

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. I PUSM.

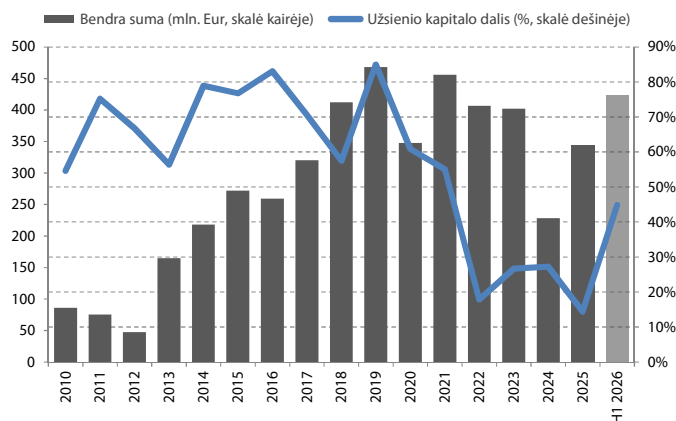
INVESTICINIAI SANDORIAI

Po rezultatyvių 2025 metų Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje 2026 metais fiksuojamos rekordinės investicijų apimtys. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2026 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus srautinio komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 423 mln. eurų. Tai ne tik didžiausia per pusmetį investuota suma per visą istoriją – ji net beveik prilygsta rekordinėms metinėms investicijų apimtims, užfiksuotoms 2019 metais (468 mln. eurų) ir 2021 metais (456 mln. eurų).

2026 metų pirmasis pusmetis pasižymėjo investicijų įvairove ir vienu išskirtiniu sandoriu. Iš viso per pusmetį buvo įsigyta 40 objektų ir tai panašus skaičius, koks buvo užfiksuotas per visus 2025 metus. Vidutinė įsigyto objekto vertė sudarė virš 10 mln. eurų, o brangiausių objektų kainos viršijo 30 mln. eurų. Įprastai didžiausia investicijų dalis tenka Vilniaus regionui, tačiau 2026 metų pirmąjį pusmetį pusė visų investicijų atiteko kitiems šalies regionams (kaip ir 2025 metais). Pavyzdžiui, Kauno regione buvo nupirkta 10 objektų ir jiems įsigyti išleista 29% visų investicijų (123 mln. eurų).

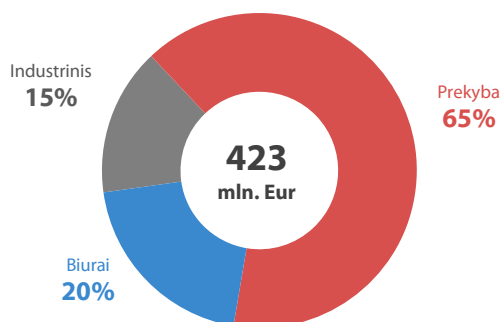
2026 metų pirmąjį pusmetį ir vėl didžiausia investicijų dalis atiteko prekybinės paskirties objektams, kurių įsigijimui buvo išleista 274 mln. eurų arba 65% nuo visų investicijų į srautinį komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Didžiausias investicinis sandoris šiame segmente buvo nekilnojamojo turto portfelio (prekybiniai objektai ir sandėlis) įsigijimas Baltijos šalyse. JAV investicijų kompanijos „W. P. Carey Inc.“ valdomo holdingo „WPC Pan-European Holding“ antrinė įmonė už beveik 178 mln. eurų įsigijo 19 objektų įvairiuose Baltijos šalių miestuose, kuriuose veikia statybos, remonto ir buitės prekių parduotuvių tinklas „Kesko Senukai“. Baltijos šalyse turtas priklausė „Baltic Retail Properties“, kurios didžioji akcijų dalis nuo 2017 metų priklausė „W. P. Carey Inc.“ holdingui (CPA 17 Pan-European Holding). Kita „W. P. Carey Inc.“ holdingo įmonė Lietuvoje iš viso įsigijo 12 objektų, kurių vertė turėjo siekti virš 100 mln. eurų. Be šio didelės apimtys sandorio prekybinių patalpų segmente užfiksuotas gausus ir įvairios apimtys įsigijimų skaičius. Investicijų bendrovės „Prosperus“ valdomas fondas Vilniuje pardavė prekybos centrą „Mandarinai“, kurį įsigijo Danijos mažmeninės prekybos grupei „Salling Group“ priklausanti „Hakonlita“ (2025 metais „Salling Group“ įsigijo „Rimi Baltic“ prekybos tinklą Baltijos šalyse). Taip pat „Prosperus“ valdomas fondas pardavė prekybos centrą „Kalnėnai“ Vilniuje, prekybos centrą Palangoje (Klaipėdos pl.) ir prekybos centrą Klaipėdoje (Vingio g.).

