Komercinio NT rinka: įžvalgos ir komentarai

2013 m. lapkritis

OBER HAUS

REAL ESTATE ADVISORS

Ober-Haus Real Estate Advisors (Realia Group)

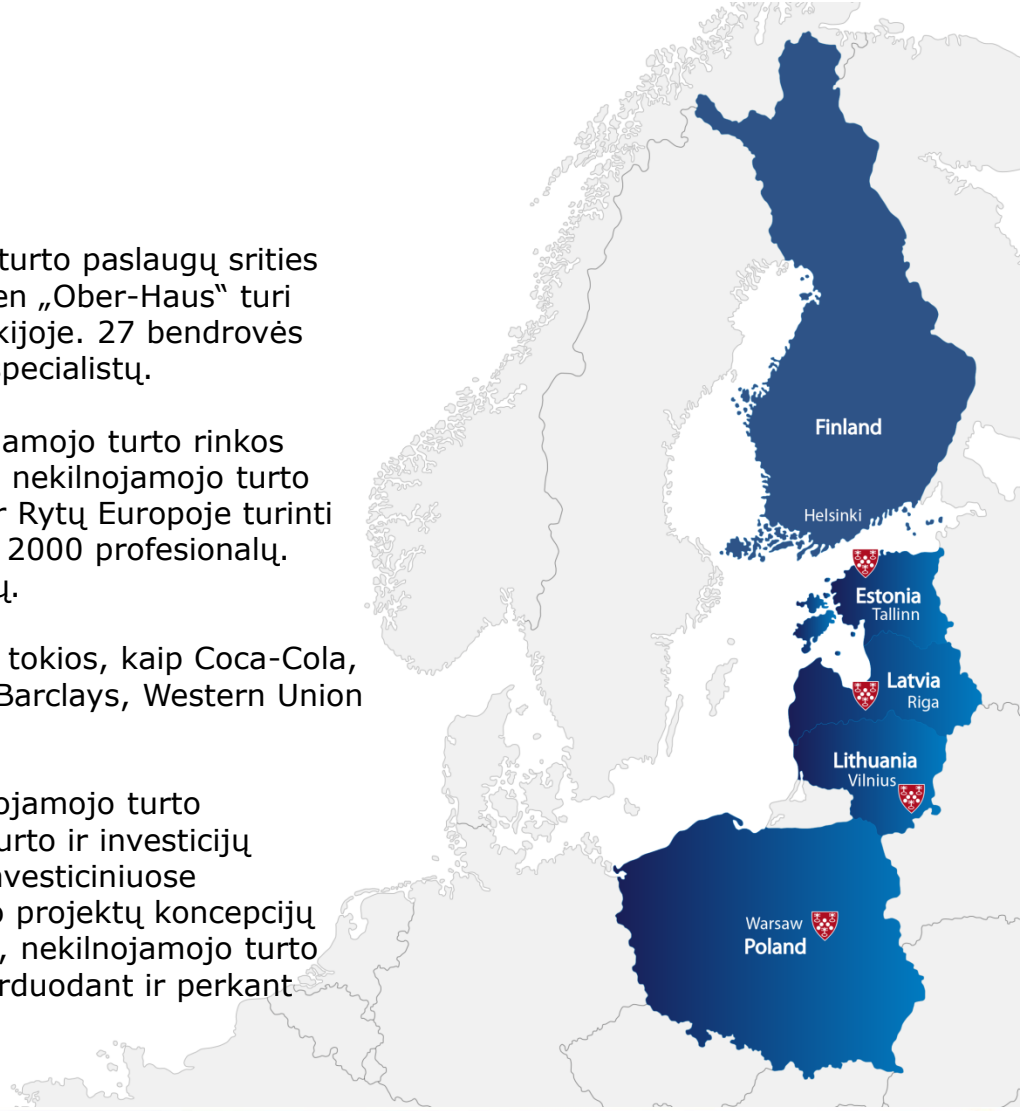
REALIA
GROUP

„Ober-Haus“ Real Estate Advisors yra nekilnojamojo turto paslaugų srities lyderiai Baltijos šalyse. Įkurta 1994 m. Taline, šiandien „Ober-Haus“ turi savo atstovybes Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje bei Lenkijoje. 27 bendrovės biuruose dirba daugiau nei 280 nekilnojamojo turto specialistų.

2007 m. „Ober-Haus“ susijungė su Suomijos nekilnojamojo turto rinkos lydere Realia Group Oy. Naujai susibūrusi tarptautinė nekilnojamojo turto paslaugų įmonių grupė yra didžiausia visoje Vidurio ir Rytų Europoje turinti daugiau nei 235 biurus, kuriuose iš viso dirba beveik 2000 profesionalų. 2012 m. bendra grupės apyvarta siekė 126 mln. eurų.

„Ober-Haus“ klientai yra pasaulinio masto bendrovės tokios, kaip Coca-Cola, Hewlett Packard, Cisco Systems, McDonald’s, Pfizer, Barclays, Western Union ir kitos.

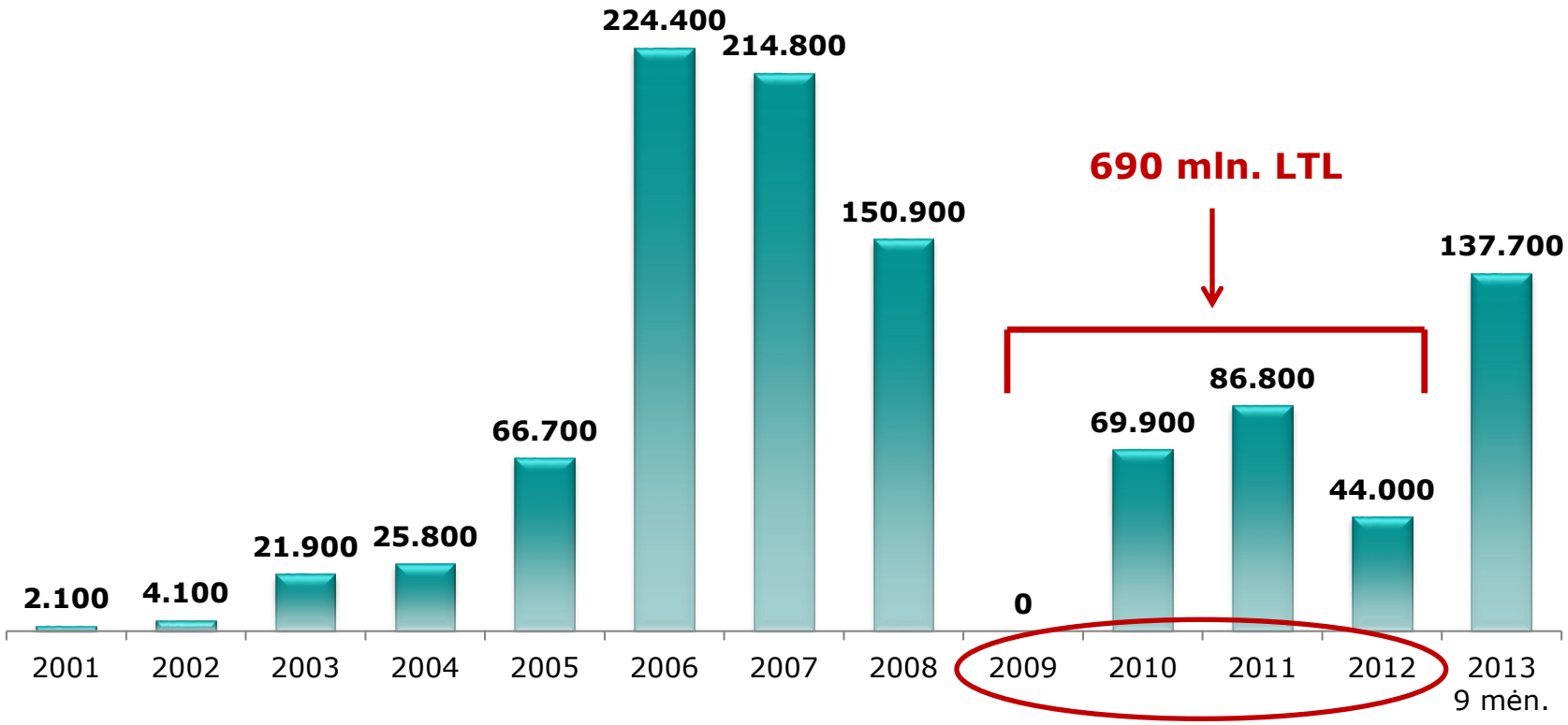
Nepriklausomų ekspertų komanda teikia visas nekilnojamojo turto paslaugas: integruotos konsultacijos nekilnojamojo turto ir investicijų srityse, tarpininkavimas vidutiniuose ir stambiuose investiciniuose nekilnojamojo turto sandoriuose, nekilnojamojo turto projektų koncepcijų formavimas bei įgyvendinimas, statybų monitoringas, nekilnojamojo turto vertinimas, koordinavimo paslaugos išnuomojant, parduodant ir perkant komercinį bei gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą.



