



**LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO
RINKOS APŽVALGA 2005**
Vilnius - Kaunas - Klaipėda

in real

INVALDA REAL ESTATE

MAKROEKONOMINĖS APLINKOS APŽVALGA

Nors 2004 m. pabaigoje - 2005 m. pradžioje atrodė, kad šalies ūkio augimo tempas gerokai sulėtės, tačiau 2005-ųjų Lietuvos bendrojo vidaus produkto (BVP) prieaugis (7,3% išankstiniais duomenimis) rodo, kad augimas vis dar spartus. Priežastys, trukdžiusios parodyti dar geresnius rezultatus pernai – aukštos ir dėl išsemtų gavybos pajėgumų vis turinčios tendencijų kilti pasaulinės naftos kainos, sparti darbo jėgos emigracija ir kylanti darbo užmokesčio sąnaudos. Be to, Lietuvai ir toliau sunkiai sekasi pritraukti į šalį investicijas, ypač „plyno lauko“. Bankų teikiamų paskolų palūkanos pernai buvo žemos ir neviršijo vidutinio ES lygio.

Vidaus vartojimo apimčių augimą, kuris Lietuvoje kol kas – vienas iš svarbiausių ekonomikos plėtros veiksnių, palaiko mažos paskolų palūkanų normos, vis sparčiau įsisavinamos ES struktūrinių fondų lėšos, Lietuvą atrandantys užsienio turistai bei nemažai pinigų į šalį iš užsienio atvežantys emigrantai. Pernai atsirado ir kita stipri jėga – viena iš spartaus BVP augimo priežasčių buvo eksporto plėtra. Skaičiuojant be naftos sektoriaus, Lietuvos eksportas per devynis 2005 m. mėnesius išaugo daugiau kaip 20%.

Vidutinis atlyginimas 2005 m. III ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu 2004 m., išaugo 9,4%. Tikėtina, kad atlyginimų augimas išliks spartus, nes darbo paklausa didės toliau – šiemet ketinama sukurti rekordinį darbo vietų skaičių per visą Nepriklausomybės laikotarpį, o šalyje dėl didelės emigracijos jau trūksta tiek kai kurių sričių

specialistų, tiek ir nekvalifikuotos ar mažai kvalifikuotos darbo jėgos. Tikėtina, kad augsiančios pajamos bus vienas iš pagrindinių nekilnojamojo turto paklausą skatinančių ir kainų lygį formuojančių veiksnių tiek sostinėje, tiek ir kituose šalies miestuose.

Viena iš didžiausių problemų išlieka tiesioginės užsienio investicijos, pagal kurių pritraukimą Lietuva atsilieka nuo daugelio Vidurio ir Rytų Europos valstybių. Tiesioginių užsienio investicijų srautas mažėja – per devynis 2005 m. mėnesius, palyginti su tuo pačiu metu 2004-aisiais, jis sumažėjo 28% iki 1,23 mlrd. litų.

Dėl sparčios emigracijos pastaraisiais metais mažėjo ir toliau rekordiškai mažėja nedarbas, bet taip pat ir darbo jėgos, nes emigruoja darbingi piliečiai, o augančiai ekonomikai tai anksčiau ar vėliau sukelia problemų, nes ima trūkti darbo jėgos, auga darbo jėgos kaštai, mažėja prekių konkurencingumas.

Būsto paskolų portfelio spartus augimas pastaraisiais metais skatino nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, augančią paklausą. Lietuvos komerciniai bankai bei užsienio bankų skyriai 2005 metų pradžioje buvo suteikę 3,421 mlrd. litų būsto paskolų – 79% daugiau nei prieš metus (1,909 mlrd. litų). Per tris 2005 m. ketvirčius komercinių bankų būsto paskolų portfelis nuo metų pradžios ūgtelėjo dar beveik 60%, tuo tarpu metiniai augimo tempai sudarė 84%. Tam įtakos turėjo rekordinis nekilnojamojo turto, ypač būsto, kainų šuolis, vis gerėjančios Lietuvos komercinių bankų teikiamų paskolų sąlygos.

Paspartėjęs indėlių bankuose augimas (jis 2005 m. trečio ketvirčio pabaigoje sudarė beveik 37% per metus) rodo, kad yra „laisvų pinigų“, kurių dalis, tikėtina, skiriama nekilnojamojamam turtui įsigyti.

Būsto paskolos Lietuvoje pernai sudarė didžiausią dalį (apie 75%) visų gyventojams suteiktų paskolų. Tai lemia tiek didesnė bankų koncentracija į šį segmentą, tiek mažesnės palūkanos, tiek rinkos situacija. Ilgainiui vartojimo paskolos, tikėtina, augs sparčiau ir šis santykis sumažės. Augantis apsirūpinimas būstu ilgainiui išjudina ir kitas rinkas – baldų, apdailos statybinių medžiagų, buitinės technikos ir t.t. Todėl nekilnojamojo turto rinkos plėtra daro įtaką visos ekonomikos plėtrai.

Nepaisant 2005 m. pabaigoje Europos Centrinio Banko (ECB) pakeltų bazinių paskolų palūkanų normų (EURIBOR), naujų paskolų būstui palūkanų normos visus praėjusius metus buvo palankios gyventojams, pasiekusios rekordiškai žemą ribą (3,36%). Per visus 2005 m. vidutinės bankų išduodamų naujų būsto paskolų palūkanos siekė apie 3,8%. Žemos palūkanų normos tebėra pakankamai didelis nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą skatinantis veiksnys.

2006 m. šalies ūkis turėtų eiti praėjusių sėkmingų kelerių metų pramintais takais. Pagrindiniai plėtros varikliai ir toliau bus vidaus vartojimas ir augantis eksportas, Finansų ministerijos prognozėmis, augsiantis netgi dar sparčiau nei pernai. Prognozuojama, kad sparčiai augs ir viešbučių bei restoranų verslas, panašūs kaip ir

2005 m. turėtų būti statybos bei prekybos sektorių augimo tempai. Šalies ekonomikos ekspertų prognozėmis, 2006 m. Lietuvos BVP išaugs apie 6%, kiek mažiau nei praėjusiais metais.

Nekilnojamojo turto rinkos pokyčius prognozuoti gana sudėtinga, juos lemia ir lūkesčiai, tarp kurių – infliaciniai lūkesčiai artėjant eurui, optimistiniai ateities pajamų augimo lūkesčiai, bei suvokimas, kad dabar labai palankus metas skolintis dėl rekordiškai mažų palūkanų, kurios ilgainiui didės.

Bankininkų manymu, bankų konkurencija taps labiau orientuota į paslaugų kokybę, nes kainų lygmenyje konkuruoti faktiškai nebėra kur. Prognozuojama, kad šiemet tiek būsto, tiek vartojimo paskolos didės panašiu tempu kaip ir pernai, kadangi Lietuva pagal būsto paskolų ir BVP santykį smarkiai atsilieka ne tik nuo ES senbuvių, bet ir nuo daugumos ES narių-naujokių – būsto paskolų portfelis 2005 m. rugsėjį sudarė tik apie 7% BVP, kai tuo tarpu Euro zonoje šis rodiklis viršija 35%.

Nepaisant visų minėtų problemų ir pasaulio ūkio dabartinės konjunkūros, Pasaulio bankas per artimiausius kelerius metus Lietuvai prognozuoja mažesnę BVP augimą nei iki šiol – apie 6% kasmet, o per aštuonerius metus – vidutiniškai 5,5%. Toks augimas vis vien 1,5% viršytų Pasaulio banko prognozuojamą bendrą į Europos Sąjungą įstojusių Vidurio ir Rytų Europos valstybių ekonomikos augimą (4,5% vidutiniu ir ilgu laikotarpiu). Tikėtina, kad Lietuva, kartu su kitomis Baltijos šalimis (Latvija ir Estija), turėtų dar ilgai išlikti ES regiono ekonominio augimo lyderėmis, o tai turėtų lemti ir nekilnojamojo turto rinkų šiose šalyse aktyvumą.

Rodiklis	2001	2002	2003	2004	2005
Bendrasis vidaus produktas (BVP), pokytis %, palyginti su praėjusiais metais (palyginamosiomis 2000 m. kainomis)	6,4	6,8	10,5	7,0	7,3
Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje (TUI), pokytis %, palyginti su praėjusiais metais	13,1	14,2	23,7	3,9	18,2
Nedarbo lygis, %	17,4	13,8	12,4	11,4	8,2
Vidutinė metinė infliacija, %, palyginti su ankstesniais metais	1,3	0,3	-1,2	1,2	2,7
Realus darbo užmokestis, pokytis %, palyginti su praėjusiais metais	-0,3	3,8	9,2	5,0	8,0
Mažmeninės prekybos apimtys, pokytis %, palyginti su praėjusiais metais	7,2	12,4	14,3	9,3	15,1
Paskolų litais gyvenamajam būstui įsigyti vidutinės metų palūkanų normos, %, gruodžio mėn.	7,81	5,73	4,57	4,47	3,53

Pastaba: 2005 m. duomenys gali būti dar negalutiniai ir nevisiškai tikslūs.

Šaltiniai: Lietuvos statistikos departamentas, Lietuvos bankas

VERSLŲ APLINKOS APŽVALGA

Esminiai pokyčiai verslo aplinkoje susiję su šalies mokesčių reforma. Dvejus metus šalies įmonių pelnas bus papildomai apmokestinamas – nuo šių metų sausio Lietuvoje pradėjo galioti socialinis mokestis, pakeitęs kelių mokesčių. Tai numato praėjusių metų vasarą Seime priimtas Laikinojo socialinio mokesčio įstatymas. Remiantis šiuo įstatymu, nuo 2006 m. įmonių pelnas bus papildomai apmokestinamas 4% tarifu, 2007 m. – 3% tarifu. Tokiu būdu realiai pelno mokestis 2006 m. išaugs iki 19%, o 2007 m. – iki 18%. Nuo 2008 m. vėl ketinama taikyti dabartinį 15% pelno mokesčio tarifą. Socialinis mokestis buvo įvestas siekiant kompensuoti biudžeto pajamas, sumažėjančias dėl gyventojų pajamų mokesčio sumažinimo nuo 33% iki 27%. 2008 m. gyventojų pajamų mokesčio tarifas bus sumažintas dar 3% – iki 24 procentų. Nuo šių metų pradžios gyventojai už jiems priklausantį nekilnojamąjį turtą, naudojamą komerciniais tikslais, turi mokėti nekilnojamojo turto mokestį.

Dienraščio „Verslo žinios“ leidžiamo leidinio „Didžiausi Lietuvoje“ duomenimis,

daugiausia tarp 100 labiausiai augusių per 2005 m. I-III ketvirčius – statybu sektorius bendrovių – 16. Pernai Lietuvoje pradėti įgyvendinti sudėtingi didelių apimčių būsto, komerciniai, multifunkciniai ir rekreaciniai laisvalaikio objektų projektai („Perkūnkiemio“, „Gandrakiškių“ kvartalai, daugiafunkcinė teritorija „Jūros vartai“, Vilniaus ir Druskininkų vandens parkai ir t.t.). Tai atspindi didėjančią statybininkų patirtį ir galią bei stiprėjančią konkurenciją rinkoje.

„TNS Gallup“ 2005 m. pabaigoje atliktas tyrimas „Lietuvos namų ūkių finansinis elgesys“ rodo, kad namų ūkių finansinė padėtis gerėja, o finansiniai įsipareigojimai auga proporcingai gerėjančiai ekonominei finansinei padėčiai. Per dvejus metus paskolą turinčių namų ūkių dalis padidėjo nuo 6 iki 11%, o turinčių sutaupų grynaisiais arba indėlių – nuo 36 iki 41%. Turinčiųjų paskolas yra beveik 4 kartus mažiau nei turinčiųjų indėlius. Padidėjo namų ūkių dalis, kuri per artimiausius 12 mėnesių ketina prisiimti kokią nors finansinį įsipareigojimą. Per dvejus me-

tus nuo 49% iki 55% padaugėjo šeimų, kurioms nuo būtinųjų išlaidų lieka laisvų pinigų. Be jau visuotinai pripažintos sąsajos tarp bendro ekonomikos augimo ir skolinimosi tempų, yra ir dar viena priežastis teigti, kad žmonių galimybes finansškai įsipareigoti yra didelės. Tai – stiprėjantis žmonių pasitikėjimas komerciniais bankais.

Skandaliai verslo aplinką paveikė 2005 m. balandžio mėnesio antroje pusėje įsigaliojęs naujas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, kuris sukėlė daug prieštaravimų vertinimų: pasirodė informacija apie stringančius ar stabdomus projektus, o kai kurios nekilnojamojo turto vystymo bendrovės ėmė intensyviau ieškoti investavimo galimybių Latvijoje, Ukrainoje. Nėra nuoseklaus teritorijų planavimo, nebaigti rengti bendrieji kai kurių miestų ir rajonų planai, dėl to beveik neįmanomas bet koks detaliųjų planų rengimas, žemės paskirties keitimas. Statybos reikalus sprendžia net keturių institucijų – Aplinkos, Ūkio, Žemės ūkio ir Vidaus reikalų ministerijų valdininkai.

2005 m. gana dažnai buvo girdimos žinios apie žemėtvarkos ir statybų reglamentavimo sistemos chaosą. Tai ir toliau tebėra viena iš didesnių problemų: nesibaigiantis, stringantis, korumpuotas žemės grąžinimas ir manipuliacijos detaliesiais, bendraisiais teritorijų planais rinkai daro neigiamą poveikį, priešina visuomenę, atbaido ir taip negausias investicijas. Statybininkai priversti taikytis su šalia naujų projektų įgyvendinimo vietų gyvenančių žmonių reikalavimais pagerinti jų gyvenamąją aplinką.

Miesto planavimo, vieningos, stiprios architektūrinės minties buvimas ir įgyvendinimas, neveikiamas korupcijos, darniai miestų ir rajonų plėtrai duoda labai daug naudos. Dėl to gerėja gyvenimo kokybė, miestai vystosi ne chaotiškai, urbanizacija tampa valdoma. Tokie procesai patys sau sukuria tąsias prielaidas, miestą daro patrauklesnį, visų pirma, užsieniečiams, tačiau ir vietiniams miesto gyventojams tai – malonus ir naudingas procesas. Tokia „sveika“ miesto plėtra didina paties miesto vertę ir investicinį patrauklumą. Kol kas šalies miestams tokios minties dėl daugybės priežasčių dar trūksta.

