




Komercinio nekilnojamojo turto rinkos apžvalga

2008 m. I pusmetis

OBER  **HAUS**
NEKILNOJAMASIS TURTAS

Dirbame, kad pateisintume klientų pasitikėjimą.

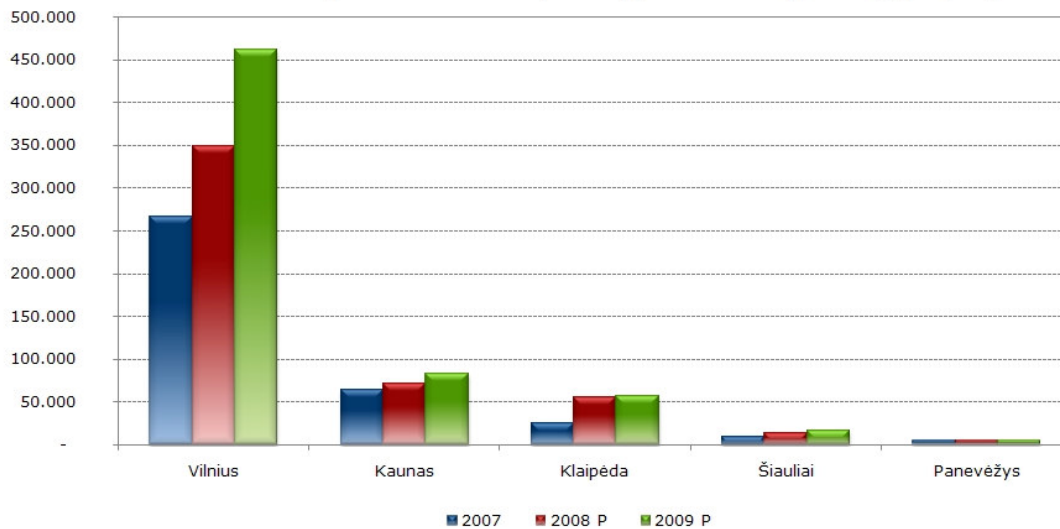
Brangstantis skolinimasis, lėtėjanti Lietuvos ekonomikos plėtra palietė ir komercinių patalpų sektorių. Tiek nuomos, tiek pardavimo segmentuose yra jaučiamas kiek sumažėjęs potencialių pirkėjų ir nuomininkų susidomėjimas rinkoje siūlomais objektais, tačiau skirtingai nei būsto sektoriuje, kainos išlieka stabilios. Apskritai, komercinių patalpų sektorius yra laikomas labiau stabilium nei būsto patalpų. Šiame sektoriuje paklausai mažiau įtakos turi emocijos, gandai ar nepagrįsti lūkesčiai, todėl ir kainų pokyčiai yra labiau pagrįsti bei atspindi šalies ekonomikos rezultatus. Nenuostabu, kad lėtėjant šalies ūkio plėtrai nemažai pirkėjų bei nuomininkų tapo atsargesni ir gerokai konservatyviau vertina savo ateities perspektyvas nei anksčiau. Tačiau plėtotojams, kurių projektai jau pasiekė baigiamąjį įgyvendinimo etapą, šiuo metu pernelyg baimintis nederėtų - dauguma jau baigiamų ar užbaigtų objektų demonstruoja įspūdingus užimtumo rezultatus. Visuose svarbiausiuose komercinio nekilnojamojo turto segmentuose: sandėlių, prekybinių ir biurų patalpų rinkose – veikiančių modernių pastatų ir kompleksų užimtumas Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje svyruoja 95-99 proc. ribose. Panašus užimtumas turėtų išsilaikyti ir iki šių metų galo.

Projektų, suplanuotų vėlesniems nei 2009 metams, likimas - labiau miglotas: čia plėtotojų laukia gerokai didesnė konkurencija nei iki šiol. Komercinių patalpų trūkumas intensyvios Lietuvos ekonomikos ir atskirų įmonių plėtros laikotarpiu leido net ir ne itin patraukliose vietose pastatyti ar mažiau funkcionalių projektų statytojams sėkmingai susirasti patalpų pirkėjus ir nuomininkus. Auganti šiuolaikinių komercinių patalpų pasiūla turėtų lemti, kad senesnių, mažiau modernių ar jau morališkai pasenusių patalpų savininkai turės vis prastesnes konkuravimo su naujausiais pastatais galimybes, nebent siūlys mažesnes nuomos ar pirkimo kainas, nei naujų objektų plėtotojai. Tai ypač aktualu biurų ir prekybos pastatų savininkams.

