

Komercinio nekilnojamojo turto

2014 I ketv.

RINKOS KOMENTARAS

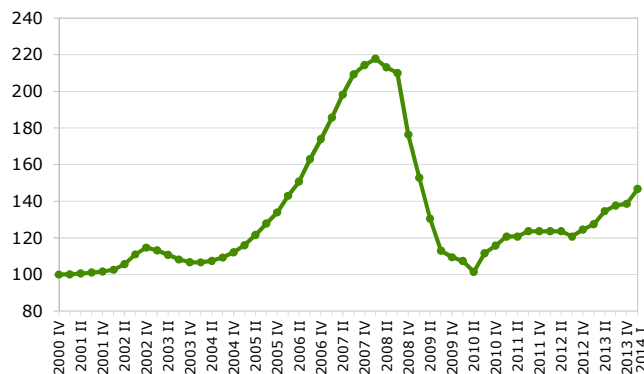


Auganti šalies ekonomika ir toliau sėkmingai palaiko Lietuvos komercinių patalpų rinką, kuri gali pasigirti tvarių augimu ir tolimesnėmis plėtros perspektyvomis. Jau kelis metus iš eilės kylančios komercinių patalpų nuomos kainos ir augantis jų užimtumo lygis traukia tiek stambius, tiek pavienius privačius investuotojus. Labiausiai domimasi aukštesnės kokybės turto šalies sostinėje, kuris pasižymi patrauklia vieta, kokybiška ar įdomesne pastato išore (nauji ar istoriniai pastatai), funkcionali išplanavimu ir turto vertės augimo perspektyvomis. Aukštos kokybės turtas yra patrauklus dėl investicijų saugumo. Tai yra vienas svarbiausių kriterijų stambiems užsienio investuotojams, siekiantiems išvengti didelių rizikų ne taip gerai jiems pažįstamose rinkose. Tuo tarpu vietinę rinką gerai išmanantys investuotojai ieško įvairių investavimo galimybių, kurios neaplenkia ir ne tokios aukštos kokybės komercinės paskirties turto (B klasės verslo centrai ar prekybos centrai ne šalies sostinėje).

Analizuojant investicijų į komercinį nekilnojamąjį turtą vertės pokytį, matyti, kad teorinė investicijų vertė stabiliai auga jau nuo 2010 m. vidurio, t. y. nuo nekilnojamojo turto rinkos dugno. Investicijų vertės indeksas (*capital value index*) parodo teorinę investicijų vertę tam tikru momentu, kuris skaičiuojamas įvertinus turto nuomos kainą ir pelningumo rodiklį (*yield*). Sparčiai augančios komercinių patalpų nuomos kainos ir žemėjantys pelningumo rodikliai didina turto (investicijų) vertę. Pavyzdžiui, Vilniuje A klasės biuro patalpų nuomos kainos nuo 2010 m. vidurio vidutiniškai jau yra išaugusios 22%, o tokių patalpų investicinis pelningumas per tą patį laikotarpį vidutiniškai sumažėjo 1,4 procentinio punkto - nuo 9% iki 7,6%. Tokiu būdu penktadaliu ūgtelėjusios nuomos pajamos ir pastebimai sumažėjęs investuotojų apetitas nuo 2010 m. vidurio padidino investicijų vertę net 45%. Panašios tendencijos stebimos ir kituose šalies regionuose bei kituose komercinio turto segmentuose (prekyba, logistika), tačiau akivaizdu, kad sparčiausiai savo vertę atgauna aukštesnės kokybės turtas šalies sostinėje. Tikėtina, kad šiame segmente ir toliau bus fiksuojamas nuosaikus nuomos kainų augimas ir pelningumo rodiklių mažėjimas, kurį pristabdyti galėtų nebent momentinis pasiūlos šuolis ar paklausos smuktelėjimas.

