

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 I PUSM.

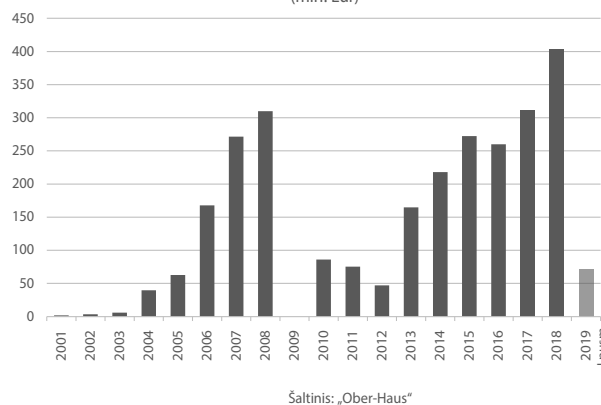
INVESTICINIAI SANDORIAI

Bendri komercinės paskirties nekilnojamojo turto investicinių sandorių rodikliai Lietuvoje 2019 metų pirmąjį pusmetį parodė prastesnius rezultatus nei buvo galima tikėtis iš sektoriaus, kuris šiuo metu išgyvena itin sparčios plėtros ir aukšto aktyvumo laikotarpį. Ir nors šių metų pradžioje buvo paskelbta apie vieną didžiausių investicinių sandorių Lietuvos istorijoje, kuomet Švedijos investicijų bendrovė „Eastnine“ pasirašė susitarimą dėl trijų verslo centrų „S7“ įsigijimo Vilniuje iš juos plėtojančios bendrovės „M.M.M. projektai“, tai reikšmingai nepagerino 2019 metų pirmojo pusmečio rezultatų. Skelbta, kad trijų verslo centrų Saltoniškių gatvėje bendra sandorio vertė sudaro šiek tiek daugiau nei 128 mln. eurų, tačiau 2019 metų pirmąjį pusmetį buvo sudarytas tik pirmojo pastato (kuriame įsikūrė „Danske Bank“ Globalių paslaugų centras) galutinis įsigijimo sandoris. Tikėtina, kad antrasis pastatas (kurį nuomojasi „Telia Lietuva“) bus perleistas „Eastnine“ nuosavybėn šių metų antrąjį pusmetį, o trečiasis pastatas, kurį irgi išsinuomojo „Danske Bank“ - 2020 metų pradžioje. T. y. kuomet bus pilnai įvykdytos šio išties reikšmingo sandorio sąlygos. Todėl į šių metų pirmojo pusmečio rezultatus buvo įtraukta tik pirmojo pastato sandorio suma.

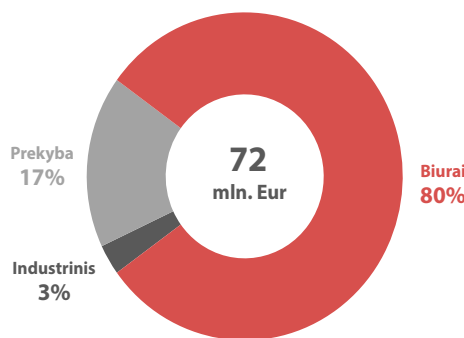
„Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už **72 mln. eurų** ir tai yra prasčiausias pusmečio rodiklis nuo 2013 metų. Net pusę šios sumos sudarė jau minėto „S7“ projekto pirmojo pastato Vilniuje įsigijimas. Antras pagal nekilnojamojo turto vertės dydį sandoris yra antrojo „Duetto“ pastato įsigijimas šalies sostinėje. 2018 metų gruodžio mėnesį buvo paskelbta, kad Danijos investicijų bendrovės „Northern Horizon Capital“ valdomas fondas „Baltic Horizon Fund“ už 18,3 mln. eurų perka šį biurų pastatą iš jo plėtojos „YIT Lietuva“, o sandorį planuojama užbaigti pilnai pastačius pastatą ir įsikėlus nuomininkams, t. y. 2019 metų pradžioje. Likusi pinigų dalis teko mažesnių administracinės ir prekybinės paskirties objektų šalies sostinėje ir kituose Lietuvos miestuose įsigijimui, kurių vertės svyravo nuo 2 iki 4 mln. eurų.

