

RINKOS KOMENTARAS

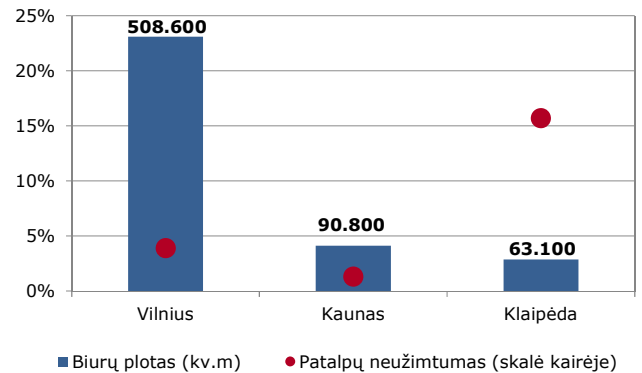


2014 metais investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje augo sparčiai ir visapusiškai: didėjo tiek komercinio turto įsigijimo apimtys, tiek ir šio turto plėtra (statybos). Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2014 metais negyvenamųjų pastatų statybos darbų šalies teritorijoje atlikta už 966 mln. Eur arba 17,3% daugiau nei 2013 metais. Didžiausiuose šalies miestuose plėtotojai pakankamai intensyviai vystė naujus komercinės paskirties projektus bei planuoja tolimesnę jų statybą.

Po penkių metų pertraukos Klaipėdoje rinkai pristatytas naujas biurų projektas. 2014 metų pabaigoje centrinėje miesto dalyje, Liepų gatvėje baigta apie 850 m² bendro ploto istorinio pastato rekonstrukcija, kuriame nuomojamos biuro ir prekybai tinkančios patalpos (projekto pavadinimas – „Liepų biurai“). 2014 metais Klaipėdoje taip pat buvo baigtos beveik 4.500 m² bendro ploto naujojo Klaipėdos keleivių ir krovinių terminalo (KKKT) administracinio pastato statybos. Nors dalis biuro patalpų šiame pastate taip pat nuomojama, tačiau didžioji dalis patalpų skirta keleivių aptarnavimui bei KKKT darbuotojams. Klaipėdos miesto komercinio turto plėtotojai yra atsargūs, kadangi paklausa yra ribota, o dabartinis užimtumo lygis vis dar nėra pakankamas norint pradėti didesnius biuro projektus. Bet kokių atveju per 2014 metus bendras naudingas modernių biuro patalpų plotas **Klaipėdoje** ūgtelėjo iki **63.100 m²** (pasiūla padidėjo beveik 5%). Laisvų patalpų kiekis per metus sumažėjo nuo 16,3% iki **15,7%** (laisvų patalpų kiekis rinkoje sudaro apie 9.900 m²).

O štai Kauno administracinių patalpų rinka jau įgauna antrąjį kvėpavimą. Nors per 2014 metus nebuvo atidaryta naujų verslo centrų, tačiau šiemet planuojami projektai rodo šio miesto potencialą ir gyvybingumą. Šiuo metu baigiamos 3.600 m² ploto biuro pastato Savanorių pr. statybos, į kurio plėtrą investavo telekomunikacijų bei nekilnojamojo turto plėtos bendrovė „Mikrovisatos valda“. Bent dvi teigiamos naujienos, kurios turėtų duoti papildomo stimulo komercinių (biuro) patalpų sektoriui Kauno mieste, buvo pastelbtos 2015 metų pradžioje. Koncernui SBA priklausanti įmonė įsigijo K. Donelaičio g., esantį „Pramprojektas“ pastatą, kurį rekonstravus, planuojama įrengti net 14.000 m² ploto biurų pastatą. Taip pat pasirašytas ketinimų protokolai dėl nebaigto statyti „Respublikos“ viešbučio įsigijimo, su kuriuo siejami vietos verslininkai. Tikėtina, kad centrinėje miesto dalyje esantis apleistas pastatas ir sklypas galėtų būti panaudoti ir didesnio administracinio projekto statyboms. Laisvų

