

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2025 M. I PUSM.

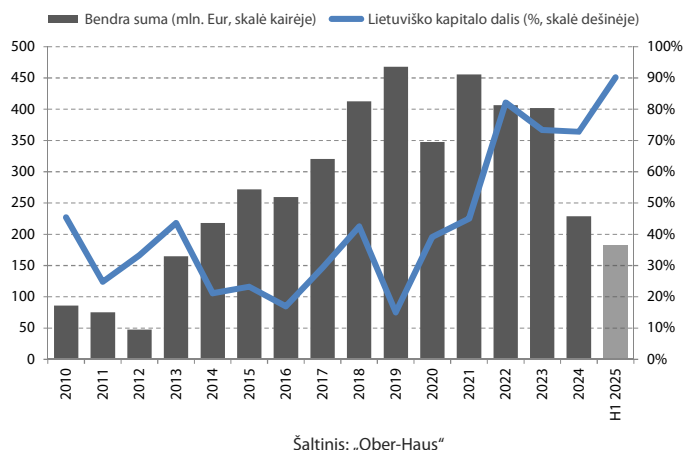
INVESTICINIAI SANDORIAI

Po itin nerezultatyvių 2024 metų Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje 2025 metais jau fiksuojamas augimas. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2025 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus srautinio komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 183 mln. eurų. 2025 metų pirmojo pusmečio investicijų apimtys yra 137% didesnės, palyginti su 2024 metų pirmuoju pusmečiu, ir 21% didesnės, palyginti su 2024 metų antruoju pusmečiu. Tačiau nepaisant fiksuojamo apimčių augimo, investicinių sandorių rinkoje ir toliau iš esmės dominuoja vietinis kapitalas bei smulkūs ir vidutinio dydžio sandoriai.

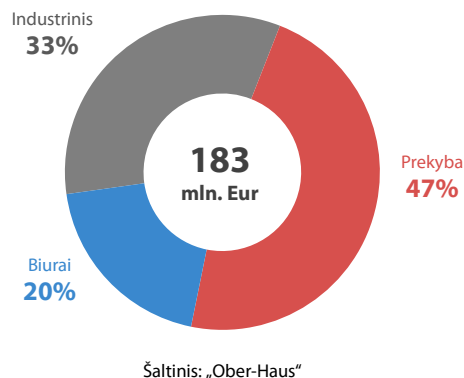
Panašiai kaip ir 2024 metais, 2025 metų pirmąjį pusmetį vidutinė įsigyto objekto vertė buvo tik šiek tiek didesnė nei 7 mln. eurų, o didžiausio sandorio vertė neviršijo 30 mln. eurų. Didžiausia investicijų dalis atiteko prekybinės paskirties objektams, kurių įsigijimui buvo išleista 86 mln. eurų arba 47% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Šiame segmente taip pat sudarytas didžiausias šių metų pirmojo pusmečio investicinis sandoris. Po LR konkurencijos tarybos pritarimo vykdyti koncentraciją, 2025 metų viduryje buvo baigtas investicinis sandoris, kuriuo investicijų bendrovė „NDX Group“ Kaune įsigijo daugiau nei 13.000 kv. m ploto prekybos centrą „Savas“. 2004 metais atidarytas prekybos centras priklausė nekilnojamojo turto plėtros įmonei „Hanner“. Sandorio suma nebuvo skelbiama, tačiau finansinėje atskaitomybėje nurodoma šio turto vertė yra apie 30 mln. eurų. Kitas didesnis sandoris buvo sudarytas Šiauliuose, kur į nekilnojamąjį turtą investuojanti lietuviško kapitalo įmonė „Mažoji Venecija“ įsigijo virš 11.000 kv. m ploto prekybos centrą „Arena“. Gegužių g. veikiantis prekybos centras, kuriame įsikūrusios įvairios įmonės, buvo parduotas už 11 mln. eurų. Kaip ir ankstesniais metais, prekybinių patalpų segmente didelio pirkėjų susidomėjimo sulaukė nedidelio formato parduotuvės (1,500–4,000 kv. m), kuriose dažniausiai įsikūrę pagrindiniai maisto prekių tinklai. Vien per 2025 metų pirmąjį pusmetį buvo įsigyti net 9 tokio formato objektai (per 2024 metus – 10 objektų).

