

Komercinio nekilnojamojo turto

2008 IV ketv.

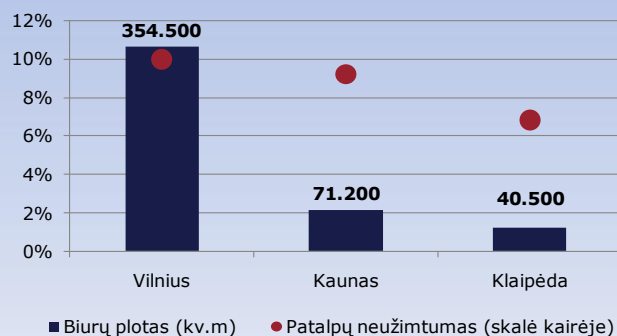
RINKOS KOMENTARAS

Siaučianti finansų krizė bei vis prastėjančios pasaulio valstybių bei Lietuvos ekonomikos prognozės privertė stipriai pasikeisti ir Lietuvos komercinių patalpų rinką bei kitu kampu pažvelgti į jos ateities perspektyvas. Jeigu iki šiol komercinių patalpų rinka buvo laikoma alternatyva smarkų nuopuolį patyrusiai būsto rinkai, tai bendri 2008 metų rezultatai, ypač metų pabaigos, parodė, kad Lietuvos komercinių patalpų rinka taip pat neatsilaikė prieš ekonominį ir finansinį šalies nuosmukį.

Prastėjanti ekonominė situacija Lietuvoje, stipriai sumažėjęs bankinių paskolų verslui srautas, ne itin palankios ateities išvalgos neigiamai nulėmė komercinių patalpų paklausą visuose šios rinkos segmentuose. 2008 metų pabaigoje mažėjo paklausa tiek biuro, tiek sandėliavimo, tiek ir prekybos patalpoms.

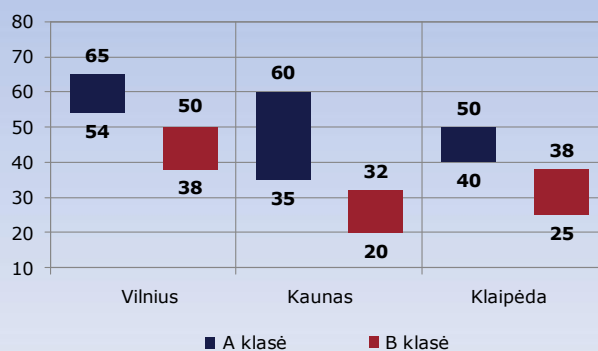
Biuro patalpų rinka patyrė bene didžiausius pokyčius 2008 metais. Šio tipo patalpų savininkams tenka atlaikyti ne tik stipriai sumažėjusią paklausą, bet ir didelę tarpusavio konkurenciją. Didžiausias permainas išgyvena **Vilniaus** biuro patalpų rinka, kuri 2008 metais išaugo net **32%**, t.y. rinkai buvo pasiūlyta **85,700 m²** naujų biuro patalpų. Toks staigus prieaugis ženkliai padidino biuro patalpų vakansijos lygį, kuris per 2008 metus nuo **1%** metų pradžioje išaugo iki **10%** gruodžio mėnesį. Tokie pokyčiai turėjo įtakos biuro patalpų nuomos kainoms ir sugrįžo į 2007 metų lygį. UAB „Ober-Haus“ duomenimis, per 2008 metus Vilniuje „A“ klasės biurų nuomos kainos vidutiniškai sumažėjo apie **7%**, „B“ klasės – **12%**. **Kaune** „A“ klasės biurų nuomos kainų korekcija žemyn siekia vidutiniškai **9%**, „B“ klasės – **14%**, **Klaipėdoje** atitinkamai – **6%** ir **14%**.

