

„Brown field“ nekilnojamojo turto rinkoje

Spalio 18, Vilnius

Turbūt ne vienam einant miestu žvilgsnis užkliuvo už apleistų buvusių gamyklų teritorijų, kuriose riogso pastatai vaiduokliai, tokios teritorijos turi specialų terminą – „brown field“. „Brown field“ terminas vartojamas apibūdinti teritoriją, kuri yra nebenaudojama pagal jai priskirtą funkciją. „Brown field“ sklypų dažniausiai galime aptikti miesto industriniuose rajonuose, kurie dėl miesto plėtros tampa patrauklūs alternatyviai veiklai. Apleisti ir nefunkcionuojantys pastatai atsiranda dėl įmonių bankroto arba pramonės įmonėms perkėlus savo veiklą į kitas vietas, kur yra mažesni mokesčiai, patogesnis susisiekimas ir neretai pigesnė darbo jėga. „Colliers International“ vertinimo ir konsultavimo departamento direktoriaus Mindaugo Kulboko teigimu, tokiu būdu vyksta konversija – verslininkai keliai į naujas industrines zonas, o senosiose vietose atsiradusios „brown field“ teritorijos tampa patrauklios investuotojams, kurie jas efektyviai paverčia, pagal geriausias teritorijos išvystymo galimybes, naujomis miesto įvaizdį gerinančiomis zonomis.

Užsienio patirtis

Užsienio valstybės stengiasi išspręsti „brown field“ problemą, kurdamos miesto plėtros planus bei priimdamos valstybinės reikšmės sprendimus. Pavyzdžiui, Jungtinėse Amerikos Valstijose, „brown field“ terminas reiškia ne tik apleistas teritorijas, bet ir buvusių cheminių gamyklų teritorijas arba teritorijas, kurios yra pavojingos aplinkai. Šioms teritorijoms yra reikalingas ne tik buvusių pastatų nugriovimas ar renovavimas, bet ir teritorijos valymas nuo pavojingų atliekų. Šis valymas reikalauja nemažai investicijų, todėl prieš nusprendžiant investuoti į „brown field“ teritoriją yra atliekama detali analizė, kuri įvertina teritorijos valymo kaštus. Šie kaštai būna visiškai arba dalinai finansuojami valstybės.

Didžiojoje Britanijoje yra parengta valstybinė „brown field“ strategija, kuri visas esamas „brown field“ teritorijas įtraukė į valstybinę naudojamos žemės duomenų bazę. „Brown field“ investuotojams yra taikomos mokesstinės lengvatos - dažniausiai jie būna atleidžiami nuo PVM. Tuo tarpu pardavusieji dirbamą žemę industrinei veiklai yra baudžiami.

„Brown field“ teritorijos, dar vadinamos anksčiau naudota žeme (PDL – previously developed land) yra skirstomos į penkias kategorijas:

- Tuščia žemė
- Tušti pastatai
- Apleista žemė ir pastatai
- Žemė ir pastatai, kurie yra naudojami arba yra gautas savivaldybės leidimas teritorijai plėstis
- Žemė ir pastatai, kurie nepaisant dabartinės jų veiklos turi būti atnaujinti.

„Colliers International“ specialistai, remdamiesi tarptautine patirtimi nekilnojamojo turto rinkoje konstatuoja, kad „brown field“ reorganizuotose teritorijose dažniausiai įsikuria komercinės paskirties objektai, tokie kaip verslo centrai, pramogų zonos, gyvenamieji kvartalai. Kita alternatyva, kuri būna kultivuojama užsienio šalyse, yra sutvarkytos „brown field“ teritorijos pavertimas žaliaja zona rekreaciniams tikslams.

Šios buvusios „brown field“ teritorijos priklauso naujajai miestų urbanistikai.

Lietuvos situacija

„Colliers International“ vertinimo ir konsultavimo departamento direktorius Mindaugas Kulbokas, komentuodamas esamą situaciją Lietuvoje, paminėjo keletą Lietuvos didžiuosiuose miestuose įvykusių arba vykstančių „brown field“ teritorijų reorganizacijos pavyzdžių. Bene ryškiausias „brown field“ teritorijos reorganizavimo pavyzdys yra Vilniuje vietoj „Viktorijos“ batų fabriko teritorijos išdygęs „verslo trikampis“ kuriame koncentruojasi biurai, maitinimo ir paslaugų įstaigos. Panaši konversija planuojama „Vilniaus grūdų“ ir „Vilniaus pieno“ teritorijose, kur atsiras komercinės paskirties nekilnojamas turtas. Visiškai kitokį pobūdį įgis teritorija anksčiau priklausiusi „Vilniaus specialusis transportas“, kur šiuo metu baigiamas derinti gyvenamojo rajono projektas.

Kauno naujai statomas „Akropolis“ įsikurs „Kauno audimo“ fabriko teritorijoje.

„Sanito“ teritorija Kauno centre laikui bėgant įgaus kitą statusą.

Batų fabrikas „Lituanika“, savo gamybą perkėlė iš miesto centro į Kauno pakraštį besiformuojantį industrinį rajoną. Karigės teritorijoje planuojamas gyvenamieji namai.

Klaipėdoje rengiamas projektas „Jūros vartai“ vietoj Klaipėdos transporto laivyno. Taip pat yra numatyta „Vitės“ kvartalo rekonstrukcija.

Anot Mindaugo Kulboko, Lietuvoje „brown field“ teritorijų reorganizavimas dar tik pradeda plėstis. Todėl yra daugybė neišnaudotų galimybių. Matant besikuriančius naujus industrinius parkus galima teigti, kad kuo toliau, tuo daugiau verslininkų perkels savo veiklą už miesto teritorijos ribų, o atsilaisvinusios teritorijos padės tenkinti augančius miestiečių poreikius. Šiuo judėjimu turėtų būti suinteresuoti ne tik verslo subjektai, tačiau ir miesto bei šalies valdžia. Tačiau norint tinkamai išnaudoti atsivėrusias galimybes racionaliausia yra remtis užsienio patirtimi, pasinaudoti galimomis finansavimo galimybėmis.

Daugiau informacijos:

Jūratė Kavaliauskaitė

Marketingo ir ryšių su visuomene departamento direktorė

Tel. 8 5 249 1212

Mob. 8 611 59797

El.p. j.kavaliauskaite@colliers.lt

www.colliers.lt