Gausiomis investicijomis šių metų pirmąjį pusmetį pasižymėjo sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų segmentas, kuriame įsigijimai sudarė 33% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Didžiausi sandoriai sudaryti šių metų pirmąjį ketvirtį, kuomet investicijų bendrovės „Prosperus“ valdomas fondas už 26 mln. eurų įsigijo „VMG Grupės“ pramonės inovacijų parko

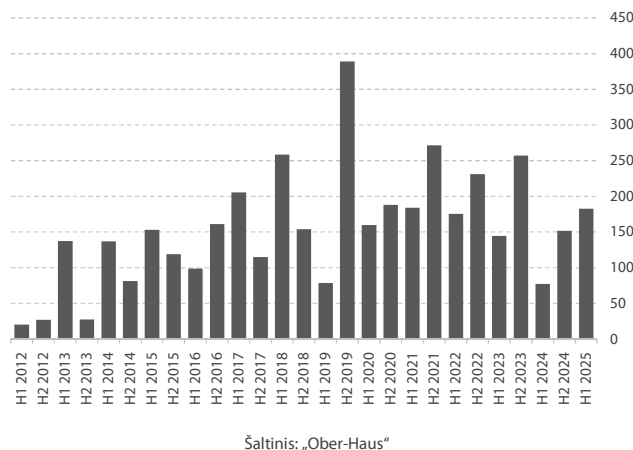
KOMERCINIO NT INVESTICINIAI SANDORIAI LIETUVOJE



INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE (2025 m. I pusm.)



KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2025 M. I PUSM.

pastatą „VMG Technics R&D Park“ Klaipėdos rajone. Po pardavimo beveik 21.000 kv. m ploto pastatą toliau nuomosis „VMG Technics“. Tas pats „Prosperus“ valdomas fondas iš investicijų valdytojos „Eften Capital“ įsigijo ir sandėliavimo pastatus Kaune. „Eften Capital“ valdomas fondas šiuos daugiau nei 28.000 kv. m ploto sandėlius Terminalo g. buvo įsigijęs 2017 metais ir šiais metais pardavė už šiek tiek daugiau nei 18 mln. eurų. Kiti mažesni (iki 8 mln. eurų vertės) objektai buvo įsigyti Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose.

Neįprastai mažomis investicijų apimtimis pasižymėjo biurų segmentas, kuriame per šių metų pirmąjį pusmetį buvo įsigyta objektų už 36 mln. eurų arba 20% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Šiame segmente buvo sudarytas tik vienas didesnis sandoris, kuomet Lietuvos investicijų bendrovei „Groa Capital“ priklausanti įmonė Vilniuje įsigijo „Meraki“ verslo centrą. Skelbta, kad investicijų bendrovės „Northern Horizon Capital“ valdomas fondas daugiau nei 8.000 kv. m ploto verslo centrą su tolimesnės plėtros galimybe pardavė už maždaug 16 mln. eurų. Kiti mažesni administracinės paskirties objektai (iki 5 mln. eurų vertės) buvo įsigyti Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje. Itin išplėtotas šalies sostinės biurų sektorius, kuris rinkai gali pasiūlyti jau beveik 1,2 mln. kv. m ploto šiuolaikiškų biuro patalpų, yra vienas pagrindinių komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių sektoriaus variklių. Tačiau pastaraisiais metais biurų sektorius susidūrė su nemažais iššūkiais (vangesnė nuomininkų plėtra ir augantis laisvų patalpų lygis), kurie sulaiko potencialius biurų pirkėjus nuo aktyvesnių sprendimų ir tuo pačiu blogina bendrus investicijų apimčių rodiklius į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą šalyje.

Šiais metais investicijų apimtys augo išskirtinai dėl vietinio kapitalo, kadangi dar nėra jokių ženklų, kad iš Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos atsitraukę užsienio investuotojai artimiausiu metu galėtų sugrįžti. „Ober-Haus“ duomenimis, 2022–2024 metais lietuvių valdomo kapitalo dalis investiciniuose sandoriuose šoktelėjo iki 73–82%, o 2025 metų pirmąjį pusmetį ši dalis sudarė net 90%. Pavyzdžiui, 2012–2021 metų laikotarpiu vietinių investuotojų dalis siekė tik 37%. Nekilnojamojo turto objektų pardavėjams tai nėra gera žinia, kadangi rinka susiduria su likvidumo problema, kuomet potencialių pirkėjų ratas yra pastebimai susitraukęs, o lūkesčiai dėl investicinės grąžos išaugę. Ir ypač tai aktualu norintiems

parduoti stambesnius objektus, kadangi tik nedidelė dalis vietinių investuotojų tokius objektus yra pajėgūs įsigyti. Todėl šiuo metu parduodamų didelių objektų pirkėjai galėtų būti geru investicinių sandorių rinkos krypties indikatoriumi – ar ir toliau turime pasikliauti vietiniu kapitalu, ar jau sugrįžta užsienio investuotojų pasitikėjimas mūsų regionu.

BIURAI

2025 metų pirmąjį pusmetį modernių biurų sektoriuje didesnių pokyčių nebuvo fiksuojama ir galima sakyti, kad didžiausiose šalies miestuose biurai išgyvena pakankamai ramų periodą.

Savo dydžiu tarp kitų šalies didmiesčių išsiskirianti Vilniaus biurų rinka ūgtelėjo itin nežymiai, kadangi per šių metų pirmąjį pusmetį buvo atidarytas tik vienas didesnis naujas objektas. Šalia Vilniaus oro uosto „Avia Solutions Group“ vystomame aviacijos įmonių miestelyje atidarytas jau trečiasis biurų pastatas, kuriame įsikūrė oro linijų bendrovė „Avion Express“. Taip pat į naujas biuro patalpas jau keliasi nuomininkai rekonstruotame pastate Vilniaus gatvėje ir baigiamame statyti Šv. Jokūbo kvartale šalia Lukiškių aikštės. Šie trys projektai sostinės rinką iš viso papildė apie 10.000 kv. m naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas per šių metų pirmąjį pusmetį Vilniuje paaugo mažiau nei 1% iki 1.194.000 kv. m.

Po laisvų biuro patalpų lygio augimo 2023–2024 metais, šiemet fiksuojamas nedidelis jo sumažėjimas – tai lėmė itin nedidelis naujos biurų pasiūlos prieaugis. Per 2025 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje sumažėjo nuo 8,8% iki 8,5%. A klasės biurų neužimtumas sudarė 7,3%, o B klasės – 9,3%. Bendras išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis jau pastatytuose pastatuose per 2025 metų pirmąjį pusmetį šalies sostinėje sudarė 38.700 kv. m arba 43% daugiau nei per 2024 metų pirmąjį pusmetį. Šiais metais paskelbti keli didesni nuomos sandoriai padėjo reikšmingai padidinti patalpų užimtumą keliuose veikiančiuose biurų pastatuose: į 2018 metais pastatytą biurų pastatą „Asgaard Keys“ įsikels nacionalinis plėtros bankas ILTE (3.600 kv. m), o Lietuvos kariuomenės finansų ir apskaitos departamentas išsinuomojo apie 2.400 kv. m ploto patalpas 2023 metais pastatytame verslo centre „S28“, Savanorių pr.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2025 M. I PUSM.

Pastaraisiais metais pakankamai sparčiai augęs laisvų biuro patalpų lygis stabilizavo ir nuomos kainas, todėl 2025 metų pirmąjį pusmetį jos išliko nepakitusios ir šiuo metu B klasės biurai dažniausiai siūlomi nuomotis už 10,0–15,5 Eur/kv. m, A klasės – 16,0–20,0 Eur/kv. m. Pačių patraukliausių patalpų nuomos kainos naujausiuose verslo centruose gali siekti 21,0–22,0 Eur/kv. m. Tikėtina, kad artimiausius 6–9 mėnesius spaudimas iš nuomininkų pusės dėl nuomos kainų gali sustiprėti, kadangi netrukus numatoma naujų ir didelių verslo centrų atidarymo banga šalies sostinėje.

