

„Antrųjų namų“ plėtra Lietuvos kurortuose

2007 m. birželis

Didėjančios pajamos, skirtingų investavimo būdų privalumų ir trūkumų įvertinimas, besikeičianti laisvalaikio leidimo kultūra ir planavimas, didėjanti sveikatinimo ir poilsio paslaugų pasiūla vis daugiau gyventojų paskatina įsigyti vadinamuosius „antruosius namus“ kurortiniuose ar poilsio infrastruktūrą plėtojančiuose Lietuvos miestuose. Šiuo metu gerokai daugiau naujų nekilnojamojo turto objektų siūloma Lietuvos pajūryje (Palangoje, kiek mažiau Neringoje), nauji būstai statomi ir šiuo metu kurorto statusą turinčiuose Birštone, Druskininkuose, statybų plėtros banga stebima Trakuose. Tam tikras nekilnojamojo turto rinkos suaktyvėjimas netolimoje ateityje tikėtinas ir kurorto ar kurortinės teritorijos statuso siekiančiose Anykščių, Ignalinos, Zarasų, Molėtų savivaldybėse.

„Antrųjų namų“ sąvoka ir ypatybės

„Antrųjų namų“, „atostogų namų“ arba „namų poilsiui“ sąvoka nėra suprantama vienareikšmiškai. Subjektyvus tokio namų tipo suvokimas lemia ir ne visuomet vienodą šio rinkos segmento įvertinimą.

„Antrųjų namų“ kategorijai priskiriama nuo kurortiniuose miestuose esančių privatizuotų bendrabučių kambarėlių, standartinių, nedidelių butų iki gamtos prieglobstyje pastatytų gyvenamųjų namų, kaimo sodybų ir prabangių vasarnamių. Dažnai „antraisiais namais“ tampa atskiri naujai pastatyti poilsinių butų kompleksai arba renovuoti senieji poilsio namai.

Antrasis būstas kartais yra įsigyjamas poilsiui ir laisvalaikiui, kuris siejamas su tam tikrais pomėgiais, nulemiančiais, kur pasirinkti antrąjį būstą. Buriavimas, plaukiojimas jachtomis, aitvarų sportas, plaukiojimas baidarėmis, ypatingos sveikatinimo procedūros, triukšminga ar rami aplinka – visa tai turi įtakos renkantis tiek patį būstą, tiek jo vietą, ypač jei tokioje aplinkoje ketinama įsikurti sulaukus pensinio amžiaus. Į kiek kitus kriterijus dėmesys kreipiamas tada, jei į „antruosius namus“ investuojama tik kaip į papildomą pajamų šaltinį, o juos įsigijus didžiąją laiko dalį būstas yra išnuomojamas.

Įsigyjant „namus poilsiui“ daug dėmesio skiriama ne tik kurortinei vietai, bet ir būsto aplinkai. Jau beveik įprasta, kad šalia naujai statomo poilsiui skirto objekto yra vandens telkinys, miškas, parkas, atsiveria vaizdinga panorama. Lietuvos kurortiniai miestai nėra labai dideli, todėl atstumai iki sveikatinimo ar gydymo centrų įprastai yra maži.

Kai kurių pirkėjų abejonės, kad ne sezono metu „antruosius namus“ išlaikyti nepelninga, o butą nuomoti sudėtinga, bando sklaidyti pastatų vystytojai. Dažnai tik pastačius naują statinį ar renovavus anksčiau statytus poilsio namus, vystytojas iš karto siūlo ir papildomų paslaugų. Tokiuose namuose dažnai veikia namo priežiūros administracija. Nors toks butas priklauso privačiam asmeniui, administracija gali pasirūpinti ne tik buto nuoma, kai jame negyvena savininkas, bet ir buto priežiūra (švara, patalynės keitimu ir pan.). Administravimo paslaugos kainuoja nuo 10 iki 15 proc. buto nuomos kainos.

Paklausa ir pasiūla

„InReal“ patirtis rodo, kad rinkoje esančiais naujais „antrųjų namų“ projektais labai domimasi, bet faktiškai perkama vis dėlto šiek tiek mažiau, o paklausiausi kol kas mažų plotų butai (nuo 27 - 50 kv. m). Įdomu pastebėti, kad rinkoje atsiradus naujų būstų pasiūlai (poilsiui skirtų būstų daugiabučiuose, apartamentų, kotedžų), ir toliau nemažėja sodybų paklausa.

„InReal“ specialistų nuomone, nors „antrieji namai“ vis dar yra vertinami kaip prabangos prekė, apsisprendimą įsigyti nuosavą būstą poilsiui lemia siekis investuoti ir besiplečianti kurortinių miestų sveikatinimo bei poilsio paslaugų pasiūla. Pamėgę vieną ar kitą kurortą, bet pavargę nuo sezoninės populiariausių kurortinių miestų apgulties, lankytojai nori saugiai įsikurti jų pačių susikurtoje jaukioje aplinkoje, bet to, yra išaugęs didesnio privatumo poreikis. Naujus būstus perka ir organizacijos, kurios taip investuoja į darbuotojų poilsį.

