

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 IV KETV.

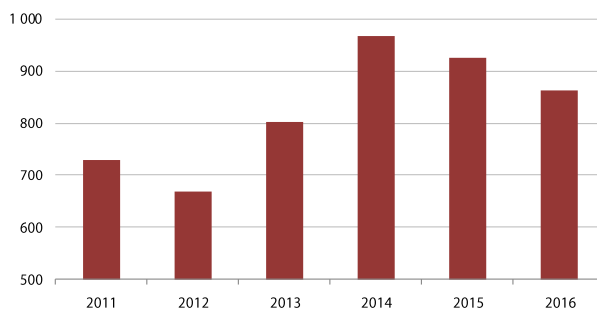
2016 metais komercinių patalpų sektoriaus plėtrą visos šalies mastu šiek tiek pagyvino nauji rinkos žaidėjai: Vokietijos mažmeninės prekybos tinklas „Lidl“ bei Latvijos statybinių medžiagų ir buities prekių tinklas „Depo“. Tačiau aktyvesnė naujų komercinių pastatų plėtra iš esmės pastaraisiais metais vyko ir tebevyksta tik dviejuose šalies didmiesčiuose: Vilniuje ir Kaune. Kituose šalies miestuose ir regionuose komercinio turto plėtra išlieka pakankamai vangiai ir jos tvaraus atsigavimo dar nematyti. Tą iš dalies pagrindžia ir antrus metus iš eilės mažėjančios statybos darbų apimtys Lietuvoje. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2016 metais negyvenamųjų pastatų statybos darbų šalies teritorijoje atlikta už 862 mln. eurų to meto kainomis arba beveik 7% mažiau nei 2015 metais. Didžiausios negyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys Lietuvoje buvo fiksuojamos 2008 metais (1.544 mln. eurų).

Nors 2016 metais statybų apimtys šalies mastu mažėjo, tačiau rinkos aktyvumo rodikliai rodo priešingas tendencijas ir net fiksuojami negyvenamosios paskirties objektų pardavimų rekordai. VĮ Registrų centro duomenimis, per 2016 metus **Lietuvoje** sudaryta 18.131 negyvenamosios paskirties objektų (pastatų ir patalpų) sandoris ir tai yra **12% daugiau** nei 2015 metais. Taip pat tai yra didžiausias aktyvumo rodiklis per visą Lietuvos nepriklausomybės laikotarpį ir 2005–2008 metų vidurkį lenkė beveik 16%. Tuo pačiu augo ir įvykdytų sandorių suma. Susumavus įvykusių sandorių dydžius, matyti, kad per 2016 metus **Lietuvoje** užregistruotų negyvenamosios paskirties objektų bendra sandorių vertė yra **6% didesnė**, palyginti su 2015 metais (695 mln. eurų – 2016 metais ir 655 mln. eurų – 2015 metais).

Nagrinėjant tik didesnių ir modernių objektų įsigijimą Lietuvoje (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė virš 1,5 mln. eurų), 2016 metų investicinių sandorių rodikliai nebuvo rekordiniai, tačiau išliko vieni iš geresnių per visą istoriją (didesnės investicinių sandorių apimtys buvo fiksuojamos tik 2007, 2008 ir 2015 metais). 2016 metais Lietuvoje iš viso buvo sudaryta 19 didesnės apimties investicinių sandorių, kuriais buvo įsigyta virš **273.000 m²** bendro ploto komercinės paskirties objektų (biurų, prekybos, sandėliavimo ir gamybinių pastatų). Bendra įsigyto turto vertė sudarė **253 mln. eurų** arba beveik 6% mažiau, palyginus su 2015 metais.

