

**VILNIAUS UNIVERSITETAS
KAUNO HUMANITARINIS FAKULTETAS**

VERSLO EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

VILIUS GRYBENAS

Verslo administravimo studijų programa

Kodas: 62103S101

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVOS LIETUVOJE

Kaunas 2006

**VILNIAUS UNIVERSITETAS
KAUNO HUMANITARINIS FAKULTETAS**

VERSLO EKONOMIKOS IR VADYBOS KATEDRA

VILIUS GRYBENAS

MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PERSPEKTYVOS LIETUVOJE

Darbo vadovas _____
(parašas)

(darbo vadovo mokslo laipsnis,
mokslo pedagoginis vardas,
vardas ir pavarde)

Magistrantas _____
(parašas)

Darbo įteikimo data _____

Registracijos Nr. _____

Kaunas 2006

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

NT – nekilnojamasis turtas

TUI – tiesiogines užsienio investicijas

LENTELES

1 lentelė Įvairių autorių nekilnojamojo turto sampratos	10
2 lentelė Nekilnojamojo turto savybės	16
3 lentelė. Sukauptosios tiesiogines užsienio investicijas pagal ekonomines veiklos rūšis (mln. Lt)..	37

PAVEIKSLAI

1 pav. Tiesiogines užsienio investicijas 2000-2006 m, mln. Lt.....	8
2 pav. Investicijų klasifikacija (Dzikevičius, A. http://www.finansai.tripod.com).....	24
3 pav. Sukauptosios tiesiogines užsienio investicijas metų pradžioje (mln. Lt).....	36
4 pav. Bendras patalpų rinkos aktyvumas Lietuvoje 2004 m.	42
5 pav. Biuro patalpų nuomos kainos Lt/ kv.m Lietuvoje 2005 m.	45
6 pav. Biuro patalpų nuomos kainos EUR/ kv.m Taline 2005m.....	46
7 pav. Prekybos centrų ne mažesnių nei 10.000 kv. m. pasiūla	48
8 pav. Prekybos patalpų nuomos kaina Lietuvos didžiųjų miestų centrines gatvėse 2005 m.	51
9 pav. Patalpų nuomos kaina Lt/ kv.m prekybos centruose 2005 m.	53
10 pav. Prekybinių – komercinių patalpų nuomos kaina EUR/ kv.m Taline 2005 m.....	56
11 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal miestus.....	63
12 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal laiką dirbtą nekilnojamojo turto srityje	64
13 pav. Biuro patalpų pasiūla rinkoje.....	64
14 pav. Biuro patalpų paklausa rinkoje	65
15 pav. Biuro patalpos kurioms paklausa didžiausia	65
16 pav. Sandeliavimo patalpų pasiūla rinkoje.....	66
17 pav. Sandeliavimo patalpų paklausa rinkoje	66
18 pav. Sandeliavimo patalpos, kurioms paklausa būtų didžiausia	67
19 pav. Mamenines prekybos patalpų pasiūla rinkoje	67
20 pav. Mažmenines prekybos patalpų paklausa rinkoje	68
21 pav. Centrinių gatvių prekybos patalpų pasiūla rinkoje	68
22 pav. Centrinių gatvių prekybos patalpų paklausa rinkoje	69
23 pav. Prekybos centrų patalpų pasiūla rinkoje.....	69
24 pav. Prekybos centrų patalpų paklausa rinkoje	70
25 pav. Lietuvos miestų patrauklumas investicijoms.....	71
26 pav. Veiksniai labiausiai stabdantys investicijas į nekilnojamojo turto rinką.....	72
27 pav. Perspektyviausia nekilnojamojo turto rinka per kelis ateinančius metus.....	73
28 pav. Komercinio nekilnojamojo turto pletros perspektyvos artimoje ateityje	73
29 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal lytį.....	74
30 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal amžių	74
31 pav. Apklausoje dalyvavusių InReal darbuotojų pasiskirstymas pagal pajamas	75

TURINYS

IVADAS	5
1. NEKILNOJAMOJO TURTO IR INVESTICIJŲ SĄVOKŲ TEORINIAI ASPEKTAI ...	7
1.1. Nekilnojamojo turto rinka, kaip ekonomikos plėtros dalis	7
1.2. Nekilnojamojo turto turtas, kaip investicijų objektas.....	9
1.2.1. Nekilnojamojo turto samprata ir rūšys	9
1.2.2. Nekilnojamojo turto savybės.....	12
1.2.3. Nekilnojamojo turto rinkos segmentacija	17
1.2.4. Nekilnojamojo turto plėtros procesas	17
1.3. Investicijos į nekilnojamąjį turtą.....	20
1.3.1. Investicijų sąvoka ir klasifikacija.....	20
1.3.2. Tiesioginių užsienio investicijų samprata ir charakteristika	26
1.3.3. Tiesioginių užsienio investicijų pritraukimo sąlygos.....	28
2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ	32
2.1. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka šiandien bei jos probleminiai aspektai.....	32
2.2. Lietuvos ir Estijos tiesioginių užsienio investicijų palyginamoji analizė	35
2.3. Lietuvos ir Estijos komercinio nekilnojamojo turto rinkų palyginamoji analizė.....	39
2.3.1. Biuro patalpų rinka.....	42
2.3.2. Komercinės – prekybines paskirties patalpų rinka.....	47
2.3.3. Industrinių patalpų rinka	54
2.4. Lietuvos investicine aplinka.....	57
3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PLĖTROS PROGNOZES.....	60
3.1. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos SSGG analizė.....	60
3.2 Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos tyrimas	61
3.3 Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos ateities prognozės	75
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI.....	78
LITERATŪRA	82
SANTRAUKA.....	85
PRIEDAI.....	87

ĮVADAS

Lietuvai atgavus nepriklausomybę vienas pagrindinių šalies vidaus politikos keliamų uždavinių tapo ekonomikos pletra. Didele ekonomine bei socialine atskirtis nuo kitų Europos šalių skatina ieškoti efektyviausių sprendimų šalies konkurencingumui didinti bei vystymosi tempui pagreitinti. Tiesiogines užsienio investicijas šiandien vertinamos kaip viena veiksmingiausių ekonomines pletros bei šalies rodiklių gerinimo priemonių. Šių investicijų srautas teigiama linkme nukreiptų šalies ekonominį augimą, paspartintų vystymosi tempus bei prisidėtų prie visuomenės gerovės užtikrinimo. Del šių investicijų tarpusavyje konkuruoja gausybė įvairių šalių, todėl jų pritraukimui būtina sukurti patrauklią investicinę aplinką investuotojams. Nors Lietuva vis dar užsienio investuotojų suvokiama kaip nauja, labai rizikinga niša, vis dėlto, pastaruoju metu Lietuvos investicijoje rinkoje pastebimi teigiami pokyčiai - nuosmukį keičia augimas. Prognozuojant ilgalaikę šių investicijų perspektyvą nebeužtenka apsiriboti tik palankia Lietuvos geografine padetimi, pigesne darbo jega, gerėjančiais vidaus ekonomiais rodikliais kaip "masalu" investuotojams. Būtina tobulinti teisinius aktus, šalinti kitus investicinius srautus ribojančius veiksnius kartu ir komplikuojančius investicijų "atejimą" į šalį.

Šiandien, investiciniu požiūriu, viena patraukliausių ir didžiausių potencialą pritraukti tiesiogines užsienio investicijas sričių yra nekilnojamojo turto rinka, traukianti užsienio investuotojus didesniu pajamingumo lygiu. Darbe bus kalbama apie nekilnojamąjį turtą kaip investicijų objektą, todėl abstrahuojamasi nuo gyvenamojo nekilnojamojo turto, kuris nebus aptarinėjamas, nes gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčius didžiąja dalimi lemia paklausos bei pasiūlos santykis. Todėl šiame darbe koncentruojamasi ties komerciniu nekilnojamuoju turtu.

Temos aktualumas: Lietuvos nekilnojamojo turto rinka, o ypač atskiri jos segmentai dar yra labai jauni ir yra vystymosi stadijoje. Tai kartu galima akcentuoti ir kaip privalumą, nes tai leidžia išvengti tam tikrų klaidų analizuojant kitų šalių patirtį, įgytą formuojant nekilnojamojo turto investicinę patrauklumą. Tačiau nekilnojamojo turto sritis, būdama patrauklia investicijoms sfera, yra pakankamai sudetinga ir unikali, įtakojama ir formuojama gausybės aplinkos veiksnių. Tai sąlygoja ir didesnę investuotojų patiriamą riziką ir tokiu būdu jų atsargumą bei mažesnius investicinius srautus šalyje. Todėl šios srities analizavimas bei jos vystymosi prognozavimai nors ir yra sudetingi ir problematiški, tačiau kartu būtini brėžiant jos ateities tobulinimo gaires.

Atsižvelgiant į temos aktualumą, numatomas šis **darbo tikslas** – išnagrinejus teorinius nekilnojamojo turto ir investicijų aspektus, jų tarpusavio sąryšį bei atlikus Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos analizę, prognozuoti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pletros tendencijas.

Darbo tikslui pasiekti buvo išskirti šie **darbo uždaviniai**:

1. Atlikti nekilnojamojo turto sampratų bei klasifikavimo požymių analizę.
2. Atlikti tiesioginių užsienio investicijų sampratų, savybių ir ypatybių analizę.
3. Atlikti tiesioginių užsienio investicijų palyginamąją analizę tarp Lietuvos ir Estijos nekilnojamojo turto rinkų.
4. Atlikti Lietuvos ir Estijos komercinio nekilnojamojo turto rinkos palyginamąją analizę.
5. Pateikti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi prognozes bei rekomendacijas.

Darbo objektas – nekilnojamasis turtas ir tiesiogines užsienio investicijas Lietuvoje.

Tyrimo metodai:

- Mokslines literatūros analize;
- Statistinių dokumentų, duomenų bankų analize;
- Grafinis bei lyginimo būdai;
- SSGG analize;
- Anketine apklausa.

Darbo struktūra. Darbas yra sudarytas iš trijų dalių. Pirmojoje, teorinėje dalyje analizuojama nekilnojamojo turto samprata, pateikiama jo klasifikacija. Taip pat, čia yra nagrinėjami nekilnojamojo turto rinkos unikalumą sąlygojantys veiksniai bei išskiriami pagrindiniai šios rinkos segmentavimo būdai ir segmentai. Antrojoje, praktinėje dalyje analizuojama šiandienine situacija Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje, išskiriamos pagrindines pletrą ribojančios kliūtys. Atliekama palyginamoji Lietuvos ir Estijos nekilnojamojo turto rinkų analize. Trečiojoje darbo dalyje pateikiami apibendrinti nekilnojamojo turto ekspertų apklausos duomenys, pateikiamos Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pletros perspektyvos ateinančių dvejų metų laikotarpiu.

Informacijos šaltiniai. Darbo tikslas bei uždaviniai buvo sprendžiami analizuojant įvairią mokslinę literatūrą, statistinius leidinius ir įvairių tiek Lietuvos, tiek Estijos nekilnojamojo turto agentūrų veiklos ataskaitas bei kitus informacijos šaltinius.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO IR INVESTICIJŲ SĄVOKŲ TEORINIAI ASPEKTAI

Prognozuoti nekilnojamojo turto (toliau NT) rinkos plėtros perspektyvas pakankamai sunku. Procesas reikalauja nuodugnios, gilios rinkos analizės, kadangi nekilnojamojo turto rinka savo specifiškumu yra labai sudėtinga - sudėtinga ne tik tuo, nes didelę įtaką daro valstybės leidžiami įstatymai, šalyje vykstantys biurokratiniai veiksmai, priklausomybė nuo kitų sričių vystymosi, bet ir dėl galybės kitų nekilnojamojo turto rinką supančių ir įtakojančių veiksnių. Dar gi ir pati nekilnojamojo turto klasifikacija yra įvairi ir plati, todėl tolesniuose šio darbo skyriuose nagrinėjami pagrindiniai teoriniai nekilnojamojo turto aspektai, analizuojama skirtingų autorių teikiama nekilnojamojo turto klasifikacija bei šios rinkos segmentacija. Nagrinėjama investicijų klasifikacija, jų samprata, kadangi nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai bei vykstančios tendencijos yra glaudžiai susijusios su investicijomis, kuriomis ir vertinama nekilnojamojo turto rinka.

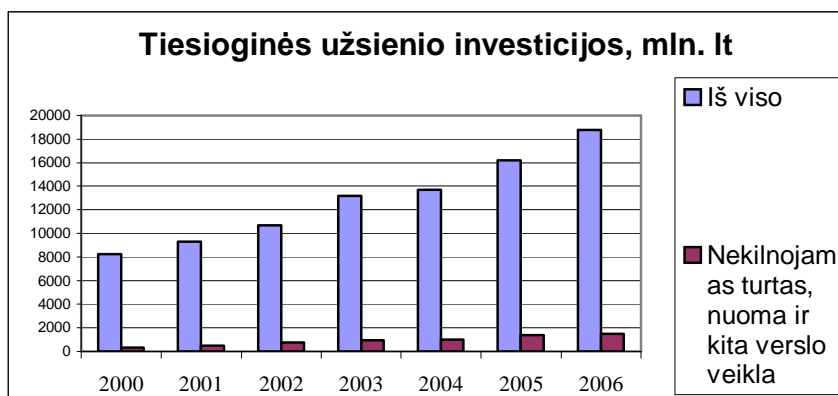
1.1. Nekilnojamojo turto rinka, kaip ekonomikos plėtros dalis

Pastaraisiais metais vis dažniau akcentuojama ir koncentruojamasi ties *ekonomikos pletra*, kuri yra pagrindinis kiekvienos šalies stabilumo ir klestėjimo pagrindas. Lietuvai minint penkioliktąsias nepriklausomybės metines bei antruosius narystės ES metus ypač aktualūs tampa šalies vystymosi ekonominiai rodikliai, kurių gerinimui ir stiprinimui orientuojama fiskaline šalies politika, tobulinama teisine baze. Šalies stipri, konkurencinga ekonomika, jos augimas sudarytų sąlygas gyvenimo lygio ir gyvenimo sąlygų šalyje gerinimui, socialinių problemų sprendimui, t.y. sąlygotų ekonomikos pletrą.

Ekonomistai Bearse P. ir Vaughaer R. (1981) teigia, kad augimas yra kiekybinis ekonomikos skales pasikeitimas, išreiškiamas investicijomis, produkcija ir pajamomis, o pletra yra kokybinis pasikeitimas, kuris iššaukia pasikeitimus ekonomikos struktūroje, įskaitant inovacijas institucijose, elgsenoje ir technologijose bei formuojantis palankią ir patrauklią aplinką gebančio konkuruoti verslo kūrimuisi (Čiegis, R. 1997, p.207).

Nors ekonomikos augimas ir ekonomikos pletra išskiriami kaip du skirtingą prasmę turintys terminai, pasak Belazarienes G. (2000) ekonomines pletros sąvoka yra platesne, apimanti ekonominį augimą (gamybos apimčių didinimas, panaudojant daugiau išteklių, pvz. darbo jėgos) bei gebėjimą kurti daugiau naudos, tai yra produktyvumo didinimas, inovacinių projektų diegimas ar ekonominis restruktūrizavimas, naujų darbo vietų kūrimas ir pan. Taigi vienas pagrindinių ekonomikos pletros tikslų - stabilus aukšto gyvenimo lygio užtikrinimas per turto kūrimo procesus, t.y. palankios aplinkos bei sąlygų investicijoms į šalies ekonomiką sukūrimą ir užtikrinimą. Todel investicijos tai ne tik atskirų verslo šakų, bet ir šalies raidos pagrindas, darantis tiesioginę įtaką visai šalies ekonomikai.

Ypatingas vaidmuo šalies ekonomikoje skiriamas tiesioginėms užsienio investicijoms. Viena iš tiesioginių užsienio investicijų formų gali būti investicijos į nekilnojamąjį turtą. Tai viena galbūt imliausių investicijoms ekonomines veiklos rūšių, kurios pletros potencialas palyginti su tokiomis šakomis kaip finansinis tarpininkavimas ar mažmenine ir didmenine prekyba nera pilnai išnaudojamas (žr. 1 pav.).



1 pav. Tiesiogines užsienio investicijos 2000-2006 m, mln. Lt

1-ame paveiksle pateiktos 2000-2006 m. tiesiogines užsienio investicijos (toliau TUI) ir TUI į nekilnojamąjį turtą, nuomą ir kitą verslo veiklą. 2000-aisiais TUI į nekilnojamąjį turtą sudare 3,84 proc. visų TUI, o 2006-aisiais – procentine TUI į nekilnojamąjį turtą dalis bendrame TUI kontekste išaugo iki 8,00 proc., t.y. TUI į nekilnojamąjį turtą 2006-aisiais padidejo net 4,75 kartus lyginant su 2000-aisiais metais.

Taigi nekilnojamąjį turtą, o tiksliau nekilnojamojo turto kūrimą ir tiesioginių užsienio investicijų pritraukimą galime vertinti ir apibrezti kaip vieną iš ekonomikos pletros tikslų. Todel būtina didinti nekilnojamojo turto kūrimo tempus. Nekilnojamojo turto investicinius projektus valdo

ir kuria dirbančios toje srityje verslo įmonės. Nežiūrint į tai, yra daug būdų, kuriais galima padidinti nekilnojamojo turto kūrimo tempus. Išteklių (tiek finansiniai, tiek žmogiškieji) yra visada riboti, todėl svarbu pasiekti kuo geresnių rezultatų atsižvelgiant į turimus išteklius, kuriuos galima investuoti į ekonominę investicinių projektų plėtrą (Belaraziene, G. 2000, p.63).

Ekonomikos plėtra, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto investicinių projektų valdymas, yra reikšmingi tiek, kiek jie prisideda prie bendro visuomenės suklestėjimo. Taigi plėtra nėra tik ekonominis reiškinys, nes yra matuojamas ne tik geresne materialine ar finansine gyventojų padėtimi, bet apima ir visos ekonominės bei socialinės sistemos reorganizavimą, t.y. radikalius pasikeitimus institucinėse, socialinėse ir administracinėse struktūrose, kai kuriais atvejais paliečia ir žmonių papročius bei įsitikinimus.

Vertinant nekilnojamojo turto investicijas turime atsižvelgti į šio turto kaip prekes savybes, jų patrauklumą investicijoms, nepamiršdami ištirti rinką, aplinką, prognozes ir kitus veiksnius.

1.2. Nekilnojamojas turtas, kaip investicijų objektas

1.2.1. Nekilnojamojo turto samprata ir rūšys

Prieš pradėdant kalbėti apie investicinius projektus į nekilnojamąjį turtą, būtina pateikti paties nekilnojamojo turto, kaip šio darbo tyrimo objekto, apibūdinimus siekiant supaprastinti tolesnę nekilnojamojo turto rinkos analizę.

Nekilnojamas turtas dažnai visuomenėje yra apibūdinamas labai paprastai – butas ar namas, ar kita žmogaus gyvenamoji vieta. Taigi nekilnojamas turtas yra siejamas su žmogaus būstu, šiuo atveju akcentuojama turto paskirtis. Analizuojant nekilnojamąjį turtą iš juridinio asmens puses, šiam objektui yra suteikiama kita reikšmė dėl jo taikymo paskirties, nors tai galeėtų būti ir tas pats butas, tačiau jau skirtas komercinei veiklai vykdyti. Tačiau šie apibūdinimai pabrėžia tik nekilnojamojo turto naudojimo sritį, bet nepateikia jo, kaip objekto sampratos.

Nekilnojamąjį turtą pirmiausia galima suprasti kaip žemę su jos esminiais pagerinimais, taip pat kaip tam tikrą apibrėžtą objektą, kurį galima paliesti. Bet iš kitos puses, preke nekilnojamojo turto rinkoje yra ne fiziniai objektai, o įvairios teisės į tuos objektus (Тарасевич, Н.И. 2000, p.428).

1 lentelė Įvairių autorių nekilnojamojo turto sampratos

Autorius, šaltinis	Metai	Nekilnojamojo turto samprata
V. Dubinas	1997	Nekilnojamas turtas yra ekonominio potencialo sistemos dalis bei nejudamas piliečių, įmonių ir organizacijų materialus turtas.
B. Galiniene	1997	Nekilnojamas turtas – žeme ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertes bei ekonomines paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose.
LR kadastro įstatymas	2001	Nekilnojamojo turto objektas – žeme ir kitokie daiktai, kurie susiję su žeme, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertes (statiniai, pastatai, patalpos, butai, inžineriniai įrenginiai ir kiti daiktai, kurie pagal savo paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji) ir kurie Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo nustatyta tvarka gali būti aprašomi kaip atskiri daiktai.
LR civilinis kodeksas	2004	Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymas

Nekilnojamojo turto sampratos yra labai įvairios, tačiau jose visose akcentuojami keli nekilnojamam turtui būdingi bruožai:

- Ryšys su žeme;
- Paskirtis;
- Verte;
- Nekilnojama prigimtis.

Nekilnojamas turtas yra svarbus kiekvienam kaip pirmo būtinumo preke, neturinti analogiško pakaitalo. Dažniausia NT tipologija remiasi skirtinga NT paskirtimi, akcentuojama daugumos autorių. Paprastai skiriami sekantys NT tipai (Kvedaravičiene, J. 2000, p.91):

- komercinis (viešbučiai, biurai, prekybos ir pan.);
- gyvenamasis būstas (miestuose, užmiesčiuose);
- žemės ūkio (dirbama žeme, fermos, miškai ir t.t.)
- pramoninis (sandeliavimo, gamybos);
- specialios paskirties (mokyklos, bažnyčios, ligoninės ir t.t.).

Tarasevič E. I. (2000) pateikia panašią nekilnojamojo turto tipologiją, tačiau išskiria miškingus plotus, o ne priskiria juos prie žemes ūkio žemes.

Remiantis nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, nekilnojamojo turto (kartu su jo priklausiniais) objektais laikomi (Lietuvos Respublikos Kadastro Įstatymas <http://www3.lrs.lt>):

- žemes sklypas su jame esančiais statiniais, įskaitant ir inžinerinius įrenginius;
- statinys (taip pat nebaigtas statyti);
- žemes sklypas;
- butas;
- inžinerinis įrenginys, kurio funkcijos tiesiogiai nesusijusios su žemes sklypu ar pastatu;
- patalpa pastate, įstatymo nustatytais atvejais suformuota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas;
- 3 dalyje išvardyti objektai kurių naudojimo pagrindine tikslu paskirtis pakeista, jeigu statybos valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos siūlymu yra priimtas sprendimas dėl šių objektų, kaip atskirų nekilnojamojo turto objektų, suformavimo.

Apibreziant nekilnojamąjį turtą galime teigti, kad tai žeme, įvairios paskirties pastatai, t.y. namai, butai, komercinės, prekybinės, sandeliavimo bei logistikos patalpos, biurai ir kiti nekilnojamieji ūkiniai pastatai, kurie vienokiu ar kitokiu atžvilgiu yra nekilnojamieji, tiek sodo nameliai, vasarnamiai, pavesinės ir kt.

Bendriausiu atveju nekilnojamasis turtas gali būti struktūrizuojamas orientuojantis į šiuos pagrindinius požymius (Dubinas, V. 1997, p.95):

- natūralų nekilnojamąjį turtą (nekilnojamasis turtas, kuris gali būti arba yra sukurtas be žmogaus dalyvavimo. Tai turtas, sietinas su gamtos ištekliais, identifikuotais su žeme);
- dirbtinį nekilnojamąjį turtą (sukurtas žmogaus ar visuomenės, sietinas su žemes sklypuose pastatytais pastatais, statiniais, įrenginiais).

Nekilnojamasis turtas taip pat gali būti natūraliai dirbtinis, kuomet jį kuriant, vyrauja natūralūs procesai, tačiau kartu dalyvauja žmogus. Toks turtas siejamas su žemes sklypų sukultūrinimu, taip pat su dirbtiniu natūralaus nekilnojamojo turto sukūrimu (miško auginimas) ir t.t.

Dirbtinis nekilnojamasis turtas gali būti skirstomas atsižvelgiant į tai, kad jo struktūrą sudaro dvi gana skirtingos dalys (Dubinas, V. 1997, p.95):

- aktyvioji NT dalis;
- pasyvioji NT dalis.

Aktyviają NT dalį galima apibūdinti kaip naudingą plotą arba tą turtą, kuris yra pardavinejamas ir iš jo yra gaunamas pelnas. Tuo tarpu pasyvioji NT dalis gali būti apibūdinama kaip bendras nenaudingas plotas ir pastatai, kurie seni, neturintys vertės, kuriuos paversti aktyviaisiais reikėtų griauti ar rekonstruoti.

Pagal nekilnojamojo turto realaus panaudojimo galimybes turtas skirstomas į:

- realiai panaudojamą nekilnojamąjį turtą;
- potencialiai panaudojamą nekilnojamąjį turtą (tam tikru laiku nera naudojamas, tačiau turintis vertę, kuri pasireikš įtraukus nekilnojamąjį turtą į apyvartą);

Manychiau, realiai naudojamas turtas turtetų būti aktyvioji nekilnojamojo turto dalis, o potencialiai panaudojamas turtas – pasyvioji. Realiai naudojamas turtas yra pardavinejamas, nuomojamas ar kitaip disponuojamas, tuo tarpu potencialiai naudojamas turtas yra projektineje stadijoje arba „užkonservuotas“, t.y. trūnijantis pastatas, kurio rekonstrukcijai būtina paruošti naują projektą, patenkinti aibę techninių sąlygų ir pan.

Apibendrinant galima pažymėti, jog nekilnojamas turtas nepriklausomai nuo to ar jis yra naudojamas šiandien, ar jo panaudojimas yra tik planuojamas ateityje, ar jis eksploatuojamas visas ar tik jo dalis, ar jis dirbtinai sukurtas ar natūralus, visa tai neįtakoja jo kaip objekto suvokimo, jog tai konkrečią naudą sukuriantis ir teikiantis turtas, o tik sąlygoja jo vertę bei apibrezia paskirtį.

1.2.2. Nekilnojamojo turto savybes

Kaip ir kiekviena preke, taip ir nekilnojamas turtas pasižymi tam tikromis jam būdingomis savybėmis bei ypatybėmis, pagal kurias jis vertinamas bei yra vienas su kitu lyginami. Šias savybes galima suskirstyti į keletą grupių:

- a) fizines;
- b) institucines;
- c) ekonomines;

Dažniausiai mokslinėje literatūroje yra išskiriamos *fizines nekilnojamojo turto savybes*:

- *statistika* (žeme yra fiziškai nejudanti geografinė prasme, nors jos elementai kaip nafta, mineralai ir pan. gali būti perkeliama bei transportuojami, tačiau sklypo vieta išlieka tokia pati);
- *nesugriaunamumas* (žeme yra nesunaikinama);
- *absoliuti žemes stoka* (žemes pasiūla yra fiksuota. Pinigų, laiko ir pastangų deka, žmogaus sukurta erdve gali būti padidinta, jei yra padidejusi paklausa);

- *įvairumas* (neįmanoma rasti dviejų tokių pačių sklypų. Įvairumas taip pat būdingas ir pastatams, nes jie gali skirtis tarpusavyje dydžiu, statybinėmis medžiagomis, interjeru ar eksterjeru).

Tarasevič E. I. (2000) išskiria kitokias *fizines nekilnojamojo turto savybes*:

- *dvikomponentiškumą*, bet kuris nekilnojamojo turto objektas, įtraukiantis ir papildomus pagerinimus, susideda iš dviejų komponentų – žemes ir pastato. Skirtingiems nekilnojamojo turto tipams su skirtingomis ekonominėmis sąlygomis, abiejų šių komponentų santykis, vertė ir fizinės savybės gali skirtis. Kadangi žeme ir pastatas kaip ekonominiai objektai turi skirtingą ekonominę prasmę ir charakteristikas, nekilnojamojo turto analize, palyginus su vienkomentėmis prekėmis, yra pakankamai sudetinga.

- *ilgaamžiškumą*, visi suprantame, kad teoriškai “grynos, švarios” žemes gyvenimas niekada nepasibaigia ir ji nenusidevi. Pastatai palyginus su žeme turi trumpesnę ir organišką gyvenimą, bet jie yra ilgaamžiai ir patvarūs, jei lyginant su dauguma kitų prekių. Būtent nekilnojamojo turto ilgaamžiškumas ir leidžia atskirti nekilnojamojo turto naudojimo teisę nuo jo valdymo teisės, užtikrina įvairių interesų rinkinio į vieną nekilnojamąjį turtą buvimą vienu metu.

- *pastovumą* (fiksota vieta), ši charakteristika sąlygoja kiekvieno nekilnojamojo turto objekto unikalumą. Netgi vienodi butai tame pačiame daugiabučiame name turi skirtingas vietas skirtinguose aukštuose, langų išdėstymą, vietą name ir panašiai. Pastovi vieta įtakoja objekto ekonomines charakteristikas ir pozicionavimą rinkoje. Nesant galimybes perkelti nekilnojamojo turto, vieninteliu jo pozicionavimo pakeitimo rinkoje būdu tampa jo naudojimo būdo pakeitimas.

- *atsargų elastingumą*, teoriškai žemes kiekis, kaip sausumos paviršius, bet kuriame žemyne, bet kurioje šalyje, mieste ar rajone fiksuotas. Tai verčia nekilnojamąjį turtą nagrinėti kaip prekę, turinčią pastovias atsargas. Iš kitos puses, galimybe pakeisti žemes naudojimo rūšį ir intensyvumą leidžia kalbėti apie žemes atsargų elastingumą konkrečiam naudojimui. Be to, galejimas statyti naujus ir remontuoti esančius pastatus patvirtina nekilnojamojo turto resursų elastingumo ilgalaikę perspektyvą. Trumpalaikėje perspektyvoje dėl nekilnojamojo turto ilgaamžiškumo ir pakankamai ilgų naujų objektų statybų terminų, nekilnojamojo turto atsargos neelastingos.

Kvedaravičiene J. (2000) išskiria *institucines – teisines nekilnojamojo turto charakteristikas*, kurios tam tikra prasme mažina nekilnojamojo turto patrauklumą investicijoms.

Dažniausiai minimas *norminis reglamentavimas* (nekilnojamojo turto kaip prekes fizinis judejimas yra reglamentuojamas vyriausybiniais norminiais aktais, nekilnojamąjį turtą galima pirkti, privatizuoti, parduoti, užtikrinamos nuosavybės teisės ir t.t.) ir *papročiai* (pvz. Lietuvoje labai populiariu važiuoti vasarą į sodus, dėl to didėja sodybų paklausa).

Šių padarinių priežastys nulemtos santykinai didelių laiko sąnaudų registruojant, perkant ar parduodant nekilnojamąjį turtą, keičiant objekto paskirtį.

Kitos išskiriamos nekilnojamojo turto charakteristikos yra *ekonomines*. Jos gali būti sąlygotos tiek fizinių tiek institucinių – teisinių nekilnojamojo turto charakteristikų. Skiriamos šios nekilnojamojo turto ekonomines charakteristikos (Kvedaravičiene, J. 2000, p.91):

- *vietovės prieinamumo kaštai* (vienas svarbiausių vietovės pasirinkimą lemiančių faktorių yra pasiekiamumas – santykiniai kaštai, kurių reikalauja patekimas į nekilnojamojo turto objektą. Kiti faktoriai, lemiantys vietovės pasirinkimą, yra gyventojų augimo tendencijos, paslaugų lygis, prekybos ir pramonės centrų koncentracija ir t.t. Priklausomai nuo objekto paskirties skiriasi ir faktoriai, lemiantys vietovės pasirinkimą);
- *paklausos elastingumas* (NT paklausa neelastinga kainai, kas didina investicijų grąžos tikimybę: net mažėjant NT objekto kainai, paklausa išlieka beveik nepakitusi);
- *abipuse priklausomybė* (sklypų panaudojimo, vertės ir gerinimo sąveika yra abipuseje priklausomybėje. Sklypo paskirties pakeitimas dažniausiai sąlygoja kitų gretimų objektų paskirties ar vertės pasikeitimą).

Apžvelgus nekilnojamojo turto charakteristikas, manau reikėtų išskirti tiek fizines, tiek ekonomines bei teises – institucines nekilnojamojo turto charakteristikas, kurios vienaip ar kitaip įtakoja nekilnojamojo turto patrauklumą investicijoms. Teisines charakteristikos, tokios kaip sandorių bei sutarčių reglamentavimas, yra neatsiejama rinkos dalis ir padeda vesti statistinę nekilnojamojo turto duomenų bazę, tirti pasiūlos bei paklausos desnius, t.y. įvertinti paklausos elastingumą, vertinti nekilnojamojo turto pastovumą, ilgaamžiškumą, įvairumą ir kitas nekilnojamojo turto savybes.

Tačiau nekilnojamas turtas gali būti apibrežiamas ne tik kaip preke, bet ir kaip investicijų objektas. Investuojantis asmuo, susidurdamas su didele rizika dėl ką tik išskirtų turto savybių ir vertindamas turto investicinį patrauklumą, kelia jam papildomus reikalavimus bei kriterijus.

Nekilnojamas turtas *kaip investicijų objektas*, sugretinus jį su alternatyviomis investicijomis finansų rinkoje, turi keletą išskirtinių savybių (Тарасевич, Н.И. 2000, p.428) :

- *nevienodumas*, nes kiekvienas nekilnojamojo turto objektas unikalus savo fizinėmis charakteristikomis ir investicine reikšme;

- *nedalumas*, tiesiogines investicijas į nekilnojamąjį turtą daugeliu atvejų nedalomos ir turi aukštą kainą. Tai investicijų į nekilnojamąjį turtą rinką daro neprieinamą privatiems investuotojams, o investicijas beveik neįmanomomis be skolinto kapitalo pritraukimo, kurio gavimas taip pat sudėtingas;

- *pasiūlos neelastingumas*, nes fizinio nekilnojamojo turto resursai trumpalaikėje perspektyvoje gan neelastingi. Dėlto ši rinka negali taip adekvačiai sureaguoti į paklausos pakitimą pasiūlos pakeitimu;

- *dideles operacines išlaidos*, investicijos į nekilnojamąjį turtą charakterizuojamos aukštomis sandorių sudarymo išlaidomis. Kruopštus visų aplinkybių ištyrimas reikalauja pakankamai daug išlaidų profesionalių konsultantų samdymui. Išlaidos marketingui ir sandorių mokesčiai taip pat sudaro savo dalį operacines išlaidose;

- *ypatingos valdymo problemos*, investicijos į nekilnojamąjį turtą, su savo charakteringomis ekonominėmis ir juridinėmis problemomis, praktiškai visada reikalauja atitinkamo valdymo. Tik kokybiškas valdymas, reikalaujantis laiko, darbo arba pinigų, gali užtikrinti investuotojui reikiamą nuomos pajamų lygį. Jeigu investuotojui dar užkraunamos ir remonto problemos, dažnai nežinomos fondų rinkos dalyviams, tampa suprantama būtinybe atsižvelgti ir į nekilnojamojo turto investicijų valdymo riziką;

- *ypatinga rizika*, būdinga nekilnojamam turtui kaip investicijų objektui yra:

- ✓ fizinio sugadinimo rizika dėl gamtinių veiksnių poveikio;
- ✓ prievolių prieš trečiąją pusę rizika dėl nekilnojamojo turto defektų;
- ✓ finansinė rizika, susijusi su nuomos mokesčio nustatymo sąlygomis;
- ✓ ekonomine rizika dėl funkcinio nusidevėjimo;

- *neterminuotumas*, kadangi investuotojui nekilnojamasis turtas yra įdomus vien dėl to, kad žeme ir pastatai tarnauja ilgą laiką, kas yra itin patrauklu ir reikalinga ekonomikoje;

- *informacijos netobulumas*, nes investicijų į nekilnojamąjį turtą rinkoje dažnai nėra galimybių gauti pilną ir patikimą informaciją apie sandorius;

- *decentralizuota rinka*, nes didelė dalis sandorių yra atliekama atskirose vietinėse rinkose, turinčiose savus pirkejus ir pardavejus. Informacija apie tokius sandorius dažnai nepasiekama kitų vietinių rinkų dalyviams;

- *valstybinis reguliavimas*, kadangi nekilnojamasis turtas yra vienas iš svarbiausių visuomenės resursų, valstybe įvairiais potvarkiais daro įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Pagrindiniai jos kišimosi metodai būtų tokie:

- ✓ nuomos mokesčio reguliavimas ir nuomininkų pozicijos gynimas;

- ✓ netolygus apmokestinimas;
- ✓ kontroliavimas naudojantis tam tikros rūšies žeme ar jos užstatymu;
- ✓ priverstinis nusavinimas ir t.t.

