



in real

NT RINKOS APŽVALGA
2012 I KETVIRTIS

TURINYS

SANTRAUKA	2
BŪSTO RINKOS APŽVALGA	3
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	7
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	9
PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA	10
KONTAKTAI	12

SANTRAUKA

Į 2012 metus tiek Lietuva, tiek ir visa Europa žengė netvirta koja. Neigiami ekonominių vertinimų, pramonės, vartotojų pasitikėjimo rodikliai, euro zonos skolų problemos bei išaugusi rizikos veiksnių įtaka tolesniam pasaulio ūkio augimui, neigiamai paveikė nuotaikas ir Lietuvoje. Poveikį sustiprino ir vidiniai veiksniai: banko „Snoras“ bankrotas 2011 metų pabaigoje bei pagrindinių šalies ekonomistų perspėjimai apie lėtėjantį šalies augimą bei galimą pramonės smukimą 2012 metais.

Nepaisant negatyvių šalies ekonomistų vertinimų, „Inreal“ analitškai prognozavo, jog Lietuvos pramonė turėtų ir toliau augti. 2012 metais planuojamos šimtus milijonų litų siekiančios investicijos į pramonės segmentą, o pagrindiniai rodikliai investuotojų akimis išlieka itin patrauklūs – kvalifikuota, darbšti ir viena pigiausių darbo jėgų Europos Sąjungoje, gerai išplėtotą infrastruktūrą ir logistikos sektorius. Prognozės pasitvirtino, ir 2012 metų pirmojo ketvirčio pramonės rezultatai pranoko lūkesčius – lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, pramonės produkcija išaugo 3,9 proc. Kadangi investicijos į šį segmentą ir toliau nemažėja, tikėtina, kad panaši tendencija turėtų išsilaikyti ir ilgalaikėje perspektyvoje.

Auganti pramonė toliau didina sandėliavimo bei logistikos paslaugų paklausą. Praėjusiais metais pradėjusi ryškėti tendencija išliko ir pirmame 2012 metų ketvirtyje – laisvų sandėliavimo patalpų toliau mažėjo, o nuomos kainos ėmė augti. Vilniuje šios paskirties patalpų nuoma pabrango 5-10 proc., Kaune ir Klaipėdoje iš procesas kol kas pradinėje stadijoje, tačiau, dėl augančios paklausos jis turėtų įgauti pagreitį. Kol kas dominuoja sandėliavimo objektų savo reikmėms statybos, tačiau didelė paklausa bei augančios nuomos kainos turėtų skatinti investuotojus atsigrežti į šį segmentą, todėl tikėtina, jog artimiausiu metu sulauksime investicijų į naujų logistikos centrų nuomai vystymą.

Rinkos atsigavimas stebimas ir kituose nekilojamojo turto (toliau – NT) segmentuose. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, per pirmąjį 2012 metų ketvirtį sudaryta 10,8 proc. daugiau NT (butų, namų, sklypų, patalpų ir kt.) pirkimo-pardavimo sutarčių nei atitinkamą 2011 metų ketvirtį. Butų pirkimo-pardavimo sutarčių augimas siekė 6,9 proc., individualių namų – 27,3 proc., o sklypų – 10 proc. Būsto rinka aktyviausia sostinėje. Čia ypatingą aktyvumą demonstravo NT plėtotojai bei pardavėjai, kurie per pirmąjį šių metų ketvirtį pradėjo arba atnaujino net apie 900 butų statybą. Tai daugiau nei pusė gyvenamojo būsto objektų,

pradėtų statyti per visus 2011 metus. Tuo tarpu paklausa nedidėjo – nupirkta apie 270 butų. Panašūs vystymo tempai artimiausiu metu turėtų išsilaikyti, nes vis daugiau NT plėtotojų pasiryžta investuoti į naujų daugiabučių statybas. Tikėtina, jog metų pabaigoje butų pasiūla sostinėje gali perkopti ir 3000. Pastebėtina, jog rinkoje daugėja naujų vystytojų ir tų, kuriems NT statyba nėra pagrindinė veikla – iš aštuonių daugiabučių projektų pradėtų 2012 metais sostinėje, penki yra vystomi ne rinkos senbuviai.

Verslo centrų segmente per pirmąjį 2012 metų ketvirtį buvo pradėtas statyti vienas naujas projektas – tai 17.300 kv. m bendro ploto Mega verslo centras Kaune. Tačiau daugiau ypatingų naujienų neužfiksuota. Nuomos kainos išliko stabilios, o laisvų patalpų lygis kito minimaliai visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Išskirtina tik sostinė, kurioje vyko aktyvi nuomininkų migracija: A klasės patalpų vakansija padidėjo 1 proc. iki 5,4 proc., B2 klasės patalpų – 3,6 proc. iki 17,8 proc. tuo tarpu B1 klasės biurų vakansija sumažėjo apie 3,8 proc. iki 5,1 proc. Tikėtina, kad 2012 metais dėl naujai atsirasiančių projektų Vilniuje padidės vakansijos bei išaugės konkurencija. Kainų spaudimą turėtų labiausiai pajusti seniau išvystyti verslo centrai, kuriems sunkiau konkuruoti su naujesniais, modernesniais biurų pastatais, todėl prognozuotina, jog 2012 metais verslo centrų rinkoje bus aktyvi nuomininkų migracija. Tuo tarpu kainų vidurkis turėtų išlikti stabilus.

Prekybos centrų segmente šiek tiek padidėjo vakansijos visuose didžiuosiuose miestuose. Tai galima sieti su pasibaigusiu šventiniu periodu, kada dalis nuomininkų prekybos centruose įsikūrė trumpam laikotarpiui. Vis dėlto, pažymėtina, kad šiame segmente vakansijų lygis išlieka žemas: Vilniuje – 3,5 proc., Kaune – 0,8 proc., Klaipėdoje – 1,4 proc. Esama situacija leidžia nuomotojams stiprinti savo pozicijas, keisti silpnesnius nuomininkus stipresniais bei didinti nuomos kainas. Pastarosios sėkmingai veikiančiuose prekybos centruose buvo vidutiniškai padidintos 3-5 proc. Nepaisant gerėjančios šalies ekonominės situacijos bei atsigauančio vartojimo, naujų prekybos centrų nebuvo pradėta statyti nei viename didmiestyje.

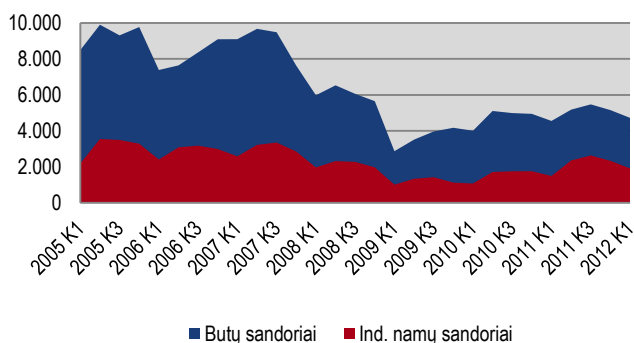
Apibendrinant 2012 m. I ketvirčio NT rinkos rezultatus galima teigti, kad aktyvėjo visi rinkos segmentai ir tendencijos išlieka teigiamos. Kita vertus, Lietuvos ekonominė padėtis itin priklauso nuo išorinių veiksnių, kurie dar nėra visiškai suvaldyti: rizika dėl euro zonos recesijos bei valstybių skolų problemų išlieka, tad ateities perspektyvas vertiname su atsargiu optimizmu.

