

BIURŲ  
RINKOS  
APŽVALGA

III ketv. 2006

Re Solution

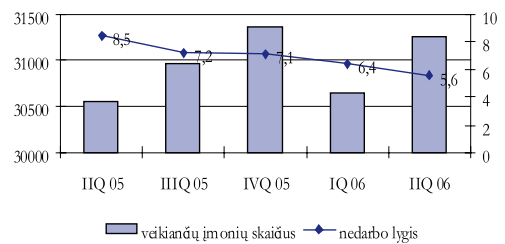
## TRUMPA RINKOS APŽVALGA

Per trečiąjį ketvirtį esminių pokyčių biuro patalpų rinkoje neužfiksuota. Vis daugiau kompanijų Lietuvoje siekia išikurti moderniuose verslo centruose, tačiau šiuo metu biuro patalpų pasiūla yra minimali, ypač kai ieškoma itin didelio ploto (iki 2 tūkst. kv. m) patalpų. Dėl susiklosčiusios įtemptos situacijos rinkoje galimas aukštos klasės biuro patalpų nuomos kainų kilimas iki 5%.

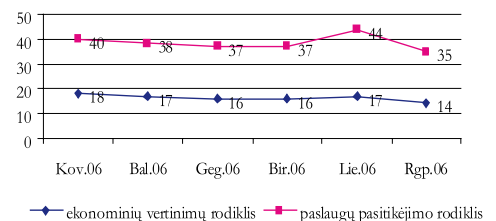
## BIURŲ PATALPŲ RINKOS TENDENCIJOS

- Pastebiamas naujo verslo rajono greta jau stovinčio „Hanner“ biurų pastato ir būsimu prekybos centru „Panorama“ ryškėjimas. Preliminariais duomenimis, greta jau stovinčio „Hanner“ verslo centro bei greit duris atversiančio Vilmos pastato keliuose aplinkiniuose sklypuose ketinama papildomai pastatyti iki 20 tūkst. kv. m modernių biuro patalpų. Svarbu paminėti, kad vis daugiau biurų pastatų rinkai pateikia ne didžiosios Lietuvos nekilnojamojo turto vystymo ir statybų kompanijos, o fiziniai asmenys ar mažiau žinomi smulkūs statytojai bei vystytojai.
- Vilniuje rugsėjo mėn. nekilnojamojo turto vystymo bendrovė „Realtus“ pradėjo naujo verslo centro statybas. Trijų aukštų 3,9 tūkst. kv. m ploto biurų pastatas statomas Žirmūnų rajone, greta Verkių – Kareivių gatvių sankryžos. Numatoma, kad pirmasis pastato aukštas bus skirtas prekybinėms patalpoms, o antrasis ir trečiasis – biurams. Vystytojai teigia, kad naujasis B klasės verslo centras bus gerai matomas ir lengvai randamas, o darbuotojai bei klientai išvengs transporto spūsių bei parkavimo problemų.
- „SEB Vilniaus Bankas“ parduoda dalį turimų pastatų Pabaltijyje, kuriuose šiuo metu išikūrė SEB grupės bankai ir jų padaliniai. Vėliau šiuos pastatus ketinama nuomotis iš būsimų savininkų. Iš viso parduodami 47 nekilnojamojo turto objektai, kurių vertė – apie 200 mln. EUR. Dar 15 objektų SEB patalpų nesinuomos arba sudarys tik trumpalaikes nuomos sutartis. Teigiama, jog tai bus didžiausias nekilnojamojo turto sandoris Lietuvoje.
- Gargžduose, Dariaus ir Girėno gatvėje, 8,16 ha sklype, ketinama statyti prekybos ir pramogų centrą bei gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalą. Komplekse taip pat bus pastatytas septynių aukštų biurų pastatas su požeminiais garažais. Detalų planą parengė UAB „Pamario namas“, o patvirtino Klaipėdos rajono taryba. Bendra projekto vertė – per 100 mln. Lt.

