

Žaizdas besigydančią komercinio NT rinką aktyvino didesnių plotų poreikis

2011-03-31 12:48

Alfa.lt



Lietuvos Komercinio nekilnojamojo turto rinkoje 2009 m. dominavusios kainų ir plotų mažėjimo bei nuolaidų tendencijos pernai stabilizavosi ir privertė rinkos dalyvius įvertinti chaotiško sutarčių sudarymo 2006–2008 m. klaidas.

„Šalys buvo priverstos išmokti skaityti sutartis ir skaičiuoti įsipareigojimų kaštus, įvertinant rizikas, ypač esant ilgalaikiams susitarimams. Deja, teismai kol kas nepateikė aiškių gairių, kaip vertinti vienašališkus, kartais ir piktybiškus sutarčių nutraukimus, vykusius nuo 2008 m. pabaigos. Tačiau tokie išaiškinimai dar šiemet turėtų pasirodyti“, – sako advokatų kontoros SORAINEN vadovaujantis partneris Lietuvoje Kęstutis Adamonis.

NT konsultacijų bendrovės „Colliers International Advisors“ duomenimis, 2010 m. Lietuvos biuro patalpų rinka ypač sulėtino pasiūlos augimo tempus: ji augo tik Vilniuje, kur nuomai buvo pasiūlyta 20 000 kv. m biuro patalpų, t. y. 3 kartus mažiau nei 2008 ar 2009 m.

Tačiau, pasak „Colliers International Advisors“ konsultavimo ir vertinimo departamento direktorės Ramunės Aškinienės, pasiūlos augimas nepadidino Vilniaus biurų rinkos vakancijos lygio, kadangi nuomotojai buvo iš anksto apsirūpinę nuomininkais. Priešingai, biuro patalpų vakansijos mažėjimui nuo 18,3 iki 13 proc. teigiamos įtakos turėjo 2010 m. 25 proc. išaugęs patalpų panaudojimas (45 000 kv. m). Tuo tarpu A klasės biurų segmente vakansija sumažėjo nuo 14,7 net iki 5,6 proc., todėl antroje metų pusėje ieškantys biuro patalpų jau neturėjo plačių pasirinkimo galimybių.

R. Aškinienės teigimu, pozityvius patalpų užimtumo pokyčius A klasės biurų segmente nulėmė keletas pernai sudarytų stambių biuro patalpų nuomos sandorių, t. y. „TEO“, „Unicredit Bank“, „KPMG“ plėtra ir naujų patalpų nuoma. Duris naujuose biuruose atvėrė ir „Barclays“, „Western Union“, „SEB bankas“ bei daugelis kitų nuomininkų. Pasak advokatų kontoros SORAINEN vadovaujančio partnerio Lietuvoje Kęstučio Adamonio, stambių klientų sutartys dėl didelių biurų patalpų plotų buvo gana sudėtingos, kėlė specifinius reikalavimus patalpų lokacijai, įrengimui, pirmumo teisei išsinuomoti papildomus plotus bei apibrėžė tam tikras išskirtines sąlygas.

„Išaugęs patalpų panaudojimas leido stabilizuoti nuomos kainas, o optimistinių lūkesčių fone buvo ir bandymų kainas padidinti, argumentuojant teigiamais atsigaujančios ekonomikos rodikliais, sumažėjusios vakansijos lygiu bei ribota pasiūla. Kainų kėlimas 3–7 proc. buvo gana protingas ir atitiko susidariusią situaciją biurų rinkoje“, – sakė „Colliers International Advisors“ atstovė.

Jos teigimu, biuro patalpų nuomininkų migraciją nulėmė ne tik geresnės patalpų kokybės, vietos, kainos ar nuomos sąlygų, bet ir didesnio ploto paieškos.

Prekybos patalpų rinka 2010 m. pasiūlos augimu taip pat nepasižymėjo: lyginant su keletu pastarųjų metų projektų, vystomų prekybos centrų dydžiai ženkliai sumažėjo. Didžiausias pernai išvystytas prekybos projektas buvo Kauno mieste įgyvendintas pirmasis Banginio etapas (13 000 kv. m).

2009 m. sparčiai mažėjusios patalpų nuomos kainos prekybos sektoriuje 2010 m. stabilizavosi, tačiau išryškėjo kainų lygio skirtumai tarp prekybos centrų lyderių ir mažiau sėkmingų projektų, turinčių prastesnės kokybės nuomininkus bei didesnę vakansijos lygį. Pasak R. Aškinienės, peržiūrint sunkmečiu sudarytus susitarimus, daugiau galimybių nebetaikyti nuolaidų turėjo tie prekybos centrai, kurie rinkodaros akcijomis sugebėjo pritraukti daugiau pirkėjų.

Pasak SORAINEN vadovaujančio partnerio K. Adamonio, sunkiausius laikus „pergyvenusios“ ir biurų, ir prekybos plotų nuomos sutartys, siekiant išsaugoti santykius, buvo tęsiamos, tačiau daugeliu atvejų buvo taikomos abipusės nuolaidos: mainais už sumažintą nuomos mokesčių taikymą, nuomininkai neprieštaravo priimti vienokių ar kitokių įsipareigojimų.

„Colliers International Advisors“ duomenimis, paskui prekybininkus vos pastebimai bando kilti ir sandėlių rinka: per 2010 m. vakansija sumažėjo nuo 10,2 proc. iki 9,5 proc., tuo tarpu spekuliatyvinių sandėlių pasiūla išliko nepasikeitusi – rinkoje buvo vystomi vos keli *built-to suit* projektai.

„Tokie neryškūs rinkos atsigavimo požymiai daugiau sietini su nuotaičių kaita, nes didesnio sandėlių rinkos atsigavimo būtų galima tikėtis ne anksčiau kaip 2012–2013 m., įsibėgėjus vidaus vartojimui, kuris vis dar gerokai šlubuoja“, – sako „Colliers International Advisors“ konsultavimo ir vertinimo departamento direktorė.

Per 2010 m. sandėlių nuomos kainos, pasiekusios žemiausią pagrįstą ribą, stabilizavosi ties 10-14 Lt./kv. m/mėn., todėl, pasak R. Aškinienės, sandėlių nuomininkai turi susitaikyti, kad jau šių metų pabaigoje nuomos kainos didės.

2010 m. viešbučių rinkai labai sunkūs (padidinta mokesčių našta, dėl ekonominio nuosmukio gerokai sumažėjęs turistų srautas), tačiau padėtis stabilizavosi. Optimistiškesnius viešbučių lūkesčius šiemet lėmė sumažintas PVM tarifas bei planuojami nacionalinės svarbos renginiai (Europos vyrų krepšinio čempionatas, Tarptautinės Hanza dienos ir pan.).

„Tačiau šie pokyčiai viešbučiams leis atsipūsti tik trumpam – tolimesnis šios rinkos vystymasis priklausys nuo globalių ekonomikos tendencijų, šalies mokestinės sistemos ir politinio stabilumo, šalies pasiekiamumo oro transportu ir panašiai“, – sako R. Aškinienė.