

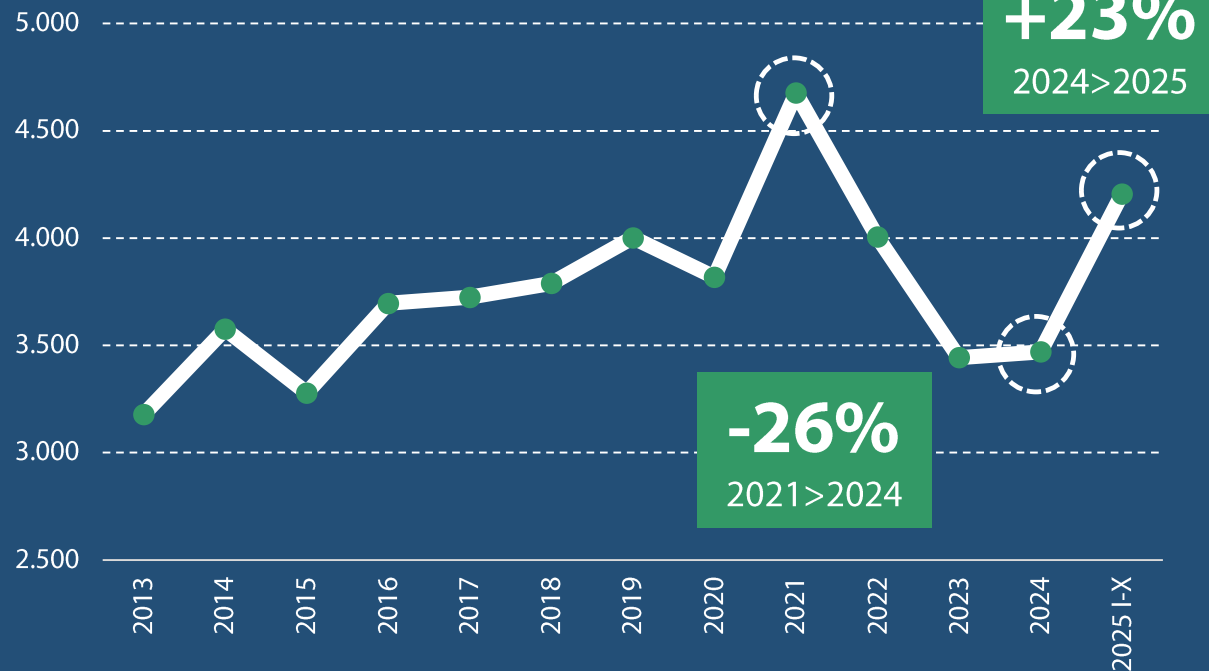
VERSLAS IR KOMERCINIS NT: KURIOJE CIKLO FAZĖJE ESAME?



LIETUVOS RESPUBLIKOS
TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ RŪMAI

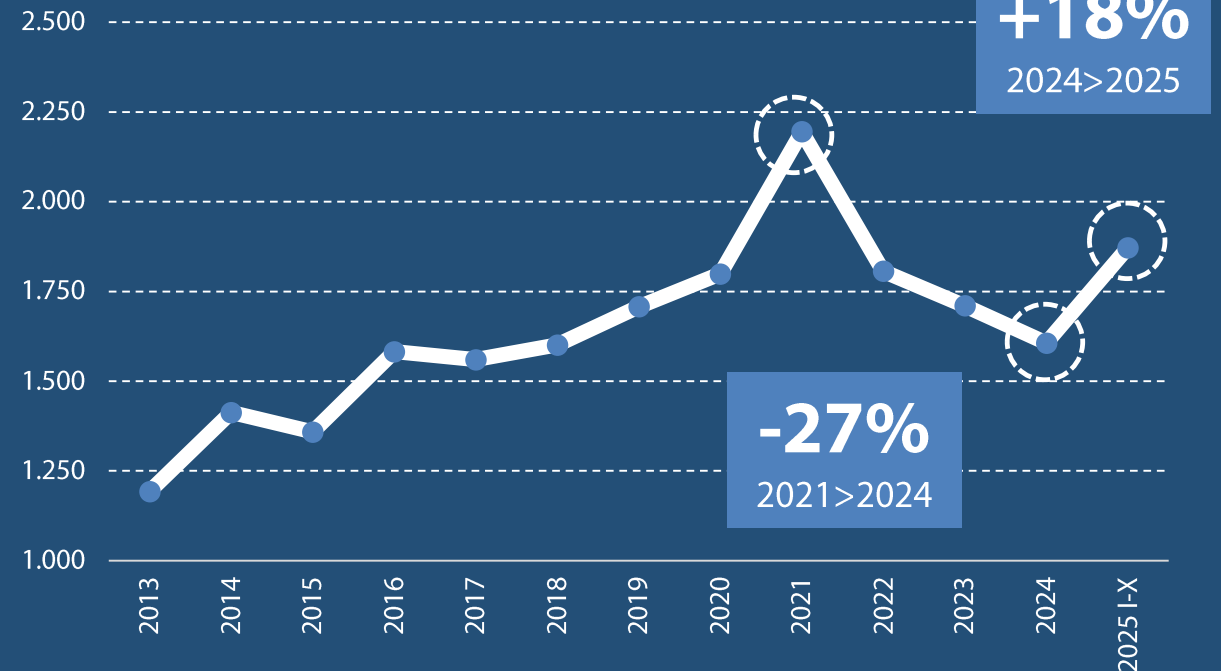


PARDUOTŲ BŪSTŲ (BUTŲ IR NAMŲ) SKAIČIUS LIETUVOJE (mėnesinis vidurkis)



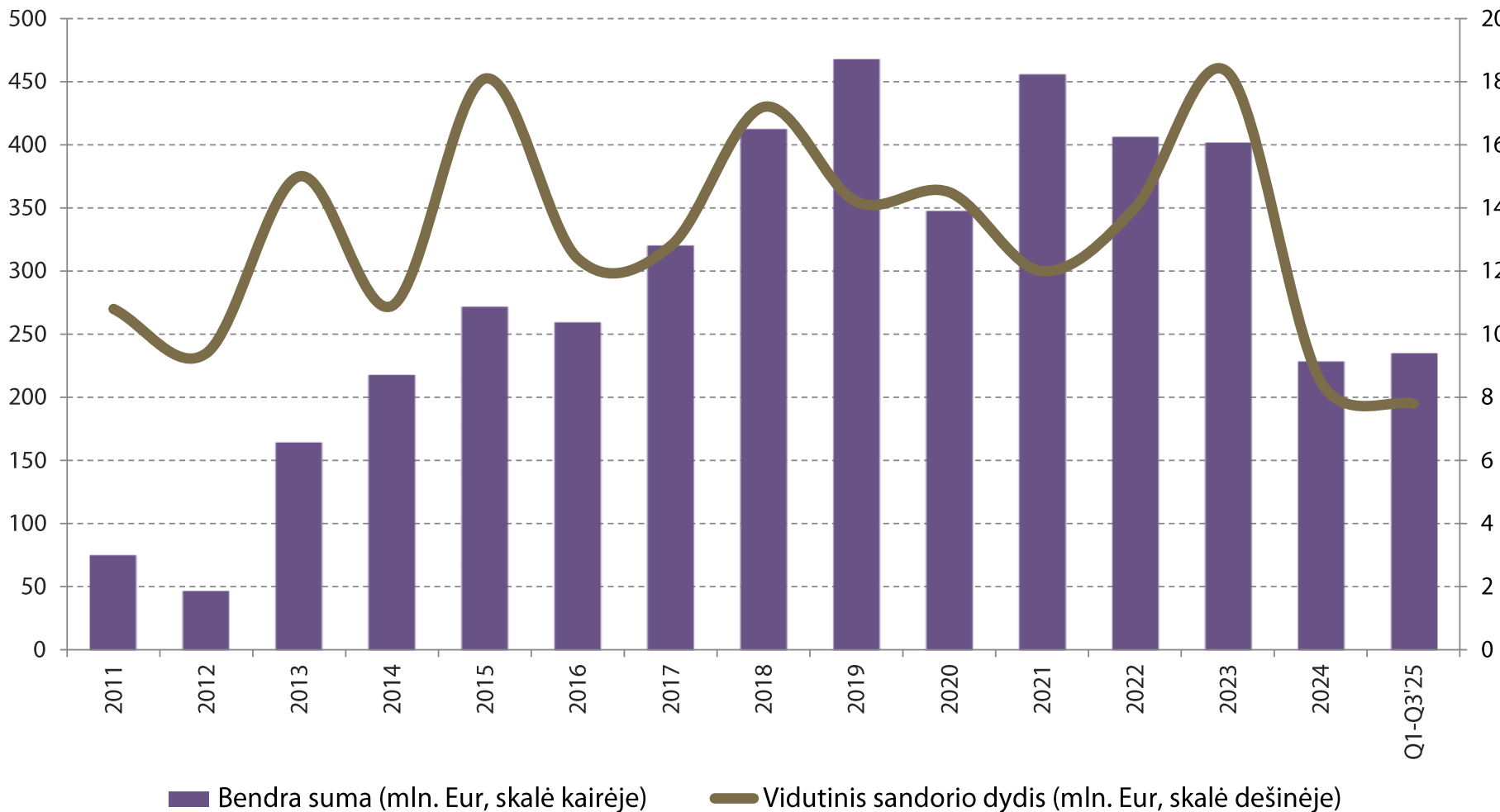
GYVENAMASIS NT

PARDUOTŲ KOMERCINIŲ PATALPŲ IR PASTATŲ SKAIČIUS LIETUVOJE (mėnesinis vidurkis)



KOMERCINIS NT

KOMERCINIO NT INVESTICINIAI SANDORIAI LIETUVOJE



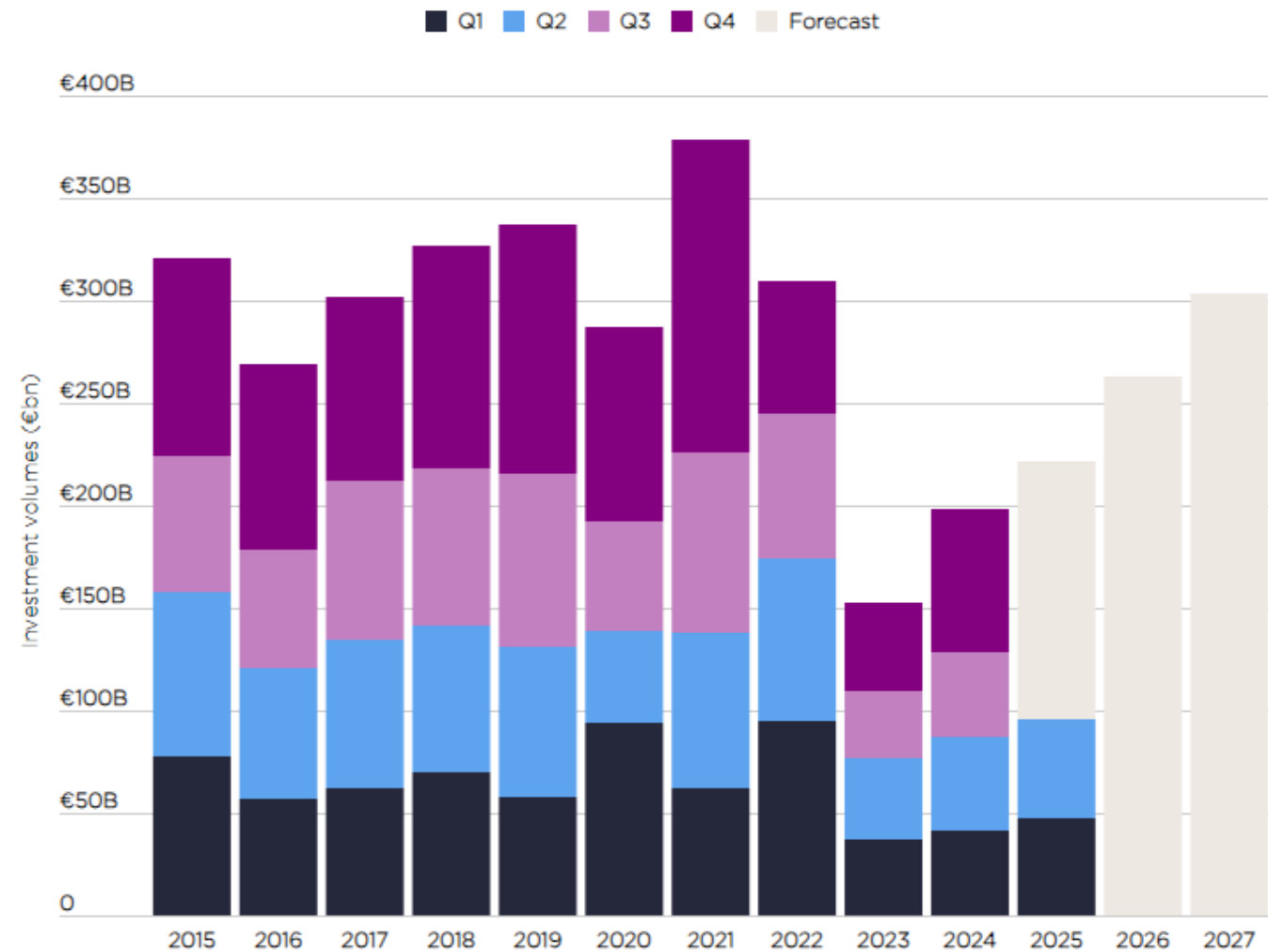
Nepaisant vangaus 2025 metų trečiojo ketvirčio (48 mln. Eur), Lietuvos investicinių sandorių apimtys jau **viršijo 2024 metų lygį.**