• *naujų interesų formavimo galimybe*, nes viename ir tame pačiame nekilnojamojo turto objekte galima įgyvendinti keletą investavimo interesų, tuo pačiu patenkinant skirtingų rinkos dalyvių norus.

Prie nekilnojamojo turto savybių dar būtų galima priskirti ir nekilnojamojo turto rūšių įvairumą bei terminuotumą, kuris apibrežiamas per nekilnojamojo turto nuomos sandorius.

Šias išskirtas nekilnojamojo turto kaip investicijų objekto savybes būtų galima priskirti atitinkamai ekonominėms, institucinėms - teisinėms bei fizinėms nekilnojamojo turto kaip prekes savybių grupėms (žr. 2 lentelę).

2 lentelė *Nekilnojamojo turto savybes*

Nekilnojamojo turto kaip prekes savybes		Nekilnojamojo turto kaip investicijų objekto savybes
1. Statistika; 2. Nesugriaunamumas; 3. Absoliuti žemes stoka; 4. Įvairumas; 5. Dvikomponentiškumas; 6. Ilgaamžiškumas; 7. Pastovumas; 8. Atsargų elastingumas.	<i>Fizines</i>	1. Nevienodumas; 2. Ypatinga rizika; 3. Neterminuotumas.
1. Norminis reglamentavimas; 2. Papročiai.	<i>Institucines-teisines</i>	1. Ypatinga rizika; 2. Valstybinis reguliavimas.
1. Vietovės prieinamumo kaštai; 2. Paklausos elastingumas; 3. Abipuse priklausomybe	<i>Ekonominės</i>	1. Nedalumas; 2. Pasiūlos neelastingumas; 3. Dideles operacines išlaidos; 4. Ypatinga rizika; 5. Ypatingos valdymo problemos; 6. Informacijos netobulumas; 7. Decentralizuota rinka; 8. Naujų interesų formavimo galimybe.

Visos šios savybes yra labai svarbios, vertinant nekilnojamojo turto investicinį patrauklumą, ir viena su kita yra glaudžiai susijusios. Vertinant nekilnojamąjį turtą iš ekonomines puses gali būti tenkinami visi investitoriaus keliami kriterijai bei reikalavimai, tačiau gali būti susiduriama su teisinėmis kliūtimis, tokiomis kaip norminis turto reglamentavimas, griežtas turto paskirties apibrežimas ir draudimas ją keisti. Todėl visų šių savybių įtaka yra vienoda – jos visos yra tarpusavyje persipynusios ir viena kitą įtakančios bei tokiu būdu reikalaujančios detalios analizės bei jų vertinimo.

1.2.3. Nekilnojamojo turto rinkos segmentacija

Suderinimas begalybes įvairių nekilnojamojo turto objekto fizinių charakteristikų iš vienos puses ir daugelio skirtingų teisių į nekilnojamąjį turtą iš kitos puses, daro nekilnojamojo turto rinką sudetingą ir unikalią. NT rinkos pagrindą sudarantys, egzistuojantys žemes sklypai, naujai sukurti objektai, rekonstruoti įvairių paskirčių pastatai, pinigai ar finansinis kapitalas lemia nekilnojamojo turto rinkos unikalumą. Iš esmės tokia rinka yra tarsi daugelio mažesnių subrinkų susijungimas (Тарасевич, Н.И. 2000, p.428).

Teorijoje išskiriama keletas nekilnojamojo turto struktūrizavimo bei segmentavimo kelių. Be abejonės, norint pilnai išanalizuoti investicijas į nekilnojamąjį turtą, susidurtume su sudetinga jų rinkos schema. Nekilnojamojo turto rinka gali būti segmentuojama pagal nekilnojamojo turto tipologiją. Pavyzdžiui, pramonine nekilnojamojo turto rinka, gyvenamosios paskirties rinka, komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinka ir t.t. Šios dar gali būti išskaidomos: biuro patalpų rinka, sandeliavimo ar logistikos patalpų rinkos ir pan. Vis dėlto, pirmiausia išskiriami trys pagrindiniai sektoriai – investicijos, nuoma ir pletote.

Visuose minetuose rinkos sektoriuose veikia atskiri dalyviai, skirtingai motyvuoti ir turintys skirtingus investicijų įdejimo kriterijus, visų sektorių pasiūlos ar paklausos jėgas veikia atskiri veiksniai, todėl ir kiekvienam šių sektorių reikia atskiros analizės nustatinejant kainų susidarymo tendencijas.

Tikriausiai viena pagrindinių nekilnojamojo turto rinkos išskirtinumo priežasčių - visų šių sektorių glaudus bendradarbiavimas. Nuomos kainos lygis nustato pajamas, o tuo pačiu ir investicinių interesų kainą. Kapitalo įdejimų interesų kaina lemia pletros sektoriaus aktyvumą. Todėl ir analize vieno nekilnojamojo turto sektoriaus tendencijų tuo pačiu metu skatina atlikti analizę ir kituose sektoriuose, kartu šį darbą daro kompleksiniu, padedančiu interpretuoti visos rinkos funkcionavimo desnius (Тарасевич, Н.И. 2000, p.428).

Tiriant nekilnojamojo turto rinką visada būtina įvertinti savo jėgas, turimus išteklius, kitaip tariant, investavimo sumos dydį ir, žinoma, pasiūlą bei paklausą. Visi šie komponentai padeda nustatyti planuojamas pajamas, išteklius, būsimas investavimo išlaidas ir pelną.

1.2.4. Nekilnojamojo turto pletotes procesas

Pradžioje reikėtų konkrečiau apibrėžti patį nekilnojamojo turto pletotes procesą, o nuomos ir investicijų rinkos plačiau bus aptartos vėliau. Nekilnojamojo turto pletotes procesą žmonės dažnai supranta gana skirtingai. Kai kurie tai vertina kaip paprasčiausią pastatų statybą ar fizinių gamybos procesą. Kiti – kad tai iš esmės socialinio ir politinio proceso dalis, apimanti išteklių paskirstymą ir

kontrolę. Pletra (vystymasis, projektavimas), anot Tarasevič E. I. (2000), – tai žemes produktyvumo padidinimo procesas, realizuojamas naujos statybos nenaudotoje žemeje, pastatų rekonstrukcijos ar perstatymo būdais. Ji gali apimti dar ir tokius specializuotus pletojimo elementus kaip rekonstrukciją, restauraciją, perstatymą ir pan. Remiantis Tarasevič E. I. (2000) pletros procesas apima tokių pagrindinių funkcijų realizaciją:

- pletros objekto pasirinkimą;
- leidimų ir sutikimų gavimą;
- finansavimo organizacijos suradimą;
- objekto įsigijimą;
- projektavimo ir statybos organizacijų radimą;
- baigto objekto nuomą arba pardavimą.

Rutkausko A. V. (2001) pateikta pletotes samprata apima kelis toliau išvardytus etapus:

- naujų skirtingų tipų pastatų paklausos ištyrimas ir įvertinimas;
- žemes sklypo parinkimas ir skyrimas, siekiant patenkinti paklausą;
- pastato projektavimas, atsižvelgiant į nustatytą sklypų paklausą;
- trumpalaikio ir ilgalaikio finansavimo sutarčių sudarymas žemes sklypams įsigyti ir užstatyti;
- projektavimo ir statybos valdymas;
- užbaigtų pastatų nuoma ir valdymas.

Toks pletotes supratimas yra artimas turto pletotes tyrimo schemai, kuri, kalbant įprastomis ekonominėmis kategorijomis, yra *įsigijimas, veikla ir disponavimas*.

Plačiau apžvelgiant šias tris pletotes stadijas, galima aptarti ir galimus rizikos ar neapibrežtumo šaltinius. Pirmoji nekilnojamojo turto pletotes proceso dalis – tai žemes, kurioje bus vykdoma pletote, pirkimas ir leidimo planuoti statybas, užstatymą įsigijimas. Šioje stadijoje neapibrežtumai gali būti trijų pagrindinių tipų ir sąlygojami nekilnojamojo turto savybių (Rutkauskas, A. V. 2001, p.403):

- susieti su fizinėmis žemes sklypo savybėmis;
- susieti su valdymo sąlygomis;
- susieti su vietos valdžios galiomis.

Daugelis pletotes vykdytojų, prieš nusprenddami pirkti žemes sklypą, iš pradžių labai gerai ištiria šiuos veiksnius. Taip pat svarbūs šioje pletotes stadijoje yra žemes įsigijimo kaštai, kadangi tai yra pirmasis finansinis įsipareigojimas, prisiimamas pačioje proceso pradžioje ir galintis tureti

pasekmių ilgą laiką. Antroje proceso stadijoje, t.y. statybos laikotarpiu, pagrindinis neapibrežtumo elementas yra statybos kaštai. Šioje stadijoje gali atsirasti šiokių tokių svyravimų – juk bet kuriuo atveju pačioje pradžioje neįmanoma tiksliai nustatyti statybos stadijų ir trukmes.

Paskutinis pletotes proceso etapas – disponavimas. Šiuo laikotarpiu jau pabaigtas pastatas gali būti perleidžiamas disponuoti vienam ar keliems nuomininkams, kartu juos disponuojant kaip investicija. Šios dvi disponavimo formos gali būti suderintos vienu metu – jeigu savininkas yra kartu ir naudotojas, pvz., kai yra gyvenamoji nuosavybe arba kai kompanijai parduodamas komercinis ar pramoninis pastatas jai pačiai naudotis. Tačiau dažnai, kai vyksta komercine ar pramonine pletote, pastatai išnuomojami vienam ar keliems naudotojams pagal sutartis, kuriose numatoma, kad jie visiškai apmokes už remontą ir draudimą. Tuomet gaunamas grynąsias pajamas galima traktuoti kaip nuosavybes investiciją arba ją parduoti. Taigi galima teigti, kad neapibrežtumo veiksniai, glūdinčys disponavimo metu - nuomos mokestis ir investicijos pelno norma ar gyvenamojo NT nuosavybes atveju – kapitalo kaina (Rutkauskas, A.V. 2001, p.8). Taip pat reikia pažymėti - ne vienas rizikingos pletotes projekto vystytojas negali būti tikras dėl rinkos sąlygų pastovumo vystymo metu ir jai pasibaigus.

Pasak Tarasevič E.I. (2000), atsižvelgiant, kad šiais laikais daugumai svarbiausias naudos ir pelno maksimizavimas, išskiriame tokias pradinio pletros projekto vykdymo sąlygas:

- žemes sklypo verte turetų būti didesne arba lygi dabartinei naudojimosi juo kainai.
- laukiama baigto projekto verte turetų viršyti projekto išlaidas ir suteikti normalų pelną;

Apibendrinant pateikiame tokias pagrindines pletros eigos funkcijas ir jų realizaciją:

1. Iškeliami investicijos tikslai;
2. NT, t.y. žemes arba pastatų pirkimas, administravimas ar nuoma;
3. Vystymo pobūdžio nustatymas ir objekto paruošimas;
4. Detalaus ar bendrojo plano parengimas, finansavimo būdo ir dydžio pasirinkimas;
5. Techninio projekto ruošimas, leidimai. Parinkimas marketingo strategijos bei priemonių, numatymas ir apskaičiavimas pardavimo ar nuomos kaštus, t.y. pajamas ir kt.
6. Statybos;
7. Projekto pabaiga, jo uždarymas.

Visam investicinio projekto ar objekto aprašymui, eigai sekti galima būtų susikurti veiksmų lentelę, ir ją pildyti, peržvelgti kiekvieną dieną, tam kad išvengtų neapgalvotų veiksmų.

1.3. Investicijos į nekilnojamąjį turtą

Investicijos yra bet kurio proceso variklis. Tai ne tik atskirų verslo šakų, bet ir šalies raidos pagrindas. Efektyvus investavimas suteikia ne tik tiesioginį teigiamą rezultatą pačiam investuotojui, bet ir daro tiesioginę įtaką visai šalies ekonomikai.

1.3.1. Investicijų sąvoka ir klasifikacija

Visų pirma, pradedant analizuoti investicinį procesą į nekilnojamąjį turtą, reikėtų atskleisti pačių investicijų sampratą. Terminas „*investicijos*“ kilęs iš lotyniško žodžio „*invest*“, reiškiančio „*įdėti*“. Plačiąja prasme, pasak Voronkovskio A. (1998), bet kokios formos investicija reiškia kapitalo įdėjimą, kurio tikslas jį padidinti. Sąvoka „investicija“ atspindi labai plačią savo prasmę. Vieni investuotojai kapitalą nukreipia nekilnojamojo turto objektų įsigijimui arba statybai, kiti perka gamybinius įrengimus, tretieji investuoja lešas į akcijas, obligacijas ar kitus vertybinius popierius, ketvirtieji panaudoja kvalifikacijos kelimui ir pan. Todel sunku pateikti vienareikšmišką ir viską apimančią investicijos sąvokos apibrėžimą.

Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme (1999) *investicijos* apibrežiamos kaip pinigines lešos ir įstatymais bei kitais teises aktais nustatyta tvarka įvertintas materialusis, nematerialusis ir finansinis turtas, kuris investuojamas siekiant iš investavimo objekto gauti pelno (pajamų), socialinį rezultatą (švietimo, kultūros, mokslo, sveikatos ir socialines apsaugos bei kitose panašiose srityse) arba užtikrinti valstybes funkcijų įgyvendinimą.

Investicijos – ilgalaikiai lešų (materialinių ir intelektualinių vertybių) į gamybinę, prekybinę ar kitą veiklą, siekiant organizuoti produkcijos gamybą, darbus, paslaugas ir pelno gavimą, arba kitų galutinių rezultatų (gamtos apsauga, pragyvenimo lygio kelimas ir pan.) įdėjimai, siekiant gauti pelno ateityje (Linkaitis, N. <http://www.vz.lt>). Investicija reiškia bet kurios rūšies turtą, investuotą vieno iš investitoriaus tam tikroje teritorijoje su sąlyga, kad investicija atliekama pagal tos teritorijos įstatymus ir ypač, bet ne visada, apima:

- kilnojamąjį ir nekilnojamąjį turtą, kitas turtines teises, tokias kaip hipoteka, užstatas ar turto areštas, ir kitas panašaus pobūdžio teises;
- akcijas, dalis bendrovėse, obligacijas bei bet kurias kitas dalyvavimo bendrovėse formas;
- pretenzijas į pinigus, kuriuos naudojant buvo sukurta ekonomine verte ar į bet kurią veiklą pagal kontraktą, turintį ekonominę vertę, taip pat su investicija susijusias paskolas;
- intelektualines ir pramonines nuosavybes teises, patentus, prekių ženklus, techninius procesus, know-how ir bet kurias panašias teises;

- koncesijas pagal viešąją teisę, įskaitant koncesijas gamtinių išteklių žvalgybai, gavybai, apdirbimui ar eksploatavimui, taip pat visas kitas teises, suteiktas įstatymu, kontraktu ar valdžios atstovų sprendimu.

Charakterizuojant investicijų ekonominę esmę galima pabrėžti kad šiuolaikineje literatūroje šis terminas traktuojamas klaidingai arba labai siaura prasme (<http://finansai.tripod.com>). Dažniausiai pasitaikanti klaida - kad bet koks kapitalo įdejas, kuris nebūtinai turi didinti kapitalo prieaugį ar pelną, suprantamas kaip investicijos. Šiam kapitalo įdejamui dažniausiai priskiriamos taip vadinamos investicijos televizorių, automobilių, butų ar pan. pirkimui, kurios savo ekonominiu turiniu nepriklauso investicijoms. Įsigyjant šias prekes lešos tiesiogiai naudojamos ilgalaikiam vartojimui, išskyrus jei jų įsigijimo tikslas yra pardavimas, dažnai ir nuoma.

Dažna klaida yra termino “investicijos” sutapatinimas su terminu “kapitaliniai įdejai”. Investicijos šiuo atveju yra lešų įdejas pagrindinių priemonių atnaujinimui (pastatų, įrengimų, transporto priemonių ar pan.). Tuo pačiu investicijos gali būti panaudotos ir apyvartinems lešoms, ir įvairiems finansiniams instrumentams (akcijos, obligacijos), bei atskiroms nematerialių aktyvų rūšims (patentai, licenzijos, know-how).

Daugumoje apibrežimų pažymima, kad investicijos yra piniginių lešų įdejas. Su šituo nesutinka Džikevičius A., nes, pasak jo, kapitalo investavimas kartais vykdomas ne tik pinigais, bet ir kitomis formomis (finansiniais instrumentais, turtu, nematerialiais aktyvais ar pan.).

Skiriamos sekančios **investicijų formos** (Džikevičius, A. <http://www.finansai.tripod.com/investicijos.htm>):

- pinigines lešos ar jų ekvivalentai (apyvartines lešos, tiksliniai indeliai, vertybiniai popieriai ar pan.);
- žeme;
- nuosavybe (pastatai, mašinos, įrengimai, įrankiai bei instrumentai, – visa tai, kas naudojama gamyboje ar pasižymi likvidumu);
- nuosavybės teises (paprastai įvertinamos piniginiu ekvivalentu: licenzijos, gamybos paslaptys, patentai, teise naudotis žeme ar pan.).

Taigi investicijos - lešų tiek materialių, tiek nematerialių, išreiškiamų teisėmis įdejai, siekiant pelno arba kitokios nematerialios naudos. Pagal investavimo pobūdį investicijos skirstomos į rūšis:

- portfelio investicijos, kai lešos keliamos į finansinius aktyvus;
- kapitalą formuojančios investicijos, iš kurių kuriami fondai.

Analizuojant investicijas taip pat būtina išskirti investicijų objektą, kurį sąlygoja investavimo siekiai. Investicijų objektais gali būti rekonstruojamosios, statomosios ar plečiamos įmonės, įrengimai, pastatai, ar naujos produkcijos gamybos bei naujų paslaugų įdiegimo įrengimai; rekonstruojamieji ar statomieji objektų kompleksai, orientuoti vienam uždaviniui spręsti.

Praktikoje priimta skirti tokius investicijų tipus pagal objektus (Липсиц, И. В. 1996, p.303):

- investicijos į piniginius aktyvus. Piniginiai aktyvai reiškia pinigų gavimą kitais fiziniiais bei juridiniais būdais, pavyzdžiui, investuojant į bankų depozitus, obligacijas, akcijas;
- investicijos į fizinius aktyvus. Fiziniai (realūs) aktyvai apima statybas, taip pat įvairių rūšių mašinas bei įrengimus, tarnaujančius ilgiau nei vienerius metus;
- investicijos į nematerialius aktyvus. Nematerialūs aktyvai apima naudą, kurią įmone įgytų mokydamosi arba keldama personalo kvalifikaciją, kurdama savo firminį ženklą, pirkdama licenzijas ar pan.

Sharp W. F., Aleksander G. G. ir Bailey G. V. (1998) pateikia siauresnę investicijos objektų klasifikaciją, labiau akcentuodami tik realias bei finansines investicijas. Realios investicijos reiškia investicijas į kokį nors materialų apčiuopiamą aktyvą, pavyzdžiui, žemę, įrengimus, gamyklą. Finansines investicijos apima kontraktus, pasirašomus popieriuje, pavyzdžiui akcijas, obligacijas (Шап, У. F. 1998, p.1028) Primityvioje ekonomikoje svarbesnes buvo realios investicijos, dabartinais laikais tokiomis tampa finansines. Beje, šios dvi investicijų formos dažniausiai ne konkuruoja, o greičiau papildo viena kitą. Tai gali atskleisti įvairūs pavyzdžiai, kai žmonės ar įmonės noredami įsigyti realią investiciją, pinigų jai gauna naudodamiesi finansinėmis investicijomis.

Goremikin V. ir Bugulov E. (1999) išsamiau apibūdina investicijas tik į nekilnojamąjį turtą. Jų teigimu kapitaliniai įdejamai į nekilnojamąjį turtą – tai investavimas į realius aktyvus: žemes sklypo naudojimą, naudingų iškasenų gavybą, miškų auginimą bei kirtimą, įvairios paskirties pastatų statybą. Tai įgyvendinama tiesioginių bei portfelinių investicijų pavidalu.

Tiesiogines investicijos reiškia tiesioginį kapitalo įdejimą į plečiamas įmones, statomus bei rekonstruojamus pastatus, vandens ar kitus objektus.

Portfelines investicijos – tai akcijų, obligacijų, įmonių pajų įgijimas, tai yra įdejamai ne į patį nekilnojamąjį turtą, o į jį užtikrinančių vertybinių popierių išleidimą.

Todel galime teigti, kad investicijos patenka į įvairias verslo bei socialines sferas įvairiomis formomis ir nepriklausomai nuo investavimo objekto ar investicijų rūšies. Kad būtų galima analizuoti, planuoti bei apskaityti investicijas, jos yra klasifikuojamos ir pagal atskirus požymius.

Samuolis G. (1998) išskiria šias investicijas:

- *visumine investicija* – naujų gamybos priemonių (pagrindinio kapitalo) gamyba bei funkcionuojančių gamybos priemonių tobulinimas;
- *grynoji investicija* – tai visumine investicija, atėmus funkcionuojančio pagrindinio kapitalo amortizaciją.

Investicija, kuri pasireiškia kaip išlaidos naujoms gamybinės paskirties prekėms įsigyti, vadinama *pastovia investicija*, o įmonių nuosaviems apyvartiniam fondams padidinti – *investicija į prekių atsargas*.

Pastovi investicija gali būti:

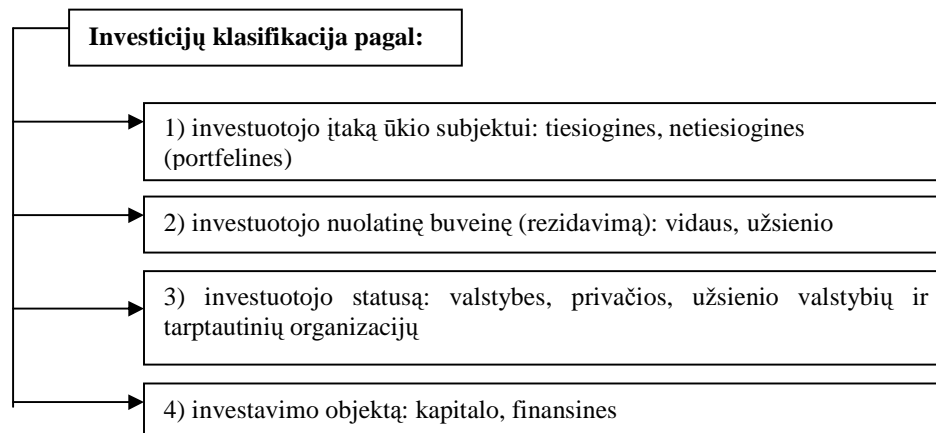
- *ekonomines veiklos (ne gyventojų) investicija* – tai įmonių, kitų ekonomines veiklos subjektų išlaidos nekilnojamajam turtui (gamyklos, sandėliai, įstaigos ar pan.) bei kilnojamajam turtui (įrengimai, mašinos, transporto priemonės, baldai). Tai vadinamos kapitalines (materialines) investicijos;
- *gyventojų investicija* – tai išlaidos nekilnojamajam turtui, t.y. pastatams, naujiems namams bei butams. Pastaroji priskiriama pagrindinio kapitalo investicijai, traktuojant ją kaip ilgalaikės paslaugos suteikimą.

Lygiagrečiai dar yra naudojama tokia investicijų klasifikacija, kaip investicija į pagrindinį kapitalą, prekių atsargas, “žmogiškąjį kapitalą”, infrastruktūrą, išsilavinimą, kvalifikacijos, vadybos patirties kelimą ar pan. (Frixet, E., Merkel, V., Šionxer, G. 1997, p.753).

Tarptautinis Valiutos Fondas (TVF) išskiria keturis funkcinį investicijų tipus (Valstybes turto fondas <http://www.vtf.lt>):

- tiesiogines investicijas;
- portfelines investicijas – tai investicija, kuri sudaro mažiau kaip 10 % įmonės kapitalo;
- investicijos iš rezervinių fondų (naudojami specialūs, daugumoje tarptautiniai fondai, pvz., Tarptautinis Valiutos Fondas ar pan.);
- kitos investicijos (prekybos kreditai, paskolos, įvairių fondų kreditai bei paskolos ar kt.).

Remiantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu (1999), viena iš galimų klasifikacijų yra investicijų klasifikacija pagal tam tikrą jų požymį (žr. 2 pav.):



2 pav. Investicijų klasifikacija (Dzikevičius, A. <http://www.finansai.tripod.com>)

- Investicijų rūšys pagal investuotojo įtaką ūkio subjektui:
 - *tiesiogines investicijas* – investicijos ūkio subjektui steigti bei įregistruoto ūkio subjekto kapitalui ar jo daliai įsigyti, taip pat reinvesticijos, paskolos ūkio subjektams, kuriuose investuotojui priklauso kapitalas ar jo dalis, subordinuotos paskolos, jei investuojama siekiant užmegzti arba palaikyti ilgalaikius tiesioginius investuotojo ir kito ūkio subjekto, į kurį investuojama, ryšius ir investuojant įsigyta kapitalo dalis suteikia investuotojui galimybę kontroliuoti arba daryti nemažą įtaką ūkio subjektui;
 - *netiesiogines (portfelines) investicijas* – investicijos, jei investuojant įsigyta kapitalo dalis nesuteikia investuotojui galimybes daryti nemažą įtaką ūkio subjektui.
- Investicijų rūšys pagal investuotojo nuolatinę buveinę (rezidavimą):
 - *vidaus investicijos* – Lietuvos valstybes, Lietuvos Respublikos fizinių bei juridinių asmenų bei juridinio asmens teisių neturinčių įmonių investicijos Lietuvos Respublikoje;
 - *užsienio investicijos* – užsienio valstybių, tarptautinių organizacijų, užsienio fizinių bei juridinių asmenų investicijos Lietuvos Respublikoje.
- Investicijų rūšys pagal investuotojo statusą:
 - *valstybes investicijos* – investicijos valstybes poreikiams tenkinti nacionalinio biudžeto, valstybes (savivaldybių) fondų lešomis, Lietuvos valstybes (savivaldybių) vardu gautomis paskolomis, valstybes (savivaldybių) įmonių lešomis bei kitu

valstybes (savivaldybių) turtu bei valstybes (savivaldybių) suteikiamomis paskolų garantijomis;

- *privačios investicijos* – Lietuvos Respublikos bei užsienio privačios nuosavybės teises subjektų investicijos;
- *užsienio valstybių bei tarptautinių organizacijų investicijos*.
- Investicijų rūšys pagal investavimo objektą:
 - *kapitalo investicijos* – investicijos ilgalaikiam materialiajam bei nematerialiajam turtui sukurti, įsigyti arba jo vertei padidinti;
 - *finansines investicijos* – visos investicijos, išskyrus kapitalo investicijas.

Kancerevyčius G. (2003) investicijų skirstymą papildė dar vienu kriterijumi – investavimo laikotarpiu. Pagal investavimo laikotarpį investicijos būna:

- *trumpalaikes investicijos* – tai kapitalo investavimas ne ilgesniam kaip vienerių metų laikotarpiui;
- *ilgalaikes investicijos* – tai kapitalo investavimas ilgesniam kaip vienerių metų laikotarpiui.

Šis laikotarpis reikalingas apskaitos supaprastinimui, todėl reikalauja konkretesnes detalizacijos. Ilgalaikes investicijos detalizuojamos taip:

- iki 2 metų;
- nuo 2 iki 3 metų;
- nuo 3 iki 5 metų;
- virš 5 metų.

Priklausomai nuo tikslo, investicijos skirstomos pagal įvairius kriterijus, tokius kaip tikslo, objekto, išsikeltų uždavinių ar investicijų nešėjo.

Taigi investavimą galima apibrezti kaip procesą, reikalaujantį gilios bei nuodugnios aplinkos analizes, o investicijas kaip veiklą, kuria piniginiiais įdejimais tikimasi gauti kuo daugiau realios pinigine prasme naudos, arba dar paprasčiau – būdas kaip priversti pinigus dirbti bet kurioje srityje.

Apibendrinant galima teigti: investicijas, priklausomai nuo joms būdingų požymių – tikslo, paskirties, laikotarpio, investuotojo įtakos bei statuso ar jo buvimo vietos – galima traktuoti skirtingai. Platus bei įvairialypis investicijų skirstymas leidžia daryti prielaidą, kad investicine veikla apima daug ekonomines veiklos bei gyvenimo sričių, kuriose, priklausomai nuo situacijos, investicijos įgauna skirtingą formą siekiant jas apskaityti. Viena iš tokių formų gali būti tiesiogines užsienio investicijos į nekilnojamąjį turtą, kurios plačiau nagrinejamos 2.2.2 poskyryje.

1.3.2. Tiesioginių užsienio investicijų samprata ir charakteristika

Tarptautinėje praktikoje yra naudojamas toks apibrėžimas - *tiesiogine investicija* tai užsienio kapitalo įėjimas į gamybos bei ne gamybos objektus, kurio pagrindu susiformuoja ilgalaikiai santykiai ir interesai tarp užsienio investuotojo ir įmonės, priimančios investiciją (Liučvaitis, V. 2002, p.93).

Pasak Samuolio G. (1998), daugelyje Europos ir viso pasaulio valstybių tiesioginių užsienio investicijų sąvokos etalonu parinktas detalus pradinis tiesioginių užsienio investicijų apibrėžimas, kurį rekomenduoja Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (*Organization for Economic Cooperation and Development* – OECD). Remiantis OECD (1999), *tiesiogine užsienio investicija* (TUI) – tai investicija, kurios pagrindu susiformuoja tiesioginio užsienio investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės ilgalaikiai santykiai ir interesai (Fan, X., Dicky, P. 2000, p.). Menkov G. (1999) teigia, kad tiesiogines užsienio investicijas – tai kapitaliniai įėjimai, kurie priklauso ir yra valdomi užsienio firmos. Tiesiogines užsienio investicijas yra skaičiuojamos, vadovaujantis tiesioginiais užsienio kapitalo srautais į šalį. Į šiuos srautus įeina įsigytos akcijos, reinvestuotos pajamos, paskolos ūkio subjektams bei kiti kapitalo srautai, susiję su įsipareigojimais tarp investuojančios bei investicijas priimančios šalies (Hason, G. 2001, p.). Remiantis investicijų srautais, kartais neįskaičiuojamos natūrinės investicijos, pvz., įmonių aprūpinimas įrengimais bei technologijomis, todėl toks skaičiavimas neviseškai atspindi tikrąsias investicijas į šalį. Investicijų apimtys gali būti skaičiuojamos sudejus visus užsienio kapitalo srautus arba pagal užsienio kapitalo turinčių įmonių finansines ataskaitas.

Paprastai tiesiogines užsienio investicijas siejamos su dviem pagrindinėmis sąvokomis:

- su užsienio akciniu kapitalu, kuris leidžia kontroliuoti įmonę;
- su kapitalo srautais į tokias užsienio kapitalo įmones.

Pavyzdžiui, OECD rekomendacijose *tiesioginiu užsienio investuotoju* laikomas fizinis asmuo, akcine ar neakcine, valstybine arba privati įmonė, vyriausybė, tarpusavyje susijusi fizinių asmenų grupė, tarpusavyje susijusių akcinių ar neakcinių įmonių grupė, turinti tiesioginio investavimo įmonę užsienio šalyje ar šalyse (Fan, X., Dicky, P. 2000, p). Tiesioginis investuotojas siekia daryti įtaką užsienyje esančios įmonės valdymui. Būtent šiuo aspektu tiesiogines užsienio investicijas ir skiriasi nuo portfelinių investicijų.

Tiesioginio investavimo įmone yra akcine arba neakcine įmone, kurioje tiesioginiam investuotojui priklauso 10 procentų ar daugiau paprastųjų akcijų arba balso teise akcineje bendroviėje, arba turinti ekvivalentišką neakcines įmones kapitalo dalį. OECD pateiktose

rekomendacijose 10 procentų nuosavybes teise laikoma žemutine riba, iki kurios tiesioginis užsienio investuotojas turi galimybę daryti įtaką tiesioginei investavimo įmonei valdyti, nereikalaudant absoliučios kontrolės. Pasak Vasiliausko A. (1996), skiriami trys tiesioginio investavimo įmonių tipai:

- *dukterines kompanijos*;
- *partnerines kompanijos*;
- *filialai*.

Ankstesniame darbo skyriuje pateikeme didelę investicijų įvairovę, kurią sąlygoja įvairūs investavimo tikslai, objektai į kuriuos investuojama ar netgi investavimo vieta. Todėl ir tiesiogines užsienio investicijas taip pat yra klasifikuojamos pagal jų pobūdį. Menkov G. (1999) išskiria tokius tiesioginių užsienio investicijų tipus:

- *horizontalios*, tai investicijos į tokia pačią pramonės šaką užsienyje kaip ir savo šalyje;
- *vertikalios*, tiesiogines užsienio investicijos, kurios gali būti dviejų formų:
 - *tolimesnes investicijos* – tai investicijos į pramonę, kuri perka investuojančios šalies produkciją. Tai yra investicijos dėl pirkejo (Bagdonavičius, J., Stankevičius, P., Lukoševičius, L. 1999, p.179);
 - *atgalines investicijos* – tai investicijos į užsienio šalies pramonės šaką, kuri tiekia savo šalies įmonei, t.y. šis tiekėjas perkamas ar statomas. Pvz., Vokietijos automobilių kompanija investuoja Lietuvoje pastatydama gamyklą, kuri gamins bei tieks variklius Vokietijos kompanijai.

Taigi tiesiogines užsienio investicijos suformuoja ilgalaikius santykius bei interesus tarp užsienio tiesioginio investuotojo ir tiesiogines investavimo įmones, investuotojui įgyjant tam tikras teises bei pareigas. Galima akcentuoti, kad praktikoje tiesioginių užsienio investicijų bei portfelinių investicijų atskyrimas bei tiesioginių užsienio investicijų skaičiavimas yra problemines sritys dėl pakankamai sudėtingos jų apskaitos. Priklausomai nuo investuotojo tikslo gali būti pasirinktas vienas ar kitas tiesioginių investicijų tipas. Tačiau prieš priimdamas sprendimą investuoti, investuotojas atidžiai analizuoja pasirinktos investicijoms šalies charakteristikas, nes kiekviena investicija yra susijusia su didele rizika, todėl 2.2.3 poskyryje aptariamos TUI pritraukimo sąlygos.

Apibendrinant galima teigti, jog tiesiogines užsienio investicijos – tai piniginiai įdėjimai, kurie priklauso nuo užsienio investuotojų bei yra valdomi užsienio firmų, tai gali būti tiek dukterines ar partnerines kompanijos, tiek filialai ar atstovybės vienoje ar kitoje užsienio šalyje.

1.3.3. Tiesioginių užsienio investicijų pritraukimo sąlygos

Šalys, supraddamos potencialią tiesioginių užsienio investicijų naudą, įvairiais būdais siekia jas pritraukti, tuo tarpu investuotojai ieško naudos sau. Pasak Menkov G. (1999), kai užsieniečiai įdeda savo lešas į kitos šalies ekonomiką, jie tikisi, kad investicijos atneš jiems pelną.

Mallampally P. ir Sauvant K. (1999) teigia, kad keletos paskutinių dešimtmečių pasaulio ekonomikai viena iš būdingų savybių – TUI augimas arba transnacionalinių ar multinacionalinių kompanijų investicijos į užsienio šalis, siekiant kontroliuoti aktyvus (turtą) bei valdyti gamybinę veiklą šiose šalyse.

