



LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA '2004

Vilnius - Kaunas - Klaipėda

MAKROEKONOMINĖS APLINKOS APŽVALGA

2003 metai makroekonominio požiūriu Lietuvai buvo labai sėkmingi. Pagal bendrojo vidaus produkto (BVP) augimo tempus (9,7%) Lietuva buvo pirma tarp Europos šalių, pakilo vidutinės gyventojų pajamos, sumažėjo nedarbo lygis. Bankų išduodamų paskolų palūkanos buvo žemos ir neviršijo ES vidutinio lygio.

2003 m. ekonomikos augimo ir plėtros tendencijos persikėlė ir į 2004 m. Išankstiniais Statistikos departamento skaičiavimais, 2004 m. Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) veikusiomis kainomis pernai, palyginti su 2003 metais, išaugo 6,7 proc. Nedarbo lygis sumažėjo dar labiau – iki 10,6% (gyventojų užimtumo tyrimo duomenimis).

Pasaulio bankas per artimiausius dvejus metus Lietuvai prognozuoja 6 proc. ekonomikos augimą, o per aštuonerius metus – vidutinį 5,5 proc. bendrojo vidaus produkto augimą. Toks augimas vidutiniškai

1,5 proc. viršytų Pasaulio banko prognozuojamą bendrą į Europos Sąjungą įstojusių Vidurio ir Rytų Europos valstybių (ES8) ekonomikos augimą (4,5 proc. vidutiniu ir ilgu laikotarpiu).

Optimistiškai nuteikia ir gyventojų pajamų augimo tempai. 2004 m. darbo užmokesčio augimas buvo 7,9 proc. „Vilniaus bankas“ daugiau kaip prieš metus paskelbė prognozę, kad vidutinis darbo užmokesčio 2004 metais išaugs 9,0 proc., 2005 m. – 9,0 proc. ir 2006 m. – 8,5 proc. Tuo metu ši prognozė šokiravo tiek specialistus, tiek valdžios atstovus. Dabar ji jau nieko nebestebina. Jeigu iš tiesų pasitvirtins ekspertų optimistinės prognozės dėl ateities, visai tikėtina, jog augančios pajamos bus papildomas nekilnojamojo turto paklausą skatinantis veiksnys. 2004 m. banko paskolų būstui palūkanos taip pat buvo palankios gyventojams. Per visus metus svyravimai buvo labai nežymūs ir vidutinės bankų palūkanos siekė

apie 4,5 proc. Taigi, nepasitvirtino kai kurių ekspertų spėjimai, kad palūkanos jau pasiekė dugną ir nebeturi galimybių mažėti. Kaip rodo Estijos pavyzdys, kur palūkanų norma yra žemiausia tarp visų trijų Baltijos valstybių ir metų gale siekė vos 3,8 proc., galimybių mažėti dar yra. Pirmiausia mažėjimo galimybės susijusios su labai didele konkurencija, verčiančia bankus mažinti savo pelno maržą. Kita vertus, dėti labai daug vilčių į ryškiai sumažėsiančias palūkanas nėra pagrindo, nes LIBOR norma turi tendenciją augti. Bet kuriuo atveju, artimiausiu metu prognozuojami pokyčiai, ryškesnių permainų į šią rinką neatneš, o esama palūkanų norma yra pakankamai rinką skatinantis veiksnys.

Nekilnojamojo turto rinkos augimą lemia ir būsto paskolų portfelio augimas. Lietuvos komerciniai bankai bei užsienio bankų skyriai šių metų pradžioje buvo išdavę 3,421 mlrd. litų būsto paskolų – 79,2 proc. daugiau nei prieš metus (1,909 mlrd.

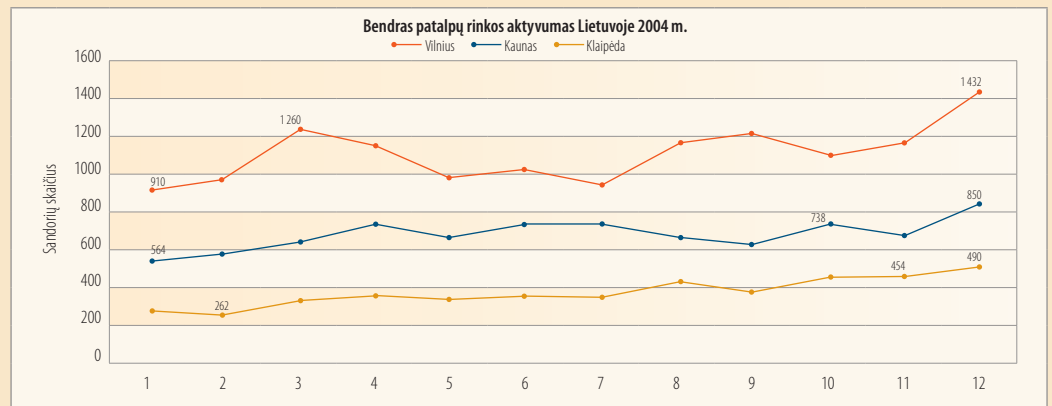
litų). Rinkos dalyviai prognozuoja, kad šįmet šio segmento augimas sieks apie 50–65 proc. Pagrindinis augimo potencialas – labai žemas paskolų portfelio ir BVP santykis. Šių metų pradžioje būsto paskolų portfelis sudarė 5,6 proc. prognozuojamo 2004 metų Lietuvos BVP. Senosiose Europos Sąjungos (ES) šalyse namų ūkių įsiskolinimas siekia apie 60 proc. BVP, iš jų apie 50 proc. sudaro būsto paskolos. Prognozuojama, kad dėl tokio atsilikimo ir spartaus ekonomikos augimo, dar porą metų būsto paskolų portfelis tikrai turėtų augti, tuo pačiu garantuodamas ir nemažėjančią nekilnojamojo turto paklausą.

Šalies makroekonominių rodiklių gerėjimas bei optimistinės gyventojų nuotaikos dėl narystės ES lėmė labai spartų nekilnojamojo turto rinkos augimą 2004 metais. Tikėtina, kad pasitvirtinus ekspertų prognozėms dėl šalies ūkio bei gyventojų pajamų augimo, nekilnojamojo turto rinka išliks aktyvi ir ateityje.

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS AKTYVUMAS

BENDRAS PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Nekilnojamojo turto rinkoje pastebimas gana akivaizdus sezoniskumas – tradiciškai žiemos (ypač po Naujųjų metų) ir vasaros mėnesiai būna mažiau aktyvūs, ir tik atėjus pavasariui bei rudeniiui rinka suaktyvėja. Todėl paprastai pirmasis metų ketvirtis būna neaktyviausias, o po to rinkos aktyvumas kiekvieną ketvirtį stabiliai kyla. Tačiau 2004 metų I pusmečio rinkos aktyvumo tendencijas akivaizdžiai iškreipia pašalinis „dirgiklis“ – Lietuvos narystė ES. Didžiausia pašalinių dirgiklių įtaka pastebima Vilniuje. Šių metų pirmasis ketvirtis, vis dar buvo „paženklintas“ laukiama ES efekto, todėl rinka pasižymėjo



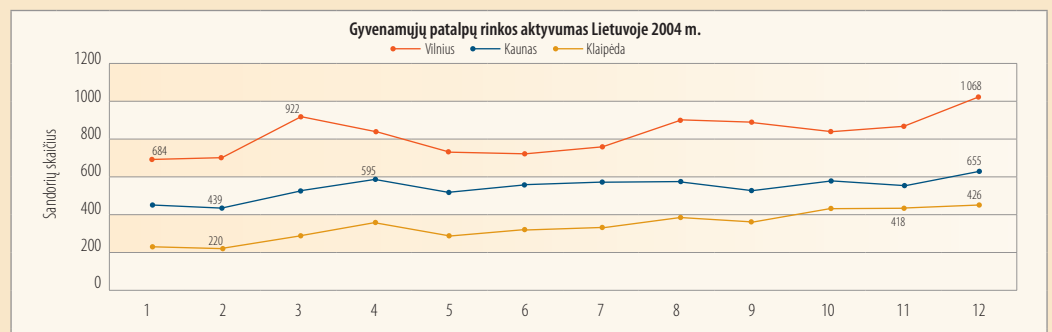
„netradiciškai“ dideliu aktyvumu – Vilniaus mieste užregistruotas sandorių skaičius gerokai didesnis nei analogiškame laikotarpyje 2003 metais (beveik 30 proc.). II ketvirčio sandorių skaičiaus mažėjimą taip pat sąlygojo narystė ES, tik šiuo atveju jau buvo jaučiamas atvirkštinis efektas – aktyvumo

sumažėjimas. Priartėjus narystei rinkos dalyviai nusprendė pasyviai stebėti rinką – pardavėjai tikėjosi, kad kainos dar kils, o pirkėjai – kad kainos kris. Praėjus vasaros štiliui ir atėjus rudeniiui, rinka Vilniuje po truputi įsilingavo, nors ir nepasiekė praeitų metų aukštumų.

Kaune ir Klaipėdoje ES efekto įtaka buvo minimali, todėl čia rinkos aktyvumas atspindėjo tradicines tendencijas – pirmieji metų mėnesiai mažiau aktyvūs, o pavasarėjant ir rudeniiop rinka įsilinguoja ir aktyvėja.

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai sudaro didžiąją dalį visų sandorių (priklausomai nuo situacijos rinkoje 60–80 proc.), todėl šio segmento pokyčiai tiesiogiai lemia ir bendrą rinkos situaciją. Jau anksčiau buvo minėta, jog I – asis 2004 metų pusmetis Vilniuje buvo aiškiai paženklintas Lietuvos narystės ES ir tai akivaizdžiai atsispindėjo gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvume. Čia išsilaikė bendrosios tendencijos: I ketvir-



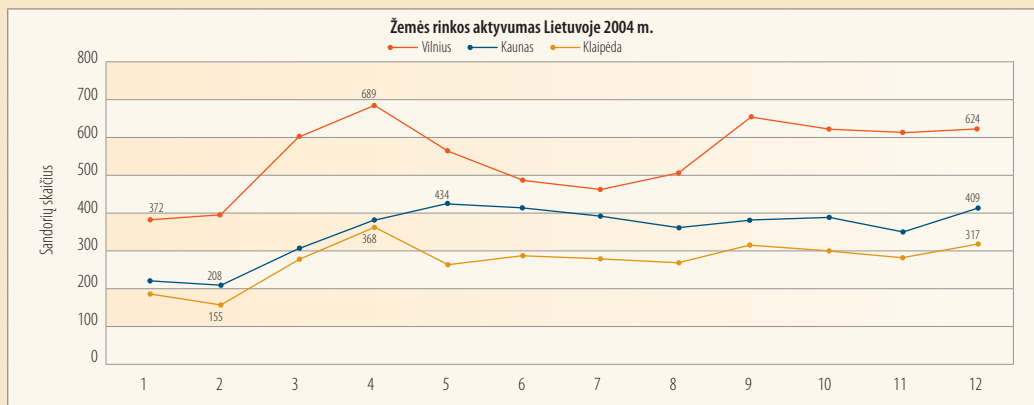
tis buvo „netradiciškai“ aktyvus, II ketvirtį aktyvumas sumažėjo, o rudeniiop rinka vėl įsilingavo. Rinkos aktyvumas per 2004 metus Vilniuje buvo gerokai didesnis nei 2003 m. Žvelgiant į Kauno ir Klaipėdos rinkų aktyvumą,

vėlgi tenka akcentuoti, jog „ES poveikis“ šiuose miestuose iš tiesų buvo gerokai mažesnis nei sostinėje, nors sandorių skaičiaus augimas pastebimas ir čia. Ateityje labai tikėtina, kad ir toliau išsilaikant optimistinėms

šalies ūkio bei gyventojų pajamų augimo prognozėms, nekilnojamojo turto rinka aktyvi išliks ne tik sostinėje, bet taip pat aktyvumo proveržiai pasiekis ir kitus didžiuosius Lietuvos miestus.

