

2007 M. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA



ŽIA 
VALDA
REAL ESTATE

Turinys

Turinys	2
Apie „ŽIA valda real estate“	3
1. Lietuvos ekonomikos apžvalga	4
2. Biurų ir administracinės paskirties patalpų rinkos apžvalga	7
3. Prekybinės ir komercinės paskirties patalpų rinkos apžvalga	12
4. Pramonės patalpų rinkos apžvalga	16
5. Žemės sklypų rinkos apžvalga	19
6. Butų rinkos apžvalga	21
7. Individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų rinkos apžvalga	26
8. Viešbučių rinkos apžvalga	29
9. Visuomeninės paskirties NT rinkos apžvalga.....	31

Apie „ŽIA valda real estate“

„ŽIA valda real estate“ yra sėkmingai veikianti nekilnojamojo turto agentūra, kurios tikslas – būti patikimu ir dėmesingu partneriu plėtojant nekilnojamojo turto projektus, valdant ir administruojant pastatus, perkant, parduodant bei nuomojant nekilnojamojo turto objektus.

Darbai ir klientai

Aktyviai veikianti mūsų agentūra pelnytai laikoma viena iš Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos lyderių. Daugiau kaip 1000 Lietuvos ir užsienio juridinių bei fizinių asmenų yra nuolatiniai mūsų klientai, o mūsų administruojamų patalpų plotas siekia 100 tūkst. kv. metrų. Konsultavome formuojant ir parduodant žemės sklypų projektus „Citi property fund“, kurių vertė – per 14,5 mln. eurų, išreklamavome daugiau kaip 10 gyvenamųjų kompleksų.

Pastaruoju metu, be administruojamų 100 tūkst. kv. m komercinių patalpų Gustaičio g., Konstitucijos pr., Rodūnios kelyje, Smolensko g., Ukmergės g., agentūra plėtoja unikalų Žemaitės ir Smolensko g. projektą „Kabantys sodai“: ant penkiaaukščių pastatų stogų bus suformuota žalioji zona, ja bus galima gėrėtis pro modernių butų langus ir terasas.

Galime pasiūlyti visas paslaugas – tarpininkavimą, didelę reklamos kampaniją ir viešosios nuomonės tyrimą, specialias akcijas bei įvairių paslaugų paketus. Vienas pavyzdžių yra Karaliaus Mindaugo apartamentai, taip pat naujas gyvenamasis „Gabijos“ kvartalas, „Elguvos deimantai“, Džiaugsmo kvartalas, Pagirių daugiabučiai, daugiaaukščių namų kvartalas Šiaurės miestelyje, „Villa-a-City“, Žvėryno kotedžai,

Rasų slėnis, Tuskulėnų verslo centras, Žalgirio verslo centras ir kt.

Pasiekimai

Esame viena didžiausių nekilnojamojo turto agentūrų Lietuvoje, išsiskiriame specifiniu verslo modeliu ir unikalia klientų aptarnavimo sistema. Rinkoje esame vertinami dėl išskirtinio dėmesio klientui, tiesioginio bendravimo, lankstumo, operatyvaus darbo, originalių sprendimų ir modernaus požiūrio. Mūsų darbuotojai minimi aukščiausiose brokerių penkiasdešimtuko pozicijose, todėl galime didžiutis stipria profesionalų komanda, orientuota į maksimalų kiekvieno užsakovo poreikių ir lūkesčių išpildymą.

Požiūris

Mums nekilnojamas turtas nėra vien tik pastatai ir sklypai. Mums svarbūs ir žmonės. Dirbame paslaugų srityje, todėl darome viską, kad absoliučiai visi mūsų klientai būtų aptarnauti kokybiškai. Paslaugų užsakovų neskirstome pagal objektų dydį ir projektų apimtį, todėl nė vienam netrūksta mūsų dėmesio.

Finansiniai duomenys

Veiklą pradėjome 2003 metais kaip investicinės bendrovės „ŽIA valda“ padalinys, o 2005-aisiais įkurta „ŽIA valda real estate“ agentūra ir jau 2005 metais sudaryta nekilnojamojo turto sandorių už 28,9 mln. eurų.

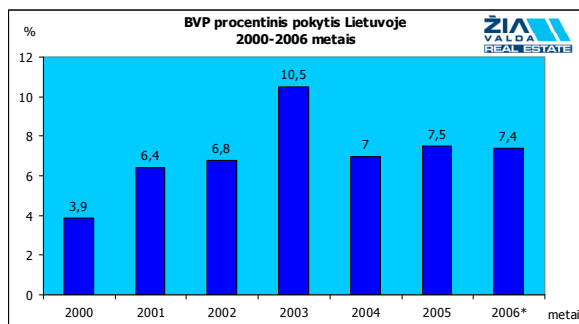
Mes nuolat stipriname savo poziciją rinkoje ir siekiame tapti patikimiausia, profesionaliausia teikiančia nekilnojamojo turto paslaugas agentūra Lietuvoje ir Rytų Europoje.

1. Lietuvos ekonomikos apžvalga

Pagrindiniai makroekonominiai Lietuvos rodikliai kelinti metai iš eilės išlaiko pastovų augimą, taip pat nėra realios grėsmės jų neigiamam kitimui, todėl galime teigti, kad Lietuvos ekonominė situacija 2006 metais išliko stabili. Praėjusių metų ekonomikos augimą skatino didėjantis vartojimas, įmonių plėtra, vis dar augantis paslaugų sektorius, ES struktūrinių fondų parama, eksporto plėtra bei teigiami gyventojų lūkesčiai. Dar didesnę ekonomikos plėtrą stabdė tik didėnė, nei pastaraisiais metais, infliacija, kylančios darbo užmokesčio sąnaudos, darbo jėgos emigracija, augančios paslaugų ir prekybos įmonių veiklos sąnaudos, o taip pat – brangstančios būtiniausio naudojimo prekės ir gamtos išteklių – naftos ir dujų produktai.

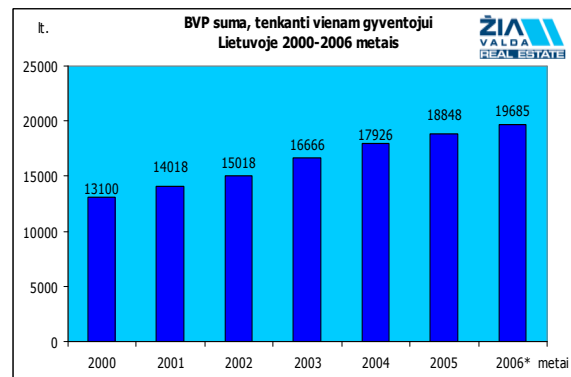
BVP pokytis ir darbo užmokestis

Lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu, per 2006 metus sukurtas BVP, išankstiniais Lietuvos Statistikos departamento skelbiamais duomenis, Lietuvoje išaugo 7,4%.



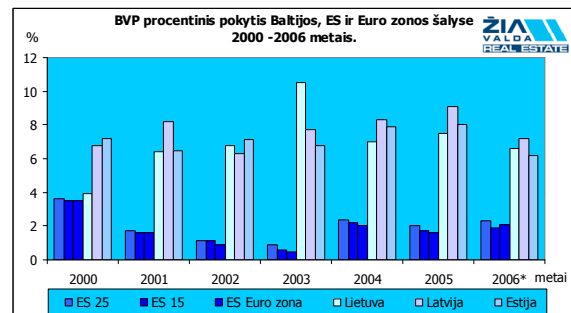
Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Bendrasis vidaus produktas, tenkantis vienam Lietuvos gyventojui, per 2006 metus išaugo nuo 18 174 iki 19 795 litų.



Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Per pastaruosius 5 metus visų trijų Baltijos šalių BVP augimas buvo 2-4 kartus didesnis negu ES senbuvių arba euro zonos šalių. Galima prognozuoti, kad ir šiais metais šių šalių ekonominis augimas nesulėtės, o gyvenimo kokybė ir BVP suma, tenkanti vienam gyventojui pamažu pasieks ES senbuvių lygį. 2006, kaip ir ankstesniais metais, pagrindinės BVP augimo priežastys yra Lietuvos vidaus vartojimo rinkos plėtra, stipriai veikiama kylančio darbo užmokesčio, gausėjančių užsienio investicijų ir naudojamų ES struktūrinių fondų. Taip pat BVP augimui didelę įtaką darė pagerėjusios eksporto sąlygos su ES valstybėmis, vis dar labai lanksti bankų ir kitų kredito institucijų paskolų, o ypač – būsto paskolų teikimo politika.

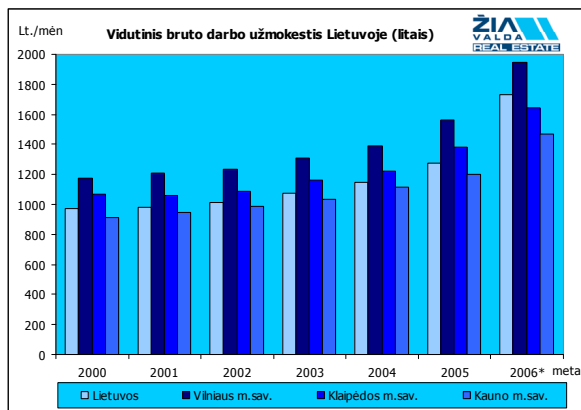


Informacijos šaltinis: EUROSTAT

Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalies ūkyje ketvirtąjį 2006 m. ketvirtį sudarė 1731,3 lito ir, palyginti su ketvirtuoju 2005 m. ketvirčiu, padidėjo 19,1 procento, valstybės sektoriuje – 1802,0 lito ir, palyginti su ketvirtuoju 2005 m. ketvirčiu, išaugo 17,5 procento, privačiame sektoriuje – 1687,0 lito ir buvo 20,7 procento didesnis negu ketvirtąjį praėjusių metų ketvirtį.

Vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis šalies ūkyje ketvirtąjį 2006 m. ketvirtį sudarė 1293,7 lito ir, palyginti su ketvirtuoju 2005 m. ketvirčiu, padidėjo 25,6 procento, valstybės sektoriuje – 1343,2 lito ir buvo 24,2 procento didesnis negu ketvirtąjį 2005 m. ketvirtį, privačiame sektoriuje – 1262,6 lito ir buvo 26,9 procento didesnis, palyginti su ketvirtuoju 2005 m. ketvirčiu.

Realusis darbo užmokestis ketvirtąjį 2006 m. ketvirtį, palyginti su trečiuoju 2006 metų ketvirčiu, padidėjo: šalies ūkyje – 2,9 procento, valstybės sektoriuje – 2,4 procento, privačiame sektoriuje – 3,2 procento.

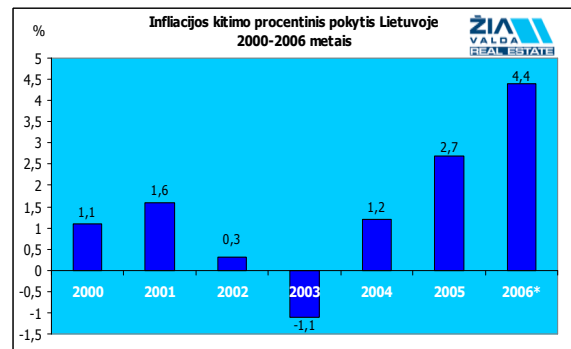


Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Infliacija ir nedarbo lygis

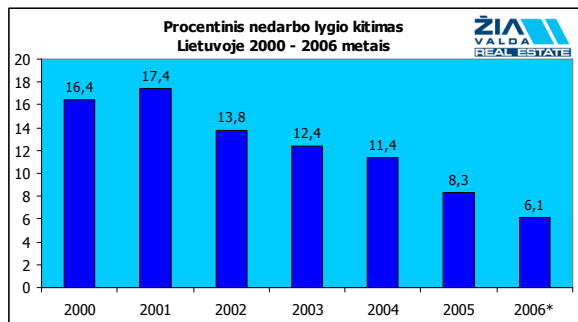
Didesnė, nei leidžiama Mastrichto susitarimu, infliacija, neleido 2006 metais Lietuvoje įvesti vieningos ES valiutos – euro. Iš pateiktų duomenų matome, kad 2003 metų

infliacija kasmet didėja 1,5 – 2,1% kasmet. Augantis gyventojų vartojimas, beveik 20% padidėję atlyginimai, palanki būsto kreditavimo sistema skatina spartų ekonomikos augimą. Tačiau didėjanti infliacija rodo, jog galimas Lietuvos ekonomikos perkaitimas, todėl 2007 vyriausybė turėtų priimti politinius sprendimus, norint išlaikyti stabilią, o ne perkaitintą rinką.



Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Iki 6,1% sumažėjęs nedarbo lygis taip pat turėjo įtakos didėjančiai infliacijai. Auganti šalies ekonomika kasmet sukuria vis daugiau darbo vietų, tačiau nesustojanti gyventojų emigracija ir neliberalūs užsienio šalių piliečiams darbo įstatymai Lietuvoje, neleidžia maksimaliai išnaudoti įmonių veiklos plėtros galimybių. Nedidelė kvalifikuotos darbo jėgos pasiūla turi tiesioginės įtakos didėjantiems atlyginimams ir augančiai infliacijai. Prognozuojama, kad 2007 metais nedarbo lygis gali pasiekti 3,5 – 4%, tai yra mažiau, negu natūralus nedarbo lygis. Šis rodiklis turi būti 4-5%, jeigu jis mažesnis – tai yra nukrypimas nuo normos, bylojantis apie didelę ekonomikos perkaitimo galimybę.



Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Tendencijos ir prognozės

BVP augimo perspektyva yra stabili. Nuo 2003 metų gerėjantys Lietuvos ekonominiai rodikliai rodo, kad ir toliau išliks stipri vidaus paklausos įtaka ekonomikos augimui, toliau turėtų augti investicijos ir vidaus vartojimas, o teigiamos Lietuvos eksporto rodiklių

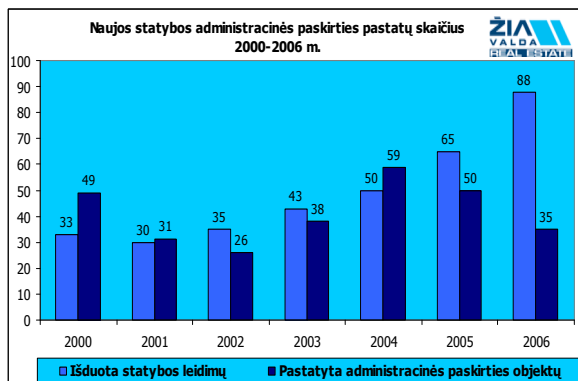
tendencijos bus išlaikytos. 2007 metais vyriausybė privalo sudaryti Lietuvos veiksmų planą, kurį įgyvendinus, 2010 metais galima būtų įsivesti eurą. Pagrindiniai sprendimai – darbo rinkos liberalizavimas, darbo užmokečio augimos ribojimas, infliacijos reguliavimas, palankesnė investuotojams mokesčių sistema ir nuosekliai mažinami gyventojų pajamų ir įmonių veiklos pelno mokesčiai.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
Nedarbo lygis	16,4	17,4	13,8	12,4	11,4	8,3	6,1
Gyventojų migracija	-1,3	-1,3	-1,4	-1,5	-0,5	-0,7	-0,5
Darbo užmokestis	1,6	1,2	3,3	5,8	7,1	11,1	19,1
BVP	3,9	6,4	6,8	10,5	7,0	7,5	7,4
Infliacija	1,1	1,6	0,3	-1,1	1,2	2,7	4,4

2. Biurų ir administracinės paskirties patalpų rinkos apžvalga

Biurų ir administracinės paskirties patalpų pasiūla.

Šiuo metu modernių naujų arba rekonstruotų biurų ir administracinių patalpų ir verslo centruose esančių biurų pasiūla Lietuvoje siekia maždaug 350 000 kv.m. ploto. Maždaug 200 000 kv.m. ploto patalpų yra siūloma naujuose arba rekonstruotuose verslo arba daugiavoliniuose prekybos ir verslo centruose. Likęs administracinių patalpų plotas yra naudojamas įvairių valstybinių institucijų, įsikūrusių naujuose arba rekonstruotose administracinės paskirties pastatuose ir smulkių įmonių, savo veiklą vykdančių nespecializuotuose verslo centruose. Pastebima, kad kasmet yra išduodama vis daugiau statybos leidimų administracinių patalpų statybai, tačiau dėl užtrunkančio įrengimo, jų pasiūla yra netolygi.



Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Per 2006 metus Vilniuje buvo pasiūlyta maždaug 12 500 kv.m. ploto A ir B+ klasės naujų biuro ir administracinės paskirties patalpų specializuotuose verslo centruose. Verslo trikampyje, Jasinskio gatvėje, baigtas statyti verslo centras BCC2, kuris su jau anksčiau pastatytu BCC sudaro vieną „Eikos“ verslo centrą.

Taip pat, duris atvėrė „Kernavės“ verslo centras ir „Helios city“ biurams skirtos patalpos. Kitąmet planuojamos užbaigti „Vilniaus vartų“, „Vilmestos“ ir „Realtus“ verslo centrų statybos, tęsiamos Registrų centro, TEO ir Hansabanko administracinių pastatų statybos, o taip pat – turėtų būti pradėtos naujų verslo centrų statybos – L3 II, Lazdynuose, „Skraidenio“ ir „Vilbra“ verslo centrai Naujamiestyje ir SBA administracinis pastatas Vilniaus centre. Planuojama, kad 2007 metų pabaigoje rinkai bus pasiūlyta maždaug 30 000 kv.m. naujų biuro ir administracinių patalpų.

Kauno naujų biurų ir administracinės paskirties patalpų rinka ir toliau atsilieka nuo Vilniaus – pastatytas vienas naujas 4 000 kv.m. verslo centras Pamonės gatvėje ir Vytauto prospekte rekonstruotas 5 500 kv.m. ploto „Verslo centras 32“. Kauniečiai yra labiau linkę turėti nuosavas nedideles patalpas, negu nuomotis biurus miesto centre, senamiestyje ar naujuose ir rekonstruotuose verslo centruose. Pagrindiniai verslo centrų klientai – didesnių Lietuvos ir užsienio įmonių filialai, atstovybės ir biurai, kuriems plečiantis galima tikėtis didėjančio naujų verslo centrų poreikio.

Klaipėdoje, kaip ir kituose Lietuvos miestuose, potencialius modernių biurų patalpų klientus galime suskirstyti į dvi pagrindines grupes: viena grupė ieško išskirtinių, puikiai įrengtų biuro patalpų miesto centre, kurių plotas svyruoja nuo 40 iki 100 kv.m. taip pat pageidauja pakankamai automobilių stovėjimo vietų. Kita grupė domisi pigesniais biurų patalpomis toliau nuo miesto centro žemesniais nuomos kainomis. Atitinkamai

svyruoja patalpų pasiūla. 2006 metais verslo centruose buvo pastatyta maždaug 8 000 kv.m. ploto biurų ir administracinės paskirties patalpų. Dar maždaug 25 000 kv.m. ploto patalpų verslo centruose turi būti pastatyta ir įrengta iki 2007 metų pabaigos.

Šiauliuose A arba B+ klasės naujų biurų pastatų nėra, nes neįdomus naujų verslo centrų poreikis. Dabartiniams nuomininkams tinka ir rekonstruotos biurų patalpos senuose pastatuose. Didesnės pramonės, logistikos ir gamybos įmonės naudojami nuosavomis administracinėmis patalpomis. Panaši situacija yra ir Panevėžyje – naujų verslo centrų paklausos nėra, nes įmonės mieliau perka nuosavas patalpas ir jas pritaiko biurams, negu norėtų administracines patalpas nuomotis. Alytuje, Telšiuose, Marijampolėje ir kituose didesniuose miestuose įmonės ieško biurų patalpų, norėdamos jas įsigyti, o ne nuomotis. Naujų verslo centrų nėra statoma, o rekonstruotos patalpos atitinka minimalius keliamus reikalavimus B klasės biurams.

Biurų ir administracinės paskirties patalpų užimtumas

Vilniaus naujuose verslo centruose nuolat yra išnuomota 92 – 95 proc. visų patalpų. Neišnuomotos patalpos – natūraliai liekantis plotas, keičiantis nuomininkams. A ir B+ klasės biuro patalpų užimtumą paspartino didėjantis didelių patalpų poreikis – įmonės ieško didelių, 500 – 1 000 kv.m. ploto šiuolaikiškai įrengtų biuro patalpų. Pagrindiniai ir didžiausi A ir B+ klasės biuro patalpų nuomininkai – stambios, Lietuvos rinkoje įsitvirtinusios farmacijos įmonės, finansų konsultacinės bendrovės, informacinių technologijų ir telekomunikacinės bendrovės, bankai, lizingo ir draudimo

įmonės, statybos ir nekilnojamojo turto bendrovės ir agentūros arba ambasados.

Modernūs verslo centrai, esantys toliau nuo miesto centro, yra patrauklesni dėl žemesnių nuomos kainų. Be to, kokybės skirtumas nėra toks pastebimas, nes visuose A ir B+ biurų klasės verslo centruose siūlomos standartinės paslaugos: automobilių stovėjimo vietos įmonės darbuotojams bei klientams, fizinė apsauga darbo metu, videoapsauga ir galimybė patekti į darbo vietą 24 valandas per parą, biuro įrengimas pagal nuomininko poreikius, biuro ir viso verslo centro priežiūra, viešojo maitinimo įstaigos ir galimybė nuomotis didesnę konferencinę salę ir panašiai.

B klasės verslo centrų laisvų patalpų užimtumas, lyginant su 2005 metų pabaiga liko nepakitęs ir neišnuomotų patalpų buvo maždaug 5 proc. viso siūlomo nuomotis ploto. 2004-ųjų metų gale šis rodiklis buvo 7 - 10%. Didžiausi B klasės verslo centrai yra „ŽIA valda real estate“ valdomas Smolensko verslo centras Naujamiestyje, „Spandos verslo centras“ Žirmūnuose, keli biurų centrai Savanorių prospekte ir Šiaurės miestelyje. Bendras šių didžiausių B klasės biurų patalpų plotas yra maždaug 20 000 kv.m. Prognozuojama, kad B klasės pastatų užimtumo lygis 2007 metais turėtų išlikti panašus.

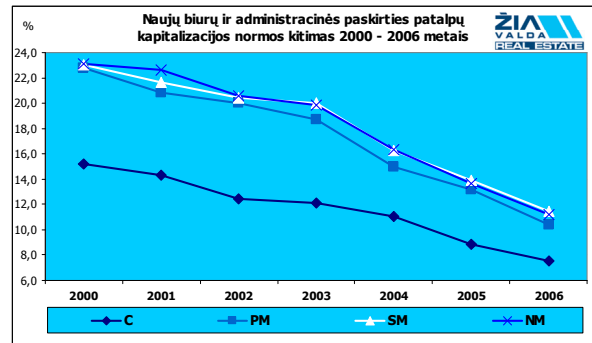
Kauno mieste šiuolaikiškų verslo centrų užimtumas buvo ženkliai mažesnis negu Vilniaus. Net 15-20 proc. biuro patalpų juose buvo neužimtos. Žemą šiuolaikiškų biuro patalpų paklausą rodo tai, kad praėjus 2 mėn. nuo „Verslo centro 32“ atidarymo, buvo išnuomota tik šiek tiek daugiau kaip pusė visų patalpų, kai tuo tarpu Vilniaus ir

Klaipėdos verslo centruose 50-70 proc. patalpų jau būna išnuomos dar prieš juos atidarant.

Klaipėdos naujų verslo centrų užimtumo rodiklis liko beveik nepasikeitęs – A ir B+ klasės verslo centrai yra beveik visiškai išnuomoti. Kaip ir Vilniuje, neužimta vos 5-7 proc. patalpų. B klasės biurų pastatuose neužimta 8-10 proc patalpų. Įvertinus būsimus verslo centrų projektus ir paklausos augimą, galima teigti, kad 2007 metais neturėtų išaugti neišnuomoto ploto dalis.

Biurų ir administracinės paskirties patalpų atsiperkamumas

Nuo 2000 metų investicijos į naujų administracinės paskirties verslo centrų statybą vis augo, todėl atsiperkamumo rodikliai ėmė panašėti į ES valstybių senbuvų. Ilgesnį projekto atsipirkimo laiką įtakojo vis dideni projekto įgyvendinimo kaštai ir didėjanti naujų verslo centrų vertė. Analizuojant Vilniaus naujų biurų ir administracinės paskirties patalpų kapitalizacijos normą matome, kad jų vertė 2006 m. buvo keliskart didesnė, negu 2000 metais, tačiau investicijai atsipirkti reikėjo beveik tris kartus daugiau laiko. Vilniaus Centre ir Senamiestyje pastatyti verslo centrai yra patikimiausia šio segmento nekilnojamojo turto investicija.



