

# RINKOS KOMENTARAS

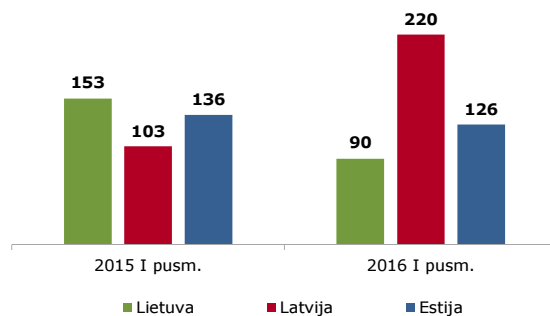


Investuotojų į Baltijos šalių komercinį turtą apetitas ir toliau sparčiai auga – 2016 metų pirmasis pusmetis buvo itin sėkmingas tiek modernaus komercinio turto pirkėjams, tiek pardavėjams. **Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje** per šį laikotarpį buvo sudaryti 22 investiciniai sandoriai, kurių metu nupirkta 423.000 m<sup>2</sup> modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos). Bendra įsigyto turto vertė sudarė **436 mln. eurų** ir tai yra **11% daugiau** nei per pirmąjį 2015 metų pusmetį.

Ilgą laiką atsilikdama nuo Estijos ir Lietuvos, šiais metais lyderio pozicijas užima Latvija. Iš viso per minėtąjį laikotarpį Latvijoje investicijų į komercinį nekilnojamąjį turtą vertė pasiekė 220 mln. eurų arba beveik 51% visų investicijų Baltijos šalyse. Tam didžiausią įtaką turėjo du dideli investiciniai sandoriai, kurių metu Rygoje buvo įsigyti prekybos centrai „Domina“ ir „Riga Plaza“, bendra šių sandorių vertė sudarė 168 mln. eurų. Tuo tarpu Estijoje investicinių sandorių suma pasiekė 126 mln. eurų arba beveik 29% visų investicijų Baltijos šalyse. Didžiausi investiciniai sandoriai Estijoje buvo fiksuojami taip pat prekybinių patalpų sektoriuje – įsigyti du Taline esantys prekybos centrai „Mustamae Keskus“ ir „Magistral“. Per pirmąjį šių metų pusmetį mažiausiai investicijų sulaukė Lietuva, kurioje įsigyta turto už 90 mln. eurų. Didžiausias vieno objekto sandoris Lietuvoje tapo likusios „Nordika“ prekybos centro valdytojos akcijų dalies įsigijimas šių metų viduryje. Estijos kompanija „Zenith Capital Management“ jau 2015 metų pabaigoje buvo įsigijusi pusę prekybos centro „Nordika“ valdytojos akcijų. Vienas įdomesnių sandorių Baltijos šalyse buvo paskelbtas šių metų kovą – „Partners Group“ ir „Northern Horizon Capital“ bendrai įkurta įmonė „Laurus“ iš Nyderlandų bendrovės „Geneba“ įsigijo virš 40 įvairios komercinės paskirties objektų visose Baltijos šalyse (daugiausia esami arba buvę SEB banko padaliniai). 2014 metais „Geneba“ perėmė didžiąją dalį „Homburg Invest“ nuo 2007 metų valdyto nekilnojamojo turto portfelio Baltijos šalyse.

Vertinant investicijų apimtį Baltijos šalyse pagal nekilnojamojo turto segmentus, šiais metais didžiausio susidomėjimo sulaukė prekybinės paskirties turtas. Iš 436 mln. eurų investuotų Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje net 59% jų teko prekybinių patalpų sektoriui. Beveik dvigubai mažiau teko biurams (31%), o likusi mažiausia dalis (10%) tradiciškai atiteko sandėliavimo ir gamybinėms patalpoms (apie didžiausią sandorį šiame nekilnojamojo turto segmente pranešta birželio mėnesį, kuomet estų „EFTEN Real Estate Fund III“ fondas įsigijo tris logistikos centrus Vilniuje, Rygoje ir Taline iš tarptautinės transporto ir logistikos paslaugų grupės „DSV“).