Biurai

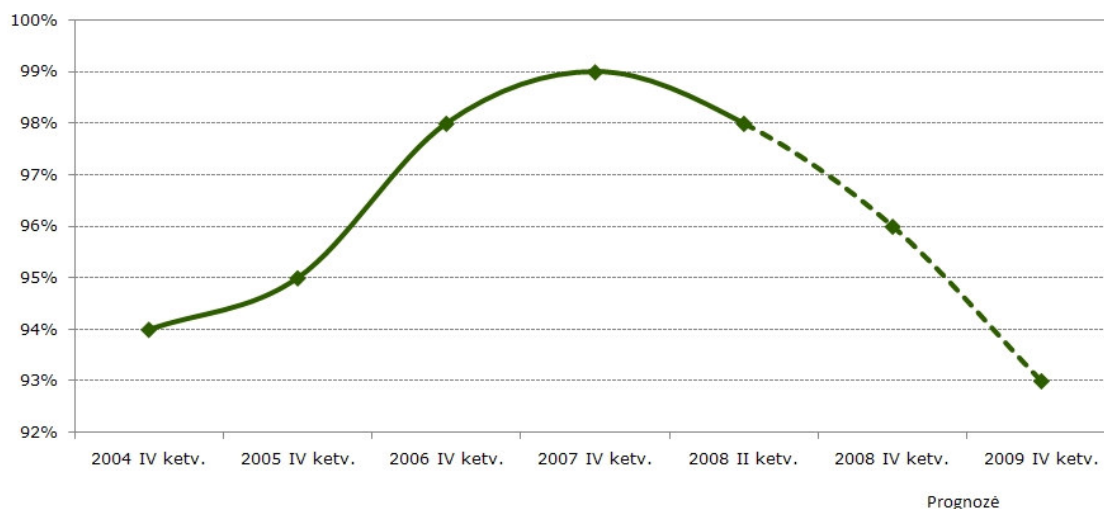
Peržvelgus informaciją apie 2009-2012 metams suplanuotus naujus biurų patalpų projektus, atrodytų, kad rinkai gresia akivaizdus perteklius. 2008 metų pabaigoje bendrą nuomojamą visų modernių biurų plotą sostinėje sudarys beveik 350,000 m². Tuo tarpu Vilniuje šiuo metu paskelbta apie planus įgyvendinti beveik 40 A ir B klasės naujų projektų ateinantiems ketveriems metams, kurių bendras nuomojamas plotas papildomai siektų dar apie 300,000 m². Vadinasi, po beveik 4 metų, 2012 m., pasiūla turėtų išaugti beveik dvigubai. Tačiau ypač griežta bankų finansavimo politika greičiausiai lems, kad dienos šviesą išvys daugiausia 30-40 proc. geriausių projektų. Tampa akivaizdu, kad Lietuvos komerciniai bankai, iškėlę itin aukštus reikalavimus statytojams, atliks savotiško kokybės barjero vaidmenį ir neleis rinkos perpildyti abejotinos kokybės bei funkcionalumo projektais. Kita vertus, labai tikėtina, kad bankai, bandydami apsaugoti rinką ir save nuo perteklinės pasiūlos, gali perlenkti lazda ir sukelti rinkoje komercinių patalpų trūkumą, kuris gali pasijusti po kelerių metų.

Bendras nuomojamas modernių biurų plotas metų pabaigoje (m²)



