

KOMERCINIO NEKILNOJAMO TURTO RINKOS APŽVALGA

2007 m. rugpjūčio mėn.

Komercinės paskirties (biurų, prekybinių ir sandėliavimo) patalpų rinka stabilizavosi ir jau keletą metų išlieka pastovi. Nežymius kainų svyravimus daugiausiai lemia bendras ekonomikos augimas ir su juo susiję darbo jėgos bei statybinių medžiagų brangimas. Tačiau nepaisant kainų sąlyginio stabilumo komercinių patalpų rinkoje sąstingis neįaučiamas, faktinių sandorių nemažėja, o tiek pasiūloje, tiek paklausoje atsiranda daugiau reikalavimų kokybei ir papildomoms paslaugoms.

BIURAI IR BIURŲ PATALPOS

Paklausa ir pasiūla

Šiuo metu Lietuvos biurų rinkoje vis dar jaučiamas modernių biuro patalpų trūkumas. Ypač jis ryškus A klasės biurų segmente. Nepakankamą pasiūlą lemia tinkamų žemės sklypų verslo centrų statybai trūkumas bei lėti teritorijų planavimo procesai - nuo žemės įsigijimo iki patalpų perdavimo naudotis nuomininkams užtrunkantys mažiausiai dvejus, o dažnai ir daugiau metų. Natūralu, kad didžiausia biurų paklausa išlieka šalies sostinėje, kur susitelkusi didžioji dalis administruojančių institucijų. Vilniuje ypač didelė paklausa jaučiama mažesnio ploto (30-100 kv.m) biurų segmente. Tokią situaciją nulėmė projektų vystytojai, kurie esant keliems nuomininkams prioritetą teikia tiems, kurie ketina nuomotis didesnę plotą (dažniausiai nemažiau 200 kv.m). Didesnio ploto nuoma reikalauja mažesnių administracinių išlaidų ir investicijų įrengiant patalpas, t.y. pritaikant jas nuomininkui.

B klasės segmentas nuo A klasės labiausiai skiriasi geografine dislokacija. Tai nauji modernūs biurai, esantys kiek toliau nuo miesto centro, B klasėje vyrauja panašios tendencijos, kaip ir A klasėje. Nuomos kainos B ir A klasės biuruose skiriasi 10-15 Lt/kv.m/mėn.

Moderniuose biuruose, esančiuose Vilniaus centrinėse gatvėse, anksčiau kurdavosi daugiausia užsienio kapitalo įmonės, kurioms biuro vieta suteikia ne tik patogumą, bet ir prestižą, tačiau šiuo metu daugėja ir lietuviško kapitalo įmonių, kurios nuo turto valdymo nuosavybės teise vis dažniau pereina prie nuomos. Pastatų administravimas ir valdymas reikalauja ne tik papildomų išlaidų, bet ir papildomų žmogiškųjų išteklių, profesinių žinių, todėl vis daugiau įmonių vietoje nuosavų pastatų įsigijimo renkasi biuro patalpų nuomą, o kartu turto valdymu ir administravimu užsiimančius patyrusius specialistus. Tokiu būdu lieka daugiau apyvartinių lėšų ir laiko tiesioginei įmonės veiklai vykdyti.

Vilniaus centre esančius biurus nuomojasi tarpautinės teisinių ir finansinių konsultacijų įmonės. Mažiau tiesioginių klientų turinčios bendrovės arba atskiri jų departamentai, pavyzdžiui, informacinių technologijų skyriai, renkasi pigesnius ir paprastesnius biurus, esančius miegamuosiuose miesto rajonuose.

Sprendžiant iš šiuo metu statomų ar planuojamų objektų skaičiaus, biuro patalpų rinka šalies sostinėje intensyviai auga ir per artimiausius 2-3 metus modernių biurų pasiūla turėtų gerokai padidėti. Per artimiausius kelerius metus vien šiaurinė Vilniaus miesto dalis turėtų pasipildyti daugiau kaip 120 tūkst. kv. m biurų patalpomis. Intensyvi biuro pastatų plėtra taip pat planuojama Pilaitės prospekte, Šiaurės Miestelyje, Kalvarijų bei Žalgirio gatvėse. Vis didesnių plotų naujų biurų planavimą toliau nuo centro lemia žemės sklypų pastatams ir stovėjimo aikštelėms trūkumas miesto centre.

