

# RINKOS KOMENTARAS



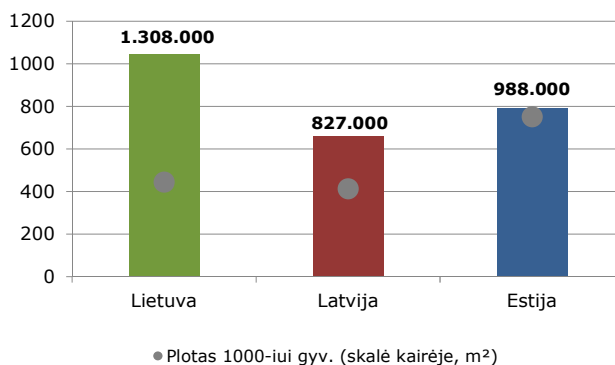
## PREKYBOS PATALPŲ LYDERIS ESTIJA NEŽADA SUSTOTI, LIETUVOJE – NUOSAIKI PLĖTRA, LATVIJOJE – PROJEKTAI DAR TIK POPIERIUJE

Stabiliai augantis gyventojų vartojimas Baltijos šalyse ir toliau skatina tolimesnę prekybinių patalpų plėtrą tiek šalių sostinėse, tiek kituose regionuose. Vertinant prekybinio ploto pasiskirstymą pagal šalis bei jų regionus, matyti tam tikros tendencijos iš esmės padiktuotos gyventojų kiekiu bei jų perkamąja galia. Tradiciniai regioninės ir vietinės reikšmės prekybos centrai koncentruojasi stipriausiuose šalių regionuose bei jų miestuose. Vertinant bendrus Baltijos šalių rodiklius, matyti, kad nepralenkiamu lyderiu išlieka Estija. Skaičiuojant tik tuos prekybos centrus, kurie pirkėjams siūlo įvairių prekių ir paslaugų pasirinkimą (ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų) bei yra didesnio ploto (ne mažiau kaip 4.000 m<sup>2</sup> naudingo ploto), bendras plotas Lietuvoje sudaro 1.308.000 m<sup>2</sup>, Estijoje – 988.000 m<sup>2</sup>, Latvijoje – 827.000 m<sup>2</sup>. Tačiau skaičiuojant prekybinį plotą tenkantį 1.000-iai šalies gyventojų, matyti ženkliai didesnis skirtumas tarp Baltijos šalių valstybių: **Estijoje** 1.000-iai gyventojų tenka **751 m<sup>2</sup>** prekybinio ploto, **Lietuvoje – 444 m<sup>2</sup>**, o Latvijoje – **413 m<sup>2</sup>**.

Vertinant tik didžiausių ir svarbiausių šalių regionų statistiką, Estijos **Harju apskrityje** (kartu su Talinu ir kitais miestais) 1.000-iai tos apskrities gyventojų tenka net **1.026 m<sup>2</sup>** prekybinio ploto. Harju apskrityje gyvena apie 43% visų šalies gyventojų, todėl tokia prekybos centrų koncentracija neturėtų stebinti. Tuo tarpu **Rygos rajone** (kartu su Ryga, Jūrmala ir kitais miesteliais) gyvena apie 46% šalies gyventojų, kuriems tenka **691 m<sup>2</sup>** modernaus prekybinio ploto. Vilniaus apskrityje, kuri yra didžiausia Lietuvoje ir joje gyvena apie 27% šalies gyventojų, didžioji dalis prekybos centrų tenka Vilniui. Tik keletas didesnių prekybos centrų yra Ukmergėje ir Elektrėnuose. Tačiau nors **Vilniaus apskritis** yra didžiausia Lietuvoje, lyginant su pagrindiniais Estijos ir Latvijos regionais, čia prekybinio ploto tenkančio 1.000-iai gyventojų yra mažiausiai ir šis rodiklis siekia **652 m<sup>2</sup>**.

