

NT. Konsultantai dalijasi optimistiniais lūkesčiais

## Laukia naujų investicinių sandorių

**Biurų ir prekybos centrų nuomos kainos šiemet veikiausiai nustos kritusios. Aktyvesnė bus ir investicinių sandorių rinka, tačiau pirmųjų stambesnių įsigijimų teks luktelti iki antros metų pusės ar 2011 m. Tokiomis komercinio nekilnojamojo turto rinkos prognozėmis dalijasi bendrovė UAB „Colliers International Advisors“, vakar pristačiusi metinę apžvalgą.**

Pernai komercinio nekilnojamojo turto rinkoje neįvyko nė vieno stambaus investicinio sandorio. „Jei vyko įsigijimų, tai buvo vadinamieji ne rinkos sandoriai, kai nedidelius objektus įsigydavo privatūs pirkėjai“, – pažymi Julija Tislenko, „Colliers International Advisors“ Komercinio nekilnojamojo turto departamento projektų vadovė.

Šiais metais specialistai prognozuoja kur kas didesnę aktyvumą investicinių sandorių rinkoje, o pirmųjų pardavimo sutarčių tikisi sulaukti jau antroje metų pusėje.

„Šiuo metu yra žinių apie planuojamus sandorius Vilniuje ir Taline, jie turėtų būti postūmis rinkai“, – užsimena Kęstutis Adamonis, Advokatų kontoros „Sorainen“ vadovaujantysis partneris, Nekilnojamojo turto ir statybų praktikos grupės vadovas. Kokie konkretūs objektai galėtų būti parduoti investiciniams fondams, kol

kas neatskleidžiama.

„Sandoriai vyks, kai tik sutaps potencialių pirkėjų ir savininkų lūkesčiai dėl kainos, tai įvyks, kai stabilizuosis vartojimas, nebekris nuo to priklausanti nuomos kaina“, – aiškina p. Adamonis.

Ponia Tislenko mini, kad tam tikrus investicinius sandorius gali lemti ir bankų veiksmai, kai potencialiems

investuotojams bus siūlomas perimtas komercinis turtas.

Po truputį

Nekilnojamojo turto konsultantai vertina, kad pernai neliko nė vieno komercinio NT objekto, kuriame nebūtų

mažintos nuomos kainos, tačiau viliasi, kad šiais metais įkainiai nustos ritęsi žemyn.

„Colliers International Advisors“ duomenimis, pernai Vilniuje biurų nuomos kainos sumenko iki trečdaliao. Kita

vertus, skaičiuojama, kad per 2009 m. išnuomota apie 36.000 kv. m. biurų ploto, tai lenkia ankstesnių metų

(2006–2008 m.) vidurkį, kai per metus vidutiniškai būdavo išnuomojama apie 30.000 kv. m. ploto.

„Tai rodo, kad rinkoje vyko ne vien tik persiderėjimo ir plotų optimizavimo procesai, bet sudaryta ir stambių

naujų sandorių“, – pažymi p. Tislenko.

Bendrovė prognozuoja, kad šiais metais biurų rinka stabilizuosis, be to, tam tikri administracinių patalpų savininkai atėjus pavasariui bando kelti nuomos kainas.

„Ar tai pavyks, matysime, kai bus baigti tam tikri sandoriai. Tačiau tai skatina manyti, kad rinka po truputį atsigaus“, – mano specialistė.

Per 2010–2011 m. Lietuvoje turėtų iškilti naujų verslo centrų projektų, tačiau dauguma jų bus pastatyti konkrečiam nuomininkui (angl. build to suit).

Priklausys nuo vartojimo

Naujų prekybos centrų, priešingai nei biurų, artimiausiu metu Lietuvoje plėtoti neplanuojama.

Pernai prekybos patalpų nuomos kainos taip pat krito, tačiau dauguma savininkų darydavo laikinų nuolaidų –

pusmečiui ar metams. Dabar patalpų savininkai ir operatoriai vėl dažniausiai tariasi dėl nuolaidų

pratęsimo

panašiam laikotarpiui.

„Ar kils nuomos kainos, ar dar kris, matysime metų pradžioje, tendencija priklausys nuo prekybos rodiklių ir

nuo to, koks bus vartojimas“, – sako p. Adamonis.

Ponia Tislenko dėsto, kad praėjusius metus galima pavadinti nuolatinių nuolaidų metais, o 2010-ieji yra racionalių pirkinių metai: „Bene pagrindiniu prekybos centrų sėkmės garantu išliks lanksčios valdymo strategijos bei intensyvios rinkodaros kampanijos. Dėl pasikeitusių gyventojų poreikių toliau augs išparduotuvų populiarumas.“

