

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 III KETV.

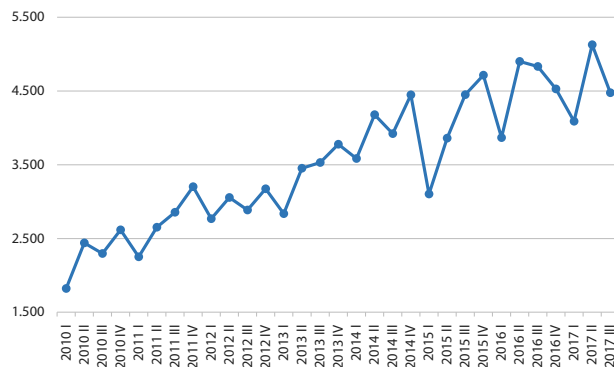
Šiais metais fiksuojami pagrindiniai komercinio nekilnojamojo turto sektoriaus rodikliai šalies mastu rodo, kad ši rinka išlieka itin aktyvi. Tačiau kaip ir ankstesniais metais, investuotojų žemėlapyje pirmiausia pažymėti du regionai – Vilniaus ir Kauno. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2017 metų trečiąjį ketvirtį negyvenamųjų pastatų statybos darbų **šalies teritorijoje** atlikta už beveik **280 mln. eurų** arba **16% daugiau** nei per tą patį 2016 metų laikotarpį (beje, lyginant 2017 metų trijų ketvirčių rezultatus su 2016 metų tuo pačiu laikotarpiu, Lietuvoje fiksuojamas toks pats (16%) statybos darbų augimas). Tuo tarpu komercinių patalpų rinkos aktyvumas šalies mastu išsilaikė rekordinėse aukštumose. VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų pirmuosius tris ketvirčius **Lietuvoje** iš viso buvo įsigyta 13.696 negyvenamosios paskirties pastatai ir patalpos. Nors, palyginti su 2016 metų tuo pačiu laikotarpiu, fiksuojamas tik simbolinis įsigytų objektų skaičiaus augimas (0,7%), tačiau tai yra geriausias pirmųjų trijų ketvirčių rezultatas per visą šalies istoriją.

Gerėjantys įmonių, kurios tiesiogiai susijusios su sandėliavimo patalpų sektoriumi, finansiniai rezultatai bei augantis poreikis šiuolaikiškoms patalpoms pastaruoju metu lėmė jau spartesnę šio nekilnojamojo turto sektoriaus plėtrą. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2017 metų pirmąjį pusmetį sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos (be PVM) siekė 71,4 mln. eurų arba 15,7% ir 18,0% daugiau, atitinkamai palyginti su tuo pačiu 2016 ir 2015 metų laikotarpiu.

Per šių metų tris ketvirčius **Vilniaus ir Kauno regionuose** buvo pastatyti septyni įvairaus dydžio nauji sandėliavimo ir logistikos patalpų projektai. Vilniaus regione buvo baigti keturi nauji projektai, kuriuos įgyvendino „Ad Rem“, „Baltic Sea Properties“, „Arvydo paslaugos“ ir „Woodline“. Po šių įmonių projektų įgyvendinimo sostinės rinka pasipildė 31.900 m² naujo sandėliavimo ploto ir 2017 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus mieste ir jo apylinkėse išaugo iki **513.300 m²**. Kauno regione šiuo laikotarpiu buvo užbaigtos trijų naujų projektų statybos, kuriuose bendras sandėliavimo patalpų plotas sudaro apie 19.000 m². Visi Kauno regione įgyvendinti projektai buvo skirti jų plėtojusių įmonių reikmėms („Vetmarket“, „Analizė“, „Aibė“). 2017 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje Kauno mieste ir jo apylinkėse modernių sandėliavimo patalpų plotas sudarė **298.700 m²**.

