

Komercinio nekilnojamojo turto

2011 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

Nors pasaulinėse finansų rinkose vyrauja permainingos nuotaikos ir dviprasmiai lūkesčiai, Lietuvos komercinių patalpų rinkai kol kas tai turi mažai įtakos: 2011 m. trečiąjį ketvirtį čia buvo fiksuojami nežymūs, tačiau teigiami rodikliai. Didesniu rinkos aktyvumu pasižymintioje sostinėje ir toliau stebimas laisvų patalpų mažėjimas ir net kainų augimo tendencijos. Kituose Lietuvos didmiesčiuose komercinių patalpų rinkai vis dar vangi: naujų projektų statybos iš esmės nevyksta, kainos išlieka stabilios, o paklausa dar nerodo didesnių augimo požymių. Tačiau naujos pasiūlos nebuvimas, ganėtinai patrauklios nuomos ir pardavimo kainos palaipsniui mažina laisvų patalpų kiekį ne tik Vilniuje, bet ir kituose Lietuvos didmiesčiuose.

Po dviejų iš eilės ketvirčių, kuomet buvo fiksuojamas nežymus biuro patalpų neužimtumo lygio augimas, trečiąjį šių metų ketvirtį **Vilniuje** biuro patalpų vakansijos lygis jau mažėjo nuo 10,4% iki **9,4%**. Pastarąjį ketvirtį neužimtumo lygio smukimas stebimas tik B klasės biurų verslo centruose: nuo 12,1% iki 10,3%. Tuo tarpu aukščiausios A klasės verslo centruose vakansijos lygis išliko toks pat – 8,0%. Trečiojo šių metų ketvirčio pabaigoje bendras laisvų biuro patalpų plotas Vilniuje siekė **41,900 m²**, kurių du trečdalius sudarė B klasės patalpos. Kaune ir Klaipėdoje modernių biuro patalpų pasirinkimas per pastarąjį ketvirtį taip pat mažėjo. **Kaune** bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis sumažėjo nuo 8,4% iki **6,3%** ir iš viso sudarė **4,700 m²**. **Klaipėdoje** - smuktelėjo nuo 20,6% iki **18,6%** ir sudarė **11,300 m²** laisvo ploto jau pastatytuose verslo centruose.

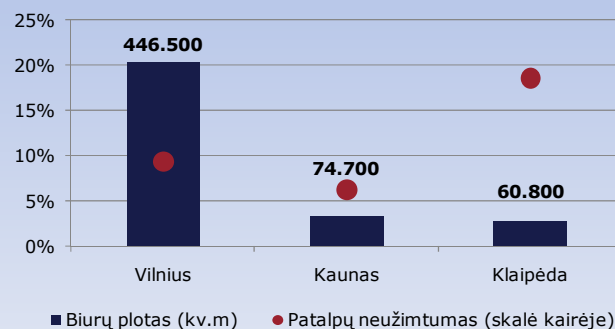
Besitraukiantis laisvų biuro patalpų kiekis suteikė svertus nuomojamų patalpų savininkams peržiūrėti savo kainodarą, todėl trečiąjį 2011 m. ketvirtį nuomos kainos buvo kilstelėtos vidutiniškai apie **5% (1-2 Lt/m²)**. **Vilniuje** A klasės biurų nuoma trečiojo šių metų ketvirčio pabaigoje siekė nuo **38 iki 48 Lt/m²**, B klasės – **24-36 Lt/m²**. **Kaune** ir **Klaipėdoje** A klasės biurai nuomojami už **20-38 Lt/m²**, o B klasė – **12-20 Lt/m²**. Tačiau, atsižvelgiant į neaiškią ekonominę situaciją kitamet bei vėl po truputį augančią pasiūlą, per drąsu būtų prognozuoti tolimesnę nuomos ar pardavimo kainų augimą. Tikėtina, kad šiais ir kitais metais kainos išsilaikys panašiam lygį ne tik Vilniuje, bet ir kituose Lietuvos miestuose.

Šiek tiek išaugusios modernių biurų nuomos kainos ir mažėjanti vakansija šiemet jau skatina plėtotojus imtis naujų ar atnaujinti anksčiau pradėtus projektus. Tačiau tokios tendencijos fiksuojamos tik Lietuvos sostinėje, kadangi plėtotojai bei ypač projektų finansuotojai nėra linkę labai pasitikėti kitų didmiesčių paklausos perspektyvomis. Nepaisant esamo nemenko kiekio laisvų biuro patalpų Vilniuje (neišnuomotas biurų plotas rinkoje šiandien prilygsta 8-10 vidutinio dydžio verslo centrų plotui) šiuo metu sostinėje statomi ar artimiausiu metu deklaruojama, kad bus pradėti statyti 8 verslo centrai, kurių bendras naudingas plotas siektų iki 35,000 m².