Šaltinis: „Ober-Haus“ (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų)

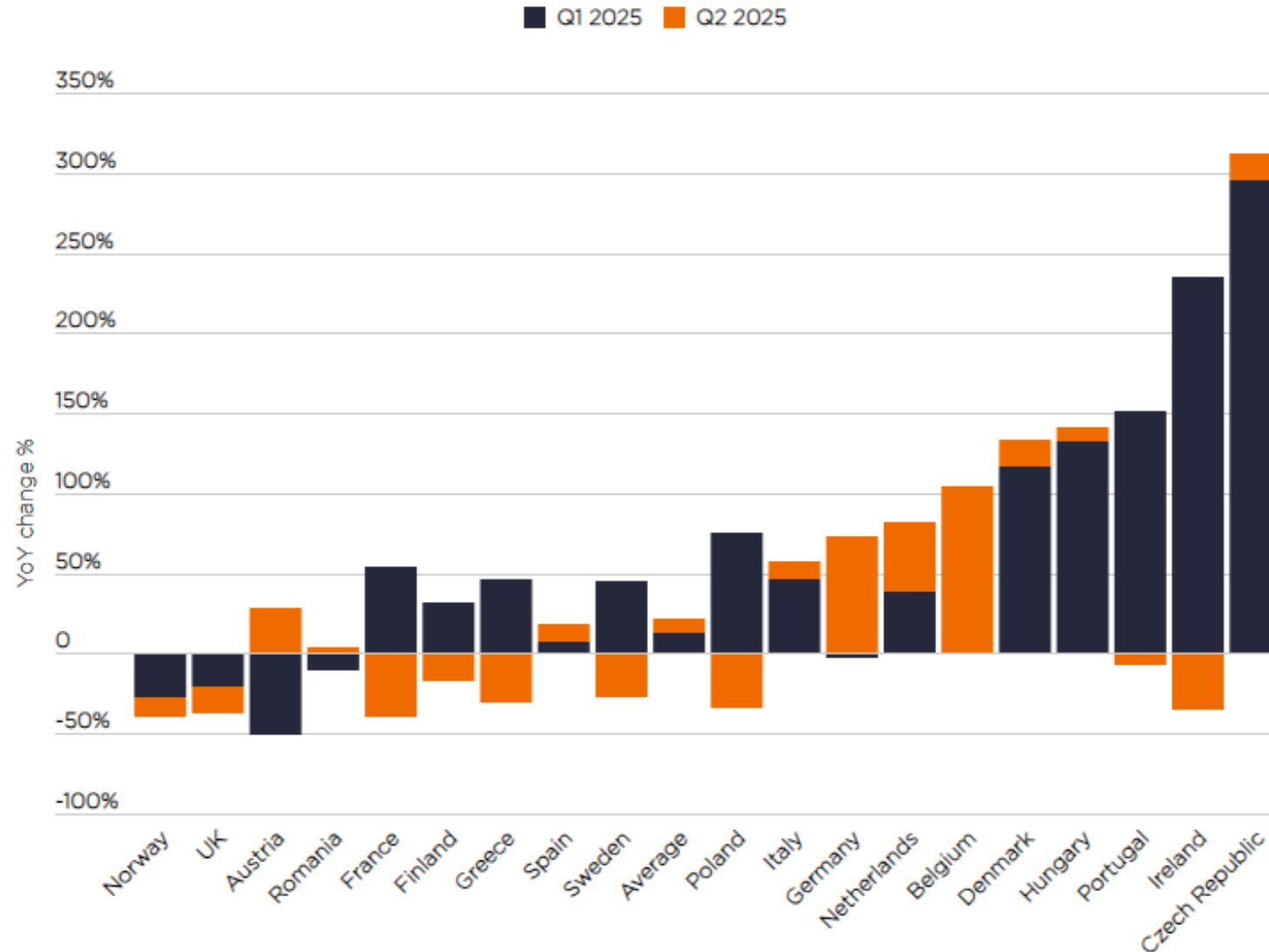
Nuotaikos **Europos** investicinių sandorių rinkoje išlieka **atsargiai pozityvios**. Nepaisant tebesitęsiančių geopolitinių įtampų ir silpnesnio antrojo ketvirčio rezultato, dauguma Europos šalių tikisi stipresnės **2025 metų antros pusės**.



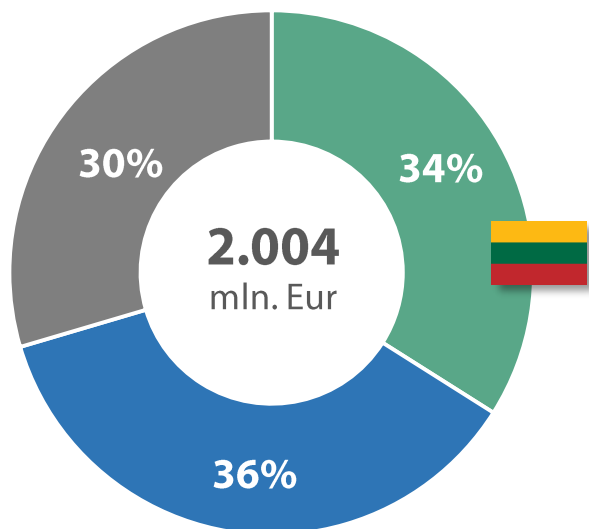
European investment forecast



Investment volume growth

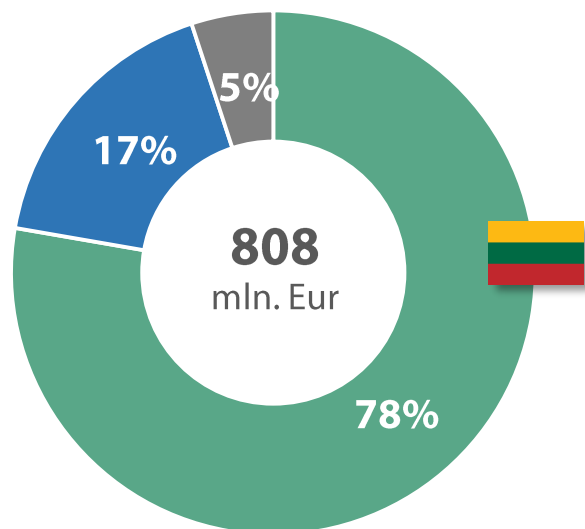


2017-2021



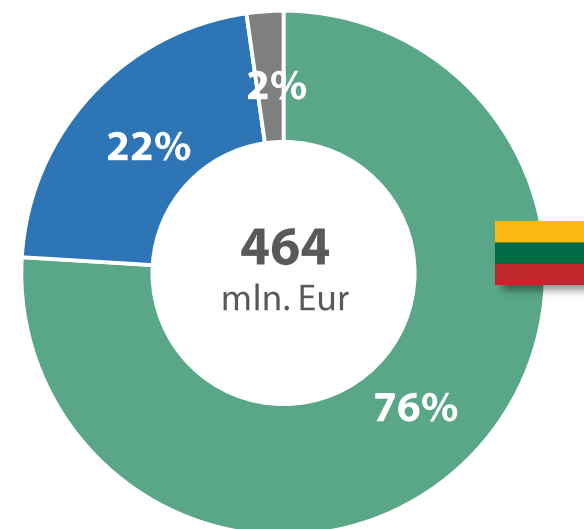
- Lietuva
- Šiaurės Europa ir Baltijos šalys
- Kitos šalys