Transnacionalines korporacijos – naujo tipo tarptautines monopolijos, kurios ne tik perka už šalies ribų didelę dalį gamybos priemonių bei ten realizuoja prekes, bet bei vykdo dalį gamybos. Šios korporacijos superka užsienyje veikiančias įmones, perka nekilnojamąjį turtą, stato naujas gamyklas, atidaro prekybos ar kredito filialus, samdo darbo jėgą, tarnautojus, dalį vadovaujamo personalo, įsigyja žaliavas, pusfabrikačius arba netgi dalį įrengimų, organizuoja gamybą, realizaciją bei porealizacinį pirkejų aptarnavimą. Visa kapitalo apyvarta išeina už nacionalinių ribų bei įgyja tarptautinį mastą (Bagdonavičius, J., Stankevičius, P., Lukoševičius, L. 1999, p.179).

Transnacionalines kompanijos filialų įvairiose šalyse skaičius dideja, jos veikla labai diversifikuota. Pakitimai tokios kompanijos veikloje, valdyme bei akcininkų sudetyje tampa akivaizdžiais. Transnacionaline kompanija virsta *multinacionaline* (MNK). Tačiau evoliucija yra ne vienintelis kelias susiformuoti multinacionalinei kompanijai (pvz., ji gali būti tarpvalstybinių susitarimų rezultatas). Pasak Bone L. ir Kurtaz D. (2000), multinacionaline kompanija – tai organizacija su reikšmingomis operacijomis bei marketingo veikla už savo šalies ribų. Multinacionalinių kompanijų akcijų kontrolinis paketas priklauso keleto šalių akcininkams, o valdymas gali būti lygiagrečiai vykdomas iš keleto šalių (Kauno diena 2003 05 22 p.7). Anot Hefferman S. ir Sinclair P. (1990) MNK veiklos pradžia kitose šalyse dažniausiai siejama su prekyba, po to MNK šalyje “įsitvirtina” investuodama.

Kompanijos sprendimą investuoti kitoje šalyje lemia įvairūs veiksniai. Mbekeani K. (1997) išskiria šiuos veiksnis, įtakojančius investicinį sprendimą:

- *išoriniai veiksniai*: apima šalies charakteristiką (valstybes politika, išteklių bei infrastruktūros prieinamumas ar kt.);
- *vidiniai veiksniai*: įmones organizacijos struktūra, valdymas bei produkcijos technologija, padedantys apibrezti būsima nuosavybę.

Tačiau netgi tarp įmones sprendimą investuoti sąlygojamų veiksnių ar motyvų klasifikacijos taip pat nėra bendros bei vienintelės šių sričių analizuojančių autorių nuomones.

Narula R. ir Dunning J. (2000) teigia, kad paprastai pripažįstama, jog yra keturi pagrindiniai investavimo motyvai:

- gamtinių išteklių paieška;
- naujų rinkų paieška;
- egzistuojančių užsienio produkcijos restruktūrizavimas racionalizacijos būdu;
- strategiškai susijusių aktyvų ieškojimas.

Šie motyvai gali būti padalinami į dvi grupes. Pirmieji trys atspindi motyvus, kurie susiję su aktyvų (nekilnojamojo turto) eksploatacija, t.y. investuojančios kompanijos svarbiausias tikslas yra gauti ekonominę naudą, išnaudojant egzistuojančius specifinius įmones aktyvus (nekilnojamąjį turtą). Ketvirtasis motyvas susijęs su nekilnojamojo turto didėjimo savybe, t.y. investuojanti kompanija siekia padidinti savo nekilnojamojo turto išteklius. Nors motyvai ar ekonominiai veiksniai atspindi daug potencialios naudos investuotojams, tačiau pastarieji susiduria su šalies rizika.

Kiti autoriai, kaip pavyzdžiui Mallampally P. ir Sauvant K. (1999) išskiria tokius tris pagrindinius investavimo motyvus:

- aktyvų (turto) ieškojimas;
- naujų rinkų ieškojimas;
- efektyvumo paieškos.

Tačiau, nepriklausomai nuo įmones investavimo tikslo galutinis investicinis, sprendimas yra sąlygojamas šalies “šeimininkės” (angl. *host country*) tiesioginių užsienio investicijų politikos, ekonominių veiksnių bei priemonių, lengvinančių verslo sąlygas bei nuo kurių bei priklauso tiesioginių užsienio investuotojų motyvų realizavimas. *Ekonominiai veiksniai* apibrezia tiesioginių užsienio investicijų motyvo tipą: priklausomai nuo šalyje “šeimininkeje” egzistuojančių ekonominių veiksnių, investuoti šalyje gali būti nuspręsta dėl vieno ar kelių motyvų.

Dabartine tendencija atspindi, kad šalys stengiasi sudaryti palankias sąlygas investicijoms. Nacionaline tiesioginių užsienio investicijų politika liberalizuojama siekiant sudaryti svetingą tiesioginių užsienio investicijų reguliavimą, supaprastinamos taisyklės, susijusios su įėjimu į rinką bei užsienio nuosavybe, gerinamas rinkų funkcionavimas. Palanki politika yra svarbi tiesioginėms užsienio investicijoms, kadangi tiesiogines užsienio investicijas nevyksta ten, kur jos yra draudžiamos ar griežtai reglamentuojamos. Tiesioginių užsienio investicijų atžvilgiu vykdoma politika yra vienintelis veiksnys, lemiantis investicijų pasiskirstymą tarp šalių “šeimininkių”.

Pastebima tendencija, kad šalys ypač aktyviai sprendžia problemas, susijusias su priemonėmis, kurios palengvina verslo sąlygas, siekdamas tiesioginių užsienio investicijų didėjimo. Užsienio investuotojui politika tiesioginių užsienio investicijų atžvilgiu gali būti svarbiausias veiksnys, lemiantis jo apsisprendimą (Makutenas, Z. 2000, p.257).

Remiantis Mallampally P. ir Sauvant K. (1999), ekonominiai veiksniai yra patys svarbiausi investuotojui pasirenkant šalį “šeimininkę” investicijoms. Veiksniai skirstomi į tris grupes, susiję su:

- investavimo vietos prieinamų išteklių bei turto ribotumu;
- prekių bei paslaugų rinkų dydžiu;
- išlaidų produkcijai privalumais.

Nors daugelis veiksnių, pritraukiančių investicijas į tam tikrą vietovę, tokie kaip gausūs gamtiniai ištekliai, didelės šalies “šeimininkės” rinkos, pigi bei lanksti darbo jėga, išlieka svarbūs, jų santykinis svarbumas keičiasi, kadangi transnacionalines kompanijos (traktuojant jas pasaulio ekonomikos globalizavimo bei liberalizavimo kontekste), siekia naujų strategijų, kurios didintų jų konkurencingumą. “Sukurti” turtai – komunikacijų infrastruktūra, marketingo tinklai, technologija bei inovacines galimybes ar kt. – kompanijoms yra ypač svarbūs išlaikant savo konkurencingumą greitai besikeičiančioje aplinkoje. Bone L. ir Kurtaz D. (2000) akcentuoja, kad multinacionalines korporacijas, investuojančias į aukšto techninio lygio įrengimus, investuoja šalyse, kur yra daug mokyklų, suteikiančių techninį išsilavinimą, bei daug darbo jėgos su minetu išsilavinimu. Auganti tam tikro turto svarba sąlygoja ekonominių veiksnių, nusakančių TUI, keitimąsi (Bone, L., Kurtaz, D. 2000, p. 753).

Nors motyvai bei ekonominiai veiksniai atspindi daug potencialios naudos investuotojams, tačiau pastarieji susiduria su šalies rizika. Pasak Tamm K. (2000), šalies rizika gali būti susijusi su bet kuriomis aplinkybėmis, kurias įtakoja šalies politinis bei ekonominis nestabilumas. Pereinamojo laikotarpio šalyse riziką įtakoja pereinamosios ekonomikos lygis, ekonomikos augimas, ekonomikos nestabilumas bei eksporto galimybes. Samuolis G. (1998) išskiria šias rizikos rūšis:

- politinė, susijusi su kapitalą priimančios šalies nestabilia bei neprognozuojama politine situacija;
- kriminogeninė, atsiradusi dėl korupcijos bei nusikalstamų struktūrų įsigalėjimo;
- komercinė, susijusi su prekių išvežimu, įvežimu, platinimu bei sandėliavimu;
- finansinė, susijusi su savo bei užsienio finansinių – kredito organizacijų patikimumu, valiutų kurso pokyčiais, taip pat, rinkos rizika (akcijų kainos svyravimas);
- partnerio pasirinkimo rizika, susijusi su atsitiktinėmis bendradarbiavimo sutartimis.

Šie trūkumai investuotojui reiškia potencialią riziką, susijusią su TUI. Tai įtakoja tolimesnius investicinius sprendimus šalyje.

Apibendrinant galima teigti, kad TUI plaukimas į šalį "šeimininkę" labiausiai susijęs su transnacionalinėmis (arba multinacionalinėmis) kompanijomis. Pastarosios į šalį investuoja turedamos vieną ar kelis motyvus, kuriuos nusako šalies ekonominiai veiksniai. Be to investicinį sprendimą nulemia TUI politika bei egzistuojančios priemonės verslo palengvinimui šalyje "šeimininkeje". Taigi šalis "šeimininke" gali tikėtis TUI, jei investuotoją patenkina minėti ekonominiai veiksniai, rizikos lygis šalyje "šeimininkeje". Be to, šalis "šeimininke" sukurdamą palankią investicinę aplinką bei tokiu būdu skatindama TUI ateiją, stiprina savo šalies ekonomiką, gerina socialinę atmosferą bei mažina šalies atotrūkį, gretindama šalies vystymosi bei augimo tempus.

2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ

Analizuojant Lietuvos nekilnojamojo turto rinką, jos raidos tendencijas bei ateities plėtros perspektyvas buvo naudojamosi įvairiais šaltiniais, daugiausia dėmesio koncentruojant ties įvairių nekilnojamojo turto agentūrų veiklos ataskaitomis bei pateikiamomis analizėmis bei statistiniais duomenimis. Tokiu būdu buvo bandoma atlikti palyginamąją nekilnojamojo turto analizę, kuri padėjo atspindėti investuotojų srautus, susidomėjimą bei kitus atliekamus žingsnius Lietuvoje. Taip pat Lietuvos nekilnojamojo turto rinka buvo lyginama su Estijos nekilnojamojo turto rinka, dėl šalims būdingo geografinio artumo bei istorinės raidos. Analizė leido surasti bei apibendrinti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos stiprybes, silpnybes, galimybes bei gresmes.

2.1. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka šiandien bei jos probleminiai aspektai

Nekilnojamojo turto rinka yra ypač sudetinga bei problematiška veiklos sritis. Šiandien Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje dominuoja prieštaringi ekspertų vertinimai. Vieni teigia, kad paklausą nekilnojamam turtui gali stabdyti neaiški euro įvedimo situacija, dėl kurios gali sumažėti paskolų būstui paklausa, planuojamas nekilnojamojo turto mokestis, rinkoje susiklostęs nekilnojamojo turto kainų “burbulas”. Taip pat akcentuojama nebaigta įgyvendinti žemes reforma, trūksta tinkamai paruoštų žemes sklypų nekilnojamojo turto projektams vystyti.

Šios aplinkybės nėra vienintelės darančios neigiamą įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Analizuojant nekilnojamojo turto investicijų patrauklumą investuotojai dažnai susiduria su šiomis kliūtimis:

- biurokratinemis;
- korupcinemis.

Šaliai pritraukti daugiau investicijų trukdo tai, kad investuotojams reikia įveikti daugybę etapų, pereiti daug instancijų, suderinti įvairius formalumus su valdininkais. Daug nereikalingų procedūrų bei leidimų neprideda prie palankios investicines aplinkos kūrimo. Šalinant biurokratinės kliūtis reikia nustatyti ar įvardinti biurokratinių trukdymų bei kliūčių kilimo priežastis bei numatyti valstybes strategiją joms pašalinti. Įstatymuose bei poįstatyminiuose aktuose turetų būti pašalintos dviprasmybes bei galimybė laisvai interpretuoti jų nuostatas.

Kita dažnai pasitaikanti kliūtis, glaudžiai susijusi su biurokratiniais procesais, netgi jų sąlygojama, yra korupcija. Korupcija gali padidinti bet kokios valstybės investicijos kainą iki 30 procentų. Tai reiškia, kad visuomenei statoma nauja mokykla ar ligoninė gali kainuoti beveik trečdaliu brangiau. Viešuosiuose pirkimuose bei valstybės investicijose korupcijos išpūstos kainos dar labiau padidina nacionalinę skolą. Nenuginčijamas faktas, jog dėl korupcijos sunkiau verstis - korupcija iškreipia rinkos mechanizmus bei sukuria nelygias sąlygas verslui. Svarbu paminėti tai, kad dėl korupcijos sumažėja įplaukos į valstybės biudžetą.

Visi šie veiksniai bei kliūtys didina investicijų riziką, mažina jų patrauklumą bei stabdo nekilnojamojo turto rinkos plėtrą.

Tačiau šalių šių pakankamai pesimistiškų ar netgi neigiamų prognozių pastebimos ir teigiamos nekilnojamojo turto rinkos plėtros aplinkybės. Ekspertai pažymi, kad Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos, ypač industrinių patalpų rinkoje dėl savo patrauklumo sulauks didesnio užsienio investitorių susidomėjimo, nes Lietuvoje kaip ir kitose Baltijos šalyse - nedideles prekybos patalpų kainos. Be to, po įstojimo į Europos Sąjungą Lietuvoje atsivere keliai tiesioginiams užsienio investuotojams, nes suvienodejo teises įsigyti nekilnojamąjį turtą tiek užsienio, tiek vietiniams investuotojams.

Tačiau efektyvesniam nekilnojamo turto rinkos plėtros perspektyvų įvertinimui būtina išskirti pagrindinius aplinkos veiksnius bei atlikti detalesnę jų analizę.

Paklausa nekilnojamam turtui išreiškia žmonių noru pirkti ar nuomoti tam tikrą nekilnojamąjį turtą. Ji dalinai priklauso nuo geografinės turto padėties bei tos srities ekonomikos išsivystymo lygio. Augančios pajamos yra papildomas nekilnojamojo turto paklausą skatinantis veiksnys, o esama palūkanų norma - rinką stipriai įtakojanti sąlyga. Nekilnojamojo turto rinkos augimą lemia labai žemas paskolų portfelio bei BVP santykis. Pavyzdžiui šiandien Lietuvoje siūlomos bankų lengvatines būstų įsigijimo paskolos bei palūkanų normos teigiama kryptimi nukreipia paklausos nekilnojamam turtui kreivę.

Taip pat paklausą nekilnojamam turtui nemažai lemia užimtumas. Kai nedarbas sumažėja, nekilnojamojo turto paklausa išauga, ir atvirkščiai, kai darbuotojai atleidinėjami, nekilnojamojo turto kainos krenta. Dėl to užimtumas yra vienas pirmųjų bei svarbiausių rodiklių įvertinant nekilnojamojo turto paklausą. Tai reiškia, kad reikia atsižvelgti į firmų plėtros bei investicijų planus, prekybos bei paslaugų pardavimų augimą ar panašius veiksnius.

Gyventojų struktūra irgi veikia nekilnojamojo turto paklausą. Namų dydis, amžius, užimtumas, lytis, šeimyninė padėtis bei kiti demografiniai veiksniai turi būti įvertinti. Tai pat svarbu

gyvenimo būdas bei įpročiai. Pavyzdžiui, jeigu yra dalis sportuojančio jaunimo, tai šalia ar viduje esantis sporto klubas gali paskatinti tam tikro pastato butų paklausą.

Kitas lemiantis veiksnys yra *ipotekos paskolų prieinamumas*. Jeigu pinigų pasiskolinti sunku ar brangu (t.y. ipotekos paskolų palūkanos didesnes), paklausa o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto kainos gali sumažėti.

Pasiūlos įvertinimas reiškia *konkurencijos įvertinimą*. Niekas nemokes didesnes nuomos, jeigu greta yra pigesnis tokios pat būklės pastatas. Reikia identifikuoti galimus konkurentus, išsiaiškinti jų siūlomas kainas bei charakteristikas. Jeigu panašių pastatų ar žemes yra didelis pasirinkimas, tai kaina bus spaudžiama žemyn. Investuojant ilgam reikia įvertinti rinkos struktūrinius pokyčius. Pavyzdžiui, jeigu dabar reikia daug vieno kambario butų, tai ateityje gali būti didesnis poreikis keturių, trijų kambarių butams.

Nekilnojamojo turto vertę lemia ne tik *pasiūla - paklausa*, bet ir paties turto būkle. Turto konkurencingumo padidimui reikia apsispręsti dėl:

- *Naudojimo apribojimų*. Įstatymai apriboja nuosavybes teises nustatant apribojimus dėl nekilnojamojo turto zonų suskirstymo, sanitarinių reikalavimų ar pan. Todel prieš investuojant teisininkai turi išsiaiškinti, kokie apribojimai taikomi to ar kito nekilnojamojo turto naudojimui, bei ar tai kertasi su investuotojo tikslais naudojat turta.
- *Vietos*. Vienas svarbiausių nekilnojamojo turto vertes veiksnių yra jo buvimo vieta. Vietą apibūdina du veiksniai: patogumas bei aplinka. Patogumas reiškia, kad yra geras susisiekimas, arti vieta greta kurios nekilnojamojo turto nuomininkai nori būti – darbas, prekybos centras ar pan. Aplinka reiškia strateginę, estetinę, mokestinę, socioekonominę, teisinę bei gamtinę aplinką. Tai reiškia, kad tokie veiksniai kaip geografinė padėtis, aplinkos užterštumas, triukšmas, erdve bei gera būkle yra labai svarbūs.
- *Padėtis*. Padėtis pirmiausiai reiškia dydį. Pavyzdžiui, šeimos gali noretį didesnio kiemo, arba, keleto garažų, kitiems iš viso nereikia kiemo.
- *Turto valdymo*. Maksimalią naudą iš nekilnojamojo turto galima gauti specialiai bei kryptingai jį valdant. Būtina rūpintis klientais, gerinti turto kokybę bei privalumus, kasdien prižiūreti elektros, šildymo, kondicionavimo sistemas, sekti konkurenciją bei rinką, kurti rinkodaros strategiją bei ją vykdyti, sekti pajamas bei išlaidas, rūpintis draudimu. Kitaip sakant, turto valdymas yra optimalios naudos bei turto gavimas mažiausiais kaštais.
- *Pagerinimų*. Tai įvairūs patogumai, šaligatviai ar pan. Svarbu išplanavimas, kvadratūra, pagalbinės patalpos, kaip pavyzdžiui sandeliukai, komerciniame pastate turi būti

ne vienas tualetas, arba jis turi būti paprastai pasiekiamas. Taip pat reikalingas oro kondicionavimas, liftai, gera statybų konstrukcija bei kokybe.

Apibendrinant galime pažymėti, kad nekilnojamojo turto rinka yra sudetinga, formuojama bei įtakojama daugybės teigiamų bei neigiamų veiksnių. Kai kurių šių veiksnių įtaka yra didesne, kai kurių mažesne. Būtent šis santykis tarp teigiamų neigiamų veiksnių bei aplinkybių ir sąlygoja nekilnojamojo turto rinkos patrauklumą investicijoms bei kartu formuoja jos plėtros perspektyvas. Todėl darbe, siekiant atlikti detalesnę bei išsamią Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos analizę, daugiausia dėmesio bus skiriama nekilnojamojo turto kaip investicijų objekto analizei bei nekilnojamojo turto rinkos plėtros perspektyvų nagrinėjimui per tiesiogines užsienio investicijas.

2.2. Lietuvos ir Estijos tiesioginių užsienio investicijų palyginamoji analizė

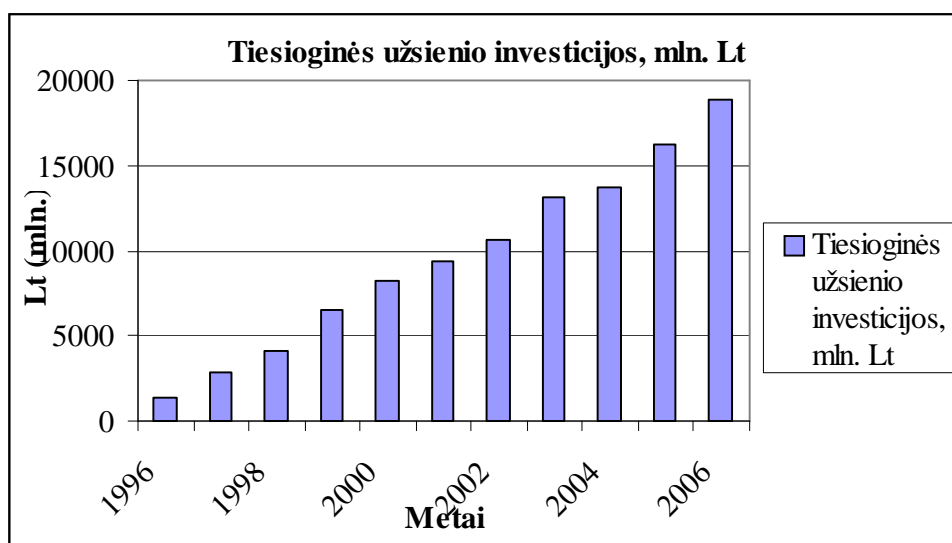
Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymasis prasidėjo 1990 m., kuomet Lietuvos Respublikos Seimas oficialiai paskelbė Lietuvos nepriklausomybę bei kai žemes ir nekilnojamojo turto klausimai buvo pradėti nagrinėti. Ekonominis augimas buvo siejamas su verslo pletra, o tai stimuliuojo prekybą bei biuro patalpų poreikį. Analizuojant investicijų rinką galime teigti, kad šiandien Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje matome stiprių užsienio investuotojų susidomėjimą, kuris sąlygoja didesnius Lietuvos vystymosi tempus. Į Lietuvą vis dar yra žiūrima kaip į mažą vietinę rinką su menku likvidumu, aiškumu, kas paprastai užsienio investitoriams yra sietina su didesniais pelningumo lūkesčiais.

Naryste ES jau paskatino vietines rinkos orientaciją tarptautiniams poreikiams, tačiau kol vietinė rinka bus neskaidri bei turinti ribotą likvidumą, tol nematysim ryškių pelningumo postūmių nekilnojamojo turto rinkoje. Investuotojai pelningumą iškeičia į riziką, o kol Lietuvos nekilnojamojo turto rinka iš esmės siūlys mažą likvidumą, investuotojai bijos investuoti.

Statistikos departamento duomenimis, tiesiogines užsienio investicijas 2006 m. pradžioje sudarė 18 802 mln. litų ir palyginti su 2005 m. pradžia, padidėjo 16,11 proc. (2005 m. pradžioje sukauptos tiesiogines užsienio investicijos sudarė 16 193 mln. Lt). Nuo 1996 metų pastebimas žymus tiesioginių užsienio investicijų srautų padidėjimas (žr. 3 pav.). Nuo 1996 m. iki 2006 m. tiesiogines užsienio investicijas išaugo šimteriopai (Lietuvos statistikos departamentas <http://www.std.lt>).

Vienam Lietuvos gyventojui šiuo metu tenka 5 525Lt tiesioginių užsienio investicijų, o 2005 m. – 4 727 Lt.

Lietuvos rinka patraukliausia yra Danijos, Švedijos, Rusijos bei Vokietijos investuotojams. Šių šalių investuotojai atitinkamai 2006 m. pradžioje yra investavę – Danijos – 2860,5 mln Lt, t. y. 15,21 proc. visų tiesioginių užsienio investicijų, Švedijos – 2554,3 mln. Lt, t. y. 13,58 proc. visų TUI, Rusijos – 2434 mln. Lt, t. y. 12,95 proc. visų TUI, Vokietijos – 2174 mln. Lt, t. y. 11,57 proc. visų TUI. Labiausiai iš šių šalių investicijos išaugo iš Rusijos – 2005m. TUI iš Rusijos buvo lygios 1366,2 mln. Lt, o 2006 m. – 2434,7 mln. Lt., t.y. 2006 m. investicijos išaugo net 78,2 proc. (Lietuvos statistikos departamentas <http://www.std.lt>).



3 pav. Sukauptosios tiesiogines užsienio investicijos metų pradžioje (mln. Lt)

2005 m. TUI duomenimis, ES šalių (25 šalys) investicijos sudare 76,3 proc. visų tiesioginių užsienio investicijų, senųjų ES šalių (15 šalių) – 63,7 proc., NVS šalių investicijos – 8,7 proc. visų TUI.

Jei Lietuvos rinką analizuosime pagal ekonomines veiklos rūšis, kurios pritraukia daugiausiai tiesioginių užsienio investicijų, tai pastebėsime, kad šioje srityje lyderiauja apdirbamoji gamyba. 2006 m. šios srities TUI sudare 33,07 proc. visų TUI. O į nekilnojamąjį turtą investicijos 2006 m. sudare tik 8 proc. visų TUI investicijų. Tačiau tiesioginių užsienio investicijų į nekilnojamąjį turtą srautai bei tendencijos yra teigiamos. 2000 m. investicijos į nekilnojamąjį turtą sudare tik 3,84 proc. visų į šalį ateinančių TUI, 2006 m. TUI išaugo net iki 8 proc., t. y. TUI į nekilnojamąjį turtą per šešerius metus išaugo beveik 5 kartus. (Lietuvos statistikos departamentas <http://www.std.lt>).

3 lentelė. Sukauptosios tiesiogines užsienio investicijas pagal ekonomines veiklos rūšis (mln. Lt)

Ekonomines veiklos rūšys	Metai	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Iš viso		8252,1	9337,3	10661,9	13183,8	13699,4	16192,6	18802,4
Apdirbamoji gamyba		2625,1	2686	2728,7	3863,6	4260,2	5503,2	6219,3
Maisto produktų, gerimų ir tabako gamyba		974	1077,2	1157,1	1480,6	1602	1670,1	1515,4
Rafinuotų naftos produktų ir chemijos gaminių gamyba		303	171,2	92,6	821,8	779,7	1327,8	1844,8
Guminių ir plastikinių dirbinių gamyba		96,7	106,8	108,1	103,3	117,6	567,2	687,8
Elektros, dujų ir vandens tiekimas		0,4	237,7	272,1	479,1	604,9	1199,1	2159,2
Statyba		57,9	69,8	68,9	141,8	158,7	194,1	237,6
Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas, asmeninių ir namų ūkio reikmenų taisymas		2023,9	2121,4	2178,4	2283,1	2453,7	2584,2	2615,3
Viešbučiai ir restoranai		208,9	214,1	225,6	197,4	225	195,1	212,4
Transportas ir sandėliavimas		200,2	174,5	426,7	417	451,6	493,3	455
Paštas ir telekomunikacijos		1480,3	1576,6	1572,2	1835,8	1892,7	1827,2	1890,1
Finansinis tarpininkavimas		1126,7	1514,4	2120,6	2643,4	2155,6	2337,8	2943,4
Nekilnojamas turtas, nuoma ir kita verslo veikla		317,1	488,6	758,9	935,7	1004,4	1377,1	1504,2

Apibendrinant šią TUI analizę galime teigti, kad augantys investicijų į Lietuvos įvairias ekonomines veiklos sritis mąstai byloja apie palankios investicijoms aplinkos kūrimą bei pramonės produktyvumo augimą, kuris vis delto kol kas atsilieka nuo išsivysčiusiose šalyse pasiekto lygio. Taip pat faktą, kad užsienio investuotojai pamažu atranda Lietuvą kaip naują investicinę rinką. Nors ne visos ekonomines veiklos rūšys yra vienodai patrauklios investuotojams, tačiau ne visų jų potencialas kol kas yra pilnai išnaudojamas.

Jeigu analizuotume Baltijos šalių regioną kaip tiesioginių užsienio investicijų rinką, tai galetoje pažymėti, kad iš trijų Baltijos šalių Lietuva užima antrąją vietą pagal pritrauktų tiesioginių užsienio investicijų dydį.

Lietuvos, Latvijos bei Estijos bankų duomenimis, per 2004 m. devynis mėnesius mūsų šalyje tiesioginių užsienio investicijų srautas sudarė 618,16 mln. JAV dol., Latvijoje – 474,06 mln. JAV dol., Estijoje – 646 mln. JAV dol. (<http://www.finmin.lt>).

Tuo tarpu per visą minėtų Baltijos valstybių nepriklausomybės laikotarpį (iki 2004 m. rugsejo 30 d.) sukauptos tiesiogines užsienio investicijas Lietuvoje siekė 5343,09 mln. JAV dol., Latvijoje – 4022,9 mln. JAV dol., Estijoje – 7474,1 mln. JAV dol. (<http://www.finmin.lt>).

Giliau analizuojant Estijos investicijų rinką galime išskirti dvi pagrindines priežastis lemusias į šalį įplaukiančių užsienio investicijų srautų augimą tai - staigi ekonomikos pletra bei naryste ES. Estijos Banko duomenimis, per trečiąją 2005 metų ketvirtį užsienio investicijos Estijoje išaugo 5 proc. (lyginant su 2004 m.) ir metų pabaigoje sudarė 18,5 milijardo eurų. 2005 metais Estijoje

tiesioginių bei portfelio investicijų dalis užsienio investicijų struktūroje kiek sumažėjo, tuo tarpu kitokių investicijų dalis išaugo. Trečiojo ketvirčio pabaigoje tiesiogines investicijas sudare 56,3 proc., t.y. 10,5 milijardo eurų. Portfelio investicijų dalis buvo lygi 13,8 proc., kitų investicijų dalis – 29,9 proc. Veiklos rūšys, pritraukusios daugiausiai tiesioginių užsienio investicijų Estijoje buvo finansinis tarpininkavimas (46 proc. visų tiesioginių investicijų), nekilnojamas turtas, nuoma bei verslo veikla (16 proc.), apdirbamoji pramonė (13proc.) bei didmeninė bei mažmeninė prekyba (9 proc.). Daugiausia tiesioginių investicijų buvo gauta iš Švedijos (56 proc.), Suomijos (20 proc.), Latvijos bei Rusijos. Tiesioginių investicijų balansas buvo teigiamas bei sudare 0,13milijardo eurų. Tiesiogines užsienio investicijas Estijoje išaugo 0,24 milijardo eurų, o tiesiogines Estijos piliečių, gyvenančių užsienyje investicijas – 0,1 milijardo eurų (<http://www.colliers.lt>).

Reikia pripažinti, kad įtakos tam, kad tiesioginių užsienio investicijų sulaukiame mažiau nei estai, gali turėti šalies mokesčių sistema. Estijoje užsienio investicijos į moderniąsias technologijas neapmokestinamos. Tai tikrai veiksminga priemonė. Tuo tarpu Lietuvoje investuotojai turi sumokėti 15 proc. pelno mokestį.

Estijai pritraukti daugiau užsienio investicijų padeda geografinis artumas su Suomija bei Švedija. Juk ne paslaptis, kad nemaža dalis tiesioginių užsienio investicijų Estijoje yra suomiškos kilmės. Bet ar tik Estijos artumas Suomijai bei mokesčiai lemia, kad ten pritraukiama daugiau užsienio investicijų? Be to, paskelbta, kad bendra mokesčių našta Lietuvoje yra mažesne už Estiją, ir apskritai viena mažiausių visoje ES teritorijoje. Vis dėlto tai mums nepadeda pritraukti daugiau investicijų.

Nors bendra mokesčių našta Lietuvoje yra viena iš mažiausių ES, tačiau investuotojai neretai vertina ne bendrą mokesčių našta, o tuos mokesčius, kurie jiems aktualūs. Kaip jau buvo paminėta, Estijoje investuojantys į moderniąsias technologijas atleidžiami nuo mokesčių, tuo tarpu Lietuvoje tokių mokesčių lengvatų nėra.

Taigi atrodytų, kad Lietuvoje rimtų problemų investuotojams nėra, tačiau tokios įvairios mažos kliūtys ir lemia, kad planuojantis investuoti investuotojas pasirenka kitą šalį. Investuotojai investuoja ten, kur gali gauti daugiau uždirbti. Šiandien investuojant Lietuvoje gaunama nauda yra mažesne nei Estijoje. Tai lemia keletas faktorių. Pirmiausia, Estijoje mažesnis darbo jėgos apmokestinimas. Lietuvoje gyventojų pajamų mokestis – 33 proc., o Estijoje – 26 proc. Tačiau jau šiais metais Lietuvoje šis mokestis bus sumažintas iki 27 proc., o 2008 m. – iki 24 proc. Estijoje, lyginant su Lietuva geriau išplekota informacinė infrastruktūra. Estai daugiau yra investavę į žmonių profesinį bei intelektualinį pasiruošimą, todėl ten yra daugiau aukštos kvalifikacijos specialistų. Lietuvoje, deja, kiekvieną dieną kvalifikuotų žmonių mažėja, nes šie emigruoja į užsienį. Estai

investuotojams, planuojantiems kurti produkciją su didele pridetine verte, siūlo daug daugiau. Galiausiai nuo bendros eksporto sumos, jų eksporte aukštų technologijų produktų lyginamasis svoris jau yra 32 proc., kai Lietuvoje šis rodiklis 5 – 7 proc. O juk didžiausias pelnas būtent yra iš aukštųjų technologijų. Visi minėti faktoriai lemia, kad prognozuojamas pelnas Lietuvoje yra mažesnis nei Estijoje.

Prognozuojant TUI įplaukiančių į Lietuvą srautus, galime pažymėti, kad 2006-2008 m. toliau augs investicijos bei vartojimas, o teigiamos Lietuvos eksporto rodiklių tendencijos bus išlaikytos. Stiprejančios investuotojų pasitikėjimui ūkio stabilumu, investicijos sudarys vis didesnę BVP dalį. Tačiau Lietuvai siekiant dar labiau suaktyvinti TUI srautus bei priartėti prie Estijos lygio, būtina spręsti aktualias, stipriai investicijų rinką įtakojančias problemas, kaip pavyzdžiui emigracijos klausimus. Taip pat būtina maksimaliai išnaudoti tas ekonomines veiklos rūšis, kurios turi didžiausią potencialą pritraukti TUI, kaip pavyzdžiui nekilnojamoji turtas, kuriam Estijoje tenka 16 proc. visų TUI, o Lietuvoje tik – 8 proc.

Toliau darbe bus labiau gilinamasi bei analizuojama komercinio nekilnojamojo turto rinka, kaip viena patraukliausių bei didesnę investicinį potencialą turinčių ekonomines veiklos rūšių.

2.3. Lietuvos ir Estijos komercinio nekilnojamojo turto rinkų palyginamoji analizė

Esant dabartiniam pelningumui visgi yra jaučiamas tam tikras užsienio susidomėjimas investicijomis į Lietuvos nekilnojamojo turto rinką. Investuotojai dažniausiai ir pirmiausiai kreipia dėmesį į sostinę, kadangi būtent čia prasideda pagrindinė veikla. Kadangi istoriškai susikloste, jog prestižas neatsietas su vietos verslo veiklai pasirinkimu, šia vieta yra laikomas miesto centras. Taigi visi poslinkiai susiję su rekonstrukcijų darbais, investicijomis ar pan. prasideda sostinių centrines dalyse arba jų senamiesčiuose. Pradineje rinkos vystymosi stadijoje šie procesai buvo gana panašūs: senamiesčio apartamentai buvo rekonstruoti į ofisines patalpas, parduotuves buvo privatizuotos, o butai pirmuosiuose aukštuose pertvarkyti į prekybinius plotus. Toks pletros scenarijus galeto patenkinti tik pradinius augančios rinkos poreikius, tačiau tolimesnei pletrai būtina ieškoti naujų sprendimų, idejų bei investicijų.

Po nepriklausomybės atgavimo Lietuvoje buvo įvykdytos radikalios ekonomines reformos, sėkmingai leidusios pereiti nuo Sovietų Sąjungos kontroliuojamos planinės ekonomikos iki šių dienų nevaržomos aplinkos, kurioje klesti deramos sandaros bei gerai sureguliuota rinkos ekonomika.

Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymasis prasidedo 1990 metais, kuomet šalies planine ekonomika pradėjo transformuotis į laisvosios rinkos ekonomiką bei įtakojo jos nekilnojamojo turto rinkos subbrandinimą bei augimą.