Tuo tarpu Kaune pastaraisiais metais fiksuojama negausi biurų plėtra. Pavyzdžiui, 2024 metais naujų projektų nebuvo pastatyta, o per šių metų pirmąjį pusmetį buvo įgyvendinti tik du nedideli nauji projektai (Veiverių g. ir Savanorių pr.), kuriuose siūlomos patalpos tiek prekybinei, tiek administracinei paskirčiai. Bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų viduryje siekė 248.400 kv. m. Per 2025 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis Kaune ūgtelėjo nuo 3,7% iki 4,4%. Nuo 2022 metų pabaigos laisvų biuro patalpų lygis šiame mieste išlieka stabilus (apie 4%), kadangi naujų projektų plėtra nėra gausi ir rinka sugeba įsisavinti naujai pasiūlomas patalpas. Pokyčių Kauno rinkai turėtų įnešti dabar plėtojami projektai. Pavyzdžiui, „Nemunaičių“ kvartale šiuo metu statomas didelis verslo centras „Hermanas“, kuris šių metų pabaigoje ar kitų metų pradžioje nuomininkams pasiūlys apie 10.000 kv. m ploto biuro patalpų. Dar du projektai įgyvendinami Savanorių prospekte, kurie 2026 metais rinkai pasiūlys apie 10.000 kv. m biurų ploto. Naujausiuose ir aukščiausios klasės Kauno verslo centruose šiuo metu prašomos nuomos kainos siekia apie 16,0–19,0 Eur/kv. m. B klasės pastatuose biurų nuomos kainos dažniausiai siekia 10,0–14,0 Eur/kv. m.

Klaipėdos biurų rinka naujų patalpų papildymo per šių metų pirmąjį pusmetį nesulaukė, tad bendras modernių biuro patalpų plotas išliko nepakitęs ir sudarė 82.800 kv. m. Atsižvelgiant į tai, kad šiame mieste biurų plėtra išlieka vangiai (per 2023–2024 metus buvo įgyvendinti tik trys nauji projektai, kurie rinkai pasiūlė apie 6.600 kv. m naujų biuro patalpų), laisvų patalpų lygis biurų pastatuose iš esmės išlieka stabilus. Per 2025 metų pirmąjį pusmetį biurų neužimtumas uostamiestyje ūgtelėjo nuo 5,9% iki 6,1%. Todėl Klaipėdoje su nekantrumu laukiama „Memelio miesto“ kvartale statomo didelio verslo centro „Hanza“ statybų pabaigos. Šis beveik 11.000 kv. m

antžeminio ploto verslo centras turėtų būti pastatytas arba šių metų pabaigoje, arba kitų metų pradžioje, o jame apie 2.000 kv. m plotą nuomosis „Swedbank“. Šis išskirtinis projektas turėtų kilstelėti biuro patalpų nuomos kainų kartelę, kadangi iki šiol Klaipėdoje veikiančiuose verslo centruose aukščiausios tipinių biurų nuomos kainos siekė iki 15,0–16,0 Eur/kv. m.

SANDĖLIAI

2023 metais sandėliavimo ir transporto įmonių veiklos rodikliams Lietuvoje pasiekus rekordines aukštumas, 2024–2025 metais jau fiksuojamas pajamų mažėjimas. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos (be PVM) Lietuvoje per šių metų pirmąjį ketvirtį buvo 70 mln. eurų arba 10,7% mažesnės nei per tą patį 2024 metų laikotarpį. Tuo tarpu investicijos į naujų sandėliavimo paskirties objektų statybas ir toliau išlieka itin gausios ir rodo, kad šis segmentas išgyvena atsinaujinimo laikotarpį, kadangi seni ar prieš 15–25 metų statyti sandėliai jau ne visada atitinka šiandieninius įmonių poreikius.

Po rekordinio plėtos laikotarpio 2024 metais, per 2025 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje ir jo apylinkėse buvo pastatyti penki nauji įvairios paskirties projektai, kuriuose bendras sandėliavimo patalpų plotas sudarė 70.500 kv. m. Įvairaus dydžio ir koncepcijos projektus įgyvendino tokios įmonės kaip: „Transekspedicija“, „Sirin Development“, „Darnu Group“, „Transtira“, „Galio Group“. Po šių projektų įgyvendinimo bendras sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus mieste ir jo apylinkėse išaugo 7% iki 1.080.000 kv. m. Be tipinių sandėlių įmonės ir toliau aktyviai investuoja į daugiafunkcinės paskirties projektus (*angl. stock-office*), kuriuose dažniausiai bent pusę ploto užima sandėliavimui skirtos patalpos. Sparčiai augantis naujų sandėliavimo patalpų plotas, kurio plėtrą inicijuoja ne tik nuomai statantys plėtotojai, bet ir savo reikmėms projektus įgyvendinančios didelės įmonės, pastaruoju metu augina ir bendrą laisvų patalpų plotą. Per 2025 metų pirmąjį pusmetį laisvų sandėliavimo patalpų lygis Vilniuje ir jo apylinkėse ūgtelėjo nuo 5% iki beveik 7%. Ir tai yra aukščiausias laisvų patalpų lygis nuo 2011 metų. Savo reikmėms didelius logistikos centrus statančios įmonės po truputį atlaisvina patalpas senesniuose projektuose, o naujai įgyvendinti ir rinkai skirti projektai dažnai atsidaro ne pilnai išnuomoti.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2025 M. I PUSM.