2022-2023



- Lietuva
- Šiaurės Europa ir Baltijos šalys
- Kitos šalys

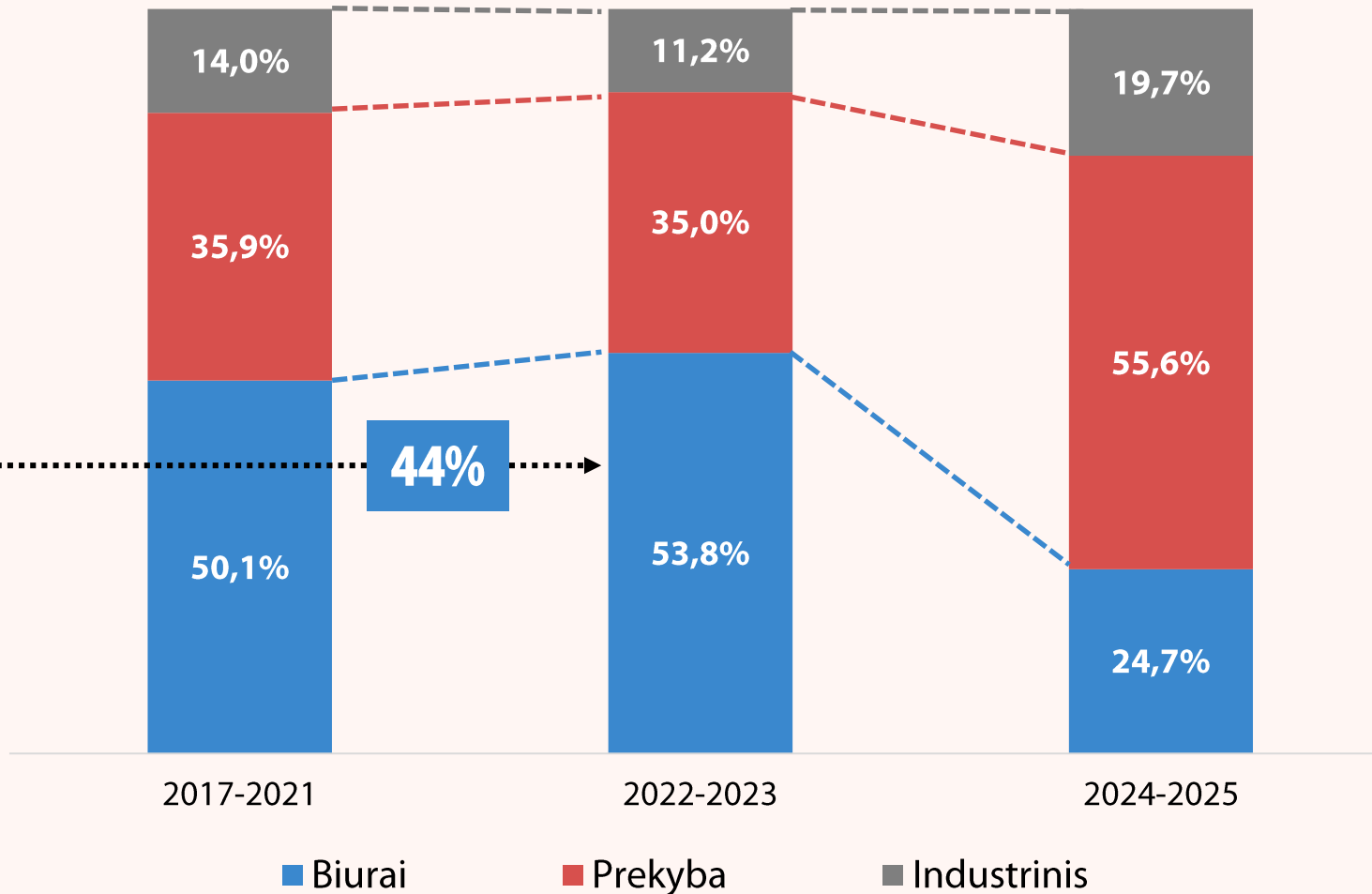
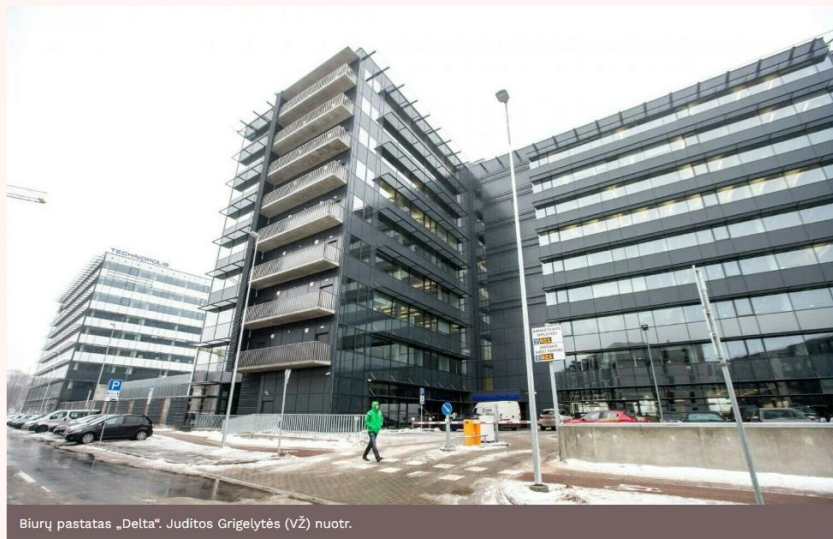
2024-2025



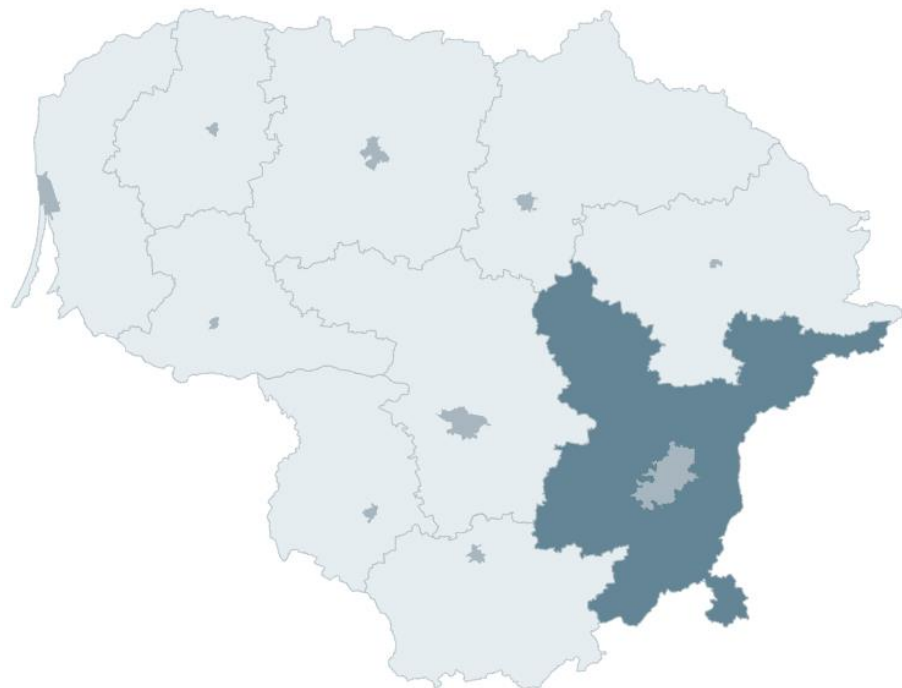
- Lietuva
- Šiaurės Europa ir Baltijos šalys
- Kitos šalys

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE

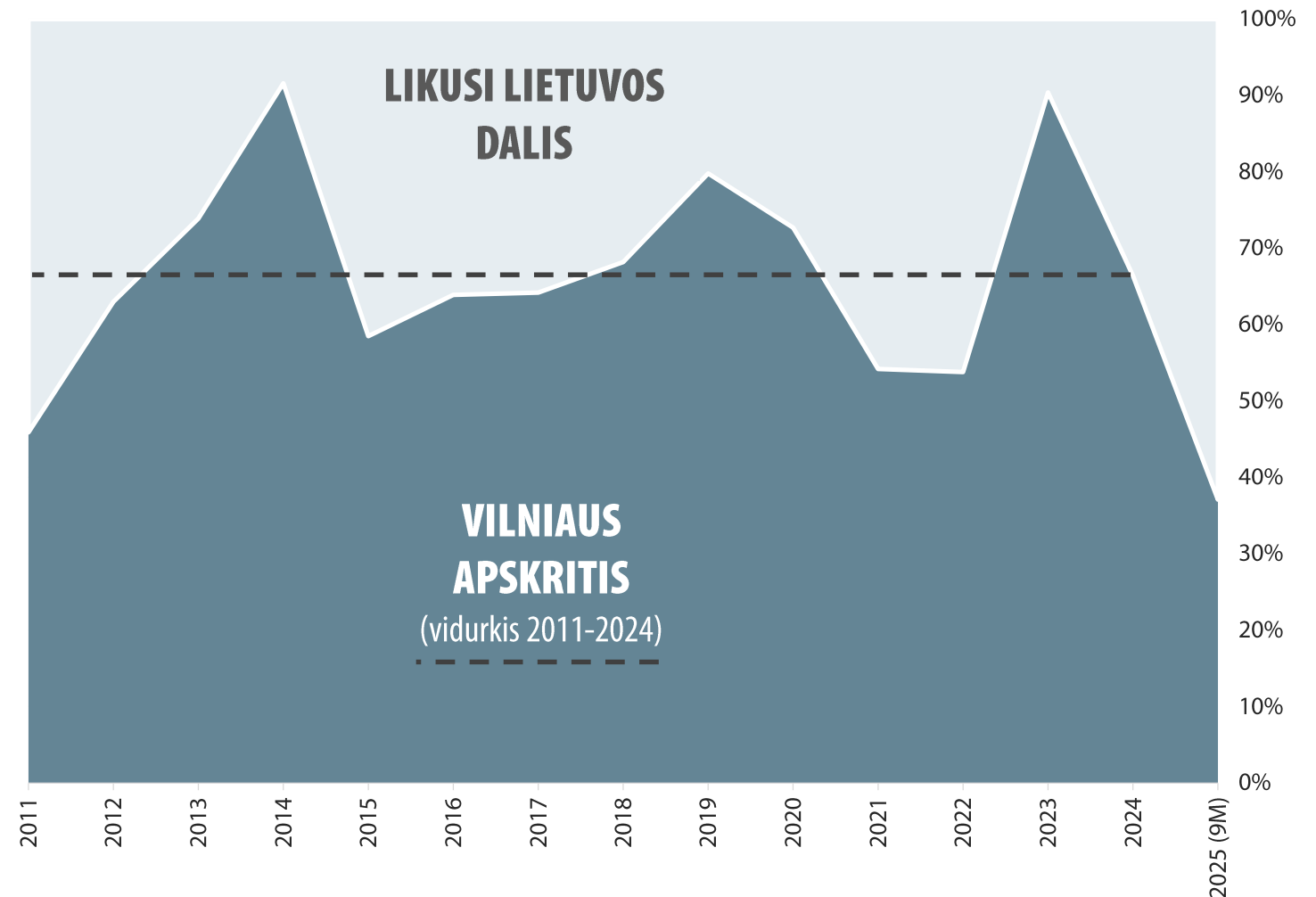
„Lords LB“ fondas perka „Technopolio“ biurus Vilniuje



Šaltinis: „Ober-Haus“ (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų)

