

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

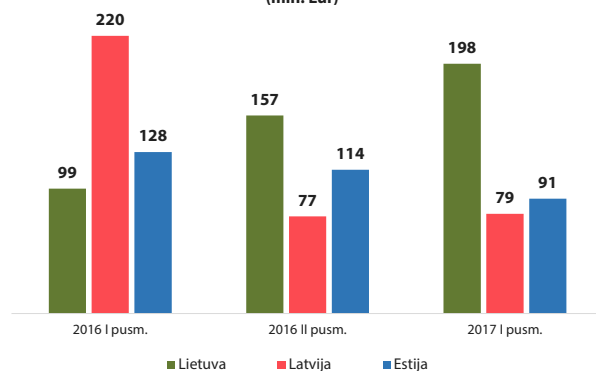
Investuotojų į Baltijos šalių komercinį nekilnojamąjį turtą aktyvumas 2017 metų pirmąjį pusmetį nebuvo išskirtinis, tačiau fiksuojamos investicijų apimtys rodo neblėstantį susidomėjimą šiuolaikišku komercinės paskirties turtu. Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje per šį laikotarpį buvo sudaryta 18 investicinių sandorių, kurių metu nupirkta virš 312.000 m² modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų). Bendra įsigyto turto vertė sudarė 368 mln. eurų ir tai yra beveik 18% mažiau, palyginti su 2016 metų pirmuoju pusmečiu.

Didžiausią įtaką šių metų rodikliams turėjo metų viduryje užbaigtas sandoris, kurio metu JAV investicijų kompanija „W. P. Carey Inc.“ valdomas fondas „CPA[®]:17 – Global“ ir Suomijos koncernas „Kesko“ įsigijo 80% nekilnojamojo turto investicijų įmonės „Baltic Retail Properties“ akcijų. „Baltic Retail Properties“ nekilnojamojo turto portfelį sudaro 18 mažmeninės prekybos centrų Lietuvoje, Estijoje ir Latvijoje bei logistikos centras Lietuvoje. Po šio sandorio pagrindiniu „Baltic Retail Properties“ akcininku tapo „W. P. Carey Inc.“ valdomas fondas „CPA[®]:17 – Global“, kuris už 70% akcijų sumokėjo 127 mln. eurų (įskaitant susijusį įsigijimo mokesčius bei išlaidas). Tuo tarpu „Kesko“ įsigijo 10% „Baltic Retail Properties“ akcijų po to, kai tai pačiai „Baltic Retail Properties“ už 64 mln. eurų pardavė savo valdomus 7 mažmeninės prekybos centrus Latvijoje ir Estijoje.

Didžiausia investicijų dalis šių metų pirmąjį pusmetį teko Lietuvai, t. y. 198 mln. eurų arba 54% visų investicijų Baltijos šalyse. Didžiausi investiciniai sandoriai Lietuvoje per šį laikotarpį buvo jau minėtas „Baltic Retail Properties“ akcijų, sostinėje esančių biuro pastatų „Vertas“ ir „Pentagon“ įsigijimas. 2017 metų birželio mėnesį Švedijos investicijų bendrovė „Eastnine“ (anksčiau „East Capital Explorer“) užbaigė biurų pastato „Vertas“ įsigijimą. Bendrovė už pastatą sumokėjo 29 mln. eurų, kas, kaip teigia pirkėjas, garantuoja jam apie 6,5% pelningumą įsigijimo momentu. Suomijos NT investicijų ir valdymo bendrovė „Technopolis“ iš „COR“ koncerno įsigijo jos baigiamą plėtoti biurų pastatą Ozo parko teritorijoje. Sandorį apima biuro pastato ir greta esančio sklypo įsigijimas. Biurų pastato įsigijimas užbaigtas šių metų balandžio mėnesį, o sklypo įsigijimą planuojama užbaigti iki šių metų pabaigos. Bendra sandorio investicijų vertė sudaro apie 32 mln. eurų. Remiantis „Technopolio“ oficialiu pranešimu, šių investicijų pradinis pelningumas, pabaigus pastato statybas, turėtų sudaryti 6,5%.