Estija, kaip prekybinių patalpų pasiūlos lyderė, pirmauja pagal tenkantį kiekį gyventojui ne tik gausiausiai gyvenamojo apskrityje, bet ir likusioje šalies dalyje. Prekybos centrų gausa gali pasigirti ir likę didesni Estijos šalies miestai (Tartu, Narva, Pernu), kuriuose modernus prekybinis plotas tenkantis 1.000-iai gyventojų siekia 1.000-1.700 m<sup>2</sup> (lyderis Pernu, kuriame šis rodiklis siekia net

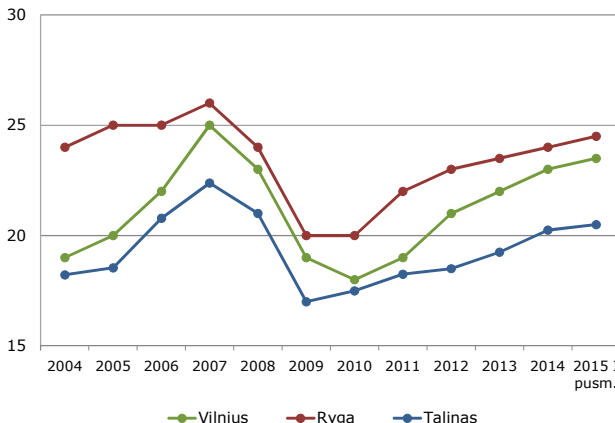
**Prekybos centrų pasiūla**  
(virš 4.000 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

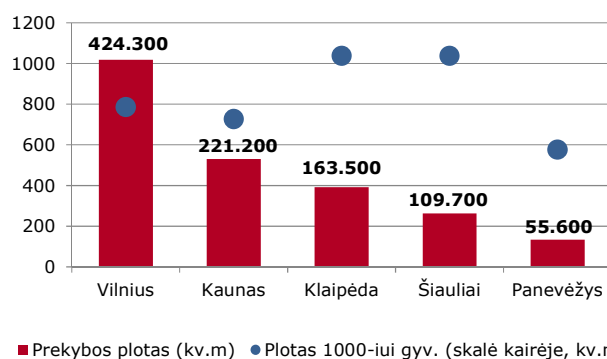
**Vidutinės nuomos kainos prekybos centruose**  
(už 150 - 350 m<sup>2</sup>, Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2004 m. – 2015 I pusm.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

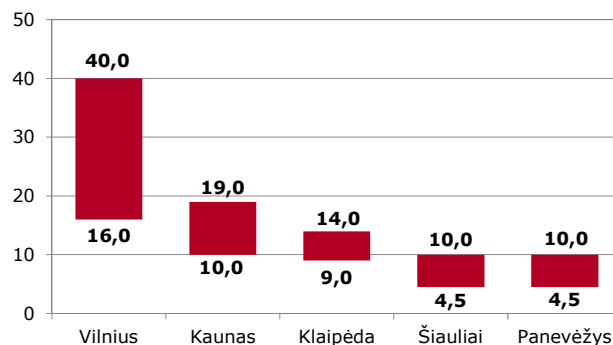
Duomenys: 2015 II ketv.

1.711 m<sup>2</sup>). Tačiau statistika ne visada parodo realią situaciją, kadangi dažnai patys miestai ir juose esantys prekybos centrai tampa regioniniais ar rajonų traukos centrais, kuriuose apsiperka ne tik jų gyventojai, bet ir atvykstantys turistai iš kitų šalių. Pavyzdžiui, Estijos kurortinis miestas Pernu yra išsidėstęs pusiaukelėje tarp Rygos ir Talino, ir sulaukia nemažai pirkėjų iš pravažiuojančio srauto. Taip pat Pernu ir jos apskrityje yra nemažai vasarnamių, kurių gyventojai vasaros metu neturi didesnių pasirinkimo galimybių ir apsipirkti vyksta būtent į šios apskrities centrą. Nors šiame regione tolimesnė prekybos centrų plėtra neplanuojama, tačiau jau esamų patalpų savininkai gali pasigirti stabiliomis nuomos kainomis ir sėkmingai veikiančiais prekybos taškais.