Nedarbo lygis ir veikiančių įmonių skaičius Lietuvoje



Ekonomikos vertinimų indeksai



### RINKOS TENDENCIJOS

		Vilnius	Kaunas	Klaipėda
Pasiūla	A klasė	↗	→	↗
	B klasė	↗	→	↗
Paklausa	A klasė	↗	→	↗
	B klasė	↗	→	↗
Neužimtumo lygis	A klasė	↗	↘	↗
	B klasė	↗	→	↗
Nuomos kaina	A klasė	↗	→	↗
	B klasė	↗	→	↗

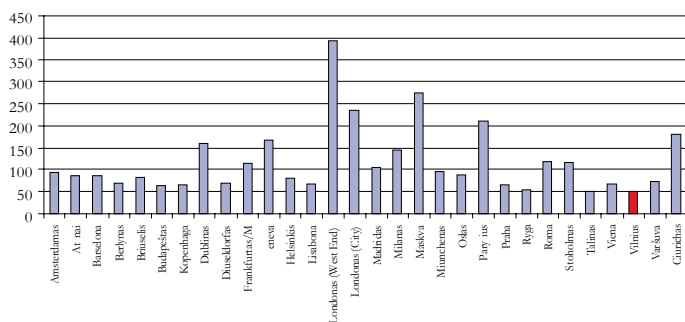
### MODERNIŲ BIURŲ PATALPŲ PLOTAS (GRYNASIS), RUGSĖJIS 2006

Miestas	Esamas	Planuojamas
Vilnius	139491	40700
Kaunas	25240	3600
Klaipėda	19800	25309
Panevėžys	0	12000
Šiauliai	0	8000
<b>Iš viso</b>	<b>184531</b>	<b>89609</b>

## TARPTAUTINIAI TYRIMAI

Tarptautinės nekilnojamojo turto valdymo ir paslaugų kompanijos Jones Lang La Salle duomenimis, brangiausiai išsinuomoti biurų patalpas kainuoja Londone, Maskvoje ir Paryžiuje, tuo tarpu Baltijos šalyse biurų patalpų nuoma išlieka viena žemiausių.

Biurų nuomos kainos, LTL/kv.m/mėn.



Šaltinis: Jones Lang LaSalle, Re&Solution

### NUOMOS KAINOS, LT/KV.M/MĖN.

Miestas	A klasė	B klasė
Vilnius	49-56	35-45
Kaunas	30-40	15-35
Klaipėda	35-45	30-40

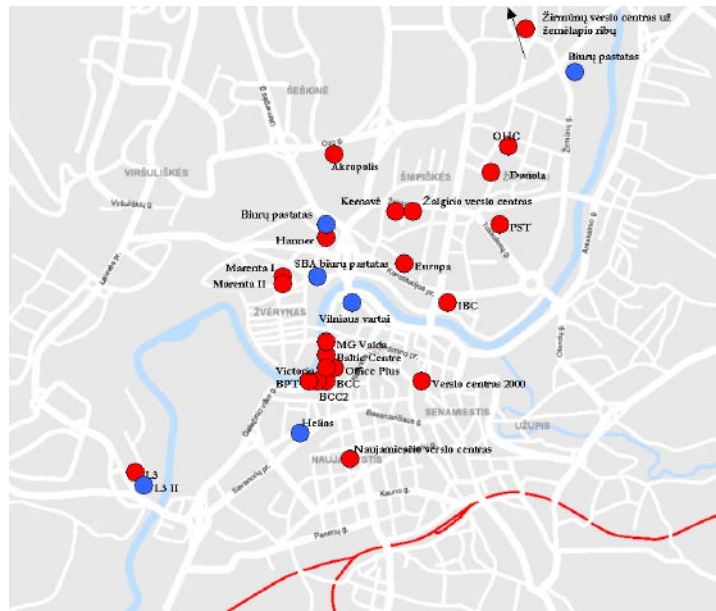
### PARDAVIMO KAINOS, LT/KV.M

Miestas	A klasė	B klasė
Vilnius	8000-11000	6000-9000
Kaunas	3000-5500	1700-5200
Klaipėda	4000-6500	2400-5500

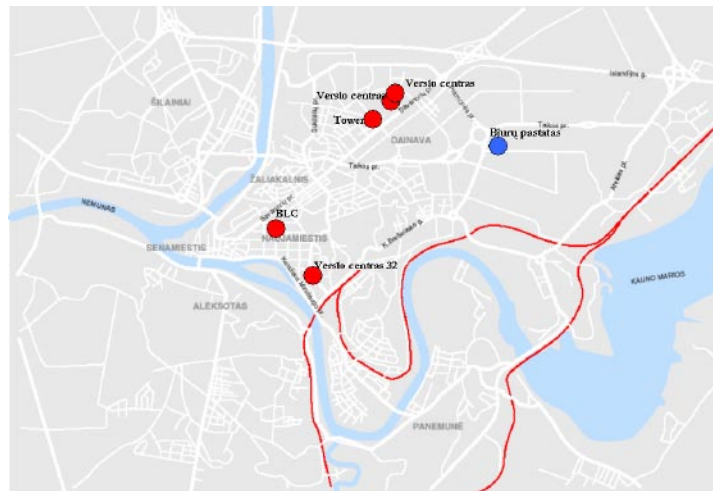
Esami ir planuojami biurų pastatai Lietuvoje

