

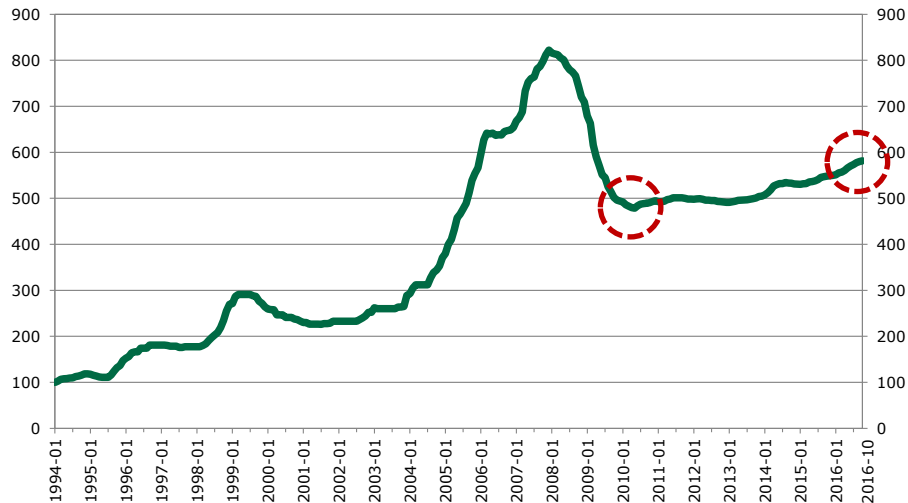
Lietuvos didmiesčių komercinio NT rinka

2016 m. lapkritis

OBER  **HAUS**
REAL ESTATE ADVISORS

BUTŲ IR BIURŲ KAINŲ POKYČIAI VILNIUJE

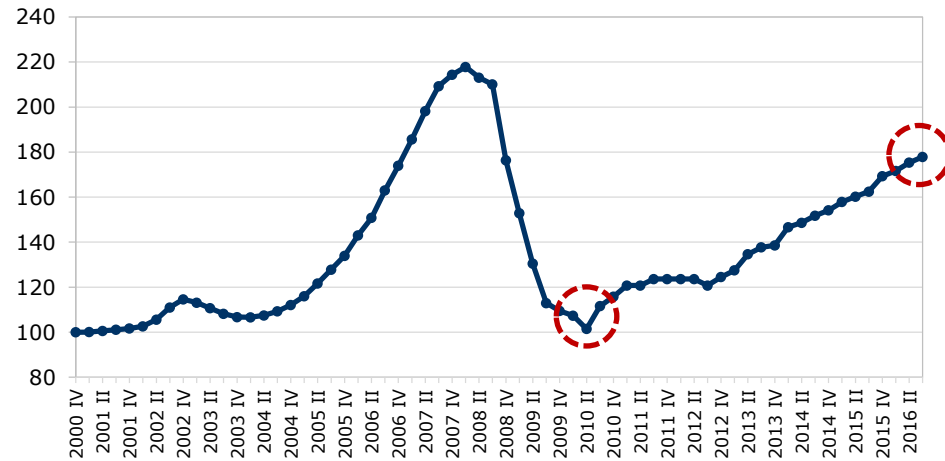
Vilniaus butų kainų indeksas
(1994 m. sausis = 100)



+21%

Investicijų vertės indeksas

(A klasės verslo centrai Vilniuje / 2010 m. IV ketv. = 100)



+75%

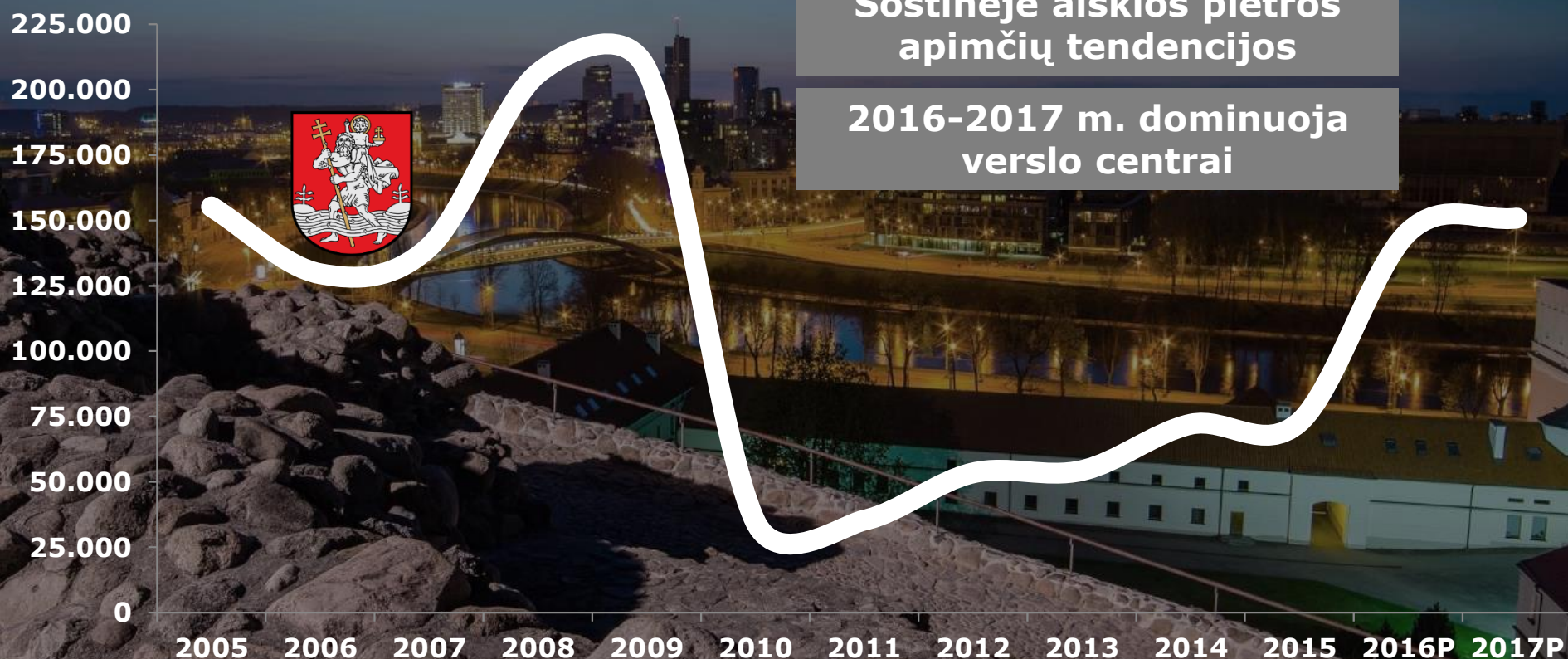
Duomenys: „Ober-Haus“

NT PASIŪLOS DINAMIKA (NAUDINGAS PLOTAS, M²)

