

Komercinio nekilnojamojo turto

2012 IV ketv.

RINKOS KOMENTARAS



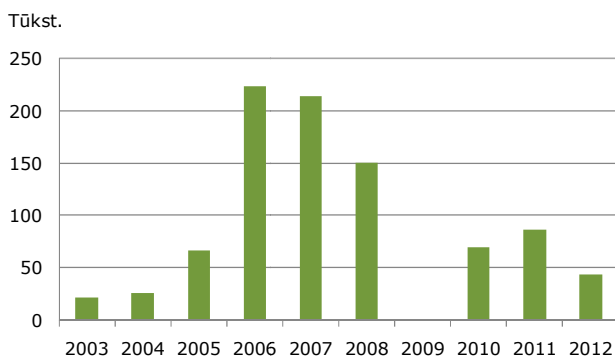
2012 metais Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje buvo fiksuojami kuklesni investicinių sandorių rodikliai nei ankstesniais metais. Per praėjusius metus Lietuvoje buvo sudaryti 4 didesni investiciniai sandoriai (skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius turto įsigijimus), kurių metu įsigyta beveik **44.000 m²** bendro ploto modernių komercinės paskirties patalpų. Bendra įsigyto turto vertė sudaro apie **150 mln. Lt**. Palyginti su 2011, įsigyto turto plotas 2 kartus mažesnis, o vertė smuko 39%. Didžiausias 2012 m. sandoris – jau antrą kartą parduotas prekybos centras „Gedimino 9“ Vilniuje. Investicinis fondas „East Capital Baltic Property Fund II“ už neskelbiamą sumą įsigijo šį objektą iš antrinės „Swedbank“ banko įmonės „Ektornet Lithuania SPV 1“, kuri 2011 m. pabaigoje už jį varžytinėse pasiūlė didžiausią kainą - 80 mln. Lt plus PVM. Investuojančių šalių geografija 2012 metais išliko nepakitusi. Didžiausią susidomėjimą investicijomis į nekilnojamąjį turtą Lietuvoje ir toliau demonstruoja skandinaviško (Švedija, Suomija) ir vietinio kapitalo įmonės (fondai).

Investicinių sandorių lyderiu tarp Baltijos šalių išlieka Estija, kur 2012 m. buvo įsigyta 113.500 m² modernaus komercinio turto už 342 mln. Lt. Tikėtina, kad 2013 m. Baltijos šalyse bus fiksuojamas investicijų į NT šuolis, kadangi „BPT Secura“ fondas yra pasiruošęs parduoti dar 10 įvairios paskirties objektų Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje. Fondo teigimu, bendra jų vertė siekia 435 mln. Lt. Didelė dalis parduodamų objektų yra būtent Lietuvoje (pvz., prekybos centras „Europa“), kurių sėkmingas pardavimas galėtų ženkliai pagerinti investicinio sektoriaus rodiklius.

2012 metais modernių biurų plėtra vyko tik Vilniuje. Buvo įgyvendinti 7 nauji projektai, kurie rinkai papildomai pasiūlė 22.900 m² biurų ploto. Praėjusių metų pabaigoje bendras naudingas modernių biurų plotas Vilniuje sudarė **467.000 m²**. Ryškesnių verslo centrų užimtumo rodiklių pokyčių pastaruosius kelerius metus nefiksuojama: nuo 2010 metų pabaigos Vilniuje laisvų biuro patalpų lygis svyruoja 8,5%-10% ribose. Per paskutinįjį 2012 m. ketvirtį Vilniuje biuro patalpų vakansijos lygis sumažėjo nuo 8,9% iki **8,6%**. 2011 m. pabaigoje šis rodiklis sudarė 8,8%. Nepaisant sumažėjusio laisvų patalpų lygio, bendras laisvų biuro patalpų plotas 2012 m. Vilniuje ūgtelėjo iki **40.200 m²**. Tam įtakos turėjo išaugusi bendra pasiūla.

Įvertinus tai, kad 2010-2012 m. Vilniuje buvo pastatyti 9 nauji verslo centrai, tai dabartiniai užimtumo rodikliai bei fiksuojamos jų teigiamos tendencijos yra išties neblogas rezultatas. Geriausia situacija stebima aukščiausios klasės verslo centruose. 2012 m. pabaigoje laisvų patalpų kiekis A klasės verslo centruose sudarė 5,1%. Tuo tarpu B klasės verslo centruose šis rodiklis buvo dvigubai didesnis – 10,9%.

