

Galvojant apie žemę svarbiausia neskubėti

Vytautas Mikalajūnas

Žemei krizės nebaisios, ji niekur nedings, nesugrius, nesupus“, – didžiausius investicijų į žemę privalumus vardija Lietuvos turto vertintojų asociacijos prezidentas Steponas Deveikis. Statybų bumas labai padidino žemės sklypų poreikį, investicijos davė milžinišką pelną. Dabar, kai gauti paskolas NT objektams tapo ypač sudėtinga, ekspertai siūlo ieškoti patrauklių objektų ir prieš perkant išlaukti palankesnio momento.

Kalbinti ekspertai vieningai sutaria, jog investuoti į žemės sklypus šiuo momentu galima tik ilgesniam nei dveji metai laikotarpiui. „Ober Haus“ Žemės sklypų departamento vadovas Vytautas Broniukaitis įsitikinęs, jog esama situacija tikrai neatspindi ilgalaikės žemės sklypų rinkos perspektyvos, ir siūlo to nepamiršti potencialiems investuotojams. „Šiuo metu rinka iškreipta. Skolinimosi sunkumai, su kuriais susiduria nekilnojamojo turto vystymo kompanijos, paskolų kaštų brangimas ir visuotinė panika neleidžia pamatyti realios situacijos“, – mano V. Broniukaitis.

BUVO PERKAMA VISKAS

„Pastaraisiais metais formuojantis nekilnojamojo turto kainų burbului, buvo perkama praktiškai bet kas. Dažnai būdavo taip: per-

kant sklypą, pavyzdžiui, už milijoną litų, ir kaimynui pasiūlius analogišką sklypą šalimais įsigyti už 700 000 litų, nedvejojant buvo imamos naujos paskolos ir perkamas kitas. Vėliau dažnai paaiškėdavo, kad antrasis pirkinys nevertas net ir pusės suderėtos sumos“, – taip praėjusį žemės aukso amžių apibūdina žemės pirkimo klausimais konsultuojantis Adomas Kanopka. Jis prisimena, jog pasitaikydavo ir tokių atvejų, kai, iš vakaro sutarus dėl sklypo kainos, rytė jis jau būdavo parduotas už didesnę kainą kitam asmeniui.