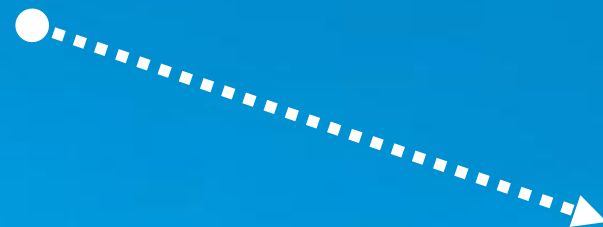


INVESTICIJŲ Į KOMERCINĮ NT PASISKIRSTYMAS LIETUVOJE



VILNIAUS BIURŲ RINKOS INVESTICINIS POTENCIALAS

1,2 MLN. M² / VIRŠ 150 OBJEKTŲ



**TOP
2024-2025**

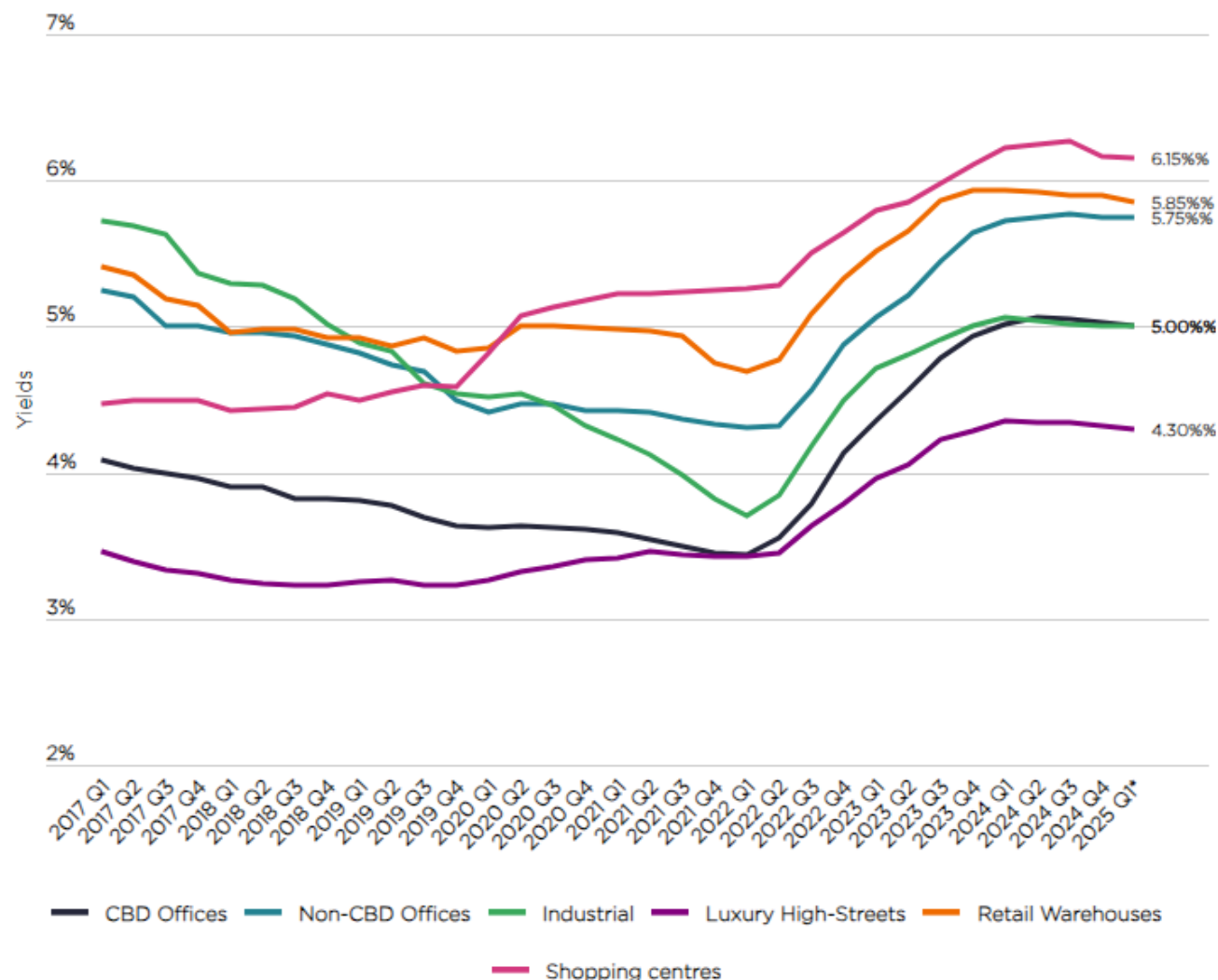
ŠVITRIGAILOS G.
MERAKI



Nors 2025 metų pradžioje buvo tikimasi pelningumo normų mažėjimo, tačiau antrojo ketvirčio rezultatai rodo, kad to neįvyko. Aukščiausios klasės turto pajamingumo normos iš esmės išliko stabilios visose Europos rinkose.

Nors ECB pastaruoju metu palūkanų normas mažino 8 kartus (nuo 4% iki 2%), tačiau tai dar neatspindėjo geresnėse finansavimo sąlygose ar mažesniuose pajamingumuose, kaip tikėtasi. Be to, vis dar menkas sandorių aktyvumas neleidžia formuoti nekilnojamojo turto vertės pokyčio.

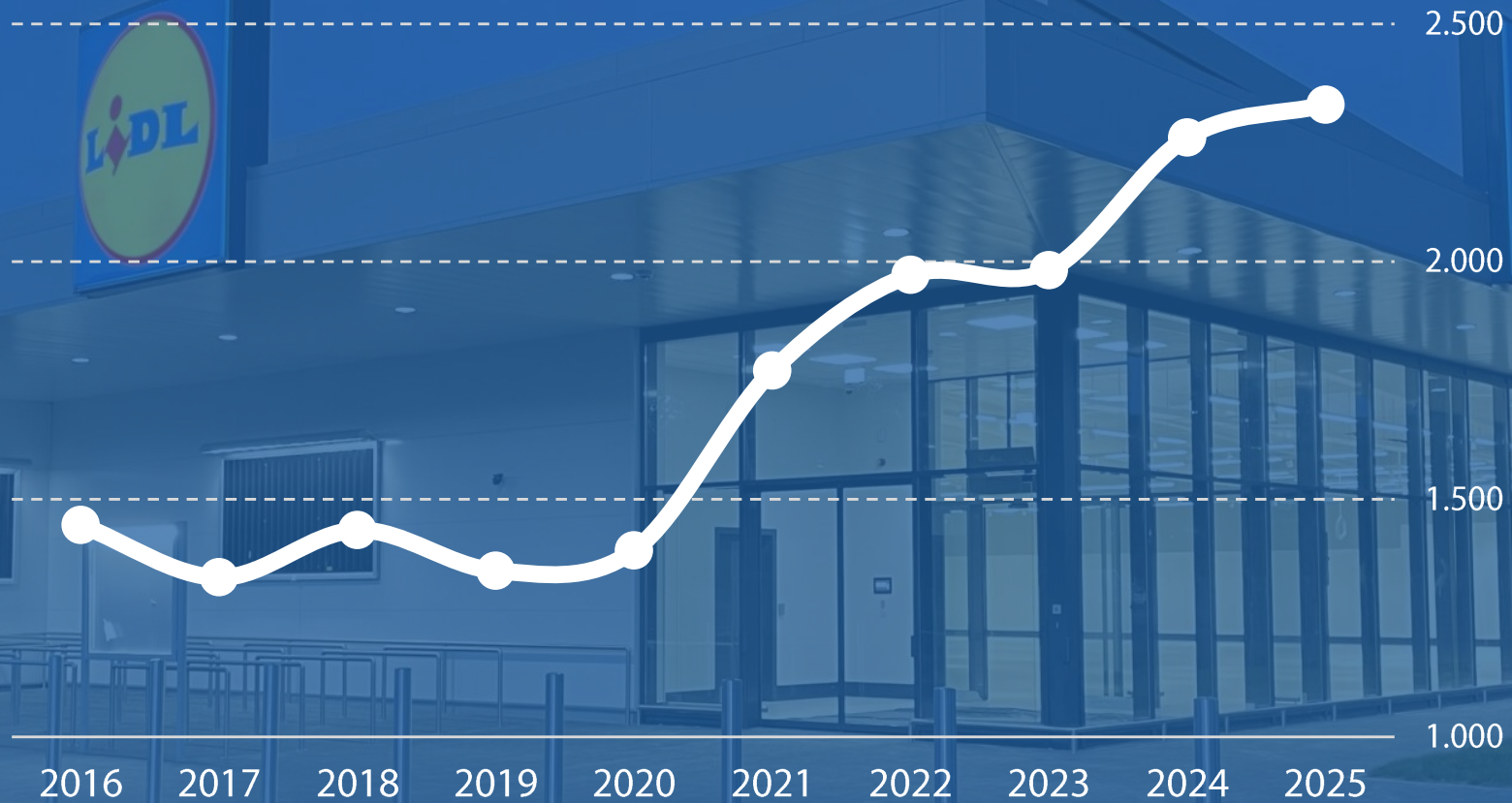
European average prime yields



MODERNŪS SRAUTINIAI OBJEKTAI LIETUVOS DIDMIESČIUOSE, PRIME YIELD

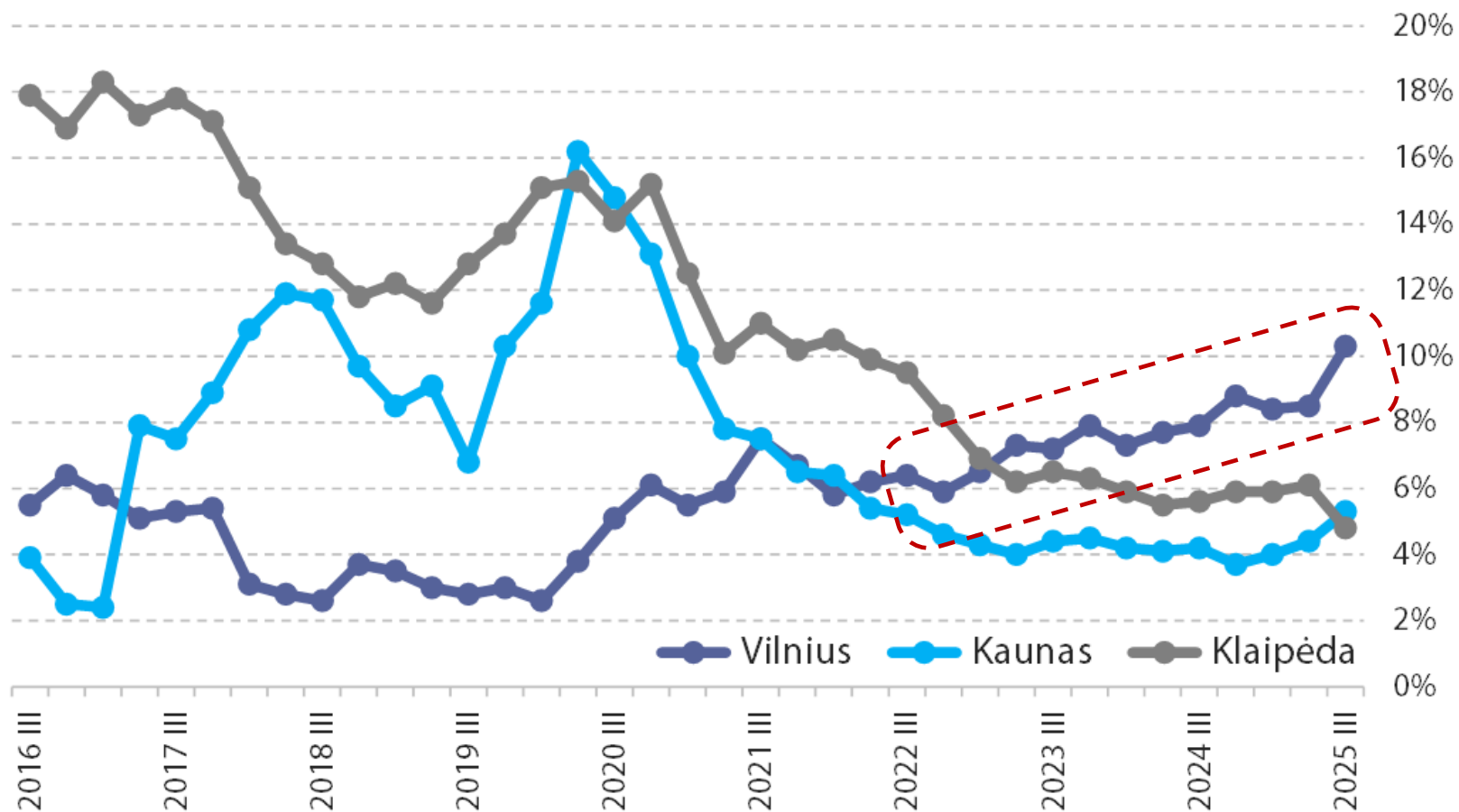
TURTO SEGMENTAS	2021	2025
Mažo formato parduotuvės (stand-alone supermarketai)	6,00–6,50%	5,75–6,25%
Tradiciniai prekybos centrai	6,00–6,75%	7,00–7,75%
Prekybos parkai, DIY	6,25–7,00%	7,00–7,75%
Biurų pastatai	5,50–7,00%	6,50–8,25%
Tradiciniai sandėliai	6,75–7,50%	7,25–8,00%
		+50-125 b. p.

VIDUTINĖ SUPERMARKETŲ PARDAVIMO KAINA LIETUVOJE (Eur/kv. m, be PVM)



† Pastarąjį kartą toks aukštas bendras modernių biurų (A ir B klasės) laisvų patalpų lygis šalies sostinėje buvo užfiksuotas 2011 metų viduryje.

