

Komercinio nekilnojamojo turto

2013 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

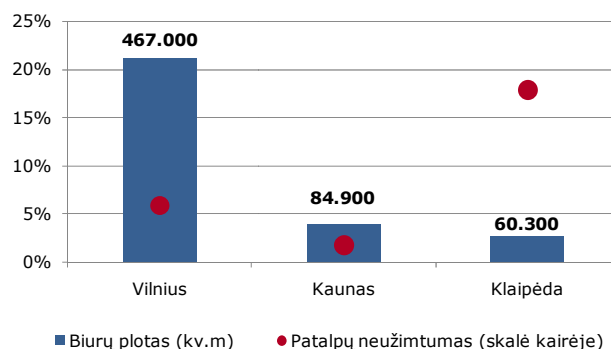


Trečiasis šių metų ketvirtis Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje pagaliau pasižymėjo pasiūlos pokyčiais ne tik sostinėje, bet ir kituose Lietuvos didmiesčiuose. Net po ketverių metų pertraukos Kaune buvo atidarytas naujas biurų pastatas. Islandijos plente šalia prekybos ir laisvalaikio centro „Mega“ iškilo apie 15.000 m² naudingo biurų ploto turintis „Senukų“ administracinis pastatas. Tai yra didžiausias šiuolaikinis biurų pastatas Kaune ir po jo atidarymo bendra modernių biuro patalpų pasiūla Kauno mieste išaugo penktadaliu iki **84.900 m²**. Naujajame pastate įsikurs tik „Senukų“ administracijos darbuotojai, kurie persikels iš senųjų patalpų Pramonės g. Atsižvelgiant į tai, kad tokio dydžio naujasis pastatas jau yra visiškai užimtas, tai turėjo teigiamos įtakos Kauno miesto biuro patalpų užimtumo statistikai.

Kaune ir toliau fiksuojamas sparčiai mažėjantis laisvų biuro patalpų kiekis, kuris išlieka pats žemiausias, palyginti su Vilniumi ir Klaipėda. **Kaune** laisvų patalpų rodiklis per trečiąją šių metų ketvirtį sumažėjo nuo 3,6% iki **1,8%**, o bendrą laisvų patalpų kiekis sudaro tik **1.550 m²**. Tačiau nepaisant geros užimtumo statistikos, plėtotojai dar nėra ryžtingai nusiteikę pradėti naujų projektų statybas. Modernių biuro patalpų poreikis bei nuomos kainos Kaune dar per mažos, kad plėtotojai galėtų priimti esminius sprendimus. Vilniuje taip pat fiksuojamas žemiausias laisvų biuro patalpų rodiklis per pastaruosius 6 metus. Sostinėje per trečiąją šių metų ketvirtį laisvų patalpų lygis sumažėjo nuo 6,6% iki **5,9%**, o bendras laisvų patalpų kiekis rinkoje smuktelėjo iki **27.400 m²**. Šiuo metu A klasės verslo centruose laisvos patalpos sudaro 3,5%, B klasės – 7,4%. Per trečiąją šių metų ketvirtį jau veikiančiuose **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota beveik **6.300 m²** biuro patalpų. Per pirmus tris šių metų ketvirčius iš viso Vilniaus verslo centruose buvo išnuomota 24.600 m², arba 19% mažiau nei per 2012 m. tą patį laikotarpį. **Klaipėdoje** laisvų patalpų lygis išlieka aukščiausias ir sudaro net 17,9%. Bendras laisvų patalpų kiekis uostamiesčio moderniuose verslo centruose sudaro **10.800 m²**.

Per trečiąją šių metų ketvirtį biurų nuomos kainos augo Vilniuje ir Kaune. **Sostinėje** A ir B klasės biuro patalpų nuoma vidutiniškai brango 2-3% (apie 1 Lt/m²). Šiuo metu **A klasės** patalpų nuoma siekia **40-50 Lt/m²**, **B klasės** – **27-36 Lt/m²**. **Kaune** nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo 3-4% ir šiuo metu už **A klasės** patalpas prašoma **28-37 Lt/m²**, o už B klasės – **16-23 Lt/m²**. **Klaipėdoje** biurų nuomos kainos išliko nepakitusios: **A klasė** – **24-38 Lt/m²** ir **B klasė** – **15-22 Lt/m²**.

