

## Komercinio nekilnojamojo turto

**2010 II ketv.**

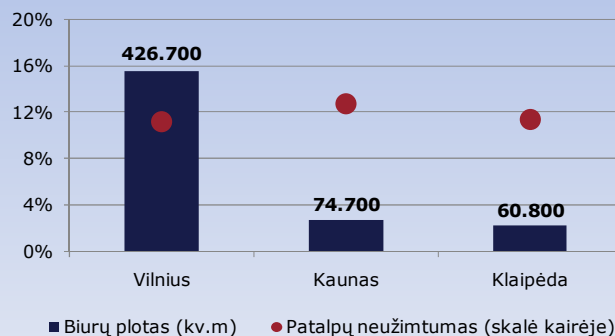
# RINKOS KOMENTARAS

Atsižvelgiant į pirmojo šių metų pusmečio rezultatus, galima teigti, kad didžiausias savo problemas Lietuvos komercinių patalpų sektorius jau išsisprenė, tačiau iki prieš kelerius metus rinkoje vyravusio optimizmo dar toli. Nepaisant ir toliau mažėjančių nuomos ir pardavimo kainų atskiruose rinkos segmentuose (prekybinės, sandėliavimo patalpos), jau pastebima ir pirmų teigiamų pokyčių, kurie pasirodė bene labiausiai nuo krizės nukentėjusiame modernių biuro patalpų sektoriuje. Esamą situaciją komercinių patalpų rinkoje galima pavadinti laukimo stadija, t. y. po ryškiaus rinkos kainų ir paklausos nuopuolio, patalpų užimtumo rodikliai po truputį gerėja, tačiau rinką vis dar kausto sąstingis, kurį gali išjudinti tik laukiamas šalies ūkio atsigavimas.

Modernių biuro patalpų sektoriuje jau antrą ketvirtį iš eilės nuomos kainos beveik nesikeičia, jų kainų lygis išlieka toks pat, kaip ir šių metų pradžioje. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurus dažniausiai siūloma nuomotis už **32–45 Lt/m<sup>2</sup>**, B klasės – už **20–28 Lt/m<sup>2</sup>**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** už A klasės biurus prašoma **16–35 Lt/m<sup>2</sup>**, o už B klasės – **10–18 Lt/m<sup>2</sup>**. Beveik perpus nuo 2009 m. pradžios sumažėjusios biuro nuomos kainos jau yra priimtinos nuomininkams ir galima teigti, kad modernių biuro patalpų rinka atgauna pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą. Tačiau patvirtina ir sparčiai mažėjantis laisvų patalpų kiekis.

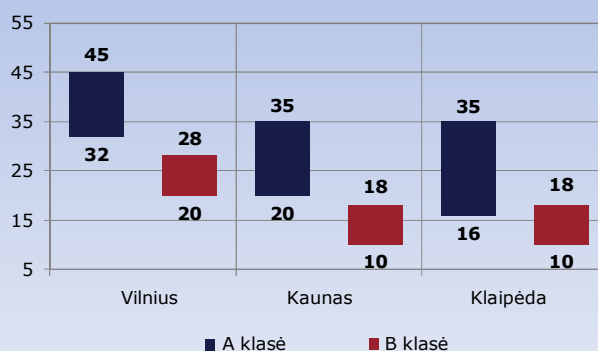
Per 2010 m. II ketvirtį bendras laisvų biuro patalpų lygis mažėjo visuose trijuose didmiesčiuose – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Per pastarąjį ketvirtį laisvų modernių biuro (A ir B klasės) patalpų lygis labiausiai nukrito Vilniuje – nuo **15,1%** iki **11,2%** ir bendras laisvų patalpų plotas sumažėjo nuo 64.300 m<sup>2</sup> iki 48.000 m<sup>2</sup>. Bendras **Kauno** laisvų modernių biuro patalpų lygis per antrąjį šių metų ketvirtį sumažėjo nuo **13,4%** iki **12,7%**, o **Klaipėdoje** – nuo **14,1%** iki **11,4%**. Atitinkamai laisvų patalpų kiekis šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje šiuose miestuose sudarė 9.500 m<sup>2</sup> ir 6.900 m<sup>2</sup>.