MODERNIŲ BIURŲ LAISVŲ PATALPŲ LYGIS



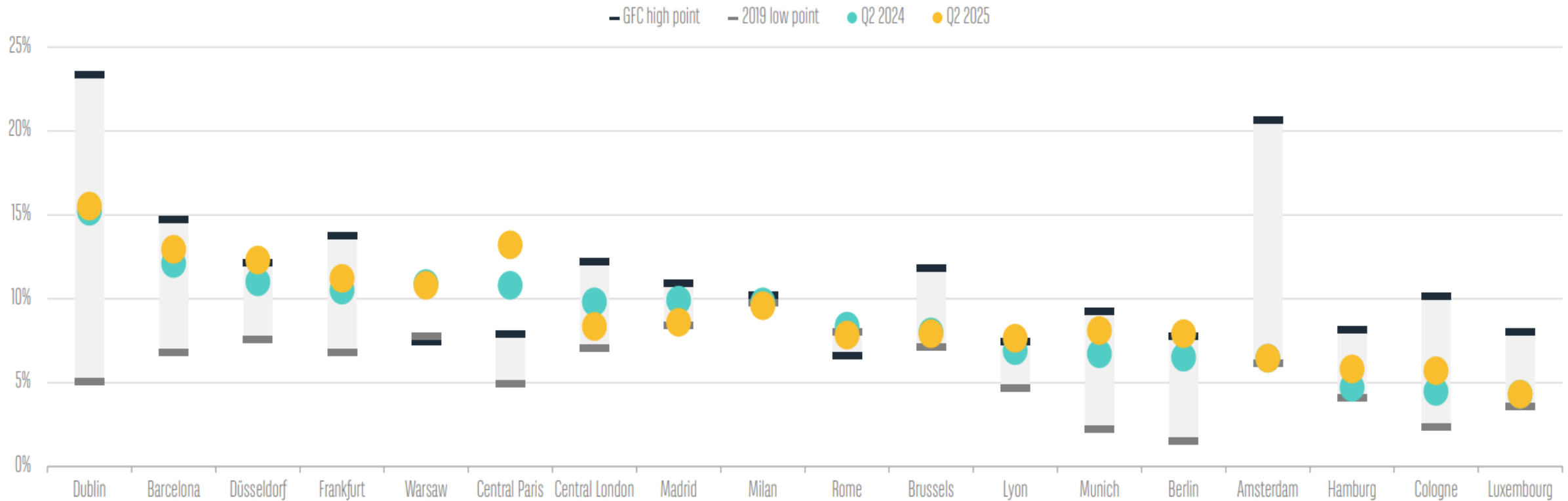
10,3%
VILNIUS

5,3%
KLAIPĖDA

4,8%
KAUNAS

Per metus laisvų biuro patalpų lygis Europos miestuose (38) išaugo **0,55 proc. punkto** ir 2025 metų siekė **9,1%**.

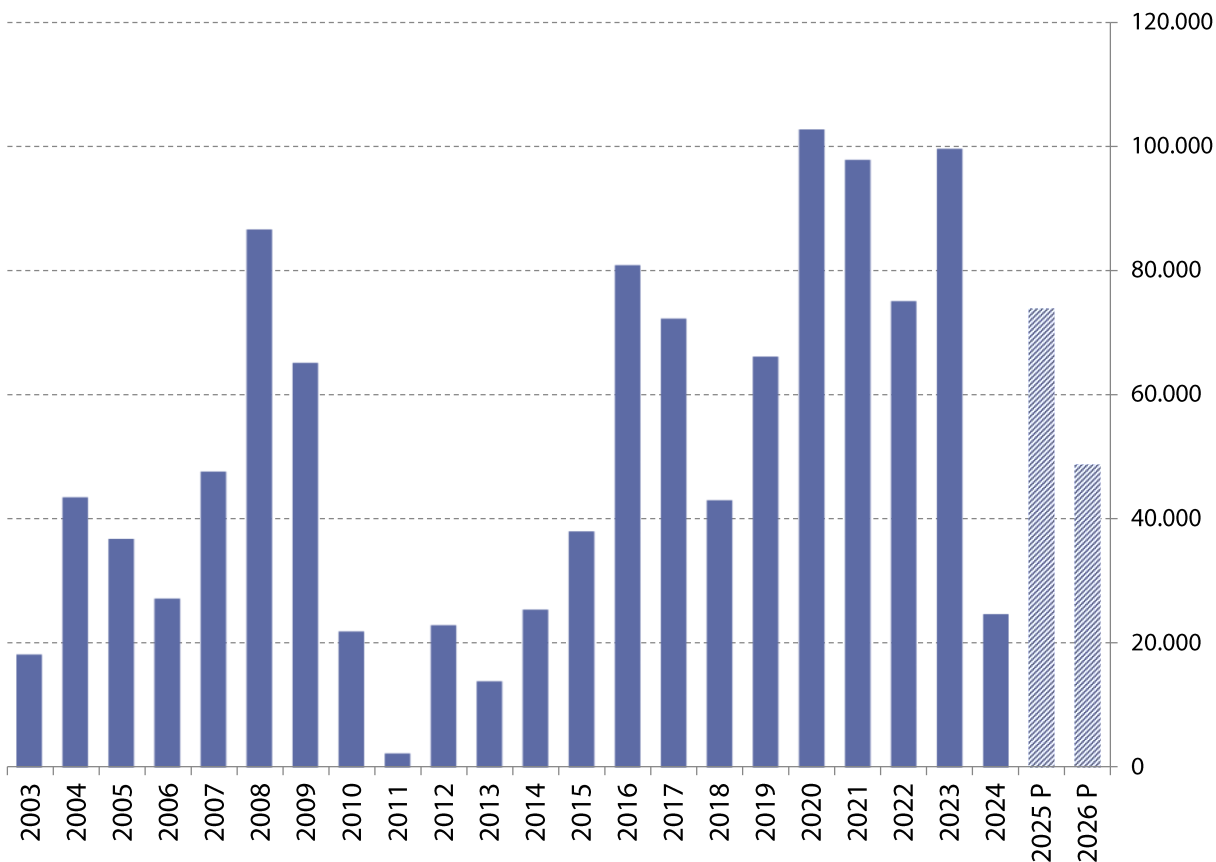
Vacancy rate



 **Vilnius** – įsibėgėjus - sunku sustoti! **Kaune** ir **Klaipėdoje** – atsigavimas po ilgosios pauzės.

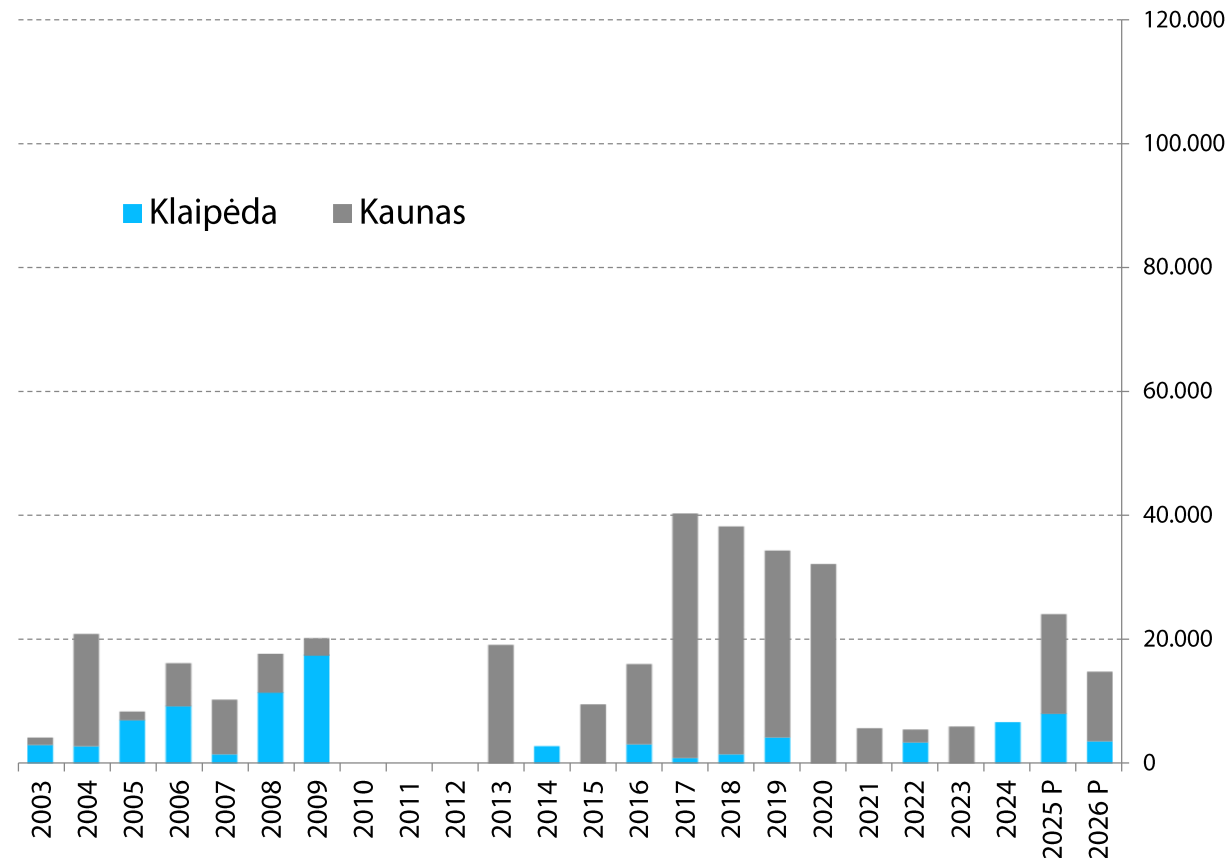
MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLOS DINAMIKA VILNIUJE

(naudingas biurų plotas, m²)



MODERNIŲ BIURŲ PASIŪLOS DINAMIKA

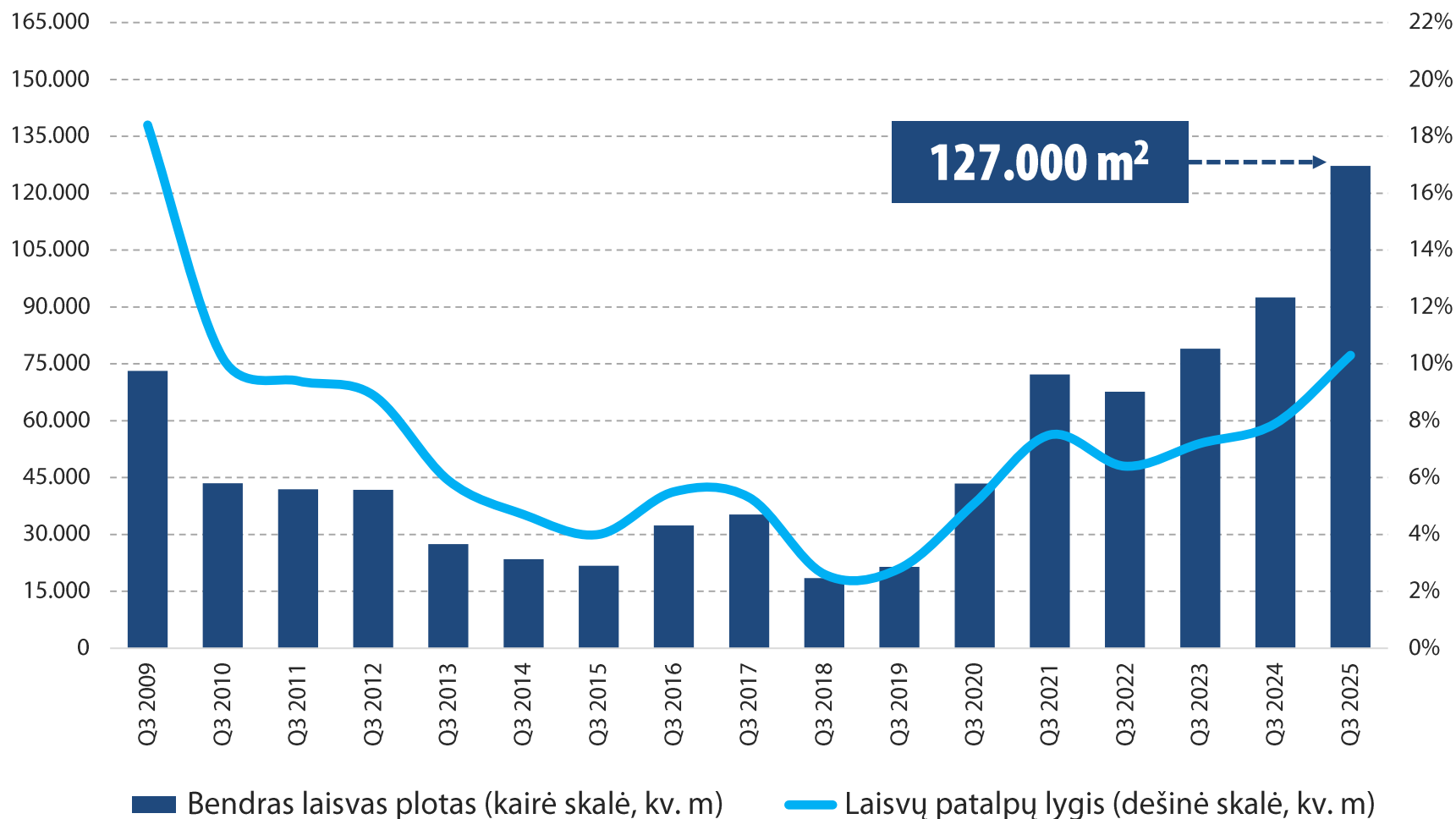
(naudingas biurų plotas, m²)