Likusioje Lietuvoje dalyje (išskyrus Vilniaus apskritį) prekybinio ploto pasiūla 1.000-iai gyventojų nusileidžia Estijos rodikliams, tačiau atskiruose šalies miestuose prekybinio ploto pasiūla yra ne tiek jau daug mažesnė ir lenkia net Vilniaus rodiklius. Pavyzdžiui, Kaune, Klaipėdoje ir Šiauliuose tradicinių ir kitų prekybos centrų pasiūla 1.000-iai gyventojų tenka labai panašiai ir sudaro apie 1.100 m<sup>2</sup> (Vilniuje šis rodiklis siekia 946 m<sup>2</sup>, o Panevėžyje mažiausiai – 620 m<sup>2</sup>). Tačiau mažėjantis gyventojų skaičius Lietuvoje, skatina plėtotojus imtis naujų projektų tik didžiausiose šalies miestuose, kurie prekybos centrų valdytojams garantuoja pakankamą ne tik vietinių pirkėjų srautą, bet ir pritraukia lankytojus iš viso regiono ar kaimyninių šalių. Todėl matome, kad didesni projektai plėtojami ir planuojami tik Vilniaus ir Kauno miestuose: šalia „IKEA“ statomas „Nordika“ prekybos centras Vilniuje, kuris greitai laiku pasiūlys virš 35.000 m<sup>2</sup> prekybinio ploto, taip pat vyksta „DomusPro“ prekybos centro plėtra bei baigiamas statyti virš 5.000 m<sup>2</sup> prekybos centras šalia Geležinio Vilko ir Žalgirio gatvių sankirtos, tuo metu Kaune ruošiamasi prekybos centro „Mega“ plėtrai, po kurios šis centras taps antru pagal dydį prekybos centru Lietuvoje. Tuo metu likusiose šalies didmiesčiuose ar mažesniuose miesteliuose aktyvesnė didesnių prekybos centrų plėtra yra sustojusi, kadangi plėtotojai neturi didesnių lūkesčių dėl perkamosios galios ar spartesnio nuomos kainų augimo.

Jeigu Lietuvos ir Estijos didžiausi miestai tikrai gali pasigirti nemažu kiekiu modernaus prekybinio ploto, tai Latvijos didmiesčiai (išskyrus Rygą) demonstruoja mažesnius rodiklius. Mažėjantis gyventojų skaičius bei didelė gyventojų koncentracija Rygos regione, nesuteikia plėtotojams didesnių plėtros perspektyvų net ir didesniuose miestuose. Pavyzdžiui, antrame, trečiame ir ketvirtame pagal dydį Latvijos miestuose modernus prekybinis plotas 1.000-iai gyventojų

**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: 2015 II ketv.

siekia pastebimai mažiau nei, pavyzdžiui, penktame pagal dydį Lietuvos mieste Panevėžyje: Daugpilyje – 574 m<sup>2</sup>, Liepojoje – 380 m<sup>2</sup> ir Jelgavoje – 612 m<sup>2</sup>. Net Rygoje – pačiame didžiausiame ir aktyviausiame Latvijos regione – plėtotojai neskuba plėtoti naujų projektų, nors potencialių vietų ir projektų rinkai pristatyta išties daug. Šiuo metu rinkai pristatyti bent 7 nauji ir plėtros (išplečiant jau veikiančius prekybos centrus) projektai, kurie rinkai teoriškai galėtų pasiūlyti net virš 200.000 m<sup>2</sup> prekybinio ploto. Tačiau akivaizdu, kad plėtotojai nėra tikri dėl sėkmingos naujų prekybos taškų veiklos ir greičiausiai per artimiausius kelis metus pamatysime nebent jau esamų ir sėkmingai veikiančių prekybos centrų plėtrą.