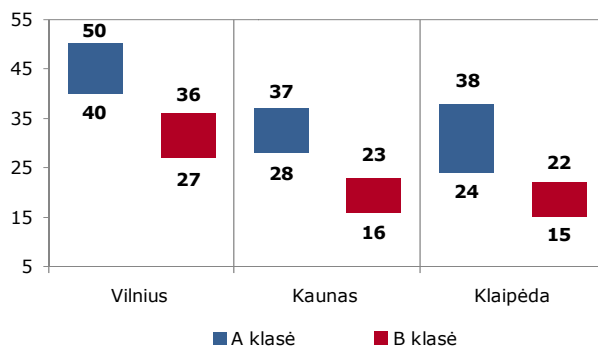
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

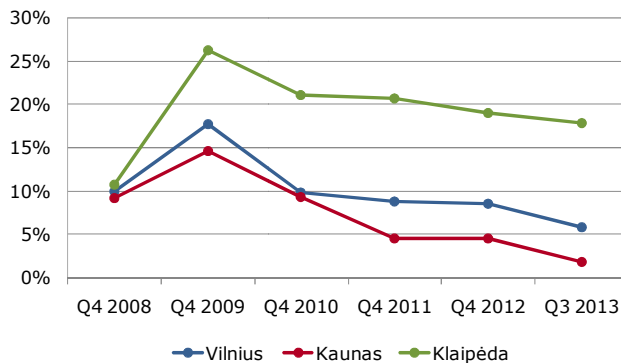
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2008 IV - 2013 III ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

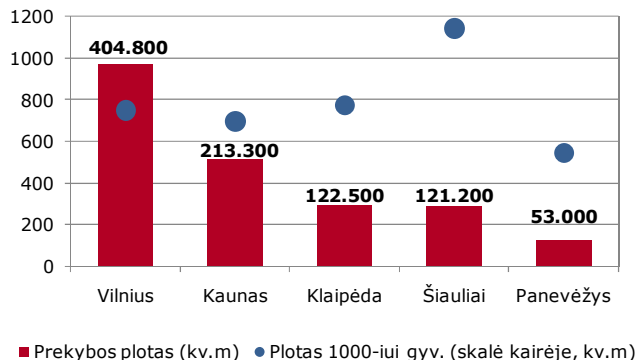
2013 III ketv.

Modernių prekybinių patalpų sektoriuje taip pat sulaukta naujienu. Šių metų rugpjūčio mėnesį Kaune, Šiaurės pr., atidarytas naujas „Vičiūnų“ įmonių grupės valdomas prekybos centras, kurio naudingas prekybinis plotas siekia 7.200 m². Tuo tarpu Vilniuje, Žirnių g. (netoli Vilniaus oro uosto) rugpjūtį duris atvėrė pirmasis Baltijos šalyse „IKEA“ prekybos centras, kurio bendras plotas sudaro 26.500 m². Palyginus Lietuvos didmiesčius pagal prekybos centrų plotą (*tradicioniai prekybos centrai virš 5.000 m² nuomojamo ploto ir turintys virš 10 nuomininkų*), tenkantį miesto gyventojams, ir toliau pirmauja **Šiauliai** - 1.000-čiui šiauliečių tenka **1.144 m²** ploto. Į antrą vietą pakilo **Klaipėda**, kur 1.000-čiui gyventojų tenka **776 m²** prekybinio ploto. Likusieji didieji Lietuvos miestai rikiuojasi taip: **Vilnius, Kaunas ir Panevėžys**, atitinkamai **751 m², 699 m²** ir **548 m²**.

Reikia atkreipti dėmesį, kad didelę įtaką šiems rodikliams turi ir sparčiai mažėjantis gyventojų skaičius. Sostinėje per pastaruosius 5 metus gyventojų skaičius smuko apie 1%, kai Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje šis neigiamas rodiklis siekia apie 8-10%. Tikėtina, kad rinkoje ir toliau išsilaikys nuo 2009-2010 m. vyraujančios prekybos centrų plėtros tendencijos. Bus statomi nedideli ar vidutinio dydžio prekybos tinklų centrai ir galima vieno ar kito didesnio tradicinio prekybos centro plėtra sparčiau besiplečiančiose miesto zonose, pvz. prekybos centras šalia „IKEA“, prekybos centras šalia vakarinio aplinkkelio „Olinda“ ir pan.