Po truputį, bet stabiliai mažėja neišnuomotų biuro patalpų moderniuose verslo centruose pasirinkimas, todėl verslo centrų savininkai nebespaudžiami taip drastiškai mažinti nuomos kainas, kaip 2009 metais. Tačiau reikėtų pabrėžti, kad šis sumažėjimas daugiausia vyksta dėl aukščiausios klasės biurų, kurių savininkai jau išsivadavo iš neužimtumo streso. Nemažai įmonių, besinaudodamos sumažėjusių aukštesnės klasės verslo patalpų nuomos kainų lygiu, iš žemesnės kokybės biurų keliai į naujesnes patalpas (pvz., TEO), taip dar labiau pasunkindamos situaciją senų nemodernių biuro patalpų, kurių neužimtumas vis dar auga, rinkoje. Kelių didesnių užsienio bendrovių (pvz., „Barclays“, „Western Union“) atėjimas į Lietuvą taip pat turėjo (ir turės) didelę įtaką šio sektoriaus užimtumo rodikliams. Žinoma, toks didelių įmonių judėjimas gerina situaciją aukščiausios klasės biurų segmente, tačiau tai mažai gerina žemesnės klasės biurų padėtį. Per pastarąjį pusmetį **Vilniaus A klasės** biurų laisvų patalpų lygis sumažėjo daugiau nei per pusę – nuo **15,1%** iki **6,4%**, o **B klasės** biuro pastatuose laisvų patalpų lygis sumažėjo kukliau – nuo **19,6%** iki **14,8%**. Išsprendę neužimtumo problemas, dauguma aukščiausios klasės verslo centrų savininkų jau gerokai tvirtčiau jaučiasi derėdamiesi su galimais nuomininkais ir tikėtina, kad būtent šiame segmente bus fiksuojami pirmieji žymesni teigiami kainų pokyčiai. Tačiau žemesnės klasės biurų savininkams kol kas dar nėra kuo džiaugtis. Didelė tokių biuro patalpų pasiūla (pvz., Vilniuje B klasės biuro patalpų pasiūla 3 kartus didesnė nei A klasės) ir ne itin sparčiai auganti paklausa kol kas neleidžia B klasės patalpų savininkams mąstyti apie nuomos ar pardavimo kainų didinimą.

**Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis**


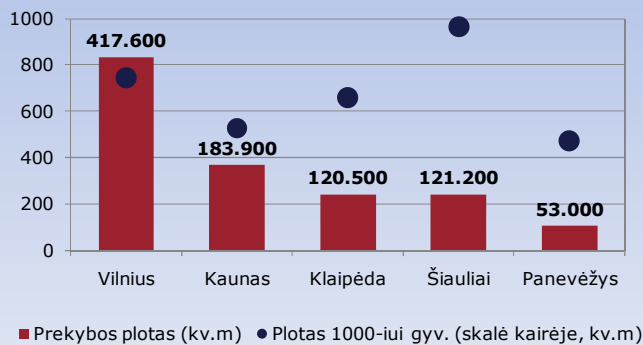
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 II ketv.

**Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m<sup>2</sup>/mėn.)**


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 II ketv.

**Prekybos centrų pasiūla (virš 5.000 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)**


Šaltinis: „Ober-Haus“

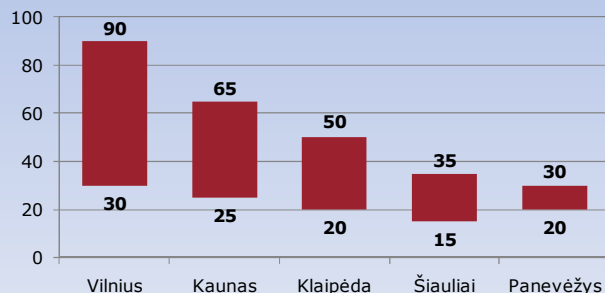
Duomenys: 2010 II ketv.

Antrasis šių metų ketvirtis žymesnių teigiamų pokyčių prekybinių patalpų sektoriui neatnešė. Remiantis oficialia statistika, mažmeninės prekybos apyvarta Lietuvoje vis dar mažėja, lyginant su 2009 m. rodikliais, todėl prekybinių patalpų paklausa taip pat neturi rimto pagrindo augti. Per pastarąjį ketvirtį pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse ir ne itin sklandžiai veikiančiuose prekybos centruose nuomos kainos sumažėjo dar apie **5–10%**. Tačiau sėkmingai veikiančiuose prekybos centruose nuomos kainos išliko nepakitusios ir tikėtina, kad jų savininkai su nekantrumu laukia augančios nuomininkų apyvartos, t. y. svaraus argumento nuomos kainų peržiūrai.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos per antrąjį šių metų ketvirtį Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje sumažėjo dar apie **5–10%**. Šio sektoriaus perspektyvos taip pat labai priklauso nuo sumažėjusio vidaus vartojimo, todėl tikėtis greito atsigavimo sandėliavimo ir logistikos sektoriuje irgi sunku. Nors nuomos kainos, lyginant su 2007–2008 m. kainomis, sumažėjusios 30–40 proc. (priklausomai nuo šalies regiono), naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **8–14 Lt/m<sup>2</sup>**, o senos – už **3–7 Lt/m<sup>2</sup>**.