KOMERCINIO NT INVESTICINIAI SANDORIAI LIETUVOJE



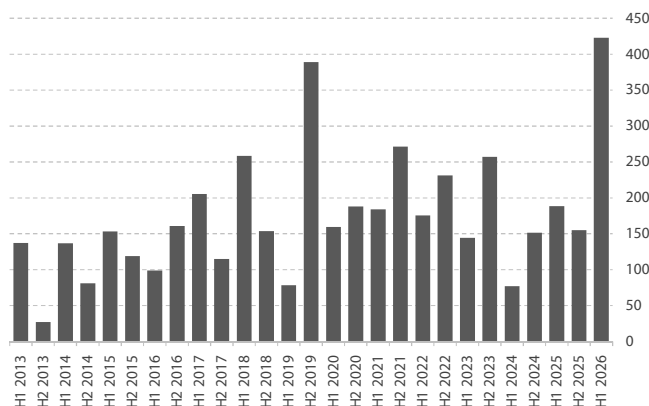
Šaltinis: „Ober-Haus“

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE (2026 m. I pusm.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. I PUSM.

2026 metų viduryje Prancūzijoje registruota NT investicijų fondų valdymo bendrovė „Corum“ pardavė „Depo“ parduotuvę Kaune tam pačiam Latvijos prekybos tinklui. 2019–2021 metais „Corum“ Lietuvoje iš viso įsigijo keturias „Depo“ parduotuves ir tai yra antroji parduotuvė, kurią investuotojas parduoda atgal Latvijos prekybos tinklui. Tuo tarpu Suomijos investicijų į nekilnojamąjį turtą fondas „Titanium Baltic Real Estate“ Vilniuje pardavė „Senukų“ parduotuvę, kurią įsigijo 2022 metais. Be šių stambesnių įsigijimų taip pat buvo įsigyta nemažai mažesnių prekybinės paskirties objektų įvairiuose šalies miestuose.

Biurų segmentas pastaraisiais metais nepasižymėjo gausiomis investicijomis, tačiau 2026 metų pirmąjį pusmetį buvo sudaryti bent keli stambesni sandoriai ir bendra investicijų apimtis viršijo 2024 metais (69 mln. eurų) ir 2025 metais (71 mln. eurų) fiksuotus rodiklius. Iš viso šiame segmente per pusmetį investuotojai išleido 85 mln. eurų arba 20% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Lietuvos investicijų bendrovės „Groa Capital“ valdomas fondas „Groa Real Estate Opportunity Fund“ Vilniuje įsigijo „Wave“ biurų pastatą. Beveik 10.000 kv. m nuomojamojo ploto pastatą Naujamiestyje išplėtojo ir pardavė nekilnojamąjo turto plėtros bendrovė „Galio Group“. Nekilnojamąjo turto plėtros ir statybos bendrovė „YIT Lietuva“ Vilniuje pardavė verslo centrą „Sky Office“, kurio statybos buvo baigtos 2023 metų pabaigoje. Beveik 9.000 kv. m nuomojamojo ploto pastatą įsigijo „Evernord Asset Management“ valdomas fondas. Tuo tarpu investicinė bendrovė „Taba Invest“ iš kitų akcininkų įsigijo didžiąją dalį įmonės, kuriai priklauso 2024 metais Vilniuje baigtas statyti biurų pastatas „Yellowstone“, akcijų. Nors projektus plėtojantys investuotojai dažniausiai siekia parduoti jau pastatytą ir išnuomotą objektą rinkoje (kitiems nesusijusiems investuotojams), pasitaiko atvejų, kai jį įsigyja susijęs investuotojas arba tos pačios valdymo įmonės naujai įsteigtas fondas. Vienas stambesnis sandoris buvo sudarytas ir Kaune – investicijų bendrovės „Nter Asset Management“ valdomas fondas pardavė biurų pastato K. Baršausko g. valdžiusios bendrovės akcijas. Apie 5.000 kv. m ploto biurų pastatas buvo įsigytas 2017 metais iš jį plėtojusios „YIT Lietuva“.

