

Komercinio nekilnojamojo turto

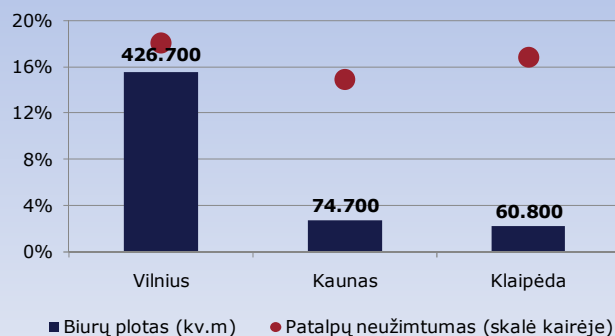
2009 IV ketv.

RINKOS KOMENTARAS

2009 metų paskutinis ketvirtis Lietuvos komercinių patalpų sektoriui jokių teigiamų pokyčių neatnešė - dauguma rinkos rodiklių išliko neigiami. Visgi antrasis metų pusmetis pasižymėjo kur kas švelnesniais patalpų kainų ir užimtumo rodiklių pokyčiais.

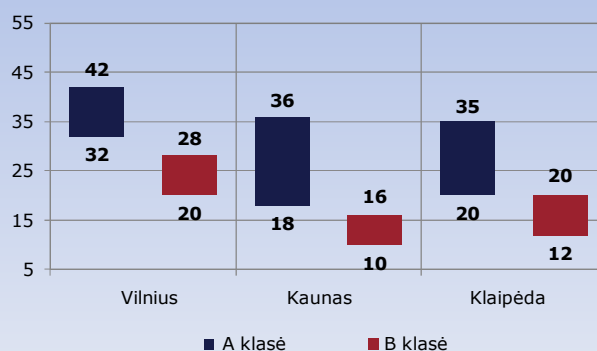
2009 m. IV ketvirtį biuro patalpų nuomos kainos mažėjo panašiu tempu kaip ir ankstesnį ketvirtį. Per šį laikotarpį A ir B klasės biuro patalpų nuomos kainos **Vilniuje** vidutiniškai sumažėjo **5%**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** - vidutiniškai dar apie **10%**. Per visus metus biuro patalpų nuomos kainos **Vilniuje** sumažėjo vidutiniškai **40%**, **Kaune** ir **Klaipėdoje** - beveik perpus. Šiuo metu Vilniuje A klasės biurai siūlomi už **32-42 Lt/m²**, B klasės - už **20-28 Lt/m²**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** biuro patalpų nuomos kainos kur kas mažesnės: A ir B klasės biurus siūloma nuomotis nuo **10** iki **35 Lt/m²**. Biuro patalpų pardavimo kainos nuo kainų piko (2008 m. vidurio) taip pat sumažėjo **40-60%**, bet net gerokai mažesnės pardavimo kainos šiuo metu domina tik finansiškai stiprius pirkėjus, kurie nepriklausomi nuo bankų finansavimo.

2009 m. IV ketvirtį Vilniuje pradėjo veikti du nauji modernūs biurų pastatai („Green Hall“ verslo centras ir „Swedbank“ administracinis pastatas), jų bendras nuomojamas plotas sudaro apie 30.000 m². Tad 2009 m. pabaigoje bendras nuomojamas modernių biuro patalpų plotas išaugo iki **426.700 m²**. Kaip ir prognozuota, šių pastatų atidarymas neturėjo didesnės įtakos biurų užimtumo rodikliams. Pavyzdžiui „Swedbank“ pastatas nepadidino laisvų patalpų ploto rinkoje, nes jis visas naudojamas banko reikmėms. Bendras Vilniaus modernių biurų patalpų vakansijos lygis per 2009 m. IV ketv. net sumažėjo nuo **18,4%** iki **17,7%**, tačiau bendras laisvų patalpų plotas išaugo nuo 73.000 m² iki 75.500 m². **Kauno** biurų vakansijos lygis taip pat nežymiai sumažėjo: nuo **15,0%** iki **14,9%**, o **Klaipėdoje** išaugo nuo **16,1%** iki **16,8%**. Metų pradžioje smarkiai augęs biuro patalpų vakansijos lygis paskutinį metų ketvirtį akivaizdžiai stabilizavosi ir leidžia tikėtis, kad 2010 m. šie rodikliai po truputį pradės gerėti. Tai sąlygoja keletas priežasčių: stabilizuojasi šalies ekonomika, didžioji dalis įmonių jau persitvarkė (sumažino darbuotojų skaičių ir nuomojamus plotus), o iš pasiūlos pusės vargu ar artimiausiu metu matysime atnaujintas projektų statybas. Labai tikėtina, jog spekuliatyviųjų projektų metas Lietuvoje baigėsi: dauguma naujų biuro pastatų ateityje bus statoma tik užsitikrinus, kad jei ne visas pastatas, tai bent nemaža jo dalis bus išnuomota iš anksto.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis


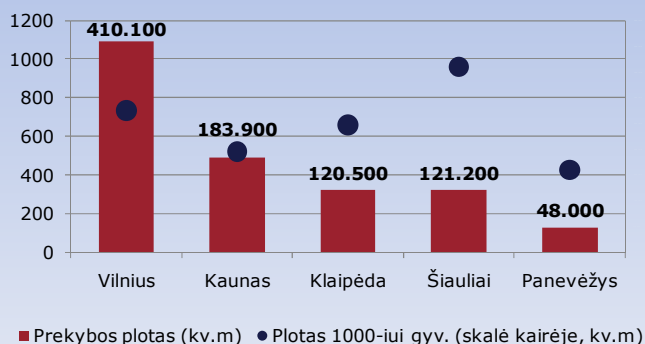
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 IV ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 IV ketv.

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


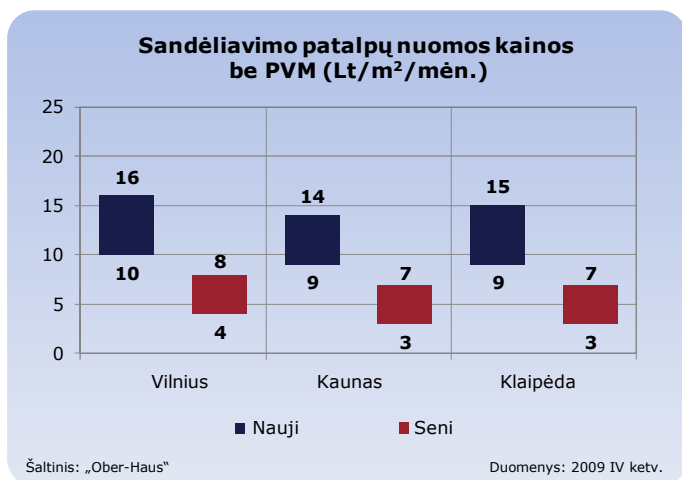
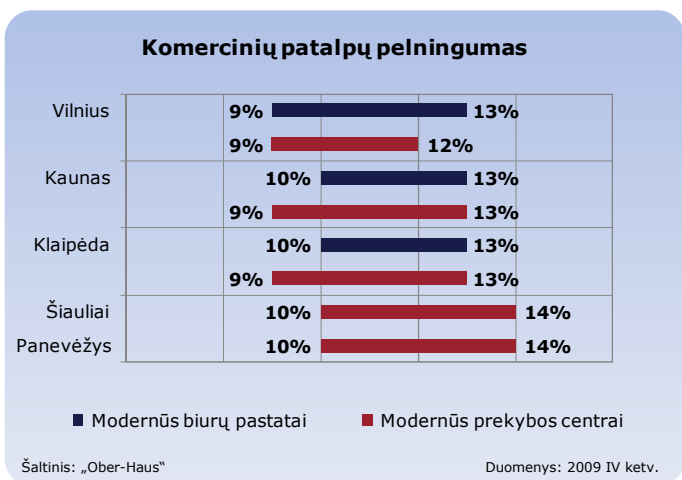
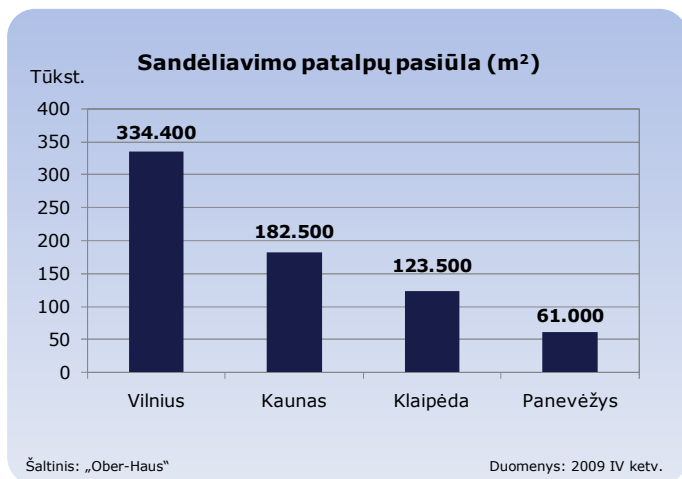
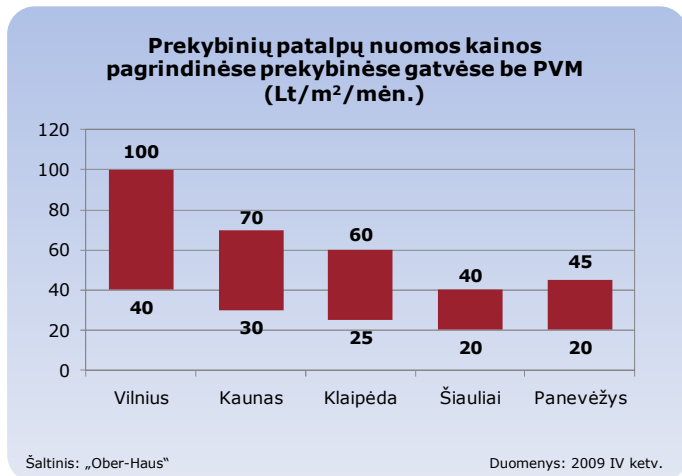
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 IV ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2009 IV ketv.

