

Komercinio nekilnojamojo turto

2011 IV ketv.

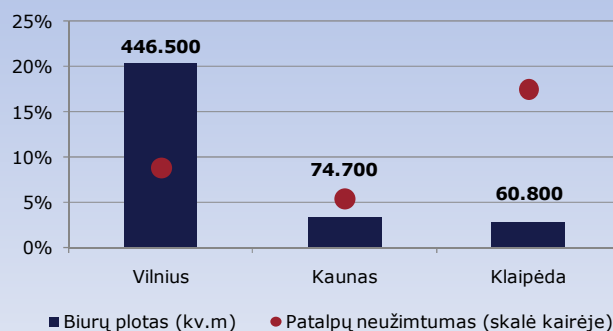
RINKOS KOMENTARAS

Nors 2011-ais metais Lietuvos komercinio turto rinkos plėtra buvo gana vangi, visgi praėję metai nudžiugino turto savininkus nedideliu nuomos kainų augimu. Palyginti su 2010 m., praėjusiais metais šio sektoriaus plėtros apimtys buvo trečdaliu didesnės, tačiau apčiuopiamai nusileidžia ankstesniais metais pastatyto ploto kiekiui. 2011 m. plėtotojai didžiuosiuose Lietuvos miestuose įgyvendino biurų, prekybinių ir sandėliavimo patalpų projektų, kurių bendras naudingas plotas siekia 70.000 m². Tai yra beveik 6 kartus mažiau nei buvo pastatoma kasmet 2007-2009 m. laikotarpiu. Tokią situaciją suformavo natūrali plėtotojų reakcija į procesus, vykstančius tiek pačioje NT rinkoje, tiek ir visos šalies ekonomikoje. Šiandien projektai dažnai yra pradami plėtoti tik turint išankstines garantijas dėl statomo objekto užimtumo, t. y. sudarant išankstines nuomos sutartis ar kitus reikšmingus susitarimus. Tokia įvykių eiga lėmė, kad šalyje itin sumenko investicijų apimtys į naujų komercinių projektų statybas, kurios labiau grįstos tikėjimu optimistinėmis ateities perspektyvomis nei konkrečiais kontraktais.

2011 metais Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo atidarytas tik vienas naujas biurų pastatas „Evita“. Šis naujas projektas, Vilniaus modernių biurų rinką papildęs 2.300 m² plotu, didesnės įtakos rinkos plėtrai neturėjo. Bendra sostinės modernių biurų pasiūla per 2011 m. ūgtelėjo vos 0,5% ir pasiekė 446.500 m². Naujos pasiūlos trūkumas lėmė teigiamus biuro patalpų užimtumo pokyčius. Paskutinįjį 2011 m. ketvirtį **Vilniuje** biuro patalpų vakansijos lygis sumažėjo nuo 9,4% iki **8,8%**. 2010 m. pabaigoje šis rodiklis sudarė 9,9%. Bendras laisvų biuro patalpų plotas 2011 m. pabaigoje Vilniuje sumažėjo iki **39.400 m²**. **Kaune** bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis sumažėjo nuo 6,3% iki **5,4%** ir dabar laisvų patalpų kiekis sudaro **4.100 m²**, o **Klaipėdoje** neužimtumas smuktelėjo nuo 18,6% iki **17,5%** ir sudarė **10.600 m²** laisvo ploto jau pastatytuose verslo centruose.

Kaip ir buvo prognozuota, biurų nuomos kainų augimas tęsėsi ir 2011 metais. Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje jos ūgtelėjo 6-11% (2-3 Lt/m²). Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuoma siekia nuo **38** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **24-36 Lt/m²**. **Kaune ir Klaipėdoje** biurų nuomos kainų lygis yra labai panašus: A klasė - **22-38 Lt/m²** ir B klasė – **12-22 Lt/m²**. Kainų augimą 2011 metais lėmė ne tik gerėjantys įmonių veiklos rezultatai ar mažėjantis laisvų patalpų kiekis, bet ir sąlyginai žemas kainų lygis, ypač Kaune ir Klaipėdoje.

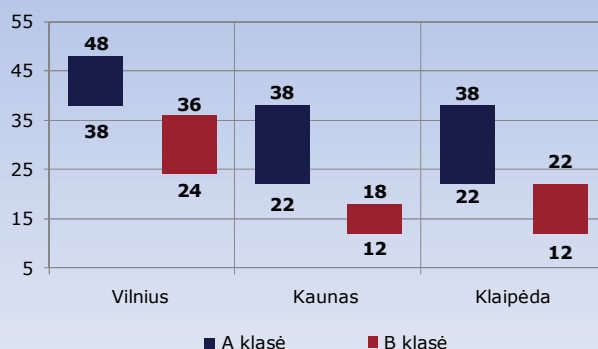
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 IV ketv.

