

Komercinio nekilnojamojo turto

2012 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

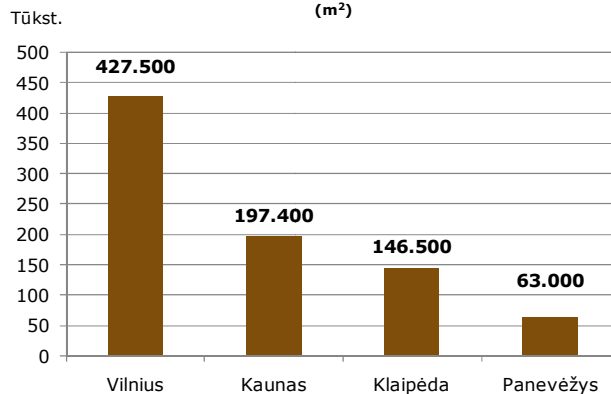


Trečiąjį šių metų ketvirtį komercinio nekilnojamojo turto rinka didžiausiose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje) ir toliau demonstruoja vis gerėjančius rodiklius. Pastaruoju metu teigiami pokyčiai itin pastebimi sandėliavimo patalpų ir logistikos sektoriuose, kurių ir toliau fiksuojami augantys veiklos rodikliai. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2012 m. pirmąjį pusmetį sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų veiklos pajamos, palyginti su tuo pačiu 2011 m. laikotarpiu, išaugo beveik 34% (tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos išaugo daugiau nei 46%). Todėl nenuostabu, kad šiais metais buvo fiksuojamos didėjantis sandėliavimo patalpų užimtumas bei ūgtelėjusios nuomos kainos.

Per tris šių metų ketvirčius laisvų modernių sandėliavimo patalpų lygis **Vilniaus regione** sumažėjo nuo 6,1% iki **2,9%**, ir laisvų patalpų kiekis 2012 m. trečio ketvirčio pabaigoje sudarė tik **12.300 m²**. Be to, šiandien surasti didesnio, 3.000 – 5.000 m², ploto patalpas, koncentruotas vienoje vietoje, yra itin sudėtinga. Situaciją rinkoje apibūdina ir šių metų viduryje pastatytos ir jau pilnai išnuomos trečiojo „Airport Business Park“ projekto etapo patalpos (8.000 m² sandėliavimo pastatas su biuro patalpomis) šalia Vilniaus oro uosto. **Kaune** laisvų modernių sandėliavimo patalpų lygis šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė **1,3%**, o **Klaipėdoje** – **4,0%**. Gan aukštiems užimtumo rodikliams įtakos turi ne tik tokių patalpų paklausa, tačiau ir lėti plėtros tempai. Vienintelis Vilnius galėjo pasigirti aktyvesniais plėtotojų veiksmais: šiais metais sostinėje buvo baigti įgyvendinti 3 nauji projektai, kurie rinkai pasiūlė beveik 16.000 m² modernių sandėliavimo patalpų. Po šių projektų įgyvendinimo modernių sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus regione išaugo beveik 4% ir bendras plotas siekia **427.500 m²**. Kaune buvo užbaigtos „Sanitex“ 6.700 m² ploto šaldytų produktų sandėliavimo pastato statybos. Tačiau geri užimtumo rodikliai vis dar neskatina plėtotojų imtis naujų projektų, kadangi dabartinės sandėlių nuomos kainos neatperka augančių statybos kaštų.

