

# „EIKA Asset Management“: Lenkijoje ir Vokietijoje atsivėrė investicijų langas



Kokius logistikos objektų ir jų plėtros panašumus bei skirtumus Lietuvoje, Lenkijoje ir Vokietijoje regi į juos investuojanti ar investicijas planuojanti investicijų valdymo įmonė „EIKA Asset Management“? Viktorija Orkinė, bendrovės generalinė direktorė, skaičiuoja, kad kitąmet Lenkijoje į logistikos objektus planuoja investuoti beveik 50 mln. eurų, o Vokietijoje detaliau analizuoja 5 objektus.

„**M**atyti, pirmiausia reikia konstatuoti, kad šių trijų šalių rinkos labai skiriasi dydžiu. Be to, Lenkija ribojasi su didelėmis rinkomis, pavyzdžiui, Vokietija, į kurias taip pat vykdoma logistika. O tai lemia nuomininkų gausą, logistikos objektų dydžius, jiems skiriamas investicijas. Mes pirmiausia nuosekliai investavome Lietuvoje, paskui išanalizavome Lenkijos rinką ir čia investavome, o kitąmet investuoti planuojame ir Vokietijoje. Taip didiname savo portfelio diversifikaciją“, – pasakoja V. Orkinė.

## PATRAUKLI KAINA IR GRĄŽA

Kad būtų lengviau palyginti rinkas, ji pateikia skaičius: Vilniaus regione galime suskaičiuoti per 1 mln. m<sup>2</sup> modernių sandėlių, o visoje Lietuvoje – apie du kartus daugiau. Bet vien tik Varšuvos regione tokių sandėlių per 6 mln. m<sup>2</sup>, o visoje Lenkijoje – virš 32 mln. m<sup>2</sup>. Lietuvoje pastaruosius stabilių investicijų laikotarpius per metus į komercinį NT buvo investuojama apie 0,5 mlrd. eurų (iš jų 25–35 % į logistikos), o Lenkijoje – apie 6 mlrd. eurų (iš jų 30–50 % į logistikos). Paprastai sandėliai kaimyninėje šalyje būna didesni, dėl maso ekonomikos jų plėtra pigesnė.

Dabar šiose rinkose galima rasti patrauklaus turto su siekiama grąža, nes dėl likvidumo trūkumo kainos koregavosi.

„Atsidarė langas investuojant Lenkijoje ir Vokietijoje pasiekti geresnes grąžas. Anksčiau tokių *prime* objektų pajamingumas Lenkijoje siekė apie 4,5 %, o dabar 6,25–7 %, kaip gerais laikais būdavo Lietuvoje. Dar svarbiau, kad Lenkijoje ši rinka gerokai aktyvesnė nei Lietuvoje, nuomininkų pasirinkimas gan di-

delis. Mūsų pirmoji apie 25 mln. eurų investicija yra į 38 000 m<sup>2</sup> logistikos sandėlių statybą šalia Varšuvos“, – teigia V. Orkinė.

## MATO PLATESNES PERSPEKTYVAS

Logistikos objektų rinką dar labiau aktyvina išsigalinti pasaulinė praktika, kad gamybos grandines reikia kelti arčiau vartotojų. O Lenkija dėl geografinės padėties, išplėtos infrastruktūros su beveik 40 mln. gyventojų užsienio verslų vertinama kaip patraukli šalis plėtoti gamybą.

„Objektų investuoti Lenkijoje matome ir daugiau, tačiau riboja finansai. Kita vertus, tai padeda atsirinkti tik patį patraukliausią NT vertinant pagal riziką ir grąžą, – teigia „EIKA Asset Management“ generalinė direktorė. – Matome perspektyvų ne tik logistikos objektų, bet ir biurų, gyvenamųjų objektų segmentuose. Tad naujų galimybių matome visai EIKA grupei. Beje, ne tik mūsų grupė investuoja į Lenkijos NT. Duomenys rodo, kad Lietuvos įmonių investicijos Lenkijoje tarp kitų šalių pernai sudarė iki 10 % – mūsų šalis jau įvardinta tarp investuotojų, o anksčiau mes būdavome prie „kiti“. Matyt, mūsų šalies verslo investicijas čia didina ir tokie subjektyvūs momentai kaip gerokai pasikeitęs požiūris į Lietuvą, labai geri santykiai su vietos verslininkais.“

## VOKIETIJA – PRO DIDINAMĄJĮ STIKLĄ

Anot V. Orkinės, Lenkija geopolitiškai vertinama panašiai kaip Lietuva, nes turi sieną su nuo Rusijos agresijos besiginančia Ukraina, o Vokietija laikoma ypač stabilia rinka net įvertinus pastarojo meto vidaus politikos peripetijas ir šalį palietusią recesiją. Be to, Vo-

kietijos investicinio komercinio NT objektų rinka stabiliais metais kasmet siekdavo 50–60 mlrd. eurų (iš jų 15–25 % logistika), t. y. Lenkijos rinką lenkia iki 10 kartų.

„Ekonominė situacija lemia, kad NT Vokietijoje dėl sumenkusios jo paklausos yra ganėtinai patrauklių kainų, o nuomos pajamingumas gali siekti 5,5–6,5 %, t. y. apie 2–2,5 procentinio punkto daugiau nei anksčiau. Suprantama, kad tokių grąžų kaip Lietuvoje ar Lenkijoje nesugeneruosime, nors atskirų objektų jos gali siekti ir dviženklį skaičių, – tvirtina V. Orkinė. – Su palyginti nedideliais pinigais stambių ir moderniausių objektų Vokietijoje neįsigys, bet ganėtiną stabilią grąžą duoda ir techniškai kiek kuklesnis logistikos NT.“

Ji teigia, kad Lietuvoje ir Lenkijoje logistikos objekto kvadratinis metras gali būti įsigijamas už 700–900 eurų, o Vokietijoje reikia planuoti investuoti nuo 1 200 Eur/m<sup>2</sup>. Tačiau ir nuomos kainos Vokietijoje didesnės nei Lietuvoje ar Lenkijoje, todėl grąža šalyse stipriai nesiskiria.

„Vokietijoje pasiūlymų turime daug, jau analizuojame kelis objektus ir planuojame, kad į pirmuosius investuosime kitąmet. Tiesa, pro didinamąjį stiklą stebime Vokietijos gamybos sektorių, kur link jis judės, – atvirauja „EIKA Asset Management“ generalinė direktorė, akcentuodama didžiausios Europos ekonomikos sulėtėjimą. – Šiandien vienareikšmiškai negalima atsakyti, ar NT jau pasiekė dugną ir laikas jį įsigyti. Analizuodami kelių šalių rinkas ir įvertinę bei palyginę daugybę veiksnių galime pasirinkti pačius patraukliausius objektus. Tiesa, investicijas lemia ir turima strategija, kad įsigyti turiai būtų valdomi kuo racionaliau.“ ■