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

2005 m. vidutinis butų kainų augimas didžiuliuose šalies miestuose siekė apie 50%, kai kuriuose segmentuose kainos per metus pakilo iki 120%. Mažėjant sklypų pasiūlai, sparčiai kilo jų kainos, brango kuras, statybinės medžiagos, o tai didino statybų sąnaudas; per metus statybų kainų indeksas išaugo 8,7%, gyvenamųjų pastatų – 9,2%. Be to, labai griežtas miestų plėtros reglamentavimas, lėtai priimami sprendimai dirbtinai stabdė pasiūlą.

Nors senos statybos namai ima kiek mažiau dominti pirkėjus, be to, jiems senstant bankai ne taip noriai suteikia būsto paskolas ilgiam laikotarpiui, senų butų populiarumas drastiškai nesumažėjo, nekrenta ir jų kainos. Tokių namų viltis – sunkiai įsibėgėjanti jų renovacija. Naujai pastatytų būstų, ypač mažesnių, pakanka ne visiems norintiesiems, todėl, kol nebus kiekybinio ir kokybinio pasiūlos šuolio, seni butai taip pat bus perkami aktyviai. Be to, dalis senų daugiabučių pastatyti geroje, patogioje vietoje, ir tai suteikia jiems patrauklumo.

Per trejus metus (2002 m. pradžia - 2005 m. pradžia) paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma sumažėjo daugiau nei dvigubai. Tuo pačiu laikotarpiu augo ir atlyginimai. Visa tai

sukūrė didelį postūmį vystyti paskolų rinkai. Vertinant būsto paskolų palūkanų sumažėjimą ir sąlygų gerėjimą (maksimalaus laikotarpio pailgėjimą nuo 25 iki 40 metų) maksimalios įmanomos būsto paskolos, tarkime, 2 asmenų šeimai, abiem uždirbant vidutinius šalyje atlyginimus, dydis išaugo daugiau nei 100%.

Situaciją, susiklosčiusią Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje, didžiąja dalimi paaiškina fundamentalūs ekonominiai veiksniai: viso ūkio ir pajamų augimas, žemos paskolų palūkanų normos, alternatyvių investavimo instrumentų nepopuliarumas. Naujų būstų pasiūla neatitinka gerokai didesnės paklausos turėjančioje visuomenėje.

Dėl paklausos ir pasiūlos neatitikimo, kainų kilimo, atsiranda vis daugiau investuojančiųjų į antrą, trečią ir daugiau būstų. Be to, smulkieji investuotojai, perpardavėjai yra aktyvūs visoje Vidurio ir Rytų Europoje. Skaičiuojama, kad šio regiono šalių sostinių centruose jie turi supirkę apie 10-20% butų.

Dėl lėto ir nepakankamo naujų būstų statybų tempo būsto fondas, kad ir lėčiau, bet sensta. Daugiabučių renovacijos standija – dar labai ankstyva, o naujų statybų bendras plotas 2000-2004 m. padidino šalies būsto fondą vos 0,1%.

Būsto bumai, ypač sostinėje, turi ir daugiau priežasčių. Sostinė traukia verslą ir žmones, tai dar labiau didina darbo jėgos poreikį, didėja noras būti ten, kur verda pagrindinis šalies gyvenimas. Paminėtina ir tai, kad užaugo vadinamoji „kūdikų buma“ („baby boom“) karta (9-tojo dešimtmečio pradžia, kai naujagimių kasmet buvo 2 kartus daugiau nei Nepriklausomybės laikotarpiu ir šiek tiek daugiau nei kelis dešimtmečius prieš tai). Vien Vilniaus universitete besimokančių studentų skaičius pastaraisiais metais išaugo bene 5 tūkst. (apie 20%). Studentų daugėjo ir kitose aukštosiose mokyklose, todėl natūraliai išaugo nuomojamo, o vėliau – ir nuosavo, būsto poreikis. Užsienio investuotojai, verslininkai, diplomatai taip pat dažniausiai kuriasi sostinėje.

Vidutiniškai vienam Lietuvos gyventojui gyvenamojo ploto tenka maždaug tik 40% ES vidurkio. Tą patvirtina ir „InReal“ 2005 m. pabaigoje užsakyto rinkos tyrimo duomenys, pagal kuriuos, net 51% respondentų netenkina jų turimas būstas, o esant galimybėms dažniausiai pageidautų jį keisti į naujesnės statybos didesnį būstą.

„InReal“ 2005 m. pabaigoje užsakyto tyrimo duomenimis, net 80% apklaustųjų turi

mas laisvas lėšas pirmiausia investuoti į nekilnojamąjį turtą. Tai rodo, kad Lietuvoje kol kas mažai finansinių instrumentų, menkas jų išmanymas. Visuomenė vis dar prisimena bankų griūtis, Rusijos finansinę krizę, ir iš to kyla baimė prarasti pinigus, o nekilnojamas turtas tuo pat metu yra „irodęs“ savo „saugumą“.

Būsto kreditų palūkanos, augant bazinėms EURIBOR palūkanoms, turėtų didėti ir Lietuvoje, kita vertus, to didėjimo įtaką greičiausiai atsvers tiek didelį potencialą pastaraisiais metais sukaukęs atlyginimų augimas (BVP augdavo sparčiau nei atlyginimų lygis), tiek nuo metų vidurio mažėsiantis gyventojų pajamų mokestis (GPM), todėl net didinant EURIBOR normą dar kelis kartus, skolintų pinigų kaina namų ūkiams neturėtų reikšmingai didėti.

Atmesti nekilnojamojo turto rinkos krizės galimybes negalima. Kainos, nors ir padidėjusios daugiausia dėl pagrindinių ekonominių veiksnių, turi ir lūkesčių nulemtą augimo dalį. Susiklosčius nepalankioms aplinkos sąlygoms – dėl geopolitinių ir globalinių ekonominių priežasčių ištikusiai krizei mūsų ar kaimyninėje, svarbioje dėl ekonominių ryšių, šalyje, lūkesčių įtaka gali sumažėti ir stipriai lemti kainų lygį. Juolab kad rinkoje egzistuoja grėsmingų požymių – nepavykus greitai parduoti objekto, kaina padidinama ir tai neretai

padeda parduoti užsistovėjusį objektą, o likvidūs variantai parduodami per kelias valandas, gerokai greičiau, nei esant įprastai rinkos situacijai.

Butų nuoma šalyje pernai buvo tokia pat vangi, nors paklausa kai kuriuose segmentuose nepatenkinta. Tarp galimybės pirkti į skolą ir nuomotis vis dar yra nedidelis skirtumas, ir, net nepaisant paklausos nepakankamumo, nuomotojams pigių butų segmente kainų kelti nėra kur – bus susilyginta su paskolos įmoka, o nuomininkų mokėjimo galimybės ribotos. Didesnių ir prabangesnių butų nuomos kainos

gana aukštos. Ypač aktyviai nuomojami pigūs butai, tokių butų didžiuliuose miestuose netgi trūksta.

2005 m. rinkoje buvo jaučiamas vis didesnis susidomėjimas individualiais namais, tad jų kainos didžiuliuose šalies miestuose pernai išaugo apie 30%, kai kur – net iki 70%. Gana dažnai imama svarstyti – ar statyti namą už miesto, ar pirkti butą mieste, nes kainos kai kuriais atvejais jau tampa panašios. Sprendimą daugiau nulemia žmogaus poreikiai, gyvenimo būdas bei komfortabilus asmeninio gyvenimo samprata. Pastaruoju metu ypač populiarėja

tvarkingos, vieningo stiliaus namų gyvenvietės, tačiau kol kas jų statoma sąlyginai mažai. Viena iš pagrindinių priežasčių – ta, kad plečiantis miestams nėra organizuoto infrastruktūros kūrimo, viską tenka daryti patiems projektų vystytojams.

Pažymėtina, kad naujus butus pradėta statyti ir kituose šalies miestuose. Šiauliuose, Panevėžyje, Druskininkuose statoma po keletą didesnių ar mažesnių daugiabučių, planuojami ir gerokai stambesni kvartalų projektai, o Alytuje, Marijampolėje, Gargžduose, Visaginė po truputį realizuojami kol kas bene

vieninteliai nauji daugiabučiai nuo pat Nepriklausomybės atkūrimo.

Nors kai kurie iš pastaruoju metu vykstančių būsto rinkos procesų gali atrodyti turintys neigiamą atspalvį, tačiau iš esmės tai yra ekonominės plėtros nulemti procesai. Žinoma, kai kurias tendencijas verta slopinti ir transformuoti, kad vystymasis būtų natūralus, efektyvus ir subalansuotas. Tačiau visi šie procesai suteikia impulsą toliau augti šalies ekonomikai, gyvenimo lygiui bei gyvenimo kokybei, įsitvirtinti vakarietiškai kultūrai Lietuvoje.

Butai

VILNIUS

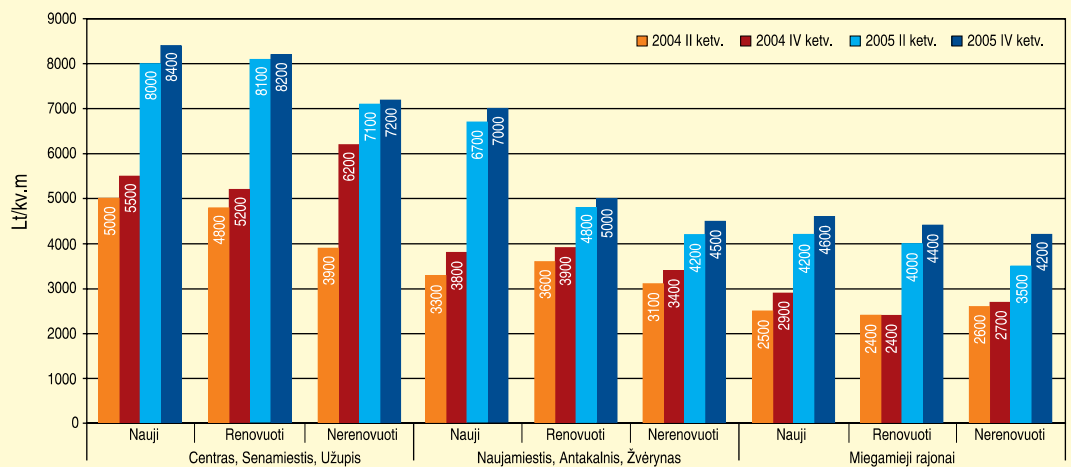
Nors 2005 m. naujų statybų projektų realizuota gana nemažai, Vilniuje būsto kainos nenustojė augti. Sostinėje per metus butai pabrango apie 55%, skaičiuojant 1 kv. m kainas. Nauji butai per metus brango labiausiai – apie 65%, renovuoti senuose namuose – apie 55%, nerenovuoti – apie 45%. Centre bei Senamiestyje nerenovuotų 1-2 kambarių butų pasiūlos beveik nėra, todėl grafike atspindintais mažas kainų augimas šiame segmente negali būti traktuojamas kaip absoliučiai teisingas dėl per mažo faktinių sandorių kiekio.

Didelis butų kainų šuolis užfiksuotas pirmą 2005 metų pusmetį, kai vidutinės kainos, priklausomai nuo segmento, išaugo nuo 15 iki 90% (vidutiniškai apie 45%). Antrą pusmetį kainos kilo gerokai santūriau – iki 20% (vidutiniškai apie 10%), ypač naujos statybos butų Centre ir prestižiniuose rajonuose.

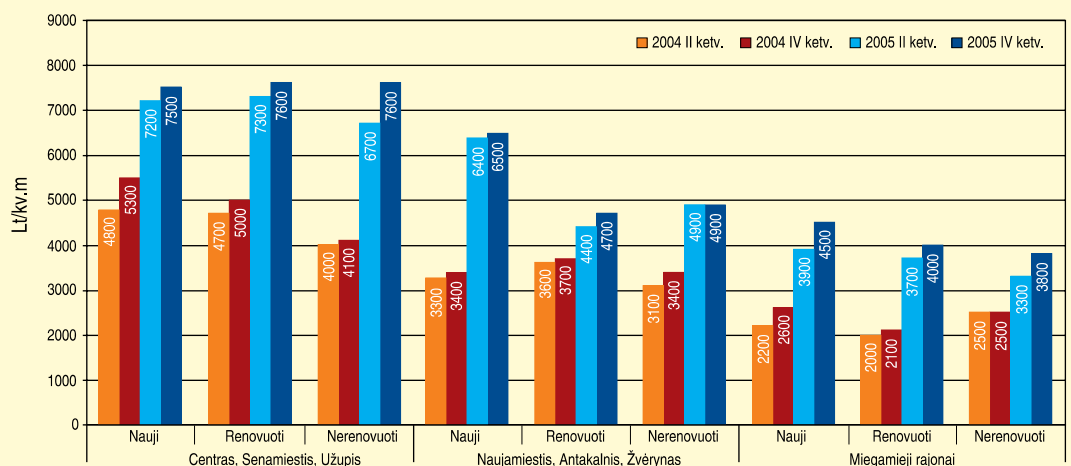
Pirmą praėjusių metų pusę didėjęs skirtumas tarp brangiausių ir pigiausių rajonų, antrąją šiek tiek sumažėjo – vidutinės kainos sparčiau augo miegamuosiuose rajonuose. Naujai statomi namai vis labiau diferencijuojami prabangos, technologinių ir prestižo lygiu – dėl to didėja ir kainų intervalai.

Butų nuomos kainos per metus išliko beveik stabilios. Ypač aukštos nuomos kainos ir platus intervalas 3-4 kambarių butų Centre, Senamiestyje, Užupyje ir prestižiniuose rajonuose. Tokių butų tiek pasiūla, tiek paklausa nėra didelė. Paprastai jie yra erdvūs ir prabangiai įrengti. Centre, Senamiestyje, Užupyje naujos ir senos statybos namuose 3 kambarių butų nuomos kainos svyruoja nuo 1800 iki 5500 litų (vidutinė kaina – 3000 Lt), 4 kambarių – nuo 2400 iki 8000 litų per mėnesį (vidutinė kaina – 5500 Lt). Naujamiestyje, Žvėryne, Antakalnyje ir Valakampiuose 3 kambarių butų nuo-

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, 2004-2005 m.



