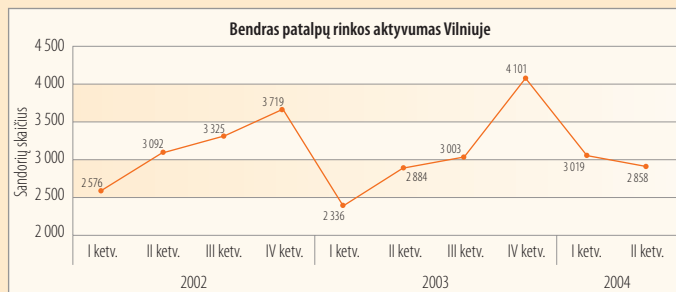


VILNIAUS MIESTO KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

BENDRAS PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Nekilnojamojo turto rinkoje pastebimas gana akivaizdus sezoniškas – tradiciškai žiemos (ypač po Naujųjų metų) ir vasaros mėnesiai būna mažiau aktyvūs, ir tik atėjus pavasariui ir rudenį rinka suaktyvėja. Todėl paprastai pirmasis metų ketvirtis būna neaktyviausias, o poto rinkos aktyvumas kiekvieną ketvirtį stabiliai kyla. Tačiau šių metų I pusmečio rinkos aktyvumo tendencijas akivaizdžiai iškreipia pašalinis „dirgiklis“ – Lietuvos narystė ES. Šių metų pirmasis ketvirtis, vis dar buvo „paženklintas“ laukiamo ES efekto todėl rinka pasižymėjo netradiciškai

dideliu aktyvumu – Vilniaus mieste užregistruotas sandorių skaičius gerokai didesnis nei analogiškame laikotarpyje 2003 metais (beveik 30 proc.), tuo tarpu antrąjį ketvirtį, palyginti su 2003 m. II ketvirčiu, užregistruota nors ir nežymiai (1 proc.), tačiau mažiau sandorių. Taip pat paminėtina, kad 2004 m. II ketvirtis buvo ne toks aktyvus nei pirmasis. II ketvirčio sandorių mažėjantį skaičių taip pat sąlygojo narystė ES, tik šiuo atveju jau buvo jaučiamas atvirkštinis efektas – aktyvumo sumažėjimas. Priartėjus narystei rinkos dalyviai nusprendė pasyviai stebėti rinką – pardavėjai tikėjosi, kad kainos dar kils, o pirkė-



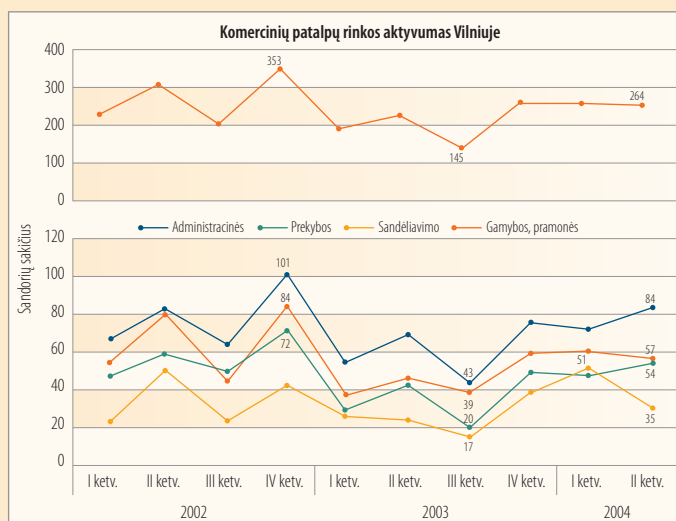
jai – kad kainos kris. II ketvirčio sandorių skaičiaus mažėjimas galbūt signalizuoja apie artėjantį rinkos „perkaitimą“. Kita vertus, mažėjimas nėra toks ryškus, o vertinant pusmečio skaičius netgi pastebimas didėjimas (2004 m. I pusmetį buvo atlikta 12,5 proc.

sandorių daugiau nei per tą patį laikotarpį 2003 m.), todėl šią išvadą paneigs arba patvirtins ateinantis ruduo (III ketvirčio sandoriai).

