

2008 M. III KETVIRČIO BIURŲ RINKOS APŽVALGA

Tendencijos

Liepos – rugsėjo mėnesiais sumažėjo tiek biurų nuomos, tiek pardavimo sandorių. Nuomos kainos visuose didžiuosiuose miestuose sumažėjo apie 5 proc. Didesni nuomos sandoriai buvo sudaromi įmonėms norint persikelti iš didesnių į mažesnes arba pigesnes patalpas. Tai siejama su dalies įmonių peržiūrėtais savo pusmečio veiklos rezultatais ir priimtais sprendimais taupyti kaštus ir riboti išlaidas. Šiuo metu mažėjantį biurų rinkos aktyvumą labiausiai įtakoja Pasaulinė finansinė krizė ir lėtėjanti Lietuvos ekonomika.

Pastebima, kad potencialūs pirkėjai ieško nuomos ir pardavimo sandorių, kuriuose nustatyta žemesnė nei rinkos kaina. Bankų spaudžiami, dauguma NT rinkos vystytojų priversti greitai keisti savo kainų politiką, kad laiku galėtų gražinti paskolas kredito įstaigoms.

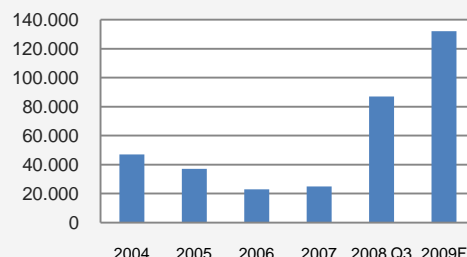
Juntama, kad nuomininkai yra labiau linkę derėtis dėl nuomos kainų ir papildomų įsipareigojimų. Taip pat, verta paminėti, kad ilgalaikėse sutartyse numatyti nuomos kainų indeksavimai nebėra siejami su vartotojų kainų indeksu arba infliacija. Šiuo metu nuomos sutartyse numatomi kiti saugikliai ir nuomos kainos perskaičiavimo tvarka.

Dideli nuomos plotai tampa nepaklausūs. Pastebėta, kad atsiranda poreikis iš biuro 500 kv.m keltis į 250 kv.m iš 100 kv.m į 50 kv.m ir pan. Ši tendencija po 4 - 6 mėn. greičiausiai bus dar pastebimesnė, įmonėms pristačius metinius veiklos rezultatus.

Įvertinus būsto rinkoje įvykusius pokyčius, manome, kad biurų rinkos aktyvumas taip pat pradeda mažėti. Didėja nuomojamo ir parduodamo ploto pasiūla, daugėja parduodamų projektų, bankai rizikingiau vertina verslo centrų plėtros galimybes Vilniuje. Galimi biurų nuomininkai ir pirkėjai yra pasyvesni rinkos žaidėjai. Kaip ir būsto rinkoje, klientai jau gali rinktis iš kelių galimybių. Pasitvirtino metų pradžioje skelbtos prognozės, kad biurų rinka taps klientų rinka, o vykstant rinkos pokyčiams padidės biurų patalpų vakansija. Užsienio kapitalo įmonės pristabdė plėtros planus, daliai lietuviško kapitalo įmonių pradėjo trūkti apyvartinių lėšų, todėl biurų patalpų poreikis iki metų pabaigos galėtų dar

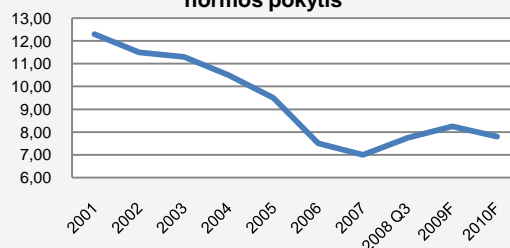
šiek tiek sumažėti. Visgi, Lietuvos biurų rinka vėl pradėjo domėtis užsienio investuotojai, kurie nori įsigyti tiek veikiančius verslo centrus, tiek nori patys dalyvauti naujų projektų įgyvendinime.

Naujai pastatytų biurų plotas (kv.m.)



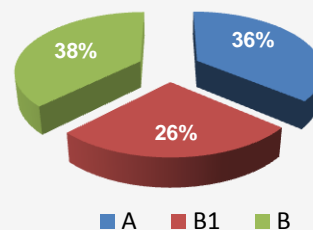
Šaltinis: GVA InReal

Lietuvos verslo centrų pelningumo normos pokytis



Šaltinis: GVA InReal

Biurų plotų pasiskirstymas pagal klases



Šaltinis: GVA InReal



Kainos

Apibendrinant III ketvirčio rinkos tendencijas, pastebėjome, kad nuomos kainos buvo sumažintos maždaug 5 proc. Ankstesniais metais kiekvienas ketvirtis būdavo vis aktyvesnis, negu ankstesnis, tačiau nuo šių metu antrojo ketvirčio pastebima, kad sandorių skaičius mažėja.

