

Komercinio nekilnojamojo turto

2009 III ketv.

RINKOS KOMENTARAS

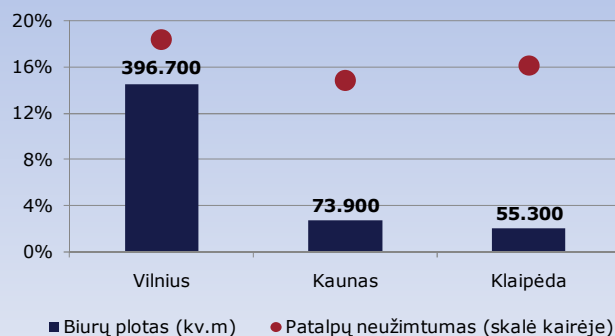
2009 m. III ketvirtį Lietuvos komercinių patalpų sektoriuje, palyginti su praėjusiu ketvirčiu, didesnių pokyčių neužfiksuota. Rinkoje išliko tos pačios, dar nuo 2008-ųjų metų vidurio vyravusios tendencijos – mažėjančios kainos ir toliau didėjantis laisvų patalpų plotas.

2009 m. III ketvirtį pastebėtas modernių biuro patalpų nuomos kainų mažėjimas nebuvo toks ženklus kaip ankstesniais šių metų ketvirčiais. Per šį laikotarpį A ir B klasės biuro patalpų nuomos kainos **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** vidutiniškai sumažėjo dar **5-7%**, o nuo 2009 m. pradžios biuro patalpų nuomos kainos iš viso nukrito **40-45%**. Dabartinis modernių biuro patalpų nuomos kainų lygis išlieka žemiausias per visą šio sektoriaus vystymosi laikotarpį, t.y. nuo 1998 metų. Šiuo metu A ir B klasės biurų nuomos kainos **Vilniuje** yra **22-42 Lt/m²**, **Kaune** **12-37 Lt/m²**, **Klaipėdoje** **15-38 Lt/m²**.

Biuro patalpų užimtumo rodikliai, palyginti su ankstesniais šių metų ketvirčiais, beveik nekito. Per 2009 m. III ketvirtį **Vilniuje** modernių biuro patalpų vakansijos lygis išaugo nuo **18,0%** iki **18,4%**, **Kaune** nuo **14,9%** iki **15,0%**, **Klaipėdoje** nuo **15,9%** iki **16,1%**. Tokiems mažiems biuro patalpų užimtumo pokyčiams daugiausia įtakos turėjo tai, kad 2009 m. III ketvirtį nebuvo atidaryta naujų verslo centrų. Be to, esamos nuomos verslo centruose kainos atrodo itin patrauklios įmonėms, kurios planuoja įsikurti ar pratęsti nuomos sutartis tokiose patalpose. Planuojama, kad Vilniuje 2009 m. IV ketvirtį dešiniajame Neries krante bus atidaryti du dideli biurų pastatai: „Green Hall“ verslo centras ir „Swedbank“ administracinis pastatas. Nors šie pastatai **Vilniaus** modernių biurų pasiūlą padidins beveik **8%**, prognozuojama, kad tai neturės didesnės įtakos biurų užimtumo rodikliams.

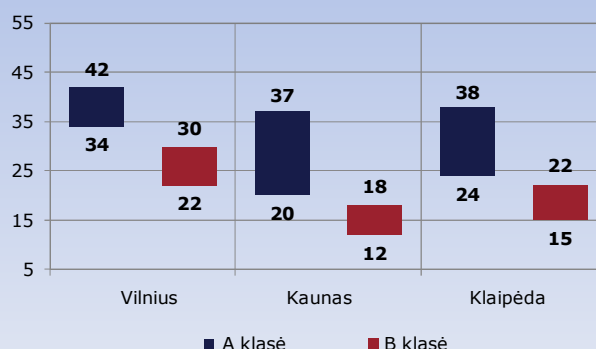
2009 m. III ketvirtį atidarius du naujus „Ogmios“ grupės projektus („Vilija“ ir „Airport Business Park“ II etapas), modernių sandėliavimo patalpų pasiūla Vilniuje išaugo beveik **12%** ir šiuo metu siekia **334.400 m²** nuomojamo ploto. Tačiau naujieji projektai nepadidino pasiūlos pertekliaus Vilniaus rinkoje. Abiejų projektų patalpos jau visiškai išnuomos pagal iš anksto sudarytas nuomos sutartis. Vis dėlto ir toliau fiksuojamas ir naujos, ir senos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainų mažėjimas. **Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje** sandėliavimo patalpų kainos nuo metų pradžios vidutiniškai sumažėjo jau **20-25%**, o dabartinis nuomos kainų lygis sugrįžo į 2003 metus. Šiuo metu naujų sandėlių nuomos kainos **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** yra panašios ir siekia **9-17 Lt/m²**, senos statybos - **4-8 Lt/m²**.