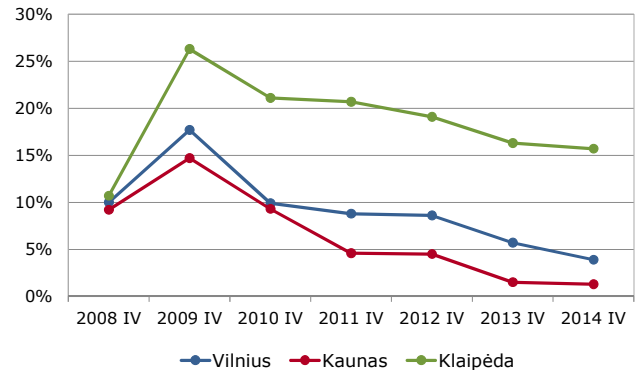
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

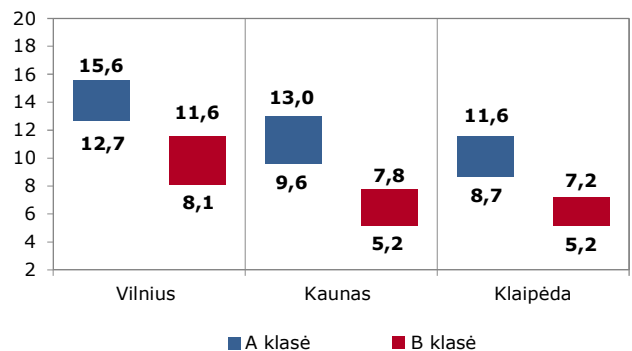
Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2008 - 2014 m.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

patalpų kiekis leidžia plėtotojams jau planuoti ir pradėti įgyvendinti naujų projektų plėtrą. **Kaune** laisvų patalpų rodiklis per 2014 metus sumažėjo nuo 1,5% iki **1,3%**, o bendras laisvų patalpų kiekis metų pabaigoje sudarė tik **1.200 m²**. Todėl palyginus su Vilniumi ar Klaipėda, antrasis pagal dydį šalies miestas kol kas nuomininkams iš esmės negali pasiūlyti didesnio ploto biurų moderniuose verslo centruose.

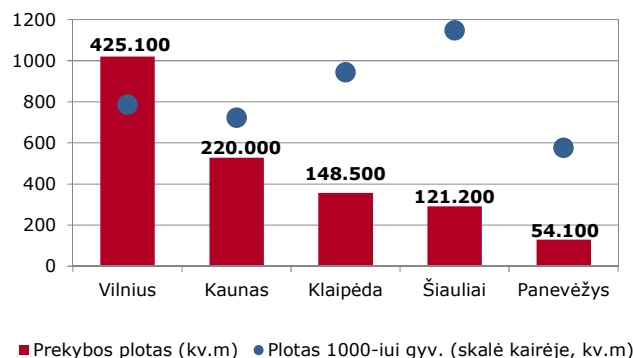
Teigiamą stimulą verslo centrų plėtrai suteikė ir augusios komercinių patalpų nuomos kainos ne tik šalies sostinėje, bet ir Kaune bei Klaipėdoje. 2014 metais didžiausias biurų nuomos kainų augimas užfiksuotas aukščiausios klasės verslo centruose **Kaune**, kurios per metus vidutiniškai ūgtelėjo net **18%**. 2014 metų pabaigoje A klasės biurų nuoma sudarė **9,6-13,0 Eur/m²**. Tuo metu B klasės verslo centruose metinis augimas sudarė **6%** ir metų pabaigoje siekė **5,2-7,8 Eur/m²**. Biurų nuomos kainų augimas buvo fiksuojamas ir **Klaipėdoje**, kur per metus jos vidutiniškai ūgtelėjo **8%**. **Klaipėdoje** biurų nuomos kainos 2014 metų pabaigoje siekė: **A klasė – 8,7-11,6 Eur/m²** ir **B klasė – 5,2-7,2 Eur/m²**.