Apibendrinant pirmojo pusmečio įvykius komercinių patalpų rinkoje, galima teigti, kad ši rinka pradeda atsigaivinti nuo 2009 m. patirto streso, kai buvo susidurta su gana nelaukta stipriai susitraukusia paklausa ir su pertekline modernių patalpų (ypač biurų) pasiūla. Bendrieji tiek verslo centru, tiek prekybos centrų neužimtumo rodikliai šiuo metu rodo, kad didelė turto savininkų dalis jau išsisprendė neužimtumo problemas ir visuotinės kainų lenktynės žemėjimo link jau baigtos. Per pastaruosius metus išbandymų patyrusioje komercinių patalpų rinkoje įvyko gana aiški segmentacija – didžiausių problemų turi tik prastesnės kokybės ir neefektyviai valdomi prekybos ir verslo centrai, kurių neužimtumas vis dar gali augti, kartu turėdamas neigiamą įtaką jų nuomos kainoms. Todėl esamą situaciją rinkoje galima vadinti tarpine stadija atsigavimo link – komercinių patalpų rinkoje, išsivadavusioje iš perteklinės pasiūlos spaudimo, kainos iš esmės pasiekė dugną, tačiau žymesnį kainų ir ypač sandorių skaičiaus augimą teks sieti tik su pastebimesniu paklausos atsigavimu, kuris gali įvykti tik pabudus šalies ekonomikai.

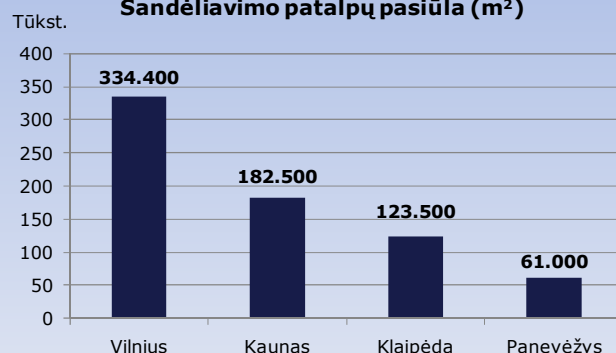
**Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (už 100 - 300 m<sup>2</sup>, Lt/m<sup>2</sup>/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 II ketv.

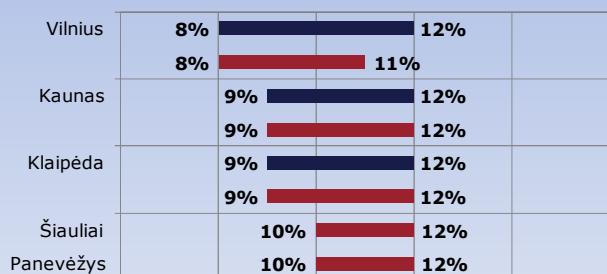
**Sandėliavimo patalpų pasiūla (m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 II ketv.

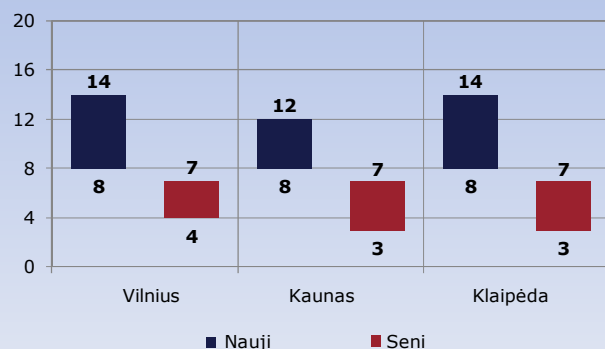
**Komercinių patalpų pelningumas**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 II ketv.

**Sandėliavimo patalpų nuomos kainos be PVM (Lt/m<sup>2</sup>/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 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