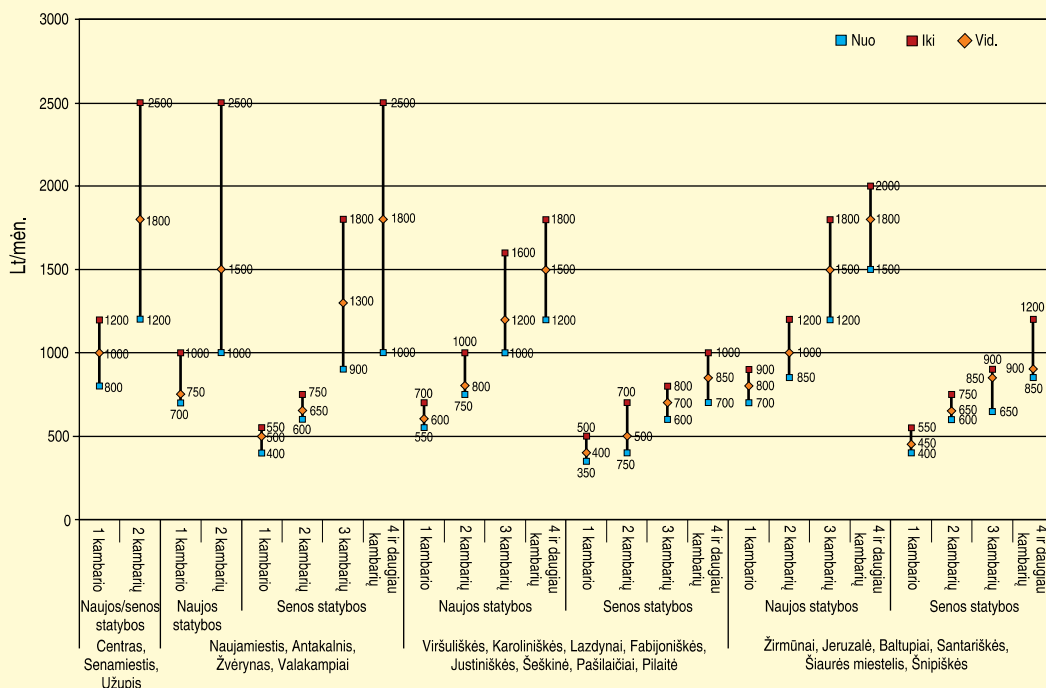
3-4 kambarių butų vidutinės kainos Vilniuje, 2004-2005 m.



ma naujuose namuose – nuo 1800 iki 4000 Lt (vidutinė – 2500 Lt), senuose namuose – nuo 900 iki 1800 Lt (vidutinė – 1300 Lt). 4 kambarių butų nuomos kainos svyruoja naujuose namuose nuo 2300 iki 6500 Lt (vidutinė – 4000 Lt), senuose – nuo 1000 iki 2500 Lt per mėnesį (vidutinė – 1800 Lt).

Pastaba: dėl labai didelių 3-4 kambarių butų Centre, Senamiestyje, Užupyje bei Naujamiestyje, Antakalnyje, Žvėryne ir Valakampiuose kainų intervalų ir sunkiai nustatomo kainų vidurkio, siekiant neiškreipti bendro būsto nuomos kainų lygio vaizdo visame mieste, jie į grafiką neįtraukti.

Butų nuomos kainos Vilniuje, 2005 m. pabaigoje



KAUNAS

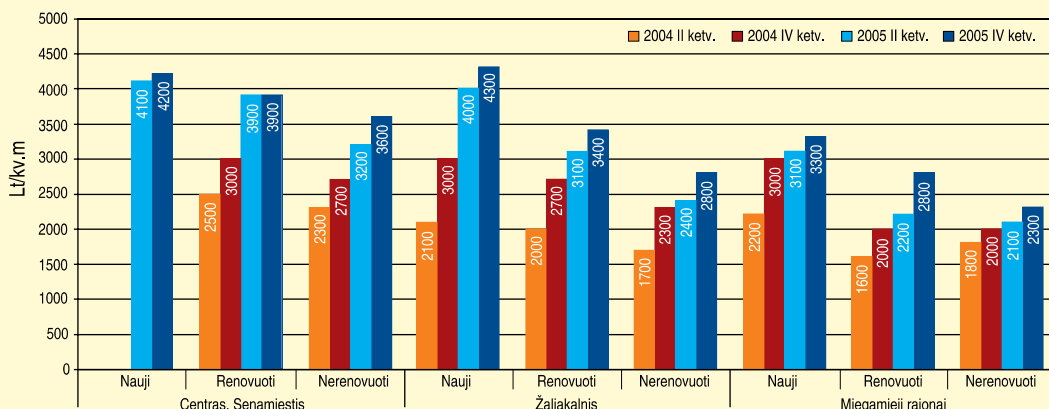
Kaune 2005 m. būsto rinka taip pat įsibėgėjo – jau pradėti arba artimiausiu metu bus pradėti bent keli stambūs būsto projektai, Kaune ketinama statyti nemažai aukštuminių pastatų, panaikinti daugelį buvusių pramoninių teritorijų, „priartinti“ miestą prie upių. Didžiausią paklausą Kaune, kaip ir sostinėje, turi nedideli 1-2 kambarių butai.

Kaune per metus butai pabrango apie 25%, skaičiuojant 1 kv. m kainas. Priešingai nei Vilniuje, Kaune per metus labiausiai brango renovuoti senos statybos butai – apie 35%, nauji butai – apie 30%, nerenovuoti – apie 20%. Greičiausiai Kaune dar nėra daug pirkėjų, kurie naujus butus prestižiniuose rajonuose galėtų pirkti už daugiau nei 4000 Lt/kv. m – būtent šiame segmente naujų butų kainos beveik nesikeitė, o renovuotų – augo sparčiausiai. Mažiausiai per metus (apie 10%) brango nerenovuoti butai miegamuosiuose Kauno rajonuose. Kainos Kaune gana vienodai augo per abu pusmečius (15% ir 10%). Ėmė didėti prestižinių ir miegamųjų rajonų vidutinio kainų lygio skirtumas (per metus jis padidėjo apie 10%), dabar prestižiniuose rajonuose butai vidutiniškai brangesni apie 30%.

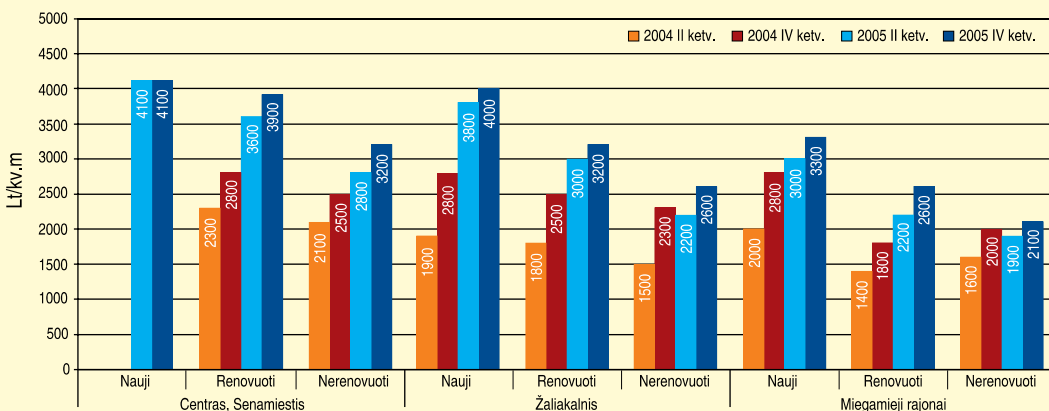
Kauno prestižinių rajonų butų kainos 2005 m. pabaigoje buvo iki 2 kartų mažesnės nei sostinėje, apskritai butai sostinėje brangesni vidutiniškai 70%. Nauji butai Vilniaus miegamuosiuose rajonuose 40% brangesni nei Kauno.

Kaune sąvoka „prestižas“ dar nėra aiškiai suprantama. Dėl to ir prestižinių butų kainos nėra nusistovėjusios ir

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, 2004-2005 m.



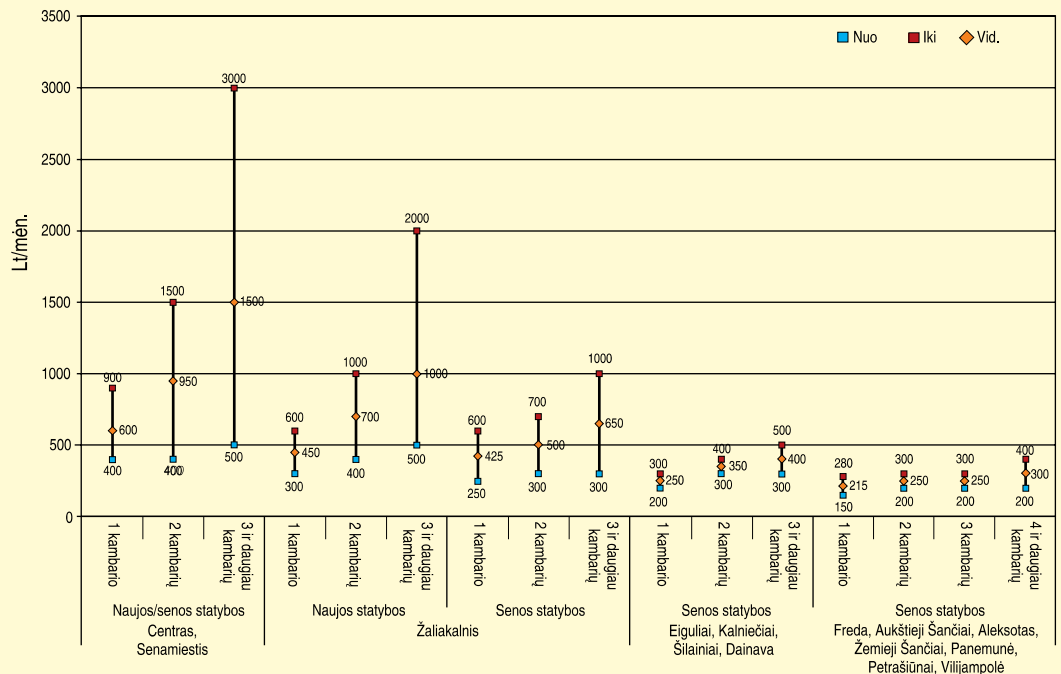
3-4 kambarių butų vidutinės kainos Kaune, 2004-2005 m.



išsiskiriančios, o ir prestižinių būsto projektų, kurių kol kas yra vos keletas, pasiūlymais vangiai domimasi.

Kaip ir Vilniuje, taip ir laikinojoje sostinėje, butų nuomos kainos nesikeičia. Taip pat nepastebėtas didesnis pasiūlos bei paklausos kitimas. Kaune nuomotis dažniausiai ieškoma 2-3 kambarių geros būklės butų miegamuosiuose rajonuose. Populiarūs panašaus dydžio ir būklės butai ir miesto centre.

Butų nuomos kainos Kaune, 2005 m. pabaigoje



KLAIPĖDA

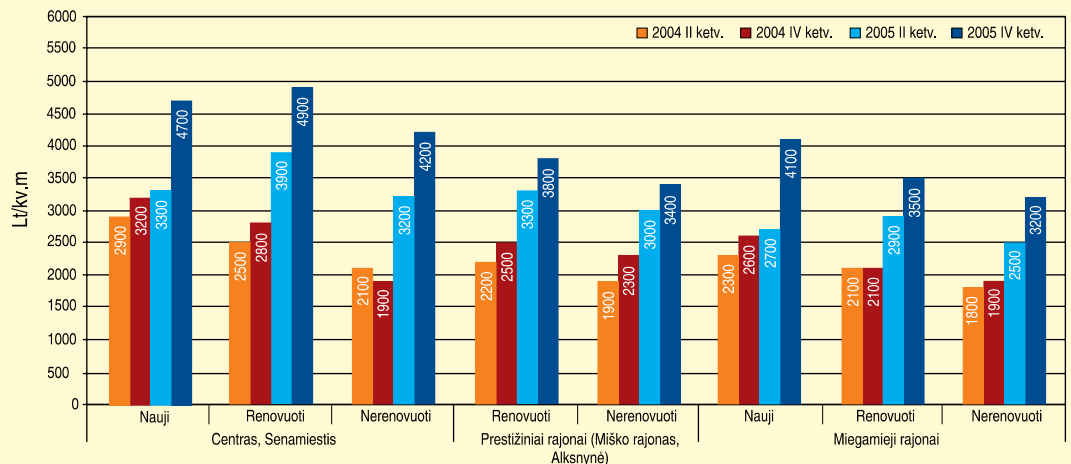
Klaipėdoje būsto kainos pernai taip pat rekordškai išaugo – per metus butai pabrango vidutiniškai apie 65%, skaičiuojant 1 kv. m kainas. Uostamiesčio regionas vystosi nelabai stipriai nusileisdamas sostinei, sparčiai plečiasi laisvoji ekonominė zona.

Kaip ir Vilniuje bei Kaune, Klaipėdoje butų kainos sparčiau augusios pirmą 2005 m. pusmetį, antrą pusmetį aug buvo santūresnis (atitinkamai – apie 35% ir 25%). Klaipėdoje pernai labiausiai brango nerenovuoti butai – apie 75%, renovuoti – apie 65%, naujos statybos butai – apie 55%. Ypač išsiskyrė nerenovuoti butai Centre ir Senamiestyje – pernai šių butų kainos išaugo 100-120%. Klaipėdoje, kaip ir Kaune, kol kas nėra daug brangių naujų butų centrinėje dalyje pirkėjų, todėl mažiausias kainų augimas būtent šiame segmente ir užfiksuotas – apie 40%. Miegamuosiuose rajonuose kainos ūgtelėjo kiek sparčiau nei šiaurinėje miesto dalyje.

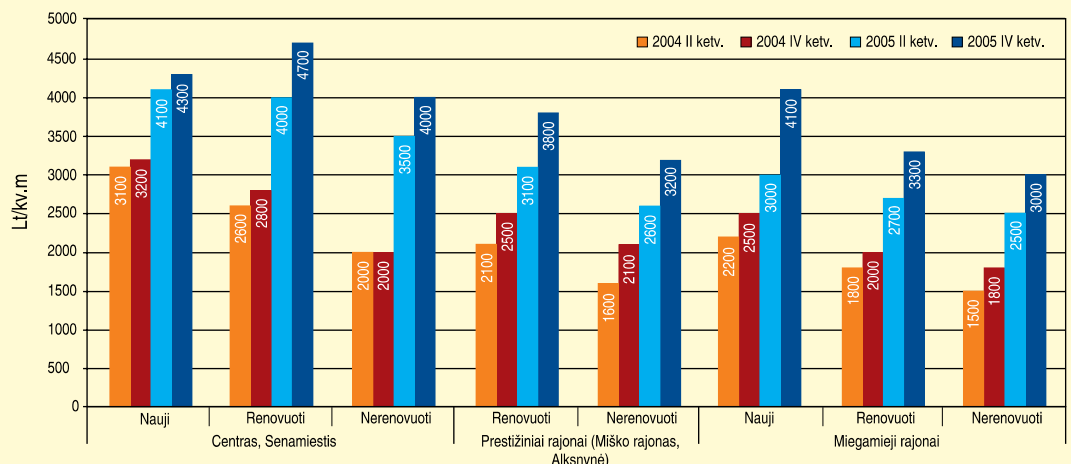
Klaipėdoje vidutinė buto 1 kv. m kaina, 2005 m. pabaigos duomenimis, buvo apie 20% didesnė nei Kaune. Sostinėje butai, palyginti su Klaipėda, vidutiniškai brangesni apie 40%. Miegamuosiuose rajonuose Klaipėdos naujų butų vidutinės kv. m kainos vos 10% mažesnės nei sostinėje.