Žvelgiant į nuomos kainų tendencijas, galima teigti, kad per pastaruosius kelerius metus spartus Lietuvos ekonomikos augimas bei labai geri daugelio įmonių rezultatai lėmė sparčią vietinių įmonių plėtrą, o tai sąlygojo išaugusią modernių biuro patalpų paklausą ir spartų nuomos kainų kilimą. Jeigu 2006-2007 metais biurų nuomos kainos Lietuvos didmiesčiuose kasmet kilo mažiausiai po 5-15 proc., tai pirmąjį 2008-ųjų metų pusmetį kainų kilimo nebuvo – nuomos kainos išliko stabilios. Lėtėjantis šalies ekonomikos augimas veikia ir palaipsniui smunkantį susidomėjimą biuro patalpomis bei mažėjantį potencialių nuomininkų optimizmą. Šiandien įmonės jau atsargiau vertina savo plėtros galimybes ir labai atidžiai renkasi biuro patalpas: pradeda atsižvelgti ne tik į nuomos kainas, bet ir bendrų patalpų, automobilių stovėjimo vietų ar papildomų paslaugų apmokestinimą. Todėl galima tikėtis, kad jei šalies ekonomika ir toliau lėtės, įmonės stengsis kuo labiau mažinti išlaidas susijusias su patalpų išlaikymu. Greičiausiai įmonės priims sprendimą keltis į pigesnes patalpas arba aktyviau derėtis su dabartinių patalpų savininkais pasibaigus jų nuomos sutartims. Tokie procesai gali lemti arba modernių patalpų nuomos kainų sumažėjimą, arba biuro patalpų užimtumo rodiklių pokyčius. O šiuo metu Vilniuje biuro patalpų užimtumas jau veikiančiuose verslo centruose yra rekordiškai aukštas - 98-99 proc. Iki 2008 metų pabaigos duris atvėrus naujiems biurų pastatams, Vilniuje šis rodiklis gali jau sumažėti iki 95-97 proc., o iki 2009 metų pabaigos, rinkoje papildomai atsiradus dar 110,000 m², šis rodiklis gali kristi iki 92-94 proc. - toks, koks buvo 2003-2004 m. Tuo metu rinkai taip pat buvo pasiūlytas rekordinis kiekis modernių biuro patalpų ir tąkart rinka nespėjo jų absorbuoti.

Modernių biurų užimtumas Vilniuje



Būtina pastebėti, kad 2008-2009 metais didžiąją modernių nuomai skirtų biurų pasiūlos dalį sudarys „B“ klasės biuro patalpos. Įmonės, kurios pageidautų minėtuoju laikotarpiu įsikurti „A“ klasės verslo centre, esančiame miesto centrinėje dalyje, turės galimybę rinktis vos iš vienintelio projekto. Šiuo metu aukščiausios klasės biuro patalpas nuomotis siūlo tik 30,000 m² ploto verslo centras „Vilniaus verslo uostas“, esantis šalia Konstitucijos prospekto. Artimiausias kitas projektas, papildysiantis „A“ klasės biuro patalpų pasiūlą, bus tik 2009 metų pabaigoje duris atversiantis verslo centras „Green Hall“ Žvėryne, Upės gatvėje. Taip pat reikia pastebėti, kad dalis modernių biuro pastatų yra statoma ne nuomos tikslais, o tik savo reikmėms, t.y. privataus kapitalo ar valstybinės įmonės koncentruos savo veiklą atskiruose naujuose ir šiuolaikinius rinkos reikalavimus atitinkančiuose pastatuose (TEO, Hansabankas, LR Generalinė prokuratūra ir kt.).

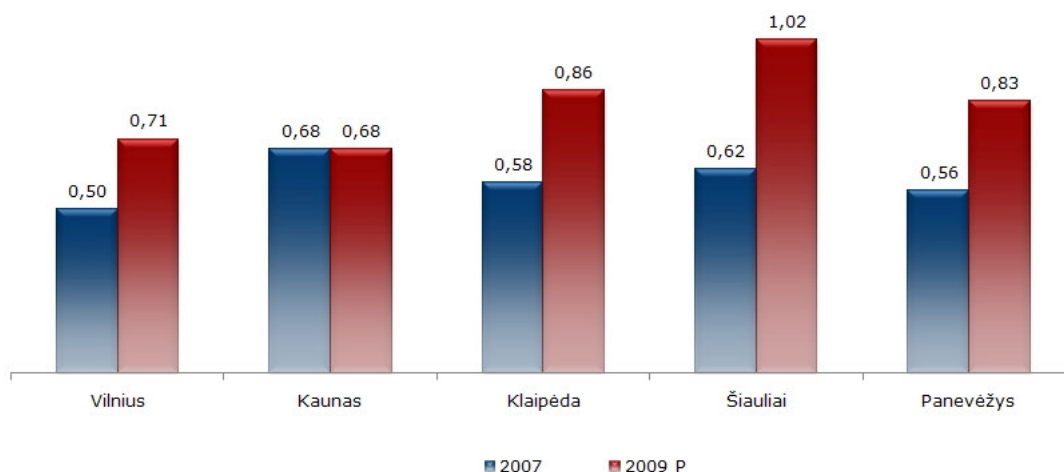
Kituose Lietuvos didmiesčiuose - Kaune, Klaipėdoje, Panevėžyje, Šiauliuose - modernių biurų rinka plėtojasi žymiai vangiau ir didesnių pasiūlos pokyčių artimiausioje ateityje nenumatoma. Reikia pripažinti, kad jeigu Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų pasiūla auga gana ženkliai, tai Šiauliuose ir Panevėžyje šiuolaikinių verslo centrų beveik nėra ir vargu ar šis sektorius pastebimiau plėsis artimiausioje ateityje. Na, o Vilnius (kaip ir pridera valstybės sostinei) vienareikšmiškai išlieka ir išliks lyderiu šiuolaikinių biurų rinkoje tiek pasiūlos, tiek nuomos ar pardavimo kainų atžvilgiu.