Tuo tarpu Estijoje investicinių sandorių suma per 2017 metų pirmąjį pusmetį pasiekė 91 mln. eurų arba 25% visų investicijų Baltijos šalyse. Didžiausi investiciniai sandoriai Estijoje – tai „Kesko“ valdomų 3 mažmeninės prekybos centrų pardavimas „Baltic Retail Properties“, jau anksčiau minėtas „Baltic Retail Properties“ akcijų įsigijimas ir prekybos centro „Prisma“ pardavimas Narvos mieste (prekybos centrą už 16,7 mln. eurų iš „EFTEN Capital“ valdomo fondo „EFTEN Kinnisvarafond AS“ įsigijo Prancūzijos turto valdymo bendrovė „CORUM“). Per šių metų pirmąjį pusmetį mažiausiai investicijų sulaukė Latvija, kurioje įsigyta turto už 79 mln. eurų. Didžiąją dalį investicijų Latvijoje sudarė „Kesko“ valdomų 4 mažmeninės prekybos centrų pardavimas „Baltic Retail Properties“ ir paskui sekęs „Baltic Retail Properties“ akcijų pardavimas „W. P. Carey Inc.“ valdomam fondui „CPA[®]:17 – Global“.

KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS BALTIJOS ŠALYSE (mln. Eur)



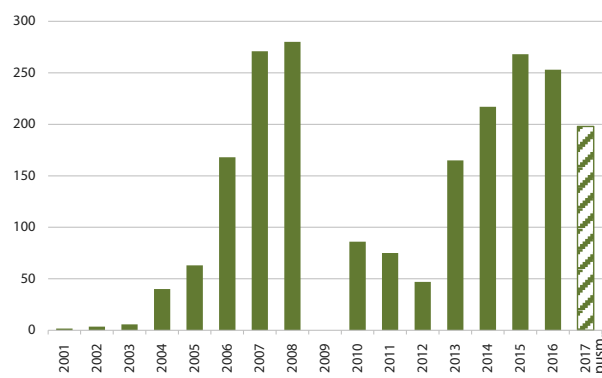
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2016 - 2017

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS BALTIJOS ŠALYSE



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 I pusb.

KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2001 - 2017 m.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

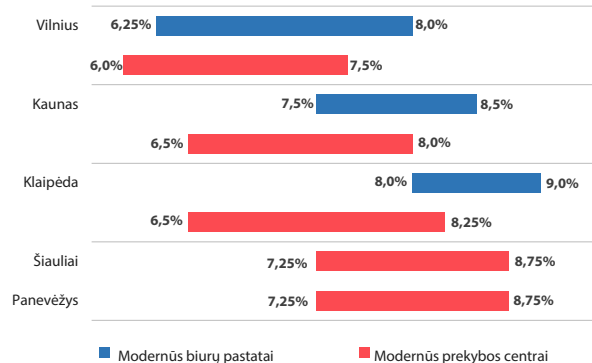
„W. P. Carey Inc.“, „Kesko“ ir „Baltic Retail Properties“ tarpusavio sandoriai nulėmė ir investicijų pasiskirstymą pagal nekilnojamojo turto segmentus per šių metų pirmąjį pusmetį. Iš 368 mln. eurų investuotų Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje net 69% jų teko prekybinių patalpų sektoriui. Per šį laikotarpį investicijų dalis, tekusi biurams, sudarė 25%, o likusi mažiausia dalis (6%) tradiciškai atiteko sandėliavimo patalpoms. Didžiausias sandoris pastarajame turto segmente – virš 21.000 m² bendro ploto logistikos centras Vievyje (pagrindinis nuomininkas „Rimi“), kurį iš „Sirin development“ įsigijo Estijos investicinė bendrovė „United Partners Property“.

Vienas didelis investicinis sandoris nulėmė, kad per šių metų pirmąjį pusmetį į modernų komercinės paskirties turtą daugiausiai investavo JAV investuotojai („W. P. Carey Inc.“), kuriems teko net 33% visų investicijų Baltijos šalyse. 33% investicijų teko Baltijos šalių kapitalo įmonėms, o likę 34% kitų šalių investuotojams (Suomija, Švedija, Didžioji Britanija, Prancūzija, Danija, Rusija). Iš esmės investuotojų geografija Baltijos šalyse sparčiai nesiplečia – ir toliau dominuoja vietiniai ir Skandinavijos šalių fondai bei privatūs investuotojai. Tačiau į Baltijos šalių rinką atėję nauji tarptautiniai investuotojai linkę plėsti savo valdomo turto portfelius (pvz., „W. P. Carey Inc.“) ar Baltijos šalių rinką susidomi nauji rinkos dalyviai (pvz., šiais metais Estijoje savo pirmą įsigijimą įgyvendinusi Prancūzijos turto valdymo bendrovė „CORUM“). Nors rinkoje ir pasirodo nauji stambesni investuotojai, tačiau investuojančių šalių geografija išlieka ribota. Per pastaruosius 17 metų Lietuvoje į jau išplėtotą komercinės paskirties turtą investavo pirkėjai iš 15 skirtingų valstybių ir nuo 2015 metų šis skaičius Lietuvoje nesikeitė.

