

Komercinio nekilnojamojo turto

2013 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS



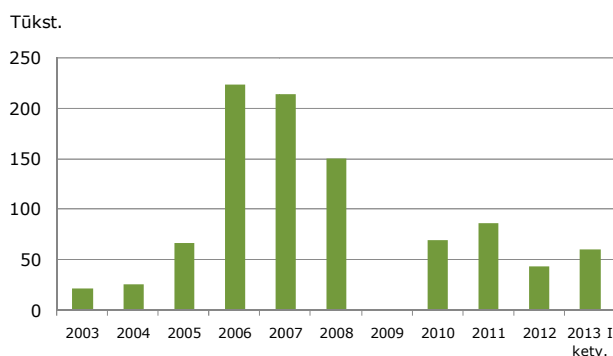
2013-ųjų metų pradžia Lietuvos komercinių patalpų rinkai atnešė teigiamų pokyčių. Be to, ne tik gerėjo komercinių patalpų užimtumo rodikliai, augo nuomos kainos, bet ir buvo fiksuojamos rekordinės investicijos į komercinį nekilnojamojo turto sektorių. Per pirmus tris šių metų mėnesius **Lietuvoje** sudaryti 3 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 sudarė **252 mln. litų**. Tai yra 72% daugiau, palyginti su visais 2012 m. Bendras sandorių plotas siekia **61.000 m²**. Kovo mėnesį buvo paskelbta apie didžiausią investicinį sandorį Lietuvoje per pastaruosius 5 metus. Suomų bendrovė „Technopolis“ pasirašė sutartį dėl 3 biuro pastatų („ALFA“, „BETA“ ir „GAMA“) įsigijimo Vilniuje iš įmonių grupės „ICOR“. Skelbiama, kad suomių įmonė pastatus įsigijo už 210 mln. litų, o investicijų pelningumas (*net market yield*) sudaro 8,2%.

Šis sandoris lėmė, kad per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuva pagal investicijų apimtį į komercinį nekilnojamąjį turtą net aplenkė vienvaldę Baltijos šalių lyderę Estiją. Be abejo, įvertinus bendras 2010-2013 m. investicijų apimtį, Estija vis dar ženkliai lenkia tiek Lietuvą, tiek Latviją. Iš viso per minėtąjį laikotarpį **Estijoje** investicijų į komercinį nekilnojamąjį turtą vertė sudarė **1 mlrd. 736 mln. litų**, **Lietuvoje – 942 mln. litų**, o **Latvijoje – 378 mln. litų**. Baltijos šalių rinkomis labiausiai domisi skandinaviško ir vietinio kapitalo fondai bei įmonės, kurių investicijų dalis 2010-2013 m. sudarė net 67%: Suomija – 23%, Estija – 16%, Švedija – 14% ir Lietuva – 14%.

Pagrindiniuose šalies miestuose ir toliau fiksuojamas laisvų biuro patalpų mažėjimas verslo centruose. Vilniuje per pirmąjį šių metų ketvirtį laisvų patalpų lygis sumažėjo nuo 8,6% iki **8,0%**, o bendras laisvų patalpų kiekis rinkoje smuktelėjo iki **37.250 m²**. Didžiausias laisvų patalpų kiekis fiksuojamas B klasės verslo centruose, tačiau šis rodiklis šiais metais sparčiai mažėjo ir pasiekė 9,5%. A klasės verslo centruose laisvų patalpų lygis per tą patį laikotarpį ūgtelėjo iki 5,6%. Per pirmąjį šių metų ketvirtį **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **7.950 m²** biuro patalpų, arba 7% mažiau nei per 2012 m. tą patį laikotarpį. Net 76% visų išnuomotų patalpų sudarė B klasės patalpos.

