

INVESTICINIAI SANDORIAI

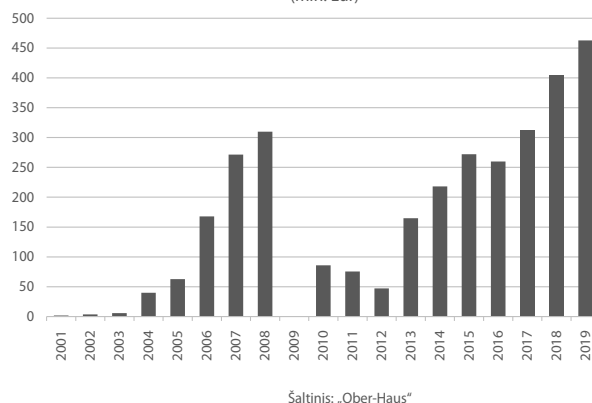
Vangus 2019 metų pirmasis pusmetis Lietuvos komercinės paskirties nekilnojamojo turto investicinių sandorių sektoriuje buvo su kaupu kompensuotas tų pačių metų antrąjį pusmetį. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2019 metus **Lietuvoje** buvo įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už **463 mln. eurų**. Už 2019 metais įsigytą turtą sumokėta beveik **15% daugiau** nei 2018 metais ir tai yra geriausias metinis rezultatas per visą istoriją.

Itin aukštus 2019 metų rezultatus iš esmės nulėmė du istoriškai didžiausi investiciniai sandoriai biurų segmente. 2019 metų pabaigoje buvo užbaigtas „Quadrum“ verslo centro sandoris, kuomet Vokietijos įmonių grupės „Deka Group“ valdoma įmonė iš norvegų kapitalo nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „Schage Real Estate“ už 156 mln. eurų įsigijo apie 70.000 m² bendro ploto (su požemine dalimi) kompleksą Vilniuje. Antras reikšmingas sandoris yra trijų biuro pastatų „S7“ įsigijimas Vilniuje. 2019 metų pradžioje buvo paskelbta, kad Švedijos investicijų bendrovė „Eastnine“ pasirašė susitarimą dėl šių pastatų įsigijimo Vilniuje iš juos plėtojančios bendrovės „M.M.M. projektai“ (dabar – „Galio Group“). Skelbiama, kad trijų biuro pastatų Saltoniškių gatvėje bendra sandorio vertė sudaro šiek tiek daugiau nei 128 mln. eurų. 2019 metais „Eastnine“ nuosavybėn buvo perleisti du pastatai, kuriuose įsikūrė „Danske Bank“ Globalių paslaugų centras ir „Telia Lietuva“. Trečiojo pastato įsigijimą (nuomininkas – „Danske Bank“) planuojama užbaigti 2020 metų pradžioje. Vien „Quadrum“ verslo centro ir dviejų „S7“ biuro pastatų įsigijimas sudarė daugiau nei 50% visų investicijų į komercinį nekilnojamąjį turtą Lietuvoje 2019 metais.

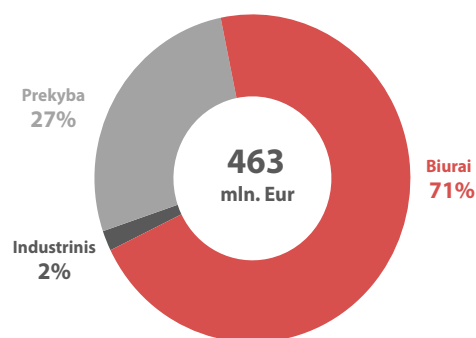
Trečias pagal dydį 2019 metais sudarytas investicinis sandoris yra dviejų objektų įsigijimas Kaune. Estijos komercinio nekilnojamojo turto fondų valdymo įmonės „EFTEN Capital“ valdomas fondas iš nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „SIRIN Development“ įsigijo prekybos centrą „River Mall“ ir verslo centra „River Hall“. Jonavos g. esančių pastatų bendras plotas sudaro apie 20.000 m² ir, nors sandorio detalės neatskleidžiamos, bendra sandorio vertė galėjo viršyti 30 mln. eurų.

Prie bendros investicinių sandorių vertės 2019 metais taip pat reikšmingai prisidėjo biuro pastato „Duetto“ Vilniuje, dviejų „Depo“ prekybos centrų Vilniuje ir Kaune bei verslo centro „North Star“ Vilniuje įsigijimas. T. y. objektų įsigijimai, kurių vertės galėjo siekti apie 18–25 mln. eurų. Likę sandoriai apėmė administracinės, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektus įvairiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Panevėžyje, Šilutėje, Radviliškyje, Ukmergėje, Molėtuose, Kėdainiuose), tačiau vieno įsigyto objekto vertė neviršijo 12 mln. eurų. Kalbant apie mažesnės apimties objektų įsigijimus, tai 2019 metais išsiskyrė mažesnio ploto prekybinės paskirties segmentas. Aktyviai buvo perkami 2.000–4.000 m² ploto pastatai,

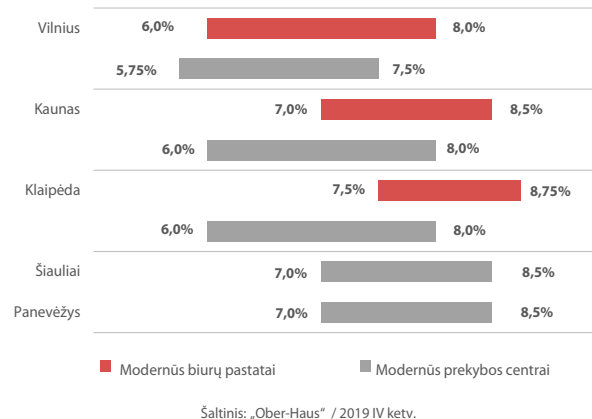
KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE
(mln. Eur)



INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE



KOMERCINIŲ PATALPŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS**LIETUVA / 2019 IV KETV.**

kuriuose jau yra įsikūrę mažmeninės prekybos tinklai. Viena aktyviausių tokių objektų pirkėjų 2019 metais buvo Norvegijos kapitalo nekilnojamojo turto bendrovė „Baltic Sea Properties“, kuri Lietuvoje jau valdo apie 40 prekybinės ir kitos komercinės paskirties nekilnojamojo turto.