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Specifinei komercinių patalpų rinkai būdingas kitoks sezoniškas nei gyvenamųjų patalpų rinkai (kuri dėl didelio lyginamojo svorio paprastai nulemia bendras tendencijas) – paprastai aktyvesnis būna II ir IV ketvirtis. Tačiau komercinių patalpų sandorių skaičius jau trečią ketvirtį iš eilės išlieka gana stabiliai vienodas, ir

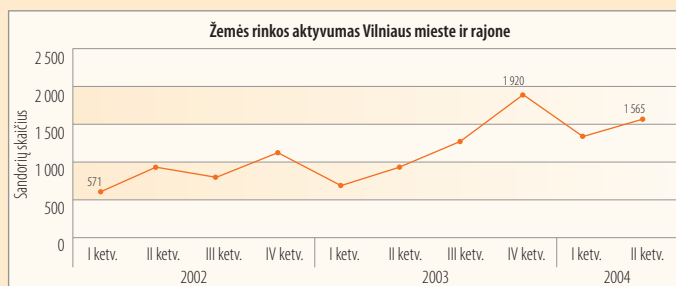
netgi tradiciškai neaktyvus I ketvirtis šiais metais išliko toks pat aktyvus kaip ir 2003 m. IV ketvirtis. Apskritai, lyginant 2003 m. I pusmečio rinkos aktyvumą su šių metų analogišku periodu, pastebimas akivaizdus rinkos augimas – beveik 28 proc. Galima konstatuoti, kad kelintus metus iš eilės besitęsiantis šalies ekonominis augimas padarė teigiamą įtaką ir komercinių patalpų rinkos aktyvumui.



ŽEMĖS RINKOS AKTYVUMAS

Ilgą laiką Lietuvoje žemės rinkos, kitaip nei kito nekilnojamojo turto rinka, tarsi ir nebuvo arba ji buvo visiškai neaktyvi. Žemės sandorių cirkuliacijos „įsilingavimą“ stabdė dirbtiniai barjerai – visų pirma, įstatyminiai apribojimai keisti žemės paskirtį bei didelis politikų noras „apriboti“ galimybes „spekuluoti“ žemės ūkio paskirties sklypais. Bet „įsilingavę“ rinkos ekonomikos santykiai kito nekilnojamojo turto rinkoje, išjudino ir žemės rinką, nors apribojimų lyg ir nesumažėjo. Tai akivaizdžiai patvirtina žemės sandorių Vilniaus mieste ir rajone skaičiaus analizė 2002 – 2004 m.: 2002 ir 2003 metų I pusmečio sandorių skaičius yra pakankamai panašūs (augimas tik 5 proc.); tuo tarpu 2004 metų I pusmetį lyginant su tuo pačiu laikotarpiu 2003 metais fiksuojamas milžiniškas aktyvumo protrūkis – beveik 80 proc. Tiesa, nei 2004 m. I, nei II ketvirtis nepasiekė, 2003 m. IV ketvirčio aukštumų. Bet 2003 m. IV ketvirtis

