

RINKOS KOMENTARAS

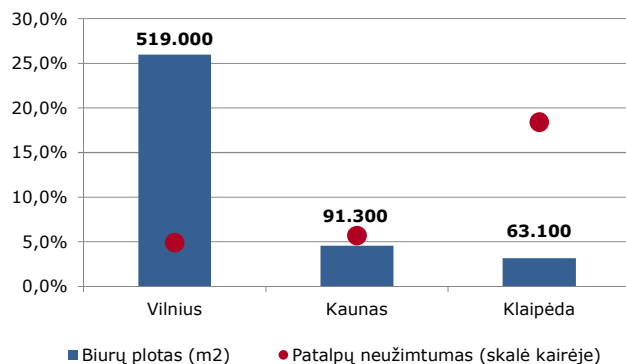


2015-ųjų metų pradžia Lietuvos komercinių patalpų sektoriuje buvo pakankamai rami ir išsiskyrė nebent tuo, kad sostinės modernių biurų plėtotojai toliau gausino projektuojamų ir greitu laiku planuojamų pradėti įgyvendinti verslo centrų gretas. Vienas didžiausių naujų projektų – tai „Hanner“ plėtojamas verslo centras „City“ Žalgirio gatvėje, kurį planuojama baigti 2016 metų antrojoje pusėje ir rinkai pasiūlyti apie 20,000 m² modernių biuro patalpų. Kitas planuojamas stambus biurų pastatų projektas – tai investicijų bendrovės „M.M.M. projektai“ projektuojamas biurų pastatų kompleksas buvusioje duonos kepyklos teritorijoje Saltoniškių gatvėje, kurio bendras plotas sieks iki 65,000 m². Šio verslo komplekso statybos prasidėtų ne anksčiau 2016 metų, o plėtros tempai bei etapų apimtys priklausys nuo situacijos rinkoje.

Šalia statomų ir dar tik planuojamų didesnių verslo centrų projektų per pirmąjį šių metų ketvirtį Vilniuje buvo įgyvendinti dar bent trys nauji projektai: verslo centrai „Sostena“ ir „Vertingis“ Ukmergės g. bei pabaigta istorinio pastato J. Basanavičiaus g. rekonstrukcija, kur taip pat siūlomos patalpos nuomai. Bendras modernių biuro patalpų naudingas plotas sostinėje išaugo iki **519,000 m²**. Kaune taip pat baigtos vieno naujo verslo centro statybos – telekomunikacijų bei nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Mikrovisatos valda“ įgyvendino 3,600 m² ploto verslo centro statybas Savanorių prospekte. Bendras biurų plotas **Kaune** per pirmąjį šių metų ketvirtį išaugo iki **91,300 m²**.

Atidaryti nauji verslo centrai augino biuro patalpų pasirinkimą, todėl pirmą kartą po ilgesnės pertraukos fiksuojamas laisvų patalpų lygio augimas pagrindiniuose šalies didmiesčiuose. Iki šiol mažiausias laisvų biuro patalpų rodiklis buvo fiksuojamas **Kaune**, tačiau per pirmąjį 2015 metų ketvirtį jis išaugo nuo 1,3% iki **5,7%**. Laisvų patalpų šuolis fiksuotas dėl naujai pastatyto biurų pastato, kuriam šiuo metu vis dar aktyviai ieškoma nuomininkų. Skirtingai nuo sostinės, didesnio ploto modernių biuro patalpų likvidumas Kaune yra gerokai mažesnis. Vietinių įmonių plėtra nėra pakankama, kad būtų galima tikėtis spartaus naujų verslo centrų užpildymo net ir esant gan nedideliame laisvų patalpų kiekiui rinkoje. Papildomo stimulo rinkai galėtų suteikti tarptautinės kompanijos, kurios jau dirba ar galbūt planuoja ateiti į šį miestą. Naujai atidaryti trys verslo centrai **Vilniuje** taip pat didino laisvų patalpų kiekį rinkoje. Per pirmąjį šių metų ketvirtį laisvų biuro patalpų lygis ūgtelėjo nuo 3,9% iki **4,9%** ir laisvų