Biurai + Prekyba + Logistika

Sostinėje aiškos plėtros
apimčių tendencijos

2016-2017 m. dominuoja
verslo centrai



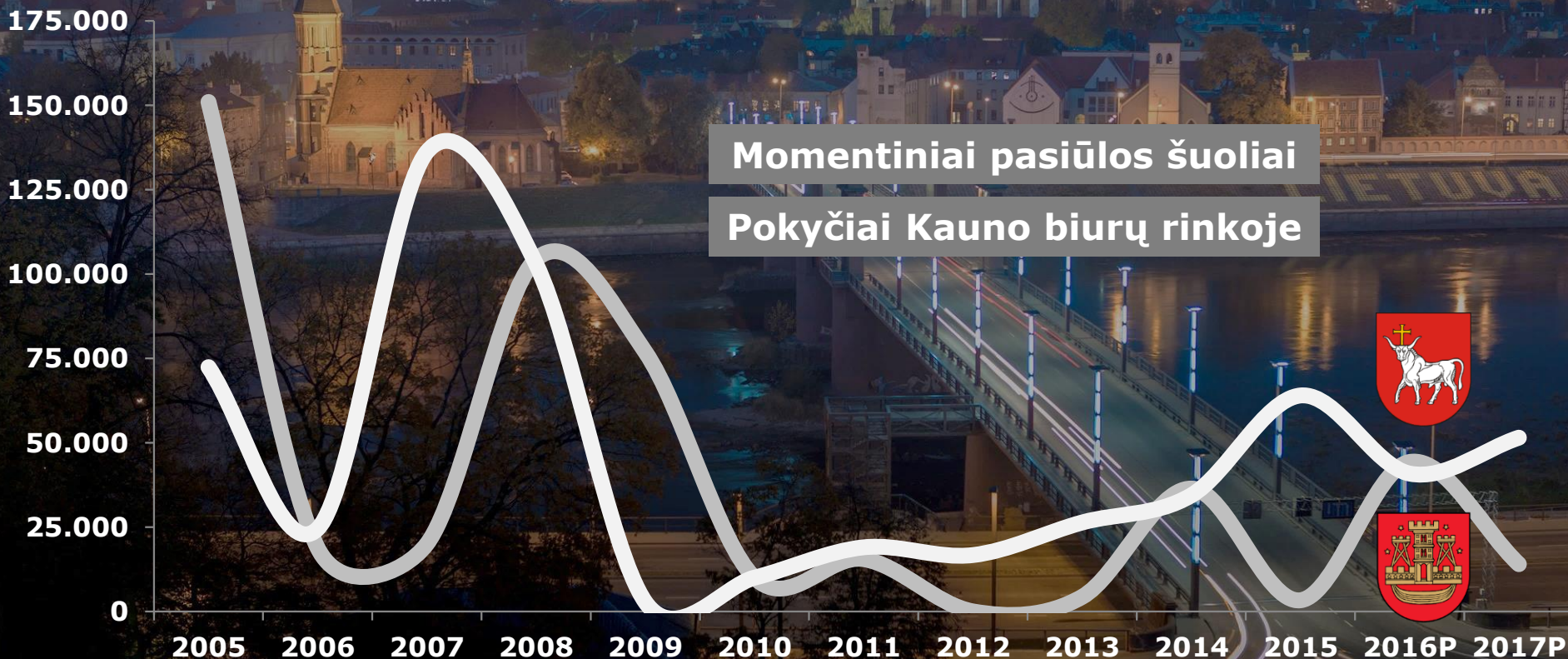
Duomenys: „Ober-Haus“

NT PASIŪLOS DINAMIKA (NAUDINGAS PLOTAS, M²)

Biurai + Prekyba + Logistika

Momentiniai pasiūlos šuoliai

Pokyčiai Kauno biurų rinkoje

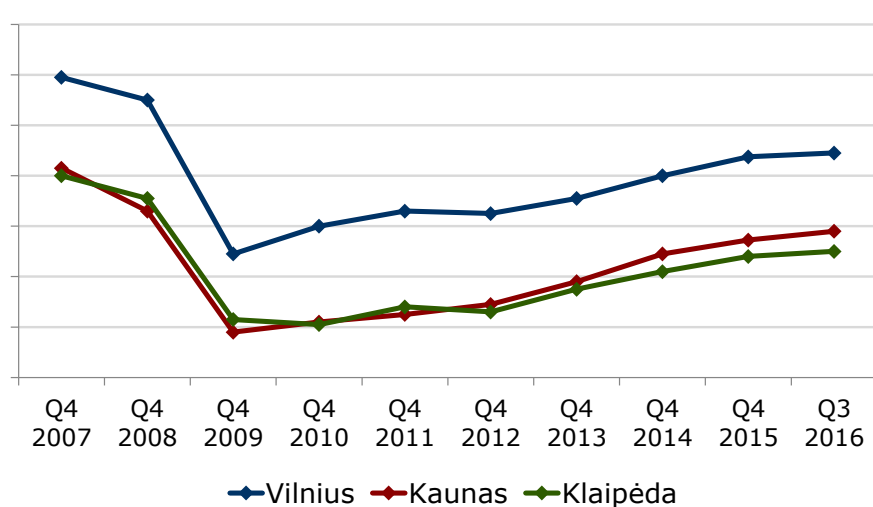


Duomenys: „Ober-Haus“

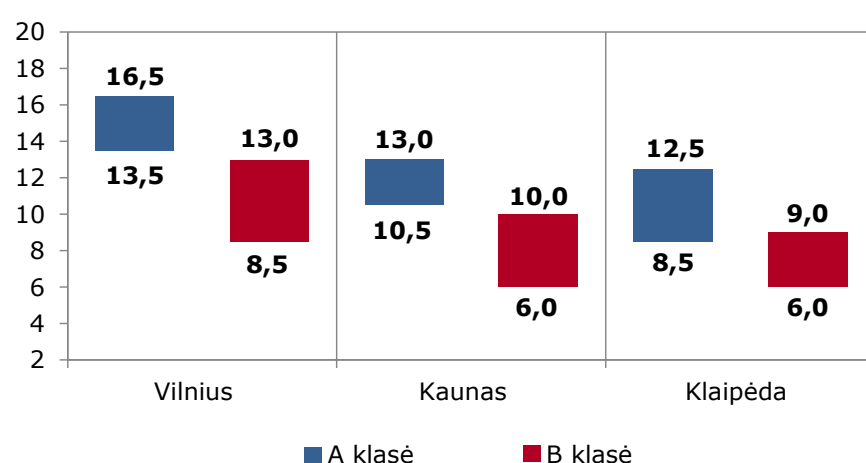
BIURO PATALPŲ KAINOS

🇻🇹 Nuo 2009 metų pabaigos modernių biuro patalpų nuomos kainos šalies didmiesčiuose vidutiniškai augo net **50%**.

Vidutinės modernių biurų nuomos kainos
(Eur/m²/mėn., be PVM)



Modernių biurų nuomos kainos
(Eur/m²/mėn., be PVM)



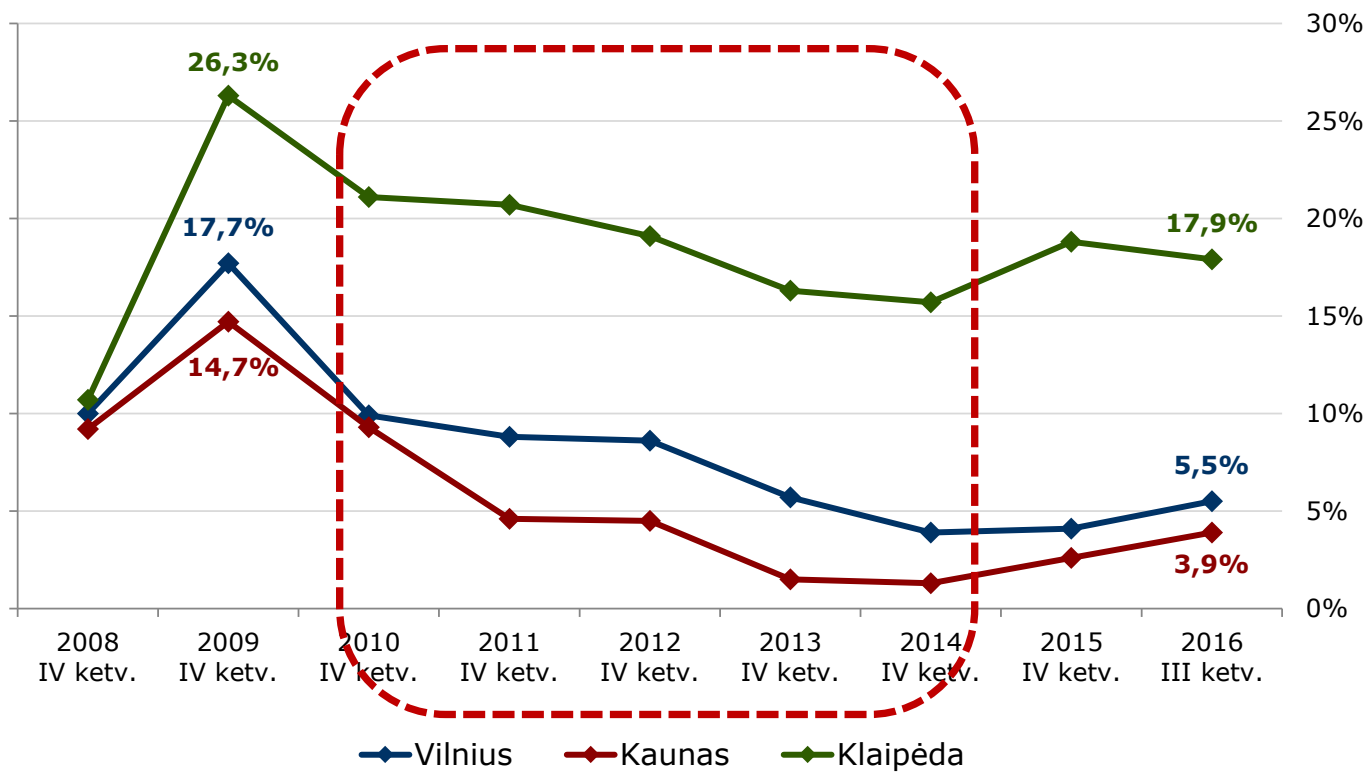
🇻🇹 2016 metais fiksuojami nedideli teigiami biurų nuomos kainų pokyčiai (**2-3%**).

