



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

2005 m. I pusmetis

VILNIUS – KAUNAS - KLAIPĖDA

MAKROEKONOMINĖS APLINKOS APŽVALGA

Pastaruoju metu Lietuvos ekonomikos augimo tempai po truputį ima lėtėti. Išlaikyti tokių nuostabų keliančių augimo tempų kaip 2003 m. ir nereikėjo tikėtis, nes ekonomikos cikliškumas yra aksioma ir būtent 2003 m. buvo zenito taškas po trejų metų nuolatinio ekonomikos augimo. Šių metų pirmojo ketvirčio Lietuvos bendrojo vidaus produkto (BVP) prieaugis (5,7%) buvo mažiausias nuo pat 2002 m., o ir 2004 m. antrojo pusmečio rezultatas buvo gerokai kuklesnis nei kelis ankstesnius metus. Ekonomikos plėtros tempo mažėjimą įtakojo prieštaringos valdžios vykdomos reformos ir šioji tokia suirutė valstybės valdyme, didelės ir dėl išsemtų gavybos pajėgumų vis turinčios tendencijų kilti pasaulinės naftos kainos, sparti darbo jėgos emigracija ir kylančios darbo užmokesčio sąnaudos. Be to, Lietuvai ir toliau sunkiai sekasi pritraukti į šalį investicijas, ypač „plyno lauko“. Tiesioginių užsienio investicijų (TUI) srautas pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje siekė 1,2 mlrd. litų, arba maždaug 11 proc. (151,6 mln. litų) mažiau nei tuo pačiu 2004-ųjų laikotarpiu.

Kita vertus, ką tik paskelbtas antrojo šių metų ketvirčio (8,2%) ir pirmojo pusmečio (7%) BVP augimo įverčiai, lyginant su analogiškais laikotarpiais pernai, nustebino ekonomistus, kurie po pirmojo ketvirčio kalbėjo apie ekonomikos lėtėjimą. Šiuo laikotarpiu pridėtinė vertė labiausiai išaugo žemės ūkiu, apdirbamosios pramonės, statybos, viešbučių ir restoranų, transportavimo, sandėliavimo ir ryšių veiklos rūšių įmonėse. Ypač svarbus ir džiugus faktas, kad tarp sparčiausiai pridėtinę vertę auginančių šakų pagaliau įstiprėjo apdirbamoji pramonė, kuri yra viena svarbiausių ir didžiausių ūkio šakinės struktūros dalių. Tiesa, šiuo atveju lyginami pusmečiai prieš ir po narystės ES, todėl toks spartus augimas gali būti paveiktas būtent jau jaučiamos ir gaunamos naudos iš narystės. Įdomu bus pažiūrėti, ar ekonomikos augimo lėtėjimas pasireiškis lyginant antrąjį šių metų pusmetį su analogišku laikotarpiu pernai, kai Lietuva jau ėmė naudotis narystės suteiktomis galimybėmis ir struktūrinių fondų lėšomis.

Antrąjį šių metų ketvirtį vienam Lietuvos gyventojui teko apie 5000 Lt BVP (veikusiomis kainomis) – 8,6% daugiau nei tokiu pat laikotarpiu pernai. Ekonomikos analitikų skaičiavimais, toks BVP, tenkančio vienam gyventojui, augimas rodo, kad Lietuva ES vidurkį pagal šį rodiklį, sėkmingai ir toliau vystantis mūsų šalies ūkiui, galėtų pasiekti per 15–20 metų.

Taigi yra ir teigiamų požymių, kad augimo tempai vis vien dar išliks didesni nei ES senbuvų ir daugelio kartu su Lietuva įstojusių narių naujokių. Šiek tiek, keliais procentiniais punktais, mus lenks tik Latvija. Tiesa, kol kas skaudžiai pralaimime Baltijos kaimynėms kovą dėl tiesioginių

užsienio investicijų. Išankstiniais duomenimis, Latvijos ir Estijos BVP, iš dalies dėl sugebėjimo pritraukti daugiau tiesioginių užsienio investicijų, per pirmąjį ketvirtį augo sparčiau: Latvijos – 7,4%, Estijos – 7,2%.

Pasaulio bankas per artimiausius dvejus metus Lietuvai prognozuoja apie 6% ekonomikos augimą, o per aštuonerius – vidutinį 5,5% BVP augimą. Toks augimas vidutiniškai 1,5% viršytų Pasaulio banko prognozuojamą bendrą Europos Sąjungą įstojusių Vidurio ir Rytų Europos valstybių ekonomikos augimą (4,5% vidutiniu ir ilgu laikotarpiu) ir gerokai lenktų visos ES augimą

organizacijų mūsų šalis pripažįstama viena iš turinčių geriausių investicinę aplinką, bet investicijos neskuba ateiti. Greičiausiai dėl to, kad dar yra daug problemų šalies viduje: korupcija, didelis biurokratizmas, dažna mokesčių sistemos kaita, valdžios nesutarimai ir pan. Panašu, kad tas investicinis patrauklumas yra tik išorinis, tuo tarpu investuotojai ir verslininkai pasižiūrėję detalčiau pamato kiek kitokią realybę, nei ji yra viešai deklaruojama.

Lietuvos ekonomikos analitikai yra linkę mažinti (apie 1%) ankstesnes Lietuvos ekonomikos augimo prognozes ir teigia, kad augimas ir toliau gali

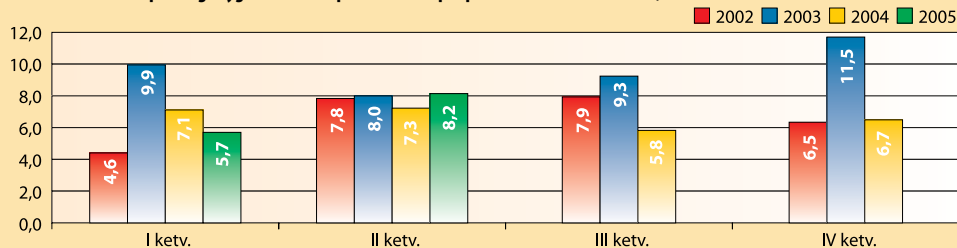
lėtėti ir siekti apie 5% per metus, kadangi lėtėja didžiausią BVP dalį sudarančių veiklų – prekybos ir apdirbamosios pramonės – pridėtinės vertės augimas. Lėtėja ir statybų sektoriaus augimas, daugiausiai dėl didelio šios srities darbuotojų migracijos masto. Darbdaviai jau kurį laiką kalba, kad tai tampa ganėtinai didele problema, stabdančia verslo plėtrą, ir kad jiems gali tekti vežtis darbuotojus iš Baltarusijos ar Ukrainos. Išėjus iš tokios situacijos statybų ir kitose nuo darbuotojų emigracijos kenčiančiose srityse būtų darbo našumo didinimas, tačiau, esant mažam tiesioginių užsienio investicijų srautui į Lietuvą, tai taip pat sunkiai įgyvendinama.

Kaip ir bet kurioje kitoje ekonominėje srityje, jos augimo, o, visų pirma, investicijų į tą augimą, užtikrinimas yra labai svarbus faktorius. Lygiai taip pat yra ir su ypač imlia investicijoms sritimi

– statyba ir nekilnojamojo turto. Investicijų į nekilnojamojo turto rinką augimo išlaikymą lemia daugelis veiksnių: ekonominė situacija, socialiniai procesai, politiniai sprendimai ir t.t. Lietuvoje šis investicijų į nekilnojamojo turto rinką tvarumas šiuo metu yra ganėtinai silpnas ir vyriausybei būtina tuo susirūpinti.

Neabejotinas Lietuvos privalumas, palyginti su kitomis Baltijos šalimis, yra jos rinkos dydis, tačiau įvertinus kitas rinkos sąlygas, ypač mokesčių aplinką ir rinkos priežiūrą, Lietuvai gresia pavojus visiškai pralošti kovą dėl užsienio investicijų savo kaimynėms. ■

Lietuvos BVP prieaugis lyginant su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus 2002-2005 m., %



– statyba ir nekilnojamojo turto. Investicijų į nekilnojamojo turto rinką augimo išlaikymą lemia daugelis veiksnių: ekonominė situacija, socialiniai procesai, politiniai sprendimai ir t.t. Lietuvoje šis investicijų į nekilnojamojo turto rinką tvarumas šiuo metu yra ganėtinai silpnas ir vyriausybei būtina tuo susirūpinti.

Neabejotinas Lietuvos privalumas, palyginti su kitomis Baltijos šalimis, yra jos rinkos dydis, tačiau įvertinus kitas rinkos sąlygas, ypač mokesčių aplinką ir rinkos priežiūrą, Lietuvai gresia pavojus visiškai pralošti kovą dėl užsienio investicijų savo kaimynėms. ■

VERSLO APLINKOS APŽVALGA

Šių metų balandžio mėnesio antrą pusę įsigaliojęs naujas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas akivaizdžiai reiškia statybos verslo plėtros stabdymą, projektai stringa biurokratijos ir korupcijos džunglėse. Šalis rizikuoja ne tik nepritraukti užsienio investicijų, bet ir išbaudyti jau esančias, taip pat ir vietinį kapitalą. Pastaruosius kelerius metus statybos reikalus sprendžia net keturių institucijų – Aplinkos, Ūkio, Žemės ūkio ir Vidaus reikalų ministerijų valdininkai. Statybas ir teritorijų planavimą reglamentuojantys aktai neturi savo esmės – darnios plėtros idėjos ir matmenų. Nėra nuoseklaus teritorijų planavimo, 2004 metais priėmus naują Teritorijų planavimo įstatymo redakciją vien Vilniaus apskrityje sustoję 500 detaliųjų planų rengimas. Tai akivaizdžiai reiškia statybų ir viso verslo plėtros stabdymą. O naujieji įstatymuose reglamentuoti ganėtinai neapibrėžti terminai „vizualinė tarša“, „vizualiniai koridoriai“ apskritai tapo labai patogiu įrankiu stabdyti bet kokias statybas. Europoje jau senokai nebekyla klausimų, ar istoriniuose miestuose reikia naujų aukštybinių pastatų, aktualu yra tai, kaip suderinti modernizavimą su urbanistiniu ir architektūrinio paveldu. Sociologiniai ir ekonominiai motyvai bei šiuolaikinio gyvenimo tempai – šios tendencijos priežastys. XX amžiaus pabaigoje už kultūros paveldą atsakingi Europos šalių ministrai deklaracijose nustatė, kad paveldas neturi būti kliūtis inovacijoms. Praeities saugojimas neturi tapti dabartinio gyvenimo kokybės apribojimo šaltiniu. Lietuva, galima sakyti, ir vėl atsilieka nuo europinio mąstymo raidos. Visai šiai situacijai nesikeičiant investicijų „lietaus“ mūsų šalyje tikėtis sunkiai įmanoma.

Mėnesius Lietuvoje kunkuliusios aistros ir ginčai dėl mokesčių reformos pagaliau taip pat neseniai atslūgo. Įpusėjęs birželio mėnesius pre-

zidentas pagaliau pasirašė ir patvirtino Seimo priimtas Mokesčių įstatymų pataisas, kuriomis atveriamas kelias mokesčių reformai. Be tikrai sveikintino ir ekonomiškai svarbaus gyventojų pajamų mokesčio tarifo mažinimo ir abejotino laikino „socialinio“ mokesčio įvedimo, skirto biudžeto skylėms kamsyti, įvestas ir nekilnojamojo turto mokestis gyventojams, kurių turtas naudojamas komerciniams tikslams. Šis mokestis pagal mokesčių teoriją nėra teisingas, nes antrą kartą apmokestina pajamas. Sumokėjus mokesčius nuo pajamų, gautų iš nuomos, tenka sumokėti dar ir procentą nuo nuomojamo turto vertės.

Kaip šis mokestis po jo įsigaliojimo 2006 m. sausio 1 d. paveiks rinką – prognozuoti sunku. Galimi keli scenarijai: nuoma brangs, nes savininkai turės kompensuoti padidėjusias mokestines išlaidas, be to, daugelis galbūt net stengsis atsikratyti turimo turto, taip dar labiau kilsteledami nuomos kainas dėl pasiūlos trūkumo, kita vertus, nukristų pardavimo kainos, kas galbūt kompensuotų nuomos poreikio didėjimą. Kitas galimas scenarijus tas, kad niekas rinkoje ir kainų lygmenyje nesikeis, tiesiog atsiras daugiau mokesčių vengimo atvejų ir didės šešėlinėje ekonomikoje besisukančių pinigų kiekis. Be to, kyla klausimas, ar šio mokesčio sudėtingo administravimo kaštai nebus didesni už jo surenkamas pajamas?

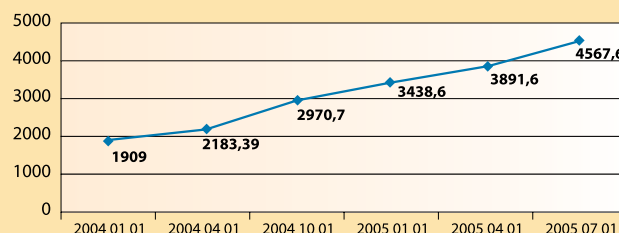
Gerėjant ekonominei šalies situacijai, Lietuvos rinkoje pastebimas smarkus nekilnojamojo turto ir gyventojų finansavimo rinkų augimas. Būsto paskolų portfelis auga greičiau nei buvo prognozuota. Rinkos dalyviai prognozavo, kad 2005 m. šio segmento augimas sieks apie 50–65%, tuo tarpu pirmojo šių metų pusmečio pabaigoje jis per metus siekė 78%. Pagrindiniai augimo potencialo indikatoriai – labai žemas paskolų port-

felio ir BVP santykis, nepakankamas lietuvių apsirūpinimas kokybišku ir erdviu būstu, didėjantys ir dėl to leidžiantys prisiimti daugiau skolinimosi rizikos atlyginimai. Šių metų pradžioje būsto paskolų portfelis sudarė apie 7% Lietuvos BVP. Senosiose Europos Sąjungos (ES) šalyse namų ūkių įsiskolinimas siekia apie 60% BVP, iš jų apie 50% sudaro būsto paskolos. Prognozuojama, kad dėl tokio atsilikimo ir spartaus Lietuvos ekonomikos augimo dar porą metų būsto paskolų portfelis tikrai turėtų sparčiai augti, taip garantuodamas ir nemažėjančią nekilnojamojo turto paklausą. Beje, būsto paskolas lietuviai ima dažniau nei kito pobūdžio paskolas. Būsto paskolos Lietuvoje sudarė didžiausią dalį (77%) visų gyventojams suteiktų paskolų. Priežastis ta, kad kylant nekilnojamojo turto ir žemės kainoms, laisvi pinigai, kurie anksčiau būdavo nukreipiami į bankų indėlius, šiuo metu nukreipiami į turtą, nes tai gerokai pelningesnė investicija.

ne išraiška tas augimas nėra drastiškas. Nemokių klientų gali atsirasti papildinus palūkanų normas, jei nemaža dalis žmonių, vertindami savo mokumą ilgesnio laikotarpio perspektyvoje, nepasiliko rezervo didėjančioms palūkanoms mokėti. Tačiau bankai tai supranta, stebi situaciją, turi savo rizikos skaičiavimo mechanizmus ir padėti kontroliuoja.

