

# RINKOS KOMENTARAS

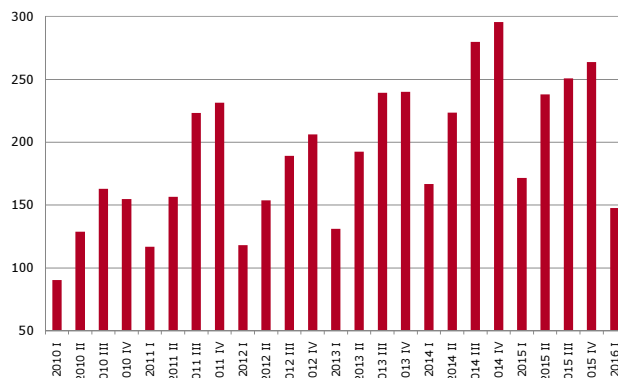


Pirmasis šių metų ketvirtis Lietuvos komercinių patalpų rinkoje praėjo be didesnių sukrėtimų. Stebint situaciją visoje šalyje, matyti, kad bendros statybų apimtys nerodo spartesnių atsigavimo ženklų ir net fiksuojamas jų mažėjimas. Jeigu prieš 7-9 metus gausios naujų komercinės paskirties projektų statybos buvo vykdomos visuose šalies regionuose, tai šiuo metu aktyvesnė komercinio nekilnojamojo plėtra gali būti stebima nebent Vilniuje ar Kaune. Likę šalies regionai gyvena ne tokiomis optimistinėmis nuotaikomis ir plėtotojai rinkai pasiūlo itin nedaug projektų. Tačiau bendras rinkos susidomėjimas jau pastatytais objektais (pastatais ir patalpomis) šių metų pradžioje išliko pakankamai aukštame lygyje. Ypatingai tai matoma pagal bendrus komercinio turto sandorių kiekius visoje šalyje bei stambesnių investicinių objektų įsigijimus Vilniuje.

Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, per pirmąjį 2016 metų ketvirtį negyvenamųjų pastatų statybos darbų **šalies teritorijoje** atlikta už beveik **148 mln. eurų** arba beveik **14% mažiau** nei per tą patį 2015 metų laikotarpį. Verta pastebėti, kad šių metų statybų apimtys taip pat yra daugiau nei 11% mažesnės nei buvo fiksuojamos 2014 metų pirmąjį ketvirtį. Lyginant su aktyviausiu komercinių pastatų plėtros laikotarpiu Lietuvoje 2007-2008 metais, tai šių metų rodiklis yra beveik du kartus mažesnis. Visgi nepaisant mažėjusių statybos darbų apimčių, sandorių sudaroma daugiau. VĮ Registrų centro duomenimis, per pirmuosius šių metų tris mėnesius **Lietuvoje** sudaryta **25% daugiau** negyvenamosios paskirties objektų (pastatų ir patalpų) sandorių, palyginti su 2015 metų tuo pačiu laikotarpiu.

Metų pradžia didesnių pokyčių biuro patalpų sektoriui neatnešė. Šių metų pradžioje Kauno mieste buvo baigta administracinio pastato rekonstrukcija (verslo centras „Neris“) šalia Neries krantinės gatvės, čia rinkai pasiūlyta apie 1.700 m<sup>2</sup> biuro patalpų. Bendras biurų plotas **Kaune** per pirmąjį šių metų ketvirtį išaugo iki **91.600 m<sup>2</sup>**. Kol Kaune planuojamos didesnių biuro projektų statybos (vienas didžiausių – K. Donelaičio g. esančio pastato rekonstrukcija/statybos, „Mikrovisatos valda“ planuojamas plėtoti dar vienas biurų pastatas Savanorių pr.), vietiniai plėtotojai stengiasi rinkai pasiūlyti smulkesnių objektų, kuriuose nuomai siūlomos šiuolaikiškos biuro patalpos. Šiais metais planuojamos baigti nedidelio administracinio pastato statybos Taikos pr. bei multifunkcinis projektas „Žaliakalnio terasos“, kuriame taip pat

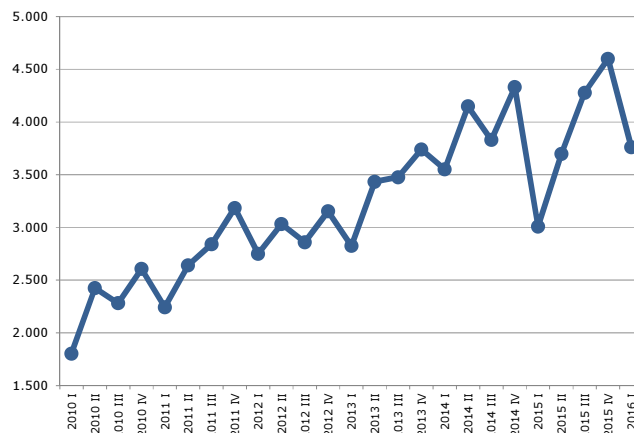
**Negyvenamųjų pastatų statybos darbų apimtys šalies teritorijoje**  
(mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas

Duomenys: 2010 – 2016 m.