MIESTAS	PAVADINIMAS	GRYNASIS PLOTAS, KV.M.	ATIDARYMO METAI	VIETA
<b>ESANTYS</b>				
<b>Vilnius</b>	BPT verslo centras	2700	1999	Verslo trikampis, Goštauto g.
	Verslo centras 2000	13500	2001	Jogailos g.
	IBC	17000	2000, 2003	Šeimyniškių g.
	Hanner biurų pastatas	5392	2001	Geležinio Vilko g.
	Marenta I	1576	2002	Kęstučio g./Sėlių g.
	MG Valda biurų pastatas	5000	2003	Verslo trikampis, Jasinskio g.
	BCC	6140	2003	Verslo trikampis, Goštauto g.
	Baltic centre	9922	2003	Verslo trikampis, Jasinskio g.
	Žirmūnų verslo centras	6200	2003	Žirmūnų g.
	OHC	4600	2003	Lukšio g.
	Naujamiesčio verslo centras	3500	2004	Švitrigailos g.
	Europa	15700	2004	Konstitucijos pr.
	Office Plus	6500	2004	Verslo trikampis, Jasinskio g.
	L3	6170	2005	Laisvės pr.
	Victoria	6200	2005	Verslo trikampis, Jasinskio g.
	PST	3500	2005	Tuskulėnų g.
	Akropolis	3000	2005	Ozo g.
	Žalgirio verslo centras	4500	2004	Žalgirio g.
	Marenta II	2231	2005	Kęstučio g./Lenktoji g.
	Danola	4800	2005	Apkasių/Ulonų g.
	BCC2	6000	2006	Verslo trikampis, Goštauto g.
	Kernavė	5360	2006	Žalgirio g.
<b>IŠ VISO</b>		<b>139491</b>		
<b>Kaunas</b>	BLC	6950	2004	Donelaičio g.
	Tower	5140	2004	Savanorių pr.
	Verslo centras	4680	2004	Savanorių pr.
	Verslo centras	2070	2004	Savanorių pr.
	Verslo centras 32	5400	2006	Vytauto pr.
<b>IŠ VISO</b>		<b>25240</b>		
<b>Klaipėda</b>	Javinė	1600	2003	Minijos g.
	Omnitel	1500	2003	Minijos g.
	Biurų pastatas	1300	2003	Daukanto g.
	Laracija	7100	2005	Šilutės g.
	Biurų pastatas	6000	2006	Šilutės pl.
	Vitė	2300	2005	Naujoji Uosto g.
<b>IŠ VISO</b>		<b>19800</b>		
<b>IŠ VISO</b>		<b>184531</b>		
<b>PLANUOJAMI</b>				
<b>Vilnius</b>	Helios	1200	2006	Savanorių pr.
	Vilniaus vartai	10000	2007	Gynėjų g.
	Realtus biurų pastatas	2700	2007	Žirmūnų/Kareivių g.
	Vilmestos biurų pastatas	8200	2007	Saltoniškių g.
	SBA biurų pastatas	5100	2007	Studentų g.
	L3 (II)	6000	2007	Laisvės pr.
	Vilbra	7500	2007/2009	Švitrigailos g./Vytenio g.
<b>IŠ VISO</b>		<b>40700</b>		
<b>Kaunas</b>	Biurų pastatas	3600	2006	Pramonės pr.
<b>IŠ VISO</b>		<b>3600</b>		
<b>Klaipėda</b>	K-centras	1600	2006	Naujoji Sodo g.
	Biurų pastatas	6000	2007	Taikos pr./Sausio 15-osios g.
	Biurų pastatas	5400	2007	Naujoji uosto g./Šerniaus g.
	B1	450	2007	Bijūnų g.
	Neapolis	10500	2007	Taikos/Agluonos g.
	Gandrališkės	1359	2007	Kuosų g.
<b>IŠ VISO</b>		<b>25309</b>		
<b>Panevėžys</b>	Babilonas	12000	2009	Savitiškio g.
<b>IŠ VISO</b>		<b>12000</b>		
<b>Šiauliai</b>	Bruklinas	8000	n/d	Pramonės g.
<b>IŠ VISO</b>		<b>8000</b>		
<b>IŠ VISO</b>		<b>89609</b>		

VILNIUS



KAUNAS



KLAIPĖDA



● Esami verslo centrai  
● Planuojami verslo centrai