

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 I PUSM.

INVESTICINIAI SANDORIAI

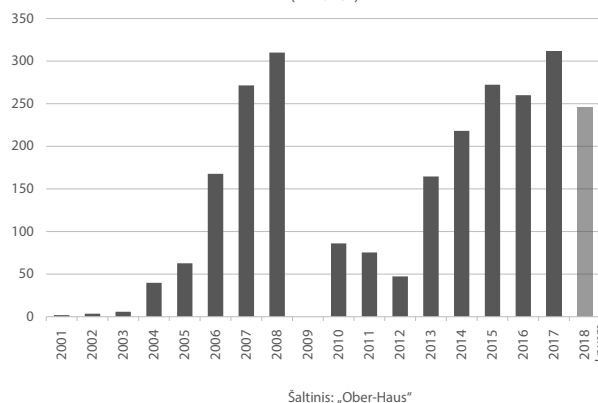
Stambaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo apimtys Lietuvoje 2018 metų pirmąjį pusmetį parodė ištisus neblogus rezultatus. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo sudaryti 8 investiciniai sandoriai, kurių metu įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už **246 mln. eurų**. Palyginus su rekordiniais 2017 metais, kuomet per visus metus Lietuvoje buvo įsigyta modernaus komercinės paskirties turto už 312 mln. eurų, tai šių metų pusmečio rezultatas ištisus įspūdingas. Žinoma, dėl savo mažo investicinių sandorių rinkos dydžio ir tokių sandorių nepastovumo yra sudėtinga įvertinti visų metų rezultata, kadangi keli didesni sandoriai gali stipriai pakoreguoti galutinį pusmečio ar metinį rezultatą. Tačiau skaičiuojant ir šių metų antrojo pusmečio pradžioje jau įvykusius bei planuojamus investicinius sandorius, galima matyti, kad bendra 2018 metais išleista pinigų suma tokiam turtui įsigyti bus tikrai didesnė nei 2015 (272 mln. eurų) ir 2016 metais (260 mln. eurų). O iki rekordinio 2017 metų rezultato trūksta tikrai nedaug ir yra labai didelė tikimybė, kad šiemet bus fiksuotas naujas investicinių sandorių rekordas.

Didžiausią įtaką šių metų pirmojo pusmečio rezultatams turėjo „Ozo“ prekybos centro įsigijimas. Investicinė ir nekilnojamojo turto plėtros kompanija „NEPI Rockcastle“ įsigijo „Ozo“ prekybos centrą valdančią įmonę. Skelbiama, kad prekybos centro įsigijimo kaina – 124,6 mln. eurų. „NEPI Rockcastle“, kuri yra viena didžiausių investuotojų į aukštesnės klasės prekybinės paskirties turtą Centrinėje ir Rytų Europoje, „Ozo“ įsigijimo metu sau garantavo šiek tiek didesnę nei 7% grynąjį metinį pelningumą (neskaičiuojant pajamų iš neišnuomotų patalpų šiame prekybos centre). Antras pagal nekilnojamojo turto vertės dydį sandoris yra keturių „Verslo trikampio“ verslo centrų įsigijimas. Juos fondų valdymo bendrovės „Lewben Investment Management“ valdomas nekilnojamojo turto fondas „LIM Verslo trikampio fondas“ įsigijo iš „MG Valdos“. Nors pati įsigijimo kaina neskelbiama, tačiau viešai teigiama, kad šių metų pradžioje įkurto fondo valdomo turto vertė siekia virš 60 mln. eurų. Į šį uždarojo tipo nekilnojamojo turto fondą jau yra investavę tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys. Trečias pagal dydį sandoris užbaigtas šių metų viduryje, kuomet investicinė bendrovė „Westerwijk properties“ už beveik 25 mln. eurų Klaipėdoje įsigijo prekybos centrą „BIG“. Šis prekybos centras priklausė dideliame komercinio nekilnojamojo turto portfeliui, kurį 2015 metais įsigijo tarptautinė investicijų kompanija „Partners Group“.

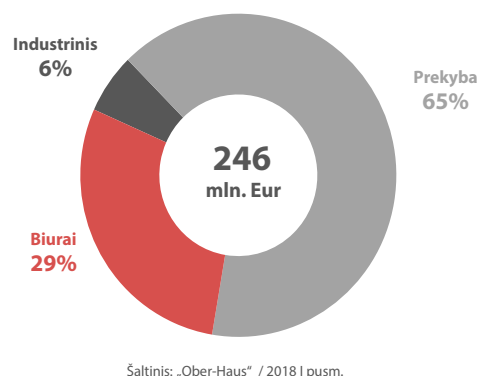
„Ozo“ prekybos centro įsigijimas nulėmė ir investicijų pasiskirstymą pagal nekilnojamojo turto segmentus per šių metų pirmąjį pusmetį. Iš 246 mln. eurų investuotų Lietuvoje net 65% jų teko prekybinių patalpų sektoriui. Per šį laikotarpį investicijų dalis tekusi biurams sudarė 29%, o likusi mažiausia dalis (6%) tradiciškai atiteko sandėliavimo ir gamybinės paskirties patalpoms.

Nepaisant išliekančio aukšto investuotojų susidomėjimo komercinės paskirties nekilnojamojo turto Lietuvoje, pastaruju metu tokio turto pirkėjai jau atsargiau vertina tolimesnes komercinio nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas bei konkrečius pardavėjų pasiūlymus. Pastaruju metu fiksuojama konservatyvesnė bankų finansavimo politika, numatoma rekordiškai žemų palūkanų eros pabaiga bei lėtėjantis nekilnojamojo turto

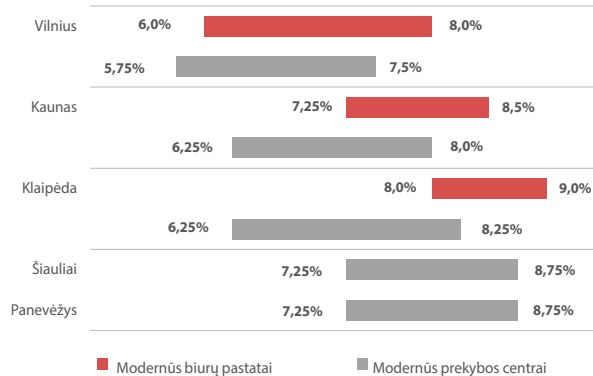
KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE
(mln. Eur)



INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE



KOMERCINIŲ PATALPŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

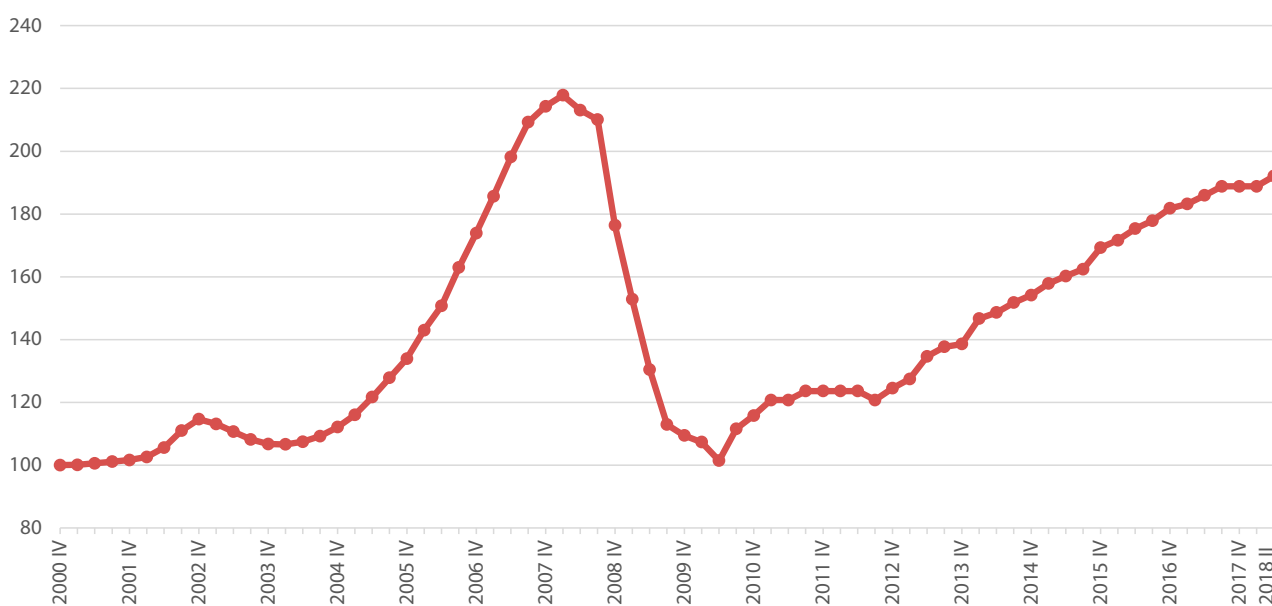
LIETUVA / 2018 I PUSM.

rinkos augimo potencialas, dalį potencialių investuotojų verčia peržvelgti savo investavimo strategiją (lūkesčius). Remiantis šiais metais įvykusių investicinių sandorių ir vykstančių derybomis dėl komercinės paskirties turto įsigijimo, matyti, kad investicinės grąžos rodikliai iš esmės jau nebemažėja (kas buvo stebima pastaruosius aštuonerius metus iš eilės). Ypač tai matoma žvelgiant į žemesnės klasės ar senesnių pastatų ir patalpų segmentą. T. y. potencialūs investuotojai su papildoma atsarga įvertina konkretaus objekto perspektyvas (esama nuomininkų struktūra, potencialios nuomos pajamos ateityje, papildomos investicijos į pastatą ar patalpas ir pan.) ir tai įskaičiuoja į pardavėjų siūlomus pelningumo rodiklius. Stambesnių investuotojų prioritetu ir toliau išlieka aukštesnės klasės komercinės paskirties nekilnojamasis turtas su stipria nuomininkų struktūra net tik šalies sostinėje, bet ir už jos ribų. Tokių objektų pirkėjai pasiryžę susitaikyti ir su mažesniais pelningumo rodikliais. Tuo tarpu aukštesnės rizikos objektai sulaukia daug mažesnio rinkos susidomėjimo. Per 2018 metus modernaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto investicijų

pelningumo rodikliai (yield) šalies mastu iš esmės išliko nepakitę ir metų viduryje priklausomai nuo šalies regiono sudarė apie **5,75–8,0%** verslo bei prekybos centruose ir apie **7,5–8,5%** moderniuose sandėliavimo paskirties projektuose.

Didesnių investuotojų tarpe ir toliau patraukliausi išlieka aukščiausios klasės verslo centrai Vilniuje ir patys populiariausi bei didžiausi prekybos centrai šalies didmiesčiuose. Pavyzdžiui, šių metų pirmąjį pusmetį aukščiausios klasės verslo centrų vertės augimas šalies sostinėje buvo nulemtas tik nežymiai ūgtelėjusių nuomos kainų. Rekordiška žemas laisvų patalpų lygis A klasės verslo centruose Vilniuje (2018 metų I ketv. – 1,6%, 2018 metų II ketv. – 0,9%) lėmė ir nežymiai ūgtelėjusias jų nuomos kainas. Išliekant stabiliems investicinio pelningumo rodikliams, tik nuomos kainų pokytis ir lėmė tolimesnį investicijų vertės indekso (capital value index) augimą, kuris aukščiausios klasės biurams per 2018 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje **paaugo beveik 2%**. Tokių patalpų vertė nuo pastarojo žemiausio taško (2010 metų vidurio) jau paaugo beveik 90%, o nuo aukščiausios vertės, kuri buvo užfiksuota 2008 metų pradžioje, vis dar yra beveik 12% mažesnė.

INVESTICIJŲ VERTĖS INDEKSAS
(A klasės verslo centrai Vilniuje / 2000 m. IV ketv. = 100)



Šaltinis: „Ober-Haus“

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 I PUSM.

