

# 2008 M. III KETVIRČIO PREKYBOS RINKOS APŽVALGA

## Tendencijos

2008 m. III. ketvirtį prekybos ir kitų komercinių patalpų rinkoje didelių pokyčių užfiksuota nebuvo. Nuomos ir pardavimo kainos, lyginant su 2007 m. pabaiga išliko beveik nepakitusios. Didžiausias įvykęs sandoris – Kauno „Akropolio“ pardavimas, o nauji prekybos centrai atidaromi pagal numatytą planą.

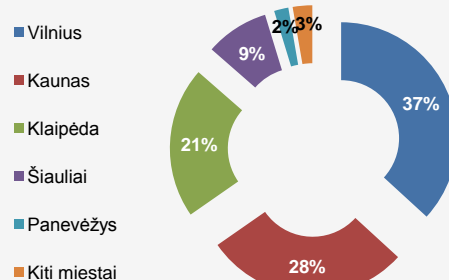
Per nagrinėjamą laikotarpį „Deka Immobilien GmbH“, atstovaujanti nekilnojamojo turto fondui „WestInvest InterSelect“, įsigijo 100 proc. „Akropolio“ įmonių grupės bendrovės „Kauno audinių projektas“, kuriai priklauso Kauno prekybos ir pramogų centro „Akropolis“ pastatai, akcijų. Sandorio suma neskelbiama.

Nekilnojamojo turto projektus plėtojančios bendrovės „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ Vilniuje statomas laisvalaikio ir prekybos centras „Panorama“ pradės veikti lapkričio 7 dieną. Investicijos į projektą siekė 270 mln. litų. Sostinės Žvėryno mikrorajone, T. Narbuto gatvėje, įsikūrusiame trijų aukštų maždaug 65 000 kv.m centre veiks 140 drabužių, avalynės bei kitų parduotuvių, daugiau nei 20 restoranų, kavinių ir laisvalaikio praleidimo vietų.

Prekybos centras „Banginis“, iki šiol veikęs tik Vilniuje, tampa prekybos centrų tinklu. Šių metų rudenį bus atidarytas dar vienas prekybos centras „Banginis“ Klaipėdoje bei vystomas naujas projektas Kaune.

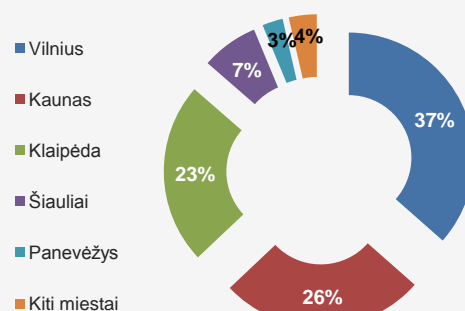
Visagine, Santarvės ir Veteranų gatvių sankirtoje, buvo atidarytas prekybos ir pramogų centras „Domino“. Naujajame centre įsikurs 46 prekybos ir paslaugų teikėjai. Bendras „Domino“ plotas siekia 10 000 kv. m.

Prekybos centrų plotų pasiskirstymas pagal miestus 2008 m. (%)



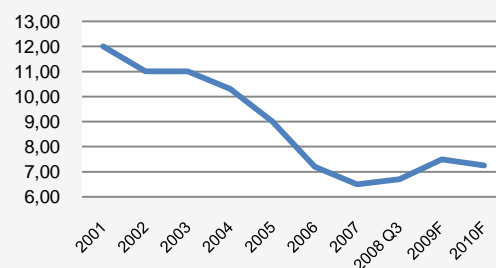
Šaltinis: GVA InReal

Prognozuojamas prekybos centrų plotų pasiskirstymas pagal miestus 2010 m. (%)



Šaltinis: GVA InReal

Lietuvos prekybos centrų pelningumo normos pokytis (%)



Šaltinis: GVA InReal



## Kainos

*Kadangi prekybos centruose patalpos paprastai ne parduodamos, o nuomojamos, didelių pokyčių šiame NT segmente per trečiąjį metų ketvirtį užfiksuota nebuvo. Prekybos centų nuomos kaina paprastai priklauso nuo prekybos centro koncepcijos ir vietos, žmonių srautų, tikslinės pirkėjų grupės, pagrindinio nuomininko nuomojamo ploto ir jo mokamos kainos.*

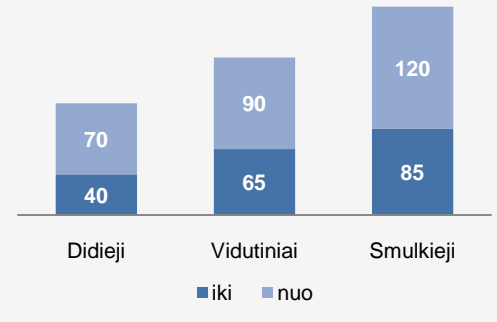
Įprasta, kad vidutiniai nuomininkai moka beveik 50% didesnę kvadratinio metro nuomos kainą negu pagrindinis nuomininkas. Smulčiausieji nuomininkai, užimantys pačius mažiausius plotus, už nuomojamo ploto kv. m moka 80-100% didesnę nuomos kainą negu pagrindinis nuomininkas.

