



Redaktorius: Virgaudas GUDAS
tel.: (8-5) 261-79-08
el.p. pastoge@respublika.net

PASTOGĖ

Patraukliausias butas - "susitupėjęs"

Laikas - pinigai. Šis posakis puikiai atspindi kelerių pastarųjų metų padėtį Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje. Nesuskubę pardavėjai patyrė dvigubą nuostolį - ne tik dėl užvilkinio projekto, bet ir dėl nusiritusios į bedugnę bei apmirusios rinkos. Tačiau pirkėjai tik išlošė, nes krito būsto kainos ir iškilo norimo įsigyti turto defektai.

R Darius ČIUŽAUSKAS
"Respublikos" žurnalistas

Lėtai, bet juda

Šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje šalyje savo pirkėjo laukė apie 4 tūkstančiai pastatytų, bet neparduotų butų. Didžiausia jų pasiūla išliko Vilniuje - apie 1600. Paskui ėjo Klaipėda (apie 850) ir Kaunas (apie 650). Šiauliuose ir Panevėžyje, kartu paėmus, tokių butų buvo apie 100.

Per šiuos metus dar turėtų būti pastatyta apie tūkstantis naujų butų. Pernai jų buvo baigta 2580, užpėnai - 8008.

Nekilnojamojo turto bendrovės "Ober-Haus" vertinimo ir rinkotyros skyriaus vadovo Sauliaus Vagonio teigimu, keturi tūkstančiai butų yra palyginti nedidelis skaičius, nes ekonominio klestėjimo metais maždaug tiek būdavo parduodama per kelis mėnesius.

Anot specialistų, ši skaičių dar reikėtų dalyti per pusę, nes apie 40-50 procentų Vilniuje pastatytų, bet neparduotų butų priklauso jau bankrutavusioms ar restruktūrizuojamoms įmonėms. Kaune tokių butų dar daugiau - net apie 60 procentų.

Nenuostabu, kad tokių butų niekas nenori pirkti. Baiminamasi galimų problemų ne tik dėl garantinės, bet ir apskritai dėl namo priežiūros. Tokia nežinia šiuo laikotarpiu ypač aktuali nekilnojamojo turto perėmus bankams.

"Rinkoje gana didelė nelikvidaus turto dalis, kuri yra tarsi balastas ir iškreipia realią pasiūlos kreivę. Bet pati Lietuvos nekilnojamojo turto rinka jau juda iš mirties taško. Tačiau dabar didžiausią paklausą turi nedideli iki 200 tūkstančių litų kainuojantys naujos statybos butai", - sakė S.Vagonis.

► 2008-2009 metais naujos statybos butų kaina nukrito apie 40 procentų



Irmano Sidarevičiaus nuotr.

► BAIMĖS. Bankams atrišus būsto paskolų maišą ne viename ir ne dviejuose anksčiau nutrauktuose statyti daugiabučiuose namuose vėl užvirė statybos darbai. Tačiau pirkėjai baiminasi, kad trejus ar ketverius metus po atviru dangumi mirkusiųose būstuose gali įsiveisti pelėsis ar panašios negandos, todėl vengia juos pirkti

Rugpjūčio mėnesį penkiuose didžiausiuose šalies miestuose butų kainos išaugo. Tačiau šis pokytis yra labai nedidelis - vos 0,1 procento. Liepos mėnesį šis augimas buvo didesnis ir siekė 0,3 proc.

Sostinėje kainos augo jau trečią mėnesį iš eilės ir augimas siekė 0,2 proc. Tačiau Klaipėdoje jos sumažėjo 0,2 proc., o Kauno, Šiaulių ir Panevėžio miestuose kainų pokyčio per paskutinį vasaros mėnesį nebuvo užfiksuota.

Metinis butų kainų pokytis ir toliau sparčiai mažėja. Per pastaruosius 12 mėnesių butų kainos nukrito 8,2 proc. Pernai liepą šis sumažėjimas siekė 11,4 proc.

Skaičiuojant, kiek pirminėje rinkoje neparduotų butų tenka konkrečių miestų gyventojams, pirmąją uostamiestis. Tūkstančiui klaipėdiečių tenka 5,2, vilniečių - 3,4, kauniečių - 2,1 buto.

Dvigubas nuostolis

Pasak S.Vagonio, laikas turi nemažą įtaką nekilnojamojo turto rinkoje ir konkrečiai naujų būstų pardavimui.

"Apie tam tikrą laiką neparduodamą prekę susiformuoja neigiamas nuomonė. Potencialiam pirkėjui kyla klausimas, kodėl vienas ar kitas butas neparduodamas, jei yra toks geras. Gal yra kažkas ne taip. Tokia neigiamas

nuomonė yra labai skausminga", - tvirtino S.Vagonis.

Tą patį galima pasakyti ir apie butų pardavimą dar nebaigtuose statyti namuose. Ypač jei darbai neatliekami laiku, vėluojama sutvarkyti namo aplinką ar vidaus apdailą.

"Tačiau tai ne vienintelis nuostolis. Po 2007 metų krito ir pati nekilnojamojo turto rinka. Tad projektų vystytojai patiria dvigubą nuostolį - užtrunka pats projektas, o nekilnojamojo turto rinka apmirė. 2008-2009 metais naujos statybos butų kaina nukrito apie 40 procentų. Tad išvada labai paprasta: kuo vėliau parduosi, tuo didesnį nuostolį patirsi", - konstatavo S.Vagonis.