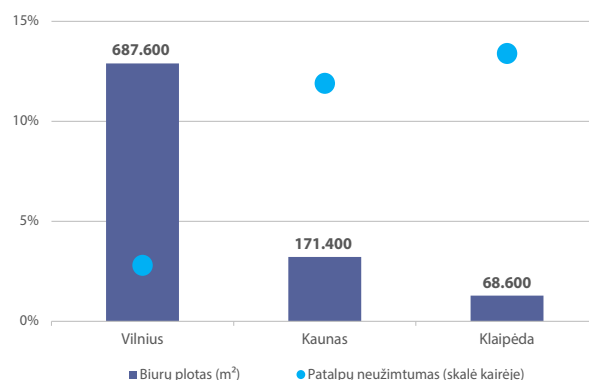
BIURAI

2018 metų pirmąjį pusmetį sparčiausia biurų plėtra fiksuojama Kauno mieste. Nekilnojamojo turto plėtotojai ir įmonės aktyviai plėtojo įvairaus dydžio projektus, kuriuose tiek savo reikmėms, tiek rinkai buvo pasiūlytas išties didelis kiekis naujo biuro ploto. Iš viso buvo baigtos net devynių biuro pastatų statybos, kuriuose naudingas biuro patalpų plotas sudaro 36.000 m² („River Hall“, „CUBE“, „Arka“, „Kalantos 49“, „Nemuno 3“, „Inovacijų 3“, „K26A“, ir „Karaliaus Mindaugo verslo centras“). Įgyvendinus šiuos projektus **Kauno** modernių biuro patalpų rinka per šią metų pirmąjį pusmetį užtelėjo beveik 27% ir bendra pasiūla metų viduryje sudarė **171.400 m²**. Naujų administracinės paskirties pastatų statybų proveržis Kaune stebimas jau nuo 2017 metų ir akivaizdu, kad vis rinkai pristatomi nauji projektai atsiliepia ir bendriems modernių biuro patalpų užimtumo rodikliams. Nepaisant stebimo nuomininkų susidomėjimo naujomis biuro patalpomis, kuomet reguliariai skelbiama tiek apie vietinių, tiek apie tarptautinių įmonių plėtrą Kaune, situacija konkrečiuose projektuose yra labai skirtinga. Jeigu vieni pastatai jau atidaromi pilnai užpildyti, tai kituose jau pastatytuose projektuose didžioji dalis patalpų dar yra neišnuomota. Bendras per 2018 metų pirmąjį pusmetį Kaune pastatytų biuro pastatų užimtumas šią metų viduryje sudarė 67%.

Spartesnis bendras laisvų modernių biuro patalpų lygio augimas Kaune fiksuojamas nuo 2017 metų antrojo ketvirčio, kuomet jis per vieną ketvirtį pašoko nuo 2,4 iki 7,9%. O 2018 metų pirmąjį ketvirtį viršijo dešimtadalio ribą su 10,8% ir šią metų viduryje užtelėjo iki šio dešimtmečio rekordinių aukštumų – **11,9%**. Aukštesni laisvų patalpų lygio rodikliai Kaune buvo užfiksuoti tik 2009–2010 metais. Nepaisant aukšto laisvų biuro patalpų lygio, jų įsisavinimo rodikliai Kauno mieste yra didžiausi per visą šio miesto modernių biurų sektoriaus istoriją. Vien per 2018 metų pirmąjį pusmetį Kauno mieste buvo išnuomota 31.000 m² modernių biuro patalpų. Pavyzdžiui, išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis per visus 2017 metus Kaune sudarė 33.600 m². Kadangi Kaune 2018 metų antrąjį pusmetį didesnių naujų administracinės paskirties projektų statybų pabaigos nenumatoma, išliekant dabartiniam susidomėjimui šiuolaikiškoms biuro patalpomis, tikėtina, kad per šią metų antrąjį pusmetį jau fiksuosime mažėjantį laisvų patalpų lygio rodiklį. Didesnių pokyčių Kauno miesto modernių biurų rinkoje bus galima laukti 2019–2020 metais, kuomet bus baigtos šiuo metu dar statomų ir planuojamų projektų statybos. O jų žadama išties nemažai. Atsižvelgiant į jau vykstančių projektų statybų eigą bei dar planuojamų projektų plėtros galimybes, tai 2019–2020 metų laikotarpiu Kauno mieste gali būti įgyvendinta apie 10–11 naujų projektų ar jau įgyvendintų projektų naujų plėtros etapų, kurie šio miesto rinkai pasiūlytų iki 70.000 m² naudingo biuro ploto.

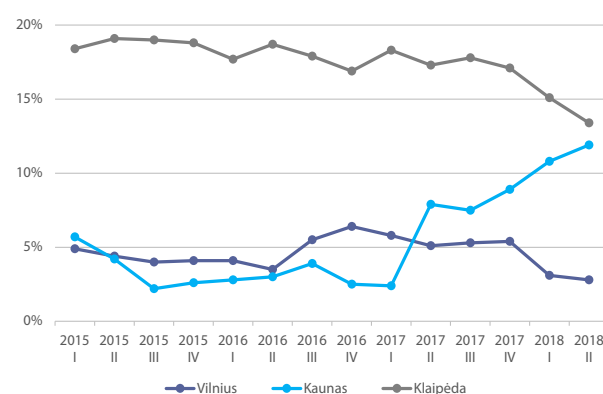
Sparčiai besiplečiančią Kauno miesto modernių biuro patalpų rinką bei šiuo metu fiksuojamą aukštą laisvų patalpų lygį reikėtų vertinti kaip teigiamą reiškinį. Pagaliau Kaunas realiai išnaudoja savo potencialą ir dėl verslo plėtros ar naujų įmonių atėjimo gali tiesiogiai konkuruoti ne tik su šalies sostine, bet net ir su kitais kaimyninių valstybių miestais. Platesnis biuro patalpų pasirinkimas yra būtina sąlyga norint į miestą pritraukti finansiškai stipresnes ir aukštesnį darbo užmokestį garantuojančias įmones. Nepaisant per šią metų pirmąjį pusmetį 3–4% užtelėjusių modernių biurų nuomos kainų, vidutiniškai modernių biuro patalpų nuomos kainos išlieka penktadaliu mažesnės nei šalies sostinėje. Šių metų viduryje B klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **6,5–11,0 Eur/m²**, A klasės – **11,5–14,0 Eur/m²**.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



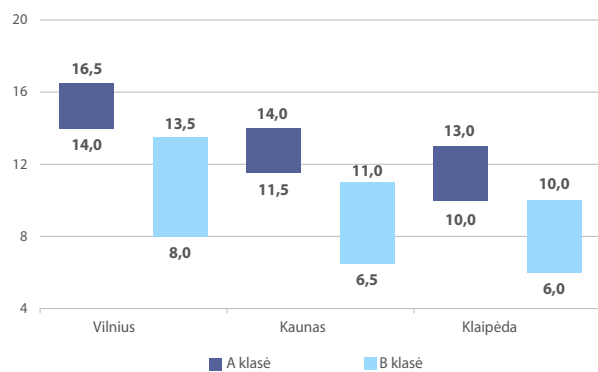
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2018 II ketv.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2018 II ketv.