Ekonominės klasės naujos statybos 1-2 kambarių butai šiuo metu labai populiari uostamiestyje, bet jų pasiūla kol kas labai maža. Išlieka ir naujos statybos butų paklausa Senamiestyje arba Centre, tačiau tokių butų pasiūlos uostamiestyje beveik nėra. Klaipėdoje paklausiausi vis dar yra

1-2 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, 2004-2005 m.



3-4 kambarių butų vidutinės kainos Klaipėdoje, 2004-2005 m.

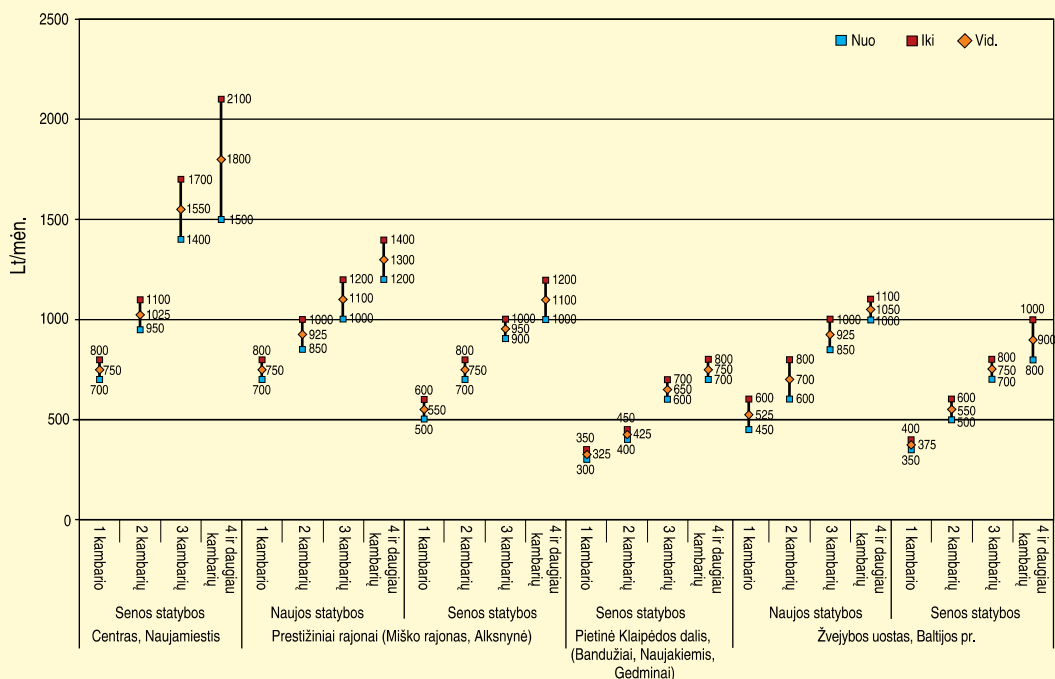


2-3 kambarių butai naujesnės statybos blokiniuose daugiabučiuose.

Klaipėdos pigių butų nuomos rinka yra taip pat pakankamai aktyvi. Kiek išaugo (apie 10%) nuomos kainos iki šiol pigiausiame segmente – Pietinėje Klaipėdos dalyje. Kituose rajonuose kainų lygis liko beveik tas pats. Paklausūs 2-3 kambarių butai Centre ir kituose prestižiniuose rajonuose, tiek naujos, tiek senos statybos namuose. Prabangių didesnių butų nuomos kainų lygis panašus į Kauno, svyravimų intervalai taip pat siauresni nei sostinėje.

Kurortinėje zonoje pastaraisiais metais jaučiamas labai didelis pirkėjų aktyvumas. Palanga ir Neringa dėl nepakankamos pasiūlos pagal būstų kainas tapo vieni iš brangiausių regionų Lietuvoje, būstų kainos susilyginusios su Ispanijos pakrančių kurortais. Būsto poreikis pajūrio kurortinėje zonoje tebėra didelis. Kainos siekia sostinės Centro ar Senamiesčio lygį ir svyruoja nuo 6000 iki 10000 Lt/kv.m. Neringoje yra daug statybų apribojimų, Palangoje naujų statybų ir rekonstrukcijų projektų planuojama nemažai.

Butų nuomos kainos Klaipėdoje, 2005 m. pabaigoje



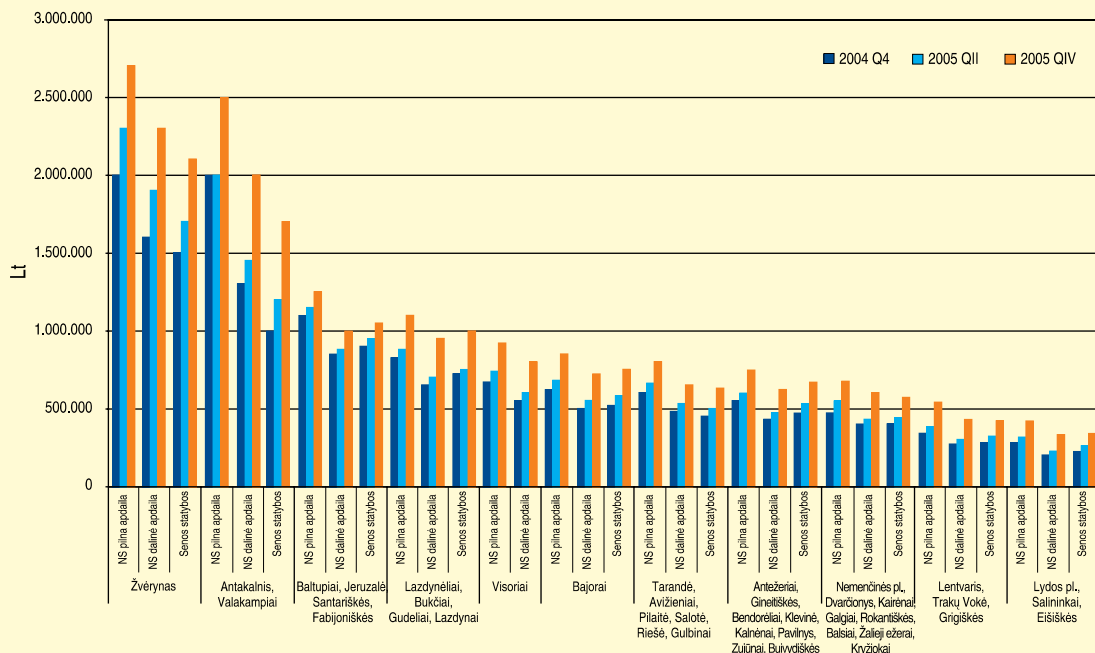
Individualūs namai

VILNIUS

Vilniuje namai 2005 m. brango rekordškai – vidutiniškai apie 40%, kai kur – iki 70%. Brangimas geografiškai pasiskirstė gana tolygiai, su nedidelėmis išimtimis. Labiausiai brango nauji namai su daline apdaila (vidutiniškai apie 45%), senos statybos namai brango apie 40%, o naujos statybos namai su pilna apdaila – apie 35%. Namai sparčiau (apie 25 proc.) brango antrą pusmetį, savotiškai „reaguodami“ į tai, kad pirmą pusmetį sparčiau brango butai. Prestižiniuose Vilniaus rajonuose (Žvėryne, Antakalnyje, Valakampiuose), arčiau Centro, namai taip pat išlaikė panašų į vidutinį metinį brangimo tempą, todėl skirtumų tarp rajonų verčių pernai beveik neatsirado, išskyrus namus pačiuose pigiausiuose rajonuose – šie brango greičiau nei vidutiniškai (apie 55%). Dėl pernelyg mažos pasiūlos ir sandorių skaičiaus sunkiausia spręsti, kiek brango namai bei sklypai Baltupiuose, Fabijoniškėse, Jeruzalėje ir Santariškėse, nors kainų dinamikos grafikas ir indikuoja mažiausią kainų augimą.

Patraukliausi išliko rajonai, esantys šiaurinėje ir vakarinėje Vilniaus dalyse. Pernai atsirado ir ryškėjo tendencija, kad naujų namų kvartalų statytojai dėl klientų ėmė labiau konkuruoti siūloma „pridėtine verte“ ir kokybe: kvartaluose diegiamos modernios apsaugos, šildymo sistemos, statomi visuomeniniai pastatai, krepšinio aikštelės, teniso

Vidutinės namų kainos Vilniuje, 2004-2005 m.



kortai ir t.t. Paklausūs namai Riešėje, Gineitiškėse, Tarandėje, Nemenčinės pl., Pavilnyje. Populiariausi namai – iki 200 kv. m, su daline apdaila. Seni, pirmais Nepriklausomybės metais

pastatyti didelio ploto (iki 500 kv. m) namai tapo labai nepaklausūs.

Vilniaus sodai, kurie ilgą laiką buvo „primiršti“, pernai, sparčiai augant butų

ir namų kainoms, ėmė populiarėti kaip alternatyvūs, gerokai pigesni būsto variantai. Sodo sklypų kainos pernai kilo dvigubai ir daugiau.

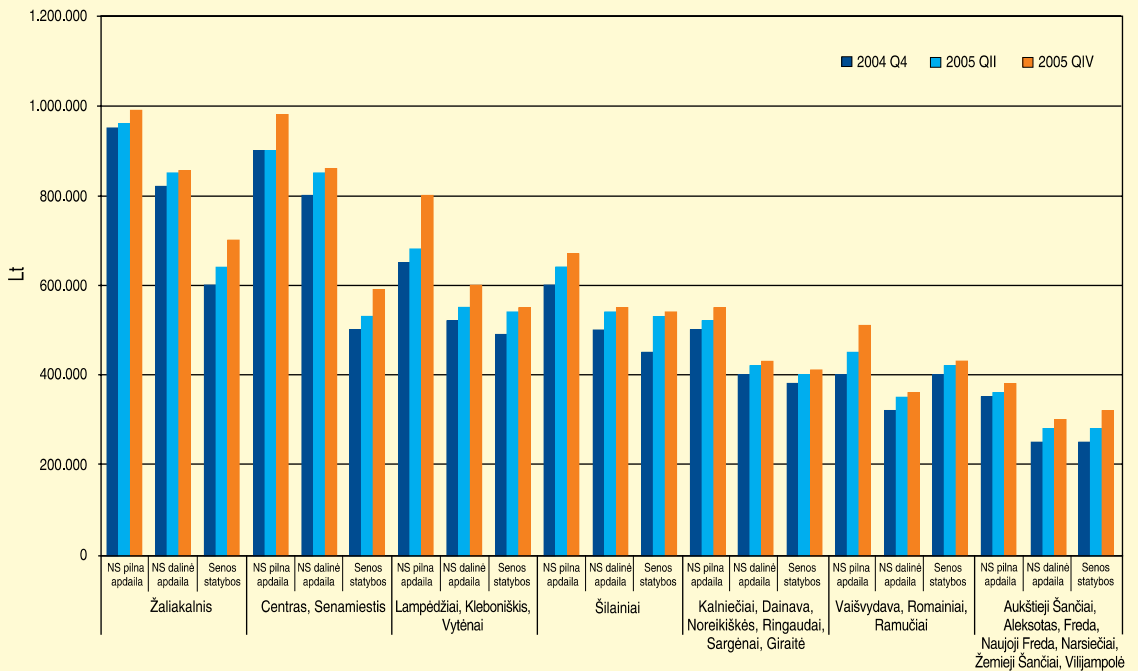
KAUNAS

Pernai namų kainos Kaune išaugo vidutiniškai apie 15%, kai kur – iki 30%. Brangimas geografiškai pasiskirstęs taip pat gana tolygiai, su nedidelėmis išimtimis. Priešingai nei Vilniuje, Kaune labiausiai brango seni namai ir nauji namai su pilna apdaila (vidutiniškai apie 15%), o naujos statybos namai su daline apdaila – apie 10%. Namų brangimas abu 2005 m. pusmečius buvo tolygus, tačiau, priešingai nei sostinėje, prestižiniai rajonai atsiliko nuo vidutinio augimo tempo, todėl skirtumai tarp brangiausių ir kituose rajonuose esančių namų vidutinių kainų Kaune šiek tiek sumenko. Vienijanti miestus tendencija – namai pačiuose pigiausių rajonuose brango sparčiausiai – vidutiniškai apie 20%. Mažiausiai per metus (mažiau nei 10%) pabrango namai rajonuose, kuriuose pradėti statyti nauji stambūs individualių namų kvartalai.

Namai Vilniaus centriniuose rajonuose yra vidutiniškai du kartus brangesni nei Kauno centrinėje dalyje. Apskritai namai, kaip ir butai, sostinėje taip pat brangesni vidutiniškai 70%. Pigiausių rajonuose abiejuose miestuose vidutinės kainos yra labai panašios.

Populiariausi rajonai vis dar yra Lampėdžiai ir Kleboniškis. Žmonės ten vilioja graži gamta, vaizdai, vandens

Vidutinės namų kainos Kaune, 2004-2005 m.



telkiniai. Patrauklūs šie rajonai ir tuo, kad nesunku pasiekti miesto centrą, nutiestos visos komunikacijos. Populiariausi namų plotai – iki 200 kv. m. Pernai Kaune, kaip ir sostinėje, buvo jaučiamas didelis susidomėjimas so-

dais. Jų kainos kai kur kilo taip pat bene dvigubai.

