

RINKOS KOMENTARAS



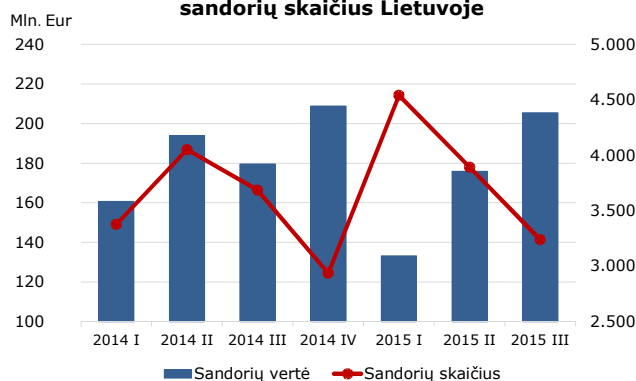
Susidomėjimas įvairios paskirties komercinėmis patalpomis Lietuvoje neslopsta ir išlieka pakankamai aukštame lygyje. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmuosius šių metų devynis mėnesius **Lietuvoje** sudaryta **3% mažiau** negyvenamosios paskirties objektų (pastatų ir patalpų) sandorių, palyginti su 2014 metų tuo pačiu laikotarpiu. Nors 2015 metais ir fiksuojamas nedidelis nuosmukis, tačiau bendras tokios paskirties objektų sandorių kiekis išlieka didelis ir yra vidutiniškai 44% didesnis, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2009-2013 metais. Todėl šių metų aktyvumas komercinių patalpų sektoriuje (kaip ir praėjusiais metais) išlieka aukštame lygyje ir beveik nenusileidžia rodikliams, kurie buvo fiksuojami 2004-2007 metais. Tuo labiau, skaičiuojant įvykusių sandorių vertes, matyti, kad per devynis 2015 metų mėnesius Lietuvoje užregistruotų negyvenamosios paskirties objektų bendra sandorių vertė yra 6% didesnė, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2014 metais.

Panašios tendencijos fiksuojamos ir stambių komercinės paskirties objektų sektoriuje. Per pirmuosius tris šių metų ketvirčius iš viso **Lietuvoje** sudaryti 8 investiciniai sandoriai (*skaičiuojant tiesioginius, netiesioginius ir priverstinius egzistuojančių modernių biuro, prekybinių ar sandėliavimo/gamybinių patalpų įsigijimus, kurių vertė viršija 1,5 mln. eurų*), kurių bendra vertė sudarė beveik **183 mln. eurų** arba 6% daugiau, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Iš viso šiais metais buvo įsigyta 10 objektų, kurių bendras plotas sudarė 146.300 m² (prekybinių patalpų – 122.500 m², administracinių – 18.300 m², gamybinių/sandėliavimo – 5.500 m²).

Pagal įsigyto turto vertę šiais metais didžiausia investicijų dalis teko Šveicarijai (36%), kuomet tarptautinė investicijų kompanija „Partners Group“ Vilniuje įsigijo verslo centrą „Vertas“ bei du prekybos centrus Kaune ir Klaipėdoje („Molas“ ir „BIG“). Danijai atiteko 20%, Estijai – 16%, Nyderlandams – 13%, Lietuvai – 12% ir Švedijai – 3%. Investuotojus domina ne tik pilnai pastatyti ir išnuomoti objektai, tačiau ir turtas, kuriam dar reikalingos papildomos investicijos ar nuomininkų struktūros keitimas bei paieška. Investuotojai, kurie turi patirties ir mato tolimesnes objekto perspektyvas, nebijo investuoti ir į ne taip patraukliai atrodančius projektus. Parduodamų objektų pasirinkimas rinkoje yra ištis ribotas, todėl investuotojai svarsto įvairias galimybes. Todėl tikėtina, kad šiemet Lietuvoje nebus sudėtinga pasiekti tokias investicijų apimtis, kurios buvo užfiksuotos 2014 metais, kuomet į modernų komercinės paskirties turtą buvo investuota net 208 mln. eurų.