Informacijos šaltinis: „ŽIA valda real estate“

C – Vilniaus miesto Centras ir Senamiestis.

PM – Prestižiniai Vilniaus mikrorajonai: Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas ir Šnipiškės.

SM – Senieji miegamieji Vilniaus mikrorajonai: Žirmūnai, Lazdynai, Karoliniškės ir Šeškinė.

NM – Naujieji miegamieji Vilniaus mikrorajonai: Justiniškės, Viršuliškės, Pašilaičiai, Fabijoniškės, Pilaitė, Baltupiai, Jeruzalė ir Santariškės.

Biurų ir administracinės paskirties patalpų tendencijos

Vilniuje verslo centrų nuomininkams yra itin svarbūs šiuolaikiškų biuro patalpų techniniai bei kokybiniai parametrai, verslo centro vieta ir automobilių statymo galimybė darbuotojams bei įmonių klientams. Kaune ir Klaipėdoje verslininkų apsisprendimą nuomotis vienas ar kitas patalpas lemia keli pagrindiniai veiksniai - vieta mieste, pakankamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, patalpų ir pardavimo kainos ir išlaidos, skirtos prižiūrėti verslo centrą.

Kauno biuro ir administracinių patalpų rinka yra mažiausiai išsivysčiusi, lyginant su Vilniumi ir Klaipėda. Kaune biuro patalpų naudotojų tarpe vyrauja smulkios ir vidutinės paslaugų sektoriaus įmonės, kurios biurų ieško, norėdamos įsigyti pigesnius ir nedidelius, ekonominės B arba C klasės 30 – 60 kv.m. biurus. Biurų nuomos kainų ir verslo centrų užimtumo lygis Kaune, lyginant su sostine, skiriasi

beveik du kartus, pardavimo kainos įvairiuose rajonuose skiriasi nuo dviejų iki septynių kartų. Tai yra viena iš priežasčių, stabdančių šiuolaikiškų biuro patalpų pasiūlos augimą Kaune. Didelių pokyčių biurų ir administracinių patalpų rinkoje Kaune per 2007 metus nelaukiama.

Klaipėdoje nuo 2004-ųjų metų prasidėjęs biuro patalpų rinkos augimas vis labiau įsibėgėja. Planuojama, kad per ateinančius kelis metus modernių biurų pasiūla išaugs daugiau negu dvigubai ir Klaipėdai bus pasiūlyta daugiau kaip 50 000 kv.m. biurų patalpų naujuose verslo centruose. Planuojama pastatyti ne mažiau kaip po 15 000 kv.m. biurų patalpų kasmet iki 2008-ųjų metų pabaigos. Staigus šiuolaikiškų biuro patalpų pasiūlos augimas gali padidinti laisvų patalpų rodiklį trumpuoju laikotarpiu. Šiuo metu didesnė dalis biurų rinkos vis dar yra senos statybos pastatai, perdaryti į modernius biurus, tačiau jau statoma ir projektuojama vis daugiau naujų verslo centrų. Pabaigus šiuos projektus, gerokai padaugės modernių biurų Klaipėdoje. Biurų nuomos ir pardavimo kainos yra nežymiai mažesnės už Vilniaus, tačiau daug didesnės už visų kitų Lietuvos miestų. Prognozuojama, kad Klaipėda kartu su Vilniumi ir toliau išliks investuotojų į nekilnojamąjį turtą akiratyje, todėl tikėtinas tolimesnis biurų ir administracinių patalpų pardavimo kainų augimas bei nedidelis nuomos kainų didėjimas.

Kituose Lietuvos miestuose nauji verslo centrai nėra statomi, o jau projektuojamuose siūlomi plotai biurų patalpų rinkoje yra tokie maži, jog nesiekia ir 5% visos biurų ir administracinių patalpų pasiūlos. Verslininkai labiau linkę įsigyti biurų ir administracines patalpas, o ne jas nuomotis.

Apibendrinant galima padaryti išvadą, kad labiausiai išsivysčiusi biurų patalpų rinka yra Vilniuje, pastebimas biurų patalpų augimas Klaipėdoje. Keli naujų biurų pastatai pastaraisiais metais pastatyti Kaune. Kituose miestuose nėra didelio poreikio naujos statybos aukštos kokybės biuro patalpoms, nes didžiausia dalis Lietuvos ekonominio, socialinio ir kultūrinio gyvenimo vyksta trijuose didžiausiuose miestuose, todėl natūralu, kad investuotojai labiausiai domisi verslo perspektyvomis šiuose miestuose, taip sukurdami paklausą naujiems verslo centrums.

MIESTAS	VERSLO CENTRO PAVADINIMAS	VERSLO CENTRO VIETA	NUOMOJAMAS PLOTAS kv.m.	NUOMOS KAINA LTL/kv.m. + PVM	ATIDARYMO METAI
VILNIUS	BPT	Verslo trikampis, Goštauto g.	2 700	45 - 55	1999
	Verslo centras 2000	Senamiestis, Jogailos g.	13 500	55 - 65	2001
	IBC	Centras, Šeimyniškių g.	17 000	37 - 45	2003
	Hanner	Centras, Geležinio Vilko g.	5 500	60 - 70	2001
	Marenta I	Žvėrynas, Kęstučio g./Sėlių g.	1 600	40 - 45	2002
	MG Valda	Verslo trikampis, Jasinskio g.	5 000	55 - 70	2003
	BCC	Verslo trikampis, Goštauto g.	6 150	50 - 65	2003
	Baltic centre	Verslo trikampis, Jasinskio g.	10 000	50 - 65	2003
	Žirmūnų verslo centras	Žirmūnai, Žirmūnų g.	6 200	38 - 45	2003
	Domus verslo centras	Žirmūnai, Lukšio g.	4 600	40 - 50	2003
	Naujamesčio VC	Naujamiestis, Švitrigailos g.	3 500	45 - 50	2004
	Europa	Centras, Konstitucijos pr.	15 700	60 - 70	2004
	Office Plus	Verslo trikampis, Jasinskio g.	6 500	38 - 42	2004
	L3	Lazdynai, Laisvės pr.	6 400	40 - 50	2005
	Victoria	Verslo trikampis, Jasinskio g.	6 200	45 - 55	2005
	Spandos verslo centras	Žirmūnai, Tuskulėnų g.	3 500	38 - 42	2005
	Akropolis	Šeškinė, Ozo g.	3 000	45 - 60	2005
	Žalgirio verslo centras	Žirmūnai, Žalgirio g.	4 500	40 - 45	2004
	Marenta II	Žvėrynas, Kęstučio g.	2 300	42 - 50	2005
	Danola	Žirmūnai, Apkasų/Ulonų g.	4 800	40 - 45	2005
BCC2	Verslo trikampis, Goštauto g.	6 150	50 - 65	2006	
Kernavė	Žirmūnai, Žalgirio g.	5 400	40 - 50	2006	
Helios	Naujamiestis, Savanorių pr.	1 200	55 - 60	2006	
IŠ VISO			141 400		
KAUNAS	BLC	Donelaičio g.	7 000	35 - 45	2004
	Tower	Savanorių pr.	5 600	35 - 40	2004
	Verslo centras	Savanorių pr.	4 800	30 - 40	2004
	Verslo centras	Savanorių pr.	2 200	30 - 40	2004
	Verslo centras 32	Vytauto pr.	5 400	35 - 45	2006
	Verslo centras 1000	Pramonės pr.	3 600	50 - 80	2006
IŠ VISO			28 600		
KLAIPĖDA	Javinė	Minijos g.	1 600	30 - 40	2003
	Omnitel	Minijos g.	1 500	30 - 40	2003
	Verslo centras	Daukanto g.	1 500	30 - 40	2003
	Laracija	Šilutės g.	7 100	40 - 50	2005
	Vitė	Naujoji Uosto g.	2 300	40 - 50	2005
	Verslo centras	Šilutės pl.	6 000	45 - 60	2006
IŠ VISO			20 000		
IŠ VISO			189 800		
PLANUOJAMI PASTATYTI VERSLO CENTRAI					
VILNIUS	Vilniaus vartai	Gynėjų g.	10 000		2007
	Realtus verslo centras	Žirmūnų/Kareivių g.	2 700		2007
	Vilmestos verslo centras	Saltoniškių g.	8 200		2007
	SBA biurų pastatas	Studentų g.	5 100		2007
	Vėtrūna	Lvovo g.	40 000		2008
	Indeco	Ukmergės g.	10 000		2008
	L3 B	Laisvės pr.	6 400		2008
	Skraidenis verslo centras	Naugarduko	14 000		2008
	Vilbra verslo centras	Švitrigailos g./Vytenio g.	7 500		2009
IŠ VISO			103 900		
KLAIPĖDA	K-centras	Naujoji Sodo g.	1 600		2007
	Verslo centras	Taikos pr./Sausio 15-osios g.	6 000		2007
	Verslo centras	Naujoji uosto g./Šermiaus g.	5 400		2007
	B1	Bijūnų g.	4 500		2007
	Neapolis	Taikos/Agluonos g.	10 500		2007
	Gandrailškės	Kuosų g.	1 500		2007
IŠ VISO			29 500		
PANEVĖŽYS	Babilonas	Savitiškio g.	12 000		2009
IŠ VISO			12 000		
ŠIAULIAI	Bruklinas	Pramonės g.	8000		2008
IŠ VISO			8 000		
IŠ VISO			153 400		

3. Prekybinės ir komercinės paskirties patalpų rinkos apžvalga

Prekybos ir komercinės paskirties patalpų pasiūla

2006 metais prekybos patalpų rinkos plėtra ir toliau išliko tokia pat sparti, kaip ir per paskutiniuosius kelis metus. Didžiausia naujų prekybos ir daugiafunkcinių komercinių centrų patalpų rinka yra Vilniuje. Nors 2006 m. duris atvėrė vos vienas didesnis prekybos centras – BIG, Ukmergės gatvėje, kuriame yra 28 000 kv.m. prekybai skirto ploto, tačiau bendras naujų komercinių patalpų pasiūla Vilniuje yra 500 000 kv.m. Verta paminėti, kad 2007/2008 metais bus atidaryti Gedimino 9, Panoramos ir OZO prekybos centrai, papildysiantys rinką maždaug 130 000 kv.m. ploto prekybos patalpų. Vilniuje laisvų vietų veikiančiuose prekybos centruose ir pagrindinėse prekybos gatvėse esančiose parduotuvėse beveik nėra, patalpų užimtumas siekė 95-97 proc. Taip pat, pastebima, kad vis daugiau užsienio ir vietinių prekybininkų stengiasi perkelti savo veiklą į didesnius prekybos centrus, miesto centre palikdami tik prestižinių prekės ženklų parduotuves, taip norėdami parodyti parduodamų prekių kokybę ir išskirtinumą. 2006 metais didelė dalis senamiestyje buvusių prekybos patalpų pertvarkytos į bankų filialus, prestižines parduotuves ir prekių salonus, kavines, restoranus arba pritaikytos naktinių klubų veiklai. Į Lietuvos rinką toliau žengė nauji tarptautiniai prekybininkai, taip didindami modernių prekybos plotų paklausą. Pastebima, kad nauji daugiafunkciniai prekybos centrai planuojami kartu su biurų ir gyvenamosios paskirties patalpomis, siūlydami rinkai naujo

tipo prekybos centrų modelį. Tikėtina, kad planuojamas daugiafunkcinis prekybos, biurų ir gyvenamosios paskirties patalpų kompleksas buvusiose Velgos gamyklos teritorijoje bus vienas pirmųjų tokio tipo komercijos centrų Lietuvoje. Planuojama, kad pirmieji teritorijos valymo ir statybos darbai bus pradėti 2007 m. viduryje, o baigti 2009 metais.