Prekybinės patalpos

Iki 2009 metų pabaigos modernių prekybinių patalpų sektoriuje plėtros lyderio pozicija tarp Lietuvos didmiesčių atiteks Šiauliams, kur bendras šiuolaikinių prekybinių patalpų plotas vienam gyventojui sudarys virš 1 m² –

daugiausia visoje Lietuvoje. Tam įtakos daugiausia turės baigiamas statyti Šiaulių „Akropolis“, kurio bendras nuomojamas plotas sieks 34,000 m². Nepaisant duris atversiančių vienu didžiausių Lietuvoje prekybos centrų „Panorama“ ir „Ozas“ (jų nuomojamas plotas atitinkamai 50,000 m² ir 60,000 m²), Vilniuje prekybos centrų plotas tenkantis vienam gyventojui sieks „tik“ 0,71 m², arba 30 proc. mažiau nei Šiauliuose. Kauno mieste, nuo 2007 metų buvusiam prisotinimo prekybos patalpomis lyderiui, jokių pasikeitimų nei 2008, nei 2009 metais nenumatoma – šiuo laikotarpiu nebus atidarytas nei vienas naujas didesnio nei 5,000 m² ploto prekybos centras. Itin intensyvi prekybos centrų plėtra 2005-2007 metais, kurią „vainikavo“ „Akropolio“ atidarymas 2007 metų pabaigoje, pilnai užpildė prekybos centrų rinką bei nepaliko erdvės naujų prekybos centrų plėtojimuisi tiek šiais, tiek ir ateinančiais metais. Tačiau savo eilės Kaune vis dar laukia keli didesni projektai: prekybos centro „Mega“ plėtra ir „Merkurijaus“ rekonstrukcija, kurie planuojami įgyvendinti ne anksčiau nei 2010 metais.

Prekybos centrų (virš 5.000 m² nuomojamo ploto) plotas tenkantis 1-am gyventojui (m² / 1 gyv.)



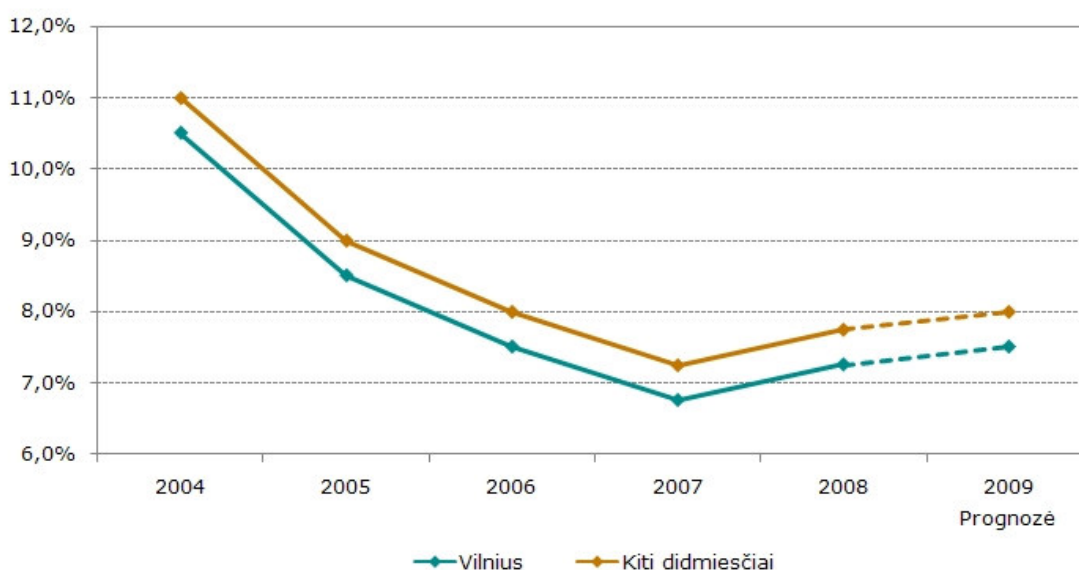
Prognozuojant ateitį, tikėtina, kad sparti prekybinių patalpų plėtra ir lėtėjantis ekonomikos augimas gali atsiliepti tiek prekybinių patalpų užimtumui, tiek jų nuomos kainoms didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Jeigu anksčiau pastatų savininkams pavykdavo pilnai išnuomotuoti prekybines patalpas iki jų atidarymo, tai šiandieninėje rinkoje toks scenarijus yra mažiau tikėtinas. Statytojams turbūt jau nebepavyks taip lengvai surasti nuomininkų naujiems projektams, todėl artimiausiu metu vargu ar galima prognozuoti prekybinių patalpų nuomos kainų augimą - greičiausiai nuomos kainos išliks stabilios arba netgi šiek tiek sumažės. Lėtėjantis gyventojų vartojimas ir auganti prekybos plotų konkurencija, veikiausiai skatins prekybos centrų savininkus lanksčiau žiūrėti į nuomininkų keliamus reikalavimus, ieškoti naujų prekės ženklų arba net keisti, ar bent jau