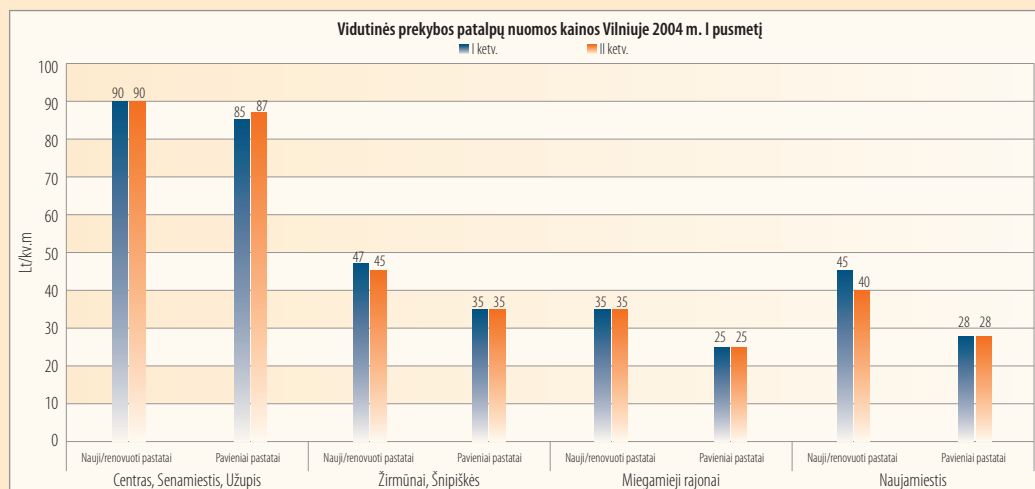
visai nekilnojamojo turto rinkai buvo rekordinio aktyvumo metas (aktyvumo protrūkis susijęs su naryste ES apogėjų pasiekė būtent šiuo laikotarpiu), kurį vargu ar įmanoma pakartoti artimiausioje ateityje. Svarbu pažymėti, kad išsijudinus naujų butų rinka smarkiai išaugino ir daugiabučių namams statyti skirtų sklypų paklausą, todėl 2004 m. I pusmetį pastebimas įspūdingas šio rinkos segmento aktyvumas – net 2,2 karto didesnis nei 2003 m. tuo pačiu laikotarpiu. Bendras ekonominis augimas sąlygoja ir didesnį aktyvumą komercinių sklypų rinkoje, tačiau čia pardavimų skaičiai visgi išlieka nedideli (2004 m. I pusmetį 19 pardavimų). Pagrindinė priežastis – didžioji dauguma komercinės paskirties žemės yra valstybės nuosavybė, kurią įmonės valdo pagal ilgalaikės nuomos sutartis. Rinkoje dažnai pasitaiko ilgalaikės nuomos pardavimų, tačiau teisiškai jie nėra traktuojami kaip pardavimai (nors faktiškai būtent taip ir yra), todėl jie nėra įtraukiami į Registrų centro duomenų bazę.



PROGNOZĖS: nekilnojamojo turto rinka, „pergyvenusi“ ES sindromą, stabilizuojasi. Ateityje aktyvumas turėtų nežymiai mažėti (ypač lyginant su bumo epicentru – 2003 m. IV ketvirčiu). Tačiau, jeigu išsilaikys ekonominio ir gyventojų pajamų augimo tendencijos bei žymiai nesikeis (nekilns) paskolų palūkanų normos, sąstingio (rinkos „perkaitimo“) artimiausiu metu nesitikima. Įsisiūbavusių žemės rinką, akivaizdžiai pristabdys naujai priimti Teritorijos planavimo įstatymai bei Žemės įstatymo pataisos, jei valdžia nereaguos į verslininkų pastabas.