2008 metų pabaigoje optimizmas išseko ir prekybos sektoriuje, kadangi įmonių rezultatai pradėjo ženkliai prastėti (*Lietuvos Statistikos departamento duomenimis 2008 m. mažmeninės prekybos apyvarta sumažėjo 7.5%*). Auganti prekybinių plotų pasiūla ir mažėjantis vartojimas, pradeda atsiliesti ir prekybos patalpų nuomos kainoms. Jeigu patraukliuose prekybos centruose nuomos kainų mažėjimas 2008 metais buvo beveik nepastebimas, tai prekybinėse miestų gatvėse nuomos kainos sumažėjo jau apie **10-15%**.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis


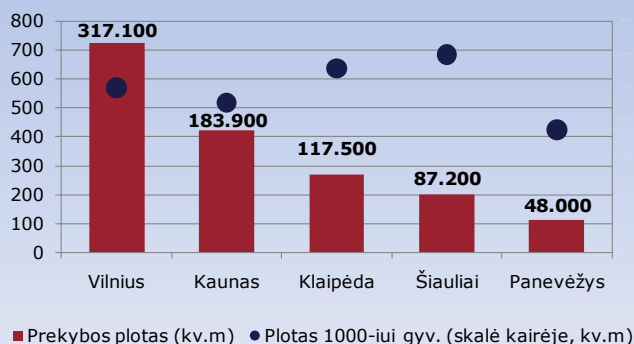
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2008 IV ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2008 IV ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

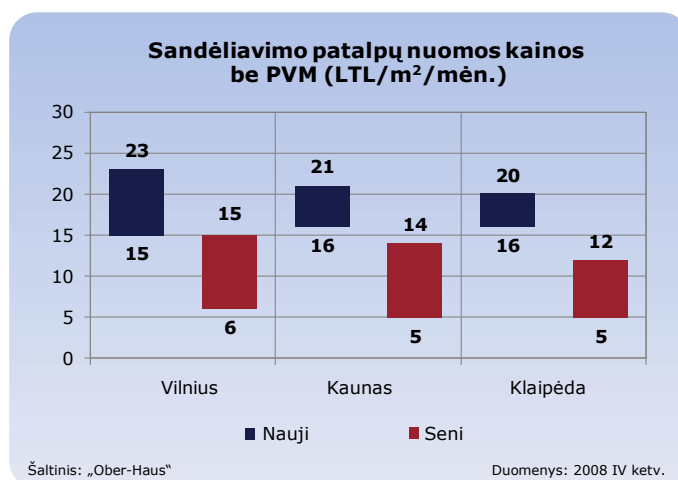
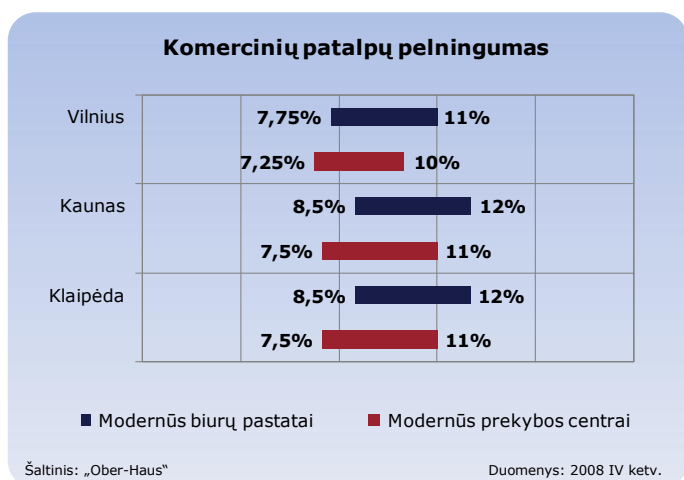
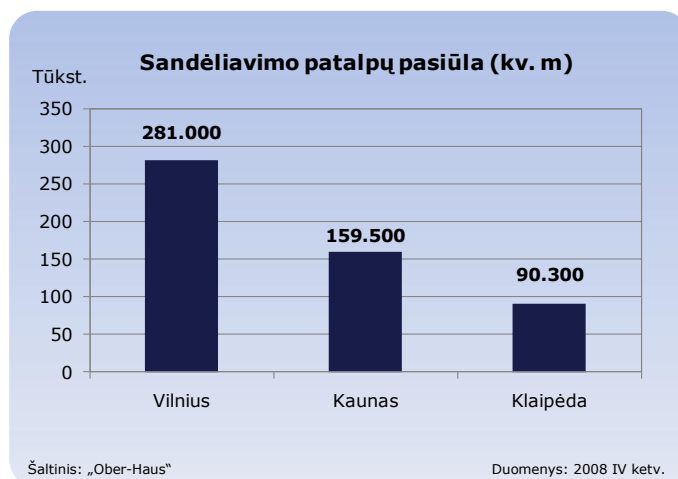
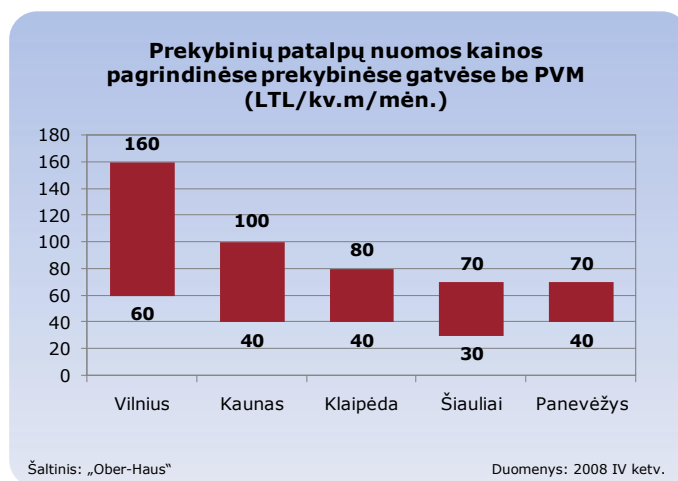
Duomenys: 2008 IV ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2008 IV ketv.