Prekybinių patalpų sektoriuje tarp savininkų ir nuomininkų tebesitęsia derybos dėl nuomos kainų mažinimo ar net sutarčių nutraukimo. Nemažos dalies prekybos centrų nuomininkų negelbsti net ir anksčiau sumažintos prekybos patalpų nuomos kainos, nes jų veiklos rodikliai ir toliau blogėja.

Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis


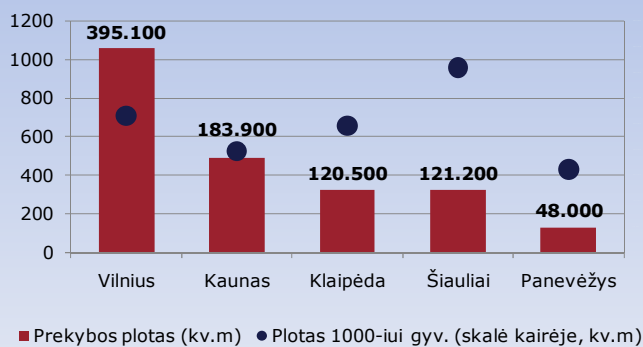
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 III ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2009 III ketv.

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


Šaltinis: „Ober-Haus“

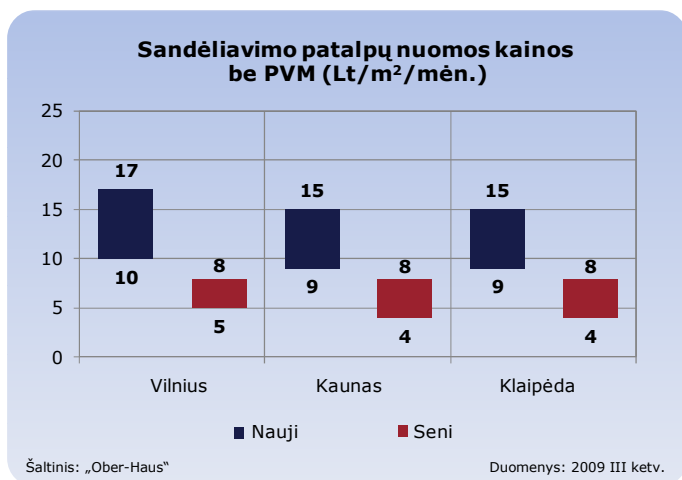
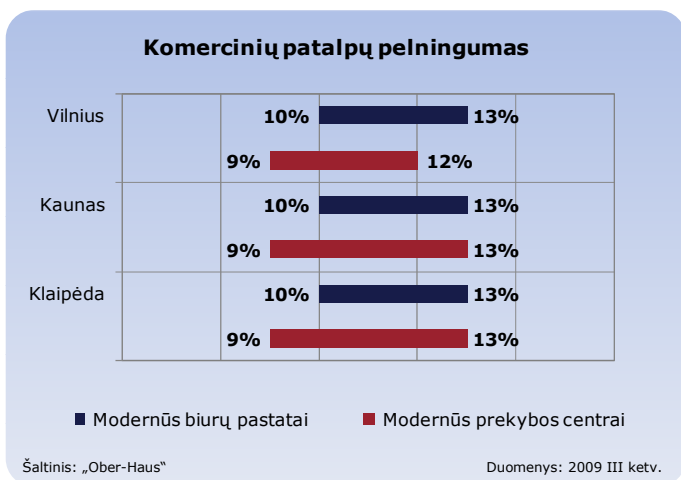
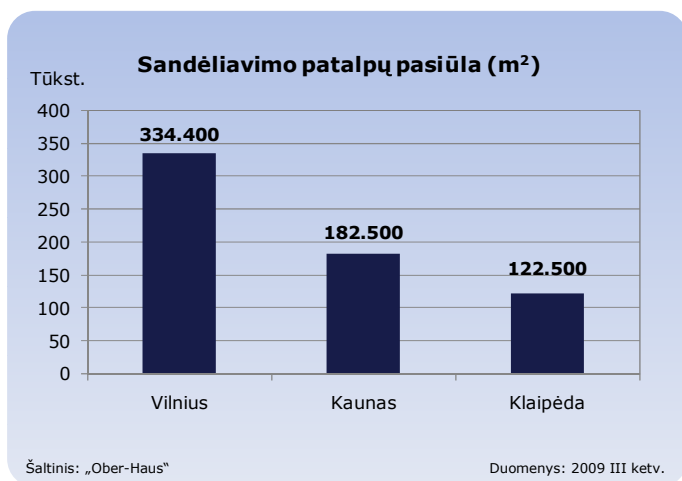
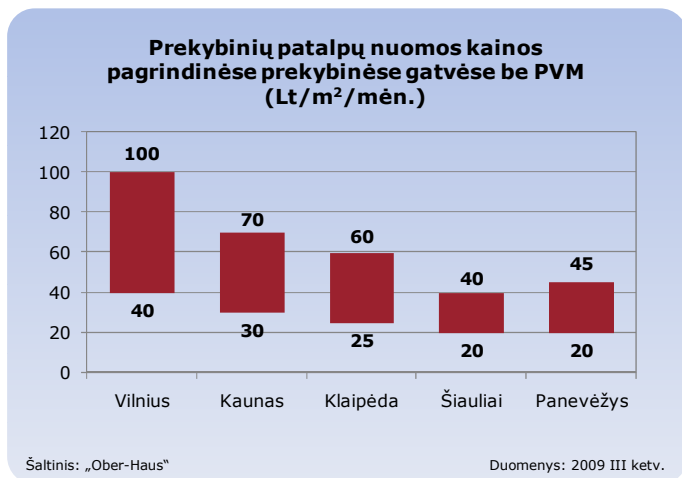
Duomenys: 2009 III ketv.