PREKYBINĖS PATALPOS

Jau kelis metus besitęsiantis ekonominis augimas bei optimistinės nuotaikos, susijusios su naryste ES, įnešė permąstymų ir į prekybinių patalpų pasiūlą – lyg grybai po lietaus ėmė dygti didžiuliai prekybos centrai, privertę miesto vadovus kalbėti apie būtinybę riboti prekybos centrų koncentraciją centrinėje miesto dalyje, perkeldami visus srautus į priemestį. Matyt, šis miesto vadovų rūpestis pagrįstas, žinant, jog iki šių metų pabaigos bendras modernių prekybinių patalpų plotas Vilniuje išaugs daugiau nei 40 proc. Iš didžiausių dabartinių prekybinių patalpų projektų paminėtini: prekybos ir pramogų centro „Akropolis“ naujasis priestatas „Ermitažas“ (55 000 kv.m); kompanijos „Eika“ planuojamas prekybos ir pramogų centras Gedimino pr. ir V. Kudirkos gatvės sankirtoje (30 000 kv.m); Šiaurės miestelyje, „Domus galerijos“ kaimynystėje kylantis „Senukų“ grupei priklausančios bedrovės „Baltic Shopping Centres“ statomas prekybos centras (27 000 kv.m); „Rangos IV“ statomi „Vilniaus vartai“ (10 000 kv.m); rekonstruojamo buvusio „Vilniaus“ viešbučio vietoje atsirandantis gyvenamasis-komercinis pastatas „Grand Duke Palace“ (4 800 kv.m prekybinių patalpų). Nepaisant taip sparčiai augančios pasiūlos, vystytojai nusiteikę optimistiškai – ankstesnė patirtis parodė, jog prekybinės patalpos „išgraibstomos“ dar iki naujų centrų atidarymo. Nemažėjanči paklausa leidžia teigti, kad didžioji dalis naujų prekybos centrų, kurie bus atidaryti per ateinančius metus, bus taip pat nesunkiai išnuomota dar tebevykstant jų statyboms. Šios optimistinės prognozės įgis tikrai realų pagrindą, jei nuomos kainos neviršys dabar esančio



rinkos kainų lygio, ekonominė šalies padėtis ir toliau gerės, o gyventojų pajamos ir vartojimo lygis ir toliau didės, sudarydami sąlygas augti vietinėms prekybos ir paslaugų verslo įmonėms bei importui. Tačiau akivaizdu, kad didėjant pasiūlai ir konkurencijai šiame rinkos segmente, vis didesnę svarbą įgaus prekybos centro prestižas, vieta bei pritraukiamų nuomininkų įvairovė (užtikrinanti platesnį prekių asortimentą). Net ir taip sparčiai augant prekybinių patalpų pasiūlai, prestižinėse vietose nuomos kainos nemažėja, nes nemažėja ir tokių patalpų paklausa. Todėl prekybos patalpų nuomos kainos naujuosiuose verslo centruose prestižiniuose rajonuose išliko stabilios ir pakankamai aukštos. Kita vertus, nuomos kainos Žirmūnuose po truputį ima kristi tarsi signalizuodamos apie didėjančią prekybos centrų koncentraciją šiame

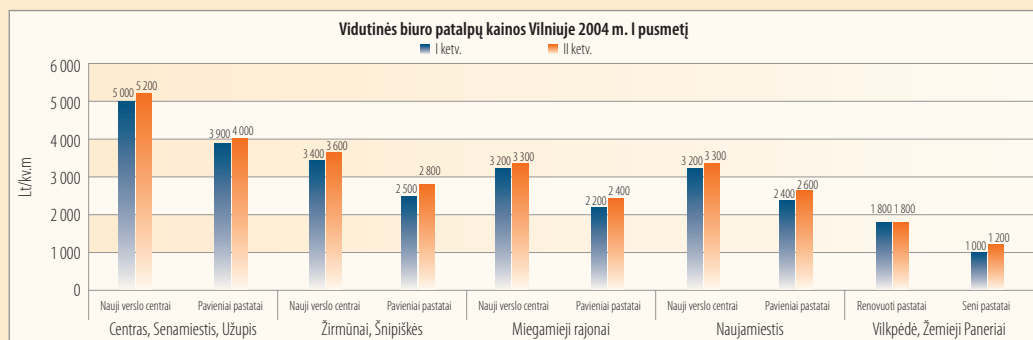
rajone bei gresiantį rinkos persotinimą. Senamiestio, Centro bei Užupio gatvėse parduotuvių nuomos vidutinės kainos buvo 90 Lt/kv. m. Gedimino pr. ir prestižinėse Senamiestio gatvėse nuomos kainos geroai viršija vidurkį. Žirmūnuose ir Šnipiškėse bei Naujamiestyje kainos antrąjį ketvirtį tik nežymiai sumažėjo ir išlieka (atitinkamai) 35–45 Lt/kv.m, 28–40 Lt/kv.m. Miegamuosiuose ir atokesniuose rajonuose kainos mažiausios – 20–35 Lt/kv.m. Smarkiai nepakito ir prekybinių patalpų pardavimo kainos. Nežymus kainų kritimas buvo pastebimas tik Centre, Senamiestyje ir Užupyje. Šis kritimas nėra ilgalaikis ir pavojaus signalą skelbiantis reiškinys – tiesiog visuotinio bumo metu, kai daugelis stengėsi investuoti į nekilnojamąjį turtą, kai kurių prekybinių patalpų kainos (atokesnėse Senamiestio ar