Privatiems investuotojams delsiant imtis aktyvios naujų projektų plėtros, valstybinės įmonės kartu su miestų savivaldybėmis toliau tęsia trijų stambių projektų - viešųjų logistikos centrų (VLC) - įgyvendinimą Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Tikimasi, kad realūs statybos darbai bus pradėti artimiausiu metu, o įgyvendinti šie projektai atneš naudą Lietuvos transporto sistemai, transporto ir logistikos įmonėms bei pačioms miestų savivaldybėms (plečiama miestų infrastruktūra, surenkami papildomi mokesčiai ir pan.). Valstybės valdoma įmonė „Lietuvos paštas“ paskelbė apie planus iš Vilniaus į Kauną perkelti laišku ir siuntinių rūšiavimo centrą. Naujame, šalia automagistralės Vilnius-Kaunas, 10.000 m² ploto logistikos centre planuojama įsikurti iki 2015 m. Kaune užfiksuotas investicinis sandoris, kurio metu suomių kompanija „Peikko Group“ iš antrinės „Swedbank“ įmonės „Ektornet Commercial Lithuania“ įsigijo 8.600 m² ploto gamybinės, sandėliavimo ir administracinės paskirties kompleksą R. Kalantos g. (sandorio detalės neatskleidžiamos).

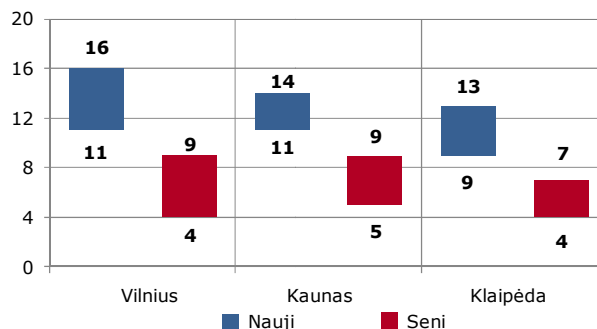
Sandėliavimo patalpų pasiūla
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

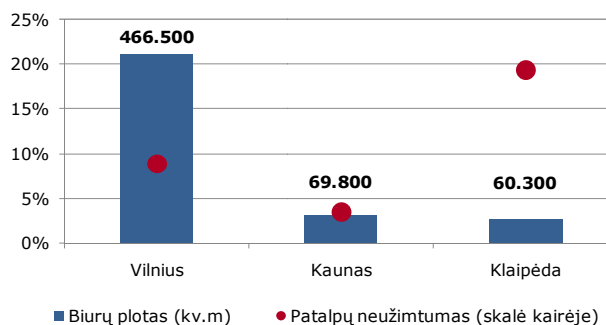
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos
(Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 III ketv.

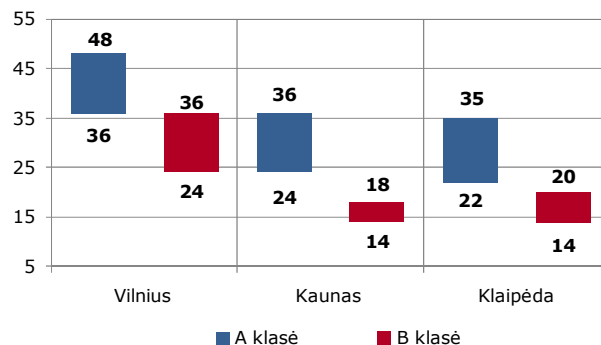
Per trečiąjį šių metų ketvirtį naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose vidutiniškai ūgtelėjo apie **5-10% (0,5-1 Lt/m²)**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **11-16 Lt/m²**, o senos – už **4-9 Lt/m²**. **Kaune** už naujos statybos sandėliavimo patalpas prašoma **11-14 Lt/m²**, o už senos – **5-9 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** atitinkamai **9-13 Lt/m²** ir **4-7 Lt/m²**.

Vilniuje, po dviejų iš eilės ketvirčių, kuomet buvo fiksuojamas nedidelis laisvų biuro patalpų kiekio augimas, trečiąjį šių metų ketvirtį vėl fiksuojamas jų sumažėjimas nuo 9,5% iki **8,9%** (A klasė – 6,3%, B klasė – 10,6%). Bendras laisvų patalpų kiekis sostinės rinkoje smuktelėjo nuo 44.000 m² iki **41.700 m²**. Nuo 2010 m. III ketvirčio Vilniuje laisvų biuro patalpų lygis svyruoja 9%-10% ribose. Įvertinus tai, kad minėtuju laikotarpiu buvo pastatyti 7 nauji verslo centrai, kurių bendras naudingas biurų plotas sudaro beveik 41.000 m² ir tai sudaro apie 9% nuo visos esančios pasiūlos, stebime neblogą rezultatą.