Paskolų palūkanų normos, kurios priklauso nuo vieno arba pusės metų trukmės Europos centrinio banko tarpbankinių paskolų pasiūlosios palūkanų normos (EURIBOR), artimiausiu metu nenumatoma kad didėtų, nes didžiosios ES šalys vis dar kapstosi iš ūkio recesijos. Tai reiškia, kad artimiausiu metu nebus paskolų palūkanų augimo ir gyventojams, todėl ir būsto paskolų bumas neturėtų slopti. O kad būsto paskolų portfelis augs sparčiai dar keletą metų, nekyla jokių abejonių. Pavyzdžiui, net ir kaimyninėje Estijoje,

Būsto paskolų portfelio Lietuvoje augimas 2004-2005 m., mln. Lt



Pastarąjį pusmetį vis dažniau buvo užsimenama apie bankų klientų, prisiėmusių skolinių įsipareigojimų, didėjantį nemokumą. Bet pavojaus varpais iš kredito institucijų dar neskambinama, nes stengiamasi ganėtinai lanksčiai ir žmogiškai žiūrėti į iškilusias kliento mokumo problemas. Augant palūkanų portfeliui, natūralu, kad daugėja ir nemokių klientų skaičius, tačiau procenti-

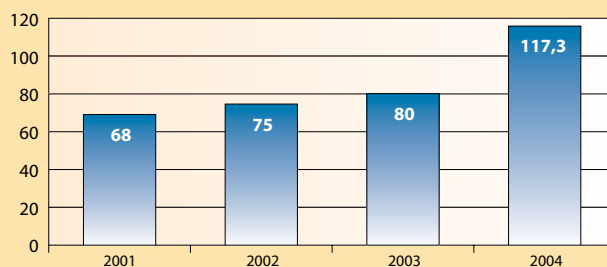
kuriose gyvena gerokai mažiau gyventojų nei Lietuvoje, ir kurios ekonomika gerokai mažesnė, paskolų gyventojams apimtys yra bene dvigubai didesnės nei mūsų šalyje. ■

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS AKTYVUMAS

Šalies nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas toliau auga – nekilnojamojo turto sandorių skaičius šiame Lietuvoje padidėjo 3%. Per pirmąjį pusmetį buvo sudaryti 58474 sandoriai, pernai tuo pačiu laikotarpiu – 56767. Nekilnojamojo turto rinka auga nuosekliai ir nuolat. Didesnis aktyvumo šuolis, užfiksuotas pernai, buvo smarkiai paveiktas stojimo į ES ir su tuo susijusių lūkesčių. Jei ne ta papildoma „dirgiklio“ įtaka, augimas šiame, pirmąjį pusmetį, galėjo būti buvęs daug didesnis, tiesiog jis buvo savotiškai „avansu perkeltas“ į pernai, taip visą laikotarpį nuo 2004 metų pradžios paversdamas pačiu aktyviausiu Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos istorijoje. Kita vertus, tai atspindi, kad nekilnojamojo turto

rinka turėjo rezervų augti, ir pastaruosius dvejus metus tai ir vyksta. Tikėtina, kad ir artimiausiais metais, neatsitikus esminių permainų šalies ūkinyje gyvenime, ji keliais procentais vis turėtų augti, atspindėdama bendrąjį šalies ekonominį augimą. Be to, kadangi nemaža dalis šiuo metu vykdomų naujos statybos nekilnojamojo turto sandorių bus užregistruoti tik antrąjį pusmetį arba kitąmet, kai namai bus atiduoti eksploatacijai, pastaraisiais metais įsibėgėjęs statybos bumas gali pasireikšti gerokai vėliau ir taip dar labiau išauginti rinkos aktyvumo rodiklius. Rinkos dinamiskumo rodikliams netolimoje ateityje įtakos turės ir vis palankesnėmis ir paprastesnėmis dėl Registrų centro teikiamų paslaugų kokybės ger-

Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas 2001-2004 m., sandorių sk. tūkst.



nimo (mažėja paslaugų įkainiai, įgyvendinamas „vieno langelio“ principas, galima sutvarkyti visus formalumus bet kuriame notaro biure ir pan.) besidaranti nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo sąlygos.

Pastebima, kad jau antrus metus iš eilės nekilnojamojo turto rinka nelabai paiso sezoniskumo. Tai lemia psichologiniai dirgikliai: stojimas į ES, euro įvedimo laukimas, kainų šuoliai, įstatyminiai apribojimai ir pan., kitaip sakant rinkoje

stabilumo nebuvimą lemia daugelis veiksnių sparčiai besikeičiančioje aplinkoje.

Tendencijos rinkoje kalbant apie sandorių pobūdį išlieka panašios. Registrų centro duomenimis,

apie 60% visų nekilnojamojo turto sandorių sudaro patalpų (gyvenamųjų ir komercinių) pirkimas, 40% – žemės.

Pastaba: Įstatymais nėra nustatyta, per kurį laiką asmuo, įsigijęs nekilnojamąjį turtą, turi jį įregistruoti, todėl dažniausiai sandoriai yra įregistruojami praėjus kažkuriam laiko tarpui (kartais ir daugiau nei pusei metų) nuo jo sudarymo datos.

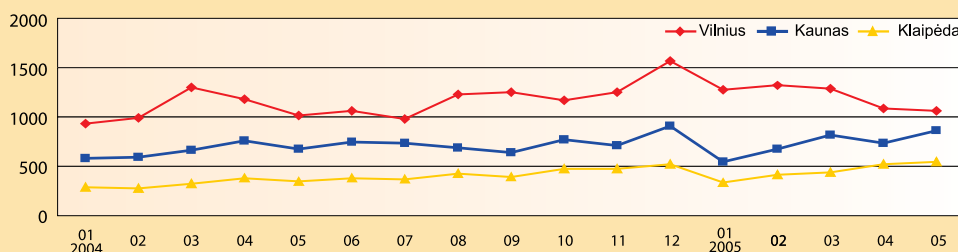
Todėl paskutinio ketvirčio duomenys taip pat gali būti nevisiškai tikslūs.

BENDRAS PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

2005 m. pirmojo pusmečio bendras patalpų rinkos aktyvumas, lyginant su 2004 m. pirmuoju pusmečiu, buvo šiek tiek didesnis, išskyrus tik 2004 m. kovo-balandžio mėnesius, prieš pat narystės ES pradžią. Patalpų rinkoje nežymus sezoniškumas pastaruoju metu juntamas tik vasarą, kai sandorių skaičius šiek tiek sumažėja. Didžioji dalis sandorių patalpų rinkoje vis dar tenka būsto – butų ir namų – pirkimo-pardavimo sandoriams.

Neatmestina tikimybė, kad ilgai ir „karštai“ svarstytas ir galų gale patvirtintas Nekilnojamojo

Bendras patalpų rinkos aktyvumas Lietuvoje 2004-2005 m., sandorių skaičius



turto mokesčio įstatymas (įsigaliosiantis nuo 2006 m. sausio 1 d.), atbaidė dalį sandorių dėl neapibrėžtumo, kas bus apmokestinimo pagrindu. Panašiai kaip visiškai prieš pat narystę ES, rinkos dalyviai tiesiog nusprendė pasyviai

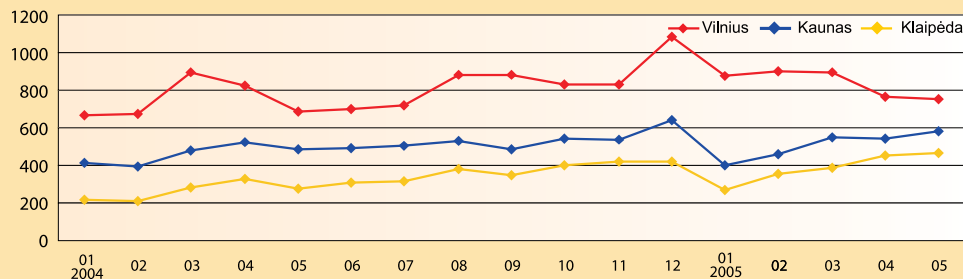
stebėti rinką ir nesiimti ryžtingų veiksmų. Tikėtina, kad rudenį rinka vėl turėtų įsilinguoti kaip ir anksčiau, o kadangi komercinių patalpų dalis yra gerokai mažesnė, tai net ir dėl būsimos apmokestinimo sumažėjusi jų paklausa nedarys

didelės įtakos bendram patalpų aktyvumo rodikliui ir jo laukiamam augimui.

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Gyvenamųjų patalpų rinka pati aktyviausia Vilniuje – sudaromų sandorių skaičius bene 2 kartus viršija Kauno ir beveik 3 kartus Klaipėdos rodiklius. Patys aktyviausi periodai gyvenamųjų patalpų rinkoje – 2004 metų kovas-balandis, rugpjūtis-rugsėjis bei gruodis. Klaipėdoje ir Kaune aktyvumas kito lygiagrečiai. Aktyvumo kreivė labai panaši į Vilniaus, tačiau Kaune ir Klaipėdoje ne tokie žymūs sandorių skaičiaus kitimai. Tai galima paaiškinti tuo, kad sostinėje labiausiai buvo jaučiamas ES narystės „sindromas“, be to, daug gyvenamųjų patalpų įsigyja

Gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumas Lietuvoje 2004-2005 m., sandorių skaičius



ne vilniečiai, tikėdamiesi čia gyventi ar pasipelnyti (kainos greičiausiai ir daugiausiai auga sostinėje). Aktyviausias laikotarpis gyvenamųjų patalpų rinkoje kol kas – 2004 metų gruodžio

mėnuo, kai jau buvo pergyventas narystės ES „sindromas“ ir pradėta atvirai svarstyti klausimą: „Ar brangus nekilnojamasis turtas po euro įvedimo?“. Daugelis pamana, kad tai – geriau-

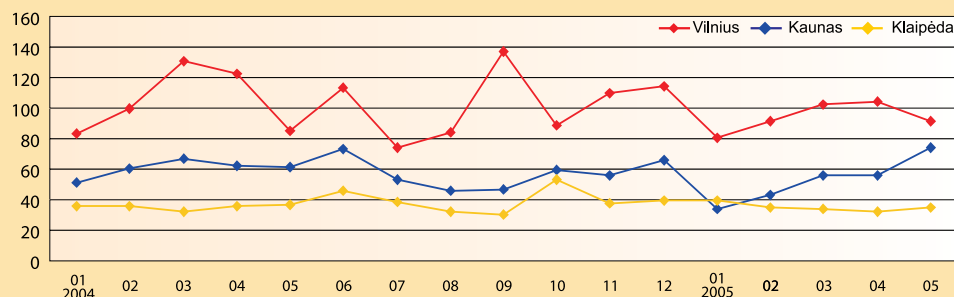
sia proga įsigyti nekilnojamąjį turtą bei saugiai investuoti sukauptas lėšas prieš valiutos pasikeitimą, prisidėjo prie netikėtai tokiu metu šoktelėjusio aktyvumo. Todėl, net ir atslūgus pirkimo

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS AKTYVUMAS

Komercinių patalpų rinka išlieka nepastoviausia, ypač Vilniuje. Jei gyvenamųjų patalpų rinkoje galima pastebėti panašias kitimo tendencijas, tai komercinių patalpų rinkos atskiruose miestuose yra unikalios ir visiškai nepanašios viena į kitą.

Galima konstatuoti, kad kelerius metus iš eilės besitęsiantis šalies ekonominis augimas padarė teigiamą įtaką ir komercinių patalpų rinkos aktyvumui, tiesa, pastaruoju metu, vis mažėjant komercinių patalpų pasiūlai, sudaroma ir mažiau sandorių. Gali būti, kad aktyvumo proveržis anksčiau buvo lemtas vyravusių investicinių

Komercinių patalpų rinkos aktyvumas Lietuvoje 2004-2005 m., sandorių skaičius



nuotaikų (prieš narystę ES) ir dabar laukiama, kol atsipirks tas patalpas nuomojant.