2017 metais komercinių patalpų rinkos aktyvumas šalies mastu užkopė į naujas aukštumas. VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje sudaryta virš 4% daugiau negyvenamosios paskirties objektų (pastatų ir patalpų) sandorių, palyginti su 2016 metų tuo pačiu laikotarpiu. Per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje iš viso buvo įsigyti 9.159 negyvenamosios paskirties pastatai ir patalpos ir tai yra geriausias pirmojo pusmečio rezultatas per visą šalies istoriją. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, per pirmąjį 2017 metų pusmetį negyvenamųjų pastatų statybos darbų šalies teritorijoje atlikta už 404 mln. eurų (to meto kainomis) arba 15% daugiau nei per tą patį 2016 metų laikotarpį.

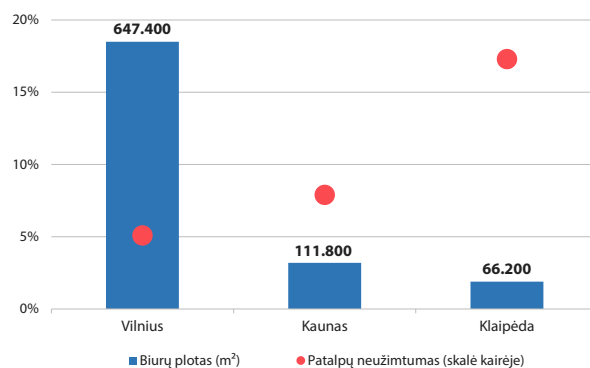
2017 metų antrąjį ketvirtį sparčiausia biurų plėtra fiksuojama Kauno mieste. Nekilnojamojo turto plėtotojai ir įmonės aktyviai plėtojo įvairios paskirties pastatus, kuriuose tiek savo reikmėms, tiek rinkai buvo pasiūlyta naujo biuro ploto. Iš viso buvo baigtos penkių įvairios paskirties projektų statybos, kuriuose naudingas biuro patalpų plotas sudaro 14.700 m² (A ir B korpusai „Prospekto verslo parke“, „Sitis“, „Žaliakalnio terasos“, „B66“ ir naujoji konsultacijų bendrovės „SDG“ būstinė). Dėl šių projektų Kauno modernių biuro patalpų rinka per šių metų antrąjį ketvirtį ūgtelėjo net 15% ir bendra pasiūla metų viduryje sudarė 111.800 m². Staiga ūgtelėjusi pasiūla atsiliepė ir laisvų patalpų lygio rodikliui Kaune – per šių metų antrąjį ketvirtį išaugo nuo 2,4% iki 7,9%. Daugiausiai biuro patalpų rinkai pasiūlė statybų ir nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „YIT Kausta“, kuri K. Baršausko gatvėje užbaigė biuro pastato „B66“ statybas ir rinkai pasiūlė apie 4.900 m² biuro ploto.

KOMERCINIŲ PATALPŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS



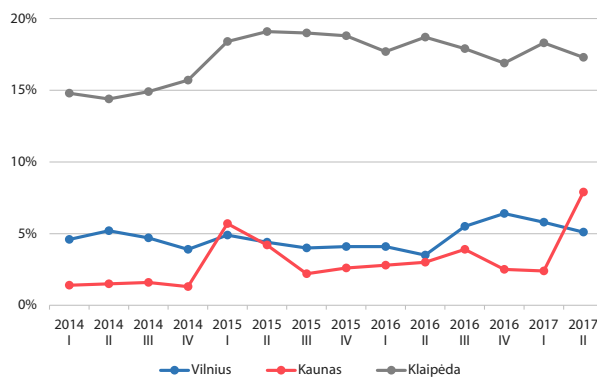
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 II ketv.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 II ketv.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