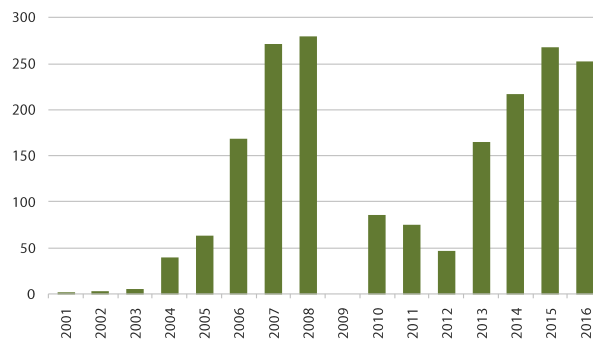
Tačiau nagrinėjant 2016 metais įvykusius investicinius sandorius, matyti tam tikri ženklūs struktūriniai pasikeitimai. Žvelgiant į ilgalaikę investicinių sandorių istoriją (nuo 2000 metų), tradiciškai investicijos į industrinį turtą (sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektai) sudaro apie 15% nuo visų Lietuvoje investuotų pinigų. Likusi dalis tenka prekybiniam turtui (apie 54%) ir biurams (apie 31%). O 2016 metais būtent industrinis turtas aplenkė kitus turto segmentus ir pritraukė didžiausią dalį investicijų – net 36%. Tuo tarpu biurams teko 35% investicijų, o prekybinės paskirties objektams – 29%. Toks neįprastas rezultatas didžiąja dalimi buvo nulemtas „Kesko Senukai“ logistikos centro pardavimo sandorio, kurio viešai paskelbta vertė yra 60 mln. eurų ir kuris buvo pats didžiausias 2016 metų investicinis sandoris Lietuvoje. Be „Kesko Senukai“ logistikos centro pardavimo sandorio 2016 metais buvo sudaryti dar 5 industrinių objektų sandoriai, kas irgi yra labai neįprastai didelis skaičius Lietuvai, kai kasmet paprastai būna parduodami 1–3 tokios paskirties objektai.

NEGYVENAMŪJŲ PASTATŲ STATYBOS DARBŲ APIMTYS LIETUVOJE (to meto kainomis, mln. Eur)



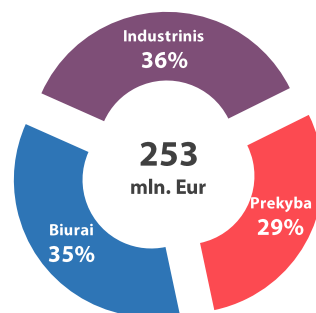
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas / 2011 - 2016

KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2001 - 2016 m.

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 m.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 IV KETV.

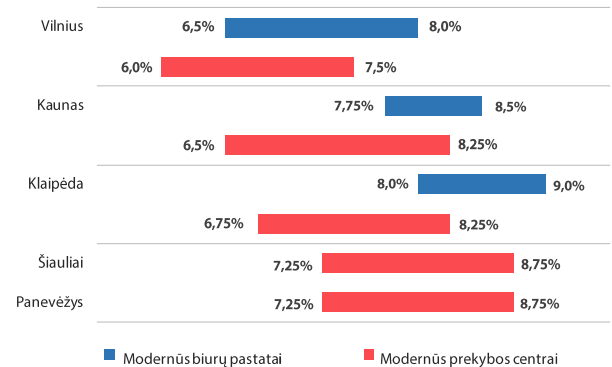
2012–2015 metų laikotarpiu Lietuvos investicinių sandorių rinkoje akivaizdžiai dominavo Baltijos ir Šiaurės šalių kapitalas ir šių šalių įmonių investuotų pinigų dalis nuo visų investicijų per tuos metus sudarė beveik 82%. Tačiau priklausomybė nuo vietinio ir artimiausių šalių kapitalo pradėjo mažėti jau 2015 metais, o 2016 metais ši dalis jau sumažėjo iki 52%. 2016 metų geografiniam investuotojų pasiskirstymui didelės įtakos turėjo JAV investuotojų įsigytas „Kesko Senukai“ logistikos centras ir jau antri metai iš eilės nemažą investicijų dalį atnešantis Šveicarijose įregistruotas investuotojas „Partners group“. Bendrai „Partners group“ ir „Northern Horizon Capital“ valdoma bendrovė „Laurus“ iš Nyderlandų bendrovės „Geneba properties“ šių metų pradžioje įsigijo 42 komercinių objektų portfelį Baltijos valstybėse, iš kurių 19 objektų (daugiausia esami arba buvę SEB banko padaliniai) yra Lietuvoje. Tai yra antras pagal dydį investicinis sandoris šiais metais. Be stambiųjų JAV ir Šveicariško kapitalo sandorių 2016 metais Lietuvos komercinis turtas dar pritraukė investuotojų iš Lietuvos, Estijos, Norvegijos, Rusijos, Nyderlandų ir Vokietijos.

