

in real

NT RINKOS APŽVALGA  
2013 I KETVIRTIS



„Danės užutėkis“ – apartamentai ir komercinės patalpos Klaipėdos senamiestyje.  
Statybų pabaiga – 2013 m. III ketv. | [www.danesuzutekis.lt](http://www.danesuzutekis.lt)

## TURINYS

---

SANTRAUKA .....	2
BŪSTO RINKOS APŽVALGA .....	3
BŪSTO RINKA VILNIUJE.....	4
BŪSTO RINKA KAUNE .....	5
BŪSTO RINKA KLAIPĖDOJE .....	6
BŪSTO RINKA PALANGOJE IR NERINGOJE.....	8
VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA .....	9
PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA .....	11
LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA .....	13
KONTAKTAI.....	15

## SANTRAUKA

---

Priešingai nei įprasta, metų pradžia NT rinkoje pasižymėjo išskirtiniu aktyvumu. Būsto segmente augo sandorių skaičius, komerciniame – mažėjo laisvų patalpų, tęsėsi naujų projektų vystymas, didėjo nuomos kainos.

Pirminėje būsto rinkoje pirmąjį šių metų ketvirtį trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose buvo parduota apie 550 naujų butų. Lyginant su praėjusių metų pirmuoju ketvirčiu, sandorių sudaryta 53 proc. daugiau, o lyginant su paskutiniu ketvirčiu – 7 proc. daugiau. Per pirmąjį ketvirtį daugiausiai butų parduota Vilniuje – 450 butų. Tai 62 proc. daugiau nei atitinkamą 2012 metų ketvirtį. Nepaisant naujai atsirandančių projektų, bendra naujos statybos butų pasiūla per pirmąjį ketvirtį, lyginant su paskutiniu ketvirčiu, susitraukė iki maždaug 2700 neparduotų butų, o Vilniaus naujos statybos butų rinkos mėnesinis likvidumas pasiekė 6 proc. ribą – didžiausią nuo krizės pradžios. Tai rodo, jog rinka auga, tampa pajėgi įsisavinti vis daugiau pasiūlos.

Pajūrio regionas taip pat demonstravo didėjančią aktyvumą. Palangoje pirmąjį ketvirtį parduoti 44 naujos statybos butai, o Neringoje – 9. Lyginant su 2012 metų pirmuoju ketvirčiu, Palangoje augimas siekė 83 proc., o Neringoje padidėjo daugiau nei tris kartus.

Verslo centrų sektoriuje metai prasidėjo teigiamai – vakansijos per pirmąjį ketvirtį mažėjo visuose trijuose didmiesčiuose, kai kuriuose segmentuose 1-2 Lt didėjo nuomos kainos. Vilniuje ir toliau tęsiamos aktyvios investicijos į šį segmentą – baigiamos dviejų, pradėtos dar trijų verslo centrų statybos. Pastarieji rinką papildys apie 40.000 kv. m nuomojo ploto. Šiuo metu Vilniuje baigiami statyti verslo centrai yra beveik išnuomoti, o į naujai statomus bus galima įsikelti ne anksčiau kaip 2014 metais, tad Vilniuje prognozuojamas tolesnis vakansijų mažėjimas bei nuosaukus nuomos kainų augimas.

Kaune didėja modernių verslo centrų paklausa – vakansijos susitraukė iki 4,2 proc. Pirmąjį ketvirtį B2 klasės segmente pastebėtas nuomos kainų prieaugis. Panašu, kad, rinkoje neatsirandant naujos pasiūlos, realu sulaukti ir tolesnio nuomos kainų augimo. Tuo tarpu Klaipėdoje laisvų patalpų kiekis per ketvirtį praktiškai nepakito, o vakansijos rodiklis išlieka didžiausias Lietuvoje – 13,7 proc.

Prekybos centrų segmentas augo visuose didmiesčiuose. Mažmeninės prekybos apimtys per pirmąjį ketvirtį padidėjo 5,5 proc. ir vidutiniškai siekė apie 2,73 mlrd. Lt per mėnesį. Šiais metais Lietuvoje planuojama pradėti vystyti bent 3 naujus didelius prekybos centrus. Kur kas daugiau turėtų būti vystoma mažesnių, iki kelių tūkstančių kv. m, prekybos objektų.

Vystytojai aktyviai ieško nedidelių komercinės paskirties sklypų, kuriuose būtų galima pastatyti iki 3.000 kv. m ploto prekybos objektų. Šio segmento aktyvią plėtrą reikėtų sieti su šalyje veikiančiais mažmeninės prekybos tinklais ir jų vykdoma plėtros politika.

Menka laisvų patalpų pasiūla šalyje prekybos centrų valdytojams leidžia nežymiai didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir artimiausiu metu.

Lietuvos pramonės sektorius augimo tendencijas išlaikė ir pirmąjį 2013 metų ketvirtį. Augo tiek pramonės produkcijos, tiek eksporto apimtys. Atitinkamai tęsėsi sandėliavimo patalpų rinkos plėtra.

Modernių logistikos centrų vakansijos šalies didmiesčiuose 2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje nežymiai padidėjo, tačiau ir toliau išliko itin mažos. Vilniaus moderniuose logistikos centruose vakansijos pakilo iki 2,2 proc. (8.200 kv. m). Kaune rodiklis išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje laisvų patalpų rodiklis pasiekė 2,6 proc. (2.000 kv. m).

Pastebima jog įmonės investuoja į senos statybos gamybinių patalpų įsigijimą bei renovimą arba statosi naujus sandėlius savo reikmėms (*built-to-suit*) taip siekdamas optimizuoti nuomos kaštus. Dažniausiai ieškoma kelių tūkstančių kv. m ploto objektų.

Kainų pokyčiai logistikos segmente per ketvirtį buvo minimalūs. Vilniuje ir Klaipėdoje išliko stabilus kainų lygis, Kaune brango vidutiniškai litu.

Mažos vakansijos turėtų skatinti logistikos centrų savininkus nežymiai kelti nuomos kainas. Tačiau brangstant nuomai, auga nuomininkų noras turėti nuosavą sandėliavimo objektą ir tokiu būdu sutaupyti nuomos kaštus bei apsaugoti nuo galimo kainų augimo ateityje, tad, greičiausiai, sandėliavimo rinkoje nuomos kainų augimas sulėtės.

## BŪSTO RINKOS APŽVALGA

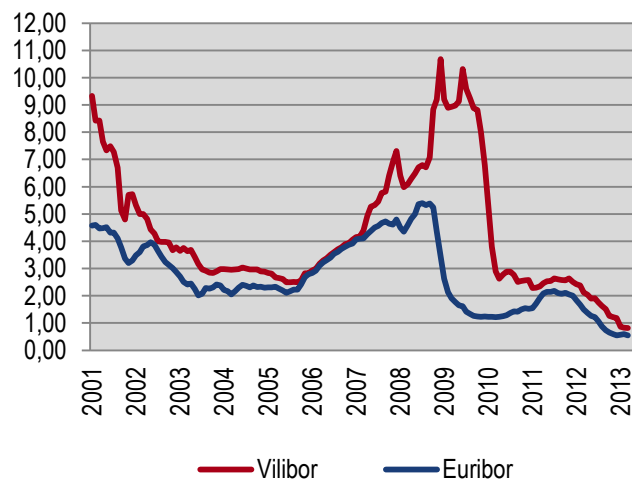
Priešingai nei įprasta, metų pradžia būsto rinkoje pasižymėjo išskirtiniu aktyvumu. Lyginant su 2012 metų pirmuoju ketvirčiu 12 proc. augo būtų, 2 proc. augo individualių namų sandorių skaičius. Didžiausias sandorių augimas užfiksuotas Vilniuje naujos statybos butų segmente – per pirmąjį ketvirtį parduota 450 butų – 62 proc. daugiau nei atitinkamą 2012 metų ketvirtį. Nepaisant naujai atsirandančių projektų, bendra naujos statybos butų pasiūla per pirmąjį ketvirtį, lyginant su paskutiniu metu, susitraukė iki maždaug 2700 neparduotų butų, o Vilniaus naujos statybos butų rinkos mėnesinis likvidumas pasiekė 6 proc. ribą – didžiausią nuo krizės pradžios. Tai rodo, jog rinka auga, tampa pajėgi įsisavinti vis daugiau pasiūlos.

2013 metų pirmąjį ketvirtį toliau daugėjo NT sandorių visoje Lietuvoje. VĮ „Registru centras“ duomenimis, buvo įregistruoti 5325 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 12 proc. daugiau, nei praėjusių metų atitinkamą ketvirtį, tačiau 13 proc. mažiau, nei rekordinį paskutinį 2012 metų ketvirtį. Kaip įprasta, aktyviausias išliko Vilnius. Taip pat aktyvumą demonstravo Kaunas, Klaipėda, pajūrio regionas bei kurortiniai miestai, tačiau, lyginant su sostine, jis bent kelis kartus mažesnis. Šioms tendencijoms didžiausią įtaką darė gerėjančios gyventojų nuotaikos, augantis pasitikėjimas NT rinka bei pelningesniu, nei indėlis banke, investavimo alternatyvų paieška. Be to, šių metų pradžioje 24 proc. padaugėjo išduodamų būsto paskolų, kas leidžia tikėtis, jog palankios sąlygos skolintis vis labiau stimuliuos NT rinką Lietuvoje.

