

## Komercinio nekilnojamojo turto

2013 IV ketv.

# RINKOS KOMENTARAS

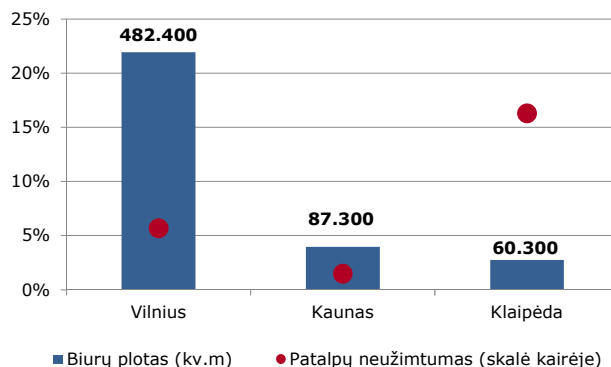


2013 metais Lietuvos komercinių patalpų rinka aktyviai klojo pamatus tolimesniam ir tikėtina spartesniam šio sektoriaus augimui. Nepaisant įvairių iššūkių, su kuriais susiduria skirtingi šalies regionai (pvz. mažėjantis gyventojų skaičius, ribotos naujų projektų plėtros galimybės ir pan.), nuotaikos rinkoje svyruoja nuo santūriai teigiamų iki optimistinių.

Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2013 m. negyvenamųjų pastatų statybos darbų šalies teritorijoje atlikta už 2,8 mlrd. litų, arba 5,8% daugiau nei 2012 m. Tačiau 2013 m. naujų komercinių projektų plėtotojai Lietuvos didmiesčių rinkoms nepasiūlė daug objektų: buvo arba rengiami planai, arba jau pradėtos projektų statybos, kurių pabaiga datuojama 2014-2015 m. Likusią 2013 m. projektų dalį inicijavo ir įgyvendino įmonės, neradusios tinkamų patalpų rinkoje bei nusprendusios pačios plėtoti objektus savo reikmėms.

Didžiausias verslo centrų plėtros krūvis pagrįstai tenka Lietuvos sostinei. Tačiau po ilgos pertraukos ir Kaune pagaliau įgyvendinti 2 nauji projektai. 2013 m. buvo baigtos apie 15.000 m<sup>2</sup> naudingo biuro ploto „Senukų“ administracinio pastato statybos Islandijos plente, o elektroninio verslo ir programavimo paslaugas teikianti bendrovė „NFQ“ rekonstravo 2.400 m<sup>2</sup> ploto seną administracinį pastatą Vilijampolėje. Po šių verslo centrų atidarymo bendra modernių biuro patalpų pasiūla **Kauno** mieste išaugo ketvirtadaliu iki **87.300 m<sup>2</sup>**. Tokių projektų įgyvendinimas rodo, kad finansiškai pajėgios įmonės, susidūrusios su pageidaujamų patalpų trūkumu Kaune, nusprendė pačios investuoti į darbo vietų pagerinimą ir plėtrą. Nepaisant itin žemo laisvų patalpų lygio Kauno mieste, kuris 2013 m. pabaigoje sudarė tik **1,5%**, plėtojai dar nėra tvirtai pasirengę gaivinti skurdžią pasiūlą rinkoje įgyvendindami naujus projektus. **Vilniuje** 2013 m. dienos šviesą išvydo taip pat 2 nauji projektai, kurie rinkai papildomai pasiūlė **13.900 m<sup>2</sup>** biuro ploto („GAMA“ ir „Baltic Hearts“ II etapas). 2013 m. pabaigoje bendras naudingas modernių biuro plotas Vilniuje sudarė **482.400 m<sup>2</sup>**. Tuo tarpu **Klaipėdoje** naujų projektų įgyvendinta nebuvo. Lemiamas plėtotojų ryžtą malšinantis veiksnys – itin aukštas laisvų patalpų lygis uostamiestyje, kuris 2013 m. pabaigoje sudarė net **16,3%**.

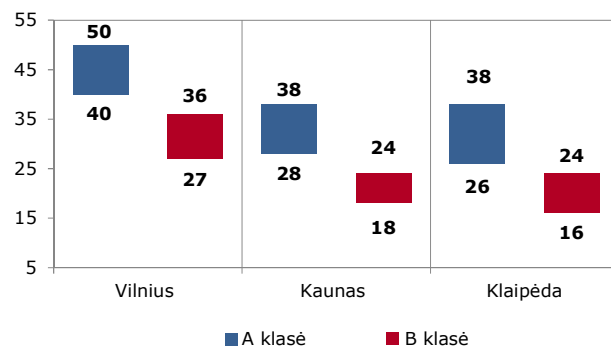
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

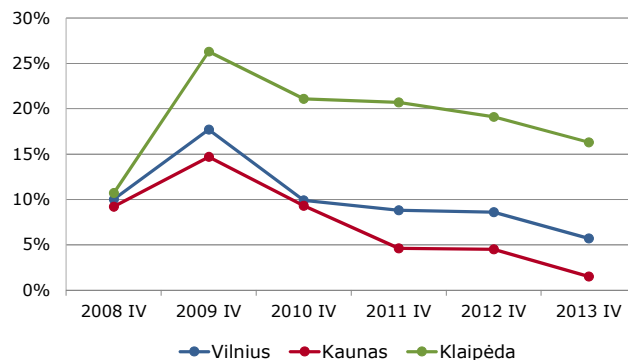
Modernių biurų nuomos kainos  
(Lt/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2008 IV - 2013 IV ketv.

# Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

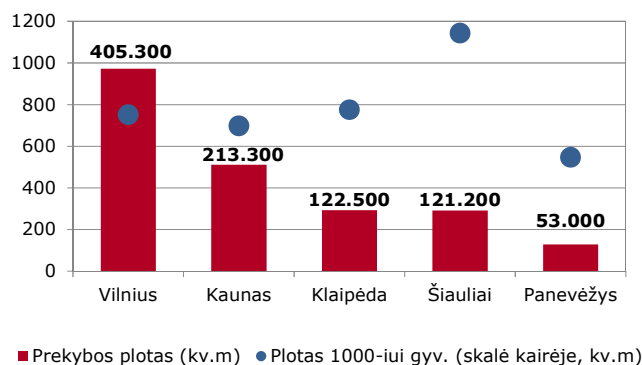
2013 IV ketv.

Tuo tarpu Vilniuje modernių biurų rinkos aktyvumas ir toliau auga. 2013 metais **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **42.900 m<sup>2</sup>** biuro patalpų, arba 11,6% daugiau nei per 2012 metus ir net 34,6% daugiau nei per 2011 metus. Aukštesniems realizacijos rodikliams įtakos turėjo ne tik auganti modernių biurų paklausa jau esančiuose verslo centruose, tačiau ir naujų 2013 m. projektų sėkmė (2013 metais duris atvėrę verslo centrai jau pilnai išnuomoti). Todėl per 2013 m. **Vilniuje** laisvų biuro patalpų lygis sumažėjo nuo 8,6% iki **5,7%**. Aukščiausios ir žemesnės klasės modernių biurų rinkos tendencijos iš esmės nesikeičia. A klasės verslo centrų užimtumas sparčiai artėja prie geriausių savo rodiklių, kurie buvo fiksuojami 2006-2007 m. Tuomet laisvų patalpų lygis A klasės verslo centruose sudarė 1%. Tuo tarpu B klasės verslo centrų rinkoje vyraujanti kur kas didesnė konkurencija neleidžia pasiekti tokių gerų užimtumo rodiklių, kaip šiuo metu stebime A klasės biurų segmente. 2013 m. pabaigoje laisvų patalpų kiekis A klasės verslo centruose sudarė 2,7% (5.100 m<sup>2</sup>), o B klasės biurų rinkoje šis rodiklis buvo beveik trigubai didesnis – 7,6% (22.500 m<sup>2</sup>).