Išliekantis investuotojų pasitikėjimas Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinka lėmė tolimesnį investicinės grąžos mažėjimą patraukliausiose turto segmentuose. Patraukliausi išlieka aukščiausios klasės verslo centrai Vilniuje ir patys populiariausi bei didžiausi prekybos centrai šalies didmiesčiuose. Būtent tokio turto investicijų pelningumo rodikliai (*yield*) per 2016 metus Vilniuje vidutiniškai sumažėjo net 0,25–0,50 procentinio punkto, tuo tarpu kituose šalies regionuose ne daugiau kaip 0,25 procentinio punkto. 2016 metų pabaigoje investicinis pelningumas priklausomai nuo šalies regiono sudarė apie **6,0–8,5%** verslo bei prekybos centruose ir apie **8,0–9,0%** moderniuose sandėliavimo paskirties projektuose.

Žemėjantys pelningumo rodikliai palaipsniui didina ir komercinio turto vertę. Nors aukščiausios klasės biuro patalpų nuomos kainos 2016 metais išliko stabilios, tačiau tokių patalpų investicinis pelningumas per tą patį laikotarpį vidutiniškai sumažėjo 0,50 procentinio punkto – nuo 7,25% iki 6,75%. Šie pokyčiai ir lėmė tolimesnį investicijų vertės indekso (*capital value index*) augimą, kuris biurams per 2016 metus Vilniuje **paaugo virš 7%**. Tad šiuo metu Vilniaus A klasės biurų vertė 10–15% nusileidžia tik kainų lygiui fiksuotam didžiausio rinkos pakilimo laikotarpiu (t. y. 2007–2008 metais buvusiam kainų lygiui).

2016 metai Vilniaus modernių biurų rinkai buvo vieni gausiausių per visą jos istoriją. 2016 metais šalies sostinėje buvo įgyvendinti 6 nauji projektai, kurie rinkai papildomai pasiūlė **80.800 m²** naudingo biurų ploto („Quadrum“, „City“, „135“, „Delta“ ir „Highway“ ir naujai įrengtos biuro patalpos „Vilniaus vartuose“ Gynėjų g., kurios anksčiau buvo naudojamos prekybinei paskirčiai – „Fashion gates“ boutique salonai). Didelis modernių biurų pasiūlos šuolis istorijoje buvo fiksuojamas tik 2008 metais, kuomet buvo įgyvendinta 12 projektų ar jų etapų ir rinkai pasiūlyta net 89.500 m². Per 2016 metus bendra modernių biurų pasiūla Vilniuje ūgtelėjo beveik 15% ir metų pabaigoje bendras naudingas modernių biurų plotas Vilniuje sudarė **627.400 m²**.

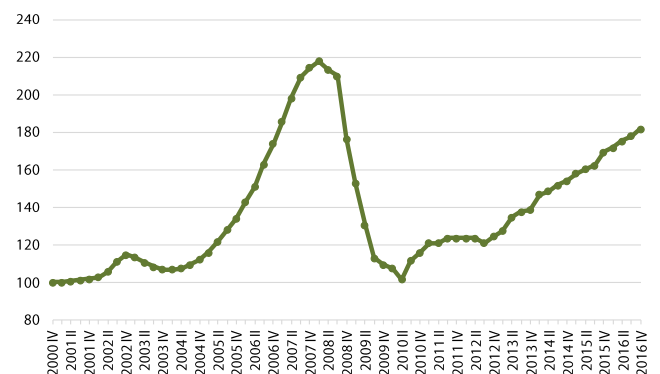
KOMERCINIŲ PATALPŲ PELNINGUMAS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

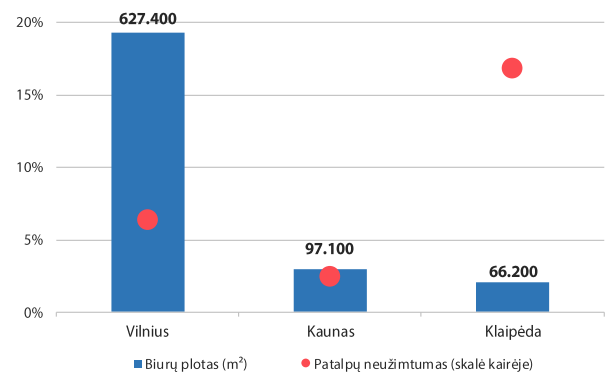
INVESTICIJŲ VERTĖS INDEKSAS

(A klasės verslo centrai Vilniuje/2000 m. IV ketv. = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2000–2016 m.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

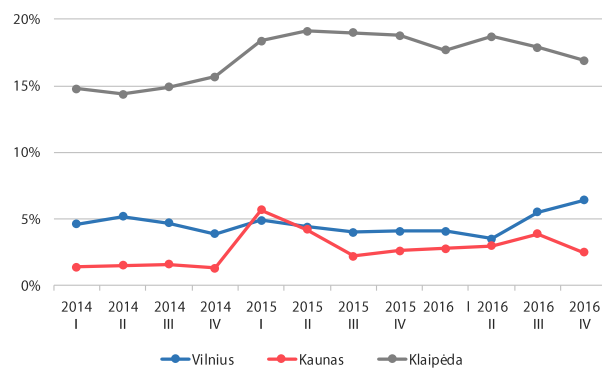
LIETUVA / 2016 IV KETV.