ŽEMĖS RINKOS AKTYVUMAS

Ilgą laiką Lietuvoje žemės rinkos, priešingai kito nekilnojamojo turto rinkai, tarsi ir nebuvo arba ji buvo visiškai neaktyvi. Žemės sandorių cirkuliacijos „įsilingavimą“ stabdė dirbtini barjerai – visų pirma, įstatyminiai apribojimai keisti žemės paskirtį bei didelis politikų noras „apriboti“ galimybes „spekuluoti“ žemės ūkio paskirties sklypais. Bet „įsilingavę“ rinkos ekonomikos santykiai kito nekilnojamojo turto rinkoje, išjudino ir žemės rinką, nors apribojimų lygis nesumažėjo. 2004 m. visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose žemės rinkos aktyvumas buvo didesnis nei 2003 m. Didesni rinkos aktyvumo



svyravimai pastebimi Vilniuje. Tačiau visiems trims miestams būdinga ta pati tendencija – aktyvesni periodai yra pavasaris ir ruduo. Šiek tiek netradiciškai šiais metais pakankamai aktyvi žemės rinka išliko ir gruodžio mėnesį. Tokias tendencijas matyti sąlygojo su kiekviena diena vis labiau kylanti žemės kainos bei vėluojanti žiema (išliko pakanka-

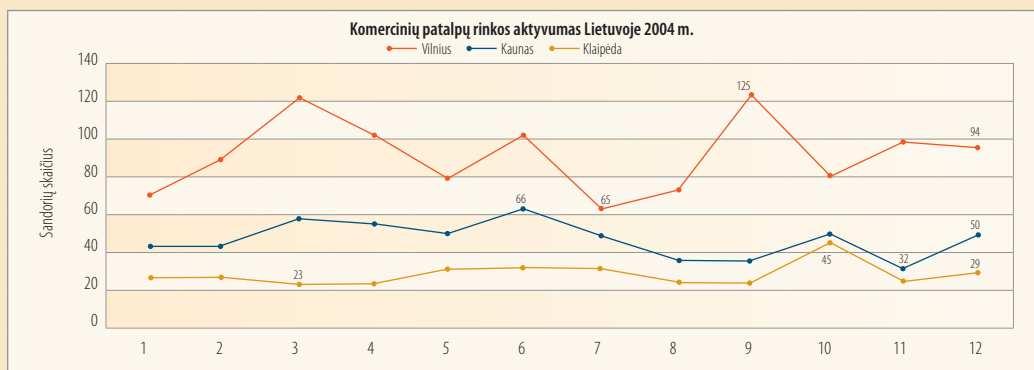
mai palankios sąlygos apžiūrėti perkamus sklypus).

Bendras ekonominis augimas sąlygoja ir didesnį aktyvumą komercinių sklypų rinkoje, tačiau čia pardavimų skaičiai visgi išlieka nedideli. Pagrindinė priežastis – didžioji dauguma komercinės paskirties žemės yra valstybės nuosavybė, kurią

įmonės valdo pagal ilgalaikės nuomos sutartis. Rinkoje dažniausiai pasitaiko ilgalaikės nuomos pardavimai, tačiau teisiškai jie nėra traktuojami, kaip pardavimai (nors faktiškai būtent taip ir yra), todėl jie nėra įtraukiami į registrų centrų duomenų bazę.

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Specifinei komercinių patalpų rinkai būdingas kitoks sezoniškumas nei gyvenamųjų patalpų rinkai (kuri dėl didelio lyginamojo svorio paprastai nulemia bendras tendencijas) – paprastai aktyvesnis būna II ir IV ketvirtis. Akivaizdu, kad Vilniuje kovo mėnuo buvo labai aktyvus (tos pačios tendencijos kaip ir gyvenamųjų patalpų rinkoje) – taip pasireiškė ES efektas. Vėliau sekė santykinės ramybės



laikotarpis, po kurio rinka ir vėl įsilingavo (rugsėjis ir vėl labai aktyvus). Beje, kaip matyti iš pateikto grafiko Vilniuje svyravimai yra kur kas didesni nei Kaune ar Klaipėdoje. Svarbu pažymėti,

kad bendras sandorių skaičius per 2004 m. išaugo ir išaugo pakankamai žymiai (ypač tas pasakytina apie Vilniaus rinką). Apibendrinant galima konstatuoti, kad kelintus metus iš eilės

besitęsiantis šalies ekonominis augimas padarė teigiamą įtaką ir komercinių patalpų rinkos aktyvumui.

GYVENAMŪJŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

BUTAI

Rinkos aktyvumo protrūkis, susijęs su optimistiniais lūkesčiais Lietuvai tapus ES nare, pirmiausia smarkiai išaugino naujų butų paklausą.

Lietuvoje pernai įrengti 6804 butai, arba 1,5 karto daugiau nei 2003 metais. Įrengtų butų bendras naudojamas plotas sudarė 699,1 tūkst. kvadratinį metrų, arba 45 proc. daugiau nei 2003–aisiais (483,6 tūkst. kvadratinį metrų), (Pastaba: Statistikos departamentas, skaičiuodamas įrengtus butus, į jų skaičių įtraukia ir 1–2 butų namus). Daugiausiai butų – 4410 pastatyta Vilniaus apskrityje, bendras jų plotas siekė 378,5 tūkst. kvadratinį metrų. Kaune įrengti 897 butai, Klaipėdoje – 491 butas. Kitose apskrityse šie skaičiai gerokai mažesni ir tik Šiauliuose pernai įrengtų butų skaičius viršijo du šimtus ir siekė 240. Akivaizdus Vilniaus dominavimas artimiausiu metu vis dar išliks, nors tas santykis turėtų visą laiką mažėti – statybininkai vis daugiau domisi Kaunu, Klaipėda. Vilniuje didelio augimo neturėtų būti, kadangi, nors paklausa ir išlieka, ji nebeturi šuolinio augimo, rinka stabilizuojasi ir segmentuojasi. Tuo tarpu gyvenamojo būsto statyba Kaune gali ūgtelti maždaug 30 proc., o Klaipėdoje – nuo 20 iki 30 procentų. Butų rinka per šiuos metus turėtų augti apie 43 procentus.

VILNIUS

Statybų bumas sostinėje ne tik, kad nelėtėja, bet, atrodo, įgauna vis didesnį pagreitį. Viena Olandų kapitalo Lietuvos bendrovė per 2004 metus šalyje į nekilnojamąjį turtą investavusi 115 mln. litų, per artimiausius 3–4 metus ketina investuoti dar beveik 800 mln. litų. Nelėtina tempų ir gyvenamųjų namų statyba, į rinką ateina vis naujų žaidėjų: Lietuvos Kino

Studiją valdanti „Hermis Capital“ kompanija Antakalnio mikrorajone, dabartinėje LKS vietoje, ketina statyti daugiabučius namus. Į šią rinką žengia net ir „VP Market“ – vietoj „Lietuvos“ kino teatro Vilniuje ji planuoja statyti daugiabutį gyvenamąjį namą. Bendrovės planuose – namų statyba ir kitose Vilniaus vietose.

Iki 2006 metų Vilniuje planuojama pastatyti gerokai virš 5000 naujų butų, įvertinus jau į „dienos šviesą“ paleistus projektus. Daugelis 2005 metais planuojamų pastatyti butų, kurie į rinką buvo „paleisti“ dar 2004 metais, jau yra parduoti arba rezervuoti. Akivaizdu, kad auganti naujų butų pasiūla vis dar negali patenkinti tokių butų paklausos.

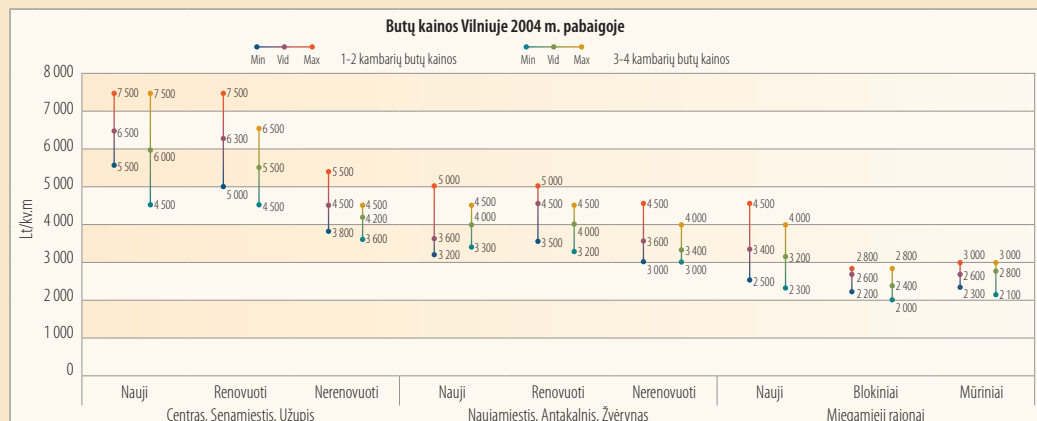
Nepaisant tokių vystymosi tempų, butų paklausa Vilniuje iki 2 kartų viršija pasiūlą. Pagrindinė ribotos pasiūlos priežastis – daugiabučiams statyti skirtų sklypų deficitas. Centrinėje miesto dalyje tuščių sklypų iš viso nėra. Čia daugiabučiai statomi buvusių gamyklų teritorijose, arba senų menkaverčių pastatų vietose. Dėl šios priežasties, didžioji dalis daugiabučių statoma miesto pakraščiuose: Ukmergės pl., Pilaitėje, A. Paneriuose, Grigiškėse. Tebesitęsia statybų maratonas ir Šiaurės miestelyje, ko gero, greičiausiai šiuo metu besikeičiančiame Vilniaus rajone. Aktyvios butų statybos 2004 m. tęsėsi beveik visuose

Vilniaus rajonuose. Didelis (apie 600 butų) gyvenamųjų namų kompleksas auga ir Žalgalių g. Nemažiau populiarus gyvenamųjų namų statybų rajonas – Fabijoniškės, kur statybos jau persikėlė į šiaurinę rajono dalį. Suaktyvėjo ir butų statybos miesto centre: Ranga IV vysto projektą „Vilniaus vartai“ (105 butai), A. Jakšto ir Beatričės gatvių sankirtoje statomas 7 aukštų namas su mansarda (46 butai). Butų pasiūla nemažėja ir Jeruzalėje bei Baltupiuose, toliau vystomi projektai ir Pilaitėje. Pašilaičiuose, Lazdynuose, Žvėryne, Antakalnyje ir Užupyje vyksta nuosaikesnės daugiabučių statybos. Senamiestyje naujų butų pasiūla labai ribota, nes nelabai yra laisvų žemės sklypų, be to, miesto valdžia akyiai saugo architektūrinį senamiesčio paveldą ir nėra linkusi jo daryti naujais objektais.