Centro gatvėse) buvo nepagrįstai pakilusios, o dabar grįžta į senas vėžes. Žinoma, šis kainų kritimas neliečia tradiciškai populiariausių ir didžiausių srautus sutraukiančių gatvių – Gedimino pr., Vokiečių, Didžiosios, Pilies g., kur kainų vidurkis geroai viršija vidutines kainas ir siekia net 25 000 Lt/kv.m. Tuo tarpu kitos gatvės tokiomis kainomis pasigirti negali. Vidutinės kainos antrąjį ketvirtį buvo: Senamiestyje, Centre bei Užupyje – 7 300 Lt/kv.m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse bei Naujamiestyje – nuo 3 000 iki 3 800 Lt/kv.m (priklausomai nuo patalpų būklės), miegamuosiuose rajonuose – 2 600 – 3 300 Lt/kv.m. Paprastai prekybos centruose esančių patalpų pardavimo kainos yra didesnės (pasiekia viršutinį kainų lygį) nei pavienių parduotuvių. Prekybos centruose Senamiestyje ir Centre apskritai nėra parduodami prekybiniai plotai.

PROGNOZĖS: Kiekvieną dieną vis sparčiau auganti prekybinių patalpų pasiūla prestižiniuose rajonuose, artimiausiu metu neturėtų sąlygoti nuomos kainų kritimo – esant dabartiniam ekonomikos bei vartojimo augimui kyla ir tokių patalpų paklausa. Ir toliau populiariausios lieka patalpos Gedimino pr., Vokiečių, Didžiojoje, Pilies g. – čia tiek nuomos, tiek pardavimo kainos geroai viršija vidutines kainas. Didėjanti naujų prekybinių centrų pasiūla Žirmūnuose (buvusiame Šiaurės miestelyje) jau pradeda veikti kainas – pastebimas nežymus nuomos kainų kritimas, signalizuojantis apie rinkos prisotinimą šiame rajone.

BIURŲ PATALPOS

Atrodo, Vilnių užplūdęs statybų bumas palietė ir naujų biurų rinką. Nors daugelis analitikų jau signalizuoja apie modernių biurų patalpų rinkos persotinimą, vystytojai ir toliau drąsiai imasi vystyti naujus projektus – planuojama, kad per porą metų modernių patalpų plotas praplės esamą rinką beveik du kartus. Iš didžiausių ateinančių poros metų biurų patalpų projektų paminėtini: „Rangos IV“ statomi „Vilniaus vartai“ (12 000 kv.m); „MG Valdos“ 16 aukštų A klasės biurų pastatas „Victoria“ Verslo trikampyje (6 500 kv.m); „ELL nekilnojamojo turto“ 11 aukštų A klasės verslo centras „L3“ Lazdynuose, šalia parodų centro „Litexpo“ (6 200 kv.m); „Eikos“ 13 aukštų A klasės biurų pastatas „BCC2“ taip pat Verslo trikampyje (6 000 kv.m biurų patalpų). Atrodo, kad vystytojų negąsdina jau trečius metus iš eilės krentančios nuomos kainos. Nežymus nuomos kainų kritimas fiksuojamas ir II šių metų ketvirtį. Tačiau mažėjančios kainos leidžia išlaikyti pakankamai aukštą patalpų užimtumo rodiklį: šiuo metu jis siekia 85 – 90 proc. Kita vertus, neseniai atidaryti verslo centrai jau nebegali pasigirti tokiais aukštais užimtumo rodikliais – išnuomotų patalpų čia yra apie 60 – 70 proc. Šios tendencijos yra pats rimčiausias signalas, kad modernių biurų rinka persipildė. Vargu ar kylanti ekonomika, augančios vietinės įmonės bei naujų užsienio įmonių galimas atėjimas į Vilnių, sugebės atsvirti tokiais dideliais tempais augančią pasiūlą, todėl ir toliau turės kristi nuomos kaina arba užimtumo rodiklis. Nepaisant grėsmingų prognozių, atrodo, jog vystytojus garantuotos metinės pajamos (nuomos kontraktai būna 3–5 metams) bei