Duomenys: „Ober-Haus“

VERSLO CENTRŲ UŽIMTUMAS

2010-2014 metais laisvų biuro patalpų lygis verslo centruose stabiliai mažėjo.

Laisvų patalpų lygis verslo centruose

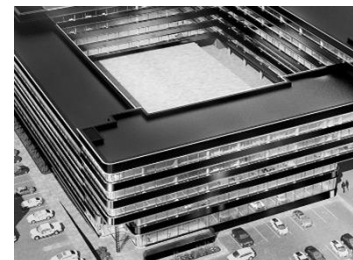
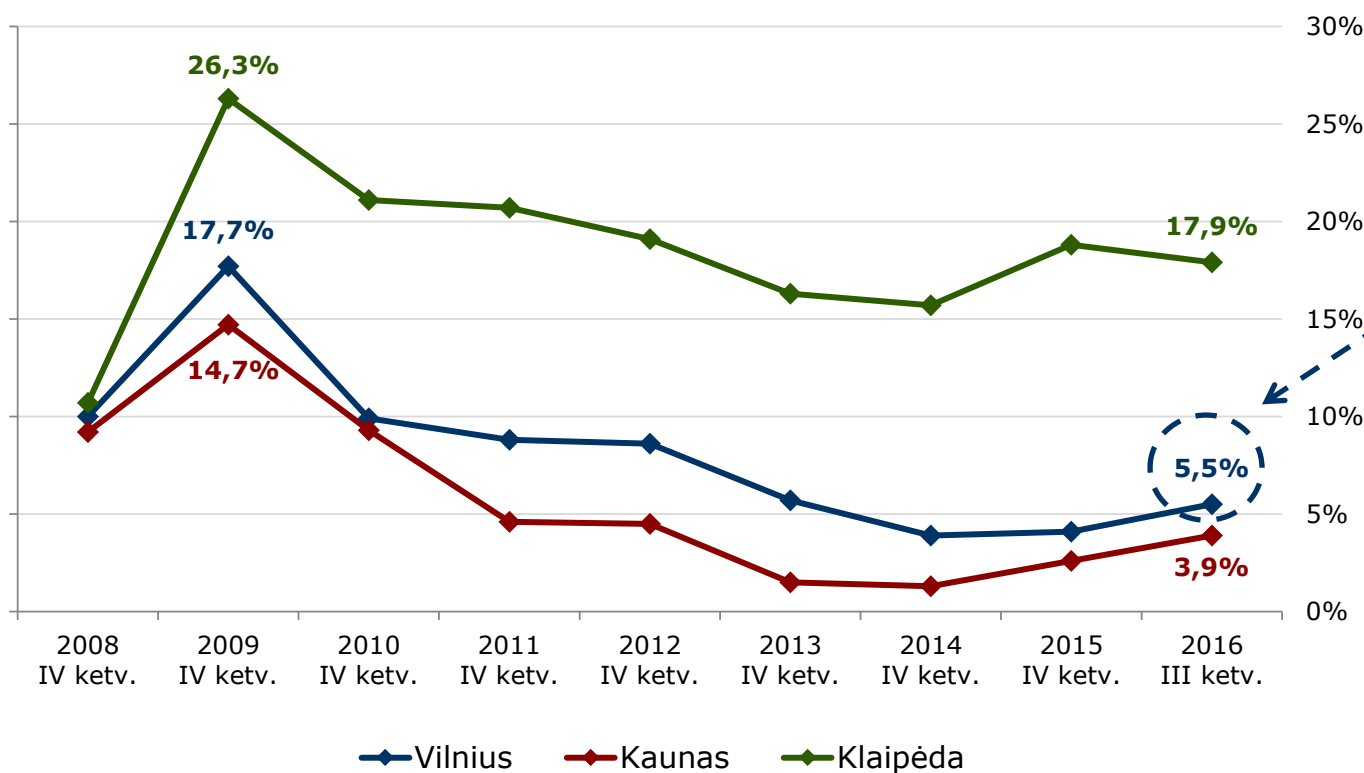


Duomenys: „Ober-Haus“

VERSLO CENTRŲ UŽIMTUMAS

Atidaryti nauji verslo centrai augino biuro patalpų pasirinkimą, todėl po ilgesnės pertraukos fiksuojamas laisvų patalpų lygio augimas **Vilniuje** ir **Kaune**.

Laisvų patalpų lygis verslo centruose



„CITY“ + „Quadrum“

42.500 m²

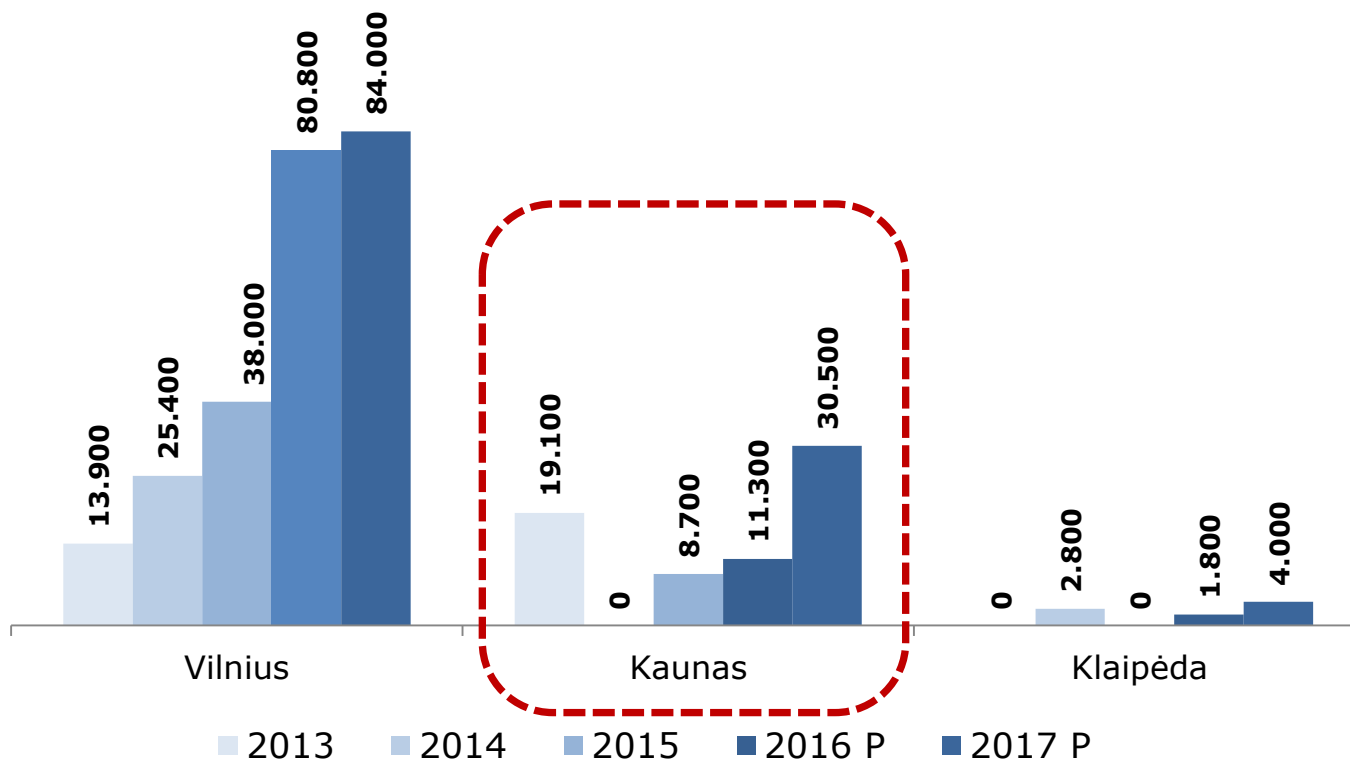
(~14.000 m² laisvo ploto 2016 m. III ketv.)