Prekybinių patalpų sektoriuje mažėjančios mažmeninės prekybos apimtys ir išaugusi patalpų pasiūla toliau skatino nuomos kainų mažėjimą ir laisvų patalpų skaičiaus augimą. 2009 m. pabaigoje **Vilniaus** prekybos centrų bendras vakansijos lygis siekė **5,7%** (2008 m. IV ketv. vakansijos lygis siekė **2,5%**). Sąlyginai nedidelė prekybos centrų vakansija, pvz., palyginti su biuro patalpomis, paaiškinama tuo, kad prekybos centrų valdytojai stengiasi išlaikyti kuo mažesnę laisvų patalpų skaičių, nes nuo to priklauso prekybos centrų patrauklumas bei pirkėjų srautai, kurių mažėjimas turi neigiamą poveikį prekybos centre likusiems nuomininkams. Todėl nemažai prekybos centrų yra linkę suteikti ženklias nuolaidas (ar net „nuomos atostogas“) kai kurių patalpų nuomininkams, kad išlaikytų kuo didesnę veikiančių patalpų skaičių.

Tikėtina, kad 2010-aisiais komercinių patalpų nuomos kainos ir užimtumo rodikliai stabilizuosis ir pradės po truputį augti, bet net jeigu šalies ekonomika parodys ženklesnius atsigavimo požymius, naujų projektų teks dar palaukti. 2010 m. bus pabaigta keletas iš inercijos tebestatomų komercinių projektų, o turto savininkai stengdamiesi sumažinti laisvų patalpų skaičių konkuruos dėl kiekvieno potencialaus nuomininko. Kita vertus, rekordiškai mažas dabartinis nuomos kainų lygis ir pažabotas pasiūlos augimas turėtų grąžinti užsienio investuotojus, kuriuos pastaruoju metu gąsdino nestabili šalies ekonomika, valiutos devalvacijos rizika bei perkaitusi NT rinka. Kaip parodė 2009 metų patirtis, potencialių pirkėjų siūlomas **10-15%** pelningumas nesudomino turto savininkų, todėl didesnių investicinių sandorių pernai Lietuvoje apskritai nesudaryta. Tikėtina, kad 2010-aisiais tokių sandorių jau įvyks, o investicijų pelningumas nebus didesnis nei **10%**. Šiuos pokyčius turėtų paskatinti po truputį gerėsiantys šio sektoriaus rodikliai bei patrauklesnės sandorių finansavimo sąlygos.



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