

INVESTICINIAI SANDORIAI

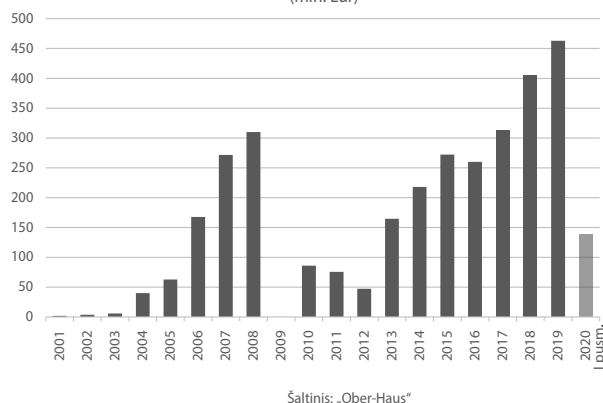
Šiuo metu skelbiami naujausi tarptautinių kompanijų duomenys ir apklausos rodo, kad pandemijos akivaizdoje komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkos globaliu mastu patiria didesnius ar mažesnius neigiamus pokyčius. Pavyzdžiui, nekilnojamojo turto paslaugų bendrovės „Jones Lang LaSalle“ duomenimis, šių metų pirmąjį pusmetį Azijos ir Ramiojo vandenyno regione fiksuojamos net trečdaliu smukusios investicijų apimtys į komercinį nekilnojamąjį turtą (palyginti su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu). Tuo tarpu Europoje bendros investicijų apimtys į nekilnojamąjį turtą šių metų pirmąjį ketvirtį išliko aukštesnė, tačiau šių metų antrąjį ketvirtį jau fiksuojami reikšmingi neigiami pokyčiai.

Bendri komercinės paskirties nekilnojamojo turto investicinių sandorių rodikliai Lietuvoje 2020 metų pirmąjį pusmetį taip pat neparodė įspūdingų rezultatų ir nusileido ilgamečiam vidurkiui. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį 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 138 mln. eurų**. Dėl sąlyginai mažo Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkos dydžio bei žemesnio likvidumo, kas lemia didelius aktyvumo svyravimus trumpesniu periodu, yra sunku lyginti net ir pusmečio rodiklius su ankstesnių metų rodikliais. Pavyzdžiui, 2019 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje sudaryta (galutinai užbaigta) investicinių sandorių už 77 mln. eurų ir tai buvo prasčiausias pusmečio rodiklis nuo 2013 metų. Tačiau 2019 metų antrąjį pusmetį situacija jau buvo priešinga ir investicinių sandorių rinkoje fiksavome per visą istoriją aktyviausią pusmetį, kuris lėmė ir rekordinius metinius rezultatus (463 mln. eurų).

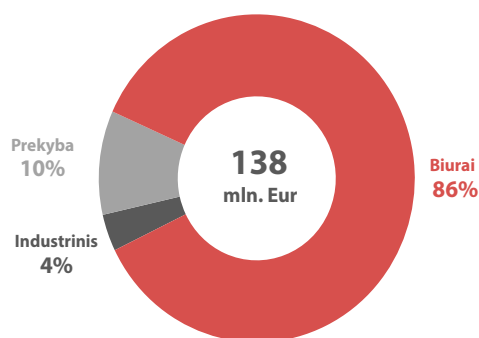
Lyginant šių metų pirmojo pusmečio rezultatus su istoriniais rodikliais, matome, kad šio pusmečio investicijų suma yra 19% mažesnė nei pastarųjų penkerių metų (2015–2019 metų) pusmečių vidurkis. Investicinių sandorių rinka yra inertiška – kartais nuo strateginio sprendimo įsigyti konkretų nekilnojamąjį turtą iki jo įsigijimo gali praėti metai ar net ilgiau, todėl žvelgiant į šių metų pirmojo pusmečio rezultatus dar sudėtinga įvertinti, kokią įtaką šiam sektoriui turėjo dabartinė pandemija. Tačiau viena yra akivaizdu – didžioji dauguma pirmojo pusmečio investicijų buvo nulemta ankstesnių susitarimų dėl nekilnojamojo turto įsigijimo.

