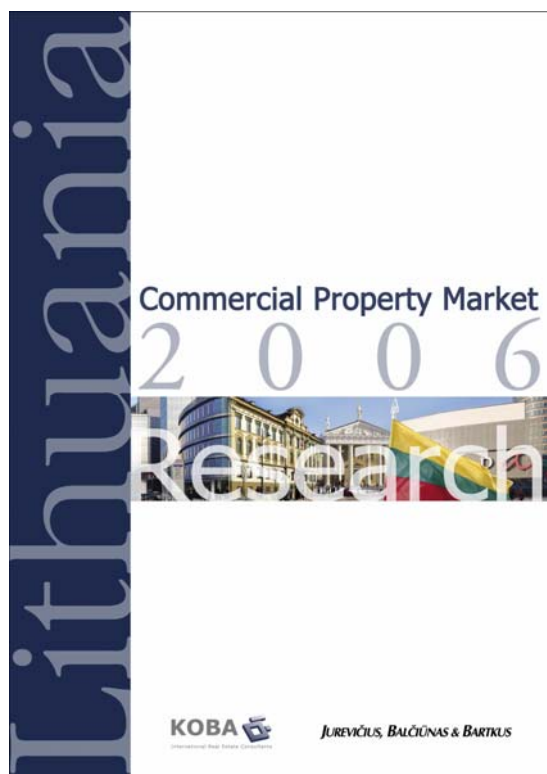


# Lietuvos Komeracinio Nekilnojamojo Turto Rinkos apžvalga 2006

(Leidinio „*Lithuania Commercial Property Market Research 2006*“ santrauka)



**JUREVIČIUS, BALČIŪNAS & BARTKUS**

**KOBA**   
International Real Estate Consultants

## Didieji Lietuvos miestai tampa patrauklūs komercinio nekilnojamojo turto vystymui

Nenutrūkstantis Lietuvos ekonomikos vystymasis (2005-aisiais BVP padidėjo 7,3%), auganti vartotojų perkamoji galia bei patrauklios palūkanos, dideli lūkesčiai įstojus į Europos Sąjungą, paskatino ženklų nekilnojamojo turto rinkos plėtojimąsi.

### Biurų patalpų rinka

Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkos vystymasis 2004 m. buvo labai aktyvus, jis nesumažėjo ir 2005 m. Vilniaus miesto biurų rinka per 2005 metus padidėjo 40.000 kv. m moderniomis biurų patalpomis, daugiau nei 50.000 kv. m biurų patalpų projektų numatomi 2006 m. Kituose Lietuvos miestuose nėra labai didelio vystymosi biurų segmente. Tai gali būti paaiškinta mažu vietinių įmonių interesu turėti modernius biurus dėl palyginus aukštos nuomos kainos.

#### Biurų nuomos kainų vidurkis (EUR/kv. m/mėn.)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Panevėžys	Šiauliai
A klasė	15,0	11,0	13,00	-	-
B klasė	12,0	7,25	7,5	6,5	6

Šaltinis: KOBA 2006

Nepaisant komercinio nekilnojamojo turto ekspertų abejonių, biurų rinka Vilniuje vystosi vis dar labai aktyviai. Bendras modernių biurų plotas 2006-ųjų metų pradžioje apytikriai sudarė 300.000 kv. m. Keletas neseniai duris atvėrusių verslo centrų pastatyti toliau nuo miesto centro. Pagrindinės to priežastys yra:

- A klasės biurų patalpų paklausa auga lėčiau nei prieš keletą metų dėl iš dalies padengtos pasiūlos ir aukštų nuomos kainų;
- darbuotojų ir klientų parkavimo problemos verčia potencialius nuomininkus rinktis vietas, kur yra geresnis susisiekimas ir patogesnis automobilių parkavimas;
- žemės sklypai mieste pastebimai brangsta.

Modernūs verslo centrai, pastatyti toliau nuo miesto centro, yra patrauklesni nei pastarieji, išsidėstę miesto centre, dėl santykinai žemų nuomos kainų. Be to, kokybės skirtumas nėra toks pastebimas, siūlomos standartinės paslaugos: automobilių parkavimas įmonės darbuotojams bei klientams, apsauga 24 val. per parą, biuro patalpų įrengimas, atitinkantis nuomininko poreikius ir t.t.

Labiausiai išsivysčiusi biuro patalpų rinka yra Vilniuje. Pagrindiniai projektai yra vis dar vystomi sostinėje, taip pat žymus komercinės paskirties patalpų augimas pastebimas Klaipėdoje, kaip ir keletas naujų biurų pastatų, kurie buvo pastatyti pastaraisiais metais Kaune.

Biurų rinkos struktūra **Kaune** nėra tokia pati kaip Vilniuje. Čia nėra populiariu nuomotis biurą prestižinėje vietoje, įmonės labiau yra linkusios turėti nuosavas patalpas užuot nuomojusios drauge su konkurentais. Kaune didžiausia paklausa yra mažoms patalpoms iki 50 kv. m, kadangi šiame mieste yra daugiausia įvairių įmonių atstovybių. 2004 m. čia buvo pastatyta keletas naujų komercinės paskirties pastatų, ir, šiuo metu modernių patalpų Kaune yra palyginus daug. Dėl šios priežasties neplanuojama siūlyti naujų projektų ateinančiais metais, nes modernių patalpų paklausa rinkoje yra nedidelė.

**Klaipėdoje**, kaip ir kituose Lietuvos miestuose, potencialius modernių biurų patalpų klientus galime išskirti į dvi pagrindines grupes: viena grupė klientų siekia išskirtinių, puikiai įrengtų biuro patalpų miesto centre, kurių plotas svyruoja nuo 40 iki 100 kv. m, gerą susisiekimą turinčiose vietose, taip pat pageidaujama pakankamai automobilių parkavimo vietų. Kita grupė domisi pigesnėmis biurų patalpomis toliau nuo miesto centro su žemesnėmis nuomos kainomis. Atitinkamai svyruoja ir patalpų pasiūla. Kaip ir Vilniuje, pastebimas tendencingas kėlimasis iš Senamiesčio į naujai pastatytus aukštos klasės pastatų biurus su geresnėmis automobilių parkavimosi galimybėmis. Pastaruoju metu didesnę dalis biuro patalpų rinkos yra senos statybos pastatai, renovuoti į modernias biuro patalpas, tačiau dar yra nemažai naujų biuro pastatų projektų, kurie yra statomi arba baigiami statyti. Įvykus statyboms, turėtų žymiai padidėti modernių biurų plotas Klaipėdoje.

**Šiauliuose** A klasės komercinės paskirties biuro pastatų nėra statoma. Nedidelį skaičių esamų nuomininkų poreikius atitinka B klasės patalpos, rekonstruotos į biurus pastatų pirmuose ir antruose aukštuose. Gamybine veikla užsiimančios kompanijos įsikūrusios atitinkamuose administraciniuose pastatuose.

Panaši situacija **Panevėžyje**. A klasės biurų patalpų rinkoje nėra, o B klasės pastatų statybos vystomos palyginus lėtai. Pagrindinis kompanijos tikslas - turėti savas patalpas, o ne jas nuomotis.

## **Prekybinių patalpų rinka**

Jei biurų patalpų rinka sparčiausiai vystosi Vilniuje, prekybinių patalpų rinka auga ir visuose Lietuvos miestuose. 2005 m. modernios prekybinės patalpos Vilniuje sudarė apie 450.000 kv. m. Nepaisant šio įspūdingo augimo, neužimtų patalpų iš esmės neturėtų būti. Prekybinis plotas gali būti klasifikuojamas į tris segmentus: prekybinius plotus pagrindinėse prekybai skirtose miesto gatvėse; super/hypermarketus; prekybos centrus. Pažymėtina, kad šiuo metu vystomi prekybos centrų projektai ne tik šalies sostinėje, bet ir kituose didesniuose Lietuvos miestuose, kai kuriuose iš jų prekybiniai plotai ateityje gali išaugti net kelis kartus.

Šalies sostinė Vilnius yra patraukliausia vieta tiek užsienio, tiek vietiniams prekybininkams. Pagrindinės priežastys, lemiančios Vilniaus prekybinių patalpų rinkos augimą yra šios:

- auganti gyventojų perkamoji galia;
- nedarbingumo lygis yra vienas žemiausių šalyje;
- palyginus su kitų šalies miestų gyventojų pajamomis, Vilniaus gyventojų gaunamos vidutinės pajamos yra aukštesnės;
- augantis vietinių bei užsienio turistų skaičius.

Pagrindinė prekybinė gatvė Vilniuje yra Gedimino prospektas (*Gedimino pr.*). Tai ne tik centrinė Vilniaus miesto gatvė, bet ir didžiausiu prestižu šalyje pasižyminti prekybinė gatvė. Vilniaus Savivaldybės iniciatyva šiuolaikiškai rekonstruotas Gedimino prospektas apjungia pramogų, laisvalaikio, prekybos, komercinės, gyvenamosios ir vyriausybės paskirties patalpas.

Prekybinių patalpų plotų pasiūla *Gedimino pr.* yra ribota. Nuomininkai linkę pasirašyti ilgalaikes dešimties ir daugiau metų nuomos sutartis, tad naujos parduotuvės dažniausiai atidaromos nuomininkų ir patalpų savininkų kaitos procese. Esant ribotoms naujų pastatų statymo galimybėms, vienintelis būdas padidinti prekybinius plotus yra esamų patalpų transformacija į prekybines patalpas. Kadangi šiuo metu yra nemažai administracinių pastatų, kuriuose

įsikūrusios įvairios valstybinės institucijos, ateityje *Gedimino pr.* galime tikėtis vis naujų prekybinių plotų projektų vystymo.

Puikiu esamų pastatų pritaikymo prekybinių plotų įrengimui pavyzdžiu galėtų būti 2005 m. pabaigoje buvusio viešbučio vietoje atidarytas „Grand Duke Palace“ prekybos centras, kurio bendras plotas siekia 4 600 kv. m. Kitas žymus modernių prekybinių patalpų projektas yra buvusio miesto savivaldybės pastato rekonstrukcija, kurią pabaigus Vilniaus prekybos centrų segmentas 2007 m. išaugs dar 18.000 kv. m – bus atidarytas tokio ploto modernus prekybos centras „Gedimino 9“. Vilniaus senamiesčio gatvės - Pilies, Vokiečių, ir Didžioji, - tampa patraukliausiomis vietomis laisvalaikio ir turizmo požiūriu. *Didžioji g.* tapo išskirtine prabangos prekių vieta Vilniuje. Joje galima rasti beveik visų prestižinių prekių ženklų (Armani, Hugo Boss, Roberto Cavalli, Escada, t.t.) parduotuves.

Kitas prekybinių patalpų rinkos segmentas yra *super/hypermarketai*. Viena iš šio segmento charakteristikų yra vietinių prekybos tinklų dominavimas maisto produktų ir vartojimo prekių rinkoje. Vietinis tinklas „VP Market“ yra neginčijamas lyderis, tačiau „Rimi Baltic“, „Iki“ ir „Norfa“ tinklai taip pat labai sparčiai auga. Smulkieji prekybininkai atidaro parduotuves prekybos centruose, o didieji prekybos tinklai savo prekybos centrus ir parduotuves stato individualiai.