Pirminėje būsto rinkoje pirmąjį šių metų ketvirtį trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose buvo parduota apie 550 naujų butų. Lyginant su praėjusių metų pirmojo ketvirčio duomenimis, sandorių buvo sudaryta 53 proc. daugiau, o lyginant su paskutiniu metu praėjusių metų ketvirčiu – 7 proc. daugiau. Bendros trijų miestų būsto sandorių apimtys apčiuopiamai didėjo nepaisant to, jog, lyginant su pirmuoju praėjusių metų ketvirčiu, Klaipėdoje jos sumenko penktadaliu.

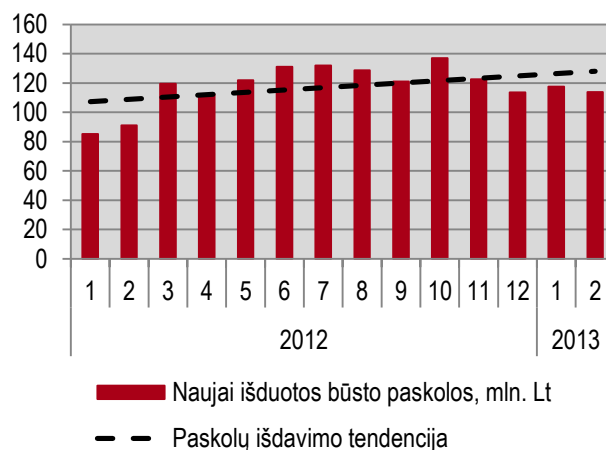
Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje per pirmąjį šių metų ketvirtį buvo pradėti/ atnaujinti 14 daugiabučių projektų pardavimai, kurie pirminę rinką papildė apie 440 butų. Lyginant su praėjusių metų pirmojo ketvirčio duomenimis, naujų butų rinkai pasiūlyta 47 proc. mažiau. Galimas daiktas, kad dalis vystytojų pristabdė savo planus pabūgę 2012 metais įvykusio pasiūlos šuolio. Tai ypač aktualu Kaune ir Klaipėdoje, kur būsto pirkimas yra kelis kartus silpnesnis nei Vilniuje. Kita vertus, sostinėje labiau tikėtina, jog rinkoje mažėja „greitų projektų“ skaičius, t.y. tokių, kurie per krizę buvo sustabdyti arba paruošti vystymui. Šiandien vystytojai ieško naujų projektų, o jų paleidimas į rinką užtrunka daugiau laiko nei anksčiau.

### 1 metų trukmės VILIBOR ir EURIBOR palūkanos (proc.)



Šaltinis: Lietuvos centrinis bankas, Europos centrinis bankas

### Išduotos naujos būsto paskolos (mln. Lt)



Šaltinis: Lietuvos bankų asociacija

## Būsto rinka Vilniuje

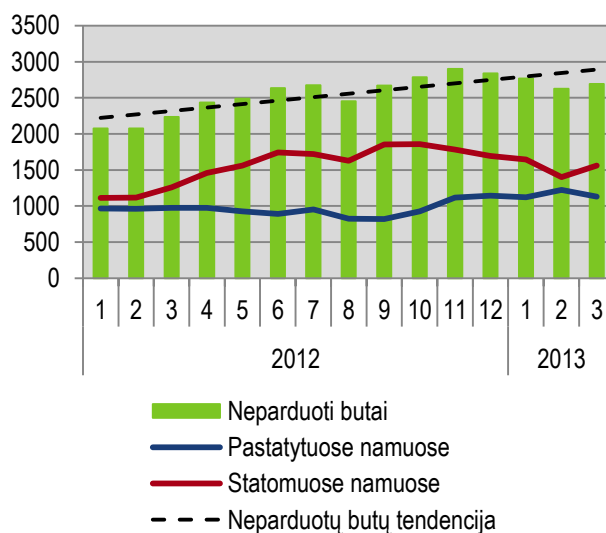
2013 metų pirmąjį ketvirtį Vilniuje pradėti 9 nauji daugiabučių projektai, kurie rinką papildė 305 butais. Nepaisant to, bendras neparduotų naujos statybos butų kiekis nuo 2840 2012 metų pabaigoje sumažėjo iki 2700 2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje. Pažymėtina, jog stabilizavosi neparduotų butų kiekis jau pastatytuose namuose. 2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje jis siekė 1130. Tai rodo, jog paklausa yra pakankamai stipri, kad nesiformuotų perteklinė pasiūla.

Planuojama, jog artimiausiu metu rinką papildys dar bent 7 nauji projektai su maždaug 700 butų, o per 2013 metus iš viso Vilniuje turėtų būti pasiūlyta apie 2000 naujos statybos butų. Atsižvelgiant į esamus realizacijos rodiklius, rinka turėtų būti pajėgi įsisavinti šį kiekį.

Per pirmąjį ketvirtį Vilniaus pirminė būsto rinka demonstravo įspūdingus sandorių augimo rodiklius – buvo parduota apie 450 (150 vnt/mėn.) naujų butų, arba net 62 proc. daugiau nei per atitinkamą 2012 metų ketvirtį. Lyginant su 2012 metų paskutiniu ketvirčiu, naujų butų buvo parduota 12 proc. daugiau. Pabrėžtina tai, kad pirminės rinkos pardavimai viršijo naujai atsiradusią pasiūlą net 32 proc. Visus pastaruosius metus augantys pardavimai lėmė tai, kad prieš metus buvęs 4,5 proc. naujos statybos butų rinkos likvidumas šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje išaugo iki 5,9 proc. Tai reiškia, jog prieš metus esamai pasiūlai išparduoti būtų prireikę apie 22 mėnesius, o šiuo metu – apie 17. Didėjantis likvidumo rodiklis rodo, jog rinka sugeba įsisavinti atsirandančią naują pasiūlą ir nuogaštavimai dėl besiformuojančios perteklinės pirminės butų pasiūlos nėra pagrįsti.

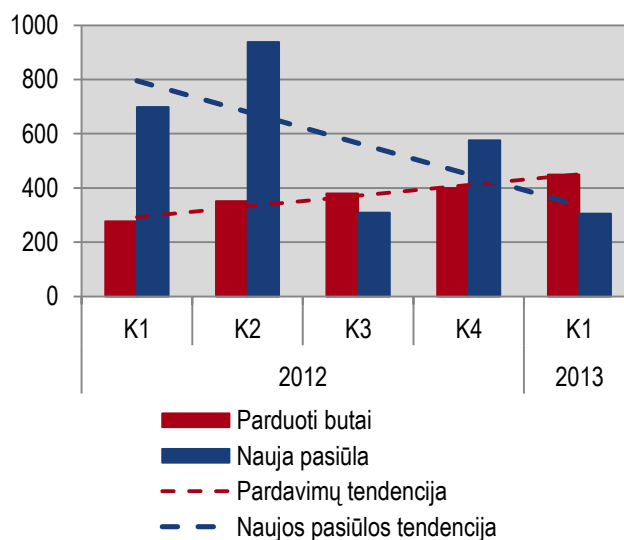
Pirmojo ketvirčio tendencija rodo, jog Vilniuje ir toliau populiariausias išlieka ekonominės klasės būstas. Daugiau nei pusė – 66 proc. – per pirmąjį ketvirtį parduotų butų buvo ekonominės klasės, 29 proc. – vidutinės klasės ir vos 5 proc. – prestižinės klasės butai. Toks pardavimų pasiskirstymas atitinka pasiūloje buvusias proporcijas – ekonominės klasės būstas sudarė apie 58 proc. visų pasiūloje esančių butų, vidutinės klasės – 34 proc., o prestižinės – vos 8 proc.

