

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 III KETV.

BIURAI

Nors didžiausių trijų šalies miestų modernių biuro patalpų rinkoje per 2019 metų trečiąjį ketvirtį didesnių pokyčių nebuvo užfiksuota, tačiau visuose miestuose augo šiuolaikinių biurų pasiūla – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje buvo baigta statyti po vieną naują komercinės paskirties projektą, kuriuose rinkai pasiūlyta naujų biuro patalpų.

Didžiausias projektas buvo įgyvendintas šalies sostinėje, kuomet nekilnojamojo turto plėtotija „Darnu Group“ baigė verslo centro „Park Town“ antrojo pastato „East Hill“ statybas Lvovo g. Šis beveik 15.000 m² bendro ploto pastatas rinkai pasiūlė apie 12.000 m² naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas Vilniuje šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje ūgtelėjo iki **756.600 m²**. Šis naujas pastatas neturėjo didesnės įtakos bendriems rinkos rodikliams, kadangi jo statybų pabaigoje beveik visos biurų patalpos jau buvo išnuomos. Taip pat šiame pastate įsikūrė ne tik įvairios įmonės, bet ir kelios maitinimo įstaigos bei sporto klubas.

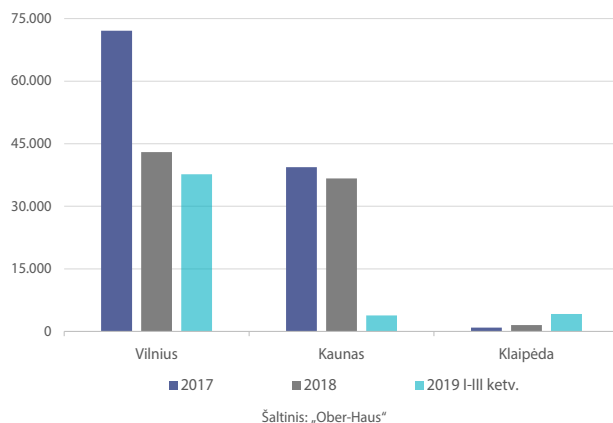
Biuro patalpų nuomininkai buvo aktyvūs ir šių metų trečiąjį ketvirtį, o bendras išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis per tris 2019 metų ketvirčius šalies sostinėje sudarė **58.600 m²** arba iš esmės tiek pat kiek ir per tą patį praėjusių metų laikotarpį. Per 2019 metų trečiąjį ketvirtį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje **sumažėjo** nuo 3,0% iki **2,8%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 1,9%, o B klasės – 3,5%. Per pastaruosius dešimt metų žemesnis nei 3% bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniuje buvo užfiksuotas tik praėjusių metų antrąjį ir trečiąjį ketvirtį. 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį ir 2020 metų pirmąjį ketvirtį planuojamas pakankamai gausus naujų projektų kiekis, kuris rinką papildys tikrai įspūdingu biuro ploto kiekiu. Iš viso šiuo laikotarpiu turėtų būti baigtos iki 7 naujų projektų ar ankstesnių projektų naujų etapų statybos, kuriuose iš viso būtų įrengta beveik 65.000 m² naudingo biuro ploto.

2019 metų ketvirtąjį ketvirtį ir 2020 metų pirmąjį ketvirtį planuojamas pakankamai gausus naujų projektų kiekis, kuris rinką papildys tikrai įspūdingu biuro ploto kiekiu. Iš viso šiuo laikotarpiu turėtų būti baigtos iki 7 naujų projektų ar ankstesnių projektų naujų etapų statybos, kuriuose iš viso būtų įrengta beveik 65.000 m² naudingo biuro ploto.

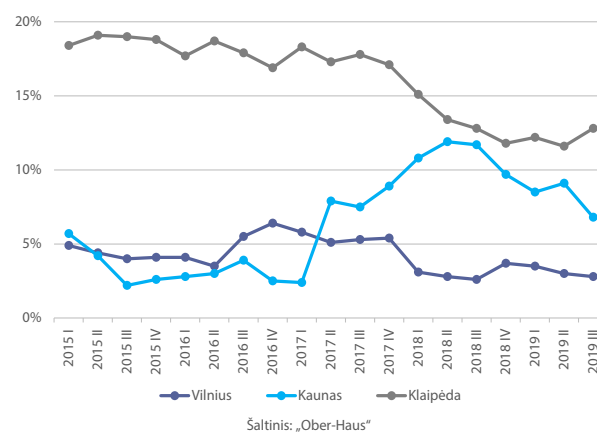
Nepaisant išliekančios didelės biuro patalpų paklausos ir fiksuojamų itin aukštų užimtumo rodiklių, reguliariai šalies sostinę papildanti naujų patalpų pasiūla iš esmės stabilizavo biurų nuomos kainas, kurios pastaruosius 3–4 metus auga itin nežymiai. 2019 metų trečiąjį ketvirtį bazinės biurų nuomos kainos išliko stabilios ir ketvirčio pabaigoje B klasės biurai siūlomi nuomotis už **9,0–13,5 Eur/m²**, A klasės – **14,0–16,7 Eur/m²**. Tikėtina, kad augančios pasiūlos aplinkoje ir toliau artimiausiu metu fiksuosime arba stabilias, arba tik nežymiai augančias biurų nuomos kainas.

Kaunas taip pat sulaukė naujų biuro patalpų papildymo šių metų trečiąjį ketvirtį, kuomet buvo baigta „Verslo Parko Aušra“ vieno iš korpusų (C) rekonstrukcija. Iš viso 13.000 m² nuomojamo ploto turintis ir Vytauto pr. išsidėstęs pastatų kompleksas (6 korpusai) rinkai siūlo įvairios komercinės paskirties patalpas, kuriose savo biurus įkūrė įvairios įmonės, kolegija, sporto klubas, grožio ir sveikatingumo klinikos ir centrai, maitinimo įstaigos ir pan. Po šio projekto vieno iš korpusų rekonstrukcijos, Kauno modernių biuro patalpų rinkai pasiūlė apie 1.500 m² naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų trečiojo ketvirčio pabaigoje ūgtelėjo iki 173.200 m².