Tuo tarpu prekybinio ploto lyderis Estija ir šalies sostinė Talinas nežada sustoti. Šiuo metu Taline ir jo apylinkėse plėtojami net 6 prekybos centrai, kurie iki 2017 metų vidurio rinkai pasiūlys dar 110.000 m<sup>2</sup> prekybinio ploto. Nors vertėtų pastebėti, kad Estijos plėtotojus išskirtinai domina tik didžiausias šalies miestas ir jo tolimesnis užstatymas moderniais ir naujais prekybos centrais. Estija pateisina ekonomiškai stipriausios Baltijos šalies statusą ir sėkmingos plėtros atveju galbūt galėtų labiau paskatinti Latvijos ir Lietuvos plėtotojus. Vis dėlto kvadratinų metrų kiekis negali būti esminis rodiklis ir tolimesnė plėtra turėtų būti vykdoma tik gerai įvertinus perkamosios galios realijas ir perspektyvas konkrečiuose šalių regionuose, miestuose ar jų rajonuose.

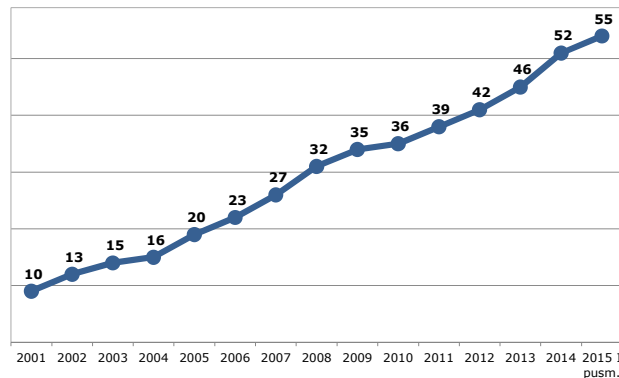
**PASLAUGŲ CENTRAI IŠLAISVINO PLĖTOTOJŲ VIZIJAS**

Galima teigti, kad Vilniuje steigiami dideli nauji tarptautinių kompanijų paslaugų centrai bei jau veikiančių žinomų įmonių plėtra (pvz., naujų paslaugų kūrimas užsienio rinkoms), biurų rinkai suteikė iš ties galingą postūmį. Matydami sparčiai mažėjantį laisvų patalpų kiekį moderniuose verslo centruose ir vis naujas užklaudas dėl didesnio ploto patalpų, plėtotojai nedelsė ir rinkai pateikė iš ties daug projektų. „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, Lietuvoje šiuo metu veikia 55 paslaugų centrai, drauge įdarbinantys apie 11.000 darbuotojų. Nemaža dalis centrų vis dar plečiasi ir per ateinančius metus ketina savo kolektyvus praplėsti dar 2.000 specialistų. Paslaugų centrų skaičius Lietuvoje augo stabiliai ir nuo 2001 metų padidėjo 5,5 karto. Vidutiniškai tokių įmonių darbuotojams tenka 7-10 m<sup>2</sup> naudingo biurų ploto, tai norint įkurdinti apie 2,000 specialistų, gali reikėti apie 15.000-20.000 m<sup>2</sup> naudingo biurų ploto.

Todėl vien per 2015 metus sostinėje bus baigti statyti šeši nauji verslo centrai, kuriuose bendras naudingas biurų plotas sudarys 38.000 m<sup>2</sup>. Tačiau tai nėra itin didelis pasiūlos šuolis, palyginus su 2008-2009 metų laikotarpiu, kuomet rinkoje per du metus buvo pasiūlyta net 158.000 m<sup>2</sup> modernaus biurų ploto. Dabartinių verslo centrų užimtumas taip pat nuteikia optimistiškai, ypač prisimenant situaciją, kuri buvo prieš 6-7 metus. 2008 metų pabaigoje laisvų biuro patalpų lygis siekė 10%, o 2009 metų pabaigoje – jau beveik 18% ir tuščių patalpų kiekis sudarė net 75.500 m<sup>2</sup>. Tačiau per 2016 metus (iki 2017 metų pradžios) Vilnius tikrai turės ką pasiūlyti ieškantiems modernių biurų – tuo metu turėtų būti baigti dar šeši nauji verslo centrai, kuriuose planuojama įrengti net 100,000 m<sup>2</sup> naudingo biurų ploto.