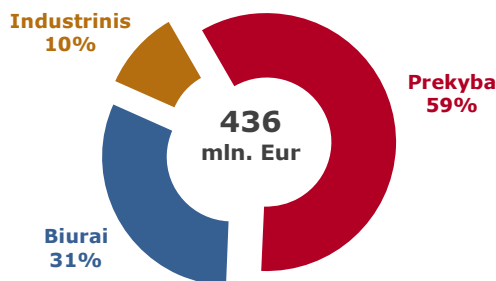
**Investicinių sandorių apimtys Baltijos šalyse**  
(įsigytas modernus komercinis turtas, mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I pusm. – 2016 I pusm.

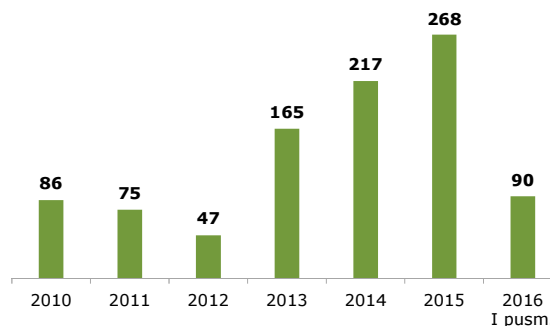
**Investicijų pasiskirstymas pagal NT sektorius Baltijos šalyse**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I pusm.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2010 - 2016 I pusm.

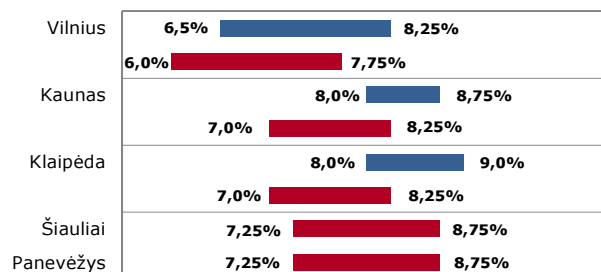
Vertinant ankstesnių ir šių metų rezultatus, matyti, kad komercinis nekilnojamas turtas Baltijos šalyse ir toliau išlieka tik vietinio ir skandinaviško kapitalo akiratyje. Investuotojai iš kitų regionų nei Baltija ar Skandinavija dažniausiai būna su nekilnojamoju turto tiesiogiai nesusijusios įmonės arba didesni investiciniai fondai, kurie įsigydami stambius tarptautinius nekilnojamojo turto portfelius kartais perima ir turtą Baltijos šalyse (pvz., JAV investicijų valdymo bendrovės „Blackstone“ fondas 2015 metais įsigijo didelės vertės nekilnojamojo turto portfelį Skandinavijos šalyse, kuriame taip pat buvo ir 3 prekybos centrai Rygoje). Nepaisant pavienių tiesiogiai į Baltijos šalių rinkas žengiančių didesnių investuotojų, statistika rodo jau ilgą laiką nekintančias tendencijas. Per pirmąjį šių metų pusmetį į modernų komercinės paskirties turtą daugiausiai investavo Baltijos šalių fondai ir privatūs investuotojai (47% visų investicijų). 19% investicijų teko skandinaviško kapitalo įmonėms, o likę 34% kitų šalių investuotojams (Šveicarija, Rusija, Malta ir kt.).

Tikėtina, kad antrasis šių metų pusmetis taip pat išliks pakankamai aktyvus. Nepaisant toliau augančių turto savininkų lūkesčių dėl parduodamo turto vertės, pirkėjai ir toliau aktyviai domisi ir derasi dėl įvairios paskirties komercinio turto įsigijimo. O šiuo metu planuojami sandoriai, kurie, matyt, bus įgyvendinti iki šių metų pabaigos, leidžia tikėtis itin gero metinio rezultato Baltijos šalyse.

Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje buvo stebimos tokios pačios tendencijos kaip ir pirmąjį šių metų ketvirtį – mažesnės statybų apimtys šalies teritorijoje, tačiau ir toliau augantis sandorių kiekis. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, per pirmąjį 2016 metų pusmetį negyvenamųjų pastatų statybos darbų šalies teritorijoje atlikta už beveik **348 mln. eurų** arba **15% mažiau** nei per tą patį 2015 metų laikotarpį. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmuosius šių metų šešis mėnesius **Lietuvoje** sudaryta **25% daugiau** negyvenamosios paskirties objektų (pastatų ir patalpų) pirkimo pardavimo sandorių, palyginti su 2015 metų tuo pačiu laikotarpiu.

Svarbiausia komercinio nekilnojamojo turto naujiena šių metų antrąjį ketvirtį tapo Vokietijos maisto prekybos tinklo „Lidl“ veiklos pradžia Lietuvoje. Šių metų birželio pradžioje įvairiuose Lietuvos miestuose duris atvėrė net 15 šio mažų kainų tinklo parduotuvių. Liepą ir rugpjūtį atidarytos dar 4 „Lidl“ parduotuvės, prekybos tinklas ir toliau tęs naujų standartinio dydžio parduotuvių plėtrą įvairiuose šalies miestuose. Tačiau vokiečių prekybos tinklas pasirengęs konkuruoti su kitais rinkos dalyviais ne tik strateginėse miestų vietose esančiais ir planuojamais prekybos taškais, tačiau ir investicijomis į aplinkai draugiškus sprendimus. Įmonės duomenimis, visi Lietuvoje atidaryti „Lidl“ priklausantys pastatai pelno aukštus įvertinimus pagal tarptautinę tvariųjų pastatų sertifikavimo sistemą BREEAM In-Use. Tad prekybos tinklas siekia sudominti kuo platesnį pirkėjų ratą ne tik žemomis prekių kainomis, bet ir pasiūlydami šiuolaikišką apsipirkimo vietą šio tinklo naujausios koncepcijos parduotuvėse.

## Komercinių patalpų pelningumas

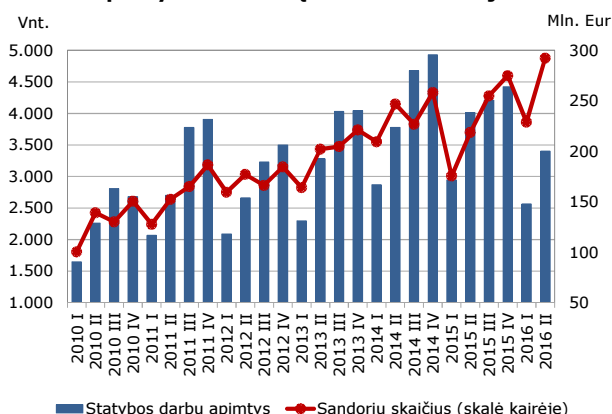


■ Modernūs biurų pastatai ■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 II ketv.

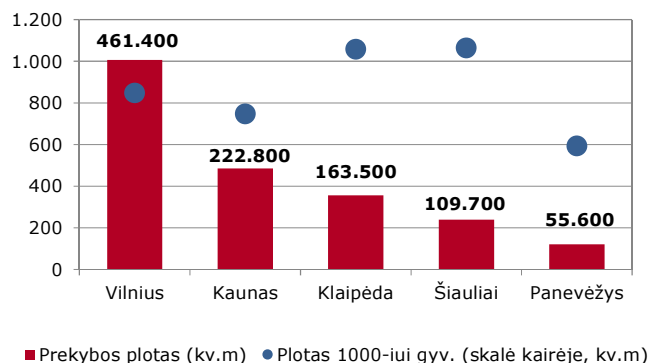
## Negyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys ir sandorių skaičius Lietuvoje



Šaltinis: Statistikos departamentas, VĮ „Registrų centras“ Duomenys: 2010 I - 2016 II ketv.

## Prekybos centrų pasiūla

(virš 5.000 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

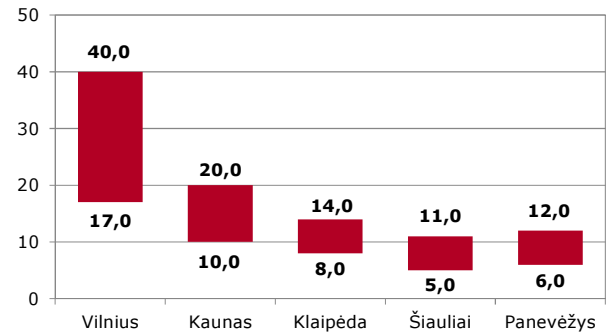
Duomenys: 2016 II ketv.