2006 metais Kauno prekybos patalpų rinkoje pagrindiniai įvykiai buvo baigta prekybos centrų MOLAS ir URMAS rekonstrukcija. Nauji prekybos centrai 2006 metais Kaune pastatyti nebuvo, o šiemet planuojama atidaryti didžiausią 2007 prekybos centrą Lietuvoje – 72 000 kv.m. ploto Kauno Akropolio prekybos ir pramogų centrą. Iš viso, 2006 m. pabaigoje Kaune prekybos patalpų rinka galėjo pasiūlyti maždaug 180 000 kv.m. ploto modernių prekybos patalpų. Taip pat buvo pastebima, kad prekybos tinklų operatoriai perkelia savo parduotuves iš miesto centro į specializuotus prekybos centrus, norėdami užsitikrinti didesnę potencialių pirkėjų skaičių. Visgi, nedidelės, iki 200 kv.m. ploto prekybai skirtos patalpos Laisvės alėjoje ir toliau išlieka paklausios tarp vietinių prekybininkų ir mažesniųjų prekybos tinklų. 2007/2008 metais Kaune planuojama atidaryti Megos antras vystymo etapas bei VP Market vystomas dar vienas prekybos centras šalia išvažiavimo iš miesto.

Klaipėdos nekilnojamojo turto rinkai 2005 m. pasiūlius beveik 90 000 kv.m. ploto naujo komercinės paskirties ploto, 2006 metais nebuvo atidaryti didesni prekybos centrai, tačiau vyko naujų daugiafunkcinių prekybos kompleksų koncepcijos kūrimo, plėtojimo ir

projektavimo darbai. 2007/2008 metais ruošiamas prekybos centro BIG antras plėtros etapas, šalia Akropolio planuojamas naujas daugiafunkcinis biurų ir prekybos centras, Edfermus projektai plėtojamas prekybos ir pramogų kompleksas šalia įvažiavimo į miestą, o taip pat projektuojami – didieji uostamiesčio verslo ir pramogų kvartalai – Jūros vartai ir Memelio miestas. Iš viso, 2006 m. pabaigoje Klaipėdoje prekybos patalpų rinka galėjo pasiūlyti maždaug 230 000 kv.m. ploto modernių prekybos patalpų.

Kituose Lietuvos miestuose aktyvi prekybos patalpų rinkos plėtra prasidėjo 2005 m. ir sėkmingai tęsėsi 2006 m. Nauji prekybos centrai atidaryti Šiauliuose, Panevėžyje. Šiuose miestuose ir 2007 metais naujų prekybos centrų plėtra turėtų išlaikyti tokias pat darbų apimtis, pasiūlant rinkai po 10 000 – 15 000 kv.m. ploto naujų komercinės paskirties patalpų. Marijampolėje, Alytuje, Telšiuose, Utenoje ir kituose Lietuvos miestuose taip pat vyksta naujų prekybos pasažų ir komercijos centrų projektavimo ir statybos darbai. Planuojama, kad mažesniuose šalies miestuose, per 2007 metus bus pastatyta 70 000 kv.m. prekybai ir kitai komercinei veiklai skirto ploto.

Prekybinės ir komercinės paskirties patalpų užimtumas

Šiuo metu visuose didžiuosiuose Vilniaus prekybos centruose laisvų nuomojamų plotų nėra. Nuomininkai yra užėmę visas patalpas, o jiems keičiantis, nauji nuomos sandoriai sudaromi likus 3-6 mėnesiams iki nuomos sutarties pabaigos. Neišnuomotų nedidelių patalpų yra mažesniuose, iki 2 000 kv.m. ploto prekybos centruose ir specializuotuose prekybos pasažuose, tačiau bendrasis išnuomotas plotas

nuolat yra 90 – 97 proc. Neišnuomotos patalpos, kaip ir biurų patalpų rinkoje yra natūraliai liekantis plotas, keičiantis nuomininkams. Šiuo metu pagrindiniai didieji prekybos centrų nuomininkai yra mažmeninės prekybos rinkos lyderiai Lietuvoje – Maxima LT, valdanti Maxima ir Saulutė prekybos ženklų tinklo parduotuves, Palink, valdanti IKI tinklo parduotuves, Hakonlita – Rimi prekybos tinklo operatorius ir Norfos prekybos sistemai priklausančios parduotuvės. Vidutinių plotų statistiniai nuomininkai – aprangos, statybos, baldų ir buitinės technikos salonai, bankai, o taip pat – užsienio prekės ženklų įmonės, plečiančios savo veiklą Lietuvoje. Mažiausi prekybos plotai tenka įvairias paslaugas teikiančioms įmonėms ir nedidelėms specializuotoms parduotuvėms. Atidarius naujus verslo centrus, planuojama, kad nuominkai pasiskirstys pagal tikslinių klientų poreikius – miesto centre esantys prekybos centrai bus skirti didesnes pajamas gaunantiems klientams, o didžiausi prekybos centrai ir toliau siūlys didžiausią įvairių prekių pasirinkimą skirtingam pirkėjų skoniui.

Kauno ir Klaipėdos naujų prekybos patalpų užimtumas yra panašus, kaip ir Vilniaus. Didžiausi prekybos centrai nuolat yra išnuomoti 100 proc. Pasirinkta prekybos centrų koncepcija yra panaši, todėl nuomininkai šiuose didžiausiuose šalies miestuose yra tokio pat segmento. Šiek tiek skiriasi tik mažiausių nuomininkų rinka, kurioje daugiausiai yra vietinių nedidelių įmonių, veikiančių ne visoje Lietuvoje, o tik konkrečiame regione.

Panavėžyje ir Šiauliuose duris atvėrus naujiems dideliems prekybos centrams – Babilonas ir Bruklinas, į šių miestų rinką įžengė ir naujos prekybos sistemos, bei užsienio kapitalo įmonės. Taip pat pastebima, kad vis

daugiau vietinių prekybininkų nori perkelti savo parduotuves iš miesto centro į naujus prekybos kompleksus. Panevėžyje ir Šiauliuose naujų prekybos centrų užimtumas yra apie 90 proc.

Kituose Lietuvos miestuose didesni prekybos centrai yra dar statomi, todėl tikslūs duomenys bus gauti tik išnuomojus patalpas. Visgi, nesant naujų prekybos centrų pasiūlos, galima prognozuoti, kad visi nauji projektai bus užimti 95 proc.

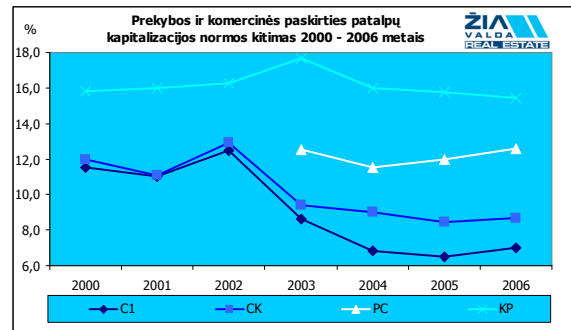
Nepaisant Lietuvoje didėjančio komercijai skirto ploto, naujų projektų įgyvendinimo, prekybos patalpų rinkoje dar jaučiama prekybai skirtų patalpų paklausa, rinka nėra subalansuota, juntamas naujų daigafunkcinių prekybos centrų poreikis. Augantis vidaus vartojimas ir naujų prekybos tinklų bei prekės ženklų atėjimas į Lietuvos rinką, skatina jos augimą ir nuolat išlaiko naujų prekybos patalpų paklausą.

Prekybinės ir komercinės paskirties patalpų atsiperkamumas

Lyginant su 2005 m., prekybinių patalpų nuomos kainos prekybos centruose vidutiniškai pakilo 12-15 proc. Pardavimo kainos vidutiniškai padidėjo 8-10 proc. Prekybinių patalpų nuomos kainų kilimą galima paaiškinti naujų prekybos tinklų atėjimu ir 2006 m. sumažėjusia prekybinių patalpų pasiūla. Vilniuje pagrindiniai nuominkai už patalpas prekybos centruose moka iki 40 litų už kv.m., vidutiniai nuomininkai nuomojasi patalpas po 42 – 80 lt/kv.m., o smulkieji patalpas nuomojasi po 100 – 180 lt/kv.m.

Naujų prekybos centrų ir komercinių patalpų atsiperkamumo ir investicinės gražos rodikliai yra panašūs į biurų ir administracinės paskirties patalpų ir verslo centrų

atsiperkamumo rodiklius. Pastebima, kad kasmet ilgėja projekto atsipirkimo laikas, tačiau jo vertė auga. Analizuojant Vilniaus prekybinių patalpų kapitalizacijos normą, pastebima, kad Vilniaus Centre ir Senamiestyje esančios patalpos yra didžiausios vertės.



Informacijos šaltinis: „ŽIA valda real estate“

C1 – Vilniaus miesto Centre ir Senamiestyje pirmajame aukšte esančios prekybos patalpos.

C2 – Vilniaus miesto Centre ir Senamiestyje nepirmajame aukšte esančios prekybos patalpos.

PC – prekybos patalpos, esančios didžiuosiuose prekybos centruose.

KP – komercinės patalpos, esančios ne didžiuosiuose prekybos centruose.

Prekybinės ir komercinės paskirties patalpų tendencijos

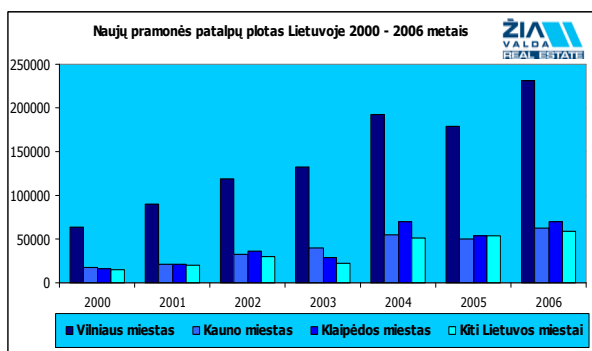
Prekybinių patalpų rinka išlieka viena iš sparčiausiai besivystančių, investuojančių į šį nekilnojamojo turto segmentą daugėja. Per 2007-2009 m. Lietuvos rinkai bus pasiūlyta maždaug 500 000 kv.m. ploto prekybinių patalpų. Nors realizuojama nemažai naujų komercinės paskirties projektų, tačiau didelė jų dalis plėtojama atsižvelginat į regiono specifiką ir poreikius, statant ne tik prekybos centrus, o daigafunkcinius biurų, pramogų, viešbučių, sandėliavimo, logistikos ir prekybos kompleksus.

Prekybos patalpų paklausa trumpalaikiu laikotarpiu gali sumažėti tik nedideliuose prekybos centruose, kurie yra nepatogioje vietoje, nėra pakankamai vietų automobilių stovėjimo aikštelėse, o taip pat – nėra užtikrintas potencialių pirkėjų srautas. Augantis vidaus vartojimas ir statistiškai vis dar per mažas, lyginant su ES senbuvėmis, komercinės paskirties plotas, tenkantis vienam gyventojui leidžia prognozuoti, kad prekybos ir komercinės paskirties patalpų rinka 2007 – 2008 metais ir toliau stabiliai augs.

4. Pramonės patalpų rinkos apžvalga

Pramonės patalpų pasiūla

Didžiausia modernių pramonės patalpų rinka 2006 metais buvo Vilniaus mieste. Kauno ir Klaipėdos sandėliavimo patalpų ir didelių logistikos centrų rinka, lyginant su Vilniumi, tik dabar pradeda tikrąją intensyvią plėtrą. 2007 metais visų pramonės (gamybinės, sandėliavimo ir logistinės paskirties) patalpų rinkos augimas neturėtų sumažėti. 2006-ųjų metų pradžioje Vilniaus miesto pramonės patalpų rinka jau buvo papildyta 32 000 kv.m. ploto, o iš viso, per 2006 metus buvo pastatyta 85 000 kv.m. ploto pramonės patalpų. Kauno mieste 2006 metais pramonės patalpų rinkai buvo pasiūlyta maždaug 40 000 kv.m. šiuolaikiškų sandėliavimo patalpų. Iš jų 27 000 kv.m. užima Kauno logistikos terminalas LEZ. Klaipėdos mieste investuotojai nepradeda statybų, kol nesurasti pagrindiniai nuomininkai. Uostamiestyje 2006 metais buvo pastatyta apie 35 000 kv.m. ploto pramonės patalpų.



Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

Pramonės patalpų paklausą didina ir gamybinių įmonių veiklos perkėlimas iš miestų į priemiesčius arba neužstatytas teritorijas už miesto ribų. Pastebima tendencija, kad

persikeldamos gamybinės įmonės vis aktyviau bendradarbiauja ne tik tarpusavyje, bet ir su nekilnojamojo turto konsultacinėmis bendrovėmis, todėl perkeliant gamybą yra sukuriami industrinių – pramoninių centrų parkai, kuriuose dirba kelios įmonės. Tarptautinė patirtis rodo, kad sukurtuose pramonėse parkuose įmonės gali sutaupyti vidutiniškai 15 proc. savo išlaidų, skirtų pastatų apsaugai, valymui, tvarkymui, komunikacijoms ir komunalinėms paslaugoms. Pastebima, kad pramonės teritorijų vis intensyviau ieško užsienio investuotojai, kurie sudaro maždaug 40 proc. interesantų.

Kaip atskirą pramonės parkų kategoriją Lietuvoje reikėtų išskirti Klaipėdos ir Kauno laisvosios ekonomikos zonas (LEZ), kurios ypač patrauklios dėl mokestinių lengvatų ir didelių laisvų neužstatytų plotų, pakankamai gerai sutvarkytos infrastruktūros bei patogios geografinės padėties. Taip pat išlieka didelis susidomėjimas naujomis sandėliavimo ir logistikos pastalpomis, kuriomis domisi ne tik dideli tarptautiniai užsienio šalių investuotojai, bet ir vietinės Lietuvos įmonės. Kaip ir ankstesniais metais pagrindiniais sandėliavimo ir logistikos patalpų nuomininkais išlieka užsienio tarptautinių krovinių gabenimu besiverčiančios įmonės, plataus vartojimo prekių ir statybinių prekių sandėliavimu besirūpinančios bendrovės.

2002 metais buvo parengta ilgalaikė Lietuvos transporto ir tranzito plėtros strategija. Joje numatoma, kad iki 2015 metų Lietuvoje turi būti sukurta moderni transporto sistema, kurioje numatyta sparti sandėliavimo ir logistikos centrų plėtra pagrindiniuose magistraliniuose transporto

koridoriuose. Pagrindiniai automobilių keliai yra Klaipėda – Kaunas – Vilnius – Minskas, Marijampolė – Kaunas – Šiauliai – Ryga, Marijampolė – Kaunas – Panevėžys – Daugpilis, Vilnius – Panevėžys – Daugpilis. Šių transporto koridorių pašonėje jau pradėti pirmieji sandėliavimo ir logistikos centrų plėtros darbai, o ateityje jų statybos turėtų tik dar labiau intensyvėti.

Pramonės patalpų patalpų užimtumas

Pramonės patalpų rinka pasižymi nedidele spekuliatyvine rinka, nes visi pramonės objektai – gamybos įmonės, sandėliavimo ir logistikos centrai statomi tik turint pagrindinį užsakovą, kuris nuomojasi didžiąją dalį patalpų. Ekonomikos augimas lėmė žemės sklypų kainų augimą, kurios pastaruoju metu yra ekonominės plėtros priešakyje. Šiuo metu visi nauji pramoniniai objektai yra sėkmingai išnuomotai, o juos valdančios įmonės gauna pastoviais pajamas.

Kai kurie pramoninės paskirties komerciniai projektai, ypač Vilniaus mieste, yra nebeatraukli investicija dėl išaugusios žemės kainos bei didėjančio darbo užmokesčio, todėl pramonės parkai turėtų būti inicijuojami ne sostinėje, o kituose miestuose. Naujos pramoninės teritorijos turėtų būti plėtojimos pagrindiniuose transporto koridoriuose, taip pat – Kauno ir Klaipėdos LEZ, bei aplinkiniuose Vilniaus regionuose. Dauguma senųjų projektų buvo pradėti turint konkrečias išankstines ilgalaikes nuomos sutartis arba esant konkrečiam užsakovui, tačiau pastebima, sandėliavimo ir logistikos patalpų statyba jau susidomėjo ir statybinės organizacijos bei investuotojai.

Patalpų paklausos augimo tikimasi sulaukti dėl didėjančio užsienio įmonių

aktyvumo Lietuvos rinkoje. Nemažai jų perkelia gamybą į Lietuvą dėl palankios ekonominės situacijos. Didėjančio dėmesio jau sulaukia ir mažesni Lietuvos miestai – tokie, kaip Šiauliai, Panevėžys, Alytus, kur yra skatinama regioninė plėtra ir „plyno lauko“ investicijos. Visi šie veiksniai turės teigiamos įtakos sandėliavimo – gamybinių patalpų ir logistikos centrų paklausai.

Pramonės patalpų patalpų atsiperkamumas

Senų gamybinių ir sandėliavimo patalpų nuomos kainos vidutiniškai yra 8-10 lt/kv.m. Pramonės patalpų nuomininkams ir naudotojams anksčiau dar buvo sunku peržengti kainos barjerą, kartais būdavo pasirenkamos pigesnės, o ne šiuolaikiškai įrengtos sandėliavimo patalpos. Tačiau 2006 metais nekilnojamojo turto rinkai pasiūlius virš 150 000 kv.m. ploto pramonės patalpų ir įvertinus pramonės parkuose siūlomo aptarnavimo ir papildomų paslaugų lygį, pastebima, kad vis daugiau įmonių perkelia savo veiklą į naujas patalpas. Sandėliavimo ir logistikos centruose vidutinė nuomos kaina yra 15-20 lt/kv.m. Pastaruoju metu paklausios didesnės, apie 400 - 800 kv.m. ploto sandėliavimo patalpos. Taip pat dar trūkta jau pastatytų naujų sandėliavimo patalpų nuomai.

Kadangi tarptautinė finansų rinka sparčiai auga, auga ir investicijų paklausa. Investicinių fondų, pensijų fondų likvidumas bei bankų pasiryžimas skolinti pinigus lėmė investicijų grąžos, arba pelningumo, sumažėjimą pastaraisiais metais. Padidėjęs investavimo poreikis ir susidomėjimas

naujosiomis ES narėmis bei Rytų Europos rinkomis taip pat lėmė pelningumo kritimą.

Pramonės patalpų patalpų plėtojimo tendencijos

Analizuojant per kelerius pastaruosius metus pramonės patalpų rinkoje įvykčius pokyčius, galima teigti, kad šis rinkos segmentas augo gana lėtai, lyginant su kitų nekilnojamojo turto rinkos segmentų plėtra. Tai daugiausiai įtakojo segmento specifika, kuri skatina naujų projektų plėtrą tik turint konkretų užsakovą arba įmonę su išankstine

ilgalaikė nuomos sutartimi. Šiuo metu visoje šalyje yra daug senų pastatų, kurie galėtų būti renovuoti ir modernizuoti.

Dėl didelių pramonės paskirties žemės sklypo plotų stokos mieste, kylančių žemės sklypo pardavimo kainų, intensyvaus eismo sąlygų, vis daugiau ir daugiau gamybinės paskirties bei sandėliavimo objektų turi būti statoma miesto priegose, priemiesčiuose šalia tarptautinės reikšmės magistralinių kelių arba kiek daugiau nei 15 kilometrų atstumu nuo miesto centro.

5. Žemės sklypų rinkos apžvalga

Žemės sklypų pasiūla

Žemės sklypų kainų kilimą 2006 metais skatino nedidelė patrauklių žemės sklypų Vilniuje ir kituose šalies miestuose pasiūla. Jeigu siūlomas įsigyti žemės sklypas buvo parduodamas kartu su detaliuoju planu arba leidimu statybai, dažniausiai nekilnojamojo turto plėtotojai, įvertinę savo patiriamas išlaidas ir investicinę grąžą, jų neįsigydavo dėl per didelės kainos. Spartesnę nekilnojamojo turto plėtrą stabdė nebaigta žemės reforma ir su žemės nuosavybe susiję reikalai, kuriuos tvarkyti neretai užtrunka net keletą metų. Taip pat Vilniaus mieste ir rajone, bei kituose miestuose dar nebuvo patvirtinti bendrieji miestų planai ir nenustatyta teritorijų paskirtis ir jų ateities plėtojimo vizija.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymą žemės paskirtį galima keisti tik pagal bendruosius planus. 2006 metais ne visos savivaldybės buvo juos patvirtinusios, todėl detaliojo planavimo procesas buvo negalimas ir galėjo dar labiau žemės sklypų pasiūlos rinką, ypač didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir jų priemiesčiuose, kuriais labiausiai domisi nekilnojamojo turto investuotojai ir privatūs asmenys. Visgi, iki 2007 metų pabaigos planuojama, jog visos savivaldybės privalės būti parengusios bendruosius planus, todėl tikslinė žemės naudojimo paskirtis galėtų būti keičiama pagal sprendinius, numatytus bendruosiuose planuose.

Nors žemės restitucija dar nebaigta, žemės rinka Lietuvoje nuo 2004 metų buvo ypač aktyvi. Jos aktyvumas net kelis kartus viršija Vakarų Europos šalių vidurkį, didėjanti žemės paklausa skatino kainų augimą. Užbaigus

žemės reformą, euro įvedimą atidėjus keliems metams, ekonominių, socialinių ir demografinių rodiklių tolygus augimas turėtų leisti per kelerius metus žemės rinkai bent iš dalies stabilizuotis, t. y. turėtų sumažėti spekuliacinių pirkimų ir geriau atsispindėti tikroji padėtis.

Žemės rinkos aktyvumas (skaičiuojant per metus parduotos ir dovanotos privačios žemės žemės ploto dalį procentais nuo viso privačios žemės ploto konkrečiame plote) 2006 metais Lietuvoje buvo vidutiniškai 5,6 proc. Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestuose šis rodiklis vidutiniškai buvo 6,1 proc., o šių miestų apskrityse – 5,8 proc. Kituose Lietuvos regionuose žemės rinkos aktyvumas vidutiniškai buvo 4,4 proc. Visgi, didesnis žemės rinkos aktyvumas buvo juntamas pirmojoje 2006 metų pusėje. Daugiausiai jis buvo įtakotas psichologiniu veiksmu – žmonių lūkečiais, susijusiais su euro įvedimu. Neįvedus euro ir stringant bendrųjų planų priėmimui, antrojoje metų pusėje, žemės rinkoje nebuvo fiksuojama daugiau realių sandorių, tačiau pastebėta, didesnė naujų sklypų pasiūla. Tai gali būti siejama su spekuliaciniais tikslais žemę įsigijusių asmenų noru parduoti pelno nenešantį nekilnojamąjį turta.

Dauguma sandorių, apimančių žemes, esančias arti didžiųjų miestų – Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, magistralinių kelių, norint sukurti pramonės, sandėliavimo ir logistikos centrus arba parkus. Kiti investuotojai ieško žemės sklypų gražiose vietose šalia jūros, upių ir ežerų, ypač Utenos, Trakų,

Elektrėnų, Molėtų, Lazdijų, Zarasų, Druskininkų apylinkėse tikėdamiesi ateityje pakeisti šios žemės naudojimo paskirtį ir panaudoti ją namų, vilų statybai ar įvairiais komerciniais tikslais. Investuotojai ieško didelių sklypų arba įsigyja kelis mažesnius, norėdami ateityje juos sujungti į sklypų masę ir plėtoti labiausiai pelningą veiklą.

Žemės sklypų rinkos tendencijos

2007 metais investuotojus ir toliau labiausiai domins žemės sklypai šalia geležinkelio ir sausumos transporto koridorių, magistralinių kelių, didesnių miestų, o taip pat – dideli neužstatytos žemės masės, kuriuose galima būtų plėtoti komercinę, gyvenamąją arba rekreacinę veiklą. Privačius investuotojus ir fizinius asmenis, perkančius žemę, labiau turėtų dominti ne tik namų valdos, kurių kainos per paskutiniuosius 3 metus didėjo vidutiniškai po 30-40 proc kasmet, bet ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kuriuose pagal miestų bendruosius planus bus galima keisti žemės paskirtį.

Patraukliausi žemės sklypai komerciniams objektams, pramonės, gamybos, sandėliavimo patalpoms, pramonės parkams ir logistikos centrams yra teritorijose aplink Vilnių, taip pat, Klaipėdos ir Kauno LEZ, taip pat – sklypų masės, besiribojantys su magistraliniais keliais, Klaipėda–Kaunas–Panevėžys, Marijampolė–Kaunas–Šiauliai, Minskas–Vilnius–Panevėžys. 2006 metų pabaigoje aktyvėjo žemės sklypų paklausa kituose Lietuvos rajonuose, todėl galima teigti, jog šiemet turėtų būti fiksuojama daugiau žemės pirkimo – pardavimo sandorių ir kituose regionuose.