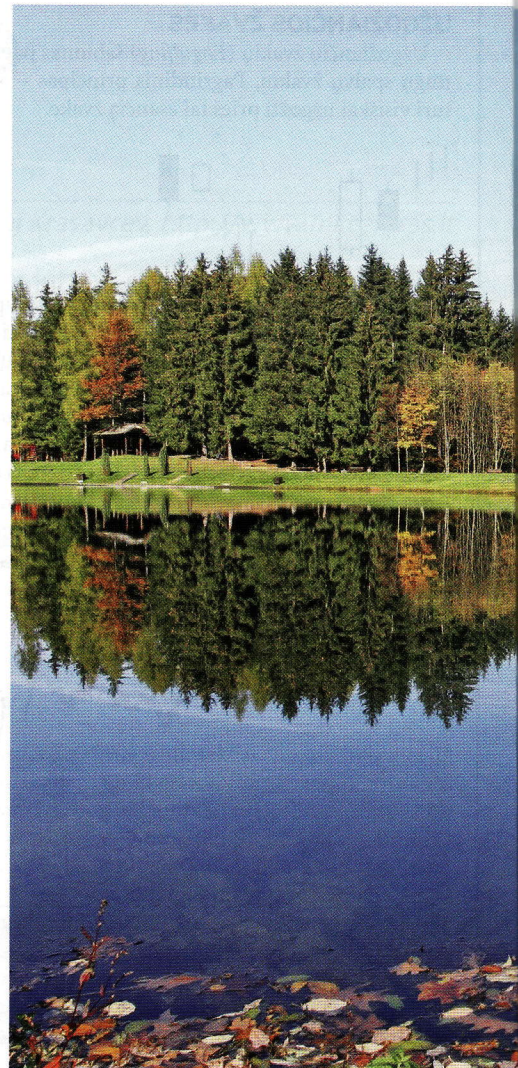
PERVERTINTA

„2006–2007 metais buvusios žemės sklypų kainos buvo smarkiai pervertintos, ypač gyvenamosios paskirties žemės sklypų. Kadangi komercinės paskirties sklypai yra susiję su ilgalaikėmis investicijomis, kurios grįžta per gerokai ilgesnį laiko tarpą nei investicijos į gyvenamosios paskirties projektus, tad ir jų kainos buvo labiau ekonomiškai pagrįstos“, – teigia investuotojus vienijančio klubo „Pinigų srautas“ prezidentas dr. Audrius Džikevičius.

Prieš porą metų investicija į žemės sklypą buvo viena iš priemonių greitai užsidirbti pinigų. Tai puikiai iliustruoja A. Kanopkos pateiktas pavyzdys: Vilniaus miesto pakraštyje, Gulbinų gyvenvietėje 2005 metų pradžioje vieną arą buvo galima įsigyti už 3 000 Lt, metų pabaigoje – jau tik už 7 000 litų. Šiuo metu aro žemės kaina šioje vietoje svyruoja nuo 25 000 iki 30 000 litų. Prieš kelerius metus investuojant į žemės sklypus buvo galima uždirbti po 300 proc. ir daugiau pelno per metus. Kiek kainos dar gali kristi?

UŽ SKOLINTUS PINIGUS

Nemaža dalis žemės sklypų didmiesčių priegose buvo įsigyta imant paskolą iš banko su sąlyga, jog per kelerius metus bus gaunamas detalus sklypo planas ar žemės paskirčiai pakeisti reikalinga medžiaga. Kai teko užtrukti bandant gauti šiuos dokumentus ir pasibaigus tam skirtings terminams, „rožiniai“ savininkų lūkesčiai apniuko. „Prieš kelerius metus perkant sklypus bankai finansuodavo beveik visą jų kainą. Po metų, žemei pabrangus, paskolą būdavo galima pasididinti, o naujai gautas lėšas skirti namo statyboms“, – pasakoja A. Kanopka.



„Ober-Haus“ Žemės sklypų departamento vadovas V. Broniukaitis pasakoja, jog dabar daugelis už skolintus pinigus sklypus įsigijusių investuotojų praėjus tam tikram terminui (priklausomai nuo kredito sutarės sąlygų), kreditoriui privalo pateikti pakartotinį žemės įvertinimą ir padengti skirtumą, kuris susidarė tarp banko paskolos ir dabartinės nekilnojamojo turto vertės. Todėl neretai šie investuotojai priversti parduoti žemės sklypus už patrauklias kainas arba ieškoti kito finansavimo šaltinio. Be abejo, tokia padėtis sukelia šiek tiek panikos NT rinkoje.

LABIAUSIAI PINGA BRANGŪS

Ekspertas tvirtina, jog iki šiol labiausiai krito sklypų, skirtų daugiaaukščių namų ar biurų statybai, kainos. Mat tokių projektų vystymas visiškai sustojo, o beveik visi tokių sklypų savininkai juos pirkė imdami paskolas. Mažiausiai krito sklypų, skirtų individualių namų statybai kainos. Šiuo metu neprestiginėje Vilniaus miesto dalyje sklypas individualaus namo statybai vis dar kainuoja nuo 200 000 iki 400 000 litų.

V. Kanopkos manymu, jei investuotojas kreiptųsi į nuosavybės turėtoją su konkrečiais

„Efektyviau dirbantys ūkininkai plėsis ir Lietuvoje“



Roko Dumo nuotr.

„Už skolintus pinigus sklypus įsigiję investuotojai priversti atlikti pakartotinį žemės įvertinimą, o susidariusį skirtumą grąžinti kreditoriams arba ieškoti kitų finansavimo šaltinių“, – tvirtina „Ober Haus“ Žemės sklypų departamento vadovas V. Broniukaitis.