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

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

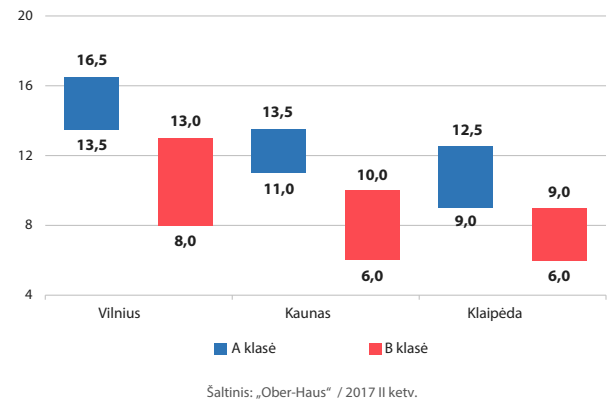
Užbaigus pastato plėtrą, jame buvo išnuomota apie 70% patalpų, o didžiausi nuomininkai – IT bendrovės „Teltonika“ ir „Virtustream“. Kadangi Kaune plėtojamų administracinių paskirties projektų jau netrūksta ir rinka 2017–2018 metais palaiapsniui ir toliau bus sparčiai pildoma vis naujais projektais, bendras laisvų patalpų kiekio augimas yra neišvengiamas. Tačiau didesnis pasiūlos pasirinkimas tuo pačiu suaktyvina ir paklausą, kadangi įmonės jau gali labai realiai planuoti savo plėtrą ar svarstyti apie veiklos pradžių antrame pagal dydį Lietuvos mieste. Didesnėms įmonėms Kaunas gali būti patrauklus ir dėl modernių biuro patalpų nuomos kainų lygio, kuris palyginti su Vilniumi, yra vidutiniškai mažesnis apie 20%. Pastaruoju metu biurų nuomos kainos Kaune išlieka stabilios ir vargu ar dabartinėje konkurencinėje aplinkoje turi spartesnio augimo potencialą. Vien per 2017 metus Kauno miesto modernių biurų rinka gali papildyti 30.000–40.000 m² naudingo biurų ploto, t. y. šiais metais visa modernių biuro patalpų rinka Kaune gali paaugti net 30–40%. Šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje A klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **11,0–13,5 Eur/m²**, B klasės – **6,0–10,0 Eur/m²**.

Tuo tarpu šalies sostinė šių metų antrąjį ketvirtį pasitiko kukliau, kadangi buvo užbaigtos tik vieno administracinių paskirties pastato statybos P. Baublio g. Šis apie 2.000 m² ploto pastatas „Santariškių medicinos verslo centras“ išnuomotas vienam nuomininkui – jame įsikurs privati klinika. Bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje Vilniuje užtelėjo iki **647.400 m²**. Tuo tarpu biuro patalpų nuomininkai buvo itin aktyvūs ir toliau sėkmingai mažino laisvų patalpų kiekį jau veikiančiuose biuro pastatuose. Išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis šių metų antrąjį ketvirtį šalies sostinėje sudarė virš 11.000 m² ir tai sumažino bendrą laisvų patalpų lygį nuo 5,8% iki **5,1%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 2,7%, o B klasės – 6,3%.

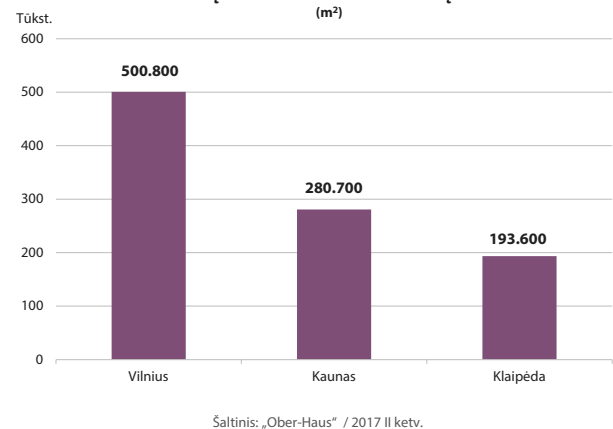
Galima teigti, kad pastaraisiais metais sostinėje vykusį sparti modernių biuro patalpų plėtra buvo sėkminga. Žvelgiant į 2017 metus jau baigtus ir planuojamus baigti statyti projektus, matyti, kad nauji projektai išties sulaukė didelio nuomininkų susidomėjimo. Didžioji dalis naujausių projektų nepatiria didesnių problemų surandant nuomininkus, o iš anksto pasirašomos nuomos sutartys projektuose, kurių statybos dar net neprasidėjusios, taip pat rodo pakankamai sparčią verslo plėtrą. Jeigu bus spėta įgyvendinti visus šiais metais suplanuotus baigti projektus, tai iš viso šiemet Vilniaus miesto modernių biurų rinka papildys net 15 skirtingų projektų ar jų etapų, kuriuose bendras naudingas plotas sudarys 84.000 m². Subalansuota pasiūla bei paklausa ir toliau išlaiko stabilias biurų nuomos kainas Vilniuje, kurios iš esmės nesikeičia jau nuo 2015 metų pabaigos. Šiuo metu B klasės biurai siūlomi nuomotis už **8,0–13,0 Eur/m²**, A klasės – **13,5–16,5 Eur/m²**.