Žvelgiant į šių metų antrojo pusmečio perspektyvas, jau galima tikėtis didesnių pardavimo apimčių investicinių sandorių rinkoje. Šių metų rugpjūčio mėnesį paskelbta apie stambų investicinį sandorį Kaune, kuomet Estijos komercinio nekilnojamojo turto fondų valdymo bendrovės „Eften Capital“ valdomas fondas „Eften Real Estate Fund 4“ įsigijo prekybos centrą „River Mall“ ir verslo centrą „River Hall“ iš šių projektų plėtojos „Sirin Development“. Taip pat, be anksčiau minėto „M.M.M. projektai“ antrojo biurų pastato Saltoniškių gatvėje, kurio galutinis sandoris numatytas šių metų antrąjį pusmetį, iki 2019 metų pabaigos galima tikėtis ir baigiamo statyti antrojo biurų pastato „Park Town“ projekte įsigijimo, apie kurio išankstinį sandorį jo plėtojoja „Darnu Group“ paskelbė jau anksčiau. Šių keturių objektų įsigijimas turėtų pridėti dar virš 120 mln. eurų prie investicinių sandorių apimčių jau šiais metais. Tačiau žvelgiant į rekordines investicinių sandorių apimtis Lietuvoje pasiektas 2017–2018 metais (2017 metais – 312 mln. eurų, 2018 metais – 404 mln. eurų), šiuo metu turimi duomenys rodo, kad šiemet pasiekti panašias apimtis bus nelengva. T. y. šiais metais reikalingi dar bent 2–3 stambūs komercinio nekilnojamojo turto įsigijimai (mažiausiai po 30–50 mln. eurų vertės) norint pasiekti 2017 metų rodiklį modernaus komercinio nekilnojamojo turto sektoriuje, t. y. bent 300 mln. eurų.

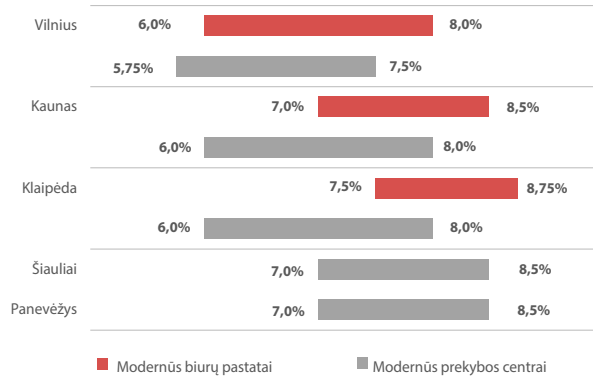
KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE
(mln. Eur)



INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE



KOMERCINIŲ PATALPŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 I PUSM.

Dabartinėmis komercinio nekilnojamojo turto rinkos sąlygomis tai pasiekti yra įmanoma, kadangi ir toliau pakankamai sparčiai plečiasi modernaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto portfelis Lietuvoje. Ypatingai tai stebima Vilniaus ir Kauno regionuose, kur sparčiai statomi nauji verslo ar logistikos centrai, kurie galėtų sudominti potencialius investuotojus. Tuo tarpu turto savininkai turi realias galimybes pasinaudoti dabartiniu rinkos pakilimu ir parduoti komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą aukščiausiomis kainomis per pastaruosius 10 metų.

Nagrinėjant sparčiausiai šalyje besiplečiantį komercinės paskirties turto sektorių – biurus šalies sostinėje, tai pastarųjų dviejų pusmečių duomenys rodo, kad šiame nekilnojamojo turto segmente spartaus vertės augimo potencialas jau išsismė ir artimiausiu metu jau yra sunku tikėtis kokių pastebimesnių teigiamų pokyčių. Nors šalies sostinės biuro patalpų rinkoje yra deklaruojama apie mažiausius investicijų pajamingumo rodiklius per visą modernaus komercinio nekilnojamojo turto istoriją šalyje (pvz., trijų verslo centrų „S7“ įsigijimo pajamingumas siekia 5,8%), tačiau matome, kad itin didelėje konkurencinėje aplinkoje biurų nuomos kainos šalies sostinėje net ir aukščiausios klasės verslo centruose iš esmės nesikeičia jau keturis ketvirčius iš eilės. T. y. turto vertės augimas pastaruoju metu buvo nulemtas nežymiai mažėjančių pajamingumo rodiklių ir simboliškai ūgtelėjusių nuomos kainų viename iš investuotojams patraukliausių aukščiausios klasės biuro pastatų segmentų. Per paskutinius 12 mėnesių A klasės biurų Vilniuje investicijų vertės indeksas (*angl. capital value index*) **paaugo 3,0%**. Nepaisant fiksuojamų itin žemų pajamingumo rodiklių pavieniuose sandoriuose, sudarytuose su pačiais