Pastaraisiais metais aktyvesnės didesnių tradicinių prekybos centrų sektoriaus plėtros Lietuvoje nebuvo stebima ir tik po ilgesnės pertraukos šalies sostinėje buvo atidarytas didelis prekybos centras. Šių metų gegužės mėnesį buvo atidarytas antrasis „Nordika“ prekybos centro etapas pietinėje miesto dalyje, kuris pilnai užbaigė šio projekto plėtrą. Virš 35.000 m<sup>2</sup> naudingo ploto ir virš 50 nuomininkų turintis prekybos centras „Nordika“ tapo ketvirtuoju pagal dydį prekybos centru Vilniuje (skaičiuojant naudingą prekybinį plotą). Pastarąjį kartą didesni prekybos centrai nei „Nordika“ Lietuvoje duris atvėrė 2009 metais („Akropolis“ Šiauliuose ir „Ozas“ Vilniuje). 2016 metų viduryje bendras prekybos centrų nuomotinų patalpų plotas **Vilniuje** sudarė **461.400 m<sup>2</sup>** (849 m<sup>2</sup> ploto tūkstančiui vilniečių).

Remiantis viešai skelbiamais investuotojų planais, netolimoje ateityje didesnių prekybos centrų plėtra numatyta tik Vilniuje ir Kaune. Kitais metais „Nordika“ prekybos centro plėtotojai planuoja pradėti prekybinių ir biuro patalpų plėtrą šalia esančioje teritorijoje – 9 hektarų sklype šalia Vilniaus oro uosto per ateinančius keturis metus planuojama investuoti apie 55 mln. eurų. Vilniuje taip pat planuojamos didelio prekybos centro Drujos g. statybos (buvusioje tekstilės įmonės „Audėjas“ teritorijoje), o Kaune toliau tęsiami prekybos centro „Mega“ atnaujinimo ir plėtros darbai (planuojama išplėstą prekybos centrą atidaryti jau šių metų pabaigoje). Kituose šalies regionuose didesnių tradicinių prekybos centrų plėtra yra sunkiai tikėtina – panašu, kad ir toliau bus investuojama tik į mažesnių parduotuvių atidarymą bei į jau veikiančių prekybos centrų atnaujinimą ar plėtrą.

Antrąjį šių metų ketvirtį biurų sektoriuje pasiūlos augimas fiksuojamas net Klaipėdoje. Minijos g. buvo baigtos 2.000 m<sup>2</sup> bendro ploto verslo centro „M19“ statybos. Šio projekto plėtotojai „Stemma Management“ tai jau antrasis biurų projektas, kurį ji pateikė Klaipėdos rinkai per pastaruosius kelis metus (2014 metų pabaigoje centrinėje Klaipėdos miesto dalyje įgyvendintas nedidelis projektas „Liepų biurai“). Įgyvendinus šį projektą, bendras naudingas modernių biurų plotas šių metų viduryje **Klaipėdoje** ūgtelėjo iki **64.900 m<sup>2</sup>**. Nepaisant nuomininkų susidomėjimo naujais biurų projektais (pvz., didžioji dalis „M19“ verslo centro patalpų jau išnuomota), anksčiau pastatyti verslo centrai nėra tokie patrauklūs ir bendras laisvų biuro patalpų lygis išlieka vis dar itin aukštame lygyje. Šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje laisvų modernių biuro patalpų lygis sudarė **18,7%**, o biurų nuomos kainos išliko tokios pačios kaip ir pirmojo ketvirčio pabaigoje – B klasės pastatuose nuo **6,0 iki 9,0 Eur/m<sup>2</sup>**, o A klasės pastatuose – **8,5-12,5 Eur/m<sup>2</sup>**.

