

Komercinio nekilnojamojo turto

2009 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS

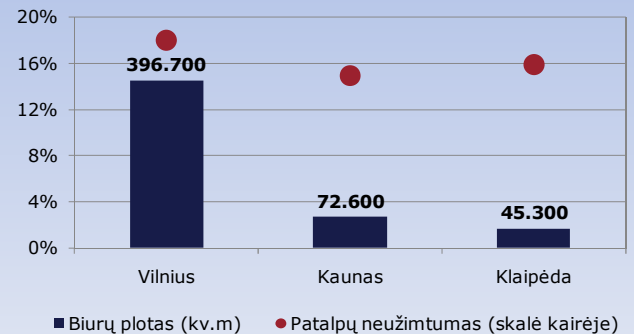
2009 m. II ketvirtis didelių staigmenų Lietuvos komercinių patalpų rinkai nepateikė. Ir toliau fiksuojamas spartus komercinių patalpų nuomos ir pardavimo kainų mažėjimas, didėjantis laisvų patalpų plotas, o niūrios ekonominės šalies prognozės galutinai išskleidė šio sektoriaus dalyvių lūkesčius. Nors šiuo metu visi komercinio nekilnojamojo turto rinkos segmentai susiduria su vienokio ar kitokio pobūdžio sunkumais, tačiau į itin keblią situaciją yra patekę biuro patalpų ir viešbučių savininkai.

Sparčiai mažėjantis tiek vietinių, tiek užsienio turistų srautas stipriai veikia viešbučių ir kitų apgyvendinimo įstaigų veiklos rodiklius, kurie negerėja net ir ženkliai sumažinus apgyvendinimo paslaugų kainas (vidutiniškai **20 - 30%** nuo 2009 metų pradžios). Nenuostabu, kad nemaža dalis šio verslo atstovų stengiasi atkreipti valstybinio sektoriaus dėmesį ar mąsto apie pasitraukimą, nes viešbučių verslui jau panaikintos PVM mokesčio lengvatos ir taikomas nekilnojamojo turto mokestis tik dar labiau apsunkina šio sektoriaus veiklos galimybes.

Ir toliau iš inercijos augant biuro patalpų pasiūlai bei vis mažėjant paklausai, 2009 m. II ketvirtį fiksuojamas sparčiai mažėjantis biurų nuomos kainų bei augantis patalpų vakansijos lygis. Per šį laikotarpį A ir B klasės biuro patalpų nuomos kainos **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** vidutiniškai sumažėjo dar **15 - 20%**, o nuo 2009 m. pradžios jau **35 - 40%**. Dabartinis modernių biuro patalpų nuomos kainų lygis yra žemiausiame taške per visą modernių patalpų rinkos vystymosi laikotarpį. Šiuo metu A ir B klasės biurų nuomos kainos **Vilniuje** yra **25 - 45 LTL/kv. m**, **Kaune - 12 - 37 LTL/kv. m**, o **Klaipėdoje 15 - 40 LTL/kv. m**.

Biuro patalpų rinkoje jų savininkus neramina ne tik krentančios nuomos kainos, bet ir sparčiai augantis laisvų biuro patalpų kiekis. Per 2009 m. II ketvirtį **Vilniuje** modernių biuro patalpų vakansijos lygis išaugo nuo **14,8%** iki **18,0%**, **Kaune** nuo **10,9%** iki **14,9%**, **Klaipėdoje** nuo **13,6%** iki **15,9%**. 2009 m. birželio mėnesio pabaigoje **Kaune** buvo apie **10.800 kv. m**, **Klaipėdoje** apie **7.200 kv. m**, o **Vilniuje** - virš **71.000 kv. m** laisvų biuro patalpų jau pastatytuose ir veikiančiuose biurų pastatuose. Vien šiuo metu esantis neužimtas biurų plotas Vilniuje yra lygus visų Kauno mieste esančių modernių biurų plotui. Tikėtina, kad ir toliau didėjant pasiūlai (rinkai pateikiami dar 2007 - 2008 m. pradėti projektai) bei mažėjant paklausai (įmonės stabdo savo plėtrą, ženkliai mažėja naujai besikuriančių įmonių skaičius), panašios tendencijos išliks ir ateityje. Nors **Kauno** ir **Klaipėdos** miestuose pastatytų ir statomų biurų projektų nėra labai daug, Vilniaus miesto modernių biurų rinkoje situacija kiek kitokia - jau pastatytų naujų biurų plotas viršija paklausą ne vieneriems metams į priekį.

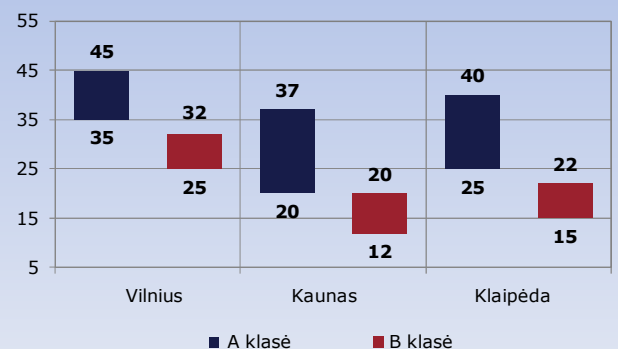
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

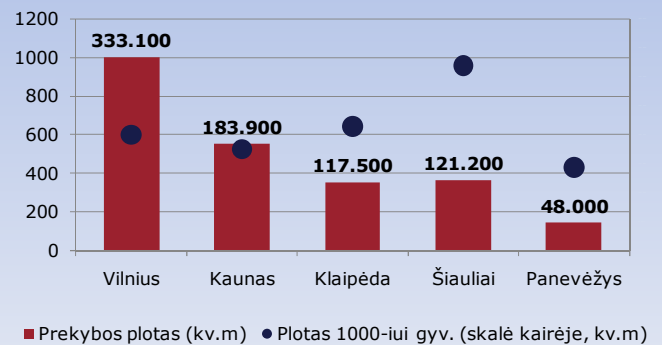
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (LTL/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

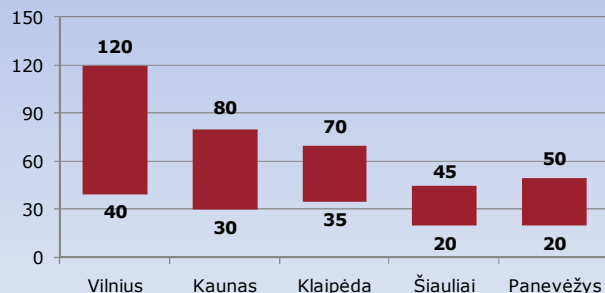
Duomenys: 2009 II ketv.

Vien per pirmąjį 2009 metų pusmetį Lietuvos sostinėje pastatyta **35.000 kv. m** nuomojamo biurų ploto, o iki metų pabaigos planuojama pastatyti dar apie **50.000 kv. m**. Todėl šiuo metu įmonės turi išties geras galimybes išsinuomoti ar įsigyti modernias biuro patalpas bet kurioje miesto vietoje už rekordiškai žemą kainą.

Prekybinių patalpų savininkams taip pat tenka taikyti ženkliai nuolaidas patalpų nuomininkams, kadangi smarkiai sumažėjus prekybos apyvartoms pastarieji yra priversti derėtis su patalpų savininkais dėl mažesnių patalpų nuomos kainų. Tačiau net ir sumažinę patalpų nuomos kainas patalpų savininkai nėra garantuoti, kad po kelių mėnesių nebus siūlomos panašios derybos. Todėl nuo 2009 m. pradžios, kuomet buvo užfiksuotas staigus mažmeninės prekybos įmonių apyvartos sumažėjimas, prekybinių patalpų nuomos kainos sumažėjo apie **20 - 50%**. Didžiausi nuomos kainų kritimai užfiksuoti prekybinėse miestų gatvėse, mažiausi - populiariausiuose prekybos centruose, kurie prekybininkams vis dar gali garantuoti pastovų pirkėjų srautą ir stabilėnę apyvartą.

Visgi net ir sunkmečiu įvairiuose Lietuvos miestuose yra atidaromi nauji prekybos centrai. **Klaipėdoje** „*Bauhof*“ atidarė jau penktą statybinių medžiagų ir sodo prekių prekybos centrą, o centrinėje miesto dalyje duris atvėrė prekybos centras „*Herkaus galerija*“. Taip pat šiame mieste statomas 4.000 kv. m bendro ploto prekybos centras Liepojos g., kuris atsidarys jau šių metų pabaigoje. **Vilniuje** Savanorių pr. atidarytas 18.000 kv. m bendro ploto prekybos centras „*N BAZĖ*“, kuriame pusę ploto užima *NORFA* parduotuvė. Taip pat šių metų vasaros pabaigoje duris turėtų atverti naujas prekybos ir pramogų centras „*Ozas*“. Šiam 62.000 kv. m nuomojamo ploto prekybos ir pramogų centrui konkurencija su rinkoje jau veikiančiais prekybos centrais taps tikru iššūkiu, o tuo pačiu labai greitai bus galima įsitikinti ar tai tinkamoje vietoje ir laiku įgyvendintas projektas.

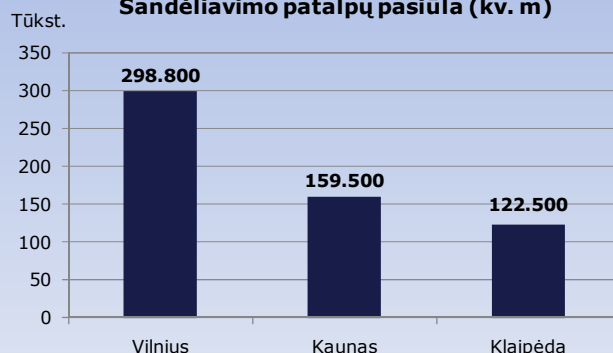
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (LTL/kv.m/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

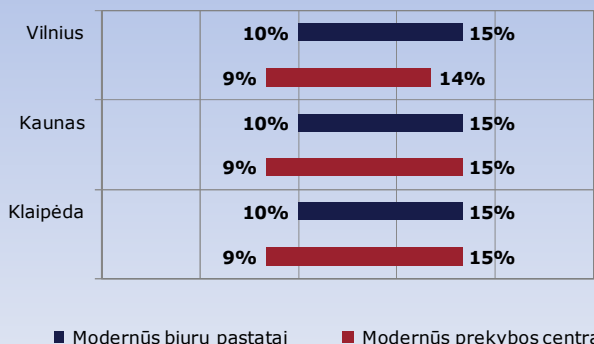
Sandėliavimo patalpų pasiūla (kv. m)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

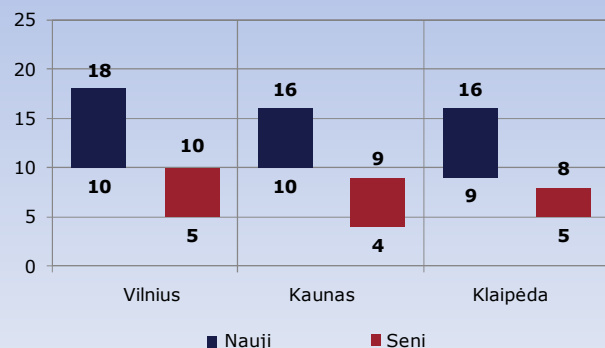
Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 II ketv.

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