Analizuojant pastarųjų metų tendencijas žemės sklypų rinkoje ir esant didesniam

aiškumui teritorijų planavimo dokumentuose, prognozuotumėme didesnę susidomėjimą žemės ūkio paskirties žemės sklypais, kurie bendruosiuose planuose numatyti kitai tikslinei paskirčiai – gyvenamajai daugiaaukštei ir mažaaukštei statybai, komercijai ir pramonei. Patvirtinus bendruosius planus paklausą turėtų prarasti „žaliosios zonos“ – žemė, kurioje statybos negalimos. Sutvarkyta įstatyminė bazė žemės sklypų rinką galėtų padaryti skaidresne, o žemės paskirties keitimo procedūras – greitesnėmis ir lengviau suprantamomis.

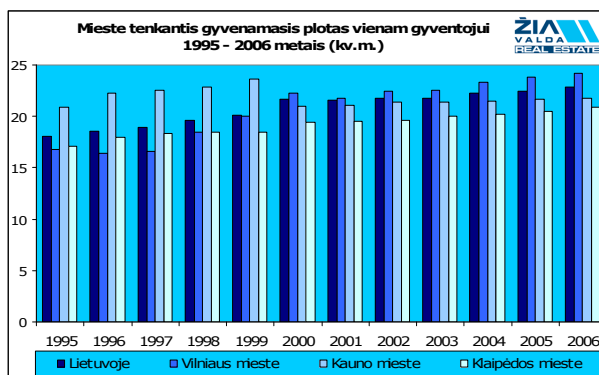
6. Butų rinkos apžvalga

Pasiūla

2006 m. Lietuvoje daugiabučiuose, individualiuose ir sublokuotuose gyvenamuosiuose namuose, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, buvo pastatytas 2 821 gyvenamasis namas. Juose įrengti 7 292 butai, kurių kurių naudingasis plotas sudarė 770 800 kv.m. Naujos statybos daugiabučiuose butų pastatytas vidutinis plotas buvo 68,5 kv.m.

Daugiausia 2006 m. gyvenamųjų namų pastatyta Vilniaus apskrityje (1197), juose įrengti 4 828 butai arba beveik du trečdaliai visos gyvenamosios statybos Lietuvoje. Kaune buvo pastatyti 696, Klaipėdoje – 825, o kituose Lietuvos miestuose – 872 butai individualiuose, sublokuotuose ir daugiabučiuose namuose.

Lyginant su 2005 m., buvo pastatyta virš 1000 butų daugiau, o vidutinis jų plotas sumažėjo nuo 72,2 iki 68,5 kv.m. Tačiau bendras vidutinis būsto plotas, tenkantis vienam gyventojui Lietuvoje, padidėjo iki beveik 21 kv.m.



Informacijos šaltinis: „ŽIA valda real estate“

Būsto plotas naujuose daugiabučiuose kito nuo 40 kv.m., įrengiant juose minimalistinio

stiliaus aplinką, kur būtų galima pailsėti po nuolatinių kelionių ar atsipūsti po darbo, iki 250 kv.m. prabangių apartamentų, skirtų tiek darbui, tiek gyvenimui. Kadangi tokio būsto pirkėjams svarbi ne tik gyvenimo kokybė, bet ir pastato išskirtinumas, daugiabučiams stengiamasi parinkti tinkamą vietą ir sukurti įdomią aplinką.

Analizuodami 2006 pastatytų daugiabučių namų pasiūlą, matome, jog daugiausia naujos statybos gyvenamosios apskirties pastatų statoma Vilniuje ir Klaipėdoje. Kaunas nuo šių miestų kol kas atsilieka, tačiau dėl palankios miesto geografinės padėties, ateityje laikinoji sostinė gyvenamosios statybos mastais turėtų prisivyti abu lyderius. Vilniuje, esant būsto didesnėms kainoms, nei kituose šalies miestuose (išskyrus Pajūrio regioną), yra paklausūs nedideli 35-40 kv.m. ploto 1 kambario butai, tačiau kituose miestuose tokių mažų butų niekas nebestato, nes žmonės linkę sumokėti šiek tiek daugiau ir įsikelti į erdvesnį būstą.

Kainos

2006 m. būsto rinką Lietuvoje gerokai pakoregavo ne tik gyventojų lūkesčių neišsipildymas, susijęs su Lietuvoje neįvesta bendra Europos Sąjungos valiuta – euru, bet ir didėjančios būsto paskolų palūkanos, griežtesnės bankų taikomos sąlygos būsto paskolos gavėjams ir sparčiai didėjanti naujos statybos būsto pasiūla. Iš viso 2006 m., pagal Lietuvos Statistikos departamento skelbiamą informaciją, Lietuvoje buvo pastatyti 7229 butai

individualiuose, sublokuotuose ir daugiabučiuose namuose. Didžiausia naujų butų pasiūla buvo Vilniuje, kuriame pastatyti 1178 individualūs ir sublokuoti namai ir 3658 butai. Tai sudarė net du trečdalius visos naujos statybos būsto pasiūlos Lietuvoje. Kaune buvo pastatyti 696, Klaipėdoje – 825, o kituose Lietuvos miestuose – 872 butai individualiuose, sublokuotuose ir daugiabučiuose namuose.

„ŽIA valda real estate“ turimi duomenys rodo, kad per 2006 m. naujų neįrengtų butų pardavimo kainos Vilniuje, lyginant su 2005 m. pabaiga padidėjo vidutiniškai 5-12 proc. Naujos statybos įrengti butai Vilniuje vidutiniškai pabrango 8-15 proc. Naujos statybos namų kainos Vilniuje vidutiniškai pakilo 15-30 proc. Kaune naujos statybos neįrengtų butų kainos vidutiniškai didėjo 8-10 proc., naujos statybos įrengtų butų – 10-15 proc., o naujos statybos namų – 12-20proc. Klaipėdoje – vidutiniškai 10-20 proc. brango naujos statybos neįrengti ir 15-30 proc. naujos statybos įrengti butai, o naujos statybos namų kainos Klaipėdoje vidutiniškai padidėjo 5-10 proc. Kituose miestuose naujos statybos būsto kainos didėjo vidutiniškai 10-15 proc.

Jau nuo šių metų vasaros pradžios „ŽIA valda real estate“ tarpininkavimo departamentas pastebėjo, kad juntamas mažesnis gyventojų susidomėjimas ekonominės ir prestižinės klasės būstu – vienuose naujakurių nebetenkina namo ir buto erdės planavimas bei daugiabučių statybos medžiagos, o kituose – didesnė nei vidutinė pardavimo kaina. Būsiami naujakuriai ėmė atidžiau rinktis, ką pirkti ir pradėjo ieškoti vidutinės klasės būsto, kuris labiausiai

atitinka jų poreikius pagal kainos ir statybos medžiagų bei gyvenimo aplinkos kokybės.

Sumažėjusią paklausą galima sieti ne tik su psichologiniu euro neįvedimo veiksmu, bet ir su vis didėjusiomis būsto paskolų palūkanomis. 2006 m. pavasarį NT ir finansų ekspertai ir analitikai prognozavimo tris galimus tolimesnius nekilnojamojo turto rinkos kitimo scenarijus. Dabartinė situacija rinkoje įrodo, kad teisūs buvo tie, kurie teigė, jog naujo būsto pardavimo kainos stabilizuosis ir per metus nebedidės tokia sparta, kaip 2005 m. Išanalizavę kitų Europos Sąjungos šalių patirtį, „ŽIA valda real estate“ NT specialistai pastebėjo, kad iškart po euro įvedimo nekilnojamojo turto kainos šiose šalyse vidutiniškai didėjo 10-15 procentų, tačiau išaugusi nekilnojamojo turto pasiūla po 3-6 mėnesių grąžino kainas į pradinį lygį prieš euro įvedimą. Neįvedus bendros ES valiutos Lietuvoje, buvo pastebėta, kad naujos statybos būsto kainos vidutiniškai padidėjo 8-15 proc. Senos statybos būsto kainos mažesniuose Lietuvos miestuose stabilizavosi, o didžiuosiuose miestuose – Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, kai kuriuose miegamuosiuose mikrorajonuose būstas atpigo iki 5 proc.

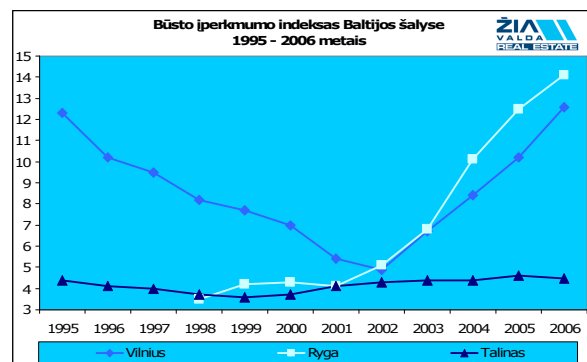
Analizuojant įvykusius sandorius „ŽIA valda real estate“ NT rinkos ekspertai pastebėjo, kad per 2006 m. senos statybos kapitaliai suremontuotų arba renovuotų butų pardavimo kainos Vilniuje, lyginant su 2005 m. pabaiga padidėjo vidutiniškai 5-8 proc. Seni remontuoti butai Vilniaus centre ir prestižiniuose mikrorajonuose vidutiniškai pabrango 2-5 proc., miegamuosiuose mikrorajonuose, esančiuose arčiau miesto centro kainos išliko stabilios, o toliau nuo miesto centro

esančiuose mikrorajonuose kainos vidutiniškai sumažėjo iki 3 proc. Individualių senesnės statybos namų kainos Vilniaus mieste ir priemiesčiuose vidutiniškai pakilo 10-15 proc. Kaune senos statybos kapitaliai suremontuotų arba renovuotų butų pardavimo kainos vidutiniškai padidėjo 10-15 proc., senos statybos remontuotinių butų – 5-10 proc., o senos statybos individualių namų – 15-20 proc. Klaipėdos centre ir prestižiniuose mikrorajonuose senos statybos kapitaliai suremontuotų arba renovuotų butų pardavimo kainos vidutiniškai padidėjo 20-25 proc., o šio segmento kainos miegamuosiuose mikrorajonuose vidutiniškai liko nepakitusios. Senos statybos remontuotinių butų rinkos tendencijos Klaipėdoje stipriai skyrėsi – centre ir prestižiniuose mikrorajonuose pardavimo kainos kilo vidutiniškai 20 proc., miegamuosiuose mūrinių namų kvartaluose vidutiniškai – 5-10 proc., o blokinių namų kvartaluose butų vidutinės pardavimų kainos sumažėjo 2-5 proc. Senos statybos individualių namų kainos Klaipėdos mieste ir užmiestyje vidutiniškai padidėjo 3-7 proc. Kituose Lietuvos miestuose senos statybos kapitaliai suremontuotų arba renovuotų butų pardavimo kainos vidutiniškai padidėjo 5-10 proc., senos statybos remontuotinių butų – 2-7 proc., o senos statybos individualių namų – 10-15 proc.

Pagal turimus duomenis, galima daryti išvadą, kad senos statybos butai pigo miegamuosiuose mikrorajonuose, esančiuose toliau nuo miestų centro, tuo tarpu prestižiniuose mikrorajonuose kainos per 2006 m. pakilo. Verta paminėti, kad, kalbinti „ŽIA valda real estate“ Turto vertinimo departamento specialistai teigia, jog šiek tiek sumažėjusios vidutinės kainos būsto vertei

neigiamos įtakos neturėjo – vidutiniškai ji padidėjo iki 5 proc. arba išliko tokia pati, kaip ir 2006 m. pradžioje. Prestižiniuose miestų mikrorajonuose arba užmiesčio kvartaluose būsto vertė išaugo identišškai didėjant būsto pardavimo kainoms tuose miestuose. Tolimesnę NT rinkos situaciją 2007 m. turėtų lemti tik ekonominiai, socialiniai ir demografiniai veiksniai, o nekilnojamojo turto kainų kitimas jau nebeturėtų būti siejamas su psichologiniu euro poveikiu.

Vidutinio darbo užmokesčio dydis, pateiktas pirmajame darbo skyriuje, parodo, kiek žmonės uždirba, tačiau norint sužinoti, ar jie gali įpirkti būstą, ES šalyse yra skaičiuojamas būsto kainų įperkamumo indeksas. Jis apskaičiuojamas imant vidutines butų, parduodamų antrinėje rinkoje kainų už kv.m. (vidutiniu butu laikomas 2 kambarių 55 kv.m. bendrojo ploto butas) ir vidutinio bruto darbo užmokesčio santykį šalies sostinėje. Lentelėje yra lyginami Baltijos šalių būsto įperkamumo indeksai 2000 – 2005-aisiais metais.