Per daugiau nei dešimtį metų augantis vidaus poreikis palaikė vietinę ekonomiką, taip rinka tapo išvystyta bei subbrandinta. Privataus vartojimo augimas turi svarbesnį vaidmenį, investicijos taip pat pradėjo stipriai augti, taip palaikydamos ilgametę pletotę. Ekonominis augimas buvo neatsiejamas nuo verslo pletros, kas stimuliuojo komercinio nekilnojamojo turto poreikį.

Bendrai komercines paskirties nekilnojamojo turto rinkos segmentai gali būti skirstomi taip:

- Biuro patalpų rinka;
- Pramoninių/ sandėliavimo/ logistikos centrų bei patalpų rinką;
- Prekybinių – komercinių patalpų rinka.

Biuro patalpų rinkoje pirmiausiai paklausa iškilo tarp užsienio šalių atstovybių, fondų ar kitų finansinių institucijų. Lyginant su Estija, Talinas tapo biuro patalpų rinkos pradininku bei vedliu. Tai sąlygojo artimi bei glaudūs ryšiai su Šiaures šalimis bei jų aktyviu investavimu į Estiją. Dauguma investicijų buvo sutelktos į senų pastatų rekonstrukciją bei jų pritaikymą biuro reikmėms.

Auganti paklausa patalpoms bei jų statymo kokybei padidino nuomos kainas, kas savo ruožtu paskatino naujų biuro patalpų augimą. Lyginant su Estijos sostine, Vilnius pats paskutinis susipažino su naujų ofisų statybų patirtimi, tačiau taip išvengė klaidų, sąlygojusių mažą patalpų panaudojimą bei nuomos lygių sumažėjimą, kaip tai atsitiko Taline. Kiti Lietuvos miestai yra dar labai atsilikę nuo Vilniaus vystymosi tempų, kadangi dėl iš esmės riboto Lietuvos rinkos dydžio nėra jokio užsienio valstybių atstovybių steigimo poreikio keliuose miestuose, taigi didele verslo dalis koncentruojama sostinėje. Visgi Kaune bei Klaipėdoje naujų patalpų poreikis viršija pasiūlą, kas skatina projektų vykdytojus galvoti apie naujus projektus šiuose miestuose. Taip pat verta pažymėti, kad paklausa Vilniuje yra daugiausia susijusi su patalpų nuoma, tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje didele dalis turinčių paklausą patalpų yra susijusi su jų įsigijimu.

Komercinės-prekybines paskirties patalpų rinka buvo sąlygojama ekonominio vystymosi, bei geografinių ypatybių. Vilnius turi centrinę prekybinę gatvę – Gedimino prospektą. Parduotuvių koncentracija bei vieta paverčia šią gatvę patogiausia vieta prekybai. Kaunas, antrasis pagal dydį Lietuvos miestas, turi unikalią peščiujų zoną, Laisvės aleją, kurioje taip pat yra sutelktos visos svarbiausios parduotuvės. Kiti miestai tradiciškai vysto savo prekyvietes centrines miestų dalyse. Kalbant apie prekybos centrus, Lietuvos mažmeninės prekybos tinklai, o ne vykdytojai, yra pagrindiniai statytojai bei konstrukcijų iniciatoriai. Tuo tarpu, kai didžiausias prekybos centrų

augimas vyksta Vilniuje, Kaunas bei Klaipėda yra taip pat suinteresuoti svarbiausių prekybos tinklų atsiradimu šiuose miestuose.

Taigi kaip atskirą arba papildančią komercines – prekybines paskirties patalpų rinkos sritį galime išskirti prekybos gatves.

Estijoje komercines-prekybines paskirties patalpų rinkoje po ganetinai sunkių 2004 m., kuomet prekybos patalpų pasiūla augo sparčiau nei vartojimas, 2005 m. padėtis stabilizavosi bei eme gerėti. Čia taip pat pastebimas didelių prekybos centrų – supermarketų statybų suaktyvėjimas bei įvairių prekybos tinklų jungimosi procesai.

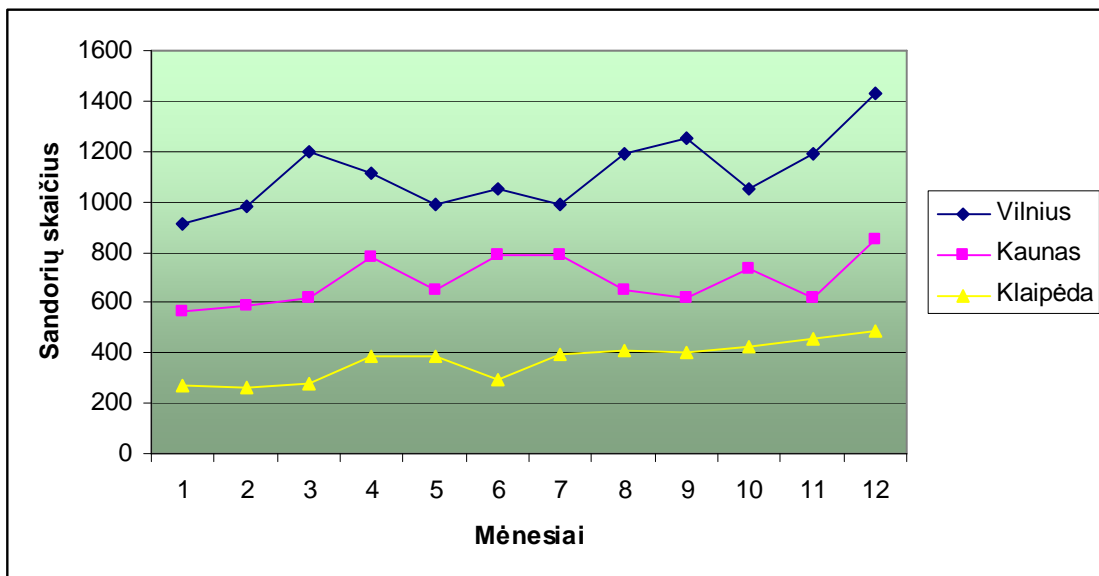
Sandeliavimo/ logistikos patalpų rinkos pletra tebera ankstyvojoje fazeje palyginus su kitais nekilnojamojo turto rinkos segmentais. Susiformavusios naujos nespekuliatyvių pramoninių bei sandeliavimo patalpų infrastruktūros sąlygos, sukele susitraukimo efektą potencialių nuomininkų rinkoje, to tai kartu sąlygojo kainų sąstingį segmente. Naujų patalpų paklausa išlieka, skatindama vykdytojus vystyti šio tipo nekilnojamojo turto konstrukcijas bei rekonstrukcijas.

Industrinių patalpų pasiūla yra sąlygojama sandelių, gamyklų, pan. objektų, išlikusių nuo sovietinių laikų. Besivystant rinkai, formavosi poreikis bei būtinybė aukštesnes kokybes pastatams, o tokių patalpų trūko. Tai paskatino pramoninių statybų augimą. Estijoje, taip pat vis dar didelę dalį pramoninių patalpų rinkos užima sovietmečiu pastatyti pastatai, tačiau augant naujų patalpų statybai šis santykis palaipsniui mažėjant. Analizuojant Estijos industrinių patalpų rinką, galime pastebėti, kad čia sandeliavimo patalpų sektorius yra prasčiau išsivystęs. Nors Estijos ekonomikos teigiamos tendencijos bei padidėjęs rinkos aktyvumas 2005 m. leme europietiškus standartus atitinkančių pramoninių projekto paklausos išaugimą, tačiau vietos statytojai neskuba statyti naujų patalpų. Pagrindine to priežastis – pakankamo nuomininkų, pasiryžusių sudaryti ilgalaikes nuomos sutartis, skaičiaus nebuvimas. Didžiausi investuotojai į šį sektorių užsienio bei vietos logistikos įmones, gamybos įmones bei platintojai, kurie stato patalpas savo poreikiams patenkinti (<http://www.colliers.lt>).

Tačiau visi šie nekilnojamojo turto rinkos segmentai yra stipriai įtakojami sezoniškumo. Tradiciškai žiemos (ypač po Naujųjų metų) bei vasaros mėnesiai būna mažiau aktyvūs, tik atejus pavasariui bei rudeniui rinka suaktyveja. Todėl paprastai pirmasis metų ketvirtis būna neaktyviausias, o po to rinkos aktyvumas kiekvieną ketvirtį stabiliai kyla. Tačiau 2004 metų I pusmečio rinkos aktyvumo tendencijas akivaizdžiai iškreipia pašalinis „dirgiklis“ – Lietuvos narystė Europos Sąjungoje. Didžiausia pašalinių dirgiklių įtaka pastebima Vilniuje. Šių metų pirmasis ketvirtis vis dar buvo „paženklintas“ laukiamo ES efekto, todėl rinka pasižymėjo „netradiciškai“

dideliu aktyvumu – Vilniaus mieste užregistruotas sandorių skaičius gerokai didesnis nei analogiškame laikotarpyje 2003 metais (beveik 30 proc.).

Priartejus narystei rinkos dalyviai nusprendė pasyviai stebėti rinką – pardavejai tikejosi, kad kainos kils, o pirkejai – kas kainos kris. Praėjus vasaros štiliui, atejus rudeniiui, rinka Vilniuje po truputį išilingavo, nors nepasieke praeitų metų aukštumų. Kaune bei Klaipėdoje Europos Sąjungos efekto įtaka buvo minimali, todėl čia rinkos aktyvumas atspindejo tradicines tendencijas – pirmieji metų mėnesiai mažiau aktyvūs, o pavasarejant bei rudenio pabaigoje rinka išilinguoja ir aktyveja (žr. 4 pav.).



4 pav. Bendras patalpų rinkos aktyvumas Lietuvoje 2004 m.

Toliau plačiau nagrinesime, labiau gilinsimes į kiekvieną komercinės paskirties nekilnojamojo turto rinkos segmentą.

2.3.1. Biuro patalpų rinka

Aktyvūs biuro patalpų vystymosi procesai Lietuvoje vyksta nuo 1999 metų. Naujieji pastatai, pabaigti 2003 m. pabaigoje ir 2004 m. pradžioje yra 90% užimti, su keletu kitų naujų projektų, vykdomų biznio centruose ir periferijose. Paprastai biuro patalpų rinka yra didžiausia sostinėse, kadangi šalis yra palyginti maža ir įmonei netikslinga steigti ir tureti savo biurus keliuose miestuose, kartais įmonei naudingiau, finansine prasme, tureti tik vieną biurą visame Baltijos šalių regione.

Pasiūla: dinamiškai augant Lietuvos biuro patalpų rinkai, pagrinde koncentruojantis Vilniuje, ir ateinantys, ir praėję metai yra aktyvus biuro patalpų statybų metas. Intensyviausias biuro patalpų rinkos augimas buvo 2003 m. ir 2004 m. (65,805 kv.m. biuro patalpų arba beveik 1,5 karto daugiau, lyginant su 1998-2002m.). Neseniai išaugę nauji ofisų pastatai ir žymus Lietuvos ekonomikos

augimas turi įtakos biuro patalpų plėtros projektams ateityje. Reikšmingiausi pertvarkymai Vilniuje plečiasi į dvi sritis: verslo centrą A. Goštauto, Geležinio vilko ir J. Jasinskio gatvėse, kurios formuoja „Verslo trikampį“ ir dešinią Neries krantą Konstitucijos prospekte. Konstitucijos prospekto vystymas turi didelį potencialą, kadangi su Savivaldybės pastato projektu bei Europos prekybos centro pastatymu šią gatvę siekiama paversti nauja modernia biznio zona. Šių abiejų Vilniaus dalių plėtote bus sėkminga dėl patogios vietos, pasiekiamumo, užtektino automobilių stovėjimo vietų sukūrimo ir tokios pačios paskirties pastatų koncentracijos. Jau yra suplanuota kai kurių naujų biuro pastatų statybos projektai, visgi daugelis jų remiasi į pernuomavimo paslaugas. Kadangi vykdytojais sėkmingai išnuomavo beveik visas savo naujas patalpas, jie pradėjo ieškoti potencialių galimybių tolesnei pletrai, atsižvelgdami į pernuomavimo sąlygas. Dabartine rinka Vilniuje tam tikra prasme yra pertekline ir tai pareikalaus atitinkamų laiko sąnaudų, siekiant suderinti naujų patalpų pasiūlą su paklausa. Todėl vykdytojais pradeda statybas turedami mažiausiai 60–70% pernuomotų patalpų. Modernių biuro patalpų Vilniuje neužimtumas planuojamas apie 10%. Visgi į rinką įžengiant naujiems projektams 2006 m. ir 2007 m. patalpų neužimtumas padides dėl didesnės konkurencijos pritraukiant nuomininkus. Iki 2005 m. pabaigos Vilniuje pastatyta apie 70 000 kv.m. naujų biuro plotų. Bendras naujų modernių patalpų plotas Vilniuje 2006 m. pradžioje siekė apie 80 000 kv.m. Kituose Lietuvos miestuose šios rinkos yra vystymosi stadijoje, kadangi dauguma patalpų priklauso arba yra naudojamos pačių vietinių įmonių. Kaune, Klaipėdoje, Alytuje ir kituose miestuose planuojami keli naujų plotų statybų projektai. Visgi kiekviename mieste pagrindiniais nuomininkais tampa tos pačios įmonės – didžiausios telekomunikacijų kompanijos, draudimo kompanijos arba bankai.

Antrojo pagal dydį šalies miesto Kauno biuro patalpų rinka yra mažiausiai išsivysčiusi lyginant su Vilniumi ar Klaipėda. Kaune biuro patalpų nuomininkų tarpe dominuoja smulkios ir vidutinės paslaugų sektoriaus įmonės, kurios orientuojasi į pigesnius, ekonomines klases biurus. Biurų nuomos kainų lygis Kaune, lyginant su sostine Vilniumi, skiriasi beveik du kartus, todėl tai skatina profesionalius vystytojus tenkinti subrendusį biuro patalpų poreikį Vilniuje, nes statybos kaštai yra tokie patys. Tai yra viena iš priežasčių, stabdančių šiuolaikiškų biuro patalpų pasiūlos augimą Kaune. Kita vertus, Kauno mieste nesukurta profesionali ekonomines klases biurų pasiūla.

Be naujos statybos biuro patalpų egzistuoja du pasiūlos tipai antrineje rinkoje: senos neužimtose patalpose, atsiradusios kompanijoms išsikeliančioms į naujai pastatytus verslo centrus ir naujos konstrukcijos patalpas, atitinkančios mažmeninės prekybos ir sandėliavimo reikalavimus. Dažniausiai jos yra išsidėstę už centrinės miesto dalies, ir tai priklauso nuo kompanijos vykdomos veiklos.

Paklausa: pradžioje pirminis biuro patalpų poreikis Lietuvoje buvo apibrėžtas tarptautinių kompanijų ir atstovybių reikmėmis. Didžiausia paklausa buvo farmacijos, draudimo, informacinių technologijų ir bankininkystės sektoriuose. Visgi šiuo metu daugiau ir daugiau vietinių kompanijų suvokia aukšto savo biuro patalpų pateikimo, pagerintų darbo sąlygų darbuotojams svarbą, o taip pat ir nuomotojo paslaugų bei šiuolaikinių komunikacijų svarbą. Automobilių stovėjimo vietų buvimas, kas dabar tampa vis svarbiau, apibūdina vieną iš pagrindinių paklausos naujoms patalpoms aspektų. Iš kitos puses, patalpų nuoma, o ne jų įsigijimas, taip pat tampa nauja tendencija tarp vietinių ir užsienio kompanijų, kuomet automobilių stovėjimo vietų buvimas tampa labiau ir labiau svarbus, priimant sprendimus dėl tam tikrų patalpų nuomos. Pagal atliktą tyrimą mažos ir vidutinio dydžio kompanijos, kurioms paprastai reikia nuo 100 kv.m. iki 300 kv.m. ploto patalpų Vilniuje sudaro 70% visos aukšto standartų biuro plotų paklausos. Bankams, didžiosioms telekomunikacijų firmoms, konsultacinėms kompanijoms, programines įrangos kompanijoms, ir plataus vartojimo prekių kompanijoms reikia didesnių plotų, visgi daugelis iš jų jau yra įsikūrę naujose patalpose.

Kokybes, automobilių stovėjimo vietos ir prestižo poreikis: dauguma kompanijų keliai į naujas patalpas, kurios atitinka aukštus reikalavimus. Pagal tyrimą, firmos kelia reikalavimus ventiliacijos, oro kondicionavimo, drekinimo sistemoms. Aukštos kompiuterinės bei telekomunikacinės technologijos yra privalomos, kadangi jos tapo esmine šiuolaikinio verslo dalimi. Ir nors automobilių stovėjimo vietų buvimas neatspindi patalpų kokybes, visgi tai, be abejonės, yra vienas iš bazinių biuro pastato dalių. Verslo rajonuose išsidėstę biurai savo automobilių stovėjimo vietas turi planuoti 25 kv.m. aplink nuomojamo verslo plotą.

Šalia svarbiausių biuro nuomos reikalavimų, pateikiami kiti nuomininkų vertinami nuomos aspektai:

- ✓ vieta;
- ✓ administracinių paslaugų kokybė;
- ✓ mokesčių už patarnavimus lygis;
- ✓ kabinetų išplanavimas bei dizainas;
- ✓ automobilių stovėjimo vietos galimybes ir kaina;
- ✓ patogus privažiavimas;
- ✓ darbuotojų maitinimo galimybė;
- ✓ pastato reputacija.

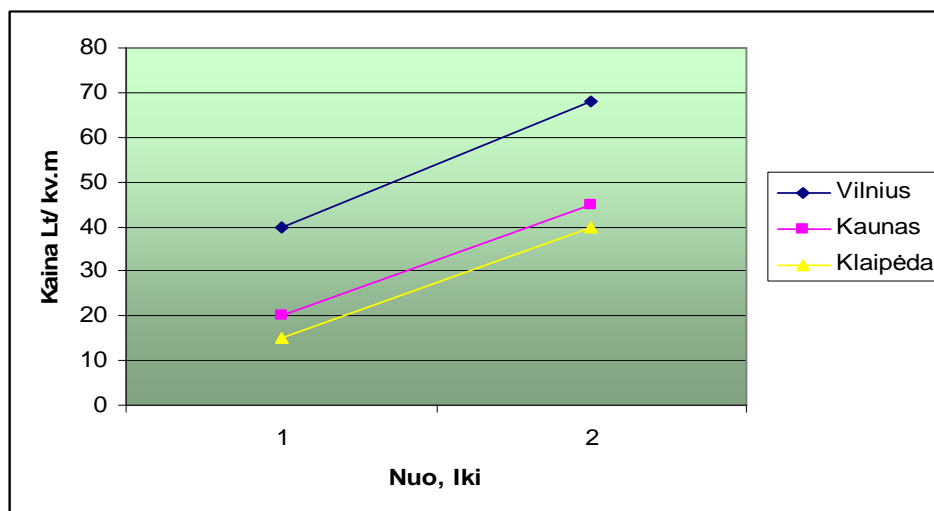
Kituose Lietuvos miestuose naujų patalpų paklausa yra gana stabili. Visgi didelio masto paklausa priklauso nuo nuomos lygio. Kadangi naujų biuro pastatų kaina yra beveik ta pati Vilniuje ir kituose miestuose, nuoma turetų pritraukti vietinius nuomininkus. Dėl padidejusios aukštos

kokybes patalpų pasiūlos, nuoma Vilniuje šiek tiek sumažėjo, nuo 65 Lt iki 60–55 Lt /kv.m vidutiniškai per mėnesį ir išlieka palyginti stabili. Neprognozuojama jokių žymesnių svyravimų artimoje ateityje, nors situacija gali keistis palyginus naujų kompanijų atsiradimą komercineje rinkoje su šiuo metu egzistuojančiomis kompanijomis, joms persikeliant į kitą vietą.

Lietuva vis dar gali tikėtis didelio investicinių projektų, dabar dar esančių kūrimo stadijoje ir sieksiančių pernuomavimo, antplūdžio. Nuomos įkainiai už aukštos kokybės patalpas „Verslo trikampyje“ svyruoja tarp 50 Lt ir 60 Lt /kv.m per mėnesį. Jie išliks stabilūs iki tolimesnių pokyčių atejimo į rinką. Nuoma ne verslo centruose, rajonuose, centre ar senamiestyje svyruoja tarp 40 Lt ir 45 Lt /kv.m per mėnesį.

Nekilnojamojo turto agentūros laukia bei tikisi, jog nuoma aukštų standartų pastatuose išliks stabili, bent jau iki tol, kol nauji pokyčiai ateis į rinką, nors prieinamos nuomos kainos blogos kokybės pastatuose ir toliau mažės.

Kituose Lietuvos miestuose nuoma yra žymiai žemesnė, nors patalpų kokybės lygis taip pat skiriasi nuo naujai pastatytų modernių patalpų (žr. 5 pav.)

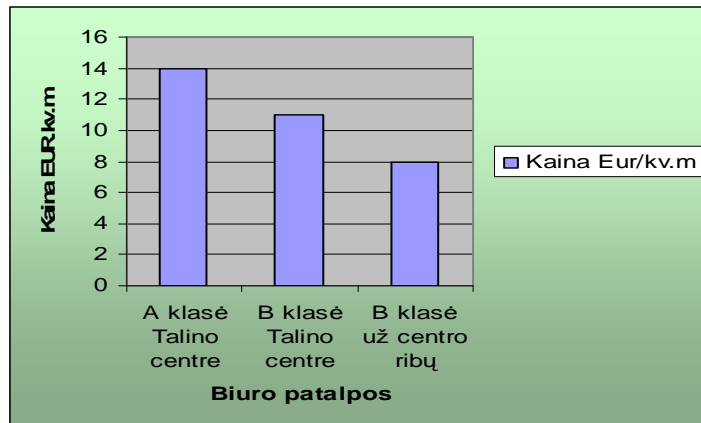


5 pav. Biuro patalpų nuomos kainos Lt/ kv.m Lietuvoje 2005 m.

Tuo tarpu Estijoje padėtis yra šiek tiek kitokia. Po 1998 m. Rusijos krizės bei 1997 m. Talino akcijų biržos nuosmukio krito ir biuro patalpų nuomos kainos. Po šių įvykių sumažėjo investavimas į biuro patalpų rinką.

Del palankių kreditavimo sąlygų įmonės mieliau įsigyja biuro patalpas (palūkanų mokejimais mažinamos nuomos išlaidos, t.y. šios išlaidos sukeičiamos), o dėl šios priežasties ne tik nedidėja, bet net gali sumažėti šio tipo nekilnojamo turto nuomos paklausa.

Vis didesnę paklausą turi biuro patalpos už centro ribų, nes ten patogesnes parkavimo sąlygos, o patalpų kokybe naujuose pastatuose neprastesne nei esančių centre. Todel didžiausią paklausą tuos naujos, modernios patalpos už miesto centro ribų (tačiau kol kas rinka labai maža).



6 pav. Biuro patalpų nuomos kainos EUR/ kv.m Taline 2005m.

Prognozuojama, jog A klases biuro patalpų nuomos kainos gali sumažėti 5 proc., tačiau greitu laiku B klases biuro patalpų nuomos kainų pokyčių neturetų būti dėl subalansuotos pasiūlos ir paklausos.

Nors prieš kelerius metus buvo jaučiamas biuro patalpų pasiūlos trūkumas, tačiau šiuo metu intensyviai vykstant naujų pastatų bei verslo centrų statybai, pasiūla greitai gali ir viršyti paklausą. Vis didesnę paklausą turi biuro patalpos esančios toliau nuo miesto centro su patogesniu susisiekimu bei stovėjimo aikštelėmis. Tik Vilniuje verslo centrai kuriasi arčiau miesto centro. Modernios bei naujos biuro patalpos didžiausią paklausą turi Vilniuje, kitose sostinėse šio tipo biuro patalpų rinka yra mažiau išsivysčiusi, ypač Taline. Tačiau ši rinka kaimyninėse sostinėse auga. 2005 m. lyginant su 2004 m. Estijoje biuro patalpų paklausa labai išaugo. Tokią padėtį lemė didejantis tiek vietos, tiek užsienio bendrovių (investuotojų) aktyvumas ir nuolatinis Estijos ekonomikos augimas.

Kadangi paskolos tampa labiau likvidesnes, tikėtina, jog įmonės vis dažniau nuspręš įsigyti biuro patalpas, nors prieš kelerius metus tokia galimybe buvo beveik nesvarstoma.

Taigi apibendrinant galime teigti, kad dinamiška šalies makroekonominė aplinka, gerėjanti įmonių finansinė būklė didins paklausą kokybiškoms, šiuolaikiškoms biuro patalpoms, ypač B1 klases objektams, kurių techniniai ir kokybiniai parametrai, kaip ir nuomos kainos, atitinka daugumos reikalavimus. Nuolat stiprejančioje konkurencinėje kovoje lyderio pozicijas užims tie verslo centrai, kurie siūlys optimaliausią kokybę ir kainos santykį, atitinkantį potencialių

nuomininkų galimybes ir lūkesčius. Siekiant ilgalaikio konkurentabilumo ir investicinio patrauklumo, vis didesne investicijų dalis bus skiriama verslo centrų inžinerinei techninei įrangai.

Del žemes ir automobilių aikštelių vietos trūkumo, augančių žemes sklypų kainų, autotransporto spūsčių piko metu naujų pastatų statyba jau dabar keliiasi į toliau nuo centro nutolusius rajonus, o artimiausiu metu ši tendencija tik dar labiau sustipres (pvz., naujų projektų įgyvendinimas Savanorių ir Pramonės prospektuose Kaune arba Taikos prospekte Klaipėdoje).

Vystytojai, siekdami diversifikuoti riziką, ir toliau statys multifunkcinius kompleksus, papildysiančius biuro ir prekybos patalpų bei gyvenamojo būsto atsargas (pvz., Vartai, Helios City Vilniuje arba Gandrališkes, Jūros Klaipėdoje). Pradėjęs sparčiai vystytis pardavimui skirtų biuro patalpų rinkos segmentas (multifunkciniuose objektuose biuro patalpos pagrinde skirtos pardavimui) mažins potencialių nuomininkų ratą, orientuotą į nedidelio ploto (50-150 kv.m.) B1 arba B2 klases patalpas.

2.3.2. Komercinės – prekybos paskirties patalpų rinka

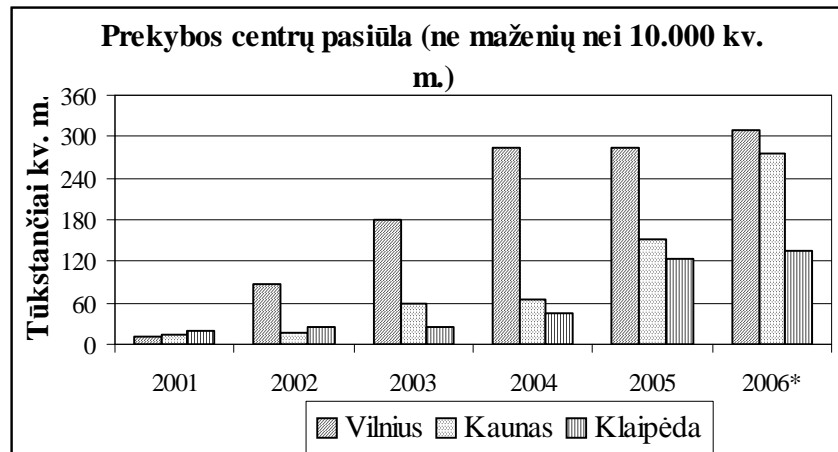
Lietuvos prekybos patalpų rinka sparčiai vystosi, investuojančių į šį nekilnojamojo turto segmentą daugeja. Ir nors realizuojama nemažai naujų projektų, prekybos patalpų rinkoje dominuoja paklausa. Bendros prekybos patalpų rinkos pletros tendencijos jaučiamos tiek didžiuosiuose, tiek ir mažesniuosiuose šalies miestuose. Pagrindiniai prekybos centrų vystytojai yra vietinės kompanijos, tokios kaip „Vilniaus Akropolis“ (Akropolis ir statomas Akropolis Kaune), UAB „Eika“ (Jūros vartai investicinis projektas Klaipėdoje, prekybos centras Utenoje), AB „Ogmios centras“ (multifunkcinis kompleksas Babilonas Panevėžyje), UAB „Rubicon Group“ (prekybos ir pramogų parkas Ozas Vilniuje). Tarptautinių kompanijų tarpe – UAB „E.L. Nekilnojamas turtas“ (prekybos centras Panorama Vilniuje ir multifunkcinis kompleksas Saules miestas Šiauliuose), UAB „Baltic Shopping Centers“ (prekybos ir pramogų centras Mega Kaune) (<http://www.colliers.lt>).

Pasiūla. Didžiausia prekybos patalpų rinka yra Vilniaus mieste, kuriame šiuolaikiškų, ne mažesnių kaip 10,000 kv.m. prekybos patalpų pasiūla siekia 282,700 kv.m. Per pastaruosius kelerius metus didžiausias šiuolaikiškų prekybos patalpų rinkos augimas buvo 2004 metais (103,300 kv.m.). 2005 metais buvo atidaryti keli prekybos centrai, tokie kaip Mandarinas (9,500 kv.m.), Grand Duke Palace (5,500 kv.m.).

2005 metai buvo ypač sėkmingi Kauno ir Klaipėdos miestų prekybos patalpų rinkoms, kuriose užfiksuotas rekordiška didelis šiuolaikiškų prekybos patalpų pasiūlos augimas (Kaune 80,700 kv.m., Klaipėdoje 84,200 kv.m.). Didžiausi atidaryti prekybos ir pramogų centrai – Mega ir Akropolis (pertvarkyta ir išplesta HyperMaxima).

Prekybos centrai užima didžiąją mažmenines prekybos rinkos dalį. Pastaruosius penkerius metus prekybos taškų skaičius visą laiką mažėjo, tačiau prekybos plotas augo. Tendencijos rodo prekybos taškų mažėjimą ir ateityje. Šiandien prekybos centrų lyderis tiek apyvertos dydžiu, tiek lankytojų skaičiumi yra Akropolis (109,000 kv.m.).

2006 metais didžiausias prekybos patalpų rinkos augimas tikėtinas Kaune, atidarius prekybos ir pramogų centrą Akropolis (72,000 kv.m.).



7 pav. Prekybos centrų ne mažesnių nei 10.000 kv. m. pasiūla

Paklausa. 2005 metų šalies prekybos patalpų rinkos augimą sąlygojo keletas veiksnių:

- Teigiami šalies ekonominiai pokyčiai, auganti gyventojų perkamoji galia;
- Vietinių įmonių pletra bei arši konkurencija, siekiant atsirišti kuo didesnę prekybos rinkos dalį;
- Į rinką ateinantys nauji tarptautiniai prekybos tinklai.

Prekybos centrų paklausa augo lėtesniais tempais nei pasiūla. Ir nors didžioji dalis patalpų naujai statomuose prekybos centruose vis dar išnuomojamos prieš centrų atidarymą, tačiau nuomininkai tapo išrankesniais: nebeskubama nuomotis prekybinių patalpų bet kuriame prekybos centre, kreipiamas didesnis dėmesys į centro lokaciją, koncepciją, įtakos zoną ir pan.

Sekmingai įgyvendintuose prekybos centruose praktiškai nebuvo vakansijos. Tuo tarpu kai kuriuose silpnos koncepcijos prekybos centruose vakansijos lygis siekė net iki 10-20% (VCUP arba Mada Vilniuje, Kapitolijus Klaipėdoje).

Prekybos centrų inkariniai nuomininkai – hypermarketai arba supermarketai, priklausantys didžiausiems maisto prekių tinklams VPMarket, IKI, Norfa bei RIMI, šalia kurių glaudžiasi paslaugų sektoriaus įmonės, elektronikos prietaisų (Elektromarkt, Topo centras), drabužių (Apranga, E-5

Mode), batų (Danija, Žygio batai), kosmetikos (Kristiana, Sarma, Drogas) ir kt. parduotuves. Vis didesnę svarbą prekybos centruose įgyja pramogų sektorius (pvz., Akropolis turi ledo areną, kino centrą, boulingą, vaikų žaidimų aikštelę, maitinimo įstaigas).

Pažymėtina, kad skirtingų prekybos centrų nuomininkų miškas praktiškai identiškas, todėl pirkejų pasirinkimą labiausiai įtakoja prekybos centro lokacija, jo pasiekiamumas, erdvus parkingas, siūlomos pramogos ir pan.

Nepakankamas potencialių pirkejų skaičius ir šalies gyventojų perkamoji galia buvo pagrindines tarptautinių prekybos tinklų atėjimo į šalį delsimo priežastys. 2005 metais į Lietuvos rinką įžengė tokie drabužių tinklai kaip Karen Millen, Pietro Filipi, Motivi, Takko ir t.t.

Toliau darbe bus labiau gilinamasi į atskirus komercines - prekybines paskirties patalpų rinkos segmentus, tokius kaip mažmeninės prekybos rinka, centrinių gatvių mažmeninės prekybos rinka ir pan., siekiant giliau išanalizuoti komercines paskirties patalpų rinkos ateities prognozes.

2.3.2.1. Mažmeninės prekybos rinka

Mažmeninės prekybos rinka yra charakterizuojama kaip aktyviai besivystanti rinka Lietuvoje, kuri, kita vertus, vis dar yra nemažai atsilikusi nuo kitų Baltijos šalių ir turi didelį potencialą vystytis. 1998 – 2001 m. Lietuvoje buvo didžiule supermarketų, hypermarketų ir prekybos centrų pasiūla, sąlygota ekonomikos ir vartotojų apsipirkimo galios augimo. Vartotojai labiau priprato prie prekybos centrų nei prie miesto centre esančių parduotuvių. Nors prekybos centrai yra patogūs vartotojams ir pritraukia vis daugiau pirkejų, šis faktorius gali ir netureti pašalinio poveikio parduotuvėms įsikūrusioms centrines gatvėse. Nors yra daugybė prekybos centrų Europoje, centrinės gatvės vis tiek pirmąją nuomos, apyvartos apimtį bei vartotojų skaičių. Tai gali kisti priklausomai nuo šalies, miesto, jų ypatingų išskirtinių savybių, tačiau centrinės gatvės visada išlieka pradiniu drabužių ar mažmeninės prekybos parduotuvių tašku, taip, kad kiekvienas prekybininkas siekia ten įkurti savo pavyzdinę parduotuvę. Ir tik tuomet jie plečiasi į kitas gatves, prekybos centrus ar kitus miestus. Mažų parduotuvių skaičius mažėja, ir tai yra natūralus fenomenas, nes prekybos centrai užėmė didžiąją dalį mažmeninės prekybos rinkos. Iš kitos pusės, jaukus ir patogus apsipirkimas mažose parduotuvėse išliks populiarus.

Kaip taisykle, visos žymiausios firmos steigia savo pirmąsias parduotuves sostinėje. Didžioji parduotuvių koncentracija yra Vilniuje. Kaune yra unikali prekybina gatvė, Laisvės aleja, kur pagrindines firmas yra įkūrę savo parduotuves. Taip pat yra ir Klaipėdoje, ir kituose Lietuvos miestuose, kur pagrindines parduotuves yra įsikūrusios centriniame miesto dalyje.

Maisto prekybos tinklų pletra suletejo, nes tarp 2000 m. ir 2002 m. rinka absorbavo didelį mažmenines prekybos plotų kiekį, ir dabar vykdytojai ieško galimybių statyti prekybos centrus. Žvelgiant iš kitos puses, maisto prekybos plotų pasiūla neturi jokios įtakos bendrai nuomai mažmenines prekybos rinkoje, nes dauguma projektų buvo vykdomi esant būtinybei. Šiuo metu stebima įnirtinga kova tarp stambių maisto prekybos tinklų. Dabar VP Market išlieka lydere; antras pagal dydį užsienio investuotojų maisto prekybos tinklas RIMI Lietuva restruktūrizuoja savo strategiją, ir ruošiamasi agresyvesnes strategijos pasirodymui. IKI tinklas pasieke savo specialų segmentą ir šiuo metu užsitikrino stabilią padetį rinkoje. NORFA tinklas vis labiau populiarėja, būdamas pigių prekių pardaveju.