Tuo tarpu šių metų rezultatai ir toliau palaikė optimistines rinkos dalyvių nuotaikas. Per pirmąjį šių metų ketvirtį sostinėje, Kaune ir Klaipėdoje nuomos kainos ūgtelėjo 2-4%. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuoma svyruoja nuo **42** iki **52 Lt/m²**, B klasės – **27-38 Lt/m²**. Tačiau Vilniuje dar tik statomuose aukščiausios klasės projektuose plėtotojai biuro patalpas tikisi išnuomoti ir už **55-60 Lt/m²**. Jeigu sostinėje ir toliau išsilaikys panašios kainų augimo tendencijos, tai tokios biuro patalpų nuomos kainos gali tapti ir realybe. Viršutinė biuro patalpų nuomos kainų kartelė priklausys ir nuo to, kaip sėkmingai seksis išnuomoti patalpas šiuo metu statomuose didžiausiuose ir aukščiausios klasės verslo centruose: „Quadrum“, „K29“, „PREMIUM“, „G12“. Jeigu rinkoje tokių patalpų poreikis šiais metais slūgtų, tai 2015 m. viduryje gali susidaryti žymus laisvų patalpų šuolis, kuris priverstų patalpų savininkus peržiūrėti nuomos kainas susidariusioje konkurencinėje aplinkoje.

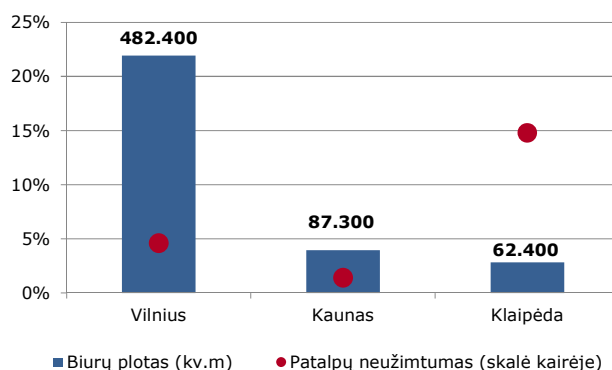
Investicijų vertės indeksas
(A klasės verslo centrai Vilniuje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2000 – 2014 m.

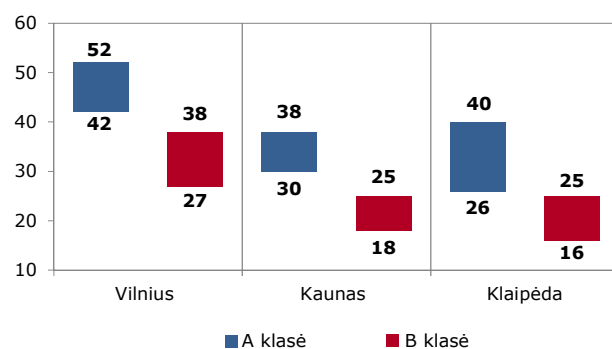
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 I ketv.

Tuo tarpu **Kaune** A klasės biurų nuoma per pirmąjį šių metų ketvirtį ūgtelėjo iki **30-38 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** iki **26-40 Lt/m²**. B klasės biurų nuomos kainos **Kaune** svyruoja **18-25 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** - **16-25 Lt/m²**.

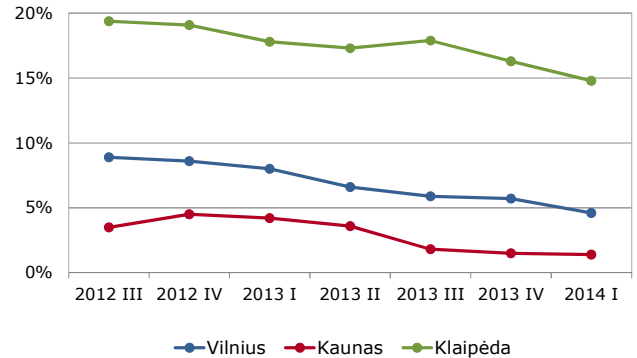
Pagrindiniuose šalies didmiesčiuose taip pat buvo fiksuojamas ir laisvų biuro patalpų mažėjimas. Vilniuje per pirmąjį šių metų ketvirtį laisvų patalpų lygis sumažėjo nuo 5,7% iki **4,6%**, o bendras laisvų patalpų kiekis rinkoje smuktelėjo iki **22.100 m²**. 2014 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje laisvų patalpų kiekis A klasės verslo centruose sudarė tik 2,3% (4.400 m²), o B klasės biurų rinkoje šis rodiklis sumenko iki 6,0% (17.700 m²). Per pirmąjį šių metų ketvirtį **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **6.800 m²** biuro patalpų, arba 14% mažiau nei per 2013 m. tą patį laikotarpį. Tikėtina, kad kiti šių metų ketvirčiai turėtų būti gausesni - per ateinančius 3-5 mėnesius Vilniuje duris greičiausiai atvers bent trys nauji verslo centrai: „Grand Office“, „Baltic Hearts“ - III etapas, „Sonex Consulting“ - „Atea“ biurų pastatas. Projektų atidarymo dieną bus pagerinti modernių biuro patalpų rinkos įsisavinimo rodikliai, nes dalis patalpų šiuos verslo centruose jau yra išnuomota.