Informacijos šaltinis: „ŽIA valda real estate“

Paklausa

Pasiūlius rinkai didesnę skaičių naujos statybos butų, pirkėjams atsirastų galimybė rinktis, nes pardavėjai butų priversti gerinti

gyvenimo sąlygas naujakuriams. Šiuo metu naujos statybos būsto paklausa 3-5 kartus viršija pasiūlą, tačiau statybinėms organizacijoms didinant gyvenamosios statybos apimtis yra didelė tikimybė, kad 2-3 metų laikotarpyje paklausos ir pasiūlos santykis išsilygins, taip suteikdamas galimybę rinktis optimaliausią variantą, o ne pirkti būstą tik todėl, kad rytoj jis brangs. Be to, vyriausybei remiant būsto daugiabučiuose modernizavimo programą, galima tikėtis ne tik naujo, bet ir renovuoto būsto pasiūlos didėjimą.

Bankų išduodamų būsto paskolų portfelio dydis kistų priklausomai nuo šalies ekonominės raidos tempų. Būsto paskolas imatys asmenys būtų suinteresuoti ne tik palūkanų normomis, kredito dydžiu, ar jo gražinimo sąlygomis, bet ir prisiimama rizika ar apsidraudimo galimybėmis. Bankui taip pat turėtų pradėti siūlyti papildomus saugumo instrumentus – gyvybės, nekilnojamojo turto, kito turto draudimą, įvairius finansinius rizikos valdymo mechnizmus, investicinius fondus ir panašiai.

Pastebima, kad nors gyventojai labiausiai norėtų įsikelti į erdvesnius namus, tačiau kylančios naujos statybos butų kainos verčia ieškoti kompromiso tarp pirkėjų noro ir finansinių galimybių. Jei prieš keletą metų Lietuvoje statyto naujos statybos namo 2 kambarių buto plotas buvo vidutiniškai 65 kvadratinų metrų ploto, tai šiuo metu statomuose daugiabučiuose 2 kambarių buto yra vidutinis plotas yra apie 55 kvadratiniai metrai. Mažėjant buto kvadratūrai, didėja butų skaičius laiptinės aikštelėje. Statybininkai, norėdami kuo racionaliau panaudoti leidžiamą užstatyti sklypo plotą ir išnaudoti pastato kvadratūrą, laiptinės

aikštelėse įrengia 5,6 ar net daugiau butų. Tai tikrai nepadidina namo gyventojų gyvenimo kokybės.

Analizuojant pastarųjų metų turimą informaciją apie Lietuvos, Baltijos, Rytų Europos ir Europos Sąjungos šalių NT rinkas, „ŽIA valda real estate“ nekilnojamojo turto ekspertai prognozuoja, kad senos statybos kapitaliai suremontuoto arba renovuoto būsto kainos Vilniaus centre, senamiestyje ir prestižiniuose mikrorajonuose išliks stabilios, o miegamuosiuose miesto mikrorajonuose vidutiniškai galėtų sumažėti 2-7 proc. Kaune, Klaipėdoje ir kituose Lietuvos miestuose senos statybos kapitaliai suremontuotų arba renovuotų butų ir individualių namų kainos turėtų reaguoti į pokyčius Vilniaus būsto rinkoje. Senos statybos remontuoti butai ir individualūs namai visuose Lietuvos regionuose turėtų po truputį prarasti paklausą ir vidutiniškai galėtų atpigti 5-10 proc. Naujos statybos būsto kainos Vilniuje vidutiniškai galėtų padidėti 5-8 proc., Kaune ir Klaipėdoje naujos statybos būstas galėtų brangti vidutiniškai 7-10 proc., o kituose miestuose per 2007 m., dėl nedidelės tokio būsto pasiūlos, pardavimo kainos galėtų vidutiniškai padidėti dar 8-15 proc.

Tendencijos

Pagal pateiktus duomenis matyti, kad euro neįvedimas didelės įtakos seno renovuoto būsto kainoms neturėjo, o kylančiais naujos statybos nekilnojamojo turto kainas lemia ekonominė situacija, mokesčių sistema, nekilnojamojo turto vieta ir patrauklumas, investicinė aplinka, demografinės priežastys ir kiti veiksniai.

Kainas labiau lemia paklausos ir pasiūlos santykis, todėl jei didesnė dalis rinkos dalyvių manys, kad nekilnojamojo turto kainos po euro neįvedimo turėtų kristi ir turintys turtą skubės jį parduoti, o norinčių apsaugoti savo santaupas nuo lito vertės sumažėjimo padarinių investuos ne į nekilnojamąjį turtą, bet į vertybinius popierius ar investicinius fondus tada galima tikėtis, kad kainos trumpalaikiu laikotarpiu kris.

Verta priminti, kad Lietuva šiuo metu yra viena iš nedaugelio ES šalių, kur nekilnojamasis turtas nuperkamas dar jam esant nesukurtam – t.y. pirkėjai prisiima ir riziką, jog negavus reikalingų leidimų ar dėl kitų trukdžių nepastatys jų nusipirkto būsto, negavus leidimo jį eksploatuoti, realaus nekilnojamojo turto jie neturės. Panašios praktikos iš ES šalių laikosi tik Vengrija, Latvija, Slovėnija. Estijoje žmonės gali įsigyti tik pastatytą ir leidžiamą eksploatuoti namą, butą ar kitą nekilnojamąjį turtą. ES šalyse – senbuvėse įstatymai taip pat leidžia įsigyti tik jau įregistruotą, sukurtą arba nekilnojamąjį turtą, kuriam sukurti yra gauti visi reikalingi leidimai.

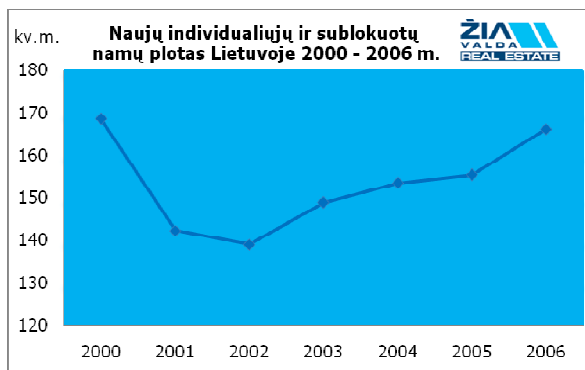
Įrengiant laiptinėse mažiau butų būtų išvengiama didelio triukšmo, lengvesnė taptų bendrųjų patalpų priežiūra, artimesnis kaimynų bendravimas. Taip pat nustatyta, kad tuose gyvenamųjų namų rajonuose, kuriuose pastatomi žemesni nei 6 aukštų namai, o juose gyvena iki 50 šeimų, yra mažesnis nusikalstamumas ir geriau prižiūrima bendroji rajono tvarka. Kadangi Lietuvoje gauti paskolą būstui nėra sudėtinga, o palūkanų normos nėra aukštos, vis dažniau skolinasi jauni žmonės, kurie linkę gyventi aktyvų gyvenimo būdą. Norėdami jiems įtikti, statybininkai galėtų šalia daugiabučio įrengti

sporto klubą, teniso ar krepšinio aikštes, suprojektuoti bėgimo ar dviračių takus. Naujakurių atžaloms įrengiant žaidimų aikštelės, vaikų priežiūros centrus, ar vaikų darželius.

7. Individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų rinkos apžvalga

Pasiūla

2006 m. Lietuvoje individualiuose ir sublokuotuose gyvenamuosiuose namuose, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, buvo pastatyta 2 780 butų, kurių vidutinis plotas buvo apie 166 kv.m. Lyginant su 2005 m., buvo pastatyta beveik 100 butų daugiau, o vidutinis jų plotas padidėjo dar 11 kv.m. Pastebima, kad individualių ir sublokuotų namų plotas didėja jau antrus metus iš eilės ir beveik pasiekė 2000 m. lygį, kuomet šio rinkos segmento bendrasis plotas buvo 168,6 kv.m.



Informacijos šaltinis: „ŽIA valda real estate“

Vilniaus priemiesčiuose ir apskrityje toliau sėkmingai buvo plėtojami nauji individualių ir sublokuotų namų kvartalai. Pastebima, kad dauguma gyvenviečių buvo statomos Molėtų ir Ukmergės plento kryptimi. Šiose Vilniaus miesto dalyse ir priemiestyje, rinkai buvo pasiūlyta maždaug pusė naujos statybos namų. Naujakuriai taip pat dažniausiai pageidavo įsikurti šiame regione, nes vidutinės naujų namų pardavimo kainos buvo gerokai mažesnės, negu panašaus planavimo ir dydžio namai Nemenčinės, Trakų arba Minsko kryptimis.

Kauno mieste ir jo priemiesčiuose naujos statybos gyvenamųjų namų kvartalai buvo statomi gana vangiai – įgyvendinti vos keli didesni projektai. Visgi, kauniečiai labai domėjosi galimybėmis įsigyti naują individualų būstą priemiestyje, todėl per 2007 m. Kauno nekilnojamojo turto rinkai turėtų būti pasiūlyta maždaug 300 naujų namų.

Klaipėdoje ir Pajūrio regione naujų individualių namų kvartalai taip pat turėjo didelį susidomėjimą. Klaipėdoje 2006 m. buvo pradėtas statyti Taurakalnio sublokuotų ir individualių namų gyvenamasis kvartalas, kuriame planuojama pastatyti 80 individualių ir 12 sublokuotų gyvenamųjų namų. Tai didžiausiais šiuo metu statomas individualių namų kvartalas Lietuvoje, kai plyname lauke iškart pastatoma nedidelė uždara gyvenvietė. Šventojoje imtasi Šventosios upmiesčio statybos darbų. Tai apartamentų, vilų ir kotedžų kompleksas, kurio bendras gyvenamasis plotas bus 8 500 kv.m. Palangoje pradėtas statyti Vėžių g. 4 gyvenamasis kvartalas. Planuojama, kad jis bus statomas 2 etapais – pirmajame bus pastatyti individualūs ir sublokuoti namai, o antrajame planuojama pastatyti 2 daugiabučius namus. Taip pat, Palangoje, šalia Birutės kalno, pradėtas statyti 42 individualių ir sublokuotų namų kvartalas. Jame planuojama pastatyti 18 sublokuotų ir 24 individualius gyvenamuosius namus.

Kituose Lietuvos regionuose buvo statomi tik pavieniai individualūs ir

sublokuoti namai, o todėl galima teigti, kad didelio susidomėjimo šio tipo nekilnojamojo turto mažesniuose Lietuvos miestuose ir jų apylinkėse, nebuvo.

Kainos

2006 m. pabaigoje, Vilniaus mieste naujai statomuose individualių gyvenamųjų namų kvartaluose namų kainos vidutiniškai buvo nuo 800 000 iki 1 000 000 litų. Lyginant su 2005 m. namų pardavimo kainomis, būstas vidutiniškai pabrango 20-30 proc. Paklausiausi buvo 160-180 kv. m bendrojo ploto namai su 8-12 arų žemės sklypu. Naujose individualių namų gyvenvietėse Vilniaus rajone namų kainos vidutiniškai buvo nuo 625 000 iki 750 000 litų. Lyginant su 2005 m. pardavimo kainomis, būstas užmiestyje vidutiniškai pabrango 15-20 proc. Paklausiausi buvo individualūs ir sublokuoti namai, kurių bendrasis plotas buvo iki 180 kv. m. Taip pat, pastebėta, kad rajone buvo suformuojami ir didesni, vidutiniškai 10-15 arų žemės sklypai.

2006 m. pabaigoje, Kauno mieste ir rajone naujai statomuose individualių gyvenamųjų namų kvartaluose namų kainos vidutiniškai buvo nuo 500 000 iki 650 000 litų. Lyginant su 2005 m. namų pardavimo kainomis, būstas vidutiniškai pabrango 15-30 proc. Laikinojoje sostinėje paklausiausi buvo 140 – 165 kv.m. ploto gyvenamieji individualūs ir sublokuoti namai, o naujakuriam paprastai buvo siūlomi iki 10 arų žemės sklypai.

