

**Gyvenamųjų patalpų rinkos
apžvalga**

2009 m. kovas

Titanikas II – skęstanti nekilnojamojo turto rinka atsitrenkė į krizės ledkalnį

*Donatas Bulvydas
UAB Even group konsultantas*

2003 metais prasidėjęs gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos pakilimas - jau praeityje. Laiku nesuvaldytas rinkos ir kainų augimo procesas atsigrėžė prieš pačius rinkos dalyvius – statybininkus, projektų vystytojus, valstybę. Šiandieninė nekilnojamojo turto rinkos realybė - sustojusios statybos, nesibaigiančios teismų ir advokatų išlaidos, galų gale vis dažnesnis atvejis yra bankroto bylos iškėlimas. Kokios gi priežastys lėmė, kad dar visai neseniai tiek daug dėmesio susilaukusi ūkio šaka dabar vėl vis mažiau domina visuomenę? Galima šalies nekilnojamojo turto krizės priežastis „nurašyti“ ant pasaulinės finansų krizės, galima apkaltinti bankus, kad jie negelbėjo į krizę patekusių nekilnojamojo turto plėtotojų, o galima ir priimti prielaidą, kad mūsų šalies nekilnojamojo turto rinkos krizę sukėlė neatsakingas pačių nekilnojamojo turto vystytojų elgesys. Keturis metus visuomenė buvo maitinama mitais, kad būstas negali pigti, nes: būsto paklausa išliks visą laiką - pagal apsirūpinimą gyvenamuoju plotu vienam gyventojui Lietuva smarkiai atsilieka nuo ES vidurkio; kad žemės kainos negali kristi - žemė yra ribotas išteklius ir niekada nepigs, nes niekas jos daugiau nepagamins; kad statybos negali pigti - viskas brangsta - darbo jėga, kuras, resursai, statybinės medžiagos; kad gyvenamasis plotas Senamiestyje ir kitose prestižinėse vietose net per didžiausias krizes nepigs - tai saugi investicija.

Galbūt šiuos mitus buvo galima išlaikyti, kol bankai dalino dešimtimis milijardų litų kreditų nekilnojamojo turto projektams vystyti, būstui, žemės sklypams įsigyti, namams įsirengti. Atitinkamus sprendimus, kaip išvengti nekilnojamojo turto krizės, o kartu ir būsto kainų griūties,

reikėjo priimti jau 2007 metų antroje pusėje, kai bankai sugriežtino kredito suteikimo sąlygas privatiems asmenims, todėl didesnei daliai jų būstas tapo nebeįperkamas. Jei po šio finansinių institucijų sprendimo būtų buvęs atsakomasis nekilnojamojo turto plėtotojų žingsnis ir būsto kaina, vietoj reklamuojamų menkaverčių dovanų, siurpizų ir akcijų, būtų sumažinta tiek, kad ji būtų tapusi vėl įperkama atsižvelgus į sugriežtintą banko poziciją pirkėjų atžvilgiu, nekilnojamojo turto rinka būtų sulaukusi „minkštojo nusileidimo“. Deja, nekilnojamojo turto vystytojams tuo metu buvo patariama kietakaktiškai laikytis pozicijos - „Būstas pigti negali. Tai neįmanoma“.

