

Komercinio nekilnojamojo turto

2009 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

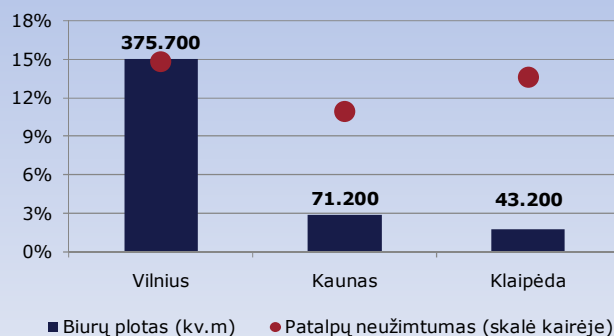
Pirmasis 2009-ųjų metų ketvirtis buvo vienas prasčiausių Lietuvos komercinių patalpų rinkoje per paskutiniuosius 10 metų. Net 1999-2002 metais vykusio Rusijos krizės iššaukto nekilnojamojo turto rinkos nuopuolio metu tokių staigių kainų pokyčių nebuvo fiksuota.

Šiuo metu didžiausių problemų patiria modernių biuro patalpų rinka, kurioje nuomojamų plotų pasiūla itin didelė, o paklausa šioms patalpoms kasdien vis mažėja – dauguma įmonių šiuo metu galvoja ne apie plėtrą, o apie darbuotojų skaičiaus ir biuro patalpų nuomojamų plotų mažinimą. Itin sudėtinga situacija ir neguodžiančios perspektyvos išvelgiamos **Vilniaus** modernių biurų rinkoje, kur per pastaruosius 2007 ir 2008 metus modernių biurų patalpų pasiūla išaugo net **65%** (nuo 219,000 m² iki 360,000 m²), ir dar mažiausiai 80,000 m² ploto turėtų būti pastatyta iki 2009 metų pabaigos. Tad Vilniuje šiuo metu klostosi turto savininkams nepavydėtina situacija – rekordiškai aukšta pasiūla susidūrė ne su anksčiau planuota augančia paklausa, bet atvirkščiai - su šalies ekonominiu nuosmikiu ir su biuro nuomininkų noru mažintis nuomojamų patalpų plotus. Su panašiomis problemomis susiduria ir Klaipėdos bei Kauno pastatų savininkai, nors šiuose miestuose biuro patalpų pasiūla yra **5-9 kartus** mažesnė nei šalies sostinėje. **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** modernių biurų (A ir B klasės) nuomos kainos vien per 2009 m. I ketvirtį vidutiniškai sumažėjo **20-25%**.

Tačiau net ir sparčiai mažinamos biurų nuomos kainos negerina pastatų užimtumo rodiklių, kurie ir toliau sparčiai prastėja. Per 2009 m. I ketvirtį **Vilniuje** modernių biuro patalpų vakansijos lygis išaugo nuo **10%** iki **14,8%**, **Kaune** nuo **9,2%** iki **10,9%** ir **Klaipėdoje** nuo **6,8%** iki **13,6%**. Todėl 2009 m. kovo mėnesio pabaigoje **Kaune** buvo apie **7,700 kv.m.**, **Klaipėdoje** apie **5,900 kv.m.**, o **Vilniuje** net virš **55,000 kv.m** laisvų biuro patalpų jau pastatytuose ir veikiančiuose biurų pastatuose. Esant tokiai situacijai vargu ar galima tikėtis sėkmingos didžiosios daugumos šiuo metu statomų projektų pabaigos. Todėl labai tikėtina, kad šiemet bus baigti statyti tik tie projektai, kurie yra arti statybų pabaigos, o neseniai pradėtų ar dar tik įpusėjusių projektų likimas yra labai miglotas.

Prekybos patalpų rinkoje labiausiai sumažėjo patalpų, esančių pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse, kainos. **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje** ir **Panevėžyje** tokių patalpų nuomos kainos per 2009 m. I ketvirtį vidutiniškai sumažėjo **15-20%**, o **Šiauliuose** - net apie **30%**. Atsižvelgiant į tai, kad Šiauliuose prekybos centrų ploto pasiūla po **Akropolio** atidarymo išaugo net **39%**, toks nuomos kainų pokytis buvo jau iš anksto prognozuojamas. Šiandien tūkstančiui šiauliečių tenka net **954 kv.m** prekybos centruose esančio prekybinio ploto.

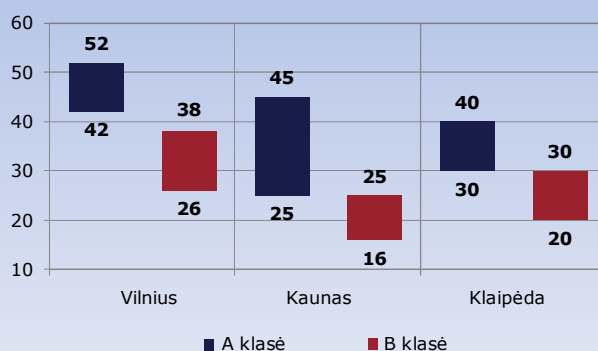
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