tobulinti, prekybos centrų koncepciją, kuri leistų išlaikyti nemažėjantį lankytojų srautą.

Komercinio turto pelningumas

2007 metais prasidėjusios pasaulio finansų rinkos problemos šiemet pastebimai pakoregavo ir Lietuvos komercinių patalpų investicinio pelningumo rodiklius. Jei iki 2007 metų komercinių patalpų pelningumo rodikliai tik mažėjo, tai 2007 metų trečiąjį ketvirtį stabilizavosi ir pradėjo koreguotis priešinga linkme. Potencialūs komercinių pastatų pirkėjai siūlo 0,5-1,0 proc. aukštesnį pelningumą nei prieš metus, nors pastatų savininkų prašomas pelningumas iš esmės nepakito. Šiuo metu investicijų į komercinės paskirties turta - modernius verslo, prekybos, logistikos centrus - pelningumas vidutiniškai sudaro 6,5-7,5 proc., priklausomai nuo miesto, konkrečios vietos ir turto rūšies. Augantys komercinių patalpų pelningumo rodikliai reiškia mažėjančią turto vertę, kadangi už tas pačias turto generuojamas pajamas yra mokama mažesnė pirkimo kaina. Atsižvelgiant į tai, kad per paskutinius metus pelningumo rodikliai išaugo 0,5-1,0 proc. galima konstatuoti, kad tokio tipo objektų (komercinių pastatų su nuomininkų kompleksu) vertė per paskutinius 12 mėnesių sumažėjo 5-10 proc.

Vidutinis komercinio turto pelningumas (yield)



Pagrindinės komercinių patalpų pelningumo augimo (o tuo pačiu ir pastatų vertės sumažėjimo) priežastys: išaugusios paskolų palūkanos pasaulinėje finansų rinkoje, taip pat prieštaringos mūsų šalies ekonomikos bei nekilnojamojo turto rinkos ateities prognozės, stipriai sumažinusios stambių užsienio investuotojų susidomėjimą mūsų šalimi. Komercinių patalpų rinkoje fiksuojama nuomos kainų stabilizacija taip pat turėjo įtakos pelningumo pokyčiams: jeigu anksčiau investuotojai buvo optimistiškai nusiteikę,

matydami ir prognozuodami augančias pajamas, kurias uždirba komercinis turtas, tai šiuo metu jie atidžiau įvertina galimą ateities riziką (netgi pajamų sumažėjimą) ir žymiai atsargiau renkasi investicinius projektus.

Bet kokiu atveju, net ir vėstanti Lietuvos komercinių patalpų rinka ir toliau turėtų išlikti patraukli tiek vietiniams, tiek ir užsienio investuotojams, kurie tiki ilgalaikėmis nekilnojamojo turto perspektyvomis. Tačiau akivaizdu, kad potencialūs investuotojai žymiai atsargiau rinksis investicinius projektus ir sieks juos įsigyti už jiems patrauklią kainą. Sugriežtėjusi bankų paskolų politika ir laisvų pinigų trūkumas vietinius nekilnojamojo turto savininkus ateityje turėtų skatinti ne tik lanksčiau žiūrėti į gaunamus potencialių pirkėjų pasiūlymus, bet ir patiems aktyviau siūlyti savo turtą potencialiems tiek vietos, tiek užsienio investuotojams.

Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Lenkijoje ar Ukrainoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į UAB „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

*„Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas **Saulius Vagonis***

Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt