

Komercinio nekilnojamojo turto

2013 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS



Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinka įgauna naują pagreitį. Antrąjį 2013 m. ketvirtį sudarytas dar vienas didelės apimties ir vertės sandoris, kuris dar labiau pagerino šio sektoriaus rodiklius bei signalizuoja apie sugrįžtantį investuotojų pasitikėjimą vietinėmis rinkomis. 2013 m. gegužės mėnesį nekilnojamojo turto investicinis fondas „Lords LB Baltic Fund III“ už neskelbiamą sumą įsigijo 100% „SMI Lietuva“ bei jos dukterinių įmonių akcijų ir 100% „SMI Latvia“ akcijų. „SMI Lietuva“ ir „SMI Latvia“ valdo 8 veikiančius prekybos centrus Lietuvoje (Klaipėdoje, Šiauliuose, Marijampolėje ir Alytuje) ir Latvijoje (Rygoje, Liepojoje ir Jelgavoje) bei vieną sandėliavimo paskirties objektą Rygoje. Bendras įsigytų prekybos centrų plotas Lietuvoje sudaro beveik 44.000 m².

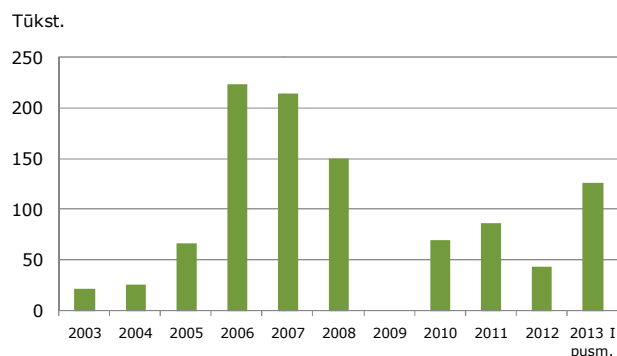
Per pirmąjį šių metų pusmetį iš viso **Lietuvoje** sudaryti 5 investiciniai sandoriai (skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius modernių biuro, prekybinių ar sandėliavimo/gamybinių patalpų įsigijimus, kurių vertė virš 5 mln. litų), kurių bendra investicijų vertė siekia apie **430 mln. litų**. Tai yra 193% daugiau (beveik 3 kartus), palyginti su visais 2012 m. Bendras įsigyto turto plotas sudaro **126.500 m²**.

Modernių biuro patalpų rinka nesustoja bei toliau gerina savo rodiklius. Ženklius teigiami pokyčiai fiksuojami sostinėje, kur patalpų užimtumo rodikliai grįžta į prieškriazinį lygį. Vilniuje per antrąjį šių metų ketvirtį laisvų patalpų lygis sumažėjo nuo 8,0% iki **6,6%**, o bendras laisvų patalpų kiekis rinkoje smuktelėjo iki **30.800 m²**. Didžiausias laisvų patalpų kiekis išlieka B klasės verslo centruose, tačiau šis rodiklis šiais metais sparčiai mažėjo ir pasiekė 7,9%. A klasės verslo centruose laisvų patalpų lygis per tą patį laikotarpį sumažėjo iki 4,6%. Per antrąjį šių metų ketvirtį veikiančiuose **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **10.350 m²** biuro patalpų, arba 15% mažiau nei per 2012 m. tą patį laikotarpį. Net 77% visų išnuomotų patalpų sudarė B klasės patalpos (toks pats pasiskirstymas buvo fiksuojamas ir pirmąjį šių metų ketvirtį).

Nepaisant sparčiai anonsuojamų ir plėtojamų projektų gausos, šiais metais Vilniuje bus užbaigtos tik dviejų naujų verslo centrų statybos: „GAMA“ ir „Baltic Hearts“ (II etapas). Šie projektai neturėtų atnešti didesnių pokyčių visai rinkai, kadangi jų bendras plotas sudarys tik 3% visos esamos pasiūlos (14.000 m²), o didelė dalis patalpų jau yra išnuomota. Ženklesnio modernių biuro patalpų pasiūlos šuolio laukiama 2014-2015 m.

Kaune laisvų patalpų kiekis per antrąjį šių metų ketvirtį sumažėjo iki **3,6%**, o bendras laisvų patalpų kiekis sudaro tik **2.500 m²**. **Klaipėdoje** laisvų patalpų lygis išlieka aukščiausias, tačiau šiame mieste taip pat fiksuojamas jų mažėjimas nuo 17,8% iki **17,3%**. Bendras laisvų patalpų kiekis uostamiesčio moderniuose verslo centruose sudaro **10.400 m²**.

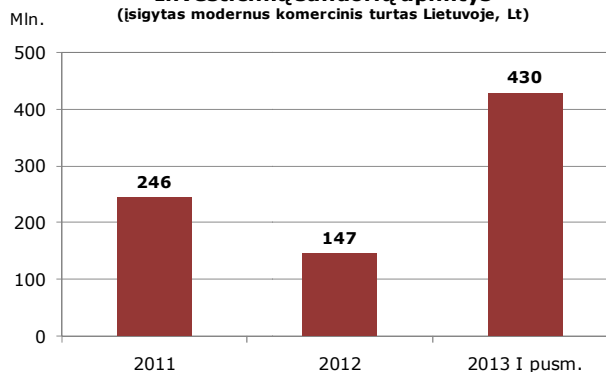
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2003 - 2013 II ketv.

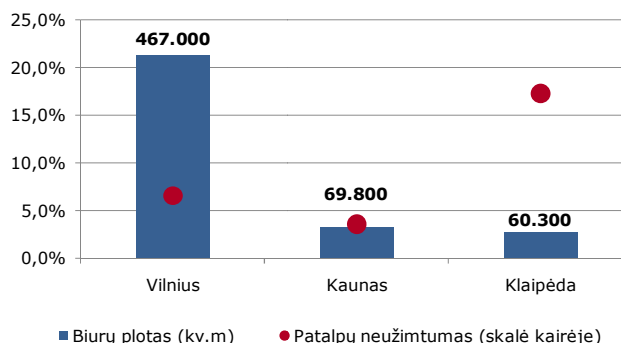
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, Lt)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 - 2013 II ketv.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 II ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

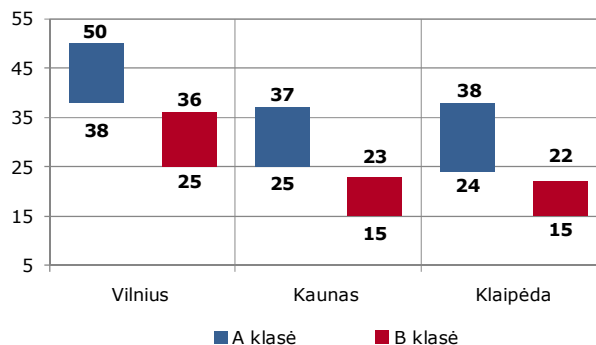
2013 II ketv.

Per antrąjį šių metų ketvirtį **Vilniuje** A klasės biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo 2% (apie 1 Lt/m²) ir šiuo metu tokių patalpų nuoma siekia **38-50 Lt/m²**. Tuo tarpu B klasės patalpų nuomos kainos išliko stabilios - **25-36 Lt/m²**. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje augimas fiksuojamas B klasės segmente, kur nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo 4%. Šiuo metu **Kaune** ir **Klaipėdoje** biurų nuomos kainos išlieka panašios: A klasė - **24-38 Lt/m²** ir B klasė - **15-23 Lt/m²**.

Augantys įmonių veiklos rodikliai pastebimai gerina ir sandėliavimo patalpų sektoriaus rezultatus Lietuvos didmiesčiuose. Šiuo metu modernių sandėliavimo patalpų užimtumas Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose siekia 95-97%. Kaip ir praėjusiais, taip ir šiais metais fiksuojami teigiami sandėliavimo patalpų kainų pokyčiai Lietuvos didmiesčiuose. Per pirmąjį 2013 metų pusmetį naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose vidutiniškai išaugo 7-10% (0,5-1 Lt/m²). Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **12-17 Lt/m²**, o senos - už **4-10 Lt/m²**. **Kaune** už naujos statybos sandėliavimo patalpas prašoma **11-15 Lt/m²**, o už senos - **4-10 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** atitinkamai **10-15 Lt/m²** ir **4-8 Lt/m²**.

