

# KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 III KETV.

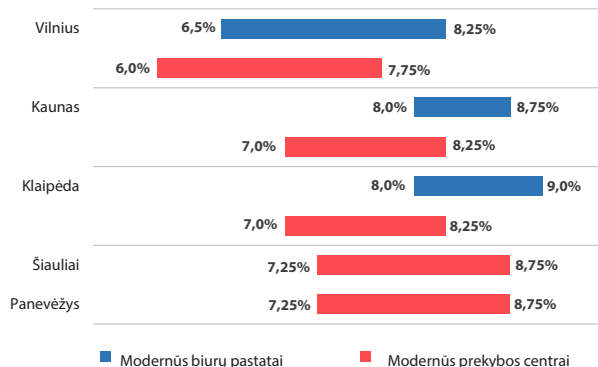
Vertinant bendras komercinio nekilnojamojo turto plėtros tendencijas Lietuvoje, matyti, kad šiuo metu komercinio turto plėtotojų žvilgsnis iš esmės nukreiptas tik į kelis turto segmentus ir tik į kelis šalies miestus: Vilnių ir Kauną. Vilniuje ypatingo dėmesio susilaukia biurų ir viešbučių segmentai, o Kaune, atrodo, prasideda tikras verslo centrų statybų bumas. Kituose šalies regionuose investicijų į komercinio turto plėtrą gerokai mažiau – likusioje Lietuvoje iš esmės galima stebėti dažniausiai maisto ir statybinių medžiagų parduotuvių statybas, jau esamų prekybos centrų atnaujinimą ar vieną kitą pramoninės paskirties projektą vienoje iš Lietuvos laisvųjų ekonominių zonų. Kadangi rinkos poreikiams plėtojant komercinės paskirties objektų (siekiant juos išnuomoti ar parduoti) apimtys tiesiogiai priklausomos nuo regionų ekonominių perspektyvų, logiška, kad plėtotojai pastaruosiu metu koncentruoja savo investicijas tik į stipriausius šalies regionų centrus ir vargu ar artimiausiu metu bus stebimos kitokios tendencijos.

Vienas iš „apleisčių“ nekilnojamojo turto segmentų tarp plėtotojų per pastaruosius penkerius metus buvo ir išlieka sandėliavimo bei logistikos sektorius. Ganėtinai neapibrėžta sandėliavimo patalpų paklausa, specifiniai nuomininkų reikalavimai (vieta ir pastato techniniai parametrai) bei sulėtėjęs nuomos kainų augimas nesukuria palankių sąlygų plėtojams planuoti naujus projektus. Tačiau finansiniai šio sektoriaus rodikliai bent jau pastaruosiu metu išlieka stabilūs. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2016 metų pirmąjį pusmetį sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos (be PVM) siekė 60,8 mln. eurų arba 0,3% ir 10,1% daugiau, atitinkamai palyginti su tuo pačiu 2015 ir 2014 metų laikotarpiu. Tačiau palyginus šių metų pirmojo pusmečio rodiklius su tuo pačiu 2012-2013 metų laikotarpiu, sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos vidutiniškai yra 14% mažesnės.

Turto plėtojams abejingai žvelgiant į šį sektorių, visgi negalima teigti, kad sandėliavimo pastatų plėtra yra visiškai sustojusi, tiesiog finansiškai pajėgesnės įmonės pačios įgyvendina savo poreikius atitinkančius projektus. Per devynis 2016 metų mėnesius **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** buvo pastatyti 6 nauji sandėliavimo ir logistikos patalpų projektai, kurių bendras sandėlių plotas sudaro apie **33.200 m<sup>2</sup>**. Daugiausiai skirtingų projektų buvo įgyvendinta Vilniaus regione („Layher Baltic“, „Litcargus“, „Woodline“, „Wirtgen Lietuva“) ir šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas išaugo iki **488.200 m<sup>2</sup>**. Šių metų viduryje alaus gamintojas „Volfas Engelman“ Kaune atidarė savo produkcijos sandėlį ir bendras sandėliavimo patalpų plotas šiame mieste išaugo iki **283.700 m<sup>2</sup>**. Didžiausias sandėliavimo paskirties projektas šiais metais buvo įgyvendintas Klaipėdos rajone – beveik 17.500 m<sup>2</sup> ploto sandėliavimo pastatą su administracinėmis patalpomis įgyvendino „VPA Logistics“ ir bendras sandėliavimo patalpų plotas Klaipėdos regione išaugo iki **193.600 m<sup>2</sup>**. Iš visų šių projektų net 4 projektai buvo pastatyti ir skirti išskirtinai plėtojusių įmonių reikmėms.