*Prekybos centrų* segmentas Lietuvos rinkoje gyvuoja palyginus neseniai. Lyginant Lietuvą su kitomis Baltijos šalimis, ji stipriai atsilieka pagal prekybos centrų skaičių nuo kaimyninių šalių. Sėkminga išankstinė nuoma rodo didelį prekybininkų susidomėjimą moderniomis prekybinėmis patalpomis, ir tai, žinoma, skatina vystytojus galvoti apie naujų projektų įgyvendinimą. Kita vertus, išaugęs investuotojų susidomėjimas investiciniais objektais (ypač Lietuvai įstojus į ES), skatina vystytojus sparčiai orientuotis į esamą paklausą.

#### **Pagrindiniai prekybos centrai Vilniuje**

<b>Pavadinimas</b>	<b>Bendras plotas, kv. m</b>
Akropolis	109,000
Banginis	28,000
Europa	21,500
VCUP	19,700
Mada	19,000
Hyper Rimi (Lukšio Str.)	19,000
Domus Galerija	10,000
Mandarinas	8,000
Flagmann	6,500
<b>Iš viso</b>	<b>240,700</b>

Šaltinis: KOBA 2006

Vilniaus ir bendras Lietuvos prekybinės rinkos bruožas yra tas, kad pagrindiniai vystytojai dažnai yra susiję su pagrindiniais prekybos centrų nuomininkais („VP Market“, „Senukai“, „Rivona“ („Norfa“ parduotuvės).

## Vystomi/numatomi vystyti prekybinių patalpų projektai

Išankstinė nuoma ir beveik šimtaprocentinis patalpų užimtumas skatina vystytojus ir investuotojus galvoti apie naujus projektus. 2006-aisiais metais turto vystytojai planuoja pastatyti apie 170.000 kv. m modernių prekybinių patalpų **Vilniuje**.

Antras pagal dydį Lietuvos miestas **Kaunas** garsėja savo puikia pėsčiųjų prekybine gatve Laisvės alėja. Modernių parduotuvių, restoranų, pagrindinių įmonių būstinių skaičiumi bei žmonių srautais Laisvės alėja gali konkuruoti su pagrindine Vilniaus gatve Gedimino prospektu. Nuomos kainos minėtose gatvėse tai pat, palyginus, panašios.

Kauno prekybinių patalpų rinka, kaip ir kituose miestuose, vystėsi iš esmės dviem kryptimis – Laisvės alėjoje esančios parduotuvės buvo renovuotos ir išnuomos žinomų prekių ženklų atstovams, kita vertus, buvo pradėti statyti super/hypermarketai bei prekybos centrai.

### Pagrindiniai prekybos centrai Kaune

Pavadinimas	Bendras plotas, kv. m
Mega	72,000
Molas	22,600
Hyper Maxima	19,000
Maxima	17,000
Merkurijus	14,000
Savas	13,500
Dainava	9,000
<b>Iš viso</b>	<b>167,100</b>

Saltinis: KOBA

AB „Baltic Shopping Centers” šalia Kauno atidarė didžiausią Vidurio Lietuvoje regioninį prekybos ir laisvalaikio centrą „Mega”. Pačioje Lietuvos širdyje, ties svarbiausių Lietuvos magistralių A1 (Vilnius-Kaunas-Klaipėda) ir Via Baltica susikirtimo vieta, esantis „Mega” per vieną valandą pasiekiamas 2,2 mln. žmonių arba 2/3 šalies gyventojų. Kaip pagrindinis nuomininkas čia įsikūrė „Rimi” hypermarketas bei didelė statybinių medžiagų bei namų apyvokos prekių parduotuvė „Senukai”. Kiti prekybos centrai Kaune („Molas“, „Savas“, „Dainava“) daugiausia aptarnauja šalia esančius gyvenamuosius mikrorajonus. Visuose prekybos centruose pagrindiniai nuomininkai yra „Maxima“ („VP Market“ grupės parduotuvė), „Rimi“ arba „IKI“. Visi šie centrai turi tipinius nuomininkus (avalynė, drabužiai, namų apyvokos prekės, vaikų prekės ir kt.).