Kauno regione pastaraisiais metais parduota ypač daug sklypų, tinkamų individualiems namams statyti. Kaune

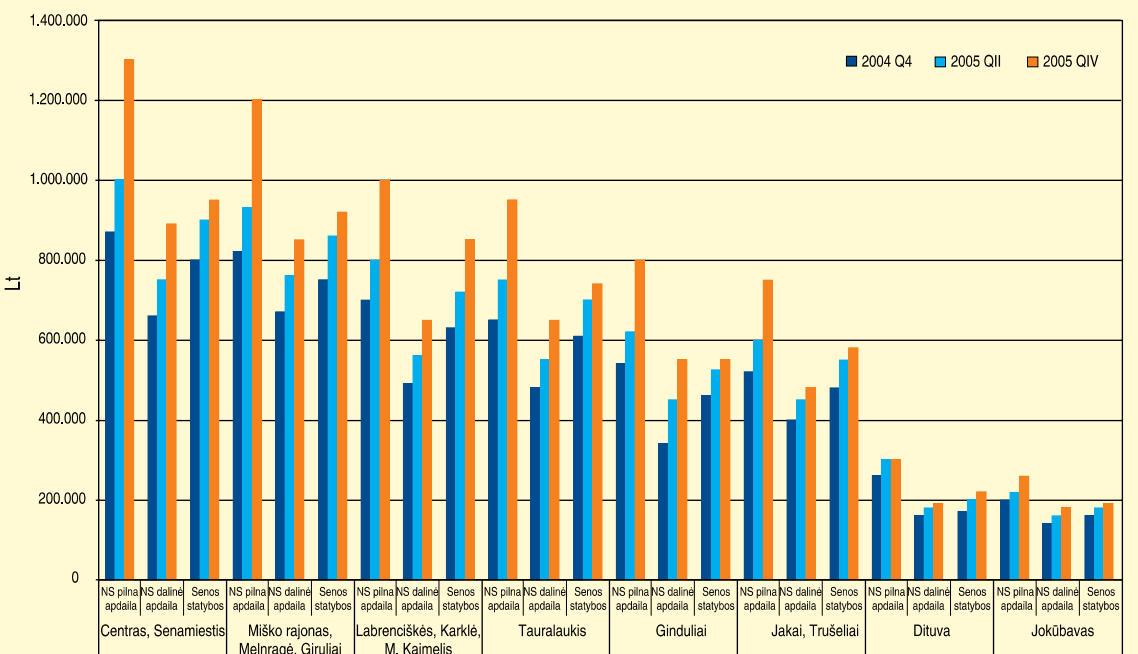
pernai suaktyvėjo ir nekilnojamojo turto vystytojai, pasiūlę bent keletą šiuolaikiškų namų kvartalų, rengiami naujų modernių kvartalų įvairiuose rajonuose detalieji planai.

KLAIPĖDA

Uostamiestyje individualių namų kainos praėjusiais metais kilo vidutiniškai apie 30%, o kai kur – iki 60%. Brangimas geografiškai pasiskirstęs gana tolygiai, su keliomis išimtimis – sparčiausiai kainos augo Labrenčiškėse, Karklėje, Mažajame Kaimelyje bei Ginduliuose. Klaipėdoje labiausiai brango nauji namai su pilna apdaila (apie 40%), naujos statybos namai su daline apdaila – apie 30%, seni namai – apie 20%. Toks procesas gali būti paaiškintas tuo, kad skirtumai tarp senų ir naujų namų iki tol buvo nelabai dideli, todėl vyksta korekcija. Namų brangimas Klaipėdoje abu pusmečius buvo labai tolygus (vidutiniškai po 15%). Priešingai nei Kaune ir Vilniuje, namai pačiuose pigiausių nepatraukliausiuose atokiausiuose rajonuose brango lėčiau nei vidutinis kainų augimo tempas – vidutiniškai apie 25%.

Prestižiniuose Klaipėdos rajonuose namai 2005 m. pabaigoje buvo daugiau nei 2 kartus pigesni nei sostinėje, tačiau apie 15% brangesni nei Kaune. Namai, kaip ir butai, Vilniuje, palyginti su uostamiesčiu, brangesni apie 50%, tačiau Klaipėdoje brangesni nei Kaune apie 20%. Pigiausių rajonuose Klaipėdos namų vidutinės kainos gerokai atsilieka tiek nuo Vilniaus, tiek nuo Kauno vidutinių kainų.

Vidutinės namų kainos Klaipėdoje, 2004-2005 m.



Populiariausi rajonai yra Tauralaukis, Miško raj., Kalotė, Giruliai, Melnragė, Karklė. Populiariausi namų plotai kiek mažesni nei kituose dviejuose miestuo-

se – iki 150 kv. m. Klaipėdoje, kaip ir Kaune bei Vilniuje, vis labiau ryškėjo tendencijos pirkti žemes sklypą su nameliu sodų bendrijoje ir vietoj jo statyti naują

individualų namą. Ypač populiarūs Mažojo Kaimelio, „Pakrantės“ ir Dituvos sodų bendrijos.

KOMERCINIŲ PATALPŲ RINKOS APŽVALGA

Priešingai nei būsto rinka, komercinio nekilnojamojo turto rinka vystėsi gana nuosekliai, kainų svyravimai pastaraisiais metais buvo labai maži, naujų objektų statybos tempai iš esmės reagavo į situaciją laiku ir patenkino paklausos pokyčius.

Per tris 2005 m. ketvirčius leista statyti 1064,5 tūkst. kv. m naudingo ploto, 1462 pastatus. Nors objektų skaičiumi tai – gerokai mažiau nei pastatyta per visus 2004 m. (beveik 2500), ir, ko gero, po IV ketvirčio rezultatų neviršys tų metų rezultato, tačiau pagal juose būsimą bendrąjį plotą tai jau beveik tiek pat, kiek leista statyti ir pastatyta 2004 m.

Smulkieji verslininkai mano, kad Nekilnojamojo turto mokesčio reforma, įsigaliojusi šių metų pradžioje, juos žlugdys. „Registru centro“ sudarytuose naujuose nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose miestų centriniuose dalyse nustatytos vertės, kurios smulkios įmonėms bus gerokai per didelės sumokėti tą 1% turto vertės dydžio mokesį. Apskritai naujasis nekilnojamojo turto mokeskis yra painus, jį kol

kas nelabai drįsta komentuoti ir aiškinti net patyrę teisininkai.

2005 m. pasižymėjo prekybos centrų plėtra. Bent po vieną didelį multifunkcinį prekybos ir pramogų centrą jau turi visi didieji šalies miestai, išskyrus Šiaulius, tačiau ir ten toks centras jau planuojamas. Panevėžys nuo pėnai turi „Babiloną“, kuris dar bus kelis kartus plečiamas, Kaunas – „Mega“, Klaipėda – vos truputį mažesnę vilniečių „Akropolio“ analogą.

Dar vienas iš svarbesnių įvykių – pagaliau pajudėjo Kauno laisvosios ekonominės zonos (LEZ) kūrimas, jau pritraukti pirmi investuotojai. Vis daugiau bendrovių iš sostinės ir kitų šalies vietų į Kauną perkelia logistikos centrus. Laukiama ir pramoninių statinių proveržio. Pagreitį įgyjančią verslo plėtrą gali pristabdyti nebent darbuotojų trūkumas.

Biuro patalpų pasiūla praėjusių metų pradžioje buvo pastebimai išaugusi, ypač Vilniuje, tačiau į metų pabaigą beveik visi nauji modernūs biurų plotai jau buvo išnuomoti ir naujų verslo centrų poreikis vėl atsirado. Kainos, kurios jau buvo stabilios, įgijo nežymią tendenciją kilti, kol bus baigti

ir įgyvendinti nauji projektai. Ypač didelis poreikis pėnai pastebėtas „B“ klasės biuro patalpoms – ši niša akivaizdžiausiai iš visų kol kas neužpildyta.

Visuose trijuose miestuose 2005 m. mažėjo parduodamų komercinių patalpų pasiūla, kurių plotas iki 150 kv. m. Tokio ploto patalpų pardavimo kainos ūgtelėjo kai kur iki 30-60%. Bene labiausiai pėnai trūko tvarkingų modernių, ypač 400-800 kv. m ploto, sandėliavimo-gamybinių patalpų. ūgtelėjo ir sandėlių pardavimo kainos – Vilniuje beveik dvigubai, net ir senos statybos sandėlių.

Apie ilgalaikę Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvą pėnai bylojo aktyvėjantis užsienio investicinių fondų dėmesys ir investuojamos nemažos (Lietuvos mastais) lėšos, kelių pasaulinio masto agentūrų ir statybinių organizacijų atėjimas į rinką. Investuotojus Lietuvoje ir kitose Baltijos šalyse labiausiai domino didesnio masto stabilias pajamas garantuojantis komercinis nekilnojamas turtas. Šiuo atžvilgiu Lietuvos neaplenkė europinės tendencijos: stambieji investuotojai pastaruose metu performuoja savo portfelius ir daugiau koncentruojasi pirkti prekybos centrus, o ne biurų kompleksus. Netruko pėnai ir smulkių užsieniečių investicijų.

Tačiau stambesnės investicijos šalį vis dėlto lenkia. Pasaulio nekilnojamojo turto institutas („Global Real Estate Institute“) prognozuoja, kad investicijos aplenks smulkias Baltijos šalis. Bulgarija, Čekija, Lenkija, Rumunija, Rusija, Slovakija, Ukraina ir Vengrija bus gerokai patrauklesnės. Todėl vystymasis ir toliau bus paremtas daugiausiai vietinių pajėgumų sąskaita, konkurencija iš išorės nesustiprės.

Nors pastaruose metu Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje vystoma nemažai įvairaus masto biurų, prekybos centrų ir sandėliavimo-logistikos centrų projektų, tačiau didelių prekybos centrų plėtra pastebima ir kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose – Šiauliuose, Panevėžyje. Prekybininkai intensyviai plečiasi ir dar mažesniuose miesteliuose. Kuriami pramoniniai parkai laiku bėgant pritrauks ir dar daugiau kito profilio, ne vien prekybos, užsienio investuotojų, kuriems irgi reikės modernių, jų reikalavimus ir poreikius atitinkančių komercinių patalpų. Logistikos centrai taip pat palaipsniui įgyja potencialą, ypač vis labiau vystantis Rytų Europos šalims (Ukraina, Rusija, Gruzija ir kt.).

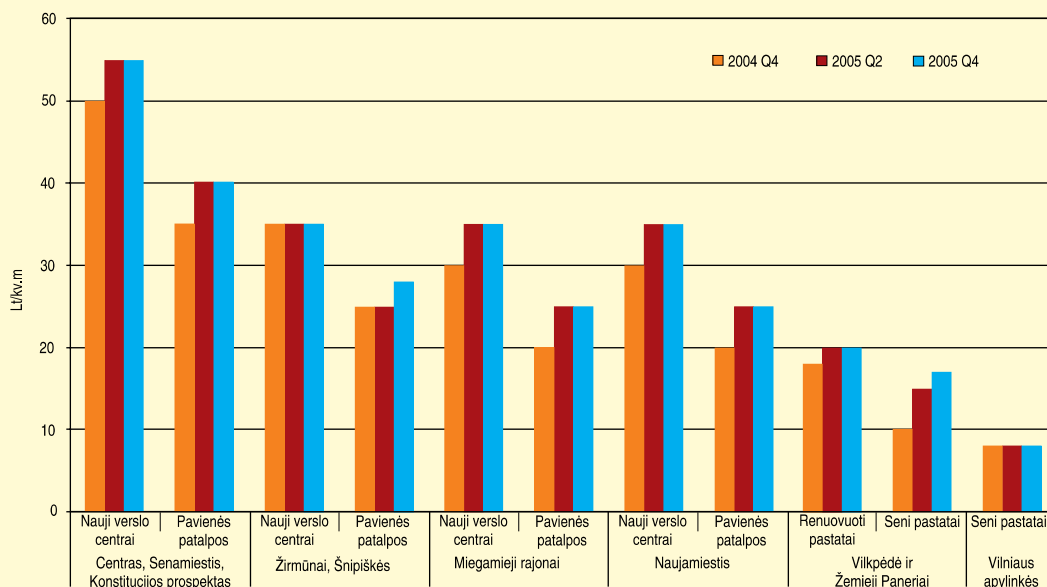
Biuro patalpos

VILNIUS

„A“ klasės biurų nuomos kainos Vilniuje, iki 2005 m. pirmo pusmečio vidurio vis kritusios, antrąjį metų pusę šiek tiek pakilo (iki 10%). Tą lėmė metų pradžioje naujai pastatyti verslo centrai (apie 40 tūkst. kv. m ploto), o metams einant daugiau stambesnių naujų biurų centrų nepasiūlyta, todėl paklausa ėmė viršyti pasiūlą. 2006 m. rinką turėtų papildyti vos keletas naujų „A“ klasės biurų pastatų, todėl tikėtina, kad ilgai šiuo segmentu vėl susidomės investuotojai, nes modernių biurų paklausa didėja. Sklypų, tinkamų tokiems verslo centrams statyti, Vilniaus centre jau beveik neliko, todėl, biurų kompleksai kelsis į miesto pakraščius.

Taip pat labai sėkmingai nuomojami ir „B“ klasės biurai, jų nuomos kaina pėnai kai kur ūgtelėjo iki 15%. Tokių biurų aktyvesnės statybos kol kas dar neįsibėgėjusios. Pėnai buvo jaučiama ir parduodamų „B“ klasės biurų paklausa, tačiau pasiūlos beveik nebuvo. Mažos pavienės biuro patalpos geroje miesto vietoje su automobilių stovėjimo aikštelėmis taip pat tebėra paklausios. Populiariausi plotai – 60-100 kv. m.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Vilniuje, 2004-2005 m.



Visus 2005 m. stiprėjo poreikis pirkti įvairaus ploto biurų patalpas. Tačiau pasiūla labai ribota dėl įvairių veiksnių, tarp kurių vienas iš pagrindinių – komercinių

patalpų nuomos kainos nekrito, o kai kur net šiek tiek augo. Tuo tarpu pirkėjams dėl vis dar palankių skolinimosi galimybių patalpas verta įsigyti. Dėl tokio neatitikimo

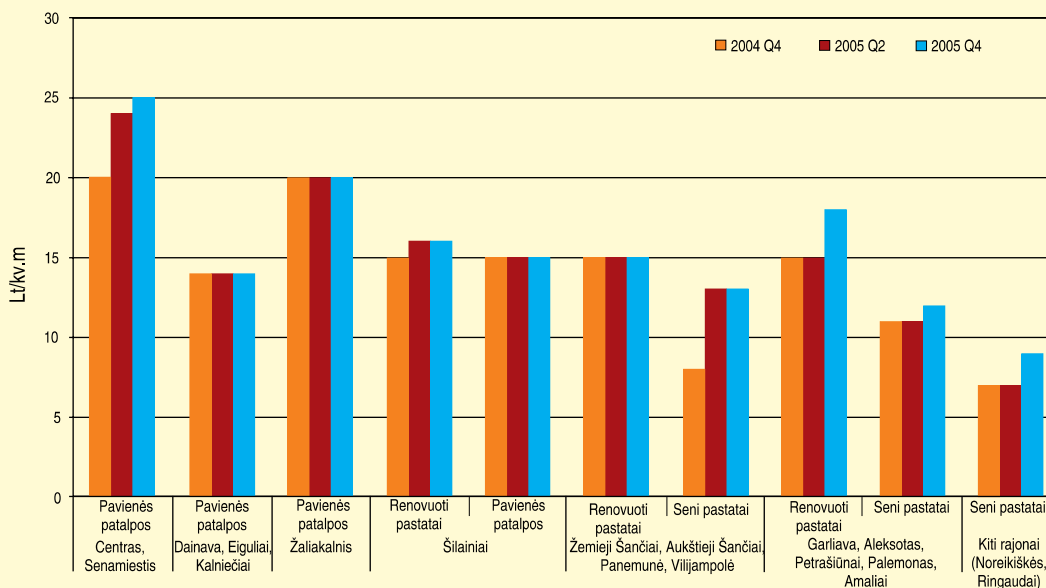
biurų pardavimo kainos 2005 m. ūgtelėjo apie 30%, kai kur – ir iki 60% (Centre, Naujamiestyje, Senamiestyje, Vilkipėdėje).

