

Komercinio nekilnojamojo turto

2014 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

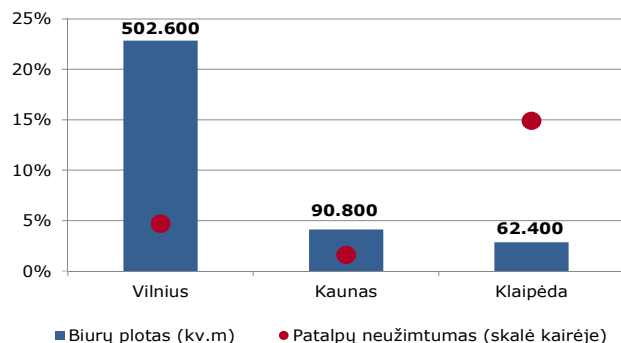


Nepaisant įtemptos geopolitinės situacijos ir iššūkių, su kuriais susiduria šalies ūkis, Lietuvos komercinių patalpų rinkoje ir toliau išsilaiko teigiamos nuotaikos. Plėtotojai sėkmingai įgyvendina jau pradėtus projektus ir nežada atsisakyti savo planų bent jau trumpuoju laikotarpiu. Pagrindinė sėkmingos komercinio turto plėtros priežastis yra stabili paklausa, kuri garantuoja gerus komercinių patalpų užimtumo rodiklius bei stabilias turto nuomos ir pardavimo kainas. Dėl šių veiksnių trečiasis šių metų ketvirtis netapo išimtimi ir rinka tęsia savo nuosaikaus atsigavimo etapą.

Ypatingas dėmesys turėtų būti kreipiamas į sostinės biurų rinką, kuri pastaraisiais metais rodo tiek pasiūlos, tiek nuomos kainų itin spartų augimą ir gerai atspindi bendras verslo plėtros tendencijas. Vertinant šių metų duomenis, matyti, kad rinkoje šiuo metu naujų patalpų poreikis yra adekvatus esamai pasiūlai. Nepaisant antrąjį šių metų ketvirtį ūgtelėjusio laisvų biuro patalpų lygio Vilniaus mieste (nuo 4,6% iki 5,2%), trečiąjį ketvirtį vėl fiksuojamas lygio sumažėjimas nuo 5,2% iki **4,7%**. Svarbu paminėti, kad šiais metais sostinės rinkai jau buvo pasiūlyti 3 nauji verslo centrai, kurių bendras naudingas biurų plotas sudaro virš 20.000 m² („Grand Office“, „Atea“ ir „Business Park 4“ paskutinis korpusas). Tačiau smarkiai ūgtelėjusi pasiūla sulaukė susidomėjimo ir bendrieji užimtumo rodikliai nesumažėjo. Per pirmus tris šių metų ketvirčius iš viso Vilniaus verslo centruose buvo išnuomota **33.800 m²**, arba net 37% daugiau nei per 2013 m. tą patį laikotarpį.

Šiais metais didesnių projektų nebus atidaryta (ketvirtąjį metų ketvirtį bus baigtos tik trečiojo „Baltic Hearts“ pastato statybos), tad galima tikėtis tokio paties aukšto verslo centrų užimtumo lygio iki pat 2014 metų pabaigos. Tuo tarpu ateinantys 2015-ieji metai jau gali atnešti ryškesnių biurų užimtumo pokyčių. Kitų metų viduryje ir antrojoje pusėje Vilniuje bus baigti plėtoti net 4 dideli projektai: „PREMIUM“, „K29“, „QUADRUM“, „UNIQ“. Šiuo metu dar tik statomuose minėtuose pastatuose jau yra pasirašomos išankstinės nuomos sutartys ir didžioji dalis patalpų turėtų būti išnuomota jų atidarymo dieną. Pažymėtina, kad dalis nuomininkų į naujai pastatytas patalpas keliai iš senesniuose pastatuose esančių biurų, todėl naujų verslo centrų užpildymas iš dalies vyksta ir vyks senesnių pastatų sąskaita.

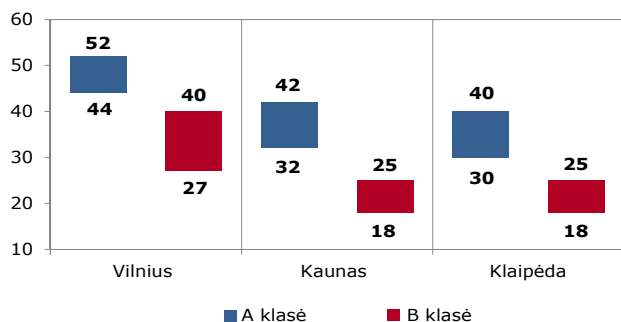
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

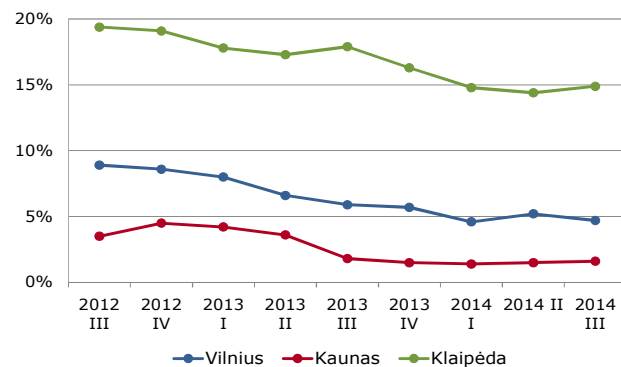
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 III ketv. – 2014 III ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 III ketv.