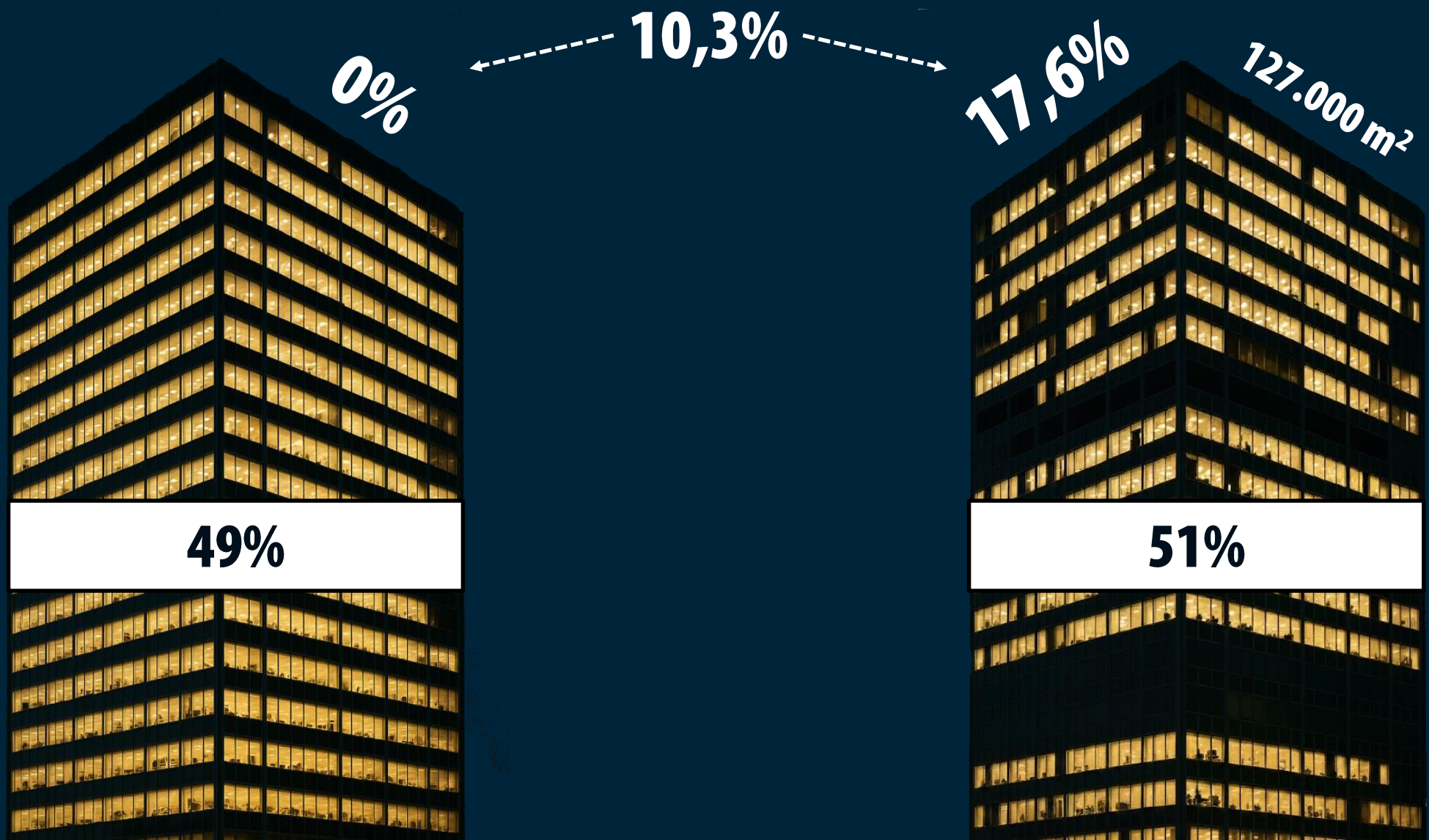
Šaltinis: „Ober-Haus“

Šiuo metu Vilniuje bendras laisvų biuro patalpų plotas pasiekė **rekordines** aukštumas!

VILNIAUS BIURŲ RINKA

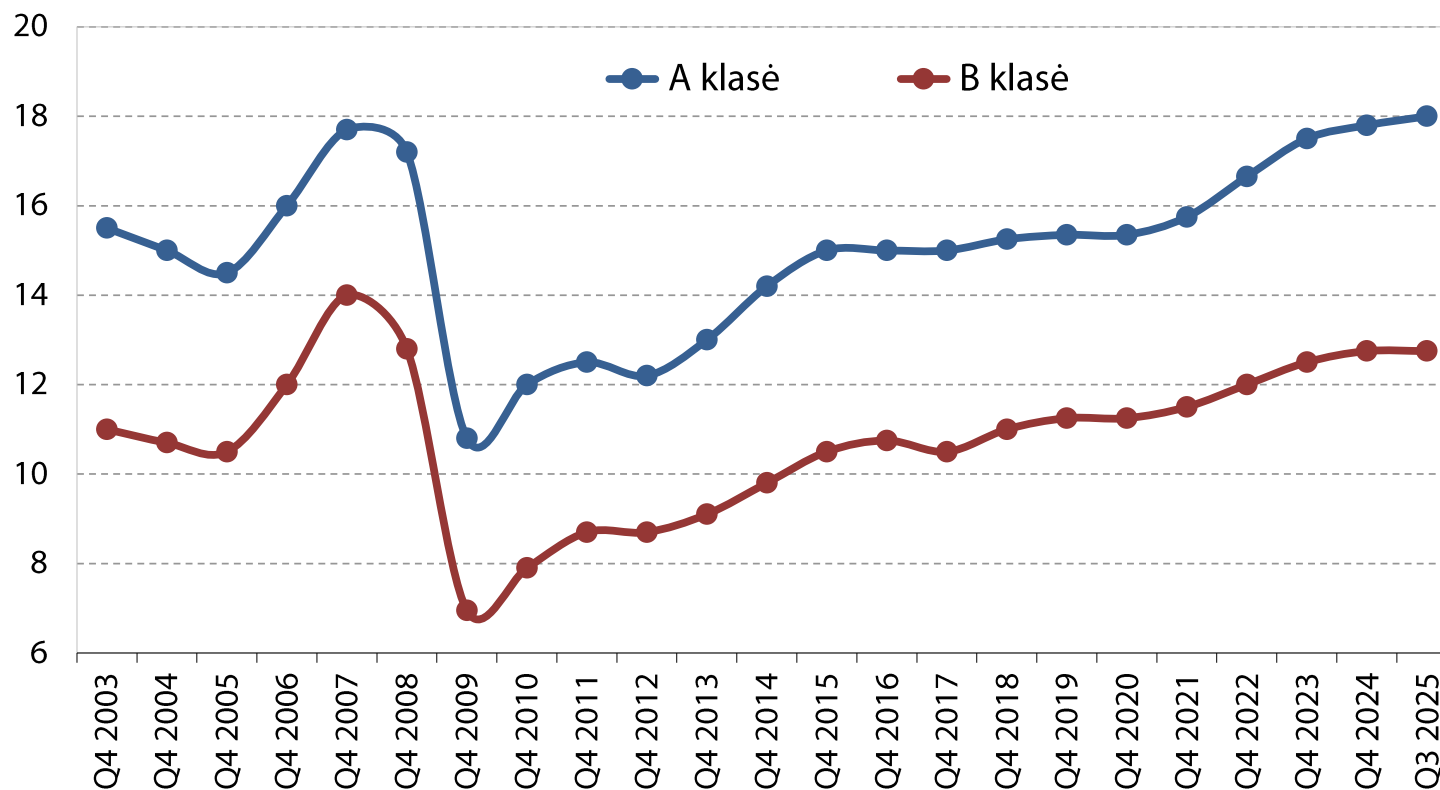


BENDRAS LAISVŲ BIURO
PATALPŲ LYGIS



☛ Nepaisant pastaruoju metu augančio laisvų patalpų lygio, bazinės nuomos kainos Vilniuje auga nežymiai arba išlieka stabilios. Nuolaidos nuomininkams suteikiamos kitomis formomis: *trumpesnį nuomos laikotarpį, galimybę nuomotis mažesnį plotą, didesnės savininko investicijos į patalpų įrengimą (kontribucijos).*

VIDUTINĖS BIURŲ NUOMOS KAINOS VILNIUJE
(EUR/m²/mėn., be PVM)



KLAIPĖDA

17-20 Eur/m²

MEMELIO MIESTAS – HANZA



(TOP) 15-16 Eur/m²

KAUNAS

17-18 Eur/m²

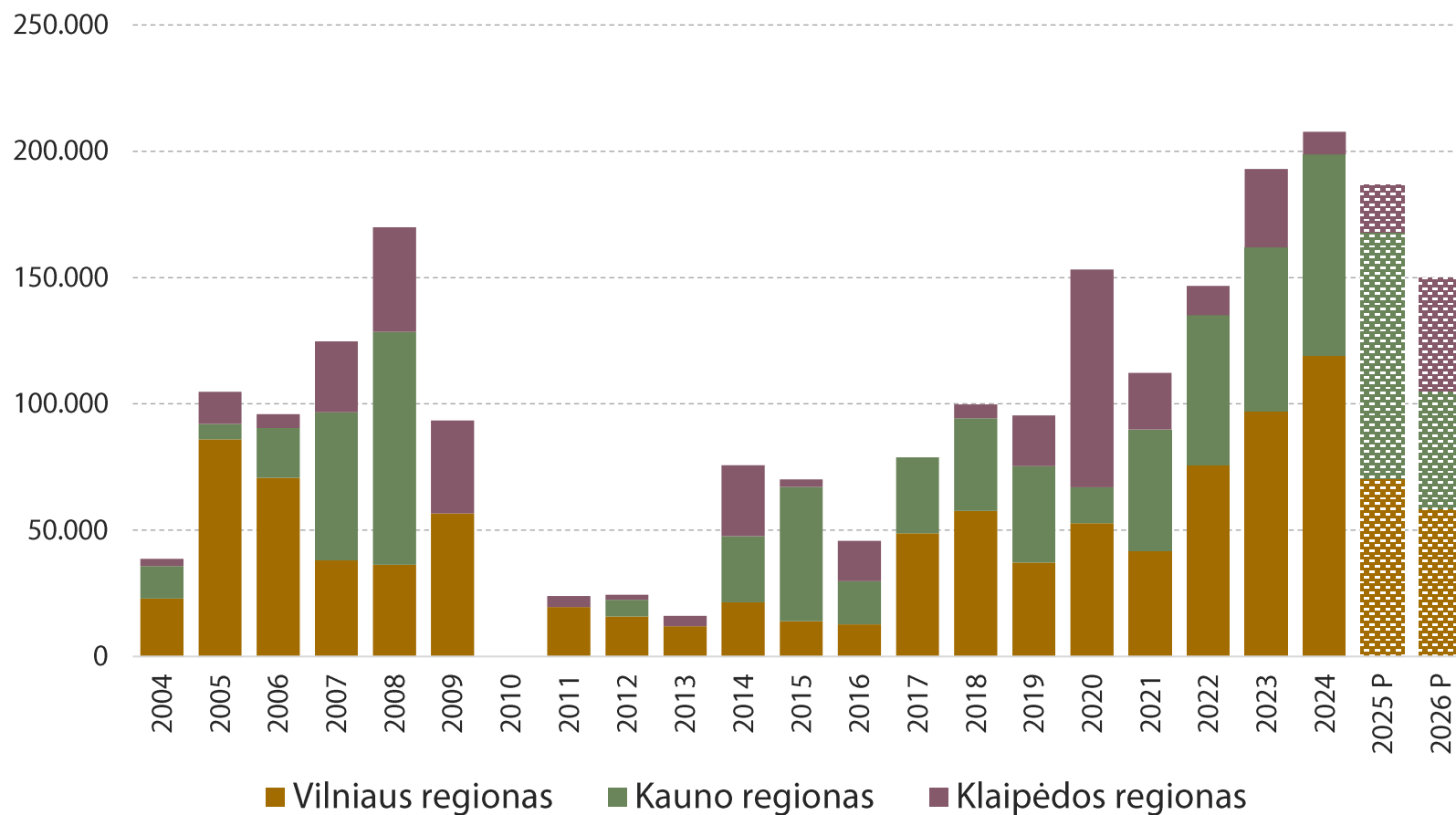
NEMUNAIČIAI – HERMANAS



(TOP) 16-20 Eur/m²

Vilniaus ir Kauno regione fiksuojamas naujų sandėliavimo objektų plėtros bumai.