2026 metų pirmąjį pusmetį sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų segmentas pritraukė 64 mln. eurų arba 15% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje.

Nekilnojamąjo turto plėtros įmonė „Sirin Development“ Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje pardavė 16.000 kv. m ploto sandėlį bendrovei „Araneta“, valdančiai prekės ženklą „Baldų turgus“. Ši įmonė sandėlį nuomavosi ir šių metų viduryje įsigijo už 16 mln. eurų. Be tipinių sandėlių įsigijimo rinkoje jau sudaromi pirmieji sandoriai įsigyjant prekybinių sandėlių („stock-office“) objektus. Tokių objektų, kurie įvairaus dydžio verslams vienoje vietoje gali užtikrinti visas veiklai reikalingas funkcijas (prekių sandėliavimą, paskirstymą, ekspoziciją ir šiuolaikiškas darbo vietas darbuotojams), segmentas pastarąjį penketį išgyvena itin spartų plėtros etapą. Nuo 2020 metų Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose įgyvendinta dešimtys įvairaus dydžio tokių projektų, kurių bendras plotas siekia apie 250.000 kv. m. Investicijų bendrovės „Prosperus“ valdomas fondas už daugiau nei 21 mln. eurų Vilniuje įsigijo 13.000 kv. m ploto „Vikingų verslo parkas“ projektą iš jį išplėtojusios nekilnojamąjo turto plėtros bendrovės „VPH“. Tai pat šių metų pradžioje „Omberg Group“ pranešė, kad susitarė su „Kamida Group“ dėl daugiau nei 7.000 kv. m ploto prekybinių sandėlių „Stockholm“ projekto Kaune pardavimo. Šis sandoris formaliai buvo užbaigtas šių metų liepos mėnesį.

2026 metų pirmąjį pusmetį sudaryti didesni sandoriai su užsienio kapitalo įmonėmis, lėmė reikšmingai ūgtelėjusį tokių investicijų dalį. „Ober-Haus“ duomenimis, 2022–2025 metais užsienio investuotojų valdomo kapitalo dalis investiciniuose sandoriuose Lietuvoje susitraukė iki rekordiška žemo rodiklio ir sudarė 14–27%, tuo metu 2026 metų pirmąjį pusmetį tokių investuotojų dalis jau sudarė 45%. Tačiau nepaisant išaugusios užsienio investuotojų dalies, Lietuvos nekilnojamąjo turto rinkoje naujų užsienio investuotojų kol kas neatsiranda. Investicinių sandorių rinkoje ir toliau dominuoja lietuviško kapitalo įmonės bei užsienio investuotojai, kurie Lietuvos rinkoje jau dirba ilgesnį laiką ir įsigyja komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą savo reikmėms (pvz., prekybos ar gamybos įmonės) ar investicijai. Kita vertus, pastaruoju metu augančios investicinių sandorių apimtys ir jų įvairovė rodo, kad investuotojų bendras pasitikėjimas Lietuvos komercinio nekilnojamąjo turto rinka akivaizdžiai atsistato.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. I PUSM.

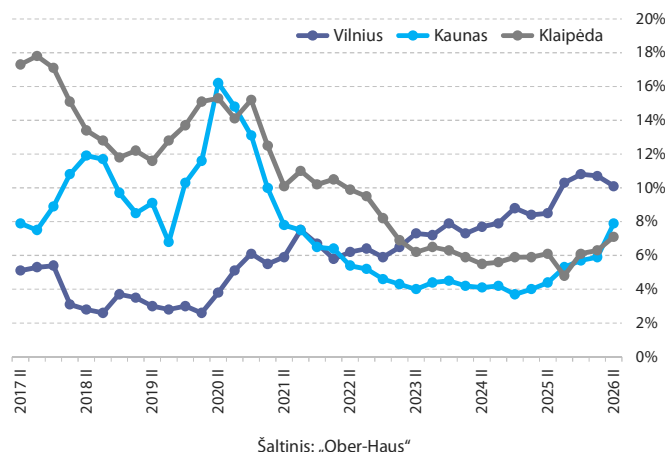
BIURAI

2026 metų pirmąjį pusmetį pagrindiniuose šalies miestuose modernių biurų sektorių papildė nemažai naujų projektų, suteikusių nuomininkams daugiau galimybių persikelti į naujas patalpas ar plėsti veiklą. Pastaraisiais metais didžiąją dalį naujų patalpų išsinuomoja ne nauji į Lietuvos rinką ateinantys verslai, o joje jau veikiančios įmonės, ieškančios naujų patalpų veiklai ar šiuolaikiškesnių darbo vietų savo darbuotojams. Kadangi naujai įgyvendinami projektai pritraukia nuomininkus iš kitų pastatų, tokių biurų projektų savininkams tenka aktyviai ieškoti naujų nuomininkų atsilaisvinusioms patalpoms, o kai kuriais atvejais net svarstyti apie pastatų funkcijos keitimą ar naujų projektų įgyvendinimą vietoje šiuolaikinių rinkos reikalavimų neatitinkančių pastatų.

