

Komercinio nekilnojamojo turto

2012 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

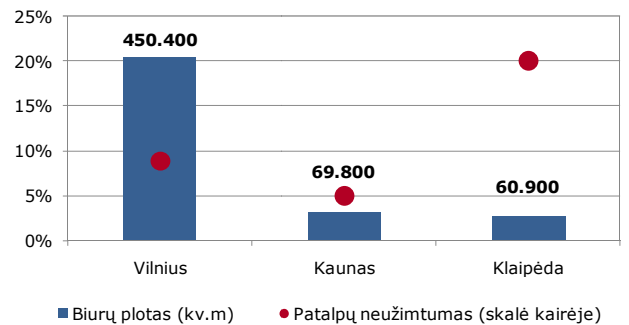


2012-ųjų pradžia, kaip ir tikėtasi, didesnių permainų Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkai neatnešė. Aktyviausia rinka (tiek paklauskos, tiek pasiūlos atžvilgiu) tradiciškai buvo Vilniuje, kur jau 2011 metais plėtotojai pakankamai aktyviai pradėjo gaivinti prieš kelis metus apmirusią komercinių patalpų rinką, t. y. tęsti bei pradėti naujų komercinių pastatų (daugiausia modernių biurų) statybas.

Būtent verslo centrų plėtra Lietuvos sostinėje pastaruosiu metu tampa viso komercinio sektoriaus arkluku. Per 2010 m. sparčiai mažėjęs laisvų biuro patalpų plotas (nuo 75.500 m² 2009 m. pabaigoje iki 45.700 m² 2011 m. pradžioje) ir apie 10% ūgtelėjusios nuomos kainos lėmė pakankamai drąsius plėtotojų sprendimus atgaivinti arba pradėti naujas verslo centrų statybas, kurios buvo apmirusios 2009-2010 m. periodu. Šių metų pradžioje Vilniuje jau baigti nedidelio, apie 2.000 m² naudingo biurų ploto turinčio verslo centro rekonstrukcijos darbai Naujamiestyje, Vytenio g. Šio sąlyginai nedidelio objekto atidarymas Vilniaus biurų rinkai įtakos neturės, tuo tarpu šiuo metu statomi ir iki metų pabaigos žadami užbaigti gerokai stambesni projektai neabejotinai paveiks šio sektoriaus rodiklius. Dabar sostinėje yra vykdomos net septynių verslo centrų statybos, kuriuose dar šiemet rinkai papildomai bus pasiūlyta **32.800 m²** modernaus biuro ploto. Be to, nepaisant sparčiai augančios konkurencijos, šiais metais buvo paskelbta apie planus artimiausiu metu pradėti dar bent 3 didelių verslo centrų statybas (didžiausias iš jų - „Quadrum“ verslo centras Konstitucijos pr.). Jei visi šiuo metu anonsuojami projektai būtų realizuoti, Vilniaus modernių biurų rinka per ateinančius kelis metus (2013-2014 m.) teoriškai galėtų papildyti dar papildomais 80.000 m² naudingo biurų ploto. Taigi biurų plėtros mastai artėja prie nekilnojamojo turto bumų laikų. Ar ne per anksti?

Laisvų patalpų kiekio rodikliai Vilniuje iš esmės nesikeičia jau 1,5 metų. Nuo 2010 m. III ketv. Vilniuje biuro ploto neužimtumas su nežymiais svyravimais siekia apie 9-10%. Per pirmąjį 2012 m. ketvirtį laisvų patalpų lygis Vilniuje jau nebemažėjo, o nežymiai ūgtelėjo nuo 8,8% iki **8,9%**, o laisvų patalpų kiekis rinkoje išaugo iki **39.900 m²**. Vietinių įmonių plėtra vis dar yra gana vangi, o stambesnių tarptautinių įmonių atėjimas į Lietuvos rinką nėra pastovus ir užtikrintas procesas. Po tarptautinių kompanijų „Barclays“ ir „Western Union“ atėjimo 2010 metais, 2011 metais stambesnių nuomininkų iš užsienio Vilniuje nesulaukėme. Taigi, šiais metais žadami užbaigti nauji septyni verslo centrai nesukuria prielaidų laisvų patalpų kiekio mažėjimui. Juolab, atsižvelgiant į dabartinę situaciją rinkoje, vargu, ar galima tikėtis, kad šie centrai bus pilnai išnuomoti iki jų atidarymo, kuris numatomas iki 2012 m. pabaigos.