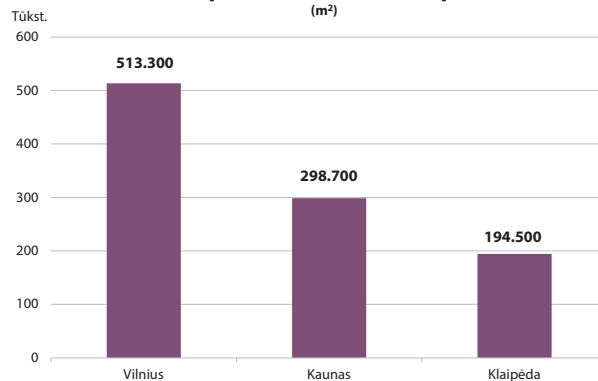
Nors pastaraisiais metais aktyvesnė sandėliavimo patalpų plėtra stebima Vilniaus ir Kauno regionuose, tačiau jau planuojamos didesnės investicijos ir Klaipėdos regione. Tačiau Klaipėdos regione (taip pat kaip ir Kauno), dominuoja ne visai rinkai skirti projektai, bet savo poreikiams tinkančių projektų plėtra. 2018 metų pradžioje šalia Klaipėdos SBA koncernas planuoja pradėti logistikos centro ir baldų komponentų gamyklos statybas. Pirmojo etapo metu planuojama pastatyti 28.000 m² ploto SBA baldų grupės centrinį sandėlį ir 12.000 m² ploto gamyklą. Planuojama, kad per ateinančius 10 metų palaipsniui bus plečiamas tiek logistikos centro, tiek gamybinių patalpų plotas. Logistikos centro paslaugomis galės naudotis ne tik SBA koncerno įmonės, bet ir kitos baldų sektoriuje dirbančios įmonės. Vakarų medienos grupė Klaipėdos rajone planuoja įkurti didelį industrinį parką, kuriame planuojamos gamyklų ir logistikos centro statybos. Logistikos centre bus sandėliuojama ir paskirstoma Vakarų medienos grupės gaminama produkcija.

NEGYVENAMOSIOS PASKIRTIES OBJEKTŲ SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



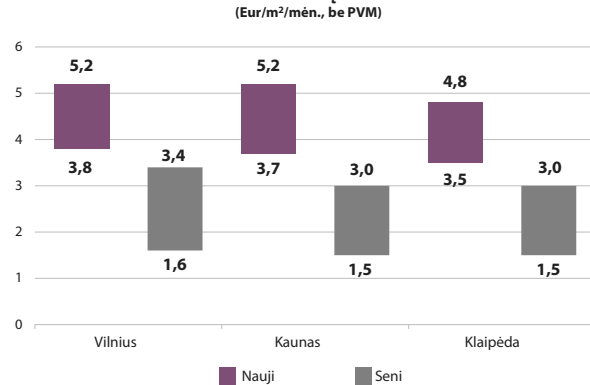
Šaltinis: VĮ Registrų centras / 2010 - 2017 m.

MODERNIŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 III ketv.

SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS (Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 III ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 III KETV.

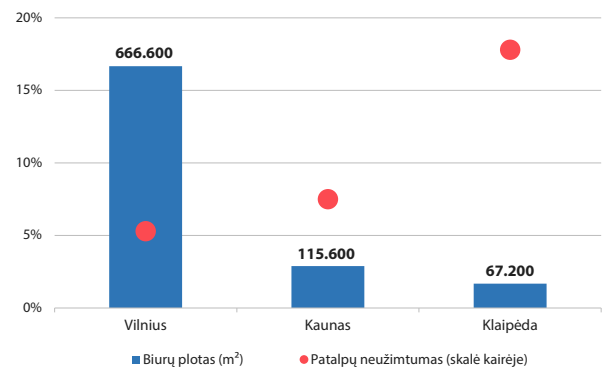
Žvelgiant į tolimesnę sandėliavimo patalpų sektoriaus plėtrą Vilniaus ir Kauno regionuose, matyti išties nemažas plėtojamų ir planuojamų projektų kiekis. Įvairios paskirties projektus šiuose regionuose suplanavusios įmonės žada tikrai stipriai išplėsti naujų ir šiuolaikiškų sandėliavimo patalpų sektorių. Iki 2017 metų pabaigos ir per 2018 metus Vilniaus ir Kauno regionuose planuojama įgyvendinti dar apie 12 projektų, kuriuose sandėliavimo patalpų plotas gali sudaryti apie 100.000 m², iš kurių net du trečdaliai ploto planuojama Vilniaus regione. Trečdalis šio ploto bus skirta šiuos projektus plėtojančių įmonių reikmėms ir pagal būsimų nuomininkų poreikius plėtojami projektai („build-to-suit“).

