

SANDĖLIAI

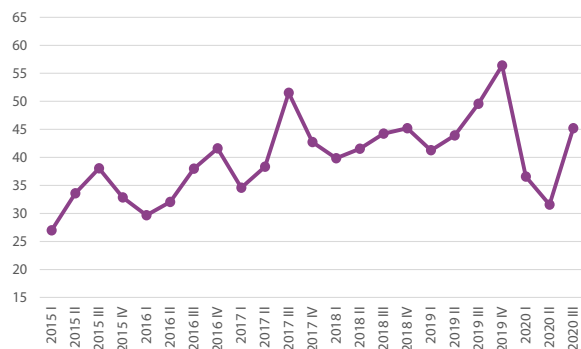
2019 metais sandėliavimo ir transporto įmonių veiklos rodikliams Lietuvoje pasiekus rekordines aukštumas, 2020 metų antrąjį ir trečiąjį ketvirtį jau fiksuojamas nuosmukis. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, transportui būdingų paslaugų įmonių pardavimo pajamos (be PVM) Lietuvoje per šių metų devynis mėnesius sudarė 3,3 mlrd. eurų arba 0,9% daugiau nei per tą patį 2019 metų laikotarpį. Skaičiuojant tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamų pokytį per tą patį laikotarpį, fiksuojamas 15,9% sumažėjimas. Jeigu oficialūs duomenys rodo pakankamai reikšmingą sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamų sumažėjimą šiais metais, tai investicijos į naujų šiuolaikiškų sandėliavimo paskirties objektų statybas buvo itin gausios. Žinoma, strateginis sprendimas dėl šių investicijų buvo priimtas dar ankstesniais metais, tačiau galutinis rezultatas matomas šiemet.

Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose per 2020 metų tris ketvirčius buvo baigtos 12 projektų (arba jų etapų), kuriuose įrengta beveik **150.000 m²** sandėliavimo paskirties patalpų, statybos. Tai yra 57% daugiau nei šiuose regionuose buvo pastatyta 2019 metais. Ir prie šio augimo labiausiai prisidėjo Klaipėdos regionas, kuriame per 2020 metus pastatytų naujų sandėliavimo patalpų plotas buvo didžiausias šio regiono istorijoje.

Iki šių metų pabaigos Vilniuje užbaigus dar vieno sandėliavimo pastato statybas, bendras per metus pastatytų sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose pasiekė beveik 154.000 m² ir tai bus vienas didžiausių pasiūlos rodiklių per visą istoriją. Daugiau buvo pastatyta tik 2008 metais, kuomet šiuose regionuose tiek savo reikmėms, tiek nuomai buvo pastatyta 18 projektų (etapų), kuriuose įrengta beveik 170.000 m² naujų sandėliavimo paskirties patalpų. Tačiau reikia pabrėžti, kad 2020 metais rinką papildęs reikšmingas naujų sandėliavimo patalpų plotas sandėliavimo patalpų rinkos nepripildė laisvais neišnuomotais plotais. Nes net 75% pastatyto ploto buvo skirta savo reikmėms, įskaitant trečiųjų šalių logistikos paslaugų teikimą (3PL), o likusi dalis patalpų buvo tiesiogiai siūloma nuomotis arba jau buvo išnuomota dar prieš pradėdant konkretaus projekto statybas.

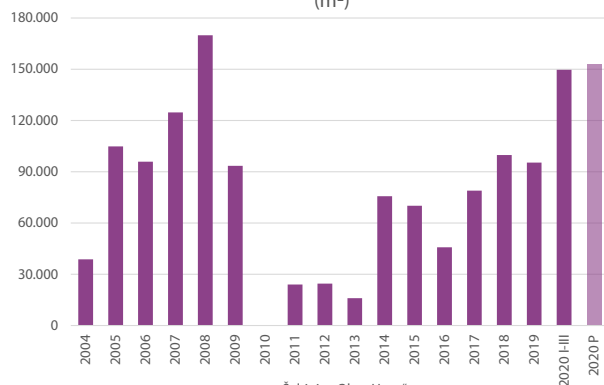
Per 2020 metų tris ketvirčius **Vilniuje ir jo apylinkėse** buvo pastatyti 5 nauji įvairios paskirties projektai, kuriuose bendras sandėliavimo patalpų plotas sudaro apie **49.300 m²**. Didelės apimties projektą įgyvendino įvairias logistikos paslaugas teikianti įmonė „Transekspedicija“, kuri šalia Ukmergės plento įgyvendino jau trečiąjį plėtros etapą. Šiuo etapu buvo pastatytas beveik 25.000 m² bendro ploto logistikos centras su administracinėmis patalpomis. Dar vienas didesnės apimties projektas buvo įgyvendintas Kirtimuose – čia buvo pastatytas daugiau nei 14.000 m² ploto Lietuvos pašto logistikos centras, kuriame automatizuotu būdu jau pradėdama vykdyti siuntų ir korespondencijos skirstymas. Tuo tarpu Norvegijos kapitalo nekilnojamojo turto plėtotojas „Baltic Sea Properties“ šių metų trečiąjį ketvirtį šalia magistralės Vilnius–Kaunas užbaigė statyti du logistikos centrus, kurie išnuomoti farmacijos logistikos bendrovei „Oribalt Vilnius“ ir tarptautinių krovinių pervežimo įmonei „Delamode Baltics“. Šalia Senojo Ukmergės kelio „JUNG Vilnius“ savo reikmėms pastatė naują 3.000 m² komercinės paskirties pastatą, kuriame be administracinių ir kitos paskirties patalpų apie 2.000 m² skirta įmonės produkcijos sandėliavimui. Po šių projektų įgyvendinimo bendras sandėliavimo