Vilniuje rinkos aktyvumas pats nestabiliausias ir jame vis dar sudaroma daug daugiau sandorių

nei Kaune ar Klaipėdoje. 2005 metų pirmąjį pusmetį Kaune aktyvumas sparčiai augo ir ne daug trūko iki Vilniaus rodiklių. Gali būti, kad rinkoje atsikratoma patalpomis prieš milžiniškų „Mega“ ir „Akropolio“ prekybos centrų įėjimą į

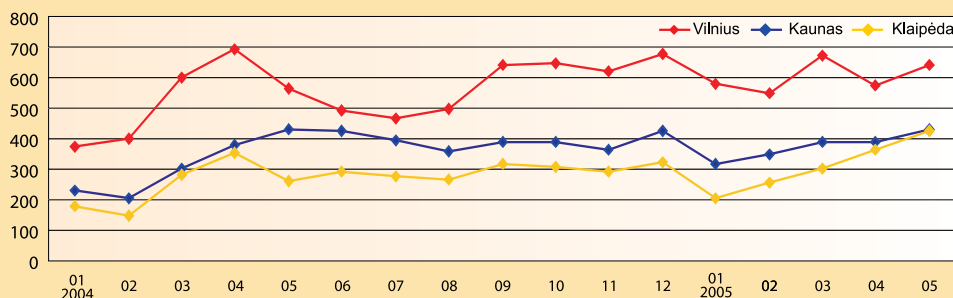
rinką, nežinant, kaip tai atsilieps visai rinkai. Klaipėda į didelių naujų centrų artėjantį atidarymą reaguoja santūriai, jaučiamas šioks toks laukimas. ►

ŽEMĖS RINKOS AKTYVUMAS

Žemės rinkos aktyvumas nuolat auga. Gerokai šoktelėjus gyvenamųjų patalpų, ypač butų, kainoms žmonės ima vis daugiau domėtis žemės sklypais individualiam namui statyti. Daugiausiai iš visų žemės sandorių sudaroma būtent dėl namų valdos sklypų įsigijimo. Vis mažėjant sklypų pasiūlai ir nuolat augant jų kainoms, sklypai tampa ir puikia investicine preke, todėl aktyvumo pagreičio augimui suteikia ir tokio tipo „investuotojai“. Pastebima tendencija pirkti stambius žemės sklypus, kurie vėliau būna išskaidomi į namų valdas.

Įdomiausias pokytis per pusmetį šiame segmente – žemės rinkos sandorių skaičius Klaipėdoje nuo sausio iki gegužės mėnesio itin sparčiai kilo ir pasiekė Kauno sandorių skaičių. Kita vertus, akty-

Žemės rinkos aktyvumas Lietuvoje 2004-2005 m., sandorių skaičius



vėjant rinkai, neabejotina, kad pajūrio zona individualių namų statybai turėjo ilgainiai populiarėti vis sparčiau.

Jei ir toliau butų kainos išlaikys kilimo tendencijas, žemės rinka neturėtų „nuslūgti“ ir namų

valdos sklypų poreikis dar padidės. Situaciją smarkiau sukrėsti galėtų ir didesnis apibrėžtumas dėl žemės ūkio paskirties sklypų paskirties keitimo perspektyvų. Tai ypač aktualu Vilniaus rajonui, kur iki to laiko, kol bus patvirtintas rajono bendrasis planas, sustabdyti bet kokie detalijū

planų rengimai. Kita vertus, ilgalaikių investuotojų tai neatbaudo, jie gali jau dabar inicijuoti bendrojo plano sprendinių keitimais. ■

GYVENAMŪJŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Įstojimas į Europos Sąjungą 2004 m. padarė ypač didelį poveikį Lietuvos žmonėms ir jų lūkesčiams. Augantis pragyvenimo lygis, mažėjanti lietuvių fobija skolintis pinigų, smarkiai kritusios būsto paskolų palūkanos ir palengvintos jų suteikimo sąlygos bei „sviesesnio rytojauš“ lūkesčiai labai smarkiai išjudino nekilnojamojo turto rinką. Naujų butų kainos tais metais išaugo vidutiniškai 20-30%, neką mažiau atsiliko ir senų butų bei individualių namų kainos. Tai bene 3-4 kartus daugiau nei per metus padidėjo vidutinis darbo užmokestis.

Visa tai tęsiasi ir šiomet, tik bankų tarpusavio konkurencija dar labiau sustiprėjo, ir tai lėmė gerėjančias paskolų išdavimo sąlygas. Žmonių lūkesčiai išlieka labai optimistiški, aistras nepagrįstai kaitina ir dėl euro įvedimo prisibijojamas visuotinis kainų padidėjimas. Negalima pamiršti ir dėl augančių darbo jėgos, medžiagų bei, žinoma, kuro kaštų didėjančio statybų kainų indekso (per pastaruosius metus virš 6%), biurokratiinių kliūčių vystytojams plėtojant naujus projektus. Visa tai sukelia paklausos ir pasiūlos neatitikimą ir kainų kilimą, ilgainiai tokioje situacijoje atsiranda ir vis daugiau spekuliantų, kurie tik dar labiau įkaitina rinką ir jos procesus.

Kainų kilimo tendencijos persikėlė ir į 2005 metus – kai kuriuose rinkos segmentuose per pirmus šešis šių metų mėnesius augimas siekė 20-30% ar net 40%. Aktyviausia rinka ir toliau išlieka nauji butai ir žemė, kurių pasiūla tikrai nepakankama. Kainų kilimo priežastys tos pačios: didėjančios pajamos, gerėjančios skolinimosi sąlygos bei optimistiniai gyventojų lūkesčiai: „per pastaruosius 2 metus nekilnojamojo turto kainos tik augo, vadinasi, augs ir ateityje, atlyginimai ir gyvenimo lygis taip pat augs“. Viena vertus, tokiam dideliame kainų

augimui visiškai racionalaus pagrindimo nėra – pajamų augimas daug nuosaikesnis, didelė dalis augimo grindžiama žmonių psichologija. Tai rinkai grėsmingas ženklas – sutrikus šalies ūkio vystymuisi galimas kainų burbulas ir rinkos „perkaitimas“. Žymaus kainų kritimo tikėtis neverta, bet galima laikina stagnacija. Kita vertus, rinkos kainas diktuoja procesai pačioje rinkoje, o ne perpardavėjai (nebet labai kraštutiniai atvejai) ar agentūros, nes vienintelė rinką paveikti galinti žmogiška jėga yra tik vyriausybė ir jos vykdoma ekonominė politika, išimtiniais atvejais monopolinės įmonės, tačiau Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje situacija – liberali. Tai grynai laisvosios rinkos mechanizmo įtakotas pasiūlos ir paklausos neatitikimas, kuriam pagreičio prideda ir psichologinis veiksnys – noras investuoti pinigų į nekilnojamąjį turtą prieš euro įvedimą, baiminantys sutaupų nuvertėjimo.

Šiuo metu ima nusistovėti senuose blokiniuose namuose esančių butų kainos didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Nors kol kas kainų mažėjimo nėra užfiksuota, tačiau ilgą laiką vykęs kilimas aprimo. Tokios kainos vyrauja jau maždaug du mėnesius. Kainų stabilizavimasis ar net (vietomis) kritimas gali būti nulemtas ir rinkos sezoniskumo, tačiau ryškėja tendencija, kad senos statybos namai ima vis mažiau dominti pirkėjus, be to, jiems bankai sunkiau išduoda būsto paskolas ilgesniam laikotarpiui.

Pastaruoju metu vis garsiau kalbama apie nekilnojamojo turto kainų „burbulą“ Lietuvoje. Natūralu, kainų augimas kažkada turi baigtis. Nekilnojamojo turto rinkoje kainų „burbulai“ yra visai kitokie nei akcijų rinkoje, kur jie gali sprogti staiga ir turėtų griaujamąją jėgą. Sprogus vadinamajam nekilnojamojo turto rinkos „burbului“, kainos tiesiog

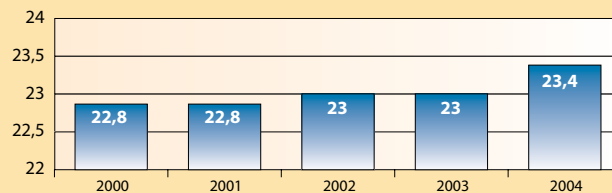
kuriam laikui stabilizuojasi ir kažkurį laiką laikosi arba lėtai krenta, kartais tai gali užsitęsti ir iki 10 metų. Bet čia vėl gi viskas priklauso nuo daugelio anksčiau minėtų faktorių. Kaip ir visose rinkose, taip ir nekilnojamojo turto rinkoje viskas vyksta ciklais nuo kilimo iki stagnacijos ir galbūt didesnio ar mažesnio kritimo, vėliau vėl viskas prasideda iš naujo. Augančiai ekonomikai, tokiai kaip Lietuvos, tai būtų laikinas reiškinys ir, ko gera, tik vieno ar kelių segmentų mastu, didelio chaoso rinkoje tai nesukeltų.

Reikia pažymėti, kad panaši situacija yra daugelyje Europos šalių. Čia mes nesame unikalūs – visoje Europoje dabar yra aktyvi nekilnojamojo turto rinka, dėl žemų paskolų palūkanų normų žmonės ryžtasi imti paskolas. Kainų augimas pastebimas ir senosiose ES narėse (nuosaikesnis), ir naujosiose. Tik Vokietijoje toliau tęsiasi nežymus kainų kritimas, greičiausiai dėl užsitęsusių šalies ūkio stagnacijų.

pjį po Rusijos krizės, o paskolų palūkanos ganėtinai žemos. Neoficialiai teigiama, kad maždaug 80% nekilnojamojo turto perkama imant paskolą. Gali būti, kad dabar, nekilnojamojam turtui pabrangus ir suaktyvėjus prekybai juo, dar didesnė žmonių dalis perka nekilnojamąjį turtą iš skolinčių lėšų. Kita vertus, manoma, kad dažniausiai Lietuvos gyventojai būstą perka, kad jame gyventų, o ne kad iš jo uždirbtų. Taip manoma, nes kylant pragyvenimo lygiui ir didėjant galimybei skolintis, atsiranda reali galimybė pasigerinti gyvenimo kokybę. Vidutiniškai vienam Lietuvos gyventojui gyvenamojo ploto tenka maždaug tik 40% ES vidurkio. Todėl būtų logiška manyti, kad kylant pragyvenimo lygiui, būsto rinkos aktyvumas ir statybų plėtra neturėtų stagnuoti, nebet kritiškai keistųsi ekonominės aplinkos prielaidos.

Rinkos tyrimų duomenimis, net 57% šalies gyventojų yra nepatenkinti savo būstu, bet vis daugėja žmonių, turinčių galimybes skolintis iš bankų. To-

Vidutiniškai vienam Lietuvos gyventojui tenka naudingojo gyvenamojo ploto 2000-2004 m., kv.m



Kalbant apie psichologinius būsto bumą įtakojančius veiksnius, galima atsiremti į dar kelis faktus. Sociologiniai tyrimai rodo, kad Lietuvos gyventojai labiausiai linkę investuoti į nekilnojamąjį turtą. Taip yra dėl kelių priežasčių: ši investicija gali būti labai pelninga, nes kainos nepriklausomos Lietuvos laikotarpiu nuolat auga, išskyrus poros metų laikotar-

dėl ir skubama naudotis esama situacija ir pagerinti savo buities sąlygas bei gyvenimo komforto lygį.

Kaip jau minėta, Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje vis silpniau jaučiamas sezoniskumas. Aktyvumas neatslūgsta net ir vasaros metu. Senesnės statybos butai patrauklios vietose dažnai nuperkami

per vakarą ar net valandą, jau į pirminę jų apžiūrą dažnai nešantis avansinę įmoką. Kompaktiški, iki 250000 Lt kainuojantys butai pastaruojų metu nuperkami itin sparčiai, ypač – Vilniuje. Panaši situacija yra ir kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose – Kaune ir Klaipėdoje. Tuo tarpu butų nuoma yra gana vangi, nors pasiūla pakankamai didelė. Aktyvumas jaučiamas tik labai pigių butų nuomos segmente, tokių butų didžiuosiuose miestuose netgi ir trūksta. Lietuvoje kol kas prioritetas teikiamas būsto įsigijimui su paskola, o ne nuomai. Visą lemia lietuviškumas racionalumas, stipriai paremtas palankiomis kreditavimo sąlygomis.

Pastaruojų metu jaučiamas vis didesnis susidomėjimas būstu Lietuvos kurortiniuose miestuose. Tiek Palangoje, tiek Neringoje, tiek Druskininkuose naujų projektų butai parduodami labai greitai. Trakų miestas taip pat artimiausiu metu turėtų vis labiau populiarėti ir sudaryti konkurenciją tradiciniams kurortiniams miestams. Čia jau statomas ir multifunkcinis turizmo bei pramogų centras. Švartai gamta, gausybė ežerų, didėjantis laisvalaikio leidimo ir pramogų spektras – visa tai labai traukia žmones. Yra, žinoma, ir didelių apribojimų statyti naujus

pastatus šiame mieste, kuris turi daug autentiškumo, tačiau Trakai gali tapti puikia poilsio alternatyva pajūrio kurortams, visų pirma, vilniečiams.

Naujų butų pasiūlos augimą labai stabdo jau minėti įstatyminiai barjerai. Be to, pastaruojų metu pagaliau į ratus statybininkams kaitioja ir gyventojai, kurie siekia apsaugoti savo namų erdves nuo rajonų tankinimo naujais daugiabučiais. Vilniaus centre dėl mįslingų „senamiesčio apsaugos zonų“ naujasis miesto centras dešiniajame krante gali ir likti su esamais keliais dangoraižiais, kiekvienas naujas projektas skausmingai atremiamas Senamiesčio darymo kaltinimais. Kaunas neturi paruošęs aukštuminių pastatų plano, todėl ten taip pat stringa stambūs aukštuminių pastatų projektai. Klaipėdos spaudoje mirga įspūdingi projektai, bet daugelis dangoraižių irgi stringa paveldo saugotojų stalčiuose, aukštuminių pastatų plano šis miestas taip pat neturi, ir tik dabar, pasipylus dangoraižių projektų lavinai, kažką tą kryptimi bandoma daryti.

Klaipėdos LEZ sparčiai plečiasi, tai turėtų įpūsti miestui daugiau gyvybės, žmonių poreikiai ir gali-

mybės išaugti, tuo pačiu ir aktyvėti nekilnojamojo turto rinka. Jau šiuo metu įgyvendinama arba ruošiamas nemažai naujos statybos gyvenamojo sektoriaus ir prekybinių centrų projektų. Kurortinėje zonoje taip pat pastaraisiais metais jaučiamas labai didelis statybų aktyvumas, kita vertus, paveldo saugotojai gali įsikisti ir čia, o ir infrastruktūros klausimai sunkiai sprendžiami, praktiškai – vien investuotojų lėšomis. O žmonių poreikis būsti pajūrio kurortinėje zonoje labai didelis.

Reikėtų atkreipti dėmesį, kad augant statybų kainų indeksui, po truputį kyla ir būsto apdailos įkainiai. Šiuo metu ekonominio tipo apdailos kaina siekia 500-900 litų už kvadratinį metrą. Tai irgi vienas iš veiksnių, kuomet pirkėjai, pasiskaičiavę kaštus, pasirenka senesnius, jau įrengtus būstus. Taip pat pastebimas domėjimasis pigesniais butais ar namais, esančiais 20-40 kilometrų atstumu nuo didmiesčių centrų, tačiau tik retas ryžtasi juos įsigyti.

Vilniuje didėja skirtumas tarp brangiausių ir pigiausių rajonų, projektai ima labiau skirtis savo prabangos ir prestižo lygiu. Tuo pat metu sumažėjo kainų skirtumas tarp miegamųjų rajonų (Pilaitė,

Pašilaičiai, Fabijoniškės) ir Šiaurės miestelio. Klaipėdoje tokio ryškaus pasiskirstymo beveik nėra, prestižiniuose rajonuose kainos tik šiek tiek aukštesnės nei miegamuosiuose. Kaune taip pat ima rasti ir prabangesnių daugiabučių projektų, todėl kainų spektras šiek tiek didėja, bet iki Vilniaus lygio dar toli, ir vargu ar bus priartėta.

Skaičiuojama, kad 93% visų daugiabučių statyti sovietmečiu, o juose gyvena apie 65% Lietuvos žmonių (apie 2,2 mln. gyventojų). Renovacija reikalinga apie 30000 namų. Šis skaičius, įvertinus būsto fondo senumą, taip pat turėtų indikuoti būsto statybų sektoriaus klestėjimą gana ilgą laikotarpį. Štai Maskvos statybininkai sako, kad mieste nebeliks „chruščiovinių“ namų iki 2010 m. Seni daugiabučiai griaunami masiškai, nes jau seniai baigėsi jų eksploatacijos terminai, gyventi juose pavojinga, neekonomiška, o renovacija kainuoja daug ir vis tiek neprikelia namo šiuolaikiškiems gyvenimo lygio standartams. Nugriaujamų butų savininkams bus pasiūlyti nauji butai. Tuo tarpu, sovietinio paveldo Lietuvoje keitimas moderniu būstu, ko gera, bus ilgas, laisvos rinkos dėsnų nulėmtas procesas.

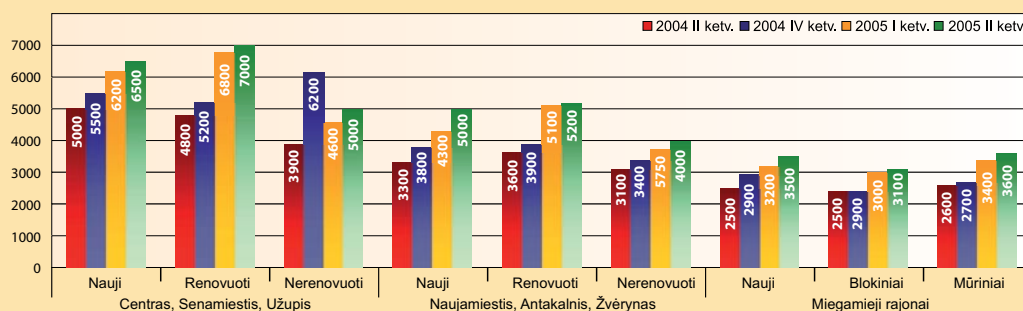
BUTAI

VILNIUS

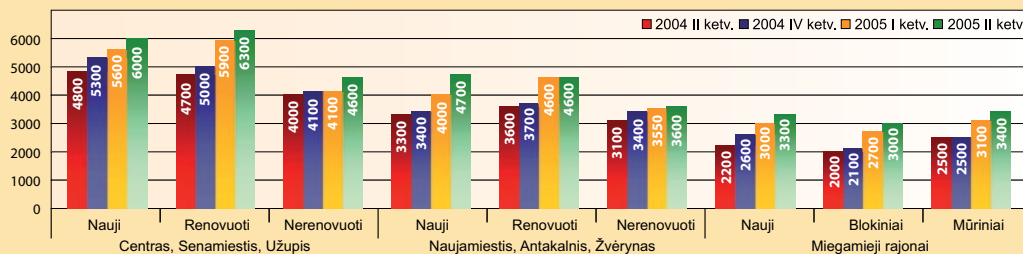
Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka sostinėje ir toliau lieka labai aktyvi ir vyraujančios pirkimo tendencijos stumia kainas aukštyn po 1-3% kas mėnesį. Tiek senos, tiek naujos statybos butai per pusmetį brango iki 15%. Šiaurėjantys pirkėjų finansines galimybes įsigyti brangstantį būstą padeda išlaikyti bankų teikiamos nuolaidos ir lankstus požiūris į kiekvieną klientą. Yra ir kitų priemonių: siekiami padidinti paskolos sumą pirkėjai prašo tėvus arba gimines būti laiduotojais, arba paskolos grąžinimo terminas pratęsiamas iki maksimalios 40 metų ribos. Yra daug pirkėjų butams, kurių kainos siekia iki 200000-250000 Lt, tačiau jei turto rinkos vertė persirita per 300000 Lt pirkėjų skaičius ima sparčiai mažėti.

Negalintys, o kartais ir nenorintys, mokėti 20-30% didesnės kainos už naujos statybos būstą yra priversti ieškoti buto senuose daugiabučiuose, todėl paklausa tokio tipo butams taip pat neslūgsta. Būtent todėl kyla ir pastarųjų kainos, nors tai gali ir atrodyti visiškai nelogiška. Anksčiau ar vėliau, o tai priklausys nuo visos šalies ir pačios naujos statybos rinkos raidos, senos statybos butų kainos turėtų stabilizuotis ir imti mažėti. Tačiau visada bus tokių žmonių, kurie teisingai įsigyti butą sename name. Svarbiausia šiuo atveju tai, kad daugelis tokių namų jau yra „moraliskai pasenę“ ir avarinės būklės, todėl ilgalaikėje perspektyvoje vis vien teks ieškoti naujesnės statybos buto. 1 kambario butai se-

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, Lt/kv.m



3-4 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, Lt/kv.m



nuose blokiniuose namuose, statytuose iki 1985 m., metų viduryje kainavo 120000-150000 Lt, 2 kambarių – 150000-200000 Lt, 3 kambarių – 180000-220000 Lt, 4 kambarių – apie 200000-250000 Lt.

Šiandieninėje būsto rinkoje viskas vyksta labai greitai: butai kartais nuperkami per vakarą ar net per valandą. Tokie Vilniuje graibstomi butai pasižymi keliomis savybėmis: jie yra Antakalnyje, Žirmūnuose, Naujamiestyje arba Sena-

miestyje senos statybos namuose, ir jų kainos siekia iki 200000 Lt, kartais ir iki 300000 Lt, jei jis suremontuotas. Susidomėjimą didina butai, kuriuose pakeisti langai, ir jie yra ne pirmame ir ne paskutiniame namo aukštuose. Tokiam butui parduoti dažnai net neprireikia reklamos. Nere-tai tokių butų ateinama apžiūrėti jau nešantis avansinę įmoką. Interesantai prašo parodyti tokių butų jiems anksčiau nei kitiems, jei nepavyksta susitarti, ateina anksčiau sutarto laiko, bandydami būti pirmaisiais. Pasitaiko, kad susiklosčius

tokiai situacijai buto kaina keliama „aukciono“ principu. Tokiam staigiam pirkimui žmonės nešasi sutaupytus pinigus, duoda kaip avansą, vėliau pilnam atsiskaitymui ima paskolą.

Sostinė tampa vis didesniu traukos centru, čia atvyksta vis daugiau žmonių iš periferijos. Politikai nesistengia, kad regionų ekonominio išsivystymo nelygumai išsilygintų, todėl atsivėrus sienoms po įstojimo į ES renkama iš dviejų alternatyvų: važiuoti svetur arba į sostinę ieškoti ▶

geresnio gyvenimo galimybių. Galima išskirti nebet pastaruoju metu neblogai besivystantį uostamiestį (daugiausiai puikiai klestinčios Laisvosios ekonominės zonos (LEZ) dėka) ir Druskininkus, kur daugiausiai vietinės valdžios pastangomis kuriamas sėkmingai klestintis kurtinis miestelis.

Butų nuoma, kurios kainos jau buvo kritusios prieš šių metų pradžią, Vilniuje pirmąjį šių metų pusmetį vis dar „sustojusį“, t.y. pasiūla ir paklausa svyruoja apie pusiausvyros tašką ir kainos stabilizavosi. Nuomai Vilniuje paklausiausi 1-2

kambarių butai miegamuosiuose rajonuose, kur nuomos kainos yra žemiausios – apie 500 litų. Tokie butai visada būna išnuomoti ir ilgai tušti nestovi, nes jų paklausa yra milžiniška. Pagrindiniai tokių butų nuomininkai yra studentai ir jaunos šeimos. Antakalnyje ir Žirmūnuose nuomojamų 1-2 kambarių butų senesniuose namuose trūkumas jaučiamas nuolat.

Gana dažnai ieškoma išsinuomoti nedidelių butų Senamiestyje ar Centre, per mėnesį mokant iki 1200 litų. Nuomos kaina už 1-2 kambarių naujos statybos butą arčiau Centro (Antakalnis, Žirmūnai,

Šnipiškės) siekia 700-1000 litų. Tokių butų nuomininkai tapo išrankūs, nes pasiūla yra nemaža, tad mokantieji nemažą nuomos kainą nori turėti visus reikalingus patogumus: butas turi būti

įrengtas, su baldais, su garažu ar vieta automobiliui kieme. Pastebima tendencija, kad butai dažnai išnuomojami maždaug metams, kadangi tuo pat metu vykdomos nuosavo namo statybos.

Butų nuomos kainos Vilniuje 2005 m. II ketv., Lt						
	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis, Užupis						
naujos/senos statybos butai	900	1100	1200	1800	2000	3500
Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Valakampiai						
naujos statybos	-	700	1200	2000	2500	-
senos statybos	-	600	800	1500	1800	-
Žirmūnai, Jeruzalė, Baltupiai, Santariškės, Šiaurės miestelis, Šnipiškės, Dvarčionys, Grigiškės						
naujos statybos	-	-	700	1200	-	-

KAUNAS

Pernai nauji butai Kaune, kaip ir kituose didžiausiuose Lietuvos miestuose, brango vidutiniškai 20-30%. Manoma, kad Vilniuje nemažą pagreitį įgavęs gyvenamųjų namų statybos bumas ima persikelti ir į Kauną, kur potencialių sklypų gyvenamiesiems namams vystyti jau ieško ir projektus juose rengia daugelis stambiausių šios rinkos dalyvių. 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 kaip ir sostinėje turi nedideli 1-2 kambarių butai.

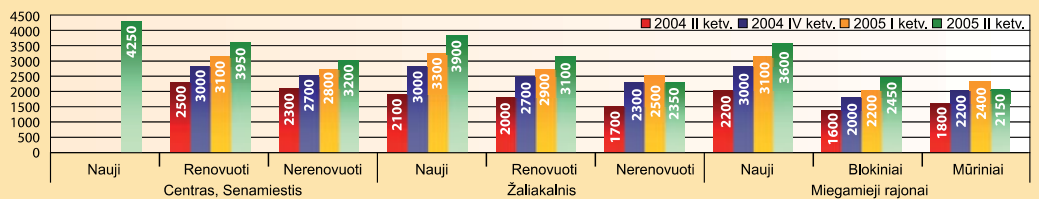
Kaune butų senuose blokiniuose namuose kainos keletą paskutinių pirmo pusmečio mėnesių kaip ir Vilniuje yra stabilios arba labai nežymiai svyruoja. 1 kambario butų kainos yra tarp 55000-80000 Lt, 2 kambarių siekia 80000-120000 Lt, 3 kambarių – 100000-160000 Lt, 4 kambarių – 120000-170000 Lt.

Vilniuje jau vykstantis pramonės objektų iškelimas iš miesto centro aktualus ir Kaunui: iškelus pramonę gyvenantieji centre galės džiaugtis pagerėjusia gyvenimo kokybe. Netrukus čia pat bus statomas „Akropolis“, o Nemuno saloje – universali sporto arena. Taip pat kalbama ir apie Laisvės alėjos atnaujinimo planus. Kauno centrinė dalis atsigauja ir modernėja, tampa vis didesniu žmonių traukos centru. Centre pastaraisiais metais atsiradęs nemažai naujų daugiabučių kvartalų. Kaunas išgyvena tikrą atgimimo laikotarpį.