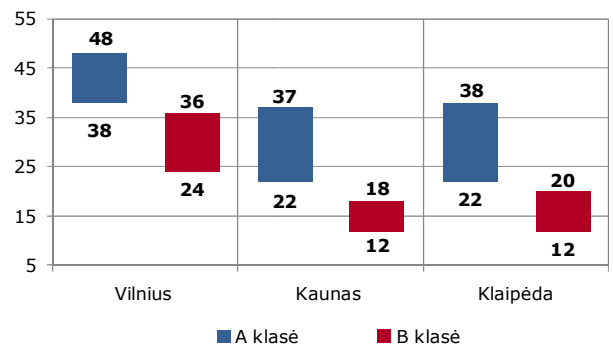
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

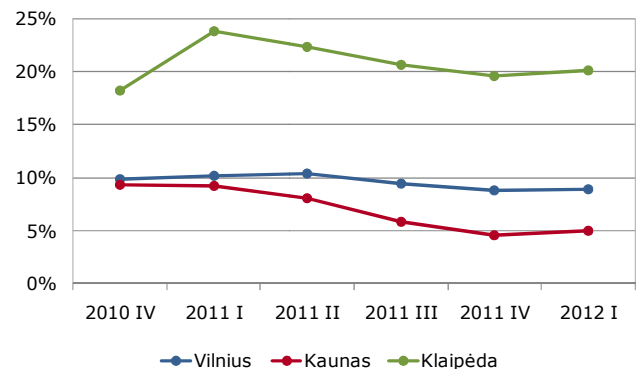
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010-2012

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

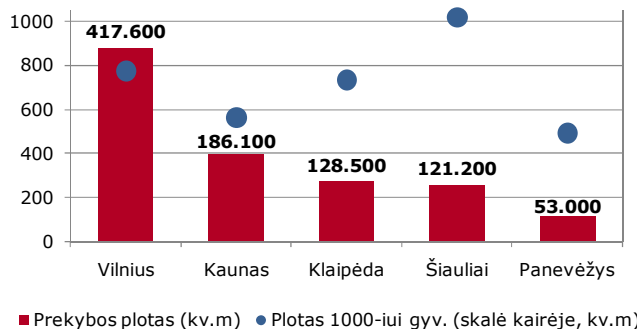
2012 I ketv.

Vertinant teorines tikimybes, kad minėtieji verslo centrai savo atidarymo dieną būtų užpildyti 50% (tai būtų optimistinis rezultatas, atsižvelgiant į dabartinį laisvų patalpų kiekį ir realizacijos tempą), bendras biuro patalpų neužimtumo lygis Vilniuje išaugtų nuo 8,9% iki 11,6%, o laisvų patalpų kiekis 2012 m. pabaigoje siektų apie 56.300 m². Įvykus tokiems ženkliai pokyčiams modernių biuro patalpų rinkoje, labai tikėtina, kad patalpų savininkai būtų vėl priversti konkuruoti ne tik patalpų kokybe ar papildomomis paslaugomis, bet ir jų nuomos kainomis.

Itin didelė konkurencija numatoma Vilniaus **B klasės** verslo centruose, kuriuose neužimtumo lygis 2012 m. I ketv. pabaigoje siekė **10,5%**, kai tuo tarpu **A klasės** verslo centruose šis rodiklis ženkliai mažesnis ir sudarė **6,4%**. Įvertinus tai, kad iš šiuo metu statomo biurų ploto net du trečdalius sudarys būtent B klasės patalpos, akivaizdu, kad konkurencija šiame segmente metų eigoje taps dar aštresnė. Beje, A klasės patalpų savininkai taip pat neturėtų atsipalaiduoti - juk dešiniajame Neries krante planuojamos didžiausio visų laikų Lietuvoje verslo centro „Quadrum“ statybos. Šio virš 70.000 m² bendro ploto turėsiančio verslo centro plėtojo norvegiško kapitalo bendrovė „Schage“ planuoja užpildyti A klasės patalpų trūkumą Vilniuje, pasiūlydama net iki 40.000 m² aukščiausios klasės patalpų su BREEAM sertifikatu (vienas žinomiausių pastatų poveikio aplinkai vertinimo standartas) naujajame Vilniaus centre. Tokio dydžio ir klasės objektas (jeigu būtų plėtojamas ne atskirais etapais, o visas projektas vienu metu) ne tik nepaliktų vietos naujiems projektams artimiausioje ateityje, bet ir taptų galvos skausmu jau esančių aukščiausios klasės pastatų savininkams, sudarydamas labai rimtą konkurenciją.