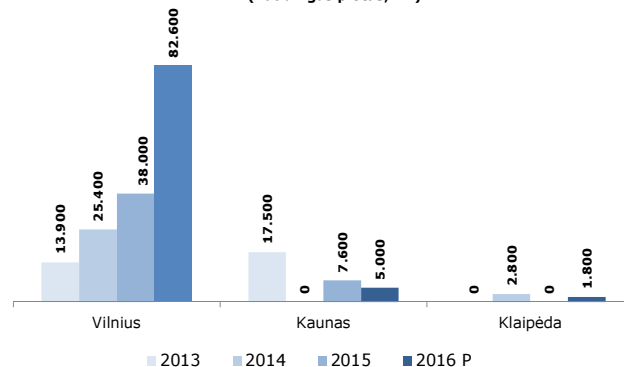
**Negyvenamosios paskirties objektų sandorių skaičius Lietuvoje**



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Duomenys: 2010 – 2016 m.

**Naujų biurų pasiūla (naudingas plotas, m<sup>2</sup>)**



Šaltinis: „Ober-Haus“

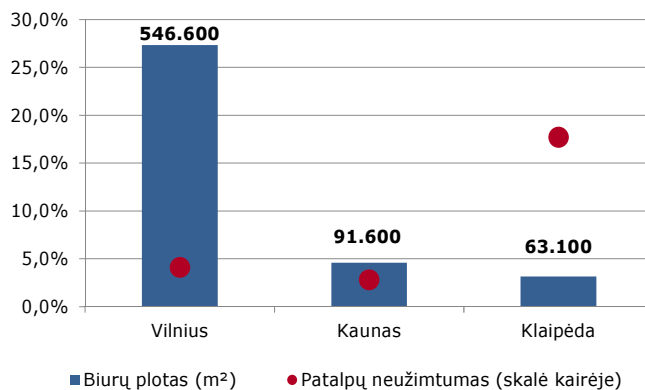
Duomenys: 2013 – 2016 m.

bus siūlomos administracinės patalpos. Kauno miesto biurų rinka yra palanki tokių pastatų plėtrai, kadangi miestas iš esmės yra patrauklus ne tik vietinėms įmonėms, bet ir tarptautinėms kompanijoms. Laisvų patalpų lygis **Kaune** išlieka itin žemame lygyje ir šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje šis rodiklis sudarė **2,8%** (2015 metų pabaigoje laisvų patalpų lygis siekė 2,6%). Teigiami biuro nuomos kainų pokyčiai taip pat prisideda prie sėkmingo projektų įgyvendinimo. Per pirmąjį šių metų ketvirtį nuomos kainos Kaune vidutiniškai **ūgtelėjo 3%** ir A klasės pastatuose jos sudaro **10,0-13,0 Eur/m<sup>2</sup>**, o B klasės pastatuose – **6,0-10,0 Eur/m<sup>2</sup>**.

Klaipėdoje šių metų viduryje turėtų būti baigtos naujo biuro pastato statybos Minijos g. („M19“). Šis 2,000 m<sup>2</sup> bendro ploto pastatas didesnių pokyčių rinkai neatneš, tačiau nuomininkai jau galės rinktis ne tik iš anksčiau pastatytų projektų, bet ir įvertinti naujausio ir funkciškai bei energetiškai efektyvaus pastato privalumus. Nors per pirmąjį šių metų ketvirtį laisvų patalpų lygis **Klaipėdoje sumažėjo** nuo 18,8% iki **17,7%**, tačiau tai iš esmės nekeičia bendros situacijos rinkoje. Neužimtumo rodikliai uostamiestyje drastiškai skiriasi nuo Vilniaus ir Kauno. Spartesniai šio nekilnojamojo turto sektoriaus vystymuisi trūksta didesnių vietinių ar užsienio įmonių plėtros, kadangi būtent tokios įmonės yra pajėgios mokėti nuomą už šiuolaikinius poreikius atitinkančias naujas patalpas. O smulkios ir vidutinės įmonės dažniausiai renkasi senuose pastatuose esančias patalpas, kurių nuomos kainos neviršija **5-6 Eur/m<sup>2</sup>**. Tuo tarpu A klasės verslo centruose nuomos kainos sudaro **8,5-12,5 Eur/m<sup>2</sup>**, o B klasės pastatuose – **6,0-9,0 Eur/m<sup>2</sup>**.