Kaune per pirmąjį šių metų ketvirtį didesnių pasiūlos ir paklausos pokyčių nebuvo užfiksuota, tačiau laisvų modernių biuro patalpų kiekis sumažėjo nuo 1,5% iki **1,4%**, o bendras laisvų patalpų kiekis sudaro tik **1.200 m²**. **Klaipėdoje** baigtos 4.500 m² bendro ploto naujojo Klaipėdos kelevių ir krovinių terminalo (KKKT) administracinio pastato statybos, kuriame bus aptarnaujami ne tik keleiviai, bet ir įsikurs KKKT darbuotojai. Likusi patalpų dalis bus nuomojama. **Klaipėdoje** toliau fiksuojamas laisvų biuro patalpų mažėjimas nuo 16,3% iki **14,8%**, tačiau bendras neužimtumo lygis išlieka aukščiausias tarp pagrindinių didmiesčių. Bendras laisvų patalpų kiekis uostamiesčio moderniuose verslo centruose siekia **9.200 m²**.

Prekybinių patalpų sektoriuje didžiausia naujiena 2014 metų pradžioje buvo 7.500 m² ploto duris atvėręs prekybos centras „DomusPro“ Vilniuje, šalia Ukmergės g. Šio prekybos centro atidarymas taip pat užbaigia įsigijimo sandorį, apie kurį 2013 m. rugpjūčio mėnesį paskelbė investicinis fondas „BPT Baltic Opportunity Fund“ (dabar „Northern Horizon Capital“) ir prekybos centro plėtotojas „TK Development A/S“.

Lietuvoje ir toliau fiksuojamas mažmeninės apyvartos augimas, kuris 2014 m. sausio-vasario mėn., palyginti su 2013 m. tuo pačiu laikotarpiu, sudarė 5,3%. Augančios įmonių apyvartos tiesiogiai lemia ir prekybinių patalpų nuomos kainas, kurios ir toliau nuosaikiai auga. **Vilniaus, Kauno, Šiaulių ir Panevėžio** pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse buvo fiksuojamas **4-6%** prekybinių patalpų nuomos kainų kilimas. Vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse šiuo metu siekia apie **55-140 Lt/m²**, **Kaune** - **30-65 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **25-45 Lt/m²**, **Šiauliuose** - **18-35 Lt/m²**, o **Panevėžyje** - **15-35 Lt/m²**.

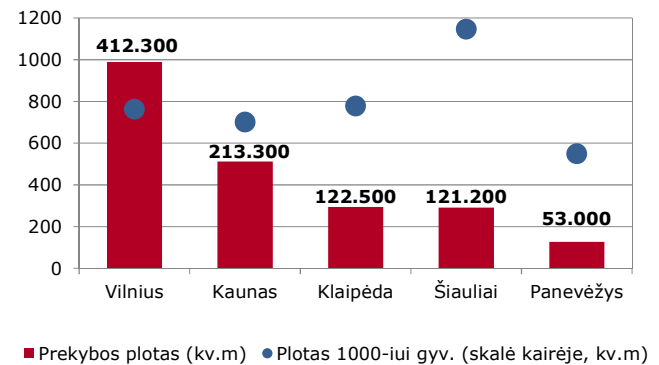
Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III - 2014 I ketv.

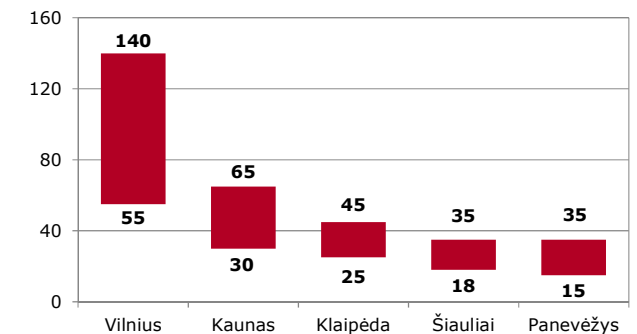
Prekybos centrų pasiūla (virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 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