Duomenys: „Ober-Haus“

VERSLO CENTRŲ PASIŪLA

🏰 Pagaliau matomas proveržis ir Kauno modernių biuro patalpų rinkoje.

Naujų biurų pasiūla (naudingas plotas, m²)

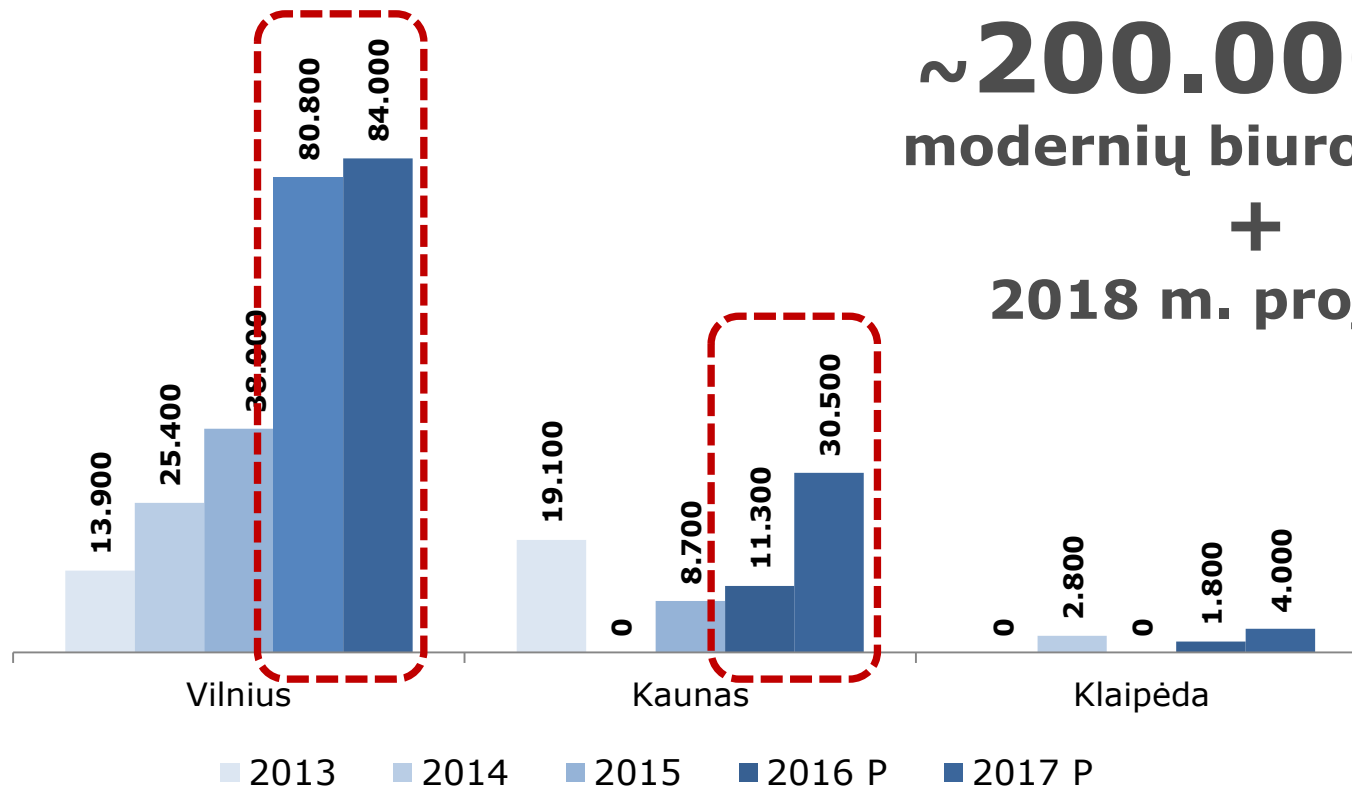


Duomenys: „Ober-Haus“

VERSLO CENTRŲ PASIŪLA

2016-2018 m. laikotarpiu Vilniaus ir Kauno miestuose iš viso gali būti pastatyta net iki **300.000 m²** modernių biuro patalpų.

Naujų biurų pasiūla (naudingas plotas, m²)

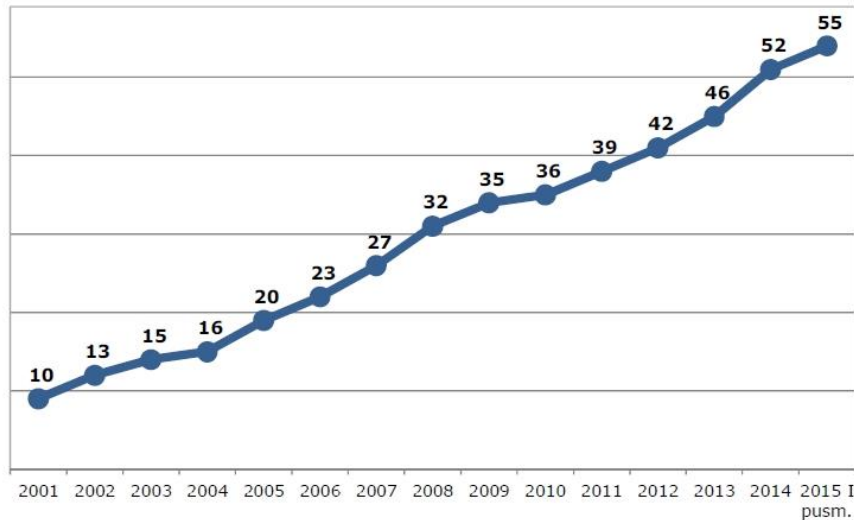


Duomenys: „Ober-Haus“

PASLAUGŲ CENTRAI

„Investuok Lietuvoje“ duomenimis, Lietuvoje veikia virš **50 paslaugų centrų**, kuriuose dirba virš **11.000 darbuotojų**. Prognozuojama, kad iki **2020 metų** darbuotojų skaičius šiame sektoriuje galėtų augti iki **19.000**.

Paslaugų centrų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: „Investuok Lietuvoje“

Duomenys: 2001 m. – 2015 I pusb.