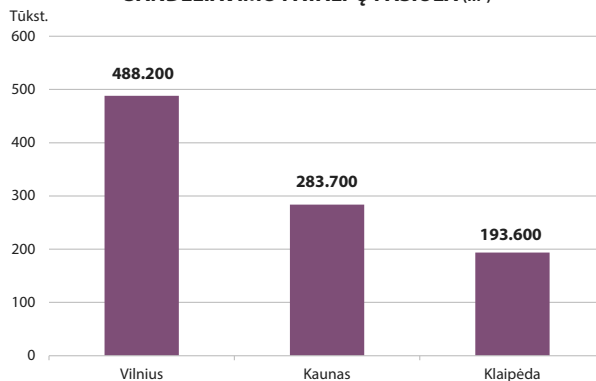
2017 metais Vilniuje turėtų būti įgyvendinti bent 3 didesni sandėliavimo paskirties projektai (ar jų etapai), kurių bendras sandėliavimo patalpų plotas sudarys 34.000 m<sup>2</sup>. Šiuos projektus plėtoja „Baltic Sea Properties“, „Ad Rem“ ir „Sirin Development“. Tuo tarpu Kaune statomas 16.000 m<sup>2</sup> bendro ploto prekybos įmonių aljanso „Aibė“ logistikos centras, kurio atidarymas numatytas 2017 metų liepos mėnesį.

## KOMERCINIŲ PATALPŲ PELNINGUMAS



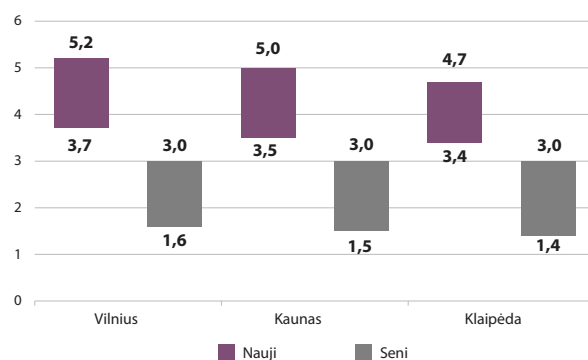
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

## SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA (m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

## SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS (Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

# KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 III KETV.

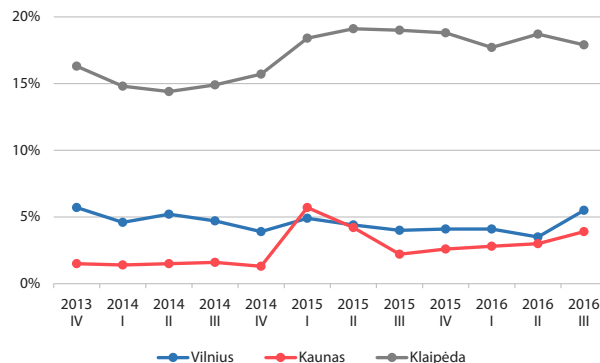
Per pastaruosius 12 mėnesių **Vilniaus** regione naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **augo tik 2-3%**, tuo tarpu **Kauno ir Klaipėdos regionuose** sandėliavimo patalpų nuomos kainos išliko nepakitusios. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,7–5,2 Eur/m<sup>2</sup>**, o senos – už **1,5–3,0 Eur/m<sup>2</sup>**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,5–5,0 Eur/m<sup>2</sup>**, seni – **1,5–3,0 Eur/m<sup>2</sup>**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,4–4,7 Eur/m<sup>2</sup>**, seni – **1,4–3,0 Eur/m<sup>2</sup>**. Sandėliavimo patalpų nuomos kainų sąstingis taip pat stabdo aktyvesnę šio sektoriaus plėtrą. Spartus naujų sandėliavimo patalpų kainų „atšokimas“ nuo pastarojo žemiausio lygio 2010 metais pastaraisiais metais pastebimai sulėtėjo. Nuo 2014 metų pabaigos (beveik per dvejus metus) Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose naujų sandėliavimo patalpų kainos vidutiniškai paaugo 3-4%. Palyginimui, biuro ir prekybos patalpų nuomos kainos šiuose regionuose per tą patį laikotarpį vidutiniškai augo 8-10%.