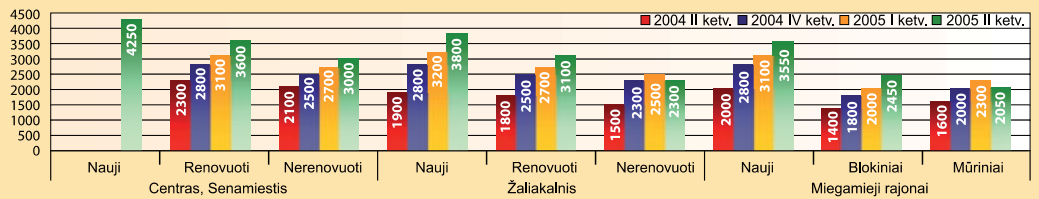
KLAIPĖDA

Pastaruoju metu vis sparčiau įsibėgėja Klaipėdos nekilnojamojo turto rinka, ypač – gyvenamasis sektorius. Apie naujus ir ganėtinai stambius gyvenamųjų namų projektus (300-400 butų) galima išgirsti beveik kiekvieną savaitę. Vien naujai formuojamame Gandrališkių kvartale per artimiausius 5 metus jų planuojama pastatyti apie 1500. Ekonominės klasės naujos statybos 1-2 kambarių butai, kurie su daline apdaila kainuoja

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, Lt/kv.m



3-4 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, Lt/kv.m



Butų nuomos kainos Kaune 2005 m. II ketv., Lt										
	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 kambarių		5 kambarių ir daugiau	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis										
naujos/senos statybos butai	300	600	400	1500	500	2500	500	2500	500	2500
Žaliakalnis										
naujos statybos butai	300	600	400	1000	500	1500	500	1500	500	1500
senos statybos butai	250	600	300	700	300	1000	400	1500	400	1500
Eiguliai, Kalmiečiai, Šilainiai, Dainava										
nerenovuoti butai senos statybos namuose	200	300	300	400	300	500	300	500	300	500
Freda, Aukštieji Šančiai, Aleksotas, Žemieji Šančiai, Panemunė, Petrašiūnai, Vilijampolė										
senos statybos butai	150	280	200	300	200	300	200	400	200	400

Kaune geresni butai taip pat perkami greitai. Tokia pati sandorio per dieną situacija išskyla kaip ir sostinėje, kai į pardavimą išmetami mažesnės kvadratinės butai, kainuojantys iki 100000 Lt, esantys senesnės statybos, bet geros būklės mūriniuose

namuose Žaliakalnio arba Dainavos rajonuose.

Kaune nuomai dažniausiai ieškoma 2-3 kambarių geros būklės butų su baldais, kurių kaina siekia 400-500 Lt per mėnesį. Taip pat populiarūs pa-

našaus dydžio ir būklės butai miesto centre, tačiau čia nuoma kainuoja 1000-1200 Lt. Išryškėja įdomi tendencija, kad Kaune perkamiesi butai perpus pigesni nei Vilniuje, nors nuomos kainos abiejuose miestuose yra panašios.

apie 2500 Lt/kv.m, šiuo metu labai geidžiama prekė uostamiestyje, bet jų pasiūla kol kas labai maža. Yra pakankamai daug pirkėjų, kurie pasirošę investuoti į naujos statybos prestižinius butus Senamiestyje arba Centre, tačiau tokių butų pasiūlos uostamiestyje beveik nėra.

kainuojančio iki 130000-150000 litų. Tokie butai dažniausiai būna neremontuoti, jei pasitaiko už panašią kainą suremontuotas, jis nuperkamas žaibiškai. Kainos nežymiai krenta mažiau patraukliuose pietiniuose rajonuose: Gedminų, Naujakiemio, Šiaulių bei Klaipėdos pakraštyje, kur stovi senos statybos blokinių namai. 1 kambario tokių butų kainos uostamiestyje svyruoja nuo 80000 iki 105000 Lt, 2 kambarių – 115000-135000 Lt, 3 kambarių - 135000-155000 Lt, 4 kambarių

– 155000-175000 Lt. Kituose rajonuose kainos gana stabilios.

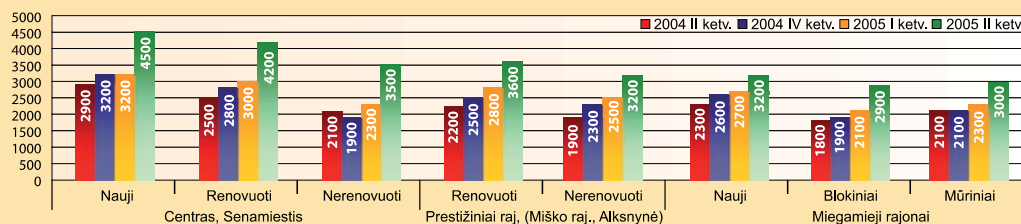
Klaipėdos butų nuomos rinka yra pakankamai aktyvi ir čia, ko gera, vis smarkiau paveikia nuolatinis butų kainų kilimas. Paklausiausi butai nuomoti centre ir kituose prestižiniuose rajonuose, kur dažniausi nuomininkai – užsieniečiai arba iš kitų miestų stažuotės atvykę įvairių įmonių darbuotojai. Paprastai jie pageidauja suremontuotų

2-3 kambarių butų naujos arba senos statybos namuose. Nuomos kainos Klaipėdoje yra panašios į Vilniaus - 700-1200 tūkst. litų.

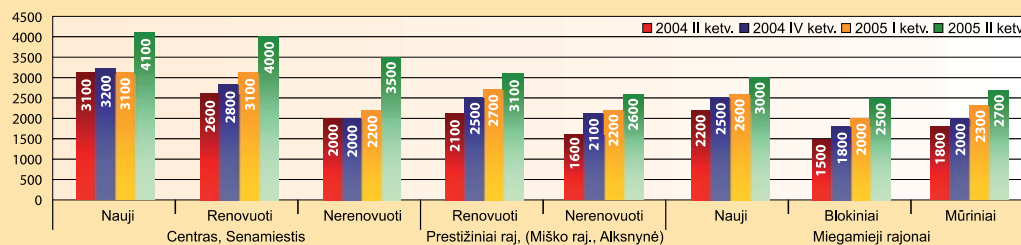
Pajūrio regione dar didesnė paklausa yra kurortiniuose miesteliuose – Palangoje ir Neringoje. Čia ir net kainos kai kuriais atvejais didesnės negu sostinės Centre ar Senamiestyje, svyruoja nuo 6000 iki 10000 Lt/kv.m. Dėl pernelyg mažos būstų pasiūlos Neringoje paklausa lieka smarkiai nepatenkinta, todėl kainos išlieka gana didelės su tendencija vis didėti. Turimais duomenimis, Neringos savivaldybėje šiuo metu vystomi 7 naujos statybos butų arba kotedžų projektai ir jie visi kartu nesiekia 200 butų, kurie bus pasiūlyti per artimiausius dvejus metus.

Palangoje nauji namai kyla kur kas sparčiau, tačiau net ir tai nepatenkina didelės paklausos poilsiuvi skirtam būstui pajūrio zonoje. Laisvų sklypų trūkumas ir ribojamas pastatų aukštingumas, siekiant nesudarkyti miestelių, šį paklausos trūkumą lemia labiausiai. Būstus pajūrio kurortiniuose miesteliuose linkę pirkti ne tik lietuviai, bet ir užsieniečiai: vokiečiai, rusai, latviai. Tai tik dar labiau didina visuminę paklausą ir jos atotrūkį nuo pasiūlos.

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, Lt/kv.m



3-4 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, Lt/kv.m



Butų nuomos kainos Klaipėdoje 2005 m. II kv., Lt	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 kambarių ir daugiau	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis								
naujos statybos butai	800	1000	1200	1400	2500	3000	3500	4000
senos statybos butai	700	800	850	1000	1400	1500	1500	2000
Prestižiniai rajonai (Miško rajonas, Alksnynė)								
naujos statybos butai	650	750	850	1000	1000	1200	1200	1400
senos statybos butai	500	600	700	800	900	1000	1000	1200
Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujakiemis, Gedminai)								
naujos statybos butai	-	-	-	-	-	-	-	-
senos statybos butai	250	300	350	450	550	600	650	750
Žvejybos uostas, Baltijos pr.								
naujos statybos butai	450	550	600	800	850	950	1000	1100
senos statybos butai	350	400	500	600	700	800	800	1000

INDIVIDUALŲ NAMAI

Rinkoje toliau jaučiamas neatslūgstantis susidomėjimas individualiais namais ir jiems tinkamais žemės sklypais, tad jų kainos per pirmąjį šių metų pusmetį išaugo iki 20-30%, vietomis net ir iki 100%. Vis daugiau nemažas pajamas gaunančių šalies gyventojų pradeda dairytis rezidencijos prestižiniuose rajonuose. Pastebimas vis didėjantis dėmesys kokybiškiems ir geroje vietoje pastatytiems namams. Tačiau tokio tipo namų pasiūla yra labai maža. Pastaruju metu kainos labai padidėjo ir miestų priemiesčiuose, nes laisvų sklypų namams statyti ten taip pat nėra daug, be to,

yra apribojimai keisti sklypų paskirtį ir t.t. Sklypų kainų augimą skatina ir nepaliaujami kylančios butų kainos. Žmonės ima svarstyti, skaičiuoja, kas pigiau – ar statytis namą už miesto, ar pirkti butą mieste, nes kainos darosi tikrai panašios. Tokiais atvejais daugiau nulemia žmogaus preferencijos ir gyvenimo būdas bei komforto samprata.

Žmonės vis labiau ima vertinti komfortą ir juos supančią aplinką, todėl stengiamasi sutvarkyti namą supančią infrastruktūrą, apželdinti laisvus sklypo plotus. Kai kuriuose pavieniui įsigytuose sklypuose naujai statomi namai kartais dar labai skiriasi nuo kitų toje pačioje gyvenvietėje esančių

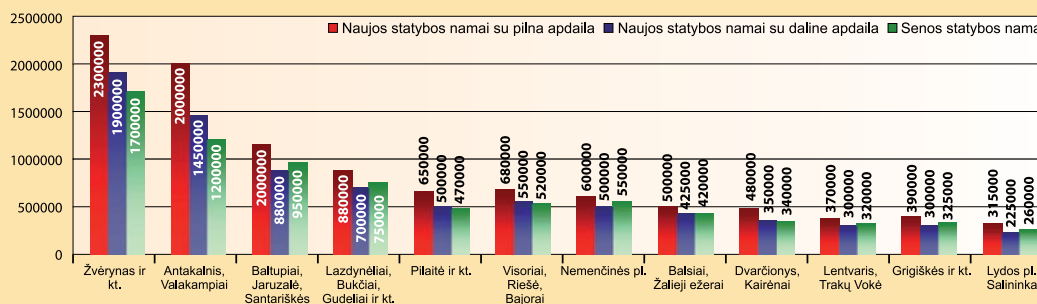
namų architektūros, tačiau tokių pastebimai mažėja, ir ateities tendencijos formuojasi jau dabar – panašaus architektūrinio tipo, iki 200 kv.m ploto namai su sutvarkyta aplinka.

Kokybiškai suformuotų individualių namų gyvenviečių dar nėra labai daug, o paprastai jos dar ir nelabai didelės (8-20 namų), tačiau didžiausi jų privalumai – pagal tą patį vieningą stilių sutvarkoma ir puoselėjama aplinka, vieninga statinių architektūrinė koncepcija, nuolatos prižiūrima ir tvarkoma infrastruktūra. Namų gyventojas jaučiasi bendruomenės narys, tai didina saugumo jausmą ir sukuria pridėtinę namo vertę. Pagrindinė

nauda miestui – tvarka. Tvarkingos gyvenvietės formuojamos aplink miestus, kuriuose važinėja visuomeninis transportas – tai paverčia miestą įvairiapusiškesniu, gražina jį.

Pagrindinės problemos – infrastruktūros nebuvimas ir jos sukūrimo kaina. Tai vystytojui kainuoja ypač brangiai, todėl šis veiksnys yra vienas iš pagrindinių, lėtinantis individualių namų gyvenviečių kūrimąsi. Lietuvoje gyvenvietės kuriamos pakankamai lėtai ir dėl kitų priežasčių: tinkamų laisvų žemės sklypų stoka, užstrigęs žemės paskirties keitimas. ▶

Vidutinės namų kainos Vilniuje, 2005 m. II kv., Lt



VILNIUS

Individualių namų ir kotedžų kainos kyla, nes paklausa yra kur kas didesnė, nei pasiūla. Namai per šį pusmetį brango iki 25%, tinkami jų statybai sklypai iki 30%. Sklypų deficitą įtaka pavieniais atvejais kainas kilstelėjo ir iki 80%. Pačiame Vilniuje arčiau Centro sklypų skaičius yra labai ribotas, pasiūla labai maža, todėl kainos labai didelės ir tikrai neturėtų kristi.

Patraukliausi išlieka rajonai šiaurinėje ir vakarinėje Vilniaus dalyse, nes ten jau yra sukurta nebloga infrastruktūra, pastaruoju metu pastatyta nemažai individualių namų gyvenviečių, todėl kaimynystė atrodo priimtina. Pastebimas didėjantis žmonių noras gyventi tvarkinguose kvartaluose. Tačiau labai didelės pajamos gaunantys gyventojai pageidauja statyti namą pagal individualų projektą ir savo užgaidas, todėl jie nelabai dairosi į naujus, vieningos architektūros kvar-

talus, o dažniausiai renkami prestižiniai rajonai – Antakalnis, Valakampius. Atsiranda tendencija, kad statytojai nebelabai konkuruoja kainomis, o labiau stengiasi pasiūlyti kokybiškesnį produktą, pritraukti klientą vienokiais ar kitokiais kvartalo teikiamais privalumais: vaikų darželis, mokykla, krepšinio aikštelė, teniso kortai ir t.t.

Labai paklausūs namai yra Riešėje, Gineitiškėse, Tarandėje, Nemenčinės pl., vis labiau domimasi

Pavilniu, kurio didžiausias privalumas – mažas atstumas iki Senamiesčio bei miesto centro. Populiariausi namai – su daline apdaila, iki 200 kv.m ploto.

Vilniaus soduose, kurie pastaruoju metu ima populiarėti kaip naujos patrauklios erdvės individualių namų statybai, sklypų kainos kilo 20–60%, vietomis ir iki 100%. Antakalnio, Visorių, Nemenčinės pl. sodų sklypai brango

smarkiausiai. Mažiausio populiarumo šį pusmetį susilaukė Kryžikių, Rastinėnų sodai. Sklypų kainas soduose lemia daug veiksnių: ar yra komunikacijos, miškas ar vandens telkinys šalia, koks susisiekimas, atstumas nuo pagrindinių miesto kelių, nuolatinių gyventojų skaičius toje sodų bendrijoje ir pan.