pakankamas pelningumas vis dar vilioja, todėl jie ir veržiasi į šią rinką. Akivaizdu, kad didėjanti konkurencija suteikia didesnes pasirinkimo galimybes ir nuomininkams: didžiausius užimtumus ir nuomos kainas išlaikys prestižinę nuomininkų bendriją subūrę verslo centrai, esantys patogioje vietoje ir siūlantys aukštos kokybės paslaugas.

„A“ klasės biuro patalpų vidutinės nuomos kainos antrąjį šių metų ketvirtį buvo: Senamiestyje, Centre – 55 Lt/kv.m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse – 40 Lt/kv.m, Naujamiestyje ir miegamuosiuose rajonuose – 30 Lt/kv.m. „B“ klasės biuro patalpų vidutinės nuomos kainos, išliekančios stabilios jau kelis metus, svyruoja nuo 20 iki 37 Lt/kv.m, priklauso- mai nuo rajono patrauklumo ir prestižo. Atrodo, jog „B“ klasės naujų biurų rinka dar nėra prisotinta, todėl užimtumas čia yra didesnis nei „A“ klasės verslo centrų, o nuomos kainos išlieka stabilios. Matyt, artimiausioje ateityje, akivaizdžiai persisotinusi „A“ klasės biurų rinkai, dalis vystytojų persimes į galbūt mažiau pelningą, bet išlaikančią didėjančią paklausą ir didelį užimtumą, „B“ klasės biurų rinką. Gerėjant patalpų išperkamosios nuomos (lizingo) sąlygoms, naudingiau tampa pirkti nei nuomotis. Išaugusi paklausa lėmė tai, kad biurų pardavimo kainos šį pusmetį šiek tiek padidėjo. Ypač tai pažymėtina apie „B“ klasės mažesnio plo-

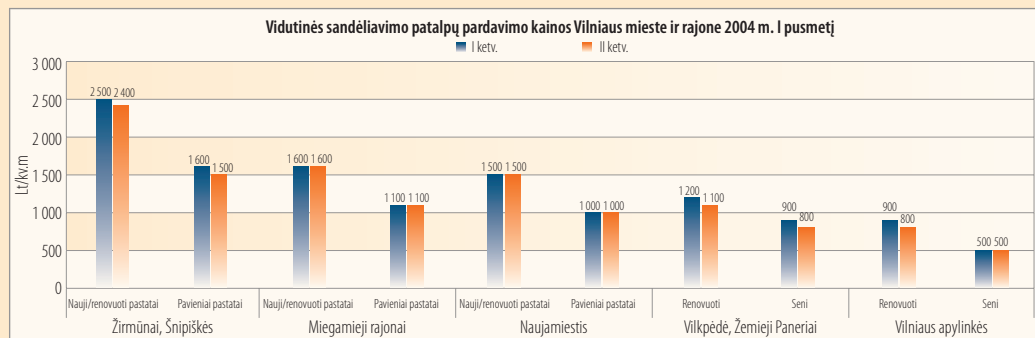
to biurų patalpas. Vidutinės naujų ir renovuotų „A“ klasės biurų patalpų pardavimo kainos antrąjį ketvirtį buvo: Senamiestyje, Centre bei Užupyje – 5 200 Lt/kv.m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse – 3 600 Lt/kv.m, Naujamiestyje – 3 200 Lt/kv.m, miegamuosiuose rajonuose – 3 200 Lt/kv.m. „B“ klasės biurų patalpų: Senamiestyje, Centre bei Užupyje – 4 000 Lt/kv.m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse – 3 000 Lt/kv.m, Naujamiestyje – 2 800 Lt/kv.m, miegamuosiuose rajonuose – 2 500 Lt/kv.m.