Be aukščiau paminėtų jau veikiančių prekybos centrų, VP Market Kaune planuoja statyti dar du naujus prekybos centrus. 55 000 kv. m ploto „Akropolio“ statyba Karaliaus Mindaugo prospekte jau pradėta. Taip pat yra planų šalia Kauno atidaryti „VP Market“ valdomą „Maxima“ supermarketą ir „Ermitažą“ (statybos ir apdailos prekės, namų apyvokos prekės) - šalia Vilniaus-Klaipėdos automagistralės (bendras plotas planuojamas 60 000 kv. m).

**Klaipėdoje** yra keletas modernių prekybos centrų. „Mega Plaza“ prekybos centras, kurio bendras plotas siekia 5.000 kv. m, įsikūręs centrinėje *H. Manto* gatvėje. Vienas didžiausių, 20.000 kv. m bendro ploto, prekybos centrų „BIG“ buvo atidarytas 2004 m. pabaigoje. 2005 m. duris atvėrė 5.700 kv. m rekonstruotas prekybos centras „Saturnas“, naujai buvo pastatyti „Arena“ (18.000 kv. m) ir „Grandus“ (12.000 kv.m) prekybos centrai, o buvusi „Hyper Maxima“ tapo „Akropoliu“ (apie 75.000 kv.m), kuris šiuo metu yra didžiausias prekybos centras uostamiestyje.

Tai rodo, kad turto vystytojai ir investuotojai („BIG“ įsigijo danų investicinis fondas Baltic Property Trust 2005 m.) įgijo pasitikėjimą ne tik sostinės, bet ir kitų miestų rinkomis.

Naujas 50.000 kv. m bendro ploto prekybos centras „Saulės Miestas“ kartu su integruota autobusų stotimi (800 kv. m) ir viešbutiu (7.000 kv. m) netrukus bus pradėti statyti **Šiauliuose**. Projektą vykdo „E.L.L. nekilnojamasis turtas“. „Ogmios centras“ ketina išplėsti esamą prekybos centrą „Ogmios Šiauliai“ iki 26.000 kv. m. „Ogmios centras“ taip pat planuoja pastatyti naują viešbutį, kurio bendras plotas beveik 10.000 kv. m.

**Panevėžyje** 2005 m. metais atsidarė pirmasis naujas 27.000 kv. m „Babilono“ prekybos centras, sėkmingas Lietuvos turto vystymo bendrovės „Ogmios centro“ projektas. Ta pati kompanija artimiausioje ateityje tame pačiame žemės sklype dar planuoja statyti gyvenamąjį, industrinį, bei laisvalaikio kompleksą.

Pastaruoju metu pastebima prekybos centrų projektų vystymo tendencija projektuoti daugiau laisvalaikio erdvių; nuomininkai išlieka panašūs visuose didžiuosiuose Lietuvos prekybos centruose, o ledo arenos, boulingas, kino teatrai ir kitos laisvalaikio pramogos tampa viena svarbiausių atrakcijų naujuose prekybos centruose. Tikimės, kad tai išliks svarbus klientų traukos faktorius, didėjant prekybos centrų skaičiui ateityje.

#### Prekybos centrų plotai ateityje, kv. m

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Panevėžys	Šiauliai
Prekybos centrai	170 000	115 000	8 500	24 000	63 000

Šaltinis: KOBA 2006

#### Vidutinės prekybinių vietų nuomos kainos (EUR/kv. m/mėn.)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda	Panevėžys	Šiauliai
Prekybinės gatvės	45,0	35,0	30,0	20,0	25,0
Prekybos centrai	18,0	15,0	15,0	15,0	12,0