BŪSTO RINKOS APŽVALGA

Pirmasis šių metų ketvirtis ir toliau demonstravo teigiamus pokyčius būsto rinkoje: lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu butų, individualių namų bei žemės sklypų pardavimai augo. Sandorių apimtys artėja prie 2008 metų – krizės pradžios, sandorių lygio. Rinkoje aktyvėja vystytojai/pardavėjai – sostinėje naujų butų pasiūlos augimas 2-3 kartus viršija paklausą. Tuo tarpu kainų tendencijos šiek tiek skiriasi: butų išlieka stabilios, o individualių namų bei žemės sklypų kainos kyla.

Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, 2012 metų pirmąjį ketvirtį Lietuvoje įregistruoti 4.728 butų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu, sandorių skaičius padidėjo 6,9 proc. Analogiškos tendencijos pastebėtos ir analizuojant individualių namų sandorių skaičių – pirmąjį ketvirtį Lietuvoje užregistruota 1.919 individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių ir tai yra 27,3 proc. daugiau nei atitinkamą laikotarpį 2011 metais. Pastaruoju metu pastebimas itin suaktyvėjęs individualių namų segmentas. Galima daryti prielaidą, jog taip yra dėl to, jog per krizę šis sektorius patyrė vieną didžiausių sandorių bei kainų smukimų. Tuo tarpu gyventojų noras įsikurti privačioje erdvėje niekur nedingo. Šiandien atsigaunant perkamajai galiai individualūs namai tampa vis labiau įperkami.

Butų ir individualių namų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ „Registru centras“

Žemės sklypų segmente taip pat užfiksuotas sandorių augimas, kuris 2012 metų pirmąjį ketvirtį siekė 10 proc. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis, šių metų pirmąjį ketvirtį buvo sudaryta 6.629, o 2011 metų atitinkamą ketvirtį 6.025 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutarčių.

Verta paminėti, jog šiuo metu daugiau nei 90 proc. sandorių sudaroma žemės ūkio bei namų valdų segmente. Miesto ribose šie sandoriai pasiskirsto beveik tolygiai, tačiau rajonuose dominuoja žemės ūkio paskirties sklypų sandoriai. Išlaugusią pastarųjų paklausą galime sieti su žemdirbystės sektoriaus plėtra, kas yra logiška reakcija į šalyje vykstančius procesus: augančias maisto kainas bei jo paklausą. Taip pat nereikia atmesti ir gyventojų įtakos, kurie įsigyja didesnius žemės ūkio sklypus ir juose įregistruojant ūkį gali statyti gyvenamąjį namą.

Naujai pradėti daugiabučių projektai Vilniuje		
Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
V. Grybo g. 17	Kristanta	~100
Oslo namai (I etapas)	Seelvag LT	112
Ozo parkas 3B namas	Realco	117
Didžioji g. 10	Property development group	11
Nidos g. (korpusas C7)	Vilmesta	46
Valakupių slėnis	Elrax	62
I.Simonaitytės g. 12	Rijada	217
Dangaus miestas	Sostinės būstai	249
Iš viso:		914
Naujai pradėti daugiabučių projektai Kaune		
Botanica (II etapas)	Devega	9
Iš viso:		9
Naujai pradėti daugiabučių projektai Klaipėdoje		
Tauralaukio slėnis	Edex	48
Iš viso:		48

Šaltinis: „Inreal“

Apie gerėjančias ekonomines perspektyvas ir šviesesnę ateitį galime spręsti iš prasidėjusių statybų gausos – vystytojai vėl aktyviai imasi statyti naujus ar atnaujina sunkmečio laikotarpiu užšaldytus projektus. Vis dėlto aktyviausias išlieka Vilnius. Čia pačioje praėjusių metų pabaigoje ir šių metų I-ąjį ketvirtį buvo naujai pradėtos arba atnaujintos 8 gyvenamosios paskirties projektų statybos, kurios būsto pasiūlą turėtų papildyti maždaug 900 butų. Tai daugiau nei pusė to, kas buvo pasiūlyta rinkai per visus praėjusius metus. Dalis iš jų jau pradėti pardavinėti. Pirmojo šių metų ketvirčio pabaigoje Vilniaus pirminės rinkos pardavimuose buvo apie 2220 naujos statybos butų. Palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, pasiūla

išaugo beveik 40 proc. Tuo tarpu pardavimų apimtys nedidėjo – per pirmą ketvirtį buvo parduoti 274 nauji butai, o tai 19 proc. mažiau nei atitinkamą 2011 metų ketvirtį. Pastebima, jog vystytojai pradeda pernelyg optimistiškai vertinti savo investicijas ir ne itin reaguoja į žaibiškai augančią konkurenciją rinkoje.

Nereikėtų pamiršti ir antrinių bankų bendrovių, per krizę perėmusių nemažai NT objektų: užšaldytų nebaigtų statyti projektų bei pavienių butų. Vis dažniau pasigirsta pranešimų apie jų planus aktyvinti perimtų objektų realizacijas, todėl artimiausiu metu pasiūla būsto rinkoje turėtų dar labiau išaugti. Tokiu mastu didėjant pasiūlai, atsiranda grėsmės rinkai persipildyti, kadangi pardavimų apimtys nedidėja ir daugiau nei du kartus atsilieka nuo atsirandančios naujų butų pasiūlos. Tokios tendencijos neleidžia tikėtis kainų augimo, bet priešingai – augant pirkėjų derybinei galiai, vystytojams su pastaraisiais gali tekti vis dažniau pasiderėti.

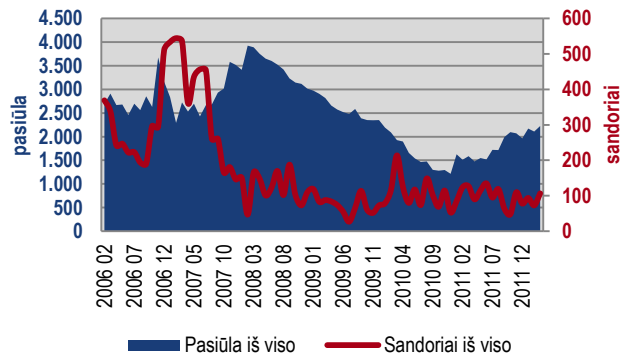
Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Vilniuje		
Projektas	Vystytojas	Butų skaičius
Bajorų kalvos V etapas	Hanner	117
Oslo namai (I etapas)	Seelvag LT	112
Ozo parkas 3B namas	Realco	117
Didžioji g. 10	Property development group	11
Elguva	Karoliniškių deimantai	130
Kalnėnų butai	Acro Investment Group	15
Eitminų g. 20	Anreka	108
Iš viso:		610

Šaltinis: „Inreal“

Vilniuje pirminės rinkos sandoriai pasiskirstė pagal šią proporciją: vidutiniškai 47 proc. sandorių sudarė ekonominės klasės butai, 36 proc. – vidutinės klasės ir 17 proc. – prestižinės klasės butai. Lyginant su praėjusiu ketvirčiu, galime pastebėti, jog pasikeitė ekonominės ir vidutinės klasės butų proporcijos – ekonominės klasės nupirktų butų proporcija sumažėjo apie 12 procentinių punktų, vidutinės klasės nupirktų butų proporcija padidėjo 11 procentinių punktų, o prestižinės klasės butų proporcija pakito vos 1 procentiniu punktu į teigiamą pusę. Didžiausias segmento