Tuo tarpu Klaipėdos miesto biurų rinka ir toliau išgyvena itin ramų laikotarpį. Naujų projektų gausa jau ilgą laiką nepasižymičiame uostamiestyje pastaruoju metu galima išsvysti nebet nedidelių projektų plėtrą. Šių metų trečiąjį ketvirtį S. Nėries g. turėtų būti baigtos naujo apie 1.000 m² ploto pastato statybos, kurį planuojama nuomoti su medicina susijusioms įmonėms. Didesnių biurų plėtos planų Klaipėdoje artimiausiu metu nematyti. Anksčiau skelbta ir jau pradėta buvusios pramoninės teritorijos Liepų g. plėtra, kurią vykdo „Viremidos investicijos“ ir kuri pirmuoju etapu planavo pastatyti verslo centrą „Kamino biurai“, yra koreguojama.

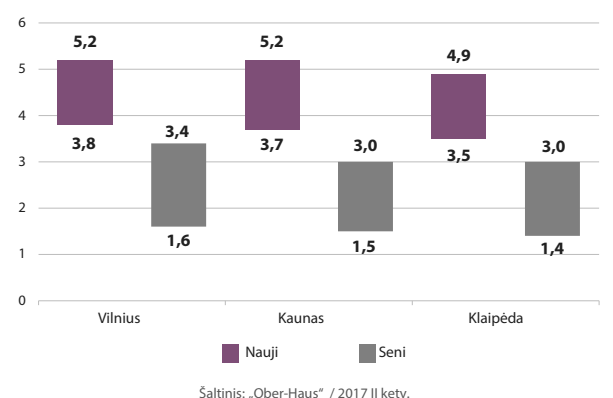
MODERNIŲ BIURŲ NUOMOS KAINOS (Eur/m²/mėn., be PVM)



MODERNIŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA (m²)



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



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

Šiuo metu skelbiama, kad šioje teritorijoje planuojama plėtoti technologijų parką „Inovacijų ir verslo slėnis“, kuriame turėtų įsikurti informacinių technologijų, skaitmeninio dizaino ir kitų inovatyvių sričių specialistus ruošiančios mokymo įstaigos. Vangi įmonių, kurioms galėtų būti aktuali šiuolaikinių ir brangesnių biuro patalpų nuoma, plėtra ir toliau išlaiko pakankamai aukštą laisvų patalpų lygį Klaipėdos mieste. Nors per šiuo metų antrąjį ketvirtį laisvų modernių biuro patalpų lygis sumažėjo nuo 18,3% iki **17,3%**, tačiau nuo 2011 metų pabaigos šis rodiklis išlieka 15–20% ribose. Nuo naujų ir didesnės apimties projektų plėtros investuotojus atbaido ir sąlyginai žemos biurų nuomos kainos, kurių augimo potencialas apribotas per menkos patalpų paklausos. Pavyzdžiui, pastaruosiuoju metu dėl didesnės apimties biuro patalpų įsigijimo arba nuomos svarstė tik Klaipėdos miesto savivaldybės administracija. Todėl biurų nuomos kainos išliko tokios pačios ir antrojo ketvirčio pabaigoje B klasės pastatuose sudarė **6,0–9,0 Eur/m²**, o A klasės pastatuose – **9,0–12,5 Eur/m²**.

Atsigaunantis transporto ir logistikos paslaugų sektorius pagaliau suteikė stimulo ir sandėliavimo patalpų sektoriaus plėtrai šalies didmiesčiuose. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, transporto ir sandėliavimo įmonių pardavimo pajamos Lietuvoje 2017 metų pirmąjį ketvirtį, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu ketvirčiu, padidėjo 17,8%. O sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos (be PVM) per tą patį laikotarpį sudarė 33,4 mln. eurų arba 12,5% ir 23,7% daugiau, atitinkamai palyginti su tuo pačiu 2016 ir 2015 metų laikotarpiu.