## Neparduoti naujos statybos butai Vilniuje (vnt.)



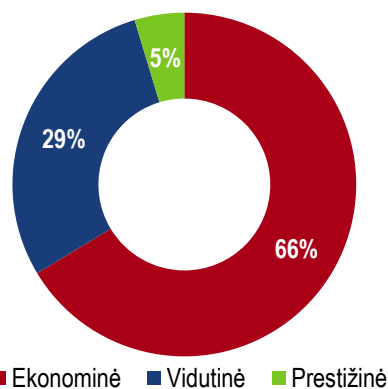
Šaltinis: „Inreal“

## Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

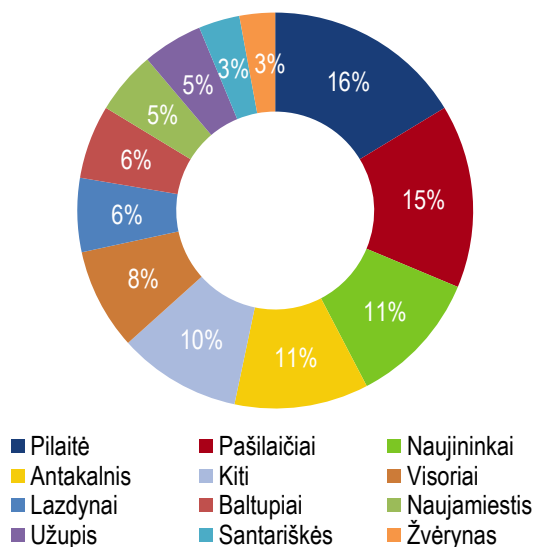
## Butų pardavimai pagal klases Vilniuje (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

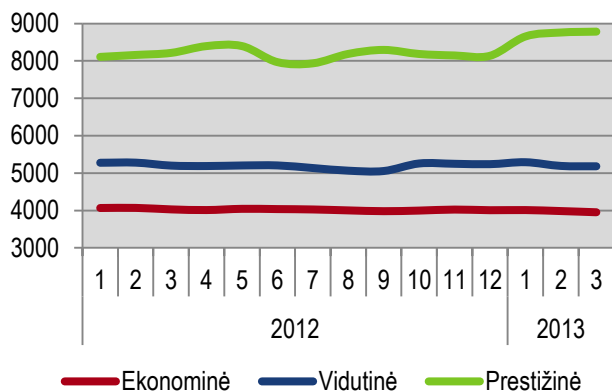
Populiariausi Vilniaus mikrorajonai, kuriuose per pirmąjį ketvirtį parduota daugiausia naujų butų – Pilaitė ir Pašilaičiai. Juose atitinkamai sudaryta 16 bei 15 proc. visų pirminės rinkos sandorių.

Butų pardavimai pagal mikrorajonus Vilniuje (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

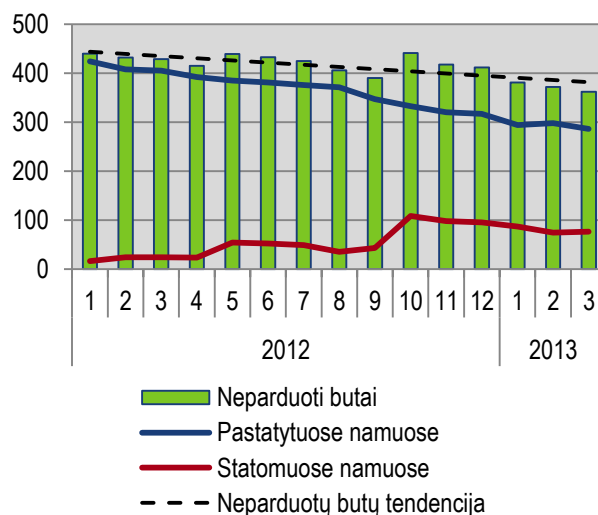
Pirmąjį šių metų ketvirtį kainų lygis ekonominiame bei vidutiniame segmente išliko daugmaž stabilus – svyravimus į vieną ar kitą pusę daugiausia sukėlė vystytojų vykdomos akcijos. Kai kuriuose, ypač sėkminguose, projektuose buvo pastebima ir kainų didėjimo tendencija, tačiau kol kas bendro rinkos vidurkio tai nekoreguoja. Tuo tarpu prestižiniame segmente kainos šoktelėjo dėl rinką papildžiusio projekto Vilniaus centre, kurio kainų lygis gerokai

viršija vidutinę segmento kainą. Panašu, jog naujai atsirandantys projektai dažnai orientuojami į aukštesnę, nei segmento vidurkis, kainą, tad tikėtina, jog šiais metais naujos statybos butų vidutinė kaina gali padidėti 4-6 proc.

## Būsto rinka Kaune

2013 metų pirmąjį ketvirtį Kauno daugiabučių rinką papildė vos vienas projektas su 9 butais, o bendras neparduotų butų kiekis siekė apie 360. Tai buvo 13 proc. mažiau nei 2012 metų pabaigoje.

Neparduoti naujos statybos butai Kaune (vnt.)

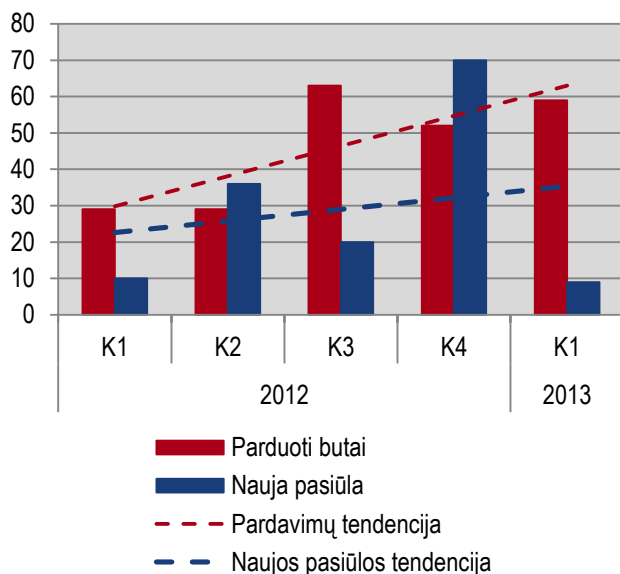


Šaltinis: „Inreal“

Kauno pirminės rinkos pasiūla mažėja jau penktą mėnesį iš eilės. Tai rodo, jog vystytojai nėra linkę investuoti į šį segmentą, o jei ir investuoja, tai stato nedidelius, kelių ar keliolikos butų, projektus.

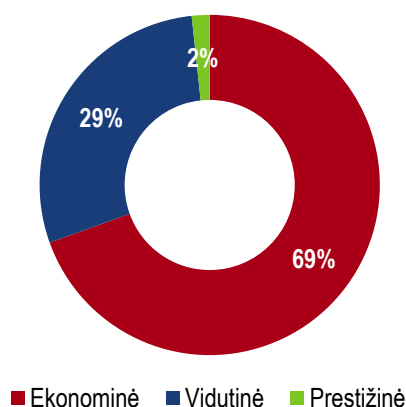
Per pirmąjį šių metų ketvirtį Kaune buvo parduoti 59 (20 butų/mėn.) naujos statybos butai ir tai buvo daugiau, nei dvigubai geresnis rezultatas, lyginant su tuo pačiu 2012-ųjų laikotarpiu. Lyginant su 2012 metų paskutiniu ketvirčiu, naujų butų buvo parduota 13 proc. daugiau. Didėjantys butų pardavimai lėmė, jog pirminės rinkos likvidumas 2013 metų pirmąjį ketvirtį per metus padidėjo nuo 2,2 iki 5,3 proc. Laiko atžvilgiu tai reiškia, jog prieš metus esamai pasiūlai išparduoti būtų prirėkę apie 45 mėnesių, o šiuo metu – apie 19 mėnesių.

### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Kaune (vnt.)



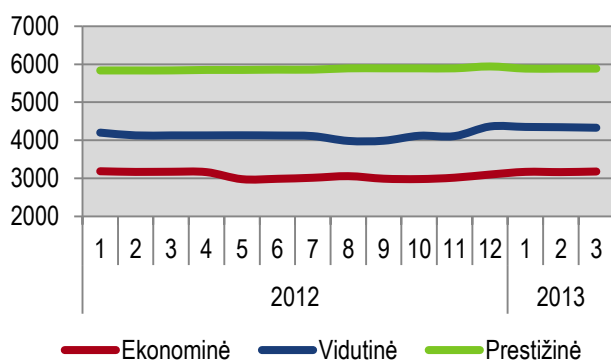
Šaltinis: „Inreal“

### Butų pardavimai pagal klases Kaune (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

### Vidutinės butų kainos pagal klases Kaune (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

Pardavimų tendencijos pagal klases Kauno mieste ir toliau nekito – populiariausias išliko pigiausias ekonominis segmentas – tokių butų buvo parduota daugiau, nei du trečdaliai. 29 proc. parduotų butų buvo vidutinės klasės segmento ir tik 2 proc. – prestižinio. Nors ekonominis būstas Kaune yra populiariausias, tačiau didžiausią dalį pasiūlos sudaro vidutinio segmento butai – 57 proc., ekonominės klasės – 37 proc., o prestižinės – 6 proc. Tai paaiškinama tuo, jog didelę dalį Kauno vidutinio segmento pasiūlos sudaro prieš krizę ar krizės laikotarpiu pastatytuose namuose esantys butai, kurie nėra tokie likvidūs, kaip naujausią projektų butai.

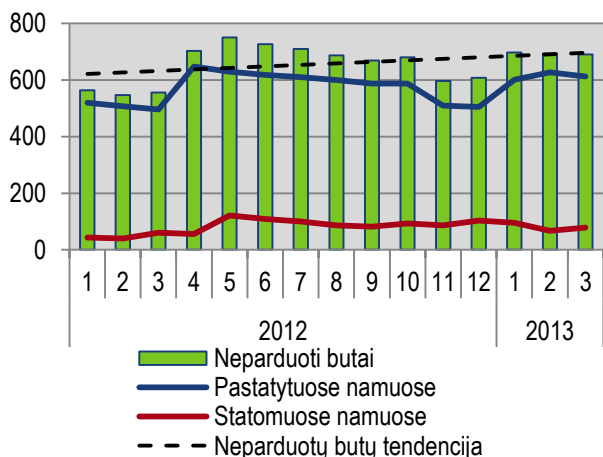
Kainų lygis Kaune visose klasėse per pirmąjį ketvirtį buvo stabilus. Rinka maža, daugumoje projektų buvo parduodami užsilikę butai, naujų projektų praktiškai neatsirado, todėl vystytojai nemažina kainų ir laukia savo pirkėjų. Tuo tarpu didelė dalis potencialių būsto pirkėjų rinkosi individualius namus ar kotedžus, dėl ko vystytojams butų sektorius išlieka mažai patrauklus. Esant tokioms sąlygoms artimiausiu metu ryškesnio pagerėjimo šiame segmente tikėtis sunku.