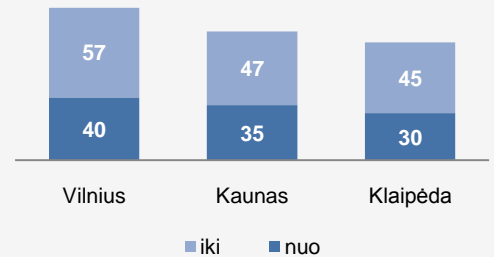
Jaučiamas rinkos sąstingis net mažų biurų nuomos rinkoje. NT administratoriai kalba, kad nuomininkai stengiasi mažinti savo kaštus ir keliasi į mažesnes ar pigesnes patalpas. Biudžetas nuomai taip pat mažėja.

Vilniuje labiausiai domimasi B1 ir B klasės biuro patalpomis naujuose verslo centruose. Nuomos ir pardavimo kainos A ir B klasės verslo centruose sumažėjo. A klasės biurose mažėja didelių plotų nuomininkų, kurie išsikelia į mažesnes patalpas tame pačiame centre arba kituose verslo centruose. B klasės nuomos ir pardavimo kainos sumažėjo padidinus šios klasės biurų pasiūlą.

Nuo rugpjūčio Kaune beiškančių išsinuototi padaugėjo, tačiau realių sandorių nesudaryta. Viskas priklausys nuo to, ar klientai pajėgūs nuomotis, t.y. pasirašyti sutartį. Vis dar populiariausias išlieka mažų biurų segmentas, o kiti segmentai tenkinasi pavienėmis užklausomis, bendrų tendencijų nepastebėta. Kauno mieste modernių A klasės biuro patalpų pasiūla labai nedidelė, rinkoje dominuoja B klasės biuro patalpos, kurių kainų intervalas gana platus, priklausomai nuo vietos mieste. Visgi, pastebėta, kad nuomos sandorių sudaroma vis mažiau.

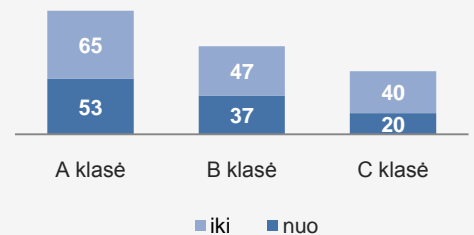
Klaipėdoje vidutinės biurų nuomos ir pardavimo kainos vis dar yra didesnės nei Kaune, nepaisant didesnės jų pasiūlos. Visgi, abiejuose miestuose parduodamos tik patalpos, kurių savininkai dėl finansinio spaudimo parduoda už mažesnę nei rinkos kainą. Tokios patalpos retai kada pasiekia viešąją rinką. Didesnių objektų finansavimas labai problematiškas, tai kol kas niekas neskuba pirkti. Pasiūla didėja kiekvieną mėnesį.

2008 Q3 vidutinės B1 klasės biurų nuomos kainos (LTL per mėn be PVM)



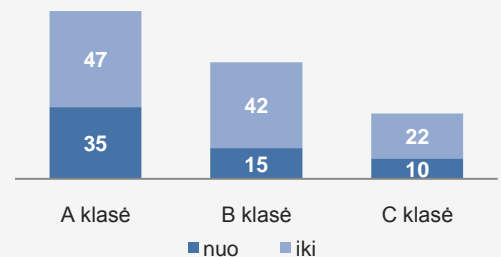
Šaltinis: GVA InReal

Vidutinės biurų nuomos kainos Vilniuje, 2008 m. III ketv., Lt/kv.m (be PVM)



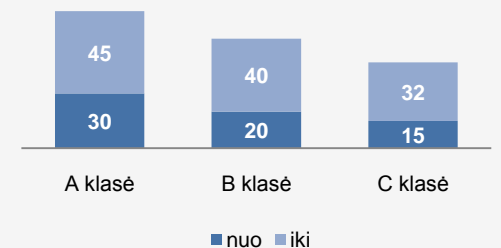
Šaltinis: GVA InReal

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Kaune, 2008 III ketv., Lt/kv.m (be PVM)



Šaltinis: GVA InReal

Vidutinės biurų nuomos kainos Klaipėdoje, 2008 III ketv., Lt/kv.m (be PVM)



Šaltinis: GVA InReal



Užimtumas

A klasės verslo centrų vakansija Vilniuje yra apie 4 proc., Kaune – 12 proc., Klaipėdoje – maždaug 7. Sumažėję pelnai ir didelė konkurencija kol kas pristabdo įmonių plėtros planus ir galimybes persikelti į naujas darbo vietas. Taip pat, prognozuojamas vakansijos padidėjimas siejamas su planuojama A klasės verslo centrų pasiūla.