2002 m. VP Market atidare savo pirmąjį prekybos centrą Akropolis, ir didžiulis projekto pasisekimas rodo, kad šiuo metu jaučiamas žymus poreikis tokio tipo pokyčiams rinkoje. Jau atidaryti nauji prekybos centrai Vilniuje (Europa centras, G&G centras, Vilniaus pienines prekybos centras), Kaune yra vykdomų planų atidaryti naujus prekybos centrus (Akropolis ir Mega miestas) bei Klaipėdoje. Dabartiniai prekybiniai plotai numatomi užimti 250 000 kv.m. plotą. 2005 m. planuojama pastatyti apie 120 000 kv.m. modernių prekybos patalpų ploto. Daug pakeitimų yra ir „Pasidaryk pats“ segmente. Sostinėje ir kituose miestuose buvo atidaryti keli prekybos centrai. Senukai išlieka lyderiu; kai kurios kitos kompanijos tokios, kaip Jsyk ir Rubikon taipogi minėtinos. Vilniaus naujai išplestoje šiaurinėje dalyje, vadinamoje Šiaurės miesteliu, yra sukonzentruotos „Pasidaryk pats“ parduotuvės.

Sostinės yra ypatingai patrauklios užsienio prekybininkų veiklos pletrai Baltijos valstybėse todėl, kad jų prekybos vietos planai yra nukreipti į šalies sostinę. Jei šalies sostinė laikoma per mažą biznio pletrai, tuomet visas Baltijos regionas gali būti laikomas viena erdve.

Pastaruosiu metu, mažmenines prekybos plotų poreikis daugiausia yra formuojamas vietinių prekybininkų. Šiuo metu yra labai mažai gerai žinomų prekybininkų, aktyviai dalyvaujančių rinkoje. Dažnai prekybininkai iš vienos Baltijos valstybės plečiasi į kitas Baltijos šalis.

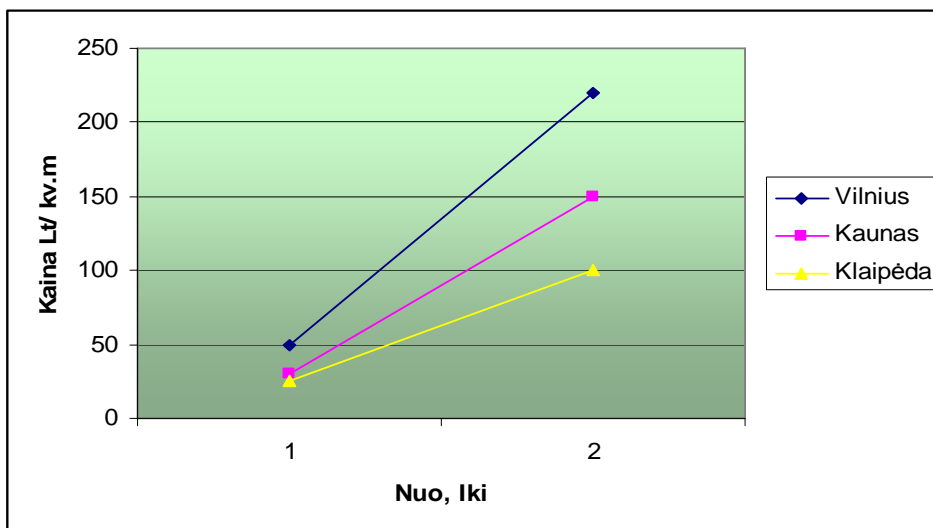
2.3.2.2. Centrinų gatvių mažmenines prekybos rinka

Pasiūla. Visuose Lietuvos miestuose yra nepakankama mažmenines prekybos plotų, esančių centrines gatvėse, pasiūla. Dauguma naujų parduotuvių atsidaro pasikeitus nuomininkams. Del menkos žemes sklypų pasiūlos šioje miesto dalyje pokyčiai vyksta labai retai. Šio tipo plotų pasiūla ateityje gali padidėti, nes centrines gatvėse vis dar išlieka didelis prekybinių patalpų trūkumas. Kai kuriose iš jų yra įsikūrę valstybės ir savivaldybės institucijos, kurios, mano manymu, artimiausiu

metu gali būti parduotos arba išnuomosos prekybininkams. Kaip pavyzdžiui Vilniaus miesto savivaldybe, pardavusi savo pastatą esantį centrinėje miesto dalyje.

Paklausa. Šio tipo plotų paklausa išliks stabili, tačiau, žinoma, vyks tam tikri pakeitimai, priklausomai nuo vietinės rinkos. Pavyzdžiui, Vilniuje miesto centro atnaujinimas ir transporto/automobilių stovėjimo vietų patobulinimai padidins jo, kaip vieno iš apsipirkėjimo vietų, patrauklumą; ten, be jokios abejonės, pakils tokio tipo plotų paklausos ir vystymo lygmuo. Nors centrinės gatves susidurs su stipriais konkurentais - prekybos centrais, įsikūrusiais centre, visgi abejotina, ar tai turės įtakos jų patrauklumui žvelgiant į ateities perspektyvas. Visgi, užsienio prekybininkų skaičiaus ir mažmeninės prekybos rinkos augimas yra pagrindiniai faktoriai, bylojantys apie prekybinių patalpų paklausą šalyje. Vilniuje parduotuvių pletra ir koncentracija yra didžiausia palyginus su kitais Lietuvos miestais. Ir tai ne tik dėl Vilniaus, kaip sostinės statuso, bet ir dėl gyventojų ganėtinai didesnes perkamosios galios ir dėl didesnio vartotojų skaičiaus. Kaunas, beje, taip pat labai patraukli prekybininkams vieta dėl jo geografinės padėties ir unikalios peščiujų zonos miesto centre.

Nuoma. Nuoma Vilniaus centrinėse gatvėse yra stabili ir svyruoja tarp 100 Lt ir 200 Lt /kv.m per mėnesį. Visgi yra skirtumas tarp Gedimino prospekto ir kitų Vilniaus gatvių. Užsienio prekybininkų susidomėjimas Gedimino prospektu padidėjo po jo rekonstrukcijos ir požeminės automobilių stovėjimo aikštelės įrengimo. Tai gali paskatinti nuomos kainų išaugimą ir ateityje.



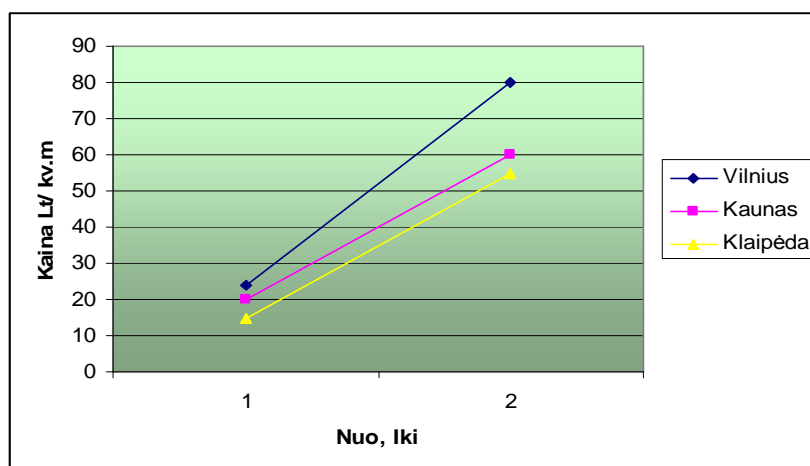
8 pav. Prekybos patalpų nuomos kaina Lt/ kv.m Lietuvos didžiųjų miestų centrinėse gatvėse 2005 m.

2.3.2.3. Prekybos centrai

Pasiūla. Lietuvoje daugiausiai prekybos centrų plėtojimą skatina vietinės ir kelios užsienio kompanijos. Vienas iš naujesnių prekybos centrų Europa apie 16 000 kv.m. ploto atidarytas 2004 m. kovo mėn. Konstitucijos prospekte Vilniuje. Senojo prekybos centro (Vilniaus centrinės universalines parduotuves) rekonstrukcija apie 18 000 kv.m. ploto, esanti kitoje gatvės pusėje priešais naują Savivaldybės pastatą ir Europos prekybos centrą, buvo pabaigta 2003 m. Viešbučio Novotel, esančio Gedimino prospekte statyba su papildoma prekybine erdve jau yra pastatyta, taipogi kitame Gedimino prospekto gale yra pastatytas naujas prekybos centras G&G. Be to, prie jau esančių RIMI hypermarketų bus įgyvendinami prapletimo projektai, suteikiantys prekybininkams papildomos vietos nuomai. Kaune 2003 - 2005 m. buvo pabaigti keletas didesnių projektų: Hypermaxima (apie 18 000 kv.m.) Molas (21 000 kv.m.), Savas (apie 20 000 kv.m.), Mega(80000 kv.m.). Šiuo metu, VP Market planuoja pastatyti Akropolį, Mega miestą ir t.t.

Paklausa. Paklausa dažniausiai yra formuojama prekybininkų. Tačiau vartotojų perkamoji galia auga kartu su augančia Lietuvos ekonomika, o tai taip pat galima priskirti prie pagrindinių faktorių sąlygojančių tolesnį prekybos centrų vystymąsi. Prekybininkai pageidauja kokybiškų plotų, taip pat kaip ir prekybos centrų pramogų ir laisvalaikio praleidimo infrastruktūros kartu, kas skatintų pastovų vartotojų srautą ir taptų traukos centru. Paklausa yra didelė, tad savininkai lengvai nuomoja patalpas prekybininkams. Visgi, savininkai ir vykdytojai turėtų pasinaudoti sėkmingai susiklosčiusia situacija, nes prekybininkai pagal savo darbo prigimtį gali lengviau keisti savo prekybos vietas, t.y. migruoti. Tuo atveju, jei plėtros projektas žlunga, prekybos centras praranda prekybinius vienetų, jei prekybininkui vieta neneša pelno jis taip pat persikelia kitur. Taigi vykdytojai turėtų kiekvieną projektą vertinti labai atsargiai ir savo lūkesčius paremti rinkos tyrimais ir Europos rinkos pavyzdžiais. Patirtis rodo, kad geroj vietoj esantis prekybos centras su aiškia koncepcija turės didelį pasisekimą, nežiūrint toje vietoje jau esančios galbūt didesnes prekybinių plotų koncentracijos ir jos sąlygojamos konkurencijos.

Nuoma. Nuomos lygis prekybos centruose, hypermarketuose ir supermarketuose priklauso nuo parduotuves vienetų dydžio ir vietos, be to jis yra ir kintantis. Lietuvoje jis svyruoja nuo 40 Lt iki 100 Lt /kv.m per mėnesį. Toks skirtumas yra priklausomai nuo parduotuves dydžio ir kitų nuomininkų mokamos nuomos. Vidutine nuoma, įskaitant pagrindinį nuomininką, yra 40 Lt /kv.m per mėnesį, o vidutine rūbų parduotuves vienetų nuoma su 200 kv.m. – 300 kv.m. yra apie 60 Lt/kv.m per mėnesį.



9 pav. Patalpų nuomos kaina Lt/ kv.m prekybos centruose 2005 m.

Apibendrinant galime teigti, kad didžiųjų prekybos centrų pletra vyks toliau tiek didžiuosiuose, tiek mažesniuosiuose šalies miestuose, užimdama vis didesnę mažmenines rinkos dalį mažų bei vidutinių parduotuvių sąskaita. Dideliuose prekybos centruose hypermarketai, supermarketai ir toliau išliks pagrindiniais nuomininkais kartu su pasidaryk-pats parduotuvėmis (Senukai, JYSK), elektronikos parduotuvėmis (Elektromarkt, Topo centras), kosmetikos, drabužių, avalynės parduotuvėmis, šalia kurių vis didesne svarba atiteks pramogų sektoriui. Prekybinių patalpų paklausa mažės tuose prekybos centruose, kurie neturi aiškios koncepcijos, neužtikrina pakankamo pirkejų srauto, yra nepatogioje pirkejams vietoje ir pan. Tokie prekybos centrai, siekdami mažesnes vakansijos, bus priversti mažinti prekybos patalpų nuomos kainas, siūlyti patrauklesnes nuomos sąlygas.

Vilniaus ir Kauno prekybos patalpų rinkos bus pajegios įsisavinti kelis super regioninius molus tokius kaip Akropolis, tuo tarpu Klaipėdos prekybos patalpų rinkoje pasirodysiantys nauji prekybos centrai neviršys 10,000 kv.m.

Kitų Lietuvos miestų, tokių kaip Šiauliai, Panevėžys, Utena, Alytus ir kt., prekybos patalpų rinkos turi didelį augimo potencialą. Miestų populiarumą vystytojų tarpe patvirtina visa eile pradėtų įgyvendinti bei planuojamų naujų projektų (pvz., Saules miestas ir Bruklinas Šiauliuose, Babilonas Panevėžyje, prekybos centrai Utenoje ir Alytuje).

Prekybos centrų architektūrinei koncepcijai bus skiriamas kur kas didesnis dėmesys (tokios tendencijos jau pastebimos prekybos ir pramogų centre Mega).

2.3.3. Industrinių patalpų rinka

Lietuva, didžiausia iš trijų Baltijos valstybių, užima gerą strateginę padėtį tarp ES ir NVS šalių. Gerai išvystyta Lietuvos susisiekimo infrastruktūra: teritoriją kerta du Europinės reikšmės koridoriai –Šiaurės-Pietų kryptimi (Talinas - Ryga - Kaunas – Varšuva) ir Rytų-Vakarų kryptimi (Kijevas-Minskas-Vilnius-Klaipeda) bei jų atšakos, 4 tarptautiniai oro uostai, neužšalantis uostas, modernizuotas geležinkelių tinklas ir ES keliamus reikalavimus atitinkantys keliai. Industrinių patalpų rinkoje dalyvauja pagrinde vietiniai vystytojai, užsienio investiciniai fondai domisi jau išvystytais objektais.

Augant automatizacijos lygiui, produkcija vis labiau intensyveja atsižvelgiant į kapitalą. Naujų produktų ir naujų rinkų ekspansija reikalauja tvirto finansinio pagrindo. Todėl daugelis kompanijų emesi perduoti kai kurias savo, kaip platintojų, funkcijas išorinėms kompanijoms ir bendrai, tam tapus įmanomu, jos vis labiau perdavineja pastatų nuosavybės teises. Senoji savininkų valdoma platinimo erdve keičiasi. Lietuvoje modernių sandelių tendencija iškilo visai neseniai ir pastaruju metu tik labai nedaugelis modernių sandelių pastatų yra statomi už nuomą kitoms kompanijoms.

Taigi galima daryti išvadą, kad susidomejimas sandeliavimo bei logistikos centrų vietomis artimoje ateityje dides, kas vykdytojams ir investuotojams kartu su potencialiai augančiomis platinimo kompanijoms suteiks naujų galimybių.

Pramoninių, t.y. sandeliavimo patalpų poreikis auga, bet visgi jaučiamas spekuliatyvių pramoninių plotų trūkumas. Iki šiol visi įvykę pokyčiai buvo atliekami savo pačių naudai arba pagal potencialių nuomininkų užsakymą. Buvusių pramoninių patalpų pertvarka centrinėse miestų dalyse tebeauga. Pagrindinėse gatvėse esančios patalpos yra paverčiamos komercinės paskirties patalpomis ir žemesnes klases ofisais. Likusi jų dalis panaudojama sandeliams arba pritaikoma mažų mastų pramoniniams arba paslaugų tikslams. Logistinių centrų trūkumas verčia patalpų interesantus vystyti jų pačių centrus. Vieta ir pasiekiamumas yra svarbiausi projektų vykdymų prioritetai.

Šiandien gamybines paskirties objektų ir sandelių rinka koncentruojasi stambiausių miestų Vilniaus, Kauno, Klaipėdos pramoninėse teritorijose bei šalia pagrindinių automagistralių iki 15 km atstumu nuo miesto centro. Geografinės padėties, susisiekimo būdų požiūriu kiekvienas iš miestų turi tam tikrų konkurencinių pranašumų vienas kito atžvilgiu. Didžiausia modernių industrinių patalpų rinka šiandien yra mieste. Kauno ir industrinių patalpų rinka, lyginant su Vilniumi, tik dabar pradeda aktyvią pletrą.

2005 metais Lietuvoje industrinių patalpų rinkos augimas buvo gana intensyvus - pasiūlyta 56,000 kv.m. naujų industrinių patalpų, iš jų Vilniaus mieste – 38,500 kv.m.

Ne visų naujai pastatytų ar statomų industrinių patalpų techniniai bei kokybiniai parametrai atitinka tarptautinius standartus, iš karto yra moraliai pasenę (pagrinde per mažas patalpų aukštis, neefektyvus kolonų išsidėstymas, per didelis sklypo užstatymas ir t.t.), ribotos pletros galimybės.

Biuro patalpos paprastai užima apie 10 proc. industrinių patalpų ploto ir įrengiamos antresoleje, pilnai išnaudojant plotą ir statinių aukštį prie pakrovimo/iškrovimo vartų.

2006 m. industrinių patalpų rinkos augimas neturėtų sumažėti. Metų pradžioje Vilniaus miesto industrinių patalpų rinka turėtų pasipildyti dar 32 tūkst. kv.m. Kauno mieste 2006 metais industrinių patalpų rinka turėtų pasipildyti ~ 29 tūkst. kv.m. šiuolaikiškų sandėliavimo patalpų (iš jų 27 tūkst. kv.m. terminalas). Klaipėdos mieste vystytojai nepradedą statybos, kol nesurasti inkariniai nuomininkai (pvz.: verslo parkas III etapas iki 10'000 kv.m.). Klaipėdos, kaip jūrų uosto specifika – didelė sandėliavimo patalpų ir ypatingai šaldytuvų koncentracija uosto teritorijoje. Naujų industrinių patalpų trūkumas nulemė netradicinių vystytojų atsiradimą mieste – prekybininkai savoms reikmėms pastatytuose pastatuose nuomoja dalį patalpų (Lemora prekybos centras).

Ateityje laukiamas dar didesnis industrinių patalpų rinkos augimas. Artimiausioje ateityje didžiausia industrinių patalpų koncentracija turėtų išlikti Vilniaus mieste.

Pagrindiniai naujų industrinių (gamybinių bei sandėliavimo) patalpų nuomininkai yra logistikos paslaugas teikiančios įmonės (pvz. UAB "Baltic Logistic System Vilnius", UAB "Baltic Transport Logistics Systems" ir t.t.); vietiniai ir tarptautiniai prekybos tinklai (pvz. UAB "VPMarket", CBAAibe ir kt.), namų apyvokos prekių, elektros prekių, statybinių medžiagų, automobilių atsarginių dalių gamintojai bei importuotojai, taip pat farmacinių prekių didmenininkai, maisto pramonės įmonės.

Patalpų paklausos augimo tikimasi sulaukti ryšium su augančiu užsienio kompanijų aktyvumu Lietuvos rinkoje. Nemažai užsienio kompanijų perkelia gamybą į Lietuvą dėl palankios ekonominės situacijos. Tai daroma tiek perimant jau veikiančių įmonių valdymą, tiek perkeliant gamybos užsakymus jau veikiančioms vietos įmonėms iš šalių, kur darbo jėga gerokai brangesnė. Artimiausiu metu taip pat tikimasi sulaukti ir tiesioginių „plyno lauko“ užsienio investicijų, kurias vilioja kuriami industriniai parkai bei laisvosios ekonominės zonos.

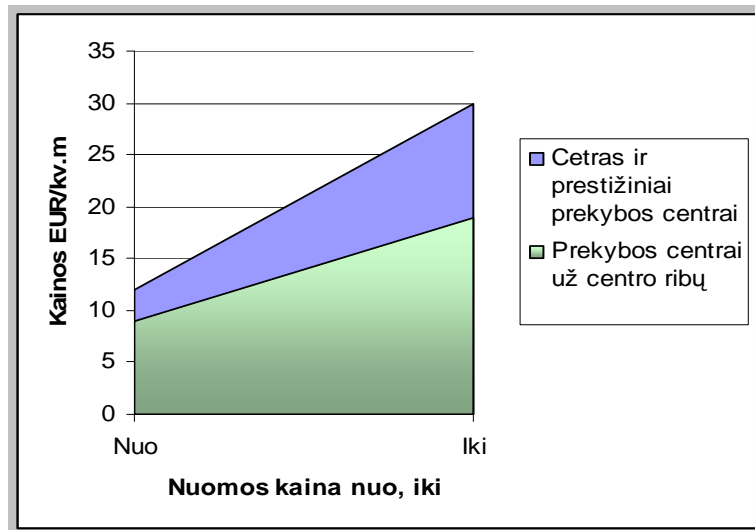
Nuoma. Verta paminėti, jog Vilniuje patogioje vietoje (pavyzdžiui, centre) esančių patalpų su naujais kokybes standartais nuomos kainos siekia 20 Lt /kv.m per mėnesį, naujų modernių patalpų, esančių už miesto centro – nuo 12 Lt iki 18 Lt /kv.m per mėnesį. Likusios patalpos gali būti išnuomojamos už kainą svyruojančią tarp 5 Lt ir 15 Lt /kv.m per mėnesį. Patalpų nuomos kainos

Kaune svyruoja nuo 8 Lt iki 20 Lt /kv.m per mėnesį, Klaipėdoje – nuo 6 Lt iki 12 Lt /kv.m per mėnesį.

Kadangi daugelis naujų patalpų yra statomos savoms reikmėms ir / arba kaip kompanijos plėtros išdava, jos nepraples nuomojamų patalpų rinkos dėl to, kad:

- ✓ laisvų patalpų skaičius gali didėti tuo atveju, jei yra išsikeliama iš senųjų patalpų į naujas, specialiai statytas atsižvelgiant į jų poreikius;
- ✓ naujos paskirties ar sandėliavimo erdves didina šalia esančių nenaudojamų plotų vertę ir sukuria sąlygas naujų rajonų atsiradimui, atitinkančiam logistikos principus.

Estijoje panašių patalpų rinka mažai kuo tesiskiria nuo Lietuvos. Prekybos patalpų rinka plečiasi, daug investicijų sulaukiama iš užsienio šalių, o dėl šios priežasties vietiniai prekybinių patalpų tiekejai buvo priversti mažinti kainas. Taigi, vyksta konkurencija tarp kompanijų, kurios siūlo prekybines patalpas, ir kuri ateityje labiausiai įtakos nuomos kainas.



10 pav. Prekybinių – komercinių patalpų nuomos kaina EUR/ kv.m Taline 2005 m.

Apibendrinant galime teigti, kad patogi Lietuvos geografinė padėtis, gerai išvystytas kelių, geležinkelių, oro ir jūrų transporto tinklas, pakankamai aukšta specialistų kvalifikacija ir narystė Europos Sąjungoje leidžia tikėtis tranzito srauto augimo ateityje. Tranzitinių krovinių atžvilgiu patogia geografinė padėtis pasižymi Kaunas (dėl dviejų tarptautinių koridorių sankirtos) ir Klaipėda (neužšalantis, universalus, turintis daug rezervinių krovos pajėgumų jūrų uostas).

Dėl didelių industrinės paskirties žemes sklypų trūkumo mieste, nekilnojamo turto mokesčių, kylančių žemes sklypų kainų, intensyvaus eismo sąlygų, vis daugiau ir daugiau gamybines paskirties bei sandėliavimo objektų bus statoma miesto priegose, priemiesčiuose šalia tarptautinės reikšmės

magistralinių kelių, t.y. daugiau kaip 15 km atstumu nuo miesto centro. Tos pačios priežastys lemia ir šiuo metu miestų centruose esančių pramoninių rajonų išsikelimą į pakraščius. Šie procesai jau vyksta, tačiau gamybos perkėlimas užima nemažai laiko, todėl paklausos augimas pasiskirsto per ilgesnį laikotarpį.

Paklausa naujoms industrinėms patalpoms yra inertiška – nuomininkams reikalingas tam tikras laikas ne tik priprasti prie aukštesnių naujų industrinių patalpų nuomos kainų bei įvertinti kokybinių parametrų svarbą, tačiau ir įvykdyti savo įsipareigojimus šiuo metu nuomojamų senų industrinių patalpų operatoriams.

Dides universalių gamybinių patalpų nuomai pasiūla (šiuo metu praktiškai visos naujos gamybinės patalpos yra pastatytos savoms reikmėms) bei mažes industrinių patalpų built-to-suit projektų (potencialūs nuomininkai nelinkę laukti 8-9 mėn. iki statybos pabaigos).

2.4. Lietuvos investicine aplinka

Bendrai vadinamos kaip naujai iškilusios rinkos, naujosios Europos Sąjungos valstybes traukia vis didėjanti nekilnojamojo turto investuotojų susidomėjimą, ypač 2005 m. Tam įtakos turi keletas veiksnių:

- Šalies narystė ES ir NATO padidino investuotojų susidomėjimą Lietuva;
- Komercinio nekilnojamojo turto kainos yra daug žemesnės lyginant su kitomis ES naujokėmis (ypač Lenkija ir Čekija);
- Spartus šalies ekonomikos augimas (prognozuojamas BVP augimas – ne mažiau 6.5 % per artimiausius du metus).

Taigi per pastaruosius 12 mėnesių matomas investuotojų susidomėjimas išaugo labai ryškiai. Tai, žinoma, įtakojo ne tik paminėti veiksniai, kaip padidėjęs tarptautinis susidomėjimas nekilnojamojo turto investicijomis, bet taip pat ir sustiprėjęs pasitikėjimas kylančiomis rinkomis.

Prieš keletą metų investuotojų dėmesys kryo į šalies sostinę Vilnių, tačiau dėl menkos komercinio turto pasiūlos investuotojai pradėjo ieškoti didesnių investavimo galimybių kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Tačiau Lietuvos nekilnojamojo turto investicijų rinka vis dar, nepaisant ribotos Vilniaus miesto pasiūlos, yra koncentruota apie sostinę, kuri yra vertinama kaip pagrindinė interesų vieta užsienio investuotojams.

Komercinio nekilnojamojo turto pasiūla kol kas yra Lietuvoje menka. Investicijų į nekilnojamąjį turtą augimą stabdo keletas veiksnių:

- Komeracinio nekilnojamojo turto savininkai delsia parduoti turtą dėl palankių bankų kreditavimo sąlygų, mažų palūkanų normų, kylančių nekilnojamojo turto kainų;
- Nuomos sutarčių kokybe: nepakankamos trukmės, numatytos galimybės nutraukti sutartis anksčiau laiko, nenumatyta kainos indeksacija ir pan.

Ypatingai dideles apimties investicijų galimybes Lietuvoje yra ribotos. Investuotojus labiausiai domina mažai rizikingas, pajamas generuojantis komercinis turtas, toks kaip biurai ir prekybiniai plotai, sandeliavimo ir gamybos patalpos. Tokio komercinio turto paklausa itin didelė.

Be to, vietinis investicijų klimatas yra ganetinais diferencijuotas bei linkęs būti spekuliaciniu (rizikingu) specialiose srityse bei segmentuose. Vietinė įvertinimo metodologija dažnai dominuoja lyginamuosiuose pardavimuose, taigi kartais be pagrįsto ryšio su realiomis pajamomis ir išlaidomis.

Biuro patalpų nuosavybes poreikis taip pat yra, tačiau pagrįste tik A klases nuosavybei esančiai geriausiose vietose. Apskritai investicijų rinka sutelkia dėmesį į naujai pastatytus biurų pastatus, bet tuo pačiu ir į senesnę centre esančią nuosavybę, turinčią konkretų nuomininką.

Lietuvoje per pastaruosius du metus pelningumas padidėjo labai pastebimai ir šiuo metu laikosi 10,5 % pradinių pajamų palyginus su 12,5 %– 13 % pajamomis prieš kelerius metus. Prieš tai, nebuvo didelės prasmės kalbėti apie pelningumą, kol dar nebuvo nekilnojamojo turto investicijų rinkos, vis dėlto apskaičiuotas pelningumas nuo investicijų į atnaujintą nuosavybę krito nuo maždaug 20% – 25% iškart po nepriklausomybės 1990 – aisiais.

Biuro patalpos yra dažniau parduodamos vietiniams kompanijoms ir investuotojams kaip individualūs apartamentai didesniuose pastatuose. Tai daugiau susiję su įstatymų interesais, kur nekilnojamas turtas gali būti finansuojamas tiesiogiai per nekilnojamojo turto įkeitimą ar banko finansavimą, bei lizingą. Palūkanų normos yra žymiai mažesnės nei dabartinis nuosavybes investicijų pelningumas. Be to didelis vietinių optimizmas ir tikejimas kainų kilimu ateityje vaidina ryškų vaidmenį šioje rinkoje.

Šiandien pagrindinis žaidejas investuotojų tarpe – Baltic Property Trust (BPT). Fondas investuoja į aukštos klases komercines paskirties pastatus centrines vietose Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje. Fondui priklauso keletas verslo centrų ir modernus logistikos centras Vilniuje, po vieną prekybos centrą Kaune ir Klaipėdoje, modernus logistikos centras Kaune. Ypač aktyvią veiklą Lietuvoje vykdo Olandų investicinis fondas Middle Europa Investments Baltija (MEIBaltija), pagrįste dalyvaujantis projektų vystyme. Baltija portfelyje yra 13 projektų, kurių vertė siekia 0,3mlrd. EUR. Nekilnojamojo turto yra įsigijęs ir airių investicinis fondas KWL (prekybos centras Mega Plaza Klaipėdoje). Grand Duke Palace – pirmas prekybos centras, kurį įsigijo Suomijos investicijų banko EVLIturto fondas Evli Investment (EPI) Baltic.

Tačiau prognozuojant Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas, sparčiai besivystantis komercinio nekilnojamojo turto rinkos sektorius bei augančios bankų palūkanų normos turetų ženkliai padidinti investicijas į komercinį nekilnojamąjį turtą artimiausioje ateityje. Pelningumo prasme pranašumą turės tie investiciniai fondai, kurie bus tarp pirmųjų investuotojų, kadangi komercinio nekilnojamojo turto rinka nėra didelė, komercinio turto kainos kyla, didėja rinkos skaidrumas. 2006 metais investiciniai fondai bus dar aktyvesni. Tikėtina, kad rinkoje pasirodys tie, kas jau yra investavę ir Estijoje.

3. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS PLETROS PROGNOZES

3.1. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos SSGG analize

SSGG (stiprybes, silpnybes, galimybes, gresmes) analize yra pats populiariausias analizes būdas planuojant veiklos rezultatus. Ji verbališkai apibūdina stipriąsias ir silpnąsias investicinių projektų į nekilnojamojo turto puses kartu nurodydama galimybes bei gresmes. Tai neapeliuoja į tikslų atsakymą, investuoti ar ne, bet parodo laukiamą pelningumą ir riziką.

Remiantis atlikta Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkos analize, galime išskirti tokias bendras nekilnojamojo turto rinkos (kiekvienam segmentui, t.y. biuro patalpų rinkos, industrinių patalpų rinkos ir pan.) stiprybes ir iš jų kylančias galimybes, kuriančias bei formuojančias patrauklią nekilnojamojo turto rinką investuotojams, tačiau ir silpnybes bei gresmes, neigiamai įtakojančias tiesioginių užsienio investicijų srautus į Lietuvą.

Stiprybes:

- ✓ aukštos kokybės nuosavybės patraukliose vietose paklausa;
- ✓ investicijoms palanki aplinka;
- ✓ naryste Europos Sąjungoje;
- ✓ aukštas pelningumo lygis;
- ✓ patraukli finansavimo sistema;
- ✓ vietos didiesiems prekybos centrams rinkoje buvimas.

Silpnybes:

- ✓ ribota galimybė palikti nekilnojamojo turto rinką;
- ✓ didelė konkurencija tarp vykdytojų gali įtakoti užimtumo ir nuomos kainų lygius (ofisų segmente);

Galimybes:

- ✓ sparčiai besivystanti ekonomika ir vartotojų perkamoji galia;
- ✓ demokratiškos dvasios stabilus politinis klimatas;
- ✓ vartotojų įpročių lavinimas vakarietišku stiliumi;
- ✓ žemų kainų rinka lyginant su Vakarų ir Centrine Europa;
- ✓ Valstybine politika mokesčių mažinimo kryptimi;
- ✓ aukštesnio lygio produktyvumas, pasiektas puikiai motyvuotos visuomenės.

Gresmes:

- ✓ taip vadinama “šešeline ekonomika”;
- ✓ politinis nestabilumas kaimyninėse šalyse;
- ✓ perdeti nekilnojamojo turto savininkų lūkesčiai apie nuosavybes vertę, prisijungus prie Europos Sąjungos;
- ✓ darbo jėgos trūkumas ir brangimas;
- ✓ perdetas išsivystymas.

3.2 Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos tyrimas

Darbe iškeltoms hipotezėms ir prognozėms ištirti buvo atliktas *pirminis aprašomasis* tyrimas. Pirminis, kadangi jo metu buvo surinkti pirminiai duomenys, kurie buvo reikalingi hipotezių, patikrinimui, prognozių sudarymui ir tyrimo tikslams pasiekti. Pasirinktas aprašomasis tyrimas, kurio tikslas išsiaiškinti biuro, sandeliavimo, mažmenines, centrinės prekybos patalpų rinkos esamą padetį ir ateities perspektyvas, išsiaiškinti bendras Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos plėtros tendencijas. Pagal duomenų rinkimo metodą (anketa) ir jų apdorojimo būdą (statistiniai metodai) šis tyrimas yra *kiekybinis*.

Anketavimas pasirinktas, kadangi tai yra vienas patogiausių, santykinai greitas, nebrangus ir pakankamai tikslus kiekybinio tyrimo metodas, šiuo atveju ekspertų nuomonei sužinoti. Turimu atveju buvo pasirinkta apklausa elektroniniu paštu, dėl greičio, žemų kaštų ir dėl galimybės apklausti didelį skaičių darbuotojų ir gauti duomenis iš geografiškai nutolusių įmones padalinių. Respondentas pats savarankiškai pildo pateiktą klausimyną, tai sudaro sąlygas respondentui pildyti klausimyną jam patogiu laiku, išsaugoti informacijos privatumą, išvengiama anketuotojo įtakos, tai padeda užtikrinti aukštą atsakymų normą.

Pirma anketos dalis sudaryta iš kelių įvadinių klausimų, kuriais siekiama išsiaiškinti kuriame įmones padalinyje dirba respondentas ir kokia jo darbo patirtis.

Antra dalis suskaidyta, kad būtų lengviau išsiaiškinti tam tikras tendencijas atskirose nekilnojamojo turto rinkose, anketoje išskaidytos šios siauresnes nekilnojamojo turto rinkos:

- ✓ Biuro patalpų,
- ✓ Sandeliavimo ir logistikos patalpų,
- ✓ Mažmenines prekybos patalpų,
- ✓ Centrinę gultųjų prekybos,
- ✓ Prekybos centrų.

Kievienoje iš šių dalių bandoma išsiaiškinti ekspertų nuomonę apie atskiro rinkos segmento patalpų pasiūlą ir paklausą, naudojant įvertinimui skalę nuo 1 iki 5, kur 1- maža, 3- atitinkamai atitinka pasiūlą/paklausą, 5- aukšta.

Atskira klausimų dalis skirta bendram nekilnojamojo turto rinkos įvertinimui, išsiaiškinti, kuri rinka ekspertų nuomone yra aptraukiausia investuotojams, kliūtis stabdančias investicijas į Lietuvos nekilnojamojo turto rinką, ateities prognozes, kuri iš rinkų plesis per ateinančius kelis metus.

Trečiosios dalies tikslas identifikuoti patį respondentą. Šioje dalyje pateikti demografiniai klausimai, atspindintys respondento gyvenimą: lytis, amžius, pareigos.

Anketoje pateiktų klausimų pagrindimas:

✓ 1 klausimu siekiama išsiaiškinti, kurio miesto UAB „Invalda Real Estate“ darbuotojas pildo anketą.

✓ 2 klausimu norima sužinoti, kiek laiko respondentas dirba nekilnojamojo turto srityje.

✓ 3 ir 4 klausimais siekiama sužinoti, kaip respondentai vertina pasiūlą/paklausą biuro patalpų rinkoje.

✓ 5 klausimu norima išsiaiškinti, kokių biuro patalpų labiausiai trūksta rinkoje.

✓ 6 ir 7 klausimais siekiama sužinoti, kaip respondentai vertina pasiūlą/paklausą sandeliavimo ir logistikos patalpų rinkoje.