Kaip ir praeitais metais, didžiąją dalį investicijų Lietuvoje (net 86% nuo visos bendros sumos) sudarė biuro pastatų įsigijimai. Šių metų pirmąjį pusmetį buvo galutinai užbaigtas vienas didžiausių biurų sandorių Lietuvos istorijoje, kuomet trečiasis biurų pastatas „S7“ perėjo Švedijos investicijų bendrovės „Eastnine“ nuosavybėn. 2019 metų pradžioje „Eastnine“ su „Galio Group“ pasirašė susitarimą dėl trijų biuro pastatų „S7“ įsigijimo Vilniuje ir šių pastatų įsigijimai vyko etapais (užbaigus

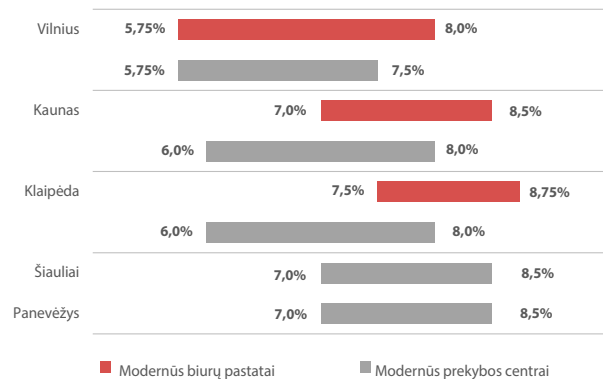
KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE
(mln. Eur)



INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE



KOMERCINIŲ PATALPŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS



pastatų statybas ir į juos įsikėlus nuomininkams). Šių metų viduryje paskelbta apie užbaigtą dar vieną didelės apimties sandorį, dėl kurio buvo susitarta jau ankstesniais metais. Investicijų bendrovė „Zenith AM“ (bendrai valdoma „Zenith Family Office“ ir „Dao Family Office“ šeimos biuru) iš „Darnu Group“ įsigijo antrąjį verslo centro „Park Town“ pastatą „East Hill“ Vilniuje. „Ober-Haus“ skaičiavimais, vien šių dviejų sandorių bendra vertė sudaro 86 mln. eurų arba 62% visų šių metų pirmojo pusmečio investicijų.

Trečias pagal dydį investicinis sandoris šių metų pirmąjį pusmetį taip pat buvo įvykdytas Vilniuje. 2019 metų pabaigoje buvo paskelbta apie „Lords LB Asset Management“ valdomo fondo ketinimą įsigyti biurų pastatų kompleksą „IBC“, kurį valdo „INVL Baltic Real Estate“. Šis 33 mln. eurų vertės įsigijimo sandoris užbaigtas šių metų kovo mėnesį.

Likusi pinigų dalis (19 mln. eurų arba likę 14% visų šių metų pirmojo pusmečio investicijų) teko šalies sostinėje ir kituose Lietuvos miestuose esančių mažesnių prekybinės ir gamybinės paskirties objektų, kurių vertės svyravo nuo 3 iki 6 mln. eurų, įsigijimui.

Globalios rinkos dalyvių apklausos rodo, kad atskiruose nekilnojamojo turto segmentuose (biurai, logistika) investicijų apimčių augimo tikimasi jau šių metų antrąjį pusmetį. Tuo tarpu lūkesčiai dėl prekybinių patalpų sektoriaus yra daug nuosaikesni ir

atsigavimo pradžios rinkos dalyviai tikisi nebent 2021 metais. Žvelgiant į pastarojo pusmečio Lietuvos rezultatus ir vis dar rinkoje išliekanti nerimui dėl artimiausių šalies ūkio ir visos nekilnojamojo turto raidos perspektyvų, labai sunku tikėtis drąsesnių investuotojų žingsnių tiek į Lietuvos, tiek į Baltijos šalių regioną. Šių metų antrąjį ketvirtį tiek komercinio nekilnojamojo turto pirkėjai, tiek jo pardavėjai dėl susiklosčiusios situacijos išliko pasyvūs, o tai reiškia, kad strateginiai įsigijimų sprendimai priimti šių metų antrąjį pusmetį, sandorių statistikoje atsispindės nebent šių metų pabaigoje ar 2021 metais.

Todėl šiuo metu labai sunku tikėtis dar vieno itin rezultatyvių metų Lietuvos investicinių rinkoje ir labai tikėtina, kad bendros metinės investicinių sandorių apimtys šiais metais sugrįš į 2014–2016 metų lygį (220–270 mln. eurų). Nebent bendri rodikliai ir vėl bus reikšmingai pagerinti didesnių investicinių sandorių biurų segmente, ką ir fiksuojame pastaraisiais metais. Nepaisant sparčiai išaugusio nuotolinio darbo populiarumo, globaliu mastu tikimasi, kad aukščiausios klasės biurų segmentas ir toliau išliks viena geidžiamiausia investicijų tarp potencialių investuotojų. O sparčiai statomi biurų projektai Vilniuje ir Kaune išlaikys platesnes kokybiško nekilnojamojo turto pasirinkimo galimybes, palyginti su kitais nekilnojamojo turto segmentais. Ypač jeigu juose dirbs finansiškai pajėgūs ir panašioms pandemijos atsparūs nuomininkai.