2013 metais biurų nuomos kainos augo visuose trijuose pagrindiniuose šalies miestuose. Lemiamos įtakos tam turėjo mažėjantis laisvų patalpų kiekis, kuris aiškiai parodo, kad Lietuvos didieji miestai vis tik turi vidinių bei išorės resursų tokių patalpų paklausos augimui. Tai suteikia verslo centrų savininkams svertus toliau didinti patalpų nuomos kainas. **Vilniuje** nuomos kainos per 2013 m. vidutiniškai ūgtelėjo **6%** ir šiuo metu A klasės biurų nuoma siekia nuo **40** iki **50 Lt/m<sup>2</sup>**, B klasės – **27-36 Lt/m<sup>2</sup>**. Tačiau naujai plėtojamuose projektuose prašomos biurų nuomos kainos atskirais atvejais gali siekti ir **55 Lt/m<sup>2</sup>**. **Kaune ir Klaipėdoje** metinis kainų kilimas buvo spartesnis ir vidutiniškai sudarė **14%**. Didesnis santykinis augimas šiuose miestuose buvo nulemtas ir žemo kainų lygio, kuris tik pastaraisiais metais pradėjo judėti teigiama linkme. **Kaune** A klasės biurų nuoma sudaro **28-38 Lt/m<sup>2</sup>**, o **Klaipėdoje** - nuo **26** iki **38 Lt/m<sup>2</sup>**. B klasės biurų nuomos kainos **Kaune** svyruoja **18-24 Lt/m<sup>2</sup>**, o **Klaipėdoje** - **16-24 Lt/m<sup>2</sup>**.

2013 m. Lietuvoje mažmeninės prekybos apimtys išlaikė tokį patį augimą kaip ir ankstesniais metais. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2013 m. mažmeninės prekybos apyvarta (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą), palyginti su 2012 m., išaugo 4,5%. Labiausiai per metus augo naudotų daiktų (10,9%), tekstilės, drabužių ir avalynės (10,3%) bei farmacijos, medicinos ir kosmetikos prekių specializuota mažmeninė prekyba (6,5%). Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos įmonių apyvarta per 2012 m. išaugo 2,6%.

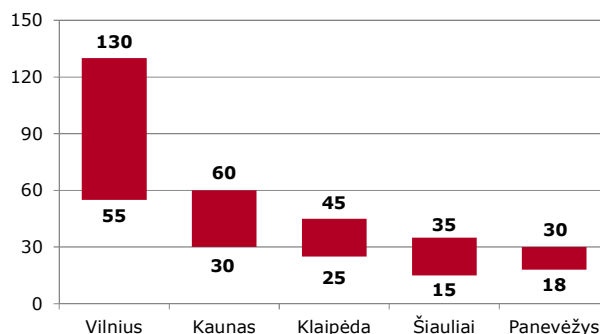
**Prekybos centrų pasiūla**  
(virš 5.000 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

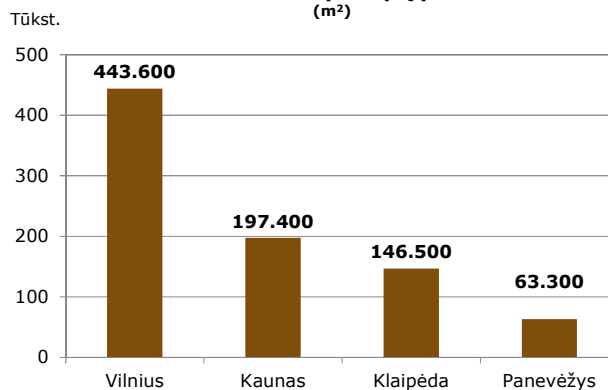
**Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse**  
(už 100 - 300 m<sup>2</sup>, Lt/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

**Sandėliavimo patalpų pasiūla**  
(m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

## Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

2013 IV ketv.

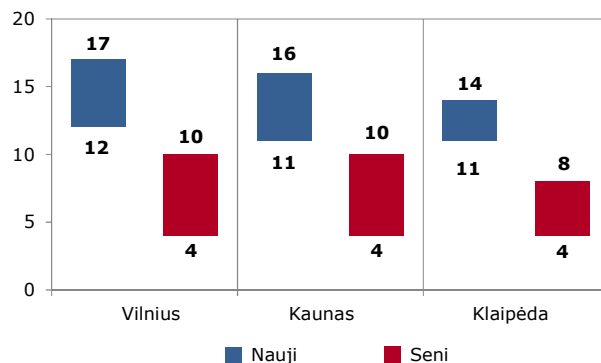
Auganti mažmeninės prekybos apyvarta atsispindėjo ir prekybinių patalpų sektoriuje. Prekybinių patalpų savininkai galėjo ne tik džiaugtis augančiu užimtumu, bet ir galimybe didinti nuomos kainas. Pagrindiniai rinkos dalyviai, kurie valdo didesnius prekybos centrus, skelbia apie vis gerėjančius veiklos rezultatus. Pavyzdžiui, per 2013 m. **Vilniaus** prekybos centrų bendras laisvų patalpų lygis sumažėjo nuo 3,2% iki **2,3%**. O prekybos centrų nuomininkų apyvartos ir toliau sėkmingai augo, pvz.: „Ozas“ – 12%, „Europa“ – 12%, „Panorama“ – 6%. Akivaizdu, kad gerėjantys nuomininkų rezultatai leidžia tikėtis ir didesnių nuomos pajamų prekybos centrų valdytojams. Nepaisant augusių nuomos pajamų, kurios yra susietos ir priklauso nuo parduotuvių apyvartos, fiksuoto nuomos mokesčio augimas sėkmingai veikiančiuose didmiesčių prekybos centruose galėjo siekti apie **5-10%**.

