų ketvirtį laisvų prekybinių patalpų mažėjo tiek didžiausiuose, tiek ir mažesniuose prekybos centruose. Bendra pagrindinių Vilniaus prekybos centrų laisvo prekybinio ploto suma kiek viršija 10000 kv.m. Segmento vakansija trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė 2,8 proc. Lyginant su antruoju 2012 metų ketvirčiu, vakansija sumažėjo 1,6 procentinio punkto.

Panašios tendencijos stebimos ir kituose Lietuvos didmiesčiuose. Pagrindiniuose Kauno prekybos centruose laisvų prekybinių patalpų plotas buvo mažiausias šalyje ir nebesiekė 1 tūkst. kv.m, o vakansija sparčiai artėjo nulinės ribos link. Klaipėdos prekybos centruose prekybinių patalpų vakansija per pastarąjį ketvirtį sumažėjo nuo 1,5 iki 1 proc. Bendras laisvų prekybos centrų plotas uostamiestyje šiuo metu siekia apie 1500 kv.m.

Prekybos centrų vakansijos didmiesčiuose (%)



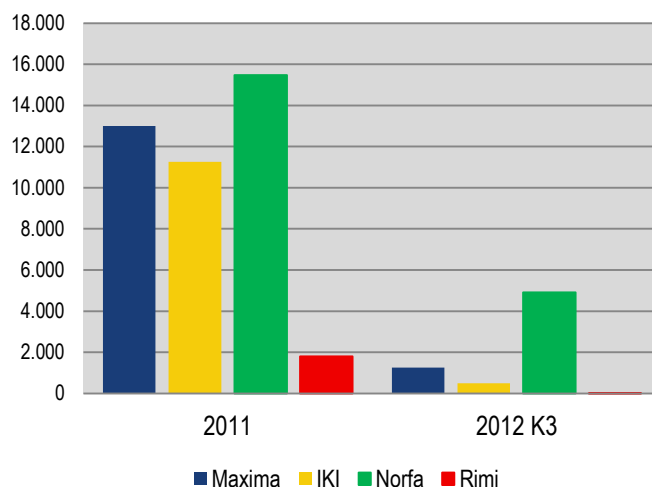
Šaltinis: „Inreal“

Klostantis tokioms tendencijoms, didieji šalies prekybos centrai atitinkamai reagavo į situaciją rinkoje. Dauguma jų keitė prastesnius nuomininkus geresniais bei didino nuomos kainas. Šis procesas stebimas jau kurį laiką, ir kol didmiesčiuose nėra vystoma naujų didelių prekybos centrų, tikėtina, kad toliau vyraus valdytojų rinka ir tęsis nuomininkų kaita.

Vienas paskutiniųjų tokio tipo pavyzdžių būtų pasaulinio mažmeninės prekybos drabužiais lyderio „Hennes & Mauritz“ atėjimas į pagrindinius šalies prekybos centrus. Dėl patalpų nuomos šiam parduotuvių tinklui jau sutarė prekybos centrai „Akropolis“ bei „Panorama“, nors šiuo metu nei viename iš jų nėra laisvų patalpų atitinkančių „H&M“ poreikius. Vadinasi, stipresnis prekės ženklas įsikurs vietoj silpnesnių nuomininkų.

Nepaisant to, kad daugumos šalies prekybos centrų vakansijos šiuo metu yra labai sumažėjusios, o mažmeninės prekybos rezultatai vis dar rodo augimo tendencijas, naujų prekybos centrų nėra statoma. Tuo tarpu plečiantis vietinėms įmonėms ar į rinką žengiant naujiems rinkos žaidėjams prekybos plotų poreikis nuolat auga. Planuojama statyti keletą naujų projektų, tačiau investuotojai, atsižvelgdami į potencialias rizikas, neskuba to daryti ir laukia patikimesnių rinkos ženklų. Visgi, vienas naujas projektas sostinėje turėtų būti atidarytas 2013 metais. Tai šiuo metu statomas IKEA prekybos centras Vilniuje. Nors tai – baldų prekybos centras, bet greta turėtų būti išvystyta ir daugiau komercinės paskirties objektų, kurie trumpuoju periodu greičiausiai patenkins augančią prekybos patalpų paklausą rinkoje.

Naujai atidarytų prekybos objektų plotai, kv.m



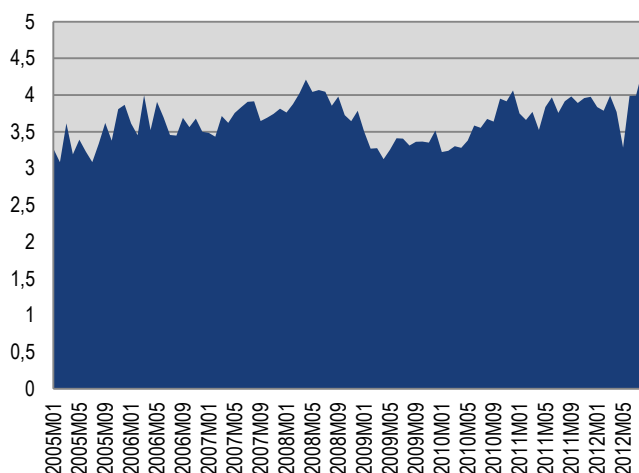
Šaltinis: „Inreal“

Jei didžiųjų prekybos centrų plėtra Lietuvoje praktiškai nevyko, tai mažmeninės prekybos tinklai ir toliau vykdė ekspansinę politiką. 2012-ųjų metų trečiąjį ketvirtį daugiausiai naujų parduotuvių Lietuvoje – net tris – atidarė „Norfa“. Visos jos buvo XL formato. Dvi parduotuves atidarė prekybos tinklas „Maxima“. Abi vieno X dydžio parduotuvės atidarytos Kaune. Mažmeninės prekybos tinklas „Iki“ per trečiąjį šių metų ketvirtį atidarė vieną naują parduotuvę Vilniuje bei dar tris rekonstravo. „Prisma“ bei „Rimi“ plėtros per šį laikotarpį nevykdė, tačiau pastarasis prekybos tinklas rekonstravo du savo prekybos taškus.

PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

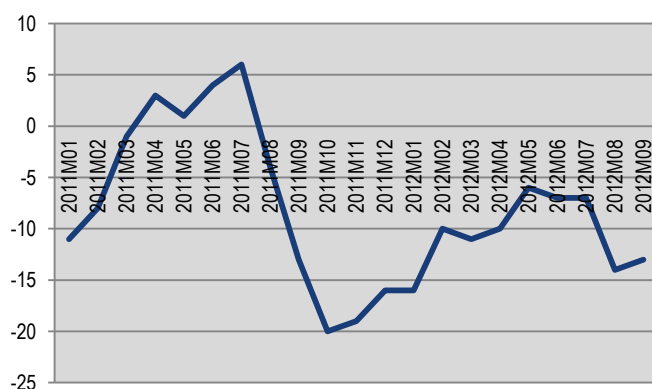
Šalies sandėliavimo sektorius 2012-ųjų metų trečiąjį ketvirtį išlaikė teigiamas tendencijas. Visuose didmiesčiuose modernių logistikos centrų vakansijos, lyginant su antruoju ketvirčiu, mažėjo ir dar labiau artėjo nulinės ribos link. Tolimesnis Lietuvos logistikos pramonės augimas daro postūmį tiek šalyje mažėjančiam nedarbo lygiui, tiek ir ženkliai visus trečiojo ketvirčio mėnesius nuosekliai augančiam pramonės produkcijos lygiui Lietuvoje.

Pramonės produkcija Lietuvoje 2005 metų palyginamosiomis kainomis, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

Pramonės pasitikėjimo rodiklis Lietuvoje

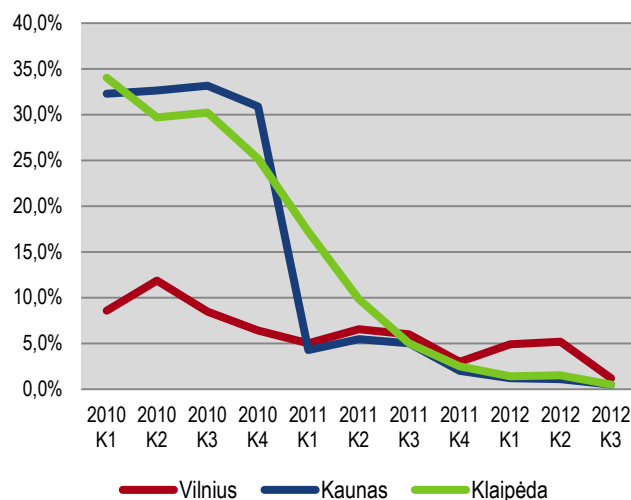


Šaltinis: Statistikos departamentas

Nors, remiantis „Lietuvos statistikos departamento“ duomenimis, 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio viduryje pramonės pasitikėjimo rodiklis ženkliai (7 procentiniais punktais) krito dėl rinkoje pablogėjusios produkcijos paklausos bei padidėjusių pagamintos produkcijos atsargų lygio, tačiau rugsėjo mėnesio duomenys vėl rodo atsigavimą ir rodiklio padidėjimą iki -13 proc. Tai rodo, kad nuotaikų suprastėjimas šiame segmente buvo laikinas.