Situacija modernių biurų sektoriuje kituose Lietuvos didmiesčiuose yra skirtinga. **Klaipėdoje** modernių biurų neužimtumas šių metų pirmo ketvirčio pabaigoje sudarė net **20,1%**. Todėl matant tokius rodiklius, vargu, ar uostamiestyje artimiausiu metu galima būtų tikėtis kokios nors pastebimesnės šio sektoriaus plėtos. Tuo tarpu **Kaune**, palyginti su Vilniumi ir Klaipėda, neužimtumo lygis yra pats mažiausias ir siekia **5,0%**, o bendras laisvų patalpų kiekis sudaro tik **3.500 m²**. Esant minimaliai pasiūlai, didesnėms įmonėms rasti laisvų patalpų šiame mieste yra beveik neįmanoma. Nenuostabu, kad šiuo metu savo poreikiams yra statomas net apie 15.000 m² naudingo ploto biurų pastatas šalia prekybos centro „Mega“, kuriame įsikurs „Senukų“ prekybos centro administracija. Tuo tarpu Didžiosios Britanijos bendrovė „Callcredit Information Group“ išsinuomojo 2.000 m² patalpas naujai pastatytoje „Žalgirio“ arenoje. Čia įsikurs šios įmonės informacinių technologijų centras. O neseniai atidarytas Danijos bendrovės „Nielsen & Nielsen Holding A/S“ finansinių paslaugų centras planuoja įdarbinti apie 40 aukštos kvalifikacijos finansų bei apskaitos specialistų. Atrodytų, kad Kaunas nėra pakankamai įvertintas plėtojų, galinčių nukreipti dalį investicijų ir į šį miestą, tačiau nuo aktyvesnių plėtos planų stabdo augantys statybų kaštai bei per žemas nuomos kainų lygis.

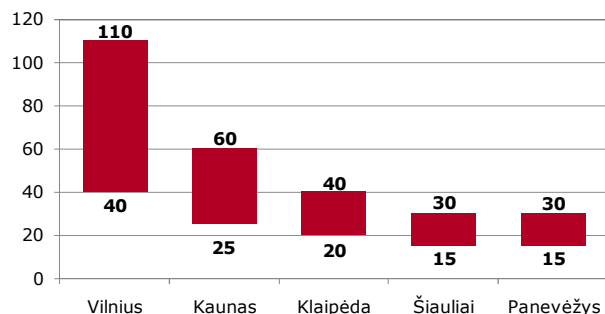
Prekybos centrų pasiūla
(virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

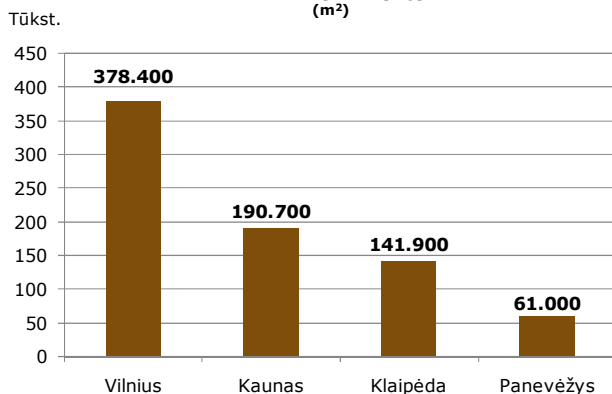
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse
(už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

Sandėliavimo patalpų pasiūla
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

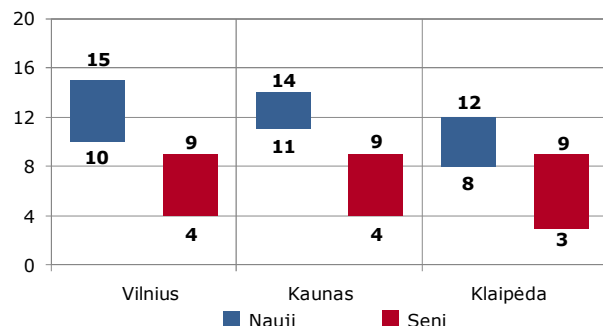
2012 I ketv.

Jeigu 2011 metais buvo fiksuojamas nedidelis biurų nuomos kainų augimas, tai per pirmąjį šių metų ketvirtį jokių esminių pokyčių nebuvo užfiksuota. Nuomos kainos rinkoje lieka tokios pačios kaip ir 2011 m. pabaigoje: **Vilniuje** A klasės biurų nuoma siekia nuo **38** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **24-36 Lt/m²**. **Kaune ir Klaipėdoje** A klasė – **22-38 Lt/m²** ir B klasė – **12-20 Lt/m²**. Kaune ir Klaipėdoje biurų nuomos kainų lygiui laikantis vis dar istorinėse žemumose ir beveik nenumatant naujų projektų plėtros, tikėtina, kad ir šiais metais esminių kainų pokyčių šiuose miestuose fiksuojama nebus.