Tuo tarpu modernių biuro patalpų sektoriuje stebimi laukti pokyčiai. Vilniuje šių metų trečiąjį ketvirtį baigti plėtoti du nauji verslo centrai (verslo centras „CITY“ Žalgirio g. ir I etapas „Quadrum“ Konstitucijos pr.), kurie tapo pirmais verslo centrais atidarytais šiais metais šalies sostinėje. Rinka vienu metu pasipildė net 42.500 m<sup>2</sup> naudingo biuro ploto, o tai atsiliepė ir užimtumo rodikliams. Nors didžioji dalis patalpų šių verslo centrų atidarymo dienai jau buvo išnuomota, tačiau likęs neužimtas plotas šiuose dviejuose centruose (apie 14.000 m<sup>2</sup>) laisvų modernių biuro patalpų lygį **Vilniaus** verslo centruose per šių metų trečiąjį ketvirtį padidino nuo 3,5% iki **5,5%** (t. y. iki 32.400 m<sup>2</sup>). Nors susidomėjimas biuro patalpomis naujuose verslo centruose išlieka pakankamai aukštas, tačiau ir toliau galėsime stebėti augantį laisvų patalpų kiekį. Iki šių metų pabaigos šalies sostinėje duris planuoja atverti dar 4 nauji projektai, kurių naudingas biuro patalpų plotas sieks 38.300 m<sup>2</sup>.

Šiuo metu naujų biuro patalpų įsisavinimas sostinėje išlieka aukštame lygyje ir tai matoma iš išnuomoto patalpų kiekio. Per šių metų devynis mėnesius Vilniaus verslo centruose išnuomota **41.200 m<sup>2</sup>** ploto arba **2% daugiau** nei per tą patį 2015 metų laikotarpį. Naujos pasiūlos šuolis šiais metais augins ir išnuomotų patalpų kiekį, „Ober-Haus“ prognozuoja, kad iš viso šiais metais bus išnuomota apie 70.000 m<sup>2</sup> modernių biuro patalpų arba trečdaliu daugiau nei per 2015 metus. Tačiau dar didesni iššūkiai biuro patalpų rinkos laukia kitais metais. Per 2017 metus plėtotojai planuoja rinkai pateikti dar 85.000 m<sup>2</sup> naudingo ploto biuro patalpų net 15-oje projektų (ar jų etapų). Beveik visi šie nauji projektai jau yra statybų stadijoje, todėl toks patalpų kiekis yra labai tikėtinas. Jeigu rinka išlaikytų tokius pačius biurų įsisavinimo rodiklius kaip ir šiais metais, tai galėtume tikėtis tvarios šio sektoriaus plėtros net ir esant tokiam pasiūlos šuoliui. Akivaizdu, kad itin sparčiai besiplečiantys tarptautinių kompanijų paslaugų centrai šalies sostinėje lėmė tokį pasiūlos ir paklausos šuolį, tačiau prognozuoti tolimesnę jų plėtrą ar naujų įmonių atėjimą į Lietuvos rinką yra pakankamai sudėtinga. Kaip matome iš šių metų projektų pavyzdžių, naujai atidaromi verslo centrai jų atidarymo dieną nėra pilnai išnuomojami, todėl tikėtina, kad ir toliau stebėsime, kaip naujai atidaromi projektai augins laisvų patalpų kiekį.

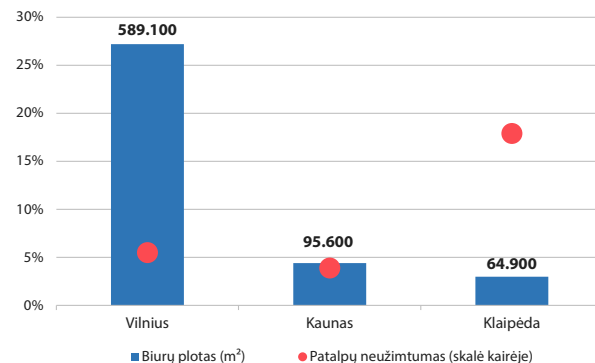
Platus biuro patalpų pasirinkimas Vilniaus mieste stabdo iki šiol buvusį spartų nuomos kainų augimą. Per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniuje modernių biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai ūgtelėjo tik 1%, o šių metų trečiąjį ketvirtį nebuvo fiksuojama jokių kainų pokyčių. Palyginimui, 2012-2015 metais modernių biurų nuomos kainos Vilniuje vidutiniškai kasmet kilo 5% per metus. Šiuo metu sostinėje B klasės biurai siūlomi nuomotis už **8,5-13,0 Eur/m<sup>2</sup>**, A klasės – **13,5-16,5 Eur/m<sup>2</sup>**.

## MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



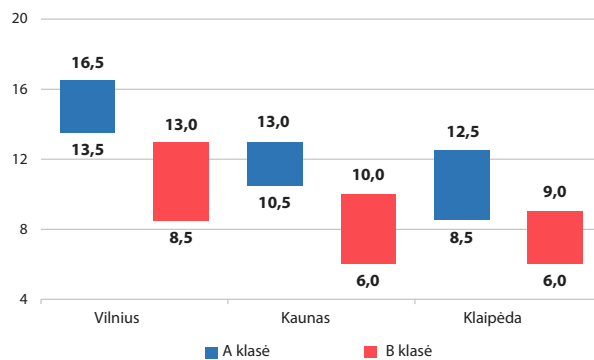
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2013 - 2016 m.

## MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

## MODERNIŲ BIURŲ NUOMOS KAINOS (Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 III ketv.

## KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 III KETV.

Šiuo metu jau retas plėtotojas kalba apie savo valdomų biuro pastatų nuomos kainų didinimą, ypatingai jeigu tai dar tik statomas projektas ir norima išnuomoti kuo daugiau ploto iki jo statybų pabaigos.

Pagaliam matomas proveržis ir Kauno modernių biuro patalpų rinkoje. Per šių metų trečiąjį ketvirtį šiame mieste buvo baigti 3 nedideli projektai („Daimonda“ Taikos pr., Pramonės pr. ir Partizanų g.), kuriuose rinkai pasiūlyta beveik 4.400 m<sup>2</sup> biuro patalpų. Bendras naudingas modernių biuro patalpų plotas Kaune ūgtelėjo iki **95.600 m<sup>2</sup>**. Naujai pasiūlyti projektai taip pat šiek tiek augino laisvų patalpų lygį Kauno mieste, kuris per šių metų trečiąjį ketvirtį augo nuo 2,1% iki **3,9%**. Tačiau dabartinis laisvų patalpų lygis ir toliau išlieka mažiausias tarp trijų didžiausių šalies miestų, o bendras laisvų biuro patalpų plotas sudaro tik 3.750 m<sup>2</sup>. Iki 2016 metų pabaigos Kaune planuojami užbaigti dar 2 administracinės paskirties projektai ar jų etapai („Prospekto verslo parkas“ Vytauto pr. ir „Elsis“ administracinis pastatas Taikos pr.). Po šių projektų įgyvendinimo per visus 2016 metus Kaune iš viso bus įgyvendinti 6 skirtingi administracinės paskirties projektai, kuriuose iš viso bus įrengta 10.400 m<sup>2</sup> ploto biuro patalpų.