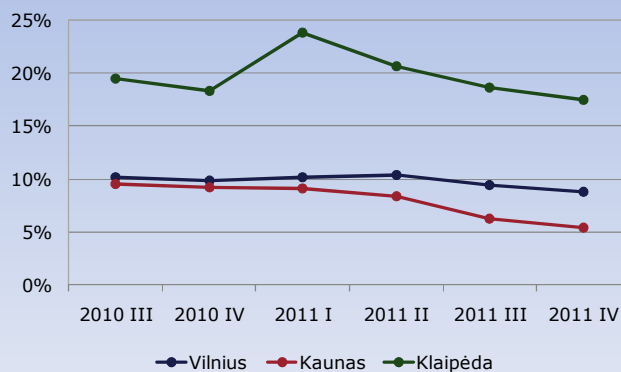
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 IV ketv.

Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010-2011

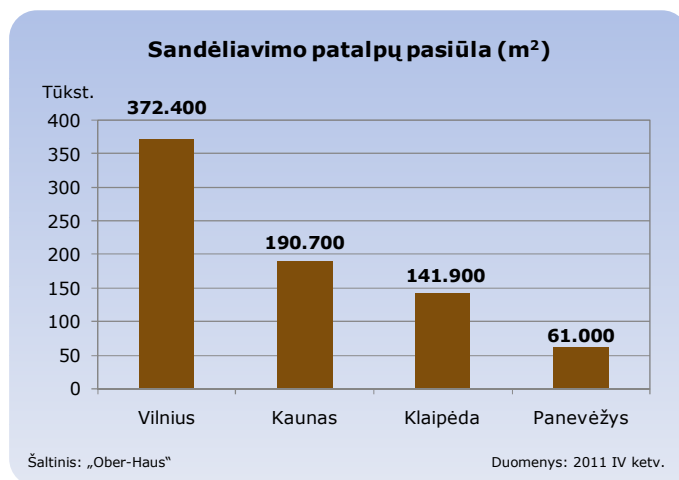
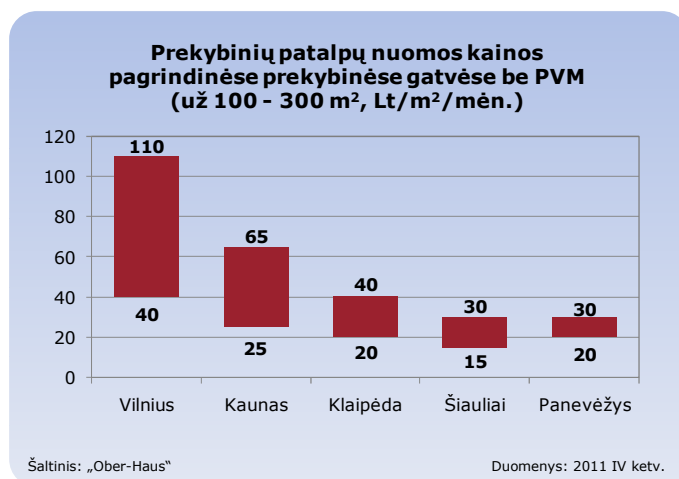
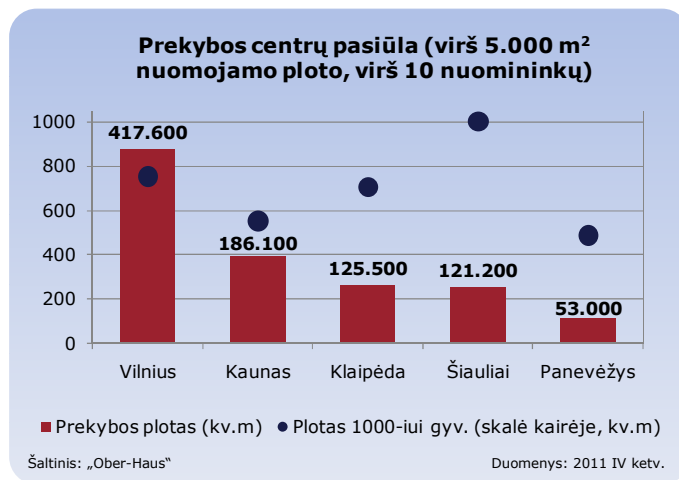
Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 IV ketv.

