

Komercinio nekilnojamojo turto

2012 II ketv.

RINKOS KOMENTARAS

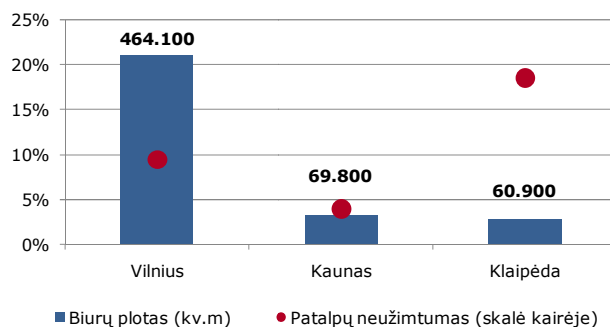


Pastaruoju metu sparčiai augančios naujų verslo centrų statybų apimtys sostinėje dar nėra tiesiogiai proporcingos biuro patalpų nuomos tendencijoms. **Vilniaus** verslo centruose per pirmąjį 2012 m. pusmetį buvo išnuomota **16.100 m²** biuro patalpų. Ir nors palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, kai buvo išnuomota 13.200 m², tai yra **22% daugiau**, tačiau tokiam ūgtelėjimui įtakos turėjo vienas didelis sandoris rinkoje (Lietuvos paštas pasirašė sutartį su „MG Valda“ dėl 5.000 m² ploto biuro patalpų nuomos „Verslo trikampyje“). Kelerius paskutiniuosius metus aktyvumas išsilaiko panašiam lygyje, tačiau patalpų įsisavinimo rodikliai pastebimai nusileidžia 2010 m. laikotarpiui: per pirmąjį 2010 m. pusmetį Vilniuje buvo išnuomota 2 kartus daugiau biuro patalpų, t. y. 34.200 m². Tuokart nuo dugno atsispyręs verslas ir rekordiškai žemos patalpų nuomos kainos skatino vėl plėstis ar kurtis naujoms įmonėms moderniuose verslo centruose. Be to pasaulio verslo milžinų „Barclays“ ir „Western Union“ atėjimas į Lietuvą tuo metu pastebimai pakėlė biurų užimtumo rodiklius sukeldamas daug vilčių pastatų savininkams bei NT plėtotojams. Deja, tai netapo tendencija, ir nuo 2010 metų stambios užsienio įmonės nepareiškė noro nuomotis didesnių plotų.

Sostinėje per antrąjį šių metų ketvirtį buvo baigti plėtoti net 3 verslo centrai: „Pirklių klubas“ Gedimino pr., „BC 12“ Jasinskio g. ir „Jan“ verslo centras šalia Pilaitės pr. Po šių verslo centrų, kurių bendras naudingas plotas siekia 12.300 m², statybų pabaigos, bendras naudingas biuro patalpų plotas **Vilniuje** padidėjo iki **464.100 m²**. Per antrąjį 2012 m. ketvirtį laisvų patalpų lygis Vilniuje išaugo nuo 8,9% iki **9,5%** (A klasė – 7,6%, B klasė – 10,7%), o laisvų patalpų kiekis rinkoje ūgtelėjo nuo 39.900 m² iki **44.000 m²**. Tikėtina, kad iki metų pabaigos stebėsime panašias tendencijas šiame sektoriuje: bus atidaromi nauji projektai, o paklausai išliekant stabiliai užimtumo rodikliai kis neigiama kryptimi. Taip pat verta pastebėti, kad kai kurių naujai pastatytų verslo centrų užimtumas auga senesnių verslo centrų sąskaita, t. y. įmonės migruoja tarp biuro pastatų ir dažniausiai – iš senesnių į naujesnius.

Kaip ir praėjusiais, taip ir šiais metais įmonės labiausiai domino B klasės biuro patalpos. Iš visų 2012 m. pirmąjį pusmetį Vilniuje išnuomotų patalpų B klasės patalpos sudarė 76%, o A klasės – 24% (toks pats pasiskirstymas skaičiuojamas ir 2011 m.). Tai rodo, kad didžiąją dalį įmonių daugiau domina ne prestižinės, bet modernios ir funkcionalios biuro patalpos už žemesnę nuomos kainą.