SANDĖLIAVIMO IR SAUGOJIMO ĮMONIŲ PARDAVIMO PAJAMOS LIETUVOJE
(mln. Eur, be PVM)



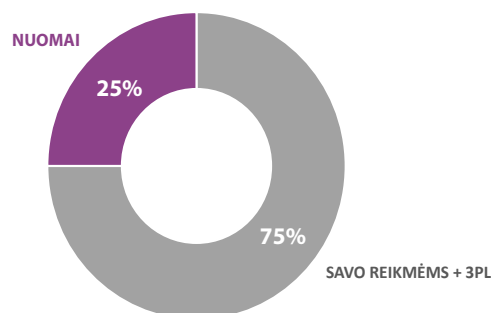
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

NAUJŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA VILNIAUS, KAUNO IR KLAIPĖDOS REGIONUOSE
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“

NAUJŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PLOTO PASISKIRSTYMAS VILNIAUS, KAUNO IR KLAIPĖDOS REGIONUOSE



Šaltinis: „Ober-Haus“, 2020 I-III ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 III KETV.

patalpų plotas Vilniaus mieste ir jo apylinkėse per 2020 metų tris ketvirčius išaugo 8% iki **671.800 m²**.

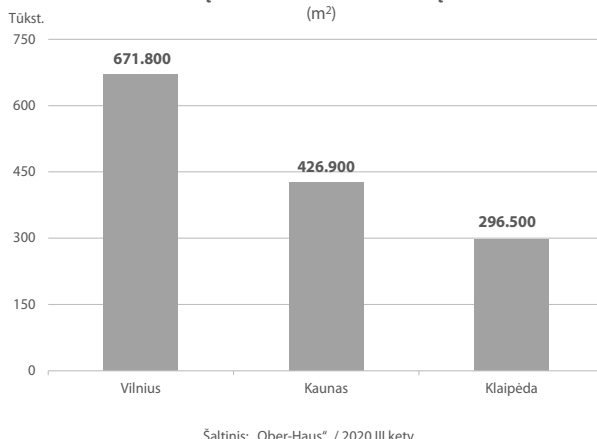
2020 metų pabaigoje Vilniuje, Žemumosiuose Paneriuose turėtų būti baigtos savo reikmėms statomo 3.600 m² ploto „Vilpak“ pakuotes gaminančios spaustuvės sandėlis. Didesnės apimties sandėlių plėtrą kitais metais planuoja ir nekilnojamojo turto plėtos įmonė „Sirin Development“, kuri numačiusi 2021 metais įgyvendinti jau ketvirtąjį „Liepkalnio industrinio parko“ etapą (statomas virš 25.000 m² bendro ploto sandėliavimo pastatas). Tuo tarpu fondų valdymo įmonės „Eika Asset Management“ valdomas fondas 2022 metais Vilniaus oro uosto teritorijoje planuoja pastatyti 4.700 m² ploto skubių siuntų terminalą, kurį nuomosis „DHL Lietuva“.