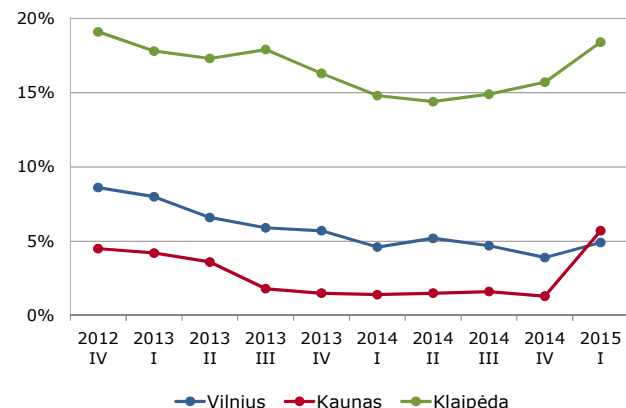
Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

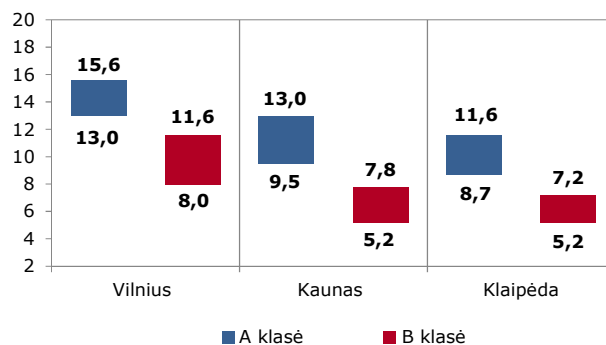
Modernių biurų neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2012 IV ketv. – 2015 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

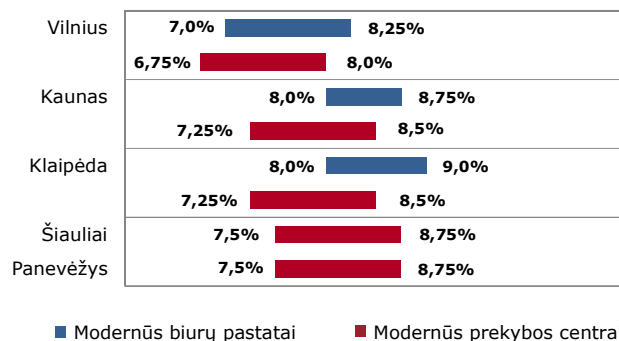
patalpų kiekis ketvirčio pabaigoje sudarė **25,500 m²**. Atsižvelgiant į pastarųjų septynerių metų statistiką, toks laisvų patalpų kiekis ir jo ūgtelėjimas nėra tiek ženklus, kad būtų galima kalbėti apie pasiūlos perviršį, kuris galėtų daryti įtaką kainų lygiui. Iš esmės bendrą laisvų patalpų kiekį augino žemesnės klasės (B klasės) projektai, kuriuose laisvų patalpų kiekis sudaro 6,9%, kai tuo metu aukščiausios klasės (A klasės) verslo centruose laisvų patalpų lygis siekia tik 1,0%. Tikėtina, kad esant tokiam žemam laisvų patalpų lygiui A klasės verslo centruose, laisvų patalpų lygio augimas bus fiksuojamas 2015 metų pabaigoje ir 2016 metų pradžioje, atidarius šiuo metu baigiamus statyti verslo centrus. Tačiau šis augimas neturėtų būti žymus, kadangi išankstinis susidomėjimas tokiomis patalpomis išlieka didelis ir patalpų nuomos sutartys yra aktyviai pasirašinėjamos dar statybos metu.

Kad naujų ir esamų verslo centrų savininkai nejučia laisvų patalpų spaudimo, iliustruoja ir stabilios biuro nuomos kainos. Per pirmąjį šių metų ketvirtį Kaune ir Klaipėdoje modernių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios, o Vilniuje buvo fiksuojamas nežymus vidutinis 1% nuomos kainų augimas A klasės verslo centruose. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuomos kainos siekia **13,0-15,6 Eur/m²**, B klasės – **8,0-11,6 Eur/m²**. Tuo metu **Kaune** A klasės biurų nuomos kainos yra **9,5-13,0 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** apie **8,7-11,6 Eur/m²**. B klasės biurų nuomos kainos **Kaune** svyruoja **5,2-7,8 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** – **5,2-7,2 Eur/m²**.