Aukštus finansinius rodiklius fiksuojantis transporto ir sandėliavimo patalpų sektorius skatina tiek naujo turto plėtrą, tiek didina investicijas į senesnių patalpų atnaujinimą. Augantys statybos darbų kaštai taip pat prisideda prie nuosaikaus sandėliavimo patalpų nuomos ir pardavimo kainų augimo. Per 2017 metų tris ketvirčius **Vilniaus** regione naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **augo 3–4%**, tuo tarpu **Kauno ir Klaipėdos regionuose** sandėliavimo patalpų nuomos kainos **ūgtelėjo 1–2%**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,8–5,2 Eur/m²**, o senos – už **1,6–3,4 Eur/m²**. Kaune nauji sandėliai – **3,7–5,2 Eur/m²**, seni – **1,5–3,0 Eur/m²**, o Klaipėdoje nauji sandėliai – **3,5–4,8 Eur/m²**, seni – **1,5–3,0 Eur/m²**.

2017 metų trečiasis ketvirtis buvo aktyvus modernių biurų rinkoje. Baigiami mažesnės ir didesnės apimties projektai augino šiuolaikinių biuro patalpų pasiūlą pagrindiniuose šalies didmiesčiuose. Didžiausi projektai buvo įgyvendinti šalies sostinėje, kur per šių metų trečiąjį ketvirtį faktiškai buvo užbaigtos keturių naujų administracinių pastatų statybos: „Liepyno verslo namai“, „Narbuto 5“, „Eleven 11“ ir „Green Hall 2“. Šie įgyvendinti projektai Vilniaus rinkai pasiūlė **19.200 m²** naudingo biuro ploto, o bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje ūgtelėjo iki **666.600 m²**. Šiuose keturiuose naujai įgyvendintuose pastatuose užimtumo lygis šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė 78% (neišnuomota virš 4.200 m² laisvo naudingo biurų ploto). Šie naujausi projektai neturėjo didelės įtakos bendriems rinkos rodikliams ir bendras laisvų patalpų lygis per šių metų trečiąjį ketvirtį ūgtelėjo tik simboliškai: nuo 5,1% iki **5,3%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 3,5%, o B klasės – 6,3%.

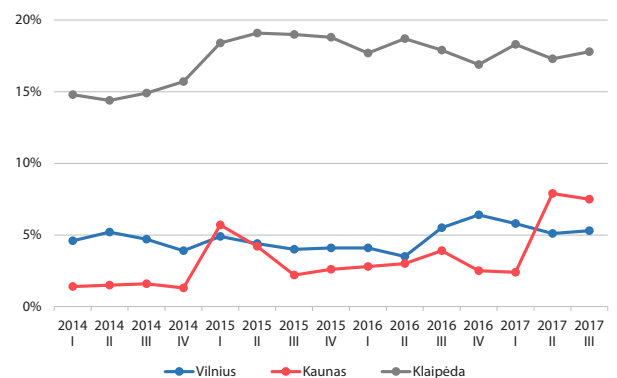
Dabartinis Vilniaus laisvų biuro patalpų lygis (5,3%) išlieka pakankamai subalansuotas ir paskutinių dešimties ketvirčių vidurkį (4,8%) viršija tik pusę procentinio punkto. Iki šių metų pabaigos baigiami įgyvendinti verslo centrų projektai situacijos rinkoje beveik nepakeis, kadangi šie pastatai irgi jau yra beveik pilnai išnuomoti. 2018 metų naujų biurų pasiūla prie dabartinių įmonių plėtos tempų taip pat neatrodo gąsdinančiai – ateinančiais metais suplanuoti įgyvendinti projektai rinkai pasiūlys dar beveik 62.000 m² naudingo biurų ploto. Naujausi projektai sulaukia didelio susidomėjimo iš įmonių, kurios stengiasi ne tik optimizuoti fizinės darbo vietos išlaidas, tačiau stengiasi pritraukti (arba išsaugoti) darbuotojus, pasiūlydamas jiems tikrai šiuolaikiškas, technologiškai išmanias bei patrauklias darbo vietas. Todėl tendencijos yra pakankamai aiškios – norėdami konkuruoti šiandieninėje rinkoje biurų savininkai turi pasiūlyti atitinkamą produktą, o senesnių patalpų savininkai – pastebimai atsinaujinti.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