Be tradicinių sandėliavimo paskirties pastatų nekilnojamojo turto plėtos įmonės vis aktyviau planuoja „viskas viename“ koncepcijos projektų plėtrą (*angl. stock-office*). Nekilnojamojo turto plėtos bendrovė „Darnu Group“ paskelbė apie tolimesnę „Vilniaus verslo parko“ šalia Ukmergės g. plėtrą, kurios metu planuojama pastatyti didesnės apimties komercinį kompleksą ir nuomininkams pasiūlyti skirtingos paskirties patalpų (biurų, prekybos, sandėliavimo ir gamybos) vienoje vietoje. Tokios koncepcijos didesnės apimties projektų plėtrą planuoja dar bent kelios įmonės skirtingose Vilniaus miesto vietose. Tradicinių ir didesnių sandėliavimo projektų plėtotojai dažniausiai susiduria su stambesnių nuomininkų paieškos iššūkiu ir tokie projektai pradėti statyti tik iš anksto suradus bent dalį nuomininkų. Tuo tarpu mažesniais plotais skaidomi ir įvairios paskirties plotus vienoje vietoje siūlantys projektai gali pritraukti daug platesnį potencialių nuomininkų skaičių, kuris leidžia lanksčiau planuoti tokių projektų įgyvendinimą. O sparčiai augančios elektroninės prekybos aplinkoje tokių projektų paklausa ir pasiūla turėtų nuosekliai augti, kadangi arčiau urbanizuotų miesto vietų esantys tokio tipo projektai gali pagerinti prekių pristatymo galimybes galutiniam vartotojui..

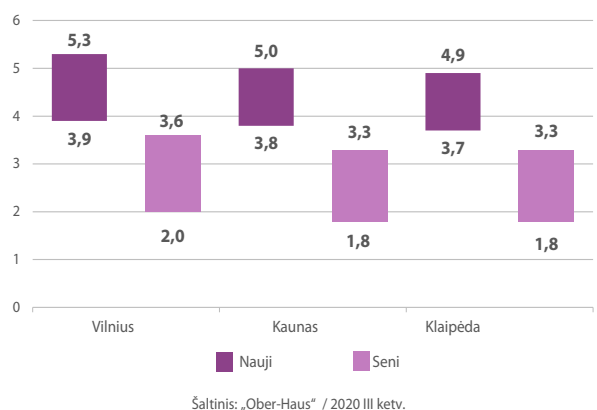
Kauno mieste ir jo apylinkėse per 2020 metų tris ketvirčius buvo įgyvendinti 2 nauji projektai ar jų etapai, kurie modernių sandėliavimo patalpų rinką papildė **14.200 m²**. „Hegelmann transporte“ Kauno rajone (Žemaitkiemio kaime) baigė trečiojo apie 10.000 m² ploto sandėlio statybas, o Petrašiūnuose (Chemijos g.) buvo pastatytas apie 5.000 m² bendro ploto sandėlis su administracinėmis patalpomis. Po šių projektų įgyvendinimo bendras sandėliavimo patalpų plotas Kauno mieste ir jo apylinkėse per 2020 metų tris ketvirčius išaugo 3% iki **426.900 m²**. 2021 metų pradžioje turėtų būti baigtos „Vičiūnų“ grupės įmonės plėtojamas beveik 12.000 m² ploto logistikos ir sandėliavimo centras Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje. Dar vieną didelės apimties projektą Kauno rajone įgyvendina nekilnojamojo turto plėtos įmonė „Sirin Development“, kuri 2021 metų viduryje planuoja baigti antrojo „Kauno logistikos centro“ sandėlio statybas (apie 16.000 m² bendro ploto). Pirmasis 24.000 m² ploto sandėlis su administracinėmis patalpomis buvo baigtas statyti 2019 metais..

2020-ieji metai **Klaipėdos regionui** buvo išskirtiniai, kadangi buvo pastatyti du didžiausi sandėliavimo paskirties projektai šiame regione. Krovinių pervežimo ir logistikos paslaugas teikianti įmonė „Vlantana“ šalia autostrados Vilnius–Klaipėda išplėtė savo valdomų sandėlių kompleksą ir pastatė dar vieną 32.000 m² ploto logistikos centrą. Tuo tarpu nekilnojamojo turto plėtos bendrovė „Urban Inventors“ šalia naujojo „Vlantanos“ sandėlio įgyvendino ne ką mažiau įspūdingą projektą. Kuriamame „SBA Technologijų ir inovacijų parke“ buvo

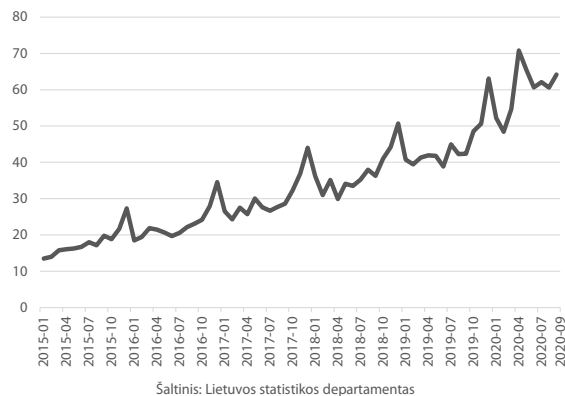
MODERNIŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA (m²)



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



UŽSAKOMASIS PARDAVIMAS PAŠTU ARBA INTERNETU LIETUVOJE (mln. Eur)



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 III KETV.