Tuo tarpu šalies sostinėje per šių metų pirmąjį pusmetį buvo baigtos dvi projektų statybos: verslo centras „LINK“ Saltoniškių g. ir pirmasis „Vilnius Business Park“ verslo parko etapas šalia Ukmergės g., kuriame įsikūrė „Aprangos“ grupė. Šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 11.500 m² naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų pirmojo pusmečio pabaigoje Vilniuje ūgtelėjo iki **687.600 m²**. Biuro patalpų nuomininkai buvo itin aktyvūs ir toliau sėkmingai mažino laisvų patalpų kiekį jau veikiančiuose biuro pastatuose. Išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis per 2018 metų pirmąjį pusmetį šalies sostinėje sudarė **37.300 m²** (per 2017 metų pirmąjį pusmetį buvo išnuomota 37.600 m²) ir tai sumažino bendrą laisvų patalpų lygį nuo 5,4% iki **2,8%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 0,9%, o B klasės – 3,9%. Žemesnis laisvų patalpų lygis šalies sostinėje buvo fiksuojamas tik 2006–2007 metais. Žvelgiant į pastarųjų metų biuro patalpų plėtrą ir jų įsisavinimo rodiklius, galima teigti, kad ji yra sėkmingesnė nei buvo galima tikėtis.

Per 2018 metų antrąjį pusmetį sostinėje turėtų būti baigtos 6 naujų projektų statybos ir Vilniaus modernių biuro patalpų rinka pasipildys beveik 51.000 m² naudingo biuro ploto. Netolimai ateičiai plėtotojai turi parengę pakankamai projektų ir potencialūs nuomininkai tikrai turės iš ko rinktis artimiausius 2–3 metus. Vien skaičiuojant projektus, kurių statybos jau vyksta, tai 2019–2020 metais Vilniuje turėtų būti baigtos mažiausiai 9 naujų projektų statybos, kuriuose naudingas modernių biuro patalpų plotas sudarys virš 80.000 m². Dar mažiausiai 15 įvairios paskirties projektų (kurių bendras biurų plotas kartu sudėjus siektų apie 150.000–160.000 m²) yra projektavimo stadijoje ir jų statybų eiga priklausys tiek nuo plėtotojų galimybių, tiek nuo bendros situacijos rinkoje. Subalansuota modernių biuro patalpų rinka yra naudinga tiek plėtotojams, tiek nuomininkams. Pastaruosius trejus metus fiksuojamas iš esmės stabilus biuro patalpų nuomos kainų lygis, o platus pasirinkimas sukuria geras sąlygas ir tolimesnei sėkmingai šio sektoriaus plėtrai. Itin aukštas biuro patalpų užimtumas Vilniuje lėmė vidutiniškai **2% ūgtelėjusias** nuomos kainas per šių metų pirmąjį pusmetį. Šiuo metu B klasės biurui siūlomi nuomotis už **8,0–13,5 Eur/m²**, A klasės – **14,0–16,5 Eur/m²**. Tikėtina, kad išliekant dabartiniam paklausos lygiui bus ir toliau sėkmingai įsisavinama didžioji dalis patalpų šiuo metu jau pradėtuose statyti pastatuose, kas ir toliau turėtų lemti iš esmės stabilų nuomos kainų lygį sostinėje.

Klaipėdos miesto biurų rinka ir toliau nesulaukia didesnių investicijų. Išliekanti vangi vietinių ir tarptautinių įmonių plėtra šiame mieste neskatina ir investicijų į šio nekilnojamojo turto sektoriaus plėtrą. Ypatingai tai aktualu kalbant apie didesnių tarptautinių įmonių atėjimą ar plėtrą, kuri iš esmės yra nukreipta tik į šalies sostinę ir Kauną. Kadangi Klaipėdos miestas dėl tokių įmonių šiuo metu negali konkuruoti su tvirtas pozicijas užėmusiais Vilniumi ir Kaunu, tai nuo pat 2009 metų šiame mieste fiksuojamos tik simbolinės investicijos į biuro patalpų plėtrą. Plėtotojai kartas nuo karto rinkai pasiūlo tik nedidelės apimties projektus, kurie iš esmės yra orientuoti į Klaipėdos regione veikiančias įmones. 2018 metai netapo išimtimi ir per pirmąjį pusmetį Klaipėdoje buvo įgyvendintas tik vienas projektas. Buvusioje „Klaipėdos kranų“

teritorijoje „Stemma Management“ užbaigė seno administracinio pastato rekonstrukciją („Verslo biurai 103“) ir rinkai pasiūlė apie 2.500 m² ploto prekybinių ir administracinės paskirties patalpų. Bendras modernių biuro patalpų plotas šių metų viduryje uostamiestyje sudarė **68.600 m²**.

Ilgą laiką Klaipėda pasižymėjo ne tik vangia biurų sektoriaus plėtra, bet ir aukštu laisvų patalpų lygiu. Tačiau 2018 metų pirmąjį pusmetį jis sumažėjo nuo 17,1% iki **13,4%** ir tai yra žemiausias rodiklis nuo pat 2008 metų pabaigos. Viena iš sumažėjusio laisvų patalpų lygio priežasčių, tai didžiausio verslo centro „Vité“ valdytojų sprendimas pasiūlyti laisvas patalpas ne tik nuomotis, bet jas ir įsigyti (šiais metais parduotos ir išnuomos patalpos sumažino laisvų patalpų kiekį šiame verslo centre). Šio 2009 metais pastatyto verslo centro patalpų nuoma nebuvo sėkminga ir ilgą laiką didelė dalis patalpų buvo tuščios bei stipriai prisidėjo prie aukšto bendro modernių biuro patalpų neužimtumo Klaipėdoje. Biuro patalpų nuomos kainų pokyčių per šių metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje iš esmės nebuvo užfiksuota. Nuomos kainos ir toliau išlieka žemesnės nei Vilniuje ar Kaune: B klasės pastatuose patalpas siūloma išsinuomoti už **6,0–10,0 Eur/m²**, o A klasės pastatuose – **10,0–13,0 Eur/m²**.



