

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 I KETV.

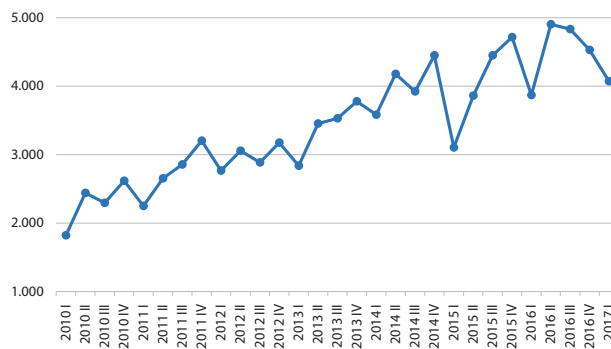
Šių metų pirmąjį ketvirtį Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje buvo stebimos augančios statybos darbų apimtys bei toliau augantis sandorių kiekis. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, per 2017 metų pirmąjį ketvirtį negyvenamųjų pastatų statybos darbų **šalies teritorijoje** atlikta už **177 mln. eurų** arba **20% daugiau** nei per tą patį 2016 metų laikotarpį. Nors šių metų pirmojo ketvirčio rezultatai yra geriausi nuo 2008 metų (lyginant su ankstesnių metų pirmoju ketvirčiu to meto kainomis), tačiau dar beveik dvigubai atsilieka nuo rekordinių 2008 metų. Tuo tarpu rinkos aktyvumas šalies mastu užkopė į naujas aukštumas. VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų pirmuosius tris mėnesius **Lietuvoje** sudaryta **5% daugiau** negyvenamosios paskirties objektų (pastatų ir patalpų) sandorių, palyginti su 2016 metų tuo pačiu laikotarpiu. Per šių metų pirmąjį ketvirtį Lietuvoje iš viso buvo įsigyti 4.072 negyvenamosios paskirties pastatai ir patalpos ir tai yra geriausias metų pradžios rezultatas per visą šalies istoriją.

Plėtotojai ir toliau daugiausiai susikoncentravę ties biuro pastatų plėtra Vilniuje ir Kaune. Per 2017 metų pirmąjį ketvirtį buvo baigtos keturių naujų administracinės paskirties pastatų statybos šalies sostinėje: rekonstruotas buvęs DNB banko pastatas Basanavičiaus g., kuriame atidarytas verslo centras „B NORDIC 26“, šalia Vilniaus vakarinio aplinkkelio pastatytas naujas biurų pastatas „Duetto“ (pirmas etapas), užbaigtos „Maxima LT“ reikmėms skirto administracinio pastato statybos Naugarduko g. ir baigtos nedidelio biurų pastato statybos Verkių g. Šiuose pastatuose įrengta 18.000 m² naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje Vilniuje užtelėjo iki 645.400 m².

Tarptautinių ir vietinių įmonių plėtros tempai neatsilieka nuo pasiūlos prieaugio ir šiuo metu sostinės biuro patalpų rinką galima vadinti subalansuota. Kadangi įmonės iš anksto aktyviai ieško naujų patalpų ir pasirašo išankstines nuomos sutartis, naujai atidaromi pastatai didžiąja dalimi jau būna užpildyti. Pavyzdžiui, per šių metų pirmąjį ketvirtį atidarytuose anksčiau minėtuose keturiuose pastatuose bendras biuro patalpų užimtumas ketvirčio pabaigoje siekė beveik 70%. Iš viso per šių metų pirmąjį ketvirtį šalies sostinėje buvo išnuomota apie 26.600 m² biurų ploto ir bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniaus verslo centruose sumažėjo nuo 6,4% iki **5,8%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 3,2%, o B klasės – 7,1%.