Plėtotojai matydami modernių biuro patalpų trūkumą antrame pagal dydį Lietuvos mieste, kuomet besiplečiančios įmonės pačios statosi administracinius pastatus, o tarptautinės kompanijos kuria savo paslaugų centrus Vilniuje, nusprendė nepraleisti progos. Galima teigti, kad plėtotojai vienu metu nusprendė panaikinti modernių biuro patalpų trūkumą Kauno mieste. Plėtotojų užmojai išties ambicingi ir jau net realiai pradedami įgyvendinti. Didžiausio dėmesio sulaukė naujiena apie biurų projektą „Magnum“ taip ir neužbaigto statyti „Respublikos“ viešbučio vietoje. Taip pat šalia šio projekto jau pradėtos kito verslo centro „Arka“ statybos. Vien šie du projektai centrinėje Kauno miesto dalyje galėtų pasiūlyti apie 20.000 m<sup>2</sup> modernaus biuro ploto.

Nors dalis patalpų šiuose projektuose jau rezervuota jas plėtojančių įmonių, tačiau didžioji dalis patalpų siūloma rinkoje. Panašiu metu (2017 metų pabaigoje – 2018 metų pradžioje) SBA koncerno valdoma įmonė taip pat planuoja įgyvendinti 2 didelius projektus Kaune.

Šie projektai Jonavos ir K. Donelaičio g. Kauno rinkai galės pasiūlyti dar virš 20.000 m<sup>2</sup> naudingo biuro ploto. Tačiau vietinės ir tarptautinės įmonės galės rinktis iš dar platesnės pasiūlos, kadangi per 2017-2018 metus be aukščiau paminėtųjų, planuojama pastatyti dar 7 įvairaus dydžio administracinės paskirties projektus (Savanorių pr., Jonavos g., A. Juozapavičiaus g., K. Baršausko g., Vytauto pr. ir Studentų g.), kuriuose turėtų būti pasiūlyta dar 18.000 m<sup>2</sup> naudingo biuro ploto. Apibendrinus situaciją Kauno biurų rinkoje, matyti, kad per ateinančius kelerius metus plėtotojai Kaune žada padidinti modernių biuro patalpų esamą plotą net 60%.

Akivaizdu, kad Kauno plėtotojai bando žengti Vilniaus pavyzdžiu ir didina konkurenciją ne tik šio miesto biurų rinkoje, tačiau meta iššūkį ir šalies sostinei. Vietinių įmonių plėtra Lietuvoje tikrai nėra tokia sparti ir tik finansiškai pajėgios įmonės gali leisti sau nuomotis biuro patalpas moderniuose verslo centruose (šiuo metu **Kaune** B klasės biurui siūlomi nuomotis už **6,0-10,0 Eur/m<sup>2</sup>**, A klasės – **10,5-13,0 Eur/m<sup>2</sup>**), todėl projektus Kaune plėtojančios įmonės turbūt viliasi, kad vis dar Lietuvoje besiplečiantys paslaugų centrai sparčiau kursis ir Kaune, kas anksčiau nesant biuro patalpų pasiūlos, buvo sunkiai tikėtina. Bendras Vilniaus ir Kauno miesto biuro patalpų plėtros potencialas 2017-2018 metų laikotarpiu yra virš 200.000 m<sup>2</sup> ploto. Dalis šių patalpų jau yra išnuomota, dalis patalpų plėtojama savo reikmėms, dalis per ateinančius kelis metus turėtų sulaukti vietinių įmonių susidomėjimo, tačiau preliminariais skaičiavimais bent pusei iš šio suplanuoto ploto gali reikėti „išorės“ pagalbos – t. y. naujai ateinančių tarptautinių kompanijų arba jau įsikūrusių paslaugų centrų plėtros. „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, Lietuvoje įkurtuose paslaugų centruose šiuo metu dirba apie 11.000 darbuotojų, o tai reiškia, kad dar tiek pat darbo vietų reikėtų sukurti norint sulaukti sėkmingo visų Vilniuje ir Kaune suplanuotų projektų įgyvendinimo. Kitu atveju, ambicingi plėtotojų planai gali tapti daug kuklesniais. Jeigu nebus tokios pačios sparčios paslaugų centrų plėtros kaip iki šiol, dalis projektų arba nebus įgyvendinti, t. y. jų įgyvendinimas bus nukeltas vėlesniam laikui, arba stipriai augs laisvų patalpų kiekis. Augant vakansijos lygiui, tikėtina, kad plėtotojai pristabdytų ir būsimų projektų plėtrą.

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](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)