✓ 8 klausimu siekiama išsiaiškinti, kokių sandeliavimo ir logistikos patalpų labiausiai trūksta rinkoje.

✓ 9 ir 10 klausimais norima sužinoti, kaip respondentai vertina pasiūlą/paklausą mažmenines prekybos patalpų rinkoje.

✓ 11 ir 12 klausimais norima sužinoti, kaip respondentai vertina pasiūlą/paklausą centrinių gatvių prekybos patalpų rinkoje.

✓ 13 ir 14 klausimais norima sužinoti, kaip respondentai vertina pasiūlą/paklausą prekybos centrų patalpų rinkoje.

✓ 15 klausimu norima išsiaiškinti, kurio Lietuvos regiono nekilnojamojo turto rinka šiuo metu yra patraukiausia investicijoms respondentų nuomone.

✓ 16 klausimu bandoma išsiaiškinti, kokios respondentų nuomone yra didžiausios kliūtys, stabdančios investicijas į Lietuvos nekilnojamojo turto rinką.

✓ 17 klausimu norima išsiaiškinti, kuri iš Lietuvos nekilnojamojo turto rinkų labiausiai plesis per ateinančius kelis metus.

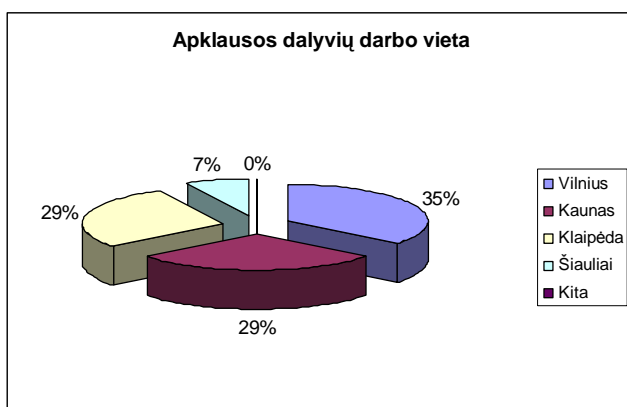
✓ 18 klausimu siekiama sužinoti, kokios respondentų nuomone komercinio nekilnojamojo turto plėtros perspektyvos Lietuvoje artimoje ateityje.

✓ 19 -21 klausimai parodo respondentų demografines charakteristikas.

Viešosios nuomones ir rinkos tyrimų bendrove „Sprinter tyrimai“ 2005 metų gruodžio mėnesį atliko Lietuvos gyventojų apklausą kurios rezultatai parodo, kad Lietuvoje šiuo metu trys didžiausios nekilnojamojo turto bendrovės yra: UAB „Ober-Haus“, UAB „Nidulus“ ir UAB „Invalda Real Estate“ (toliau „InReal“). Išvardintos bendrovės šiuo metu dirba visoje Lietuvoje, turi atstovybes didžiuosiuose miestuose.

Tyrimas buvo vykdomas visoje Lietuvoje veikiančiose UAB „InReal“ atstovybėse (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose), todėl *generaline visuma* galima laikyti vienos iš didžiausių ir geriausiai žinomų Lietuvoje nekilnojamojo turto įmonės darbuotojus. Tokia visuma yra gana didelė, todėl teko atrankos būdu sudaryti *imtį*. Pirmiausia buvo paprašyta atstovybių vadovų, išpaltinti anketas tarp darbuotojų savo įmonių skyriuose. Nustatytas imties dydis 70 nekilnojamojo turto ekspertų, gauta 70 atsakytų anketų, taigi galima sakyti, jog atsakomumas buvo 100%. Tiriant domino įvairaus amžiaus, užimamų pareigų, lyties žmonių nuomone. Pati kiekybinio tyrimo esmė reikalauja surinktus duomenis apdoroti statistinių metodų pagalba.

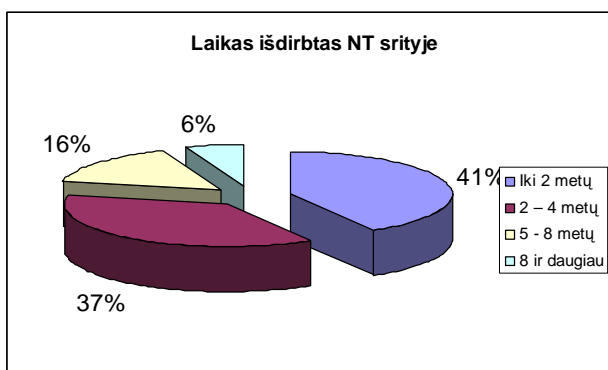
Įvadineje dalyje pateikiami klausimai pagal, kuriuos galima spręsti apie respondentų pasiskirstymą pagal miestą kuriame dirba ir darbo patirtį nekilnojamojo turto srityje.



11 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal miestus

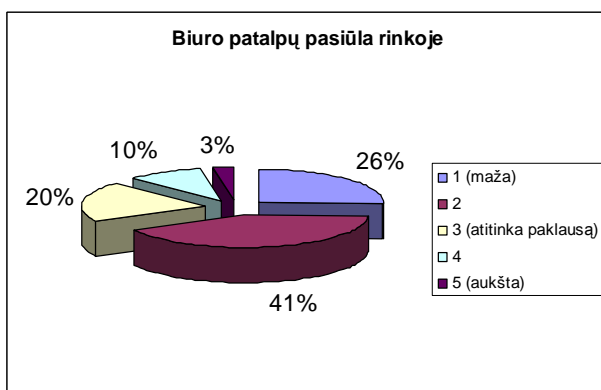
Kaip galima matyti išgautų atsakymų, daugiausiai respondentų yra iš Vilniaus (35 proc. visų atsakiusių), po 29 proc. atsakymų gauta iš Kauno ir Klaipėdos ir likę 7 proc. iš Šiaulių. Įmonės centrinis biuras ir pagrindiniai skyriai yra Vilniuje, dėl to daugiausiai atsakymų būtent yra gauta iš

Vilniaus. Iš Kauno ir Klaipėdos gauta taip pat nemažai atsakymų, kadangi įmone turi nemažas atstovybes šiuose miestuose.



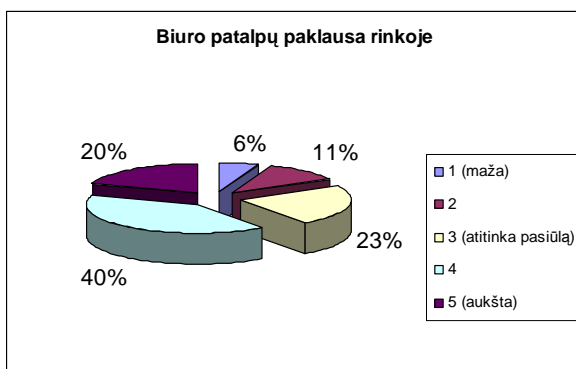
12 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal laiką dirbtą nekilnojamojo turto srityje

Iš gautų rezultatų galima pastebėti, jog daugiausiai respondentų nekilnojamojo turto srityje yra išdirbę iki 2 metų (41 proc. atsakiusių) ir 2-4 metus (37 proc.). 16 proc. respondentų dirba nekilnojamo turto srityje 5-8 metus ir tik 6 proc. atsakiusių dirba daugiau nei 8 metus. Tyrimu bandoma išsiaiškinti pastarųjų metų tendencijos, todėl atsakiusių darbo patirties nekilnojamojo turto srityje iš esmės pakanka.



13 pav. Biuro patalpų pasiūla rinkoje

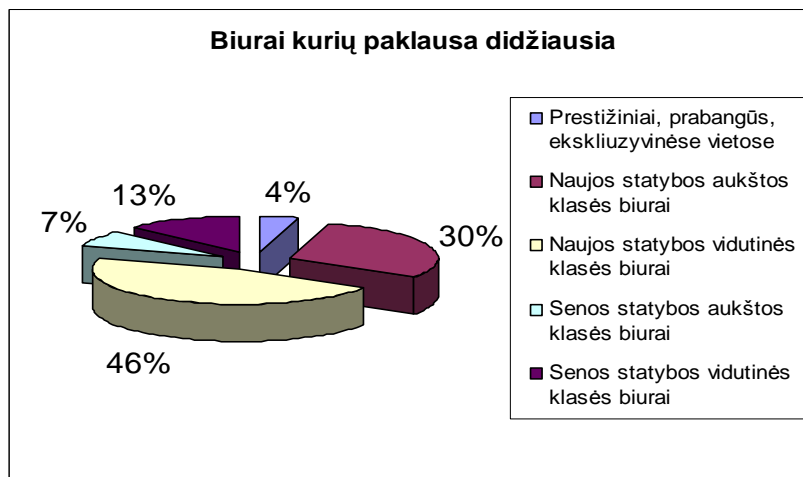
Daugiausiai respondentų kaip matoma iš duomenų mano, jog pasiūla biuro patalpų rinkoje yra nepakankamai didelė, kad atitiktų paklausą, taip mano, net 41 proc. atsakiusių. 26 proc. respondentų mano, jog pasiūla yra maža. Tik penktadalis (20 proc.) respondentų mano, jog vis dėl to biuro patalpų pasiūla atitinka paklausą. 10 proc. respondentų mano, jog pasiūla biuro patalpoms yra didesne už paklausą ir mažiausiai t.y. 3 proc. mano, jog pasiūla yra aukšta. Pagal respondentų atsakymus vis dėl to galima daryti išvadą, jog biuro patalpų pasiūla nėra pakankamai aukšta ir atitinkanti paklausą (taip mano 67 proc. respondentų).



14 pav. Biuro patalpų paklausa rinkoje

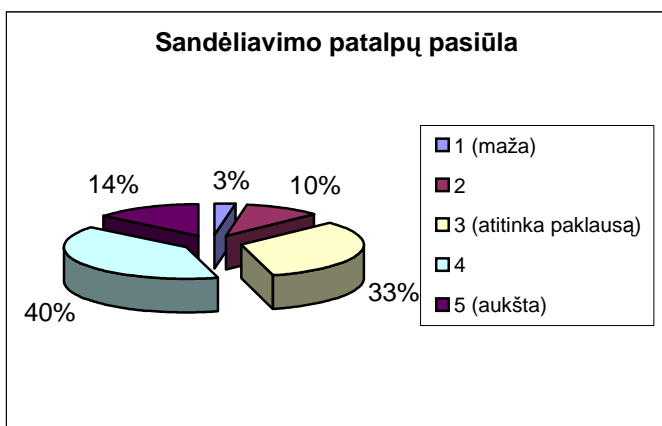
Daugiausiai t.y. 40 proc. respondentų mano, jog biuro patalpų rinkoje paklausa yra aukštesne nei pasiūla, 20 proc. mano, jog ji yra aukšta, taigi net 60 proc respondentų mano, jog paklausa biuro patalpų rinkoje viršija pasiūlą. 23 proc. atsakiusių mano, jog paklausą atitinka pasiūla. Ir 11 proc. atsakiusių mano, jog paklausa rinkoje yra mažesne nei pasiūla. Tik 6 proc respondentų atsake, jog jų nuomone paklausa yra maža.

Apibendrinant ir palyginant 3 ir 4 klausimų rezultatus vis dėl to galime pastebėti, jog didžioji dalis respondentų mano, jog biuro patalpų rinkoje paklausa yra didesne už pasiūlą.



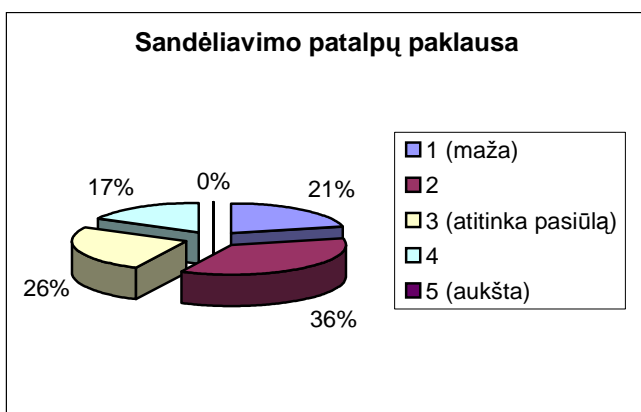
15 pav. Biuro patalpos kurioms paklausa didžiausia

Pagal duomenis matoma, jog daugiausiai respondentų mano, jog paklausiausi būtų naujos statybos vidutinės klasės biurai, taip mano 46 proc atsakiusių. 30 proc. respondentų mano, jog didžiausią paklausą turetų naujos statybos aukštos klasės biurai. 13 proc respondentų mano, jog didžiausią paklausą turetų senos statybos vidutinės klasės biurai, dar 7 proc. mano, jog senos statybos aukštos klasės biurai. Ir mažiausiai respondentų, tik 4 proc. mano, jog paklausiausi būtų prestižiniai, prabangūs ekskliuzyvinėse vietose esantys biurai. Taigi pagal daugumos respondentų nuomone didžiausią paklausą turetų naujos statybos biurai (tiek vidutinės klasės, tiek aukštos klasės).



16 pav. Sandėliavimo patalpų pasiūla rinkoje

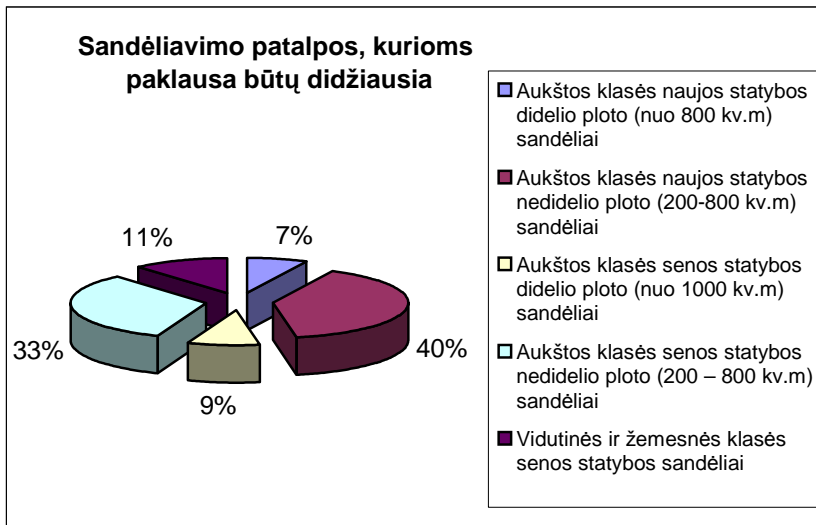
Daugiausiai respondentų mano, jog sandėliavimo patalpų rinkoje pasiūla yra didesne už paklausą, taip atsake 40 proc. respondentų. Šiek tiek mažesne dalis atsakiusiųjų (33 proc.) mano, jog šioje rinkoje pasiūla atitinka paklausą. 14 proc respondentų atsake, jog jų nuomone pasiūla yra aukšta. Tik 3 proc. mano, jog pasiūla yra maža, dar 10 proc. atsakiusiųjų nuomone pasiūla už paklausą yra mažesne.



17 pav. Sandėliavimo patalpų paklausa rinkoje

Pagal gautus rezultatus galima matyti, jog didžiausia dalis respondentų (36proc.) nurodo, jog jų nuomone paklausa sandėliavimo patalpoms yra mažesne nei pasiūla. 26 proc. atsakiusiųjų nuomone sandėliavimo rinkoje paklausa atitinka pasiūlą. Panasi dalis respondentų 21 proc. atsake, jog paklausa šioje rinkoje yra maža. Mažiausia dalis atsakiusiųjų (17 proc.) mano, jog paklausa sandėliavimo rinkoje yra didesne už pasiūlą. Nebuvo gautas nei vienas atsakymas, jog šioje rinkoje paklausa yra aukšta.

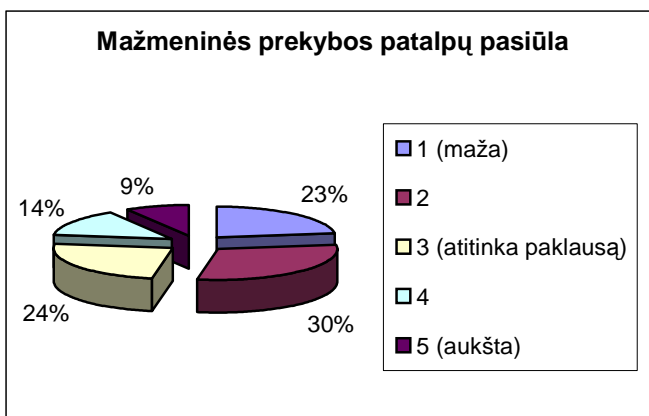
Apibendrinant 6 ir 7 klausimų atsakymų rezultatus, pagal daugumos ekspertų nuomonę galima daryti išvadą, jog sandėliavimo paslaugų rinkoje pasiūla beveik atitinka paklausą, galbūt kartais pasiūla šiek tiek viršija paklausą.



18 pav. Sandėliavimo patalpos, kurioms paklausa būtų didžiausia

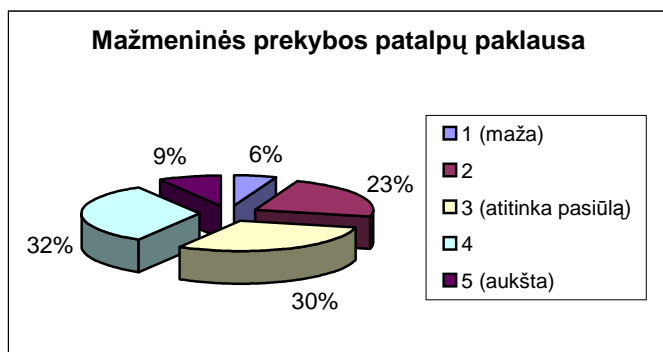
Iš gautų rezultatų galima matyti, jog respondentų nuomone didžiausią paklausą sandėliavimo rinkoje turėtų aukštos klasės naujos statybos nedidelio ploto (200-800 kv.m.) sandėliai, taip nurodė 40 proc. atsakiusiujų. 33 proc. respondentų mano, jog paklausiausi būtų aukštos klasės, tačiau senos statybos nedidelio ploto sandėliai (200-800 kv.m.). 9 proc. respondentų mano, jog didžiausią paklausą turėtų aukštos klasės senos statybos didelio ploto (nuo 1000 kv.m.) sandėliai, 7 proc. respondentų nuomone didžiausią paklausą sandėliavimo rinkoje turėtų aukštos klasės naujos statybos didelio ploto (nuo 800 kv.m.) sandėliai. 11 proc. respondentų atsake, jog jų nuomone paklausiausi būtų vidutinės ir žemesnės klasės senos statybos sandėliai.

Apibendrinant respondentų nuomonę galima sakyti, jog didžiausią paklausą sandėliavimo rinkoje turėtų aukštos klasės nedidelio ploto (200-800 kv.m.) sandėliai tiek naujos, tiek senos statybos. Mažiausiai paklausūs būtų tiek naujos tiek senos statybos didelio ploto sandėliai.



19 pav. Mažmeninės prekybos patalpų pasiūla rinkoje

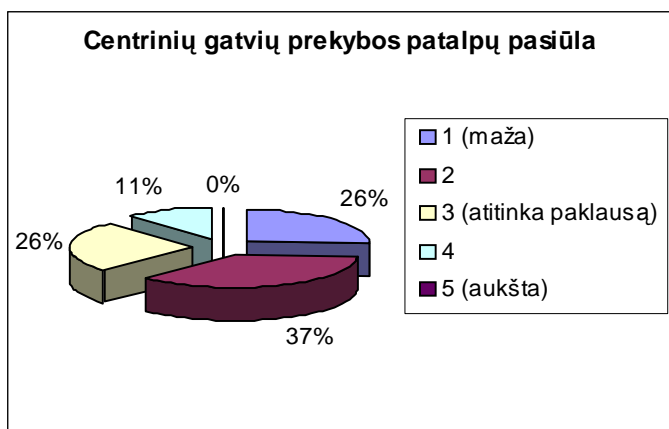
Kaip galima matyti iš gautų rezultatų daugiausiai respondentų (30 proc.) mano, jog mažmenines prekybos patalpų rinkoje pasiūla yra šiek tiek mažesne už paklausą. 24 proc. atsakiusių mano, jog pasiūla šioje rinkoje paklausą atininka. 23 proc. respondentų nuomone pasiūla mažmenines prekybos patalpų rinkoje yra maža. 14 proc. atsakymų nurodoma, jog pasiūla viršija paklausą ir mažiausiai respondentų t.y. 9 proc. atsake, jog pasiūla yra aukšta.



20 pav. Mažmenines prekybos patalpų paklausa rinkoje

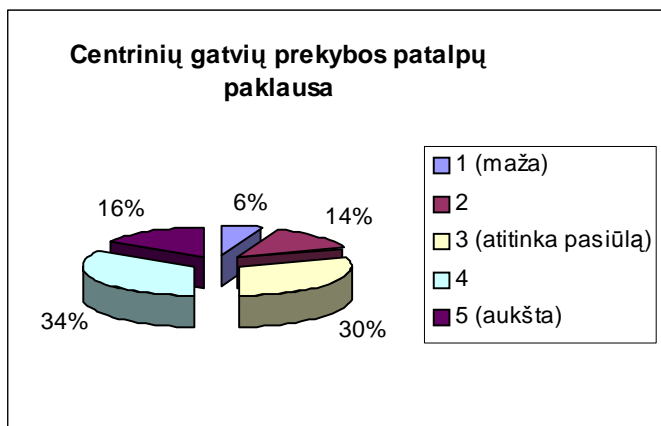
Pagal gautus duomenis matome, jog daugiau nei trečdalis respondentų (32 proc. visų atsakiusių) mano, jog mažmenines prekybos patalpų rinkoje paklausa yra didesne už pasiūlą. Trečdalis apklaustųjų (30 proc. respondentų) nurode, jog jų nuomone šioje rinkoje paklausa atitinka pasiūlą. 23 proc. respondentų nuomone paklausa yra už pasiūlą mažesne. 9 proc. mano jog, mažmenines prekybos patalpų paklausa rinkoje yra aukšta, 6 proc. atsakiusių mano priešingai, jog paklausa yra maža.

Apibendrinant iš 9 ir 10 klausimų gautus rezultatus galima sakyti, jog dauguma apklaustų ekspertų mano, jog mažmenines prekybos patalpų rinkoje paklausa vis dėl to yra didesne už pasiūlą, taip mano trečdalis respondentų. Taip pat nemaža dalis respondentų mano, jog šioje rinkoje paklausa ir pasiūla atitinka viena kitą.



21 pav. Centrinių gatvių prekybos patalpų pasiūla rinkoje

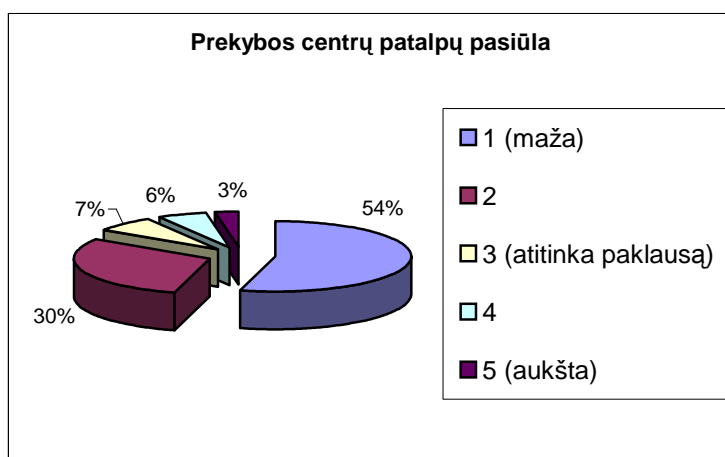
Pagal paveikslą galima matyti, jog 37 proc. respondentų mano, jog centrinių gatvių prekybos patalpų pasiūlą yra mažesne nei paklausa. Beveik trečdalis respondentų t.y. 26 proc. mano, jog pasiūla yra maža. Tiek pat respondentų atsake, jog pasiūla centirnių gatvių prekybos rinkoje atitinka paklausą. 11 proc. iš atsakiusių nurodo, jog šioje rinkoje pasiūla yra aukštesne už paklausą. Tačiau negauta nei vieno atsakymo, jog pasiūla yra aukšta.



22 pav. Centrinių gatvių prekybos patalpų paklausa rinkoje

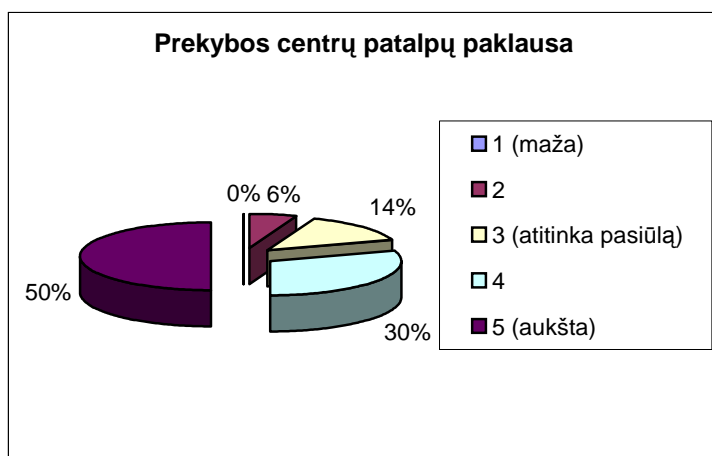
34 proc. respondentų mano, jog centrinių gatvių prekybos patalpų rinkoje paklausa yra aukštesne už pasiūlą. 30 proc. atsakiusių ekspertų nurodo, jog šioje rinkoje paklausa atitinka pasiūlą. Mažesne dalis respondentų (16 proc.) mano, jog centrinių gatvių prekybos patalpų paklausa rinkoje yra aukšta, 6 proc. atsakiusių mano priešingai- jog maža. Dar 14 proc likusių respondentų mano, jog šioje rinkoje paklausa mažesne už pasiūlą.

Sprendžiant pagal atsakymus gautus į 11 ir 12 klausimus galima sakyti, jog centrinių gatvių prekybos patalpų rinkoje paklausa yra už pasiūlą didesne. Taip pat gana nemaža dalis respondentų nurode, jog pasiūla ir paklausa šioje rinkoje atitinka viena kitą.



23 pav. Prekybos centrų patalpų pasiūla rinkoje

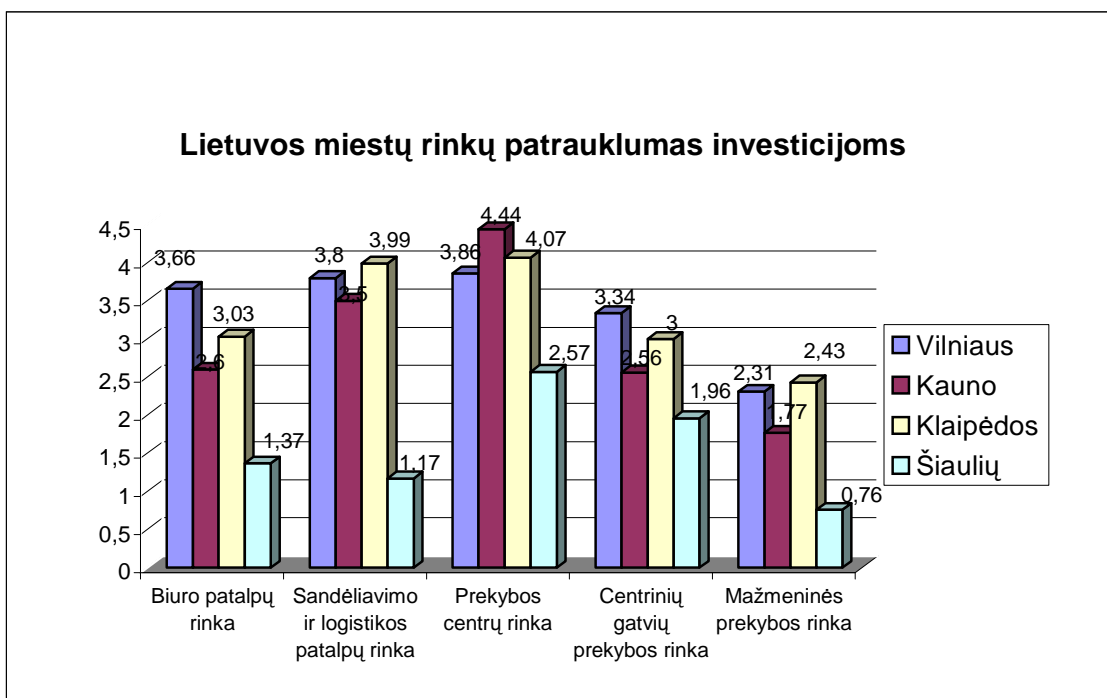
Kaip galima matyti paveiksle daugiau nei puse respondentų (54 proc.) atsake, jog prekybos centrų patalpų pasiūla rinkoje yra maža. 30 proc. atsakiusių mano, kad pasiūla yra didesne už paklausą. Tik 7 proc. respondentų pažymėjo, kad pasiūla prekybos centrų patalpų rinkoje atitinka paklausą. 6 proc. mano, kad pasiūla už paklausą aukštesne ir tik 3 proc. atsake, jog šioje rinkoje pasiūla yra aukšta.



24 pav. Prekybos centrų patalpų paklausa rinkoje

Pagal gautus duomenis matome, kad puse visų atsakiusių (50 proc respondentų) mano, kad prekybos centrų patalpų paklausa rinkoje yra aukšta. 30 proc. respondentų mano, jog šioje rinkoje paklausa yra už pasiūlą didesne. 14 proc. atsakiusių nurodo, kad paklausa atitinka pasiūlą. Mažiausia dalis (6 proc.) respondentų atsake, jog paklausa prekybos centrų patalpų rinkoje yra už pasiūlą mažesne. Nei vienas respondentas nepasirinko atsakymo, jog šioje rinkoje paklausa yra maža.

Iš gautų atsakymų į 13 ir 14 anketos klausimus apie prekybos centrų patalpų paklausą ir pasiūlą didele dalis ekspertų nurodo, jog paklausa yra aukšta, o pasiūla maža, taip nurodė nete net 50 proc. respondentų. 30 proc. respondentų mano, jog pasiūla už paklausą yra mažesne. Nebuvo nei vieno respondento manančio, jog paklausa prekybos centrų patalpų rinkose yra maža.



25 pav. Lietuvos miestų patrauklumas investicijoms

Šiame klausime respondentai turėjo įvertinti nekilnojamojo turto rinkos segmentų patrauklumą skirtinguose Lietuvos miestuose. Įvertinama buvo balais penkiabaleje sistemoje, kur 1 reiškia, jog rinka mažiausiai patraukli, 5 – labiausiai patraukli. Išvestas gauto suminio balo vidurkis.

Biuro patalpų rinkoje respondentams patraukliausias atrodo Vilniaus miestas, įvertinimo vidurkis 3,88 balo. Antroje vietoje Klaipėdos rinka- 3,03 balo, Kauno rinka įvertinta 2,6 balo ir mažiausiai balų įvertinta 1,37 Šiaulių biuro patalpų rinka.

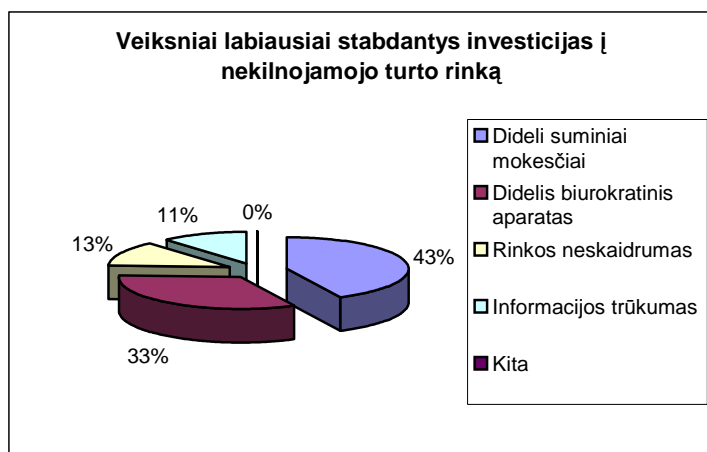
Sandėliavimo ir logistikos patalpų rinkoje geriausiai įvertinta Klaipėdos rinka, įvertinta 3,99 balo. Vilniaus miesto sandėliavimo rinka įvertinta 3,8 balo, trečioje vietoje pagal patrauklumą nekilnojamojo turto investicijoms yra Kauno miestas- 3,5 balo. Mažiausiai patrauklus miestas sandėliavimo patalpų rinkoje pagal gautus rezultatus yra Šiauliai (1,17 balo).

Pagal gautus rezultatus prekybos centrų rinka investicijoms šiuo metu yra patraukliausia Kaune (įvertinta 4,44 balo). Antroje vietoje yra Klaipėdos nekilnojamojo turto rinka, kurios balų vidurkis 4,07. Vilniaus prekybos centrų rinkos patrauklumas investicijoms yra tik trečioje vietoje (3,86 balo). Mažiausiai balų (2,57 balo) skirta Šiaulių miesto nekilnojamojo turto rinkai.

Centrinių gatvių prekybos rinka investicijoms patraukliausia respondentų nuomone yra Vilniaus regione, ji įvertinta 3,34 balo. Klaipėdos rinka įvertinta 3 balais yra antroje vietoje pagal patrauklumą investicijoms. Kauno centrinių gatvių prekybos rinka pagal patrauklumą investicijoms yra trečioje vietoje (2,56 balo). Mažiausiai patraukli Šiaulių rinka, kuriai skirta 1,96 balo.

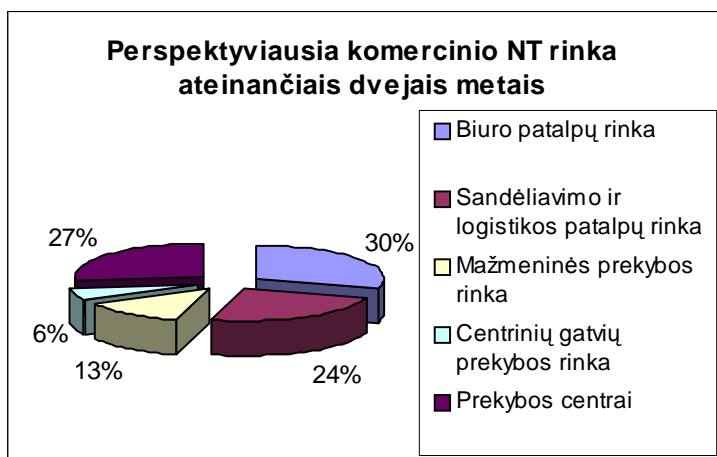
Mažmenines prekybos nekilnojamojo turto rinkoje patraukliausios yra Klaipėdos (2,43 balo) ir Vilniaus (2,31 balo) rinkos. Kaunas mažmenines prekybos rinkoje yra vertinamas gana žemais balais, vidurkis tesudaro 1,77 balo. Tačiau mažiausiai patraukli Šiaulių rinka įvertinta dar mažiau (0,76 balo).

Respondentų nuomone investicijoms yra patraukliausios Vilniaus rinka (kaip patraukliausia ji įvertinta biuro patalpų, centrinių gatvių prekybos rinkose) ir Klaipėdos rinka (kaip patraukliausia įvertinta sandėliavimo ir logistikos patalpų bei mažmenines prekybos rinkose). Kauno rinka kaip patraukliausia investicijoms įvardinta tik prekybos centrų nekilnojamojo turto rinkoje. Mažiausiai patraukli investicijoms, visose rinkose įvertinta žemiausiais balais yra Šiaulių nekilnojamojo turto rinka.



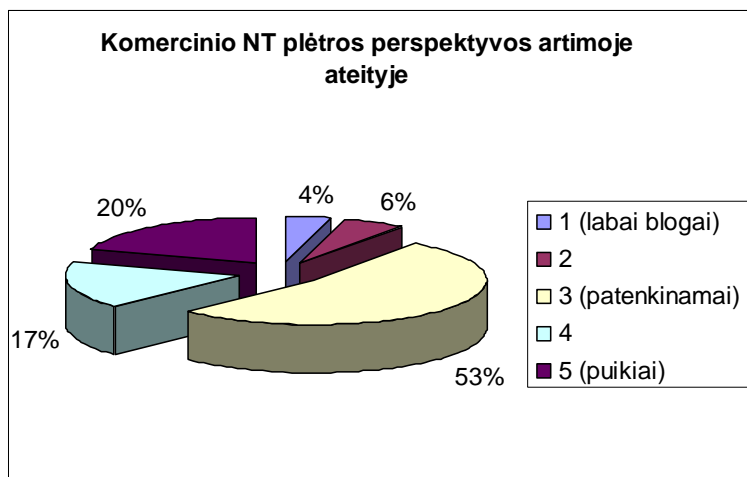
26 pav. Veiksniai labiausiai stabdantys investicijas į nekilnojamojo turto rinką

Kaip galima matyti iš gautų rezultatų didžiausia kliūtis stabdanti investicijas į nekilnojamojo turto rinką yra dideli suminiai mokesčiai, taip mano 43 proc. atsakiusiųjų. Nemaža dalis respondentų (33 proc.) kaip veiksni stabdanti investicijas nurodo didelį biurokratinį aparatą. 13 proc. respondentų kaip įtakingiausią veiksni pasirinko rinkos neskaidrumą. Dar 11 proc. ataskiusiųjų nurodo, jog labiausiai investicijas stabdantis veiksnys yra informacijos trūkumas. Kitų priežasčių, kurias respondentai galejo įvardinti patys, nei vienas iš atsakiusiųjų nenurodo.



27 pav. *Perspektyviausia nekilnojamojo turto rinka per kelis ateinančius metus*

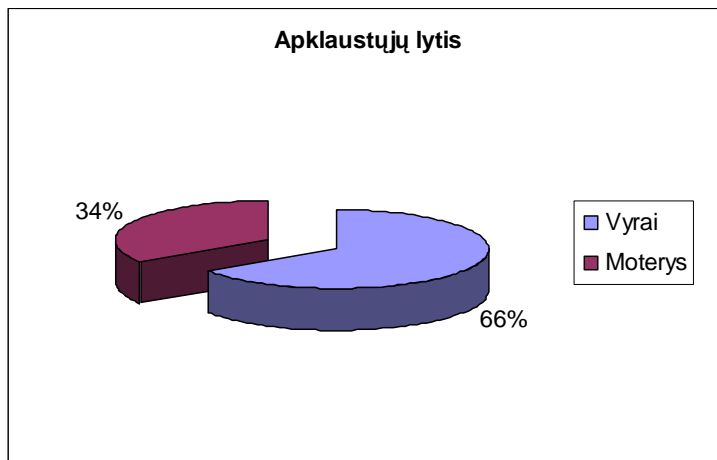
Kaip matome iš paveikslo daugiausiai respondentų (30 proc.) mano, jog per ateinančius kelierius metus perspektyviausia bus biuro patalpų rinka. Šiek tiek mažiau respondentų (27 proc.) mano, kad perspektyviausi bus prekybos centrai. Šiek tiek mažesne dalis atsakiusių ekspertų nurodo, kad jų nuomone ateinančiais keliais metais perspektyviausia bus sandėliavimo ir logistikos patalpų rinka. 13 proc respondentų mano, jog perspektyviausia bus mažmenines prekybos rinka. Iš mažiausiai respondentų t.y. 6 proc. mano, jog perspektyviausia per dvejus ateinančius metus bus centrinių gatvių prekybos rinka.



28 pav. *Komercinio nekilnojamojo turto plėtros perspektyvos artimoje ateityje*

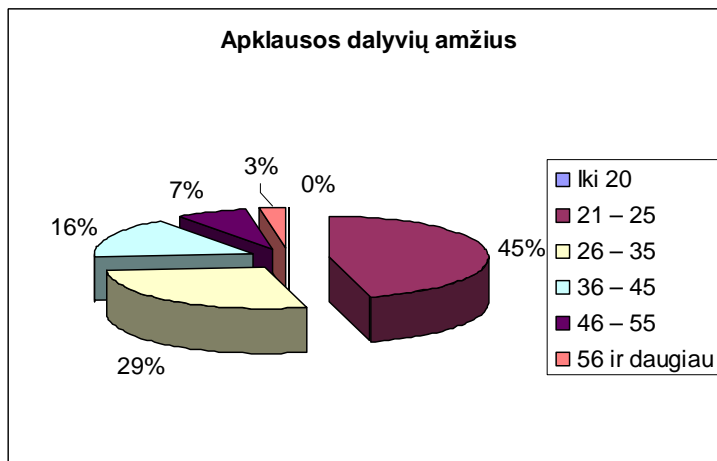
Pagal gautus duomenis matome, jog daugiau nei puse respondentų t.y. 53 proc. atsakiusių nekilnojamojo turto rinkos plėtros perspektyvas vertina patenkinamai. 20 proc. respondentų mano, jog perspektyvos artimiausiu metu yra puikios. Šieš tiek mažiau respondentų t.y. 17 proc. nekilnojamojo turto plėtros perspektyvas vertinamos kaip geresnes nei patenkinamos. Pesimistines

prognozes pateikia tik 10 proc. respondentų iš kurių 6 proc. mano, jog perspektyvos yra blogos, likę 4 proc. mano, jog nekilnojamojo turto perspektyvos artimiausioje ateityje yra labai blogos.



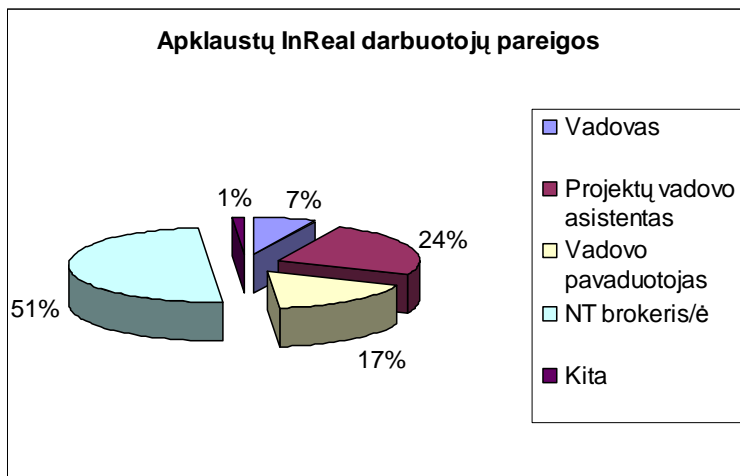
29 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal lytį

Kaip matome iš paveikslo pasiskirstymas pagal lytį ganėtinai skiriasi. Didesnioji dalis atsakiusių Inreal darbuotojų yra vyrai, net 66 proc., o tik moterys sudaro tik 34 proc. Tai, kad vyrų yra daugiau, galbūt lemia tai, kad nekilnojamojo turto srityje dirba daugiau vyrų, nei moterų.



30 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal amžių

Apklauso metu pavyko sužinoti įvairių amžiaus grupių atstovų nuomonę. Daugiausiai respondentų patenka į 21-25 m. amžiaus grupę. Kita nemaža respondentų grupė (29 proc. atsakiusių) yra 26-35 m. Ireal darbuotojai Trečioji- mažesne grupė- 36- 45m. amžiaus respondentai, jie sudaro 16 proc. 7 proc. respondentų patenka į 46-55 m. Apklausoje dalyvavusių darbuotojų grupę. Mažiausią respondentų grupę (3 proc.) sudaro vyresni kaip 56 m. InReal darbuotojai.



31 pav. Apklausoje dalyvavusių InReal darbuotojų pasiskirstymas pagal pajamas

Pagal duomenis matome, jog apklausoje dalyvavo daugiausiai nekilnojamojo turto brokerių, jie sudaro 51 proc. visų respondentų. 24 proc. atsakiusiųjų užima projektų vadovų asistento pareigas. Šiek tiek mažesnę apklaustųjų grupę sudaro vadovo padavotojai. Jie sudaro 17 proc. respondentų. Apklausoje dalyvavo ir vadovai, kurie sudaro 7 proc.

3.3 Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos ateities prognozės

Biuro patalpų rinka

Pastaraisiais metais buvo pastebetas pastovus Lietuvos biuro patalpų rinkos kiekybinis ir kokybinis augimas. Augant nuomininkų reikalavimams patalpų techninėms charakteristikoms, siūlomų paslaugų kokybei ir įvairovei, darbo vietą supančiai aplinkai, vis daugiau statoma naujų verslo centrų bei rekonstruojama senų administracinių pastatų pagal aukščiausius standartus.

Didžiausia ir brandžiausia biuro patalpų rinka yra Vilniaus mieste. Biuro patalpų rinka pastaraisiais metais augo ir nekilnojamojo turto rinkoje toliau yra prognozuojami panašūs rinkos augimo tempai. Kadangi gėrejanti įmonių finansinė padėtis suteikia galimybę vis didesniai įmonių skaičiui nuomotis šiuolaikiškas biuro patalpas.

Nuolat stiprejančioje konkurencinėje kovoje lyderio pozicijas užims tie verslo centrai, kurie siūlys optimaliausias kokybes ir kainos santykį, atitinkantį potencialių nuomininkų galimybes ir lūkesčius. Siekiant ilgalaikio konkurentabilumo ir investicinio patrauklumo, vis didesne investicijų dalis bus skiriama verslo centrų inžinerinei techninei įrangai.

Pagal atlikto tyrimo duomenis matome, jog didžioji dalis apklausoje dalyvavusių nekilnojamojo turto ekspertų prognozuoja, jog per ateinančius kelis metus biuro patalpų rinka augs, taip mano 30 proc. respondentų.

Prekybos patalpų rinka

Lietuvos prekybos patalpų rinka sparčiai vystosi, investuojančių į šį nekilnojamojo turto segmentą daugėja. Pastebeta, jog bendros prekybos patalpų rinkos plėtros tendencijos jaučiamos tiek didžiuosiuose, tiek ir mažesniuosiuose šalies miestuose. Didžiausia prekybos patalpų rinka yra Vilniaus mieste. Didžiausiose Vilniaus prekybos centruose potencialių nuomininkų poreikiai viršija nuomojamo ploto pasiūlą, todėl tikimasi, jog prekybinių centrų plėtros tempai nemažes.

2005 metais buvo užfiksuotas didelis šiuolaikiškų prekybos patalpų pasiūlos augimas Kauno ir Klaipėdos miestų prekybos patalpų rinkose. Didžiausi atidaryti prekybos ir pramogų centrai – Mega ir Akropolis. 2006 metais didžiausias prekybos patalpų rinkos augimas tikėtinas Kaune, atidarius prekybos ir pramogų centrą Akropolis.

Pastaraisiais metais prekybos patalpų rinkos augimą sąlygojo tokie veiksniai kaip teigiami šalies ekonominiai pokyčiai, auganti gyventojų perkamoji galia, vietinių įmonių pletra, konkurencija, siekiant užimti kuo didesnę prekybos rinkos dalį, į rinką ateinantys nauji tarptautiniai prekybos tinklai. Prognozuojama, kad kitų Lietuvos miestų, tokių kaip Šiauliai, Panevėžys, Utena, Alytus ir kt., prekybos patalpų rinkos turi nemažą augimo potencialą.

Atliktos apklausos duomenimis prekybos patalpų rinkai prognozuojamas augimas ateinančiais metais. Prekybos centrų rinkose kaip patraukiausi investicijoms į nekilnojamojo turto yra nurodomi Kauno ir Klaipėdos miestai.

Sandeliavimo ir logistikos patalpų rinka

Lietuva užima gerą strateginę padėtį tarp ES ir NVS šalių. Gerai išvystytas Lietuvos susisiekimas: teritoriją kerta du Europinės reikšmės koridoriai –Šiaures-Pietų kryptimi (Talinas - Ryga - Kaunas – Varšuva) ir Rytų-Vakarų kryptimi (Kijevas-Minskas-Vilnius-Klaipėda), 4 tarptautiniai oro uostai, neužšalantis uostas, modernizuotas geležinkelių tinklas ir ES keliamus reikalavimus atitinkantys keliai.

Didžiausia modernių sandeliavimo ir logistikos patalpų rinka šiandien yra Vilniaus mieste. Kauno ir Klaipėdos industrinių patalpų rinka, lyginant su Vilniumi, tik dabar pradeda aktyvią pletrą. Manoma, jog industrinių patalpų rinkos augimas neturetų sumažėti. Klaipėdos, kaip jūrų uosto specifika – didele sandeliavimo patalpų ir ypatingai šaldytuvų koncentracija uosto teritorijoje.

Ateityje laukiamas dar didesnis industrinių patalpų rinkos augimas. Artimiausioje ateityje didžiausia industrinių patalpų koncentracija turetų išlikti Vilniaus mieste.

Sandeliavimo patalpų paklausos augimo tikimasi sulaukti dėl augančio užsienio kompanijų aktyvumo Lietuvos rinkoje. Nemažai užsienio kompanijų perkelia gamybą į Lietuvą dėl palankios ekonominės situacijos. Šie veiksniai turės teigiamos įtakos sandeliavimo/gamybinių patalpų paklausai.

Lietuvos geografinė padėtis, gerai išvystytas kelių, geležinkelių, oro ir jūrų transporto tinklas, pakankama specialistų kvalifikacija bei narystė Europos Sąjungoje leidžia tikėtis tranzito srauto augimo ateityje. Tranzitinių krovinių atžvilgiu patogia geografinė padėtimi pasižymi Kaunas (dvių tarptautinių koridorių sankirtos) ir Klaipėda (neužšalantis, universalus, turintis daug rezervinių krovos pajėgumų jūrų uostas).

Tyrimo duomenimis 24 proc respondentų nurodė, jog jų nuomone perspektyviausia nekilnojamojo turto rinkos dalis, kuri artimiausiu metu bus perspektyviausia, ir yra sandeliavimo ir logistikos patalpų rinka. Apklaustų InReal darbuotojų nuomone patraukliausios sandeliavimo ir logistikos rinkos yra Klaipėdoje ir Vilniuje.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Lietuvos nekilnojamojo turto rinka, šiandien esanti dar tik formavimosi stadijoje, kurioje paklausa ženkliai viršija pasiūlą, vis labiau traukia investuotojus ir kartu kuria naujas šalies ekonomines veiklos vystymosi gaires bei tendencijas.

Remiantis darbe atlikta nekilnojamojo turto bei investicijų sąvokų sampratų, klasifikacijų analize, Lietuvos ir Estijos nekilnojamojo turto rinkų palyginimu, UAB “Invalda Real Estate” nekilnojamojo turto ekspertų apklausa galima pateikti tokias šio darbo išvadas.

1. Nekilnojamas turtas – konkrečią naudą sukuriantis ir teikiantis nekilnojamos prigimties turtas, susijęs su žeme ar jos objektais, kurių buvimo vietos pakeisti negalima, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant jų vertes.

2. Nekilnojamojo turto rinka yra labai unikali ir sudetinga dėl įvairios nekilnojamojo turto klasifikacijos, sąlygojamos įvairios turto paskirties, jo naudojimo tikslų bei savybių. Nekilnojamas turtas klasifikuojamas į – gyvenamuosius būstus, komercinius, pramoninius, žemės ūkio ir specialiosios paskirties.

3. Nekilnojamojo turto savybes, įtakančios nekilnojamojo turto investicinį patrauklumą, grupuojamos į tris pagrindines grupes – fizines (statistika, nesugriaunamumas, absoliuti žemės stoka, įvairumas, ilgaamžiškumas, pastovumas), institucines – teisinės (norminis reglamentavimas, papročiai, valstybinis reguliavimas) ir ekonomines (vietos prieinamumo kaštai, paklausos elastingumas, valdymo problemos, decentralizuota rinka).

4. Investicijos – tai lešų tiek materialių, tiek nematerialių, išreiškiamų teisėmis, įdejiniais, siekiant pelno ar kitokios nematerialios naudos, ir kurios yra klasifikuojamos, priklausomai nuo joms būdingų požymių – paskirties, tikslo, laikotarpio, investuotojo įtakos ir statuso bei jo buvimo vietos.

5. Tiesiogines užsienio investicijas, viena iš investicijų rūšių, nors autorių vertinamos skirtingai dėl jų kokybinio ir kiekybinio poveikio išmatavimo sudetingumo (kartais sumuojant investicijas, nera įtraukiamos natūrinės investicijos), tačiau yra naudojamos kaip šalies ekonomines pletros įvertinimo priemonė.

6. Tarp Baltijos šalių Lietuva užima antrąją vietą pagal pritrauktą TUI dydį. Lietuvos ir Estijos investicinių srautų atotrūkį lemia menkai Lietuvoje išvystyta informacine infrastruktūra, mažėjantis kvalifikuotų darbuotojų skaičius (migracijos mastai), pavienių mokesčių aukštesnis lygis, nors bendra mokesčių našta Lietuvoje ir yra mažesne nei Estijoje.

7. Šiandien Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje vykstantys pokyčiai yra teigiami - rinka auga ir plečiasi. Tai byloja išaugęs tiesioginių užsienio investicijų srautas – 2000 m. investicijos į nekilnojamąjį turtą sudarė 3,84 proc., 2006 m. – beveik 8 proc.

8. Veiksniai įtakojantys Lietuvos nekilnojamojo turto investicinį patrauklumą – šalies narystė ES ir NATO; komercinio nekilnojamojo turto kainos yra daug mažesnes lyginant su kitomis ES šalimis; spartus šalies ekonomikos augimas.

9. Veiksniai ribojantys Lietuvos nekilnojamojo turto investicinį patrauklumą – komercinio nekilnojamojo turto savininkai delsia parduoti turtą; nuomos sutarčių kokybė. Taip pat atlikto tyrimo metu buvo išskirtos kitos investicijų atejimo kliūtys - dideli suminiai mokesčiai (43 proc. atsakiusių), didelis biurokratinis aparatas (33 proc. respondentų), rinkos neskaidrumas (13 proc. respondentų), informacijos trūkumas (11 proc. respondentų).

10. Atlikus Lietuvos ir Estijos komercinio nekilnojamojo turto rinkų palyginamąją analizę išryškėjo Lietuvos ir Estijos nekilnojamojo turto rinkas vienijantys panašumai bei skirtumai:

10.1. Nors Lietuvos biuro patalpų rinka vystytis pradėjo daug vėliau nei Estijos, tačiau tai padėjo Lietuvai išvengti tam tikrų klaidų, bei pasiekti dinamišką šios rinkos augimą. Tiek Lietuvos, tiek Estijos biuro patalpų rinka pagrinde koncentruojasi šalių sostinėse, sąlygojama didesnes šių patalpų, ypač A ir B klases, paklausos.

10.2. Tiek Lietuvos, tiek Estijos komercinių prekybinių patalpų rinka auga, joje ima dominuoti dideli prekybos centrai, turintys savo prekybos koncepciją, ir kurių statybos koncentruojamos ties didžiaisiais šalies miestais (Vilnių, Taliną).

10.3. Sandeliavimo - logistikos, t.y. industrinių patalpų rinkoje Lietuvos nekilnojamojo turto rinka turi pranašumą prieš Estijos nekilnojamojo turto rinką, kuri sąlygoja Lietuvos geografinę padėtis. Estijoje industrinių patalpų sektorius yra prasčiau išsivystęs dėl ten esančios mažesnes paklausos, o Lietuvoje šių patalpų poreikis stabiliai auga, nors siūlomų patalpų kokybė abejose šalyse yra labai panaši.

11. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos tyrimo rezultatai parode:

11.1. Biuro patalpų rinka:

- Biuro patalpų rinkoje paklausa yra didesne už pasiūlą.
- Biuro patalpų rinkoje patraukliausias yra Vilniaus miestas, tada Klaipėdos, Kauno ir galiausiai mažiausiai patraukli yra Šiaulių miesto biuro patalpų rinka.

11.2 Komercinių – prekybinių patalpų rinka:

- Komercinių – prekybinių patalpų rinkoje paklausa yra didesne už pasiūlą.

- Prekybos centrų rinka investicijoms šiuo metu yra patraukliausia Kaune. Centrinų gatvių prekybos rinka investicijoms patraukliausia yra Vilniaus regione. Mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto rinkoje patraukliausios yra Klaipėdos ir Vilniaus rinkos.

11.3. Industrinių patalpų rinka:

- Sandeliavimo ir logistikos paslaugų rinkoje pasiūla beveik atitinką paklausą, galbūt kartais pasiūla šiek tiek viršija paklausą.
- Sandeliavimo ir logistikos patalpų rinkoje geriausiai įvertinta Klaipėdos rinka, mažiausiai patrauklus miestas sandeliavimo patalpų rinkoje pagal gautus rezultatus yra Šiauliai.

12. Atliktos UAB “Invalida Real Estate” ekspertų apklausos metu gauti duomenys patvirtino, kad ateityje Lietuvos nekilnojamojo turto rinka augs (53 proc. respondentų) dėl didėjančio įvairių patalpų poreikio bei augančio Lietuvos investicinio patrauklumo. Per ateinančius kelerius metus perspektyviausia bus biuro patalpų (30 proc. respondentų) (didžiausia paklausa bus naujos statybos biurų patalpoms) bei prekybos centrų (27 proc. respondentų) rinkos.

12.1. Biuro patalpų rinkos plėtros tendencijos:

- Dinamiška šalies makroekonominė aplinka, gerėjanti įmonių finansinė būklė didins paklausą kokybiškoms, šiuolaikiškoms biuro patalpoms.
- Dėl žemės ir automobilių aikštelių vietos trūkumo bei augančių žemės sklypų kainų, jau dabar naujų pastatų statyba keliasi į toliau nuo centro nutolusius rajonus, o ateityje ši tendencija dar labiau sustipres.
- Biuro patalpų paklausa vis dar bus labiau koncentruota šalies sostinėje, o kituose Lietuvos miestuose dauguma patalpų ir toliau priklausys vietiniams įmonėms, nors laikui bėgant, ims ryškėti ir didesnes biuro patalpų rinkos vystymosi tendencijos šiuose regionuose.

12.2. Prekybinių - komercinių patalpų rinkos plėtros tendencijos:

- Lietuvos prekybos patalpų rinka sparčiai vystosi, investuojančių į šį nekilnojamojo turto segmentą daugėja ir daugės ateityje.
- Augs didžiųjų prekybos centrų pletra tiek didžiuosiuose, tiek mažuosiuose šalies miestuose.
- Didžiausia prekybos patalpų rinka yra Vilniuje, o 2006 m. tikėtinas didžiausias prekybos patalpų rinkos augimas Kaune.
- Kitų Lietuvos miestų prekybos patalpų rinkos turi didelį potencialą augti.

12.3. Industrinių patalpų rinkos plėtros tendencijos:

- Industrinių patalpų rinka nors ir yra ankstyvojoje vystymosi stadijoje, tačiau ir čia pastebimas susidomėjimas bei augantis poreikis, sąlygosiantis dar didesnę sandėliavimo-logistikos patalpų rinkos augimą artimiausioje ateityje.
- Didžiausia industrinių patalpų koncentracija turėtų išlikti Vilniaus mieste, nors dėl didelių industrinės paskirties žemes sklypų trūkumo mieste, nekilnojamo turto mokesčių, kylančių žemes sklypų kainų, intensyvaus eismo sąlygų, vis daugiau ir daugiau gamybinės paskirties bei sandėliavimo objektų bus statoma miesto priegose, priemiesčiuose šalia tarptautinės reikšmės magistralinių kelių, t.y. daugiau kaip 15 km atstumu nuo miesto centro.

13. Būtina toliau intensyviau Lietuvoje vystyti perspektyviausią nekilnojamojo turto rinkos segmentą – biuro patalpų rinką, statant naujus aukštos arba vidutinės klases biurus, kurioje šiuo metu paklausa žymiai viršija pasiūlą. Industrinių patalpų rinkoje būtina rekonstruoti senos statybos patalpas, transformuojant jų paskirtį, efektyviau panaudojant Lietuvos tranzitinius bruožus. Komercinių - prekybos patalpų rinkoje, svarbiausias pasirinkimo kriterijus prekybinio ploto koncepcija (prekybos centrų atveju).

Remiantis šiomis darbo išvadomis, galima tvirtinti, kad nekilnojamojo turto rinka yra labai sudėtinga ir unikali. Ji turi būti nuolat stebima bei analizuojama, nagrinėjant pagrindines nekilnojamojo turto rinkos plėtros perspektyvas, išskiriant pletrą ribojančius veiksnius, pateikiant galimus jų sprendimo būdus. Tolesni tyrimai dėl nekilnojamojo turto rinkos savitumo turi būti atliekami pavieniuose jos segmentuose.

LITERATŪRA

1. Bagdonavičius, J., Stankevičius, P., Lukoševčius, L. Ekonomikos terminai ir sąvokos. Vilnius: Vilniaus pedagoginis universitetas. 1999. p.179. ISBN 9986-869-35-1;
2. Belazariene, G. Ekonominės plėtros metodologiniai principai Ekonomika ir vadyba. Aktualijos ir metodologija. Kaunas: Technologija. 2000. p.63;
3. Bone L., Kurtaz D. Contemporary Business 2000. USA: Dryden Pres. 1998. p.753. ISBN 0-03-026359-9;
4. Charitnovas V. Ilgalaikių investicijų analize Ekonomika ir vadyba: tarptautinės konferencijos pranešimų medžiaga [Kaunas, 2002 m. kovo 27 d.]. Kaunas: 2000. p.50-53. ISBN 9555-09-142-5;
5. Čiegis, R. Tolydi ekonomikos pletra. Vilnius: Lietuvos energetikos institutas. 1997. p.207. ISBN 9986-492-20-0;
6. Dubinas V. Nekilnojamojo turto rinka. Vilnius: 1997. p.95. ISBN 9986 – 12 – 135 – 0;
7. Dzikevčius A. Investicijos. [žiūreta 2005-03-14]. Prieiga per internetą:<
<http://www.finansai.tripod.com/investicijos.htm>>;
8. Ekonomikos komitetas siūlo palaikyti valstybes kontrolę Kauno diena. 2003 gegužes 22 d. p.7;
9. Fan X., Dicky P. The Contribution of Foreign Direct Investmen to Growth and Stability. Asean Economic Buletin 2000, Vol. 17, Issue 3.[žiūreta 2005-10-14]. Prieiga per internetą:<
<http://globalvgw12.epnet.com>>;
10. Faser, J. P. Principles of Property Investment and Pricing: Scond Edition. London. 1993.
11. Frixeit E., Merkel V., Šionxer G. Bolšaja knyga po ekonomikie. Moskva: Terra-terra. 1997. p.753. ISBN 5-300-00861-2;
12. Hason G. Should Countries Promote Foreign Direct Investment. Discusion Paper Series. USA. 2001. [žiūreta 2005-11-11]. Prieiga per internetą: < <http://www.unctad.org>>;
13. Heffernan S., Sinclair P. Modern international economics.- Padstow: Basil Blackwell, 1990.- 334p.- ISBN 0-631-16603-3;
14. Investicinių projektų rizika ir jos vertinimas [interaktyvus]. Finansai ir investicijos [žiūreta 2005-11-12]. Prieiga per internetą: <<http://finansai.tripod.com>>;
15. Kvedaravičiene J. Nekilnojamojo turto charakteristikų įtaka investicijoms Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai. 2000. Nr. 13, p.91-98. ISSN 1382-1143;

16. Komercinio Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga. Estija. 2006. [žiūreta 2006-04-10]. Prieiga per internetą: < http://www.colliers.lt/repository/analysis/Colliers2006_LT-Estija.pdf>
17. Komercinio Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga. Lietuva. 2006. [žiūreta 2006-04-10]. Prieiga per internetą: <http://www.colliers.lt/repository/analysis/NT%20apzvalga%202006_Lietuva.pdf>
18. Konstitucinis įstatymas. [žiūreta 2005-11-25]. Prieiga per internetą: <<http://www.infolex.lt>>;
19. Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas, VI knyga, XXX skyrius 6.568 – 6.584 straipsniai;
20. Lietuvos Respublikos Kadastro Įstatymas. [žiūreta 2005-11-14]. Prieiga per internetą: < <http://www3.lrs.lt>>;
21. Lietuvos statistikos departamentas. [žiūreta 2005-11-14]. Prieiga per internetą: < <http://www.std.lt/lt>>;
22. Linkatis N. nekilnojamasis turtas vilioja pelnu. [žiūreta 2005-11-20]. Prieiga per internetą: <<http://www.vz.lt>>;
23. Liučvaitis V. Investicinių projektų rizika ir jos įvertinimo metodai Verslas: teorija ir praktika. 2002. II tomas, Nr. 2, p.93 – 100. ISSN 1648-0637;
24. Makutenas Z. Tiesioginių užsienio investicijų Lietuvoje augimo tendencijos ir kryptys Ekonomika ir vadyba. Aktualijos ir metodologija. Kaunas: Technologija. 2000. p.257 –260;
25. Malampally P., Sauvant K. Foreign Direct investment in Developing Countries Finance and Development. 1999. Nr. 3, p.33-38;
26. Menkov G. Principi ekonomik - Sankt-Peterburg: Piter.- 1999.-780 p. ISBN 5-314-00161-6;
27. Rutkauskas A. V. Nekilnojamojo turto pletote, investicijos ir rizika: monografija. Vilnius: 2001. p.403. ISBN 9986-05-474-2;
28. Rutkauskas A. V. Pelno inžinerija: monografija. Kaunas: 1999. p.251. ISBN 9986-13-685-4;
29. Samuolis G. Tiesioginio investavimo įmonių tipai Ekonomika ir vadyba-98. Kaunas: Technologija. 1998. p.341 – 348;
30. Tamm K. Foreign Direct Investment in Transition Economies: the Impact of Country Risk Ekonomika ir vadyba-2000. Aktualijos ir metodologija.-Kaunas: Technologija, 2000.- p. 469 – 471;
31. “Tiesiogines užsienio investicijos toliau auga”.- [žiūreta 2005-10-10]. Prieiga per internetą: <http://www.finmin.lt/finmin/content/naujiena.jsp?doclocator=web%2Fstotis_inf.nsf%2F0%2FD53A5216453DB1BEC2256F810028A7AC>
32. Valstybes Turto Fondas.- [žiūreta 2005-10-10]. Prieiga per internetą: <<http://www.vtf.lt>>;
33. Vasiliauskas A. Tiesioginių užsienio investicijų statistikos Lieuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Čekijoje lyginamoji analize Ekonomika.- 1996 Nr 41, p.252.- ISSN-1392—1258;

34. Voroncovski A. Investici i finansirovanie.- Sankt – Peterburg: Izdatelstva S-Peterburgkovo universiteta.- 1998. –527p. ISBN 5 – 288 – 02028-2;
35. Липсиц И. В. Инвестиционный проект. Москва. 1996. p.303. ISBN 5-86539-127-9;
36. Прорвич, В. В. Основы экономической оценки городских земель. Москва, 1998;
37. Тарасевич Н.И. Анализ инвестиций в недвижимость. Санкт-Петербург. 2000. p.428. ISBN 5-901092-01-3;
38. Шарп У. Ф. Инвестиции/ У. Ф. Шарп, Г. Дж. Алехандер, Дж. В. Бэйли. Москва, 1998. p.1028. ISBN 5-86225-454-2;

SANTRAUKA

Vilius Grybenas. *Real Estate Market Opportunities in Lithuania*. MBA Graduation paper. – Kaunas: Kaunas Faculty of Humanities, Vilnius University, 2006.

The conception of real estate can be understood very differently – depending on its utilization. For some people it is either working or resting place, for others – safe investment, property guarantee, business or other activity mean. Lithuanian real estate market, especially the separate segments are very young and still in developing phases. This offers both advantages and disadvantages: investments bring big profits but convey the huge risk. The development of Lithuanian real estate market began in 1990, when the government of Lithuania officially declared independence, after which land and real estate questions became the most important. Economical growth in Lithuania was related with business development, when the demand of office accommodation stimulated trade. Investors from abroad found the investment opportunities in Lithuania attractive after the country joined European Union.

The main **subject** of the work is to analyse the theoretical real estate and investment aspects, and after exhaustive Lithuanian real estate market research to forecast the development tendencies.

Main objectives are as follows:

1. To analyse real estate conception and clasification;
2. To analyse conceptions and characteristics of direct foreign investments;
3. To compare direct foreign investments in Lithuanian and Estonian real estate market;
4. To compare Lithuanian and Estonian commercial real estate markets;
5. To question the experts of Lithuanian real estate market and do the prognozsis of its development.

This research consists from three parts. *First*, theoric part of the work analyses the conception of a rel estate, its clasification, presents uniqueness of Lithuanian real estate market and shows the main segments of this market. *The second*, practical part of the work analyses the current investment situation in Lithanian real estate market and outlines the main problems referring to foreign investors, wich face such additional obstacles as flourishing bureaucracy and corruption due to Lithuanian legal system being still not perfect. *The third part* presents the research questions and

analyses its results. Questionnaires were used to find out the main believes of experts about the current situation of real estate in Lithuania. The study brings out generalized results from to the interrogatory and identified tendencies of commercial real estate market in Lithuania.

The work consists of 101 page, 10 pictures and 3 tables. 38 references were used in the present work, including scientific literature in Lithuanian, Russian and English, periodicals, material from the Internet as well as statistical resources.

PRIEDAI

1 PRIEDAS Anketa.....	88
2 PRIEDAS Lietuvos respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas	92

ANKETA

Vilniaus universiteto Kauno humanitarinio fakulteto Verslo administravimo studijų krypties studentas Vilius Grybenas, rašydamas magistro darbą atlieka anketinę apklausą. Apklausos tikslas - nustatyti Lietuvos nekilnojamojo turto (toliau NT) rinkos plėtros perspektyvas ateinančių dvejų metų laikotarpiu. Prašau Jūsų atsakyti į žemiau pateiktus klausimus, pasirenkant Jums labiausiai tinkantį atsakymo variantą. Garantuojau, kad bus užtikrintas Jūsų konfidencialumas, o šios anketos duomenys bus panaudoti tik tiriamojo darbo analizei. Iš anksto dekoju už Jūsų pastangas prisidėti prie šio tyrimo ir už tam sugaištą laiką.

1. Miestas kuriame dirbate?

- Vilniaus
- Kauno
- Klaipėdos
- Šiaulių
- Kita.....

2. Kiek laiko dirbate nekilnojamojo turto (NT) srityje (ne būtinai InReal).

- Iki 2 metų
- 2 – 4 metų
- 5 - 8 metų
- 8 ir daugiau

Biuro patalpų rinka

3. Įvertinkite esamų biuro patalpų pasiūlą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka paklausą)
- 4
- 5 (aukšta)

4. Įvertinkite esamų biuro patalpų paklausą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka pasiūlą)
- 4
- 5 (aukšta)

5. Kokių biuro patalpų jaučiamas didžiausias trūkumas rinkoje?

- 1 Prestižiniai, prabangūs, ekskluzyvines vietose
- 2 Naujos statybos aukštos klases biurai
- 3 Naujos statybos vidutinės klases biurai

- 4 Senos statybos aukštos klases biurai
- 5 Senos statybos vidutinės klases biurai

Sandeliavimo ir logistikos patalpų rinka

6. Įvertinkite esamų sandeliavimo patalpų pasiūlą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka paklausą)
- 4
- 5 (aukšta)

7. Įvertinkite esamų sandeliavimo patalpų paklausą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka pasiūlą)
- 4
- 5 (aukšta)

8. Kokių sandeliavimo patalpų jaučiamas didžiausias trūkumas rinkoje?

- 1 Aukštos klases naujos statybos didelio ploto (nuo 800 kv.m) sandeliai
- 2 Aukštos klases naujos statybos nedidelio ploto (200-800 kv.m) sandeliai
- 3 Aukštos klases senos statybos didelio ploto (nuo 1000 kv.m) sandeliai
- 4 Aukštos klases senos statybos nedidelio ploto (200 – 800 kv.m) sandeliai
- 5 Vidutinės ir žemesnės klases senos statybos sandeliai

Mažmeninės prekybos rinka

9. Įvertinkite esamų mažmeninės prekybos patalpų pasiūlą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka paklausą)
- 4
- 5 (aukšta)

10. Įvertinkite esamų mažmeninės prekybos patalpų paklausą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka pasiūlą)
- 4
- 5 (aukšta)

Centrinių gatvių prekybos rinka

11. Įvertinkite esamų centrinių gatvių prekybos patalpų pasiūlą rinkoje?