KAUNAS

Kaune 2005 m. biuro patalpų rinka buvo gana aktyvi, buvo jaučiama ypač didelė parduodamų objektų paklausa. Labiausiai trūko biuro patalpų geros, matomose, ju-driose Kauno vietose. Kadangi tokių objektų nedaug, o paklausa viršijo pasiūlą, nuomos kainos centrinėje Kauno dalyje pakilo apie 20%. Bendras biurų nuomos ir pardavimo kainų lygis per metus beveik nesikeitė. Populiariausi biurų plotai – iki 50 kv.m.

Per visus 2005 metus naujų biurų pastatų Kaune pastatyta vos keletas, nedaug jų planuojama ir artimiausiu metu. Didelio naujų modernių biurų poreikio šiame mieste vis dar nėra. Investuotojai Kaune šiuo metu labiau domisi kur kas perspektyvesne ir pelningesne gyvenamųjų daugiabučių statyba, todėl naujų biurų kompleksų statybos antrajame šalies mieste, ko gero, įsibėgės vėliau.

Vidutinės biuro patalpų nuomos kainos Kaune, 2004-2005 m.

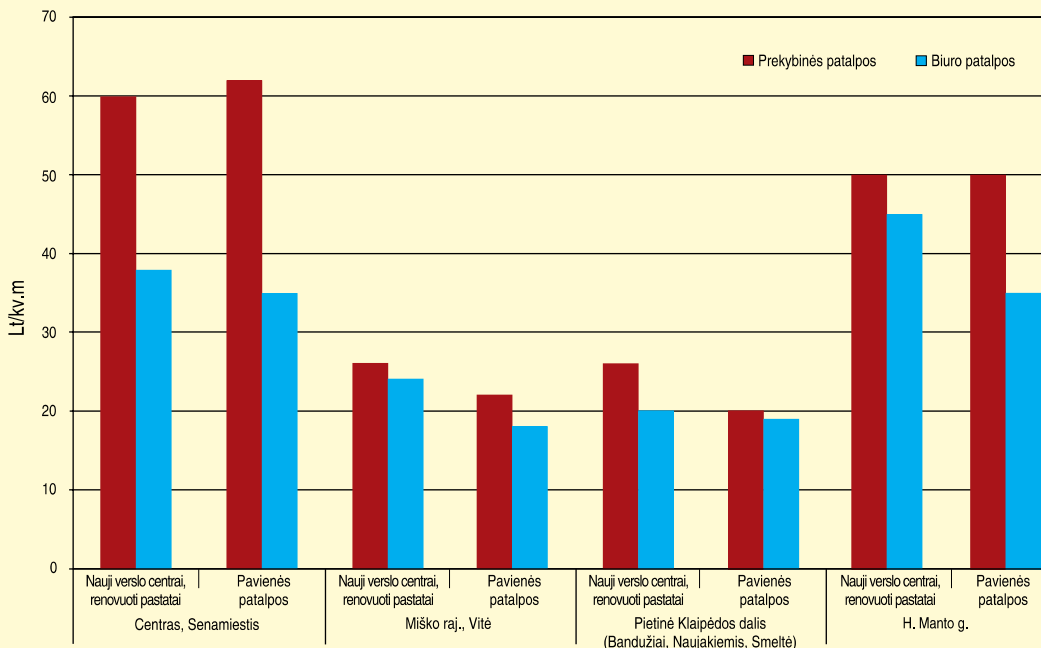


KLAIPĖDA

Biurų uostamiestyje pernai buvo įrengta ir pasiūlyta nemažai, dar daugiau jų planuojama įrengti artimiausiais metais. Nemažai suprojektuota ir daugiaaukščių aukščiausios klasės biurų pastatų. Uostamiestyje paklausiausi biurai – apie 30-50 kv. m ploto, tačiau tokių siūloma labai mažai. Biurams įrengti skiriama vis daugiau lėšų, ėmė rasti ir formuotis šiuolaikiškesnių ir brangesnių biuro patalpų segmentas, todėl ilgainiui turėtų atsirasti didesnė kainų diferenciacija.

Klaipėdoje 2005 m. biurų rinkos tendencijos išsilaikė panašios kaip ir prieš metus. Paklausiausias pigesnės biurų patalpos toliau nuo miesto centro, arba gerai įrengtos, matomose vietose esančios patalpos Centre. Ypač populiarios prestižinės H. Manto, S. Daukanto gatvės. Tiek nuomos, tiek pirkimo kainos per metus beveik nesikeitė. Vis didesnę paklausą turi ir pigesnio segmento biurai – pietinėje Klaipėdos dalyje pardavimo kainos smarkiai ūgtelėjo – apie 50%, nuomos kainos – apie 30% per metus.

Vidutinės komercinių patalpų nuomos kainos Klaipėdoje, 2004-2005 m.



Prekybinės patalpos

VILNIUS

Sparčiai auganti šalies mažmeninės prekybos apyvarta (2005 m. – 15,1%) lėmė modernių prekybos centrų paklausą, ypač sostinėje. Pernai Vilniuje pastatyta keletas naujų prekybos centrų.

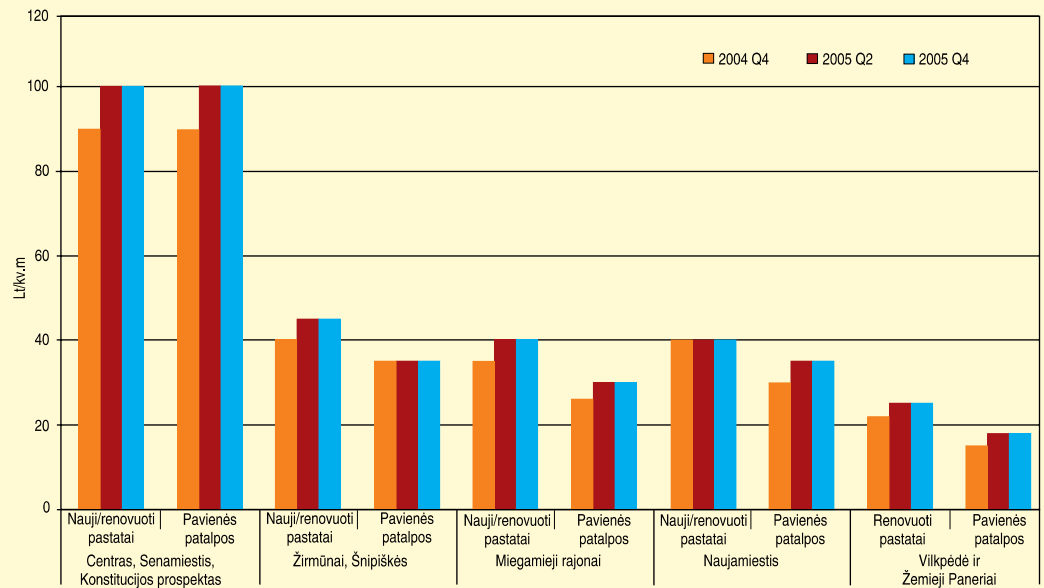
Per artimiausius metus taip pat laukiama stambesnių prekybos centrų atidarymo. Į šalį vis ketina žengti ir keletas tarptautinių užsienio prekybos tinklų bei daug naujų prekinį ženklų. Didžiausiose patrauk-

liausiose prekybos centruose („Akropolis“, „Europa“) nuomininkai laukia savo eilės, todėl plėtros tempų mažėjimo artimiausiu metu tikėtis sunku, šis segmentas vis dar išliks patrauklus investicijoms.

Visus metus, kaip ir biurų, nuolat mažėjo parduodamų mažo ploto komercinių patalpų pasiūla. Pernai tradiciškai buvo jaučiamas didelis prekybinių patalpų poreikis pagrindinėse Vilniaus gatvėse:

Gedimino pr., Didžiojoje, Pilies ir Vokiečių g. Jų, ypač parduodamų, visiems suinteresuotiesiems nepakanka. Komercinių patalpų nuomos kainos pernai išaugo vidutiniškai 10%, pardavimo kainos dėl pasiūlos trūkumo dar daugiau ūgtelėjo – vidutiniškai apie 30%, kai kur – net iki 60%. Perkamiausios – mažo ploto patalpos iki 200 kv. m.

Vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos Vilniuje, 2004-2005 m.



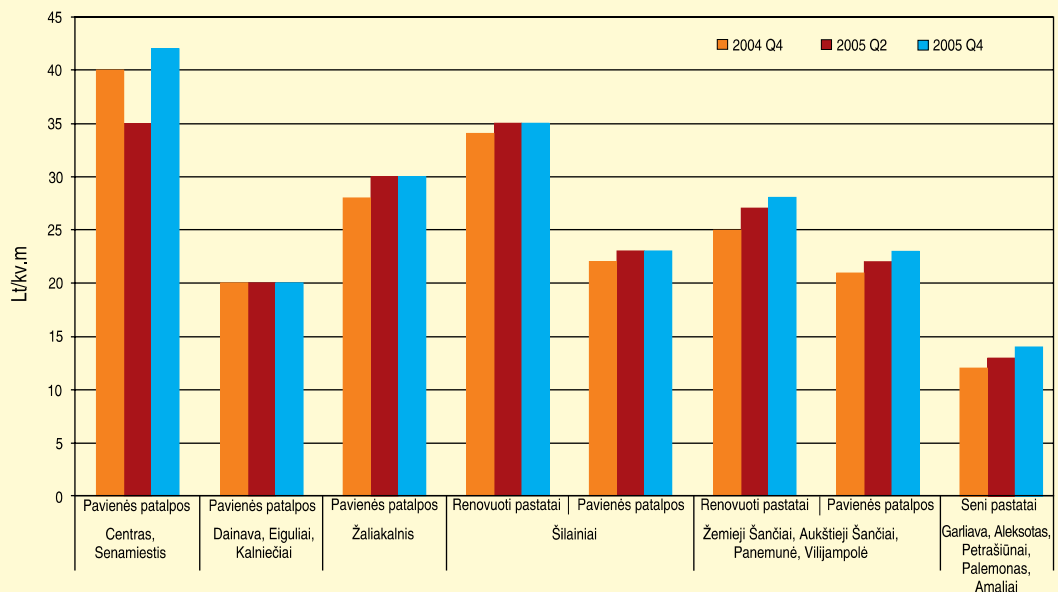
KAUNAS

Esminis Kauno prekybinių patalpų rinkos įvykis – trečio didžiausio Lietuvoje prekybos centro „Mega“ atidarymas. Artimiausiais metais laukiama ir trečio „Akropolio“ Karaliaus Mindaugo pr., kuris esamą miesto prekybinį plotą išplės maždaug dar ketvirtadaliu. Prekybininkai vis dar labai domisi prekybos centrais, todėl erdvės jiems plėstis dar yra.

2005 m. Kauno prekybinių patalpų rinkos nuotaiškos buvo gana ramios. Laisvės al. artėjant metų pabaigai buvo visiškai užpildyta, laisvų komercinių patalpų beveik neliko. Nors pirmą 2005 m. pusę dėl didesnių nei įprasta sezoninių svyravimų, susiklosčiusios situacijos (keitėsi didelė dalis nuomininkų, artėjo „Megos“ atidarymas) buvo jaučiama sumažėjusi paklausa ir kainų lygio svyravimas.

Apibendrinus Kaune visus 2005 m. kainos taip pat kito ramiai – nuomos ir pardavimo kainos tik nežymiai pakilo.

Vidutinės prekybinių patalpų nuomos kainos Kaune, 2004-2005 m.



Kaune paklausiausios prekybinės patalpos – iki 80 kv. m ploto, strategiškai patogiose miesto vietose. Nuolat pak-

lausios pirmame aukšte, gerai matomoje vietoje esančios parduodamos komercinės patalpos.

KLAIPĖDA

Klaipėdoje atidarius 3 didelius prekybos centrus 2005 m. pabaigoje prekybininkai šiek tiek „užmiršo“ Senamiestį ir centrines miesto gatves, tačiau nuomos kainos liko stabilios, paklausa labai smarkiai nekrito. Atidarius šiuos prekybos centrus Klaipėdos modernių prekybinių patalpų plotas išaugo be-

veik dvigubai. Tačiau tai nedarė įtakos prekybinio ploto plėtros procesui, o 2006 m. mieste ketinama pastatyti dar keletą prekybos centrų.

Pernai Klaipėdoje buvo atidaryti keli nauji aukštos klasės prekybos pastatai H. Manto gatvėje; pasiūla turėtų dar

augti šiemet, įvykdžius keletą stambių verslo centrų projektų centrinėje miesto dalyje. Naujieji prekybos centrai bus orientuoti ne vien į ekonominės, bet ir vidutinės bei aukštesnės klasės patalpų įrengimo lygį. Pastebima rinkos tendencija, kad ne vien vietiniai verslininkai stengiasi persikraustyti į naujas arba

arčiau traukos centrų esančias patalpas, bet į Klaipėdą atvyksta verslininkai ir iš kitų Lietuvos miestų. Per metus prekybinių patalpų nuomos kainos ūgtelėjo 15-30%.

Sandėliavimo patalpos

VILNIUS

Sandėliavimo patalpų rinka sostinėje – vienas iš labiausiai augusių komercinių segmentų 2005 m. Buvo ypač jaučiama padidėjusi įvairaus ploto sandėlių nuo 200 iki 3000 kv. m paklausa. Toks paklausos lygis neleidžia mažėti kainoms, net rinkai nuolat papildant naujais moderniais pastatais. Kai kur kainos net pakilo iki 5-10%.