Ateityje nauji daugiabučiai bus statomi ir Bukiškėse, Salininkuose, Nemėžyje, Nemenčinėje, nes ten dar yra laisvų sklypų su miesto komunikacijomis, jų kainos ženkliai mažesnės, negu sklypų, esančių arčiau miesto centro. Vilniaus priemiesčiuose statomi nauji modernūs butai turėtų konkuruoti kaina su miesto miegamuosiuose rajonuose esančiais butais senuose blokiniuose daugiabučiuose.

Vertinant galimas naujų butų kainų kitimo tendencijas, būtina paminėti

ir Naujųjų statybos reglamentą, įsigaliojusį nuo 2003 m. gruodžio 28 d. ir įnešusi tiek sumaištį į naujų butų rinką šių metų I ketvirtį. Priėmus šį reglamentą naujų daugiabučių atidavimas eksploatuoti įmanomas tik atlikus pilną apdailą butuose. Reikia paminėti, kad kol kas beveik visos vystymo ir statybos kompanijos butus pardavinėja su daline apdaila, tačiau, matyt, artimiausioje ateityje turės spęsti ir šią problemą. Kita vertus, naujasis reglamentas nedraudžia parduoti naujus butus su daline apdaila neatiduotame eksploatuoti name. Tiesiog tuomet vystymo kompanijos ir statytojai turės prisiimti riziką, kad dalis naujakurių nevykdys savo įsipareigojimų laiku įsirengti butus, dėl to galvėluoti ir paties daugiabučio atidavimas eksploatuoti. Akivaizdu, kad „priverstinė“ apdaila, lems išaugusias naujų butų kainas, nes šiuo metu daugelis butus įsirenginėja savo jėgomis arba samdo pavienius darbininkus, tačiau dar neaišku, kada ši įtaka realiai pasireikš rinkoje. Nemaža dalimi prie būsto kainų augimo prisideda ir mažėjanti lietuvių fobija gyventi į skolą ir imti iš bankų paskolas. Tiek dėl gerėjančių gyvenimo sąlygų, augančių uždarbių, tiek ir dėl bankų tarpusavio konkurencijos, kurios pasekmė mažėjančios bankų maržos ir palūkanos, sparčiai didėja būsto paskolų portfelis.



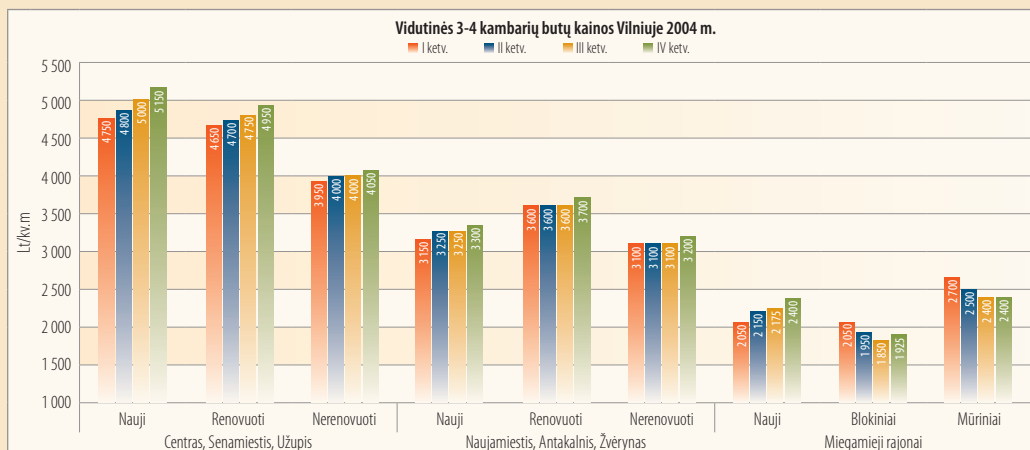
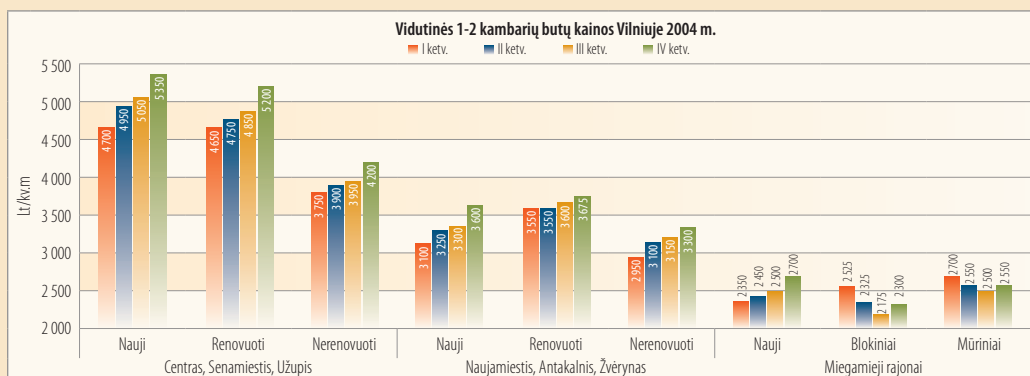
Įdomus faktas, kad nekilnojamojo turto kainos auga bene trigubai sparčiau nei gyventojų pajamos. 2004 m. trečiąjį ketvirtį, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, bruto darbo užmokestis, palyginti su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, visame šalies ūkyje išaugo 7,3 proc., naujos statybos butų kainos tuo tarpu vidutiniškai padidėjo 20–30 proc. Kiekvienas pajutęs gyvenimo kokybės pagerėjimą, stengiasi prisijungti prie butų pirkėjų vąjaus, taip tik dar labiau didindami paklausą, kainas ir žmonių, ketinančių investuoti į tokį turtą, susidomėjimą. Užburtas ratas sukasi.

Galima išskirti dar vieną įdomų faktorių, išryškėjusį pastaruoju metu – pakito užsieniečių vaidmuo būsto rinkoje. Iki tol dauguma žmonių, atvykusių iš užsienio valstybių, būstą nuomodavosi, o dabar jie stengiasi įsigyti nekilnojamojo turto ir net iš to užsidirbti. Toks rinkos posūkis turėjo įtakos nuomos kainoms centre ir Senamiestyje, kurios ėmė kristi, nes iki tol pagrindiniai tokių butų klientai buvo užsieniečiai.

Lietuvai įstojus į ES, nesulaukę gausaus užsienio nuomininkų būrio, nuomą priversti piginti ir gyvenamojo būsto savininkai. Lietuvoje įsiviešpatavo efektyvios rinkos sąlygos – nekilnojamasis turtas brangsta, o nuoma pinga. Butų nuomos kainamiegamuosiuose rajonuose turėtų šiek tiek didėti, o centre toliau mažėti.

Vilniuje paklausiausi dviejų kambarių, apie 50 kv. m ploto butai. Jų pirkėjai – jauni žmonės gaunantys vidutines pajamas. Besidairantys 3 kambarių butų dažniausiai ieško 70–80 kv. m ploto butų, o 4 kambarių populiariausia kvadratura – 90–110 kv. m.

Didelę paklausą turi butai senuose pilnai rekonstruotuose namuose Senamiestyje, kurių yra vos vienetai.



Tiek miegamuosiuose rajonuose, tiek arčiau centro jaučiamas įrengtų butų naujuose namuose trūkumas. Jų kainos miegamuosiuose rajonuose metų pradžioje buvo 3500–4000, pabaigoje jau 3800–4500 litų už kv. m. Kainos Centre ir aplink Senamiestį metų pradžioje svyravo nuo 4000 iki 6500, pabaigoje jau 5000–7500 litų už kv. m.

Butų kainų statistika kalba pati už save: 2004 m. pradžioje naujų su daline apdaila 1–2 kambarių butų kainos Pašilaičiuose, Pilaiteje, Fabijoniškėse bei kituose miegamuosiuose rajonuose buvo 1800–2400 litų už kv. m, metų gale tokio paties dydžio butai kainavo jau 2300–2700 Lt/kv. m. Senamiestyje ir Centre 1–2 kambarių butai kainavo 3500–5000 litų už kv. m, metų gale kainos siekė 4000–6000 Lt už kv. m.