### Būsto rinka Klaipėdoje

2013 metų pirmąjį ketvirtį Klaipėdos rinkoje buvo pradėti trijų daugiabučių su 112 butų pardavimai. Du iš jų – mažaaukščiai, nedaug butų turintys projektai, o vienas - daugiaaukštis, baigtas statyti dar 2010 metais, tačiau jo pardavimai pradėti tik šiais metais. Pirminėje Klaipėdos būsto rinkoje pirmojo ketvirčio pabaigoje pasiūloje buvo apie 690 naujų neparduotų butų ir tai buvo 13,5 proc. Daugiau, nei 2012 metų pabaigoje.

Klaipėdos pirminės rinkos pasiūloje dominavo butai jau pastatytuose daugiaaukštės statybos projektuose, kurių dauguma buvo statyti prieš krizę ar krizės laikotarpiu. Tuo tarpu šiandien rinkoje jaučiamas mažaaukštės statybos projektų poreikis, tad dažnai vystytojai orientuojasi į tai ir dauguma naujai statomų objektų yra nedideli mažaaukštės statybos daugiabučiai.

### Neparduoti naujos statybos butai Klaipėdoje (vnt.)



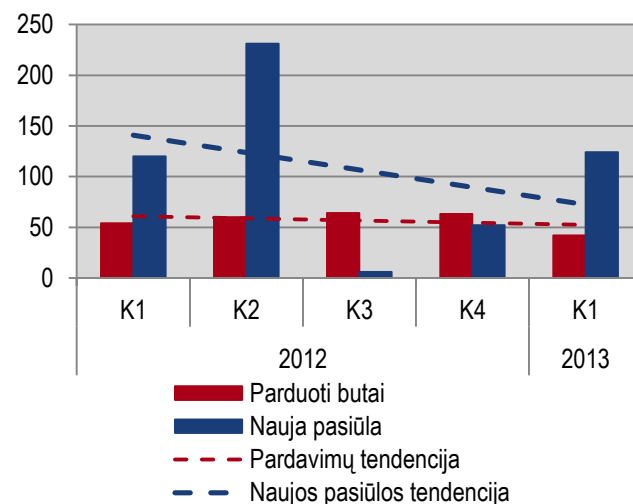
Šaltinis: „Inreal“

Klaipėdoje per pirmąjį ketvirtį buvo parduoti 42 (14 butai/ mėn.) naujos statybos butai, kas, lyginant su 2012 metų atitinkamu laikotarpiu, buvo 22 proc. mažiau. 2013 metų pirmąjį ketvirtį Klaipėdos pirminės butų rinkos likvidumo rodiklis buvo apie 2 proc. 2012 metų pirmąjį ketvirtį dėl kur kas mažesnės buvusios pasiūlos bei geresnių pardavimo rezultatų šis rodiklis buvo apie 3,2 proc.

Populiariausi butai Klaipėdoje, kaip ir likusiuose dviejuose miestuose, buvo ekonominės klasės, kurie sudarė 60 proc. visų pardavimų. Vidutinės klasės butai sudarė 33 proc., o prestižinės – 7 proc. Klaipėdoje pirkėjai mieliau rinkosi ekonominės klasės butus, nors Klaipėdos miesto būsto pasiūloje buvo vienodas skaičius tiek ekonominės, tiek vidutinės klasės butų – jie sudarė po 48 proc. rinkos. Prestižinio segmento butai sudarė vos 4 proc. Klaipėdos butų pasiūlos.

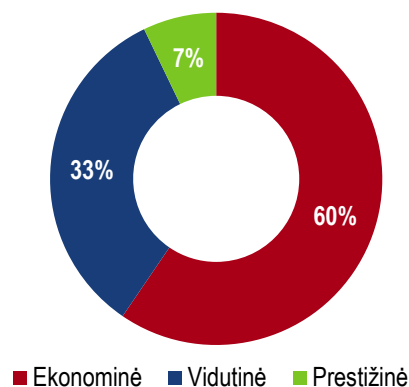
2013 metų pirmąjį ketvirtį Klaipėdoje kainų lygis visose klasėse išliko stabilus, vos su minimaliais svyravimais į vieną ar kitą pusę, kadangi naujai atsiradusi pasiūla buvo orientuota į rinkoje esantį kainų lygį, o vystytojai nebuvo linkę daryti akcijų. Tikėtina, jog Klaipėdos rinkoje apie pusę pasiūlos sudarant nelikvidiems, seniau statytiems butams, naujiems projektams vis papildant rinką bei nedidėjant sudaromų sandorių skaičiui, naujos statybos butų vidutinė kaina šiais metais gali sumažėti 2-3 proc.

### Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Klaipėdoje (vnt.)



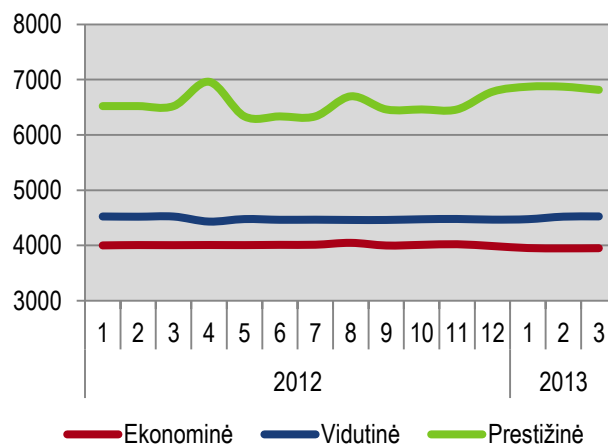
Šaltinis: „Inreal“

### Butų pardavimai pagal klases Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: „Inreal“

### Vidutinės butų kainos pagal klases Klaipėdoje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“



## Būsto rinka Palangoje ir Neringoje

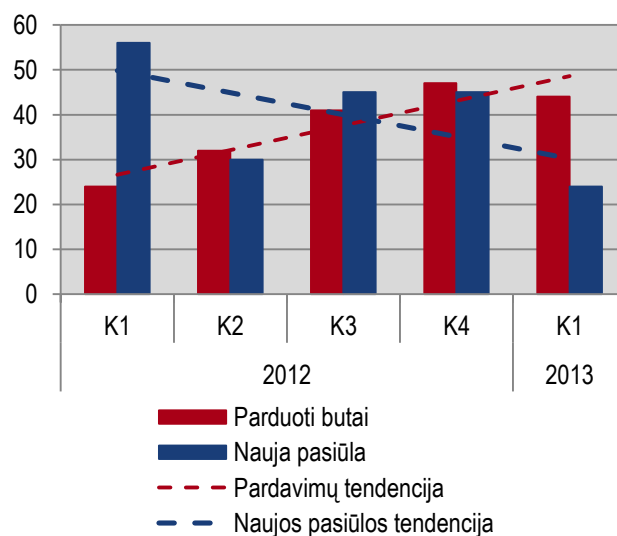
2013 metų pirmąjį ketvirtį Palangoje buvo pradėti vieno projekto su 24 butais pardavimai. Bendras neparduotų butų skaičius pasiekė 392 vnt. Lyginant su 2012 metų pabaiga, neparduotų butų skaičius sumažėjo 5 proc. Neringoje per pirmąjį šių metų ketvirtį nebuvo pradėti nei vieno naujo projekto pardavimai. Neparduotų butų skaičius pirmojo ketvirčio pabaigoje siekė 87 ir tai buvo 9 proc. mažiau, nei 2012 metų pabaigoje.

Nepaisant naujai atsirandančių projektų Palangoje, visus pastaruosius metus Palangos rinkos pasiūla išliko stabili – kiekvieną mėnesį rinkoje buvo siūloma apie 400 naujų butų. Tai rodo, jog „antrųjų namų“ segmentas Lietuvoje populiarėja ir rinka įsisavina naujai atsirandančius projektus.

Per pirmąjį šių metų ketvirtį Palangoje buvo parduoti 44 (15 butai/ mėn.) naujos statybos butai ir tai buvo beveik dvigubai geresnis rezultatas, lyginant su 2012 metų atitinkamu laikotarpiu, kuomet buvo parduoti 24 butai. Tačiau, lyginant su praėjusių metų paskutiniu ketvirčiu, butų buvo parduota 6 proc. mažiau. Pirminės rinkos likvidumas per metus padidėjo nuo 2,1 proc. iki 3,6 proc. Laiko atžvilgiu tai reiškia, jog prieš metus esamai pasiūlai išparduoti būtų pririekę apie 48 mėnesių, o šiuo metu tai užtruktų kur kas trumpiau – apie 28 mėnesius. Neringos savivaldybėje per pirmąjį ketvirtį buvo parduoti 9 nauji butai ir tai buvo daugiau nei 3 kartus geresnis rezultatas nei 2012 metų atitinkamą laikotarpį bei kone dvigubai geresnis rezultatas nei paskutinį praėjusių metų ketvirtį.