Iš 463 mln. eurų investuotų Lietuvoje 2019 metais net 79% jų teko šalies sostinei 2018 metais Vilniuje ši dalis sudarė 70%). Investicijų pasiskirstymas pagal nekilnojamojo turto rūšis didžiąja dalimi buvo nulemtas jau anksčiau minėtų dviejų didelių sandorių biurų sektoriuje bei itin vangių investicijų į sandėliavimo ir gamybinės paskirties patalpas. Todėl 2019 metais daugiausiai investuota buvo į administracinės paskirties turtą (71%). Investicijų dalis tekusi prekybinės paskirties turtui sudarė 27%, o likusi mažiausia dalis (2%) atiteko sandėliavimo ir gamybinės paskirties patalpoms.

Analizuojant investuotojų geografiją, 2019 metais daugiausiai pinigų išleido Vokietijos investuotojai su „Deka Group“ pirkiniumi priešakyje, kurių išleistų pinigų dalis sudarė 35% visų investicijų.

Tradicškai aktyvūs buvo Šiaurės ir Baltijos šalių investuotojai (švedai, danai, norvegai ir estai), kurių dalis sudarė 41% visų investicijų. Likusius 24% dalinasi investuotojai iš Lietuvos, Prancūzijos ir Rusijos

Žvelgiant į 2019 metus, matyti, kad investicinių sandorių rinkos augimas susijęs ne tik su dideliu investuotojų noru investuoti į aktyvią Lietuvos nekilnojamojo turto rinką, bet ir sparčiai besiplečiančiu kokybiško nekilnojamojo turto portfeliu. Naujai atidaromi modernūs verslo ir prekybos centrai su stipriais nuomininkais itin domina didesnius nekilnojamojo turto fondus. Pavyzdžiui, naujos pasiūlos veiksnio įtaka gerai pasimatė Kauno mieste nuo 2017–2018 metų, kuomet investuotojai pradėjo pirkti naujai pastatytus verslo centrus Kaune. Tokio aktyvumo Kauno biurų segmente anksčiau iš esmės nebuvo fiksuojama. O aktyviai plėtojami sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektai Vilniaus, Kauno ar Klaipėdos regionuose taip pat galėtų prisidėti prie didesnio investuotojų susidomėjimo šiuo nekilnojamojo turto segmentu, kuris praėjusiais metais nesulaukė deramo dėmesio.

**S7 I & II & III / ~128 M EUR**

BIURAI

Modernių biuro patalpų sektorius, skatinamas stiprios paklausos, ir toliau sparčiai plečiasi. Tačiau kalbant apie biurų sektoriaus plėtrą šalyje, ir toliau reikšmingi pokyčiai fiksuojami tik dviejuose didžiausiuose miestuose – Vilniuje ir Kaune.

2019 metais **Vilniuje** buvo baigtos aštuonių biuro pastatų statybos: „S7“ projekto antrasis ir trečiasis pastatai, „Duetto“ projekto antrasis pastatas, „INHUS“ grupės administracinis pastatas, verslo centras multifunkciniame komplekse „Live Square“, antrasis „Park Town“ projekto pastatas, „Avia Solutions Group“ administracinis pastatas ir paskutinis „Quadrum“ projekto pastatas. „Ober-Haus“ skaičiavimais, šie projektai sostinės rinką iš viso papildė **66.100 m²** naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas 2019 metais išaugo daugiau nei 9% iki **784.400 m²**.

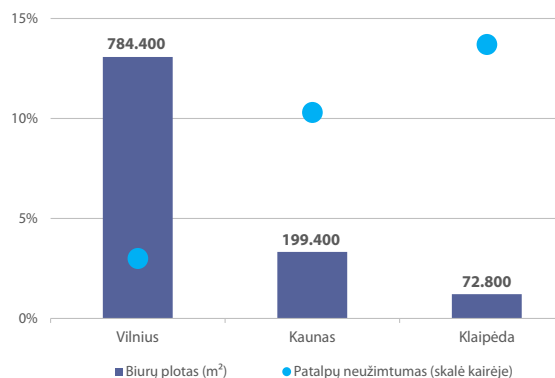
2019 metais įgyvendinti projektai metų eigoje buvo pilnai išnuotomi ar užimti jų pačių plėtotojų, todėl gausi naujų biuro patalpų pasiūla nesupurtė šalies sostinės rinkos. Bendras išnuotomų modernių biuro patalpų kiekis per 2019 metus Vilniuje sudarė **94.400 m²** arba **34% daugiau** nei 2018 metais. Didesnis išnuotomų biuro patalpų kiekis buvo užfiksuotas tik 2017 metais, kuomet per metus buvo įsisavinta 97.300 m² biurų ploto. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2019 metus laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje **sumažėjo** nuo 3,7% iki **3,0%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 2,6%, o B klasės – 3,3%. Per pastaruosius dešimt metų žemesnis nei 3% bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniuje buvo užfiksuotas tik 2018 metų II ketv. (2,8%), 2018 metų III ketv. (2,6%) ir 2019 metų III ketv. (2,8%).