NAUJA SANDĖLIAVIMO PATALPŲ PASIŪLA (m²)

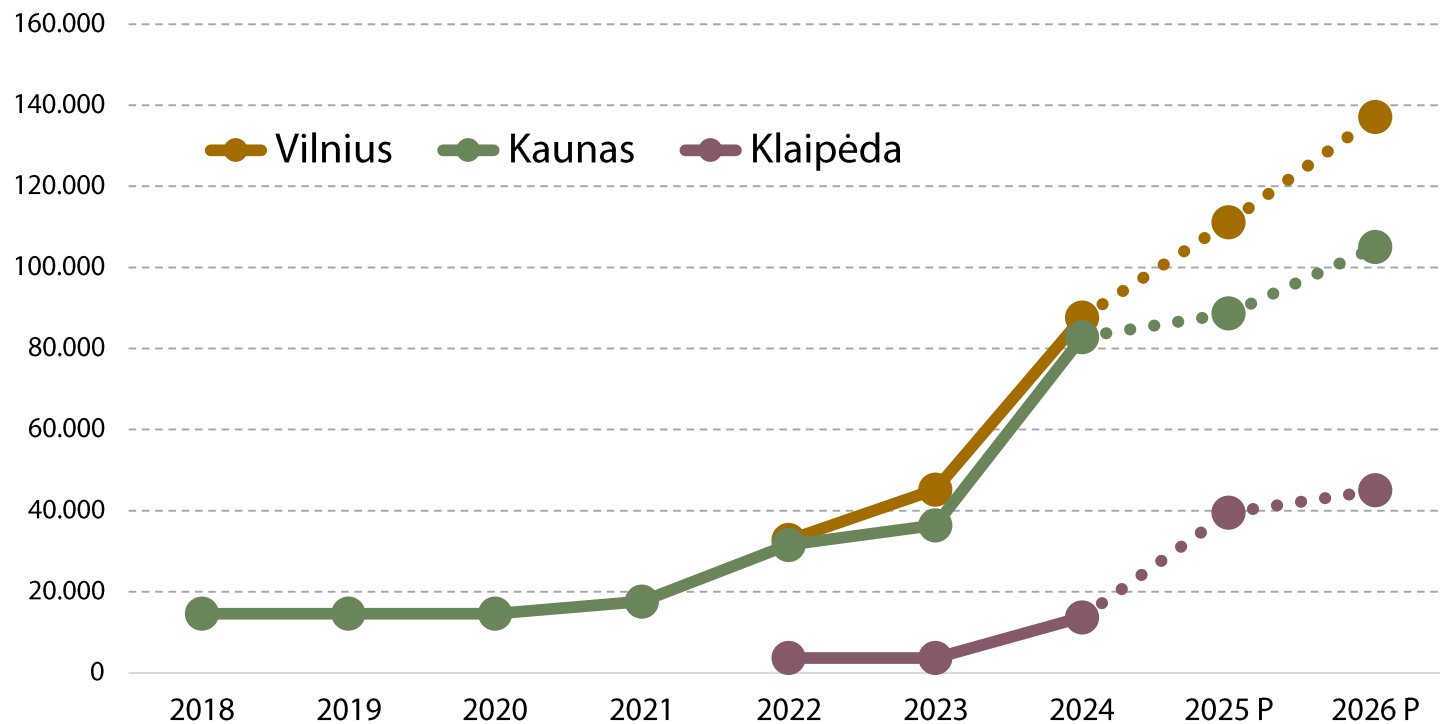


LAISVŲ PATALPŲ LYGIS
(Vilnius, Kaunas, Klaipėda)

↑ 5,0–7,5%

Daugiafunkcinės paskirties prekybiniai sandėliai pagaliau sudomino plėtotojus ir nuo 2022 metų jau fiksuojame realų rezultatą.

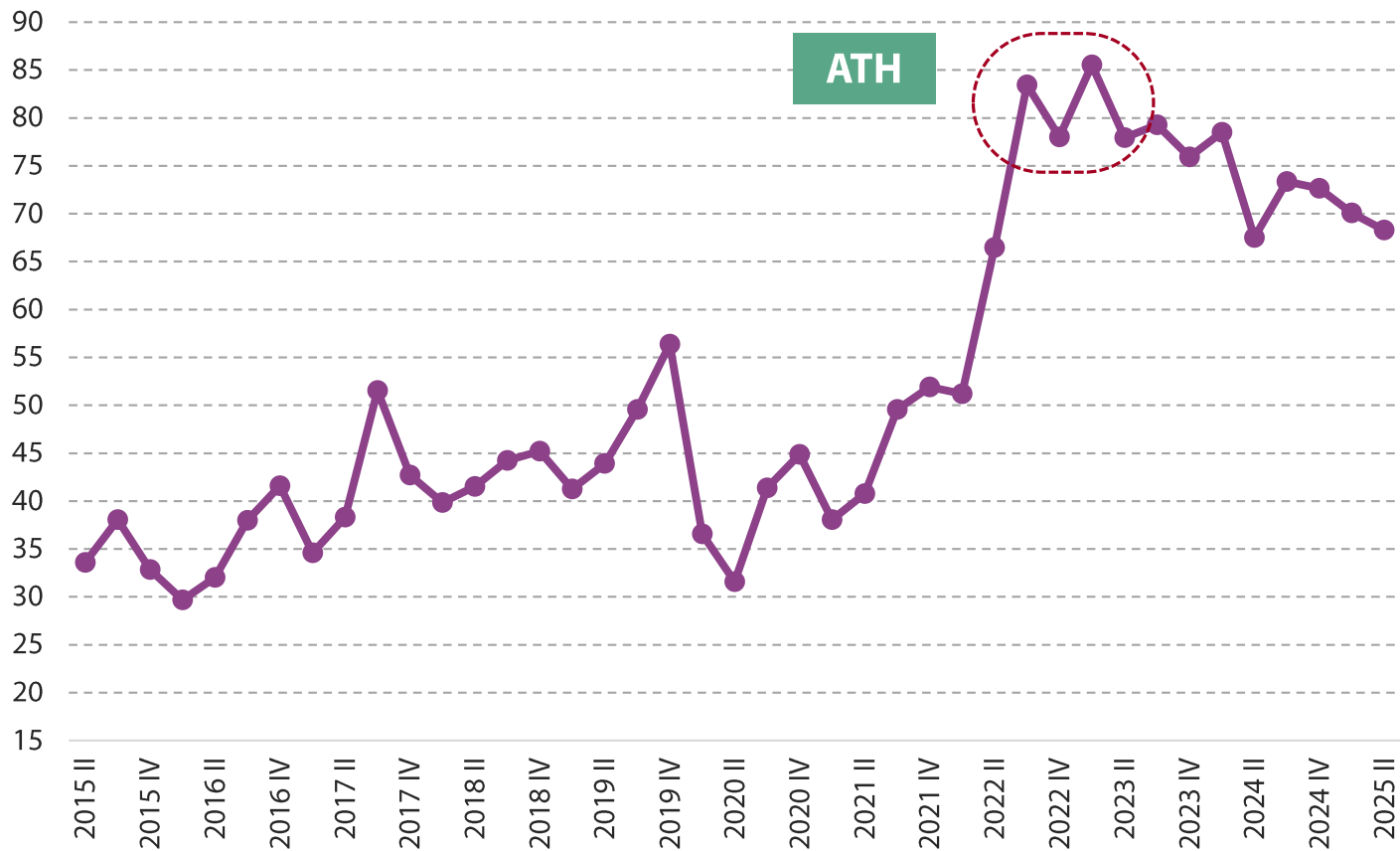
BENDRA PREKYBINIŲ SANDĖLIŲ (STOCK-OFFICE) PASIŪLA
 (bendras prekybinis, biurų ir sandėliavimo patalpų plotas, m²)



STOCK-OFFICE

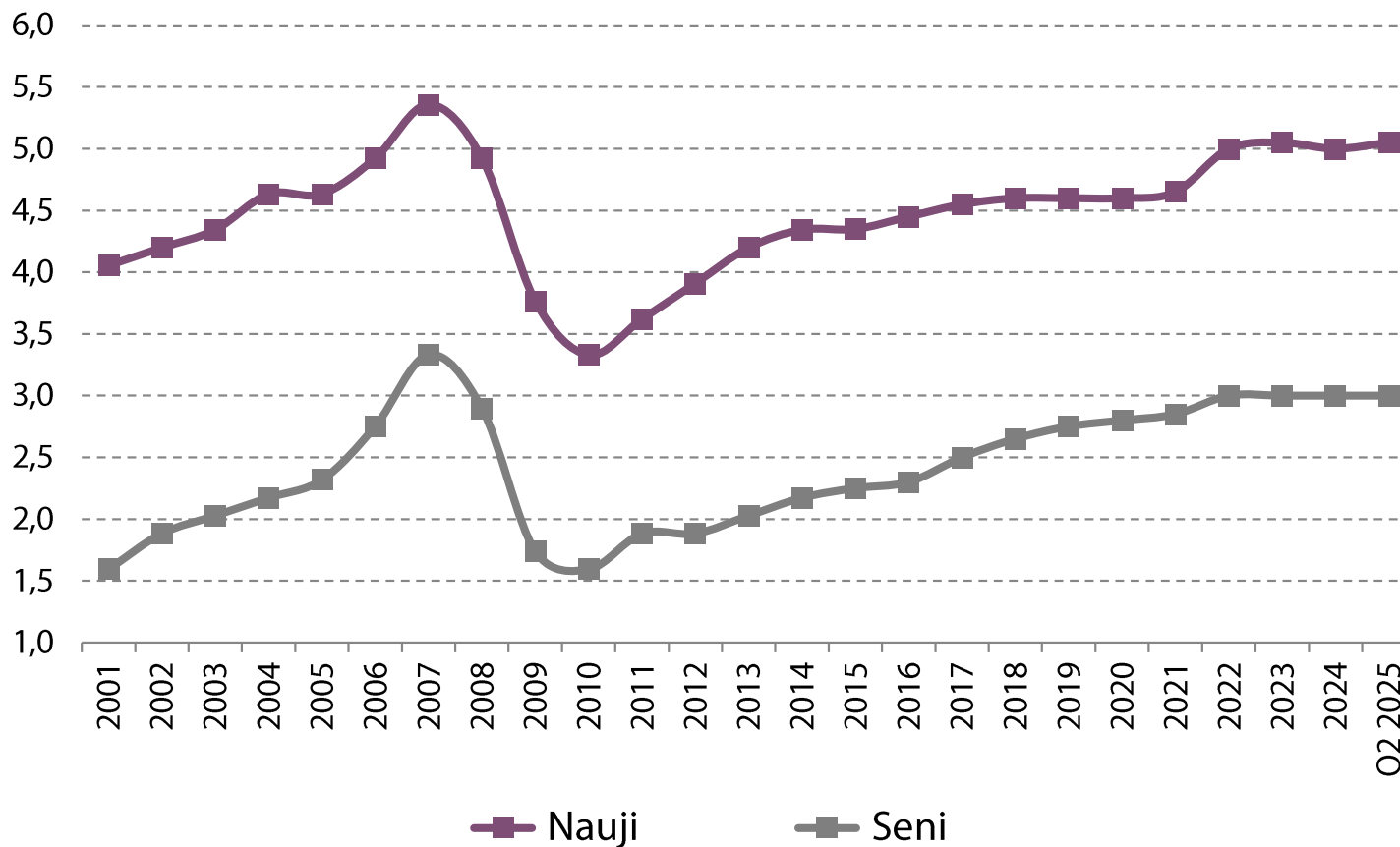


SANDĖLIAVIMO IR SAUGOJIMO ĮMONIŲ PARDAVIMO PAJAMOS LIETUVOJE (mln. Eur, be PVM)



🇱🇹 Kadangi sandėliavimo patalpų pasirinkimo galimybės nuomininkams yra plačios – jų derybinės galios išlieka stiprios.