Todėl, atsidarius naujiesiems, 2015 m. antroji pusė gali tapti lūžio momentu, kuomet pamatysime augantį laisvų biuro patalpų kiekį rinkoje.

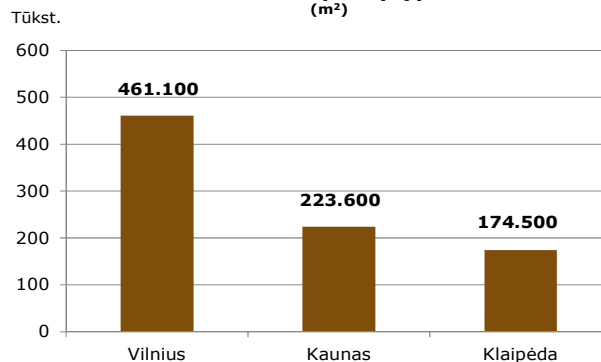
Per trečiąjį šių metų ketvirtį biurų nuomos kainos augo Vilniuje ir Kaune. **Sostinėje** A ir B klasės biuro patalpų nuoma vidutiniškai brango 2-3% (apie 1 Lt/m²). Šiuo metu **A klasės** patalpų nuoma siekia **44-52 Lt/m²**, **B klasės** – **27-40 Lt/m²**. **Kaune** nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo 3% ir šiuo metu už **A klasės** patalpas prašoma **32-42 Lt/m²**, o už B klasės – **18-25 Lt/m²**. **Klaipėdoje** biurų nuomos kainos išliko nepakitusios: **A klasė** – **30-40 Lt/m²** ir **B klasė** – **18-25 Lt/m²**.

Dabartinę situaciją sandėliavimo patalpų sektoriuje galima įvardinti kaip atsargiai optimistinę. Nors vien tik rinkai plėtojamų projektų nėra daug, tačiau įmonės nesustoja investavusios į sandėliavimo paskirties pastatus, kuriuos dažniausiai naudoja savo reikmėms. Per devynis šių metų mėnesius Vilniaus, Kauno ar Klaipėdos regionuose buvo įgyvendinti bent 9 sandėliavimo paskirties objektai: „Transekspedicija“, „Autoverslas“, „Hormann Lietuva“, „Entafarma“, „Limedika“, „Sanitex“, „Osama“, „Vlantana“, „AD REM“. Bendras šių objektų plotas sudaro apie 87.000 m². Įgyvendinus šiuos projektus sandėliavimo patalpų bendras plotas **Vilniuje** ūgtelėjo iki **461.100 m²**, **Kaune** – iki **223.600 m²**, **Klaipėdoje** – iki **174.500 m²**. Nepaisant pakankamai aukštų užimtumo rodiklių, sandėliavimo paskirties projektų įgyvendinimas nėra nekilnojamojo turto plėtotojų prioritetų sąrašė. Per žemas nuomos kainų lygis, specifiniai nuomininkų poreikiai ir bendras viso sektoriaus rizikingumas neleidžia drąsiai pradėti naujų projektų, kurie būtų skirti ne tik savo, bet ir rinkos poreikiams nuomoti arba parduoti patenkinti.

Per trečiąjį 2014 m. ketvirtį sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniuje** išliko stabilios. Šiuo metu naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **12–18 Lt/m²**, o senos – už **5–10 Lt/m²**. **Kauno** ir **Klaipėdos regionuose** naujos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos augo atitinkamai **7%** ir **4%**. **Kaune** nauji sandėliai nuomojami už **12–17 Lt/m²**, seni – **4–10 Lt/m²**, o **Klaipėdoje** – atitinkamai **11–16 Lt/m²** ir **5–9 Lt/m²**.

Kaip ir buvo prognozuota, bendros investicijų apimtys perkant jau išplėtotą komercinį nekilnojamąjį turtą sparčiai auga.

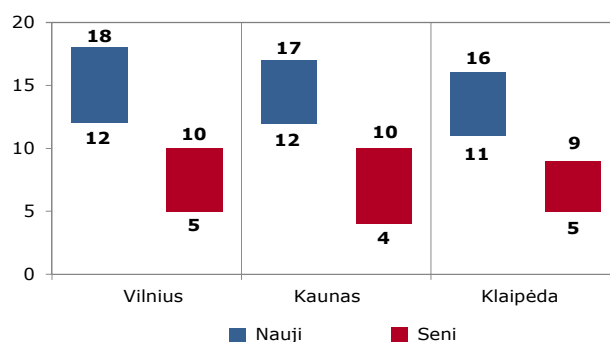
Sandėliavimo patalpų pasiūla (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

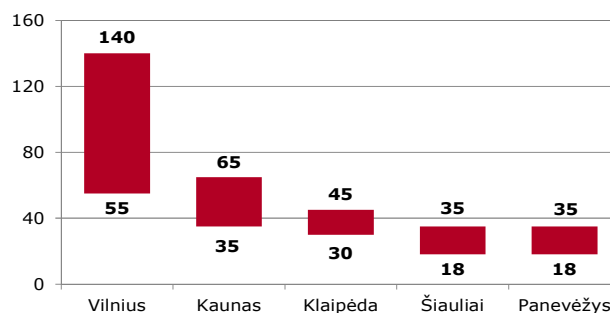
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 III ketv.