Nors buvo tikėtasi, kad rekordinis biurų kiekis Vilniuje bus pastatytas 2019 metais, tačiau dalies projektų statybų pabaiga buvo nukelta į 2020 metus. Atsižvelgiant į šiuo metu statomų projektų eigą, galima teigti, kad 2020 metais bendras Vilniaus rinką papildysiantis naujų biurų plotas tikrai bus didžiausias per visą istoriją ir sudarys ne mažiau kaip 95.000 m².

Nepaisant išliekančios didelės biuro patalpų paklausos ir fiksuojamų itin aukštų užimtumo rodiklių, kasmet šalies sostinę papildanti gausi naujų patalpų pasiūla iš esmės stabilizavo biurų nuomos kainas, kurios nuo 2015 metų auga itin nežymiai. Ne išimtis ir 2019 metai, kuomet biurų nuomos kainos vidutiniškai **ūgtelėjo 1–2%**. „Ober-Haus“ duomenimis, metų pabaigoje B klasės biurai buvo siūlomi nuomotis už **9,0–13,5 Eur/m²**, A klasės – **14,0–16,7 Eur/m²**.

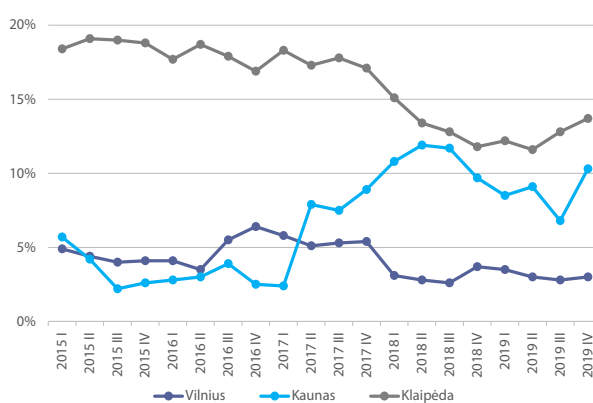
Nors 2020 metais šalies sostinę papildys itin gausus naujų biuro patalpų kiekis, tačiau vertinant išankstines nuomos sutartis statomuose projektuose, galima tikėtis subalansuotos situacijos biurų rinkoje ir šiais metais. Tikėtis spartesnio biuro nuomos kainų augimo yra sudėtinga, kadangi norėdami išlaikyti aukštą biuro pastatų užimtumą, nepaisant statybų savikainos augimo, plėtotojai turės priimti kompromisinius sprendimus derybose su potencialiais nuomininkais. Ir jeigu situacija 2020 metais atrodo subalansuota, tai situacija ilgesnėje kelių metų perspektyvoje yra gerokai sunkiau prognozuojama.

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



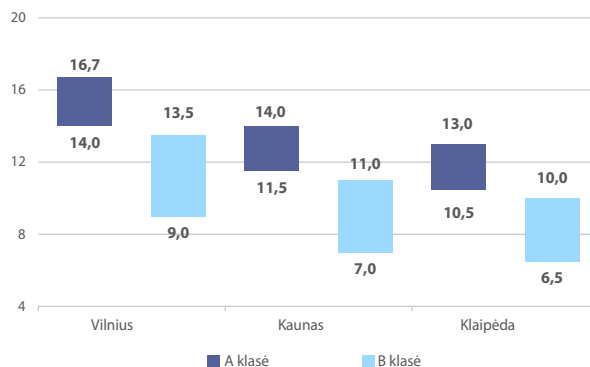
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 IV ketv.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 IV ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 IV KETV.

2020 metų pradžioje statomų ir planuojamų projektų apimtys rodo, kad plėtotojai ketina pasirūpinti gausia pasiūla ne tik šiems, bet ir vėlesniems metams, todėl šioje situacijoje didžiausiu nežinomuoju išlieka paklausos veiksnys. Analizuojant šiuo metu jau statomus projektus, kurie rinką turėtų papildyti reikšmingu biurų plotu 2021 ir vėlesniais metais, matosi, kad didžioji dalis šių projektų yra pradėti statyti dar neturint sutarčių su nuomininkais. Todėl tokių aukštų, kaip dabar, biurų užimtumo rodiklių palaikymui reiktų tolimesnės sparčios tiek vietinio, tiek ir užsienio kapitalo įmonių plėtros ar net valstybinio sektoriaus sprendimų.

Biuro patalpų sektorius **Kauno** mieste taip pat plečiasi sparčiu tempu. Iš viso 2019 metais laikinojoje sostinėje buvo baigti statyti 7 projektai, kurie miestui pasiūlė šiuolaikinių biuro patalpų: verslo ir prekybos centras „Longas“, komercinės paskirties pastatas Statybininkų g., „Verslo Parko Aušra“ (C korpusas), „Kauno dokas“ antras etapas, „BLC 2“, „Alia“ ir „Sqveras“. „Ober-Haus“ skaičiavimais, šie projektai Kauno rinką iš viso papildė **30.100 m²** naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas 2019 metais išaugo beveik 18% iki **199.400 m²**.

Kauno biurų rinkoje išlieka ryški naujai įgyvendintų ir laisvų biuro patalpų rodiklio priklausomybė. Per 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį laisvų biuro patalpų lygis Kaune **šoktelėjo** nuo 6,8% iki **10,3%**, nes metų pabaigoje rinka pasipildė dideliu naujų biuro patalpų plotu (2018 metų pabaigoje laisvų biuro patalpų lygis sudarė 9,7%). Kadangi biurų sektoriaus plėtra Kauno mieste išgyvena itin intensyvią plėtros laikotarpį, ne visi naujai atidaromi pastatai gali pasigirti aukštu užimtumu. Vietinio ir užsienio kapitalo įmonių plėtra čia nėra tokia sparti, kaip, pavyzdžiui, Vilniuje, todėl naujų patalpų įsisavinimas užtrunka ilgiau ir reguliariai stebime pakankamai ženklius laisvų patalpų lygio svyravimus.