Savo ruožtu Vilnius, kainų ir naujos pasiūlos lyderis Lietuvoje, šių metų pabaigoje gali susidurti su laikiniais sunkumais, kuomet atsidarę verslo centrai sukurs ne visai laukimą pasiūlos šuolį. Dabartinis Vilniaus modernių biurų neužimtumo lygis (8,9%) Europos šalių kontekste neatrodo prastai. Pavyzdžiui, apibendrintas biurų neužimtumas Europoje (24 miestai) 2011 metų pabaigoje sudarė 9,9%, o skaičiuojant tik Centrinės ir Rytų Europos regioną (10 miestų) šis rodiklis siekė 15,0%.

Todėl Europoje vyraujantis 10% biurų neužimtumas yra logiškas ir ne išskirtinis rodiklis, įvertinus bendrą ekonominę situaciją šiame regione. Tačiau labai tikėtina, kad plūstelėjus naujai pasiūlai šių metų pabaigoje, Vilnius prisijungs prie didesnės dalies Europos miestų, kur neužimtumo lygis viršija 11-12%. Didžiąjai daliai jau veikiančių verslo centrų toks laisvų patalpų lygio pokytis neturės esminės įtakos, o didžiausi iššūkiai laukia būtent šiuo metu plėtojamų pastatų savininkų: jie turės spręsti, kaip pritraukti nuomininkus ir įgyvendinti investicijų atsipirkimo prognozes. Savo ruožtu nuomininkai metų eigoje galės džiaugtis dar didesniu pasirinkimu bei patrauklesnėmis kainomis.

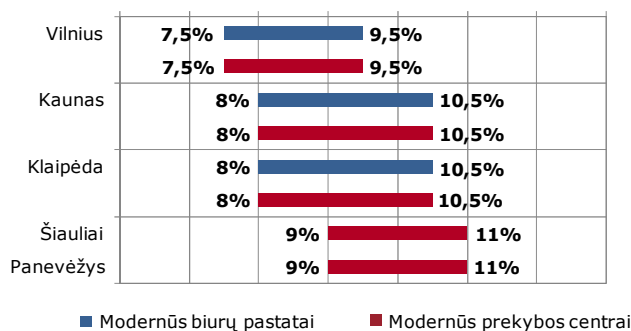
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

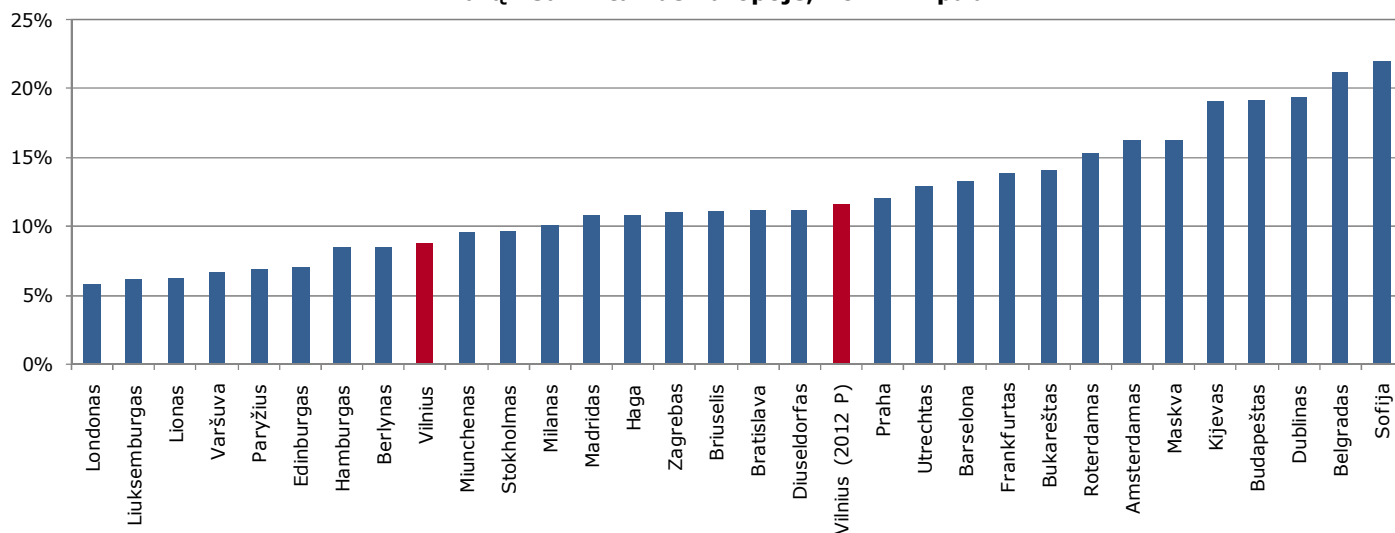
Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 I ketv.

Biurų neužimtumas Europoje, 2011 m. pab.



Šaltinis: „Ober-Haus“, „Jones Lang LaSalle“, „CBRE“

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