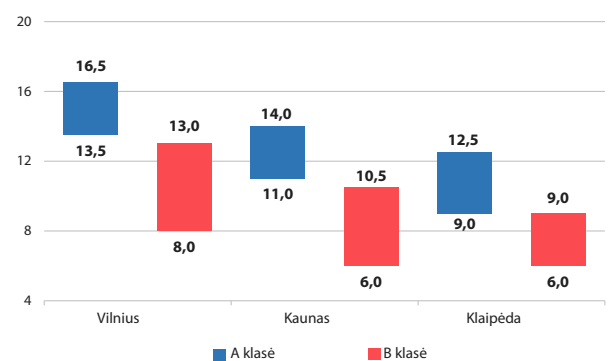
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 III ketv.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2014 - 2017 m.

MODERNIŲ BIURŲ NUOMOS KAINOS (Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 III ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 III KETV.

Stabiliai ir pastebimai auganti pasiūla yra naudinga tiek potencialiems nuomininkams, tiek Vilniaus miesto ekonominiam klimatui. Konkurencija tarp verslo centrų lemia, kad bazinės modernių biuro patalpų nuomos kainos iš esmės nesikeičia nuo pat 2015 metų pabaigos ir šiuo metu B klasės biurai siūlomi nuomotis už **8,0–13,0 Eur/m²**, A klasės – **13,5–16,5 Eur/m²**. Tačiau norėdami į savo valdomus pastatus pritraukti didesnius ir žinomus nuomininkus, pastatų savininkai daug lankstesni derybose su nuomininkais (ypatingai palyginus su 2014–2015 metų laikotarpiu), o naujausiuose ir aukščiausios klasės biuro pastatuose sudaromi vidutinės ir didesnės apimties sandoriai dažniausiai neperlipa 15,0–16,0 Eur/m² kartelės. Jeigu patalpų savininkai linkę derėtis dėl bazinės patalpų nuomos kainos, tai rinkoje jau nusistovėjo praktika visus papildomus pastato išlaikymo kaštus perkelti ant nuomininko pečių (ypatingai aukščiausios klasės verslo centruose). T. y. nuomininkai turto savininkams kompensuoja ne tik pastato ir patalpų eksploatavimo bei priežiūros išlaidas, bet ir nekilnojamojo turto ir žemės mokesčius, turto draudimą, turto valdymo išlaidas. Visos nuomininkui skiriamos automobilių stovėjimo vietos dažniausiai taip pat apmokestinamos papildomu mokesčiu.

Tuo tarpu Kaune belaukiant didžiųjų naujų biuro projektų statybų pabaigos ir jų atidarymo, rinką vis papildoma mažesnės apimties projektai. Per 2017 metų trečiąjį ketvirtį buvo baigtos dar dviejų projektų statybos („Jonavos 30“ Jonavos g. ir „S3“ Studentų g.), kurie rinkai pasiūlė **3.800 m²** naudingo biurų ploto. **Kauno** modernių biuro patalpų rinka šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje sudarė **115.600 m²**. Po staigaus laisvų patalpų lygio šuolio per šių metų antrąjį ketvirtį (nuo 2,4% iki 7,9%), per trečiąjį ketvirtį biurų neužimtumas stabilizavosi ir sudarė **7,5%**. Tikėtina, kad dėl aktyviai Kaune įgyvendinamų naujų biuro projektų sąlyginai aukštas laisvų patalpų lygis laikysis ir ateityje. Būtų per daug optimistiška tikėtis, kad Kauno miesto rinka (net ir su tarptautinių įmonių pagalba) sugebės per trumpą laiką įsisavinti visą rinkai siūlomą plotą. Tačiau pakankamai platų laisvų biuro patalpų pasirinkimą reikėtų vertinti kaip Kauno ekonominio augimo potencialą, kadangi šiandieninius rinkos poreikius atitinkančios darbo vietos yra vienas iš esminių veiksmų verslo plėtrai. Gali būti, kad dalis biurų pastatų projektų plėtotojų patirs tam tikrą konkurencijos iššūkių – kol vieni biurų projektai džiaugsis aukštu užimtumo lygiu ir žinomais nuomininkais, kitiems gali tekti daug aktyviau pakovoti dėl potencialių nuomininkų.