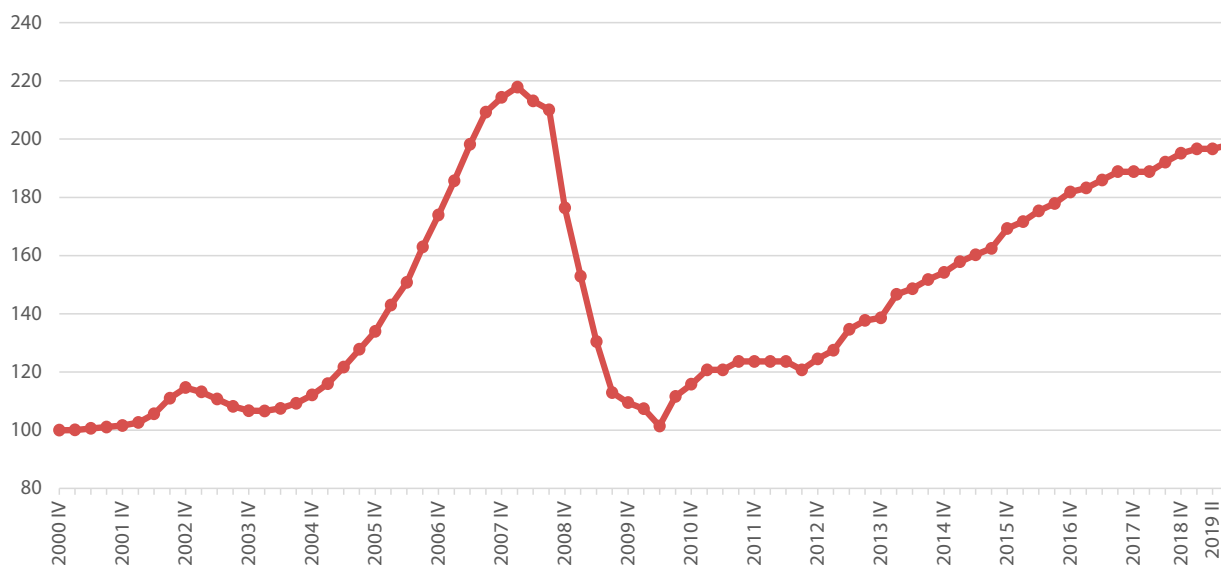
naujausiais ir moderniausiais pastatais, senesnių A ar B klasės biuro pastatų įsigijimo atveju pirkėjai daug atsargiau vertina tokio turto perspektyvas (potencialias nuomos pajamas ateityje ir tikėtinas papildomas išlaidas joms pasiekti) ir tai įvertina teikdami savo pasiūlymus turto savininkams. Todėl investicinio pajamingumo žirkklės plečiasi būtent senesnių pastatų nenaudai.

Jeigu šalies sostinėje biuro patalpų sektoriuje fiksuojamas pastarojo dešimtmečio turto vertės pikas, tai spartesnio augimo potencialą turinčiuose šalies regionuose (pvz., Kauno) galima dar tikėtis turto vertės prieaugio, kuris gali būti pasiektas tiek dėl nuosaikiai augančių nuomos kainų, tiek dėl mažėjančio pajamingumo lygio patraukliausiuose (moderniausiuose ir technologiškai pažangiausiuose pastatuose su stipriais nuomininkais) administracinės, sandėliavimo ar prekybinės paskirties objektuose.