EVOLUTION
Q2 2018 / ~9.0 M EUR

SANDĖLIAI

Sandėliavimo ir transporto įmonių veiklos bendriems rodikliams Lietuvoje pasiekus rekordines aukštumas, sandėliavimo patalpų sektoriuje pagrindiniuose šalies regionuose taip pat stebimi teigiami pokyčiai. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamos (be PVM) Lietuvoje 2017 metais sudarė virš 167 mln. eurų arba 18,3% daugiau nei 2016 metais. Per pirmąjį 2018 metų ketvirtį, palyginus su 2017 metų pirmuoju ketvirčiu, tokių įmonių pajamos paaugo 15,3%.

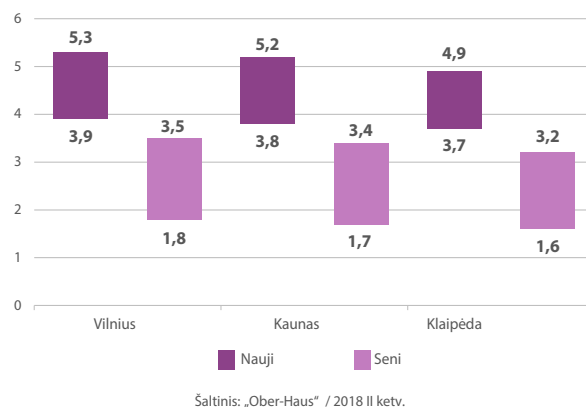
Kaip ir pastaruosius kelerius metus, aktyviausia naujų sandėliavimo patalpų plėtra fiksuojama Vilniaus ir Kauno regionuose. Šiuose regionuose šiemet turėtų būti baigtos 10 įvairios paskirties projektų statybos, kuriuose sandėliavimo patalpų plotas sudarys virš 99.000 m² arba beveik 37% daugiau nei buvo pastatyta 2017 metais. Taip pat rinkoje jau stebima labiau subalansuota sandėliavimo paskirties patalpų plėtra, kuomet statomi ne tik konkrečioms įmonėms skirti objektai, bet aktyviau investuojama ir į kompleksines logistikos paslaugas teikiančių įmonių ir nuomai skirtų projektų plėtrą.

Per šių metų pirmąjį pusmetį **Vilniuje** ir jo apylinkėse buvo pastatyti du nauji sandėliavimo ir logistikos patalpų projektai, kuriuose bendras sandėliavimo patalpų plotas sudaro apie **18.400 m²**. „MG Valda“ užbaigė pirmojo „Vilnius Business Park“ verslo parko etapo statybas šalia Ukmergės g. Naujai pastatytame beveik 15.300 m² bendro ploto logistikos centre ir administraciniame pastate įsikūrė „Aprangos“ grupė (sandėliavimo patalpų plotas – 12.000 m²). Antrasis projektas, tai statybinių plastikų ir medžiagų reklamos gamybai tiekėjos „Avisma“ išplėtotas 8.700 m² bendro ploto sandėliavimo ir biurų pastatas „M7“. Šalia Vilniaus miesto ribos (Kuprioniškėse) esančiame pastate, kuriame sandėliavimo patalpoms skirta 6.400 m², įsikūrė ir šio pastato plėtotėja. Buvo skelbiama, kad ketvirtadalis pastato patalpų bus skirta pačiai „Avismai“, o likusi dalis – panašia veikla užsiimančioms įmonėms. Po šių projektų įgyvendinimo 2018 metų antrojo ketvirčio pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus regione išaugo iki **545.900 m²**.

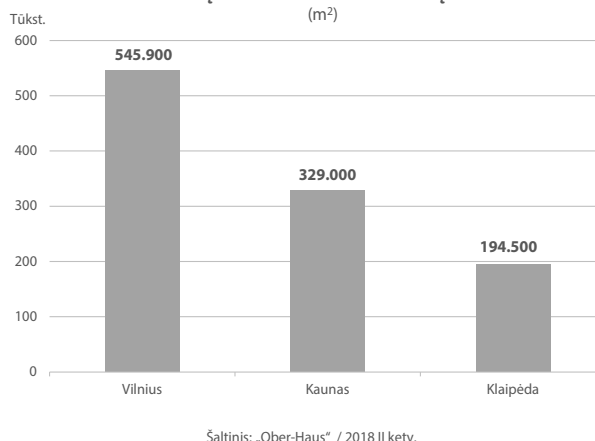
2018–2019 metais Vilniaus regione planuojama įgyvendinti dar bent 8 naujus sandėliavimo ar gamybinės paskirties projektus, kuriuose suplanuota apie 65.000 m² sandėliavimo patalpų. Šiuo metu dalis iš šių projektų jau yra statomi, o likę dar projektavimo ar nuomininkų paieškos stadijoje. Nepaisant itin žemo šiuolaikiškų sandėliavimo patalpų laisvų patalpų lygio, kuris šių metų viduryje Vilniaus regione sudarė 2,6%, plėtotojai vis dar neskuba pradėti naujų projektų statybų neturėdami išankstinių sutarčių su nuomininkais bent daliai patalpų. Tačiau finansiškai pajėgesni ir sandėliavimo ar transporto srityje patirties turintys plėtotojai (pvz., „Sirin Development“, „Transimeksa“) stengiasi išnaudoti menkos pasiūlos rinkoje galimybes ir imasi aktyvesnių žingsnių bei įgyvendina didesnės apimties projektus skirtus nuomai.