„Scanpix“ nuotr.

pasiūlymais, dauguma pardavėjų gerokai sumažintų sklypo kainą ir derėtusi dėl kitų sąlygų. Ekspertas pateikia realų pavyzdį: „Žemės sklypų savininkai už milijoną litų siūlo turimą žemę nekilnojamojo turto vystytojams. Pastarieji sutinka mokėti ketvirtadalį sumos. Po kelių mėnesių pardavėjai patys skambina galimiems pirkėjams ir sutinka savo sklypą perleisti jau už 700 000 litų. Pirkėjams ir toliau atsisakant pirkti, po kiek laiko tas pats pardavėjas vėl kreipiasi į pirkėjus ir už savo sklypą prašo dar mažesnės sumos. Taip kainą gali nukristi 50 ir daugiau procentų.“

DIDĖJA SUSIDOMĖJIMAS SKLYPAIS ŪKINEI VEIKLAI

Krentant statybai skirtų žemės sklypų miestuose ir aplink juos kainai, susidomėjimas ūkininkavimui skirtais sklypais toliau didėja. NT agentūros atstovas pasakoja, jog paprastai tokios investicijos laikomos nepalyginamai saugesnėmis. Šiuo metu 1 ha tokios žemės priklausomai nuo našumo balo ir vietovės, kurioje ji yra, gali kainuoti nuo 3 000 iki 8 000 litų.

A. Kanopka besidairantiems žemės ūkiui skirtų sklypų pataria domėtis sklypais, didesniais nei 20 ha, arba įsigyti kelis mažesnius, bet esančius šalia vienas kito. Ūkininkams ar žemės ūkio bendrovėms nuomotis pavienius mažus sklypus dažniausiai ekonomiškai nenaudinga – žemė apdirbama technika, kurią gauti iš vienos vietos į kitą nemažai kainuoja.

TURĖTŲ BRANGTI

Konsultanto nuomone, žemės ūkiui skirti sklypai ir toliau turėtų brangti, mat šiuo metu jų kainos dar gana žemos. „Kaimyninėse šalyse žemės ūkiui skirta žemė yra kur kas brangesnė nei Lietuvoje (galbūt dėl efektyviau panaudojamų resursų ir didesnių ūkininkų pelnų). Tačiau ūkiai stambėja ir Lietuvoje, dėl to turi padidėti žemės ūkio paskirties sklypų paklausa. Anot eksperto, Lenkijoje tokios paskirties žemės kainą prasideda nuo 15 000 litų už vieną hektarą.“

„Didžiausias dėmesys yra kreipiamas į infrastruktūros vystymą“

Ypač didelę perspektyvą turi sklypai, iš kurių galima formuoti didesnius nei 100 ha ūkius. Dėmesį, pasak kalbintų ekspertų, reikėtų kreipti į didesnio nei 37 našumo balo žemę. Šiuo metu už 1 ha žemės ūkio paskirties žemės nuomą paprastai yra mokama nuo 100 Lt iki 300 Lt per metus.

SANDORIŲ – DVIGUBAI MAŽIAU

Nepaisant susidomėjimo tam tikromis žemės rūšimis, bendras sandorių skaičius ir toliau mažėja. Procesas prasidėjo pernai metų lapkričio mėnesį. Pašnekovo teigimu, žiemą jų skaičius visuomet sumažėdavo, tačiau šį pava-



➤ „Graži vieta laukuose savaime dar nėra gera prekė ar investicijų objektas, jei į ją neveda kelias, negalima atsivesti dujotakio ar elektros“, – teigia S. Deveikis.

sarį, priešingai nei anksčiau, rinkta nepagyvėjo. Turto vertintojų asociacijos prezidentas šį periodą įvardija kaip „atsargaus laukimo“ metą.