Investuotojai ir toliau rodo didelį susidomėjimą sėkmingai veikiančiais prekybos centrais (šiemet didžioji dalis investicijų teko būtent prekybos centrums), kurie augant gyventojų vartojimui, didina ir

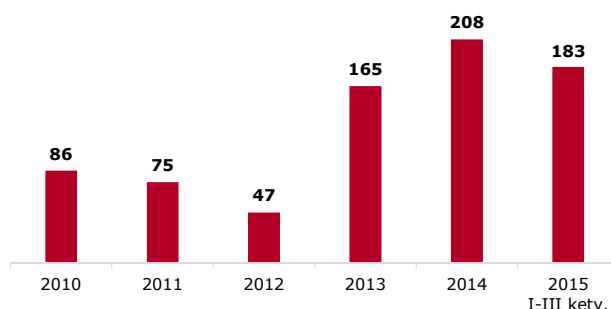
Komercinės paskirties turto sandorių vertė ir sandorių skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Duomenys: 2014 – 2015 m.

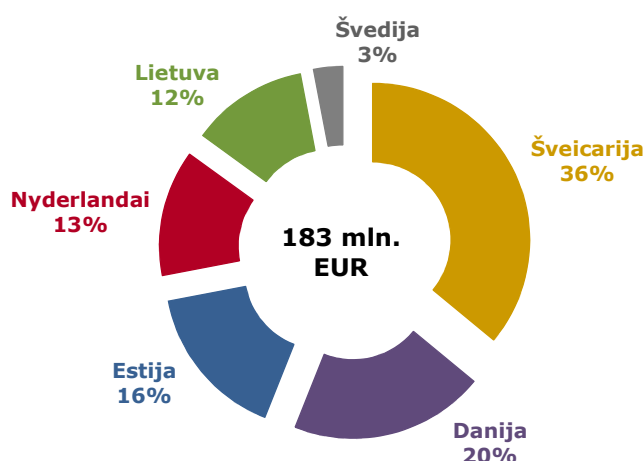
Investicinių sandorių apimtys (įsigytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 – 2015 m.

Šalių pasiskirstymas pagal investicijas į komercinį NT Lietuvoje



Šaltinis: „Ober-Haus“

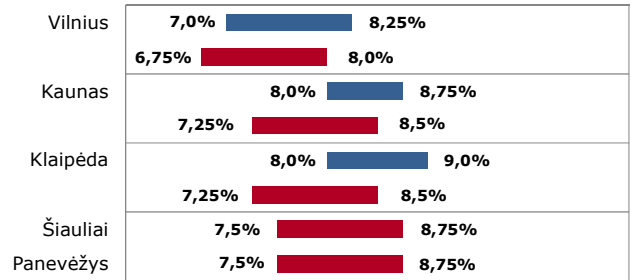
Duomenys: 2015 I - III ketv.

savo veiklos pajamas. Nors naujų projektų pasiūla Lietuvoje nėra itin gausi, tačiau plėtotojai jau ryžtasi įgyvendinti ir didesnius projektus. Po šešerių metų pertraukos Vilniuje atidarytas didesnis prekybos centras – šalia „IKEA“ duris atvėrė pirmasis „Nordika“ prekybos centro etapas, kuris rinkai pasiūlė virš 15.000 m² prekybinio ploto (o 2016 metais užbaigus antrąjį etapą, šis prekybos centras turės virš 35.000 m² nuomojamo prekybinio ploto). Tai jau 25-asis prekybos centras **Vilniuje** (skaičiuojant tradicinius prekybos centrus, kurių naudingas plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m² ir turintis ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų), po kurio atidarymo naudingas prekybos centrų plotas pasiekė **439.400 m²**. Kituose šalies didmiesčiuose per trečiąjį šių metų ketvirtį didesnių prekybos centrų nebuvo atidaryta ir prekybinis plotas išliko nepakitęs: **Kaune – 221.200 m², Klaipėdoje – 163.500 m², Šiauliuose – 109.700 m² ir Panevėžyje – 55.600 m²**.

Investuotojų susidomėjimas biuro paskirties pastatais taip pat išlieka nemažas. Tačiau potencialius pirkėjus išskirtinai domina tik sostinėje esantys projektai, kurių gausa jau nieko nebestebina. Šių metų trečiąjį ketvirtį sostinėje duris atvėrė jau penktasis biurų pastatas šiais metais – „K29“. Šis projektas rinkai pasiūlė net apie 13.500 m² A klasės naudingo biurų ploto, kuriame įsikūrė tokios įmonės kaip „American International Group“ (AIG), „Nasdaq“, „KPMG“, „Seesam“ ir kitos. Per trečiąjį šių metų ketvirtį bendras naudingas modernių biuro patalpų plotas **Vilniuje** ūgtelėjo iki **539.800 m²**. Kaune ir Klaipėdoje naujų projektų atidarymo dar teks palaukti (šiuo metu Klaipėdoje vykdomos nedidelio administracinio pastato statybos Minijos g., o Kaune planuojamos didesnio projekto įgyvendinimas K. Donelaičio g.) ir pasiūla išliko nepakitusi: **Kaune – 90.800 m², Klaipėdoje – 63.100 m²**.