Prekybos patalpų rinkos lyderiu ir toliau išlieka **Šiauliai**, kur 1000-iai gyventojų tenka **686 m²** nuomojamo prekybos centrų ploto. 2009 metais atidarius *Akropolis* prekybos centrą Šiauliai dar labiau užtvirtins savo, kaip prekybos patalpų rinkos lyderio, pozicijas ir greičiausiai prekybinių plotų plėtra šiame mieste bus baigta.

Skirtingai nuo biurų ar prekybos patalpų sektorių, sandėliavimo patalpų rinka nėra tokia inertiška bei žymiai greičiau prisitaiko prie rinkos pokyčių. Dažniausiai projektai pradedami plėtoti jau esant konkrečiam nuomininkui arba pirkėjui. Tai lėmė, kad šis NT segmentas 2008 metais Lietuvoje išliko stabilus. Tačiau prastėjantys transportavimo ir logistikos įmonių rezultatai turės ženklios įtakos tiek sandėliavimo patalpų vakansijos lygiui, tiek nuomos kainoms artimiausioje ateityje.

Apibendrinant situaciją paskutinįjį 2008 metų ketvirtį bei bandant prognozuoti rinkos tendencijas 2009 metams, galima teigti, jog 2009 metai bus vieni sunkiausių turto savininkams per visą Lietuvos NT rinkos vystymosi istoriją, tačiau atvers daug galimybių potencialiems turto pirkėjams ir nuomininkams pasirinkti norimas patalpas už labai patrauklias kainas. Todėl tikėtina, kad 2009 metais biuro patalpų kainos - tiek pardavimo, tiek nuomos- gali mažėti dar apie **10-20%** nuo esamo kainų lygio, o prekybos ir sandėliavimo kainų sumažėjimas turėtų būti kiek švelnesnis ir apsiriboti **5 - 15%** korekcija.



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 UAB „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