Papildomos išlaidos

"Ober-Haus" nekilnojamojo turto eksperto, vertintojo Arūnas Sarulio įsitikinimu, per kelerius metus neparduotas būstas patiria žalą, tačiau ypatingos įtakos jo vertei tai nedaro.

"Tokioje situacijoje papildomas išlaidas patiria tik par-

► Per šiuos metus dar turėtų būti pastatyta apie tūkstantis naujų butų

duodančios kompanijos. Jei buvo nesutvarkyta ir apleista aplinka, nešildomos vidaus patalpos ir panašiai, reikia pasiekti vadinamąją prekinę išvaizdą. Tad sąnaudos auga. Tokiu atveju papildomų išlaidų neišvengsi. O jeigu dar konkurentų siūlomi butai yra geresni", - sakė A.Sarulis.

Tačiau nagus nusvilti galima ne tik dėl to. Nors dveji ar treji metai yra palyginti neilgas laiko tarpas, bet per juos gali įvykti nemažai pokyčių. Tai labai gerai ir parodė pastarieji metai.

"Rinkoje gali viskas labai smarkiai pasikeisti. Prieš keletus metus buvo statomi dviejų kambarių 60-70 kvadratinį metrų dydžio butai. O dabar pageidaujama, kad tokio dydžio bute būtų jau trys kambariai. Dabar paklausesni ekonomiškėsnės klasės butai. Kas per dvejus trejus metus nespėjo realizuoti pasistatytų tokių būstų, jau nepatenka į šią kategoriją ir norėdami juos parduoti patiria papildomų išlaidų", - teigė A.Sarulis.

Pirkėjas laimi

Uostamiesčio bendrovės "Termionas" direktorė Indrė Valionienė įsitikinusi, kad įsigydamas prieš dvejus ar trejus metus pastatytą butą žmogus tik laimi, nes jau žino, ką perka.

"Visi puikiai supranta, kad naujo namo pamatai dar nesutvirtėję. Per tuos porą metų viskas nusistovi ir išryškėja visi defektai - trūkiosios ar skilusios sienos, pakilęs parketas ir panašiai. Be to, įtakos turi ir gamtos sąlygos. Kad ir praėjusi labai šalta žiema ar karšta vasara. Tada tampa aišku, ką reikia pataisyti. Žmogus žino, kad remontą daro ilgesniam laikui, o ne porai metų. Todėl dažnas pirkėjas net apsidžiaugia įsigydamas prieš metus atiduotą naudoti namą. Nebaigtų statybų dabar beveik niekas nebeneri", - sakė I.Valionienė.

"Termiono" vadovė sutinka, kad didesnės įtakos buto kainai tie 2-3 metai neturi.

"Dėl to kaina tikrai nesikeičia. Viską reguliuoja rinka. Jei visų butų kainos krinta, tai pigs ir toks butas. Jei viskas brangsta, mokėti taip pat teks daugiau", - tvirtino pajūrio nekilnojamojo turto specialistė I.Valionienė.



Pastogės aktualija

► Ką reiškia prestižas Vakaruose

Per krizės laikotarpį nekilnojamojo turto (NT) rinka užsienyje pakito iš esmės. Nebrangūs būstai dar labiau atpigę, todėl daugelyje šalių investicijos į NT nepasiteisino. Atspariausias krizės negandoms liko prestižinis NT.

Tačiau ne kiekvienas brangus objektas įvairiose šalyse laikomas prestižiniu. Bet kuriuo atveju tokiu laikomas pirmiausia toks NT, kuris gali būti prieinamas tik labai ribotam žmonių ratui. Koks gi turtas laikomas prestižiniu įvairiose šalyse?

Jungtinės Amerikos Valstijos

Jungtinėse Valstijose užsienio investuotojai akis kreipia pirmiausia į prabangos Meką - Niujorką. Tai pirmiausia Manhatanas su visa erdve ir prabanga. Per metus tokio NT sandorių padaugėjo 93,7 procento.

Italija

Nemažėja investuotojų susidomėjimas Italija. Čia prestižinių pastatų galima aptikti ne tik miestuose, bet ir pajūrio bei kalnų kurortuose. Ypač vertinami pastatai ant Toskanos kalvų ir vasarnamiai Komo, Madžorės bei Gardo ežerų pakrantėse. Toskana ypač vertinama dėl išsaugoto senovinės architektūros stiliaus. Tokie objektai kainuoja nuo 1,52 mln. eurų (5,2-6 mln. Lt).

Anglija

Prestižinio NT sąvoka čia įvairialypė. Tai gali būti ir kuklus butas vadinamajame Londono augsiniame kvadrato, ir pilis, esanti už 300 km nuo Londono. Pačiame Londone visada svarbiausia yra paprastas visų svarbiausių objektų, ypač verslo centrų, pasiekiamumas.

Ispanija

Ispanijoje prestižinio NT daugiausia yra Madride, Barselonoje ir Benidorme, bet pats vertingiausias - visame pasaulyje prabanga garsėjančios Marabelės kurorte.

Prancūzija

Prancūzijoje ypač vertinamas NT, esantis atokiau nuo didmiesčių triukšmo, pavyzdžiui, Nicos apylinkėse. Tai ir šio miesto pakraštyje esantys erdvūs vasarnamiai su baseiniais, egzotiniais medžiais apsodintais didžiuliais parkais.

EPA-Eltos nuotr.



Parduodame Seimyniškių g. 21, Vilnius
butai - nuo 4600 Lt/m²,
komercinės patalpos -
nuo 3900 Lt/m²
Lukiškių g. 5, Vilnius, tel. 8 610 31 034, 215 1000 www.mabilta.lt