Vilniuje šiuo metu statomų ir planuojamų plėtoti biurų projektų gausa kelia įvairias diskusijas dėl sparčiai augančios pasiūlos bei jos poreikio artimiausioje ateityje. Teoriškai per ateinančius 15-18 mėnesių rinkai turėtų būti pasiūlyta dar apie 100.000 m² naudingo biurų ploto. 2012-2014 metų laikotarpiu **Vilniuje** kasmet buvo išnuomojama po 38.000-43.000 m² modernių biuro patalpų, o vien per šių metų devynis mėnesius modernių biurų paklausa sudarė jau virš **40.000 m²**. Tikėtina, kad per visus 2015 metus išnuomotų naujų biuro patalpų kiekis pasieks 50.000 m² ir tai bus didžiausias paklausos rodiklis nuo 2010 metų. Akivaizdu, kad nauji projektai plėtojami esant objektyvioms priežastims (realiai paklausai) ir pagrindinė iš jų yra tarptautinių įmonių paslaugų centrų poreikis šiuolaikinėms biuro patalpoms. Realų paklausos buvimą įrodo ir naujausias verslo centras „K29“, kuris duris atvėrė beveik pilnai išnuomotas. Todėl tolimesnėms Vilniaus biurų rinkos plėtros perspektyvoms yra itin svarbu, ar Lietuva

Komercinių patalpų pelningumas



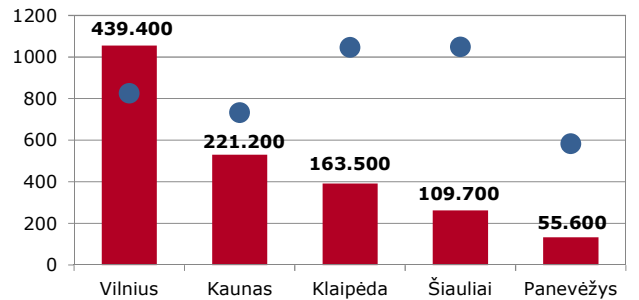
■ Modernūs biurų pastatai ■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 III ketv.

Prekybos centrų pasiūla

(virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)

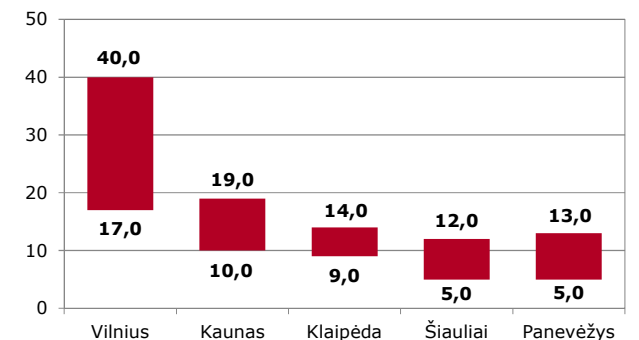


■ Prekybos plotas (kv.m) ● Plotas 1000-iiui gyv. (skalė kairėje, kv.m)

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 III ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

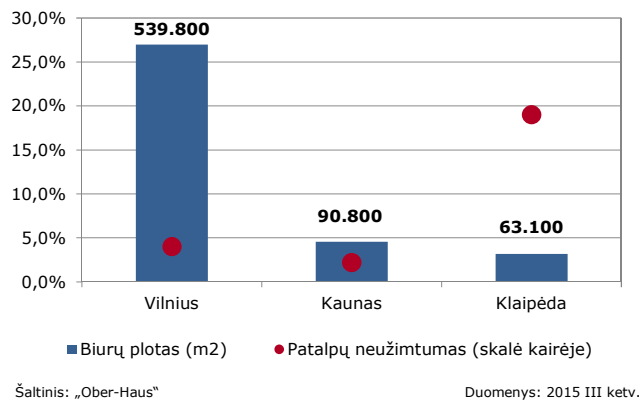
Duomenys: 2015 III ketv.

ir toliau sugebės pritraukti naujas bei išlaikyti jau esančias įmones, kurių darbuotojams reikės šiuolaikinius poreikius atitinkančių patalpų.