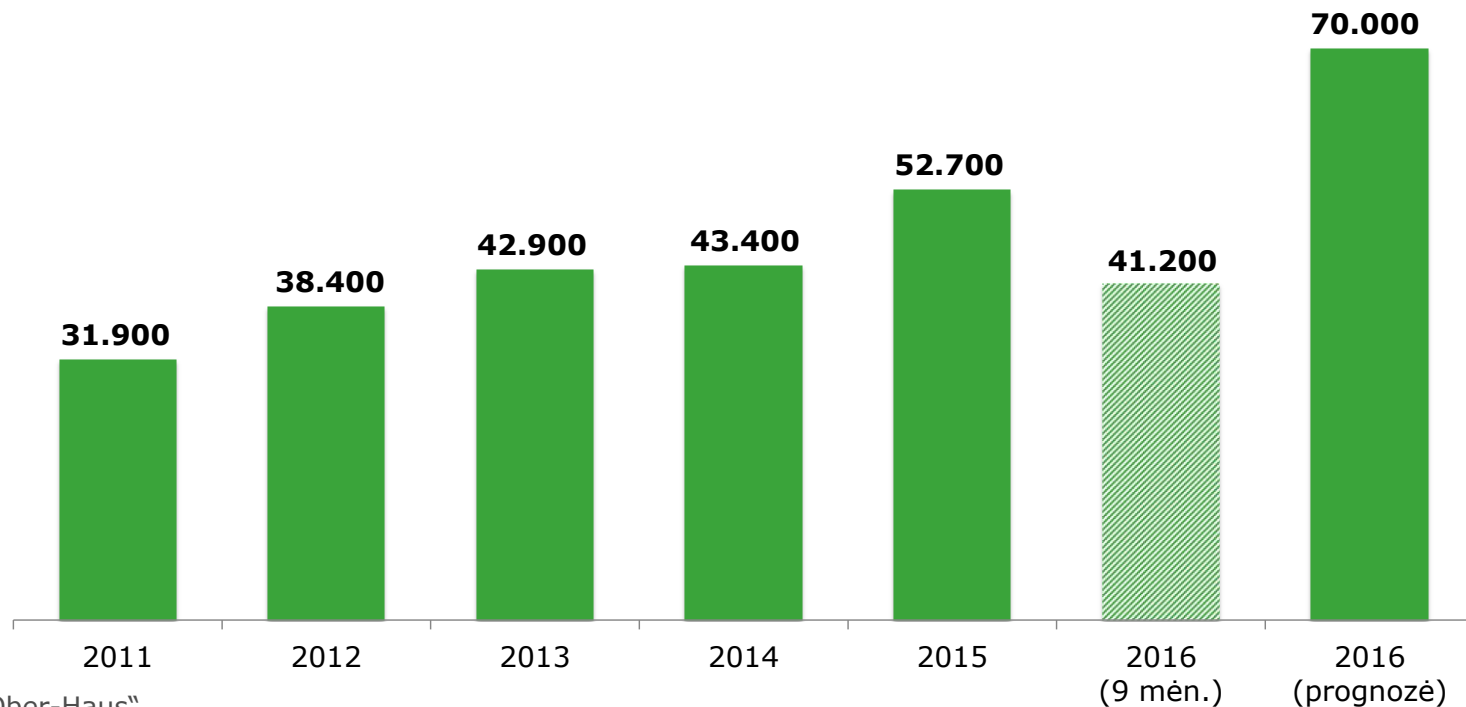


Šaltinis: „Investuok Lietuvoje“, „ABSL“ (Deloitte research)

BIURŲ PAKLAUSA

♥ Sparčiai auganti modernių biuro patalpų pasiūla didina ir jų pasirinkimo galimybes. „Ober-Haus“ prognozuoja, kad iš viso šiais metais bus išnuomota apie **70.000 m²** modernių biuro patalpų arba **trečdaliu daugiau** nei per 2015 metus.

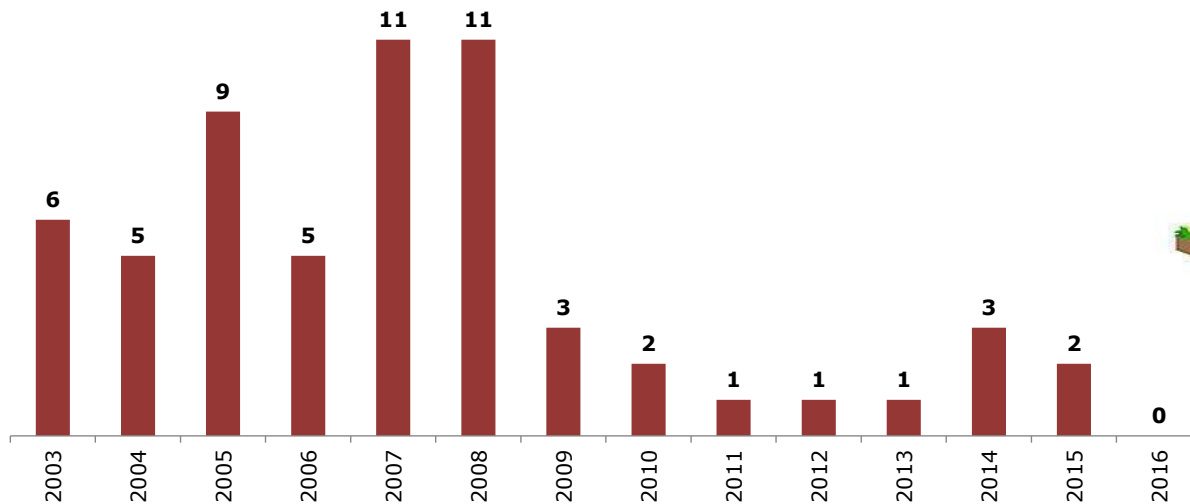
Išnuomota modernių biuro patalpų Vilniuje (m²)



Duomenys: „Ober-Haus“

TRADICINIŲ PREKYBOS CENTRŲ PASIŪLA

Naujų prekybos centrų skaičius Lietuvoje
(neskaičiuojant esamų PC plėtros)



Prekybos centras: virš 5,000 m²
nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų

NORFA

Rimi

iki

MAXIMA

**Express
MARKET**

KOOP's

KUBAS
PREKYBOS CENTRAS

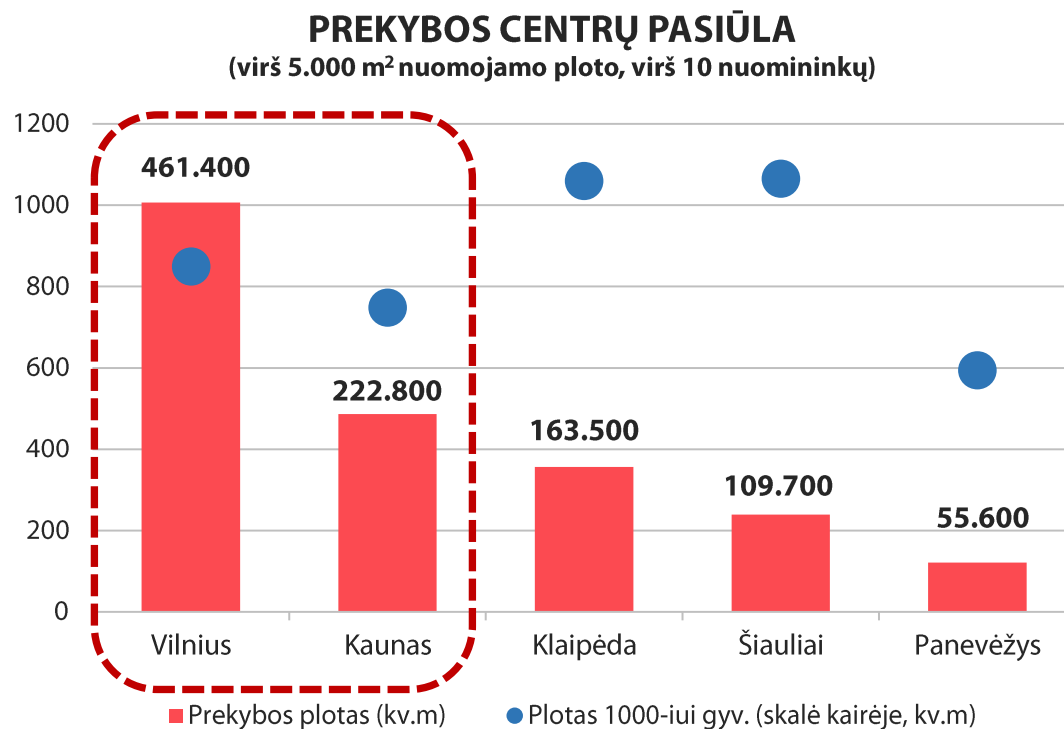
aibė

LIDL

Duomenys: „Ober-Haus“

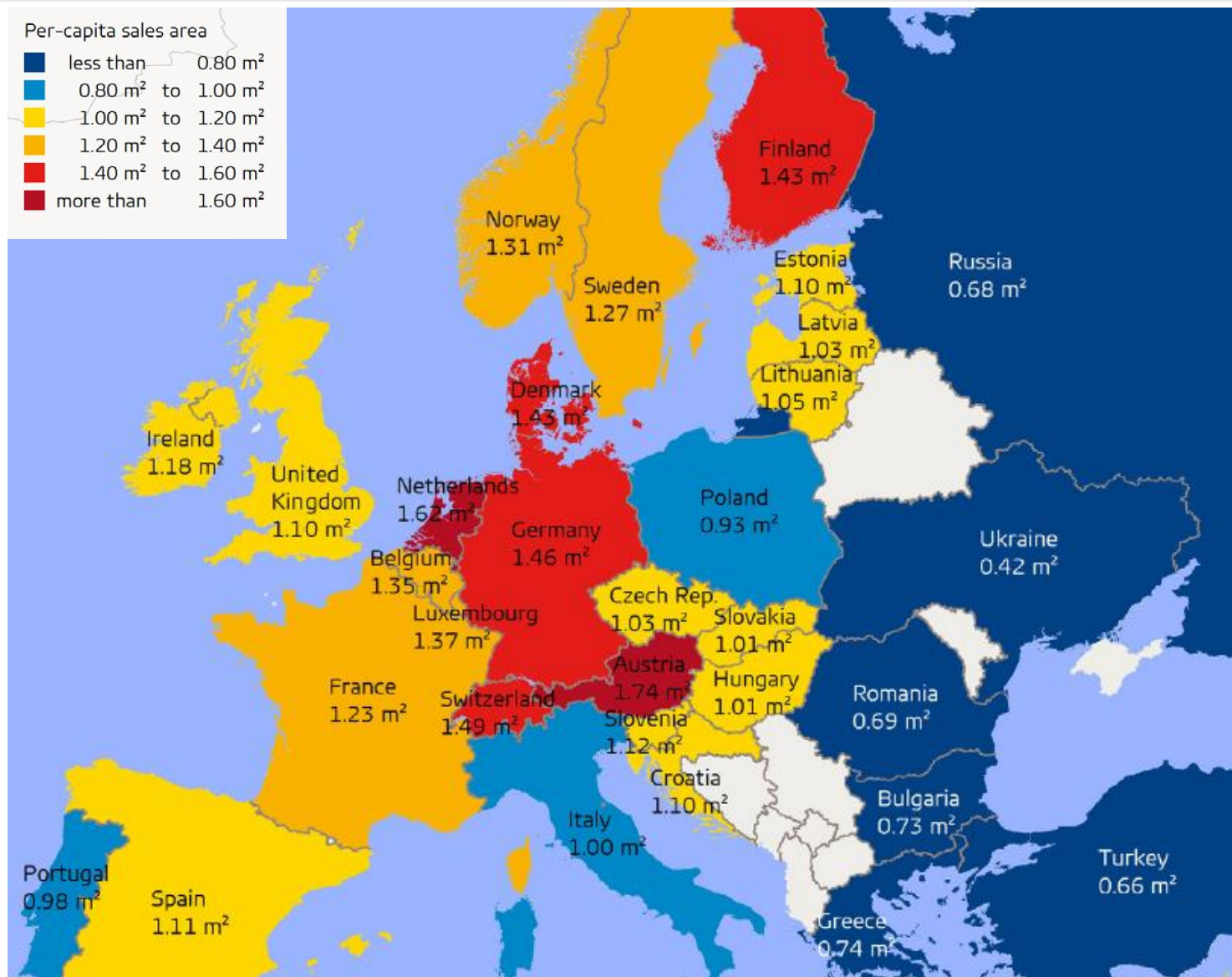
TRADICINIŲ PREKYBOS CENTRŲ PASIŪLA

Mažėjantis gyventojų skaičius Lietuvoje, skatina plėtotojus imtis naujų projektų ar jų plėtros tik didžiausiuose šalies miestuose, kurie prekybos centrų valdytojams garantuoja pakankamą ne tik vietinių pirkėjų srautą, bet ir pritraukia lankytojus iš viso regiono ar kaimyninių šalių.



Duomenys: „Ober-Haus“

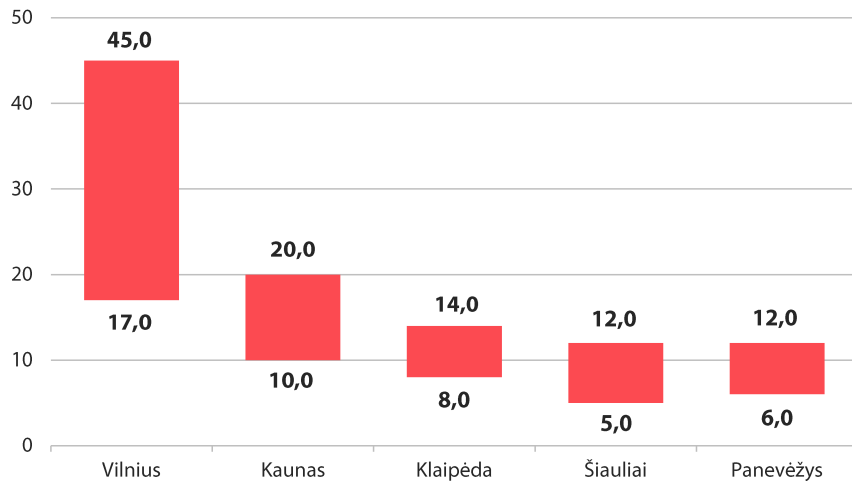
PREKYBOS PLOTŲ PASIŪLA EUROPOJE (m² /1 gyv.)



Duomenys: GfK

PREKYBINIŲ PATALPŲ KAINOS

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



Lietuvai sėkmingai atsigaunat po sunkmečio, prekybinės patalpos pradėjo iš naujo pildytis naujais nuomininkais ir šiuo metu šalies sostinėje rasti laisvų prekybinių patalpų pagrindinėse gatvėse yra itin sunku. Tai lėmė, kad per pastaruosius 6 metus patalpų nuomos kainos **Vilniuje** išaugo net **70%**.

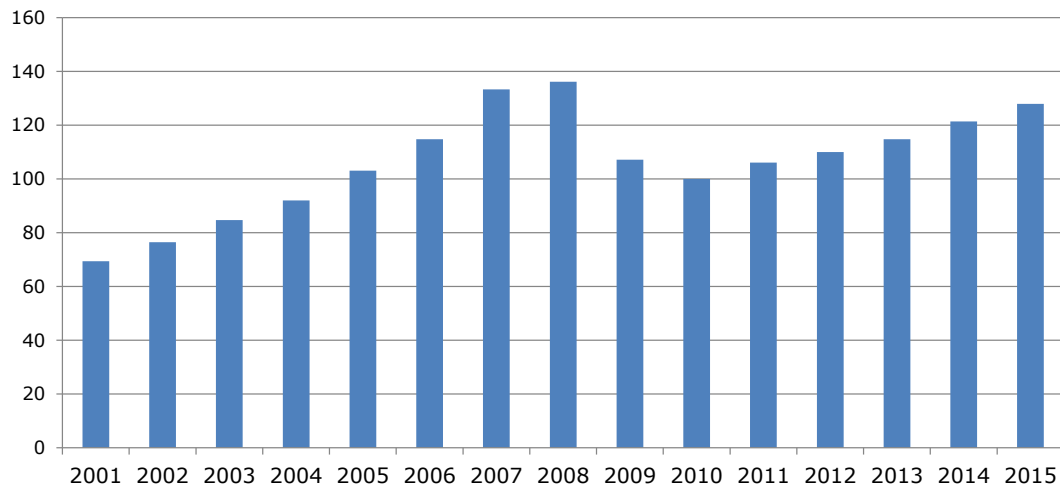


Pastaruosius kelis metus stebima gerėjanti situacija ir **Kauno** mieste - besikuriančios naujos kavinės, barai, maisto prekių parduotuvėlės augino kainas **35-40%**. **Klaipėdoje** nuo 2010 metų fiksuojamas kiek mažesnis nuomos kainų augimas – **20%**.

