

**Lietuvos investicinių sandorių rinkoje dominavo ankstesni susitarimai, o naujų gali tekti palaukti**

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 aukštesnėse, 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, skelbiama naujausioje „Ober-Haus“ komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkos apžvalgoje.

„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 didesnius aktyvumo svyravimus trumpesniu periodu, yra sunku lyginti net ir pusmečio rodiklius su ankstesnių metų rodikliais“, – teigia Raimondas Reginis, „Ober-Haus“ Rinkos tyrimų vadovas Baltijos šalims. 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 fiksuojame per visą istoriją aktyviausią pusmetį, kuris lėmė ir rekordinius metinius rezultatus (463 mln. eurų).

## KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

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“, – sako R. Reginis.

Kaip ir praeitais metais, didžiąją dalį investicijų Lietuvoje (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 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 biurų) 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. Įdomus faktas, kad abiejų šių objektų įsigijimo kaina beveik identiška – po 43 mln. eurų.

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 išliekant 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. Pasak R. Reginio, 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 fiksavome 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, – sako R. Reginis.

Kontaktinis asmuo:

Raimondas Reginis

„Ober-Haus“ Rinkos tyrimų vadovas Baltijos šalims

Tel. +370 5 210 9729

Mob. +370 699 73 377