Iš viso per 2017 metus Kauno mieste planuojama įgyvendinti 11 skirtingos paskirties ir apimties projektų, kuriuose bus įrengta 35.700 m² šiuolaikiškų biuro patalpų. Nors naujai ir aukščiausios klasės plėtojami verslo centrai šiek tiek kilstelėjo patalpų nuomos kainų kartelę Kauno mieste, tačiau šiuolaikinių biuro patalpų kainų intervalas išlieka labai platus. Šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje A klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **11,0–14,0 Eur/m²**, B klasės – **6,0–10,5 Eur/m²**.

Klaipėdos miesto modernių biurų rinkoje ir toliau galima išvysti nebet nedidelių projektų plėtrą. Šių metų trečiąjį ketvirtį S. Nėries g. buvo baigtos naujo apie 1.000 m² bendro ploto pastato statybos, patalpos išnuomos odontologijos klinikai, treniruočių ir sveikatingumo studijai ir kitoms įmonėms. Nors ir nedideliais žingsniais, tačiau verslas bando po truputį išjudinti sustingusią rinką ir stengiasi įvairiais būdais išnaudoti jau valdomas teritorijas ar pastatus. Pvz., „Vakarų laivų gamykla“ kartu su Klaipėdos mokslo ir technologijų parku sename administraciniame pastate Pilies g. įkūrė „Pilies dirbtuves“, kuriose už nedidelį nuomos mokesť kviečiami kurti kūrybinių industrijų atstovai. Buvusios pramoninės teritorijoje Liepų g. planuojama plėtoti technologijų parką „Inovacijų ir verslo slėnis“, kuriame turėtų įsikurti informacinių technologijų, skaitmeninio dizaino ir kitų inovatyvių sričių specialistus ruošiančios mokymo įstaigos. Šioje teritorijoje taip pat planuojama įkurti bendradarystės centrą „Spiečius“, kuris turėtų būti baigtas 2018 metų viduryje. Buvusioje „Klaipėdos kranų“ teritorijoje „Stemma Management“ jau šiais metais planuoja užbaigti seno administracinio pastato rekonstrukciją („Verslo biurai 103“) ir rinkai pasiūlyti apie 2.500 m² ploto prekybinių ir administracinių paskirties patalpų. Jeigu sėkmingai bus įgyvendintas šis projektas, tai iki 2017 metų pabaigos bendras modernių biuro patalpų plotas **Klaipėdoje** ūgtels iki **68.500 m²** (metinis prieaugis sudarys beveik 4%).

Nors šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje laisvų modernių biuro patalpų lygis siekė **17,9%**, didelė dalis laisvo ploto yra anksčiau (daugumoje iki 2009 metų) statytuose projektuose (pvz., verslo centras „Vitė“), kuriuose dėl įvairių priežasčių derybos dėl patalpų nuomos nėra vaisingos. Todėl naujai plėtojami projektai ir savininkų lankstesnis požiūris į kliento poreikius gali prisidėti prie daug sėkmingesnio naujų projektų įgyvendinimo nei rodo bendri rinkos rodikliai. Klaipėdoje biurų nuomos kainos išlieka stabilios ir šiuo metu B klasės pastatuose siūloma kaina sudaro **6,0–9,0 Eur/m²**, o A klasės pastatuose – **9,0–12,5 Eur/m²**.

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