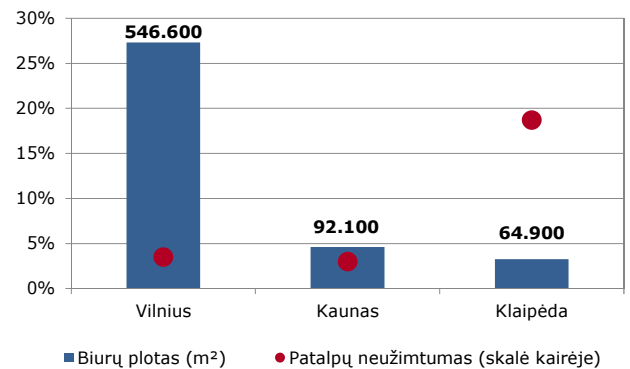
**Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse**  
(už 100 - 300 m<sup>2</sup>, Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 II ketv.

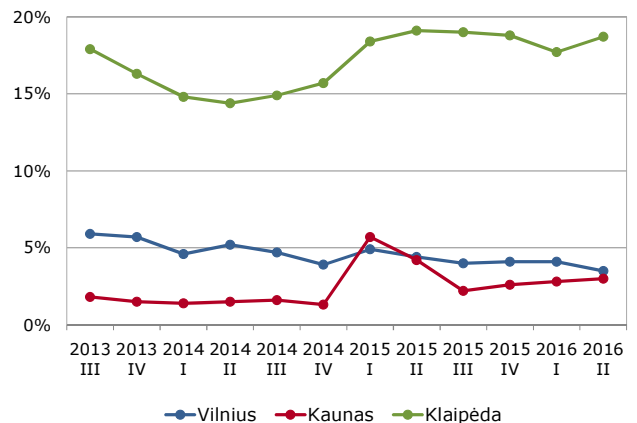
**Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 II ketv.

**Modernių biurų neužimtumo lygis**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 III – 2016 II ketv.

Tuo metu Kauno biuro patalpų rinka įgauna vis didesnę pagreitį. Kol kas Kaune investuotojai koncentruojasi į nedidelių administracinių pastatų plėtrą ir po truputį rengiasi didesnių projektų statyboms. Šių metų pradžioje Kauno mieste buvo baigta tik vieno administracinio pastato rekonstrukcija (verslo centras „Neris“), o štai per antrąjį šių metų pusmetį Kaune planuojama baigti dar 5 naujų projektų statybas (Vytauto pr., Taikos pr., Pramonės pr., Partizanų g. ir Savanorių pr.), kuriuose nuomininkams bus pasiūlytos šiuolaikiškos biuro patalpos. Iš viso per 2016 metus Kauno miesto biurų rinka pasipildys 11.300 m<sup>2</sup> biurų ploto. Šių metų viduryje bendras naudingas modernių biurų plotas **Kaune** sudarė **91.300 m<sup>2</sup>**.

Dar didesnis biuro patalpų pasiūlos šuolis Kaune planuojamas 2017-2018 metais, kuomet rinkai planuojama pasiūlyti ir gerokai didesnių verslo centrų. Apibendrinus esamus plėtotųjų ketinimus, per ateinančius kelis metus Kaune galėtų būti įgyvendinti dar bent 6-7 nauji projektai, kurie šiuo metu yra įvairiose stadijose (nuo jau prasidėjusių statybų/rekonstrukcijos iki derinimo/projektavimo proceso). Šie jau plėtojami ir planuojami projektai, esantys Jonavos g., Vytauto pr., Karaliaus Mindaugo pr., K. Donelaičio g., K. Baršausko g. ir Savanorių pr. rinkai galėtų pasiūlyti kartu sudėjus iki 30.000 m<sup>2</sup> modernaus biurų ploto. Tai būtų ištis didelis postūmis Kauno biurų rinkos plėtrai, kadangi šiuo metu potencialūs didesni nuomininkai neturi beveik jokio pasirinkimo. Laisvų modernių biuro patalpų lygis Kaune šių metų viduryje sudarė tik **2,1%** arba 2.000 m<sup>2</sup> laisvo ploto jau veikiančiuose pastatuose. Biurų nuomos kainų pokyčiai taip pat yra palankūs naujų projektų plėtrai. Ir nors modernių biurų nuomos kainų pokytis nėra didelis (per pirmąjį šių metų pusmetį biurų nuomos kainos Kaune vidutiniškai ūgtelėjo **5%**), tačiau suteikia papildomo stimulo plėtotojams. Šiuo metu Kaune B klasės biurai siūlomi nuomotis už **6,0-10,0 Eur/m<sup>2</sup>**, A klasės – **10,5-13,0 Eur/m<sup>2</sup>**.