- **Investicinių sandorių rinka**

Investicinių sandorių rinka

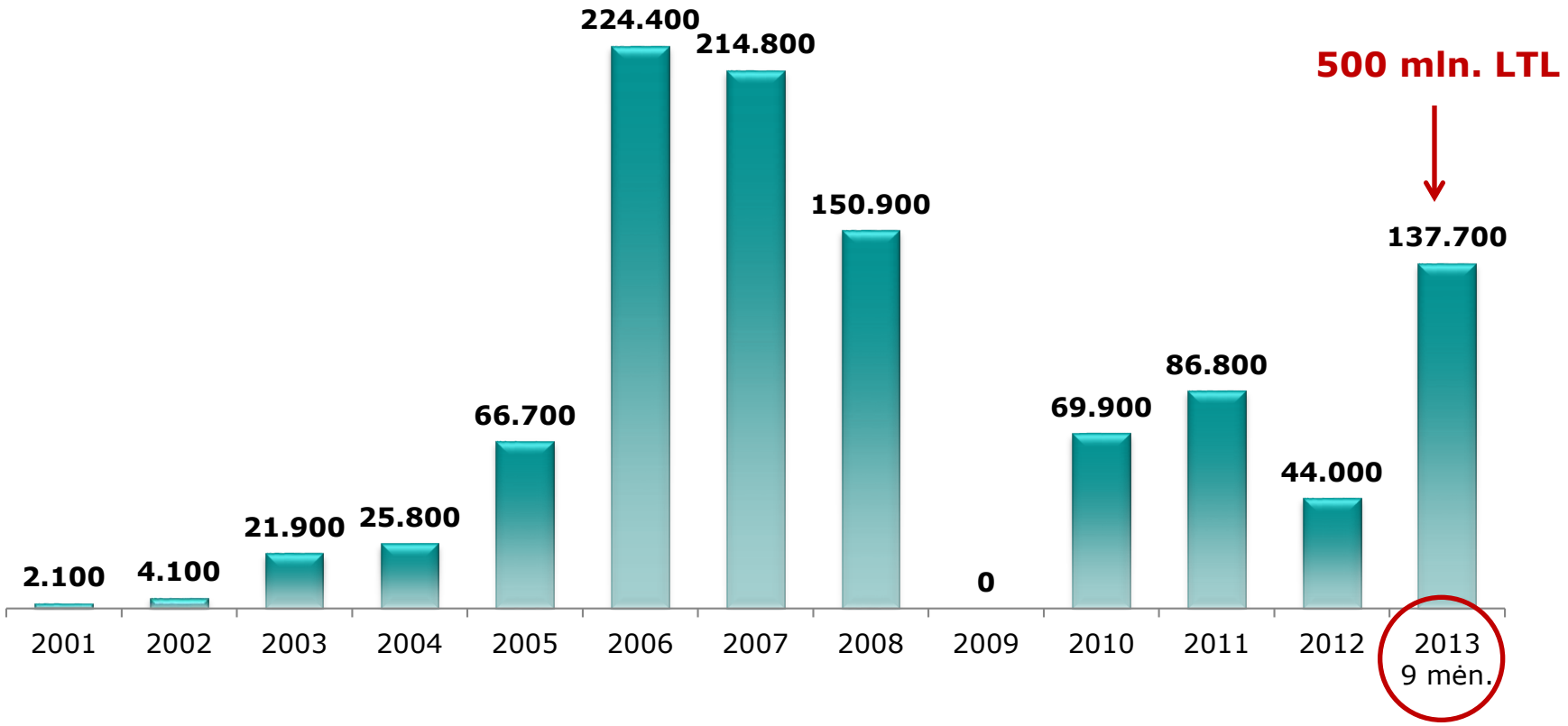
Komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių* apimtys Lietuvoje (m^2)



* tiesioginis, netiesioginis ar priverstinis modernaus komercinio NT (biurai, prekyba, sandėliai) įsigijimas, kurio vertė virš 5 mln. litų.

Investicinių sandorių rinka

Komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių* apimtys Lietuvoje (m^2)