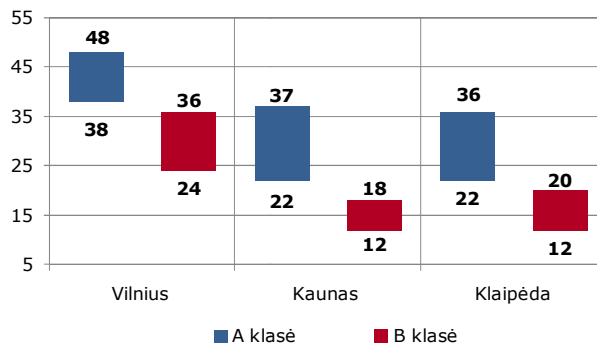
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

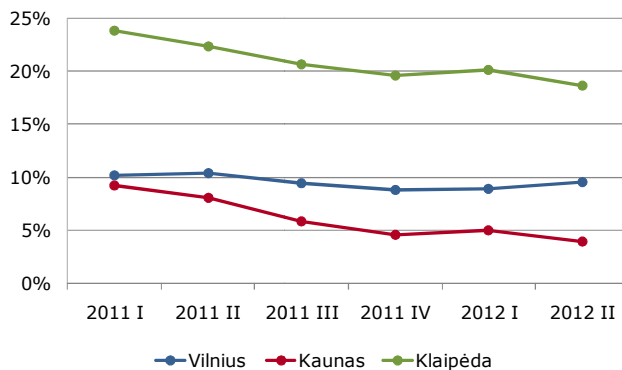
Modernių biurų nuomos kainos (Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2011-2012

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 II ketv.

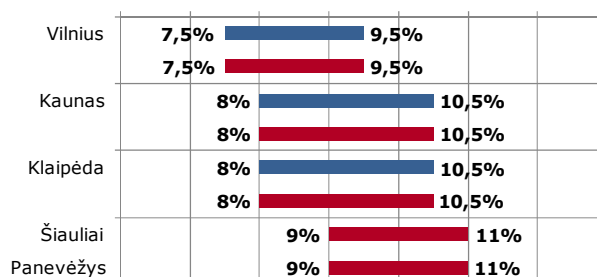
Kauno ir Klaipėdos miestų modernių biurų rinką gelbsti iš esmės sustojusios naujų projektų statybos. Iš visų šalies didmiesčių tik **Kaunas** gali pasigirti bene geriausiu laisvų patalpų rodikliu, kuris antrąjį šių metų ketvirtį siekė vos **4,0%**, o laisvų patalpų plotas sudarė 2.800 m². **Klaipėdoje** per antrąjį šių metų ketvirtį neužimtumas smuktelėjo nuo 20,1% iki **18,6%** ir sudarė **11.300 m²** laisvo ploto jau pastatytuose verslo centruose.

Didesnių nuomos kainų pokyčių per antrąjį šių metų ketvirtį nebuvo užfiksuota. Nuomos kainos, išskyrus nežymiai (1-2 Lt/m²) smuktelėjusią brangesnių biurų nuomą Klaipėdoje, rinkoje išlieka tokios pačios kaip ir 2012 m. pradžioje: **Vilniuje** A klasės biurų nuoma svyruoja nuo **38** iki **48 Lt/m²**, B klasės – **24-36 Lt/m²**. **Kaune ir Klaipėdoje** A klasė - **22-37 Lt/m²** ir B klasė - **12-20 Lt/m²**. Tikėtina, kad šiais metais nepamatysime ryškesnių kainų pokyčių nei Vilniuje, nei Klaipėdoje. Dabartinės ekonominės situacijos kontekste auganti naujų biurų pasiūla sostinėje bei itin aukštas laisvų patalpų kiekis Klaipėdoje nesukuria prielaidų nuomos kainų augimui šiuose miestuose. Vienintelis Kaunas, turintis mažiausią kiekį laisvų biuro patalpų, galėtų tikėtis teigiamų kainų pokyčių artimiausiu metu. Tačiau tam taip pat reikalinga didesnė paklausa, kurią gali sukurti tik kylanti šio miesto ekonomika.