Komercinio nekilnojamojo turto **RINKOS KOMENTARAS** 2009 III ketv.

Dalis ir pavienių prekybinių patalpų, ir prekybos centrų savininkų taip pat yra atsidūrę sudėtingoje situacijoje, nes gerokai mažinamos patalpų nuomos kainos smarkiai keičia iš anksto suplanuotus pinigų srautus. Prekybinių patalpų savininkai priversti taikytis prie kintančios situacijos ir ne tik derėtis dėl nuomos kainų mažinimo, bet ir ieškoti atsiradusių laisvų patalpų nuomininkų ar net galvoti apie prekybos centro koncepcijos koregavimo galimybę.

Kaip ir planuota, Vilniuje šių metų rugpjūčio mėnesį atidarytas antras pagal dydį (pagal nuomojamą plotą) sostinės prekybos ir pramogų centras - „Ozas“. Pagal prekybos centrų plotą, tenkantį miesto gyventojams, Lietuvoje ir toliau pirmąja **Šiauliai**: 1.000-čiui šiauliečių tenka **960 m²** ploto. Po „Ozo“ atidarymo **Vilnius** pakilo į antrą vietą (aplenkė **Klaipėdą**) ir šiuo metu 1.000-čiui vilniečių tenka **708 m²**, o kiti didieji Lietuvos miestai rikiuojasi taip: **Klaipėda, Kaunas ir Panevėžys** (atitinkamai **657 m², 522 m² ir 426 m²**). Toks eiliškumas turėtų išsilaikyti dar ne vienerius metus, nes artimiausiu metu vargu ar bus pradėti didesni projektai.

Analizuojant 2009 m. III ketvirčio tendencijas galima sakyti, kad pastebimas komercinių patalpų nuomos ir pardavimo kainų artėjimas prie „dugno“. Nuomos ir pardavimo kainos visuose segmentuose jau nukrito žemiau 2003 metų lygio. Panašiai smuko ir pagrindiniai šalies ekonominiai rodikliai: jie sugrįžo į 2003-2006 metų lygį. Vis dėlto net jei ekonominiai šalies rodikliai pradėtų gerėti, staigus komercinių patalpų kainų atsigavimas mažai tikėtinas. Pagrindinė priežastis - pastaruosius 5 metus itin sparčiai augusi ir tebeauganti komercinių patalpų pasiūla. Esamo komercinių patalpų ploto atsigaunančiam verslui užteks ne tik artimiausioje ateityje, bet ir ilgesniam laikotarpiui. Tad vargu ar ateityje didėsianti paklausa įstengs pralenkti pasiūlą ir labiau kilstelėti patalpų kainas.



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