Šių metų viduryje laisvų biuro patalpų lygis **Vilniuje** sudarė **4,4%**, o laisvų patalpų kiekis siekia 23,050 m<sup>2</sup>. Pastebėtina, kad šiuo metu naujos biuro patalpos yra greitai įsisavinamos jau net projektų statybos metu ir laisvų patalpų lygio šuolis rinkoje yra fiksuojamas nebent išskirtiniais atvejais. Pavyzdžiui, šių metų pirmąjį ketvirtį buvo pilnai užbaigtos biurų pastato statybos šalia Ukmergės g., kuris ilgą laiką stovėjo tuščias. Iš „Šiaulių banko“ pastatą įsigijęs naujasis savininkas „Invalda privatus kapitalas“ per trumpą laiką baigė pastato įrengimo darbus ir jį pristatė rinkai (vėliau pastatas „Vertingis“ buvo parduotas Švedijos investicinei kompanijai „Nordic & Baltic Property Group“), todėl pirmąjį šių metų ketvirtį jis buvo tuščias ir laisvų patalpų lygis Vilniuje ūgtelėjo nuo 3,9% (2014 metų pabaigoje) iki 4,9% (2015 metų pirmojo ketvirčio pabaigoje). Tačiau ilgesnį laiką

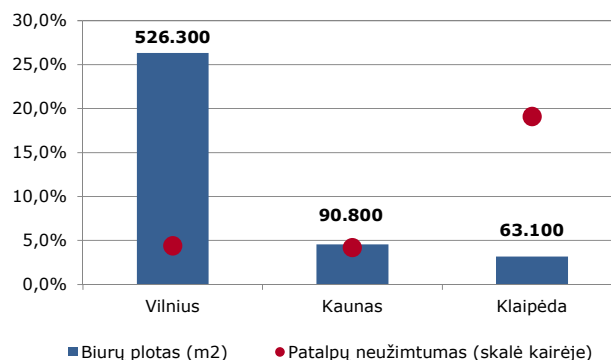
**Paslaugų centrų skaičius Lietuvoje**



Šaltinis: „Investuok Lietuvoje“

Duomenys: 2001 m. – 2015 I pusb.

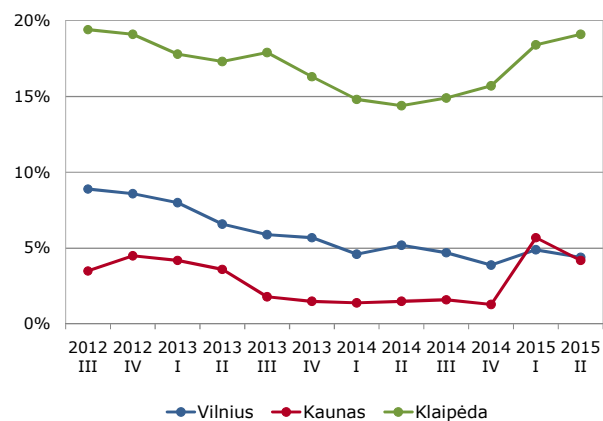
**Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis**



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

**Modernių biurų neužimtumo lygis**



Šaltinis: „Ober-Haus“

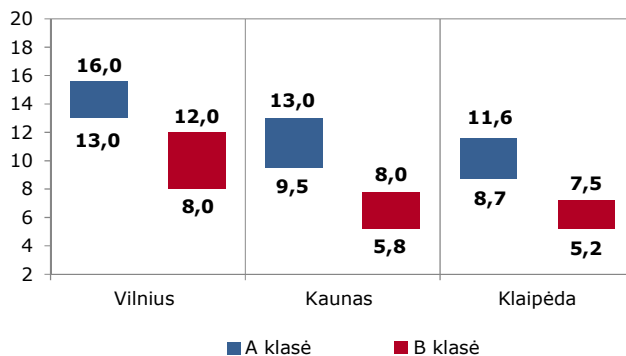
Duomenys: 2012 III ketv. – 2015 II ketv.