Situacija Lietuvos prekybos centruose iš esmės išlieka stabili ir didesnių pokyčių nestebima, nebent vidinės derybos dėl nuomos kainų ir jų sąlygų tarp prekybos centrų valdytojų ir nuomininkų. Tuo tarpu padėtis pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse keičiasi teigiama linkme. Praėjusiais metais prasidėjęs prekybinių gatvių atsigavimas tęsiasi ir šiemet. Prieš keletą metų, krizės įkarštyje, prekybinėse gatvėse kas penkta-šešta patalpa buvo tuščia, t. y. užimtumas siekė 80-85%. Šiuo metu laisvų patalpų skaičius yra ženkliai sumažėjęs, o sostinėje ir toliau fiksuojamas nuomos kainų augimas.

Sparčiausias atsigavimas stebimas sostinės pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.), kuriose ir toliau gerėja užimtumo rodikliai. Šiuo metu bendras šių gatvių užimtumas siekia **92,4%** ir tai reiškia, kad tik kas trylikta patalpa, tinkanti prekybai bei kitoms įvairioms paslaugoms, yra neišnuomota. Mažiausias (90,7%) prekybinių patalpų užimtumas išlieka Gedimino prospekte. Prastesnius pagrindinės sostinės arterijos statistinius duomenims lemia pasyviausiai žmonių lankoma dalis nuo Gedimino pr. ir V. Kudirkos g. sankirtos iki Seimo rūmų.

Komercinių patalpų pelningumas

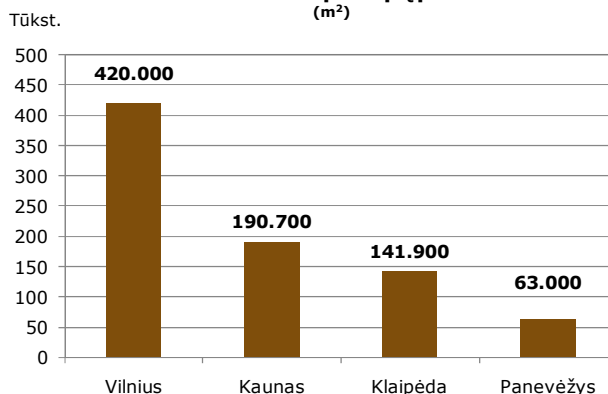


■ Modernūs biurų pastatai ■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

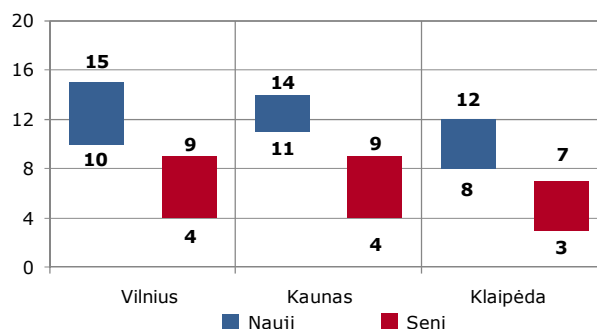
Sandėliavimo patalpų pasiūla (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2012 II ketv.

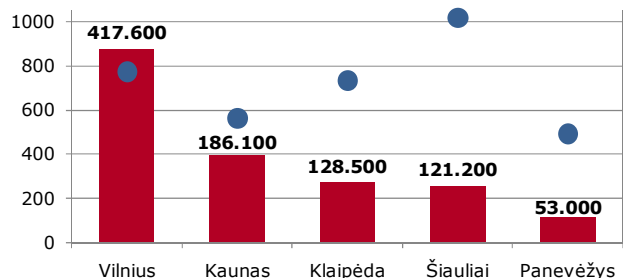
Mažiausiai laisvų plotų fiksuojama Vokiečių ir Pilies gatvėse, kur patalpų užimtumas atitinkamai sudaro 95,7% ir 94,1%. Jau kurį laiką stebima, kai laisvose patalpose kuriasi nauji prekių ženklai bei įmonės, o dalį senų nuomininkų keičia nauji. Pastaraisiais metais šios prekybinės gatvės vykę procesai iš esmės pakeitė jų veidą. Drabužių, avalynės ir prabangos prekių prekybos vietų dominavimą keičia kitos prekės bei paslaugos.