Šiuo metu prekybos centrų ir pagrindinių prekybinių gatvių užimtumas yra itin aukštas. Pavyzdžiui, Vilniaus prekybos centruose ir pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.) laisvų patalpų kiekis siekia tik 3%. Įvertinus 2009-2010 m. krizės įkarštyje fiksuotus rodiklius, kai prekybos centruose laisvos patalpos sudarė apie 5%, o prekybinėse gatvėse - net 15-20%, tai dabartinė situacija yra gera ir leidžia patalpų savininkams generuoti didesnes nuomos pajamas. Didžiausias prekybinėse gatvėse patalpų nuomos kainų augimas stebimas **Vilniuje**, kur per 2012 metus kainos vidutiniškai išaugo **15%**, o per pirmuosius tris šių metų ketvirčius jos vidutiniškai ūgtelėjo dar **5%**. Kituose Lietuvos didmiesčiuose šiais metais tokių prekybinių patalpų kainos išliko stabilios. Vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse šiuo metu siekia apie **55-130 Lt/m²**, **Kaune** - **30-60 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **20-45 Lt/m²**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** - **15-35 Lt/m²**.

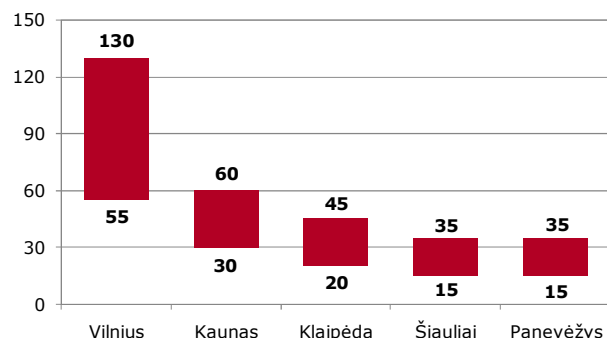
Prekybos centrų pasiūla

 (virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

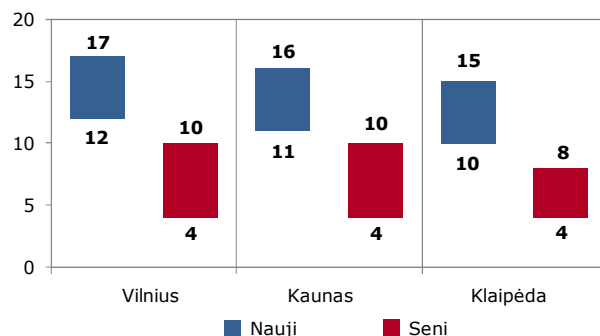
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse

 (už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn., be PVM)


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos

 (Lt/m²/mėn., be PVM)


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III ketv.

Komeracinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

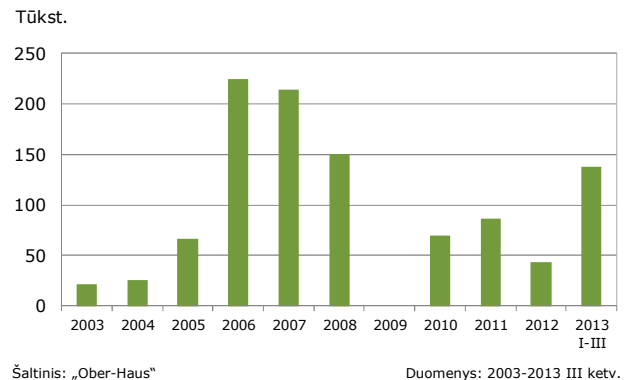
2013 III ketv.

