OBER HAUS

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2025 M. III KETV.

INVESTICINIAI SANDORIAI

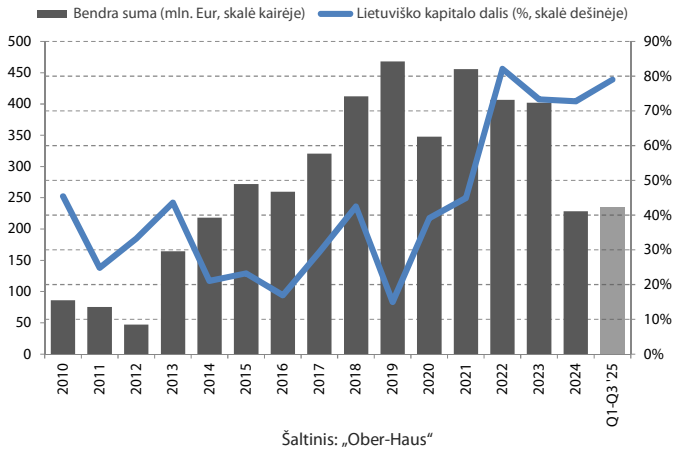
2025 metų antrasis pusmetis Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje prasidėjo vangiai. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2025 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus srautinio komercinio nekilnojamojo turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 48 mln. eurų. 2025 metų trečiojo ketvirčio investicijų apimtys yra 34% mažesnės, palyginti su 2025 metų antruoju ketvirčiu ir tokios pačios kaip buvo fiksuojamos prieš metus. Tačiau per šių metų tris ketvirčius investicinių sandorių Lietuvoje jau sudaryta už 235 mln. eurų ir tai yra šiek tiek daugiau nei jų buvo sudaryta per visus 2024 metus.

Kaip ir 2025 metų pirmąjį pusmetį didžiausia investicijų dalis atiteko prekybinės paskirties objektams, kurių įsigijimui per šių metų trečiąjį ketvirtį buvo išleista 68% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Aukšta prekybinių patalpų dalis iš esmės buvo nulemta vieno didžiausių sandorių šiais metais. Šių metų rugpjūčio mėnesį Prancūzijoje registruota NT investicijų fondų valdymo bendrovė „Corum“ pranešė, kad jos valdomas fondas „Corum Origin“ pardavė „Depo“ parduotuvę Vilniuje. Šį prekybos centrą prancūzų bendrovė įsigijo 2019 metais iš latvių prekybos tinklo „Depo“ ir šiais metais pardavė už daugiau nei 31 mln. eurų arba 22% brangiau nei sumokėjo 2019 metais. Tikėtina, kad tai galėjo būti „sale-leaseback“ tipo sandoris su atpirkimo galimybe/įsipareigojimu, kuomet įsigyjamas objektas yra išnuomojamas pardavėjui, o vėliau tas pats objektas parduodamas atgal nuomininkui. Šiuo metu „Corum“ priklauso dar trys „Depo“ parduotuvės Lietuvoje.

Šių metų trečiąjį ketvirtį biurų segmentui teko 21% visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Šiame segmente buvo sudaryti keli nedideli sandoriai, o reikšmingiausias susitarimas pasiektas Vilniuje. Rugpjūčio mėnesį investicijų bendrovė „Braitin“ pardavė daugiau nei 2.400 kv. m ploto administracinį pastatą A. Domaševičiaus g. Pastatą miesto centre įsigijo vietinė įmonė.

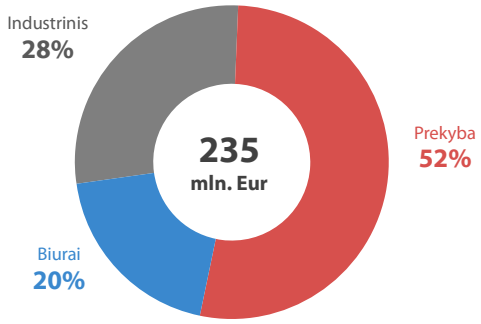
Likusi investicijų dalis (11%) teko sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų segmentui. Nors šių metų trečiąjį ketvirtį reikšmingų sandorių šiame segmente nebuvo sudaryta, tačiau vertinant šių metų devynių mėnesių rezultatus, tokio srautinio nekilnojamojo turto jau įsigyta už beveik 66 mln. eurų arba 28% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Bendros investicijų apimtys į sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektus jau lenkia biurų