2003 metų II pusmetyje prasidėjusios ir į 2004 m. persimetusios eurooptimistinės nuotaikos kurį laiką augino ir senos statybos butų kainas. Kainų „bumo“

metu (2003 III – 2004 I ketvirčiai) ypač augo mažų 1–2 kambarių butų kainos mūriniuose namuose, taip pat pakankamas kilimas buvo pastebimas ir blokiniuose namuose. Kiek nuosaikesnis kainų augimas buvo 3 – 4 kambarių butų. Tačiau panašu, jog II 2004 metų ketvirtį, nurimus rinkai, butų kainos senuose blokiniuose namuose, nepagrįstai kilusiosėjimo į ES laikotarpiu, nustojo augti. Dar daugiau – II ketvirtį lyginant su I kainos netgi pradėjo kristi dėl sumažėjusios tokių butų paklausos. Mažų butų blokiniuose namuose kainų kritimas tęsėsi ir birželio mėnesį. Rudeniop mažesnių butų blokiniuose namuose kainos pradėjo vėl kilti ir 2004 m. pabaigoje pasiekė metų pradžioje buvusį lygį. Kita vertus, reikia pažymėti, kad senų butų rinka Vilniuje šiuo metu yra išbalansuota – paklausa yra, tačiau pasiūloje esantys butai netenkina pirkėjų lūkesčių (per aukštos kainos). Pastebimas pakankamai didelis panašių kokybinių charakteristikų butų kainų svyravimas – daugelis pardavėjų „bijo“ laiku nesureaguoti

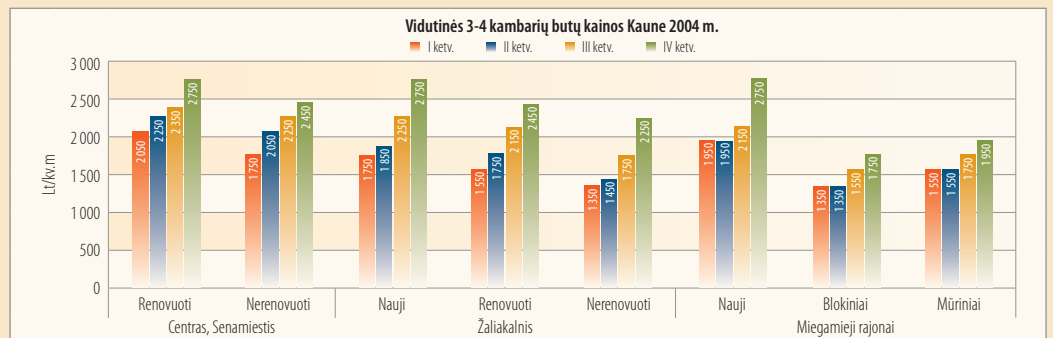
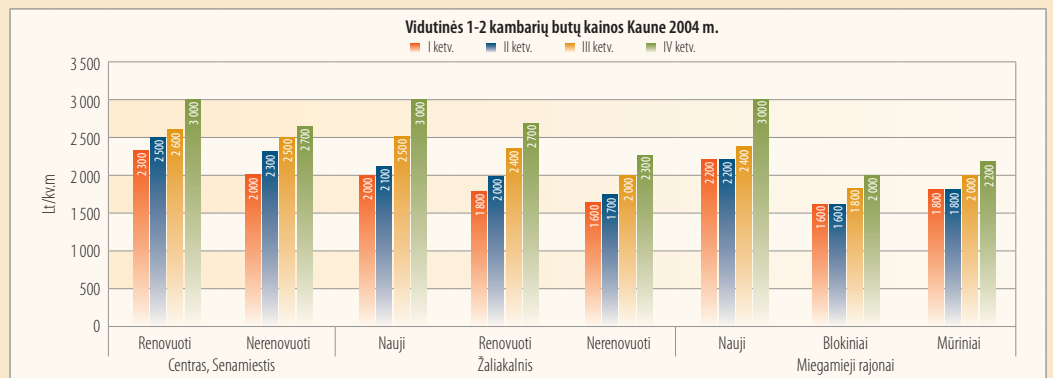
į kainų pokyčius, todėl pardavimo kainas užaukština.

KAUNAS

Teigiama, kad Vilniuje jau pagreitį įgavęs gyvenamųjų namų statybos bumas turėtų persikelti ir į Kauną, antrąjį pagal dydį Lietuvos miestą. Ilgą laiką Kaune apmirusios gyvenamųjų namų statybos ima judėti iš mirties taško. Kaune potencialių sklypų gyvenamiesiems namams vystyti jau ieško daugelis stambiausių šios rinkos žaidėjų. Aktyviai tiriama rinka, rengiami detalūs planai ir namų projektai. Kai kurie iš jų jau pradėti įgyvendinti, paminėti galima daugiabučių kvartalų buvusios „Karigės“ gamyklos vietoje. Optimistines investuotojų nuotaikas skatina dabartinė situacija rinkoje – daugelis naujos statybos butų (ypač mažesni) Kaune jau parduoti arba išperkami labai greitai, vos paskelbus apie naujo projekto pradžią.

Didžiausią paklausą Kaune turi 2-3 kambarių butai, kurių plotas apie 50 kv.m. Jie populiarūs tiek naujos, tiek senos statybos mūriniuose namuose, tarpiniuose aukštuose. Butų kainos naujuose namuose su daline apdaila siekia apie 3000 litų už kv. m, priklausomai nuo rajono, kuriame jie pastatyti. Ypatingai didelę paklausą turi butai, esantys viename iš „jauniausių“ – Šilainių rajone, kuriame koncentruojasi didieji prekybos ir pramogų centrai: „Maxima“, „Iki“, „Pliusas“, pramogų centras „Oazė“, restoranas „Bernelių užėiga“. Šiame rajone, naujos statybos blokiniuose namuose kainos siekia apie 2000 litų už kv. m, mūriniuose namuose už buto kvadratinį metrą tenka pakloti jau 3000 – 4000 litų.

Senos statybos namuose butų kainos taip pat priklauso nuo rajono patrauklumo: Centre ir Žaliakalnyje jos svyruoja nuo 3000 iki 4000 litų už kv. m. Labiau nuo centro nutolusiuose rajonuose jos siekia nuo 2000 iki 3000 litų už kv. m. Butai blokiniuose namuose paklausūs



mažiau. Kvadratinio metro kaina, lyginant su mūrinių namų, mažesnė beveik 1000 Lt.

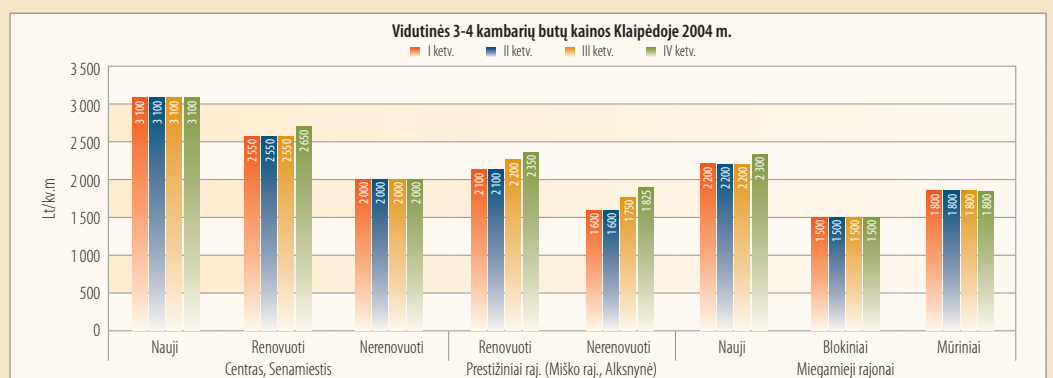
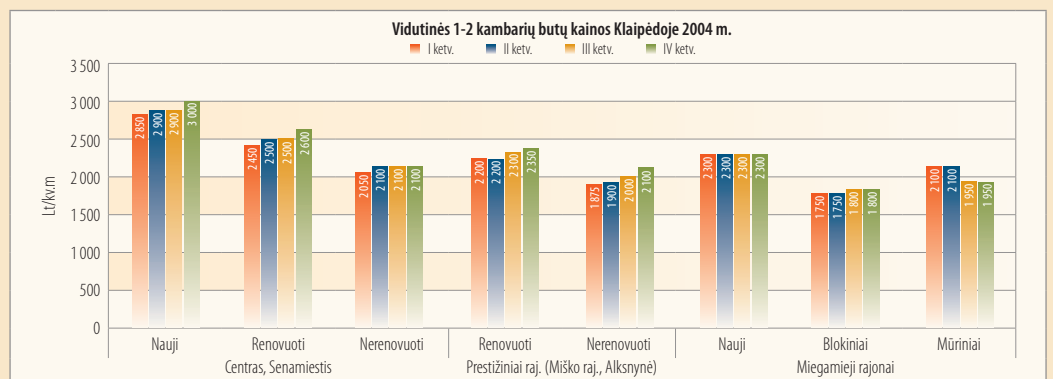
Pernai Kaune gerokai padidėjo naujos statybos butų pasiūla. Per pastaruosius metus pabrango net mažiausiai populiarūs butai

Dainavos gyvenamajame rajone. Prieš kelerius metus 2 kambarių butai šiame rajone kainavo 20-40 tūkst. Lt, o šiuo metu jau reikia mokėti 55-75 tūkst. Lt. Didžiausią paklausą šiuo metu tebeturi 1 - 2 kambarių butai. Kauno Centre, Senamiestyje bei

Žaliakalnyje kaina siekia nuo 1400 iki 2000 Lt už kvadratinį metrą. Kituose gyvenamuosiuose rajonuose tokie butai šiek tiek pigesni – nuo 1300 iki 1800 Lt už kvadratinį metrą.

KLAIPĖDA

Pastaruoju metu vis dažniau pranešama apie daugiabučių namų projektus ir Klaipėdoje, kai kurie jų pakankamai stambūs ir modernūs: naujo gyvenamojo kvartalo su dangoraižiais projektas Gandrališkėse (jau statomas pirmas penkių aukštų daugiabutis), „Audros rūmai“ Herkaus Manto gatvės ir Martyno Mažvydo alėjos sankirtoje, ilgus dešimtmečius apleistoje Ferdinando aikštėje tai pat darbuojasi statybininkai. Panašu, kad statybos uostamiestyje įsibėgėja. Į Klaipėdą žvalgosi ir didžiosios statybų įmonės iš sostinės, kurios ketina čia įgyvendinti dar daugiau ambicingų projektų. Artimiausiais metais Klaipėdoje turėtų išdygti ne vienas Vilniuje stūksančios „Europos“ dydžio statyns.



Trumpai apžvelgiant Klaipėdos nekilnojamojo turto rinką galima būtų teigti, jog ypač išaugo naujos gyvenamųjų objektų statybos bei gyvenamųjų kvartalų statybos. Statybomis užsiima ne tik Klaipėdos statybos bendrovės, bet ir Vilniaus,

Šiaulių miestų statybos bendrovės. Butų su daline apdaila naujos statybos namuose, esančių Klaipėdos centre ir kituose prestižiniuose rajonuose, kainos už vieną kvadratinį metrą svyruoja nuo 3000 iki 3500 litų už kv. m. Ne ką mažesnės jos

ir senos statybos renovuotuose namuose – 2800 – 3300 litų už kv. m. Jos greičiausiai turėtų kristi didėjant naujos statybos butų pasiūlai. Butų kainos senos statybos butuose žymiai mažesnės – 1300 – 2000 litų už kv.m. Kituose Klaipėdos rajonuose

butų su daline apdaila kainos naujos statybos namuose svyruoja nuo 2500 iki 3000 litų už kv. m. Senos statybos renovuotuose namuose – 1300 – 1700 litų už kv. m. Senos statybos nerenovuotuose namuose – 1000 – 1400 litų už kv. m.