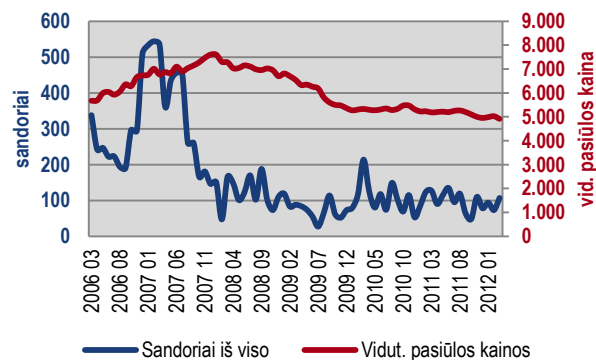
likvidumas, atsižvelgiant į jo pasiūlos dydį, buvo prestižiniame segmente ir sudarė vidutiniškai 5,7 proc./mėn., vidutinės klasės segmente – 4,4 proc./mėn. ir 3,9 proc./mėn. ekonominės klasės segmente.

Pirminės rinkos butų pasiūla/paklausa Vilniuje (vnt./mėn.)



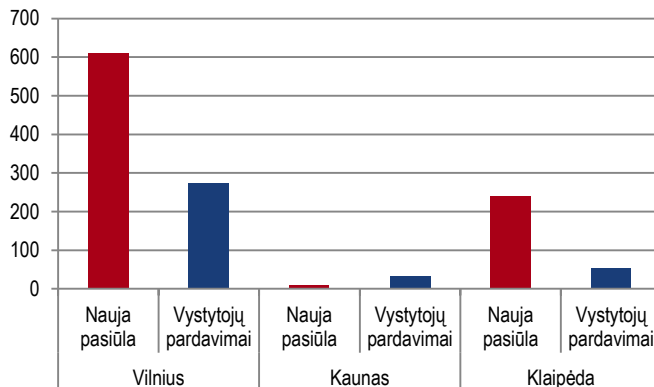
Šaltinis: „Inreal“

Pirminės rinkos butų paklausa ir kainos Vilniuje



Šaltinis: „Inreal“

Naujos pasiūlos bei pardavimų dinamika didžiuosiuose Lietuvos miestuose, 2012 I ketv. (butai vnt.)

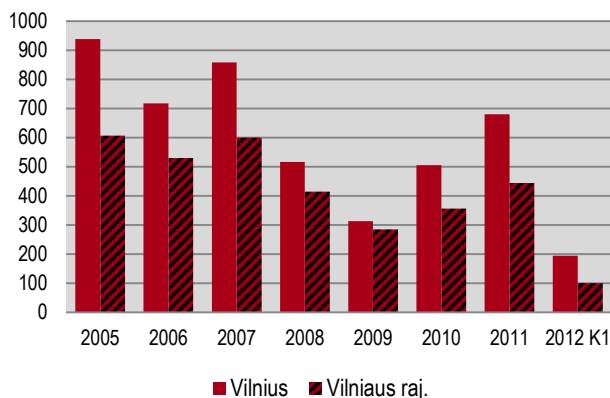


Šaltinis: „Inreal“

Vidutinės butų kainos Vilniaus pirminėje rinkoje išliko stabilios su nežymiais svyravimais tiek į teigiamą, tiek į neigiamą pusę. Vystytojų vykdomos Velykinės akcijos toli gražu neprilygo didžiųjų metų švenčių metu vykdytoms akcijoms. Kainos daugiausia buvo mažintos tuose projektuose, kuriuose likę paskutiniai nelikvidūs butai. Tačiau, skirtingai nei praeitame ketvirtyje, atsirado ir projektų, kuriuose kainos buvo nuosaikiai, 4-6 proc., didinamos.

Individualių namų sektoriuje 2012 metų I ketvirtį sandorių skaičius Vilniuje ir rajone išaugo atitinkamai 60 proc. ir 26,6 proc. lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu. Sandorių augimo tendencijos pastebimos jau kurį laiką. Populiariausios kryptys ir toliau išliko arti miesto esantys nauji individualių namų kvartalai. Išsilaukiant didelei šio segmento paklausai pastaruoju metu stebimas apie 10 proc. metinis kainų augimas.

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje ir Vilniaus raj. (vnt.)



Šaltinis: „Vl „Registru centras“

Žemės sklypų rinkoje didesnis suaktyvėjimas pastebimas tik Vilniaus rajone. Kaip rodo Vl „Registru centras“ duomenys, pirmąjį 2012 metų ketvirtį Vilniuje ir Vilniaus raj. buvo užregistruoti atitinkamai 213 ir 327 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandoriai. Lyginant su atitinkamu 2011 metų laikotarpiu Vilniaus mieste sandorių sumažėjo 3,2 proc. mažiau, o Vilniaus rajone padaugėjo net 45,3 proc. Šias tendencijas žemės sklypų sektoriuje galima paaiškinti ypač išaugusia žemės ūkio paskirties sklypų pakausa, ypač derlinguose vietovėse. Tuo tarpu kitos paskirties sklypų pakausa išliko gana konservatyvi – apie tai byloja ir sandorių

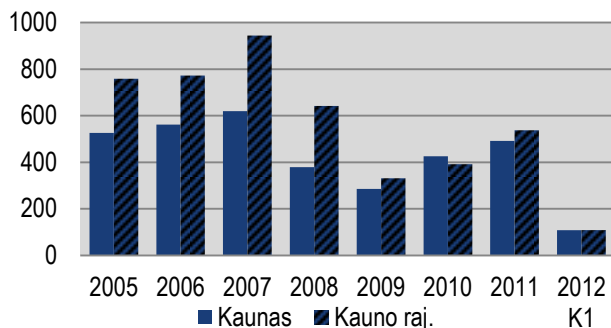
statistika Vilniaus mieste. Išaugus žemės ūkio paskirties objektų paklausai pradėjo daugėti spekuliatyvių sandorių tikintis uždirbti iš sklypų brangimo. Vis dėlto šiandien investicijos į NT vertinamos kur kas racionaliau, todėl žemės sklypų kainų augimą reikėtų sieti su žemdirbystės efektyvumo didėjimu, darbo našumo augimu bei investicine grąža iš sklypo naudojant jį pagal paskirtį.