Sandėliavimo patalpų plėtros pagyvėjimas jaučiamas Vilniaus ir Kauno regionuose, kur projektų plėtros imasi ne tik savo poreikiams statančios įmonės, bet ir plėtotojai. Dalis projektų jau yra statomi dar neturint ir išankstinių nuomos sutarčių. Per šiuo metų pirmąjį pusmetį **Vilniaus ir Kauno regionuose** buvo pastatyti trys nauji sandėliavimo ir logistikos patalpų projektai, kuriuose bendras sandėliavimo patalpų plotas sudaro apie **20.400 m²**. Didžiausi du projektai įgyvendinti Vilniuje: logistikos ir transporto įmonė „Ad Rem“ Kirtimuose valdomoje teritorijoje pastatė sandėlį, o norvegų bendrovė „Baltic Sea Properties“ užbaigė logistikos centro statybas šalia Vilnius–Druskininkai kelio (13.400 m² ploto logistikos centras su administracinėmis patalpomis išnuomotas logistikos įmonei „Rhenus Svoris“). Po šiuo projektų įgyvendinimo 2017 metų antrojo ketvirčio pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus mieste ir jo apylinkėse išaugo iki **500.800 m²**.

Per šį laikotarpį nedidelis projektas buvo įgyvendintas ir Kauno rajone – „Vetmarket“ savo reikmėms pasistatė šiuolaikišką veterinarinės farmacijos sandėlį. Tačiau Kauno mieste ir jo apylinkėse šiuo metu plėtojama daugiau projektų, kurie turėtų pastebimai padidinti sandėliavimo patalpų plotą jau šiais metais. Per šiuo metų antrąjį pusmetį turėtų būti baigtos „Aibė“ logistikos centro statybos, „Epro group“ šalia Islandijos plento plėtojamasis sandėliavimo su administracinėmis patalpomis projektas, odontologijos ir kitomis medicinos priemonėmis prekiaujanti „Analizė“ Ringauduose stato naują vaistų sandėlį su administracinėmis patalpomis, o Petrašiūnuose jau baigiamos beveik 4.000 m² ploto sandėliavimo pastato statybos. Iš viso planuojama, kad šie projektai jau šiais metais papildys Kauno modernių sandėliavimo patalpų rinką 34.700 m² sandėliavimo patalpų. Šiuo metu Kauno mieste ir jo apylinkėse modernių sandėliavimo patalpų plotas sudaro **280.700 m²**.

Per 2017 metų antrąjį pusmetį Vilniuje turėtų būti baigtos dar keturių sandėliavimo paskirties projektų (ar jų etapų) statybos, kurių bendras sandėliavimo patalpų plotas sudarys 39.100 m². Šiuos projektus plėtoja „Sirin Development“, „Arvydo paslaugos“, „Woodline“, ir „MG Valda“. Atsižvelgiant į šiuos visus projektus, vien per 2017 metus Vilniaus ir Kauno regionai pasipildys beveik 74.000 m² naujų sandėliavimo patalpų, o tai reikštų beveik 10% metinį pasiūlos augimą šiuose regionuose. Tuo pačiu žvelgiant į ateinančius metus, matyti, kad plėtotojai ir įmonės nežada sustoti ir bent jau Vilniaus ir Kauno regionuose toliau planuoja investuoti į jau turimų patalpų atnaujinimą, plėtrą bei naujų plotų statybas šiuo patalpų nuomos tikslais.

Pastaruosius kelis metus fiksuojamas gana nuosaikus sandėliavimo patalpų nuomos kainų augimas tęsėsi ir šiais metais. Išliekantis šiuolaikiškų patalpų poreikis prisideda tiek prie šio sektoriaus plėtros, tiek prie turto kainų augimo. Per 2017 metų pirmąjį pusmetį **Vilniaus regione** naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **augo 3–4%**, tuo tarpu **Kauno ir Klaipėdos regionuose** sandėliavimo patalpų nuomos kainos **ūgtelėjo 1–2%**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomoti už **3,8–5,2 Eur/m²**, o senos – už **1,6–3,4 Eur/m²**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,7–5,2 Eur/m²**, seni – **1,5–3,0 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,5–4,9 Eur/m²**, seni – **1,4–3,0 Eur/m²**. Augančios nuomininkų finansinės galimybės, kylančios žemės kainos bei didėjantys statybų kaštai gali lemti ir tolimesnę nuosaikų nuomos kainų augimą netolimoje ateityje.

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