Gausi naujų biuro patalpų pasiūla didino jų pasirinkimo galimybes bei gerino įsisavinimo rodiklius. 2016 metais **Vilniaus** verslo centruose iš viso buvo išnuomota **75.900 m²** biuro patalpų arba 44% daugiau nei per 2015 metus. Tuo tarpu bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniaus verslo centruose augo antrus metus iš eilės, t. y. per metus išaugo nuo 4,1% iki **6,4%**. Metų pabaigoje laisvų biuro patalpų kiekis sudarė 40.100 m². A klasės biurų neužimtumas sudarė 3,4%, o B klasės – 8,1%. Nors modernių biuro patalpų paklausa išlieka pakankamai stipri ir plėtotojai galėjo būti patenkinti nuomos tempais (iš 2016 metų pasiūlos metų pabaigoje buvo išnuomota 73% ploto), tačiau augančio laisvų patalpų lygio buvo galima tikėtis. Dalis įmonių besinuomodamos patalpas naujausiuose projektuose atlaisvina patalpas anksčiau statytuose pastatuose. Tačiau 2016 metų projektuose dominavo besiplečiančios įmonės, kurios steigė naujus padalinius arba apjungė skirtingose vietose esančius biurus. Todėl besiplečiančios ir naujai besikuriančios įmonės kompensuoja kitų (tiesiog persikeliančių iš vienos vietos į kitą) atlaisvinamą biurų plotą kituose projektuose ir šalies sostinėje pernai buvo galima matyti pakankamai nuosaikų laisvų biuro patalpų lygio augimą. 2017 metai taip pat žada būti gausūs tiek pasiūlos, tiek paklausos prasme. Per metus plėtotojai planuoja įgyvendinti net 15 įvairaus dydžio projektus ar jų etapus ir sostinės rinkai pasiūlyti dar beveik 83.000 m² modernaus biuro ploto. Todėl net ir išlikus tokiai pačiai aukštai patalpų paklausai kaip 2016 metais, laisvų patalpų lygio augimas 2017 metais yra beveik neišvengiamas.

Didesnis modernių biuro patalpų pasirinkimas prislopino jų nuomos kainų augimą. 2016 metais A klasės biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios, o B klasės patalpų segmente užfiksuotas 2% kainų didėjimas. 2016 metų pabaigoje A klasės biurų nuoma siekė **13,5–16,5 Eur/m²**, B klasės – **8,5–13,0 Eur/m²**. Tikėtina, kad 2017 metais planuojama gausi biurų pasiūla išlaikys deribinį pranašumą nuomininkų pusėje ir teigiami nuomos kainų pokyčiai iš esmės yra labai mažai tikėtini.

