

## CITATA

Prezidentas  
**Valdas Adamkus**  
pasiūlė  
Vyriausybei  
pasitikrinti  
gyvybingumą:

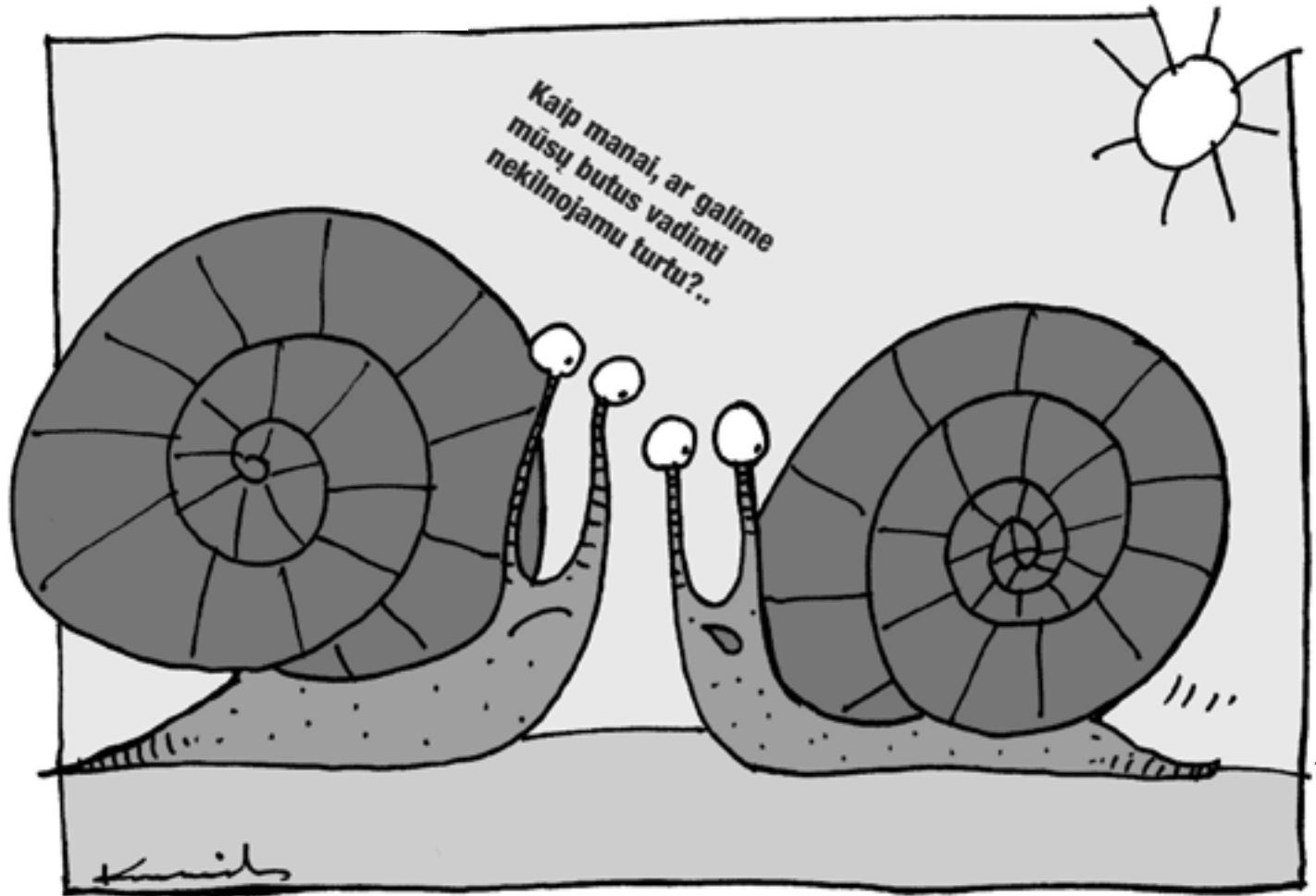


# Nuomonės

„Tinkamiausias būdas – Konstitucijos numatyta tvarka reformuoti Vyriausybę ir gauti Seimo pasitikėjimą.“

