

## Komercinio nekilnojamojo turto

**2010 I ketv.**

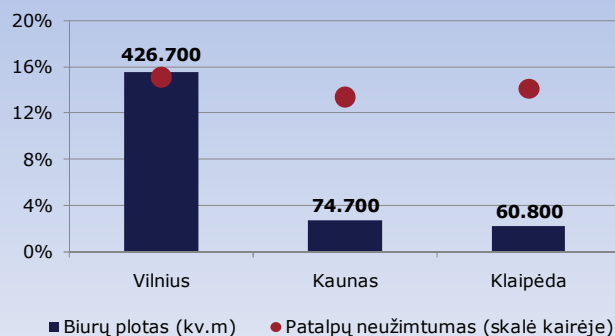
# RINKOS KOMENTARAS

2009 m. komercinių patalpų sektorius patyrė didžiausią sukrėtimą per visą modernių komercinių patalpų egzistavimo istoriją, t. y. nuo 1999 m. Nors situacija komercinių patalpų rinkoje išlieka įtempta ir 2010 m., pirmojo šių metų ketvirčio rezultatai jau nuteikia optimistiškai ir leidžia tvirtai manyti, kad didžiausios šio sektoriaus problemos jau praėityje. Dar per anksti kalbėti apie greitą rinkos atsigavimą, tačiau jau pasirodė pirmieji komercinio turto kainų stabilumo ženklai, taip pat rinkoje po truputį mažėja laisvų patalpų kiekis.

2009 m. itin staigų nuopuolį patyręs modernių biuro patalpų sektorius pagaliau sulaukė savojo kainų „dugno“. Per 2010 m. pirmąjį ketvirtį biurų nuomos kainos šiek tiek sumažėjo tik **Klaipėdoje (apie 5%)**, o **Vilniuje** ir **Kaune** jos išliko tokios pat kaip ir 2009 m. pabaigoje. Tačiau pastebima, kad dalis sėkmingai veikiančių verslo centrų savininkų jau bando kainų kartelę kelti į viršų. Dažniausiai tokie mėginimai pastebimi tuose pastatuose, kuriuose likę nedaug laisvo ploto. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurai siūlomi už **32-45 Lt/m<sup>2</sup>**, B klasės – už **20-28 Lt/m<sup>2</sup>**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** modernių biurų kainų lygis beveik vienodas – už A klasės biurus prašoma **18-36 Lt/m<sup>2</sup>**, už B klasės – **10-18 Lt/m<sup>2</sup>**.

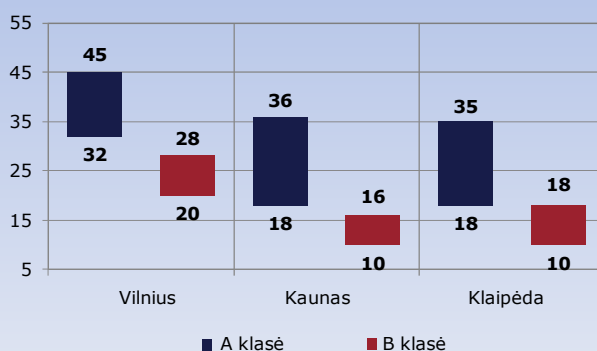
Atsižvelgiant į tai, kad per pastarąjį ketvirtį naujų verslo centrų Lietuvoje nebuvo atidaryta, o sėkmingiau veikiančios ar net naujai besikuriančios įmonės (pvz., Vilniuje įsikūrus „Barclays“ banko IT centras) naudojasi proga ir stengiasi išsinuomoti modernias patalpas už patrauklias kainas, laisvų biuro patalpų lygis šalies didmiesčiuose ir toliau mažėja, pavyzdžiui, Vilniuje ir Kaune šis rodiklis mažėja jau antrą ketvirtį iš eilės. Bendras Vilniaus modernių biurų (A ir B klasės) laisvų patalpų lygis per 2010 m. I ketv. nukrito nuo **17,7%** iki **15,1%** ir bendras laisvų patalpų plotas sumažėjo nuo 75.500 m<sup>2</sup> iki 64.300 m<sup>2</sup>. Didžiausias laisvų patalpų lygis - B klasės biuro pastatuose, kurie sudaro beveik du trečdalius visos Vilniaus modernių biuro patalpų rinkos, ir šis rodiklis siekia 16,6%. A klasės biuro pastatuose šis rodiklis mažesnis - 13,0%. Bendras **Kauno** modernių biurų laisvų patalpų lygis per pirmąjį šių metų ketvirtį sumažėjo nuo **14,9%** iki **13,4%**, o **Klaipėdoje** - nuo **16,8%** iki **14,1%**. Atitinkamai laisvų patalpų kiekis šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje šiuose miestuose sudarė 10.000 m<sup>2</sup> ir 8.600 m<sup>2</sup>.

Per pastarąjį ketvirtį situacija prekybinių patalpų rinkoje iš esmės nesikeitė. Prekybinės miestų gatvės ir toliau akivaizdžiai pralaimi konkurencinę kovą su prekybos centrais. Smarkiai smukusi gyventojų perkamoji galia neskatina prekyautojų atidaryti naujų prekybos taškų, todėl patalpų savininkams vis dar sunku patalpas išnuomoti. Tai pastebimai atsiliepė ir prekybinių patalpų prekybinėse miestų gatvėse nuomos kainoms - jos per pastaruosius metus smuko **25-35%**, o nuo kainų piko - net iki **50-60%**.

**Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis**


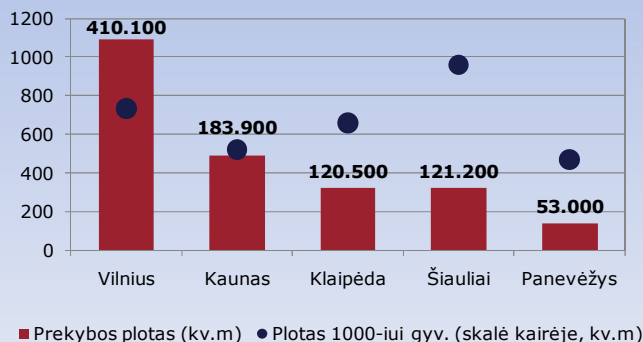
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

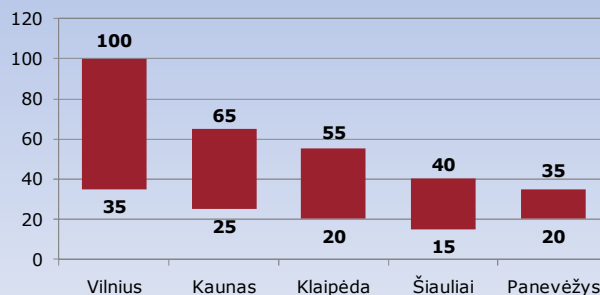
Duomenys: 2010 I ketv.

Galima teigti, kad didžioji dalis prekybos centrų sugebėjo rasti bendrą kalbą su nuomininkais ir toliau gana sėkmingai vykdė savo veiklą. Todėl per pirmąjį šių metų ketvirtį bendras prekybos centrų užimtumo lygis nepakito. Tačiau sunkmetis atskleidė prasčiau suplanuotų prekybos centrų silpnąsias vietas. Kai kurių prekybos centrų valdytojai gali susidurti (arba jau susidūrė) su rimtomis mokumo problemomis, nes pasirinko klaidingą bendrą koncepciją, yra nelankstūs nuomininkų atžvilgiu ar net suklydo, kai buvo kuriamas projektas (dydis, išplanavimas, vieta ir pan.).

Nors transporto ir logistikos sektorius po truputį pradėjo jausti atsigaunančias užsienio šalių rinkas ir didinti savo veiklos apimtį, kol kas tai neturėjo teigiamos įtakos sandėliavimo patalpų sektoriui. 2009 m. naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** sumažėjo **25-30%**, o senos statybos patalpų smuktelėjo net **35-40%**. Šiuo metu naujos sandėliavimo patalpos **Vilniuje** ir jo apylinkėse siūlomos už **9-15 Lt/m<sup>2</sup>**, **Kaune ir Klaipėdoje** - už **8-14 Lt/m<sup>2</sup>**. Sandėliavimo patalpos, esančios senos statybos pastatuose, priklausomai nuo vietos ir įrengimo lygio siūlomos už **3-7 Lt/m<sup>2</sup>**.

Apibendrinant galima teigti, kad pagrindinės esamos komercinių patalpų rinkos stabilizacijos priežastys - ne auganti patalpų paklausa (kuri kol kas išlieka gana žema), o po truputį senkanti modernių patalpų pasiūla, nes nauji projektai vis dar nepradedami, o seniau pradėti ir iššaldyti - kol kas neatnaujinami. Tad, kol nebus „išsemta“ laisvų komercinių patalpų pasiūla, 2010 m. Lietuvoje pasirodys tik vienas ar kitas naujas komercinis projektas. Nauji projektai komerciniame sektoriuje aktyviau bus įgyvendinami tik tada, kai rinkoje matysis aiškesnių šalies ekonomikos bei patalpų paklausos augimo ženklai.

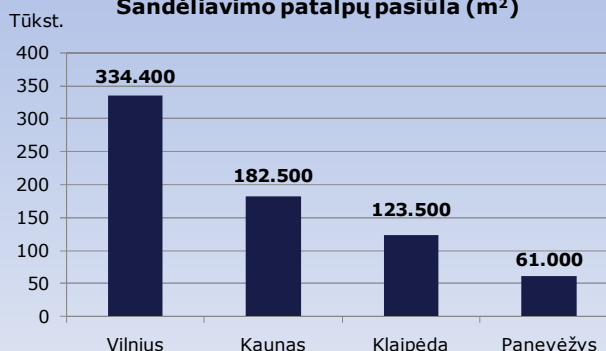
**Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (už 100 - 300 m<sup>2</sup>, Lt/m<sup>2</sup>/mėn.)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I ketv.

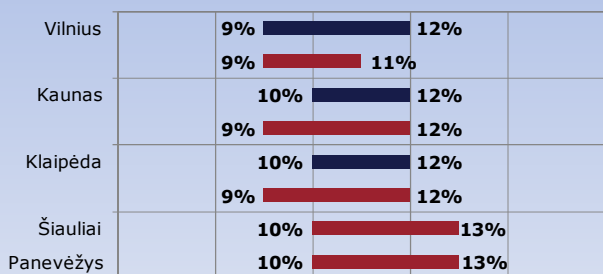
**Sandėliavimo patalpų pasiūla (m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I ketv.

**Komercinių patalpų pelningumas**

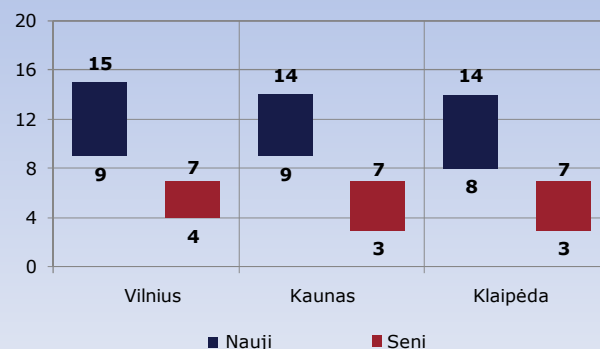


■ Modernūs biurų pastatai ■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 I 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](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)