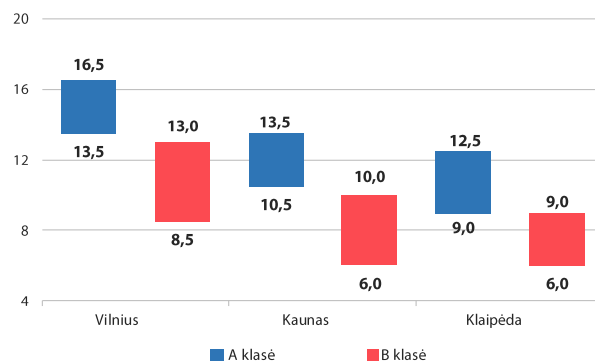
Naujų biurų segmento plėtra pagaliau vyksta ir Kaune. Ilgai vykusios kalbos apie biurų trūkumą antrame pagal dydį Lietuvos mieste pagaliau pradeda virsti į realius darbus. 2016 metais Kauno miesto modernių biuro patalpų rinka papildė 5 nedideliais administracinės paskirties projektais (Neries krantinės g., Taikos pr., Pramonės pr. ir Partizanų g.). Dėl šių projektų **Kauno** modernių biuro patalpų rinka per metus ūgtelėjo 8% (7.550 m² naudingo biurų ploto) ir bendra pasiūla 2016 metų pabaigoje sudarė **97.100 m²**. Nors 2016 metų pasiūlos prieaugis nebuvo itin gausus, tačiau būtent šiais metais Kaune buvo pradėtos jau gerokai didesnių verslo centrų statybos, kurios, jei bus baigtos, gan stipriai prisidės prie šio sektoriaus bei verslo pritraukimo galimybių augimo 2017–2018 metais. Teoriškai 2017 metais galėtų būti baigtos net 8 biurų projektų statybos, kurių naudingas biurų plotas sudarytų net 40.000 m². Šie projektai apima tiek rekonstruojamus įvairaus dydžio senesnės statybos administracinės paskirties pastatus, tiek naujai statomus didesnius verslo centrus, kurie jau galės pasiūlyti nuomininkams virš 5.000 m² biuro ploto viename pastate. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad modernių pastatų statybos darbai dažnai užtrunka šiek tiek ilgiau nei planuojama, o taip pat statybų sparta priklauso ir nuo rinkos paklausos (realaus nuomininkų susidomėjimo), dalies šių projektų pabaiga gali nusikelti jau į 2018 metus.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



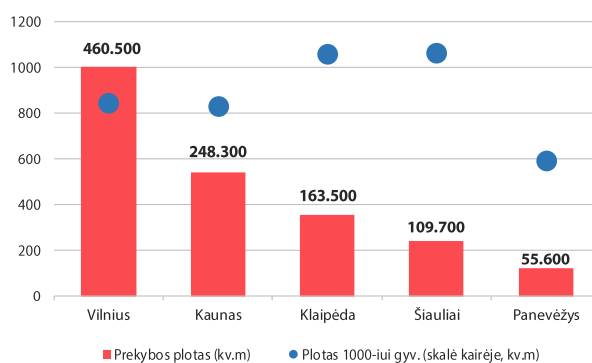
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2014–2016 m.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

PREKYBOS CENTRŲ PASIŪLA (virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

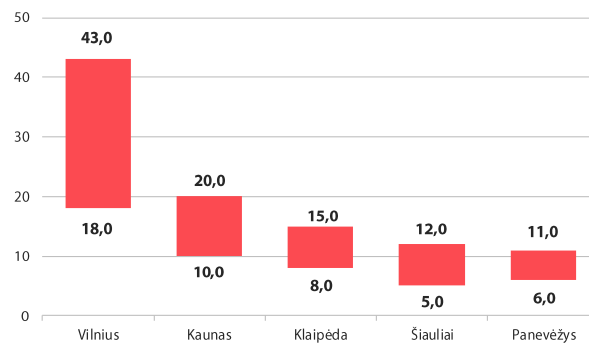
LIETUVA / 2016 IV KETV.

Bet kokių atveju nauja pasiūla turėtų sulaukti susidomėjimo tiek iš vietinių, tiek iš tarptautinių kompanijų, kurioms kurtis arba plėstis Kaune iki šiol trūkdė didesnio ploto trūkumas. Nepaisant to, kad 2016 metais **Kaune** buvo įgyvendinti 5 nedideli nauji projektai, laisvų biuro patalpų lygis per metus išliko stabilus ir metų pabaigoje sudarė **2,5%** (laisvų patalpų lygis 2015 metų pabaigoje sudarė 2,6%). Bendras laisvų patalpų kiekis metų pabaigoje siekė beveik **2.500 m²**. Akivaizdu, kad dabartinis laisvas biuro patalpų plotas nėra tinkamas įmonėms, kurios ieško didesnio ploto patalpų vienoje vietoje. Todėl didesnis nuomininkų judesys tikėtinas 2017 metų pabaigoje ir 2018 metų pradžioje, kuomet bus baigti įgyvendinti pirmieji didesni projektai ir pasimatys reali tokių objektų paklausa Kaune. Nors per 2016 metus biurų nuomos kainos Kaune vidutiniškai ūgtelėjo beveik 6%, tačiau dabartinis kainų lygis pastebimai nusileidžia sostinės kainoms (Kaune modernių biurų nuomos kainos vidutiniškai mažesnės apie 20%). Metų pabaigoje A klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **10,5–13,5 Eur/m²**, B klasės – **6,0–10,0 Eur/m²**.