„Antrųjų namų“ paklausai ypač būdingas sezoniškumas. Pavyzdžiui, š. m. gegužės mėn. paskelbus apie naują objektą Palangoje, per kelias savaites buvo išpirkta virš 40 procentų visų butų.

„InReal“ duomenimis, per paskutinius metus būsto poilsiu pasiūla padidėjo 15-20 proc. Daugiausia naujų objektų atsiranda Palangoje, Šventojoje, Druskininkuose. Dėl ribotos žemės, gamtos unikalumo ir statybų apribojimų Kuršių Nerijoje numatomų naujų objektų kiekis yra labai mažas. Per paskutinius metus naujų objektų pasiūla padidėjo Trakuose, po visiškos tuštumos rinkoje naujų pasiūlymų pasirodė Birštone.

Kainos

Nuo praėjusių metų nekilnojamojo turto kainos Palangoje ir Neringoje pakilo apie 30 procentų. Didžiausios kainos – Neringoje, kur 1 kv. m kaina svyruoja nuo 7 600 iki 19 000 Lt. Būstų kainos Neringoje kyla ne tik dėl unikalios gamtos, bet ir todėl, kad Nidoje visiškai įrengtų naujos statybos objektų šiuo metu yra gana mažai. Nidoje butus galima įsigyti rekonstruotoje viloje „Tylos slėnis“, kur kvadratinio metro kaina yra 15 000 – 16 000 Lt.

Palangoje, kur naujai statyto nekilnojamojo turto pasiūla daug didesnė, naujų būstų kainos siekia 6 000 – 9 000 Lt/ kv. m, tik kai kurių prabangių apartamentų kainos perkopia 10 000 – 12 000 Lt, atskirais atvejais – 20 000 Lt/ kv. m. Dėl sezoninės paklausos kai kurių objektų kaina vien tik šiais metais pakilo nuo 1 000 iki 1 500 Lt už kv. m. Kvadratinis metras, gegužės mėn. kainavęs 6 500 Lt, birželio mėn. jau buvo parduodamas už 8 000 Lt.

Šventojoje naujo būsto kainos svyruoja nuo 5 000 iki 6 000 Lt/kv. m, kotedžų – 9 000 – 11 000 kv. m, tačiau dėl naujų objektų pasiūlos kiekio artimiausiu metu kainos kilti neturėtų. Trakuose siūlomų naujų butų vidutinė kaina yra apie 5 000 Lt/kv. m, apartamentai čia kainuoja nuo 10 000 iki 15 000 Lt/kv. m. Kiek mažiau naujas būstas poilsiu kainuotų Druskininkuose, kur šiuo metu siūlomų naujų objektų kaina prasideda nuo 3 500 Lt/kv. m.

Vieną sparčiausiai augančių Lietuvos miestų Druskininkus veja ir Birštonas. Skirtingai nei daugiausiai vasarą poilsiautojus viliojantis pajūris, paslaugos Druskininkuose ir Birštone teikiamos ištisus metus. Birštone šiuo metu skelbiamų parduodamų naujų butų kaina prasideda nuo 3 800 Lt/kv. m, tačiau įtraukus naujai statomus objektus kainų vidurkis pakils iki 4 500 Lt/kv. m.

Plėtros perspektyvos

„Antrųjų namų“ rinkos plėtros perspektyvos Lietuvos kurortuose priklausys nuo tolesnės regionų plėtros. Daugelis savivaldybių ilgalaikiuose (iki 2013 m.) plėtros planuose yra numačiusios daug ambicingų planų, kuriuos įgyvendinti turėtų padėti ir Lietuvą pasiekiančios 2007-2013 m. Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšos. Pavyzdžiui, Nemuno kilpų perlu pasivadinęs Birštonas turi užmojų palaipsniui tapti „Karališkuoju kurortu“. Mieste numatyta tobulinti kultūrinių renginių ir rekreacinių paslaugų infrastruktūrą, didinti miesto saugumą, gerinti dviračių takus, slidinėjimo trasas, jodinėjimo paslaugas, įrengti golfo aikštyną. Palangos savivaldybė yra taip pat numačiusi investuoti į golfo aikštynus, hipodromą. Beveik visuose kurortuose numatyta gerinti visą turizmo infrastruktūrą, skirti lėšų naujoms turizmo trasoms įrengti, baseinams, tiltams statyti, savivaldybės sklypus ir pastatus parengti investiciniams projektams. Didėjančios investicijos į rekreacijos ir turizmo infrastruktūrą turėtų paskatinti ir naujų gyvenamųjų būstų, kurių dalis atliks „antrųjų namų“ funkciją, statybą. Be to, dalis paslaugų bus nukreipta į didesnes nei vidutines pajamas gaunančius žmones, kurie greičiausiai rinksis ramų poilsį nuosavame būste. Dalis vystytojų dar prieš pradėdami statyti naujus objektus kurortiniuose miestuose atvirai pabrėžia, kad jie daugiausiai skirti būsto poilsiu ieškantiems pirkėjams.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2005 m. daugiausiai materialinių investicijų vienam gyventojui teko Neringos savivaldybėje – 6 300 Lt, Druskininkų savivaldybėje vienam gyventojui teko 4 408 Lt, Palangos – 4 295 Lt, Birštono – 1 774 Lt, Trakų r. – 1 676 Lt. Didžiausios absoliučios materialinių investicijų apimtys 2005 m. pasiektos Druskininkų ir Trakų r. savivaldybėse – atitinkamai 109 353 Lt ir 61 852 Lt.