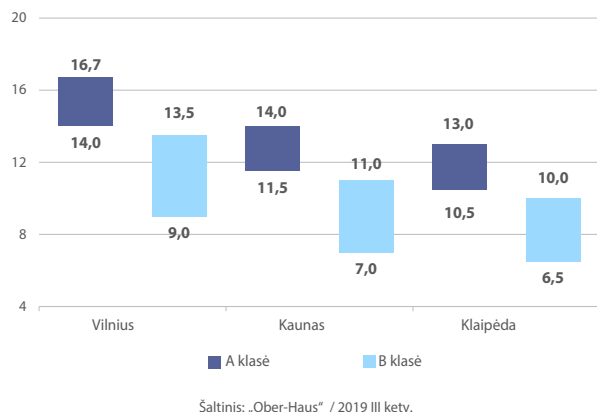
PASTATYTŲ BIURŲ PLOTAS
(naudingas plotas, m²)



MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



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



Kadangi per tris 2019 metų ketvirčius Kaune buvo atidaryti tik sąlyginai nedideli projektai ir rinkai pasiūlytas naujų modernių biuro patalpų plotas buvo nedidelis (beveik 3.900 m²), tai dėl išsilaikiusio nuomininkų aktyvumo patalpų neužimtumo rodiklis pasiekė beveik trejų metų žemumas. Per 2019 metų trečiąjį ketvirtį biurų neužimtumas Kaune sumažėjo nuo 9,1% iki **6,8%** ir tai yra žemiausias rodiklis nuo 2017 metų antrojo ketvirčio. Žvelgiant į istorinius Kauno modernių biuro patalpų rinkos duomenis, akivaizdu, kad neužimtumo rodiklis ilgai šiose žemumose neišsilaikys. Kaune naujai atidaromi projektai dažniausiai nebūna pilnai išnuomoti, todėl laisvų patalpų lygio šuolis įprastai susijęs su naujų projektų įvedimu į rinką. Tad artimiausiu metu vėl galima tikėtis neužimtumo rodiklio šuolio, kadangi 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį ir 2020 metų pirmąjį ketvirtį planuojamas reikšmingas naujo biurų ploto papildymas. Iš viso šiuo laikotarpiu turėtų būti baigtos 5 naujų projektų ar ankstesnių projektų etapų statybos, kuriuose iš viso būtų įrengta virš 30.000 m² naudingo biuro ploto.

Kaip ir šalies sostinėje, Kaune pastaraisiais metais fiksuojamas nedidelis biurų nuomos kainos augimas. 2019 metų trečiąjį ketvirtį bazinės biurų nuomos kainos išliko stabilios ir ketvirčio pabaigoje B klasės biurai siūlomi nuomoti už **7,0–11,0 Eur/m²**, A klasės – **11,5–14,0 Eur/m²**. Sparčiai besiplečiantis Kauno modernių biuro patalpų sektorius suteikia ištisias palankias galimybes besiplečiančioms ar naujai į šį miestą ateinančioms įmonėms, kurios šiuo metu gali jaustis daug tvirtiau derybose dėl patalpų nuomos.

Šių metų trečiąjį ketvirtį Klaipėdos mieste buvo atidarytas jau antras komercinės paskirties pastatas šiais metais, kuriame rinkai pasiūlyta šiuolaikinių biuro patalpų. A. Griciaus autotransporto įmonių grupei priklausanti įmonė „Ratuva“ Dubysos g. atidarė naują virš 5.000 m² bendro ploto komercinės paskirties pastatą, kuriame įrengta įvairios paskirties patalpų tinkančių prekybai, sandėliavimui ir administracinei veiklai. Šio pastato pirmajame aukšte jau įsikūrė „Autobrava Motors“ atstovybė, baldų salonas „Vadasiga“, santehnikos ir inžinerinių sistemų sprendimų įmonė „Tece Baltikum“ bei kitos įmonės. Antrame ir trečiame šio pastato aukštuose rinkai buvo pasiūlyta apie 1.700 m² biuro patalpų, kurios bendrą modernių biuro patalpų plotą Klaipėdoje išaugino iki **72.800 m²**.

Per 2019 metų trečiąjį ketvirtį laisvų biuro patalpų lygis Klaipėdoje paaugo nuo 11,6% iki **12,8%**. Per tą patį laikotarpį biurų nuomos kainos išliko stabilios ir šiuo metu B klasės pastatuose patalpas siūloma išsinuomoti už **6,5–10,0 Eur/m²**, o A klasės pastatuose – **10,5–13,0 Eur/m²**. Nors viešoje erdvėje vis užsimenama apie planuojamas didesnes investicijas į komercinės (administracinės) paskirties pastatų plėtrą Klaipėdoje, tačiau per pastaruosius 10 metų uostamiestyje buvo įgyvendinti aštuoni projektai, kurie rinkai pasiūlė tik 12.500 m² naudingo biuro ploto. T. y. vidutiniškai viename projekte buvo įrengiama tik apie 1.550 m² biuro ploto. Akivaizdu, kad didesnių projektų įgyvendinimas išlieka dideliu iššūkiu nekilnojamojo turto plėtotojams, vertinant tiek potencialių nuomininkų, tiek tokių projektų finansavimo galimybes Klaipėdoje.

**DUBYSOS G.
(KLAIPĖDA)**

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.