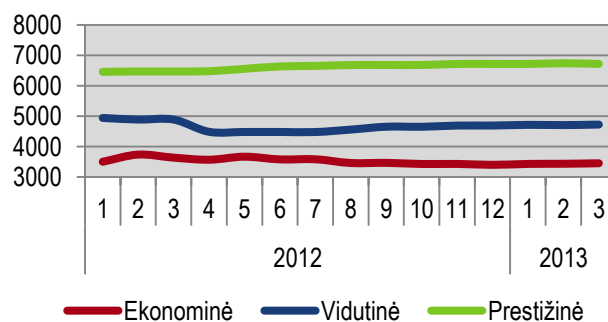
Kainų lygis tiek Palangoje, tiek Neringoje išliko stabilus. Tačiau, augant paklausai, ypač dėl didėjančių pirkėjų srautų iš kaimyninių trečiųjų šalių, tikėtina, jog Palangos naujų butų kainų lygis šiais metais gali paaugti 3-5 proc.

## Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Palangoje (vnt.)



Šaltinis: „Inreal“

## Vidutinės butų kainos pagal klases Palangoje (Lt/kv. m)



Šaltinis: „Inreal“

## VERSLO CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

2013 metai Lietuvos didmiesčių verslo centrų sektoriui prasidėjo teigiamai – vakansijos per pirmąjį metų ketvirtį mažėjo visuose trijuose didmiesčiuose. Vilniuje ir toliau buvo tęsiamos aktyvios investicijos į šį segmentą – pradėtos dar trijų verslo centrų statybos, kurie rinką papildys apie 40.000 kv. m nuomojo ploto.

2013 metų pirmąjį ketvirtį, Vilniuje nebuvo atidarytas nei vienas modernus verslo centras, tačiau tęsėsi nuomininkų plėtra, tad per ketvirtį vakansijos sumažėjo nuo 7,2 iki 6,3 proc. Daugiausiai paklausos susilaukė aukštesnės klasės verslo centrai: B1 klasės laisvų biuro patalpų sumažėjo 1.859 kv. m, A klasės – 779 kv. m, o B2 klasės – 587 kv. m. Ketvirčio pabaigoje sostinėje iš viso buvo apie 22.700 kv. m neišnuomotų biuro patalpų.

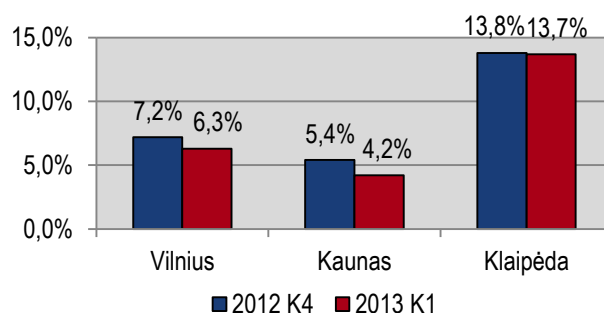
2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai neišnuomoto ploto buvo B1 klasės Vilniaus verslo centruose – 5,4 proc. (10.000 kv. m). A klasės biurų vakansija siekė 6,1 proc. (5.800 kv. m), o daugiausiai laisvų patalpų besibaigiant pirmajam ketvirčiui buvo B2 klasės verslo centruose – 8,4 proc. (6.900 kv. m).

Mažėjančios vakansijos Vilniuje lėmė, kad 2013 metų pirmąjį ketvirtį visuose segmentuose iki 5 proc. padidėjo nuomos kainos. Per pirmąjį 2013 metų ketvirtį vidutinė nuomos kaina A klasės verslo centruose pakilo iki 42-55 Lt/ kv. m, B1 klasės – iki 32-42 Lt/ kv. m, o B2 klasės – iki 23-30 Lt/ kv. m.

Mažėjančios vakansijos bei didėjančios verslo centrų nuomos kainos Vilniuje skatina vystytojus ir toliau investuoti į šį segmentą. Du verslo centrai – Baltic Hearts (II) bei Gama – yra baigiami statyti ir turėtų būti atidaryti antrojo 2013 metų ketvirčio pabaigoje. Jie Vilniaus modernių verslo centrų rinką papildys 13.300 kv. m nuomojamo ploto. Ateityje prognozuojamas ir tolimesnis Vilniaus modernių verslo centrų pasiūlos didėjimas. Per pirmąjį 2013 metų ketvirtį sostinėje pradėtos dar trijų verslo centrų statybos – „Grand Office“ (Viršuliškėse), „Quadrum“ bei „K29“ (Naujajame mieste centre).

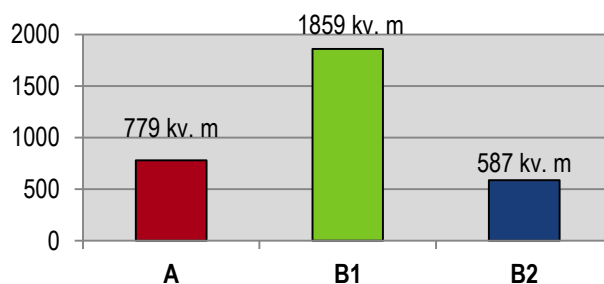
Šiuo metu baigiami statyti verslo centrai yra beveik išnuomoti, o į naujai statomus bus galima įsikelti ne anksčiau kaip 2014 metais, tad Vilniuje prognozuojamas tolesnis vakansijų mažėjimas bei nuosaikus nuomos kainų augimas.

### Vakansijų pokytis šalies verslo centrų sektoriuje



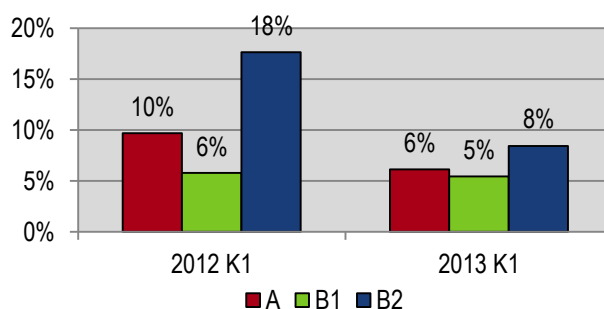
Šaltinis: „Inreal“

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Vilniuje, 2013 K1



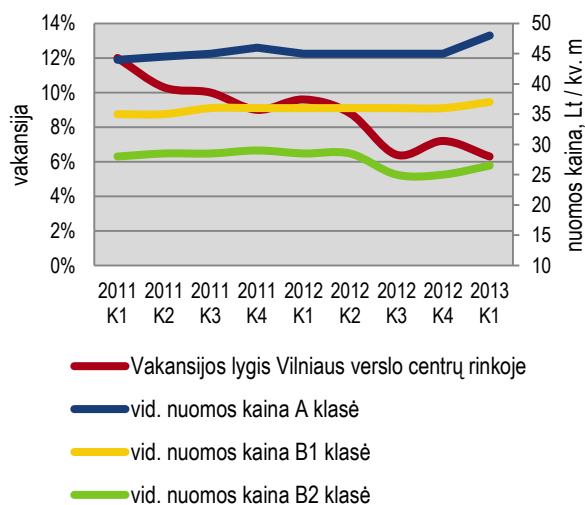
Šaltinis: „Inreal“

### Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



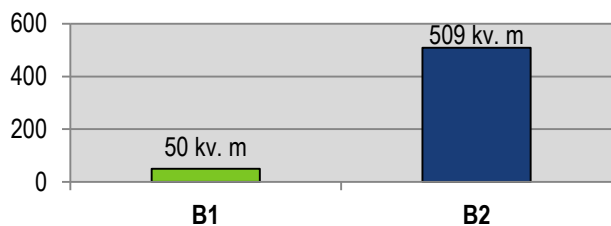
Šaltinis: „Inreal“

### Vilniaus verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



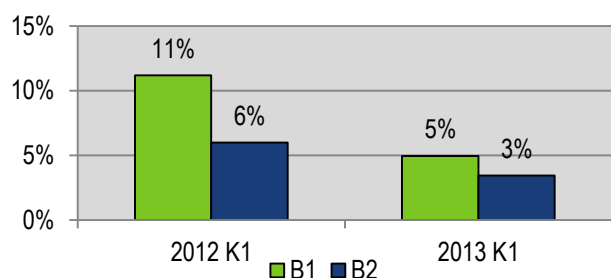
Šaltinis: „Inreal“

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Kaune, 2013 K1



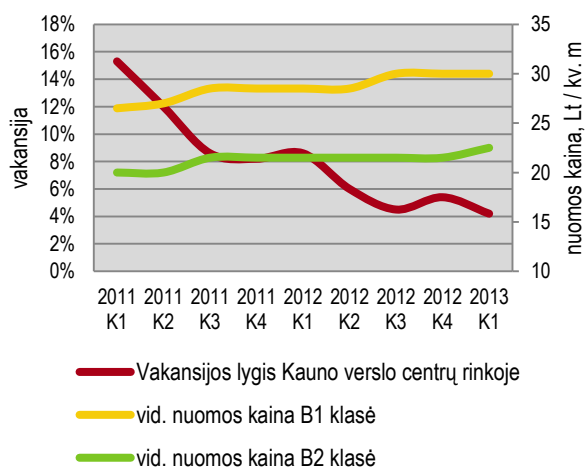
Šaltinis: „Inreal“

### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

### Kauno verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

Kauno modernių verslo centrų vakansijos pirmąjį 2013 metų ketvirtį mažėjo panašiu tempu kaip ir sostinėje. Lyginant su 2012 metų pabaiga Kaune vakansija sumažėjo nuo 5,4 iki 4,2 proc.