Ar investicinių sandorių į komercinį nekilnojamąjį turtą rinkos aktyvumas dar gali viršyti 2017-2018 metais pasiektas visų laikų rekordines aukštumas, bus galima pasakyti tik įvertinus šių metų antrojo ir kitų metų pirmojo pusmečio duomenis. Dėl sąlyginai mažo Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkos dydžio bei žemesnio likvidumo, didesni aktyvumo svyravimai mažose rinkose yra dažnas ir natūralus reiškinys. Tačiau tikėtina, kad artimiausiu metu derybos tarp turto savininkų ir potencialių pirkėjų jau bus sunkesnės nei ankstesniais metais. Vienoje pusėje yra pardavėjai, kurie mato itin aktyvią komercinio nekilnojamojo turto rinką su istoriškai geriausiais rodikliais, o kitoje pusėje – pirkėjai, tam tikruose turto segmentuose matantys vis mažesnę augimo potencialą ir konservatyvesnę tradicinio finansavimo aplinką.

INVESTICIJŲ VERTĖS INDEKSAS

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



Šaltinis: „Ober-Haus“

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 I PUSM.

BIURAI

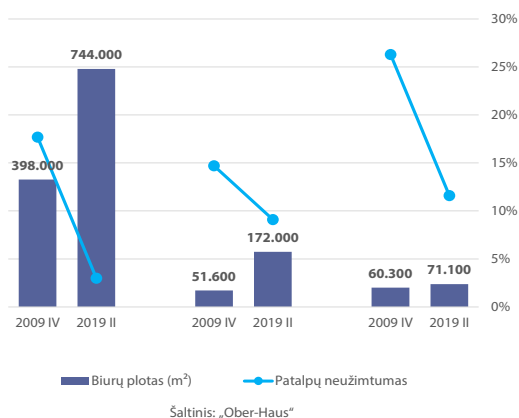
Vilniuje per 2019 metų pirmąjį pusmetį baigtos keturių biuro pastatų statybos: „S7“ projekto antrasis pastatas, kuriame įsikūrė „Telia Lietuva“, „Duetto“ antrasis pastatas, „INHUS“ grupės administracinis pastatas ir verslo centras multifunkciniame komplekse „Live Square“. Šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 25.700 m² naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų pirmojo pusmečio pabaigoje Vilniuje ūgtelėjo iki **744.000 m²**. Biuro patalpų nuomininkai šiais metais buvo itin aktyvūs ir toliau sėkmingai mažino laisvų patalpų kiekį tiek naujai atidaromuose biuro pastatuose, tiek buvo aktyvūs pasirašant išankstines nuomos sutartis plėtojamuose projektuose. Bendras išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis per 2019 metų pirmąjį pusmetį šalies sostinėje sudarė beveik **39.000 m²** arba **5% daugiau** nei per tą patį praėjusių metų laikotarpį. Neblėstantis nuomininkų aktyvumas ir toliau mažino laisvų patalpų lygį jau pastatytuose biurų pastatuose. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje **sumažėjo** nuo 3,7% iki **3,0%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 2,5%, o B klasės – 3,3%. Per pastaruosius dešimt metų žemesnis nei 3% bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniuje buvo užfiksuotas tik praėjusių metų antrąjį ir trečiąjį ketvirtį.

Šių metų antrasis pusmetis žada būti dar aktyvesnis modernių biurų rinkoje, kadangi sostinėje turėtų būti baigtos dar 7 naujų pastatų statybos ir Vilniaus modernių biuro patalpų rinka pasipildys beveik 67.000 m² naudingo biurų ploto. Dalis nuomininkų, kurie įsikels į šiuos naujai pastatytus pastatus, atlaisvins šiuo metu naudojamas patalpas kituose pastatuose, taip savo ruožtu atlaisvindami jas kitiems potencialiems nuomininkams. Kadangi šių metų antrąjį pusmetį planuojama įgyvendinti ištis nemažai projektų, tai šių metų pabaigoje ir kitų metų pradžioje galima bus stebėti nemažai pasikeitimų biurų nuomos rinkoje. Jeigu šie visi projektai, kurie šiuo metu yra baigiami statyti ar jau netoli statybų pabaigos, bus įgyvendinti kaip suplanuota, tai 2019 metais bendras Vilniaus rinką papildęs naujų biurų plotas bus didžiausias per visą istoriją ir viršys net 90.000 m². Iki šiol rekordiniais laikomi 2008 metai, kuomet šalies sostinėje buvo baigta statyti 11 administracinės paskirties projektų, kuriuose naudingas biuro plotas sudarė 86.500 m².