Nuosekliai augančios biurų nuomos kainos ir žemėjantys pelningumo rodikliai palaipsniui didina komercinio turto vertę Vilniaus mieste. Aukščiausios klasės biuro patalpų nuomos kainos per metus Vilniuje ūgtelėjo beveik 5%, o tokių patalpų investicinis pelningumas per tą patį laikotarpį vidutiniškai sumažėjo 0,2 procentinio punkto – nuo 7,6% iki 7,4%. Tokiu būdu investicijų vertės indeksas Vilniuje (*capital value index*) per paskutinius 12 mėnesių paaugo beveik 8%, o pastarąjį kartą tokia komercinio turto vertė buvo fiksuojama 2006 metų antrojoje pusėje ir 2009 metų pradžioje. O tai rodo, kad šiuo metu esama turto vertė nusileidžia tik kainų lygiui fiksuotam didžiausio rinkos pakilimo laikotarpiu (t. y. 2007–2008 metais buvusiam kainų lygiui).

Prekybos centrų sektoriuje didesnių pokyčių 2015 metų pradžioje neužfiksuota. Naujienomis pradžiugino tik Panevėžio prekybos centro „Babilonas I“ valdytojai, kurie metų pradžioje baigė šio prekybos centro rekonstrukciją ir išplėtė esamą plotą 1,600 m². Nuo šiol šis prekybos centras lankytojus džiugins ne tik nauju pavadinimu

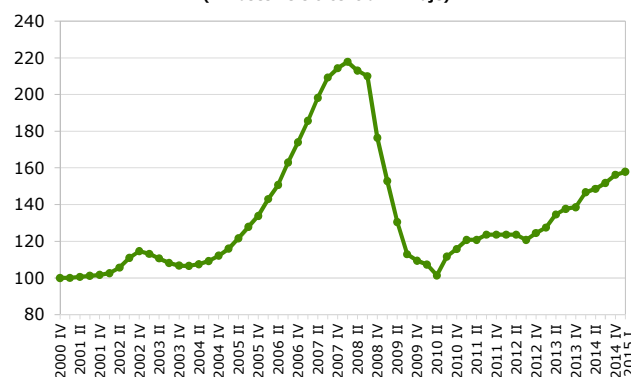
Komercinių patalpų pelningumas



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

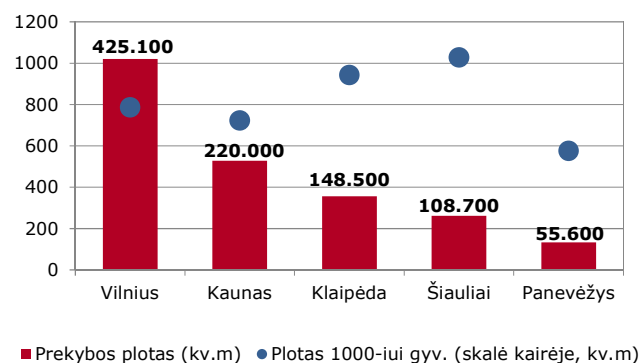
Investicijų vertės indeksas (A klasės verslo centrai Vilniuje)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2000 IV ketv. – 2015 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

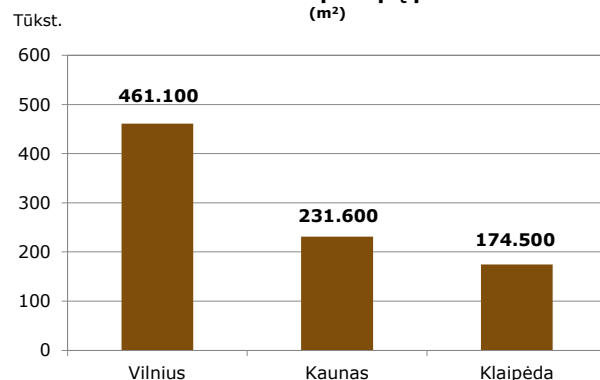
Duomenys: 2015 I ketv.