Tradiciškai lėčiausiai modernių biuro patalpų plėtra 2016 metais vyko **Klaipėdoje**. Per metus šiame mieste buvo pastatyti du nedideli biurų pastatai („M19“ Minijos g. ir nedidelis pastatas Taikos pr.), kurių bendras naudingas biurų plotas sudaro 3.100 m². Todėl per metus **Klaipėdos** modernių biuro patalpų rinką ūgtelėjo tik 5% ir bendra pasiūla metų pabaigoje sudarė **66.200 m²**. Nors didesnių projektų įgyvendinimas Klaipėdoje artimiausiu metu yra sunkiai tikėtinas, tačiau vietiniai investuotojai bando išjudinti pakankamai sustingusią šio miesto komercinių patalpų rinką. 2016 metų viduryje „Viremidos investicijos“ paskelbė apie planuojamą apleistos pramoninės teritorijos konversiją Liepų g. Pirmuoju etapu planuojama rekonstruoti katilinę ir šalia pastatyti prekybos, sandėliavimo ir administracinės paskirties pastatą „Kamino biurai“, kuriame būtų pasiūlyta įvairios paskirties patalpų (apie 2.000 m² planuojama skirti biurams).

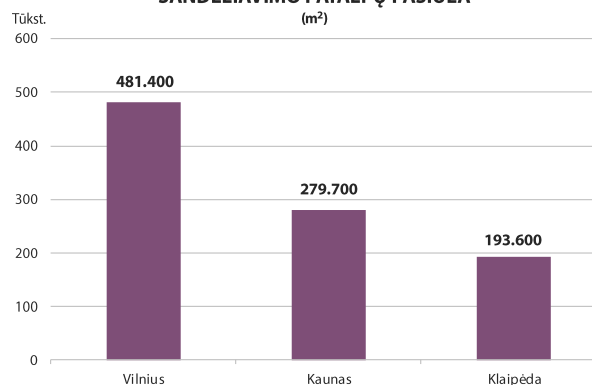
Esminių pokyčių **Klaipėdos** biuro patalpų užimtumo rodikliuose 2016 metais nebuvo fiksuojama, tačiau bent jau per metus laisvų biuro patalpų lygis sumažėjo nuo 18,8% iki **16,9%**. Skirtingai nuo Vilniaus ir Kauno, Klaipėdos modernių biuro patalpų rinką iš esmės susilaukia susidomėjimo tik iš vietinių įmonių. Tarptautinių įmonių trūkumas bei ne itin sparti uostamiestyje veikiančių įmonių plėtra nesukuria prielaidų spartesniam šio segmento vystymuisi ir tolimesnėje ateityje. Tačiau augant šalies ekonomikai ir gerėjant įmonių veiklos rodikliams, finansiškai stipresnės įmonės gali sau leisti mokėti didesnę nuomos kainą už šiuolaikiškas biuro patalpas. Per 2016 metus modernių biuro patalpų nuomos kainos Klaipėdoje vidutiniškai ūgtelėjo beveik 3%, tačiau išlieka beveik 20–30% mažesnės, palyginti su Kaunu ir Vilniumi. 2016 metų pabaigoje A klasės biurų nuoma sudarė **9,0–12,5 Eur/m²**, B klasės – **6,0–9,0 Eur/m²**.

PREKYBINIŲ PATALPŲ NUOMOS KAINOS PAGRINDINĖSE PREKYBINĖSE GATVĖSE
(už 100 - 300 m², Eur/m²/mėn., be PVM)



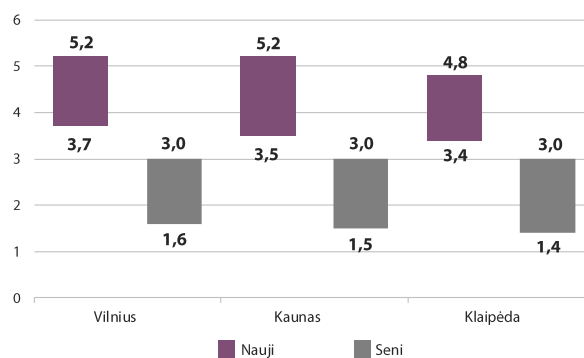
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS
(Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 IV ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 IV KETV.