Daugiausiai buvo įsisavinta B2 klasės laisvų biuro patalpų – 509 kv. m, tuo tarpu B1 klasės laisvų patalpų plotas sumažėjo vos 50 kv. m. Ketvirčio pabaigoje Kaune iš viso buvo apie 2.000 kv. m laisvo modernių biurų ploto.

2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje mažiausiai laisvų patalpų buvo B2 klasės verslo centruose – juose vakansija siekė 3,5 proc. (820 kv. m). B1 klasės verslo centrų vakansija buvo kiek didesnė – 4,9 proc., (1.200 kv. m). Lyginant su pirmuoju 2012 metų ketvirčiu, abiejų klasių verslo centrai vakansijų rodiklius sumažino beveik dvigubai.

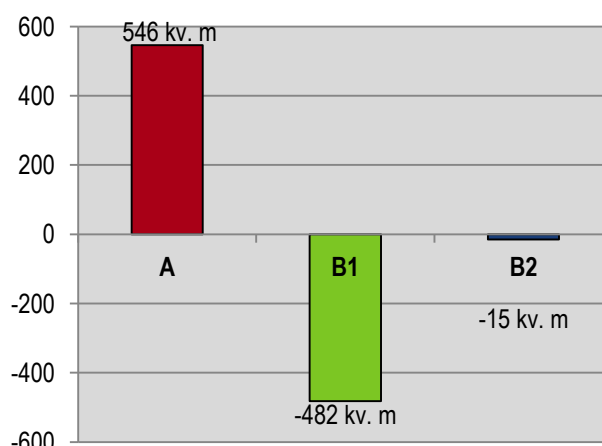
Mažėjančios Kauno modernių verslo centrų vakansijos nepadidino vidutinės B1 klasės biurų nuomos kainos. Ji išliko stabili – 25-35 Lt/ kv. m. Nežymiai pakilo tik vidutinės B2 klasės verslo centrų nuomos kainos. 2013 metų pirmąjį ketvirtį išsinuomoti tokias patalpas Kaune buvo galima už 20-25 Lt/ kv. m.

Kainų lygis Kaune išliko per žemas, kad vystytojai ryžtųsi naujų objektų statybai, tad jau ketvirtus metus Kaune nėra vystoma naujų nuomai skirtų modernių verslo centrų. Kaune taip pat vyko pastebima nuomininkų plėtra, taigi, artimiausiu metu prognozuojamas didesnis modernių patalpų poreikis. Dėl to vakansijos turėtų mažėti, o nuomos kainos – nuosaikiai didėti.

Mažiausiai pokyčių per pirmąjį 2013 metų ketvirtį užfiksuota Klaipėdos modernių verslo centrų rinkoje. Lyginant su 2012 metų pabaiga uostamiestyje vakansija sumažėjo vos 0,1 proc. – nuo 13,8 iki 13,7 proc. Buvo įsisavinta 546 kv. m ploto A klasės verslo centruose, tuo tarpu B1 ir B2 klasės biuruose buvo atlaisvinta apie 500 kv. m patalpų. Ketvirčio pabaigoje Klaipėdoje iš viso buvo 8.100 kv. m laisvo modernių biurų ploto.

2013 metais Klaipėdoje mažiausiai laisvų patalpų buvo B2 klasės verslo centruose – vakansija juose siekė 9,4 proc. (1.700 kv. m). Kiek didesnė buvo B1 klasės verslo centrų vakansija – 12,4 proc. (3.100 kv. m), o didžiausia – A klasės biuruose – 20,7 proc. (3.300 kv. m).

### Laisvo biurų ploto įsisavinimas Klaipėdoje, 2013 K1



Šaltinis: „Inreal“

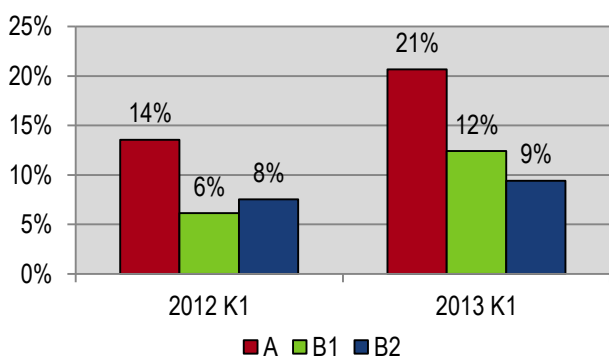
Lyginant su pirmuoju 2012 metų ketvirčiu, Klaipėdoje pastebimos priešingos Vilniaus ir Kauno rinkoms tendencijos – vakansijos ženkliai augo visuose uostamiesčio verslo centrų segmentuose. Mažiausias vakansijų augimas pastebėtas tik B2 klasės verslo centrų segmente.

Tokį uostamiesčio išskirtinumą iš kitų šalies didmiesčių galima paaiškinti tuo, jog Klaipėdos biurų rinkoje prioritetas teikiamas pigesnėms ir paprastesnėms patalpoms, o ne moderniems biurams.

Verslo centrų nuomos kainos uostamiestyje, lyginant su 2012 metų pabaiga, išliko nepakitusios. Vidutinė nuomos kaina A klasės verslo centruose ir toliau siekė 30-35 Lt/ kv. m, o B1 klasės – 22-30 Lt/ kv. m. Nežymiai pabrango tik žemesnės B2 klasės verslo centrų vidutinės nuomos kainos – 16-20 Lt/ kv. m.

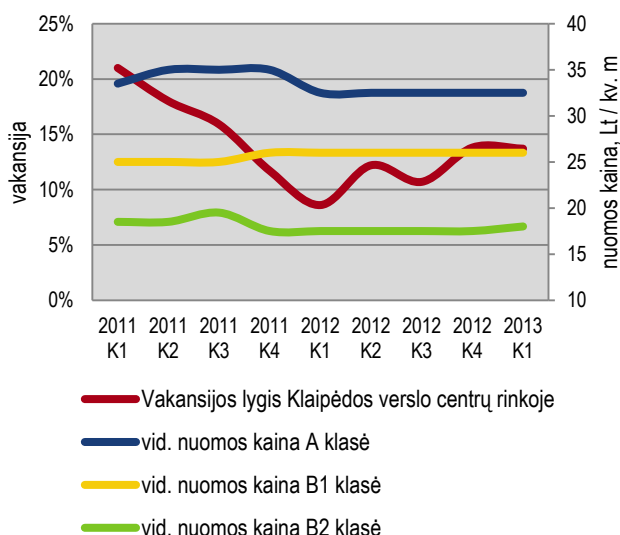
Klaipėdoje šiame rinkos segmente artimiausiu metu didelių pokyčių nesitikima. Tą sąlygoja ir toliau vyraujantys nepatrauklūs vystytojams verslo centrų rinkos rodikliai – didelės vakansijos bei žemos nuomos kainos.

#### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: „Inreal“

#### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų ir vakansijų dinamika



Šaltinis: „Inreal“

## PREKYBOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Pirmąjį 2013 metų ketvirtį tęsėsi mažmeninės prekybos augimas šalyje. Lyginant su 2012 metų atitinkamu laikotarpiu, mažmeninės prekybos apimtys padidėjo 5,5 proc. ir vidutiniškai siekė apie 2,73 mlrd. Lt per mėnesį. Augantis vartojimas kūrė palankią aplinką ne tik plėstis esamiems tinklams, bet ir į rinką žengti naujiems žaidėjams. Rinkoje auga naujų prekybos centrų poreikis.

Pagrindinis nuosekliai augančios šalies mažmeninės prekybos variklis Lietuvoje – didėjantis vidaus vartojimas. Gyventojų lūkesčiai dėl ateities augo ir tai leido jiems daugiau vartoti, o ne kaupti atsargas ateičiai. Svarbu ir tai, kad Lietuvoje toliau tęsėsi nedarbo mažėjimas. 2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje jis siekė 13,1 proc. ir buvo 0,5 proc. punkto mažesnis nei prieš metus. Be to, dauguma šalies įmonių deklaravo planus didinti darbuotojų skaičių ateityje. Tai turėtų prisidėti prie gerėjančių gyventojų lūkesčių bei didėjančio vidaus vartojimo Lietuvoje.