Vilniuje buvo baigti statyti šeši nauji projektai, kurie rinką papildė virš 40.000 kv. m naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas per 2026 metų pirmąjį pusmetį paaugo daugiau nei 2% iki 1.288.600 kv. m. Vienas didžiausių pastaruoju metu įgyvendintų projektų yra verslo centras „Sąvaržėlė“, kurį šalia Konstitucijos pr. išplėtojo investicijų valdymo bendrovės „Lords LB Asset Management“ valdomas fondas. Beveik 21.000 kv. m bendrojo ploto pastate jau įsikūrė didžiausias nuomininkas – bankas „Artea“ – ir kiti nuomininkai. 2026 metų viduryje buvo išnuomota apie du trečdalius pastato. Kadangi sostinės rinką nuolat papildė nauji biurų pastatai, o bendras biurų plotas toliau auga, dalis senesnių pastatų savininkų jau imasi jų konversijos ir rinkai siūlo naują produktą. Buvusiuose moderniuose biurų pastatuose įrengiami butai, siūloma galimybė investuoti įsigyjant mažesnio ploto patalpas arba svarstoma apie naujų biurų statybą. Tarp tokių projektų galima paminėti buvusius biurų pastatus Valančiaus ir Mėnulio g., taip pat 2001 metais pastatytą ir 2025 metų pabaigoje uždarytą „Hanner“ biurų pastatą Geležinio Vilko g. Tokie pavyzdžiai rodo, kad pasiūla biurų rinkoje vienu metu gali ne tik plėstis, bet ir trauktis ar iš esmės keistis.

Nepaisant pakankamai nuoseklaus ir gausaus naujo biurų ploto prieaugio Vilniuje, 2026 metais fiksuojamas nedidelis laisvų biuro patalpų lygio sumažėjimas. Per 2026 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje sumažėjo nuo 10,8% iki 10,1%. A klasės biurų neužimtumas sudarė 11,3%, o B klasės – 9,2%.

MODERNIŲ BIURŲ LAISVŲ PATALPŲ LYGIS



Bendras išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis jau pastatytuose pastatuose per 2026 metų pirmąjį pusmetį šalies sostinėje sudarė 75.500 kv. m arba 39% daugiau nei per 2025 metų antrąjį pusmetį. Santykinai didelį išnuomotų biurų plotą lemia ir naujai atidaromi biurų pastatai, kurie suteikia įmonėms galimybę persikelti į naujas patalpas. Kitaip tariant, įmonėms persikeliant iš senesnių pastatų į naujesnius, atsilaisvinusias patalpas gali užimti kiti nuomininkai. Todėl bendras išnuomotų biurų plotas tiesiogiai priklauso ne tik nuo įmonių noro ir galimybių nuomotis naujas patalpas, bet ir nuo rinkoje pasiūlomo naujo ploto.

Pastaraisiais metais pakankamai sparčiai augęs laisvų biuro patalpų lygis stabilizavo ir nuomos kainas, todėl 2026 metų pirmąjį pusmetį jos išliko nepakitusios ir šiuo metu B klasės biurai dažniausiai siūlomi nuomotis už 10,0–16,0 Eur/kv. m, A klasės – 16,0–21,0 Eur/kv. m. Nepaisant laisvų biurų lygio stabilizavimosi, nuomininkų spaudimas dėl nuomos kainų ir toliau išlieka. Bendras laisvų biurų plotas sostinės rinkoje tebėra istoriškai aukštas ir 2026 metų viduryje siekė apie 130.000 kv. m, todėl biurų pastatų valdytojai turi aktyviai derėtis su kiekvienu nuomininku ir siūlyti patrauklias ne tik bazinės nuomos kainas, bet ir siūlyti kitas papildomas naudas.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. I PUSM.