(„RYO“), bet ir naujais nuomininkais: „Rimi“, „New Yorker“, „United Colors of Benetton“, „H&M“, „KFC“, „Pizza Hut“ ir kt.

Sandėliavimo patalpų plėtra taip pat nerodo didesnių šio sektoriaus atsigavimo ženklų. Kadangi plėtotojai yra atsargūs, nauji projektai statomi tik konkrečioms nuomininkams arba savo reikmėms. Šių metų kovo mėnesį netoli Kauno oro uosto duris atvėrė naujas 8,300 m² ploto logistikos centras, kuriame patalpas nuomos AB Lietuvos paštas ir turės didžiausią siuntų paskirstymo centrą. Šiuo metu sandėliavimo patalpų bendras plotas **Vilniuje** sudaro **461.100 m²**, **Kaune** ūgtelėjo iki **231.600 m²**, **Klaipėdoje** – **174.500 m²**. Per pirmąjį 2015 metų ketvirtį sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniuje** išliko stabilios ir naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,5-5,2 Eur/m²**, o senos – už **1,5-2,9 Eur/m²**. **Kauno** ir **Klaipėdos regionuose** senos ir naujos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos atitinkamai augo **3%** ir **5%**. **Kaune** nauji sandėliai nuomojami už **3,5-4,9 Eur/m²**, seni – **1,4-2,9 Eur/m²**, **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,4-4,7 Eur/m²**, seni – **1,4-2,9 Eur/m²**.

Šių metų pradžioje buvo užfiksuoti pora stambių komercinio turto investicinių sandorių, kur abiejuose turto pardavėjas buvo „Northern Horizon Capital“ valdomi investiciniai fondai. Šveicarijoje centrinę būstinę turinti tarptautinė investicijų kompanija „Partners Group“ Vilniuje įsigijo verslo centrą „Vertas“ bei du prekybos centrus Kaune ir Klaipėdoje („Molas“ ir „BIG“). O Vilniuje esantį prekybos centrą „Europa“ įsigijo tos pačios įmonės „Northern Horizon Capital“ valdomas fondas „Baltic Opportunity Fund“. Šių sandorių metu Lietuvoje buvo įsigytas turtas, kurio bendras plotas siekia 75,000 m², o vertė sudaro apie 100 mln. eurų. Atsižvelgiant į tai, kad per visus itin aktyvius 2014 metus modernaus komercinio turto buvo įsigyta už 205 mln. eurų, tai šių metų rezultatai jau viršijo ankstesnes prognozes. Jeigu investuotojams rinkoje šiemet bus pasiūlyta patrauklių objektų, tai galutiniai šių metų rezultatai gali prilygti ir 2014 metų lygiui.

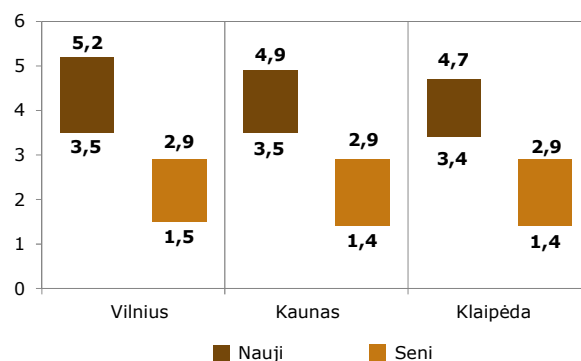
Sandėliavimo patalpų pasiūla (m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

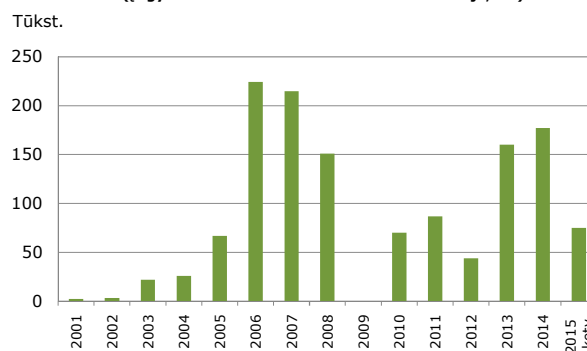
Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 I ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2001 m. – 2015 I ketv.

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