2014 metais Vilnius ir toliau diktavo biuro pastatų plėtros ritmą. Šalies sostinėje dienos šviesą išvydo 4 nauji projektai, kurie rinkai papildomai pasiūlė **25.400 m²** biurų ploto („GRAND OFFICE“, „Atea/Sonex Consulting“ biurų pastatas, vienas iš „Business Park 4“ projekto pastatų ir „Baltic Hearts“ trečiasis pastatas). 2014 metų pabaigoje bendras naudingas modernių biurų plotas Vilniuje sudarė **508.600 m²**. Augantys vietinių ir užsienio įmonių pajėgumai garantuoja paklausą sparčiai plėtojamiems projektams. Pavyzdžiui, 2014 metais įgyvendintų projektų užimtumas metų pabaigoje siekė daugiau nei 90%. O bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniaus verslo centruose per metus sumažėjo nuo 5,7% iki **3,9%** (A klasės biurų neužimtumas metų pabaigoje siekė – 0,7%, o B klasės – 5,8%).

2014 metais **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **41.500 m²** biuro patalpų arba 3% mažiau nei per 2013 metus, tačiau 8% daugiau nei per 2012 metus. Stipri modernių biurų paklausa plėtotojams ir toliau leido didinti biurų nuomos kainas. 2014 metų pabaigoje A klasės biurų nuoma siekė **12,7-15,6 Eur/m²**, B klasės – **8,1-11,6 Eur/m²** arba **8%** daugiau nei prieš metus.

2014 metais Lietuvoje mažmeninės prekybos apimtys augo spartesniu tempu, palyginti su 2012-2013 metais. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2014 metais mažmeninės prekybos apyvarta (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą), palyginti su 2013 metais, išaugo 5,6%. Labiausiai per metus augo garso ir vaizdo įrangos, įrašų, metalo dirbinių, dažų ir

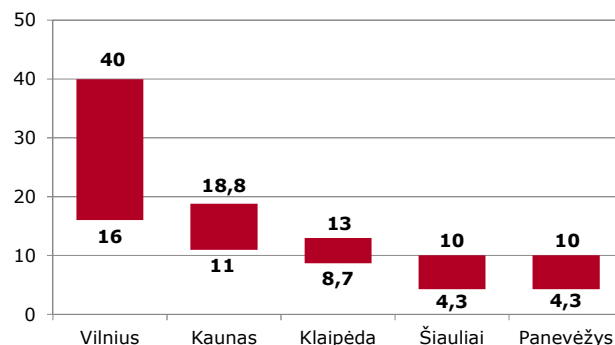
Prekybos centrų pasiūla
(virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

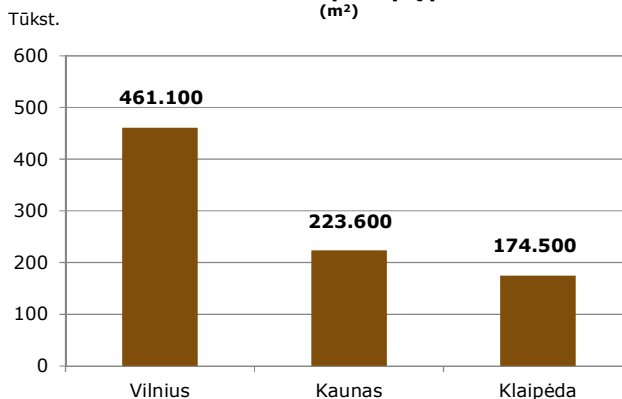
Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse
(už 100 - 300 m², Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

Sandėliavimo patalpų pasiūla
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

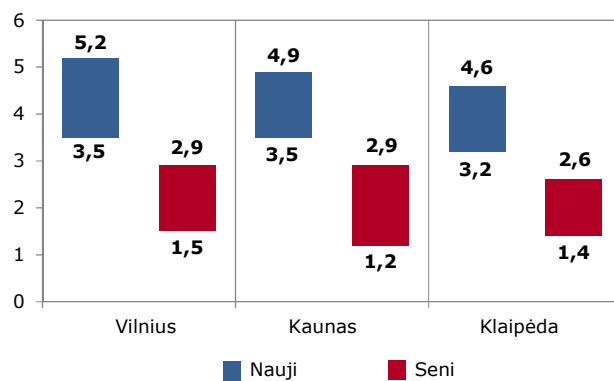
Duomenys: 2014 IV ketv.

stiklo, elektrinių buitinių prietaisų, baldų ir apšvietimo įrangos (10,9%) bei tekstilės, drabužių ir avalynės prekyba (8,7%). Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos įmonių apyvarta per 2014 metus išaugo 6,5%.