Kainos

Biurų nuomos kainos Vilniuje per 2007 m. I pusmetį išaugo vidutiniškai 3 proc. Daugiausia - Žirmūnuose, Šnipiškėse, Naujamiestyje ir miegamuosiuose rajonuose. Pramoniniuose rajonuose fiksuotas net kainų sumažėjimas (apie -6 proc.). Naujų arba renovuotų biurų 1 kv. m nuomos kaina šalies sostinėje svyruoja vidutiniškai nuo 20 Lt (pramoniniuose rajonuose) iki 80 Lt (Centre ir Senamiestyje), senų patalpų nuomos kainos atitinkamai yra nuo 10 Lt iki 50 Lt. Komercinės paskirties patalpų pardavimo kainos I pusmetį didėjo apie 15 - 20 proc. Naujų arba renovuotų biurų 1 kv. m pardavimo kaina svyruoja

vidutiniškai nuo 3,2 tūkst. (pramoniniuose rajonuose) iki 22 tūkst. (Centre ir Senamiestyje), senų patalpų pardavimo kainos svyruoja atitinkamai nuo 2 tūkst. Lt iki 9 tūkst. Lt.

Kadangi Kaune metų pradžioje buvo fiksuotas kainų augimas, bendras pusės metų kainų pokytis komercinei veiklai skirtų patalpų nuomos kainos per pusę metų išaugo vidutiniškai 6 proc., o tokių patalpų pardavimo kainos ūgtelėjo 10 proc. Pirmąjį pusmetį biurų nuomos ir pardavimo kainos labiausiai didėjo Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose, Žemuosiuose ir Aukštuosiuose Šančiuose, Panemunėje, Vilijampolėje.

Naujų arba renovuotų biurų 1 kv. m nuomos kaina Kaune svyruoja vidutiniškai nuo 20 Lt iki 60 Lt, senų arba pavienių patalpų nuomos kainos siekia nuo 8 Lt iki 35 Lt. Naujų arba renovuotų biurų 1 kv. m pardavimo kaina svyruoja vidutiniškai nuo 3 tūkst. iki 4,5 tūkst., senų patalpų pardavimo kainos svyruoja nuo 600 Lt iki 2 tūkst. Lt.

Per pusmetį viso Klaipėdos komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainos pakilo apie 10 proc., o pardavimo kainos – 19 proc.

Biuro patalpų pardavimo rinkoje išsiskiria pietinė Klaipėdos dalis, kur biuro patalpų pardavimo kainos didėjo visą I pusmetį. Kituose Klaipėdos rajonuose kainų augimas nebuvo toks ryškus.

Biurų 1 kv. m nuomos kaina uostamiestyje svyruoja vidutiniškai nuo 20 Lt iki 60 Lt., pardavimo kainos nuo 3,5 tūkst. Lt iki 11 tūkst. Lt už kv. m.

SANDĖLIAVIMO, GAMYBINĖS IR PREKYBINĖS PATALPOS

Paklausa ir pasiūla

Lietuvos rinkoje vyrauja nuo seno likę C klasės sandėliai, priklausantys Lietuvos bendrovėms, kurioms stiprėjant ryškėja tendencija tokius pastatus renovuoti ir sutvarkyti jų infrastruktūrą. Dalis tokių renovuotų patalpų gali būti priskiriamos B klasei. Taip pat daugėja modernių A klasės logistikos centrų projektų (Vingės Terminalas (22 km greitkelio Vilnius-Kaunas), Dobrovolės logistikos centras, UAB „Baltijos statybų valdymas“ projektas Vievyje).

Sandėlių pasiūloje vyrauja didelių plotų – nuo 1000 kv. m patalpos ir trūksta mažų plotų (200 – 300 kv. m) patalpų. Paprastai mažus plotus sunkiau išsinuomoti, nes norint atskirti mažą plotą reikalingos papildomos pertvaros, atskiros apsaugos sistemos, o tai reikalauja papildomų investicijų. Vis dėlto naujai statomų sandėlių plotas dėl pastatų aukštumo išnaudojamas efektyviau.