Kaip ir šalies sostinėje, Kaune praėjusiais metais taip pat buvo fiksuojami tik nedideli nuomos kainų pokyčiai. Per 2019 metus Kaune B klasės biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai **paaugo 3%**, tuo tarpu A klasės biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko **stabilios**. „Ober-Haus“ duomenimis, 2019 metų pabaigoje B klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **7,0–11,0 Eur/m²**, A klasės – **11,5–14,0 Eur/m²**.

Biurų nuomos kainų augimo perspektyvos Kaune ir toliau išlieka itin miglotos. Akivaizdu, kad nuolatinis rinkos papildymas nauju biurų plotu ir ne toks spartus jo įsisavinimas suriša plėtotojų rankas derybose su potencialiais nuomininkais. O nuomininkai ir toliau galės džiaugtis augančiu pasirinkimu šiame mieste.

2020 metais turėtų būti baigtos dar 6 naujų projektų, kuriuose iš viso būtų įrengta beveik 39.000 m² naudingo biuro ploto, statybos. O pastarųjų metų biurų ploto pasiūlos šuolį vainikuos 2020 metų pirmąjį pusmetį planuojamas baigti statyti didžiausias verslo centras Kaune „Magnum“ – antžeminis pastato plotas šiek tiek

daugiau nei 21.000 m².

2019 metais Klaipėda taip pat galėjo džiaugtis įgyvendintais keliais projektais, kurie rinkai pasiūlė šiuolaikiškų biuro patalpų. 2019 metų pradžioje duris atvėrė pirmasis privataus kapitalo mokslo ir inovacijų slėnio „Baltic Tech Park“ etapas Liepų g. Buvusio gamybinės paskirties pastato vietoje iškilo 2 ir 3 aukštų pastatas, kuriame įsikūrė įvairios prekybos ir paslaugų įmonės, o didžiąją dalį administracinių patalpų užėmė „Light House“ bendradarbybės erdvė. 2019 metų trečiąjį ketvirtį Dubysos g. buvo atidarytas komercinės paskirties pastatas, kuriame įrengta įvairios paskirties patalpų tinkančių prekybai, sandėliavimui ir administracinei veiklai. „Ober-Haus“ skaičiavimais, šie du projektai Klaipėdos rinką iš viso papildė **4.200 m²** naudingo biuro ploto ir bendras modernių biuro patalpų plotas 2019 metais išaugo 6% iki **72.800 m²**.

Per 2019 metus laisvų biuro patalpų lygis Klaipėdoje **ūgtelėjo** nuo 11,8% iki **13,7%**. Pastaruosius septynis ketvirčius laisvų patalpų lygis šiame mieste išsilaikė 11–14% ribose ir aiškesnės pokyčių krypties neįgauna. Naujai įgyvendinti projektai, kuriuose siūlomos šiuolaikinės biuro patalpos, rinkoje sulaukia susidomėjimo, tačiau jų nuomos procesas ne visada būna spartus. Akivaizdu, kad uostamiestyje dar trūksta aktyvesnės šiame mieste tiek jau veikiančio verslo, tiek naujų įmonių plėtros, o tai neleidžia sparčiau plėtotis šiam nekilnojamojo turto segmentui. Tačiau aktyvesni plėtotojai stengiasi išnaudoti savo valdomų sklypų galimybes ir žada rinkai pasiūlyti naujų projektų. O Klaipėdai tikrai reikia kuo skubesnių, įdomesnių ir didesnių sprendimų tiek iš investuotojų, tiek iš paties miesto pusės.

Liepų g. planuojamas antrasis technologijų parko „Baltic Tech Park“ etapas, kurio metu bus pastatytas apie 1.900 m² ploto pastatas „Light House Lab“, leisiantis toliau plėstis įvairioms technologijų ir inovacijų įmonėms. Tuo tarpu „Stemma Group“ priklausanti įmonė jau paskelbė atvirą konkursą dėl planuojamo statyti administracinio pastato „Memelio miesto“ projekto teritorijoje dešiniajame Dangės upės krante, Naujojo Uosto g. Planuojama, kad šis objektas būtų vienas pirmųjų pastatytų pastatų „Memelio miesto“ projekte ir taptų akcentu tolimesnėje šios 5 hektarų teritorijos plėtroje. Skelbiama, kad orientacinis pastato plotas yra 10.000 m².

Kaip ir Kaune, Klaipėdoje 2019 metais buvo fiksuojami nedideli nuomos kainų pokyčiai tik pigesniame biuro patalpų segmente. Per metus Klaipėdoje B klasės biuro patalpų nuomos kainos **vidutiniškai paaugo 3%**, tuo tarpu A klasės biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko **stabilios**. „Ober-Haus“ duomenimis, 2019 metų pabaigoje B klasės biurų nuoma sudarė **6,5–10,0 Eur/m²**, A klasės – **10,5–13,0 Eur/m²**. Tikėtina, kad panašus biurų nuomos kainų lygis išsilaikys ir 2020 metais.

PREKYBINĖS PATALPOS

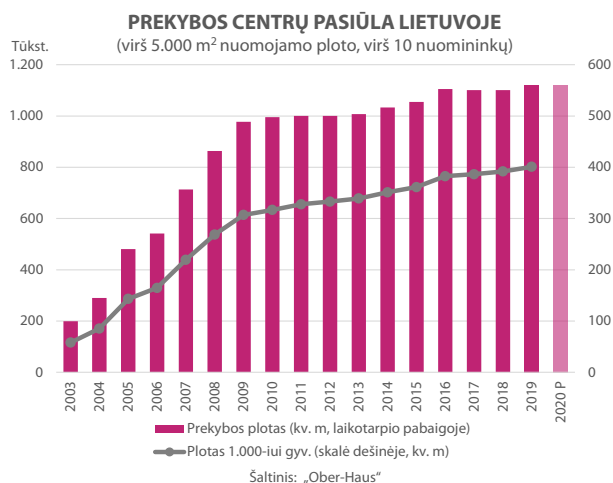
2019 metais Lietuvos prekybinių patalpų sektoriuje ir toliau fiksuojamos pastarųjų metų tendencijos – jau Lietuvoje veikiančių prekybos tinklų plėtra ir investicijos į esamų patalpų ir pastatų atnaujinimą. Vienintelis didesnis tradicinis prekybos centras buvo įgyvendintas tik Klaipėdoje, o didesnių tradicinių prekybos centrų plėtra artimiausiais metais numatytos tik šalies sostinėje.

2019 metų pabaigoje Klaipėdoje buvo baigtos 19.600 m² prekybinio ploto prekybos centro statybos šalia Šiaurės pr. ir Liepų g. sankirtos. Šiame prekybos centre, kurį įgyvendino nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „VPH“ valdoma įmonė, 2020 metų pradžioje įsikūrė virš 20 nuomininkų, o didžiausi iš jų yra „Senukai“, „Maxima“ ir „Jysk“. Didelis prekybos centras, kurio prekybinis plotas būtų ne mažesnis nei 5.000 m² ir turėtų ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų, pastarąjį kartą Klaipėdoje buvo atidarytas tik 2011 metais (prekybos centras „Liepa“).

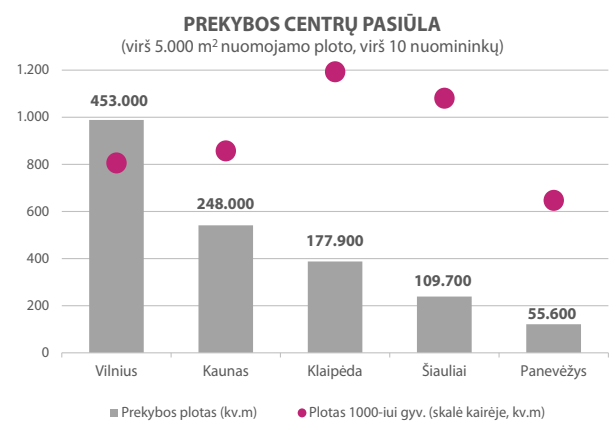
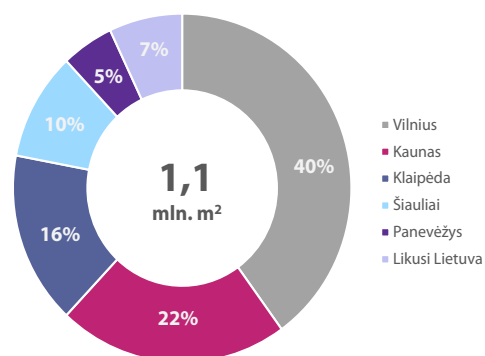
Bendras prekybinis plotas didesniuose tradiciniuose prekybos centruose (preybinis plotas yra ne mažesnis nei 5.000 m² ir turintis ne mažiau kaip 10 skirtingų nuomininkų) Lietuvoje 2019 metų pabaigoje sudarė šiek tiek daugiau nei **1,12 mln. m²** ir tūkstančiui šalies gyventojų teko **401 m²** prekybinio ploto (2% daugiau nei 2018 metų pabaigoje). 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, 2014 metų pabaigoje tūkstančiui šalies gyventojų ploto prekybos centruose teko 50 m² mažiau (351 m²). Atsižvelgiant į šiuo metų vykdomą ar planuojamą tradicinių prekybos centrų plėtrą bei plėtros potencialą, artimiausiu metu esminių pasiūlos pokyčių šalies mastu nebus fiksuojama. Didėsni pokyčiai bus fiksuojami tik sparčiausiai pagal gyventojų skaičių augančioje šalies sostinėje.

Net 93% didžiųjų prekybos centrų ploto sukoncentruota penkiuose šalies didmiesčiuose. 2019 metų pabaigoje **Vilniuje** bendras naudingas prekybinis plotas sudarė **453.000 m²** (806 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Kaune** – **248.000 m²** (857 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Klaipėdoje** – **177.900 m²** (1.193 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų), **Šiauliuose** bendras naudingas prekybinis plotas sudarė **109.700 m²** (1.081 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų) ir **Panevėžyje** – **55.600 m²** (647 m² ploto tūkstančiui miesto gyventojų).

2019 metais plėtrą toliau vykdė Latvijos statybinių medžiagų ir buitinių prekių tinklas „Depo“, kuris savo pirmuosius keturis prekybos centrus atidarė Klaipėdoje (2016 metais), Panevėžyje (2017 metais) ir Vilniuje (du prekybos centrai baigti statyti 2018 metais). Penktasis daugiau nei 20.000 m² ploto šio tinklo prekybos centras buvo atidarytas 2019 metų viduryje Kaune. Šeštasis šio tinklo prekybos centras planuojamas taip pat Kaune, o duris jis galėtų atverti 2020 metais. Taip pat planuojama statyti šio tinklo prekybos centrą ir Šiauliuose.