2014 metais šalies didmiesčiuose duris atvėrė 4 nauji didesni prekybos centrai, kurių bendras naudingas plotas siekė 30.100 m². Pirmojoje 2014 metų pusėje Vilniuje atidaryti du nauji prekybos centrai: „Domus Pro“ (I etapas) ir „Prisma“ prekybos centras, kurių bendras naudingas plotas sudaro 16.500 m². 2014 metų pabaigoje **Vilniuje** iš viso veikė 24 tradiciniai prekybos centrai, skaičiuojami tie, kurių naudingas plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m². Šių 24-ių centrų bendras naudingas plotas siekė **425.100 m²** (788 m² ploto tūkstančiui vilniečių). 2014 metais Kaune duris atvėrė 7.400 m² bendro ploto prekybos centras Savanorių pr., o Klaipėdoje buvo atidarytas 6.200 m² bendro ploto prekybos centras „Luizė“. Naujų investicijų pagaliau sulaukė ir Panevėžys – 2015 metų pradžioje buvo atidarytas atnaujintas ir išplėstas prekybos centras „RYO“, kuris anksčiau buvo žinomas kaip „Babilonas“. 2014 metų pabaigoje bendras naudingas prekybos centrų plotas **Kaune** sudarė **220.000 m²** (724 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Klaipėdoje** – **148.500 m²** (944 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Šiauliuose** – **121.200 m²** (1.148 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų) ir **Panevėžyje** – **54.100 m²** (562 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų). 2015-2016 metų laikotarpiu ryškesnius pasikeitimus prekybinių patalpų rinkoje galėsime stebėti tik Vilniuje ir Kaune, kuomet bus įgyvendinti keli didesni projektai: „Nordika“ prekybos centras ir prekybos centro „Mega“ plėtra.

2014 metais prekybinių patalpų pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse didžiausias nuomos kainų augimas buvo fiksuojamas **Kaune** ir siekė **14%**. Vilniuje, Klaipėdoje ir Panevėžyje vidutinis kainų augimas sudarė 3-7%. Tuo metu Šiauliuose buvo fiksuojamas simbolinis kainų sumažėjimas -1%. Vidutinio dydžio (apie 100-300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse 2014 metų pabaigoje siekė apie **16,0-40,0 Eur/m²**, **Kaune** – **11,0-18,8 Eur/m²**, **Klaipėdoje** – **8,7-13,0 Eur/m²**, **Šiauliuose ir Panevėžyje** – **4,3-10,0 Eur/m²**. Vertinant didmiesčių perspektyvas ir nuomininkų aktyvumą, matyti, kad didžiausio susidomėjimo sulaukia Vilniaus ir Kauno prekybinės gatvės, kurioms yra garantuojamas pakankamas pirkėjų srautas. Tuo tarpu Klaipėdos, Šiaulių ar Panevėžio miestų potencialiai patrauklios prekybinės gatvės negali pasigirti pakankamu pirkėjų srautu,

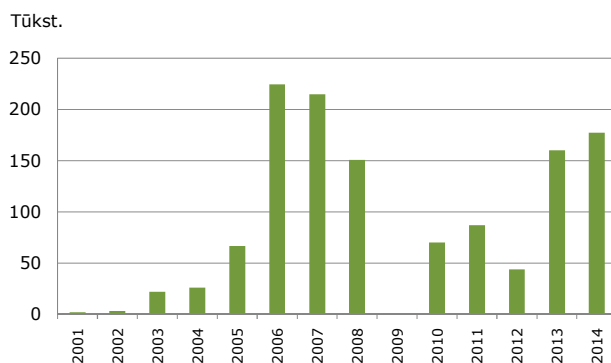
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