Vis daugiau sandėlių ir gamybinių patalpų yra statoma Lietuvos regionuose. Tokią tendenciją lemia žemės kainos dydis ir kvalifikuotos bei specializuotos darbo jėgos trūkumas didžiuosiuose miestuose. Pavyzdžiui, Vievyje UAB „Baltijos statybų valdymas“ pradėjo statyti 16 tūkst. kv. m ploto naujas gamybines ir sandėliavimo patalpas; „Lietuvos Rytas“ čia taip pat stato naują spaustuvę. Atskiros įmonės (pvz., „Narbutas ir Ko“; „Fauga“, „SBA“) gamybines patalpas savo reikmėms stato Ukmergėje, Mažeikiuose, Visagine.

Kainos

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos per pusmetį Vilniuje padidėjo 2 proc. Daugiausia kainos kilo miegamuosiuose rajonuose. Sandėliavimo/gamybinių patalpų pardavimo kainos daugiausia augo Vilkipėdėje, Žemuosiuose Paneriuose ir Vilniaus apylinkėse, o per pusmetį kainos padidėjo 13 proc. Sandėlio nuomos kaina Vilniuje ir Vilniaus apskrityje yra nuo 4 iki 25 Lt už kv. m, o pardavimo kaina – nuo 400 iki 3,5 tūkst. Lt.

Kauno sandėliavimo patalpų rinkoje ūgtelėjo tik patalpų pardavimo kainos Dainavoje, Eiguliuose, Kalniečiuose, Garliavoje, Aleksote, Petrašiūnuose, Palemone bei Amaliuose.

Senos statybos sandėlio nuomos kaina Kaune yra nuo 5 iki 20 Lt už kv. m, o pardavimo kaina – nuo 400 iki 1,6 tūkst. Lt. Sandėliavimo patalpas Klaipėdoje galima išsinuomoti už 10-20 Lt už kv. m. Tokių patalpų pardavimo kaina yra nuo 800 iki 2 tūkst. Lt už kv. m.

Prekybinės patalpos Vilniuje per š.m. pusmetį pabrango 8 proc. Tokių patalpų nuomos kainos svyruoja vidutiniškai nuo 20 iki 180 Lt už kv. m, pardavimo kaina – nuo vidutiniškai 2,5 tūkst. iki 32 tūkst. Lt už kv. m.

Kaune prekybinių patalpų nuomos kainos didėjo Centre, Senamiestyje, Dainavoje, Eiguliuose ir Kalniečiuose. Tokių patalpų nuomos kainos svyruoja vidutiniškai nuo 8 iki 130 Lt už kv. m, pardavimo kaina – nuo vidutiniškai 800 Lt iki 22 tūkst. Lt už kv. m.

Prekybinių ir sandėliavimo patalpų rinka Klaipėdoje nėra aktyvi. Prekybinių patalpų nuomos kaina svyruoja nuo 20 iki 100 Lt už kv. m; pardavimo kaina – nuo 4 tūkst. iki 22 tūkst. Lt už kv. m.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKA

Komercinės paskirties žemės sklypų paklausa yra gana didelė, tačiau, nors nekilnojamojo turto skelbimų lentos ir mirga įvairiais sklypų įsigyjimo pasiūlymais, konkurencingų ir rentabilių pasiūlymų yra labai nedaug. Dėl išaugusių kainų į šį sektorių nebeateina nauji žaidėjai, besiverčiantys spekuliatyviais sandoriais. Labiausiai šiuo metu paklausūs sklypai, esantys Vilniaus priemiesčiuose, gerai matomose vietose, su visomis komunikacijomis, ant kurių galima pastatyti 1500-2000 kv.m bendrojo ploto pramoninės/sandėliavimo/biuro paskirties statinius.

Komercinių sklypų rinkoje visą I pusmetį Vilniuje buvo fiksuotas vidutinis 3 proc. kainų augimas. Daugumoje rajonų kainos nekito, tačiau išaugo Lazdynuose ir Viršuliškėse (apie 9 proc.), Naujamiestyje (iki 25 proc.), rajonuose už miesto ribų Kauno kryptimi (apie 8 proc.).