PROGNOZĖS

Remiantis pasauline praktika, turėtų pilti senos statybos butai – praktika rodo, kad net jų renovacija nepadedą tokių butų parduoti brangiau. Naujos statybos butai brangs ir toliau. Jų kainų „burbulas“ dar nėra pakankamai išsipūtęs net lyginant su kaimyninėmis šalimis, be to, naujos statybos butų paklausa viršija pasiūlą.

Naujos statybos būstų kainų mažėjimo tikėtis tikrai neverta. Gyvenamuosiuose didžiųjų šalies miestų rajonuose butai turėtų brangti gana nežymiai, apie 5–10 proc., tačiau butai prestižiniuose miesto rajonuose, ypač centre bei senamiestyje, turėtų brangti sparčiau, iki 25 proc. Paprastai žmonės stengiasi įsigyti būstą prestižiniame miesto rajone, tikėdamiesi iš jo uždirbti – išnuomoti ar išlošti iš padidėjusių kainų ateityje, todėl šių butų paklausa, o kartu ir kainos, ateityje turėtų augti. Kainų pokyčius taip pat gali lemti ir „priverstinės“ apdailos įvedimas, nors kol kas didžioji dauguma bendrovių vis dar pardavinėja butus su daline apdaila.

INDIVIDUALŪS NAMAI

Lietuvos ekonomikos spartus augimas ir artėjimas prie Europos vidurkių ir gyvenimo standartų dar toli gražu neišsėmė savo potencialo. Gyvenamojo fondo ir jo struktūros atžvilgiu taip pat. Europos Sąjungos šalyse nuosavuose namuose įsikūrusių namų ūkių dalis kur kas didesnė nei Lietuvoje: Danijoje – 59 proc., Prancūzijoje – 56 proc., Vokietijoje – 52 proc., o Olandijoje ir Belgijoje ši dalis viršija net 70 proc. Žvelgiant į Lietuvos rodiklį (29 proc.) tampa aišku, kad individualių namų paklausa ilgainiui turėtų tik augti.

Augant individualių namų paklausai natūraliai kyla ir žemės kaina. Individualių namų statybai skirtų žemės sklypų kainos pastaraisiais metais augo visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Nepaisant įvairių dirbtinai būdais (įstatyminiais apribojimais) kuriamų barjerų, po truputį savo pirkėją at-

randa žemės ūkio paskirties sklypai netoli miestų. Daugelį vilioja šios žemės kaina, kuri yra keletą kartų žemesnė nei namų valdos. Tačiau priėmus tokį sprendimą tenka susidurti su biurokratinėmis problemomis – detalaus plano derinimu, kuris paprastai užtrunka iki pusės metų, o kai kada net ir ilgiau. Akivaizdu, kad naujasis Teritorijų planavimo įstatymas (įsigaliojęs 2004 m. gegužės 1 d.), ši procesą padarė dar sudėtingesnį. Tačiau nepaisant visų biurokratinių kliūčių, žemės ūkio paskirties sklypų kainos augo.

Lietuvoje žemė kol kas nepaliaujamai brangsta, o specialistai prognozuoja, kad pirkėjai labiausiai varžysis dėl sklypų didmiesčių priemiesčiuose ir Lietuvos pajūryje. Žemė tapo viena paklausiausių prekių. Didmiesčiuose ji brangsta kone kas mėnesį, statybos bendrovės grumiasi dėl kiekvieno daugiabučių statybai tinkamo žemės sklypo, o užmiesčiuose ne mažiau smarki kova vyksta

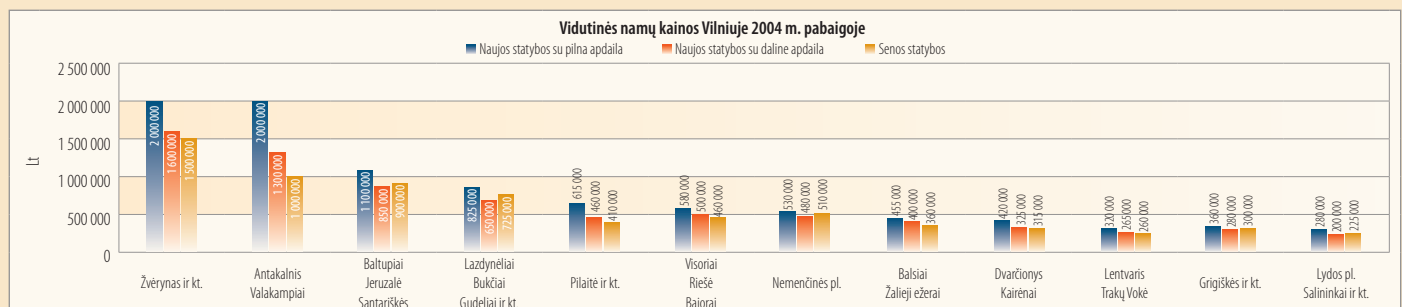
tarp individualių namų statytojų. Ekonomistų teigimu, žemės rinkos plėtra dažniausiai atitinka šalies ekonomikos augimą. Įtakos žemės rinkos aktyvumui turi ir užsienio investicijos bei bendra ūkio raida.

Pirktų-parduotų žemės sklypų skaičius Lietuvoje kasmet auga, bet ypač pakilo pernai. VĮ „Registų centras“ duomenimis, 2003-aisiais – per 38 tūkst. sklypų, 2004-aisiais – per 64 tūkst. sklypų.

VILNIUS

Pirmieji bandymai Vilniuje statyti individualių namų kvartalus nebuvo sėkmingi, tačiau dabartiniai gyvenamųjų kvartalų vystytojai negali skųstis – paklausa nemaža, daugelis namų parduodami dar tada, kai jie egzistuoja tik brėžinyje. Populiarėja naujos nedidelės (6–12 namų) gyvenvietės užmiestyje, toliau nuo miesto šurmulio. Ypač patrauklios naujai kuriamos gyvenvietės

atokiau nuo miesto centro ramiaame gamtos prieglobstyje (paklausūs namai šalia miškelių ar nedidelių vandens telkinių). Reaguodami į rinkos poreikius statytojai per pirmąjį 2004 m. pusmetį Vilniaus mieste ir apylinkėse pradėjo plėtoti nemažai individualių gyvenamųjų namų kvartalų: „Avižienių kalvos“ (64 namai netoli automagistralės Vilnius – Panevėžys, 6 km nuo miesto), Gineitiškėse (20 namų), Pavilnio regioninio parko zonoje, 14 prabangių gyvenamųjų namų kvartalas „Rasų slėnis“, Jūratės g. (11 namų), Plytinės g. (7 namai). Taip pat plėtojami ir mažesni projektai Nemenčinės, Molėtų, Trakų ar Ukmergės plentų kryptimis. Augantis gyventojų pragyvenimo lygis bei vis didėjantis aukštesnes nei vidutines pajamas gaunančių žmonių skaičius po truputį „augina“ paklausą ne tik butui naujos statybos name, bet ir individualiems bei sublokuotiems namams. Dideliais tempais augančios naujos statybos



butų kainos vis dažniau pirkėjus priverčia susimąstyti, ar nevertėtų geriau įsigyti individualaus namo atokiau nuo miesto triukšmo. Kainų lygiui panašėjant, pasirinkimą lemia prioritetai – miesto šurmulyš ar užmiesčio ramybė.

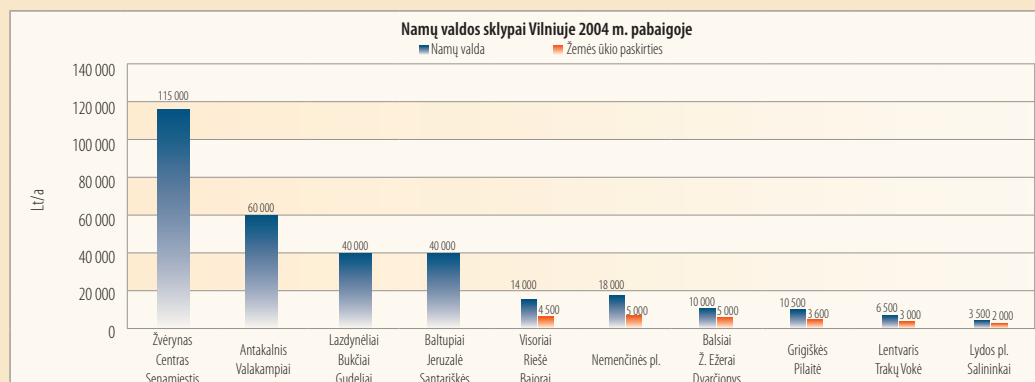
Per praėjusius metus vidutinės namų kainos Vilniaus mieste, tiek naujos statybos, tiek senos, tiek net ir sodo namų, ūgtelėjo daugelyje rajonų, taip atspindėdamos augančią jų paklausą. Svarbu pažymėti, jog kainos augo pigesniuose rajonuose, daugiausiai Vilniaus priemiesčiuose, ten, kur namų kainos siekia 300 000 – 600 000 Lt.

Vilniuje individualių gyvenamųjų namų statyba labiausiai plinta šiaurinėje miesto dalyje (Ukmergės bei Molėtų kryptimis). Čia statomi nelabai dideli 150–200 kv.m bendrojo ploto namai, turintys 7–15 arų žemės sklypus. Individualių namų ar kotedžų kvartalų Vilniaus mieste daugėja, taip pat didėja pačių projektų mastai – statoma po 20–30 namų ar kotedžų. Pietinėje Vilniaus dalyje individualūs namai dygsta lėčiau. Tam didžiausios įtakos turi aplinkui esantys pramoniniai rajonai, kurie tiek individualių namų statytojams, tiek pirkėjams atrodo nepatrauklūs.

Prabangūs namų kvartalai statomi arčiau centro, taip pat – Nemenčinės kryptimi. Čia vyrauja didesni – 200–350 kv. m bendrojo ploto namai. Tokių namų su daline apdaila kainos svyruoja nuo 1000000 iki 1800000 litų. Klientai, perkantys tokio tipo namus, yra kur kas reiklesni. Jie pageidauja, kad statybų bendrovė pilnai sutvarkytų kvartalo infrastruktūrą, kelius bei privažiavimus. Žemės sklypų kainos tose vietose siekia 40000–50000 litų už arą.

KAUNAS

Vieninteliu tikrai stambiu projektu Kaune galima vadinti „Fredos miestelį“. Tiesa, šiais metais



turėtų prasidėti dar keletas naujų gyvenviečių statybų A. Kaniūkuose, Vytėnuose. Ateityje, projektų turėtų daugėti. Paklausa yra, belieka ją pelningai patenkinti.