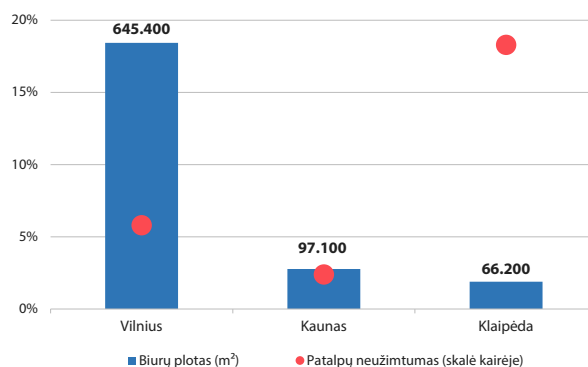
Nepaisant dabartinio nuomininkų aktyvumo, atidaromi vis nauji verslo centrai bei naujų statybų anonsai kartais plėtotojus verčia priimti kompromisinius sprendimus dėl nuomos kainų. Plėtotojai itin palankiai žiūri į žinomas ir finansiškai stiprias įmones, kurios pastate kuria solidžią kaimynystę bei garantuoja stabilų nuomos srautą. Tarptautinės kompanijos bei stiprios vietinės įmonės, ieškančios didesnio ploto naujuose verslo centruose, sugeba išsiderėti palankesnes nuomos kainas nei viešai skelbiamos. Mažesnių įmonių derybinės pozicijos šiuo metu yra nepalyginti prastesnės. Iš esmės aukščiausios A klasės biuro patalpų nuomos kainos jau nesikeičia nuo 2015 metų pabaigos ir išlieka **13,5–16,5 Eur/m²** ribose. Tuo tarpu B klasės biuro patalpų segmente jau stebimi nuomos kainų poslinkiai į mažesnę pusę ir per šių metų pirmąjį ketvirtį apatinė tokių patalpų nuomos kaina sumažėjo apie 0,5 Eur/m² ir sudaro **8,0–13,0 Eur/m²**. Tai paaiškinama spartesne šio segmento plėtra pastaruosiu metu bei augusia konkurencija tarp šios klasės pastatų.

NEGYVENAMOSIOS PASKIRTIES OBJEKTŲ SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



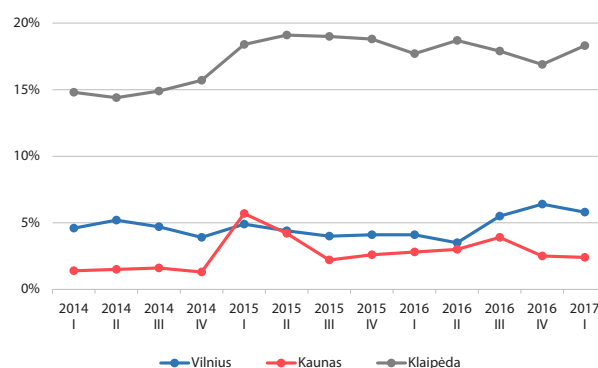
Šaltinis: VĮ Registrų centras / 2010 - 2017 m.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I ketv.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2014 - 2017 m.

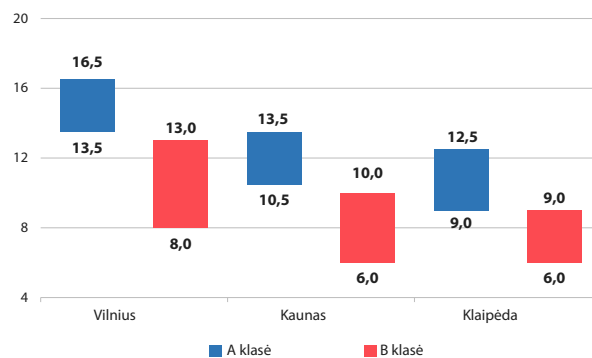
KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 I KETV.