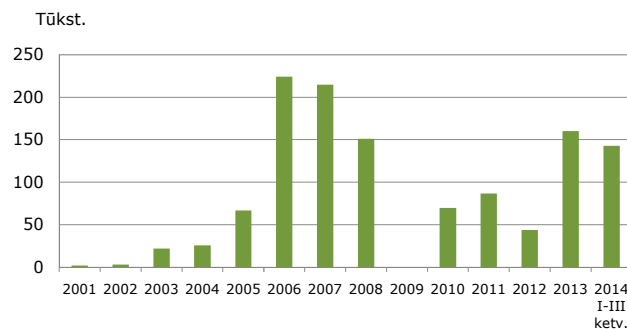
Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2014 III ketv.

Investicijų proveržis buvo fiksuojamas ir 2013 metais, tačiau šių metų rodikliai yra dar įspūdingesni. Per pirmuosius tris šių metų ketvirčius iš viso **Lietuvoje** sudaryta 14 investicinių sandorių (skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius egzistuojančių modernių biuro, prekybinių ar sandėliavimo/gamybinių patalpų įsigijimus, kurių vertė virš 5 mln. litų), kurių bendra vertė sudarė apie **582 mln. litų** arba 11% daugiau, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Iš viso šiais metais buvo įsigyta 89.100 m² administracinių, 38.900 m² prekybinių ir 14.700 m² gamybinių/sandėliavimo patalpų.

Pagal įsigyto turto vertę šiais metais investiciniuose sandoriuose dominavo švediško kapitalo įmonės (54%). Likusi investicijų dalis sudomino pirkėjus iš Estijos, Nyderlandų, Suomijos, Danijos, Rusijos, JAV ir lietuviško kapitalo įmonių. Mažėjantys komercinio turto pelningumo rodikliai bei besiplečianti investuotojų geografija, signalizuoja apie Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos patrauklumą. Investuotojai matydami stabilią šalies ekonominę, politinę situaciją bei augančias šio sektoriaus perspektyvas priima sprendimą nukreipti dalį laisvų lėšų iš mažiau rizikingų, tačiau ir mažiau pelningų šalių rinkų (pvz. Vakarų Europos). Užsienio šalių investuotojai, išskyrus investuotojus iš Latvijos ir Estijos, pakankamai atsargiai renka projektus ir investicijų prioritetu laiko turtą esantį didžiausiuose šalies miestuose - Vilniuje ir Kaune. Likusiuose šalies miestuose susidomėjimo sulaukia tik prekybinių patalpų sektorius - patys populiariausi prekybos centrai. Tačiau įvertinus realiai įvykdytus sandorius, matyti, kad didžioji dalis investicijų tenka Vilniui ir tik vėliau nagrinėjamos perspektyvos nukreipti investicijas į kitus šalies miestus. Per pastaruosius 5 metus Vilniui teko net 80% visų investicijų (skaičiuojant investicijų vertę) ir tikėtina, kad artimiausiu metu turėtų išsilaikyti panaši investicijų proporcija.

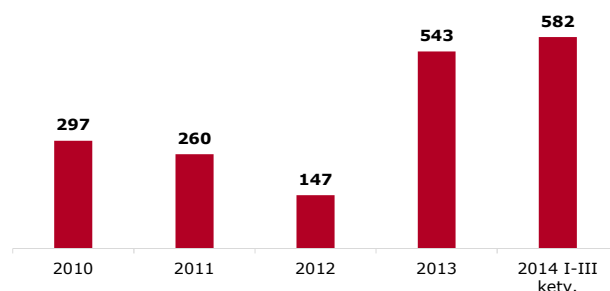
Investicinių sandorių apimtys (įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2001 - 2014 m.

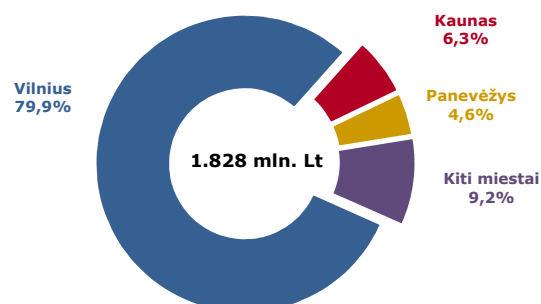
Investicinių sandorių apimtys (įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, mln. Lt)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 - 2014 m.

Investicijų pasiskirstymas pagal regionus



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 - 2014 m.

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