plėtojami verslo centrai turi pakankamai laiko surasti nuomininkus dar iki statybų pabaigos. Vieni pastatai duris atveria dar turėdami šiek tiek laisvų patalpų, tačiau atsiranda iki šiol rinkai nebūdingų pavyzdžių, kuomet pastatai pilnai išnuomojami dar tik įpusėjus jų statyboms (pvz., verslo centras „UNIQU“).

Tačiau paslaugų centrų kūrimasis yra ne vien tik Vilniaus sėkmės priežastis, kadangi dalis šių investicijų teko ir Kaunui. Tokios kompanijos kaip „Callcredit“, „Intermedix“, „Nielsen & Nielsen“, „Bentley Systems“ jau įkūrė savo paslaugų centrus antrame pagal dydį mieste. Tačiau spartesniam paslaugų centrų kūrimuisi Kaune trukdo modernių biuro pasiūlos trūkumas. Kaunas negalėjo ir šiuo metu realiai negali pasiūlyti didesnių, modernių ir racionaliai suplanuotų patalpų tokiems paslaugų centrams, todėl akivaizdu, kad dalis investuotojų pasirinko Vilnių. Lietuvoje naujai kuriamų paslaugų centrų akiratyje dažniausiai yra du didžiausi šalies miestai, kurie gali pasiūlyti pakankamą kiekį kvalifikuotos darbo jėgos, patogią infrastruktūrą ir įvairias modernių biurų pasirinkimo galimybes. Dažnai yra svarbu ne tik kur įsikurs paslaugų centro darbuotojai, tačiau kokios yra biuro plėtros galimybės ateityje. Paslaugų centrų plėtra dažniausiai yra planuojama etapais, todėl itin svarbu, kur link galės plėstis jau veikiantis centras – ar tame pačiame pastate, ar šalia planuojamuose plėtoti pastatuose, ar tik kitoje miesto vietoje. Akivaizdu, kad Kaune esamų ir planuojamų biuro projektų pasiūla yra itin skurdi (palyginus su Vilniumi), todėl pritraukti naujų investuotojų į antrą pagal dydį miestą yra sudėtingiau nei į sostinę.

**Kaune** ir toliau fiksuojami žemi laisvų biuro patalpų lygio rodikliai. Nors per pirmąjį 2015 metų ketvirtį šis rodiklis išaugo nuo 1,3% iki 5,7%, tačiau per antrąjį ketvirtį sumažėjo iki **4,2%**. 2015 metų pradžioje telekomunikacijų bei nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Mikrovisatos valda“ įgyvendino 3.600 m<sup>2</sup> bendro ploto verslo centro statybas Savanorių prospekte, tačiau patalpų nuomos tempas šiame pastate nebuvo toks spartus kaip tikėtasi. Tai ir lėmė ūgtelėjusį laisvų patalpų lygį šių metų pradžioje. Šiuo metu bendras laisvų patalpų kiekis Kaune sudaro kiek daugiau nei 3,800 m<sup>2</sup>, tačiau po skirtingus biuro pastatus išsibarstęs plotas vargu, ar gali sudominti didesnius nuomininkus. Šiuo metu ruošiamasi vieno didžiausių biurų projektų įgyvendinimui Kauno mieste. Koncernui SBA priklausanti įmonė įsigijo K. Donelaičio g., esantį „Pramprojektas“ pastatą, kurį rekonstravus, planuojama rinkai pasiūlyti ne mažiau kaip 10.000 m<sup>2</sup> aukščiausios klasės biuro patalpų. Šio stambaus projekto įgyvendinimas parodys, ar Kaunas išties yra patrauklus didesnio ploto ieškančioms įmonėms.