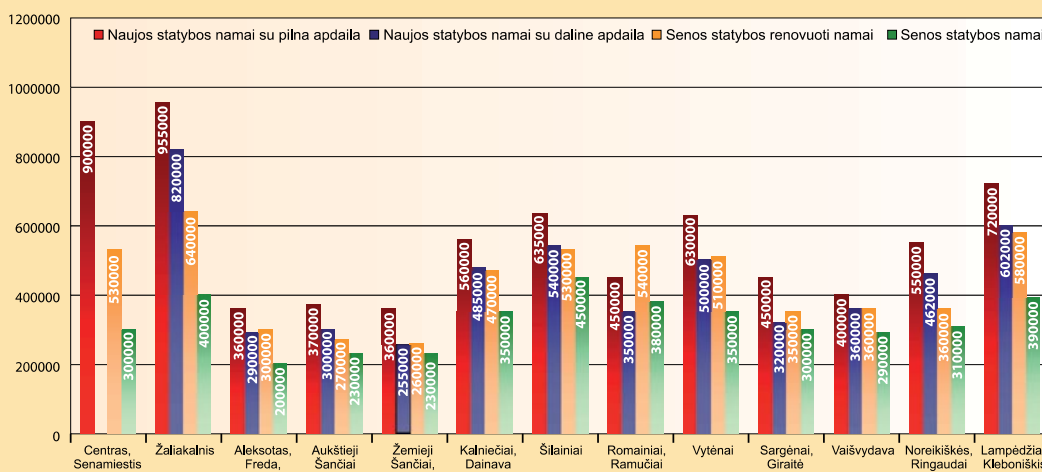
KAUNAS

Individualių namų kainos Kaune priklausomai nuo rajono per pusmetį išaugo apie 20–30%. Daugiausiai brango namai Žaliakalnyje ir Centre. Kaip ir sostinėje, pastaruoju metu jaučiasi labai didelis susidomėjimas sodais. Jų kainos vietomis kilo netgi ir dvigubai. Sodų bendrijos po truputį virsta naujais gyvenamaisiais rajonais.

Populiariais rajonais išlieka Vičiūnai, Lampėdžiai, Kleboniškis. Žmonės ten kurtis vilioja gražūs gamtos vaizdai, pušynai, vandens telkiniai. Vertinama ir tai, kad būtų geras susisiekimas su miesto centru, visos komunikacijos. Priešingai nei Vilniuje, žmonės, kurie turi daugiau piniginių lėšų, ieško tvarkingų gyvenviečių, o visi kiti yra labiau linkę statyti pagal savo individualius projektus. Populiariausi namų plotai tokie patys – iki 200 kv.m.

Architektų seniai pranašauta kauniečių migracija į priemiesčio zonas įgyja vis didesnę pagreitį. Nauji pavieniai namai ir ištisi jų kvartalai Kauno rajono gyvenvietėse dygsta itin sparčiai. Šis pernai prasidėjęs procesas, lydimas žemės sklypų kainų šuolio, šiemet išsiplėtojo iki daug kam ke-

Vidutinės namų kainos Kaune, 2005 m. II ketv., Lt



liančio nuostabą masto. Pagal individualių namų statybos apimtį jau lenkiamas ir miestas. Šiuo metu individualių namų pasiūla jau ima atitikti paklausą: gyvenamųjų namų pirkti galima įvairiuose rajonuose.

Kadangi butų kainos labai smarkiai šuoliuoja

aukštn, pirkėjai ima vis labiau domėtis individualiais namais. Pakaunėje pasistatyti nedidelį namą kuriais atvejais jau yra pigiau, nei įsigyti modernų, apie pusę milijono litų kainuojantį butą mieste. Prognozuojama, jog kotedžo tipo individualių namų, nedidelių gyvenamųjų kvartalų paklausa netolimoje ateityje dar didės, ir dar

daugiau žmonių, galinčių skirti lėšų aukštesnei gyvenimo kokybei, iš daugiabučių persikels į vieningai tvarkomose teritorijose pastatytus namus. Toks kvartalas iškils Noreikiškėse, rengiami panašaus tipo kvartalų ir kituose rajonuose detalieji planai.

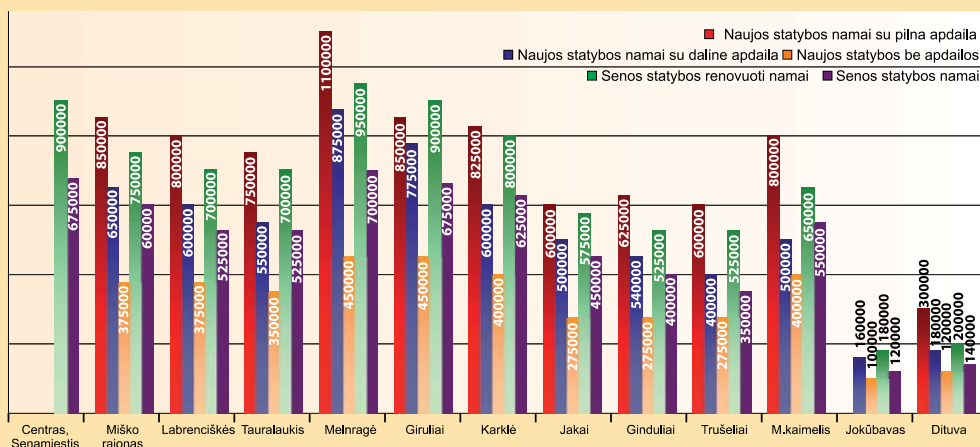
KLAIPĖDA

Uostamiestyje individualių namų kainos per šį pusmetį priklausomai nuo rajono kilo apie 20–30%. Individualių namų Klaipėdoje statybos tempai ir toliau nenusileidžia Vilniaus miestui. Didžiausias impulsas tokiems spartiems tempams gali būti apibrėžtas vienu žodžiu – pajūris. Populiariausi rajonai išlieka tie patys – Tauralaukis, Miško raj., Labrenčiškės, Kalotė, Giruliai, Melnragė, Karklė. Populiariausi namų plotai – iki 150 kv.m

Klaipėdoje taip pat ryškėja tendencijos nusipirkti žemės sklypą soduose ir statyti jame naujos statybos individualų namą. Ypač populiariu pirkti sodus Mažajame Kaimelyje (Miško raj.), taip pat „Pakrantės“ sodų bendrijoje (Kalotė), Dituvos sodų bendrijoje.

Kotedžai Klaipėdoje nebėra tokie populiariūs

Vidutinės namų kainos Klaipėdoje, 2005 m. II ketv., Lt



kaip anksčiau. Šiuo metu klientas mieliau renkasi 1–2 aukštų namą prestižinėje vietoje. Populiarumas neišnyko tik prestižiniuose rajonuose (Karklė, Giruliai, Tauralaukis, Miš-

ko raj.), nes, visų pirma, klientai juos perka daugiau poilsio reikmėms, o tankesnė kaimynystė lyg ir žada didesnę turto saugumą ne sezono metu.

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainos daugiau mažiau stabilizuojasi.

Biuro patalpų pasiūla šiuo metu yra didesnė nei komercinių, todėl nuomos kainos stabilizavosi ir artimiausiu metu neturėtų smarkiai kilti ar kristi. Pastebima tendencija, kad tie, kas orientuojasi į prabangius „A“ klasės biurus, kelia jiems vis didesnius reikalavimus. Todėl konkurencija tarp verslo centrų operatorių aštrėja vis labiau.

Prekybinės paskirties patalpų nuomos kainos taip pat juda stabilumo link. Artimiausiu metu galima prognozuoti stabilumą arba labai nežymų pavienių prekybinių patalpų nuomos kainos kritimą. Šių prognozių negalima taikyti vadinamoms prestižinėms Vilniaus gatvėms (Gedimino pr., Vokiečių, Pilies ir t.t.). Čia paklausa visada viršija pasiūlą. Kaune prekybinių patalpų didžiausia paklausa vis dar jaučiama Laisvės al. Klaipėdoje vadinamieji „miegamieji rajonai“ turi potencialo, nes į centrinę miesto dalį tikrai negali sutilpti visi norintieji, čia paklausa taip pat didelė.

Komercinių patalpų pardavimo kainos per pirmąjį šių metų pusmetį didėjo 7-15% visuose trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose. Prestižinėse Vilniaus miesto gatvėse (Gedimino pr., Pilies g., Vokiečių g. ir pan.) buvo stebimas kilimas ir iki 20%, tuo tarpu kai kitose sostinės vietose didesnio kainų pokyčių beveik ir nebuvo užfiksuota.

Šį pusmetį visuose trijuose miestuose mažėjo ir vis mažėja parduodamų biuro ir prekybinių patalpų, kurių plotas iki 150 kv.m, pasiūla, ir auga jų kainos. Tokio ploto patalpų kainos ūgtelėjo vietomis iki 15%. Šio kainų kilimo priežastis ta, kad tokio ploto patalpų, skirtų parduoti, verslo centruose nėra, o pavienės patalpos išpirtos ir pelningai nuomojamos. Nuolat kylant nekilnojamojo turto vertei parduoti labai paklausias pajamų ploto patalpas, atsisakant dar ir nuomos pajamų, visiškai neapsimoka. Ateityje galima tikėtis tolimesnio tokių patalpų pardavimo kainų kilimo.

Kaune pirmąjį šių metų pusmetį komercinių patalpų rinkoje buvo jaučiamas didelis aktyvumas, ypač didelė paklausa jaučiama parduodamiems

objektams. Labiausiai ieškoma biuro patalpų, sandėlių bei komercinės paskirties sklypų geros Kauno vietoje. Kadangi tokių objektų nedaug, o paklausa viršija pasiūlą, tai savaime lemia kainų kilimą. Prekybinių patalpų kainos kilo nežymiai, biuro ir sandėliavimo patalpų – iki 5%. Pastebima, kad daugėja norinčiųjų nuomotis patalpas, tačiau čia kainoms kilti neleidžia panašiai auganti pasiūla.

Pastaruju metu išaugo poreikis nedidelėms, apie 400-800 kv.m ploto sandėliavimo-gamybinėms patalpoms, taip pat jaučiamas jau pastatytų naujų sandėliavimo patalpų nuomai trūkumas. Gamybinių patalpų kainos stabilizavosi. Padidėjo naujų logistikos centrų bei renovuotų sandėlių pasiūla. Nors žemės sklypai ir toliau brangsta, auga statybų kaštai, investuotojai vis dar domisi sandėlių statyba, nes investicijų grąžos rodikliai pakankamai geri ir perspektyvūs. 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 jie yra labai paklausūs. Apleistų, senų sandėlių nuomos kainos, matyt, dar šiek tiek kris, nes tokie sandėliai nelabai paklausūs.

Vis dažniau atsiranda smulkių užsienio investuotojų, nusižiūrinčių pačius stambiausius parduodamus komercinius objektus su nuomininkais, sklypus su parengtais detaliesiais teritorijų planais ir pan. Daugiausiai investicijomis Lietuvoje domisi airiai, skandinavai, olandai. Jie, pasiskaičiavę atsiperkamumą ir tikėtiną tolimesnį kainų kilimą, dairosi į stambius objektus, dažniausiai – Vilniuje. Būtent investicijų grąža ir augančios kainos juos labiausiai vilioja investuoti mūsų šalyje. Dairomasi ir į neišvystytus projektus kokiame nors prekybos centrai statyti ar filialui steigti. Yra ir pavienių interesantų, kurių interesai daugiau asmeninio pobūdžio. Tokie skiria mažiau pinigų ir yra linkę mažiau rizikuoti.

Komerčio nekilnojamojo turto pardavimo kainos Vilniuje 2005 II ketv., Lt/m ²								
	biurų		prekybinių patalpų		maitinimo paskirties		sandėliavimo paskirties	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	5000	7000	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	4000	8000	5000	25000	7000	25000	-	-
Naujamiestis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	3500	5000	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	2000	6000	3000	6500	4000	10000	700	2500
Žirmūnai, Šnipiškės, Antakalnis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	2800	4500	3500	5500	-	-	-	-
pavienės patalpos	2000	4000	3000	6000	3000	6000	1800	2500
Miegamieji rajonai (Viršuliškės, Karoliniskės, Lazdynai, Fabijoniškės, Justiniškės, Šeškinė, Pašilaičiai, Piliaitė, Jeruzalė, Baltupiai)								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	3000	4000	3500	4500	-	-	-	-
pavienės patalpos	2000	4000	2500	4000	2500	4000	1600	2500
Vilkpėdė ir Žemieji Paneriai								
renovuoti pastatai	1800	2500	2500	3200	-	-	1800	2300
seni pastatai	1000	1800	2000	2500	2000	2500	800	1500
Aukštieji Paneriai, Kirtimai								
renovuoti pastatai	1500	2200	-	-	-	-	1200	1700
seni pastatai	800	1500	1000	2000	-	-	400	1400
Vilniaus apylinkės								
renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
seni pastatai	-	-	-	-	-	-	100	600

Komerčio nekilnojamojo turto pardavimo kainos Kaune 2005 II ketv., Lt/m ²								
	biurų		prekybinių patalpų		maitinimo paskirties		sandėliavimo paskirties	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	2500	3200	4500	6500	4500	6500	-	-
Dainava, Eiguliai, Kalniečiai								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	1000	1500	1500	2500	1500	2500	600	750
Žaliakalnis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	1800	2500	3500	4500	3500	4500	-	-
pavienės patalpos	1500	2500	3000	4000	3000	4000	-	-
Šilainiai								
renovuoti pastatai	1200	1500	2000	3000	2000	3000	600	1200
seni pastatai	1000	1500	1500	2500	1500	2500	500	1000
Žemieji Šandčiai, Aukštieji Šandčiai, Panemunė, Vilijampolė								
renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
seni pastatai	800	1000	1000	2000	1000	2000	600	1250
Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai								
renovuoti pastatai	1000	1200	-	-	-	-	-	-
seni pastatai	800	1000	1000	2000	1000	2000	500	800
Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)								
renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
seni pastatai	600	800	800	1000	800	1000	200	500
Savanorių pr.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	2500	3500	4000	5000	4000	5000	600	800
Laisvės al.								