**PARK TOWN (WEST & EAST)**

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 I PUSM.

BIURAI

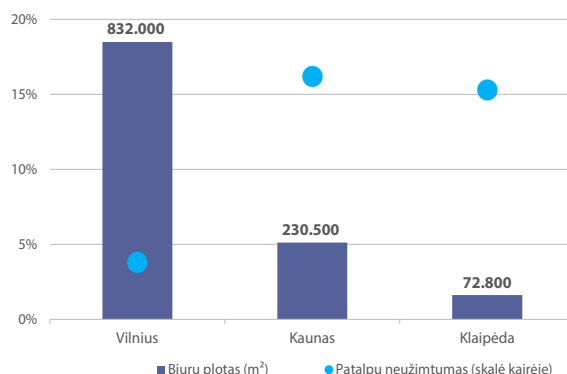
Nepaisant dabartinės pandemijos atneštų iššūkių visai šalies ekonomikai ir tuo pačiu nekilnojamojo turto rinkai, Lietuvos didmiesčių moderniųjų biurų sektorius šių metų pirmąjį pusmetį esminių pokyčių nepatyrė. Karantino laikotarpiu ištuštėję biurai jam pasibaigus vėl užsipildė darbuotojais, projektų statybos ir toliau sėkmingai tęsiamos, o neišnuomoto biurų kiekio verslo centruose augimas buvo susijęs su naujai įgyvendintų projektų atidarymu. Tuo tarpu plačiu mastu išbandytos nuotolinio darbo galimybes sukėlė įvairių ir skirtingų pasvarstymų apie tolimesnes biurų perspektyvas: nuo mažėsančio bendro fizinių patalpų poreikio iki biuro erdvių didinimo, norint išplėsti socialinį atstumą tarp darbuotojų.

Dabartinio viruso keliamas neapibrėžtumas bei besikeičianti situacija globaliu mastu skatina įmones išbandyti įvairius darbo veiklos modelius savo biuruose. Tikėtina, kad artimiausiu metu dar bus sunku identifikuoti, kokią biurų planavimo strategiją pasirinks nuomininkai ateityje, kadangi dabartinė sveikatos ir ekonomikos krizė pasaulyje vis dar tęsiasi. Tačiau nepaisant nuo to, kada ši krizė iš esmės bus išspręsta, įmonės vienaip ar kitaip turės aprūpinti savo darbuotojus saugiomis darbo vietomis. Žvelgiant į visą Lietuvos didmiesčių moderniųjų biurų istoriją, matyti, kad bendroje įmonių veiklos išlaidų eilutėje biurų nuomai ir jų išlaikymui tenkanti dalis yra mažėjanti. Todėl vargu ar ilgalaikėje perspektyvoje įmonės, kovodamos dėl darbo jėgos, ryšis pastebimai mažinti savo biurų plotą taip dar labiau sumažinant atstumą tarp darbuotojų ar prašant dalies jų dirbti iš namų. Todėl finansiškai pajėgios įmonės visais būdais stengsis nesumažinti darbuotojų komforto bei neparasti darbo efektyvumo. O dabartinei krizei užsitęsus, dalies ar viso biurų ploto atsisakymas greičiausiai bus nulemtas finansinėmis įmonių problemomis, bet ne pokyčiais darbo veiklos organizavime.