Didžiausia paklausa Kaune išlieka senesnės statybos nedideliems, iki 200 kv. m bendrojo ploto, namams, nesvarbu kokiam rajone jie būtų. Tokių namų pasiūlos beveik nėra. Dauguma siūlomų pirkti namų yra arba labai didelio ploto, arba reikalaujantys daug lėšų renovacijai. Naujų dalinai įrengtų namų paklausa taip pat ganėtinai nemaža, pasiūla jos nepatenkina. Namai didžiausią paklausą turi Žaliakalnyje, Kleboniškyje, Lampėdžiuose, Žemojoje Panemunėje, Vytėnuose. Žemės kainos šiuose rajonuose aukščiausios. Centre, Žaliakalnyje jos svyruoja nuo 20 000 iki 30 000 litų už arą, Kleboniškyje, Lampėdžiuose, Vytėnuose nuo 12 000 iki 18 000 litų už arą.

Ekspertų pranašaujamas gyvenamųjų namų statybos Kaune bumas nepaliks nuošalyje ir individualių namų segmento. Pagrindinė priežastis ta, kad Kauno rinkai trūksta ne tik naujų butų, bet ir namų. Namai didžiausią paklausą turi Žaliakalnyje, Kleboniškyje, Lampėdžiuose, Žemojoje Panemunėje, Vytėnuose. Žemės kainos šiuose rajonuose aukščiausios.

Pirkėjai dažniausiai ieško namų, kurie būtų ramioje vietoje, netoli miško, prie vandens telkinių, kad būtų visos miesto komunikacijos ir patogus bei greitas susisiekimas su miestu. Pa-

traukiausi rajonai šiuo atžvilgiu yra Kleboniškis ir Lampėdžiai. Šiuose rajonuose paklausa labai didelė, o pasiūlos, galima sakyti, nėra visiškai. Populiarūs yra ir toliau nuo miesto centro esantys Sargėnų, Giraitės rajonai, vis labiau populiarėja Fredos, I Birutės, II Birutės rajonai. Žemės kainos išvardintuose rajonuose mažesnės – 5 000 – 10 000 litų už arą.

KLAIPĖDA

Klaipėda – miestas, kuriame individualių namų statybos, ko gero, niekada nebuvo visiškai apmirusios. Pajūrio zona visada traukė ir trauks norinčius pasistatyti didesnę ar mažesnę namą savo reikmėms ar poilsiui. Pastaruoju metu galima teigti, jog gyvenamųjų namų bei individualių namų kvartalų statybos uostamiestyje dar sparčiau įsibėgėja. Statybomis užsiima ne tik Klaipėdos, bet ir Vilniaus, Šiaulių statybos bendrovės.

Klaipėda pagal individualių namų kvartalų statybas tik nežymiai at-

silieka nuo Vilniaus. Pastaruoju metu netrūksta ir itin stambių projektų. Karklės kaime 1,43 ha teritorijoje formuojamas uždaras, aukštos klasės ir kokybės privačių poilsio-gyvenamųjų namų kvartalas. Iki jūros nuo jų vos 500 m. Iš viso formuojama 14 kotedžų po 145 kv. m. Tauralaukio kvartalo 12,5 ha teritorijoje formuojamas uždaras, aukštos klasės ir kokybės privačių namų kvartalas. Numatomi statiniai ir šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje.

Vis labiau jaučiamas susidomėjimas žemės sklypais. Ypač gyvenamojo namo statybai su komunikacijomis Ginduliuose, Jakuose, Dauparuose, Triušeliuose bei Kunkiuose. Vyraujančios kainos vis dar turi stiprią tendenciją didėti. Ginduliuose kainos svyruoja nuo 5 000 iki 7 000 litų už arą, Jakuose – 7 000 – 10 000, Dauparuose – 4 000 – 6 000, Triušeliuose – 3 000 – 5 000, Kunkiuose – 5 000 – 6 000 litų už arą.

PROGNOZĖS

Kainų fronte artimiausiu metu galima tikėtis, kad išliks augimo tendencijos pigesniuose segmentuose, dėl tų pačių priežasčių: statybų brangimo, palankios kreditavimo sistemos ir didėjančių gyventojų pajamų. Prestižiniuose rajonuose kainos vargu, ar kils – matyt šiuo metu čia jau pasiektos „lubos“. Akivaizdu, kad svajonių apie nuosavo namo įsigijimą pavertimas realybe ilgainiui sunkės. Laisvų sklypų mieste ir netoli jo kiekis yra ribotas, todėl žemės kainos tikrai turėtų augti. Tai, kaip ir augantys statybos kaštai, brangins bent kiek prakutusio lietuvių svajonę gyventi ir šeiminkauti nuosavame name.

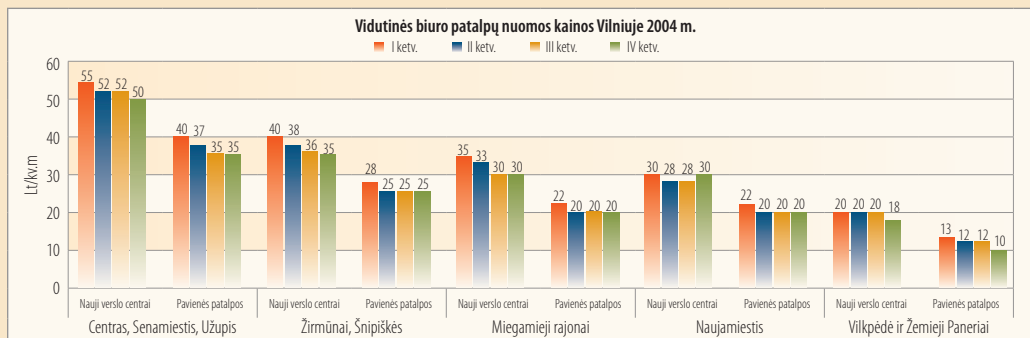
KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

BIURŲ PATALPOS

VILNIUS

Vilnių užplūdęs naujų statybų būmas, palietė ir naujų biurų rinką. Nors daugelis analitikų jau signalizuoja apie modernių biuro patalpų rinkos persotinimą, vystytojai ir toliau drąsiai imasi naujų projektų – planuojama, kad per porą metų modernių patalpų pasiūla padidės beveik dvigubai. Vien iš pastaruoju metu baigtų ar vystomų biurų patalpų projektų galima paminėti: „Rangos IV“ statomus „Vilniaus vartus“ (12 000 kv.m); „MG Valdosa“ neseniai baigtą 16 aukštų A klasės biurų pastatą „Victoria“ „Verslo trikampyje“ (6 500 kv.m); „ELL nekilnojamojo turto“ 11 aukštų A klasės verslo centrą „L3“ Lazdynuose, šalia parodų centro „Litexpo“ (6 200 kv.m); „Eikos“ 13 aukštų A klasės biurų pastatą „BCC 2“, „Verslo trikampyje“ (6 000 kv.m). Atrodo, kad vystytojų negąsdina jau trečius metus iš eilės krentančios nuomos kainos.

Modernių biurų paklausa 2004 m. neaugo tokiu tempu, kokiu augo jų pasiūla, todėl nuomos kainos ir toliau, nors ir nežymiai, krito. Modernių „A“ klasės biurų nuomos kainos Vilniuje 2004 m. pabaigoje palyginus su metų pradžia, yra sumažėjusios 15–20 % (nuo 60–70 Lt/kv.m, iki 50–60 Lt/kv.m), ir tai leido šių verslo centrų operatoriams pakelti patalpų užimtumą iki 85–90%. Kita vertus, neseniai atidaryti verslo centrai jau nebegali pasigirti tokiais aukštais užimtumo rodikliais – išnuomotų patalpų čia yra apie 70 – 80 proc. Labiau jaučiasi konkurencija tarp siūlomų papildomų paslaugų, biurų įrengimo lygio, susisiekimo ir automobilių statymo patogumo ir pan.



„B“ klasės biuro patalpų vidutinės nuomos kainos, kurios išlieka stabilios jau kelis metus iš eilės, svyruoja nuo 20 iki 37 Lt/kv.m, priklausomai nuo rajono patrauklumo ir prestižo. Atrodo, jog „B“ klasės naujų biurų rinka nėra dar prisotinta, todėl užimtumas čia yra didesnis nei „A“ klasės verslo centrų, o nuomos kainos išlieka stabilios. Matyt, artimiausioje ateityje, akivaizdžiai persisotinus „A“ klasės biurų rinkai, dalis vystytojų persimes, į galbūt mažiau pelningą, bet išlaikančią augančią paklausą ir didelį užimtumą, „B“ klasės biurų rinką.

Gerėjant patalpų išperkamosios nuomos sąlygoms, vis dažniau įmonės ryžtasi pirkti, o ne nuomotis patalpas. Dažniausiai tokius sprendimus priima smulkios ir vidutinės įmonės. Išaugusi paklausa lėmė tai, kad biurų pardavimo kainos šiais metais šiek tiek padidėjo (augimas apie 5 proc.). Ypač tai pažymėtina apie „B“ klasės mažesnio ploto biurų patalpas. Vidutinės naujų ir renovuotų „A“ klasės biurų patalpų pardavimo kainos metų pabaigoje buvo: Senamiestyje, Centre bei Užupyje – 5 300 Lt/kv.m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse – 3 500 Lt/kv.m, Naujamiestyje – 3 400 Lt/kv.m, miegamuosiuose rajonuose – 3 400 Lt/kv.m. „B“ klasės biurų patalpų: Senamiestyje, Centre bei Užupyje – 4 100 Lt/kv.m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse – 3 000 Lt/kv.m, Naujamiestyje – 2 900 Lt/kv.m, miegamuosiuose rajonuose – 2 500 Lt/kv.m.

KAUNAS

Kaune kas keli mėnesiai dygsta naujos parduotuvės, prekybos centrai ir sandėliai. Neseniai mieste duris atvėrė ir šiuolaikiški modernūs pastatai, kuriuose galima pirkti arba nuomotis patalpas biurui. Tačiau jų paklausa nėra didelė. Kaune šiuo metu jaučiamas mažų suremontuotų biuro patalpų (iki 40 kv.m) poreikis Centre ir Savanorių pr. Didžioji dauguma šiuolaikiškai suremontuotų biuro patalpų yra sovietmečio laikų pastatuose su nefunkcionaliu išplanavimu. Tokios patalpos netenkina vis didesnių klientų poreikių. Kita vertus, kaip jau buvo minėta, didelių modernių biuro patalpų paklausa nėra didelė.