DIDŽIŪJŲ PREKYBOS CENTRŲ* PLOTO PASISKIRSTYMAS PAGAL REGIONUS
(*virš 5.000 m² nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų)



KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2019 IV KETV.

2019 metais veikiančių prekybos centrų atnaujinimui buvo skirtos išties reikšmingos investicijos. Didžiausių investicijų sulaukė prekybos centrai Kaune ir Vilniuje. 2019 metų antroje pusėje buvo baigta Kauno „Akropolio“ laisvalaikio ir restoranų zonos rekonstrukcija, kuri kainavo net 10 mln. eurų. Dar įspūdingesnės investicijos pasiekė Vilniaus „Akropolį“, kur 2019 metais buvo atliktas didelės dalies prekybos centro patalpų atnaujinimas bei dalis veikusiu nuomininkų pakeisti naujais. Skelbiama, kad viso šio prekybos centro atnaujinimo projekto vertė sudarė apie 14 mln. eurų (be nuomininkų investicijų). 2019 metais buvo baigta ir Vilniuje esančio prekybos centro G9 rekonstrukcija, po kurios jame suformuotos naujos erdvės, įsikūrė nauji nuomininkai, o pastato viršutiniame aukšte daugiau nei 2.000 m² plote įsikūrė bendradarbybės erdvė. Skelbiama, kad į šio prekybos centro atnaujinimą investuota apie 5 mln. eurų.

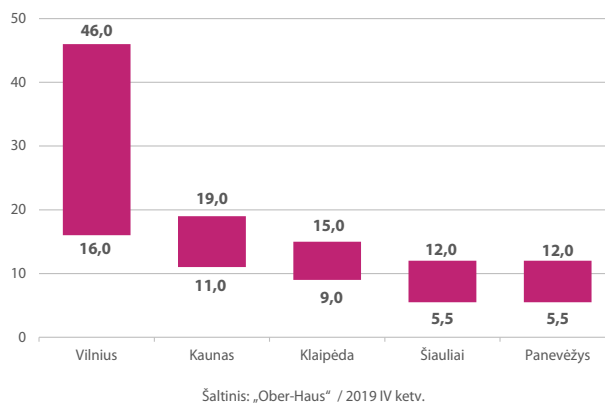
Jeigu vieni pastatų ar patalpų valdytojai įgyvendino pokyčius susijusius su patalpų ir nuomininkų struktūros atnaujinimu, tai kiti turto valdytojai turėjo imtis kardinalių koncepcijos pokyčių. 2017 metais iš Lietuvos pasitraukus mažmeninės prekybos tinklui „Prisma“, pastatą, kuriame buvo įsikūrusi šio tinklo parduotuvė, įsigijo vietiniai investuotojai. Vilniaus Viršuliškių mikrorajone esančiame apie 10.000 m² antžeminio ploto pastate buvo įrengtas didžiausias Baltijos šalyse laisvalaikio ir pramogų centras – „MoonPlay“. 2018–2019 metais SBA grupės valdomai bendrovei uždarius „Berry“ baldų salonus šalies didmiesčiuose, Vilniuje šalia Ukmergės g. esantis prekybinis pastatas ilgai tuščias nestovėjo. Po rekonstrukcijos šiame trijų aukštų pastate įsikūrė „Lidl“, „Pepco“ ir sporto klubas „Gym+“. Dar kardinalesni pokyčiai baigiami įgyvendinti Kaune, kuomet 2003 metais atidarytas modernus prekybos centras „Sostinė“ 2019 metais buvo nugriautas ir jo vietoje 2020 metais bus atidarytas „Marriott“ tinklo viešbutis „Moxy Kaunas Center“.

Didesnis prekybos ir pramogų centras statomas Vilniuje, prie Pilaiteš mikrorajono šalia Vakarinio aplinkkelio. Skelbiama, kad „Ogmios“ grupės valdoma įmonė planuoja išplėtoti keturių aukštų 60.000 m² bendro ploto pastatą, kurio daugiau nei 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 2021 metų pirmojoje pusėje. Jeigu šis projektas bus įgyvendintas kaip planuojama, tai jis taps pirmuoju po penkių metų pertraukos didesniu tradiciniu prekybos centru atidarytu Vilniuje. Pastarąjį kartą didesnis prekybos centras sostinėje buvo atidarytas 2016 metų viduryje (antrasis „Nordika“ prekybos centro etapas).

2020 metų pradžioje visuomenei buvo pristatyta vieno didžiausio multifunkcinio projekto koncepcija šalies sostinėje. Šalia Vingio parko esančioje 14 hektarų teritorijoje planuojama statyti tiek komercinės, tiek gyvenamosios paskirties pastatus, o bendros investicijos gali siekti 350 mln. eurų. Didelė dalis šių investicijų teks „Akropolis Group“ planuojamam statyti multifunkciniam kultūros, laisvalaikio, verslo ir prekybos centrui „Vilnius Akropolis Vingis“. Skelbiama, kad 120.000 m² bendro ploto kompleksas, kuriame apie 90.000 m² bus skirta prekybai, paslaugoms ir kultūros erdvėms, gali būti baigtas plėtoti 2023 metais.