Gerėjančioms nuotaikoms įtakos turėjo ir nuo šių metų rugpjūčio mėnesio oficialiai į Pasaulinę prekybos organizaciją (PPO) priimta Rusija. Tai reiškia, jog eksportuotojams į šią šalį mokesčių našta turėtų sumažėti, atitinkamai turėtų augti eksporto apimtys. Rugsėjo mėnesį eksporto rodikliai šią tendenciją patvirtina – per mėnesį eksportas siekė 7,35 mlrd. litų ir net 21,9 proc. viršijo praėjusių metų rugsėjo rezultatą. Bendras 2012-ųjų metų trečiojo ketvirčio eksporto rezultatas, lyginant su analogišku praėjusių metų laikotarpiu, padidėjo 17,6 proc.

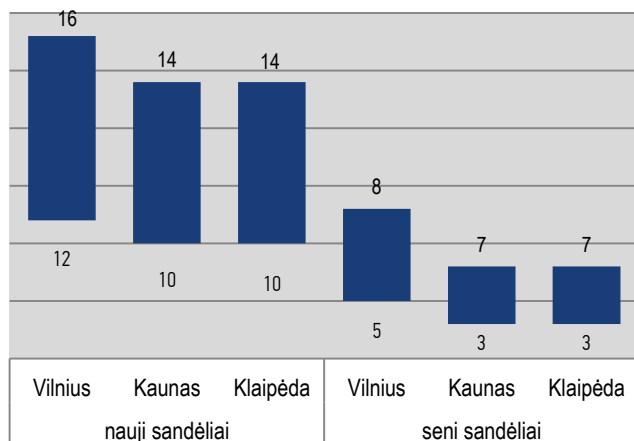
Logistikos centrų vakansija Lietuvoje (%)



Šaltinis: „Inreal“

Pozityvios tendencijos stebimos ir analizuojant šių metų trečiojo ketvirčio šalies pramonės produkcijos rezultatus. Geriausias rezultatas šiame sektoriuje buvo taip pat pasiektas paskutinį ketvirčio mėnesį, kai užfiksuotas 6,5 mlrd. litų rezultatas net 15,9 proc. viršijo praėjusių metų rugsėjo mėnesio rodiklį. Trečiojo ketvirčio rezultatas taip pat gerokai lenkia praėjusių metų tą patį laikotarpį – stebimas 11,3 proc. augimas.

Sandėliavimo patalpų nuomos kaina, 2012 metų III ketvirtis (Lt/kv. m.)



Šaltinis: „Inreal“

Gerėjantys pramonės bei eksporto rezultatai skatina šalies įmones plėstis tiek darbuotojų, tiek ploto prasme. Vilniaus moderniuose logistikos centruose per pastarąjį ketvirtį laisvų nuomojamų patalpų sumažėjo nuo 19,1 iki 4,4 tūkst. kv.m. Vakansija sostinės logistikos centruose šiuo metu tesiekia 1,2 proc. Kituose šalies didmiesčiuose situacija išliko tokia pati – laisvų nuomojamų patalpų moderniuose sandėliuose beveik nėra.

Išliekančios minimalios vakansijos bei nuolat didėjanti paklausa šiame segmente turėtų didinti nuomos kainas, o tai, atitinkamai, paskatintų naujų modernių logistikos centrų kūrimąsi šalyje. Dabartinis nuomos kainų lygis nėra palankus investuotojams, o potencialūs nuomininkai, siekdami efektyvesnės veiklos, vis dar nėra linkę mokėti už patalpų nuomą brangiau. Šiuo metu rinkoje dar yra alternatyvų, kurios leidžia nuomininkams sutaupyti, tačiau ilgesnėje perspektyvoje nuomos kainos neišvengiamai turėtų didėti.

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 5 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

arnoldas.antanavicius@inreal.lt

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba virš 300 darbuotojų, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, priežiūrinių pastatų plotas – 1 milijonas kv. m.

UAB „Inreal valdymas“

UAB „Inreal“

UAB „Inreal GEO“

UAB „Inreal pastatų priežiūra“

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

www.inreal.lt