2016 metais Lietuvos prekybos patalpų sektorius pasižymėjo keliais aspektais – naujų mažmeninės prekybos tinklų atėjimas į Lietuvos rinką ir jau esamų tradicinių prekybos centrų plėtra. 2016 metų birželį buvo atidaryti pirmieji Vokietijos mažmeninės prekybos tinklo „Lidl“ prekybos centrai įvairiuose Lietuvos miestuose. Iš viso per 2016 metus šis prekybos tinklas įvairiuose Lietuvos miestuose atidarė net 22 nedidelio ploto prekybos centrus. „Lidl“ ir toliau vykdo bei planuoja tolimesnę savo tinklo plėtrą įvairiuose šalies regionuose. Lietuvoje veiklą pradėjo ir Latvijos statybinių medžiagų ir buities prekių parduotuvių tinklas „Depo“. Pirmasis šio tinklo prekybos centras 2016 metų pabaigoje buvo atidarytas Klaipėdoje. Tinklas planuoja 2017–2018 metais atidaryti dar keturis prekybos centrus Vilniuje, Kaune ir Panevėžyje. Bendras šių penkių prekybos centrų plotas turėtų sudaryti apie 100.000 m².

Tuo tarpu tradicinių ir didesnių prekybos centrų sektoriuje 2016 metais iš esmės vyko ne naujų objektų statybos, o jau veikiančių prekybos centrų atnaujinimas ir išplėtimas. Per metus Vilniuje savo plotą išplėtė ir atnaujino trys prekybos centrai. 2016 metų pradžioje buvo išplėstas Pašilaičiuose veikiantis prekybos centras „DomusPro“ ir jame įsikūrė du nauji dideli nuomininkai: „Hansa plytelių turgus“ ir sporto klubas „Fitus“. 2016 metų gegužės mėnesį buvo atidarytas antrasis prekybos centro „Nordika“ etapas, kuris pirkėjams pasiūlė apie 17 naujų parduotuvių („Senukai“ tapo didžiausiu prekybos centro nuomininku) ir pilnai užbaigė šio prekybos centro plėtrą pietinėje miesto dalyje. Metų pabaigoje atnaujintas ir išplėstas išparduotuvių prekybos centras „OUTLET PARK“. Tai jau buvo trečiasis Šiaurės miestelyje esančio prekybos centro plėtros ir atsinaujinimo etapas, kuris išplėtė ir atnaujino ne tik prekybinį plotą pirmajame aukšte, bet rinkai papildomai pasiūlė komercinės paskirties patalpų ir antrajame aukšte. Vilniaus rinkai per metus buvo pasiūlyta 25.100 m² naujo prekybinio ploto. 2016 metų pabaigoje **Vilniuje** iš viso veikė 26 tradiciniai prekybos centrai (naudingas plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m² ir turintys ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų), kurių bendras naudingas plotas siekė **460.500 m²** (847 m² ploto tūkstančiui vilniečių).

Kaunas taip pat sulaukė didesnio prekybinio patalpų šuolio prekybos centruose. 2016 metų pabaigoje duris atvėrė atnaujintas ir išplėstas prekybos centras „Mega“. Šis prekybos centras pirkėjams papildomai pasiūlė apie 25.000 m² prekybinio ploto ir daugiau kaip 70 naujų parduotuvių, kavinių bei įvairių paslaugų operatorių. Po šios plėtros „Mega“ tapo antru pagal dydį prekybos centru Lietuvoje (skaičiuojant naudingą prekybinį plotą) ir didžiausiu prekybos centru centrinėje Lietuvoje. 2016 metų pabaigoje **Kaune** iš viso veikė 11 tradicinių prekybos centrų (naudingas plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m² ir turintys ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų), kurių bendras naudingas plotas siekė **248.300 m²** (834 m² ploto tūkstančiui kauniečių).

Kituose šalies didmiesčiuose naujų projektų nebuvo įgyvendinta ir pasiūla per metus nepasikeitė – **Klaipėdoje** bendras naudingas prekybinis plotas sudarė **163.500 m²** (1.059 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Šiauliuose** – **109.700 m²** (1.065 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų) ir Panevėžyje – **55.600 m²** (594 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų). 2016 metų pabaigoje visoje **Lietuvoje** 1,000-iai gyventojų teko beveik **386 m²** prekybinio ploto tradiciniuose ir didesniuose prekybos centruose.