įgyvendintas pirmasis etapas, kurio metu buvo pastatytas apie 30.000 m² ploto logistikos centras, kuriuo naudosis ne tik SBA, bet ir kitos įmonės. Dar trys mažesnės apimties projektai buvo įgyvendinti Klaipėdos ekonominėje zonoje. „Autoverslas“ baigė naujo 10.000 m² ploto sandėlio statybas, kitos įmonės šalia Vilniaus plento buvo rekonstruotas ir naujais pastatytas apie 10.000 m² sandėliavimo pastatas su administracinėmis patalpomis, o tarptautinis pakuočių gamintojas „Retal“ išplėtė savo gamybinę bazę ir pastatė apie 4.500 m² naują sandėliavimo pastatą su administracinėmis patalpomis. Šie įgyvendinti projektai bendrą šiuolaikinių sandėliavimo patalpų plotą Klaipėdos mieste ir jo apylinkėse per 2020 metų tris ketvirčius išaugino net 41% iki **296.500 m²**.

Sandėliavimo patalpų pasiūla Klaipėdos regione žada paaugti ir 2021 ar vėlesniais metais – vykdoma tolimesnė logistikos parko „Baltic Logistics Center“ ir „SBA Technologijų ir inovacijų parko“ plėtra, „Vingės logistika“ planuoja plėsti Klaipėdos ekonominėje zonoje valdomų sandėlių plotą ir pan. Tačiau konkretūs naujų projektų įgyvendinimo terminai vis dėlto priklausys tiek nuo situacijos transporto ir logistikos sektoriuje, tiek nuo nekilnojamojo turto rinkos, tiek nuo juos plėtojančių įmonių galimybių. Ypač jeigu kalbama apie nuomai skirtų projektų plėtrą, kurių tradicinis bankinis finansavimas, neturint išankstinių nuomininkų, yra beveik neįmanomas.

Naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** 2020 metais išliko stabilios, tuo tarpu senos statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 2-3%**. Naujų sandėliavimo patalpų rinka reguliariai papildoma vis nauju plotu, o 2020 metais patalpų nuomininkai dėl pandemijos gyveno neapibrėžtumo sąlygomis ir itin atidžiai vertino su patalpų nuoma susijusias išlaidas. Tuo metu senų sandėliavimo patalpų nuomos kainos

augimas daugiau susijęs su pakankamai žemu nuomos kainų lygiu, kuris toliau auga infliacijos ribose. 2020 metų trečiojo ketvirčio pabaigoje **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,9–5,3 Eur/m²**, o senos – už **2,0–3,6 Eur/m²**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,8–5,0 Eur/m²**, seni – **1,8–3,3 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,7–4,9 Eur/m²**, seni – **1,8–3,3 Eur/m²**.

Išliekantis stiprus vidaus vartojimas bei pakankama sandėliavimo patalpų pasiūla, patalpų nuomos kainas artimiausiu metu turėtų išlaikyti stabilias. Vienas iš reikšmingesnių pokyčių vykstančių šiuo metu yra palapsniui pradedamos taikyti Europos Sąjungos Mobilumo paketo nuostatos, kurios gali turėti reikšmingos įtakos tiek Lietuvos transporto sektoriui, tiek ir visai ekonomikai. O sandėliavimo patalpų segmento plėtra didele dalimi priklauso nuo transportavimo ir logistikos paslaugas teikiančių įmonių, kurios realiai įvertinusios šių pokyčių įtaką, ateityje gali mažinti investicijų apimtį ne tik į automobilių parkus, bet ir į šį nekilnojamojo turto segmentą.

Iš kitos pusės, prieš 15 metų Lietuvoje pradėti sparčiau statyti sandėliavimo paskirties projektai jau ne visada atitinka šiandieninių jų naudotojų poreikių. Dažnas nuomininkas, siekdamas veiklos efektyvumo, linkęs atnaujinti sandėliavimo patalpas, kurios gali pasiūlyti patogesnę susisiekimo arba modernesnę pastato inžinerinę infrastruktūrą, didesnį patalpų aukštį ir pan. O sparčiais tempais augančios elektroninės prekybos apimtys sukuria efektyvaus ir greito prekių pristatymo galutiniams vartotojams poreikį, kuris gali paskatinti aktyvesnę kompaktiškų ir universalių sandėliavimo paskirties projektų plėtrą arčiau vartotojo. Statistikos departamento duomenimis, prekybos internetu ir užsakomuoju paštu apimtys Lietuvoje 2015-2019 metais vidutiniškai kasmet augo 28%. Tuo metu per 2020 metų devynis mėnesius, palyginti su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, fiksuojamas 44% apimčių augimas.



LIETUVOS PAŠTAS

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.