Biurų Kaune yra per daug. Be to, daugelis nuomotojų nori susirasti nedidelį, iki 50 kv.m ploto biurą su visomis komunikacijomis, mašinų stovėjimo aikšte. „A“ klasės biurų nuomos kaina Kaune svyruoja nuo 30 iki 50 litų už kvadratinį metrą. Šiuo metu mieste daug populiareni yra B klasės biurai. Nors jie pasižymi paprastesne apdaila, įsikūrę senesnės statybos pastatuose, yra 20 – 60 kv.m ploto, turi mažiau privalumų, daugelis įmonių renkasi būtent tokio tipo ofisus. Priežastis labai paprasta – tokių biurų nuoma gerokai pigesnė. B klasės biurų nuoma yra nuo 12 iki 24 litų už vieną kvadratinį metrą. Centre biuro patalpų pardavimo kainos svyruoja nuo 3 iki 8 tūkstančių litų už vieną kv.m, kitose Kauno vietose 900 – 1300 Lt/kv.m.



KLAIPĖDA

Po truputi naujų modernių biurų pasiūla įsilinguoja ir Klaipėdoje – čia jau atidaryti keli nauji aukštos klasės biurų pastatai, biurų pasiūla turėtų dar augti, pradėjus įgyvendinti keletą stambių verslo centrų projektų centrinėje miesto dalyje (10 tūkst. kvadratinį metrų Naujojo uosto gatvėje). Manoma, kad naujieji modernūs verslo centrai labai aktyviai konkuruos su pavienes patalpas nuomojančiais, todėl tikėtina, kad pavienių patalpų nuomos kaina kris. Pirmieji pokyčių ženklai jau pastebimi, nors kainų skirtumas šiuose segmentuose ir yra didelis.

Klaipėdoje, kaip ir anksčiau, paklausios mažesnės (iki 50 kv.m) patalpos biurams. Ši tendencija atsirado praėjusių metų antroje pusėje, kai „mažieji“ verslininkai suskato investuoti į plėtimosi galimybę. H. Manto, Tiltų gatvės, bei Taikos prospekto pradžia tapo ypatingos traukos zonomis – parduodamos patalpos čia labai paklausios. Tuo tarpu savininkai, suprasdami, kad netolimoje ateityje nekilnojamas turtas šiose vietose taps dar vertingesnis, neskuba pardavinėti, o mieliau jas nuomoja.

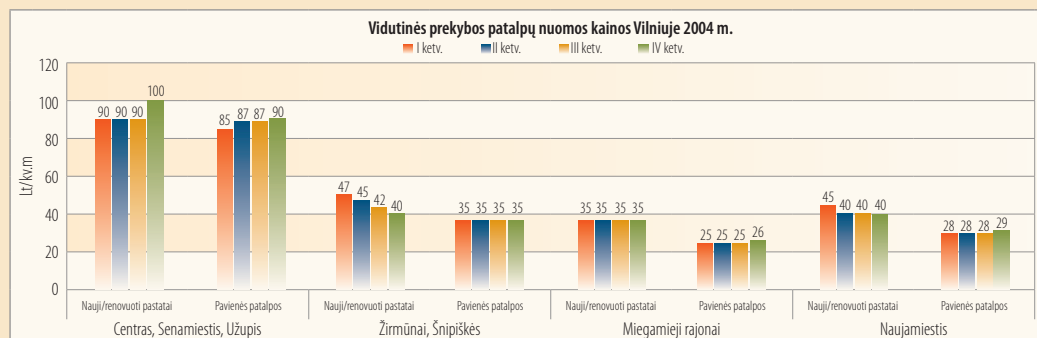
PROGNOZĖS

Per 2005 m. Vilniuje turėtų atsirasti dar apie 40–50 tūkst. kv. m modernių biuro patalpų, todėl konkurencija tarp verslo centrų operatorių tik dar labiau sustiprės. „A“ klasės biurų patalpų rinka aiškiai rodo persipildymo ženklus, todėl ateityje numatomas tolimesnis nuosaikus nuomos kainų ar užimtumo kritimas. Verslo centrai konkurencinius pranašumus įgis siūlydami įvairesnių paslaugų spektrą. Nesmarkiai, tačiau krito pavienių biuro patalpų paklausa, o kartu, truputį krito ir kaina. Vis dar populiariau biurus nuomoti, nors yra ir parduodamų, kurių kainos sąlyginai nedidelės. Ilgainiui investuotojų akys turėtų nukrypti į „B“ klasės biurus – čia kainos jau kuris laikas išsilaiko stabilios, o biurų užimtumas naujuose verslo centruose siekia beveik 100 proc.

PREKYBINĖS PATALPOS

VILNIUS

Labai sparčiu tempu ėmę dygti didžiuliai prekybos centrai, privertė Vilniaus miesto vadovus kalbėti apie būtinybę riboti prekybos centrų koncentraciją centrinėje miesto dalyje, perkeliant visus srautus į priemiestį. Matyt, šis miesto vadovų rūpestis pagrįstas, žinant, jog iki 2004 m. pabaigos bendras modernių prekybinių patalpų plotas Vilniuje išaugo daugiau nei 40 proc. Nepaisant taip sparčiai augančios pasiūlos, vystytojai nusiteikę optimistiškai – ankstesnė patirtis parodė, jog prekybinės patalpos „išgraibstomos“ dar iki naujų centrų atidarymo. Nemažėjanti paklausa leidžia teigti, kad didžioji dalis naujų prekybos centrų, kurie bus atidaryti per ateinančius metus bus taip pat nesunkiai išnuomota dar tebevykstant jų statyboms. Šios optimistinės prognozės įgis tikrai realų pagrindą, jei nuomos kainos neviršys dabar esančio rinkos kainų lygio, ekonominė šalies padėtis ir toliau gerės, o gyventojų pajamos ir vartojimo lygis ir toliau didės, sudarydami sąlygas augti vietinėms prekybos ir paslaugų verslo įmonėms bei importui. Tačiau akivaizdu, kad



didėjant pasiūlai ir konkurencijai šiame rinkos segmente, vis didesnę svarbą įgaus prekybos centro prestižas, vieta bei pritraukiamų nuomininkų įvairovė (užtikrinanti platesnį prekių asortimentą).

Aukščiausios prekybos patalpų nuomos kainos yra pagrindinėse miestų prekybos gatvėse bei prekybos centruose. Komercinės patalpos Vilniuje populiarios ir brangios išlieka Gedimino pr., Pilies, Vokiečių, Didžiojoje gatvėse. Čia kainos kai kur siekia net iki 135 Lt/kv. m. Mažiau prestižinėse Senamiesčio, Centro bei Užupio gatvėse 2004 metų pabaigoje parduotuvinių nuomos vidutinės kainos buvo 70 Lt/kv. m. Žirmūnuose ir Šnipiškėse naujuose ar renovuotose prekybos centruose nuomos kainos sumažėjo. Naujamiestyje kainos metų pabaigoje tik nežymiai sumažėjo ir išlieka 28–40 Lt/kv. m.

Miegamuosiuose ir atokesniuose rajonuose kainos mažiausios – 20–35 Lt/kv. m.

Svarbu pažymėti, kad net ir taip sparčiai augant prekybinių patalpų pasiūlai naujuose prekybos centruose, prestižinėse vietose nuomos kainos nemažėja (jos netgi kyla), nes nemažėja ir tokių patalpų paklausa. Kita vertus, nuomos kainos Žirmūnuose, po truputi ima kristi, tarsi signalizuodamos apie didėjančią prekybos centrų koncentraciją šiame rajone bei grėsiantį rinkos persotinimą.

Smarkiai nepakito ir prekybinių patalpų pardavimo kainos. Nežymūs kainų svyravimai buvo pastebimi daugelyje rajonų, tačiau metų pabaigoje kainos grįžo į metų pradžioje buvusį lygį. Taigi šis kritimas nebuvo ilgalaikis ir pavojaus signalą skelbia-

ntis reiškiny – tiesiog visuotinio bumo metu, kada daugelis stengėsi investuoti į nekilnojamąjį turtą, kai kurių prekybinių patalpų kainos (atokesnėse Senamiesčio ar Centro gatvėse) buvo nepagrįstai užkilusios, o dabar grįžta į senas vėžes. Žinoma, šis kainų kritimas neliečia tradiciškai populiariausių ir didžiausių srautus sutraukiančių gatvių – Gedimino pr., Vokiečių, Didžiosios, Pilies g., kur kainų vidurkis gerokai perlipa vidutinės kainos ir siekia net 25 000 Lt/kv.m. Tokį aukštą kainų lygį sąlygoja labai ribota pasiūla – parduodamų komercinių patalpų Centre ir Senamiestyje nėra daug, nes daugelis savininkų jas labiau linkę nuomoti nei parduoti, taip užsitikrindami ilgalaikę naudą. Tuo tarpu kitos gatvės tokiomis kainomis pasigirti negali. Vidutinės kainos metų pabaigoje buvo: Senamiestyje, Centre bei Užupyje – 7 500

Lt/kv. m, Žirmūnuose ir Šnipiškėse bei Naujamiestyje – tarp 3 200 ir 3 700 Lt/kv. m (priklausomai nuo patalpų būklės), miegamuosiuose rajonuose – 2 700–3 300 Lt/kv. m. Prekybos centruose Senamiestyje ir Centre prekybiniai plotai apskritai nėra parduodami.

KAUNAS

Kaune prekybinių patalpų didžiausia paklausa vis dar jaučiama Laisvės al. Čia pirmo aukšto su vitriniais langais nuomos kaina 70–150 Lt/kv.m. Pradedamas jausti prekybinių patalpų poreikis ir iki šiol mažiau paklausiamame Kauno Senamiestyje. Čia pastebimas viešo maitinimo įstaigų koncentracijos didėjimas.

KLAIPĖDA

Vertėtų pabrėžti, kad nors Klaipėdoje prekybinių patalpų paklausa ir gerokai išaugo, kainos šiek tiek sumažėjo. Nuomos pasiūla gatvėse esančiose kiek toliau nuo centro yra gerokai didesnė už paklausą. Nepaisant to, planuojami ir pradedami statyti pastatai Daukanto gatvėje (Ferdinando aikštė), bei Minijos gatvės pradžioje, kurie papildys biuro bei prekybinių patalpų pasiūlą. Galima prognozuoti, kad netolimoje ateityje komercinių patalpų nuomos kaina gali dar kristi. Vadinamieji „miegamieji rajonai“ turi potencialo, nes centrinė miesto dalis tikrai negali sutalpinti visų norinčių.