V. Bronikaitis mano, jog šiuo metu sklypus perka dvejopi investuotojai: vieni perka iš inercijos, kiti, numatę tokią NT bumo pabaišą, specialiai sukaupę lėšų investiciniams pirkiniais kainoms nukritus. Tačiau pastarieji, anot agentūros atstovo, su sukauptomis lėšomis atsisveikinti dar neskuba.

KAS LEMIA KAINĄ?

„Žemės sklypo kainai daugiausia įtakos turi atstumas iki miesto centro, graži vieta. Lietuvoje tai dažniausiai suvokiama kaip vaizdas į mišką ir vandens telkinio artumas. Visgi, graži vieta laukuose savaime dar nėra gera prekė ar investicijų objektas, jei į ją neveda kelias, negalima įsivesti dujotakio ar elektros“, – mano S. Deveikis.

Ekspertas kritikuoja ir dabartinę individualių namų statybą didmiesčių prieigose. Lietuvos turto vertintojų asociacijos prezidentas mano, kad statant naujas gyvenvietes netoli didmiesčių, kur nepatenkinami nei infrastruktūros, nei visuomeniniai poreikiai, padaryta daug klaidų. Jo nuomone, gerokai efektyviau plėsti netoli miesto ribų jau esančias gyvenvietes. „Turėtų ateiti laikas, kai žmonės supras, jog gyvenvietė yra patogesnė vieta gyventi nei atokus vienkiemis ar nedidelis uždaras kvartalas, ypač tuomet, kai energetiniai ištekliai brangsta“, – prognozuoja asociacijos prezidentas.

NESUSIVILIOTI ARTUMU IKI PAGRINDINIŲ KELIŲ

Anksčiau, vertinant žemės sklypus, dėmesys keliams ir jų būklei praktiškai nebuvo skiriamas, tačiau S. Deveikis mano, jog ateityje patogaus ir artimo susisiekinimo su miesto centru faktas turės nemažai įtakos žemės sklypo kainai.

Tačiau tuo pačiu metu jis pataria kruopščiai išnagrinėti kiekvieną konkrečią situaciją – labai lengva apsigauti perkant sklypą prie magistralinių kelių. Artumas iki jų ne visuomet reiškia tai, jog tiesiu taikymu bus galima išvažiuoti į magistralę. Tokio tipo keliai negali turėti vieno lygio sankryžų ar nuvažiavimų kas kelis šimtus metrų. Labai dažnai, norint įvažiuoti į įsigytą sklypą, teks sukliki kelių kilometrų ratus aplinkiniais keliais.



„Scanpix“ nuotr.



Roko Durno nuotr.

„Dar neseniai stebėjome ženklų paklausos perviršį, palyginti su pasiūla, dabar situacija keičiasi. Pasiūlos didėjimas turi tiesioginės įtakos sklypų kainoms“, – teigia klubo „Pinigų srautas“ prezidentas dr. A. Dziukevičius.

IEŠKOTI GALIMYBIŲ

A. Kanopkos nuomone, šiuo metu, norint įsigyti sklypų, geriausia ieškoti nemokių bankų klientų ir jiems siūlyti gerokai mažesnes kainas nei pirminiai pageidavimai. Tokie savininkai, negalėdami susimokėti paskolų, atsiduria labai sunkioje situacijoje. „Rinkoje nemaža sklypų, kurie dabartiniais savininkams nelabai reikalingi ir neturi didelės perspektyvos. Tokius sklypus galima nusipirkti su didele nuolaida. Nors šiandien jau geras laikas įsigyti pigų sklypą, tačiau vėliau gali tekti statyti trikampį namą ant kalno šlaito“, – perspėja A. Kanopka.