Kaunas

Analizuojant pirmojo 2012 metų ketvirčio Kauno rinką, galima pastebėti, jog šie metai prasidėjo geriau nei praėjusieji. Lyginant su 2011 metų I ketvirčiu, Kaune buvo įregistruota 12,9 proc. daugiau butų pirkimo-pardavimo sutarčių. Tačiau pirminę butų rinką ir toliau yra sukausčiusi stagnacija – vystytojai nėra linkę aktyviai investuoti į naujų gyvenamosios paskirties objektų statybas. Per pastarąjį ketvirtį buvo pradėtas statyti vos vienas naujas projektas, kuris miesto rinką papildys 8 kotedžais. Baigiantis pirmajam ketvirčiui pardavimuose buvo apie 420 naujos statybos butų. Pagrindinė tokio neaktyvumo priežastis – itin menki vystytojų pardavimai – per pirmąjį ketvirtį per mėnesį vidutiniškai buvo parduodama po 10 naujos statybos butų ir rinkos likvidumas sudarė vos 2,3 proc. Verta paminėti, jog per pastarąjį ketvirtį Kaune nebuvo parduotas nei vienas naujas prestižinės klasės būstas, du trečdalius sandorių sudarė ekonominės klasės butai, likusi dalis teko vidutinės klasės butams. 2012 metų pirmąjį ketvirtį bendras pirminės rinkos butų kainų lygis Kauno mieste nesikeitė – sezoninės Velykinės akcijos buvo vykdomos vos keliuose projektuose. Tačiau Kauno rajone, norint suaktyvinti pardavimus, keliuose ekonominės klasės vystomuose projektuose, kainos buvo ženkliai mažinamos 15-28 proc. arba 400 – 790 Lt už kvadratinį metrą. Tokios nuolaidos davė rezultatų – butai, kuriems buvo taikomos didžiausios nuolaidos, buvo netrukus parduoti.

Kauno individualių namų rinkoje pirmąjį šių metų ketvirtį, lyginant su analogišku 2011 metų periodu, pardavimai buvo net 40,3 proc. geresni. Kauno rajone tendencijos išliko tokios pačios kaip ir mieste – augo 10,2 proc. lyginant su pirmuoju 2011 metų ketvirčiu. Kaune susidomėjimas individualiais namais išlieka ypatingai didelis. Ypač patrauklios kryptys – netoli miesto esantys mikrorajonai. Esant nuolatinei segmento paklausai galima tikėtis nuosaikaus kainų didėjimo.

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Kaune ir Kauno raj. (vnt.)



Šaltinis: „VĮ „Registru centras“

2012 metų pradžioje, Kauno mieste žemės sklypų sandorių apimtys krito lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu – 23,3 proc. Kauno rajone, kuriame žemės sklypų sandorių sudaroma tris kartus daugiau nei Kauno mieste, pirkimo – pardavimo sutarčių buvo sudaryta 7,5 proc. daugiau nei pirmąjį 2011 metų ketvirtį.

Klaipėda

Klaipėdoje butų sandorių tendencijos buvo priešingos nei Vilniuje ar Kaune – lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu įregistruota 4,3 proc. mažiau butų pirkimo-pardavimo sandorių. Tuo tarpu pasiūla pradėjo didėti. Per pirmą ketvirtį buvo pradėtos vieno projekto statybos, kurios papildys miesto pirminę rinką 48 naujais butais. Taip pat uostamiestyje pradėtas pardavinėti 24 butų mažaukštės statybos projektas. Pastarasis išsiskiria tuo, jog yra vienintelis mažaukštės statybos projektas tarp šiuo metu statomų daugiabučių. Klaipėdoje jau stebimas procesas, kuomet yra atnaujinami arba pradedami pardavimai tuose projektuose, kurie buvo pastatyti anksčiau, tačiau dėl ekonominio sunkmečio nebuvo pardavinėjami. BIG2 dangoraižyje vystytojai pradėjo pardavinėti pirmuosius 10 iš 25 aukštų su 48 butais, Dragūnų kvartale viename iš seniau pastatytų namų taip pat buvo pradėti pardavinėti nauji butai. Tad rinkoje, didėjant pasiūlai, daugiau pasirinkimo turi ir potencialūs pirkėjai.

Ketvirčio pabaigoje, Klaipėdoje pirminės rinkos pardavimuose buvo apie 670 butų – penktadaliu daugiau nei prieš metus. Tuo tarpu, lyginant su atitinkamu 2011 m. ketvirčiu, pardavimų apimtys iš esmės nepasikeitė – nekilnojamojo turto plėtotojai uostamiestyje realizuodavo vidutiniškai po 18 naujų butų per mėnesį, o rinkos realizacija

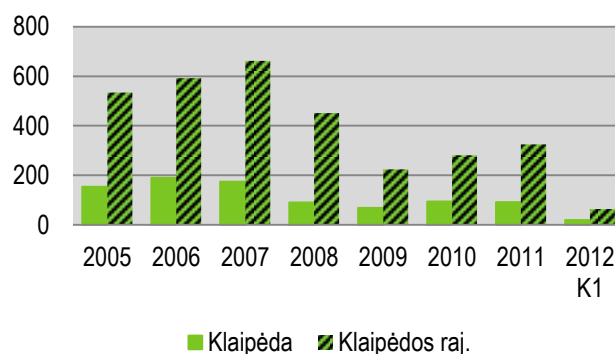
2012 metų pirmąjį ketvirtį buvo apie 3,3 proc. Analizuojant pirminės rinkos kainų tendencijas galime teigti, jog Klaipėdoje vystytojai palaiko stabilų kainų lygį ir retai jas koreguoja. Išskirti galime tik vieną projektą „Manto namai“ Klaipėdos centre, kuriame norint paskatinti pardavimus, buvo pasiūlytos nuolaidos iki 36 proc. arba iki 2790 Lt už 1 kv. m.

Naujai pradėti arba atnaujinti daugiabučių pardavimai Klaipėdoje		
Tauralaukio slėnis	Edex	48
Dragūnų g. 15	Pamaris troba	120
Big būstas (B namas)	Baltijos investicijų grupė	48
Kretingos g. 177A	Igmara	24
Iš viso:		240

Šaltinis: „Inreal“

Individualių namų sektoriuje pirkimo-pardavimo sandorių skaičius išliko ypatingai žemas – per mėnesį Klaipėdos mieste buvo sudaroma vidutiniškai vos apie 6 sandorius. Lyginant su analogišku 2011 metų laikotarpiu, pirmąjį šių metų ketvirtį sandorių skaičius sumažėjo 27 proc. Skirtingai nei pačiame mieste, Klaipėdos rajone per pirmą ketvirtį buvo įregistruota 11,1 proc. daugiau pirkimo-pardavimo sandorių nei praėjusių metų pirmąjį ketvirtį.

Individualių namų pirkimo-pardavimo sandoriai Klaipėdoje ir Klaipėdos raj. (vnt.)



Šaltinis: „VĮ „Registru centras“

Žemės rinkoje Klaipėdoje ir Klaipėdos rajone vyravo stabilumas. Lyginant šių metų ketvirčio duomenis su atitinkamu praėjusių metų ketvirčiu, tiek mieste, tiek rajone sandorių skaičius nepakito – vidutiniškai buvo parduodama po 18 žemės sklypų Klaipėdoje ir po 250 sklypus Klaipėdos rajone.

VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Verslo centrų segmente ypatingų pokyčių neužfiksuota. Nei viename didmiestyje nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras. Bendra miesto modernių verslo centrų vakansija Vilniuje ir Klaipėdoje toliau mažėjo, o Kaune šiek tiek padidėjo. Nuomos kainos išliko stabilios visuose miestuose.