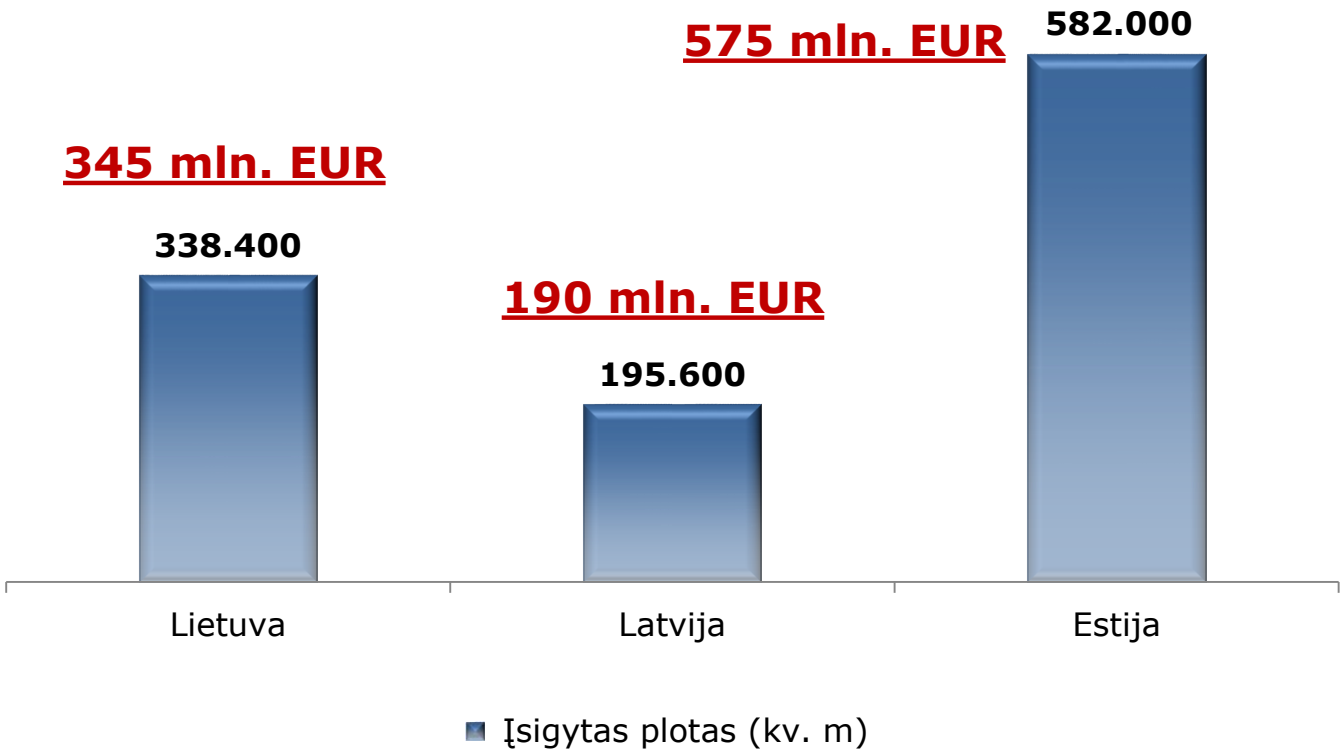


* tiesioginis, netiesioginis ar priverstinis modernaus komercinio NT (biurai, prekyba, sandėliai) įsigijimas, kurio vertė virš 5 mln. litų.

Investicinių sandorių rinka

- **Estija** išlieka lydere pagal investicijų apimtis į komercinį NT.

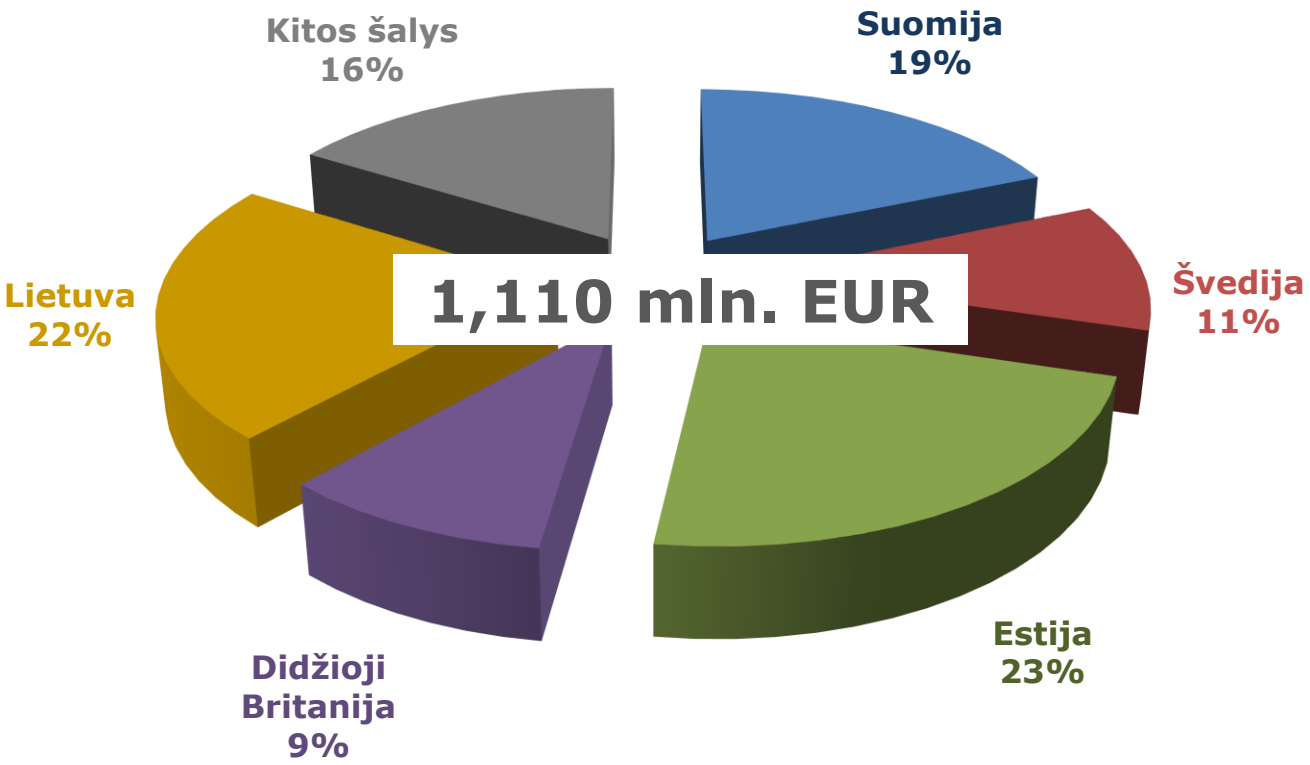
Komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių* apimtys Baltijos šalyse 2010-2013 m.



* tiesioginis, netiesioginis ar priverstinis modernaus komercinio NT (biurai, prekyba, sandėliai) įsigijimas, kurio vertė virš 5 mln. litų.

Investicinių sandorių rinka

Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Baltijos šalyse



- Skandinavijos ir vietiniai (Estijos ir Lietuvos) investuotojai rodo didžiausią susidomėjimą NT Baltijos šalyse.

Investicinių sandorių rinka

Investicijų pasiskirstymas pagal sektorius Baltijos šalyse (2010–2013 m.)

52%
574 M EUR

Prekybinės

34%
385 M EUR

Biurai

14%
151 M EUR

Sandėliavimo/ Gamybinės

Investicinių sandorių rinka

Vidutinė įsigyto turto kaina pagal sektorius Baltijos šalyse (2010–2013 m.)