PROGNOZĖS: „A“ klasės biurų patalpų rinka aiškiai rodo persipildymo ženklus, todėl ateityje numatomas tolimesnis nuosaikūs nuomos kainų ar užimtumo kritimas. Aršioje konkurencinėje kovoje didžiausius užimtumus ir nuomos kainas išlaikys prestižinę nuomininkų bendriją subūrę verslo centrai, esantys patogioje vietoje ir siūlantys aukštos kokybės paslaugas. Ilgainiui investuotojų akys turėtų nukrypti į „B“ klasės biurus – čia kainos jau kuris laikas išlieka stabilios, o biurų užimtumas naujuose verslo centruose siekia beveik 100 proc.



SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Bendras ūkio ekonominis augimas bei optimistinės nuotaikos, susijusios su naryste ES, atrodo, persimetė ir į sandėliavimo patalpų rinką. Lietuvai tapus ES nare, atsivėrė naujos galimybės išnaudoti puikią Vilniaus geografinę padėtį bei svarbią tranzitui Rytų-Vakarų kryptį, todėl šandien pastebima vis didesnė modernių sandėliavimo patalpų paklausa. Ilgą laiką pagrindinę sandėlių pasiūlą sudarė dar sovietiniais laikais statyti pastatai, tačiau šandien jie negali patenkinti (neatitinka kokybės reikalavimų) išaugusių rinkos poreikių. Sandėliavimo patalpų rinka rizikingesnė nei prekybinių ar biuro patalpų, todėl vystytojai atsargiai žiūri į investicijas šiame segmente. Siekdami sumažinti šią riziką, vystytojai paprastai statybas pradeda tik tada, kai jau turi nuomininkus. Didelė senų sandėlių pasiūla ir mažą paklausa bei atvirkštinis santykis naujų sandėlių rinkoje lemia



ir skirtingus kainų lygius: naujų sandėlių nuomos kainos svyruoja nuo 16 iki 20 Lt/kv.m, tuo tarpu senų nerenuotų sandėlių – 4–6 Lt/kv.m. Didelė kainų diferenciacija tarp aukščiausios ir žemiausios klasės sandėlių, sąlygoja nemažą paklausą senų, bet tvarkingų ir sausų sandėlių, kurių nuomos kaina svyruoja tarp 8 ir 10 Lt/kv.m. Tokių sandėlių paklausa šandien net viršija pasiūlą. Kita vertus, II ketvirtį naujų ir renovuotų sandėlių nuomos kaina po truputį pradėjo kristi, nes pradeda augti pasiūla, atsiranda vis daugiau naujų