Šaltinis: KOBA 2006

#### Pramoninė rinka

Pramoninė/sandėliavimo rinka per kelerius paskutinius metus augo pakankamai lėtai, daugiausiai dėl paties segmento specifikos, kuri skatina vystytojus ir investuotojus vykdyti projektus tik su išankstinės nuomos sutartimis. Šiuo metu yra didžiulis senų pastatų, kurie galėtų būti renovuoti ir modernizuoti dabartiniam naudojimui, potencialas. Ekonomikos augimas įtakojo žemės sklypų kainų augimą, kurios pastaruoju metu yra ekonominio vystymosi priešakyje. Taigi, kai kurie komerciniai projektai, ypatingai pramoninės paskirties, tapo nepatrauklia investicija Vilniaus mieste, jie turėtų būti inicijuojami ne sostinėje, o kituose miestuose. Naujos statybos sandėliai/logistikos centrai yra vystomi visuose pagrindiniuose miestuose (ypatingai Kaune, Klaipėdos LEZ, taip pat aplink Vilnių), dauguma projektų buvo pradėti turint konkrečias išankstinės nuomos sutartis. Esant sėkmingam projektui (turint patikimas nuomos sutartis, gerus nuomininkus, ilgus nuomos terminus), investuotojų susidomėjimas yra gana didelis, keletas įgyvendintų projektų jau yra parduoti instituciniams investuotojams (22.000 kv. m sandėlis Vilniuje, 2.800 kv. m sandėlis Kaune).

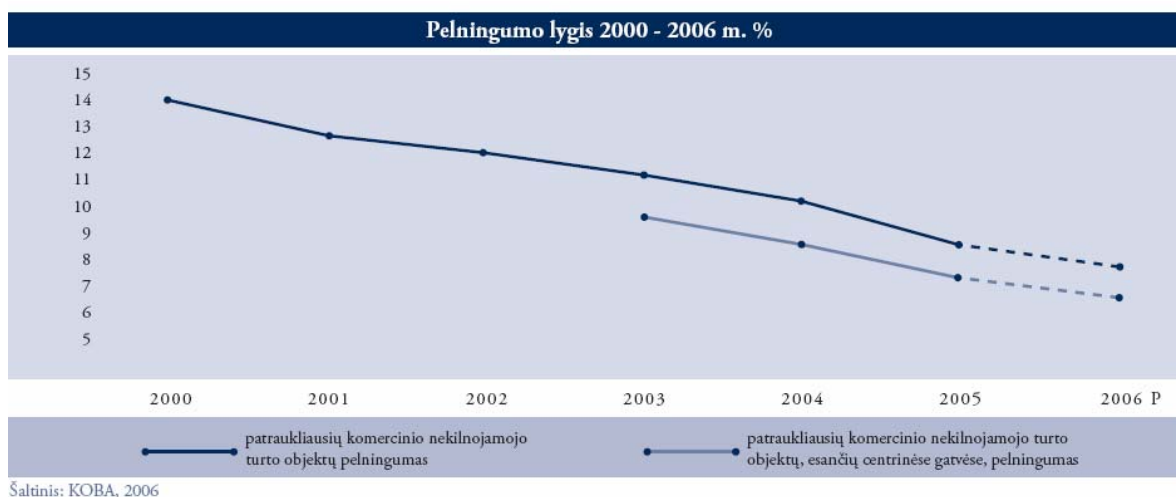
## Investicijos

Kadangi tarptautinė finansų rinka sparčiai auga, tuo pačiu auga ir investicijų paklausa. Investicinių ir pensijų fondų likvidumas bei bankų pasiryžimas skolinti pinigus sąlygojo ženklų investicijų gražos, arba pelningumo, sumažėjimą pastaraisiais metais.

Padidėjęs visuotinis investavimo poreikis, susidomėjimas taip vadinamomis „naujomis rinkomis“ taip pat įtakojo staigų ir ženklų pelningumo kritimą.

Pelningumas mažėjo daugiausiai dėl šių priežasčių:

- Patrauklių investicinių projektų trūkumas: vietiniai vystytojai vis dar teikia pirmenybę neparduoti nuosavybės, kuri generuoja pastovius pinigų srautus, o kitus projektus finansuoti naudojant skolintas lėšas.
- Dauguma užsienio investuotojų nori gauti didesnę pelningumą nei kitose šalyse; tarpusavio konkurencija siūlant kainą sąlygojo pelningumo sumažėjimą.