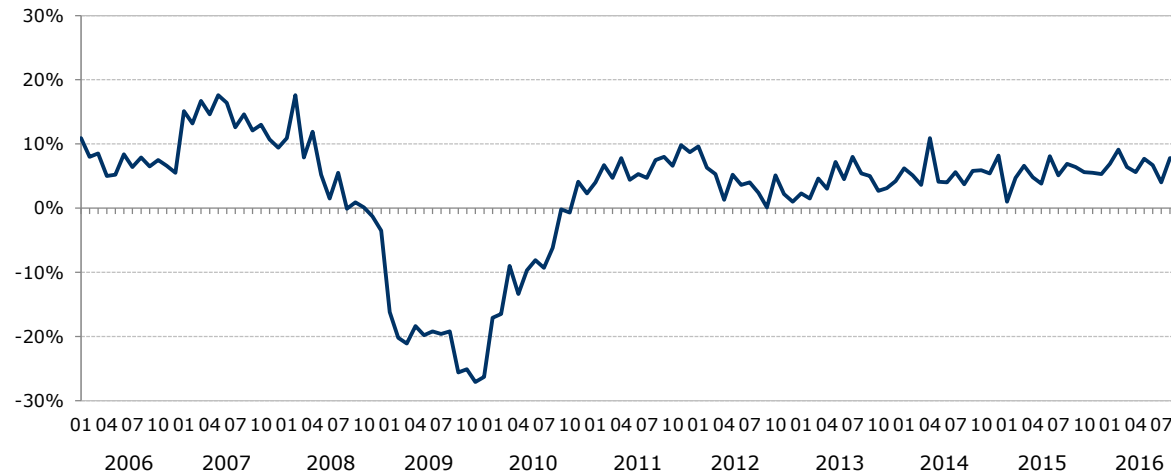
Duomenys: „Ober-Haus“

MAŽMENINĖ PREKYBA

**Mažmeninės prekybos indeksas palyginti su 2010 m. vidurkiu
(išskyrus variklinių transporto priemonių prekybą)**



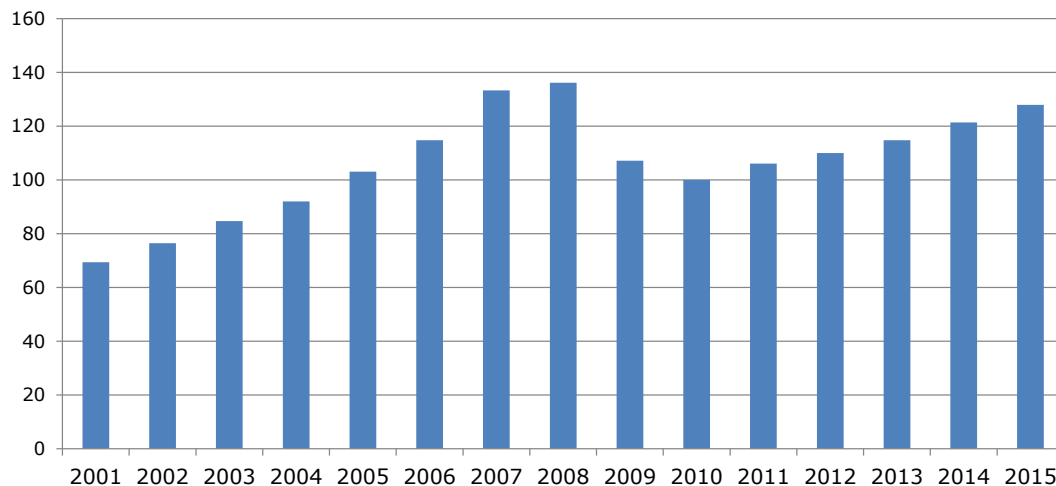
**Mažmeninės prekybos apyvartos pokytis, palyginti su praėjusių metų
atitinkamu mėnesiu (išskyrus variklinių transporto priemonių prekybą)**



Duomenys: Lietuvos statistikos departamentas

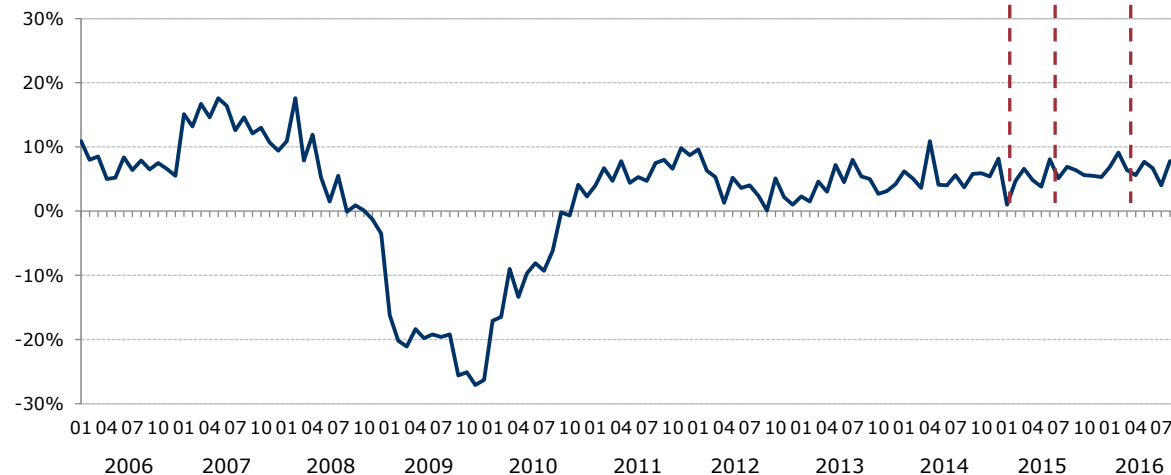
MAŽMENINĖ PREKYBA

**Mažmeninės prekybos indeksas palyginti su 2010 m. vidurkiu
(išskyrus variklinių transporto priemonių prekybą)**



+6,8%

**Mažmeninės prekybos apyvartos pokytis, palyginti su praėjusių metų
atitinkamu mėnesiu (išskyrus variklinių transporto priemonių prekybą)**