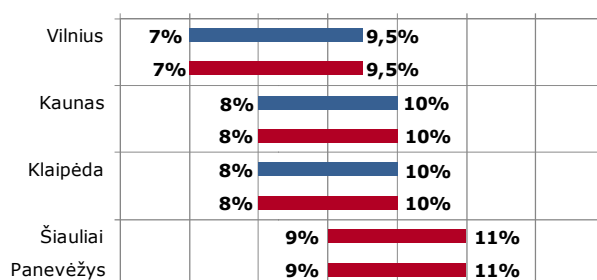
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2003-2012

Komercinių patalpų pelningumas

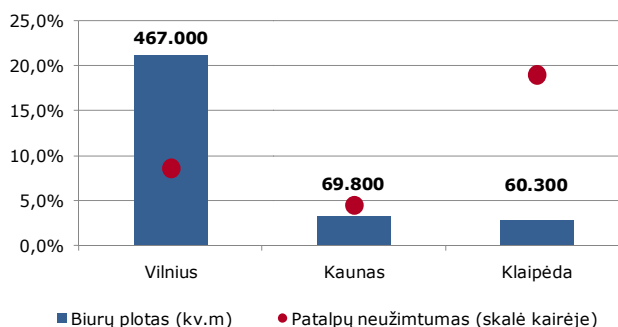


■ Modernūs biurų pastatai ■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 IV ketv.

Nors B klasės patalpos išlieka paklausiausios rinkoje, per pastaruosius kelerius metus žymiai išaugusi šių patalpų pasiūla ir lėmė padidėjusį laisvų patalpų kiekį šiame segmente. 2012 metais **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **38.400 m²** biuro patalpų, arba 20,6% daugiau nei per 2011 metus. Net 67% visų 2012 metais išnuomotų patalpų sudarė B klasės patalpos.

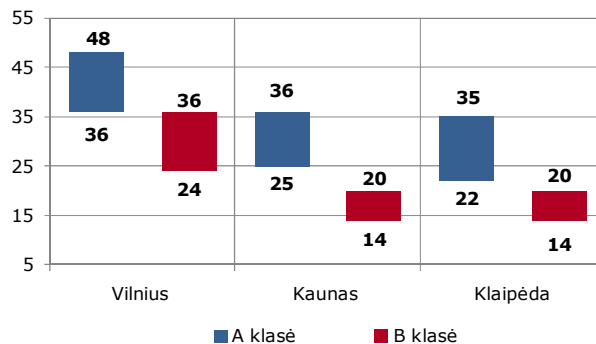
Mažiausiai laisvų biuro patalpų išlieka **Kaune**, kur bendras neužimtumo lygis per 2012 m. sumažėjo nuo 4,6% iki **4,5%**, ir laisvų patalpų kiekis metų pabaigoje sudarė **3.100 m²**. Tačiau ryžtingesnių plėtotojų žingsnių laikinoji sostinė vis dar nesulaukia. Pakankamai žemas nuomos kainų lygis bei neprognozuojama biuro patalpų paklausa lemia tik pavienių projektų statybas savo reikmėms (pvz., baigiamas statyti „Senukų“ biuro pastatas). **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį neužimtumas smuktelėjo nuo 20,7% iki **19,1%**, ir 2012 m. pabaigoje sudarė **11.500 m²** laisvo ploto jau pastatytuose verslo centruose. Klaipėdoje naujų verslo centrų nebeįstatoma nuo 2009 m. pabaigos.

2012 m. biurų nuomos kainos ūgtelėjo tik **Kaune**, kur jos vidutiniškai išaugo **5%**. Geriausi užimtumo rodikliai bei naujų projektų stoka būtent ir lėmė teigiamus kainų pokyčius antrame pagal dydį Lietuvos mieste. Vilniuje nuomos kainos per 2012 m. iš esmės liko nepakitusios, o **Klaipėdoje** jos sumažėjo **3%**. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuoma siekia nuo **36** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **24-36 Lt/m²**. **Kaune** A klasės biurų nuoma sudaro **25-36 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** - nuo **22** iki **35 Lt/m²**. B klasės biurų nuomos kainų lygis šiuose dvejuose miestuose išlieka toks pats - **14-20 Lt/m²**.