Šalyje ir toliau augančios mažmeninės prekybos apimtys ir itin žemas bendras laisvų patalpų lygis pagrindiniuose šalies didmiesčių prekybos centruose prekybinių patalpų nuomos kainas juose per 2019 metus vidutiniškai išaugino apie 2–4%. Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2019 metais mažmeninės prekybos apyvarta Lietuvoje (išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą), palyginti su 2018 metais, išaugo 5,4%. Nagrinėjant atskirą prekybą tinkančių patalpų nuomos kainas pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse, tai 2019 metais **Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje** jos išliko stabilios. Tuo tarpu **Šiauliuose ir Panevėžyje** tokių patalpų nuomos kainos per metus vidutiniškai **ūgtelėjo apie 5%**. **Vilniaus** pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.) 2019 metų pabaigoje vidutinio dydžio (apie 100–300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos sudarė **16,0–46,0 Eur/m², Kaune – 11,0–19,0 Eur/m², Klaipėdoje – 9,0–15,0 Eur/m², Šiauliuose ir Panevėžyje – 5,5–12,5 Eur/m².**

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



SANDĖLIAI

2019 metais sandėliavimo ir transporto įmonių veiklos rodikliai Lietuvoje pasiekė rekordines aukštumas. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, sandėliavimo ir transportui būdingų paslaugų įmonių pardavimo pajamos (be PVM) Lietuvoje 2019 metais sudarė beveik 4,7 mlrd. eurų arba 10% daugiau nei 2018 metais. Skaičiuojant tik sandėliavimo ir saugojimo įmonių pardavimo pajamas (be PVM), tai 2019 metais jos sudarė 191 mln. eurų arba 12% daugiau nei 2018 metais.

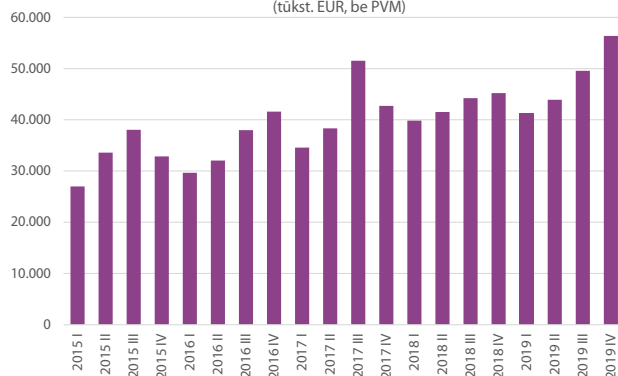
Ištin aktyvūs metai transporto ir logistikos sektoriuje atsispindėjo ir sandėliavimo paskirties objektų plėtroje trijuose pagrindiniuose šalies regionuose. **Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose** 2019 metais buvo baigtos 7 įvairios paskirties projektų (etapų), kuriuose įrengta **93.800 m²** sandėliavimo paskirties patalpų, statybos. Tai yra beveik tiek pat kiek buvo pastatyta 2018 metais ir 19% daugiau palyginti su 2017 metais.

2019 metais **Vilniuje ir jo apylinkėse** buvo pastatyti 3 nauji sandėliavimo ir logistikos patalpų projektai, kuriuose bendras sandėliavimo patalpų plotas sudaro apie **37.200 m²**. Nors projektų gausa 2019 metai tikrai nepasizymėjo, tačiau Vilniuje buvo įgyvendintas bene didžiausias vieno pastato sandėliavimo paskirties projektas per visą sostinės modernių sandėliavimo patalpų istoriją. Nekilnojamojo turto plėtros įmonė „Sirin Development“ metų pabaigoje užbaigė jau trečiojo logistikos centro statybas šalia Liepkalnio g. ir rinkai pasiūlė beveik 30.000 m² ploto pastatą, kuriame įrengta virš 26.000 m² sandėliavimo ir apie 3.500 m² biuro patalpų. 2019 metų antrąjį pusmetį dangtelių gamintoja „Elmoris“ Savanorių pr. baigė beveik 26.000 m² ploto gamyklos statybas. Projektą sudaro du pastatai, iš kurių vienas skirtas produkcijos sandėliavimui (plotas apie 6.100 m²). 2019 metų pabaigoje Norvegijos nekilnojamojo turto bendrovė „Baltic Sea Properties“ baigė 2017 metais pastatyto logistikos komplekso plėtros etapą, kurio metu buvo pastatytas 4.800 m² ploto sandėliavimo paskirties pastatas. Pietvakarinėje miesto dalyje, Metelių g. esantis logistikos centras išnuomotas logistikos paslaugų įmonei „Rhenus Logistics“. Po šių projektų įgyvendinimo 2019 metų pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas Vilniaus mieste ir jo apylinkėse išaugo daugiau nei 6% iki **622.500 m²**.

2020 metais Vilniaus regione planuojama pastatyti dar bent 4 naujus sandėliavimo paskirties pastatus, kuriuose suplanuota apie 47.000 m² sandėliavimo paskirties patalpų. Šiuo projektus įgyvendina „Transekspedicija“, „Baltic Sea Properties“ ir „Lietuvos paštas“. Nepaisant nedidelio šiuolaikiškų sandėliavimo patalpų laisvų patalpų lygio, kuris per 2019 metus Vilniaus regione ūgtelėjo nuo 3,9% iki 4,1%, plėtotojai tik retais atvejais pradeda naujų projektų statybas neturėdami išankstinių sutarčių su nuomininkais bent daliai patalpų. Iš esmės stabilios sandėliavimo patalpų nuomos kainos bei augantys statybų kaštai, nesukuria didesnio optimizmo šio nekilnojamojo turto segmento plėtrai ir išlaiko ją subalansuotą.