Beveik trečdalyje (**28,9%**) šiose gatvėse esančių patalpų įsikūrusios kavinės/barai, klubai ir greito maisto užėigos, pritraukiantys vis naujus žmonių srautus vos ne ištiesą parą. Tokia situacija itin paranki ir kita veikla užsiimančioms įmonėms, kurių veiklos efektyvumas priklauso nuo kuo didesnių žmonių srautų. Įvairias paslaugas teikiančios įmonės (vaistinės, kelionių agentūros, draudimo įmonės, kirpyklos, optikos ir mobilaus ryšio prekybos salonai) užima **26,9%** patalpų. Tik trečioje vietoje yra drabužių ir avalynės parduotuvės, kurios sudaro **20,1%** visų patalpų. **12,5%** užima papuošalų, aksesuarų ir suvenyrų parduotuvės, gausiausiai paplitusios daugiau nei trečdalyje Pilies gatvės. Kredito įstaigų (bankų) skyriai sudaro **6,0%**, o maisto prekėmis ir gėrimais prekiaujančios parduotuvės – **5,6%**.

Augantis susidomėjimas prekybinėmis patalpomis patraukliose vietose gerina ir savininkų derybines pozicijas. Per 2012 m. pirmąjį pusmetį prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse išaugo **10-20%** ir šiuo metu vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos dažniausiai svyruoja apie **45-130 Lt/m²**. Prasčiausiose vietose (anksčiau paminėta Gedimino pr. dalis) nuoma prasideda nuo 40 Lt/m², o patraukliausiose vietose (Gedimino pr. pradžia ar geriausiai matomos patalpos Didžiojoje g.) gali siekti ir iki 140 Lt/m². Kiti Lietuvos didmiesčiai negali pasigirti ryškesniu nuomos kainų augimu, tačiau ir čia stebimas patalpų užpildymas naujais nuomininkais, kuriuos vilioja prieinamos kainos. Pagrindinių prekybinių gatvių užimtumas Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje svyruoja **92-96%**. Tokius aukštus užimtumo rodiklius galimai lėmė rekordinėse žemumose vis dar tebesilaikančios kainos: **Kaune - 27-55 Lt/m², Klaipėdoje - 20-35 Lt/m², o Šiauliuose ir Panevėžyje - 12-35 Lt/m²**.

Prekybos centrų pasiūla

(virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



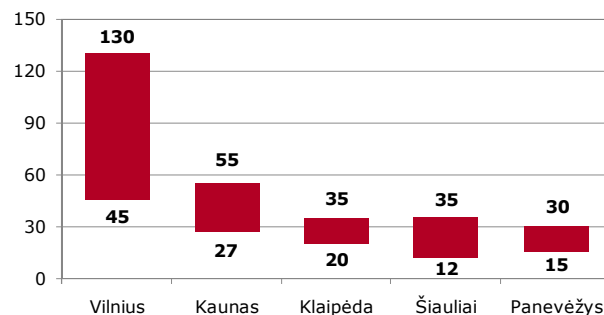
■ Prekybos plotas (kv.m) ● Plotas 1000-iai gyv. (skalė kairėje, kv.m)

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse

(už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn., be PVM)

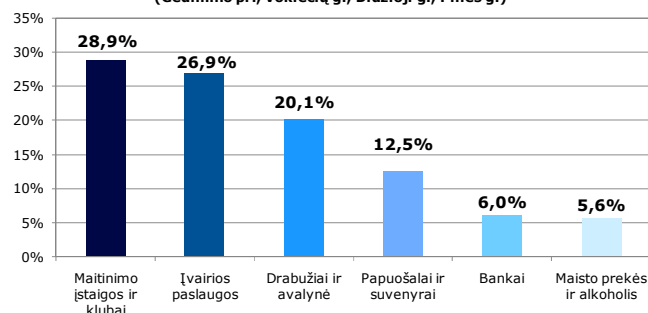


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 II ketv.

Prekybos taškų pasiskirstymas pagal veiklos rūšį pagrindinėse prekybinėse Vilniaus gatvėse

(Gedimino pr., Vokiečių g., Didžioji g., Pilies g.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 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