

Pranešimas žiniasklaidai

Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje sparčiausiai auga prekybos patalpų segmentas

2006 m. vasario 28 d., Vilnius. Įgyvendinant naujus projektus, Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto (NT) rinkoje nuolat auga biurų patalpų pasiūla, skelbia advokatų profesinė bendrija „Jurevičius Balčiūnas ir Bartkus“ ir tarptautiniai nekilnojamojo turto konsultantai KOBA, išleidę kasmet rengiamą Lietuvos NT rinkos apžvalgą. Apžvalgoje pateikiami išsamūs NT rinkos duomenys, apžvelgiama teisinė bei investicinė aplinka, aptariamos ateities tendencijos.

2006 m. apžvalgoje teigiama, kad labiausiai išvystyta yra biurų patalpų rinka, o sparčiausiai auganti – prekybos patalpų. Lietuvos sostinėje Vilniuje pernai buvo pastatyta beveik 40 tūkst. m² naujų biurų. Šiuo metu sostinėje yra apie 300 tūkst. m² modernių biurų ploto. Per šiuos ir kitus artimiausius metus numatoma pastatyti dar apie 60 tūkst. m². Tačiau nepaisant gana spartaus naujų plotų augimo, Vilniuje šiuo metu yra laisvi apie 7-8 proc. visų patalpų, skirtų biurams.

Vilniuje vis labiau ryškėja ir biurų grupavimasis. A klasės biurų augimas yra mažesnis nei B klasės. Vis dažniau pasirenkami ne brangūs ir miesto centre esantys A klasės, o atokiau nuo centro, tačiau kitų privalumų turintys B klasės biurų pastatai. Tokį pasirinkimą lemia ne tik kainų skirtumas, tačiau ir automobilių stovėjimo vietų trūkumas miesto centre. Vidutinė A klasės biuro vieno m² kaina sostinėje yra 15 eurų per mėnesį, o B klasės biuro – 12 eurų per mėnesį. Vilniuje vidutinė biurų nuomos kaina yra žemesnė nei Rygoje (A klasė – 16 eurų, B klasė – 13 eurų), bet brangesni nei Taline (A klasė – 14 eurų, B klasė – 9 eurai).

Kaune dominuoja nedideli biurai iki 50 m², nes čia nėra daug kompanijų, kurioms reikėtų didelių administracinių patalpų nuomai. Laisvų biurų Kaune netrūksta, todėl artimiausiais metais neplanuojami jokie didesni statybų projektai. Klaipėdoje stiprėja tendencija kaip ir Vilniuje – keltis iš senamiesčio į modernius biurus atokesniuose rajonuose. Daugelis biurų yra senos statybos pastatuose renovuoti arba pritaikyti biurams. Tačiau uostamiestyje plėtra gyvesnė nei Kaune. Klaipėdoje numatoma pastatyti net kelis modernius biurų pastatus įvairiose miesto vietose. Beje, A klasės biurai Klaipėdoje yra brangesni nei Kaune. Šiauliuose, kaip ir Panevėžyje, A klasės biurų nėra, tačiau KOBA ekspertai mano, kad kelių tūkstančių kvadratinį metrų A klasės pastatas Šiauliuose būtų pelninga investicija. Panevėžyje biurų rinka labai rami, o daugelis verslininkų mieliau įsigyja savo nuosavas patalpas biurams nei jas nuomoja.

Lietuvos komercinio NT rinkoje greičiausiai auga prekybos patalpų segmentas. Augimą lemia auganti Lietuvos gyventojų perkamoji galia bei bendras šalies ekonomikos augimas. Vilniuje modernių prekybos patalpų plotas šiandien siekia apie 450 tūkst. m². Iš jų apie 240 tūkst. m² sudaro devynių didžiausių prekybos centrų patalpos. Artimiausiais metais Vilniuje atsidarys dar 5 dideli prekybos centrai, kurių bendras plotas – 170 tūkst. m². Vidutinė Vilniaus senamiestyje esančių parduotuvių nuomos kaina yra tokia pat kaip ir Rygoje – 45 eurai už m² per mėnesį, Taline – 30 eurų. Tačiau Lietuvos sostinėje pigiau kainuoja parduotuvės vieta prekybos centre – 18 eurų už m² per mėnesį, kai Rygoje ir Taline ši kaina yra – 20 eurų už m² per mėnesį.

Antrame pagal dydį Lietuvos mieste Kaune taip pat sparčiai auga prekybos centrų rinka. Atsidarius prekybos ir pramogų centrui „Mega“, bendras modernių prekybos centrų m² skaičius siekia beveik 170 tūkst. Tačiau jau šiemet turėtų būti atidarytas naujas „Akropolis“ Kaune, planuojama ir „Ermitažo“

statyba prie greitkelio Vilnius – Klaipėda. Šių dviejų prekybos centrų plotai sieks 115 tūkst. m². Klaipėdoje bendras prekybos centrų plotas – daugiau kaip 140 tūkst. m², Šiauliuose artimiausiu metu turėtų atsirasti apie 63 tūkst. m² naujuose prekybos centruose. Pagrindinis jų – autobusų stoties vietoje statomas naujas 50 tūkst. m² prekybos centras „Saulės miestas“, šalia įsikurs modernus viešbutis. Panevėžyje prekybos patalpų rinką papildė pernai rudenį atidarytas prekybos ir pramogų centras „Babilonas“, t. y. 27 tūkst. m² centras, kuris iki 2008 m. turėtų išaugti dar 24 tūkst. m².

Ramiausias Lietuvos komercinio NT rinkoje yra sandėliavimo patalpų sektorius. Daugelis sandėlių yra seni, statyti 1962 – 1990 metais. Kai kuriuos jų stengiamasi išigyti vien dėl žemės, ant kurios jie stovi – žemės sklypai yra gerokai pabrangę. Naujų sandėlių beveik niekas nestato be išankstinės nuomos sutarčių, dažniausiai nauji pastatai kyla kuo toliau nuo miestų, kur pigesnė žemė ir kur būtų mažesnės transporto grūsčių problemos (tai daugiausia taikytina Vilniui). Tačiau geografinė Lietuvos padėtis skatina į sandėlių rinką žiūrėti optimistiškai, nes taške, esančiame tarp Vakarų Europos ir Rusijos bei kitų Rytų valstybių, patogu steigti prekių sandėlius.

Sparčiai augant į Lietuvą atvykstančių turistų skaičiui – pernai mūsų šalyje apsilankė ketvirtadaliu daugiau turistų nei užpernai – itin perspektyvi tampa viešbučių rinka. Kol kas viešbučiai sėkmingai susidoroja su augančiais srautais, tačiau planuojama, kad 2007 m. beveik visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose prireiks naujų viešbučių.

Investuotojai intensyviai domisi galimybėmis investuoti į komercinį NT Lietuvoje, tačiau ženkliai ima trūkti patrauklių objektų, mat dažnas NT savininkas kol kas nenori parduoti savo valdomo turto. NT vystytojai mieliau skolinasi pinigų iš bankų naujiems projektams, o ne parduoda pastatytus objektus. Kliūtimis investuoti taip pat įvardijami dideli NT pardavėjų lūkesčiai dėl jų turto vertės ateityje, sklypų trūkumas, augančios statybos kainos. Vis dėlto Lietuvos NT rinka vis dar įvardijama kaip auganti ir sparčiai besivystanti, tad investuotojų dėmesys šiai sričiai nemažėja. Taip pat atkreipiamas dėmesys, kad esama gana patrauklių galimybių investuoti ne tik šalies sostinėje, bet ir kituose miestuose.