Per pastaruosius penkis ketvirčius Vilniuje duris atvėrė net 9 nauji B klasės projektai, kai per tą patį laikotarpį rinkai patalpas pasiūlė tik vienas A klasės projektas („Quadrum“). T. y. iš beveik 100.000 m² biuro patalpų projektų, įgyvendintų nuo 2015 metų pabaigos, net 74% šios pasiūlos sudarė patalpos B klasės pastatuose. Netrukus pasiūlos struktūra stipriai keisis. 2017–2019 metais sostinės rinką turėtų pasiekti jau gerokai didesnis kiekis aukščiausios klasės biuro patalpų – šiuo metu realiai statoma beveik 110.000 m² A ir B klasės biuro ploto, iš kurio daugiau nei 70% sudarys aukščiausios klasės biurai. Todėl tikėtina, kad bendras nuomos kainų lygis (tiek viešai skelbiamų, tiek realiai suderėtų nuomos kainų) koreguosis į žemesnę pusę ir šiame segmente. Tačiau išliekanti aukšta modernių biuro patalpų paklausa, vargu ar leidžia tikėtis drastiškų A klasės biuro nuomos kainų pokyčių artimiausiu metu – keliami itin aukšti ir konkretūs didelių įmonių reikalavimai (vieta, pastato ir patalpų įrengimo lygis, patalpų išsidėstymas pastate, jų suplanavimas, automobilių statymas ir plėtros galimybės ateityje) dažnai palieka galimybes įmonėms rinktis tik iš kelių variantų, kas lemia ne tokias aukštas jų derybines galias, nei galima manyti.

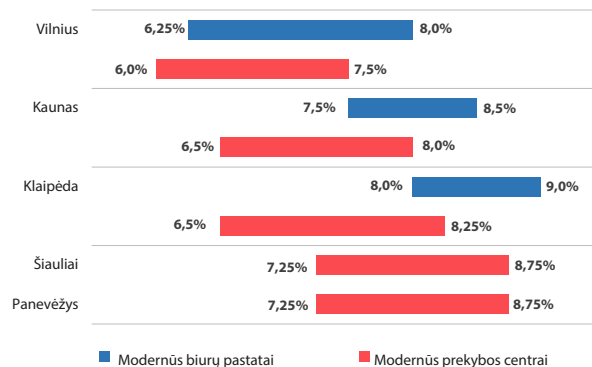
Tuo tarpu Kauno rinka dar tik rengiasi naujų biuro pastatų įvedimui į rinką. Per šių metų pirmąjį ketvirtį dar nebuvo užbaigta ar atidaryta naujų projektų, kuriuose būtų siūloma biuro patalpų ir bendras modernių biuro plotas **Kaune** išliko stabilus – **97.100 m²**. Tuo tarpu šių metų antrasis ketvirtis Kauno miestui žada pokyčius, kuomet bus pilnai baigtos net penkių naujų projektų statybos ir rinkai pasiūlyta virš 15.000 m² modernaus biuro ploto (A ir B korpusai „Prospekto verslo parke“, „Sitis“, „Žaliakalnio terasos“, „B66“ ir „Jonavos 30“). Tad per šių metų pirmąjį ketvirtį laisvų patalpų lygis **Kaune** iš esmės išsilaikė labai panašiam lygyje ir siekė **2,4%** (2016 metų pabaigoje laisvų patalpų lygis sudarė 2,5%). Pastebimesni pokyčiai biuro patalpų užimtumo rodikliuose bus fiksuojami jau nuo šių metų antrojo ketvirčio – nors artimiausiu metu planuojamuose atidaryti projektuose dalis patalpų jau išnuomota, tačiau juose galima tikėtis ir laisvų patalpų pasiūlymų. Planuojamas pasiūlos šuolis ir plėtotojų tarpusavio konkurencija išlaiko Kauno biuro patalpų nuomos kainas stabiliam lygyje. Šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje A klasės biuro nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **10,5–13,5 Eur/m²**, B klasės – **6,0–10,0 Eur/m²**. Palyginti su šalies sostine, Kaune modernių biuro patalpų nuomos kainos išlieka tikrai patrauklios, tačiau tolimesni jų pokyčiai priklausys nuo realios paklausos. Akivaizdu, kad pasiūlos augimui Kaune padėti realūs pamatai ir rinkos situacija artimiausiu metu jau didžiąja dalimi priklausys nuo norinčiųjų nuomotis skaičiaus. 2017 metų antroje pusėje jau bus galima konkrečiau įvertinti šio miesto potencialą ir plėtotojų lūkesčių išsipildymą.

MODERNIŲ BIURŲ NUOMOS KAINOS (Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I ketv.

KOMERCINIŲ PATALPŲ PELNINGUMAS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I ketv.



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