Nuosekliai auganti mažmeninė prekyba skatino į Lietuvos rinką žengti vis daugiau naujų stiprių prekės ženklų. Per pirmąjį 2013 metų ketvirtį didžiuosiuose šalies prekybos centruose pirmąsias parduotuves atidarė „Desigual“, „NoLo“, „Cortefiel“, „Pedro del Hierro“ bei „Springfield“. Antroje metų pusėje Lietuvoje atsidarė ir pirmosios „Hennes & Mauritz“ (H&M) tinklo parduotuvės.

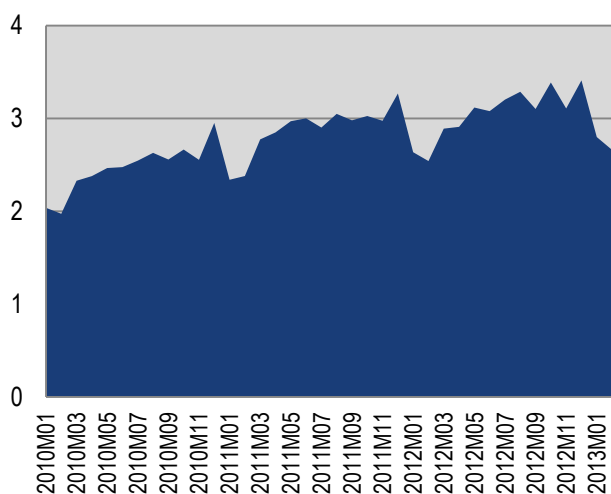
Naujų stiprių prekės ženklų atėjimas gerokai išjudino prekybos centrų rinką. Beveik nuolat visiškai užpildyti didieji šalies prekybos centrai dėl naujų stiprių nuomininkų atėjimo buvo priversti nutraukti sutartis su silpnesnius rezultatus demonstruojančiais nuomininkais. Pastarieji, savo ruožtu, kraustėsi į atokesnius prekybos centrus, kuriuose vakansijos taip pat sparčiai mažėjo.

Analizuojant šalies didmiesčių prekybos centrų vakansijų rodiklius, pastebėta, jog pirmąjį 2013 metų ketvirtį jie nežymiai padidėjo visoje Lietuvoje. Visų pirma, tai – sezoninis reiškinys, kuomet po šventinio periodo metų pabaigoje laisvų prekybinių plotų prekybos centruose šiek tiek padaugėja. Antra, šiuo metu vyksta aktyvi nuomininkų kaita, dėl kurios laikinai prekybos centre atsiranda tuščių patalpų.

2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje Vilniaus prekybos centruose vakansija siekė 2,5 proc. (10.200 kv. m), Kaune – 3,5 proc., (7.100 kv. m), o Klaipėdoje vos 0,4 proc. (630 kv. m). Menka laisvų patalpų pasiūla šalyje prekybos

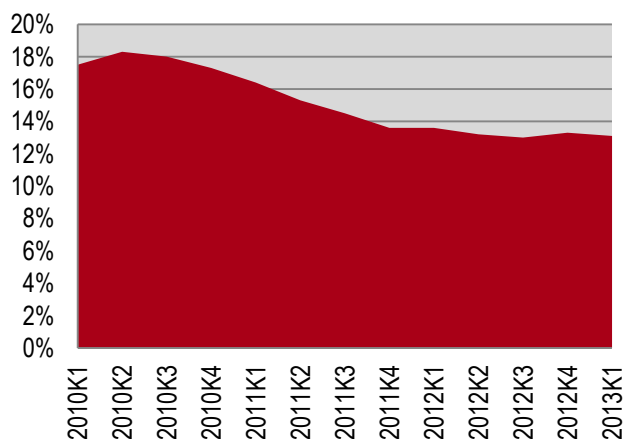
centrų valdytojams leidžia nežymiai didinti nuomos kainas naujai ateinantiems nuomininkams. Panaši tendencija šalies prekybos centruose turėtų išlikti ir artimiausiu metu.

#### Mažmeninės prekybos apimtys Lietuvoje, mlrd. Lt



Šaltinis: Statistikos departamentas

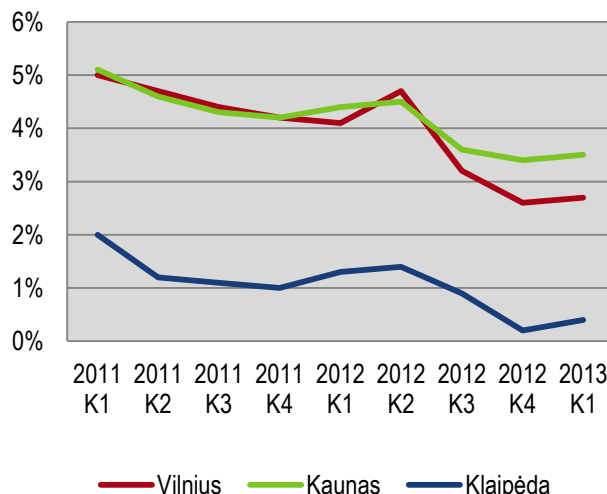
#### Nedarbo lygio apimtys Lietuvoje, proc.



Šaltinis: Statistikos departamentas

2013 metais vystytojai ketina atnaujinti investicijas į šį NT segmentą. Vilniuje vasaros pabaigoje planuojamas IKEA prekybos centro atidarymas. Dar vienas naujas prekybos centras – „Domus PRO“, sostinės Ukmergės gatvėje bus pradėtas statyti antrąjį metų ketvirtį. Kaune antroje metų pusėje prekybos centro plėtrą turėtų pradėti „Mega“. Įgyvendinus šiuos planus objekto bendrasis plotas išaugs 22.000 kv. m ir pasieks bendrą 94.000 kv. m plotą. Investicijos Klaipėdoje bus šiek tiek mažesnės apimtys. Uostamiestyje antrąjį metų ketvirtį turėtų būti pradėtos 6.200 kv. m ploto prekybos centro „Luizė“ statybos. Jas planuojama baigti dar iki 2013 metų pabaigos.

#### Didmiesčių prekybos centrų vakansijų dinamika, proc.



Šaltinis: „Inreal“

Toliau tęsiasi aktyvi mažesnių komercinių objektų plėtra. Vystytojai aktyviai ieško nedidelių komercinės paskirties sklypų, kuriuose būtų galima pastatyti iki 3.000 kv. m ploto prekybos objektų. Šio segmento aktyvią plėtrą reikėtų sieti su šalyje veikiančiais mažmeninės prekybos tinklais.

Didieji šalies mažmeninės prekybos tinklai 2013 metus pasitinka nusiteikę skirtingai. Kelerius pastaruosius metus aktyvią plėtrą vykdę didžiausi Lietuvos prekybos tinklai „Maxima“, „Norfa“ bei „Iki“ 2013 metais pristabdo plėtros planus. Iš jų didesnes investicijas planuoja tik „Iki“, kuri ketina investicijas sukonzcentruoti į esamų parduotuvių rekonstrukciją pagal naująją prekybos tinklo koncepciją. Per pirmąjį 2013 metų ketvirtį „Iki“ rekonstravo jau 10 parduotuvių. Palyginimui, per 2012 metus „Iki“ atnaujino 15 parduotuvių. Mažesni prekybos tinklai 2013 metais planuoja vykdyti agresyvesnę plėtros politiką. „Rimi“, per 2012 metus neįsikūrusi nei vienoje naujoje parduotuvėje, 2013 metais jų turėtų atidaryti 10. 2012 metais pradėtą plėtrą su 4 naujomis parduotuvėmis ir toliau tęsia „Kubas“. 2013 metais tinklas žada atidaryti bent 6 naujas prekybos vietas šalyje. Per pirmąjį 2013 metų ketvirtį atidarytos 2 „Kubo“ parduotuvės. Taip pat į Lietuvos rinką žengia naujas žaidėjas – tinklas iš Baltarusijos, ketinantis šalyje atidaryti apie 10 parduotuvių.

Vykstanti plėtra prekybos centrų rinkoje byloja apie atsigavimą, tad artimiausiu metu turėtume sulaukti naujų projektų, daugiau investicijų bei nuosaikiai augančių nuomos kainų.