Per tris šių metų ketvirčius **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **24.000 m²** biuro patalpų, arba 7% daugiau nei per tą patį laikotarpį 2011 m. Iš esmės verslo centrai sugeba išlaikyti esamus ar pritraukti naujus nuomininkus, o esantis laisvas plotas kol kas nekelia didesnio susirūpinimo jų savininkams. Šiuo metu Vilniuje statomi 3 verslo centrai, kurie rinkai pasiūlys dar papildomai 25.000 m² modernaus biurų ploto. Šių objektų statybos darbų pabaigos planuojamos dar šiemet ir kitamet. Tikėtina, kad šie projektai gali lengvai, 1-2% ribose, pakoreguoti bendrus verslo centrų užimtumo rodiklius. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuoma svyruoja nuo **36** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **24-36 Lt/m²**.

Mažiausias laisvų biuro patalpų lygis išlieka **Kaune** ir sudaro tik **3,5%** arba 2.500 m² laisvų patalpų moderniuose verslo centruose. Tačiau ryžtingesnių plėtotojų žingsnių laikinoji sostinė vis dar nesulaukia. Pakankamai žemas nuomos kainų lygis bei neprognozuojama biuro patalpų paklausa lemia tik pavienių projektų statybas savo reikmėms (pvz. statomas „Senukų“ biurų pastatas). **Klaipėdoje** situacija išlieka prasčiausia – laisvų biuro patalpų lygis sudaro **19,4%**, arba 11.700 m² laisvų patalpų moderniuose verslo centruose. Iš esmės naujų verslo centrų statybos uostamiestyje nevyksta jau trečius metus iš eilės ir sunku prognozuoti, kada rinkoje rasis nauji projektai. Žemas nuomos kainų lygis, nemažas laisvų patalpų kiekis ir miglotos ekonominės miesto perspektyvos sulaukia plėtotojus nuo didesnių investicijų. **Kaune ir Klaipėdoje** A klasės biurų nuoma svyruoja nuo **22** iki **36 Lt/m²**, B klasės – **14-20 Lt/m²**.

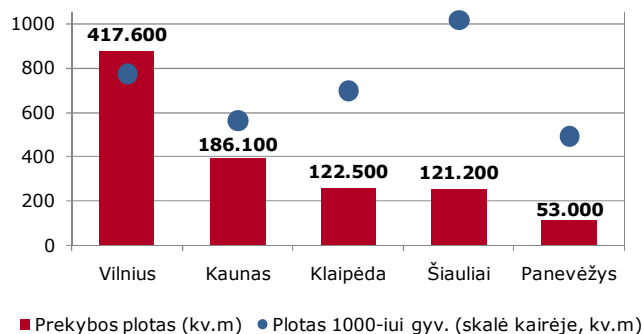
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

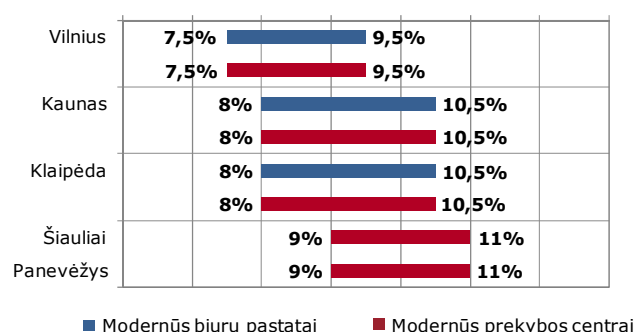
Prekybos centrų pasiūla (virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv.

Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III 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