PROGNOZĖS

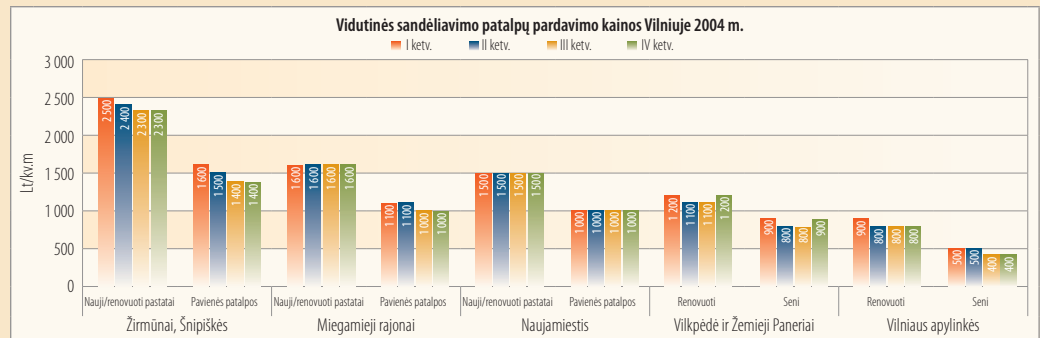
Prekybinių patalpų pusėje statistika nėra tokia vienpusiška, kaip gyvenamųjų patalpų, kur Vilniui priklauso „liūto dalis“. Daugelyje miestų plėtrą vykdo didieji prekybos centrų tinklai, kiti prekybininkai. Prekybos patalpų rinka Lietuvoje 2004 m. plėtojosi itin sparčiai. Nors modernaus prekybos ploto pasiūla auga didžiuliais tempais, paklausos ji vis dar neviršija. Prekybininkai suprato, kad tokių klientų srautų kaip prekybos centruose, kitur rasti neįmanoma, todėl daugelis persikėlė į naujai atidarytus prekybos centrus. Tai lėmė jau šių metų pradžioje išaugusią pavienių prekybinių patalpų pasiūlą.

Daugelyje Lietuvos miestų nekilnojamojo turto nuomos kainos jau mažėja. Ekspertai konstatuoja, kad ypač pinga biurų nuoma, vėliausiai kitąmet turėtų pradėti kristi ir kol kas nuolatos didėjančios komercinių bei prekybos patalpų nuomos kainos. Artimiausiu metu galima prognozuoti stabilumą arba labai neženklių pavienių prekybinių patalpų nuomos kainos kritimą. Be abejo, šių prognozių negalima taikyti vadinamoms prestižinėms Vilniaus gatvėms (Gedimino pr., Vokiečių, Pilies ir t.t.). Čia paklausa visada viršija pasiūlą.

SANDĖLIAVIMO PATALPOS

VILNIUS

Bendras ūkio ekonominis augimas bei optimistinės nuotaikos susijusios su naryste ES, atrodo, persimetė ir į sandėliavimo patalpų rinką. Lietuvai tapus ES nare, atsivėrė naujos galimybės išnaudoti puikią Vilniaus geografinę padėtį bei svarbią tranzitui Rytų–Vakarų kryptį, todėl šiandien pastebima vis didesnė modernių sandėliavimo patalpų paklausa. Ilgą laiką pagrindinę sandėlių pasiūlą sudarė dar sovietiniais laikais statyti pastatai, tačiau šiandien jie negali patenkinti (neatitinka kokybės reikalavimų) išaugusių rinkos poreikių. Sandėliavimo patalpų rinka rizikingesnė nei prekybinių ar biuro patalpų, todėl vystytojai atsargiai žiūri į investicijas šiame segmente. Siekdami sumažinti šią riziką, vystytojai paprastai statybas pradeda tik tada, kai jau turi nuomininkus. Didelė senų sandėlių pasiūla ir maža paklausa bei atvirkštinis santykis naujų sandėlių rinkoje lemia ir skirtingus kainų lygius: naujų sandėlių nuomos kainos svyruoja nuo 16 iki 20 Lt/kv.m, kai tuo tarpu senų nerenovuočių sandėlių – 4–6 Lt/kv.m. Didelė kainų diferencija



acija tarp aukščiausios ir žemiausios klasės sandėlių, sąlygoja nemažą paklausą senų, bet tvarkingų ir sausų sandėlių, kurių nuomos kaina svyruoja tarp 8 ir 10 Lt/kv.m. Tokių sandėlių paklausa šiandien netgi viršija pasiūlą. Kita vertus, naujų ir renovuotų sandėlių nuomos kaina po truputį pradėjo kristi, nes pradeda augti pasiūla, atsiranda vis daugiau naujų modernių logistikos centrų. Panašios tendencijos pastebimos ir sandėliavimo patalpų pardavimo kainose – jos nors ir nežymiai, bet krenta. Pardavimo kainos 2004 metų pabaigoje priklausomai nuo vietos ir stovio svyravo nuo 800 iki 2300 Lt/kv.m. Brangiausiai sandėliai parduodami Žirmūnuose ir Šnipiškėse, pigiausiai – senuose pastatuose Žemuosiuose Paneriuose. Naujų modernių sandėliavimo patalpų praktiškai neparduodama, jie paprastai tik nuomojami.

Vilniaus sandėliavimo patalpų rinkoje vis dar jaučiamas nedidelio ploto sandėlių miesto ribose stygius. Ribota pasiūla sąlygoja kainų augimą – 10–15% per metus. Tuo tarpu naujos statybos logistikos centrai ieško stambių klientų, kurie nuomotųsi nuo 2 iki 10 tūkst. kv.m

plotus. Šiame segmente pasiūla yra didesnė už paklausą. Tai lemia ir tai, kad logistikos centrų vystytojai nenori pradėti statybos darbų tol, kol neturi ilgalaikių nuomos sutarčių, o klientai dažnai negali laukti metus laiko, kol sandėliai bus pastatyti.



KAUNAS

Jaučiamas apie 1 000 kv.m ploto pastatų sandėliavimo reikmėms poreikis Kaune bei Kauno rajone: su geru privažiuoimu, rampa, aukštomis lubomis. Tiek pirkimui, tiek ir nuomai. Ieškoma taip pat ir sklypų, tinkančių minėtiems pastatams statyti. Miesto ribose ypač jaučiamas poreikis mažesnėms, tačiau gerai įrengtomis 100–300 kv.m ploto sandėliavimui arba gamybai pritaikytoms patalpoms.

KLAIPĖDA

Klaipėdos sandėliavimo bei gamybinių patalpų segmente paklausa viršija pasiūlą. Vienintelis naujesnis projektas yra Klaipėdos Verslo Parkas, o šiaip, stengiamasi „sutilpti“ į senesnės statybos sandėlius. Pastarųjų kaina svyruoja nuo 5 iki 12 Lt/kv. m (priklausomai nuo vietos ir įrengimo).

PROGNOZĖS

Ateityje ir toliau turėtų augti modernių sandėlių paklausa, tačiau investuotojams vis aktyviau įsijungiant į šį rinkos segmentą, tikėtina, kad kainos nežymiai gali kristi. Sausų ir tvarkingų nedidelių sandėlių nuomos kainos neturėtų kristi, nes jos yra labai paklausios. Apleistų, senų sandėlių nuomos kainos, matyt, dar kris, nes jos yra visiškai nepaklausios.

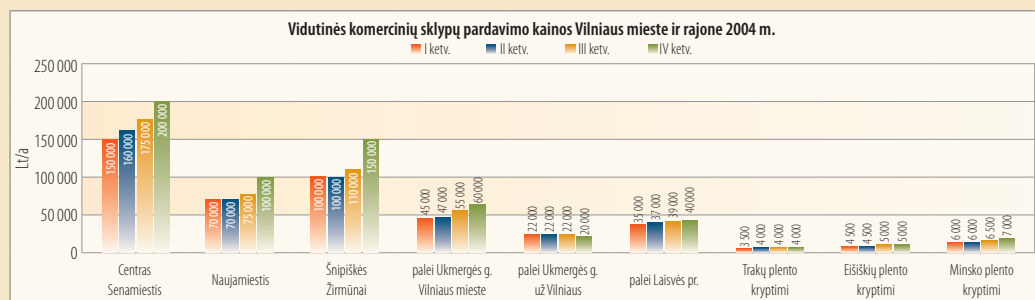
ŽEMĖS SKLYPAI

Visai nekilnojamojo turto rinkai išgyvenant neregėto aktyvumo laikotarpį, komercinės žemės pardavimai vis dar išlieka labai maži. Pagrindinė priežastis – per maža tokios paskirties sklypų pasiūla. Didžioji dauguma siūlomų komercinės paskirties sklypų rinkoje yra valdomi ilgalaikės nuomos pagrindu, todėl tokios nuomos pardavimas, iš principo, prilygsta sklypo pardavimui. Tačiau ir tai negali patenkinti kasdien vis labiau augančios komercinės paskirties sklypų paklausos. Miestų apėmęs statybų bumai smarkiai išaugino komercinių sklypų paklausą: vystytojai ieško sklypų, tinkamų prekybos ar biuro centrų statybai. Išaugus logistikos centrų poreikiui, smarkiai padidėjo ir sklypų paklausa prie svarbių transporto koridorių arba planuojamų miesto apvažiavimų. Esant beveik „deficitinei“ rinkai ir to-

liau kyla šių sklypų kainos. Per 2004 m. sklypai brango visur. Mažėjant laisvų komercinių sklypų pasiūlai mieste, verslininkai yra priversti dairytis žemės priemiesčiuose bei pirkti žemės ūkio paskirties žemę.

Pagaliau rinka sureagavo ir į pokyčius dešiniajame Neries krante. Savivaldybei vis aktyviau propaguojant Šnipiškės ateities viziją, didėja pasiūla parduodamų 3–6 a sklypų šiame rajone. Daugelis parduotųjų tikisi sulaukti „savo pirkėjo“, todėl dažnai prašo kainą gerokai viršijančią rinkos – net iki 400 000 Lt/a.

Vidutinės komercinių sklypų pardavimo kainos Vilniaus mieste ir rajone 2004 m.



PROGNOZĖS

Komercinių, kaip beje, ir visos žemės Vilniaus mieste, sklypų ribota pasiūla ir toliau augins pardavimo kainas – ir šios kilimo tendencijos išsilaikys dar ilgą laiką. Didesnių pokyčių, stabdančių kasdien vis labiau brangstančią žemę, gali įvykti, jei sklandžiau ir greičiau vyks žemės nuosavybės grąžinimo procesas bei pagaliau vėl vyks laisvų plotų pardavimas aukcionuose.



Apžvalgą parengė:

UAB „Invalda Real Estate“ Informacijos skyrius. Šią apžvalgą (arba jos dalis) platinant, skelbiant, kopijuojant būtina nurodyti šaltinį „Invalda Real Estate“. Apžvalgoje naudojami Lietuvos Statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos centrinio ir komercinių bankų duomenys.