Vilniuje per 2020 metų pirmąjį pusmetį baigtos penkių biuro pastatų statybos: „Green Hall 3“, „U219“, „Uptown Park“, SEB banko būstinė ir verslo centras multifunkciniame komplekse „Paupys“. Šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 47.600 m² naudingo biuro ploto ir bendras moderniųjų biuro patalpų plotas per šių metų pirmąjį pusmetį Vilniuje išaugo 6% iki **832.000 m²**. Gausi naujo ploto pasiūla ir aktyvūs nuomininkai taip pat lėmė aukštus biurų įsisavinimo rodiklius. Bendras išnuomotų moderniųjų biuro patalpų kiekis per 2020 metų pirmąjį pusmetį šalies sostinėje sudarė **66.700 m²** arba **20% daugiau** nei per 2019 metų antrąjį pusmetį. Tuo pačiu šis reikšmingas įgyvendintų naujų projektų skaičius šiek tiek padidino laisvų patalpų lygį jau pastatytuose biurų pastatuose. Per 2020 metų pirmąjį pusmetį laisvų biuro patalpų lygis šalies sostinėje **išaugo** nuo 3,0% iki **3,8%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 2,0%, o B klasės – 5,2%. Pastarąjį kartą aukštesnis bendras laisvų biuro patalpų lygis Vilniuje buvo užfiksuotas 2017 metų pabaigoje ir sudarė 5,4%.

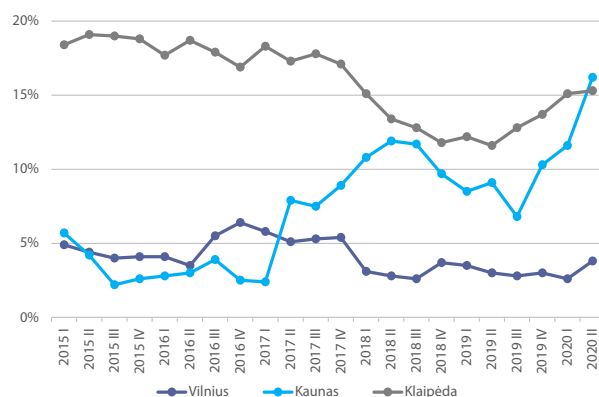
Šių metų antrąjį pusmetį rinkai taip pat bus pasiūlytas didelis naujų

MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLA IR NEUŽIMTUMO LYGIS



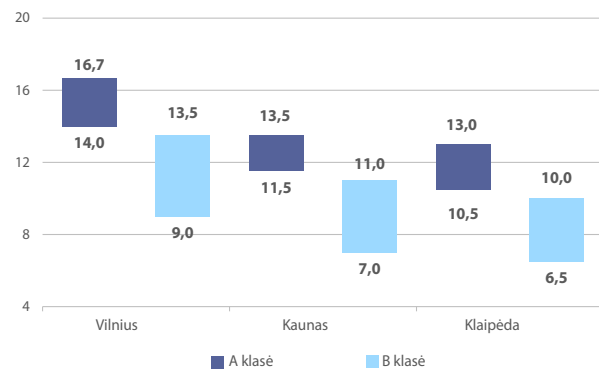
Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2020 m. II ketv.

MODERNIŲ BIURŲ NEUŽIMTUMO LYGIS



Šaltinis: „Ober-Haus“

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2020 m. II ketv.

projektų kiekis, kadangi sostinėje turėtų būti baigtos dar 6 pastatų statybos ir Vilniaus modernių biuro patalpų rinka pasipildys 51.300 m² naudingo biurų ploto. Jeigu šie projektai, kurie šiuo metu yra baigiami statyti ar jau netoli statybų pabaigos, bus įgyvendinti kaip suplanuota, tai 2020 metais bendras Vilniaus rinką papildęs naujų biurų plotas bus didžiausias per visą istoriją ir sudarys beveik 99.000 m². Iki šiol rekordiniais laikomi 2008 metai, kuomet šalies sostinėje buvo baigta statyti 11 administracinės paskirties projektų, kuriuose naudingas biuro plotas sudarė 86.500 m².

Biurų nuomos kainos šalies sostinėje 2020 metų pirmąjį pusmetį išliko stabilios ir šiuo metu B klasės biurai siūlomi nuomotis už **9,0–13,5 Eur/m²**, A klasės – **14,0–16,7 Eur/m²**. Net ir iki dabartinės pandemijos biurų nuomos kainų augimo perspektyvos buvo itin miglotos, kadangi kasmet rinkai pateikiamas itin gausus naujų patalpų kiekis iš esmės neleido plėtotojams didinti biuro nuomos kainų. Tuo tarpu dabartinė situacija dar labiau sumažino nuomos kainų augimo tikimybę, kadangi nuomininkai šiuo metu yra atsargesni ir jau ne taip optimistiškai žiūri į savo veiklos plėtrą ir nuomojamo ploto didinimą. Tikėtina, kad artimiausius 12 mėnesių spaudimas iš nuomininkų pusės dėl nuomos kainų sustiprės ir dalis turto savininkų bus priversti prisitaikyti prie pasikeitusios situacijos ir pasiūlyti nuomininkams patrauklesnes nuomos sąlygas nei jų konkurentai.