Klaipėdos mieste ir rajone naujose individualių namų gyvenvietėse namų kainos 2006 m. pabaigoje vidutiniškai buvo nuo 350 000 iki 500 000 litų. Lyginant su 2005 m.

pardavimo kainomis, šio tipo būstas Klaipėdoje vidutiniškai pabrango 5-10 proc. Šiame regione paklausiausi 150 – 170 kv.m. bendrojo ploto namai, tačiau naujakuriam paprastai buvo siūlomi nedideli, 6 – 10 arų žemės sklypai.

Pajūrio regione naujų individualių namų kvartaluose namai vidutiniškai kainavo 750 000 - 1 000 000 litų. Pirkėjams buvo siūlomi didesni, vidutiniškai 170-210 kv. m., namai su 10-15 arų žemės sklypais. Per paskutiniuosius metus individualūs namai Pajūryje vidutiniškai pabrango 25 proc.

Paklausa

Pastebima, kad nors gyventojai labiausiai norėtų įsikelti į erdvesnius namus, tačiau kylančios naujos statybos kainos verčia ieškoti kompromiso tarp pirkėjų noro ir finansinių galimybių. Jei prieš keletą metų Lietuvoje statyto namo plotas buvo vidutiniškai 148 kv. m. ploto, tai šiuo metu projektuojami namai yra jau 180 kv.m. Didėjantis plotas įtakoja didesnę galutinę kainą, tačiau renkantis tarp naujos statybos buto prestižiniame mikrorajone ir individualaus namo, vis daugiau naujakurių renkasi pastarojo naudai.

Tendencijos

Šiuo metu vidutinis statomų gyvenamųjų namų plotas yra 166 kv.m. Tai beveik optimalus plotas patogiam gyvenimui, nes didesniuose namuose gali būti gana daug laisvos erdvės, įrengiama realiai nenaudojamų ir nereikalingų patalpų. Pastebima, kad vis daugiau statančiųjų

individualius namus žmonių ir statybinių organizacijų naudoja kartotinių namų projektus, taip sumažindami statybos išlaidas ir pagreitindami patį statybos procesą. Sparčiai brangstant žemės sklypams, kuriuose galima statyti individualius gyvenamuosius namus, matyti, kad yra racionaliau išnaudojama erdvė aplink namą – atsisakoma anksčiau būtinybe buvusių garažų, baseinų, pavėsinių, o dėmesys kreipiamas tik į būtiniausius ir realų panaudojimą turinčius dalykus. Žvelgiant į užsienio šalių patirtį, vyraujančias tendencijas ir dabartinę individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų statybos padėtį Lietuvoje, galima prognozuoti būsto didėjimą iki vidutinio 170-190 kv. m. bendrojo ploto. Taip pat, norint naujakuriams suteikti daugiau asmeninės erdvės, suformuotas vidutinis žemės sklypo plotas galėtų būti 10-15 arų.

8. Viešbučių rinkos apžvalga

Statistikos departamento duomenimis 2006 metais Lietuvoje veikė 218 viešbučių, 93 svečių namai, 52 moteliai ir maždaug 100 licenzijuotų kaimo turizmo sodybų. Viešbučiuose ir svečių namuose buvo daugiau nei 9 700 nuolat veikiančių ir 1 150 sezoniniai numeriai, galitys apgyvendinti maždaug 22 000 svečių.

2006 metais beveik 50 proc. visų Lietuvos viešbučiuose apsistojusių svečių apsistojo būtent Vilniaus viešbučiuose. Pagrindiniai užsienio svečiai, apsistojantys viešbučiuose, yra iš Lenkijos, Vokietijos ir Rusijos. Plėtojant prekybą su Rytų Europos šalimis, juntamas ir padidėjęs atvykusiųjų iš šių šalių asmenų skaičius. Šiuo metu vidutinė užsienio turistų viešnagės trukmė Lietuvoje yra maždaug dvi paros, populiariausi 3 žvaigždučių viešbučių apartamentai, kurių vidutinė kaina parai yra 180 – 250 litų. Dėl augančio užsienio turistų srauto ir didėjančio vidaus turizmo, 2006 metais metinis viešbučių numerių užimtumas buvo 45 proc.

Remiantis Statistikos departamento bei apklausų duomenimis, buvo nustatyta, kad 2006 metais Vilniuje apsilankė maždaug 800 000 svečių. Geresnius turizmo plėtros rezultatus Vilniaus mieste patvirtina sparčiai besiplečiantis apgyvendinimo įmonių tinklas, maitinimo bei pramogų sektorių vystymasis, gerėjantys apgyvendinimo įmonių rodikliai bei augantis Vilniaus turizmo informacijos centrų lankytojų skaičius. Vilniaus turizmo informacijos centruose jaučiamas didesnis turistų iš miestų srautas. Taip pat, iš visų Lietuvoje esančių viešbučių net 40% yra Vilniuje, o bendras kambarių ir vietų skaičius

yra 36% visos Lietuvos viešbučiuose siūlomos pasiūlos.

VILNIAUS MIESTAS	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
Viešbučių (kartu su svečių namais) skaičius	53	55	62	70	79	81	84
Numerių skaičius viešbučiuose	2 051	1 898	2 089	3 041	3 770	3832	3944
Vietų skaičius viešbučiuose	3 637	3 527	3 901	5 627	7 357	7451	7602

*negalutiniai duomenys.

Informacijos šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

2006 metais tik du tarptautiniai viešbučių tinklai pagal valdymo sutartį valdė viešbučius Vilniuje, tai - „Radisson SAS“ valdomas viešbutis „Radisson SAS - Astorija“ ir „Le Meridien“ valdomas viešbutis „Le Meridien – Villon“. Taip pat, du tarptautinių viešbučių operatoriai – „Marriott Hotels“, priklausantis „Scandic Hotels“, bei „Accor Group“, priklausantis „Resorts and Novotel“, šiuo metu nuomojasi viešbučių patalpas. Kiti viešbučiai veikia pagal tarptautines viešbučių rinkodaros programas, frančizės sutartis arba priklausau vietiniams viešbučių ir nakvynės namų tinklams. Planuojama, kad iki 2008 metų bus atidarytas rekonstruotas „Kempinski“ viešbučių tinklui priklausysiantis viešbutis Vilniaus senamiestyje. Kituose Lietuvos miestuose taip pat planuojamos naujų viešbučių statybos – kurortiniuose miestuose Druskininkuose ir Palangoje vyksta poros viešbučių rekonstrukcijos darbai. Planuojama atidaryti naujus viešbučius Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje, tačiau šiuo metu vyksta tik paruošiamieji darbai, o pirmuosius svečius

bus galima priimti ne anksčiau nei 2008 metų viduryje.

Per 2000 – 2006 metus viešbučių pasiūla Vilniuje ir kituose Lietuvos miestuose nuolat augo. Nuo 2000-ųjų metų kambarių ir vietų skaičius Lietuvoje išaugo daugiau negu dvigubai. Vilniaus viešbučių rinkoje šiuo metu veikia 58 viešbučiai ir 26 svečių namai. Iš viso 3 944 kambariai. Nors tarptautinių viešbučių skaičius sparčiai auga, tačiau Vilniaus rinkoje vis dar vyrauja vietinių savininkų valdomi viešbučiai, kurie nesijungia į tarptautinius ar regioninius viešbučių tinklus. Investuotojai turi nuspręsti, kas ir kaip valdys viešbutį. Nekilnojamo turto naudojimas viešbučio veiklai kiekvienu atskiru yra unikali investicija, kadangi kiekvienu atskiru atveju yra kuriamas tik tam viešbučių tinklui būdingas įrengimas ir pastato vidaus planavimas. Šalies ekonomika tiesiogiai įtakoja viešbučių verslo svečių segmentą, o turizmo industrijos išsivystymas – poilsio svečių segmentą. Viešbučių pajamas iš konferencijų organizavimo įtakoja tiek ekonominis vystymasis, tiek turizmo industrija

9. Visuomeninės paskirties NT rinkos apžvalga

2006 metais Lietuvoje toliau buvo vykdoma vidurinių ir pagrindinių mokyklų bei gimnazijų renovavimo programa, visuomenių bibliotekų modernizavimo programa, gydymo įstaigų renovavimo ir modernizavimo programa, kultūros ir kitos visuomeninės paskirties objektų statyba. Kadangi šių objektų, lyginant su kitais nekilnojamojo turto plėtros projektais, užimama dalis nėra didelė, jie visi bus analizuojami kartu, neišskiriant jų paskirties.

Vyriausybės, atskirų jos darbo grupių nustatyta įvairių socialinės – kultūrinės objektų renovavimo ir modernizavimo programa buvo orientuota į žinių ir informacinės visuomenės kūrimą. Per paskutiniuosius penkerius metus Lietuvoje buvo pastatyta ar renovuota virš 70 švietimo įstaigų. Dauguma jų – vidurinės arba pagrindinės mokyklos, taip pat aukštosios universitetinės ir aukštosios neuniversitetinės mokyklos. Šiuo metu yra statomi nauji Vilniaus Gedimino technikos ir Mykolo Riomerio universitetų pastatai, renovuojama dalis Vilniaus ir Kauno technikos universitetų korpusų. Bendras naujų arba rekonstruotų švietimo įstaigų plotas 2006 metais buvo beveik 30 000 kv.m.

Taip pat, kita vyriausybės vykdytos politikos kryptis buvo gydymo įstaigų renovavimas ir modernizavimas, siekiant palikti kelis specializuotus gydymo centrus, o kitas gydymo įstaigas pertvarkyti, paliekant juose tik būtinosios medicinos pagalbos įrangą ir specialistus. Šis sveikatos reformos sprendimas ir naujų privačių gydymo klinikų plėtra lėmė, kad 2000 – 2006 metais buvo

pastatytos naujos arba rekonstruotos 79 gydymo įstaigos, kurių bendras naujų arba rekonstruotų patalpų plotas sudarė 76 200 kv.m.

Skirtingai nuo kitų nekilnojamojo turto rinkos segmentų pastovaus augimo, naujų ir renovuotų švietimo ir kitų mokslo ir gydymo įstaigų skaičius kito nepriklausomai nuo Lietuvos ekonominio augimo tempų, o didžiausią įtaką statybų mastui darė vyriausybės skiriamos lėšos. Galima daryti išvadą, kad gydymo, švietimo ir kitų mokslo ir kultūros įstaigų plėtrą lemia valstybės vykdoma socialinė politika. Kadangi valstybiniai šios paskirties objektai neduoda šalies biudžetui realios ekonominės naudos, o yra skirti visuomeniniams interesams tenkinti, negalima apskaičiuoti ir ekonomiškai pagrįsti jų sukurtos ekonominės naudos. Parduodant arba įsigyjant tokį turtą reikia atsižvelgti ne tik į pastato vietą, jo techninę būklę ir įrangą, bet ir įvertinti socialinius – kultūrinius veiksnius.

Gerėjant ekonominei situacijai Lietuvoje, 2006 metais Lietuvoje buvo statytomi ir pradėti projektuoti nauji kultūros – sporto centrai. Galima paminėti Vilniuje sėkmingai veikiančią universalią „Siemens“ sporto ir kultūros renginių areną, šalia esančią „Lietuvos ryto“ krepšinio areną, „Utenos pramogų areną – Ledo rūmus“ , rekonstruotą „Sportimos“ bazę, taip pat Druskininkuose ir Panevėžyje veikiančius vandens pramogų parkus, mini golfo aikštyną Kaune, rekonstruotą „Vėtros“ futbolo klubo stadioną Vilniuje ir kitus mažesnius kultūros ir sportos objektus –

atstatomus Valdovų rūmus Vilniuje, Bernardinų ir Šv.Kazimiero bažnyčių rekonstrukciją Vilniuje ir kitus. Taip pat vertėtų nepamiršti, jog yra rekonstruojama Nacionalinė meno galerija Vilniuje, ruošiamasi universalių kultūros ir sporto salių statybai Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje, planuojama pastatyti didelius vandens pramogų parkus Vilniuje ir Elektrėnuose ir kitus visuomeninės paskirties objektus įvairiuose šalies miestuose.

UAB „ŽIA valda real estate“

**Nekilnojamojo turto agentūra
Smolensko g. 10, Lt-03201, Vilnius
Tel. +370 5 211 30 90
Faks. +370 5 211 30 91
El. paštas info@ziareal.lt;
www.ziareal.lt**