2012 m. fiksuojami tolimesni teigiami pokyčiai mažmeninėje prekyboje, kurie turi tiesioginę įtaką ir prekybinių patalpų sektoriui. Remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2012 m. mažmeninės prekybos apyvarta (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą), palyginti su 2011 m., išaugo 4,5%. Labiausiai per metus augo naudotų daiktų (24,3%), tekstilės, drabužių ir avalynės (16,1%) bei garso ir vaizdo įrangos, įrašų, metalo dirbinių, dažų ir stiklo, elektrinių buitinių prietaisų, baldų ir apšvietimo įrangos specializuota mažmeninė prekyba (12,3%). Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos įmonių apyvarta per 2012 m. išaugo 10,3%.

Augantys prekybos įmonių rezultatai suteikė papildomo stimulo ir prekybinių patalpų sektoriui - fiksuojamas tolimesnis prekybinių patalpų nuomos kainų augimas Lietuvos didmiesčių prekybinėse gatvėse. Didžiausias tokių patalpų augimas stebimas **Vilniuje**, kur per 2012 metus kainos vidutiniškai išaugo **15%**. Kituose Lietuvos didmiesčiuose kainų pokytis nebuvo toks spartus. Priklausomai nuo miesto buvo fiksuojamas iki 5% siekiantis augimas.

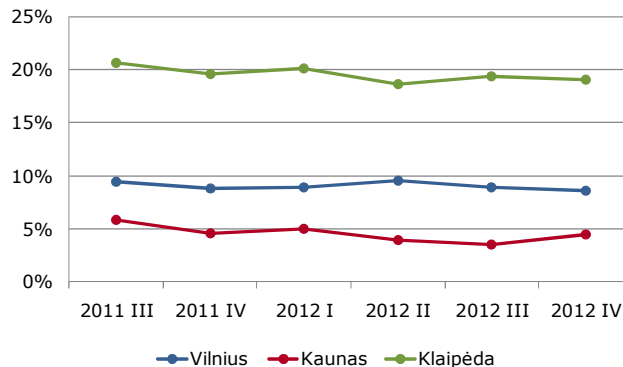
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

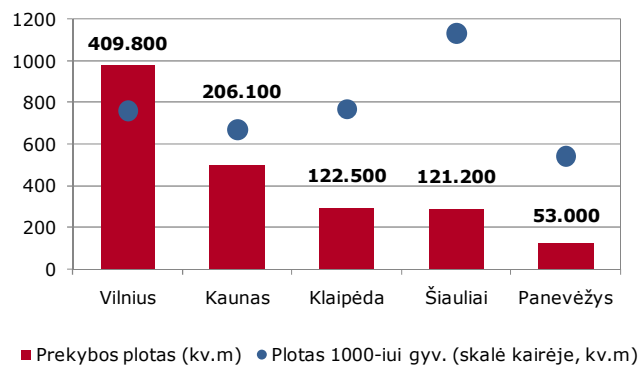
Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 IV ketv.

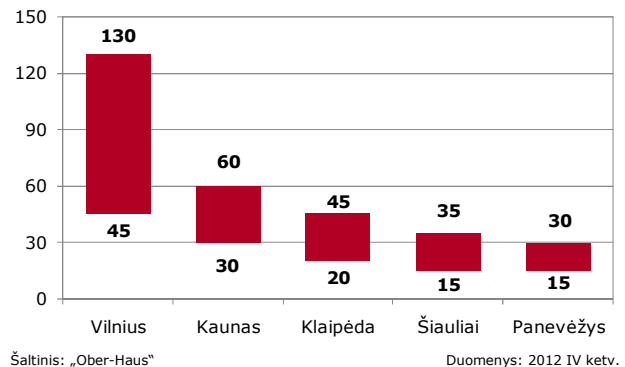
Vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse šiuo metu siekia apie **45-130 Lt/m²**, **Kaune** - **30-60 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **20-45 Lt/m²**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** - **15-35 Lt/m²**.