Kaune plėtotojai taip pat išlieka itin aktyvūs ir jau ketvirtus metus iš eilės rinkai kasmet pasiūlo daugiau nei 30.000 m² naudingo biuro ploto. Per šių metų pirmąjį pusmetį Kaune baigti statyti keturi nauji projektai, kurie rinkai pasiūlė 31.000 m² naudingo biuro ploto. Bendras modernių biuro patalpų plotas per šių metų pirmąjį pusmetį Kaune išaugo beveik 16% iki **230.500 m²**. Šių metų viduryje baigtos didžiausio verslo centro „Magnum“ statybos ir šiame projekte buvo pasiūlyta apie 18.000 m² biuro patalpų. Iki šiol didžiausias šiuolaikinis biurų projektas Kaune buvo 2013 metais pastatytas „Senukų“ administracinis pastatas, kurio naudingas biurų plotas sudarė šiek tiek daugiau nei 15.000 m². Didesnių pasiūlos pokyčių šių metų antrąjį pusmetį Kaune nenusimato, kadangi planuojamas baigti plėtoti tik vienas nedidelis komercinės paskirties projektas, kuriame biurams numatyta skirti apie 1.200 m².

Vienu metu duris atvėręs reikšmingas naujų biuro patalpų plotas Kaune išaugino laisvų biuro patalpų lygį iki rekordinio per pastaruosius dešimt metų. Nuo 2019 metų pabaigos iki 2020 metų vidurio bendras laisvų modernių biuro patalpų lygis šiame mieste **išaugo** nuo 10,3% iki **16,2%**. A klasės biurų neužimtumas sudarė 20,4%, o B klasės – 14,1%. Tai reiškia, kad šių metų viduryje

nuomininkai Kaune galėjo rinktis iš rekordinio daugiau nei 37.000 m² jau pastatytų biurų ploto. Bendras išnuomotų modernių biuro patalpų kiekis per 2020 metų pirmąjį pusmetį Kaune sudarė **16.500 m²** arba **6% mažiau** nei pastarųjų trijų metų (2017–2019 metų) pusmečių vidurkis. Atsižvelgiant į tai, kad 2020 metų antrąjį ir 2021 metų pirmąjį pusmetį didesnių projektų Kaune baigti statyti nenumatyta, o paklausa iš esmės išlieka stabili, laisvų patalpų lygis per šį laikotarpį turėtų vėl sumažėti.

Šių metų pirmąjį pusmetį pastebimai šoktelėjęs laisvų patalpų lygis ir pandemijos įkarštyje bent jau laikinai plėtros planus atidėjęs verslas Kaune nežymiai pamažino ir dalies biurų nuomos kainas. Per 2020 metų pirmąjį pusmetį Kaune **A klasės** biuro patalpų nuomos kainos vidutiniškai **sumažėjo apie 2%**, tuo tarpu **B klasės** biuro pastatuose esančių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. Šių metų viduryje B klasės biurų nuoma laikinojoje sostinėje sudarė **7,0–11,0 Eur/m²**, A klasės – **11,5–13,5 Eur/m²**. Atsižvelgiant į dabartinę situaciją Kauno biurų rinkoje, tiek ir išliekantį verslo atsargumą dėl veiklos plėtros, šių metų antrąjį pusmetį biurų nuomos kainos iš esmės turėtų išlikti stabilios, tačiau su nedideliu mažėjimo perspektyva atskiruose projektuose.

Klaipėdos šiuolaikinių biurų rinka ir toliau išgyvena savo ramųjį laikotarpį. Per šių metų pirmąjį pusmetį nebuvo pastatyta naujų projektų, kuriuose būtų įrengta biuro patalpų. Bendras modernių biuro patalpų plotas nuo 2019 metų trečiojo ketvirčio nesikeitė (tuomet Dubysos g. atidarytas naujas komercinės paskirties pastatas su biuro patalpomis) ir šių metų viduryje uostamiestyje sudarė **72.800 m²**. Nepaisant įvairių iniciatyvų ir planų investuoti į administracinės paskirties pastatų statybas Klaipėdoje, planavimo procesas yra labai lėtas ir dažnai projektai ir lieka tik popieriuje. Todėl artimiausiu metu vargu ar šiame mieste pamatysime kokį realų postūmį biurų segmento plėtroje.