Šiais metais Vilniuje duris atverti planuoja 6 nauji verslo centrai, kurių bendras naudingas plotas sudarys net 82.600 m<sup>2</sup>. Tai iš ties didelis metinis pasiūlos šuolis, kuris gali lygiuotis nebent su 2008 metais, kuomet sostinės rinkai buvo pasiūlyta beveik 90.000 m<sup>2</sup> biurų ploto. Šiuo metu nepaisant augančios konkurencijos, verslo centrų užimtumo rodikliai Vilniuje išlieka itin aukšti. Kadangi naujų verslo centrų per pirmąjį šių metų ketvirtį nebuvo atidaryta, laisvų patalpų lygis **Vilniaus** verslo centruose išliko nepakitęs ir sudarė **4,1%**. Laisvų patalpų kiekis šių metų pirmojo ketvirčio pabaigoje sudarė **22.300 m<sup>2</sup>**, o vidutinis laisvų patalpų plotas pastatuose, kuriuose buvo siūlomos patalpos nuomai, buvo 640 m<sup>2</sup>. Įmonės ieškančios didesnio ploto patalpų (nuo 1.000-2.000 m<sup>2</sup>) iš esmės jau žvalgosi tik į statomus ar dar tik

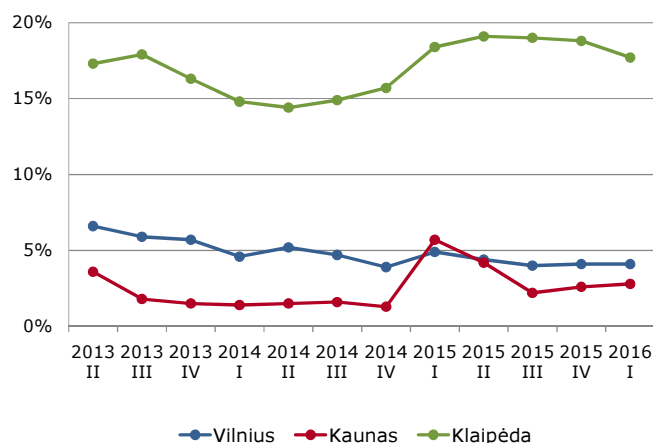
## Modernių biurų pasiūla ir neužimtumo lygis



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

## Modernių biurų neužimtumo lygis

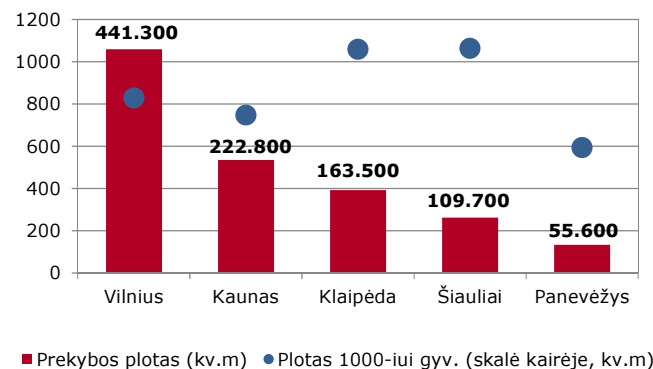


Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2013 – 2016 m.

## Prekybos centrų pasiūla

(virš 5.000 m<sup>2</sup> nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



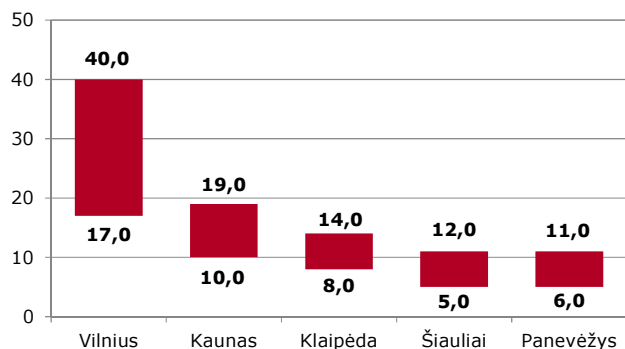
Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

planuojamus projektus. Iš 2016 metų naujos pasiūlos apie pusę patalpų jau yra išnuomota.