2012-ieji metai negalėjo pasigirti didelių naujų prekybinių patalpų projektų gausa. Kaip ir ankstesniais metais, investicijos buvo nukreiptos į specializuotas maisto ar kitų prekių prekybos centrų plėtrą. Stambieji maisto prekių tinklai ir toliau atidarinėjo naujus mažesnius ir vidutinio dydžio (iki 4.000 m²) prekybos centrus Lietuvos didmiesčiuose. 2012 metų pabaigoje duris atvėrė virš 11.000 m² bendro ploto „PRISMA“ prekybos centras Jonavos g., Kaune. Tai didžiausias naujas prekybos centras praėjusiais metais ir jau antras šio tinklo prekybos centras Kaune. Šiauliuose buvo atidaryta 4.200 m² ploto „PROMO Cash&Carry“ didmeninės prekybos parduotuvė. Žemės ūkio technikos, metalų ir statybinių medžiagų prekybos tinklas „Lytagra“ atidarė du naujus prekybos centrus Šiauliuose ir Marijampolėje.

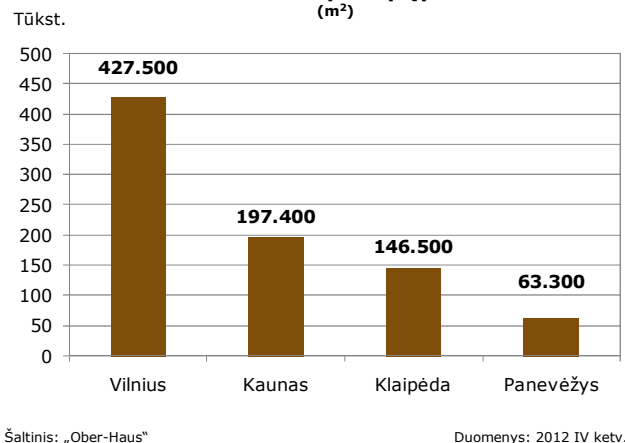
Veikiantys didieji prekybos centrai per 2012 metus augino savo apyvartas bei kėlė nuomos kainas. Priklausomai nuo miesto bei prekybos centro, nuomos kainos išaugo **5-15%**. Dabartinis prekybos centrų užimtumas yra labai aukštas ir leidžia savininkams derėtis su esamais nuomininkais arba pakeisti juos naujais, kurie sutinka mokėti aukštesnę nuomos kainą. Pavyzdžiui, 2012 m. pabaigoje **Vilniaus** prekybos centrų bendras laisvų patalpų lygis sudarė tik **3,2%**, o net 65% visų prekybos centrų galėjo mėgautis visišku užimtumu. Optimizmo prekybinių patalpų sektoriui suteikė ir žinios apie naujų prekės ženklų pasirodymą Lietuvoje. Pavyzdžiui, Švedijos drabužių mažmeninės prekybos tinklas „H&M“ 2013-2014 m. atidarys net 5 parduotuves Vilniaus, Klaipėdos ir Šiaulių prekybos centruose.

2012 m. sandėliavimo patalpų sektoriuje ir toliau fiksuojami gerėjantys rodikliai. Ryškiausi pokyčiai buvo stebimi **Vilniaus regione**, kur per metus naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai išaugo **8%**, o laisvų modernių sandėliavimo patalpų lygis sumažėjo nuo 6,1% iki **3,0%**. Kauno ir Klaipėdos regionuose nuomos kainos išliko stabilios, o laisvų patalpų lygis 2012 m. pabaigoje siekė tik 2-4%. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **11-16 Lt/m²**, o senos – už **4-9 Lt/m²**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** nauji sandėliai - **10-14 Lt/m²**, seni - **4-8 Lt/m²**.

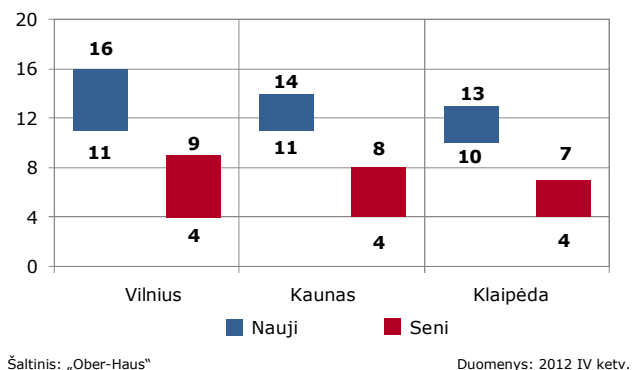
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse
(už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn., be PVM)



Sandėliavimo patalpų pasiūla
(m²)



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



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