Laisvų biuro patalpų lygis per 2020 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje ūgtelėjo nuo 13,7% iki **15,3%** ir žvelgiant į ankstesnius metus neįgauna aiškios krypties, t. y. 2017–2020 metų laikotarpiu svyruoja tarp 12–18%. Per 2020 metų pirmąjį pusmetį Klaipėdoje šiuolaikinių biuro patalpų nuomos kainos išliko stabilios. 2020 metų viduryje B klasės pastatuose patalpas buvo siūloma išsinuomoti už **6,5–10,0 Eur/m²**, o A klasės pastatuose – **10,5–13,0 Eur/m²**. Tikėtina, kad panašus nuomos kainų lygis Klaipėdoje išsilaisys ir artimiausiu metu – paskatų kainų augimui beveik nėra, o dabartinis sąlyginai žemas biurų nuomos kainų lygis (palyginti su Vilniumi ar Kaunu) jau nespėndžia esminės problemos, t. y. potencialių nuomininkų trūkumo. Net ir sumažinus nuomos kainą potencialių nuomininkų skaičius vargu ar išaugs.

PREKYBINĖS PATALPOS

Šių metų antrąjį ketvirtį buvo galima plika akimi matyti su kokiais iššūkiais susiduria visas prekybos ir prekybinių patalpų sektorius Lietuvoje. Iš esmės pilnai uždaryti didieji prekybos centrai, ištuštėjusios miestų gatvės ir duris užvėrę smulkieji prekybininkai. Buvo ištis keista stebėti, kaip didžiausius žmonių srautus sutraukiančios prekybinės šalies sostinės gatvės pavirto tuščiomis alėjomis. Pastarąjį kartą panašios nuotaikos vyravo globalios finansinės krizės įkarštyje – 2010 metais pagrindinėse prekybinėse Vilniaus miesto gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.) duris užvėrė apie 15–20% patalpų. Tačiau pradėjusi atsigauti šalies ekonomika padėjo verslui sugrįžti į Vilniaus prekybines gatves ir jau po dviejų metų (2012 metų viduryje) laisvų prekybinių patalpų lygis šiose gatvėse sumažėjo iki 7,6%.

Kokiomis nuotakomis šiomet pasibaigus karantinui gyveno didžiausio šalies miesto prekybininkai ir prekybinių patalpų sektorius mums įprastai vadinamose prekybinėse gatvėse? 2020 metų birželio mėnesio pabaigoje „Ober-Haus“ atliktas šių gatvių tyrimas leidžia net tik detalai apžvelgti dabartinę situaciją, bet ir įvertinti per pastaruosius aštuonerius metus įvykusius struktūrinius pokyčius centrinėje miesto dalyje (identiškas Gedimino pr., Pilies g., Didžiosios g., Vokiečių g. tyrimas buvo atliktas 2012 metų viduryje).

Visų pirma, tai oficialiai pasibaigus karantinui šių metų birželio mėnesio viduryje, dauguma prekybinių patalpų naudotojų pagal galimybes suskubo atverti duris. Tačiau priklausomai nuo veiklos srities, dalis jų durų atverti neskubėjo arba apskritai buvo priversti užsidaryti, o patalpų savininkams teko ieškoti naujų nuomininkų atsilaisvinusioms patalpoms. 2020 metų viduryje, laisvų patalpų lygis šiose gatvėse sudarė 11,0%. Svarbu paminėti, kad atliekant šį tyrimą, prie laisvų patalpų buvo priskirtos tos patalpos, kurios turėjo esminius laisvų patalpų požymius: tuščios, paliekamos buvusių nuomininkų arba viešai ir neviešai skelbiamos kaip nuomojamos. Didžiausias laisvų patalpų lygis fiksuojamas Vokiečių g. (12,5%), o mažiausias – Didžiojoje g. (7,3%). Gedimino pr. laisvų patalpų lygis sudarė 11,8%, o Pilies g. – 11,3%. Žvelgiant į istorinius Vokiečių g. duomenis, matyti, kad ši gatvė patiria reikšmingus pokyčius. Visų pirma, per pastaruosius aštuonerius metus čia pasikeitė didžioji dauguma nuomininkų ir tikėtina, kad šioje gatvėje matysime dar didesnius pokyčius, kuomet bus pradėta ir įgyvendinta Vilniaus miesto savivaldybės inicijuota šios gatvės rekonstrukcija.