KOMERCINIO NT INVESTICINIAI SANDORIAI LIETUVOJE



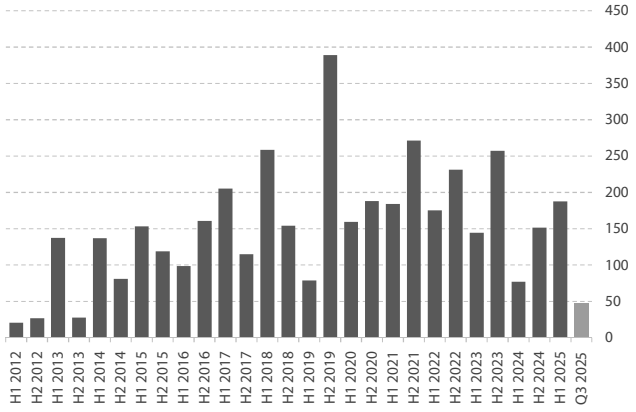
Šaltinis: „Ober-Haus“

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE
(2025 m. I-III ketv.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE
(mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

segmentą, kuriam per tą patį laikotarpį teko tik 20% investicijų ir tai yra prasčiausias rodiklis nuo 2012 metų. Sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų segmentas dar turi potencialo augti šiais metais, kadangi pastaruoju metu buvo sudaryti dar keli sandoriai, kurie atsispindės šių metų ketvirtojo ketvirčio rodikliuose.

Nepaisant fiksuojamo investicijų į komercinį nekilnojamąjį turtą augimo Lietuvoje, bendros sandorių apimtys, jų skaičius ir pasiskirstymas pagal sektorius rodo, kad investuotojai vis dar išlieka itin atsargūs. Ypač tai matosi biurų segmente, kuris ankstesniais metais būdavo vienas pagrindinių investicinių sandorių variklių. Nepaisant stabilių šalies verslo rodiklių, biuro patalpų nuomininkai pastaraisiais metais dažniausiai renkasi ne plėtrą, o stengiasi kuo efektyviau išnaudoti jau valdomus plotus. Todėl potencialūs investuotojai atsargiai vertina šio segmento perspektyvas ir dairosi kitų investavimo galimybių.

Užsienio investuotojų dalis mūsų rinkoje ir toliau išlieka istorinėse žemumose, kas mažina bendrą rinkos likvidumą. „Ober-Haus“ duomenimis, šių metų pirmąjį pusmetį lietuvių valdomo kapitalo dalis investiciniuose sandoriuose sudarė net 90%. Kadangi 2025 metų trečiąjį ketvirtį „Depo“ parduotuvę Vilniuje įsigijo latvių valdoma įmonė, tai skaičiuojant šių metų tris ketvirčius, vietinio kapitalo dalis investiciniuose sandoriuose sumažėjo iki 79%. Tačiau šis rodiklis ir toliau išlieka itin aukštas ir laikosi panašiame lygyje kaip ir 2022–2024 metais (73–82%), kuomet ir pradėjome fiksuoti užsienio kapitalo atsitraukimą iš Lietuvos. Todėl artimiausiu metu ir toliau bendras Lietuvos komercinio nekilnojamojo rinkos tendencijas formuos vietiniai kapitalo valdytojai.

BIURAI

2025 metų trečiasis ketvirtis atnešė nemažų pokyčių šalies sostinės biurų rinkai, kadangi buvo baigtos trijų didesnių biurų pastatų statybos: „Hero“ (Lvivo g.), „Jasinskio 2“ (J. Jasinskio g.) ir „Vilbros“ naujas biurų pastatas Švitrigailos g. Šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 42.700 kv. m naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas Vilniuje išaugo beveik 4% iki 1.236.700 kv. m. Tai vienas didžiausių ploto prieaugių per ketvirtį nuo 2020 metų. Didelis biuro patalpų prieaugis bei išliekantis vangokas nuomininkų aktyvumas lėmė ir staigesnį laisvų biuro patalpų lygio šuolį. Per 2025 metų trečiąjį ketvirtį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje išaugo nuo 8,5% iki 10,3%. A klasės biurų neužimtumas sudarė 11,2%, o B klasės – 9,6%.