Per pastaruosius šešerius metus Vilniuje modernių biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai išaugo 45%, tačiau tolimesnis modernių biuro patalpų nuomos kainų augimas vargu ar bus toks veržlus kaip iki šiol. Nuomos kainų augimą nuo 2010 metų lėmė akivaizdžiai gerėjanti šalies ekonominė situacija bei naujų įmonių plėtra sostinėje, todėl naujų patalpų paklausa iš esmės lenkė naujų patalpų pasiūlą, kadangi tuo metu nekilnojamojo turto plėtrą dar vis stabdė sąstingio baimė. Per pirmąjį šių metų ketvirtį esminių kainų pokyčių Vilniuje nebuvo užfiksuota ir A klasės biurai siūlomi nuomotis už **13,5-16,5 Eur/m<sup>2</sup>**, B klasės – **8,0-13,0 Eur/m<sup>2</sup>**. Tikėtina, kad itin aktyvi dabartinė rinka sugebės įsisavinti didžiąją dalį šių metų pasiūlos ir vargu ar pamatysime didesnes kainų korekcijas artimiausiu metu (tiek į mažesnę, tiek į didesnę pusę). Tačiau 2017 metų situacija jau ne tokia aiški. Vertinant šiuo metu vykstančias naujų verslo centrų statybas ir projektus, kurie greitu laiku bus pradėti plėtoti, ateinančiais metais turėtų būti baigtos dar 9-10 projektų/etapų statybos ir pasiūla turėtų užgelėti dar bent papildomais 75.000-85.000 m<sup>2</sup>. Tai bus iš eilės antri metai, kai Vilniaus rinkai pasiūlomas itin gausus projektų kiekis ir plotas. Norint išlaikyti bent panašų užimtumo lygį koks yra šiuo metu, modernių biuro patalpų paklausos augimas šiemet ir kitąmet turės būti dar spartesnis nei pastaruosius kelerius metus. Ir nors prognozuojama ekonominė šalies situacija ir paslaugų centrų plėtra nuteikia optimistiškai, tačiau nederėtų atmesti ir pesimistinio scenarijaus, kuomet 2017 metais galima bus pamatyti tiek augantį laisvų patalpų kiekį, tiek besiplečiantį nuomos kainų intervalą (plėtotojai nesuradę pakankamai nuomininkų turės atsisakyti tolimesnių plėtros planų arba konkuruoti mažesnėmis nuomos kainomis).

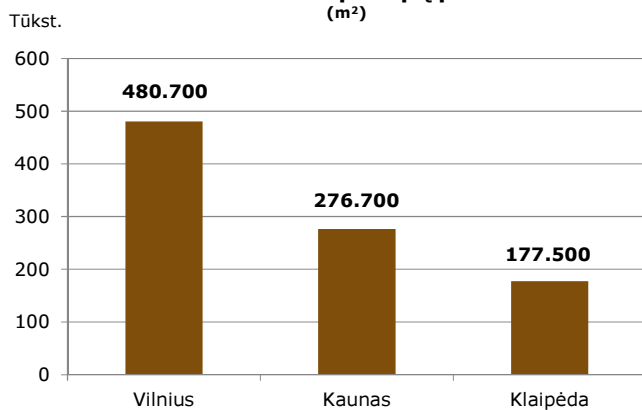
**Prekybinių patalpų nuomos kainos pagrindinėse prekybinėse gatvėse**  
(už 100 - 300 m<sup>2</sup>, Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

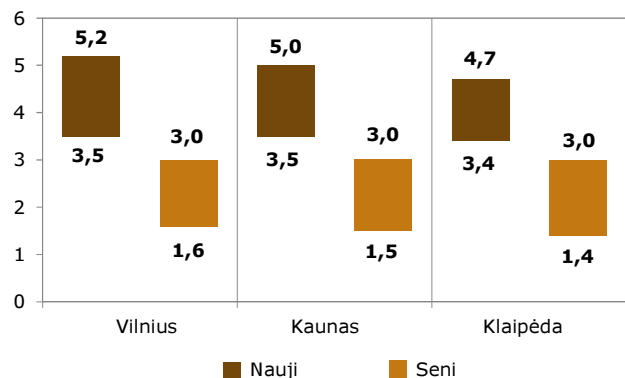
**Sandėliavimo patalpų pasiūla**  
(m<sup>2</sup>)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

**Sandėliavimo patalpų nuomos kainos**  
(Eur/m<sup>2</sup>/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“

Duomenys: 2016 I ketv.

Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ar Lenkijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.

Vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovas Saulius Vagonis  
Tel.: (8-5) 210 97 17, el. p. saulius.vagonis@ober-haus.lt