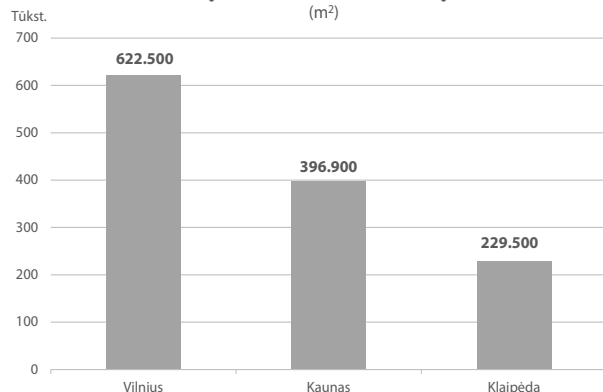
Kauno mieste ir jo apylinkėse per 2018 metus buvo įgyvendinti 2 didesni nauji projektai ar jų etapai, kurie modernių sandėliavimo patalpų rinką papildė **27.100 m²**. 2019 metų pirmąjį pusmetį „Hegelmann

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



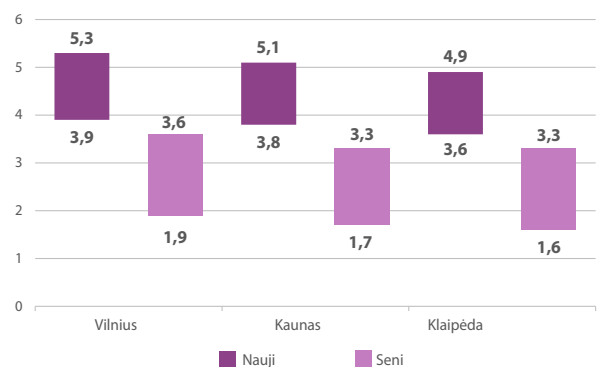
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

MODERNIŲ SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA
(m²)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 IV ketv.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2019 IV pusm.

transporte“ Kauno rajone (Žemaitkiemio kaime) baigė antrojo 5.300 m² sandėlio statybas, o 2019 metų antroje pusėje nekilnojamojo turto plėtros įmonė „Sirin Development“ baigė pirmojo „Kauno logistikos centro“ etapo statybas ir rinkai pasiūlė beveik 24.000 m² ploto sandėlį, kuriame įrengta beveik 22.000 m² sandėliavimo ir virš 2.000 m² biuro patalpų. Po šių projektų įgyvendinimo 2019 metų pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas Kauno mieste ir jo apylinkėse išaugo daugiau nei 7% iki **396.900 m²**. 2020–2021 metais Kauno regiono modernių sandėliavimo patalpų rinką gali papildyti dar bent 50.000 m² sandėliavimo ploto, kuriuos įgyvendins „Sirin Development“, „Hegelmann transporte“, „Talga Lt“, „Kamida Group“.

Klaipėdos regione 2019 metais taip pat buvo įgyvendinti du nauji projektai, kurie reikšmingai prisidėjo prie šiuolaikinių sandėliavimo patalpų pasiūlos augimo (29.500 m²). 2019 metų antroje pusėje buvo baigtas dar vienas logistikos parko „Baltic Logistics Center“ plėtros etapas, kurio metu pastatytas virš 20.000 m² ploto sandėlis. 2019 metų pabaigoje „Autoverslo“ grupės įmonė „Gelsta“ baigė 9.500 m² ploto sandėlio statybas Klaipėdos LEZ teritorijoje. Po šių projektų įgyvendinimo 2019 metų pabaigoje bendras sandėliavimo patalpų plotas Klaipėdos mieste ir jo apylinkėse išaugo beveik 15% iki **229.500 m²**.

2019 metais buvo sulaukta daug naujių apie planuojamą sandėliavimo patalpų Klaipėdos regione plėtrą, kuri galėtų ženkliai

padidinti šiuolaikinių sandėliavimo patalpų plotą. Pavyzdžiui, 2020 metų pradžioje buvo baigtas plėtoti „SBA Technologijų ir inovacijų parko“ pirmasis etapas, kurio metu buvo pastatytas virš 30.000 m² ploto logistikos centras. Apie planus plėtoti sandėliavimo paskirties projektus Klaipėdos regione taip pat skelbė „Stonus Invest“ („Mantana“), „Retal Baltic“, „V. Paulius & Associates Real Estate“ („Baltic Logistics Center“), „Telmento transportas“, „Transnest“, „Westtransit“, „Gedlito transportas“, „Vingės logistika“. Šios įmonės galėtų pastatyti dar iki 100.000 m² ploto sandėliavimo patalpų, kurios būtų skirtos tiek savo, tiek rinkos reikmėms. Šiuo metu dalis šių įmonių paskelbtų projektų yra statybų stadijoje, likę projektai – planavimo stadijoje.

Reikšmingai užtelėjusi šiuolaikinių sandėliavimo patalpų pasiūla pagrindiniuose šalies regionuose 2019 metais neatnešė teigiamų pokyčių sandėliavimo patalpų nuomos kainoms. Jeigu Vilniaus regione naujų sandėliavimo patalpų nuomos kainos išliko **stabilios**, tai **Kauno ir Klaipėdos regione** per metus jos **pamažėjo 1–2%**. 2019 metų pabaigoje **Vilniuje** naujos statybos sandėliavimo patalpas siūloma nuomotis už **3,9–5,3 Eur/m²**, o senos – už **1,9–3,6 Eur/m²**. **Kaune** nauji sandėliai – **3,8–5,1 Eur/m²**, seni – **1,7–3,3 Eur/m²**, o **Klaipėdoje** nauji sandėliai – **3,6–4,9 Eur/m²**, seni – **1,6–3,3 Eur/m²**. Tikėtina, kad teigiamų nuomos kainų pokyčių nefiksuosime ir 2020 metais ir jos išliks panašiai lygyje kaip 2019 metų pabaigoje.



BALTIC SEA PROPERTIES (ORIBALT)

BALTIC SEA PROPERTIES (POTENCIALI PLĖTRA)

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.