„Ieškoti pasiūlymų, netipiškų rinkos sąlygoms“

Ekspertai tvirtina, jog kol lūkesčiai sumažėja, investuotojai nusivylę, sunku sakyti, kad dabar tinkamas laikas investuoti į žemės sklypus. A. Kanopka mano, jog norintys investuoti šiuo metu turėtų ieškoti pasiūlymų, netipiškų rinkos sąlygoms, pavyzdžiui, už turtą atsiskaityti po pusės metų ar dalimis per keletą metų.

SIŪLYTI SAVO KAINĄ

A. Kanopkos teigimu, jei siekiama investuoti į žemės sklypą nekeičiant jo paskirties ar neįdedant papildomų investicijų, reikia dairytis didmiesčiuose. Tačiau jis mano, kad kol kas tai daryti kiek per anksti, nebent turima ypatingų derybinių sugebėjimų, tarkim, siūlant per pusę mažesnę kainą, nei prašo pardavėjai. Kitas klausimas, ar, nusipirkus kad ir už pusę pardavėjo prašomos kainos, jį bus galima bent 10 proc. brangiau parduoti ateinančiais metais.

IEŠKOTI NE PIGAUS, O TINKAMO

Nekilnojamojo turto konsultantas pasakoja, jog, nežiūrint krintančių kainų ir didėjančios pasiūlos, kaip ir anksčiau sunku rasti sklypą, kuris atitiktų iš anksto nusistatytus kriterijus – dabar dažniausiai parduodami mažiausiai reikalingi sklypai. Todėl geriausias būdas įsigyti

perspektyviausią sklypą – pradžioje išsirinkti objektą, o jau vėliau ieškoti savininkų ir derėtis dėl kainos. „Toku būdu sklypą nusipirksite gal ir ne pigiau, palyginti su rinkos kaina, bet tokį, kokio norite“, – pataria A. Kanopka.

O Lietuvos turto vertintojų asociacijos prezidentas prieš ruošiantis pirkti sklypą primygtinai siūlo susipažinti su detaliesiais teritorijų planais. Tai vieši dokumentai, kuriuos dažniausiai galima rasti internete ir, tikrai, savi-valdybėse. Juos išstudijavus bus galima išvengti apmaudžių klaidų.

KRITIMAS DAR NESIBAIGĖ

Dr. A. Dziukevičius, vertindamas Lietuvos makroekonominės prognozes ir pasikeitusią bankų kreditavimo strategiją, teigia, jog šiandien fiksuojamos žemės sklypų kainų ribos dar tikrai nepasiekė „dugno“ ir matysime tolesnį kainų smukimą. „Kainų „dugnas“ sutaps su visos ekonomikos „dugnu“, o pastarojo laukiama kitų metų pabaigoje. Nekilnojamojo turto rinkoje tai pagreitinti gali tik užsitęsęs kreditinių išteklių badas ir bankų politika dėl savo skolininkų – NT vystytojų“, – mano ekspertas.

PASYVI INVESTICIJA

„Ober Haus“ Žemės sklypų departamentu vadovas V. Broniukaitis teigia, jog investuojant į žemės sklypus vertėtų nepamiršti, kad šiandieninės rinkos sąlygomis, kai greitas NT vystymui skirtų žemės sklypų perpardavimas nėra įmanomas, pastaroji investicija tampa ilgalaikė ir pasyvi. Pagrindinis investicijos į NT vystymui skirtus žemės sklypus trūkumas – sunkiai nuspėjamas investicijos atsipirkimo terminas, nes neužstatytas žemės sklypas gali generuoti tik minimalias pajamas iš nuomos. O sulėtėję gyvenamojo ir komercinio turto sektoriai turi tiesioginės įtakos žemės sklypų vystymo perspektyvoms.

Ekspertai primena, jog investavimas į nekilnojamąjį turtą – daug pinigų reikalaujantis procesas, reikia suprasti, kad per vieną dieną negalima išmokti sėkmingai investuoti. Jie pataria prieš investuojant gerai apgalvoti ir įvertinti visas įmanomas neigiamas pasekmes.