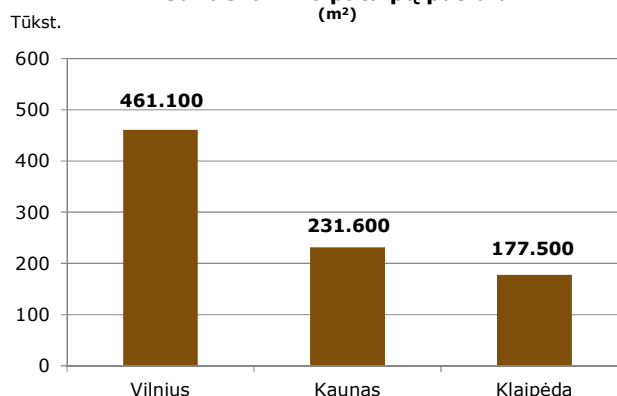
**Modernių biurų nuomos kainos**  
(Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

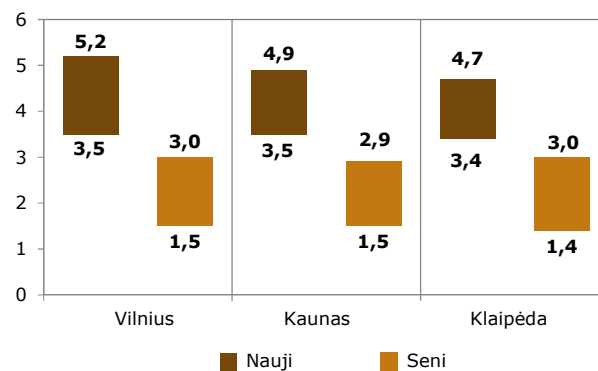
**Sandėliavimo patalpų pasiūla**  
(m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2015 II ketv.

Tuo metu **Klaipėdoje** laisvų biuro patalpų kiekis ir toliau išlieka itin aukštas ir šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje siekė 19,1%. Kadangi Klaipėda nesulaukia didesnio susidomėjimo iš paslaugų centrų, laisvų patalpų įsisavinimas vyksta tik dėl vietinių įmonių plėtros. O lyginant su Kaunu ir Vilniumi, aukštas laisvų patalpų lygis iliustruoja, kad Klaipėdoje trūksta ne tik užsienio kompanijų plėtros, bet ir vietos įmonių indėlio. Žinoma, daugumos verslo centrų situacija nėra tokia prasta, kadangi didelė dalis laisvų patalpų kiekio tenka „Vitės“ verslo centrui. 2009 metais atidarytas didelis modernus verslo centras (virš 10.000 m<sup>2</sup> biurų ploto) iki šiol nesugebėjo užpildyti laisvų biuro patalpų. Todėl mažesnių projektų įgyvendinimas įmanomas ir šiame mieste. 2014 metų pabaigoje rekonstruotas nedidelis pastatas Liepų g. („Liepų biurai“), kuriame siūlomos biuro patalpos. Taip pat šiuo metu vykdoma Minijos g. esančio pastato rekonstrukcija, po kurios

2016 metų pradžioje rinkai bus pasiūlyta apie 2.000 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto.

Ir toliau fiksuojamas nedidelis, tačiau nuoseklus biuro patalpų nuomos kainų augimas pagrindiniuose šalies miestuose. Per pirmąjį šių metų pusmetį Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje modernių biuro patalpų nuomos kainos ūgtelėjo apie 1-2%. Šiuo metu **Vilniuje** A klasės biurų nuomos kainos siekia **13,0-16,0 Eur/m<sup>2</sup>**, B klasės – **8,0-12,0 Eur/m<sup>2</sup>**. Tuo metu **Kaune** A klasės biurų nuomos kainos yra **9,5-13,0 Eur/m<sup>2</sup>**, o **Klaipėdoje** apie **8,7-11,6 Eur/m<sup>2</sup>**. B klasės biurų patalpos Kaune siūlomos už **5,8-8,0 Eur/m<sup>2</sup>**, o **Klaipėdoje** – **5,2-7,5 Eur/m<sup>2</sup>**.



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)