Aktyviausia komercinių patalpų nuomos rinka išlieka Vilniuje. Naujuose prekybos centruose Vilniuje pagrindiniai nuomininkai – paprastai mažmeninės prekybos maisto ar statybos medžiagų įmonės, kurie užima 20-50% viso prekybai skirtą plotą. Didiesiems nuomininkams prekybos patalpų nuoma mėnesiui kainavo vidutiniškai 40–70 Lt už kv. m be PVM. Vidutiniai nuomininkai – aprangos, grožio, avalynės ir parfumerijos parduotuvės, buitinių prekių salonai, maitinimo ir pasilinksminimo įstaigos, kuriems patalpų nuoma mėnesiui kainavo vidutiniškai 65–90 Lt už kv. m be PVM. Mažiausi nuomininkai – nedidelės specializuotos parduotuvės ir paslaugų įmonės, kurioms patalpų nuoma mėnesiui kainavo vidutiniškai 85–120 Lt už kv. m be PVM.

Kaune ir Klaipėdoje naujuose prekybos centruose pagrindiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 35–60 Lt už kv. m be PVM. Vidutiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 50–80 Lt už kv. m be PVM. Mažiausi nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 70–100 Lt už kv. m be PVM.

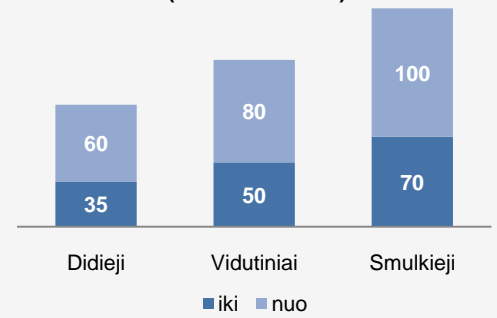
Šiauliuose, Panevėžyje ir Ukmergėje naujuose prekybos centruose pagrindiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 35–55 Lt už kv. m be PVM. Vidutiniai nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 45–80 Lt už kv. m be PVM. Mažiausi nuomininkai už prekybos patalpų nuomą mėnesiui vidutiniškai turėjo mokėti 65–90 Lt už kv. m be PVM.

Vidutinės nuomos kainos prekybos centruose Vilniuje (LTL/kv.m + PVM)



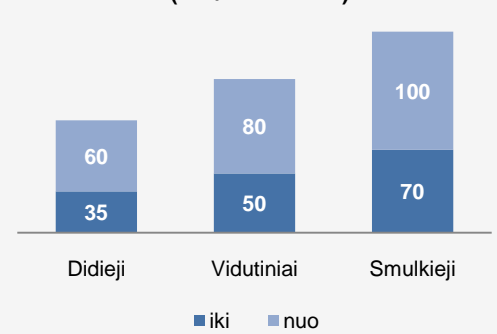
Šaltinis: GVA InReal

Vidutinės nuomos kainos prekybos centruose Kaune ir Klaipėdoje (LTL/kv.m + PVM)



Šaltinis: GVA InReal

Vidutinės nuomos kainos prekybos centruose Kaune ir Klaipėdoje (LTL/kv.m + PVM)



Šaltinis: GVA InReal



## Užimtumas

**Šiuo metu visuose didžiuosiuose Vilniaus prekybos centruose laisvų nuomojamų plotų nėra. Kaune ir Klaipėdoje esančių naujų prekybos patalpų užimtumas yra panašus kaip ir Vilniuje. Didžiausi veikiantys prekybos centrai nuolat yra išnuomoti 90 – 95 proc.** Naujai statomuose prekybos centruose likusio neišnuomoto ploto yra daugiau, tačiau teisingai pasirinkta koncepcija ir naujų prekių ženklų atėjimas greičiausiai sumažins neišnuomoto ploto kiekį.

Visgi, anksčiau pasirinkta prekybos centrų koncepcija yra panaši, todėl nuomininkai šiuose didžiausiuose šalies miestuose priklauso tam pačiam segmentui. Šiek tiek skiriasi tik mažiausių nuomininkų rinka, kurioje daugiausiai yra vietinių nedidelių įmonių, veikiančių ne visoje Lietuvoje, o tik konkrečiame regione.

### Tendencijos

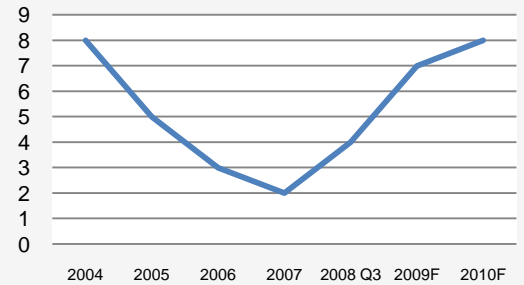
**Prekybinių patalpų rinka išlieka viena sparčiausiai besivystančių, investuotojų į šį nekilnojamojo turto segmentą skaičius tik didėja.**

Per 2008-2009 m. Lietuvos rinkai bus pasiūlyta maždaug 500.000 kv.m. ploto prekybos patalpų. Nors realizuojama nemažai naujų komercinės paskirties projektų, didelė jų dalis plėtojama atsižvelgiant į regiono specifiką ir poreikius, statant ne tik prekybos centrus, o daugiafunkcinius biurų, pramogų, viešbučių, sandėliavimo, logistikos ir prekybos kompleksus.

Taip pat, dalis mažmeninės prekybos operatorių paskelbė apie planus Lietuvoje atidaryti išparduotuvių centrus, kuriuose būtų prekiauja senesnės kolekcijos drabužiais, avalyne ir kitais aksesuarais.

Šio tipo prekybos centrų įrengimas mažiau įtakojamas ekonominio sulėtėjimo, todėl apie planus atidaryti išparduotuves paskelbė ir Ukrainos bei Latvijos nekilnojamojo turto vystytojai.

Lietuvos prekybos centrų vakansija (%)



Šaltinis: GVA InReal