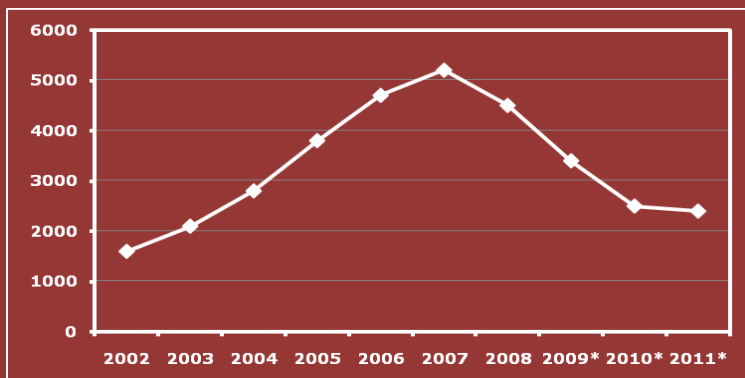
Kai 2007 metų pabaigoje pirkėjai „paskelbė boikotą“ naujos statybos būstui, o vystytojai toliau buvo užmiršę auksinę taisyklę „pirkėjas visada teisus“, prasidėjo „pirkėjų ir pardavėjų karas“, kuri šalis atsitrauks iš pozicijų pirma. Nekilnojamojo turto pardavėjai tikėjosi, kad jie pasieks panašią pergalę kaip jau buvo 2006 metų I ketvirtyje. Tuo laiku buvo pradėta kalbėti apie galbūt atsiradusį nekilnojamojo turto rinkos burbulą, nekilnojamojo turto pardavimai ėmė gerokai mažėti, tačiau neužilgo atsigavo su dviguba jėga. Šį kartą koją pardavėjams pakišo bankai, sugriežtinę sąlygas ne tik pirkėjams, bet ir patiems nekilnojamojo turto plėtotojams. Tuo metu tapo aišku, kad ne tik bus sunku atrasti būsto pirkėjų, bet ir nebeįmanoma parduoti pradėto vystyti projekto kitam investuotojui.

Galima tik apgailestauti, kad tuo metu dauguma mažesnių nekilnojamojo turto pardavėjų laikėsi rinkos atsigavimo laukimo taktikos ir „pasimovė“ ant rinkos lyderių formuotos pozicijos, kad kainų mažinti negalima ir rinka tuoj tuoj atsigaus. Juk jei rinkos lyderiai nenuleidžia kainų, kodėl kiti turėtų nuleisti? Akivaizdu, kad tuo metu rinkoje pritrūko objektyvumo, nors, iš kitos pusės, labai sunku tikėtis

objektyvumo, kai visuomenės nuomonė formuojama tų pačių nekilnojamojo turto vystymo ir konsultavimo rinkos lyderių. Net nepriklausomi nekilnojamojo turto konsultacinių įmonių analitikai, kuriems turėtų būti labiau rūpėti ilgalaikė reputacija, atstovavo vienos šalies – statytojų – interesams. O galbūt tai ir nieko nuostabaus, nes dauguma analitikų ir ekspertų buvo tiesiogiai susiję su nekilnojamojo turto projektų vystymu ar pardavimu, tai yra iš to duoną valgo.

Bandymai daryti akcijas, loterijas ar dovanoti išskirtines dovanas rinkos neatgaivino, netgi priešingai – dar labiau ją skandino. Šiandien merdėjančios nekilnojamojo turto

**Vidutinės naujos statybos butų kainos
Klaipėdos miegamuosiuose rajonuose
(Lt/m², nurodytų metų pabaigoje)**



*- prognozuojamos kainos

rinkos nebeatgaivins ir ankstesni jos varikliai – palankios kreditavimo sąlygos, aktyvios viešųjų ryšių kampanijos. Net jei įvyktų stebuklas ir kreditavimo sąlygos būtų tokios pat palankios, kokios jos buvo prieš du - tris metus, o palūkanų norma vėl nusiristų iki rekordinių žemumų – nekilnojamojo turto rinka neatsigaus. Viena, gyventojams stebint dabartinę ekonomikos situaciją grįžo „kreditų baimė“ (o galbūt pirkėjai realistiškiau pradėjo

žiūrėti į besikeičiančias kreditų grąžinimo galimybes ir tą naštą kurią užsikrauna sau ant pečių), antra, su problemomis susiduria daugelis kitų šalies ūkio sektorių, didėja nedarbo rodikliai, mažėja perkamoji galia ir vyksta visiškai priešingas procesas tam, kurį mes stebėjome prieš keturis metus. Statytojai teigia, kad projektų vystymo kaštai yra dideli, todėl jų kaina nėra nepamatuota. Tačiau kaštų ekonomiką, kai pardavimo kaina nustatoma prie prekės savikainos pridodant pelno normą, pakeitė rinkos ekonomika, kai pardavimo kainą nustato vartotojo perkamoji galia. Šalutinis nekilnojamojo