SANDĖLIAVIMO PATALPŲ NUOMOS KAINOS VILNIAUS REGIONE (Eur/kv. m/mėn., be PVM)



PREKYBINIŲ PATALPŲ SEKTORIUS



PC PIKAS (VILNIUS)



MADA (VILNIUS)



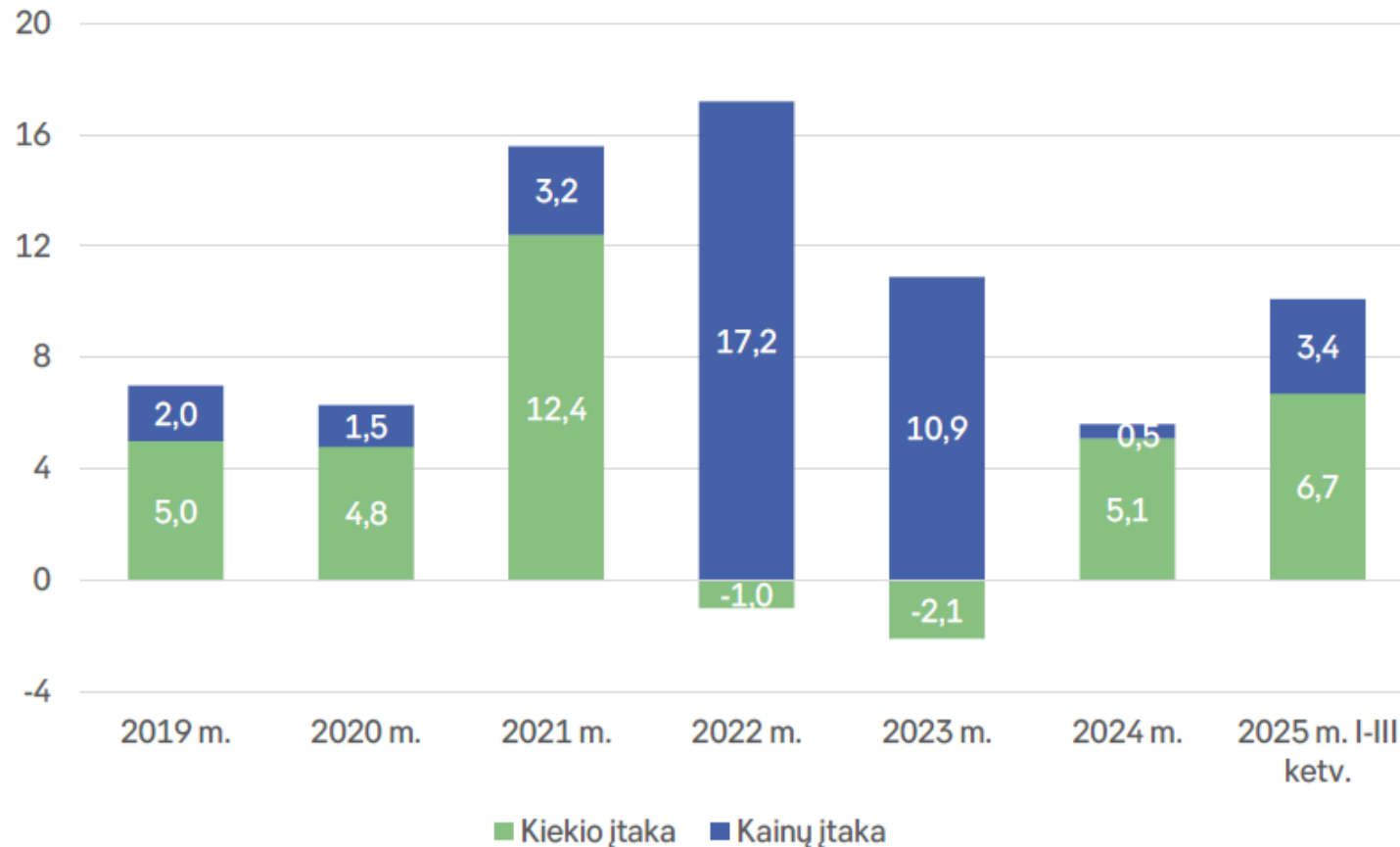
GARLIAVA



AKROPOLIS (KLAIPĖDA)

Prekybininkams ir šie metai neprasti, o kitamet turėtų būti dar geriau

Metinis mažmeninės prekybos, išskyrus degalus, prekybos apyvartos Lietuvoje pokytis (proc.)



Kam teks daugiausiai pinigų iš atsiimsiančių pinigų:

- Statybinių prekių pardavėjams
- Buitinės įrangos pardavėjams
- Automobilių pardavėjams
- Sporto įrangos pardavėjams

Rodiklis	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m. (progozė)	2026 m. (progozė)	2027 m. (progozė)
Namų ūkių vartojimo išlaidų metinis pokytis (proc.)	1,9	-0,2	3,1	2,8	5,6	0,0

„Gyventojai ir su vidaus vartojimu dirbantis verslas gyvena lūkesčiais, kad atsiėmimai iš **II pakopos pensijų** fondų bus dideli ir sukels vartojimo bumą...“

„Tikėtina, kad **didysis mažmeninės prekybos šuolis įvyks kitų metų antrą ketvirtį**, kai gyventojus, kurie nutrauks II pakopos pensijų kaupimo sutartis, gali pasiekti 2,2 mlrd. eurų.“

„... iš jų **vartojimo prekėms ir paslaugoms** bus išleista 60 proc., arba **1,3 mlrd. eurų**. Tai reikštų, kad tiesiogiai į mažmeninę prekybą kitąmet veikiausiai nueis tarp 0,5 ir 1 mlrd. eurų ir labiausiai tai **didins ne maisto prekių prekybininkus**, o bendrą apyvartą tai papildomai didintų maždaug dešimtadaliu.“

Šešėlis virš maitinimo verslo tirštėja: VMI aptiko 38% daugiau papildomų mokesčių

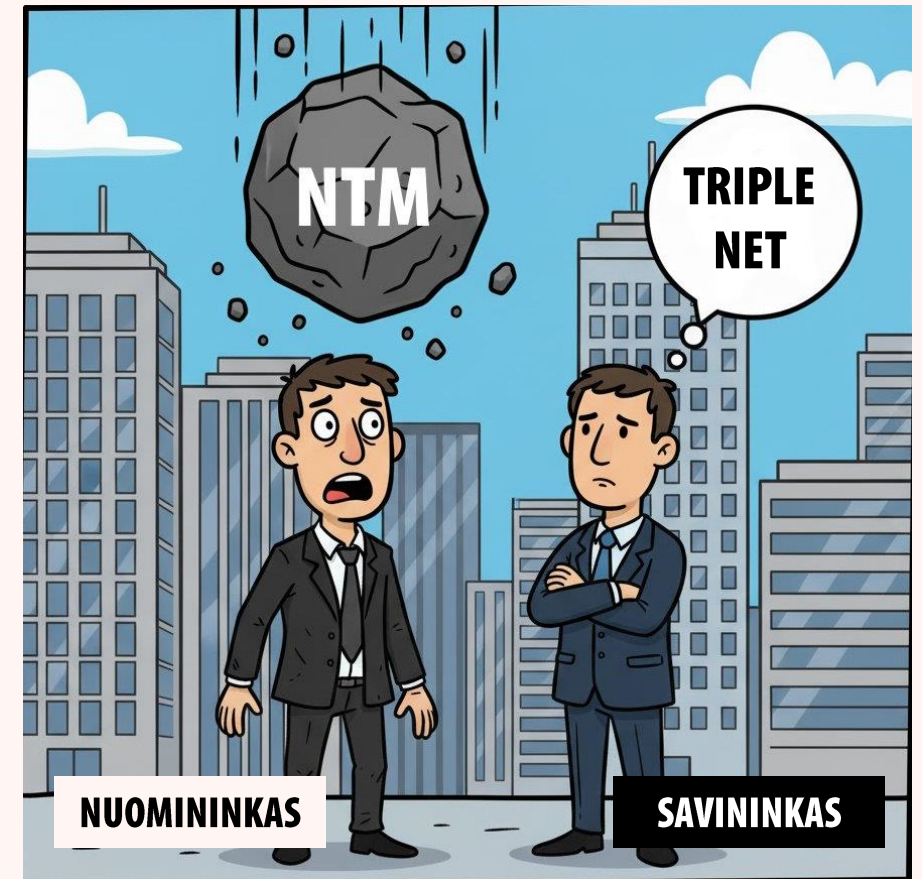


„Kuo sunkiau yra kokiam nors verslui ar sektoriui, tuo daugiau į jį grįžta juodi pinigai...“

„... galiu suprasti, kodėl kai kurie taip daro: arba turi užsidaryti, arba bandai išgyventi taip – toks lieka pasirinkimas.“

Vidmantas Čičelis, alaus someljė, baro „Local Pub“ Vilniuje vadovas

Nemalonus siurprizas: NT vertės augo tiek, kad mokestis už komercinį turta gali padvigubėti







Raimondas Reginis

„Ober-Haus“ rinkos tyrimų vadovas

Baltijos šalims

raimondas.reginis@ober-haus.lt



APIE OBER-HAUS

„Ober-Haus“ – nekilnojamojo turto paslaugų bendrovė Baltijos šalyse, veikianti nuo 1994 metų. Įmonė teikia visas nekilnojamojo turto paslaugas Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje, kur veiklą vykdo daugiau nei 220 nekilnojamojo turto profesionalų.

Daugiau nei 25 metų patirties, aukštas žinių lygis, griežtas profesinių standartų laikymasis mums leidžia teikti tik aukščiausios kokybės NT paslaugas:

- Turto vertinimas ir verslo vertinimas
- Gyvenamasis turtas
- Komercinis turtas ir investicijos
- Rinkos tyrimai, analizė ir konsultacijos
- Turto valdymas



EUROMONEY APDOVANOJIMAS:

2022
Geriausia nekilnojamojo turto
bendrovė Lietuvoje



2022
Geriausia turto vertinimo
bendrovė Lietuvoje



2022
Geriausia NT tyrimų ir analitikos
bendrovė Lietuvoje



2022
Geriausia tarpininkavimo
bendrovė Lietuvoje