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	3000	4000	15000	22000	-	-	-	-
pavienės patalpos	3000	3500	15000	22000	15000	22000	-	-
Vilniaus g.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	3000	4000	5500	6500	5500	6500	-	-
pavienės patalpos	3000	4000	5000	6000	5000	6000	-	-

Komerčio nekilnojamojo turto pardavimo kainos Klaipėdoje 2005 II ketv., Lt/m ²								
	biurų		prekybinių patalpų		maitinimo paskirties		sandėliavimo paskirties	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	2400	5500	7000	12000	4000	10000	-	-
pavienės patalpos	2100	4500	5000	9000	2800	6000	-	-
Miško raj., Vītė								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	1500	3000	2200	4000	2000	3500	-	-
Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smetė)								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
pavienės patalpos	1400	2200	1500	2800	1400	2600	400	700
Minijos g., Šilutės pl., Baltijos pr.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	2000	3200	2300	4200	2200	3000	-	-
pavienės patalpos	1500	2700	1800	3000	1400	2500	450	900

Komerčio nekilnojamojo turto nuomos kainos Vilniuje 2005 II ketv., Lt/m ²								
	biurų		prekybinių patalpų		maitinimo paskirties		sandėliavimo paskirties	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis, Konstitucijos pr.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	40	60	80	150	80	150	-	-
pavienės patalpos	30	50	60	160	50	160	-	-
Naujamiestis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	30	40	30	60	35	60	-	-
seni pastatai	20	35	25	45	60	50	14	18
Žirmūnai, Šnipiškės, Šiaurės miestelis, Antakalnis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	30	40	30	60	40	70	18	25
seni pastatai	20	35	25	50	30	60	14	18
Miegamieji rajonai (Viršuliškės, Karoliniškės, Fabijoniškės, Justiniškės, Šeškinė, Pašilaičiai, Pilaite, Jeruzalė, Baltupiai)								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	27	40	30	80	40	80	-	-
seni pastatai	15	30	20	50	25	50	15	20
Vilpkėdė ir Žemieji Paneriai								
renovuoti pastatai	20	25	20	30	20	30	14	18
seni pastatai	14	20	15	25	15	25	8	13
Aukštieji Paneriai, Kirtimai								
renovuoti pastatai	15	20	15	20	15	20	10	15
seni pastatai	10	15	10	15	10	15	7	12
Vilniaus apylinkės								
renovuoti pastatai	-	-	-	-	-	-	-	-
seni pastatai	6	10	-	-	-	-	3	8

Komerčio nekilnojamojo turto nuomos kainos Kaune 2005 II ketv., Lt/m ²								
	biurų		prekybinių patalpų		maitinimo paskirties		sandėliavimo paskirties	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	25	35	35	-	35	-	-	-
pavienės patalpos	18	30	30	50	25	45	10	20
Dainava, Eiguliai, Kalniečiai								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	20	30	55	70	50	70	10	-
pavienės patalpos	15	25	25	35	20	35	4	12
Žaliakalnis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	25	35	30	60	-	-	10	25
pavienės patalpos	15	25	25	40	-	-	10	25
Šilainiai								
renovuoti pastatai	-	-	40	60	40	60	10	20
seni pastatai	10	20	15	30	20	35	10	20
Žemieji Šančiai, Aukštieji Šančiai, Panemunė, Vilijampolė								
renovuoti pastatai	12	20	30	50	20	30	8	15
seni pastatai	10	15	20	30	10	20	5	12
Garliava, Aleksotas, Petrašiūnai, Palemonas, Amaliai								
renovuoti pastatai	10	20	30	40	15	20	7	12
seni pastatai	7	15	10	15	10	20	5	10
Kiti rajonai (Noreikiškės, Ringaudai)								
renovuoti pastatai	8	15	-	-	-	-	-	-
seni pastatai	5	8	5	15	7	12	4	6
Savonorių pr.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	25	35	60	120	60	120	-	-
pavienės patalpos	25	30	20	80	20	40	10	18
Laisvės al.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	25	35	60	140	60	140	-	-
pavienės patalpos	20	35	60	140	60	140	-	-
Vilniaus g.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	25	30	30	60	30	60	-	-
pavienės patalpos	20	30	30	55	30	60	-	-

Komerčio nekilnojamojo turto nuomos kainos Klaipėdoje 2005 II ketv., Lt/m ²								
	biurų		prekybinių patalpų		maitinimo paskirties		sandėliavimo paskirties	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
Centras, Senamiestis								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	32	60	45	90	35	55	-	-
pavienės patalpos	28	50	40	80	30	55	-	-
Miško raj., Vītė								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	30	35	20	40	-	-	-	-
pavienės patalpos	10	25	18	35	16	28	5	10
Pietinė Klaipėdos dalis (Bandužiai, Naujamiemis, Smetė)								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	15	28	20	30	15	28	-	-
pavienės patalpos	10	25	18	28	15	30	6	11
Minijos g., Šilutės pl., Baltijos pr.								
nauji verslo centrai; renovuoti pastatai	12	30	20	32	15	30	15	17
pavienės patalpos	10	27	15	25	14	28	5	10

BIURŲ PATALPOS

VILNIUS

„A“ klasės biurų kainos Vilniuje, iki šiol vis kritusios (nuo 2002 m. apie 20%), nuo metų pradžios nekito, tuo tarpu ekonominės klasės biurai nuomojami labai sėkmingai, jų paklausa nuolat šiek tiek auga, todėl ūgtelėjo ir kaina, kartais net iki 15%. „A“ klasės biurų kainos Centre svyruoja tarp 50–60 Lt/kv.m, kituose rajonuose tarp 40–50 Lt/kv.m. „B“ klasės biurų kainos Centre – 35–45 Lt/kv.m, arčiau Centro – 30–35 Lt/kv.m, tolimesniuose rajonuose – 25–30 Lt/kv.m. Ekonominės klasės biurų kainos svyruoja nuo 18 iki 23 Lt/kv.m. Mažos pavienės biuro patalpos geroje miesto vietoje su automobilių stovėjimo

vietomis taip pat išlieka paklausios. Populiariausi plotai – 60–100 kv.m.

Pastebima, kad Vilniuje mažėja parduodamų iki 150 kv.m biuro ir prekybinių patalpų pasiūla. Tokio ploto patalpų kainos per pirmus tris šių metų mėnesius ūgtelėjo iki 15% (pagrindinėse miesto gatvėse). Šio kainų kilimo priežastis ta, kad tokio ploto patalpų, skirtų parduoti, verslo centruose nėra, o pavienės patalpos yra išpirktos ir pelningai nuomojamos.

KAUNAS

Kaune biurų rinkos situacija panaši. Svarbiausi kriterijai renkantis biurą yra gera vieta, automobilių stovėjimo vietos, populiariausi biurų plotai – iki 50 kv.m. Vis dar didėja parduodamų biurų paklausa.

Populiariausi pavieniai moderniai įrengti nedideli biurai, tuo tarpu moderniuose biurų centruose laisvų biurų nuomotis susirasti nesunku. Miesto centre biurų nuomos kainos šiek tiek nukrito: nuo 30 iki 25 Lt/kv.m. Toliau nuo centro senesniuose pastatuose esančių biurų kainos nukrito iki 10 Lt/kv.m. Investuotojai Kaune šiuo metu labiau domisi gyvenamųjų daugiabučių statyba, nes statyti naujus biurų pastatus ar visus jų kompleksus poreikio kol kas nėra.

KLAIPĖDA

Biurų rinkoje Klaipėdos mieste išlieka tokios pat tendencijos kaip ir metų pradžioje. Ieškomos pigesnės biuro patalpos toliau nuo miesto centro (12–20 Lt/kv.m) arba Centre esančios gerai įrengtos bei

lengvai randamos vietose (30–45 Lt/kv.m). Klaipėdoje pirmąjį šių metų ketvirtį didžiausią paklausą turėjo 40–100 kv.m ploto biurai. Tiek nuomos tiek pirkimo kainos nuo metų pradžios augo labai nežymiai (iki 5%). Didžiausio populiarumo vis dar nepraranda Taikos pr. iki „Maximos“, bei H. Manto, S. Daukanto ir aplinkinės gatvės. Senamiestyje tiek paklausa, tiek pasiūla atitinkamai smukusios. Pastebima tendencija, kad statant vis daugiau naujų biurų bei prekybinių patalpų nuomininkai migruoja iš senų patalpų į naujiasias. Ko gera, įdomiausias klausimas dabar – ar Klaipėda yra pajėgi nenuostolingai sunaudoti į rinką planuojamus paleisti daugiaaukščius biurų patalpų kompleksus, ir ar daugelis suplanuotų dangoraižių neliks brėžiniuose su grafa „neįgyvendinti“.

PREKYBINĖS PATALPOS

VILNIUS

Vilniaus prekybinių patalpų rinkoje nuo metų pradžios nuomos kainos beveik nesikeitė. Priežastis ta, kad iš esmės verslo subjektų padėtis smarkiai nepagerėjo, vartotojai daug daugiau uždirbti nepradėjo, todėl patalpų savininkai ir neturėjo pagrindo pakelti kainų nuomininkams, nes jų pelno maržos neišaugo. Nuomos kainos, ko gera, didės tik tada, kai vartotojų pajamos augs daugiau ir jų vartojimo išlaidos atitinkamai didės, kas savo ruožtu skatins prekybos verslą ir patalpų paklausą. Prekybinės patalpos pagrindinėse miesto gatvėse išlieka ganėtinai populiarios ir 120 Lt/kv.m seniai nieko nestebina. Dėl didelių žmonių srautų ir plėtimosi galimybių nebuvimo jų kaina padidėjo iki 20%. Patalpų pardavimo kainos nuo metų pradžios šiek tiek padidėjo. Tiesa, ne visur vienodai, priklausomai nuo vietos: Trakų g. kainos išaugo ne taip smarkiai kaip Pilies, Vokiečių g. ar Gedimino pr. Kituose rajonuose, toliau nuo Centro, prekybinių patalpų kainos

gana stabilios arba tik nežymiai išaugusios. Kainų nežymų kilimą lemia bendra gerėjanti ekonominė padėtis ir lūkesčiai, artėjantis euro įvedimas taip pat vis labiau skatina gyventojus investuoti pinigų į nekilnojamąjį turtą, turint ketinimų jį pelningai nuomoti. Pastaruoju metu žmonės stebisi, kad visur dygsta nauji prekybos centrai. Tačiau lyginant Vilniaus ir kitų ES sostinių prekybinių patalpų plotą, tenkančių vienam gyventojui, lengva pastebėti, kad esant dabartinei situacijai Vilniuje pasiūla vis dar yra dvigubai mažesnė. Todėl būtų galima drąsiai teigti, kad Vilnius „atlaikytų“ dar vieną „Akropolis“, ir prekybos centrų statybos neturėtų lėtinti tempų.

KAUNAS

Kaune ateityje paklausa komercinėms patalpoms daugiabučių pirmuose aukštuose turėtų didėti. Šiuo metu Kaune labiausiai paklausios prekybinės patalpos iki 80 kv.m ploto. Ypač jaučiamas padidėjęs poreikis iki 150 kv.m ploto patalpoms pagrindinėse miesto gatvėse. Laisvės al. situacija šiuo metu šiek tiek keičiasi – seniau tai buvo viena paklausiausių

prekybinių gatvių, o šiuo metu prekybininkai pradeda trauktis dėl būsimo „Akropolis“ statybų šališkai esančiame Karaliaus Mindaugo pr. Kartais tai ima vykti netgi vienašališkai nutraukiant nuomos sutartis. Nuomojamų prekybinių patalpų Laisvės al. kainų lygis krito iki 10%. Seniau Laisvės al. galima buvo įsigyti patalpų su nuomininkais (kaip investiciją), dabar vis daugiau atsiranda parduodamų patalpų, kurios yra laisvos. Prekybininkai traukiasi iš Centro ir Senamiesčio į patalpas, kurios turi geresnį privažiavimą bei automobilių stovėjimo vietas, Jonavos, K.Baršausko, Draugystės, Veiverių gatvėse bei Taikos ir Pramonės prospektuose. Savanorių pr. populiarumas taip pat krenta, daugiausiai dėl nuolatinių automobilių sangrūdų bei automobilių statymo problemos.

KLAIPĖDA

Klaipėdos prekybinių patalpų rinkoje užfiksuotas tiek pardavimo, tiek ir nuomos kainų augimas. Per pirmąjį šių metų ketvirtį pastebėtas iki 7% kainų kilimas. Tačiau dėl intensyvėjančios naujų komerci-

nių objektų statybos, tikėtina, artimiausiu metu bus galima tikėtis kainų mažėjimo.

Šiuo metu Klaipėdoje statomi ar baigiami statyti bent penki nauji prekybos centrai. Didžiausi iš jų – statomas net 12 500 kv.m prekybinio ploto prekybos centras „Viti“ ir „Maximos“ priestatas. Taigi artimiausiu metu prekybinių patalpų plotas labai išaugs. Gana nedidelės nuomos kainos (25–35 Lt/kv.m) prekybos centruose vilioja nuomininkus iš miesto centro, tad centrinėje dalyje esančias patalpas nuomotojai priversti nuomoti mažesniomis kainomis nei metų pradžioje (50–55 Lt/kv.m). Vos atsiradusios parduodamos vidutinio bei mažo ploto prekybinės patalpos tiek Centre, tiek kituose rajonuose greitai randa savo pirkėją, nes pasiūla gerokai mažesnė nei paklausa. Nepaisant sparčių šio segmento vystymosi tempų, prekybinių patalpų paklausa Klaipėdoje vis tik dar viršija pasiūlą, tačiau artimiausiu metu baigus dabar statomus statinius ir pradėjus kitus projektus, rinkoje situacija turėtų pasikeisti.