Kauno mieste ir jo apylinkėse per 2018 metų pirmąjį pusmetį buvo įgyvendinti du projektai, kurie modernių sandėliavimo patalpų rinką papildė **15.200 m²**. Nekilnojamojo turto plėtros valdymo įmonė „EPRO group“ šalia Islandijos pl. įgyvendino pirmąjį verslo komplekso „A1“ etapą. 14.600 m² bendro ploto pastatų kompleksas, kuris yra padalintas į 14 modulių ir išnuomotas įvairioms

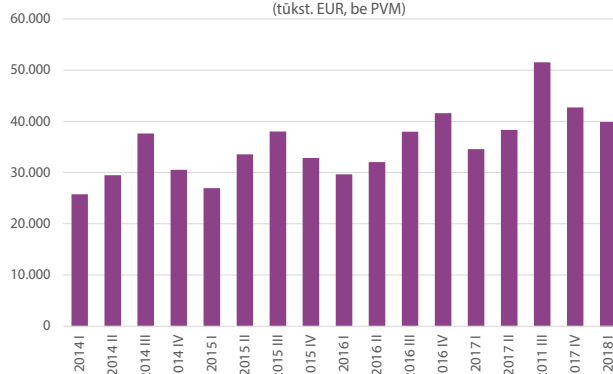
SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS
(Eur/m²/mėn., be PVM)



MODERNIŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA
(m²)



SANDĖLIAVIMO IR SAUGOJIMO ĮMONIŲ PARDAVIMO PAJAMOS LIETUVOJE
(tūkst. EUR, be PVM)



įmonėms, pasiūlant joms sandėliavimui, gamybai ir kitai komercinei veiklai tinkančias patalpas. 2018 metų pradžioje Kauno laisvosios ekonominės zonos (LEZ) teritorijoje buvo atidarytas naujas 4.100 m² bendro ploto „ABC Farma“ vaistų sandėlis. Šiuo metu Kauno mieste ir jo apylinkėse modernių sandėliavimo patalpų plotas sudaro **329.000 m²**. Iki šių metų pabaigos turėtų būti įgyvendinti keli didesni projektai, kurie kurie Kauno regiono modernių sandėliavimo patalpų rinką papildys dar dar bent 30.000 m² sandėliavimo ploto. 2017 metų antrojoje pusėje „Hegelmann transporte“ Kauno rajone (Žemaitkiemio kaime) pradėjo administracinių ir sandėliavimo pastatų statybas. Skelbiama, kad 20.000 m² ploto sandėlio statybos jau bus baigtos šiemet. 2018 metų antrojoje pusėje turėtų būti baigtos mažmeninės prekybos tinklo „Šilas“ logistikos centro statybos. Didžioji 11.000 m² bendro ploto sandėliavimo paskirties pastato su administracinėmis patalpomis šalia Vakarinio aplinkkelio bus skirta šiam mažmeninės prekybos tinklui, o likusi dalis – nuomai.

Tuo tarpu Klaipėdos regione sandėliavimo paskirties patalpų plėtros apimtis, palyginti su Vilniaus ar Kauno regionais, daug kuklesnės. „AD REM Group“ 2018 metų pabaigoje planuoja baigti naujo 6.000 m² ploto sandėlio su administracinėmis patalpomis statybas Klaipėdos LEZ teritorijoje ir išplėsti šioje teritorijoje valdomų sandėlių plotą iki 14.000 m². Užbaigus šio pastato statybas šių metų pabaigoje modernių sandėliavimo patalpų plotas Klaipėdos regione sudarys **200.000 m²**.

Klaipėdos regione vis dar laukiama didesnių investicijų tiek į sandėliavimo, tiek į gamybinės paskirties objektų statybas, apie kurias buvo paskelbta dar 2017 metų pabaigoje. Šių metų antrojoje pusėje SBA koncernas planuoja pradėti logistikos centro ir baldų komponentų

gamyklos statybas. Pirmojo etapo metu planuojama pastatyti 28.000 m² ploto SBA baldų grupės centrinį sandėlį ir 12.000 m² ploto gamyklą. Planuojama, kad per ateinančius 10 metų palaipsniui bus plečiamas tiek logistikos centro, tiek gamybinių patalpų plotas. Vakarų medienos grupė Klaipėdos rajone planuoja įkurti didelį industrinį parką, kuriame numatytos gamyklų ir logistikos centro statybos. Kol dar laukiama aktyvesnių stambesnių investuotojų žingsnių tiek į sandėliavimo, tiek į gamybinės paskirties objektus, šiame regione jau veikiančios įmonės vykdo plėtrą. Klaipėdos LEZ įsikūrusi pakuočių gamintoja „RETAL“ paskelbė apie investicijas į naujo 4.000 m² sandėliavimo pastato su administracinėmis patalpomis statybas.

Pastaruosius kelis metus fiksuojamas gana nuosaikus sandėliavimo patalpų nuomos kainų augimas tęsėsi ir šiais metais. Išliekantis šiuolaikiškų patalpų poreikis, augančios sandėliavimo patalpas naudojančių įmonių finansinės galimybės bei augantys statybų kaštai prisideda tiek prie šio sektoriaus plėtros, tiek prie nedidelio, bet nuosaikaus turto kainų augimo. Per 2018 metų pirmąjį pusmetį **Vilniaus ir Kauno** regione naujų ir senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **augo 2–3%**, tuo tarpu naujos pasiūlos trūkumas **Klaipėdos regione** sandėliavimo patalpų nuomos kainos **išaugino 5%**. Šiuo metu **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,9–5,3 Eur/m²**, o senos – už **1,8–3,5 Eur/m²**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,8–5,2 Eur/m²**, seni – **1,7–3,4 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,7–4,9 Eur/m²**, seni – **1,6–3,2 Eur/m²**. Augančios nuomininkų finansinės galimybės bei didėjantys statybų kaštai sukuria prielaidas tolimesniam nuosaikiam nuomos kainų augimui netolimoje ateityje.



VILNIUS BUSINESS PARK (APRANGA)

PREKYBINĖS PATALPOS

2018 metų pirmąjį pusmetį Lietuvos prekybinių patalpų sektoriuje iš esmės buvo fiksuojamos praėjusių metų tendencijos – jau Lietuvoje veikiančių prekybos tinklų plėtra ir investicijos į esamų patalpų ir pastatų atnaujinimą. Naujų didesnių tradicinių prekybos centrų statybos artimiausiu metu numatytos tik šalies sostinėje.

Pakankamai aktyvią plėtrą toliau vykdo Latvijos statybinių medžiagų ir buitines prekių tinklas „Depo“, kuris 2018 metų balandžio mėnesį atidarė jau trečiąjį savo prekybos centrą Lietuvoje, šį kartą – Vilniuje. Apie 30.000 m² ploto prekybos centras įsikūręs vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, tarp Lazdynų mikrorajono ir Gariūnų turgavietės. Pirmieji šio prekybos tinklo prekybos centrai buvo atidaryti 2016 metais (Klaipėdoje) ir 2017 metais (Panevėžyje). Šiuo metu Lietuvoje statomi dar du „Depo“ prekybos centrai, kurie galėtų būti atidaryti jau šių metų pabaigoje ar kitų metų pradžioje. Vienas iš jų statomas šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje šalia Ukmergės g., o antrasis – Kaune šalia Vakarinio aplinkkelio. Taip pat planuojama statyti šio tinklo prekybos centrą ir Šiauliuose.