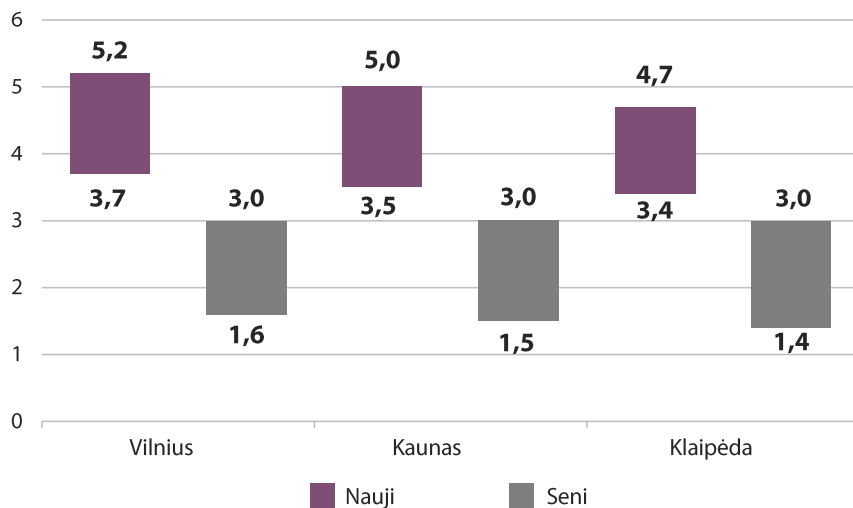


Duomenys: Lietuvos statistikos departamentas

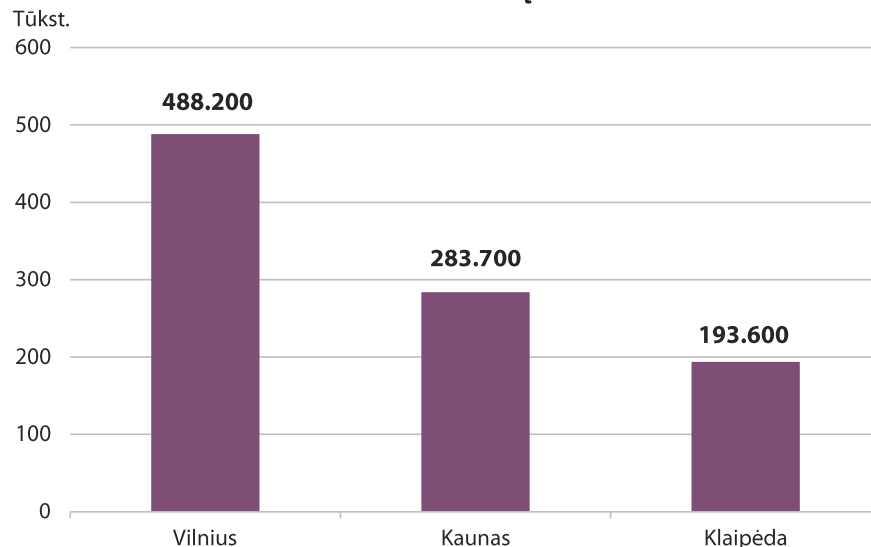
SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS

🏰 Ganėtinai neapibrėžta sandėliavimo patalpų paklausa, specifiniai nuomininkų reikalavimai (vieta ir pastato techniniai parametrai) bei sulėtėjęs nuomos kainų augimas nesukuria palankių sąlygų plėtotojams planuoti naujus projektus.

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



SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA (m²)



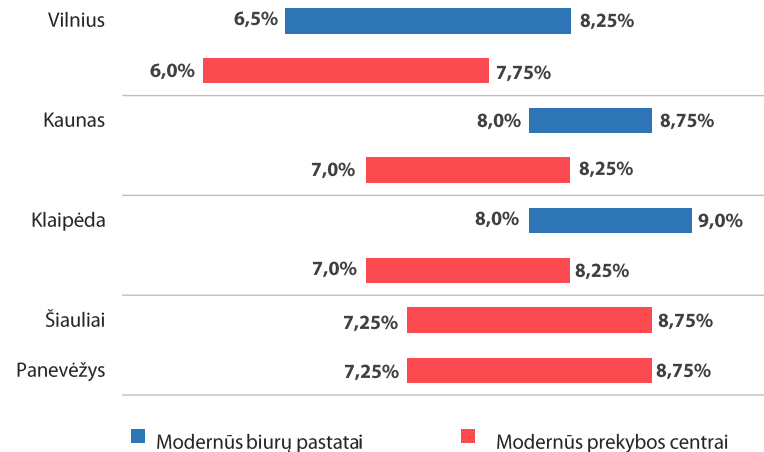
🏰 Tačiau sandėliavimo pastatų plėtra nėra visiškai sustojusi - finansiškai pajėgesnės įmonės pačios įgyvendina savo poreikius atitinkančius projektus.

Duomenys: „Ober-Haus“

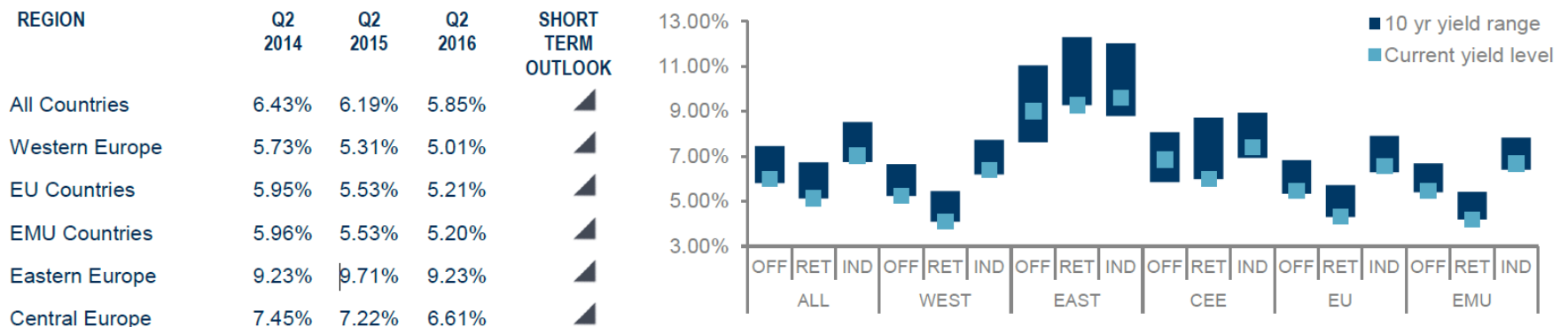
INVESTICIJŲ Į KOMERCINĮ NT PELNINGUMO RODIKLIAI

Esami investicijų į komercinį turtą pelningumo rodikliai rodo, kad esame „pusiaukelėje“ tarp Vidurio ir Rytų Europų.

KOMERCINIŲ PATALPŲ PELNINGUMAS



All sector Yield Aggregates and 10yr movements



Notes:

Western Europe countries: Austria, Belgium, Denmark, Finland, France, Germany, Greece, Ireland, Italy, Luxembourg, The Netherlands, Norway, Portugal, Spain, Sweden, Switzerland, United Kingdom

Eastern Europe countries: Bulgaria, Croatia, Czech Republic, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, Macedonia, Poland, Romania, Russia, Serbia, Slovakia, Slovenia, Turkey, Ukraine

Central Europe countries: Czech Republic, Hungary, Poland, Slovakia

EU countries: corresponds to the members of the European Union

EMU countries: corresponds to the members of the euro zone

Duomenys: „Ober-Haus“, „Cushman & Wakefield“

DĖKUI UŽ DĖMESĮ!

Saulius Vagonis

Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas

Mob.: (8-685) 78 228

El. paštas: saulius.vagonis@ober-haus.lt

„Ober-Haus“ yra stambiausia nekilnojamojo turto paslaugų teikėja Lietuvoje ir Baltijos regione. Pirmąjį savo biurą įmonė atidarė 1994 m. Taline. Šiandien „Ober-Haus“ turi 27 savo atstovybes didžiausiuose Lietuvos, Latvijos ir Estijos miestuose, kuriose veiklą vykdo daugiau nei 280 nekilnojamojo turto specialistų.

2007 m. „Ober-Haus“ susijungė su Suomijos nekilnojamojo turto rinkos lydere Realia Group Oy. Naujai susibūrusi tarptautinė nekilnojamojo turto paslaugų įmonių grupė yra didžiausia visoje Vidurio ir Rytų Europoje turinti daugiau nei 235 biurus, kuriuose iš viso dirba beveik 1.600 profesionalų. 2014 m. bendra grupės apyvarta siekė 97 mln. eurų.

„Ober-Haus“ klientai yra pasaulinio masto bendrovės tokios, kaip Coca-Cola, Hewlett Packard, Cisco Systems, McDonald's, Pfizer, Barclays, Western Union ir kitos.

Nepriklausomų ekspertų komanda teikia visas nekilnojamojo turto paslaugas: integruotos konsultacijos nekilnojamojo turto ir investicijų srityse, tarpininkavimas vidutiniuose ir stambiuose investiciniuose nekilnojamojo turto sandoriuose, nekilnojamojo turto projektų koncepcijų formavimas bei įgyvendinimas, statybų monitoringas, nekilnojamojo turto vertinimas, koordinavimo paslaugos išnuomojant, parduodant ir perkant komercinį bei gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą.

REALIA GROUP