Kaune sklypų kainos, kaip ir viso nekilnojamojo turto, metų pradžioje augo sparčiau nei sostinėje. Komercinės paskirties sklypai augo kiek labiau - vidutinis komercinės paskirties sklypų kainų augimas šių metų pradžioje buvo 12 - 16 proc.

Kaune komercinės paskirties sklypų sektoriuje labiausiai išsiskyrė taip pat Šilainiai ir Eiguliai, kur kainos šoktelėjo iki 16 proc. Taip pat apie 13 proc. ūgtelėjo tokių sklypų kainos Žaliakalnyje. Padidėjo komercinės bei pramoninės paskirties sklypų paklausa patogia pasiekiamose Kauno apylinkėse. Kituose rajonuose sklypų kainos arba nekito, arba paaugo nežymiai. Komercinių sklypų sektoriuje kainų augimas (apie 40 proc.) per pusmetį buvo užfiksuotas Žemuočiuose ir Vilijampolėje, o bendras tokių sklypų kainų pokytis – 20 – 22 proc.

Klaipėdoje I pusmetį komerciniai sklypai pabrango – apie 10 proc. Didžiausias brangimas pastebėtas Klaipėdos rajone.

Pastatų klasifikavimo kriterijai:

Charakteristikos	A klasė	B klasė	C klasė	D, E, F klasės
Paskirtis	Verslo centrai esantys verslo miesteliuose	Pavieniai verslo centrai	Biuro patalpos, renovuotos; patogus susisiekimas	Negyvenamos patalpos, pirmi ar cokoliniai aukštai, buvę vaikų darželiai
Statybos data	Nauja statyba	Nauja statyba	Seni ir pavieniai biuro pastatai ir patalpos, rekonstruoti pastatai.	Sovietinė statyba
Išdėstymas	Miesto centras, patogus privažiavimas	Pagrindinės gatvės, 10 ir daugiau min. iki miesto centro	Nepriemiestinė zona	Miegamieji ir pramoniniai rajonai
Konstrukcijų tipas	Gelžbetonis/metalas/daug stiklo, dažniausiai aukštuminiai pastatai, greitaeigiai liftai.	Gelžbetonis/metalas, stiklas	Dažniausiai mūrinės konstrukcijos	Mūrinis, blokinis

Išplanavimas	Dideli langai, dažnai atviro tipo erdvės, stiklinės pertvaros	Didelė erdvė, daug šviesos	Pakankamai racionalus ir efektyvus, tačiau uždaros erdvės, vyrauja skaidymas mažais plotais	Vyrauja koridorinė sistema
Architektūra ir interjeras	Kokybiškos medžiagos, autorinis projektas.	Kokybiškos, bet ne pačios brangiausios medžiagos, inovatyvi architektūra	Patalpos suremontuotos	Dažniausiai reikalingas remontas
Inžinieriniai sprendimai	Kontroliuojamas vidaus mikroklimatas, apsaugos sistemos, nenutrūkstamos energijos šaltinis.	Kontroliuojamas vidaus mikroklimatas, apsaugos sistemos, nenutrūkstamos energijos šaltinis.	Morališkai nusidėvėjus inžinerika, tačiau gali būti ir renovuota bent dalinai	Pasenusios inžinerinės komunikacijos
Infrastruktūra ir paslaugos	Organizacinė technika, telekomunikacinės priemonės, konferencijų salės, buities reikmenys.	Kartais (ne visuomet) mažiau teikiamų paslaugų	Nuomotojas papildomų paslaugų dažniausiai neteikia	Nuomotojas papildomų paslaugų dažniausiai neteikia
Automobilių stovėjimo aikštelė	1 vieta 30 kv. m biuro ploto.	1 vieta 30 kv. m biuro ploto.		
Pastato valdymas	Profesionalus pastato valdymas. Privačios saugos tarnybos.	Profesionalus pastato valdymas.	Nėra specialių eksploatacijos tarnybų	Nėra specialių eksploatacijos tarnybų