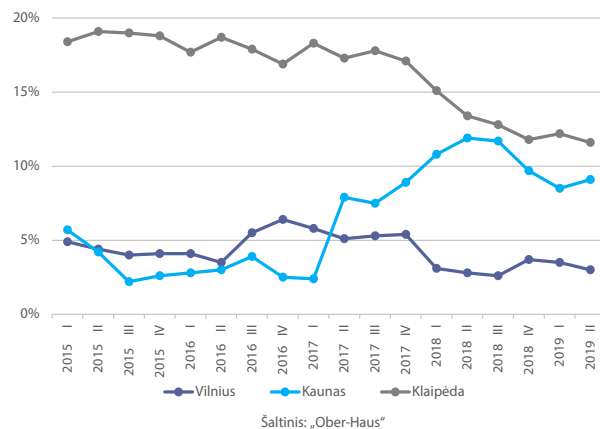
Nepaisant išliekančios didelės biuro patalpų paklausos ir fiksuojamų itin aukštų užimtumo rodiklių, kasmet šalies sostinė papildanti gausi naujų patalpų pasiūla iš esmės stabilizavo biurų nuomos kainas, kurios nuo 2015 metų auga itin nežymiai. Ne išimtis ir 2019 metai, kuomet per pusmetį biurų nuomos kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 1-2%** ir šiuo metu B klasės biurai siūlomi nuomotis už **9,0–13,5 Eur/m²**, A klasės – **14,0–16,7 Eur/m²**. Kadangi nekilnojamojo turto plėtotojai ir toliau nusiteikę optimistiškai ir rinkai pristato vis naujų projektų, net ir augančios ekonomikos aplinkoje artimiausiu metu galima tikėtis iš esmės stabilių nuomos kainų. T. y. norėdami išlaikyti aukštus užimtumo rodiklius, plėtotojai ir toliau stengsis potencialius nuomininkus privilioti pasiūlydami tiek konkurencingas nuomos kainas, tiek įdiegdami naujausius biurų sprendimus savo plėtojamuose projektuose.

Tuo tarpu Kaune per šių metų pirmąjį pusmetį didesnių pasiūlos pokyčių nebuvo užfiksuota, kadangi šiame mieste buvo baigti statyti tik du nedideli pastatai (verslo ir prekybos centras „Longas“ Veiverių g. ir komercinės paskirties pastatas Statybininkų g.), kuriuose naudingas biurų plotas sudarė beveik 2.400 m². Bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų viduryje Kaune siekė **172.000 m²**. Daug didesnių pasiūlos pokyčių Kauno biurų rinkoje laukiama šių

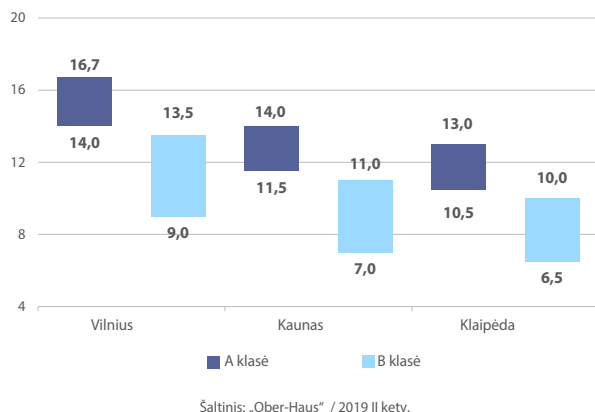
MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



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



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 I PUSM.

metų antrąjį pusmetį, kuomet turėtų būti baigtos dar 5 naujų projektų ir ankstesnių projektų naujų etapų statybos ir rinka pasipildys daugiau nei 27.000 m² naudingo biurų ploto.

Išliekanti stabili modernių biuro patalpų paklausa ir itin nedidelė naujo biurų ploto plėtra šių metų pirmąjį pusmetį šiek tiek sumažino ir laisvų biuro patalpų lygį Kaune. Nuo 2018 metų pabaigos iki 2019 metų vidurio bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis šiame mieste **sumažėjo** nuo 9,7% iki **9,1%**. Nuo intensyvios biuro patalpų sektoriaus plėtros pradžios 2017 metais Kauno mieste bendras laisvų biuro patalpų lygis nebuvo nukritęs žemiau 7,5% ribos. Atsižvelgiant į tai, kad 2019 metų antrąjį pusmetį ir 2020 metais planuojama ženkliai naujų biurų plėtra, laisvų patalpų lygis šių metų pabaigoje turėtų viršyti 10% ribą ir tikėtina, kad ir vėl fiksuosime panašius laisvų biuro patalpų lygio rodiklius kaip ir 2018 metais (11–12%).