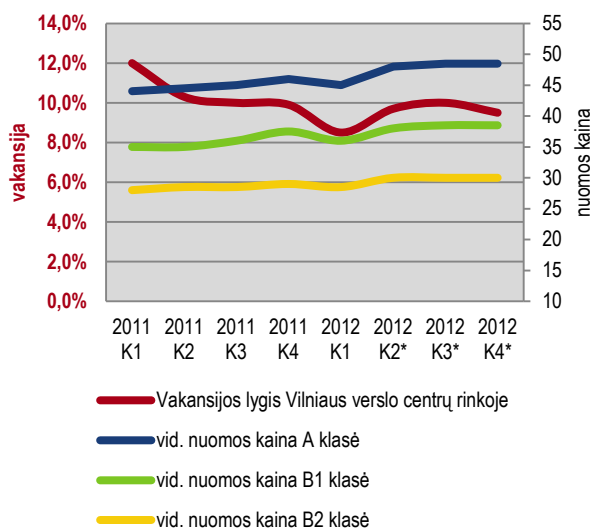
Nepaisant metų pradžioje padaugėjusių baimių dėl Lietuvos bei Europos ekonomikos perspektyvų, šalies ekonomikos rodikliai išsilaukė teigiami ir nulėmė optimistinius verslo įmonių lūkesčius. Todėl verslo centrų rinka ir toliau augo – per 2012 metų pirmąjį ketvirtį šiek tiek sumažėjo vakansijų, o nuomos kainos nepakito. Tiesa, per pirmąjį ketvirtį nebuvo atidarytas nei vienas naujas verslo centras - Pirklių rūmų verslo centro atidarymas Vilniuje dėl užsitęsusių statybos darbų atidėtas 2012 metų antrojo ketvirčio pradžiai, taip pat kaip ir Vytenio g. 46 verslo centras – buvo planuojama darbus baigti iki 2011 metų pabaigos, tačiau turėtų būti atidarytas tik antrojo ketvirčio pačioje pradžioje.

Galima paminėti, jog pirmąjį ketvirtį Vilniuje, Konstitucijos pr. 21 buvo nugriauti sovietmečiu pradėto ir nebaigto statyti viešbučio griaučiai ir jo vietoje kitais metais UAB „Schage Real Estate“ kompanija planuoja pradėti statyti daugiau nei 40 tūkst. kv. m. daugiafunkcinį verslo centrą. Skaičiuojama, jog investicijos turėtų siekti apie 220 mln. Lt. Investuoti į naujo verslo centro vystymą planuoja ir „YIT Kausta“, kuri turėtų atnaujinti biurų statybas sostinėje, Viršuliškių mikrorajone šalia naujai tiesiamo Vakarinio Vilniaus miesto aplinkkelio. Bendras objekto plotas turėtų siekti apie 10.000 kv. m, bet didžiąją dalį ploto išsinuomotų YIT grupės įmonės. Investicijas į verslo centrų rinką planuoja ir kiti plėtotojai. Pastebime, jog formuojasi tendencija, kada vis dažniau verslo centrai vystomi savo reikmėms (ang. built to suit) likusią dalį išnuomojant rinkai. Tokiu būdu vystytojai ne tik, kad įsikuria savo patalpose, bet ir mažina verslo centro vystymo riziką, lengviau gauna finansavimą iš banko, o galiausiai objektas tampa patrauklesnis užsienio investuotojams dėl mažesnio nuomininkų skaičiaus bei didesnio pačių nuomininkų patikimumo.

Analizuojant vakansijos rodiklius Vilniuje 2012 metų pirmąjį ketvirtį, pastebimos praėjusių metų pabaigos tendencijos – bendras Vilniaus miesto modernių verslo centrų vakansijos rodiklis nuo 9,9 proc. sumažėjo iki 8,5 proc. Nagrinėjant

pagal biurų klases, pastebima, jog 2012 metų pirmąjį ketvirtį mažiausia vakansija buvo A klasės verslo centrų sektoriuje – neišnuomotų biurų plotas sudarė apie 4,6 tūkst. kv. m. arba 5,4 proc. nuomojamojo ploto. Tuo tarpu B1 bei B2 verslo centrų sektoriuje laisvų plotų atitinkamai buvo apie 9,2 tūkst. kv. m. ir 17,3 tūkst. kv. m. Lyginant su kiekvieno segmento pasiūla, B1 ir B2 verslo centrų vakansija sudarė atitinkamai 5,1 proc. ir 17,8 proc. Reikia pastebėti, jog A ir B2 klasės biurų vakansija didėjo atitinkamai apie 1 proc. ir 3,6 proc., o B1 vakansija mažėjo per pusę. Šiuos pokyčius Vilniaus verslo centrų rinkoje reikėtų sieti su natūralia nuomininkų migracija.

Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



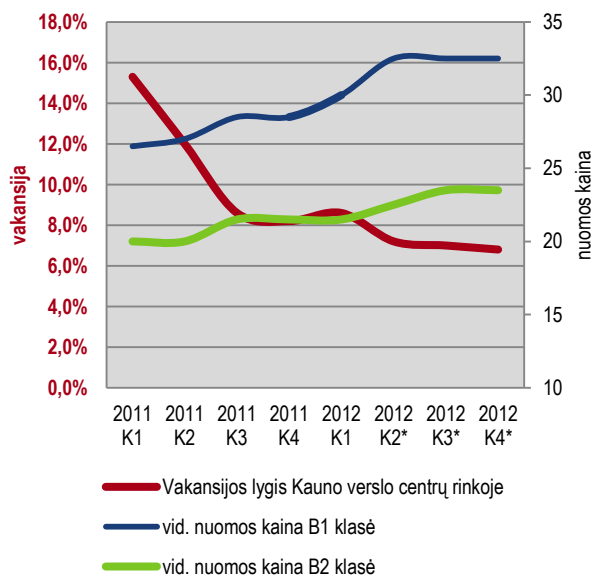
Šaltinis: „Inreal“

Pirmąjį 2012 metų ketvirtį Vilniuje A klasės verslo centrų vid. nuomos kaina siekė nuo 40 iki 50 LT/kv. m., B1 klasės – nuo 28 iki 40 LT/kv. m, o B2 – nuo 22 iki 35 LT/kv. m. Kainos išliko stabilios. Priešingai nei 2011 metais, 2012-aisiais nesitikima sulaukti nuomos kainų augimo dėl naujai vystomų projektų, kurie padidins pasiūlą bei konkurenciją šiame segmente.

Kaune, skirtingai nei Vilniuje, pirmąjį 2012 metų ketvirtį verslo centrų rinkoje pastebimas šioks toks rinkos sulėtėjimas – vakansija didėjo 0,4 procentiniais punktais ir bendras rodiklis siekė apie 8,6 proc. Per pirmąjį ketvirtį Kaune po ilgos pertraukos buvo pradėtas statyti naujas verslo centras – Mega, kurio bendras plotas sudarys 17,3 tūkst. kv. m. ir kuris turėtų būti baigtas 2013 metais. Tačiau šis verslo centras yra statomas įmonės Senukai reikmėms.

Greičiausiai kitiems rinkos dalyviams jis nebus nuomojamas. Vis dėlto laikinai gali šoktelėti laisvų patalpų pasiūla Kaune, nes įmonė įsikurdama naujajame verslo centre, atlaisvins dabartines patalpas. Tačiau atsirandančią naują pasiūlą turėtų užpildyti naujos įmonės, kurios kuriasi laikinojoje sostinėje.

Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Pastebima, jog pastaruoju metu padažnėjo užsienio kompanijų susidomėjimas Kauno miestu – 2011 metų pabaigoje buvo pranešta apie dvi į Kauną investuosiančias IT kompanijas, kurios iš viso sukurs ne mažiau nei 279 naujas darbo vietas, o šių metų pradžioje duris atvėrė dar vienos, danų bendrovės „Nielsen & Nielsen Holding A/S“ finansinių paslaugų centras, kuris netrukus įdarbins dar 40 Lietuvos specialistų ir investuos daugiau nei 11,7 mln. litų.

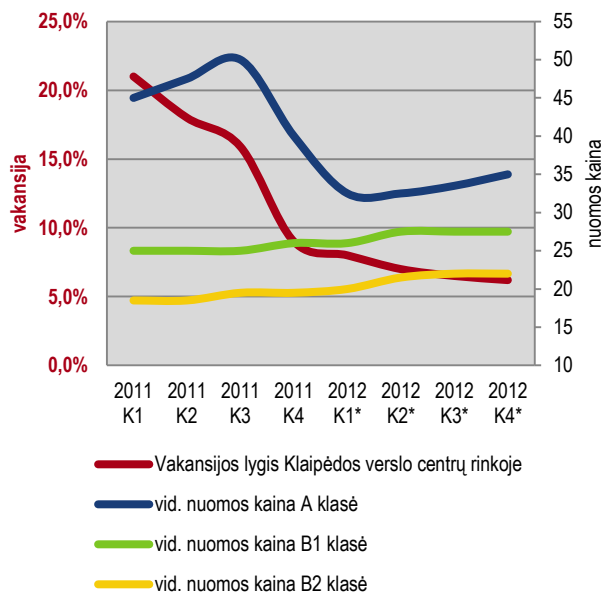
Vidutinės nuomos kainos išliko stabilios ir B1 klasės verslo centrų sektoriuje buvo nuo 22 iki 35 LT/kv. m, o B2 – nuo 18 iki 25 LT/kv. m.

Klaipėdos verslo centrų rinkos rodikliai beveik identiški kitų dviejų didžiųjų Lietuvos miestų rodikliams. Bendras vakansijos lygis per ketvirtį mažėjo nuo 9 proc. iki 8,6 proc. Analizuojant pagal biurų klases, galime teigti, jog 2012 metų pirmąjį ketvirtį mažiausiai laisvų plotų turėjo B2 klasės verslo

centrų sektorius – neišnuomotų biurų plotas sudarė apie 1.400 kv. m. arba 7,5 proc. šio segmento ploto. B1 klasės biurų vakansija buvo apie 1.500 kv. m. arba 6,2 proc. atitinkamo segmento ploto. Tuo tarpu A klasės laisvi biurų plotai sudarė apie 2.150 kv. m. arba 13,6 proc. Lyginant duomenis su praėjusiu ketvirčiu, galime pastebėti, jog labai nežymiai, apie 0,2 proc., į neigiamą pusę kito A klasės biurų užimtumas, B1 klasės vakansija nekito, o B2 klasės laisvų biurų plotas mažėjo apie 1,5 proc.

Galima daryti prielaidą, jog Klaipėdoje kur kas svarbesnis veiksnys yra ne patalpų lygis, o kaina. Dauguma nuomininkų nėra linkę už patalpas mokėti daugiau nei 30 LT/kv. m. Dėl šios priežasties vakansijos A klasės segmente buvo didžiausios, nes pastarosios nuomojamos už vidutiniškai 30-40 LT/kv. m. Tuo tarpu B1 segmento patalpos nuomojamos už vidutiniškai 22-30 LT/kv. m., o B2 – 10-20 LT/kv. m. Per pirmąjį 2012 metų ketvirtį biurų nuomos kainos nekito.

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

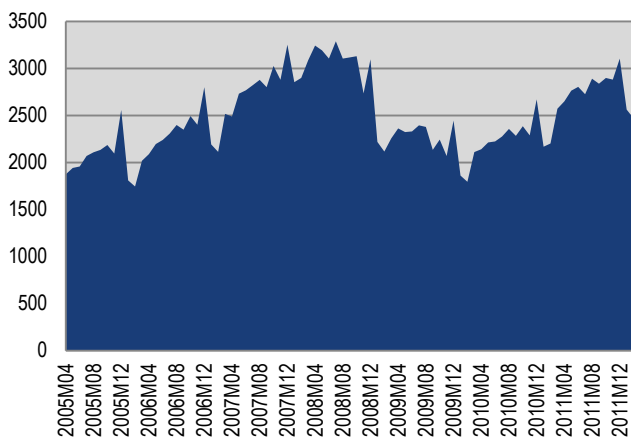
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Prekybos centrų rinkoje aktyviai plėtrą vykdė tik mažmeninės prekybos tinklai. Tuo tarpu didieji šalies prekybos centrai didžiąją dalį dėmesio skyrė esamų koncepcijų stiprinimui, nuomos sutarčių peržiūrėjimui bei nuomos kainų korekcijoms, kurios dažniausiai siekė 3-5 proc. nuomotojo naudai. Mažų vakansijų laikotarpis tęsiasi keletą ketvirčių iš eilės, tačiau naujų didelių prekybos centrų dar nesiryžtama vystyti.

Statistikos departamento teikiamais duomenimis, mažmeninės prekybos (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą bei automobilių degalų prekybą) metiniai rodikliai išlaikė augimo tendencijas – 2012 metais (sausio-vasario mėn.) lyginant su 2011 m. atitinkamu laikotarpiu stebimas 11,5 proc. augimas.

Tačiau net ir įvertinus tai, kad mažmeninės prekybos apimtys auga, 2012 metų pirmąjį ketvirtį visuose didžiuosiuose miestuose vakansijos lygis prekybos centruose šiek tiek didėjo. Tai galima sieti su pasibaigusiu šventiniu periodu, kada dalis nuomininkų prekybos centruose įsikūrė trumpam laikotarpiui. Taip pat dažniausiai metų pradžioje, įvertinus praėjusių metų prekybos rodiklius, ir nuomininkai, ir prekybos centrų operatoriai peržiūri nuomos sutartis ir derasi dėl jų pratęsimo ar nutraukimo.

Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje (mln. Lt)

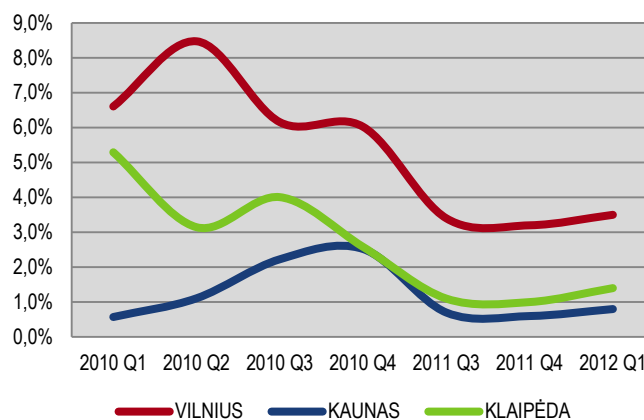


Šaltinis: Statistikos departamentas

Vilniuje pirmąjį ketvirtį lyginant su praėjusių metų pabaiga, laisvų patalpų daugėjo nuo 3,2 proc. iki 3,5 proc. Kauno prekybinių centrų rinkoje vertinant tą patį laikotarpį, laisvų

patalpų kiekis didėjo nuo 0,6 proc. iki 0,8 proc. Klaipėdoje taip pat didėjo nuo 1 proc. iki 1,4 proc. Esamas vakansijų lygis yra palankus prekybos centrų nuomotojams, kurie gali laisviau rinktis nuomininkus, derėtis dėl palankesnių sąlygų. Tad natūralu, jog kai kurie sėkmingiau veikiantys prekybos centrai buvo linkę patalpų nuomos kainas didinti 3-5 proc.