Nauji „antrųjų namų“ projektai
Trakai
Apartmentai ant Totoriškių ežero kranto Trakuose (naujas penkiolikos visiškai įrengtų apartamentų kompleksas (58-77 kv. m). Kaina – nuo 10 000 iki 15 000 Lt/kv. m)
Butai Vytauto g. 16 butų namas (butai su daline apdaila nuo 41 iki 86 kv. m. Kaina nuo 5 500 Lt/ kv. m).
Druskininkai
Apartmentai „Ratnyčia“ Druskininkuose (trijų aukštų gyvenamasis namas, kuriame iš viso numatoma pastatyti tik 13 butų, kaina – nuo 6 400 kv. m).
Rastinių gyvenamųjų namų kvartalas „Vertamedžio laukymė“ netoli Druskininkų, šalia Grūto parko (kaina – apie 4 500 Lt/ kv.m).
Birštonas
Druskupio gatvėje numatoma įrengti 35 butus, kurių plotas – nuo 50 iki 95 kv. m (kaina - nuo 3 800 Lt/kv. m). Numatoma statybų pradžia – 2006 m. rugpjūtis.
Butai Kęstučio g. (48-67 kv. m).
„Birštono panorama“ (14 naujų butų, įrengti 4 aukštų gyvenamajame name, kuris yra visiškai rekonstruojamas, plotas – nuo 50 iki 70 kv. m).
Neringa
Nidoje visiškai įrengti poilsio namai „Tylos slėnis“ (apartamentų plotai – nuo 33 iki 183 kv. m (per du aukštus). Kaina – nuo 15 000 iki 17 000 Lt/kv. m).
Juodkrantėje, Miško g. 3, „Gintarinės Nerijos“ poilsio namai (39 apartamentai nuo 28 iki 67 kv. m ploto. Kaina – nuo 8 600 iki 10 000 Lt/ kv. m).
Palanga
„Vėjų rožė“ (37 būstai, plotai – nuo 27 iki 66 kv. m, kaina – nuo 8 000 Lt/ kv. m).
„Bangų namai“ (2 namai (4-5 aukštų), 5 aukštų pastate - 44 apartamentai. Plotas – nuo 37 iki 47 kv. m).
„Alvetos miestelis“ (2 penkiaaukščiai namai, 140 butų. 5 sublokuoti namai - 24 kotedžai, kaina – apie 5000 - 6000 Lt/ kv. m).
Vanagupės kompleksas: daugiabutis Vanagupės g. 24 butai, plotas – nuo 31 iki 59 kv. m; „Vanagupės namai“ (4 triaukščiai namai su mansarda. Plotas – nuo 23 iki 57 kv. m); kotedžai Vanagupės g. (8 kotedžai, plotas – 143 kv. m).
„Birutės parkas“ (individualių ir blokuotų namų kvartalas – 49 namai. Plotas – nuo 90 iki 170 kv. m).
Nauji butai su visa apdaila Šermukšnių gatvėje, naujame 2 aukštų su mansarda name. Iš viso 10 butų – su balkonais ir vieta automobiliui (plotas – nuo 48 iki 76 kv. m, kaina – 8 000 – 10 000 kv. m).
Apartmentai Vytauto gatvėje (plotas – nuo 25 iki 101 kv. m, kaina – nuo 5 000 iki 6 500 Lt).
Nauji butai S. Nėries g., iš viso 37 butai, plotas – nuo 27 iki 66 kv. m.
Šventoji
„Šventosios upmiestis“ (36 apartamentai, butų plotas – nuo 55 iki 200 kv. m, kaina – nuo 9 000 iki 11 000 Lt).
„Pajūrio apartamentai“ (24 apartamentai, plotas – nuo 36 iki 74 kv. m, kaina – nuo 5 000 iki 6 000 Lt).
Apartmentų kompleksas Jūros g. (planuojama įrengti apie 66 apartamentus, plotas – nuo 70 iki 150 kv. m).
Poilsio namų kompleksas „Elija“ (9 namai (6-8 aukštų), 17 blokuotų kotedžų, 12 rąstinių namų).
„Pajūrio kotedžai“ (8 sublokuoti namai, kuriuose bus įrengti 26 kotedžai. Plotas – 154 kv. m su garažu).
Kotedžai Gulbių g. 2 (bus 10 vienas su kitu sujungtų kotedžų. Plotas – 82 kv. m).