Šiuo metu 55% visų verslo centrų Vilniuje turi šimtaprocentinį užimtumą. Likusiuose verslo centruose galima rinktis iš įvairių plotų, tačiau didžioji dalis pastatų savininkų gali pasiūlyti nedidelio ploto patalpas vienoje vietoje. Daugiau nei pusėje verslo centrų (53%) siūlomos patalpos iki 500 m². Nuo 500 iki 2.000 m² laisvas ploto patalpas galima rasti 29% verslo centrų ir tik septyni (18%) verslo centrai gali pasiūlyti patalpas nuo 2.000 iki 5.000 m². Todėl didžiausias iššūkis yra didelėms kompanijoms, kurios nori greitai laiku rasti ir įsikelti į didesnio ploto patalpas. Dažnai tai tampa beveik neįmanoma, kadangi dažnas didelių nuomininkų reikalavimas yra ne tik patalpų kokybė, vieta ar nuomos kaina, bet ir minimalus reikalavimas aukšto plotui.

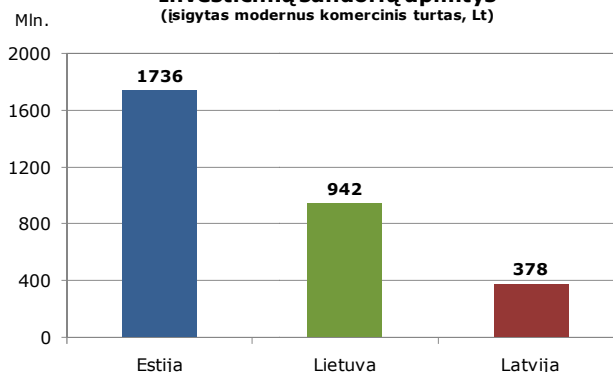
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2003 - 2013 I ketv.

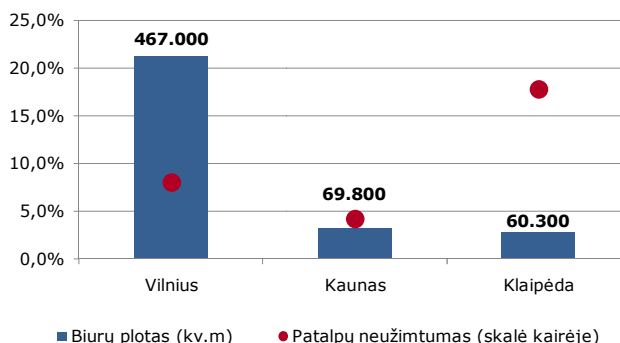
Investicinių sandorių apimtys
(įsigytas modernus komercinis turtas, Lt)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 - 2013 I ketv.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 I ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

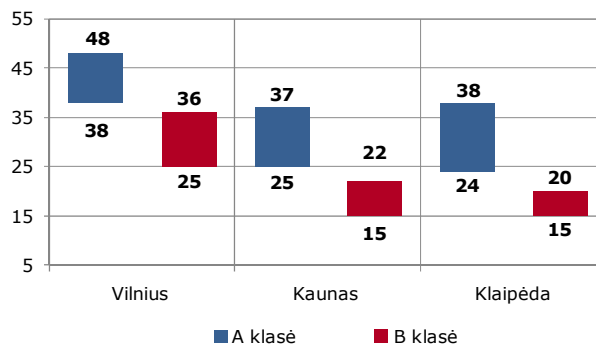
2013 I ketv.

Kaune laisvų patalpų kiekis per pirmąjį šių metų ketvirtį sumažėjo iki **4,2%**, o bendras laisvų patalpų kiekis sudaro tik **2.950 m²**. **Klaipėdoje** laisvų patalpų lygis išlieka aukščiausias, tačiau šiame mieste taip pat fiksuojamas jų mažėjimas nuo 19,1% iki **17,8%**. Bendras laisvų patalpų kiekis uostamiesčio moderniuose verslo centruose siekia **10.750 m²**. Mažėjantis laisvų patalpų kiekis lemia nuomos kainų pokyčius. Per pirmąjį šių metų ketvirtį sostinėje, Kaune ir Klaipėdoje nuomos kainos ūgtelėjo 2-6%. **Vilniuje** A klasės biurų nuoma svyruoja nuo **38** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **25-36 Lt/m²**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** biurų nuomos kainos išlieka panašios: A klasė – **24-38 Lt/m²** ir B klasė – **15-22 Lt/m²**. Matydami augantį verslo centrų užimtumą bei po truputį kylančias kainas, plėtotojai yra ne tik pasiruošę pradėti, bet jau ir įgyvendina naujus projektus. Šiuo metu Vilniuje statomi keturi verslo centrai: „GAMA“, „Baltic Hearts“ – II etapas, „Quadrum“ – I etapas, „Grand Office“. Įgyvendinus juos, 2013-2015 m. rinka pasipildys 42.000 m² modernių biuro patalpų. Kaune baigiamos „Senukų“ administracinio pastato statybos, o taip pat planuojama rekonstruoti ir pasiūlyti rinkai senąjį šios įmonės pastatą.