Pastarąjį kartą toks aukštas bendras modernių biurų (A ir B klasės) laisvų patalpų lygis šalies sostinėje buvo užfiksuotas 2011 metų viduryje (10,4%). Tuo metu visa šalies nekilnojamojo turto rinka išgyveno vieną vangiausių savo periodų po globalios finansinės krizės ir biurų sektorius nebuvo išimtis. Tačiau tuo metu biurų rinka dar nebuvo taip išsiplėtusi ir bendras modernių biurų plotas buvo beveik tris kartus mažesnis nei yra šiuo metu. Jeigu tuo metu fiksuotas 10% laisvų patalpų lygis sudarė apie 46.000 kv. m neišnuomoto biuro ploto, tai šiuo metu bendras neišnuomotas biurų plotas veikiančiuose biurų pastatuose yra beveik tris kartus didesnis ir sudaro apie 127.000 kv. m.

Taip pat žvelgiant į pastarojo dešimtmečio rodiklius, matyti, kad aukščiausios klasės verslo centrų užimtumo rodikliai įprastai yra geresni nei žemesnės klasės. Spartaus ekonomikos augimo laikotarpiu besiplečiančios ar naujai besikuriančios įmonės yra linkusios papildomai investuoti į patrauklių darbo vietų kūrimą ir nuomai renkasi aukštesnės kokybės ir geresnėse miesto vietose esančias biuro patalpas. Tačiau vienu metu atidaryti keli ar vienas didesnis projektas gali pakeisti šį santykį. Pavyzdžiui, šių metų rugsėjį Vilniuje buvo baigtos vieno didžiausių verslo centrų „Hero“ statybos šalia Konstitucijos prospekto. Skelbiama, kad šis projektas rinkai pasiūlė virš 30.000 kv. m nuomojamo ploto patalpų ir duris atvėrė su 25% užimtumu. Tokio dydžio projektas gali pastebimai pakeisti tiek bendrus, tiek atitinkamo segmento užimtumo rodiklius (ką ir matome iš naujausio A klasės laisvų biuro patalpų lygio rodiklio). Panaši situacija buvo susidariusi 2018 metais, kai šalies sostinėje vienas po kito duris atvėrė nemažas skaičius naujų A klasės biuro pastatų ir laisvų patalpų lygis šiame biurų segmente viršijo B klasės segmento neužimtumo rodiklį.

Nepaisant to, kad šiuo metu įmonės labiau susikoncentravusios į kuo efektyvesnį turimo ploto panaudojimą, nuomininkams ieškantiems naujos darbo erdvės yra itin palankus metas. Platus ir gausus laisvų biurų pasirinkimas suteikia verslui daug

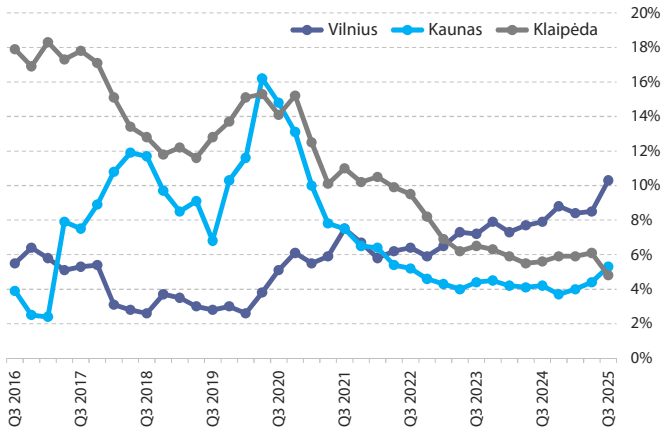
platesnes pasirinkimo galimybes ir taip pat daug tvirtesnes derybines pozicijas derantis dėl nuomos sąlygų su biurų valdytojais. Nepaisant juntamos įtampos biurų rinkoje, patalpų savininkai kol kas nėra linkę iš esmės keisti nuomos kainodaros. Vietoj to jie labiau koncentruojasi į patrauklesnių nuomos sąlygų siūlymą potencialiems nuomininkams: trumpesnį nuomos laikotarpį, galimybę nuomotis mažesnį plotą ar didesnes investicijas į patalpų įrengimą. Tuo tarpu bazinės biurų nuomos kainos 2025 metais iš esmės 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.