~1,150
EUR/m²

Prekybinės

~1,275
EUR/m²

Biurai

~480
EUR/m²

Sandėliavimo/ Gamybinės

Investicinių sandorių rinka

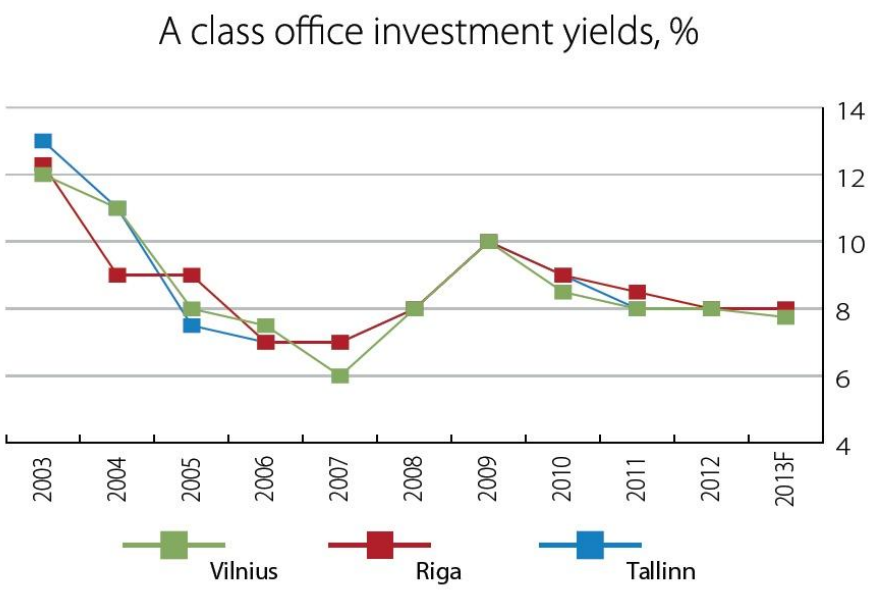
- Pastaraisiais metais investicinis pelningumas Europoje išlaiko stabilumą su nedidelėmis mažėjimo tendencijomis 2013 m. Prioritetinė investicinė kryptis išlieka ta pati - šalys su stipria ekonomika bei aukštos kokybės turtas.

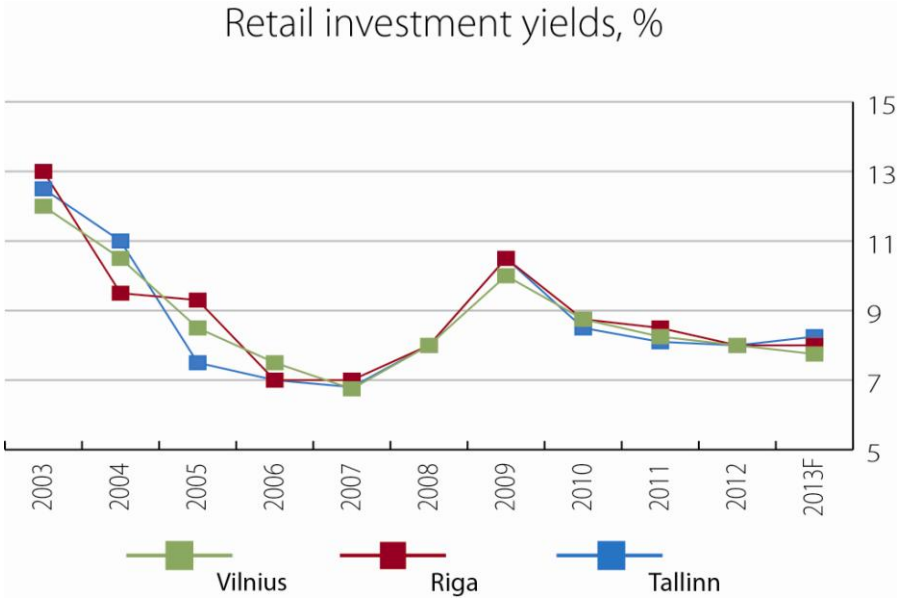
Miestas	Biurai	Prekyba	Industrinis
Viena	4.80%	4.10%	7.25%
Kopenhaga	5.00%	4.90%	8.00%
Helsinkis	5.20%	5.20%	7.20%
Berlynas	5.00%	4.50%	6.50%
Oslas	5.35%	5.25%	6.50%
Paryžius	4.25%	4.00%	7.25%
Stokholmas	4.50%	4.50%	6.50%
Londonas	4.75%	5.00%	6.10%
Londonas (WE)	4.00%	3.00%	-

Source: CBRE / Prime Yield, Q2 2013

Investicinių sandorių rinka

- Nebijančius didesnės rizikos ir pageidaujančius aukštesnių investicinių rodiklių vilioja „galimybių" rinkos (pvz. Baltijos šalys).





- Šiuo metu Baltijos šalių sostinės gali pasiūlyti objektų, kuriuose metinis pelningumas įsigijimo metu siekia **7,5-9,0%.**

Investicinių sandorių rinka

Didžiausi investiciniai sandoriai Lietuvoje (2013 m.)

VC (ALFA / BETA / GAMA)

Icor > Technopolis (FI)

43.100 m^2

216 mln. Lt (8,2% NIY)

PC (Šl, Klp, Mrj, Al)

SMI > Lords LB

Baltic Fund III (LT)

43.600 m^2

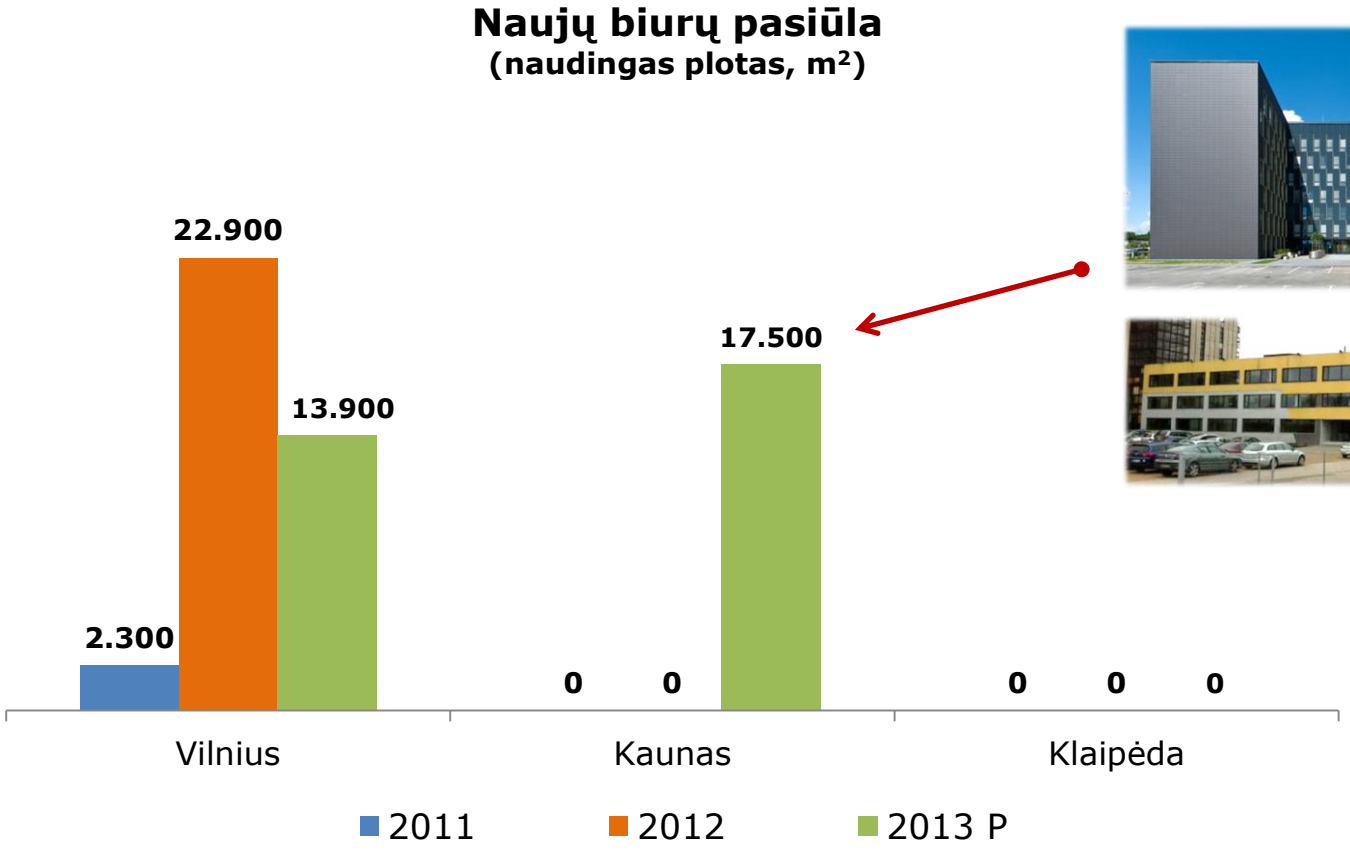
Verslo centras, Saltoniškių g.