Dabartinės komercinio nekilnojamojo turto rinkos situacijos atspindys yra ir investicinių sandorių augimas pastaruosiu metu. Per pirmuosius tris šių metų ketvirčius iš viso **Lietuvoje** sudaryti 7 investiciniai sandoriai (*skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius egzistuojančių modernių biuro, prekybinių ar sandėliavimo/gamybinių patalpų įsigijimus, kurių vertė virš 5 mln. litų*), kurių bendra vertė siekia apie **500 mln. litų**. Tai yra 28% daugiau, palyginti su visu 2011-2012 m. laikotarpiu. Tačiau nepaisant pastebimai išaugusių investicijų į komercinį turtą, didžiausi rinkos žaidėjai išlieka vietiniai fondai ar įmonės, kurie gerai išmano lokalią rinką ir ieško stabilias pajamas generuojančių objektų. Įvertinus šiais metais įvykusius sandorius, didžiausia investicijų dalis atiteko biuro patalpoms - 60%, prekybinėms patalpoms - 30%, o sandėliavimo - 10%.

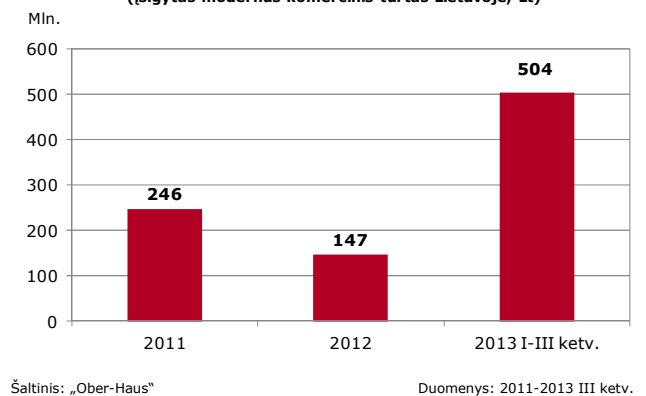
Šių metų trečio ketvirčio pabaigoje buvo paskelbta, kad lietuvių valdoma įmonė „Danhaus LT“ iš investicinio fondo „LORDS LB BALTIC FUND I“ įsigijo A klasės verslo centrą Vilniuje. Už 8.500 m² ploto biurų pastatą buvo sumokėta beveik 56 mln. Lt. Tai jau antrasis šio pastato pardavimas - 2010 m. „LORDS LB BALTIC FUND I“ jį įsigijo iš projekto plėtotojos „Vilmestos“. 2013 m. rugpjūčio mėnesį buvo paskelbta apie dar vieną investicinį sandorį, kuris yra įdomus tuo, jog perkamas dar nepastatytas projektas (*forward sale*). „BPT Baltic Opportunity Fund“ iš Danijos plėtotojos „TK Development“ įsigijo Vilniuje, šalia Ukmergės g. jau pradėtą statyti prekybos centrą (prekybos parką) „Domus Pro“. Planuojama, kad prekybos parkas bus 11.000 m² ploto, o pirmasis etapas (7.500 m²) bus baigtas jau 2014 m. pavasarį. Investicinio sandorio vertė nustatyta remiantis reikalaujama 8,5% metine grąža.

Atsižvelgiant į pastaraisiais metais įvykusius investicinius sandorius, matyti, kad standartinius objektus sostinėje įsigyjantys investuotojai dažnu atveju tikisi ne mažesnės kaip 8,5% investicinės grąžos (*initial yield*), o pardavėjai - parduoti su ne didesne nei 8,0% grąža. Todėl tikėtina, kad artimiausiu metu įvyksiantys investiciniai sandoriai turėtų būti sudaryti būtent šiame investicinių rodiklių intervale. Dabartinėje rinkos situacijoje tokie skaičiai atrodo pakankamai racionalūs.

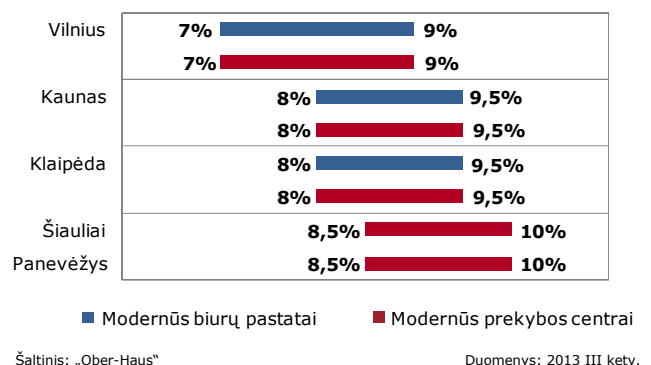
Investicinių sandorių apimtys (įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



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



Komerčių patalpų pelningumas



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