Nors pastaruoju metu Kaunas nepasižymi plėtojamų biurų projektų gausa, tačiau investuotojai reguliariai pasiūlo naujų verslo erdvių nuomininkams. Buvusio „Drobės“ fabriko teritorijoje Žemuosiuose Šančiuose toliau tęsiamas patalpų pritaikymas šiuolaikiniam verslui. Virš 20.000 kv. m ploto istoriniame pastate įrengiamos įvairios erdvės tinkančios kūrybinei veiklai, prekybai ir administracinei veiklai. „Drobės fabriko“ projekte dar 2021 metais rinkai buvo pasiūlytos biuro erdvės per kelis aukštus, o šių metų trečiąjį ketvirtį biurams pritaikytas dar vienas aukštas rinkai pasiūlant iki 3.800 kv. m erdvių. Šiuo metu Kaune bendras modernių biuro patalpų plotas siekia 252.200 kv. m, o laisvų patalpų lygis per ketvirtį ūgtelėjo nuo 4,4% iki 5,3%. Per ateinančius 12 mėnesių Kaune turėtų būti įgyvendinti trys didesni nauji projektai („Hermanas“, „Kauno parkas“ ir rekonstruojamas buvusių Kauno buities namų „Juzė“ pastatas Savanorių pr.), kurie rinkai pasiūlys virš 20.000 kv. m biuro patalpų. Šiuo metu Kaune naujų biurų ploto prieaugis ir paklausos lygis išlieka subalansuotas, todėl nuomos kainos pastaruoju metu išlieka stabilios. Naujausiuose ir aukščiausios klasės Kauno verslo centruose šiuo metu prašomos nuomos kainos siekia apie 16,0–19,0 Eur/kv. m, o B klasės pastatuose biurų nuomos kainos dažniausiai siekia 10,0–14,0 Eur/kv. m.

Klaipėdoje modernių biurų rinka naujų patalpų papildymo 2025 metų trečiąjį ketvirtį nesulaukė, tad bendras modernių biuro patalpų plotas išliko nepakitęs ir sudarė 82.800 kv. m. Kadangi šiame mieste šiemet nebuvo įgyvendinta naujų projektų, toliau fiksuojamas nuoseklus laisvų biuro patalpų mažėjimas. Per šių metų trečiąjį ketvirtį patalpų neužimtumo lygis sumažėjo nuo 6,1% iki 4,8% ir tai yra vienas žemiausių rodiklių per visą šio miesto modernių biurų istoriją.

Nors šiuo metu nuomininkams biuro patalpų pasirinkimas Klaipėdoje yra negausus, tačiau greitu laiku baigti statyti projektai suteiks daugiau erdvės ieškantiems patalpų. „Memelio miesto“ kvartale baigiamas statyti beveik 11.000 kv. m antžeminio ploto verslo centras „Hanza“ jau yra išnuomotas daugiau nei 80%. Naujuose projektuose besikuriančios įmonės dažnai atlaisvina patalpas senesniuose biurų pastatuose, o tai suteikia galimybę į atsilaisvinusias patalpas įsikelti kitiems nuomininkams. Taip pat baigiamas statyti „Smiltynės perkėlos“ naujasis terminalas Nemuno g., kuriame bus įrengtos klientų laukimo salės, bilietų kasos, kavinė, įsikurs įmonės administracijos darbuotojai, o dalis biuro patalpų yra pasiūlyta nuomai. Mokyklos g. yra plėtojamas komercinių patalpų kompleksas „Sendvario dvaras“, kuriame yra siūlomas patalpos įvairiai veiklai vykdyti. O 2026 metų pradžioje turėtų būti baigtos virš 2.000 kv. m ploto biurų pastato statybos Taikos pr. Todėl kitais metais Klaipėdos biurų rinkoje jau turėtume matyti didesnį nuomininkų judėjimą nei matėme iki šiol.

MODERNIŲ BIURŲ LAISVŲ PATALPŲ LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“