Spartesnis mažmeninės prekybos apimčių augimas 2016 metais ir toliau išlaikė teigiamas nuotakas prekybinių patalpų sektoriuje. Sėkmingai veikiantys prekybos centrai, augant nuomininkų apyvartoms, galėjo ir toliau nuosaikiai didinti nuomos kainas. Didžioji dalis nuomos sutarčių susietos su nuomininkų apyvartos arba šalies, arba Europos Sąjungos infliacijos rodikliais, todėl esami prekybos centrų nuomininkai turėjo taikytis su mažiausiai 1–2% išaugusia nuomos kaina nei prieš metus. Tuo tarpu naujiems nuomininkams nuomos kainos buvo iki 3–7% didesnės nei prieš metus. Naujai besikuriančios ar besiplečiančios įmonės aktyviai ieškojo patalpų savo verslui ir 2016 metais. Pilnai užimti prekybos centrai bei aukštos prekybinių patalpų nuomos kainos skatina verslininkus ieškoti įvairių alternatyvų įvairiose miestų vietose. Patraukliausios prekybinės miestų gatvės šalies didmiesčiuose ir toliau sulaukia didžiulio susidomėjimo iš nuomininkų ir iš esmės negali pasiūlyti plataus prekybinių patalpų pasirinkimo. Todėl ir 2016 metais visose šalies didmiesčių prekybinėse gatvėse buvo fiksuojamas patalpų nuomos kainų augimas. Didžiausias augimas užfiksuotas **Vilniaus** pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.), jose nuomos kainos per metus ūgtelėjo dar **7%**. **Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio** pagrindinėse prekybinėse gatvėse nuomos kainos per metus vidutiniškai augo **4–6%**. Vidutinio dydžio (apie 100–300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse **Vilniaus** gatvėse 2016 metų pabaigoje sudarė **18,0–43,0 Eur/m²**, **Kaune** – **10,0–20,0 Eur/m²**, **Klaipėdoje** – **8,0–15,0 Eur/m²**, **Šiauliuose ir Panevėžyje** – **5,0–12,0 Eur/m²**.

2016 metais vėl buvo fiksuojamas pajamų augimas tarp įmonių, kurios užsiima sandėliavimo ir saugojimo paslaugomis. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, per 2016 metus sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos išaugo 7,5% (palyginti su 2015 metais). Sandėliavimo patalpų plėtra pagrindiniuose šalies regionuose ir toliau vyksta atsargiai įvertinus rinkos poreikius. Kaip ir ankstesniais metais, didesnė dalis sandėliavimo ir logistikos projektų plėtojami savo reikmėms.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2016 IV KETV.

2016 metais **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** buvo pastatyti 7 nauji sandėliavimo ir logistikos patalpų projektai, kurių bendras sandėlių plotas sudaro **35.800 m²**. Daugiausiai skirtingų, bet mažos apimties projektų buvo įgyvendinta Vilniaus regione („Layher Baltic“, „Litcargus“, „Woodline“, „Wirtgen Lietuva“, „Vilniaus Sigmos sandėlių centras“) ir metų pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas sudarė **481.400 m²**. 2016 metų viduryje alaus gamintojas „Volfas Engelman“ Kaune atidarė savo produkcijos sandėlį ir bendras sandėliavimo patalpų plotas šiame mieste metų pabaigoje sudarė **279.700 m²**. Didžiausias sandėliavimo paskirties projektas šiais metais buvo įgyvendintas Klaipėdos rajone – beveik 17.500 m² ploto sandėliavimo pastatą su administracinėmis patalpomis įgyvendino „VPA Logistics“ ir bendras sandėliavimo patalpų plotas Klaipėdos regione išaugo iki **193.600 m²**. Iš visų šių projektų net 4 projektai buvo pastatyti ir skirti išskirtinai juos plėtojusių įmonių reikmėms. 2017 metais Vilniaus ir Klaipėdos

regionuose planuojama įgyvendinti mažiausiai 6 sandėliavimo paskirties projektus, kurių bendras sandėliavimo plotas sudarys 56.000 m².

Kaip ir buvo prognozuota, 2016 metais fiksuojamas nedidelis sandėliavimo patalpų nuomos kainų augimas, kuris iš dalies ir lemia nuosaikią šio sektoriaus plėtrą Lietuvoje (ypatingai objektų skirtų ne savo, o rinkos poreikiams). Per metus **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai augo **1–3%**. Metų pabaigoje **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas buvo siūloma nuomotis už **3,7–5,2 Eur/m²**, o senos – už **1,6–3,0 Eur/m²**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,5–5,2 Eur/m²**, seni – **1,5–3,0 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,4–4,8 Eur/m²**, seni – **1,4–3,0 Eur/m²**.



GREEN HALL SLĖNIS

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