turto rinkos augimo poveikis buvo ir nekilnojamojo turto vystymo savikainos augimas, todėl anksčiau pradėtų vystyti projektų savikaina šiuo metu jau viršija būsto įperkamo lygį. Kuo greičiau bus susitaikyta su negautu pelnu ir grėšiančiais nuostoliais, tuo greičiau bus priimti sprendimai, kad tie nuostoliai būtų kaip įmanoma mažesni. Vienintelė nekilnojamojo turto rinkos gyvybės palaikymo kryptis – mažinama būsto kaina, kuri turi būti įperkama vidutiniam Lietuvos piliečiui. Dviejų – trijų kambarių butas miegamajame rajone Vilniuje, Klaipėdoje turi kainuoti ne daugiau kaip 120 000 - 180 000 litų. Kol rinkos dalyviai nesusitaikys su tokia kaina ir nesugebės susitaikyti su nuostoliais, o ateityje projektų vystymo kaštų pritaikyti prie tokios perkamosios galios, kalbėti apie nekilnojamojo turto rinkos stabilizaciją nebus prasmės. Brangesnių butų miegamuosiuose rajonuose tiesiog niekas nepirks. Tik kai būsto kaina pasieks tokį lygį, galėsime pradėti kalbėti, kad nekilnojamojo turto rinka pasiekė dugną, ir kad dabar prasidės stabilizacija. O jeigu šalies ūkis ir atsigaus 2010 metų antroje pusėje, kaip prognozuoja ekonomikos ekspertai, nekilnojamojo turto rinka iki normalių atsigavimo požymių turės palaukti dar gerus du – tris metus po ekonomikos atsigavimo. Visų pirma dėl to, kad po ekonomikos recesijos, sumažės laisvų pinigų rinkoje. Antra, atsigaunant ūkiui, gyventojų investicijos visų pirma pasieks akcijų rinkas, o ne nekilnojamojo turto rinką. Sumažėjus pinigų kiekiui, žmonės bus atsargesni, investuos nedidelėmis sumomis, skaidydami riziką. Tuo tarpu būsto (nors ir prastos kokybės), kad ir kaip keistai tai skambėtų, šiuo metu Lietuvoje yra pakankamai.

Lengvai prieinamos paskolos skatino būsto pirkimą bei turėjo didelį skatinantį poveikį bendram šalies vartojimui. Jei būtų buvusios didesnės investicijos, skirtos gamybos, nesusijusios su nekilnojamojo turto sektoriumi, plėtrai, tokios išduotų paskolų apimtys ir tokios gamybos

plėtra būtų buvęs rimtas šalies ekonomikos atsvaras artimiausiais metais, kai nekilnojamojo turto sektorių ištiks legendinio „Titaniko“ likimas. Deja, didžiuliai statybos ir nekilnojamojo turto vystymo bendrovių pelnai nukonkuravo norus plėtoti gamybos verslą. Ir kas tą galėjo norėti daryti, jei, įvertinant galimą verslo riziką, nekilnojamojo turto plėtros veiklos pelningumas kelias dešimtis viršijo gamybinės veiklos pelningumą? Juk naudingiau pasiduoti mados šauksmui įkuriant UAB „Gamybininko investicija“ ar UAB „Gamybininko projektai“ ir tapti vienu iš daugelio nepatyrusių nekilnojamojo turto plėtotojų, bandančių patenkinti didžiulį atotrūkį tarp kreditų skatintos paklausos ir biurokratinių nekilnojamojo turto projektų vystymo kliuvinių supančiotos pasiūlos. Šiandien mes turime kitą vaizdą – dėl nepamatuotos rizikos ne tik UAB „Gamybininko investicija“ turi sunkumų įgyvendinant pradėtus nekilnojamojo turto projektus, bet ir tampa sunkia našta pačiam gamybininkui, išgyvenančiam ne pačius geriausius laikus dėl bendro pasaulinio ekonomikos nuosmūgio, o apie naujas „plyno lauko“ investicijas į gamybą beveik nebekalbama.

Išsamesnė informacija

DONATAS BULVYDAS
EVEN|nekilnojamas turtas

Bangų g. 22A, Klaipėda,
Tel.: +370 46 402 513
Mob.: +370 699 24 587

donatas@evengroup.lt
www.evengroup.lt

KONTAKTAI

EVEN|nekilnojamas turtas

Bangų g. 22A, Klaipėda,
Tel.: +370 46 402 513

info@evengroup.lt
www.evengroup.lt