2013 metais Lietuvoje buvo pastatyti tik 2 nauji didesni prekybos centrai. Rugsjūčio mėnesį Vilniuje duris atvėrė 26.500 m<sup>2</sup> bendro ploto „IKEA“ prekybos centras, o Kaune tuo pačiu metu buvo atidarytas 7.200 m<sup>2</sup> prekybinio ploto „Vičiūnų“ įmonių grupės valdomas prekybos centras. Taip pat metų pabaigoje po rekonstrukcijos duris atvėrė atnaujintas prekybos centras „Gedimino 9“, kurio akcentu taps 2014 m. pavasarį planuojama atidaryti „H&M“ parduotuvė, įsikursianti per 3 prekybos centro aukštus ir užimsianti apie 2.500 m<sup>2</sup> (beveik ketvirtadalį viso prekybinio ploto). 2014 m. didesnių prekybos centrų pasiūla augs panašiais tempais. Vilniuje turėtų būti baigtos „Prisma“ (10.000 m<sup>2</sup>) ir „DomusPro“ (I etapas - 7.500 m<sup>2</sup>) prekybos centrų statybos, o Klaipėdoje duris atvers naujas prekybos centras „Luizė“ (bendras plotas 6.200 m<sup>2</sup>). Tačiau rinkoje pasirodo vis daugiau ženklų ir svarstymų apie spartesnę prekybos centrų plėtrą, kurios metu gali būti atnaujintos ankstesnių objektų statybos ar įgyvendinti naujai sukurti projektai.

2013 m. prekybinių patalpų pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse nuomos kainų augimas buvo fiksuojamas **Vilniuje** ir **Klaipėdoje** ir siekė **5-7%**. Kituose šalies didmiesčiuose kainos išliko stabilios. Vidutinio dydžio (apie 100-300 m<sup>2</sup>) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse šiuo metu siekia apie **55-130 Lt/m<sup>2</sup>**, **Kaune** - **30-60 Lt/m<sup>2</sup>**, **Klaipėdoje** - **25-45 Lt/m<sup>2</sup>**, **Šiauliuose** - **15-35 Lt/m<sup>2</sup>**, o **Panevėžyje** - **18-30 Lt/m<sup>2</sup>**.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per pirmuosius tris 2013 m. ketvirčius sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų veiklos pajamos išaugo 9,5% (tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos išaugo 8,2%).

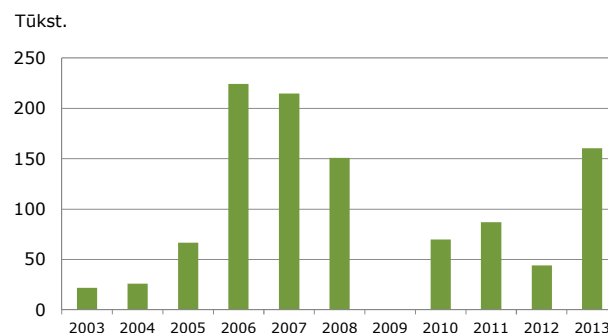
### Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (Lt/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

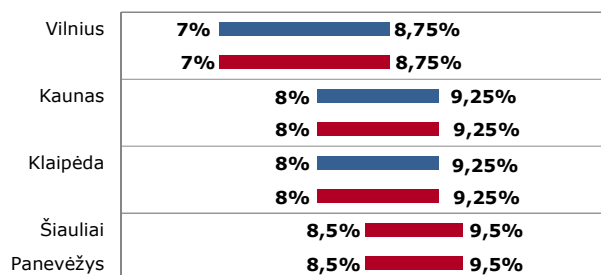
### Investicinių sandorių apimtys (išgytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2003-2013

### Komercinių patalpų pelningumas



■ Modernūs biurų pastatai

■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 IV ketv.

## Komercinio nekilnojamojo turto RINKOS KOMENTARAS

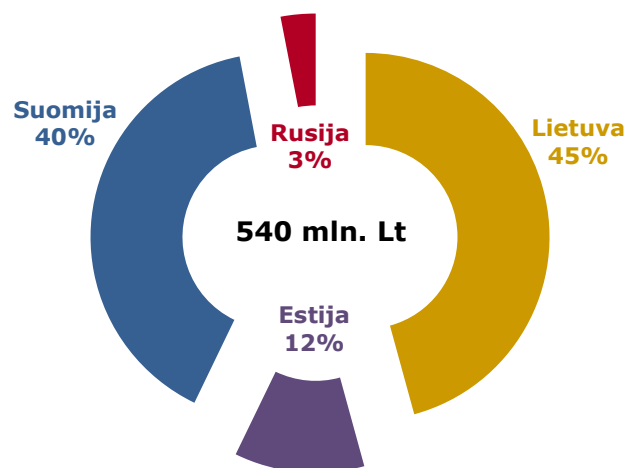
2013 IV ketv.

Ryškūs 2012 m. pokyčiai, kuomet sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų veiklos pajamos augo net 38%, ir teigiami poslinkiai 2013 m. paskatino įmones sparčiau investuoti į naujų sandėliavimo ir gamybinių pastatų plėtrą. Nepaisant to, kad 2013 m. buvo įgyvendintas tik vienas didesnis projektas (14.000 m<sup>2</sup> bendro ploto „Humana“ drabužių rūšiavimo cechas Vilniuje), plėtotojai ir įmonės po ilgos pertraukos nukreipė nemažas investicijas į šį segmentą. 2014 m. Lietuvoje galima tikėtis išvysti net iki 10 naujų projektų, kurių didžioji dalis bus skirti įmonių vidinėms reikmėms, tačiau dalis patalpų pasieks ir rinką. Šiuo metu galima paminėti įmones, kurios tęsia savo projektų įgyvendinimą Vilniaus, Kauno ar Klaipėdos regionuose: „Transekspedicija“, „Arvydo paslaugos“, „Autoverslas“, „Hormann Lietuva“, „Entafarma“, „Wurth Lietuva“, „Limedika“, „Sanitex“, „Osama“, „Vlantana“, „KLASCO“.

2013 m. ryškiausi pokyčiai buvo stebimi **Kauno regione**, kur per metus naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo **12%**. **Vilniaus** ir **Klaipėdos regionuose** nuomos kainos augo atitinkamai **7%** ir **4%**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **12–17 Lt/m<sup>2</sup>**, o senos – už **4–10 Lt/m<sup>2</sup>**. **Kaune** nauji sandėliai – **11–16 Lt/m<sup>2</sup>**, seni – **4–10 Lt/m<sup>2</sup>**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **11–14 Lt/m<sup>2</sup>**, seni – **4–8 Lt/m<sup>2</sup>**.

2013 metais Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje buvo fiksuojami rekordiniai investicinių sandorių rodikliai nuo pat 2008 m. Lietuvoje iš viso buvo sudaryta 10 investicinių sandorių, kurių metu įsigyta beveik **160.200 m<sup>2</sup>** bendro ploto modernių komercinės paskirties pastatų (biurai, prekyba, sandėliavimo/gamybos). Bendra įsigyto turto vertė sudaro apie **540 mln. Lt**, ir ji yra net 38% didesnė už 2011 m. ir 2012 m. kartu paėmus. Gausiausi investiciniai srautai pasiekė administracinių ir prekybinių patalpų segmentą: 57% investicijų atiteko biurams, 30% - prekybinėms patalpoms ir 13% sudarė investicijos į sandėliavimo/gamybinės paskirties patalpas. Investuojančių šalių geografija pasiskirstė taip: Lietuva (45%), Suomija (40%), Estija (12%) ir Rusija (3%). Tikėtina, kad 2014 m. Lietuvos rinkoje bus fiksuojami neprastesni investicijų į komercinį nekilnojamąjį turtą rodikliai, kadangi vietiniai bei užsienio investuotojai jau aiškiai parodė pasitikėjimą atsigaunančia šalies ekonomika ir pačia rinką.

### Šalių pasiskirstymas pagal investicijas į komercinį NT Lietuvoje



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 m.



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

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis  
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. [saulius.vagonis@ober-haus.lt](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)