

Biurų nuomininkų prioritetu išliks darbuotojų komfortas ir darbo efektyvumas

Nepaisant dabartinės pandemijos atneštų iššūkių visai šalies ekonomikai ir tuo pačiu nekilnojamojo turto rinkai, Lietuvos didmiesčių modernių biurų sektorius šių metų pirmąjį pusmetį esminių pokyčių nepatyrė, skelbiama „Ober-Haus“ parengtoje 2020 metų pirmojo pusmečio Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos biurų rinkos apžvalgoje.

„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 galimybės 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“, – sako Raimondas Reginis, „Ober-Haus“ Rinkos tyrimų vadovas Baltijos šalims.

Dabartinio viruso keliamas neapibrėžtumas bei besikeičianti situacija globaliu mastu skatina įmones išbandyti įvairius darbo veiklos modelius savo biuruose. Pasak R. Reginio, 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 modernių biurų istoriją, matyti, kad bendroje įmonių veiklos išlaidų eilutėje biurų nuomai ir jų išlaikymui tenkanti dalis yra mažėjanti. Tad vargu ar ilgalaikėje perspektyvoje įmonės, kovamos dėl darbo jėgos, ryšis pastebimai mažinti savo biurų plotą taip dar labiau sumažinant atstumą tarp darbuotojų ar prašant dalies jų dirbti iš namų“, – teigia R. Reginis. Todėl finansiškai pajėgios įmonės visais būdais stengsis nesumažinti darbuotojų komforto bei neprarasti darbo efektyvumo. O dabartinei krizei užsitęsus, dalies ar viso biurų ploto atsisakymas greičiausiai bus nulemtas finansinėmis įmonių problemomis, bet ne pokyčiais darbo veiklos organizavime.

Epidemija nepakoregavo plėtotojų planų Vilniuje pateikti rekordinę biurų pasiūlą

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“. „Ober-Haus“ skaičiavimais, šie projektai sostinės rinką iš viso papildė 47.600 m²

naudingo biuro ploto ir bendras modernių 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 modernių 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. „Ober-Haus“ duomenimis, 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 projektų kiekis, kadangi sostinėje turėtų būti baigtos dar 6 naujų 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.

„Ober-Haus“ duomenimis, 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“, – sako R. Reginis. 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 pasiektas rekordinis laisvų biuro patalpų lygis

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.

„Ober-Haus“ skaičiavimais, 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. „Ober-Haus“ skaičiavimais, 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. Kaune tokie laisvų biuro patalpų lygio svyravimai buvo fiksuojami ir anksčiau“, – sako R. Reginis.

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. „Ober-Haus“ duomenimis, 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 tam tikruose projektuose“, – mano R. Reginis.

Klaipėdos biurų rinkos neišjudina net žemesnės biurų nuomos kainos

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 (kuomet Dubysos g. atidarytas naujas komercinės paskirties pastatas su biuro patalpomis) ir šių metų viduryje uostamiestyje sudarė 72.800 m². Pasak R. Reginio, 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. „Ober-Haus“ skaičiavimais, 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 išsilaikys ir artimiausiu metu – paskatų kainų augimui beveik nėra, o dabartinis sąlyginai žemas biurų nuomos kainų lygis, palyginti su Vilniumi ar Kaunu, jau nespėdžia esminės problemos, t. y. potencialių nuomininkų trūkumo. Net ir sumažinus nuomos kainą potencialių nuomininkų skaičius vargu ar išaugtų“, – sako R. Reginis.

Kontaktinis asmuo:

Raimondas Reginis

„Ober-Haus“ Rinkos tyrimų vadovas Baltijos šalims

Tel. +370 5 210 9729

Mob. +370 699 73 377