## Prognozė 2006-iesiems metams

Investuotojų, besidominčių įvairaus dydžio investiciniais objektais, skaičius pastebimai auga. Anksčiau užsienio investuotojus domino tik Vilniaus miestas, pastaruoju metu išaugo susidomėjimas ir kitais didžiais Lietuvos miestais. 2005 m. pagrindiniai investiciniai sandoriai buvo sudaryti Vilniuje (viešbutis „Scandic“; prekybos centras „Grand Duke Palace“, kurio bendras plotas siekia 4.600 kv. m), Kaune (prekybos centras „Molas“, 23.000 kv. m bendro ploto), Klaipėdoje („BIG“ prekybos centras, 20.000 kv. m bendro ploto; „Grandus“ prekybos centras, 12.000 kv. m bendro ploto).

## Biurų rinka

Kol dauguma biurų pastatų savininkų yra linkę neparduoti savo turimų patalpų, naujų sklypų ir naujų dalyvių atsiradimas rinkoje (padidėjusi konkurencija) įtakoja pelningumą, o tai gali paskatinti biurų savininkus priimti sprendimus parduoti savo nuosavybę. Dauguma objektų, kurie galėtų sudominti institucinius investuotojus, yra Vilniaus mieste. Kaunas ir Klaipėda turi daugiau galimybių pardavimo ir atgalinės nuomos sandorių vykdymui.

## Prekybinių patalpų rinka

Susidomėjimas šia rinka yra didžiulis, nes rinkos vystymosi perspektyvos iš tiesų išpūdingos. Šiuo metu Lietuvos prekybinių patalpų rinkoje paklausa modernioms patalpoms ženkliai lenkia esamą pasiūlą. Keletas didelių investicinių sandorių (paminėti aukščiau) buvo įvykdyti praėjusiais metais. Naujai pastatytas ir sėkmingai veikiantis prekybos centras „Babilonas“ (27.000 kv. m) Panevėžyje buvo pasiūlytas pardavimui 2005 m. pabaigoje ir sulaukė didžiulio potencialių investuotojų susidomėjimo.

## Pramoninė rinka

Pramoninė rinka Lietuvoje yra pakankamai maža ir gali pasiūlyti tik keletą baigtų, geros kokybės investicinių objektų. Keletas iš jų, tokie kaip 22.000 kv. m sandėlių/logistikos kompleksas Vilniuje ir 2.800 kv. m kompleksas Kaune jau yra parduoti tarptautiniams instituciniams investuotojams su ilgalaike investicine perspektyva. Tik įgyvendinus esamus projektus galime tikėtis naujų pramoninės paskirties projektų vystymo. Artimiausiu metu nesitikime daug sandorių, išskyrus keleto potencialių pardavimo ir atgalinės nuomos atvejų.

### Naujos statybos nuomos kainos (EUR/kv. m/mėn.)

	Vilnius	Kaunas	Klaipėda
Sandėliai/Logistika	4,2 - 6	4 - 6	4 - 5

Šaltinis: KOBA 2006.

## Viešbučiai

Lietuvos viešbučių operatoriai dažniausiai yra vietinės kompanijos, kurioms priklauso vienas ar keli viešbučiai. Užsienio viešbučių tinklai dažniausiai nuomojasi vietiniams savininkams priklausančias patalpas. Dėl išaugusios paklausos viešbučių paslaugoms bei lietuvių perkamosios galios padidėjimo vis daugiau užsienio viešbučių tinklų pradeda savo veiklą Lietuvoje. Jie pirmenybę teikia patalpų nuomai, ne jų įsigijimui, todėl prognozuojame, kad artimiausioje ateityje vis daugiau objektų bus statomi ir nuomojami.

Dėl išaugusios vystymo projektų plėtros investicijų rinka teikia daug vilčių. Tikimasi, kad 2006 m. bus įvykdyta naujų komercinio nekilnojamojo turto sandorių.