Kaip ir šalies sostinėje, pastaruosius trejus metus sparčiai augančios pasiūlos veiksnys Kaune apriboja spartesnio biuro patalpų nuomos kainų augimo galimybę ir galima stebėti tik nedidelį (šalies infliacijos dydžio) biuro patalpų nuomos kainų augimą. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį Kaune **B klasės** biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai **paaugo 3%**, tuo tarpu **A klasės** biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. Šių metų viduryje B klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **7,0–11,0 Eur/m²**, A klasės – **11,5–14,0 Eur/m²**. Tikėtina, kad artimiausiu metu biuro patalpų nuomos kainos Kaune iš esmės išlaikys esamą lygį ir vilios potencialius nuomininkus beveik penktadaliu žemesnėmis nuomos kainomis nei šalies sostinėje.

Klaipėdos modernių biuro patalpų rinka ir toliau tęsia simbolines plėtros tradicijas, kuomet per metus vidutiniškai yra išplėtojamas vos vienas naujas projektas. Šie metai netapo išimtimi ir 2019 metų pradžioje duris atvėrė pirmasis privatus kapitalo mokslo ir inovacijų slėnio „Baltic Tech Park“ etapas Liepų g. Buvusio gamybinės paskirties pastato vietoje iškilio 2 ir 3 aukštų daugiau nei 6.000 m² bendro ploto pastatas, kuriame jau įsikūrė įvairios prekybos ir paslaugų įmonės, o didžiąją dalį administracinių patalpų užėmė „Light House“ bendradarystės erdvė (1.500 m²). Šioje teritorijoje projekto plėtotojai „Viremidos investicijos“ planuoja tolimesnę „Baltic Tech Park“ plėtrą, kurios metu galėtų būti pastatyti dar trys pastatai, kuriuose galėtų kurtis įvairios tiek mokslo, tiek verslo įmonės. Nors šis inovatyvus projektas ir atnešė naujų vėjų į Klaipėdos miesto verslo ir nekilnojamojo turto rinkas, tačiau didesnių pokyčių bendrai Klaipėdos modernių biuro patalpų rinkos statistikai neturėjo. Bendras modernių biuro patalpų plotas per pastaruosius 10 metų uostamiestyje išsiplėtė tik 18% ir šių metų viduryje uostamiestyje sudarė **71.100 m²**. Palyginimui, Vilniuje per tą patį laikotarpį bendras modernių biuro patalpų plotas išaugo beveik 90%, o Kaune net 230%.

Per šių metų pirmąjį pusmetį didesnių pokyčių nefiksuojama ir skaičiuojant laisvų biuro patalpų lygį Klaipėdos mieste, kuris nors ir pastaruosius dešimt metų nuosekliai mažėja, bet vis tiek dar išlieka didesnis nei 10%. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį jis sumažėjo nuo 11,8% iki **11,6%** ir tai yra žemiausias rodiklis nuo pat 2008 metų pabaigos. Per 2019 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje **B klasės** biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai **paaugo 3%**, tuo tarpu **A klasės** biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. Nuomos kainos ir toliau išlieka žemesnės nei Vilniuje ar Kaune: B klasės pastatuose patalpas siūloma išsinuomoti už **6,5–10,0 Eur/m²**, o A klasės pastatuose – **10,5–13,0 Eur/m²**. Skirtingai nuo Vilniaus ar Kauno, Klaipėda ir toliau negali pasigirti nei biuro patalpų pasiūlos, nei paklausos šuoliu, todėl sunku būtų prognozuoti, kad biurų nuomos kainos Klaipėdoje galėtų augti sparčiau nei bendras prekių ir paslaugų kainų lygis šalyje.

OH MAP

INTERAKTYVUS VISŲ VILNIAUS VERSLO CENTRŲ ŽEMĖLAPIS!

www.ohmap.lt

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.