SANDĖLIAVIMO IR GAMYBINĖS PATALPOS

VILNIUS

Vilniaus sandėliavimo patalpų rinkoje vis dar jaučiamas nedidelio ploto sandėlių miesto ribose stygius. Tuo tarpu naujos statybos logistikos centrai ieško stambių klientų, kurie nuomotųsi nuo 2000 iki 10000 kv.m plotus, ir šiame segmente pasiūla yra didesnė už paklausą. Mažų patalpų pasiūla lemia ir tai, kad logistikos centrų vystytojai nenori pradėti statybos darbų tol, kol neturi ilgalaikių nuomos sutarčių, o klientai dažnai negali laukti metų, kol sandėliai bus pastatyti. Kita vertus, jei augs investicijos, Lietuva, kaip tiltas tarp Rytų ir Vakarų, turėtų sulaukti daugiau stambių kompanijų, kurios norės nuomotis logistikos terminalus mūsų šalyje, tiesa, jų reikalavimai kokybei ir šiuolaikiškumui bus ganėtinai dideli.

Vilniuje naujų sandėlių nuomos kainos siekia 12–18

Lt/kv.m (be PVM), o pardavimo kainos – 950–1400 Lt/kv.m. Dažniausiai parduodami tik senos statybos sandėliai. Dėl gausaus nuomininkų skaičiaus augimo kainų mažėjimas yra sunkiai tikėtinas, tačiau rinkai pildantis naujais ir stambiais (per 50000 kv.m ploto) projektais, nuomos kainų kilimo galimybės taip pat abejotinos. Dėl to šiame segmente tikimasi kainų stabilumo. Iš esmės jis jaučiamas jau ir pastarąjį pusmetį. Sandėlius lietuviai stengiasi statyti patys, todėl intensyviai ieško tam tinkamų sklypų. Nuomojasi daugiau užsienio kapitalo įmonės, tačiau laukto jų antplūdžio jo įstojimo į ES kol kas nėra.

Logistikos objektai tolsta nuo Vilniaus centro. Naujaisi projektai įgyvendinami prie sunkiojo transporto arterijų iki 25 km nuo Centro atstumu. Būsimieji nuomininkai tokių atstumų nesibaimina, nes arčiau miesto esančiuose sandėliuose įsikūrusios įmonės susiduria su problemomis – transporto kamščiais ir automobilių stovėjimo vietų stygiu. Be to, toliau

nuo miesto yra gerokai daugiau laisvų didelių sklypų stambiais projektams vystyti.

Labiausiai sostinėje trūksta gamybinių patalpų. Toliau pastebima ryški tendencija, kad gamyba traukiasi iš miesto, nes ją čia išlaikyti darosi per brangu ir neoptimalu. Be to, trukdo sudėtingos eismo sąlygos ir pan. Artimiausiu metu turėtų brangti geros gamybinės patalpos su išvystyta infrastruktūra, esančios toliau nuo miesto.

KAUNAS

Sandėliavimo ir gamybinių patalpų poreikis yra, ypač geroje miesto vietoje su geru privažiavimu, rampa. Parduodamų tokių patalpų pasiūla Kaune labai maža, todėl nuomojamų patalpų poreikis išaugs ir dėl šios priežasties.

Kaunas – perspektyvus ateities miestas, kuriame, dėl jo strategiškai patogios geografinės padėties, logistikos centrų paklausa ateityje turėtų smarkiai

augti, ypač jei pagaliau pajudės Kauno LEZ reikalai. Ten jau planuojama statyti 26000 kv.m ploto modernų logistikos terminalą. Logistikos centrų paklausa tikrai didelė jau keletą metų, ir šio tipo statybų Lietuvoje, ypač vidurio Lietuvos regione, turėtų tik daugėti.

KLAIPĖDA

Šiomet uostamiestyje dar labiau išryškėjo gamybinių bei nedidelių sandėliavimo patalpų trūkumas, ir šios nišos kol kas niekaip nepavyksta užpildyti. Sandėliavimo bei gamybinės patalpos pačiame mieste arba arti jo labiau linkstama nuomoti nei parduoti. Trūksta mažų (iki 300 kv.m ploto) gamybinių patalpų tiek nuomoti, tiek parduoti. Ieškoma mažų bei pigių patalpų. Naujos statybos sandėliavimo bei gamybinių patalpų pasiūlymų rinkoje mažoka, tačiau tai paaiškina vyraujanti situacija – mažas domėjimasis dėl per didelių kainų. Ateityje šios kainos turėtų mažėti, jų savininkai bus priversti atsivėlgti į smulkesnių klientų poreikius ir galimybes. ■

ŽEMĖS SKLŲPŲ RINKOS APŽVALGA

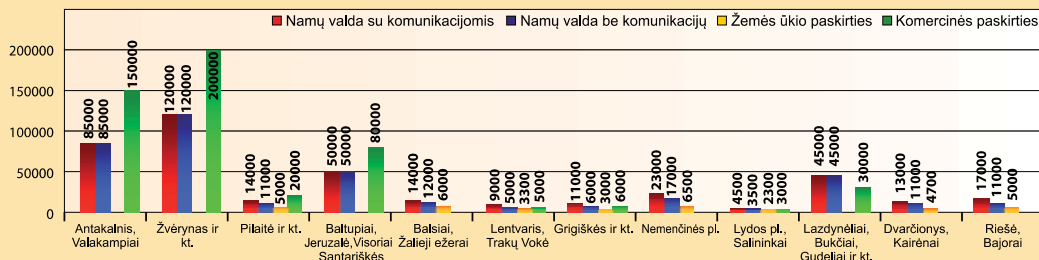
Žemės sklypų rinkoje ir toliau jaučiasi visų paskirčių žemės sklypų deficitas, ypač miestų centruose. Toliau nuo centro esančiose apylinkėse sklypų pirkti yra, tačiau ir jų kainos nuolat auga. Deficitinę rinką dar labiau iškreipia įstatyminės kliūtys, nebaigtas žemės gražinimo procesas, sklypų paskirties keitimo procedūrų sustabdymas ir pan.

Pirmąjį šių metų pusmetį buvo pastebimas akivaizdus kainų kilimas beveik visame žemės sklypų segmente Vilniaus mieste ir jo apylinkėse. Stipriausiai ši tendencija pasireiškia sklypų su parengtais detaliesiais planais sandoriuose. Tinkamų daugiaaukštei statybai sklypų mieste kainos per pusmetį ūgtelėjo iki 20%, logistikai miesto apylinkėse – apie 15%. Pastebimas investuotojų susidomėjimas toliau nuo Vilniaus centro esančiais sklypais, tinkamais vystyti gyvenamųjų namų projektus. Didžiausias kainų augimas fiksuojamas Pilaiteje, kur sklypai daugiabutei statybai beveik pasivijo Pašilaičių kainas, nors dar prieš metus skyrėsi 2-3 kartus. Kainos sparčiai auga tokiose vietovėse kaip Gineitiškės, Zujūnai ir pan. Prieš kelerius metus šios vietos mažai kam buvo įdomios, tačiau rinkoje jau dabar yra pasiūlymų statyti daugiabučius ir šiose vietose. Sklypų, tinkamų daugiaaukštei statybai, kainos Vilniaus centre ir aplink jį jau perkopė 120000 Lt/a ir kyla toliau. Dėl to auga dėmesys Justiniškėms, Viršuliškėms, Karoliniškėms ir kitiems mikrorajonams.

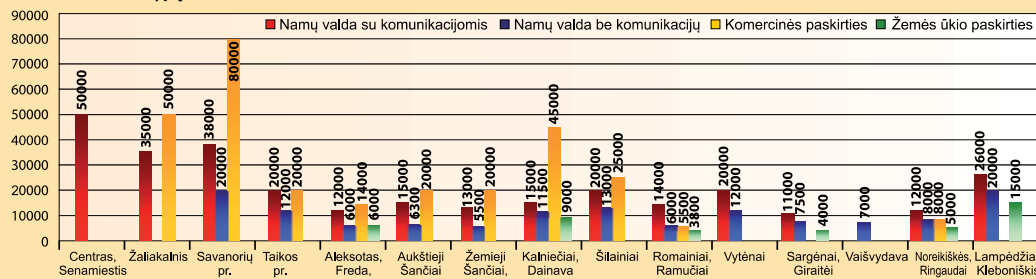
Kaune taip pat aktyviai ieškoma daugiabučių namų statybai tinkamų sklypų, ypač Žaliakalnyje ir kituose nuo Centro nelabai nutolusiuose rajonuose, kur leidžiamas aukštingumas – daugiau kaip 5 aukštai. Kylant sklypų kainoms, j toliau nuo Kauno centro esančius sklypus investuotojai žiūri atsargiai. Sklypų kainos daugiabučių statybai tinkamos vietose Žaliakalnyje per pusmetį pakilo iki 20%, kituose rajonuose – 10-15%.

Klaipėdos sklypų segmente kainos taip pat augo – apie 15-20%. Kai kuriuose rajonuose jos gerokai pakeltos, pervertinus pirkėjų galimybes, todėl tikėtina, kad artimiausiu metu ims koreguotis iki vidutinių rinkos kainų.

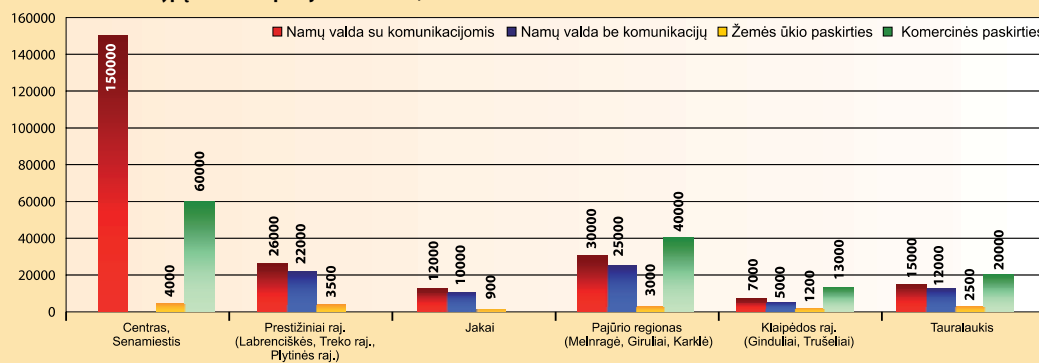
Vidutinės sklypų kainos Vilniuje 2005 II kv., Lt/a



Vidutinės sklypų kainos Kaune 2005 II kv., Lt/a



Vidutinės sklypų kainos Klaipėdoje 2005 II kv., Lt/a



Paklausiausi sklypai gyvenamajam namui statyti Vilniaus mieste – su komunikacijomis, tačiau tokių sklypų pasiūla pakankamai ribota. Daugiausia sklypų yra soduose, kurie miestui plečiantis atsidūrė miesto ribose arba netoli jų. Tai Geležinio Vilko g., Baltupiuose, Jeruzalėje ir Antakalnyje esantys sodai. Taip pat yra suformuoti sklypų Pilaiteje bei už jos. Pagrindinis šių sklypų trūkumas – mažas plotas, lemiantis didelį užstatymo tankumą. Be to, dėl ribotos pasiūlos sklypų kainos čia nuolat auga. Populiarūs sklypai ir Santariškėse bei Nemenčinės plente. Turimais duomenimis, soduose esančių

sklypų kainos per pusmetį ūgtelėjo nuo 20 iki 100%. Prieš metus Pavilnyje dar buvo galima nusipirkti šešių arų sodo sklypą už 40–50 tūkst. litų. Dabar analogiški sklypai tuose pačiuose soduose kainuoja apie 80–100 tūkst. litų.

Stabilesnės tampa tik žemės ūkio paskirties sklypų bei kelių ir komunikacijų Vilniaus, Kauno, Klaipėdos rajonų kainos pastaruosius 3-4 mėnesius. Šie pirkiniai reikalauja nemažai investicijų, todėl kainos išlieka stabilios. Be to, visuose trijuose miestuose įsivyravęs šio turto kainų stabilumą lemia ir

nepatvirtinti bendrieji miestų bei rajonų planai, dėl to atsiradusios kliūtys keisti šių sklypų paskirtį. Senojo Vilniaus miesto bendrojo plano galiojimas baigėsi šių metų pradžioje. Naujasis, galiosiantis iki 2015 m. ir pradėtas rengti dar 2002 m., vis dar nepabaigtas. Tol, kol jo nebus ir bus sustojęs bet koks teritorijų planavimas bei žemės paskirties keitimas, šiame segmente, matyt, vyraus nuosaikios rizikos nuotaikos. ■

PROGNOZĖS

- Tikėtina, kad pasitvirtinus ekspertų prognozes dėl šalies ūkio bei gyventojų pajamų augimo, nekilnojamojo turto rinka išliks aktyvi ir ateityje.
- Statybų kainos augs, bet tai nestabdys statybų rinkos plėtros, tačiau gali paveikti naujai pastatyto nekilnojamojo turto pardavimo kainas.
- Aktyviausiai statoma bus Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, tačiau kitų Lietuvos miestų statybų ir nekilnojamojo turto rinkos taip pat ims vis aktyviau vystytis.
- Būsto paskolų rinka dar keletą metų toliau sparčiai augs ir, kartu su geresnio gyvenimo lūkesčiais, toliau išlaikys visą nekilnojamojo turto rinką aktyvią.
- Išliks paklausa tiek naujos statybos butams, tiek ir individualiems namams; paklausa senų butų, kurių Lietuvoje absoliuti dauguma, smarkiai slūgti neturėtų, ypač renovuotuose namuose.
- Biurokratinių kliūčių ir laisvų sklypų trūkumas toliau vis dar lems naujų butų pasiūlos atsilikimą nuo realaus rinkos poreikio.
- Šalyje toliau didės modernių biuro, prekybos ir ypač sandėlavimo patalpų plotai, paklausa jiems nemažės.
- Mažėjanti visų paskirčių laisvų sklypų pasiūla lems augančias (daugiau ar mažiau) jų, taip pat ir juose statomo nekilnojamojo turto kainas.

Apžvalgą parengė: UAB „Invalda Real Estate“ Informacijos skyrius. Šią apžvalgą (arba jos dalis) platinant, skelbiant, kopijuojant būtina nurodyti šaltinį – „InReal“.

Apžvalgoje naudojami Lietuvos Statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos Centrinio ir komercinių bankų duomenys, žiniasklaidos pranešimai, straipsniai iš periodinių leidinių.