Prezidento pareiškimas, 2006 05 29

## KARIKATŪRA



## REDAKCIJOS SKILTIS

## NT rinka nervinga, ir tai blogas ženklas

**N**ekilnojamojo turto (NT) rinkoje įsivyravo štilis, ir tai nėra geras ženklas. Tyla, kuri gali būti prieš rimtą audrą, verčia nervintis gausų šios rinkos dalyvių būrį, labiau pratusį prie kito reiškinio - vis nuo paklausos atsilekančios pasiūlos ir į viršų kylančių kainų krevių.

**Nervingumo ženklai jau rodomi atvirai - prieš savaitę viena nekilnojamojo turto agentūra pažėrė priekaištų finansų analitikams, išpėjusiems, kad, Lietuvai likus už euro zonos ribų, vadinamasis NT kainų burbulas gali sprogti ar bent jau rimtai nuleisti garą. Ši nuomonė grindžiama tuo, kad nemenka dalis investiciniais tikslais supirkto NT dabar gali būti gražinta į rinką, neišsipildžius lūkesčiams, kad įvedus eurą būstai dar labiau brangs (VŽ, 2006 05 25). Tinklalapyje www.spekuliantai.lt, kuriame dalijasi patirtimi ir diskutuoja šio amato žinovai (ar bent tokiais prisistatantys), negailima griežtų žodžių ir žiniasklaidai, jai kliūva ir už tai, kad burbulą pūtė, ir už tai, kad dabar išpėja jį per visas siūles braškant.**

**Ir tai suprantama. NT spekuliantai (investuotojai) profesionalai puikiai susigauja, kiek vadinamasis kainų burbulas yra išpūstas. VŽ konsultavę būstų statytojai skaičiuoja, kad po šių metų pradžioje atlikto statybinių medžiagų brangimo, darbų bei paslaugų kainų indeksavimo, vadinamosios ekonominės klasės būsto (buto be apdailos, arba NT rinkos žargonu vadinamosios**

**Jeigu tiesa, kad įžvalgiausieji spekuliantai nekilnojamoju turto jau „fiksavo pelnus“, vadinasi, iš burbulu jau veržiasi garas.**

„dėžutės“) statybos kaina yra pakilusi maždaug iki 2.000-2.500 Lt/m<sup>2</sup>. Visa kita vertė - kaina už apdailą, prabangą, NT vietą (žemės vertė), taip pat paklausos deficitą ir, žinoma, tarpininkų maržą. O ši priklauso ir nuo to, kiek išpūstas yra kainų burbulas.

Štai „Colliers International“ (CI) nekilnojamojo turto konsultantai įvardija tokius pagrindinius „burbulo“ pūtėjus, arba, kaip vadinama konsultantų komentare, - rinkos „kaitintojus“: NT agentūros savo tendencingais pasisakymais, finansinės institucijos, skatinančios skolintis, statybos įmonės, nepagrįstai keldamos NT kainas, bei rinkos dalyviai, kurie, įvertindami galimą pelną, NT išigyja investiciniais tikslais.

**Pastariesiems yra ko nervintis. Jeigu prasidės masinis turto, įgyto investiciniais tikslais, išpardavimas, laimės jį į rinką išmetusieji pirmieji. Tuo atveju apie vadinamąją „kainų korekciją“ (kai NT nuvertės nedaug - iki 15%) neverta nė kalbėti. Garas iš kainų burbulu eis kaip iš virdulio.**

**1999 m. Lietuvą gilion duobėn nutempusi Rusijos krizė** NT kainas Vilniuje numušė 30-40%. Ir dar apie 10-20% - 2000 m. Tiesa, būstų kainos net Vilniaus senamiestyje tuomet nesiekė 4.000 Lt/m<sup>2</sup>, o senos statybos būstai sostinės gyvenamuosiuose rajonuose tekainavo 1.400 Lt/m<sup>2</sup>. Statybų bumus bei bankų lenktynės dėl būstų kreditavimo tuomet buvo tik šviesios

ateities vizija. Investicijos į NT - taip pat. Galima spėti, kad tuomet NT kainos buvo pasiekusios duobės dugną ir atsispyrusios nuo jo išaugo 2,5-4 kartus.