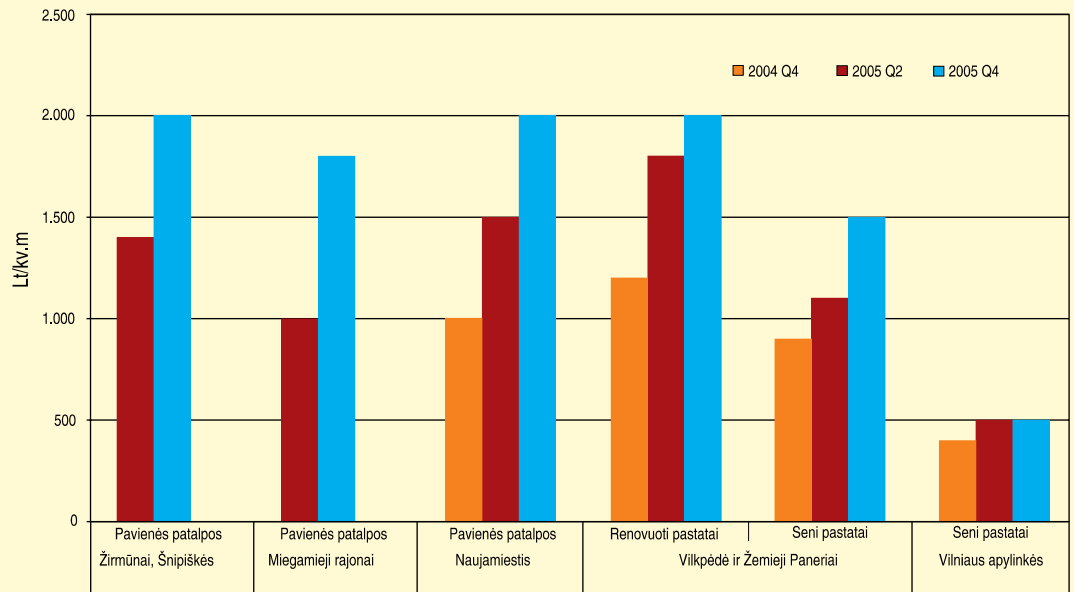
Parduodamų sandėliavimo patalpų labai trūksta. Smarkiai išaugus poreikiui, 2005 m. pardavimo kainos ūgtelėjo kai kur net dvigubai. Naujų sandėlių ir logistikos centrų statoma nemažai, vien 2006 m. Pirmą pusmetį turėtų būti pastatyta apie 30 tūkst. kv. m ploto, tačiau dauguma jų jau išnuomoti. Sandėliavimo patalpos statomos vis toliau nuo miesto, nes ten daugiau tam tinkamos laisvos žemės. Pastaruoju metu vis labiau domimasi sklypais sandėliavimo patalpoms šalia magistralių, net iki 30-40 km nuo miesto ribos. Pernai pastebėta tendencija, kad pirkėjai pranašumą teikia sandėliams, šalia kurių yra galimybė turėti ir biuro

patalpas bei prekybines-ekspozicines sales. Tokie sandėliai, net ir brangesni, yra ypač paklausūs.

Nors sandėliavimo patalpų rinką papildys nemažai naujų pastatų, tai, ko gero, išliks perspektyviu segmentu,

nes poreikis didelis, o seni sandėliai vis labiau neatitinka šiuolaikinių kokybės standartų.

Vidutinės sandėliavimo patalpų pardavimo kainos Vilniuje, 2004-2005 m.

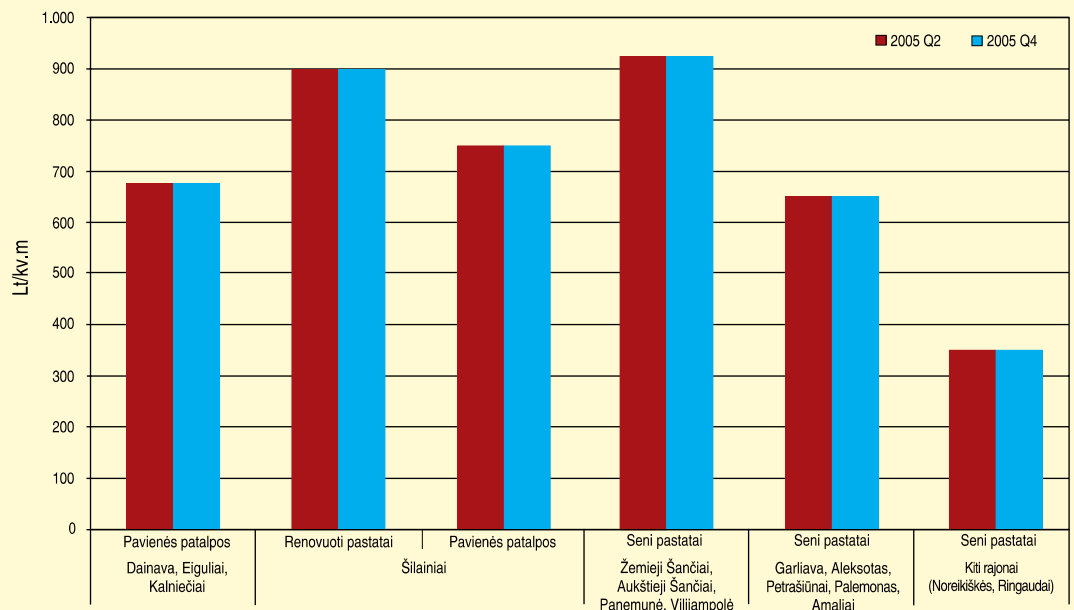


KAUNAS

Kaune sandėliavimo-gamybinių patalpų poreikis yra, tačiau nedidelis. Parduodamų patalpų pasiūla Kaune labai maža, todėl visas paklausos krūvis tenka nuomojamoms patalpoms. Nepaisant visko, tiek nuomos, tiek pardavimo kainos išliko stabilios ir nekito visus 2005 metus.

Kaunas tebėra perspektyvus miestas dėl savo geografinės padėties – sandėliavimo ir logistikos centrų paklausa čia turėtų smarkiai augti, juolab kad Kauno LEZ jau turi potencialių investuotojų. Ilgainiui šioje zonoje turėtų būti statoma gerokai daugiau sandėliavimo patalpų.

Vidutinės sandėliavimo patalpų pardavimo kainos Kaune, 2004-2005 m.



KLAIPĖDA

Klaipėdoje pernai naujų sandėlių pasiūlyta gana nemažai, šiemet taip pat jų statybos nelėtės. Tačiau pasiūla, ypač pigesniame segmente, vis dar nepa-

tenkinta, gana dažnai netinka aukštos kainos. Ilgainiui kainos turėtų mažėti, arba sandėlių savininkai bus priversti atsizvelgti į smulkesnių klientų porei-

kus ir galimybes, pasiūlyti ekonominės klasės patalpų. Ypač trūksta mažų (iki 500 kv. m) sandėliavimo-gamybinių patalpų tiek nuomoti, tiek parduoti.

Per visus 2005 m. sandėlių nuomos kainos išliko daugiau mažiau stabilios, tuo tarpu pardavimo kainos dėl mažos pasiūlos ūgtelėjo bene dvigubai.

ŽEMĖS SKLYPŲ RINKOS APŽVALGA

Sklypų rinka suaktyvėjo tik prieš trejetą metų, pajudėjus žemės gražinimo procesui, todėl rinkoje kainos sparčiai augo. Vieni sklypus pirkto spekuliaciniais tikslais, norėdami vėliau perparduoti, kiti – sau.

Jau pernai trūko visų paskirčių žemės sklypų, ypač miestų centrinėse dalyse: tinkamų komercijai arba daugiabučių statyboms. Toliau nuo centro sklypų pasiūla buvo didesnė, tačiau ir jų kainos nuolat augo. Rinkoje buvo fiksuojami kainų

rekordai – kai kuriais atvejais Vilniuje, Palangoje buvo mokama daugiau nei po 600 tūkst. Lt už arą. Didžiausi pinigai mokami dažniausiai už sklypus, tinkamus daugiaaukštei statybai patraukliose miestų vietose ir už komercinės paskirties sklypus.

Pernai kainos kilo beveik visų paskirčių sklypų segmentuose. Didžiausiuose šalies miestuose namų valdos žemės sklypai pabrango apie 70%, komercinės paskirties – apie 75%, kai kur rekordiškai – net iki 215%.

VILNIUS

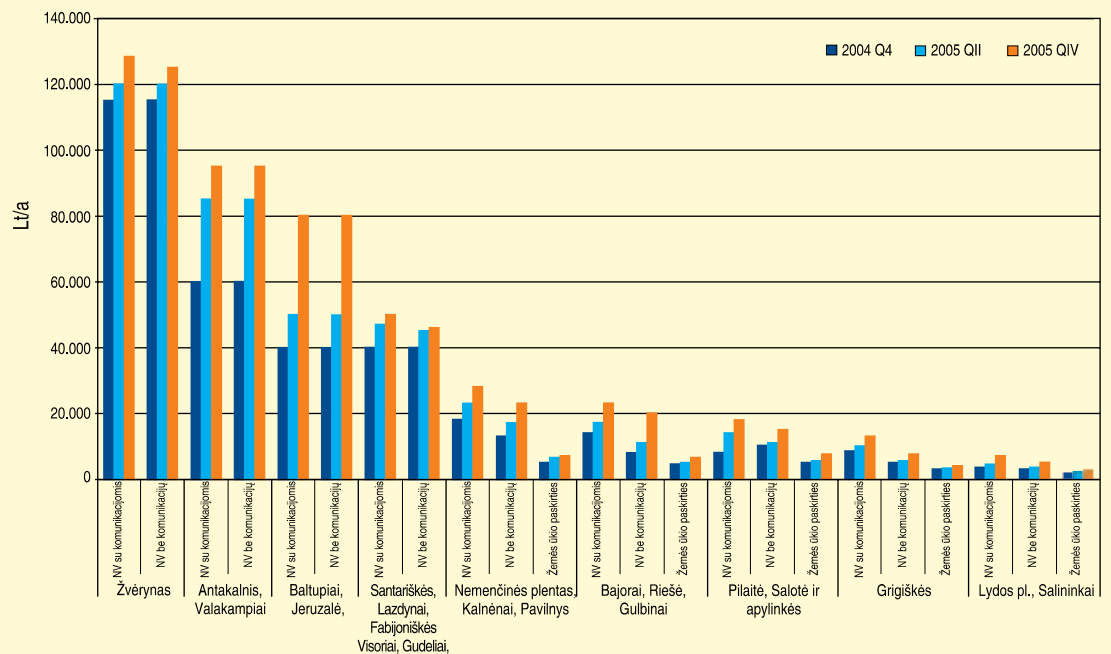
Sostinėje namų valdos sklypai per metus brango apie 65%, kai kur (Baltupiai, Jeruzalė) – net iki 100%. Abu 2005 m. pusmečius kainų augimo tempas buvo daugmaž panašus. Prie pernai sparčiai brangusių segmentų galima priskirti ir anksčiau nelabai populiarius Lydos pl. ir Salininkus. Tai galima paaiškinti tuo, kad šie rajonai buvo pernelyg atsilikę nuo bendrų brangimo tendencijų. Namų kainos Baltupiuose ir Jeruzalėje, tikėtina, augs, nes pagal sklypų kainas jie nedaug atsilieka nuo prestižinių rajonų sklypų kainų, o Santariškės ir Fabijoniškės, kai tik pirkėjai įvertins naują jų veidą, ilgainiui taip pat turėtų įgyti vis didesnę vertę, nes tarp jų ir anksčiau minėtų rajonų skirtumas pernelyg didelis.

Komerciniai sklypai Vilniuje brango apie 65%. Labiausiai brango anksčiau neįvertinti ir pamiršti segmentai – Grigiškės, Lentvaris, Trakų Vokė – net iki 150%. Tai atspindi ir verslininkų pastangas ieškoti savo pastatams vietų vis toliau nuo miesto. Mažiausiai žemės sklypai brango ten, kur kainos ir taip jau labai aukštos – Centre, Žvėryne – apie 25%.

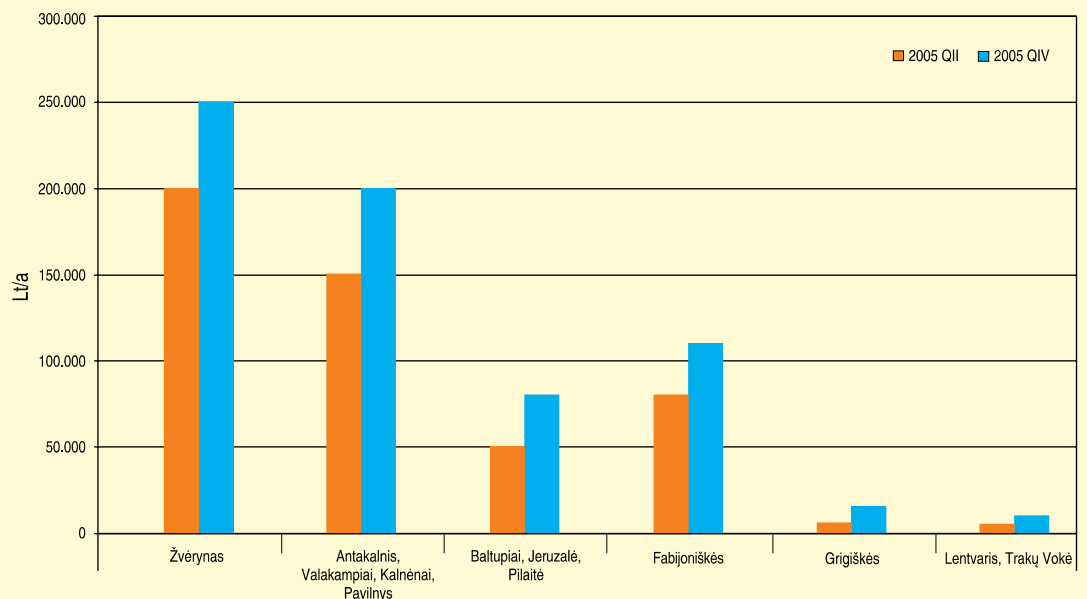
Supaprastintas teritorijų reglamentavimas ir sklypų paskirties keitimo galimybė šiek tiek turėtų sumažinti komercinių sklypų pasiūlos „badą“, tačiau ne miesto centre, nes žemės ūkio paskirties sklypų (kurie pernai Vilniuje pabrango vidutiniškai apie 45%), kuriuos būtų galima paversti komerciniais, čia nėra.

Sklypai Vilniuje – nekilnojamojo turto objektai, kurie pastaraisiais metais užsibūna rinkoje trumpiausiais. Ypač paklausios namų valdos iki 10 a, esančios naujai suformuotuose sklypų masyvuose ir sklypai daugiaaukštei arba mažaaukštei statybai su parengtais detaliais planais. Greitai savo pirkėją randa ir šiuo metu išpopuliarėję, šiek tiek pigesni už namų valdas, sodų sklypai. Tuo tarpu miškų ūkio paskirties, žemės ūkio paskirties sklypai kaimo vietovėse, viduryje laukų, kuriuose nėra komunikacijų, kartais gali „užsigulėti“ be dėmesio ir ilgiau nei metus.