Sėkmingai įgyvendinus visus šiuos projektus, bendra modernių biuro patalpų pasiūla sostinėje 2012 m. pabaigoje – 2013 m. pradžioje išaugtų dar **8%**. Analizuojant pastarųjų metų biurų neužimtumo Vilniuje tendencijas (neužimtumas 2010 metais ryškiai sumažėjo nuo 18% iki 10%, tačiau per 2011 metus iš esmės nekito), galima teigti, kad didžiausią įtaką tokiai situacijai turėjo naujos pasiūlos nebuvimas: 2011 metais didesnio paklausos augimo nebuvo, o 2010-ųjų rodikliai buvo nulemti kelių didesnių nuomos sandorių. Įvertinus tai, nauji plėtotojų užmojai atrodo kiek per ambicingi vyraujančiai vangiai paklausai. Be to, nesant spartesniai rinkos atsigavimui, labiausiai tikėtina, kad dalies anonsuotų biuro pastatų atidarymas vėl bus nukeltas vėlesniam laikotarpiui, taip išvengiant staigesnio pasiūlos šuolio rinkoje.

Šiais metais mažmeninėje prekyboje fiksuojant nemažus teigiamus pokyčius, didžiausios įtakos turėjo itin spartus transporto priemonių prekybos augimas. Remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2011 m. sausio - rugsėjo mėn. mažmeninės prekybos apyvarta, palyginti su 2009 m. sausio - rugsėjo mėn., išaugo 21,3%. Tačiau eliminavus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybos (neįskaitant automobilių degalų mažmeninės prekybos) rodiklius mažmeninės prekybos apyvarta minėtu laikotarpiu ūgteli žymiai kukliau – 6,4%.

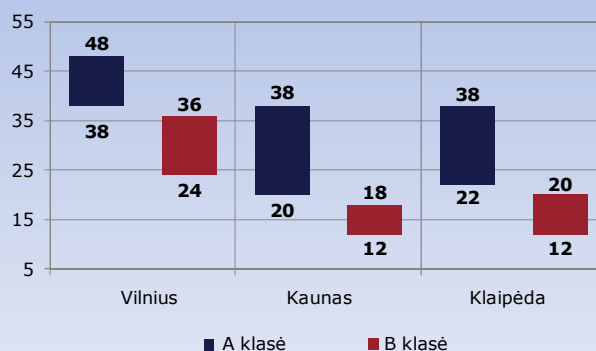
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

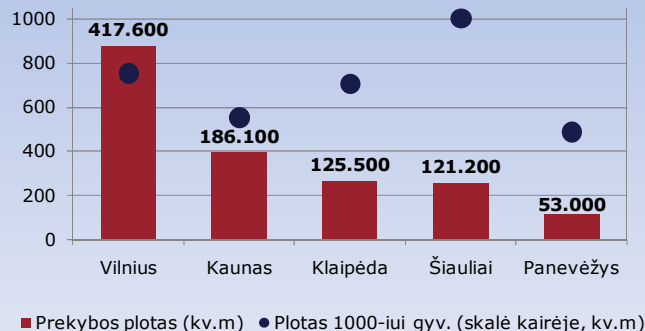
Modernių biurų nuomos kainos be PVM (Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

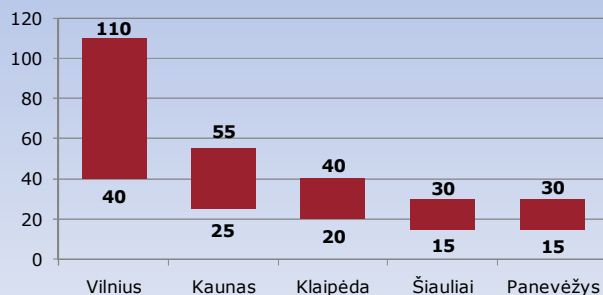
Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS 2011 III ketv.

Nors dalis prekybininkų pajuto vartojimo pagyvėjimą, tačiau jis nėra toks ryškus, kad patalpų savininkai savo naudai galėtų smarkiau koreguoti nuomos kainas. Todėl 2011 m. trečiąjį ketvirtį prekybinių patalpų nuomos kainos iš esmės nepakito, o aktyvesnė paklausa stebima tik Vilniuje. Vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse siekė apie **40-110 Lt/m²**, **Kaune** - **25-55 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **20-40 Lt/m²**, o **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** - **15-30 Lt/m²**.