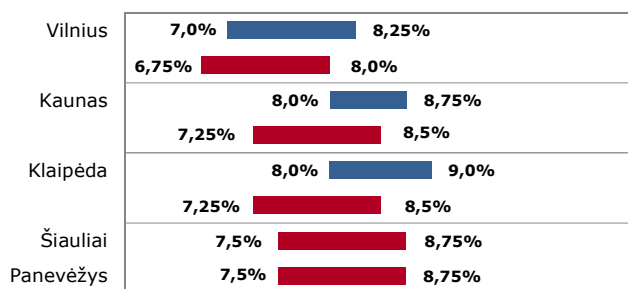
Investicinių sandorių apimtys (išgytas modernus komercinis turtas Lietuvoje, m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2001 – 2014 m.

Komercinių patalpų pelningumas



■ Modernūs biurų pastatai

■ Modernūs prekybos centrai

Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 IV ketv.

todėl net ir žemesnis kainų lygis nepritraukia pakankamo prekybininkų dėmesio. Tad ateityje galime matyti ir toliau didėjantį nuomos kainų atotrūkį pagrindinėse miestų gatvėse tarp didžiausių dviejų šalies miestų ir likusių regionų.

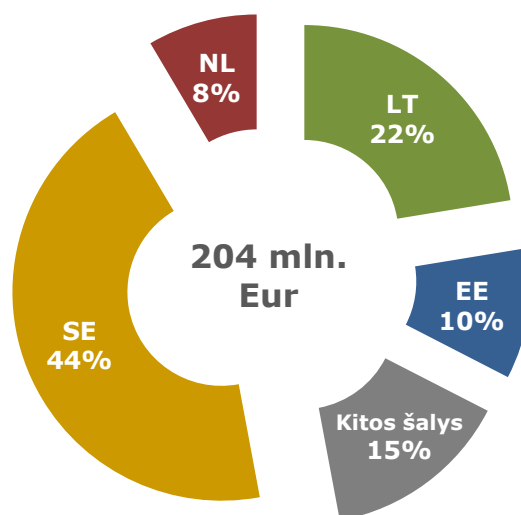
Nors bendros sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų įmonių pardavimo pajamos šalyje augo ir 2014 metais, tačiau po ilgesnio laiko tarpo jau stebimas pajamų sumažėjimas tarp įmonių, kurios užsiima tik sandėliavimo ir saugojimo paslaugomis. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per 2014 metus sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų veiklos pajamos išaugo 7,1%, tačiau tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos sumažėjo 32,4%. Transporto ir sandėliavimo sektorius jautriai reaguoja į pokyčius ne tik šalies viduje, bet yra labai priklausomas ir nuo pokyčių vykstančių už šalies ribų. Rusijos įvestos atsakomosios sankcijos atsiliepa šalies maisto gamintojams, transporto paslaugų tiekėjams bei tuo pačiu ir sandėliavimo patalpų sektoriui. Su didesnėmis problemomis gali susidurti įmonės, kurios naudoja sandėliavimo patalpas skirtas Rusijos rinkai tiekiamos produkcijos rūšiavimui ir saugojimui. Tačiau pakankamai stipri vidinė šalies paklausa tikėtina sugebės išlaikyti stabilius sandėliavimo patalpų sektoriaus rodiklius.

2014 metais šalies **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** buvo pastatyti 9 nauji sandėliavimo patalpų projektai, kurių bendras sandėliavimo plotas sudaro apie **80.000 m²**. Didžioji dalis projektų, kuriuos įgyvendino „Transekspedicija“, „Autoverslas“, „Hormann Lietuva“, „Entafarma“, „Limedika“, „Sanitex“, „Osama“, „Vlantana“, „AD REM“, buvo skirti ne nuomai, o įmonių vidinėms reikmėms.