Vidutinės namų valdos sklypų kainos Vilniuje, 2004-2005 m.



Vidutinės komercinių sklypų kainos Vilniuje, 2005 m.



KAUNAS

Namų valdos sklypai Kaune pernai pabrango vidutiniškai 70%, kai kur (Centre, Žaliakalnyje) – iki 200%. Antrą pusmetį (40%) augimas buvo spartesnis nei pirmą (20%). Kaune vidutinės namų valdų sklypų kainos kai kuriuose segmentuose jau panašios į kainas Vilniuje.

Komercinės paskirties sklypai Kaune toli gražu dar nepasiekė sostinės kainų lygio, tačiau per metus jų kainos išaugo taip pat nemažai – vidutiniškai apie 80%, kai kur (Aukštieji Šančiai, Freda ir pan.) – net 3 kartus.

Pakaunėje suformuota nemažai gyvenamajai statybai skirtų sklypų, tačiau ir pavieniai asmenys, ir įmonės jų pardavinėti neskuba. Daugiausia sklypų formuojama už miesto – Vytėnuose, Sargėnuose, Domeikavoje, Romainiuose, Giraitėje. Kadangi jie dažniausiai be komunikacijų, juos parduoti sunkiau.

Žemės ūkio paskirties sklypų paklausa pernai buvo didelė – daugiausiai dėl to, kad suaktyvėjo investavimo į žemės sklypus procesas. Per 2005 m. žemės ūkio paskirties sklypų kainos kilo iki 15-25%. Kainų augimas buvo ypač pastebimas derlingų žemių rajonuose, kur vykdoma intensyvi žemės ūkio veikla, yra didesnė ūkių koncentracija – Pasvalyje, Kėdainiuose, Marijampolėje, Pakruojyje, Vilkaviškyje, Radviliškyje ir pan. Ne tokių derlingų regionų žemės ūkio paskirties sklypų kainos kilo labai nedaug arba liko nepakitusios. Šiuo metu pasiūla yra labai sumažėjusi, greičiausiai dėl to, kad laukiama, kol bus įvestas euras. Perspektivos šioms metams – jeigu pasiūlos situacija išliks panaši, kainos turėtų dar šiek tiek kilti, bet nebe tiek daug kaip pernai.

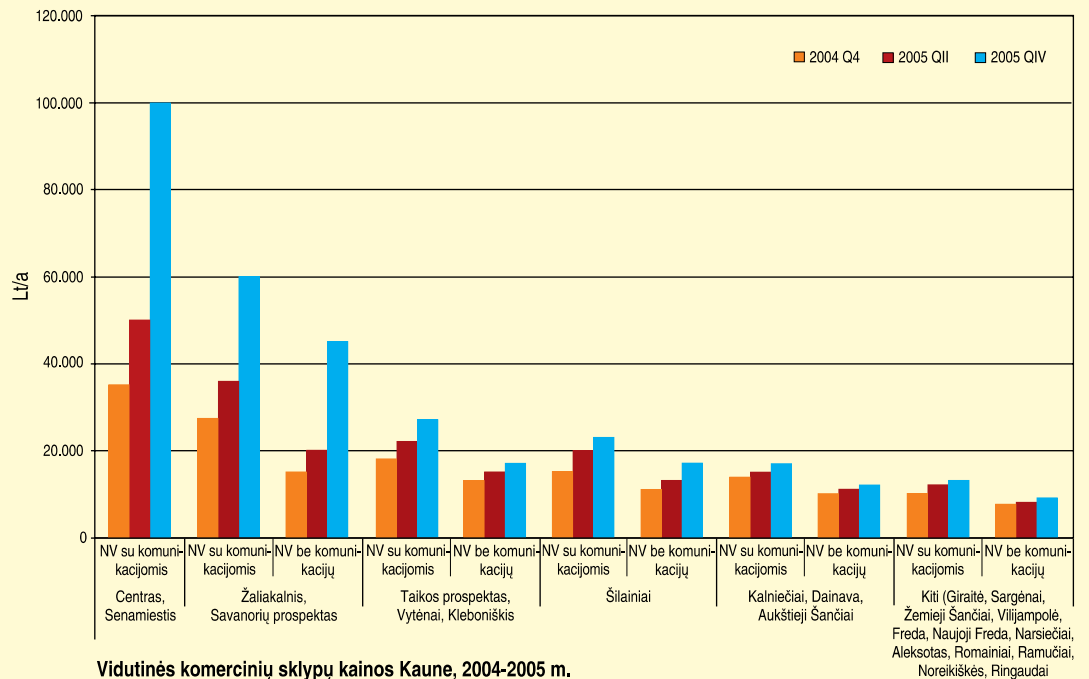
KLAIPĖDA

Namų valdos sklypai per metus brango vidutiniškai apie 70%, kai kur (Melnrage, Giruliai, Karklė) – ir per 100%.

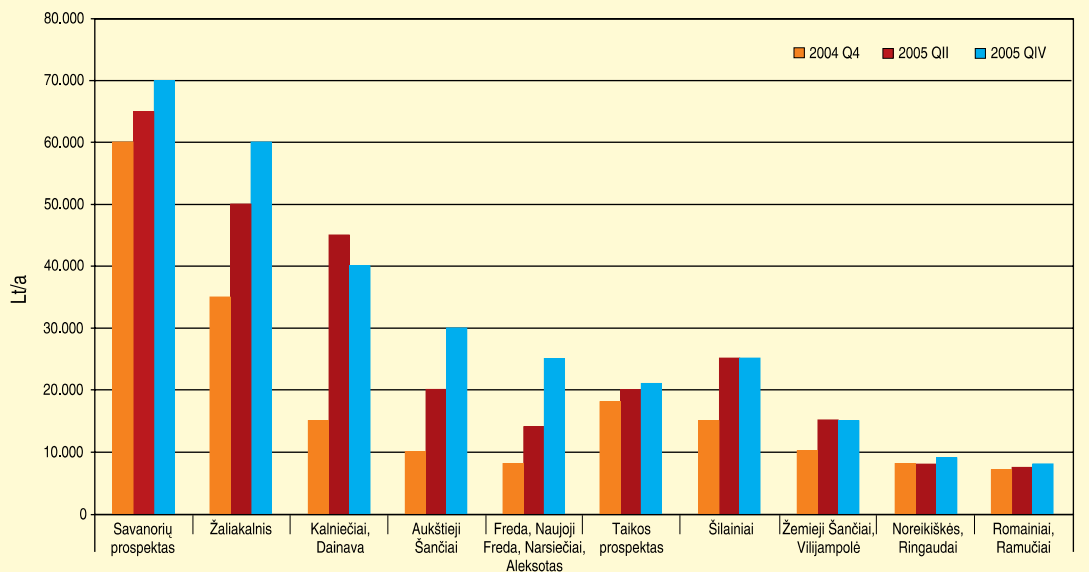
Minėtuose rajonuose per 2005 m. sklypų kainos pralenkė iki tol laikytų prestižinių rajonų – Labrenčiškių, Treko raj., Plytinės raj. – sklypų kainas.

Dėl kol kas nepakankamų statistinių duomenų Klaipėdos komercinės paskirties sklypų kainų analizė neatlikta. Tačiau atsižvelgiant į gana tolygų visų iki šiol minėtų kainų lygių visuose miestuose augimą, daroma prielaida, kad Klaipėdoje komerciniai sklypai pernai brango apie 70-80%. Kai kurių turimų duomenų palyginimas šią prielaidą iš esmės patvirtina.

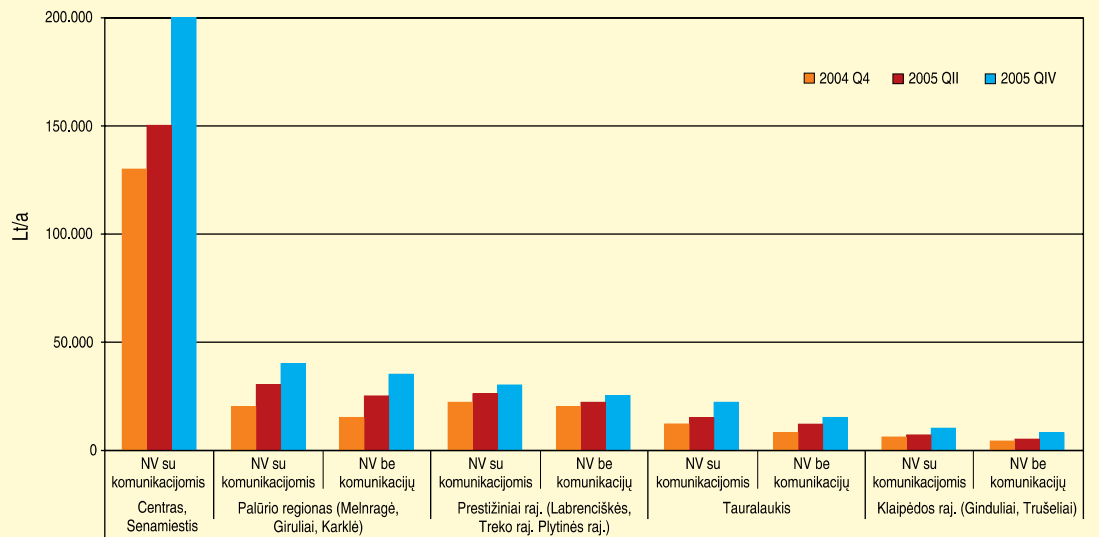
Vidutinės namų valdos sklypų kainos Kaune, 2004-2005 m.



Vidutinės komercinių sklypų kainos Kaune, 2004-2005 m.



Vidutinės namų valdos sklypų kainos Klaipėdoje, 2004-2005 m.



PROGNOZĖS

Tikėtina, kad tiek naujų modernių butų, tiek individualių namų ir kotedžų paklausa ilgainiui nemažės. Vienam Lietuvos gyventojui tenka maždaug tik 40% ES vidurkio gyvenamojo ploto. Todėl kylant gyvenimo lygiui, būsto rinkos aktyvumas ir statybų plėtra neturėtų sustoti, nebent kritiškai keistųsi ekonominės aplinkos sąlygos.

Nepaisant sparčiai augančio naujų butų skaičiaus šalyje, būsto fondas grėsmingai sensta. Skaičiuojama, kad net 93% visų daugiabučių statyti sovietmečiu, o juose gyvena apie 65% Lietuvos žmonių (apie 2,2 mln. gyventojų). Daugiau nei pusė šalies gyventojų nepatenkinti disponuojamu būstu. Senų daugiabučių renovacija prasideda labai vangiai. Ilgainiui šalies

gyventojų būsto kokybė turėtų vis labiau gerėti.

Esminės nekilnojamojo turto rinkos vystymosi kryptys: statybų kaštai didės, bet tai nestabdys pačių statybų masto augimo; aktyviausiai statoma bus Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, tačiau vis labiau atsigaus ir kiti Lietuvos miestai; būsto paskolų rinka dar keletą metų toliau sparčiai augs, tai, nepaisant palūkanų normų didėjimo grėsmės, toliau išlaikys aktyvią visą nekilnojamojo turto rinką, kartu didins ir pastatų draudimo rinką, baldų, įrangos ir namų apyvokos reikmenų rinkas; kylant ekonomikai ir stiprėjant šalies bendrovėms toliau sparčiai didės modernių biuro, prekybos ir pramoninių sandėliavimo patalpų plotai – taigi bus kuriamos ir

naujos darbo vietos, ir augs nekilnojamojo turto veiklos segmentas.

Galima tikėtis, kad ateinančiais metais miestuose atsiras dar daugiau naujų stambių komercinių pastatų ar jų kompleksų. Pernai per 3 ketvirčius leista statyti daugiau visų paskirčių pastatų ploto; tikėtina, kad labiausiai augs pramoninių ir sandėliavimo patalpų plotai (visų pirma, sėkmingai veikiančiose Kauno ir Klaipėdos LEZ). Neturėtų sulėtėti ir prekybos centrų bei biurų statybos, juolab kad tokių patalpų poreikis nemažėja.

Būsto kainų augimo dinamika 2006 m. dėl euro įvedimo ir su juo susijusių infliacinių lūkesčių lieka gana neapibrėžta ir neprognozuojama.

Normaliomis sąlygomis, atsižvelgus į prognozuojamus makroekonominis ir naujų statybų mastų rodiklius, vidutinis būsto kainų augimas neturėtų viršyti 10-15%, t.y. pajamų/perkamiosios galios augimo. Kitais atvejais, dėl nepamatuotų lūkesčių, brangimas gali būti ir didesnis, tačiau nauji augimo tempų rekordai neturėtų būti fiksuojami – trejus metus trukęs spartėjančio kainų augimo ciklas baigėsi, o vėliau, perdėtiems lūkesčiams sumenkus, galima švelni laikina kainų korekcija. Komercinio nekilnojamojo turto segmente santūriai laipsniškai augs tik patalpų pardavimo kainos, ypač centrinėse didmiesčių dalyse. Komercinio nekilnojamojo turto nuomos kainų lygis turėtų likti daugiau mažiau stabilus, jei „nestrigs“ pasiūla.



Pastaba: apžvalgoje 2004 m. ir 2005 m. I pusmečio ekonominiai ir statistiniai duomenys kai kur yra patikslinti, todėl galimi kai kurie neatitiktumai su skelbtais praitose apžvalgose.

© **Apžvalgą parengė:** UAB „Invalda Real Estate“ („InReal“) Komunikacijos ir rinkotyros skyrius. Apžvalgoje remiamasi Lietuvos statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos banko ir komercinių bankų duomenimis, šalies ir užsienio naujienų agentūrų bei kitų žiniasklaidos priemonių pranešimais, straipsniais iš periodinių leidinių. Šis informacinis leidinys nėra pasiūlymas ar rekomendacija pirkti, parduoti ar atlikti kitus veiksmus, susijusius su nekilnojamoju turto. UAB „Invalda Real Estate“ („InReal“) už skaitytojų priimtus sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto operacijomis, nėra atsakinga. Tai analitinio-apžvalginio pobūdžio „InReal“ informacija, kuri renkama ir analizuojama siekiant informuoti visuomenę apie nekilnojamojo turto rinką ir jos pokyčius, taip palaikant ir didinant rinkos skaidrumą. Šią apžvalgą arba jos dalis platinant, skelbiant, kopijuojant ar cituojant būtina nurodyti šaltinį – „Invalda Real Estate“.