**Apibrėžti objektyvią NT kainą, remiantis gyvenimo lygio kilimu, šiandien vargu ar įmanoma** - per daug šioje rinkoje „juodu pinigų“, sunkiai įvardijamos kilmės investicijų iš užsienio, mažos pasiūlos ir kitų dedamųjų, tokių kaip žemos palūkanos, skatinimas skolintis, euro lūkesčiai ir t.t. CI taip pat pabrėžia, kad Lietuvoje nėra NT kainų rodiklio, kuris padėtų nustatyti realią NT vertę.

**Tačiau yra požymių, kad burbulu sprogimo galimybė Lietuvoje reali:** jaučiama rinkos dalyvių įtampa, mažėja pirkimo sandorių, didėja būstų pasiūla, bankai pradeda griežtinti skolinimo sąlygas. Anot CI, NT rinkoje vykstantis pavojingas procesas gali būti ir tiesiogiai susijęs su akcijų rinkose vyraujančiu nuosmikiu.

**Rinkos dalyviai dar stengiasi „pagražinti“ informaciją, kalbėdami apie nemažėjantį susidomėjimą ir kainų stabilumą.** Tačiau patys patyliukais pardavinėja ir guodžiasi, kad potencialių pirkėjų - vos vienas kitas. Tame pačiame „spekuliantų“ tinklalapyje „žinovai“ skelbia, kad patys gudriausieji „jau išsipardavė ir fiksavo pelnus metų pradžioje“. Jeigu tai ne tuščias puikavimas ar kitų erzinimas, vadinasi, garas iš burbulu jau veržiasi.

## LAIŠKAI

### Bankininkų vertinimai iškreipia rinkos vaizdą

Stebimės, kaip kai kurie šalies bankai tendencingai komentuoja padėtį nekilnojamojo turto (NT) rinkoje ir daro prognozes, prieštaraujančias viena kitoms. Tai kelia įtarimų, kad bankininkai paiso savų interesų ir nesiekia atspindėti rinkos padėties. Antai banko, kuris taiko konservatyvius gyvenamojo būsto išdavimo kriterijus, atstovai sako, kad kainos išpūstos ir gali kristi - taip tarsi norima paaikškinti, kodėl šiame banke taikomi griežtesni paskolų išdavimo kriterijai. Tačiau kito banko ekspertai tikina, kad nors kainos ir didelės, pagrindo joms kristi nėra - tai panašu į tendencingą užuominą, jog šiame banke reikalavimai norintiesiems skolintis ne tokie griežti. Blogiausia, kad tokie pareiškimai rinką veikia labiau nei pats draudimas įvesti eurą kitų metų pradžioje. Manipuliacijos faktai ir skirtingos bankų pozicijos lemia visuotinį sutrikimą, dėl kurio pirkėjai ir pardavėjai lėčiau daro sprendimus pirkti arba parduoti NT. Dėl to lėtėja NT projektų