Prekybos centrų vakansijos didmiesčiuose (%)



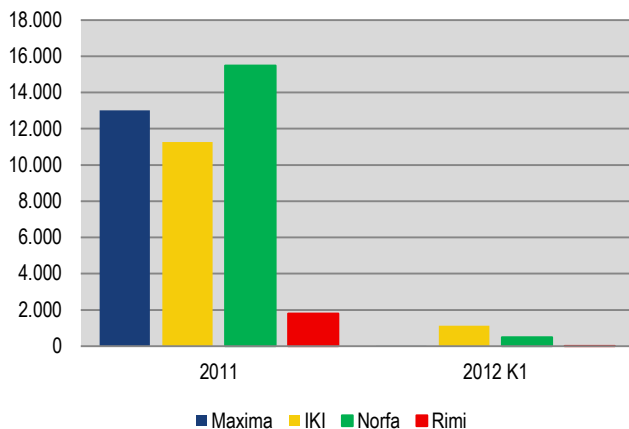
Šaltinis: „Inreal“

Per pirmąjį 2012 metų ketvirtį tęsėsi naujų prekės ženklų atėjimas į Lietuvą. „Aprangos“ grupė Vilniuje atidarė pirmąją Baltijos šalyse avalynės ir aksesuarų parduotuvę „Aldo“. Planuojama, kad artimiausiu metu analogiškos parduotuvės bus atidarytos Kaune bei Klaipėdoje. Naują „Pierre Cardin“ saloną Kaune atidarė ir Vokietijos koncerno „Ahlers“ įmonė Baltijos šalyse „Stesa classic“. Tolesnė plėtra numatyta Klaipėdoje, Rygoje ir Taline. Dar didesnė dalis investicijų pastaruoju metu nukreipiama į esamų salonų atnaujinimą, rekonstrukciją ar koncepcijų keitimą siekiant prisitaikyti prie atsigaunančio vartojimo bei labiau patenkinti klientų lūkesčius. Tačiau kol kas visos investicijos yra vykdomos mikro lygmenyje ir naujų didelių prekybos centrų nėra statoma. Vis dėlto gerėjantys makroekonomikos bei vartojimo rodikliai skatina anksčiau sustabdytų projektų plėtotojus pasvarstyti apie vystymo atnaujinimą. Tarp tokių būtų galima paminėti TK Development planuojamą Domus Pro 12.000 kv. m prekybos parką Ukmergės pl., kuris duris turėtų atverti 2013 m. pradžioje.

Per 2012 metų pirmąjį ketvirtį toliau aktyviai plėtrą tęsė mažmeninės prekybos tinklai. Per pastarąjį ketvirtį buvo atidaryti mažesni, vietinei rinkai skirti prekybos objektai – viena „IKI Cento“ ir „IKI Express“ parduotuvės Vilniuje. Dar

viena „IKI Express“ parduotuvė buvo atidaryta Kauno Karmėlavos oro uoste. Papildomai per pirmąjį ketvirtį buvo rekonstruotos 5 IKI parduotuvės. Norfa per tą patį laikotarpį atidarė vieną Norfa XL formato parduotuvę Vilniuje ir rekonstravo 7 savo parduotuves Panevėžyje, Marijampolėje, Zarasuose, Jonavoje, Jurbarko, Joniškio bei Kelmėje. Visi mažmeninės prekybos tinklai 2012 metais planuoja aktyviai investuoti į naujų parduotuvių atidarymą ar esamų atnaujinimą.

Naujai atidarytų prekybos objektų plotai, kv. m



Šaltinis: „Inreal“

Plėtrą tęsia Prisma prekybos tinklas bei aktyviai naujų prekybos taškų dairosi užsienio mažmeninės prekybos tinklas Lidl.

PRAMONĖS IR LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Sandėliavimo sektorius išlaikė teigiamas tendencijas. Tik sotinėje laisvų modernių logistikos centrų patalpų šiek tiek padaugėjo, tuo tarpu kituose didmiesčiuose vakansijos toliau mažėjo. Modernių sandėliavimo patalpų trūkumas nulėmė, jog pirmąjį šių metų ketvirtį Vilniuje 5-10 proc. augo nuomos kainos, Kaune taip pat stebimos nuomos kainų augimo užuomazgos, o uostamiestyje kol kas vyrauja stabilus kainų lygis. Šiandien vis dar populiariausios statybos yra savo reikmėms (ang. built to suit), tačiau augant nuomos kainoms galime tikėtis daugiau investicijų į naujus logistikos centrus nuomai.

Remiantis statistikos departamento duomenimis, visą pirmąjį 2012 metų ketvirtį dėl niūrių prognozių bei neaiškios ateities užsienio prekybos rinkose pramonės pasitikėjimo rodiklis buvo neigiamas ir kone dvigubai mažesnis už atitinkamą 2011 metų laikotarpio rodiklį. Tačiau ketvirčiui persiritus į antrą pusę, lūkesčiai ir rinkos dalyvių nuotaikos pradėjo iš esmės gerėti. Tai įtakojo geresni nei prognozuota eksporto rezultatai – kurie nors ir sumenko 6,6 proc. lyginant su 2011 metų pabaiga, tačiau trečią mėnesį iš eilės didėjo ir lyginant su 2011 metų atitinkamu laikotarpiu, padidėjo 11,9 proc. (sausis-vasaris). Dar daugiau optimizmo įpūtė ir gerėjantys pramonės rodikliai – kovo mėnesio pramonės produkcija, lyginant su vasario mėnesiu, išaugo 5,4 proc. ir pasiekė 6 mlrd. Lt. Lyginant viso 2012 metų pirmojo ketvirčio rezultata su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, pramonės produkcija didėjo 3,9 proc. Tai nustebino daugelį ekonomistų, kurie prognozavo niūresnę pramonės ateitį šiais metais, tačiau stebint šimtus milijonų litų siekiančias investicijas į šį segmentą, tokių rezultatų ir reikėtų tikėtis.

Pirmąjį šių metų ketvirtį tęsėsi naujų pramonės objektų statybos bei pranešimai apie naujai planuojamus šio segmento projektus. Tikėtina, kad ši tendencija išsilaikys ir toliau, kadangi Lietuva išlieka patraukli tokio tipo investicijoms: pasižymi pigia bei kvalifikuota darbo jėga, gerai išplėta infrastruktūra ir logistika.

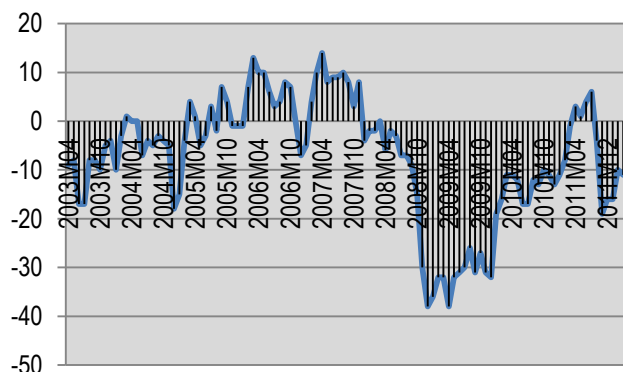
Nuotakoms ir pagrindiniams ekonominiams rodikliams gerėjant, neliko pagrindo būgštauti sandėliavimo bei industrinių patalpų nuomotojams. Augant pramonei, sandėliavimo patalpų paklausa didėjo. Vertinant ateities perspektyvas galima teigti, jog paklausa turėtų ir toliau didėti.