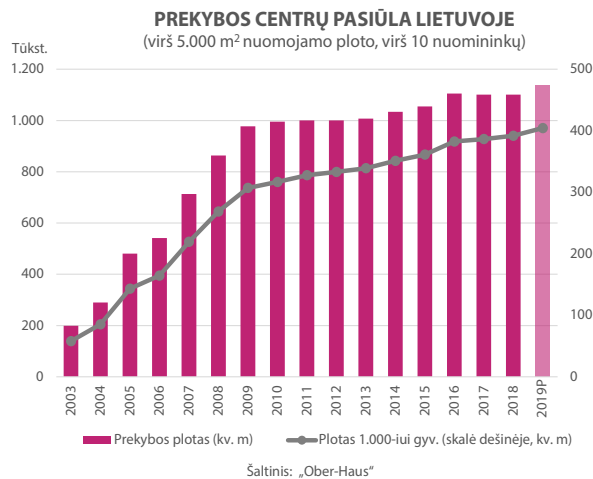
2018 metų kovo mėnesį sostinės Balsių gyvenvietėje buvo atidarytas naujas prekybos centras „Žali“. Nekilnojamojo turto plėtros ir valdymo bendrovė „Baltisches Haus“ į A+ energinio naudingumo klasės prekybos centro statybas, infrastruktūrą ir aplinkos sutvarkymą investavo apie 6,5 mln. eurų. Virš 3.800 m² bendro ploto pastate didžiąją dalį patalpų užima mažmeninės prekybos tinklas „Iki“, o likusioje prekybos centro dalyje įsikūrė apie 15 kitų smulkesnių nuomininkų. Šio prekybos centro plėtra sulaukė didelio Balsių bendruomenės palaikymo, kuri jau seniai laukė naujos ir kokybiškos prekybos, paslaugų ir pramogų vietos.

Pietinėje Vilniaus miesto dalyje, šalia „IKEA“ ir „Nordikos“ prekybos centro plėtojamoje „VNO Business & Retail Park“ teritorijoje, statomas 5.000 m² bendro ploto prekybinės paskirties pastatas. Planuojama, kad jau šių metų pabaigoje čia įsikurs pirmoji Baltijos šalyse Prancūzijos sporto prekių parduotuvė „Decathlon“.

Didesnis prekybos ir pramogų centras, kuris galės pasiūlyti platų prekybos ir pramogų vietų skaičių suplanuotas prie Pilaitės mikrorajono šalia Vakarinio aplinkkelio. Skelbiama, kad „Ogmios“ grupės valdoma įmonė planuoja statyti keturių aukštų 60.000 m² bendro ploto pastatą, kurio virš 30.000 m² prekybiniame plote įsikurs didžiausias išparduotuvų centras Lietuvoje, maisto prekių operatorius, sporto klubas, kino teatras, kavinės ir kiti nuomininkai. Planuojama, kad šis prekybos centras galėtų būti atidarytas kitų metų pabaigoje. Jeigu šis projektas bus įgyvendintas kaip planuojama, tai Vilniuje didesnis tradicinis prekybos centras bus įgyvendintas po daugiau nei trijų metų pertraukos. Pastarąjį kartą didesnis prekybos centras buvo atidarytas 2016 metų viduryje (antrasis „Nordika“ prekybos centro etapas).

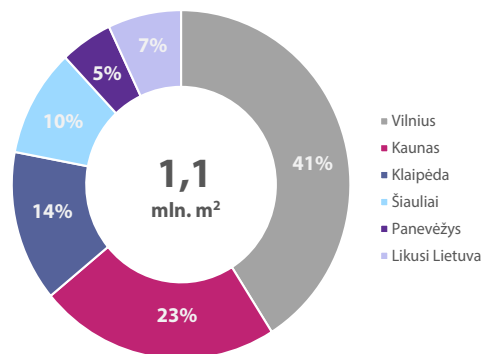
Didesnis prekybos centras suplanuotas ir Klaipėdoje. Nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „VPH“ valdoma įmonė šalia Šiaurės pr. ir Liepų g. sankirtos planuoja statyti virš 20.000 m² bendro ploto prekybinės paskirties pastatą. Tačiau tikslesnė projekto koncepcija ir plėtros terminai dar nėra pristatyti visuomenei.

Pirmieji didesni prekybos centrai Lietuvoje nuo jų atidarymo jau veikia apie dvi



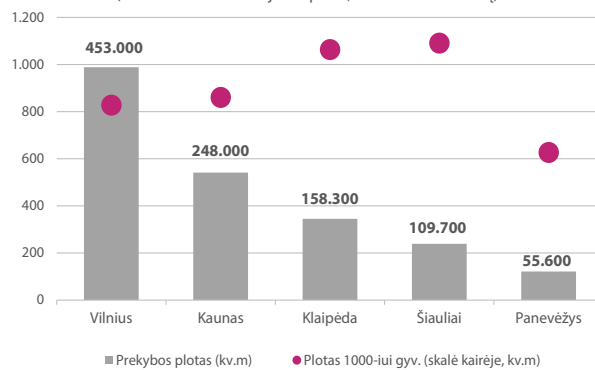
DIDŽIŲJŲ PREKYBOS CENTRŲ* PLOTO PASISKIRSTYMAS PAGAL REGIONUS

(*virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



PREKYBOS CENTRŲ PASIŪLA

(virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2018 I PUSM.

dešimtis metų. Todėl naujai atidaromi prekybiniai plotai skatina pastatų savininkus imtis esminių senesnių projektų atnaujinimo darbų ir investuoti išties nemažas pinigų sumas. Šiais metais „Senukų“ prekybos tinklas atnaujino savo pirmąjį prekybos centrą Vilniuje. Nuo 2002 metų veikiantis prekybos centras duris iš naujo atvėrė šių metų balandžio mėnesį, o bendros investicijos sudarė 5,5 mln. eurų. O 2017 metų rugpjūčio mėnesį po rekonstrukcijos buvo atidarytas „Maxima“ prekybos centras Mindaugo g. Beveik 10.000 m² bendro ploto prekybos centras buvo atidarytas dar 1999 metais ir buvo pirmasis didesnis prekybos centras šalies sostinėje. Į šio pastato rekonstrukciją ir naujos prekybos įrangą buvo investuota 6,7 mln. eurų. Prekybos centre veikia visą parą dirbanti „Maxima“ parduotuvė ir virš 20 kitų nuomininkų.