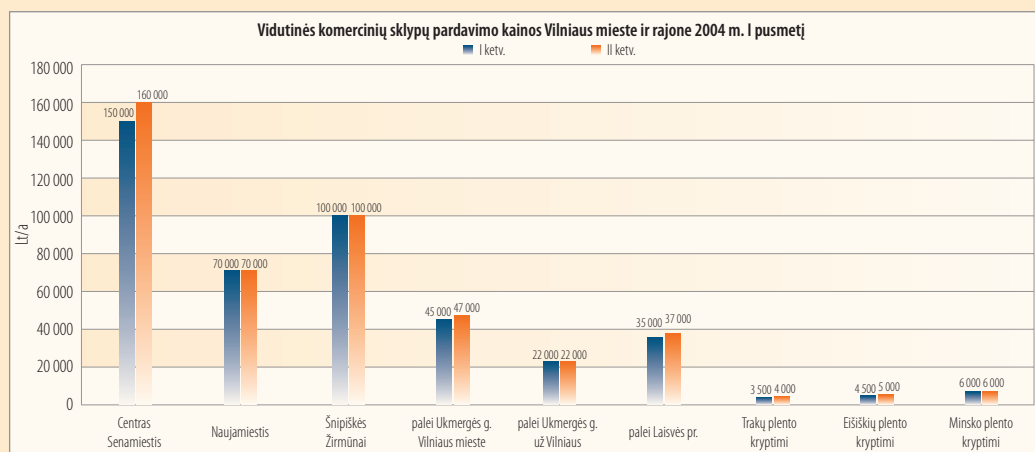
modernių logistikos centrų. Panašios ir sandėliavimo patalpų pardavimo kainų tendencijos – jos nors ir nežymiai, bet krenta. Pardavimo kainos II šių metų ketvirtį priklausomai nuo vietos ir stovio, svyravo nuo 800 iki 2 400 Lt/kv.m.

Brangiausiai sandėliai parduodami Žirmūnuose ir Šnipiškėse, pigiausiai – senuose pastatuose Žemuosiuose Paneriuose. Naujų modernių sandėliavimo patalpų beveik neparduodama, jos paprastai tik nuomojamos.

PROGNOZĖS: Ateityje ir toliau turėtų augti modernių sandėlių paklausa, tačiau investuotojams vis aktyviau įsijungiant į šį rinkos segmentą tikėtina, kad kainos nežymiai gali kristi. Sausų ir tvarkingų sandėlių nuomos kainos neturėtų kristi, nes jie yra labai paklausūs. Apleistų, senų sandėlių nuomos kainos, matyt, dar kris, nes jie nėra paklausūs.

KOMERCINĖS PASKIRTIES ŽEMĖ

Visai nekilnojamojo turto rinkai išgyvenant neregėto aktyvumo laikotarpį, komercinės žemės pardavimai vis dar išlieka labai maži. Pagrindinė priežastis – per mažą tokios paskirties sklypų pasiūlą. Didžioji dauguma siūlomų komercinės paskirties sklypų rinkoje yra valdomi ilgalaikės nuomos pagrindu, todėl tokios nuomos pardavimas, iš principo, prilygsta sklypo pardavimui. Tačiau ir tai negali patenkinti kasdien vis labiau augančios komercinės paskirties sklypų paklausos. Miestų apėmęs statybų bumas smarkiai išaugino komercinių sklypų paklausą: vystytojai ieško sklypų, tinkamų prekybos ar verslo centrų statybai. Išaugus logistikos centrų poreikiui (naujos perspektyvos Lietuvai tapus ES nare), smarkiai padidėjo ir sklypų paklausa prie svarbių transporto koridorių arba planuojamų miesto apvažiavimų. Esant beveik „deficitinei“ rinkai ir toliau kyla šių sklypų



kainos. Per pirmąjį šių metų pusmetį brango sklypai Centre ir Senamiestyje (vid. 160 000 Lt/a), palei Ukmergės g. miesto ribose (47 000 Lt/a), palei Laisvės pr. (37 000 Lt/a), Trakų pl. (4 000 Lt/a) ir Eišiškių pl. kryptimi (5 000 Lt/a). Mažėjant laisvų komercinių sklypų pasiūlai mieste, verslininkai yra priversti dairytis žemės priemiesčiuose bei pirkti žemės ūkio paskirties žemę.

PROGNOZĖS. Komercinių (kaip, beje, ir visos žemės Vilniaus mieste) sklypų ribota pasiūla ir toliau augins pardavimo kainas – ir šios kilimo tendencijos išsilaikys dar ilgą laiką. Didelių pokyčių, stabdančių kasdien vis labiau brangstančią žemę, gali įvykti, jei sklandžiau ir greičiau vyks žemės nuosavybės grąžinimo procesas bei pagaliau vėl įsilinguos laisvų plotų pardavimas aukcionuose.