plėtra, paklausa išlieka didesnė už pasiūlą, o būtent tai ir gali lemti ženklų kainų šuolį. Todėl bankų daromas prognozes reikia vertinti kritiškai ir daugiau vadovautis logika, ekonomikos dėsniais. Paklausos neatitinkanti pasiūla ir augantis pragyvenimo lygis yra svarbiausi veiksniai, lėmę pastarųjų trejų metų būstų kainų augimą 2-3 kartus. Net ir dabar paklausa bene 300% viršija pasiūlą, todėl vien dėl to prognozuoti kainų mažėjimą yra nelogiška. Juolab kad didesnes pajamas turinčių gyventojų sluoksnis Lietuvoje reikšmingai stiprėja. NT brangimui įtakos turi ir spekuliacijos, kurioms apmažėjus kainų augimas galėtų būti pristabdytas. Labiau sulėtėti gali senų butų brangimas. Bet ir čia yra ribos - seni būstai dažnai stovi ant vertingų žemės sklypų. Senieji namai yra keliskart žemesni nei nauji, todėl sklypo kaina sudaro didesnę senos statybos buto vertės dalį. Seni būstai patrauklūs dėl to, kad kainuoja mažiau ir nereikalauja didelių papildomų investicijų įrengimui. Šie veiksniai neabejotinai turėtų lemti tolesnį NT brangimą.

**DONATAS VALANTIEJUS,**  
UAB „Žia valda real estate“ direktorius

## DIENOS SKAIČIUS

# 8,8%

Tiek š. m. I ketvirtį, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu, išaugo Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP).

Šaltinis: Statistikos departamentas

## LAIŠKŲ SKYRIUS

Tel. (370 5) 252 65 47,  
el. p. nuomone@vziniuos.lt

**Kas trukdo Jūsų verslui?**  
Nevykę valdžios sprendimai?  
Korupcija? Nekompetencija?  
Netobuli įstatymai?  
Praneškite VŽ apie kliūtis  
- drauge bandysime jas įveikti.

www.verslozinios.lt  
**Verslo Žinios**

## LEIDĖJAS

UAB "Verslo Žinios"  
Steigimo liudijimo Nr.1946  
Įmonės kodas 110682810  
J. Jasinskio 16A, LT-01112 Vilnius  
Tel. (370 5) 2526 325  
Faksas (370 5) 2526 313  
El. paštas: office@vziniuos.lt

Generalinis direktorius /  
vyriausiasis redaktorius  
Rolandas Barysas

## BUHALTERIJA

Jadvyga Kurapkaitienė  
Tel. (370 5) 2526 325  
El. paštas: finans@vziniuos.lt

## REDAKCIJA

Numerio redaktorius  
Arūnas Brazauskas  
Tel. (370 5) 2526 400  
Faksas (370 5) 2526 313  
El. paštas: info@vziniuos.lt

## PRENUMERATA

Arūnas Daukša  
Tel. (370 5) 2526 330  
Faksas (370 5) 2604 401  
El. paštas: prenumerata@vziniuos.lt  
Už reklamos turinį j joje pasitaikančias įvairaus pobūdžio klaidas redakcija neatsako.

## REKLAMA

Giedrius Plepys  
Tel. (370 5) 2604 422;  
Faksas (370 5) 2604 400  
El. paštas: reklama@vziniuos.lt

## VŽ KONFERENCIJOS

Jurgita Putnaitė  
Tel. (370 5) 2526 337  
El. paštas: konferencijos@vziniuos.lt

## VŽ ŽINYNAI

Mindaugas Rutkauskas  
Tel. (370 5) 2526 427  
El. paštas: konsultacijos@vziniuos.lt

## RINKODARA

Aušra Barysienė  
Tel. (370 5) 2526 410  
El. paštas: rinkodara@vziniuos.lt

Tiražas 11.990

**Vieno numerio skaitytųjų auditorija 80.000**  
(Baltijos tyrimai/Gallup 2005 02)

Leidžiamas nuo 1995 m. sausio 4 d.  
ISSN 1392-2807  
© UAB "Verslo Žinios"

© Skelbiant dienraštyje išspausdintą informaciją nuoroda į VŽ būtina.  
Spausdino „Lietuvos ryto“ spaustuve  
Užsakymo Nr. 1289, 4 sp. l.