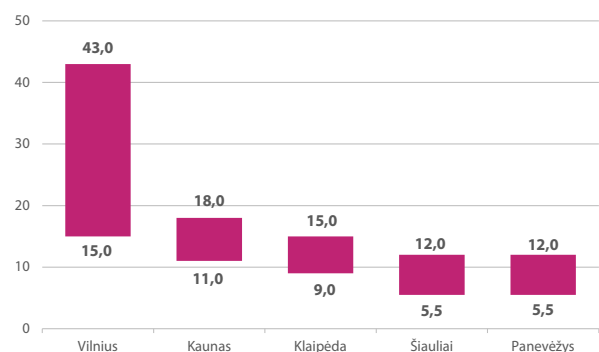
Nors laisvų patalpų lygis šiuo metu yra didesnis nei prieš aštuonerius metus, tačiau per tą laikotarpį šiose gatvėse bendras patalpų (esančių pirmajame pastato aukšte, turinčios nors vieną

langą į nagrinėjamą gatvę ir tinkamos komercinei veiklai vykdyti) skaičius ūgtelėjo beveik 11%. Jeigu 2012 metų viduryje tokių patalpų buvo 264, tai 2020 metų viduryje – 292. Atskirų patalpų pasiūla išaugo, kadangi per pastaruosius aštuonerius metus šiose gatvėse buvo pastatyti nauji arba rekonstruoti seni pastatai, dalis patalpų buvo suskaidytos į mažesnes ir pan. Todėl nepaisant didesnio laisvų patalpų lygio, šiuo metu šiose gatvėse veikia didesnis prekybos ir kitų paslaugų taškų skaičius nei kada anksčiau.

Tačiau įdomiausi ir labiausiai pastebimi yra šių gatvių struktūriniai pokyčiai. Iki 2009 metų vykęs didžiųjų prekybos centrų bumas šalies sostinėje, pakeitė ir prekybinių gatvių veidą. Nuo to laiko fiksuojamas mažėjantis prekybos taškų, prekiaujančių rūbais, avalyne ar aksesuarais, skaičius, o juos keičia pramogas, maitinimo ir kitas paslaugas teikiantys nuomininkai. Nuo 2012 metų drabužiais ir avalyne prekiaujančių nuomininkų dalis šiose gatvėse sumažėjo nuo 20,1% iki 18,3%, tuo tarpu restoranų, kavinių, barų ir greito maisto užkandinių dalis ūgtelėjo nuo 28,9% iki 38,6%. 2020 metų viduryje šiose keturiose gatvėse buvo suskaičiuota šiek tiek daugiau nei 100 patalpų, kuriose buvo vykdoma maitinimo ir gėrimų teikimo veikla.

Tuo tarpu maisto prekių ir gėrimų prekybos taškų dalis sumažėjo nuo 5,6% iki 3,8%, papuošalai, aksesuarai, suvenyrai ir kosmetika sumažėjo nuo 16,1% iki 15,3%, o likusi patalpų dalis sumažėjo nuo 29,3% iki 24,0% (grožio salonai, biurai, vaistinės, bankai, knygynai ir kiti įvairios prekybos ir kitas paslaugas teikiantys taškai). Tačiau labiausiai pastebimas bankų ir kreditų unijų aptarnavimo skyrių skaičiaus mažėjimas. Jeigu 2012 metų viduryje jų veikė net 15, tai šiuo metu tik 3.

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



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2020 m. II ketv.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2020 I PUSM.

Akivaizdu, kad toliau besiplečiančios internetinės prekybos galimybės taip pat lemia pastebimus pokyčius prekybinėse miestų gatvėse. Todėl dalis prekybininkų šiose gatvėse susiduria bent su keliomis problemomis vienu metu: sumažėję tiksliniai pirkėjų srautai, aukštos patalpų nuomos kainos bei nelanksčios jų nuomos sąlygos. Pavyzdžiui, jeigu prekybos centruose dalis nuomos sutarčių yra pilnai arba dalinai susietos su nuomininkų apyvartomis, tai prekybinėse miestų gatvėse turto savininką ir nuomininką dažniausiai sieja sutartis su fiksuota nuomos kaina. Šiuo metu globaliu mastu netyla diskusijos apie tai, kaip atrodo prekybinės miestų gatvės ateityje, tačiau iš esmės sutariama, kad tokios gatvės vis daugiau turės būti orientuotos ne į tradicinę prekybą, bet į paslaugų ir patirčių įvairovę (maitinimas, pramogos, švietimo, laisvalaikio ir kultūrinė veikla, lanksčios darbo vietos, momentiniai prekybos taškai ir pan.).