Vilniaus biurų rinkai antrasis šių metų pusmetis nusimato itin gausus, kadangi bus baigti visi 6 šių metų projektai, kurių naudingas biurų plotas sudarys net **82.600 m<sup>2</sup>** („Quadrum“, „CITY“, „135“, „Green Hall 2“, „HIGHWAY“ ir „Delta“). Kadangi naujų verslo centrų per pirmąjį šių metų pusmetį nebuvo atidaryta, laisvų patalpų lygis **Vilniaus** verslo centruose sumažėjo iki **3,5%**. Laisvų patalpų kiekis šių metų antrojo

ketvirčio pabaigoje sudarė **19.000 m<sup>2</sup>**. 2017 metais plėtotojai deklaruoja pateiksiantys dar **69.200 m<sup>2</sup>** modernių biuro patalpų 13 skirtingų projektų (V. Gerulaičio g., Saltoniškių g., T. Narbuto g., Lvovo g., Naugarduko g., P. Baublio g., Liepyno g., Mozūriškių g., Verkių g., Viršuliškių skg. ir Kareivių g.). Atsižvelgiant į tai, kad didžioji dalis šių projektų jau yra faktiškai vykstančių statybų stadijoje, panašu, kad šie projektai bus įgyvendinti ir per 2016-2017 metus stebėsime tokias pačias išpūdingas biurų plėtros apimtis, kokios buvo tik 2008-2009 metais.

Būtent prieš 8 metus itin sparti biurų plėtra sutapo su pasaulinės finansų krizės pradžia ir tai lėmė, kad 2008 metų pabaigoje laisvų patalpų lygis sostinėje šoko iki 10%. 2009 metų pabaigoje jau buvo fiksuojamas beveik 18% neužimtumo lygis, o nuomos kainų lygis per 2009 metus smuko 40%. Dabartinėmis ekonominėmis ir rinkos sąlygomis tokio scenarijaus pasikartojimas yra mažai tikėtinas. Tvariai kylanti šalies ekonomika ir augantis sostinės investicinis patrauklumas (tarptautinių įmonių įsikūrimo ir plėtros požiūriu) iki šiol lėmė pakankamai sklandžią naujų biuro pastatų projektų realizaciją bei leidžia tikėtis, kad naujai statomų verslo centrų atidarymo dieną didžioji dalis patalpų juose irgi bus išnuomota. Taip pat reikia pastebėti, jog dalis pastatų ir patalpų yra plėtojama savo reikmėms, kuomet iš senesnių patalpų į naujus pastatus kelsis patys statytojai ar su jais susijusios įmonės. Todėl didesnio laisvų patalpų lygio šuolio tikėtis šiais metais neverta, visgi nuo antrojo 2016 metų pusmečio jau stebėsime ne mažėjantį, bet nuosaikiai augantį laisvų patalpų kiekio augimą.

Kad pastaruoju metu Vilniuje vyksta pakankamai stipri konkurencinė kova tarp verslo centrų, rodo ir stabilios modernių biurų nuomos kainos, kurios iš esmės nesikeičia jau nuo 2015 metų pabaigos. Šiuo metu 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>**. Nuo pastarojo žemiausio biurų nuomos kainų lygio 2010 metais, biurų nuomos kainos Vilniuje vidutiniškai išaugo jau virš 40%. Galima teigti, kad dabartinis ir artimiausiu metu planuojamas pasiūlos ir paklausos santykis suformavo nuomos kainų viršūnę ir mažai tikėtina, kad per ateinančius kelis metus ji galėtų būti pastebimiau viršyta.

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