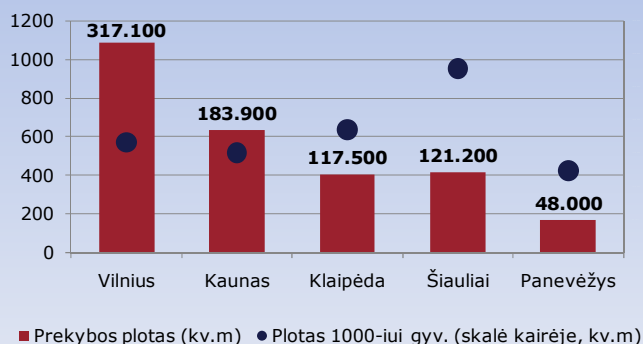
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (LTL/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

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



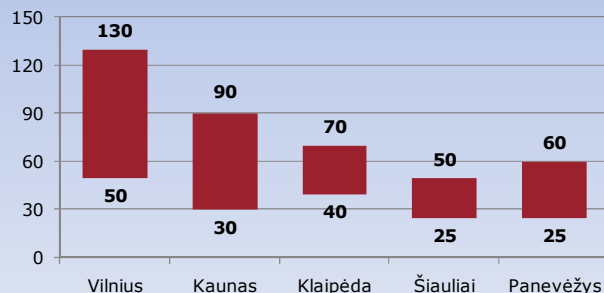
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

Nors prekybos centrai laimi konkurencijoje su prekybinėmis miestų gatvėmis, tačiau ir prekybos centrų valdytojai priversti mažinti nuomos kainas ar koreguoti nuomos sutarčių sąlygas nuomininkų naudai. Sparčiai mažėjančios prekybos apimtys verčia patalpų nuomininkus itin aktyviai derėtis su patalpų valdytojais dėl geresnių nuomos sąlygų ar kainų. Nors didžioji dalis Lietuvos prekybos centrų yra visiškai išnuomoti, tačiau savininkai nenorėdami matyti savo projektuose tuščių vitrinų turi susitaikyti su šių dienų realijomis ir atsižvelgti į nuomininko pageidavimus. Tikėtina, kad artimiausioje ateityje dialogas tarp nuomininko ir nuomotojo taps dar aštresnis ir sudėtingesnis.

Stebėdami sparčiai prastėjančią situaciją Lietuvos biurų, prekybos, sandėliavimo ar viešbučių rinkose, stambūs investuotojai šiuo metu nesiima jokių aktyvių veiksmų. Nors pelningumo rodikliai per paskutinius 15 mėnesių pakilo mažiausiai 2,5-4% (šiuo metų investuotojus dominantis teorinis projektų pelningumas (*yield*) Lietuvos didmiesčiuose prasideda nuo **8%** (lyginant su **6%** 2007 metų pabaigoje) ir mažiau patraukliems objektams siekia **10%-15%**), net ir šie pokyčiai nevilioja potencialių pirkėjų, kurie gerai supranta, kad daugumoje siūlomų projektų nuomos sutartys yra pasirašytos kainų piko metu ir net gerai parengtos sutartys negarantuoja jose numatytų pajamų, atsižvelgiant į sunkią ekonominę situaciją šalyje ir prieštaringas jos vystymosi prognozes. Todėl labiausiai tikėtina, kad artimiausiu metu potencialūs investuotojai tik stebės mūsų rinką ir bent jau palauks stabilumo ženklų – tiek šalies ekonomikoje, tiek ir atskirų turto segmentų kainose.

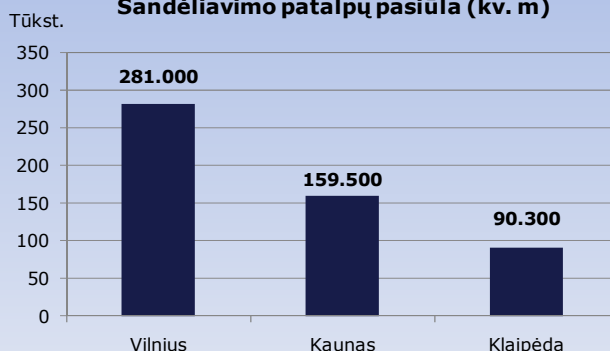
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (LTL/kv.m/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

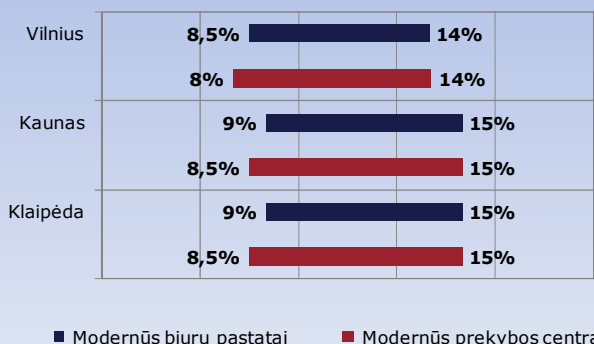
Sandėliavimo patalpų pasiūla (kv. m)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

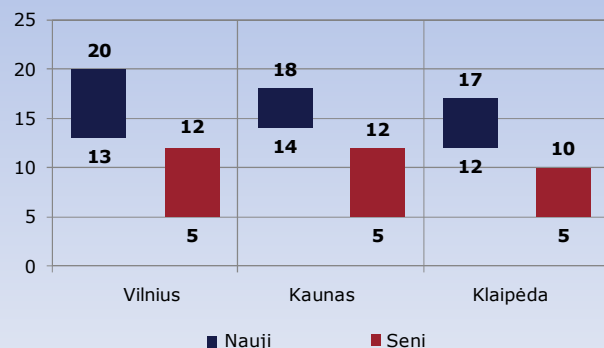
Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 I ketv.

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