Vilniuje esančių A ir B1 klasės verslo centrų vakansija yra apie 4 proc. Kitų klasių verslo centrų vakansijos rodikliai didesni ir yra iki 10 proc. atskiruose verslo centruose. Taip pat, pastebima, kad naujai statomiems verslo centrams nuomininkus rasti vis sunkiau, o dėl didėjančios pasiūlos vakansija galėtų dar labiau padidėti.

Kauno ir Klaipėdos verslo centrų rinka išlaiko panašius rodiklius, kaip ir 2007 m. Kauno mieste šiuolaikiškų verslo centrų užimtumas buvo mažesnis negu Vilniaus. Maždaug 12 proc. biuro patalpų juose buvo neužimtos, tačiau šiuo metu planuojami statyti verslo centrai gali dar labiau padidinti laisvų patalpų plotą.

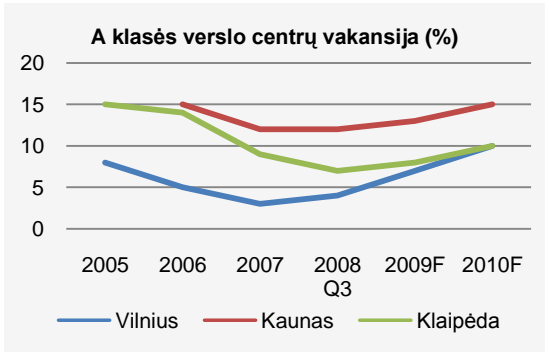
Klaipėdos naujų verslo centrų užimtumo rodiklis, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, sumažėjo. Šiuo metu laisva maždaug 5 proc. biurų patalpų, tačiau per ateinančius 3 mėnesius prognozuotume mažėjantį biurų užimtumą dėl didėjančios biurų pasiūlos ir dalies įmonių sprendimus perkelti savo veiklą iš specializuotų verslo centrų į paprastesnes administracines patalpas.

Prognozės

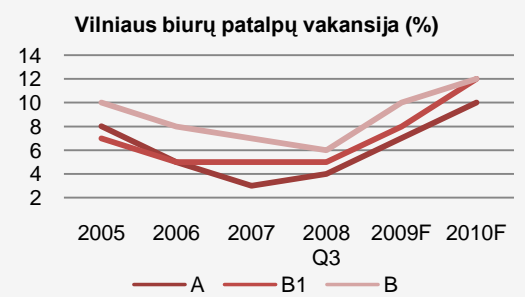
Apibendrinant galima daryti išvadą, kad metų pradžioje prasidėjęs būsto rinkos nuosmukis persimetė ir į biurų rinką. Šiuo metu rinkoje labiausiai domimasi galimybėmis sutaupyti, todėl pagrindiniai vykstantys sandoriai – keičiant nuomojamą plotą į mažesnį. Esant poreikiui plėstis, ieškoma patalpų, kurios būtų didesnės, tačiau mokama galutinė nuomos kaina nepasikeistų.

Vykstantys procesai primena 1999-2002 metus, kuomet biurų rinkoje buvo didelė pasiūla, o nuomos kainos mažėjo. Verta paminėti, kad didelė dalis suplanuotų projektų nebus įgyvendinti, o jau beveik pastatytuose verslo centruose nuomos ir pardavimo kainos mažinamos, norint surinkti nuomininkus.

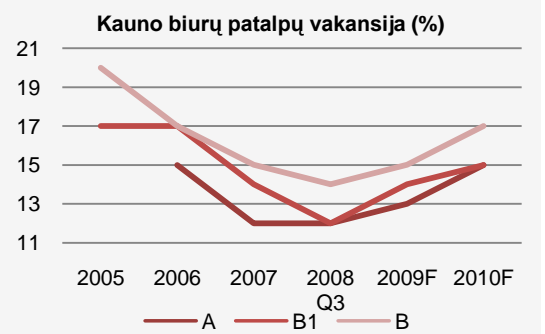
Taip pat, per III metų ketvirtį padaugėjo parduodamų verslo centrų. Nukritus pelningumo normoms, vis daugiau užsienio investuotojų domisi galimybėmis įsigyti turto Lietuvoje.



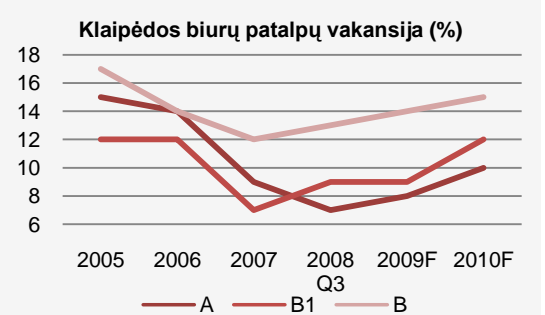
Šaltinis: GVA InReal



Šaltinis: GVA InReal



Šaltinis: GVA InReal



Šaltinis: GVA InReal