Padrąsinti teigiamų pokyčių ekonomikoje, transporto ir sandėliavimo sektoriuose bei sėkmingai įgyvendintų pastarųjų projektų, plėtotojai vis dažniau užsimena apie naujų projektų įgyvendinimą, o įmonės - apie plėtrą. Šiuo metu netoli Vilniaus (šalia autostrados Vilnius-Panevėžys) plėtojami du didesni projektai, kuriuose siūlomos sandėliavimo patalpos (17.000 m² bendro ploto „Transekspedicijos“ ir 8.500 m² bendro ploto „Arvydo paslaugos“ logistikos centrai). Apie tolimesnius plėtros planus bei investicijas į naujus logistikos centrus Vilniaus apskrityje yra paskelbusios ar net darbus pradėjusios „Entafarma“, „Hörmann Lietuva“, „Wurth Lietuva“, „Rhenus Svoris“. Jų projektai gali būti įgyvendinti jau 2014 m. Tarptautinė kurjerių paslaugų kompanija „DHL“ ketina statyti siuntų terminalą Vilniaus oro uoste. Kompanijai pasiūlyta įvertinti ir Kauno oro uosto perspektyvą. „DHL“ investicijos Lietuvoje siektų apie 10 mln. litų bei sukurtų 150 naujų darbo vietų. „Lietuvos paštas“ yra paskelbęs apie planus iš Vilniaus į Kauną perkelti laišku ir siuntinių rūšiavimo centrą. Naujame 10.000 m² ploto logistikos centre šalia automagistralės Vilnius-Kaunas planuojama įsikurti iki 2015 m. Logistikos paslaugas teikianti įmonė „Vlantana“ šiais metais netoli Klaipėdos (Vilnius-Klaipėda magistralė) pradėjo 15.000 m² sandėlių statybas. „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ (KLASCO) jau šiemet planuoja investuoti 50 mln. litų į naujo terminalo plėtrą ir sandėlio statybas Klaipėdos jūrų uoste. Kaip matyti iš šiuo metu plėtojamų ar planuojamų projektų, didžioji dalis jų yra skirti savo reikmėms ir tik dalis patalpų yra ar bus pasiūlytos rinkai.

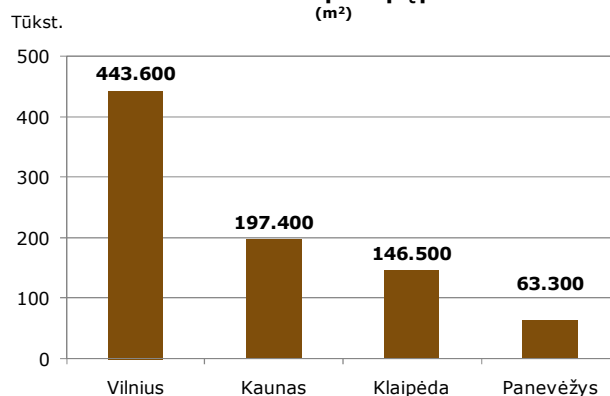
Modernių biurų nuomos kainos
(Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 II ketv.

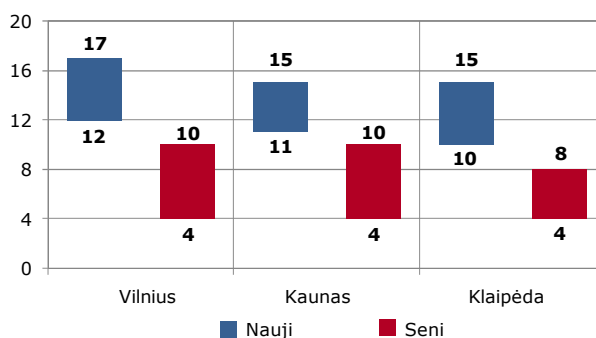
Sandėliavimo patalpų pasiūla
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 II ketv.

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