Didžiausios naujos investicijos į pramonės segmentą Lietuvoje, 2012 metų I ketv.

Miestas	Projektas	Investicijų suma
Vilnius	Biofarmacinių preparatų gamykla	78 mln. Lt
Vilnius	Plastiko medžiagų gamybos centras	75 mln. Lt
Vilnius	Mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros centras	56 mln. Lt
Vilnius	Puslaidininkų lazerių gamykla	12 mln. Lt
Vilnius	Saulės energetikos centras	11 mln. Lt
Klaipėda	Trašų terminalas	60 mln. Lt
Šiauliai	Metalo apdirbimo gamykla	20 mln. Lt
Panevėžys	Vaisių perdirbimo įmonė	29 mln. Lt
Marijampolė	Medienos perdirbimo įmonė	28 mln. Lt
Marijampolė	Greitojo maisto gamykla	11 mln. Lt
Mažeikiai	Bitumo gamybos įrenginys	84 mln. Lt
Mažeikiai	Sieros granuliavimo įrenginiai	38 mln. Lt
Raseiniai	Eksperimentinės plėtros ir tyrimų centras bei siūlų verpimo kilimams fabrikas	40 mln. Lt
Kėdainiai	Cukraus saugykla	20 mln. Lt

Šaltinis: Inreal

Pramonės pasitikėjimo rodiklis Lietuvoje

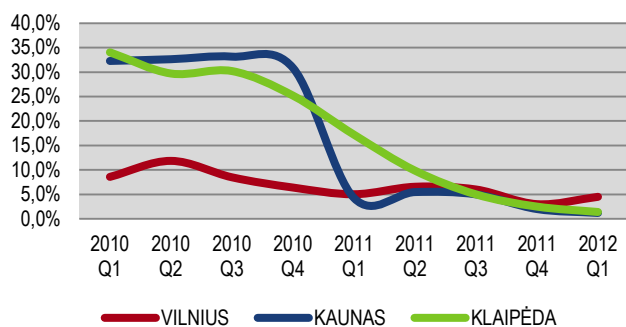


Šaltinis: Statistikos departamentas

2012 metų pirmajame ketvirtyje iš didžiųjų Lietuvos miestų tik Vilniuje modernių logistikos centrų vakansijos lygis vos šiek tiek padidėjo nuo 4,3 proc. iki 4,5 proc. ir sudarė apie 17.900 kv. m. laisvo ploto. Kaune, kaip ir pastaruosius pusę metų, laisvų patalpų moderniuose logistikos centruose beveik nebuvo. O Klaipėdoje laisvų plotų dydis sumažėjo nuo 1,8 proc. iki 1,4 proc. ir sudarė apie 1.100 kv. m. Nors antrinės rinkos pasiūloje ir yra projektų, kuriuose laisvi plotai sudaro po kelis tūkst. kv. m., tačiau daugiausia tai yra seni,

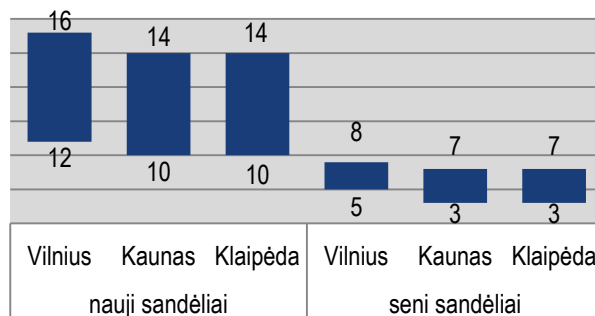
neatitinkantys klientų poreikių sandėliai. Todėl pastaruojų metu yra pastebimas vystytojų susidomėjimas žemės sklypais tinkamais modernių, 7-8 tūkst. kv. m. ploto, sandėlių statymui savo reikmėms. Neradę tinkamų sklypų, statytojai taip pat domisi senų sandėlių įsigijimu ir rekonstravimu. Vienas iš tokių renovuotų projektų netrukus papildys Vilniaus logistikos centrų rinką

Logistikos centrų vakansija Lietuvoje (%)



Šaltinis: „Inreal“

Sandėliavimo patalpų nuomos kaina, 2012 metų I ketvirtis (Lt/kv. m.)



Šaltinis: „Inreal“

Pirmąjį 2012 metų ketvirtį nei viename iš didžiųjų miestų nebuvo pradėtos nuomos rinkai skirtų modernių logistikos centrų statybos. Nepaisant visų gerėjančių rodiklių, pagrindinis rodiklis – kaina, padidėjo tik sotinėje, o kituose miestuose išliko stabilus. Vilniuje išsinuomoti modernų naujos statybos sandėlių kainavo vidutiniškai 12-16 Lt/kv. m. Šis kainų lygis bei augimo tendencijos leidžia tikėtis naujų nuomos rinkai skirtų projektų vystymo, nes artėjama prie tokio nuomos kainų lygio, kuriam esant tampa ekonomiškai naudinga vystyti projektus ne tik savo reikmėms. Kaune bei Klaipėdoje išlieka tendencija, jog klientai už modernius logistikos centrus pasiruošę mokėti 10–14 LT/kv. m. Tačiau modernių sandėliavimo patalpų trūkumas stiprina

nuomotojų pozicijas, todėl pastaruoju metu vis dažniau pastebima nuomos kainų pakėlimo atveju. Tiesa, šios korekcijos labiau būdingos tiems objektams, kurie krizės metais buvo išnuomoti už mažesnę nei rinkos kainą, todėl natūralu, jog šiandien nuomotojai stengiasi gražinti kainas į rinkos lygį. Tuo tarpu viršutinė nuomos kainų riba kol kas šiuose miestuose nesikeičia. Ilgainiui, neatsirandant naujai pasiūlai, esamas modernių logistikos centrų nuomos kainų lygis gali po truputį didėti ir Kaune bei Klaipėdoje. Tai turėtų

paskatinti investuotojus vystyti naujus projektus ir šiuose miestuose, kurie būtų skirti nuomos rinkai.

Apibendrinant pramonės ir sandėliavimo rinkos 2012 m. I ketvirčio rezultatus, tendencijos išlieka teigiamos. Kita vertus, šis sektorius itin priklauso nuo pramonės rezultatų, o pastarasis tiesiogiai įtakojamas išorinių makroekonominių rodiklių. Kadangi rizika dėl euro zonos skolų problemų bei recesijos išlieka, tad ateities perspektyvas vertiname su atsargiu optimizmu.

AUTORIUS



Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 5 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

arnoldas.antanavicius@inreal.lt

INREAL GRUPĖ



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba 224 darbuotojai, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv. m.

UAB „Inreal valdymas“

UAB „Inreal“

UAB „Inreal GEO“

UAB „Inreal pastatų priežiūra“

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

www.inreal.lt