Didžiausių šalies prekybos ir pramogų centrų valdytojai taip pat aktyviai investuoja į jau veikiančio prekybinio ploto atnaujinimą ar net planuoja papildomą prekybos centrų plėtrą. 2017 metų viduryje Vilniaus prekybos centre „Panorama“ vietoje dalies administracinių patalpų 1.500 m² plote įsikūrė sporto klubas „People Fitness Club“, o šių metų birželio mėnesį vietoje anksčiau veikusios „Aprangos“ grupės parduotuvės buvo atidaryta gurmaniško maisto zona „Gourmet PANORAMA“, kurioje įsikūrė 20 naujų prekybininkų. Taip pat šalia „Panoramos“ esančiuose sklypuose ateityje planuojamos ir priestato statybos, kuriame gali įsikurti ir kino teatras. Viename didžiausių Kauno prekybos ir pramogų centrų „Akropolis“ taip pat numatytos didelės investicijos. Skelbiama, kad šiame prekybos centre bus atnaujintas apie 10.000 m² plotas, o investicijos sieks 10 mln. eurų. Šiais metais buvo paskelbta ir apie Vilniaus „Akropolio“ atnaujinimą, į kurį jau kitais metais planuojama investuoti apie 14 mln. eurų.

Jeigu populiarūs prekybos centrai sulaukia išties įspūdingų investicijų, tai rinkoje jau yra pavyzdžių, kuomet yra keičiama jau anksčiau veikusių projektų koncepcija ir paskirtis. Vienas iš pavyzdžių, tai prekybos centras „Saturnas“ Klaipėdoje, kuris po rekonstrukcijos buvo atidarytas dar 2005 metais. Po pastarojo ekonominio sunkmečio nepavykus pilnai atgaivinti šio prekybos centro (2010 metais šį prekybos centrą valdžiusiai bendrovei buvo iškelta bankroto byla), šiuo metu šio trijų aukštų pastato antrame ir trečiame aukšte yra įrengti ir parduodami butai („Saturno namai“). Jeigu anksčiau šis 5.600 m² ploto projektas buvo priskiriamas prie didesnių prekybos centrų, kuriame klaipėdiečiai galėjo įsigyti įvairių prekių ir paslaugų, tai šiuo metu jį galima laikyti gyvenamuoju pastatu su komercinėmis patalpomis pirmajame aukšte.

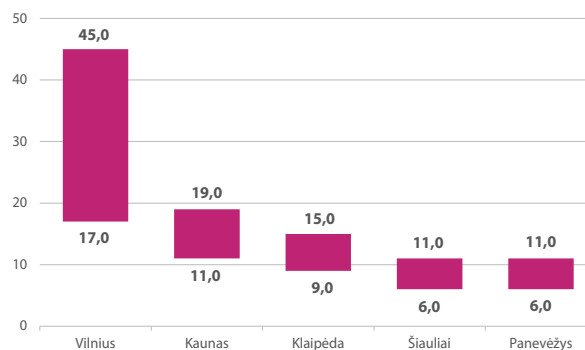
Bendras prekybinis plotas didesniuose tradiciniuose prekybos centruose (naudingas plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m² ir turintis ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų) Lietuvoje 2018 metų viduryje sudarė šiek tiek daugiau nei 1,1 mln. m² ir tūkstančiui šalies gyventojų teko 392 m² prekybinio ploto. Atsižvelgiant į tai, kad prekybinis plotas

tokiuose prekybos centruose per pastaruosius 4–5 metus nežymiai, bet po truputį augo, o gyventojų skaičius šalyje mažėjo, tai statistiškai šalies gyventojui prekybinio ploto tenka vis daugiau. Pavyzdžiui, 2013 metų pabaigoje tūkstančiui šalies gyventojų ploto prekybos centruose teko 50 m² mažiau (342 m²). T. y. šiuo metu jo tenka jau 14,5% daugiau.

Net 93% didžiųjų prekybos centrų ploto sukonzentruota penkiuose šalies didmiesčiuose. 2018 metų viduryje **Vilniuje** bendras naudingas prekybinis plotas sudarė **453.000 m²** (827 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Kaune** – **248.000 m²** (860 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Klaipėdoje** – **158.300 m²** (1.063 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Šiauliuose** bendras naudingas prekybinis plotas sudarė **109.700 m²** (1.091 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų) ir **Panevėžyje** – **55.600 m²** (627 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų).

Nepaisant šalyje ir toliau augančių mažmeninės prekybos apimčių (Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2018 metų pirmąjį pusmetį mažmeninės prekybos apyvarta Lietuvoje (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą), palyginti su 2017 metų pirmuoju pusmečiu, išaugo 9,0%) bei itin žemo bendro laisvų patalpų lygio tiek pagrindiniuose šalies didmiesčių prekybos centruose, tiek populiariausiose prekybinėse gatvėse, bendras nuomos kainų lygis šalies didmiesčiuose išliko stabilus. Pavyzdžiui, **Vilniaus** pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.), kur laisvų prekybinių patalpų rasti išties nelengva, bendras kainų lygis per šį pusmetį nepasikeitė ir kainų intervalas išlieka pakankamai platus – vidutinio dydžio (apie 100–300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos sudaro **17,0–45,0 Eur/m²**. Likusiuose šalies didmiesčiuose nuomos kainos taip pat išliko panašiam kainų lygyje kaip ir 2017 metų pabaigoje: **Kaune** – **11,0–19,0 Eur/m²**, **Klaipėdoje** – **9,0–15,0 Eur/m²**, **Šiauliuose** ir **Panevėžyje** – **6,0–11,0 Eur/m²**.

PREKYBINIŲ PATALPŲ NUOMOS KAINOS PAGRINDINĖSE PREKYBINĖSE GATVĖSE
(už 100 - 300 m², Eur/m²/mėn., be PVM)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2018 II ketv.

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.