2011 m. išaugusios prekybos sektoriaus apimtys bei teigiami įmonių veiklos rodikliai atsiliepė ir prekybinių patalpų rinkai Lietuvos didmiesčiuose. Ilgą laiką pagrindinėse miestų gatvėse stovėjusių tuščių prekybinių patalpų savininkai jau lengviau randa naujus nuomininkus ar pirkėjus. Patrauklios kainos ir platus pasirinkimas paskatino prekybinėse miestų gatvėse rasti naujoms prekybos vietoms. Tuščiose erdvėse dažniausiai kuriasi gurmaniško ar greito maisto parduotuvės, kavinės, naktiniai barai ir pan. Prieš 5-10 metų prekybinėse miestų gatvėse dominavę drabužių, avalynės parduovėjai šiuo metu savo pirkėjų ieško prekybos centruose. Per 2011 m. prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse **Vilniuje** ir **Kaune** vidutiniškai išaugo **10%**, o kai kur augimas siekė ir 15-20%. Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje nuomos kainų lygis per metus iš esmės nepakito. Vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse šiuo metu siekia apie **40-110 Lt/m²**, **Kaune** - **25-65 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **20-40 Lt/m²**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** - **15-30 Lt/m²**.

2011-ieji nepasizymėjo itin stambių naujų prekybinių objektų gausa. Praėjusių metų pradžioje Klaipėdoje duris atvėrė 6.200 m² bendro ploto prekybos centras „Liepa“, Kaune – 14.000 m² ploto „Ermitažas“ ir 5.000 m² „PROMO Cash&Carry“ prekybos centras, o „Moki-Veži“ atidarė 6.000 m² ploto apdailos ir statybinių medžiagų prekybos centrą Panevėžyje. Vilniuje atidaryti du panašaus dydžio (virš 4.000 m²) „Maxima XX“ prekybos centrai, o 2011 m. pabaigoje duris atvėrė ir 3.200 m² ploto „Norfa XXL“. Žvelgiant į šiuos projektus, akivaizdu, kad šiuo metu pagrindinė investicijų kryptis - atskirų prekybos tinklų plėtra, o ne didesni skirtingų nuomininkų prekybos kompleksai.

Veikiantys didieji prekybos centrai per praėjusius metus didino savo apyvartas bei sugebėjo pritraukti naujų nuomininkų. Vilniaus prekybos centrų bendras laisvų patalpų lygis per 2011 m. sumažėjo nuo **4,5%** iki **3,7%**. Nepaisant nemažos konkurencijos bei gana neapibrėžtos ekonominės situacijos, Lietuvos rinka domina naujus žaidėjus. Vienas stambiausių Europos prekybos tinklų „Lidl“ paskelbė sugrįžtanti į Lietuvos rinką ir 2013 m. Alytuje atidarys savo pirmąjį prekybos centrą, o Vilniuje frančizės principu planuojama atidaryti pirmąjį Baltijos šalyse vienos žymiausių pasaulyje baldų gamintojos „IKEA“ prekybos centrą, kurio plotas sieks apie 25.000 m².

Po ilgesnės pertraukos teigiamos permainos stebimos ir sandėliavimo patalpų rinkoje, kur buvo įgyvendinti keletą naujų didesnių projektų. 2011 m. Vilniuje atidarytas logistikos centras Sausupio g., kuriame įrengta 12.500 m² sandėliavimo patalpų, o šalia Vilniaus (Parapijoniškėse) užbaigtos 8.500 m² bendro ploto sandėlio statybos.

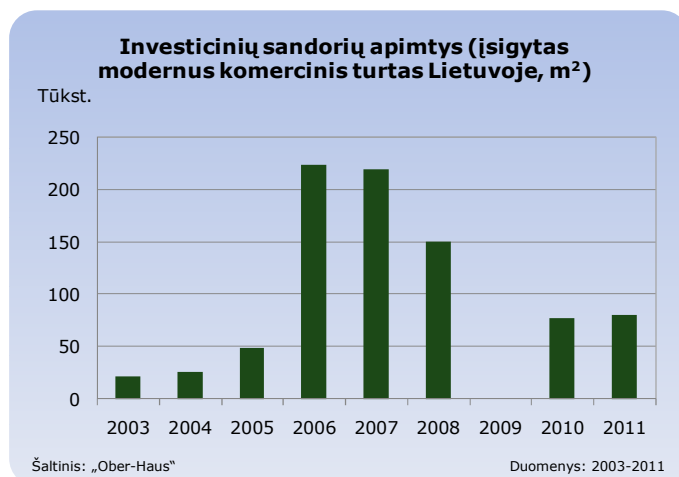
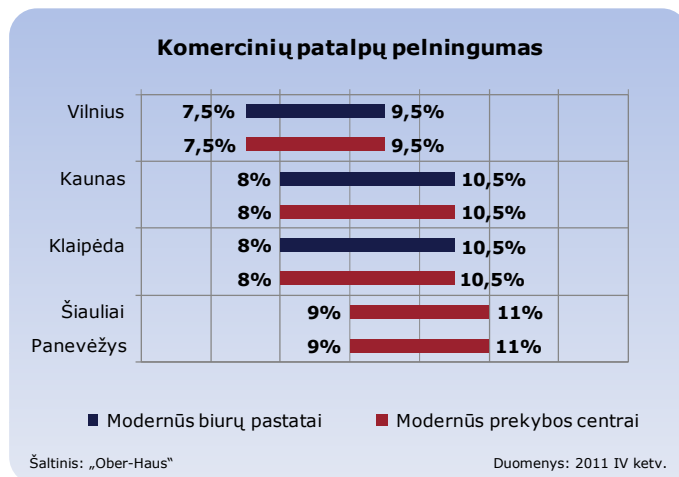
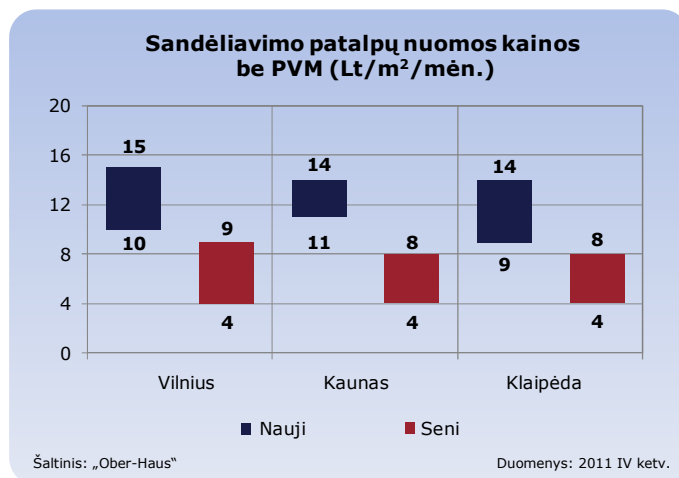


Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 IV ketv.

Bendras modernių sandėliavimo patalpų kiekis **Vilniaus** mieste ir jo apylinkėse per 2011 m. išaugo **5,5%** ir dabar siekia **372.400 m²** naudingo sandėliavimo ploto. 2011 m. pabaigoje šalia Klaipėdos (Vilnius-Klaipėda magistralė) buvo atidarytas transporto bendrovės „Vlantana“ 10.500 m² ploto logistikos centras su biurais, servisu, degaline ir moteliu, kuriame sandėliavimo patalpų plotas siekia 4.400 m². Bendras modernių sandėliavimo patalpų plotas **Klaipėdos** mieste ir jo apylinkėse 2011 m. pabaigoje sudarė **141.900 m²**. Kituose Lietuvos didmiesčiuose naujų projektų per praėjusius metus nebuvo įgyvendinta. Viena svarbesnių naujų transporto ir logistikos sektoriui tapo priimtas susitarimas dėl Vilniaus viešojo logistikos centro (VLC) steigimo, prisidėsiančio prie „sausumos uosto“ koncepcijos įgyvendinimo jau 2012 metais.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos 2011 metais taipogi rodė teigiamus pokyčius. Per praėjusius metus naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** vidutiniškai išaugo **10-15%**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **10-15 Lt/m²**, o senos - už **4-9 Lt/m²**. **Kaune** nauji sandėliai - **11-14 Lt/m²**, seni - **4-8 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** naujos sandėliavimo patalpas nuomojamos už **9-14 Lt/m²**, seni sandėliai už **4-8 Lt/m²**.

Nepaisant stabilios situacijos komercinio nekilnojamojo turto sektoriuje, investicinių sandorių apimtys didesnių augimo tempų dar nerodo. 2011 metais Lietuvoje buvo sudaryti 5 didesni investiciniai sandoriai (skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius turto įsigijimus), kurių metu Lietuvoje įsigyta beveik **81.000 m²** bendro ploto modernių komercinės paskirties patalpų. Viso įsigyto turto vertė sudaro apie **230 mln. litų**. Didžiausias 2011 m. sandoris - jau antrą kartą parduotas prekybos centras „Babilonas I“ Panevėžyje, kurį už 83,2 mln. Lt įsigijo Suomijos investicinė bendrovė. Beje, buvęs investuotojas pardavė prekybos centrą ketvirtadaliu mažesne kaina, nei buvo sumokėta 2006 m. Kai kurie 2010-2011 metų investiciniai sandoriai buvo sudaryti nesant natūralioms rinkos sąlygoms. Dalis turto buvo priverstinai parduota varžytinėse arba esant tam tikriems specifiniams susitarimams tarp pirkėjo ir pardavėjo: tarpusavio skolų užskaitymai, paskolų refinansavimas ir pan. Tikėtina, kad ir 2012 metais bus užfiksuota tokių „netradicinių“ sandorių, kadangi stambieji užsienio ar vietos investuotojai vis dar atsargiai žvelgia į Lietuvos investicijų rinką bei nėra pasirengę mokėti kainų, kurių dažnai tikisi pardavėjai.



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 užsakyti 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