Lords LB Baltic Fund I > Danhaus LT (LT) / 8.500 m^2 / 56 mln. Lt

- **Biuro patalpų rinka**

Biuro patalpų rinka: pasiūla

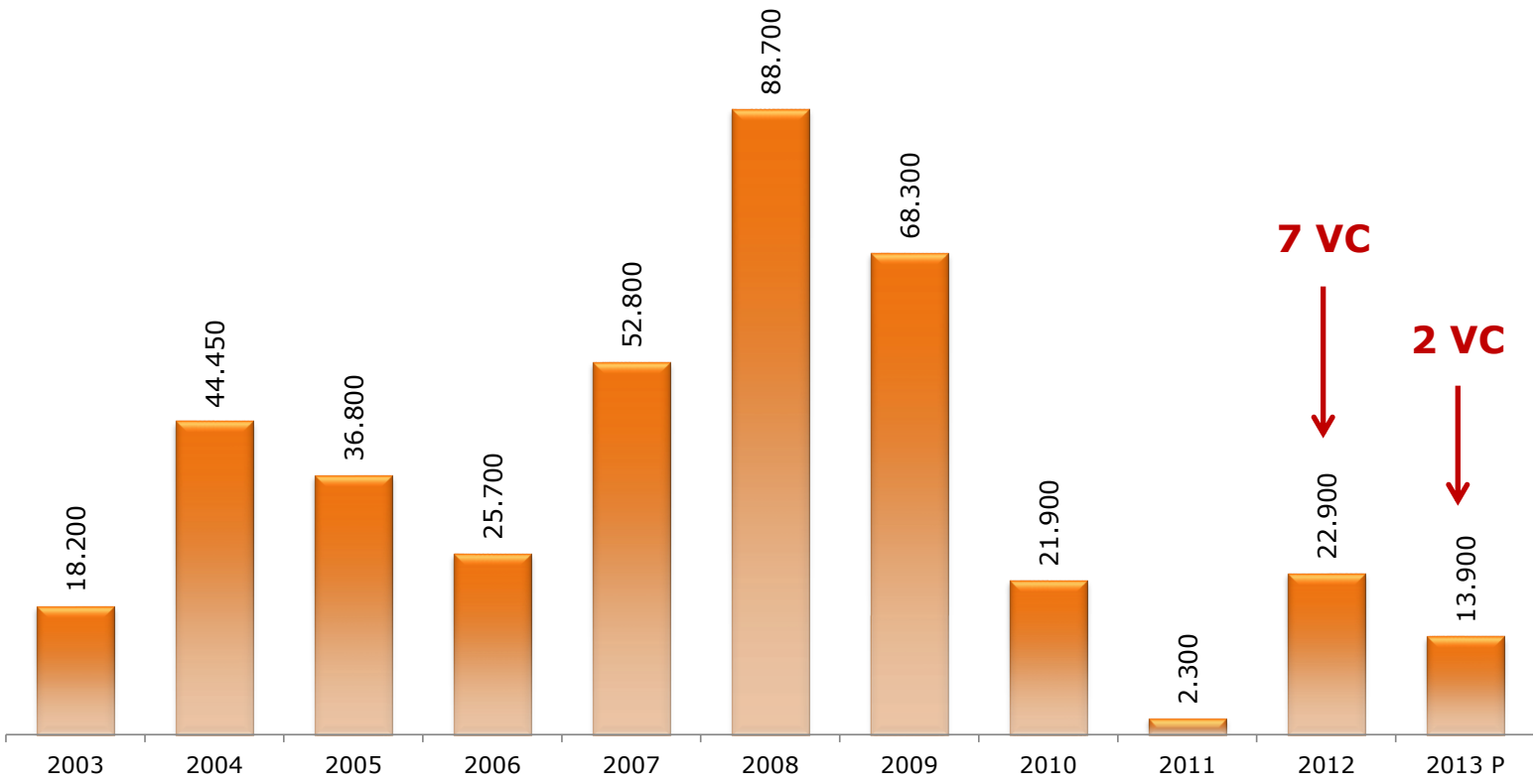
- Jeigu **Vilniuje** naujų verslo centrų plėtra nesustojo, tai kiti Lietuvos **didmiesčiai** projektų gausa pasigirti negali...



Biuro patalpų rinka: pasiūla

- Po trumpos pertraukos plėtotojai vėl atnaujino biurų statybas **Vilniuje**.