Toliau fiksuojami teigiami sandėliavimo patalpų kainų pokyčiai Lietuvos didmiesčiuose. Per pirmąjį šių metų ketvirtį naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** vidutiniškai ūgtelėjo apie **5-10% (0,5-1 Lt/m²)**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **12-16 Lt/m²**, o senos – už **4-10 Lt/m²**. **Kaune** už naujos statybos sandėliavimo patalpas prašoma **11-15 Lt/m²**, o už senos – **4-9 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** atitinkamai **10-15 Lt/m²** ir **4-8 Lt/m²**.

Pagrindinė augančių nuomos kainų priežastis - mažėjantis laisvų patalpų kiekis rinkoje, kurį lemia ne tik išaugusi patalpų paklausa, bet ir vangokai dar vykstanti naujų projektų plėtra. Šiais metais buvo įgyvendintas tik vienas naujas projektas Vilniuje. „Ogmios“ grupė pagal užsakymą pastatė naują 14.000 m² bendro ploto sandėliavimo pastatą su administracinėmis patalpomis Paneriuose, kuriame šių metų pradžioje veiklą pradėjo „Humanos“ drabužių rūšiavimo centras. Nepaisant išaugusio naujų patalpų poreikio, plėtotojai ir projektų finansuotojai dar neprisima rizikos ir nepradeda plėtoti didesnių projektų be išankstinio patalpų nuomininko ar pirkėjo. Tuo tarpu įmonių, kurios ir yra pagrindinės tokių patalpų naudotojos, veiklos rodikliai ir toliau rodo augimą. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2012 m. sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų veiklos pajamos išaugo beveik 38% (tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos išaugo daugiau nei 26%). Jeigu ir toliau bus fiksuojami panašūs sandėliavimo ir transporto įmonių veiklos rodiklių augimo tempai, tikėtina, kad plėtotojai kur kas drąsiau žvelgs į naujų projektų perspektyvas.

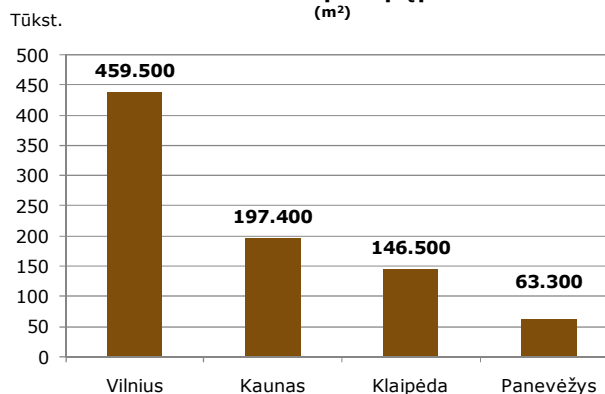
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 I ketv.

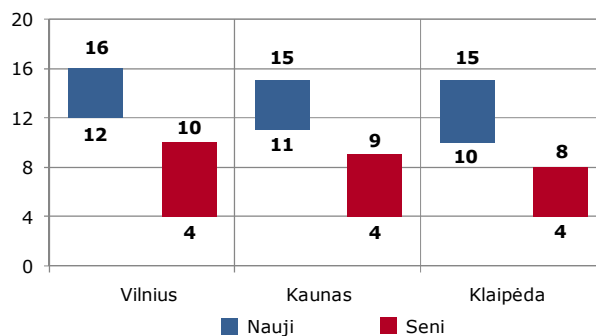
Sandėliavimo patalpų pasiūla (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 I 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