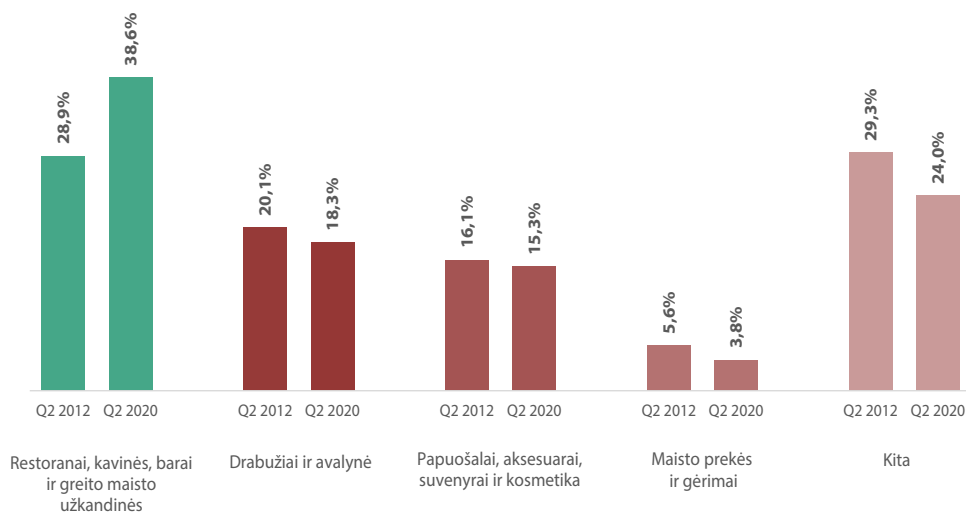
Karantino laikotarpis ir pastebimai suprastėję nuomininkų lūkesčiai dėl ateities, pakoregavo ir prekybinių patalpų nuomos kainas per šių metų antrąjį ketvirtį. **Vilniaus** pagrindinėse prekybinėse gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g.) 2020 metų viduryje vidutinio dydžio (apie 100–300 m²) prekybinių patalpų nuomos kainos sudarė **15,0–43,0 Eur/m²** ir vidutiniškai jos yra 6% mažesnės nei 2019 metų pabaigoje. Tuo

tarpu Kaune, Šiauliuose ir Panevėžyje, prekybinių patalpų nuomos pagrindinėse prekybinėse miestų gatvėse per šių metų pirmąjį pusmetį smuko 3–5%, o Klaipėdoje – iš esmės išliko stabilios. 2020 metų viduryje vidutinio dydžio prekybinių patalpų nuomos kainos **Kaune** sudarė **11,0–18,0 Eur/m²**, **Klaipėdoje** – **9,0–15,0 Eur/m²**, **Šiauliuose ir Panevėžyje** – **5,5–12,0 Eur/m²**.

Prekybos ir kitas paslaugas teikiantys patalpų nuomininkai ir jų patalpų savininkai buvo pirmieji komercinio nekilnojamojo turto rinkoje, kurie itin stipriai pajuto dabartinės pandemijos ir karantino pasekmės savo verslui. Per vieną dieną uždarytas verslas ir miglotos ateities perspektyvos daugelį nuomininkų privertė prašyti reikšmingų nuolaidų iš patalpų savininkų, o kai kurie net buvo priversti apskritai nutraukti savo veiklą. Nepaisant pasibaigusio karantino laikotarpio ir atnaujintos veiklos, potencialūs prekybinių patalpų nuomininkai jau daug atsargiau žvelgia į ateities perspektyvas ir mato daug didesnes rizikas nei iki pandemijos. Todėl patalpų savininkai irgi yra priversti peržiūrėti savo kainodarą ir su ilgalaikiais nuomininkais derėtis jau lankstesnėmis sąlygomis nei anksčiau. Kadangi virusas ir su juo susiję įvairūs verslo suvaržymai niekur nedingo, o situacija per trumpą laiką gali pasikeisti tiek į geresnę, tiek į blogesnę pusę – atskirų prekybinių patalpų segmentui iššūkių netrūks ir šių metų antrąjį pusmetį.

PATALPŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VEIKLOS SRITĮ PAGRINDINĖSE PREKYBINĖSE VILNIAUS GATVĖSE

(Gedimino pr., Vokiečių g., Didžioji g., Pilies g.)



Šaltinis: „Ober-Haus“

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.