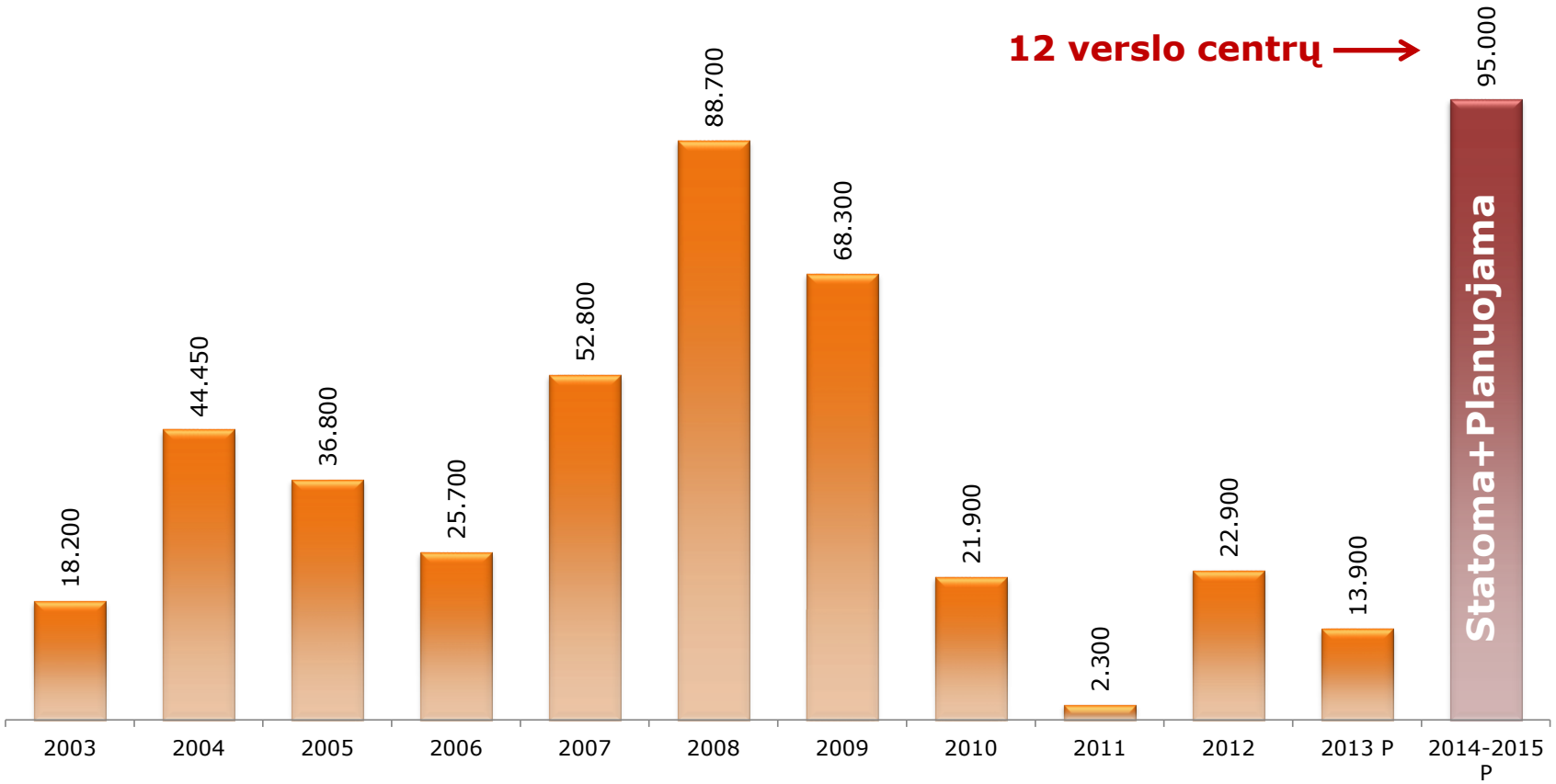
Modernių biurų naujos pasiūlos dinamika Vilniuje (m²)



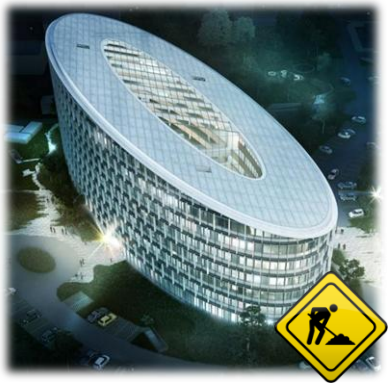
Biuro patalpų rinka: pasiūla

- Plėtotojai vienas po kito skelbia apie planuojamus naujus projektus, kurie galėtų būti pastatyti iki 2014-2015 m. Tačiau dažnai kalbos skiriasi nuo darbų...

Modernių biurų naujos pasiūlos dinamika Vilniuje (m²)



Biuro patalpų rinka: pasiūla



Biuro patalpų rinka: pasiūla

SCHAGE

QUADRUM BUSINESS CITY

BREEAM®

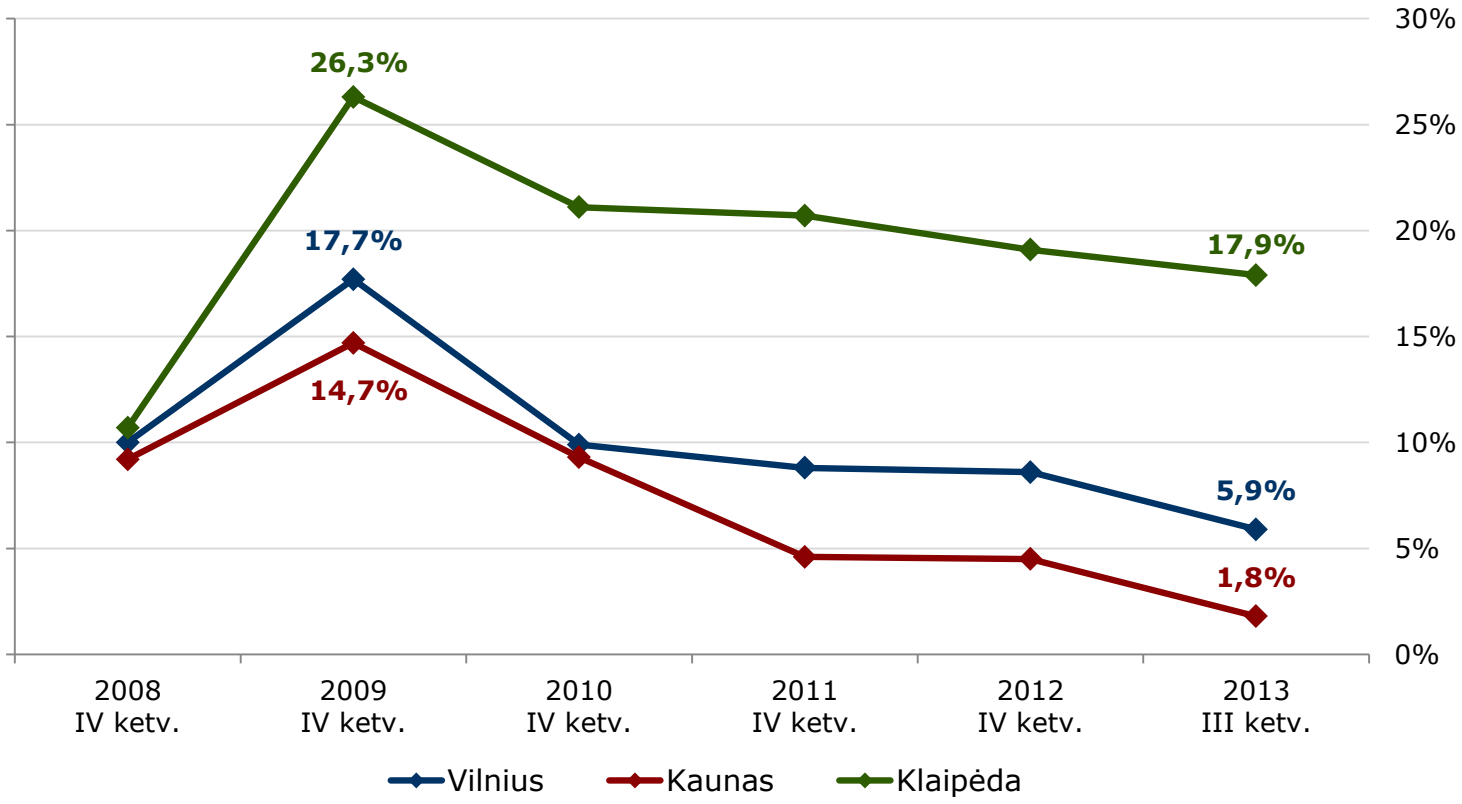
Pass

Outstanding

Biuro patalpų rinka: pasiūla vs paklausa

- **Vilniaus ir Kauno** verslo centrų savininkai jau nuo 2011 m. nebejaučia laisvų patalpų spaudimo.

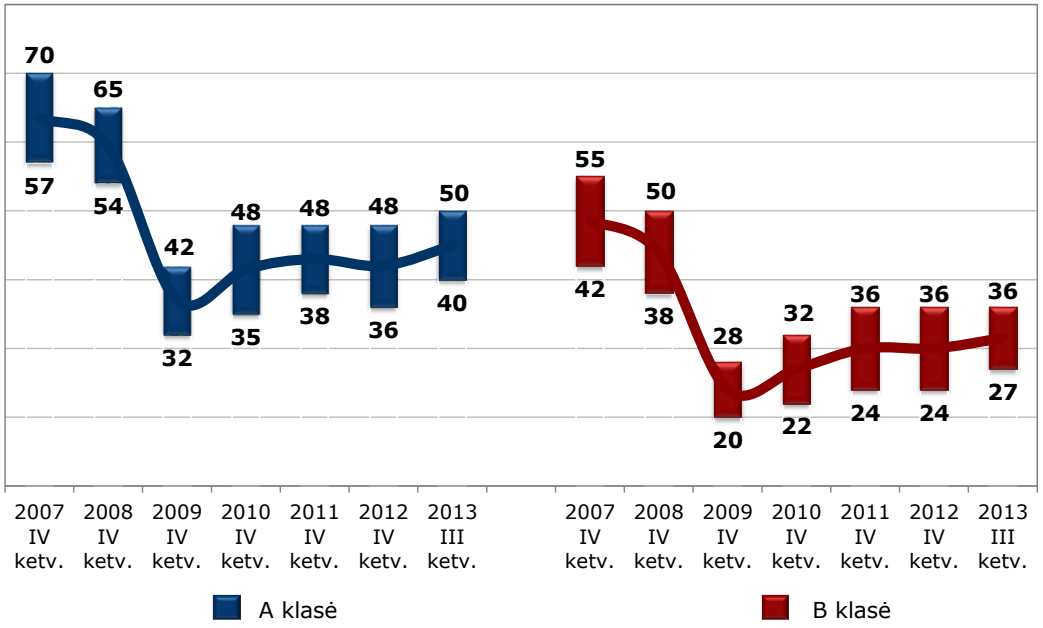
Modernių biuro patalpų neužimtumas



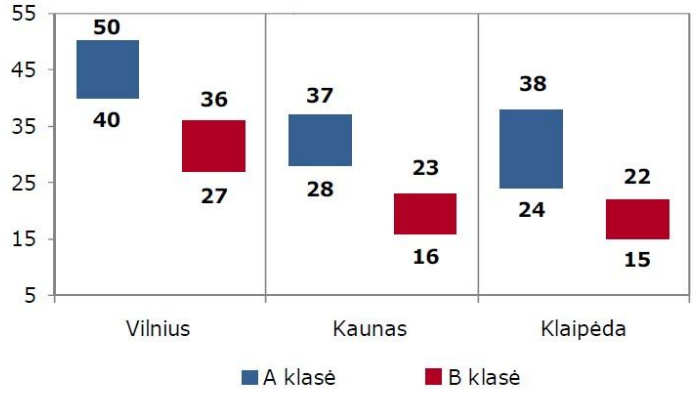
Biuro patalpų rinka: kainos

- Biurų nuomos kainos stipriai atsispyrė nuo dugno - per pastaruosius 4 metus nuomos kainos **Vilniuje, Kaune** ir **Klaipėdoje** išaugo **15-30%**.

Biurų nuomos kainos Vilniuje
(LTL/m²/mėn. be PVM)



Modernių biurų nuomos kainos
(Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus"

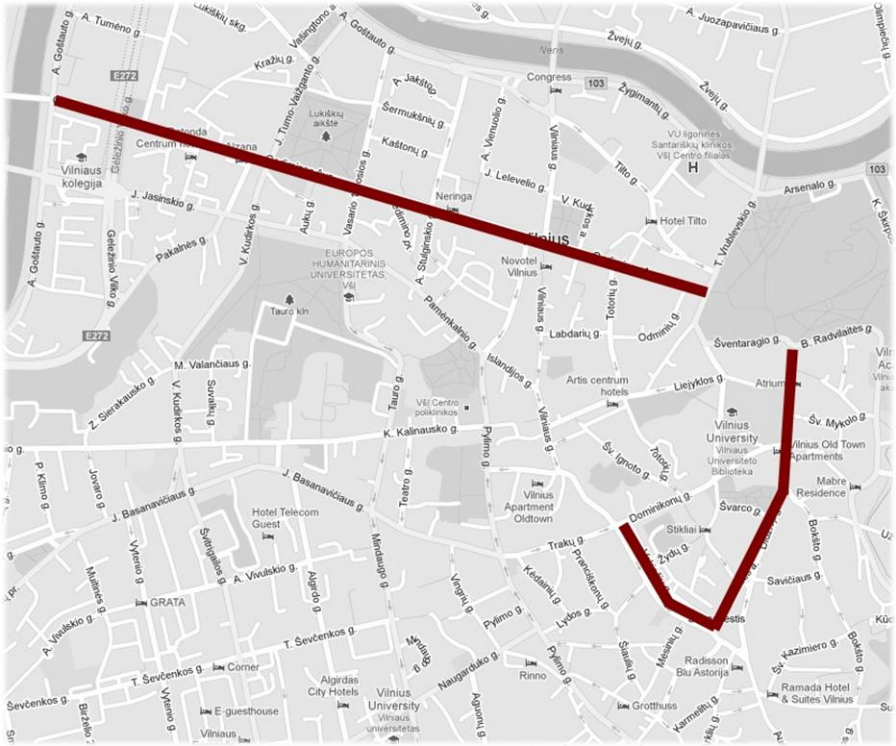
Duomenys: 2013 III ketv.

- **Prekybinių patalpų rinka**

Prekybinių patalpų rinka: paklausa

Pagrindinės prekybinės gatvės Vilniuje

(Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.)



2009-2010: ~20%

Prekybinių patalpų rinka: paklausa

Pagrindinės prekybinės gatvės Vilniuje

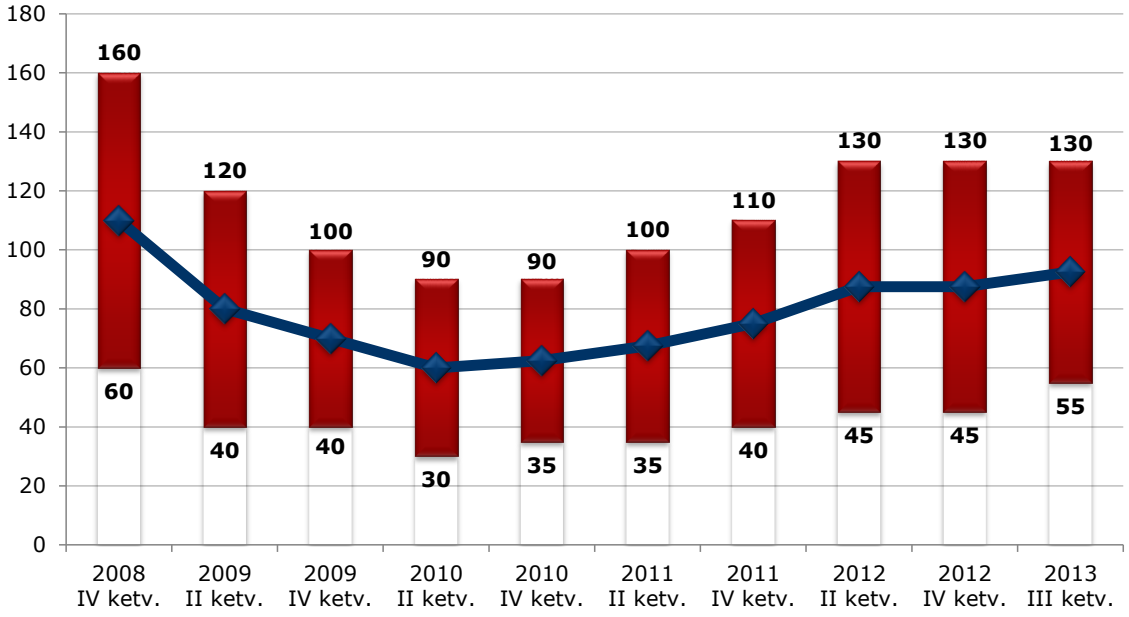
(Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.)

2009-2010: ~20%

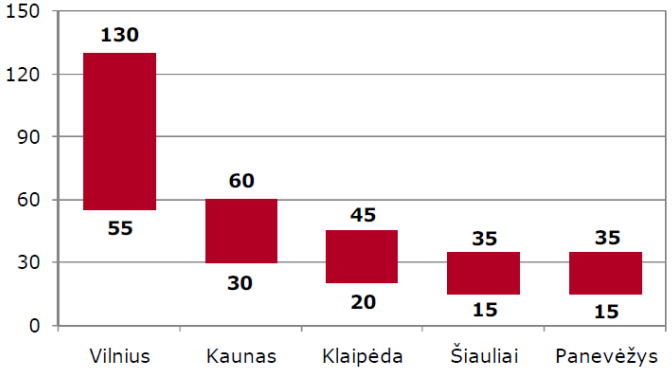
2013: ~3%

Prekybinių patalpų rinka: kainos

Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse Vilniaus gatvėse be PVM
(už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn.)



Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse
(už 100 - 300 m², Lt/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus"

Duomenys: 2013 III ketv.

Prekybinių patalpų rinka: paklausa

Laisvų patalpų lygis Vilniaus prekybos centruose

(virš 5,000 kv. m nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)

2009: 5.7%

2013: 3.2%

Prekybinių patalpų rinka: nauji prekių ženklai

Tarptautiniai prekių ženklai ir tinklai ne tik žengia pirmuosius žingsnius, bet ir įsitvirtina Baltijos šalyse

IKEA
PRISMA
LIDL
LACOSTE
Massimo Dutti
H&M
BURBERRY
MAX&Co.
SUBWAY
DEICHMANN
ALDO SHOES & ACCESSORIES
next
MARKS & SPENCER
Mary Kay
DEBENHAMS

Prekybinių patalpų rinka: nauji prekių ženklai

Tarptautiniai prekių ženklai ir tinklai ne tik žengia pirmuosius žingsnius, bet ir įsitvirtina Baltijos šalyse

AKROPOLIS

AKROPOLIS

OZAS

H&M

PANORAMA

AKROPOLIS

GEDIMINO 9

Prekybinių patalpų rinka: nauji prekių ženklai

Tarptautiniai prekių ženklai ir tinklai ne tik žengia pirmuosius žingsnius, bet ir įsitvirtina Baltijos šalyse

GALERIJA CENTRS

ROCCA AL MARE

alfa vienmēr vairāk

H&M

KRISTIINE

MOLS

POSTIMAJA

Prekybinių patalpų rinka: pasiūla

Nuotraukos: miestai.net, maps.lt, maps.google.com, DELFI

Kontaktai

DĖKUI UŽ DĖMESĮ!

Raimondas Reginis

„Ober-Haus” vyresnysis rinkos analitikas

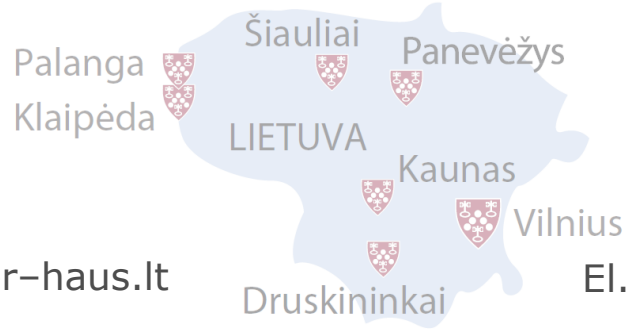
El. paštas: raimondas.reginis@ober-haus.lt

Kontaktai: Lietuva

Vilniaus pagrindinis biuras
Geležinio Vilko g. 18A
Vilnius
Tel.: (8–5) 210 97 00
Faks.: (8–5) 210 97 01
El.paštas: lithuania@ober–haus.lt

Klaipėdos biuras
S.Daukanto g. 3
Klaipėda
Tel.: (8–46) 402 016
Faks.: (8–46) 402 017
El.paštas: klaipeda@ober–haus.lt

Kauno biuras
Kęstučio g. 56
Kaunas
Tel.: (8–37) 337 101
Faks.: (8–37) 323 244
El.paštas: kaunas@ober–haus.lt



Panevėžio biuras
Respublikos g. 37
Panevėžys
Tel.: (8–45) 509 000
Faks.: (8–45) 461 010
El.paštas: panevezys@ober–haus.lt

Šiaulių biuras
P. Višinskio g. 37
Šiauliai
Tel.: (8–41) 399 063
Faks.: (8–41) 399 084
El.paštas: siauliai@ober–haus.lt

Druskininkų biuras
M. K. Čiurlionio g. 55
Druskininkai
Tel.: (8–313) 52 300
Faks.: (8–313) 52 301
El.paštas: druskininkai@ober–haus.lt