Sandėliavimo patalpų sektoriaus teigiamas nuotaikas palaikė vis dar gerėjantys transportavimo ir sandėliavimo paslaugų įmonių rezultatai, nors ir kuklesni. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų veiklos pajamos 2011 m. I pusr., palyginti su 2010 m. I pusr., išaugo 15,4%. Pastaruoju metu stabiliai dirbantis logistikos sektorius ne tik susitvarkė su jį kamavusiomis problemomis, bet ir suteikė šiokių tokių augimo perspektyvų. Todėl per trečiąjį šių metų ketvirtį naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose vidutiniškai ūgtelėjo apie **5-10% (iki 1 Lt/m²)**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **10-15 Lt/m²**, o senos - už **4-9 Lt/m²**. **Kaune** už naujos statybos sandėliavimo patalpas prašoma **10-14 Lt/m²**, **Klaipėdoje** - **8-14 Lt/m²**, o už senos **3-8 Lt/m²**. Atsižvelgiant į tai, kad per pastaruosius kelerius metus buvo pastatytas tik vienas kitas naujas sandėlis, laisvų sandėliavimo patalpų perteklius rinkos tikrai nekamuoja. Pavyzdžiui, **Vilniuje** neišnuomotų naujų sandėliavimo patalpų lygis trečio ketvirčio pabaigoje siekė **7,3%**, o surasti didesnio ploto patalpas (4,000-5,000 m²) jau pastatytuose pastatuose yra net labai sudėtinga.

Žvelgiant į gan atsargias pasaulio ekonomikos prognozes, visgi tenka daryti išvadą, kad vargu ar artimiausius porą metų komercinių patalpų sektorius išgaus didesnį plėtros pagreitį, ar bus stebimas nuomos ir pardavimo kainų augimas. Vis dar itin nepatikliai į mūsų rinkas žiūrintys užsienio investuotojai nepuoselėja vilčių papildomai uždirbti iš augančių kainų ateityje, todėl nesitiki didesnės investicinės gražos nei šiuo metu siūloma rinkoje - vidutiniškai **8-9%**. Iš kitos pusės, reikia pripažinti, kad komercinių patalpų rinka pastaruosius metus yra stabiliai bei subalansuota, tačiau nesant labiau pastebimam paklausos atsigavimui, spartesnė komercinių objektų plėtra gali vėl įnešti sumaišties į šį nekilnojamojo turto sektorių. Tad investuojantys į komercinius objektus savo investicinius sprendimus turėtų grįsti ne nuomos ar pardavimo kainų augimo lūkesčiais, bet skaičiuodami savo pinigų gražą, remiantis faktiniais užimtumo rodikliais ir kainų lygiu rinkoje.

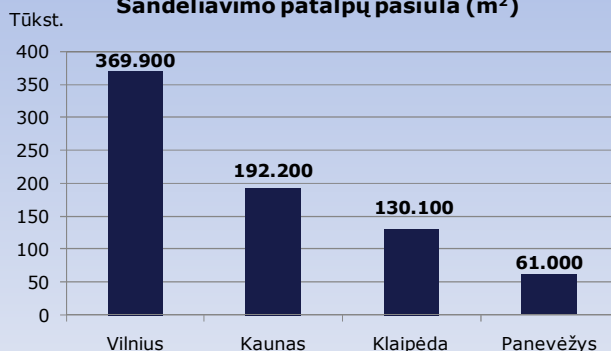
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse be PVM (už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

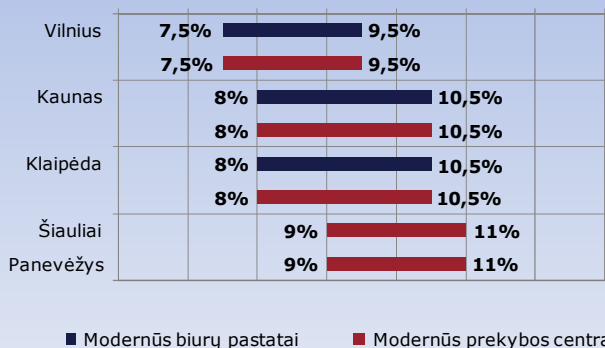
Sandėliavimo patalpų pasiūla (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

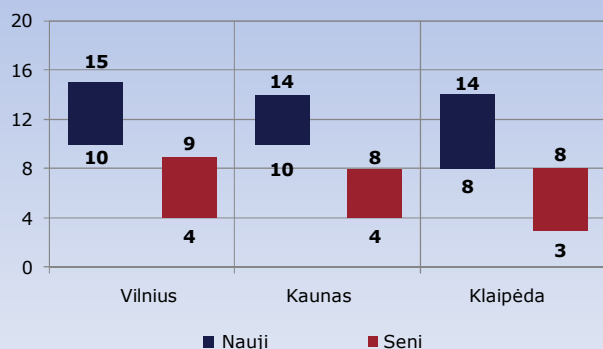
Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011 III 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