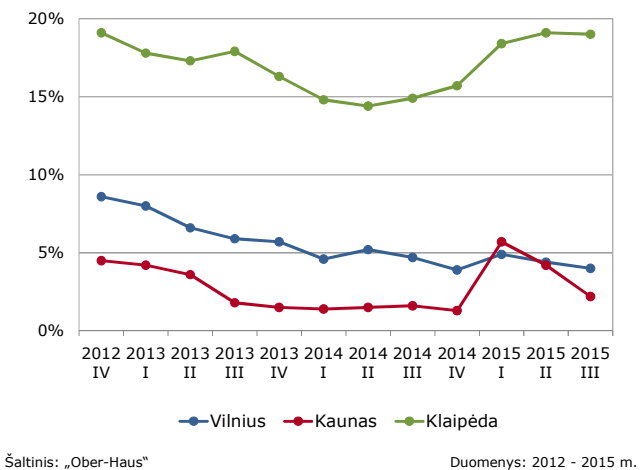
Bendras laisvų patalpų lygis sostinėje taip pat nuteikia optimistiškoms nuotaikoms. Per trečiąjį šių metų ketvirtį laisvų biuro patalpų lygis **Vilniuje** sumažėjo nuo 4,4% iki **4,0%**, o laisvų patalpų kiekis sumažėjo iki 21.700 m². Analizuojant pagal segmentus, B klasės verslo centruose laisvų patalpų lygis sumažėjo iki 5,5%, o aukščiausios klasės (A klasės) verslo centruose laisvų patalpų lygis sudaro tik 1,5%. Situacija modernių biurų sektoriuje antrajame pagal dydį šalies mieste taip pat nuteikia pozityviai. Nors dėl naujai atidaryto verslo centro Savanorių pr. per pirmąjį 2015 metų ketvirtį laisvų patalpų lygis Kaune išaugo iki 5,7%, tačiau per antrąjį ir trečiąjį ketvirtį sumažėjo iki **2,2%**. Modernių biuro patalpų paklausa Kaune egzistuoja, tačiau dar tikrai negali lygiuotis su šalies sostine. Todėl plėtotojai turėtų numatyti, kad naujų projektų realizacija gali vykti ne taip sparčiai kaip Vilniuje. Tuo tarpu **Klaipėdos** rinkoje iš esmės pokyčių nematyti. Laisvų biuro patalpų lygis šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje siekė **19,0%** ir nepaisant nedidelių kasmetinių nuokrypių į didesnę ar mažesnę pusę, išlieka ties 2010-2014 metais fiksuotu laisvų patalpų lygio vidurkiu.

Nepaisant skirtingos situacijos Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, biuro patalpų kainų lygis visuose miestuose iš esmės išlieka stabilus arba fiksuojami nedideli kainų pokyčiai į aukštesnę pusę. Biurų nuomos kainos šiuose miestuose per penkerius metus jau sugebėjo ženkliai ūgtelėti: Vilniuje modernių biurų nuoma brango 31%, Kaune - 48%, o Klaipėdoje - 46%. Šis augimas iš dalies kompensavo pastarojo sunkmečio praradimus. Todėl mažai tikėtina, kad dabartinėje situacijoje matysime kokius nors didesnius kainų pokyčius. Auganti plėtotojų konkurencija, matyt, nebeleis kainoms sparčiau stiebtis aukštyn, o gera ekonominė situacija šalyje ir didelis tarptautinių kompanijų dėmesys Vilniui (po truputį ir Kaunui) iš esmės garantuoja, kad esamas kainų lygis neturi prielaidų mažėti. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuomos kainos siekia **13,0-16,0 Eur/m²**, B klasės – **8,0-12,0 Eur/m²**. Tuo metu **Kaune** A klasės biurų nuomos kainos yra **9,7-13,0 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** apie **8,5-12,5 Eur/m²**. B klasės biurų patalpos Kaune siūlomos už **5,8-8,0 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** – **5,5-7,5 Eur/m²**.

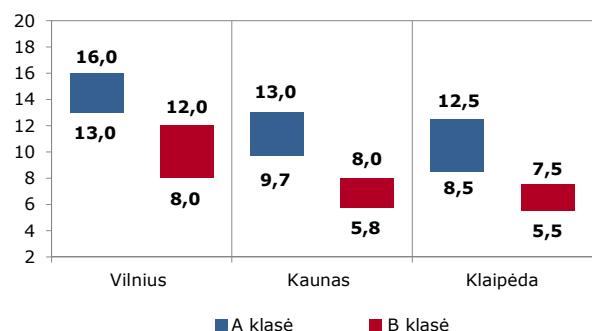
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Modernių biurų neužimtumo lygis



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



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas Saulius Vagonis
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt