

Į 2012 metus tiek Lietuva, tiek ir visa Europa žengė netvirta koja. Neigiami ekonominių vertinimų, pramonės, vartotojų pasitikėjimo rodikliai, euro zonos skolų problemos bei išaugusi rizikos veiksnių įtaka tolesniam pasaulio ūkio augimui, neigiamai paveikė nuotaikas ir Lietuvoje. Poveikį sustiprino ir vidiniai veiksniai: banko „Snoras“ bankrotas 2011 metų pabaigoje bei pagrindinių šalies ekonomistų perspėjimai apie lėtėjantį šalies augimą bei galimą pramonės smukimą 2012 metais.

Nepaisant negatyvių šalies ekonomistų vertinimų, „Inreal“ analitikai prognozavo, jog Lietuvos pramonė turėtų ir toliau augti. 2012 metais planuojamos šimtus milijonų litų siekiančios investicijos į pramonės segmentą, o pagrindiniai rodikliai investuotojų akimis išlieka itin patrauklūs – kvalifikuota, darbšti ir viena pigiausių darbo jėgų Europos Sąjungoje, gerai išplėtotą infrastruktūrą ir logistikos sektorius. Prognozės pasitvirtino, ir 2012 metų pirmojo ketvirčio pramonės rezultatai pranoko lūkesčius – lyginant su atitinkamu 2011 metų ketvirčiu, pramonės produkcija išaugo 3,9 proc. Kadangi investicijos į šį segmentą ir toliau nemažėja, tikėtina, kad panaši tendencija turėtų išsilaikyti ir ilgalaikėje perspektyvoje.

Auganti pramonė toliau didina sandėliavimo bei logistikos paslaugų paklausą. Praėjusiais metais pradėjusi ryškėti tendencija išliko ir pirmame 2012 metų ketvirtyje – laisvų sandėliavimo patalpų toliau mažėjo, o nuomos kainos ėmė augti. Vilniuje šios paskirties patalpų nuoma pabrango 5-10 proc., Kaune ir Klaipėdoje iš procesas kol kas pradinėje stadijoje, tačiau, dėl augančios paklausos jis turėtų įgauti pagreitį. Kol kas dominuoja sandėliavimo objektų savo reikmėms statybos, tačiau didelė paklausa bei augančios nuomos kainos turėtų skatinti investuotojus atsigręžti į šį segmentą, todėl tikėtina, jog artimiausiu metu sulauksime investicijų į naujų logistikos centrų nuomai vystymą.

Rinkos atsigavimas stebimas ir kituose nekilojamojo turto (toliau – NT) segmentuose. Remiantis VĮ „Registų centras“ duomenimis, per pirmąjį 2012 metų ketvirtį sudaryta 10,8 proc. daugiau NT (butų, namų, sklypų, patalpų ir kt.) pirkimo-pardavimo sutarčių nei atitinkamą 2011 metų ketvirtį. Butų pirkimo-pardavimo sutarčių augimas siekė 6,9 proc., individualių namų – 27,3 proc., o sklypų – 10 proc. Būsto rinka aktyviausia sostinėje. Čia ypatingą aktyvumą demonstravo NT plėtotojai bei pardavėjai, kurie per pirmąjį šių metų ketvirtį pradėjo arba atnaujino net apie 900 butų statybą. Tai daugiau nei pusė gyvenamojo būsto objektų, pradėtų statyti per visus 2011 metus. Tuo tarpu paklausa nedidėjo – nupirkta apie 270 butų. Panašūs vystymo tempai artimiausiu metu turėtų išsilaikyti, nes vis daugiau NT plėtotojų pasiryžta investuoti į naujų daugiabučių statybas. Tikėtina, jog metų pabaigoje butų pasiūla sostinėje gali perkopti ir 3000. Pastebėtina, jog rinkoje daugėja naujų vystytojų ir tų, kuriems NT statyba nėra pagrindinė veikla – iš aštuonių daugiabučių projektų pradėtų 2012 metais sostinėje, penki yra vystomi ne rinkos senbuviai.

Verslo centrų segmente per pirmąjį 2012 metų ketvirtį buvo pradėtas statyti vienas naujas projektas – tai 17.300 kv. m bendro ploto Mega verslo centras Kaune. Tačiau daugiau ypatingų naujienų neužfiksuota. Nuomos kainos išliko stabilios, o laisvų patalpų lygis kito minimaliai visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Išskirtina tik sostinė, kurioje vyko aktyvi nuomininkų migracija: A klasės patalpų vakansija padidėjo 1 proc. iki 5,4 proc., B2 klasės patalpų – 3,6 proc. iki 17,8 proc. tuo tarpu B1 klasės biurų vakansija sumažėjo apie 3,8 proc. iki 5,1 proc. Tikėtina, kad 2012 metais dėl naujai atsirasiančių projektų Vilniuje padidės vakansijos bei išaugs konkurencija. Kainų spaudimą turėtų labiausiai pajusti seniau išvystyti verslo centrai, kuriems sunkiau konkuruoti su naujesniais, modernesniais biurų pastatais, todėl prognozuotina, jog 2012 metais verslo centrų rinkoje bus aktyvi nuomininkų migracija. Tuo tarpu kainų vidurkis turėtų išlikti stabilus.

Prekybos centrų segmente šiek tiek padidėjo vakansijos visuose didžiuosiuose miestuose. Tai galima sieti su pasibaigusiu šventiniu periodu, kada dalis nuomininkų prekybos centruose įsikūrė trumpam laikotarpiui. Vis dėlto, pažymėtina, kad šiame segmente vakansijų lygis išlieka žemas: Vilniuje – 3,5 proc., Kaune – 0,8 proc., Klaipėdoje – 1,4 proc. Esama situacija leidžia nuomotojams stiprinti savo pozicijas, keisti silpnesnius nuomininkus stipresniais bei didinti nuomos kainas. Pastarosios sėkmingai veikiančiuose prekybos centruose buvo vidutiniškai padidintos 3-5 proc. Nepaisant gerėjančios šalies ekonominės situacijos bei atsigaunančio vartojimo, naujų prekybos centrų nebuvo pradėta statyti nei viename didmiestyje.

Apibendrinant 2012 m. I ketvirčio NT rinkos rezultatus galima teigti, kad aktyvėjo visi rinkos segmentai ir tendencijos išlieka teigiamos. Kita vertus, Lietuvos ekonominė padėtis itin priklauso nuo išorinių veiksnių, kurie dar nėra visiškai suvaldyti: rizika dėl euro zonos recesijos bei valstybių skolų problemų išlieka, tad ateities perspektyvas vertiname su atsargiu optimizmu.