- 1 (maža)

- 2
- 3 (atitinka paklausą)
- 4
- 5 (aukšta)

12. Įvertinkite esamų biuro patalpų paklausą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka pasiūlą)
- 4
- 5 (aukšta)

Prekybos centrai

13. Įvertinkite esamų centrinių gatvių prekybos patalpų pasiūlą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka paklausą)
- 4
- 5 (aukšta)

14. Įvertinkite esamų centrinių gatvių prekybos patalpų paklausą rinkoje?

- 1 (maža)
- 2
- 3 (atitinka pasiūlą)
- 4
- 5 (aukšta)

15. Jūsų nuomone, kurio Lietuvos regiono NT rinka investicijoms šiuo metu yra patraukliausia (pažymėti kryžiuoku) (įvertinkite kiekvieną NT rinkos segmentą skaleje nuo 1 iki 5, kai 1 – mažiausiai patraukli, 5 – labiausiai patraukli)

	Vilniaus	Kauno	Klaipėdos	Šiaulių
Biuro patalpų rinka				
Sandėliavimo ir logistikos patalpų rinka				
Prekybos centrų rinka				
Centrinių gatvių prekybos rinka				
Mažmenines prekybos rinka				

16. Jūsų nuomone didžiausios kliūtys, stabdančios investicijas į Lietuvos NT rinką (išrikiuokite svarbumo tvarka, kai 1 – mažiausiai įtakojančios, 5 – labiausiai įtakojančios)

- ___ Dideli suminiai mokesčiai
- ___ Didelis biurokratinis aparatas
- ___ Rinkos neskaidrumas

- Informacijos trūkumas
- Kita _____

17. Jūsų nuomone kokia iš pateiktų Lietuvos NT rinkų labiausiai plesis ateinančiais 2 metais (išrikiuokite prioritetine tvarka, kai 1 – mažiausiai plesis, 5 – labiausiai plesis)

- Biuro patalpų rinka
- Sandeliavimo ir logistikos patalpų rinka
- Mažmenines prekybos rinka
- Centrinų gatvių prekybos rinka
- Prekybos centrai

18. Įvertinkite bendrai komercinio NT plėtros perspektyvas Lietuvoje artimoje ateityje (2 metų laikotarpyje)? (1- labai blogai, 5 – puikiai)

- 1 (labai blogai)
- 2
- 3 (patenkinamai)
- 4
- 5 (puikiai)

19. Jūsų lytis?

- Vyras
- Moteris

20. Jūsų amžius

- Iki 20
- 21 – 25
- 26 – 35
- 36 - 45
- 46 – 55
- 56 ir daugiau

21. Jūsų pareigos?

- Vadovas
- Projektų vadovo asistentas,
- Vadovo pavaduotojas
- NT brokeris/e
- Kita.....

AČIŪ

Įstatymas skelbtas : Žin., 2000, Nr. 58-1704
Neoficialus įstatymo tekstas

LIETUVOS RESPUBLIKOS
NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO

ĮSTATYMAS

2000 m. birželio 27 d. Nr. VIII-1764
Vilnius

Nauja įstatymo reakcija nuo 2004 m. sausio 1 d.:
Nr. IX-1582, 2003-05-27, Žin., 2003, Nr. 57-2530 (2003-06-13)

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

Šis Įstatymas reglamentuoja nekilnojamųjų daiktų, registruojamų Nekilnojamojo turto registre, kadastro duomenų nustatymą, jų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą, nekilnojamojo turto kadastro statusą, šio kadastro steigimą, tvarkymą, reorganizavimą ir likvidavimą.

2 straipsnis. Pagrindines šio Įstatymo sąvokos

1. **Nekilnojamojo turto kadastras** – susistemintas ir metodiškai sutvarkytas nekilnojamųjų daiktų grafinių ir atributinių duomenų rinkinys (valstybiniame koordinacinių sistemoje), saugomas kompiuterių laikmenose. Juo galima individualiai naudotis elektroniniu ar kitu būdu.

2. **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys** – duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo daikto dislokaciją, žemes gamtines ir ūkines savybes, statinių geometrinius parametrus bei nekilnojamųjų daiktų naudojimo sąlygas.

3. **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymas** – procesas, kurio metu atliekami nekilnojamojo daikto kadastriniai matavimai ar kiti teises aktų nustatyti veiksmai, parengiami dokumentai, kurių reikia naujo nekilnojamojo daikto kadastro duomenims įrašyti į nekilnojamojo turto kadastrą ar jau įrašytiems duomenims pakeisti, ir parengiama nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla ar papildoma jau sudaryta byla.

4. **Nekilnojamojo daikto kadastriniai matavimai** – veiksmai, kuriais identifikuojamas nekilnojamas daiktas, nustatomos žemes sklypo ribų posūkio taškų ir statinių fizinių ribų koordinatės, nekilnojamųjų daiktų geometriniai ir techniniai parametrai, apskaičiuojami žemes sklypo bei jame esančių žemes naudmenų plotai ir kiti šį daiktą apibūdinantys faktiški kadastro duomenys.

5. **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla** – nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo metu parengtų planų, užpildytų kadastro formų ir kitų dokumentų apie nekilnojamąjį daiktą sukomplektuotas rinkinys.

6. **Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis** – nekilnojamojo turto kadastro grafine dalis, kurioje parodoma nekilnojamojo turto kadastrė įrašytų nekilnojamųjų daiktų vieta ir ribos valstybiniame koordinacinių sistemoje. Ši informacija pateikiama skaitmenimis, grafiniais elementais.

7. **Kadastro vietoje** – pagrindinis nekilnojamojo turto kadastro teritorinis vienetas, skirtas nekilnojamųjų daiktų apskaitai ir žymėjimui, turintis nustatytas ribas, plotą, pavadinimą ir unikalų skaitmeninį kodą. Kadastro vietoje skaidoma į kadastro blokus, kurie turi ribas ir unikalius skaitmeninius kodus. Kadastro vietovės nustatomos ir keičiamos Vyriausybės nustatyta tvarka.

8. **Riboženklis** – žemes sklypo ribas vietoje žymintis ženklas, atitinkantis Vyriausybės įgalios institucijos nustatytą standartą ir teisiškai saugomas įstatymų nustatyta tvarka.

9. **Patalpa** – pastato dalis, turinti aiškią funkcinę paskirtį (butai, kontoros ir pan.), atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.

10. **Amalgamacija** – nekilnojamojo daikto pertvarkymo būdas, kai vieno nekilnojamojo daikto dalis atidalijama nesuformuojant atskiro nekilnojamojo daikto ir sujunginama su greta esančiu nekilnojamoju daiktu.

3 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro statusas

1. Nekilnojamojo turto kadastras steigiamas nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenims kaupti, oficialiai informacijai apie kadastrę sukauptus duomenis teikti.

2. *Nekilnojamojo turto kadastrę įrašyti duomenys kaupiami ir saugomi Nekilnojamojo turto registro centriniam duomenų banke.*

3. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimu Nekilnojamojo turto registre.

4. Nekilnojamojo turto kadastrę įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

4 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro tvarkymas

1. Nekilnojamojo turto kadastrą tvarko Vyriausybės įsteigta valstybės įmone Kadastro tvarkytojas.

2. *Kadastro tvarkytojas įstatymų nustatyta tvarka atsako, kad nekilnojamojo turto kadastrę kaupiami duomenys atitiktų dokumentus, kurių pagrindu jie buvo įrašyti, ir už šių duomenų apsaugą.*

3. *Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą įrašo Kadastro tvarkytojo darbuotojai, turintys Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų (toliau – Kadastro nuostatai) nustatyta tvarka suteiktą kvalifikaciją. Kadastro nuostatus tvirtina Vyriausybė.*

5 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro objektai

1. *Nekilnojamojo turto kadastro objektais laikomi nekilnojamieji daiktai:*

1) žemės sklypas;

2) statinys (taip pat nebaigtas statyti), išskyrus laikiną statinį ar nesudetingą statinį, kuriam nereikia statybos leidimo;

3) patalpa, šio Įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje nustatytais būdais suformuota kaip atskiras nekilnojamas daiktas.

2. Atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais negali būti:

1) patalpos (bendrojo naudojimo patalpos, kambariai butuose ir pan.), kurių negalima suformuoti kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus;

2) statinių ar patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, priklausiniai, kuriais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, pagal savo savybes nuolat susiję su pagrindiniu daiktu;

3) žemės dangos, sankasos, iškasos, pylimai, geležinkelio pabėgiai ir begiai, riboženkliai, melioracijos ir kiti įrenginiai, kurių funkcijos yra tiesiogiai susijusios su žemės sklypu ar statiniu, kaip atskiru nekilnojamoju daiktu.

6 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro duomenys

1. *Į Nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi žemės sklypų kadastro duomenys:*

1) kadastro vietovės pavadinimas ir kodas, kadastro bloko kodas, žemės sklypo bloke numeris (žemės sklypo kadastro numeris), kurią Kadastro nuostatų nustatyta tvarka suteikia Kadastro tvarkytojas;

2) *unikalus žemės sklypo numeris, kurią Kadastro nuostatų nustatyta tvarka suteikia Kadastro tvarkytojas ir kuris nekinta visą žemės sklypo egzistavimo laiką;*

3) pagrindine tiksline žemės naudojimo paskirtis;

4) žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis;

5) žemės sklypo plotas;

6) žemės sklypo ploto sudėtis pagal žemės naudmenų rūšis: žemės ūkio naudmenos, kurias sudaro ariamoji žemė, sodai, pievos ir natūralios ganyklos; miško žemė; keliai; užstatyta teritorija; žemė, užimta

vandens telkinių; kita žeme, kurią sudaro medžių ir krūmų želdiniai, pelkes, pažeista žeme ir kita nenaudojama žeme;

- 7) žemes plotas su melioracijos įrenginiais: nusausinga žeme; drekinama žeme;
 - 8) žemes ūkio naudmenų kokybės įvertinimas, išreikštas našumo balu;
 - 9) *žemes naudojimo specialiosios sąlygos ir saugomų teritorijų apsaugos reglamentai;*
 - 10) *saugomos teritorijos, kurioje yra kultūros paminklų ir kultūros vertybių, duomenys;*
 - 11) žemes sklypo vertės, nustatytos Vyriausybės nustatyta tvarka; verčių nustatymo datos;
 - 12) įsigijimo kaina ir įsigijimo data;
- 13) žemes sklypo ribų posūkio taškų koordinatės valstybineje koordinacinių sistemoje;
- 14) žemes sklypo kadastro duomenų nustatymo data;
 - 15) kiti teises aktų nustatyti duomenys.
2. *Į nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi statinių kadastro duomenys:*
- 1) objektas: pastatas; patalpa; inžinerinis statinys;
 - 2) unikalus statinio (taip pat nebaigto statyti) numeris, kurį Kadastro nuostatų nustatyta tvarka suteikia Kadastro tvarkytojas ir kuris nekinta visą statinio buvimo laiką;
 - 3) *patalpų, suformuotų kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, unikalus numeris, kurį Kadastro nuostatų nustatyta tvarka suteikia Kadastro tvarkytojas ir kuris nekinta visą šio daikto egzistavimo laiką;*
 - 4) statinio pagrindine tiksline naudojimo paskirtis ir statinio pavadinimas;
 - 5) statinio parametrai: plotas; tūris; ilgis, plotis, skersmuo, skerspjūvis, aukštis, gylis, perimetras arba kiti statiniams būdingi geometriniai parametrai;
 - 6) statinio statybine medžiaga;
 - 7) statinio vidaus įrangos charakteristikos;
 - 8) statinio vertės, nustatytos Vyriausybės nustatyta tvarka; verčių nustatymo datos;
 - 9) statinio fizinio nusidevejimo ir baigtumo procentas;
 - 10) įsigijimo kaina ir įsigijimo data;
 - 11) statinio statybos (rekonstravimo) pradžios ir pabaigos metai;
 - 12) duomenys apie statinio statybos būklę;
 - 13) statinio buvimo vieta žemes sklype (žemes sklypo, kuriame yra statinys, unikalus numeris);
 - 14) *patalpos, suformuotos kaip atskiras nekilnojamas daiktas, buvimo vieta pastate (statinio, kuriame yra patalpa, unikalus numeris);*
 - 15) statinio aukštų skaičius;
 - 16) patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius;
 - 17) gyvenamosios paskirties patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius;
 - 18) gyvenamosios paskirties patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, kambarių skaičius;
 - 19) aukštas, kuriame yra patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamas daiktas;
 - 20) kultūros paminklo ir kultūros vertybės duomenys;
 - 21) statinio kontūrų skaitmenine grafine informacija ir statinio vidaus išplanavimo skaitmeniniai grafiniai duomenys;
 - 22) statinio kadastro duomenų nustatymo data;
 - 23) kiti teises aktų nustatyti duomenys.
3. *Įrašant nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą, turi būti įrašomas nekilnojamajam daiktui Vyriausybės nustatyta tvarka suteiktas adresas (gyvenamosios vietovės pavadinimas, gatvės pavadinimas ir pastato numeris).*
4. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą tvarką nustato Kadastro nuostatai.

7 straipsnis. Nekilnojamųjų daiktų formavimas

1. Nekilnojamieji daiktai formuojami šiais būdais:

- 1) suformuojant naują nekilnojamąjį daiktą;
- 2) padalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą į atskirus nekilnojamuosius daiktus;

- 3) atidalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruoto bendrosios nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo daikto dalis ir jas suformuojant kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus;
- 4) sujungiant kelis Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus į vieną nekilnojamąjį daiktą;
- 5) atliekant nekilnojamojo daikto amalgamaciją.

2. Žemės sklypai formuojami:

- 1) kai žemės reformos metu grąžinama tureta žeme, perduodama arba suteikiama nuosavybės neatlygintinai, parduodama arba nuomojama valstybinė žeme – Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus, o miestuose – Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka rengiant detaliuosius planus;
- 2) kitais atvejais – Žemės įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka rengiant žemėtvarkos projektus, detaliuosius planus ar kitus teritorijų planavimo dokumentus.

3. Statiniai formuojami Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

4. Nekilnojamas daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti.

8 straipsnis. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymas

1. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys nustatomi atliekant tikslius ir išsamius kadastrinius matavimus, naudojant tiksliausias priemones, kai šio Įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje nustatytais būdais formuojami nekilnojamieji daiktai ar šio Įstatymo 9 straipsnyje nustatytais atvejais keičiami nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenys.

2. Žemės reformos metu Žemės reformos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus, jų ribų posūkio taškų koordinatės nustatomos grafiškai pagal paskiausiai atnaujintą kartografinę medžiagą Kadastro nuostatų nustatyta tvarka.

3. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo metu:

- 1) nustatomos ir riboženkliais paženklinamos žemės sklypo ribos, kurių standartus ir ženklinimo taisyklės nustato Vyriausybės įgaliota institucija;
- 2) kadastriniais matavimais nustatomos žemės sklypo ribų posūkio taškų ir riboženklių bei statinių kontūrų koordinatės valstybiniame koordinacinių sistemoje, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nustatytus atvejus;
- 3) kartografuojamos faktinės žemės naudmenos;
- 4) apskaičiuojamas bendras žemės sklypo plotas bei žemės naudmenų plotai;
- 5) parengiamas žemės sklypo planas;
- 6) apskaičiuojama žemės sklypo vertė Vyriausybės nustatyta tvarka;
- 7) užpildoma žemės sklypo kadastro duomenų forma;
- 8) išmatuojamos statinių ribos, nustatoma statinių pagrindinių konstrukcijų statybine medžiaga, pastato vidaus įrangos charakteristikos ir kiti techniniai duomenys, kurių reikia nekilnojamojo daikto duomenims įrašyti į nekilnojamojo turto kadastrą;
- 9) nustatomos inžinerinių statinių kontūrų ir (arba) ašių koordinatės valstybiniame koordinacinių sistemoje;
- 10) nustatoma statinio paskirtis, pavadinimas, adresas (gyvenamosios vietovės pavadinimas, gatvės pavadinimas ir pastato numeris), statybos pradžios ir pabaigos, rekonstravimo metai;
- 11) apskaičiuojami statinių ir patalpų plotai, tūriai ir kiti parametrai, kurių reikia nekilnojamojo daikto duomenims įrašyti į kadastrą;
- 12) parengiami statinių aukštų planai;
- 13) apskaičiuojamos statinio vertės Vyriausybės nustatyta tvarka;
- 14) užpildomos statinių kadastro duomenų formos;
- 15) parengiama nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla.

4. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą sudaro:

- 1) nekilnojamojo daikto planai, nurodyti šio straipsnio 3 dalies 5 ir 12 punktuose;
- 2) nekilnojamojo daikto kadastro duomenų formos, nurodytos šio straipsnio 3 dalies 7 ir 14 punktuose;

3) dokumentai, nurodyti šio Įstatymo 12 straipsnyje, kurių pagrindu nekilnojamojo turto kadastrė yra įrašyti ar pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenys.

5. Nekilnojamojo daikto planai turi būti parengti taip, kad naudojantis valstybines koordinacinių sistemų duomenimis būtų galima nustatyti nekilnojamojo daikto vietą Lietuvos teritorijoje. Parengtas žemės sklypo planas turi būti suderintas su žemės tvarkymo darbus administruojančia valstybės institucija.

6. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo detalią tvarką ir reikalavimus, nekilnojamojo daikto planų bei kadastro duomenų formų turinį ir parengimo bei nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos suformavimo tvarką nustato Kadastro nuostatai.

9 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytų duomenų pakeitimai

1. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti statinių kadastro duomenys turi būti keičiami, jei statiniai buvo rekonstruoti, kapitaliai remontuoti ar jei buvo atlikti nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės tvarkymo statybos darbai ir jei šie pakeitimai nebuvo nustatyti šio straipsnio 2 dalyje numatytu atveju.

2. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti žemės sklypų kadastro duomenys turi būti keičiami, jei žemės sklype buvo pastatyti, rekonstruoti, kapitaliai remontuoti statiniai ar atlikti nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės tvarkymo statybos darbai, nutiesti keliai, iškasti tvenkiniai, įrengti valymo ar melioracijos ir kiti žemės sklypo inžinieriniai, taip pat atlikti kiti veiksmai, pakeitę kadastro duomenis, bei įstatymų nustatyta tvarka nustačius, kad dėl gamtinių procesų pakito žemės naudmenų sudėtis.

3. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytų duomenų pakeitimo tvarką ir reikalavimus bei leistinus kadastro duomenų neatitikimų dydžius dėl skirtingo tikslumo kadastrinių matavimų nustato Kadastro nuostatai.

4. Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys keičiami valstybės valdžios ar valdymo institucijų teikimu Kadastro nuostatų nustatyta tvarka:

- 1) įgyvendinant Vyriausybės sprendimus dėl nekilnojamųjų daiktų vertės perskaičiavimo;
- 2) vykdamas teismų sprendimus dėl nekilnojamojo turto kadastrė įrašytų duomenų patikslinimo;
- 3) patikslinant nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis, kai šie nekilnojamieji daiktai ar jų dalys paaimami visuomenės poreikiams;
- 4) kitais teisės aktų nustatytais atvejais.

10 straipsnis. Pranešimai Kadastro tvarkytojui

1. Institucija, išdavusi leidimą statinį statyti, rekonstruoti, kapitaliai remontuoti ar atlikti nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės tvarkymo statybos darbus, per 14 kalendorinių dienų nuo išdavimo dienos perduoda pranešimą Kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas padaro žymą nekilnojamojo turto kadastrė.

2. Institucija, pripažinusi statinį tinkamu naudoti, per 14 kalendorinių dienų nuo pripažinimo dienos perduoda pranešimą Kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas padaro žymą nekilnojamojo turto kadastrė.

3. Institucija, priėmusi sprendimą gyvenamąsias patalpas pripažinti netinkamomis gyventi, per 14 kalendorinių dienų nuo sprendimo priėmimo dienos perduoda pranešimą Kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas padaro žymą nekilnojamojo turto kadastrė.

4. Institucija, teisės aktų nustatytais atvejais priėmusi sprendimą nekilnojamąjį daiktą paskelbti saugomu arba Vyriausybei priėmus sprendimą gamtos ar kultūros vertybę paskelbti kultūros paminklu, per 14 kalendorinių dienų nuo sprendimo priėmimo dienos perduoda pranešimą Kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas padaro žymą nekilnojamojo turto kadastrė.

5. Institucija, priėmusi sprendimą atkurti nuosavybės teises į nekilnojamąjį daiktą, per 14 kalendorinių dienų nuo sprendimo priėmimo dienos perduoda nuosavybės teisių atkūrimo bylą Kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka duomenis įrašo į nekilnojamojo turto kadastrą.

6. Kitus pranešimų Kadastro tvarkytojui atvejus nustato įstatymai.

7. Šio straipsnio 1–4 dalyse nurodytų pranešimų Kadastro tvarkytojui perdavimo tvarką ir jų turinį bei žymos nekilnojamojo turto kadastrė padarymo tvarką nustato Kadastro nuostatai.

11 straipsnis. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatančių asmenų teises, pareigos ir atsakomybė

1. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustato asmenys, turintys Vyriausybės įgaliotos

institucijos Geodezijos ir kartografijos įstatymo nustatyta tvarka išduotą licenciją vykdyti nekilnojamojo turto kadastro objektų geodezinius matavimus, išskyrus atvejus, kai žemės reformos metu Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka formuojami žemės sklypai, kurių kadastro duomenis nustato asmenys, turintys kvalifikacinius leidimus, išduotus Vyriausybės nustatyta tvarka.

2. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantys asmenys įstatymų nustatyta tvarka turi teisę laisvai vienytis į asociacijas.

3. *Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantys asmenys turi teisę patekti į kadastro duomenis nustatyti pageidaujantiems asmeniui nuosavybės teise priklausantį arba jo valdomą nekilnojamąjį daiktą šiems kadastro duomenims nustatyti.*

4. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantys asmenys turi teisę atlikti kadastro duomenų nustatymo darbus ir gretimuose žemės sklypuose, jei tai būtina kadastro duomenims nustatyti. Tokiu atveju apie atliekamus darbus Kadastro nuostatų nustatyta tvarka pranešama gretimų žemės sklypų savininkams ar naudotojams ir turi būti gautas jų sutikimas.

5. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantys asmenys Civilinio kodekso nustatyta tvarka atsako už žalą, kurią jie padare kaltais veiksmais, nustatydami nekilnojamojo daikto kadastro duomenis.

12 straipsnis. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo teisiniai pagrindai

1. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų

pakeitimo dokumentai yra:

- 1) valstybes valdžios ar valdymo institucijos sprendimas;
- 2) teismo sprendimas, nutartis, nutarimas, nuosprendis;
- 3) rašytiniai sandoriai;
- 4) kitų valstybes kadastrų ir registrų dokumentai;
- 5) kiti įstatymų ir Vyriausybės nustatyti dokumentai.

2. Kartu su dokumentais dėl nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ar jų pakeitimo, išskyrus atvejus, nurodytus šio straipsnio 3 dalyje, Kadastro tvarkytojui turi būti pateikiamas prašymas įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą.

3. Kai prašoma nekilnojamojo turto kadastrė pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis dėl skirtingo tikslumo kadastrinių matavimų, Kadastro tvarkytojas šiuos duomenis pakeičia pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą Kadastro nuostatų nustatyta tvarka.

4. Kadastro tvarkytojui pateikiamų dokumentų sąrašą, kai yra prašoma įrašyti į nekilnojamojo turto kadastrą duomenis apie statinius, kurie buvo įgyti ar pastatyti iki 1991 m. liepos 25 d., nustato Vyriausybė.

13 straipsnis. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimas

1. *Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys įrašomi į nekilnojamojo turto kadastrą ir pakeičiami pagal nekilnojamojo daikto buvimo vietą Kadastro nuostatų nustatyta tvarka.*

2. *Prašymą įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti paduoda nekilnojamojo daikto savininkas ar patikejimo teise valdantis nekilnojamąjį daiktą asmuo, išskyrus šio įstatymo 9 straipsnio 4 dalyje nustatytus atvejus, kai nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys keičiami valstybes valdžios ar valdymo institucijų teikimu Kadastro nuostatų nustatyta tvarka.*

3. *Prašymai įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti pateikiami ir nagrinėjami Kadastro nuostatų nustatyta tvarka.*

4. *Išnagrinėjęs prašymą, Kadastro tvarkytojas gali priimti vieną iš šių sprendimų:*

1) prašymą tenkinti. Kai prašymų įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti nagrinėjimo metu nenustatyta aplinkybių, nurodytų šio Įstatymo 14 straipsnyje, Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka įrašo nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeičia;

2) prašymą atmesti. Kai prašymų įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti nagrinėjimo metu nustatomos aplinkybės, nurodytos šio Įstatymo 14 straipsnyje, Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka atsisako patenkinti prašymą, grąžina pateiktus dokumentus ir raštu praneša apie tai prašymą padavusiam asmeniui bei išdesto atsisakymo motyvus;

3) sprendimo priėmimą atidėti. Kai prašymų įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti nagrinėjimo metu nustatomos aplinkybės, nurodytos šio Įstatymo 14 straipsnyje, ir yra reali tikimybė tas aplinkybes pašalinti per vieną mėnesį, Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka atideda sprendimo priėmimą dėl prašymo patenkinimo. Atidedamas sprendimą kadastro tvarkytojas nustato ne ilgesnį kaip vieno mėnesio terminą aplinkybėms, trukdančioms įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti, pašalinti.

5. Kadastro tvarkytojas, įrašęs ar pakeitęs nekilnojamojo daikto kadastro duomenis, prašymą padavusiam asmeniui įteikia arba išsiunčia (prašyme nurodytu adresu) Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatytos formos ir turinio išrašą iš Nekilnojamojo turto registro, patvirtinantį nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo ar pakeitimo faktą. Prašymą padavusiam asmeniui kartu grąžinami del nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo ar pakeitimo pateiktų dokumentų originalai.

14 straipsnis. Kadastro tvarkytojo teise atsisakyti įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti

Kadastro tvarkytojas atsisako įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti, jeigu prašymo nagrinėjimo metu nustatoma nors viena iš šių aplinkybių:

- 1) asmenys, padavę prašymą, neturejo teises jį paduoti;
- 2) dokumentas, kurio pagrindu prašoma įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti, yra įstatymų nustatyta tvarka panaikintas;
- 3) dokumento, kurio pagrindu prašoma įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti, duomenys apie nekilnojamąjį daiktą nesutampa su šio daikto kadastro duomenų bylos duomenimis;
- 4) nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla neatitinka šio Įstatymo reikalavimų;
- 5) šio Įstatymo 17 straipsnio 4 dalyje nustatyta tvarka negalima nekilnojamojo daikto pažymėti kadastro žemėlapyje.

15 straipsnis. Kadastro tvarkytojo sprendimų apskundimas

1. Nekilnojamojo turto registro įstatyme nustatyta teritorinių registratorių priimtų sprendimų skundimo tvarka mutatis mutandis taikoma ir skundžiant Kadastro tvarkytojo sprendimus.

2. Suinteresuoti asmenys, sužinoję, kad nekilnojamojo turto kadastre įrašyti duomenys yra netikslūs, neteisingi ar neišsamūs, gali pareikalauti, kad Kadastro tvarkytojas neatlygintinai ištaisytų netikslus ar neteisingus duomenis, o neišsamius papildytų. Kadastro tvarkytojas, gavęs tokį prašymą, per 5 darbo dienas turi jį išnagrinėti ir priimti sprendimą. Apie priimtą sprendimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos Kadastro tvarkytojas raštu praneša suinteresuotam asmeniui.

16 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro sandara ir duomenų turinys

1. Nekilnojamojo turto kadastrą sudaro įrašai apie nekilnojamuosius daiktus. Įrašė nurodomi:

- 1) tekstiniai nekilnojamojo daikto kadastro duomenys;

2) grafiniai nekilnojamojo daikto kadastro duomenys apie šio daikto padetį valstybineje koordinacinių sistemoje – nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis.

2. Nekilnojamojo turto kadastro įrašų sudarymo ir įforminimo tvarką nustato Kadastro nuostatai.

3. Į nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi šio Įstatymo 6 straipsnyje numatyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenys.

4. Kai statinys yra padalytas į patalpas, kurios suformuotos kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, į nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi duomenys apie statinį ir apie jo sudėtines dalis – patalpas.

5. *Nekilnojamųjų daiktų, kurie pagal Valstybes ir tarnybos paslapčių įstatymą yra įrašyti į valstybes paslapčių sąrašą, duomenys apie statinių statybinę medžiagą, plotą, vidaus įrangos charakteristikas saugomi Vyriausybės nustatyta tvarka.*

17 straipsnis. Nekilnojamojo daikto pažymėjimas kadastro žemėlapyje

1. *Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis rengiamas ir tikslinamas naudojantis georeferencinių duomenų bazėmis, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, nekilnojamojo daikto formavimo procese sudarytais dokumentais, kurie yra pateikti nekilnojamojo daikto kadastro duomenims įrašyti.*

2. *Kadastro žemėlapis apima visą Lietuvos Respublikos teritoriją. Jį sudaro šie pagrindiniai grafiniai sluoksniai:*

1) *georeferenciniai duomenys: vektorine ar rastrine kartografinė medžiaga; valstybinio ir vietinio geodezinio pagrindo taškų, susietų su valstybine koordinacinių sistema, koordinatės ir kita šiuos taškus apibūdinanti atributinė informacija;*

2) *administracinių vienetų ribų, pavadinimų, kodų;*

3) *gyvenamųjų vietovių ribų, pavadinimų, kodų;*

4) *kadastro vietovių ribų, pavadinimų, kodų;*

5) *kadastro blokų ribų, pavadinimų, kodų;*

6) *žemes sklypų ribų, šių ribų posūkio taškų koordinacinių valstybineje koordinacinių sistemoje ir jų unikalių bei kadastro numerių;*

7) *pastatų kontūrų ar centro taškų koordinacinių valstybineje koordinacinių sistemoje ir unikalių numerių;*

8) *inžinerinių statinių (tiesinių) kontūrų ar ašinių linijų, jų pradžios, pabaigos ir posūkio taškų koordinacinių valstybineje koordinacinių sistemoje ir unikalių numerių;*

9) *nekilnojamojo daikto rinkos verčių, nustatytų masinio vertinimo būdu, zonų, pavadinimų, kodų.*

3. *Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis naudojamas teritorijų planavimo, žemtvarkos projektų rengimo darbams, kitiems kadastrams bei registrams, nustatant nekilnojamojo turto apmokestinimą ir kitiems tikslams.*

4. *Įrašydamas nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą, Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka pažymi šiuos daiktus nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. Prieš pažymint nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje nekilnojamojo daikto ribas patikrinama, ar:*

1) *nekilnojamojo daikto planai parengti taip, kad naudojantis valstybines koordinacinių sistemos duomenimis būtų galima nustatyti nekilnojamojo daikto vietą Lietuvos teritorijoje;*

2) *žemes sklypų ribos nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje nekerta gretimų ir jau pažymetų nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje žemes sklypų ribų arba su jomis nesiriboja dėl kadastriniais matavimais netiksliai nustatytų žemes sklypų ribų, išskyrus atvejus, kai šių žemes sklypų ribos kertasi ar nesiriboja su gretimų žemes sklypų ribomis, kurių šio Įstatymo 8 straipsnio 2 dalyje nustatytu atveju posūkio taškų koordinatės nustatytos grafiniu būdu dėl šiems žemes sklypų planams parengti naudotos kartografinės medžiagos tikslumo;*

3) *žemes sklypo ribos nekerta administracinių vienetų, kadastro vietovių ir blokų ribų dėl priežasčių, nesusijusių su nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiui naudojamos kartografinės medžiagos tikslumu ar administracinių vienetų, kadastro vietovių ir blokų ribų tikslumu;*

4) *žemes sklypo ribos nekerta su šio sklypo ribomis besiribojančių kelių ar hidrografijos objektų ribų dėl priežasčių, nesusijusių su nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiui naudojamos kartografinės medžiagos tikslumu.*

5. *Nenustačius aplinkybių, trukdančių pažymėti nekilnojamąjį daiktą, Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka pažymi jį nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. Kad nekilnojamasis daiktas yra pažymetas kadastro žemėlapyje, rodo Kadastro tvarkytojo žyma – spaudas nekilnojamojo daikto plane. Šio*

spaudo formą ir turinį nustato ir tvirtina Kadastro tvarkytojas.

6. Leistinus nekilnojamojo turto kadastro duomenų neatitikimų dydžius ir nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių tikslinimo del to, kad buvo naudota skirtingo tikslumo kartografinė medžiaga, tvarką nustato Kadastro nuostatai.

18 straipsnis. Nekilnojamojo daikto dokumentų archyvine byla

1. Įrašius nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į nekilnojamojo turto kadastrą, sudaroma šio daikto dokumentų archyvine byla.

2. Nekilnojamojo daikto dokumentų archyvineje byloje saugomi:

1) prašymai įrašyti ar pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis;

2) prašymai atsiimti prašymus įrašyti ar pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis;

3) sprendimai atsisakyti įrašyti ar pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis;

4) dokumentai arba įstatymų nustatyta tvarka patvirtinti jų nuorašai, pagal kuriuos įrašyti ar pakeisti nekilnojamojo daikto kadastro duomenys.

3. Nekilnojamojo daikto dokumentų archyvines bylos saugomos Kadastro tvarkytojo nustatyta tvarka kadastro tvarkytojo archyve.

19 straipsnis. Naudojimasis nekilnojamojo turto kadastre įrašytais duomenimis

1. Nekilnojamojo turto kadastre įrašyti duomenys kaupiami, saugomi ir teikiami iš Nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko. Nekilnojamojo turto registro įstatyme nustatyta nekilnojamojo turto registro duomenų teikimo tvarka mutatis mutandis taikoma ir nekilnojamojo turto kadastre įrašytų duomenų teikimui.

2. Nekilnojamojo turto kadastre įrašytų duomenų suvestines rengia Kadastro tvarkytojas Kadastro nuostatų nustatyta tvarka.

20 straipsnis. Atlyginimas už nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą ar jų pakeitimą bei už naudojimąsi nekilnojamojo turto kadastre įrašytais duomenimis

1. Atlyginimo už nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą ar jų pakeitimą bei už naudojimąsi nekilnojamojo turto kadastre įrašytais duomenimis dydį ir tvarką nustato Vyriausybė.

2. Suvestiniai nekilnojamojo turto kadastre įrašyti duomenys rengiami fizinių ir juridinių asmenų užsakymu ir jų lešomis.

21 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro lešos

Nekilnojamojo turto kadastras tvarkomas lešomis, gautomis už nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą ar jų pakeitimą bei už naudojimąsi nekilnojamojo turto kadastre įrašytais duomenimis. Nekilnojamojo turto kadastrui tvarkyti gali būti skiriama valstybės biudžeto lešų.

22 straipsnis. Nekilnojamojo turto kadastro reorganizavimas ir likvidavimas

Nekilnojamojo turto kadastras reorganizuojamas ir likviduojamas įstatymu. Likvidavus nekilnojamojo turto kadastrą, dokumentai, pagal kuriuos buvo įrašyti ar pakeisti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenys, Archyvų įstatymo nustatyta tvarka perduodami Valstybės archyvui, o reorganizavus nekilnojamojo turto kadastrą – naujam kadastrui.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS

VALDAS ADAMKUS

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. IX-175, 2001 01 26, Žin., 2001, Nr. 16-497 (2001 02 21)

NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO ĮSTATYMO 3, 13, 14, 15, 20, 27, 41 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR 17 STRAIPSNIO BEI VIII SKYRIAUS PRIPAŽINIMO NETEKUSIAIS GALIOS ĮSTATYMAS

2.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. IX-1582, 2003-05-27, Žin., 2003, Nr. 57-2530 (2003-06-13)

NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO ĮSTATYMO PAKEITIMO ĮSTATYMAS

Nauja įstatymo redakcija

Šis Įstatymas įsigalioja nuo 2004 m. sausio 1 d.

*** Pabaiga ***

Redagavo: Aušrine Trapinskiene (2003-06-17)

autrap@lrs.lt