Kauno mieste ir jo apylinkėse per 2025 metų pirmąjį pusmetį buvo pastatyti du nauji sandėliai, kurie modernių sandėliavimo patalpų rinką papildė beveik 65.000 kv. m. Baldų gamybos įmonės „Freda IV“ užsakymu Kauno laisvoje ekonominėje zonoje „YIT Lietuva“ baigė vieno didžiausio sandėlio Lietuvoje statybas. Į 60.000 kv. m ploto sandėlį su administracinėmis patalpomis buvo investuota beveik 50 mln. eurų. Tuo tarpu „Sirin Development“ Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje pastatė 12.000 kv. m ploto sandėlį, kuriame veiklą vykdys gėrimų gamintoja „Coca-Cola HBC Lietuva“. Po šių projektų įgyvendinimo bendras sandėliavimo patalpų plotas Kauno mieste ir jo apylinkėse išaugo beveik 10% iki 742.100 kv. m. Laisvų sandėliavimo patalpų lygis 2025 metų viduryje siekė beveik 4%.

Klaipėdos mieste ir jo apylinkėse pastaruoju metu didesnių sandėliavimo projektų nebuvo įgyvendinta, o labiau investuojama į daigafunkcinės paskirties projektus (*angl. stock-office*). Tai šalia miesto ribos ir pagrindinių miesto gatvių esantys projektai, kurie gali itin lanksčiai prisitaikyti prie nuomininkų poreikių ir įvairiais santykiais pasiūlyti biuro, prekybos, maitinimo ir sandėliavimo paskirčiai tinkančias patalpas. Tarp tokių plėtojamų projektų galima paminėti: „Acorn verslo parkas“, „Jūros miestas“, „Liepų parkas“.

Tuo metu į tipinius ir didesnio ploto sandėlius planuoja investuoti krovininių pervežimo ir logistikos paslaugas teikianti įmonė „Vlantana“, kuri šalia autostrados Vilnius–Klaipėda valdomo sandėlių komplekso pastatys dar du apie 40.000 kv. m ploto sandėlius. 2025 metų viduryje bendras sandėliavimo patalpų plotas Klaipėdos mieste ir jo apylinkėse sudarė 377.500 kv. m. O laisvų sandėliavimo patalpų lygis siekė virš 7%.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose 2025 metų pirmąjį pusmetį išliko stabilios. Kadangi sandėliavimo patalpų rinka reguliariai papildoma vis nauju plotu, o nemaža dalis potencialių nuomininkų vis dar išlieka atsargūs svarstydami tiek apie plėtrą ar patalpų atnaujinimą, tai patalpų savininkų derybinės galios šiuo metu yra apribotos. 2025 metų viduryje Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose šiuolaikines sandėliavimo patalpas dažniausiai buvo siūloma nuomotis už 4,2–5,8 Eur/kv. m, o senesnės statybos – už 2,0–4,0 Eur/kv. m. Tikėtina, kad ir šių metų antrąjį pusmetį sandėliavimo patalpų sektoriuje išsilaikys panašios tendencijos, t. y. patalpų pasirinkimo galimybės nuomininkams bus pakankamos, o jų derybinės galios dėl patalpų nuomos išliks stiprios.

leškote naujos biuro erdvės?

Interaktyvus Vilniaus verslo centrų žemėlapis padės surasti visus administracinius pastatus, kurių plotas ne mažesnis nei 1.000 m²

→ EITI Į [OHMAP.LT](https://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.