

Verslas

Diskusijos >

Komercinio nekilnojamojo turto rinka pernai gelbėjosi mažindama kainas

ELTA ir Irytas.lt inf.

2010-04-07 13:22

Nekilnojamojo turto (NT) konsultacijų bendrovės „Colliers International Advisors“ duomenimis, Lietuvoje komercinio NT rinka 2009 m., priklausomai nuo segmento, pasiekė ir rekordines žemumas, ir sugebėjo stabilizuoti kritimą ar net nustebino augimu.

Pasak advokatų kontoros „Sorainen“ vadovaujančio partnerio Kęstučio Adamonio, komercinio NT projektų, kurie buvo finansuoti bankų, savininkams daug rūpesčių kėlė pernai dominavusios kainų ir plotų mažėjimo bei nuolaidų tendencijos - nuomininkai reikalavo skubios nuomos kainų korekcijos, o daugumai savininkų tokiems veiksams buvo būtini bankų sutikimai, kurie dažniausiai stipriai vėluodavo.

Tokia situacija augino nuomininkų nemokumą bei ginčų dėl nutrauktų nuomų ar nemokamų nuomos ir kitų mokesčių skaičių.

„Investavimo į komercinį turtą štilį lėmė vis dar išsiskiriantys turto pirkėjų bei pardavėjų kainų lūkesčiai, kurių nesuartino prastėjantys vartojimo rodikliai bei neryžtingi bankų veiksmai tokio turto savininkų atžvilgiu“, - sakė K. Adamonis.

Vilniuje, kaip ir kitose Baltijos šalių sostinėse, biuro patalpų rinka 2009 m. dėl inercijos nesulėtino augimo tempo - rinkai buvo pasiūlyta 65,6 tūkst. kvadratinų metrų naujų biurų, rinkos augimas siekė 26 proc. Biurų rinkoje, kurios plotas metų pabaigoje siekė 315.5 tūkst. kvadratinų metrų, įvyko 20-30 proc. kainų korekcija, A ir B1 klasės objektų kainas nuleidusi iki 25-45 litų už kvadratinį metrą. Todėl nepaisant 18 proc. biuro patalpų Vilniuje vakansijos, 2009 m. buvo įsisavinta net 36 tūkst. kvadratinų metrų biuro patalpų, t.y. 12,5 proc. daugiau nei 2008 m.

Pasak „Colliers International Advisors“ Komercinio NT departamento projektų vadovės Julijos Tislenko, šie skaičiai liudija, kad patyrusių vystytojų užbaigti kokybiški ir profesionaliai valdomi objektai rado savo vartotoją ir nepatyrė didesnių sunkumų. Be to, dėl optimizuotų NT kaštų, mažesnių atlyginimų ir kvalifikuotos darbo jėgos pasiūlos Vilnius turi galimybę tapti patrauklia tarptautinių kompanijų techninių padalinių bei skambučių centrų steigimo vieta.

„Optimistinių lūkesčių fone kai kurie biurų patalpų valdytojai šiemet gali bandyti didinti patalpų kainas, tačiau dėl nemažos vakansijos ir lėto ekonomikos atsigavimo didesnio nuomos kainų kilimo neprognozuojame“, - sako J. Tislenko.

Spaudimą dėl nuomos kainų, mažėjant Lietuvos gyventojų perkamajai galiai ir kartu prekybininkų apyvartoms, patyrė ir prekybos centrų savininkai - Vilniuje, kaip ir Rygoje, jos mažėjo 20-30 proc. Julijos Tislenko teigimu, 2009 m. 60 tūkst. kvadratinį metrų Vilniuje išaugę prekybos plotai šiemet neturės tendencijos plėstis - naujų projektų nėra numatyta, tęsis ir 2009 m. piką pasiekusios derybos dėl nuomos sutarčių kainų.

„2009 m. galima pavadinti pastovių nuolaidų metais, o 2010-ieji yra racionalių pirkimų metai. Bene pagrindiniais prekybos centrų sėkmės garantais išliks lanksčios prekybos centro valdymo strategijos bei intensyvios rinkodaros kampanijos. Dėl pasikeitusių gyventojų poreikių toliau augs ir 2009 m. įsteigtų išparduotuvių populiarumas“, - teigia J.Tislenko.

Pasak jos, šiemet didžiausią paklausą turės nedidelės - iki 100-150 kvadratinį metrų - patalpos, todėl išloš tie savininkai, kurie gebės dideles patalpas pritaikyti keliems smulkesniems nuomininkams.

Kaip ir mažmeninės prekybos rinka, gilią krizę išgyveno ir logistikos sritis, tačiau 2009 m. išnuomota daugiau kaip 55 tūkst. kvadratinį metrų sandėliavimo patalpų.

„Colliers International Advisors“ Konsultavimo ir vertinimo departamento direktorės Ramunės Aškinienės teigimu, pagrindinė tokių gausių nuomos sandorių priežastis - iki 25-30 proc. kritusios nuomos kainos, veiklos optimizavimas ir nuomininkų migracija. Be to, dauguma naujų sandėlių buvo statomi konkrečioms pirkėjams, o ir šiemet nauji projektai dėl lėto ekonomikos atsigavimo ir griežtos bankų kreditavimo politikos bus rengiami ir plėtojami tik suradus nuomininkus.

Sandėliavimo patalpų vakansijos lygis 2009 m. Vilniuje pasiekė 10,2 proc., tačiau buvo dvigubai ar net trigubai mažesnis nei kitų Baltijos šalių sostinėse. 2010 m. pradžioje prašomos sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniuje siekė 12-15 litų už kvadratinį metrą ir iki metų pabaigos neturėtų ženkliai keistis. Tolesnis kainų mažinimas priverstų neretai savininką balansuoti ties pelno ir nuostolio riba.

Ties išgyvenimo riba po itin sunkių 2009 m. šiemet balansuos ir dauguma viešbučių - pernai lankytojų srautas apgyvendinimo įstaigose sumažėjo net 21,8 proc. ir patyrė didžiausią kritimą nuo 2000-ųjų.

2009 m. rinkai Vilniuje papildomai buvo pasiūlyti 244 kambariai, o bendras viešbučių užimtumas tesiekė 44 proc. ir reikšmingai blogino šio verslo pajamingumą.

„Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijos veiksmai nedavė rezultatų gerinat šio verslo sąlygas - dėl nepalankių mokesčių sprendimų, problemiško susitikimo bei prasto šalies įvaizdžio Lietuva prarado galimybę konkuruoti su Europos šalimis, ypač konferencinio bei SPA turizmo srityse“, - teigia R.Aškinienė.

Pasak jos, net jei šiemet svečių ir nakvynių skaičiaus kritimas lėtės, dėl sumažėjusių kainų šio sektoriaus pajamingumas liks itin žemas.