## 2013 metais Lietuvoje planuojami statyti prekybos centrai

Miestas	Pavadinimas	Plotas	Statybų pradžia	Statybų pabaiga
Vilnius	IKEA	24.800	2012 K3	2013 K3
Vilnius	Domus PRO	11.300	2013 K2	2014 K1
Kaunas	Mega (II)	22.000	2013 P2	2014 P2
Klaipėda	PC Luizė	6.200	2013 K2	2013 K4

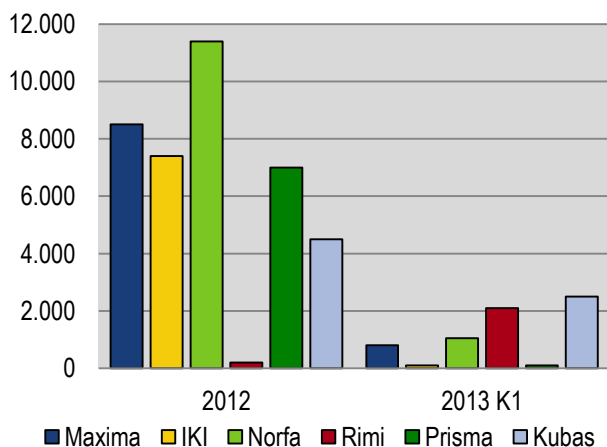
Šaltinis: „Inreal“

## 2013 K1 vykdyta mažmeninės prekybos tinklų plėtra šalyje

Prekybos tinklas	Atidarė parduotuvių	Rekonstravo parduotuvių
Maxima	1	0
Norfa	2	1
Iki	0	10
Rimi	1	0
Kubas	2	0
Prisma	0	0

Šaltinis: „Inreal“

## Naujai atidarytų mažmeninės prekybos objektų plotai, kv. m



Šaltinis: „Inreal“

## LOGISTIKOS CENTRŲ RINKOS APŽVALGA

Lietuvos pramonės sektorius augimo tendencijas išlaikė ir pirmajame 2013 metų ketvirtyje. Augo tiek pramonės produkcijos, tiek eksporto apimtys, kurioms didžiausią įtaką darė stabilizavusi situacija Lietuvos eksportui svarbiose rinkose. Atitinkamai tęsiasi sandėliavimo patalpų rinkos plėtra.

Pirmąjį 2013 metų ketvirtį pramonės produkcijos apimtys Lietuvoje pasiekė 15,94 mlrd. litų ribą. Lyginant su analogišku 2012 metų laikotarpio rodikliu (14,99 mlrd. litų), stebimas 6,3 proc. augimas. Eksporto apimtys augo dar didesniu tempu. Per pirmuosius du 2013 metų mėnesius jos siekė 13,19 mlrd. litų ir, lyginant su analogišku laikotarpiu 2012 metais (11,32 mlrd. litų), augo 16,6 proc.

Pirmojo 2013 metų ketvirčio pabaigoje dauguma pramonės sektoriaus atstovų esamą pagamintos produkcijos atsargų lygį įvardijo kaip pakankamą arba net per mažą. Vertinant eksporto apimtį ateityje, dominavo nuomonė, kad jos turėtų gerokai išaugti. Tai rodo, jog 2013 metais pramonės augimas neturėtų sustoti.

Analizuojant modernių logistikos centrų vakansijas šalies didmiesčiuose 2013 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje, pastebėta, jog jos nežymiai padidėjo, tačiau ir toliau išliko nedidelės. Vilniaus moderniuose logistikos centruose vakansijos pakilo iki 2,2 proc. (8.200 kv. m). Kaune rodiklis išliko artimas 0 proc., o Klaipėdoje laisvų patalpų rodiklis pasiekė 2,6 proc. (2.000 kv. m).

Pastebėta, jog įmonės investuoja į senos statybos gamybinių patalpų įsigijimą bei renovimą arba statosi naujus sandėlius savo reikmėms (*built-to-suit*) taip siekdamas optimizuoti nuomos kaštus. Dažniausiai ieškoma kelių tūkstančių kv. m objektų. Pirmojo 2013 metų ketvirčio pabaigoje *built-to-suit* tipo 4.000 kv. m ploto sandėlių netoli Vilniaus pradėjo statyti garažo vartų, durų bei logistikos įrangos tiekėja „Hormann Lietuva“. Investicijos į šį projektą sieks 12 mln. litų. Panašius investicinius planus Lietuvoje kuria ir dar kelios didelės įmonės.

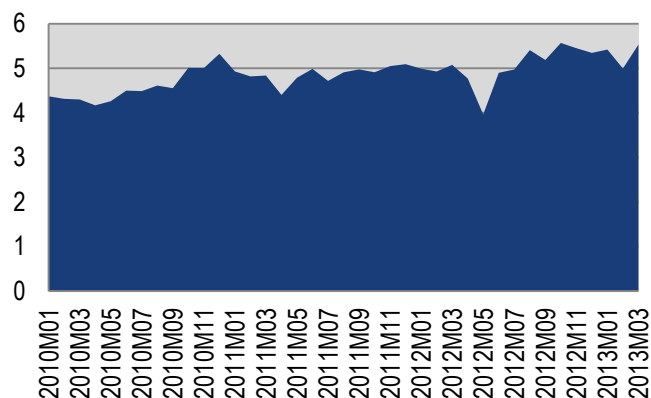
Kainų pokyčiai logistikos segmente per ketvirtį buvo minimalūs. Modernių logistikos centrų nuomos kaina Vilniuje ir toliau siekė 12-17 Lt/ kv. m. Kaune artima 0 proc. vakansija leido savininkams vidutiniškai litu iki 11-14 Lt/ kv. m pakelti nuomos kainą. Klaipėdoje, kaip ir sostinėje, modernių logistikos centrų nuomos kainų pokytis per ketvirtį nebuvo užfiksuotas – 10-14 Lt/ kv. m. Vidutinės nuomos kainos senuose logistikos centruose per ketvirtį

bent litu padidėjo visuose didmiesčiuose. Vilniuje tokių patalpų nuoma siekė 6-10 Lt/ kv. m, Kaune – 5-9 Lt/ kv. m, o Klaipėdoje – 5-8 Lt/ kv. m.

Panašios tendencijos išliks ir artimiausiu metu – mažos vakansijos turėtų skatinti logistikos centrų savininkus nežymiai kelti nuomos kainas. Tačiau, brangstant nuomai, auga nuomininkų noras turėti nuosavą sandėliavimo objektą ir tokiu būdu sutaupyti nuomos kaštus bei apsaugoti nuo galimo kainų augimo ateityje, tad, greičiausiai, sandėliavimo rinkoje nuomos kainų augimas sulėtės.

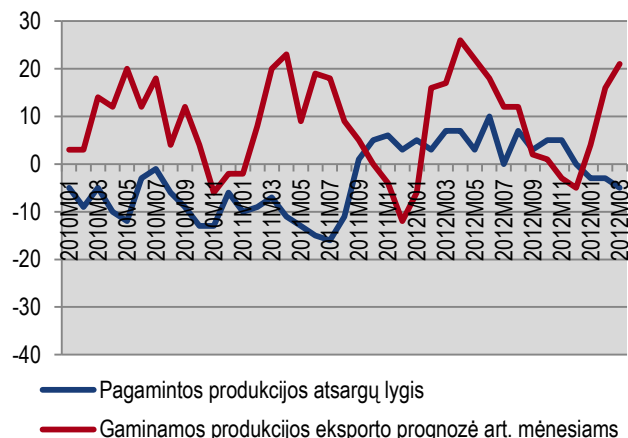
Prognozuojama, jog turėtų padaugėti vystomų pavienių kelių tūkstančių kv. m ploto sandėliavimo/ gamybos paskirties objektų.

**Pramonės produkcija Lietuvoje, mlrd. Lt**



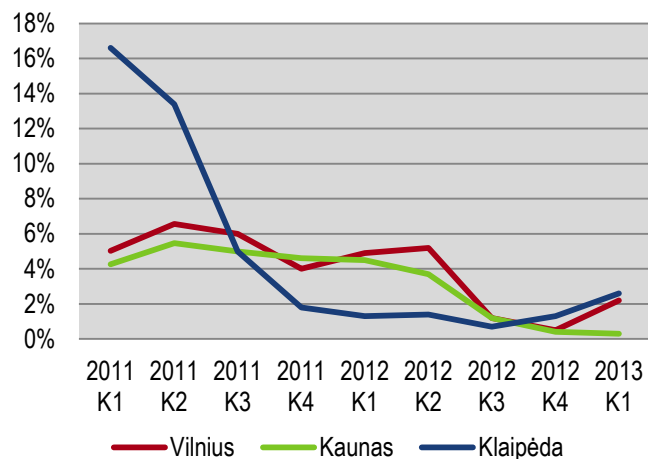
Šaltinis: Statistikos departamentas

**Pramonės atstovų prognozės dėl eksporto ir atsargų lygio**



Šaltinis: Statistikos departamentas

**Modernių logistikos centrų vakansijų dinamika Lietuvoje**



Šaltinis: „Inreal“

## AUTORIUS

---



### Arnoldas Antanavičius

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 5 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

[arnoldas.antanavicius@inreal.lt](mailto:arnoldas.antanavicius@inreal.lt)

## INREAL GRUPĖ

---



Inreal grupė teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto ir pastatų priežiūros paslaugų spektrą. Grupę sudaro UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“, UAB „Inreal pastatų priežiūra“ ir UAB „Inreal GEO“. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda“.

Inreal grupėje šiuo metu dirba virš 300 darbuotojų, valdomo turto vertė – apie 400 mln. Lt., tarpininkaujama nuomojant ar parduodant 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų ir 1150 butų, įvertinto per metus turto vertė siekia 2 milijardus litų, prižiūrimų pastatų plotas – 1 milijonas kv. m.

**UAB „Inreal valdymas“**

**UAB „Inreal“**

**UAB „Inreal GEO“**

**UAB „Inreal pastatų priežiūra**

Palangos g. 4, 01402 Vilnius

Tel. +370 5 273 0944

Faksas +370 5 273 3065

[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)