Kaune 2026 metų viduryje buvo baigti plėtoti du nauji administracinės paskirties projektai. Savanorių pr. „Kauno buties namai“ baigė seno pastato rekonstrukcija ir visas daugiau nei 6.000 kv. m ploto pastatas buvo išnuomotas diagnostikos ir chirurgijos klinikai „Meliva“. Tuo tarpu „SBA Urban“ kairiajame Nemuno krante plėtojamame kvartale „Nemunaičiai“ baigė aukštesnės klasės verslo centro „Hermanas“ statybas. Daugiau nei 10.000 kv. m bendro antžeminio ploto pastatas yra vienas didžiausių biurų pastatų Kauno mieste, o jo užimtumas atidarymo metu nesiekė 20%. Šie projektai rinkai iš viso pasiūlė daugiau nei 15.000 kv. m naudingo biurų ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas Kaune per 2026 metų pirmąjį pusmetį išaugo 6% iki 267.500 kv. m.

Per 2026 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis Kaune ūgtelėjo nuo 5,7% iki 7,9%, o didžiaja dalimi šis augimas susijęs su verslo centro „Hermano“ atidarymu. Atsižvelgiant į tai, kad artimiausiu metu Kauno rinkai bus pasiūlyta papildomai naujo biurų ploto tiek mažesniuose, tiek didesniuose projektuose, laisvų patalpų lygis šiame mieste gali išlikti aukštesnis nei 2022–2025 metų laikotarpiu, kuomet siekė apie 4–5%. Naujausiuose ir aukščiausios klasės Kauno verslo centruose šiuo metu prašomos biurų nuomos kainos dažniausiai siekia apie 16,0–19,0 Eur/kv. m. B klasės pastatuose apie 10,0–15,0 Eur/kv. m.

Klaipėdoje po ilgos pertraukos buvo įgyvendintas vienas didesnių biurų projektų. 2026 metų pradžioje „Stemma Group“ šalia senamiesčio baigė pirmojo „Memelio miesto“ kvartalo etapo statybas, kuriame buvo pastatyti ne tik daugiabučiai, bet ir daugiau nei 10.000 kv. m antžeminio ploto verslo centras „Hanza“. Kadangi Klaipėdoje daugiau nei dešimtmetį nebuvo įgyvendinta naujų aukštesnės klasės biurų projektų, išskirtinių patalpų ieškančios įmonės parodė didelį susidomėjimą naujuoju projektu. Didžiausią plotą šiame verslo centre išsinuomojo „Swedbank“, o čia taip pat įsikurs „PricewaterhouseCoopers“, architektų biuras „Aexn“, projektą plėtojusi įmonė „Stemma Group“ ir kiti įvairias paslaugas teikiantys nuomininkai. 2026 metų viduryje jau buvo išnuomota apie 90% pastato. 2026 metų viduryje buvo baigtas statyti naujasis Smiltynės perkėlos keleivių terminalas ir administracijos pastatas Nemuno g., kuriame yra įrengtos klientų laukimo salės, bilių kasos, kavinė, įsikurs įmonės administracijos darbuotojai, o dalis biuro patalpų gali būti pasiūlyta nuomai. Taip pat metų viduryje Taikos pr. baigtos apie 2.000 kv. m ploto administracinio pastato statybos, kuriame jau kuriasi įvairias medicinos ir sveikatingumo paslaugas teikiančios įmonės.

2026 metų pirmąjį pusmetį įgyvendinti projektai rinkai iš viso pasiūlė beveik 12.000 kv. m naudingo biurų ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas Klaipėdoje per pirmąjį pusmetį išaugo beveik 14% iki 95.400 kv. m. Duris atvėrę nauji administracinės paskirties pastatai paskatino nuomininkų judėjimą pakankamai sekioje Klaipėdos rinkoje ir šiek tiek padidino laisvų patalpų lygio rodiklius. Per 2026 metų pirmąjį pusmetį biurų neužimtumas uostamiestyje ūgtelėjo nuo 6,1% iki 7,1%. Naujai atidarytuose projektuose prašomos biurų nuomos kainos siekia 16,0–19,0 Eur/kv. m, tuo tarpu senesniuose biurų pastatuose nuomos kainos dažniausiai siekia apie 9,0–15,0 Eur/kv. m.



**INTERAKTYVUS VILNIAUS
VERSLO CENTRŲ ŽEMĖLAPIS**

Ieškote naujos biuro erdvės?

→ 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.