Atsižvelgiant į tai, kad tik rinkai skirtų sandėliavimo projektų pastaruju metu yra įgyvendinamas vos vienas kitas, o laisvų patalpų kiekis nėra gausus, nuomos kainos per metus augo. 2014 metais **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos augo **4-8%**. **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,5-5,2 Eur/m²**, o senos – už **1,5-2,9 Eur/m²**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,5-4,9 Eur/m²**, seni – **1,2-2,9 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,2-4,6 Eur/m²**, seni – **1,4-2,6 Eur/m²**.

2014 metais Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje ir vėl buvo fiksuojami rekordiniai rodikliai. Per metus Lietuvoje iš viso buvo sudaryta 18 investicinių sandorių, kurių metu įsigyta beveik **177.200 m²** bendro ploto modernių komercinės paskirties pastatų (biurų, prekybos, sandėliavimo ir gamybinių patalpų). Bendra įsigyto turto vertė sudarė **204 mln. Eur** arba 30%

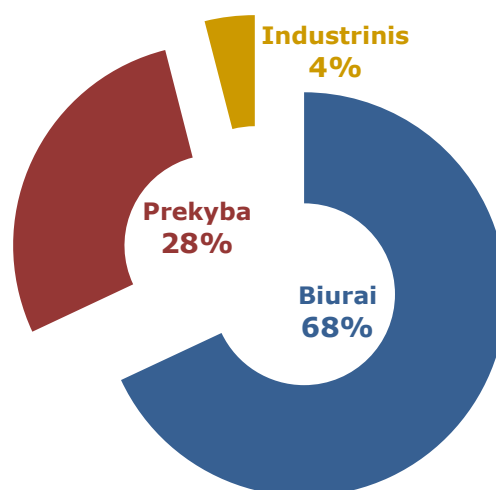
Šalių pasiskirstymas pagal investicijas į komercinį NT Lietuvoje



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 m.

Investicijų pasiskirstymas pagal komercinio NT sektorius Lietuvoje



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2014 m.

daugiau, palyginus su 2013 metais. Gausiausi investiciniai srautai pasiekė administracinių ir prekybinių patalpų segmentą: 68% investicijų atiteko biurams, 28% – prekybinėms patalpoms. Investicijos į sandėliavimo ir gamybinės paskirties patalpas sudarė tik 4%. Didžiausia investicijų dalis teko Švedijos kapitalo įmonėms (44%), kurios Vilniuje įsigijo net 3 skirtingus verslo centrų projektus. 22% investicijų atiteko Lietuvoje registruotoms įmonėms ir fondams. Komercinės paskirties turtu susidomėjimą parodė ir kitose šalyse (Estijoje, Nyderlanduose, Suomijoje, Danijoje, Rusijoje ir JAV) registruotas kapitalas.

Mažėjantys komercinio turto pelningumo rodikliai bei sandorių gausa signalizuoja apie augantį Lietuvos patrauklumą ne tik tarp vietinių investuotojų. Per 2014 metus šalies didmiesčių

komercinio turto investicijų pelningumo rodikliai (yield) vidutiniškai dar smuktelėjo 0,25 procentinio punkto ir priklausomai nuo šalies regiono siekia **7,0-8,75%** verslo ir prekybos centruose ir nuo **8,5%** sandėliavimo paskirties projektuose. Nauji rinkos dalyviai taip pat yra vienas iš veiksnių, kuris simbolizuoja pasitikėjimą mūsų regionu. 2015 metų pradžioje paskelbtas vienas iš didesnių investicinių sandorių, kurio metu buvo įsigytas 112.000 m² nekilnojamojo turto portfelis Baltijos šalyse ir Lenkijoje. 163 mln. Eur į šį portfelį investavo Šveicarijoje centrinę būstinę turinti tarptautinė investicijų kompanija „Partners Group“, kuriai tai yra pirmasis pirkinys Baltijos šalių regione. Besiplečiantis geografinis investuotojų veidas yra labai geras ženklas visai nekilnojamojo turto rinkai.



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