

ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА

УДК 338(476)

Томас Гиневичюс, докторант (Вильнюсский технический университет им. Гедиминаса);
Паулюс Казокайтис, докторант (Вильнюсский технический университет им. Гедиминаса)

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЛИТВЕ

Публикация посвящена обзору тенденции рынка недвижимости в Литве. В статье рассматривается изменение цен на жилье, административные помещения и площади розничной торговли в крупных городах Литвы. Обсуждаются основные аспекты каждой из этих областей, такие как предложение, спрос, тенденции изменения цен в будущем.

This article aims to provide a Lithuanian real estate market review. It surveys the price changes of the residential, office and commercial property in the main cities of Lithuania. Also such aspects as supply, demand and price trends will be analyzed in this article.

Введение. Рынок недвижимости чувствителен к общей экономической ситуации в стране, поэтому в Литве в последние годы наблюдалось значительное падение цен и спроса на рынке недвижимости, а развитие новых проектов было почти полностью приостановлено. Экономические показатели свидетельствуют о первых признаках восстановления экономики в Литве после спада в 2008 и 2009 гг., которые можно назвать временем перемен и трудностей для всех игроков рынка недвижимости, поэтому, стараясь выжить, надо постоянно отслеживать ситуацию на рынке. В данной статье излагаются ключевые области рынка недвижимости: жилая недвижимость, административная недвижимость и площади розничной торговли. Обсуждаются основные аспекты каждой из этих областей, такие как предложение, спрос, настроения участников рынка, тенденции изменения цен.

Обзор рынка жилья. Анализ рынка недвижимости Литвы свидетельствует, что 2010 г. был годом выживания, хотя он и оказался несколько лучше, чем ожидалось в бизнес-кругах.

За год в Вильнюсе удалось продать около 1000 квартир новой постройки, хотя еще около тысячи осталось. Новых проектов осуществлено не было, предложение не увеличилось, и это может обусловить еще большее снижение продаж жилья новой постройки. Осуществление новых проектов начинается только сейчас, а это означает, что в лучшем случае жилье будет предложено только в 2012 г., поэтому резкий рост числа сделок по продаже жилья новой постройки маловероятен. Дальнейшего роста можно ожидать только за счет продажи квартир, построенных до кризиса.

Все же по сравнению с другими сегментами недвижимости, на рынке квартир в 2010 г.

фиксируется повышение активности. За первые восемь месяцев 2010 г. в Литве было заключено на 34,8% больше сделок по купле-продаже квартир, чем за тот же период 2009 г. Больше всего выросли продажи жилья старой постройки. Рост сделок по купле-продаже домов за тот же период составил всего 12,5%. Число сделок по купле-продаже земельных участков различного назначения в январе – августе 2010 г., по сравнению с тем же периодом 2009 г., выросло еще меньше – на 9,6%. Вероятно, что зафиксированная разница в изменении активности на рынке квартир, домов и земельных участков связана с финансовыми возможностями, оказывающими наибольшее влияние на число потенциальных покупателей.

В крупных городах Литвы – Вильнюсе, Каунасе, Клайпеде, Шяуляе и Паневежисе – в третьем квартале 2010 г. общий уровень цен на квартиры вырос на 0,3%. Положительный квартальный рост цен зафиксирован впервые с конца 2007 г.

Таблица 1

Рыночные изменения по сравнению с аналогичным периодом предыдущих лет (в целом по Литве, за исключением г. Вильнюса)

Год	Квартал	Цена за 1 м ²		Суммарная площадь сделок		Суммарная стоимость сделок	
		Изменение	Тренд	Изменение	Тренд	Изменение	Тренд
2009	I	-31	↓	-55	↓	-55	↓
2009	II	-36	↓	-49	↓	-49	↓
2009	III	-34	↓	-40	↓	-40	↓
2009	IV	-40	↓	-33	↓	-33	↓
2010	I	-22	↓	27	↑	27	↑
2010	II	-13	↓	37	↑	37	↑
2010	III	-16	↓	25	↑	25	↑
2010	IV	-7	↓				

Судя по статистике компании «Ober-Naus», изменение цен в крупных городах продвигалось в разных направлениях: в Вильнюсе за третий квартал 2010 г. цены на квартиры выросли на 1,2%, в то время как в Каунасе и в Клайпеде они продолжали снижаться соответственно на 0,9% и 0,8%, в Шяуляе и в Паневежисе – оставались стабильными (табл. 1, 2).

Таблица 2
Рыночные изменения по сравнению с аналогичным периодом предыдущих лет (в г. Вильнюсе)

Год	Квартал	Цена за 1 м ²		Суммарная площадь сделок		Суммарная стоимость сделок	
		Изменение	Направление	Изменение	Направление	Изменение	Направление
2009	I	-19	↓	-52	↓	-61	↓
2009	II	-33	↓	-44	↓	-62	↓
2009	III	-34	↓	-35	↓	-57	↓
2009	IV	-32	↓	-24	↓	-49	↓
2010	I	-24	↓	41	↑	8	↑
2010	II	-9	↓	45	↑	32	↑
2010	III	-7	↓	28	↑	19	↑
2010	IV	3	↑				

В 2011 г. ожидается рост предложения новых квартир. С учетом общего состояния экономики страны и небольшого числа новых проектов в 2011 г. ожидается незначительное, но дальнейшее плавное повышение цен. Оживить рынок должно и постепенное улучшение условий кредитования. Падение цен на жилье, одно из самых больших в Европе, непрерывно продолжалось в течение 2 лет, поэтому вероятность дальнейшего резкого падения цен невелика.

Обзор рынка административных помещений. По оценке международной риэлторской компании «Ober-Naus», несмотря на то, что пессимистические настроения продолжают преобладать, в первом полугодии 2010 г. в секторе коммерческих помещений уже были заметны и первые положительные сдвиги. В Вильнюсе прекратился рост показателей незаанятости современных офисных помещений, фиксируется небольшой рост стоимости аренды в сегменте офисов А класса. Положительные тенденции на столичном рынке современных офисов наблюдались и в последнем квартале 2010 г. Уровень свободных современных офисов А и В класса за 2010 г. в Вильнюсе уменьшился с 17,7% до 9,9%, а общая площадь свободных помещений сократилась с 75 500 м² до 44 200 м². Наиболее явно показатели занятости в 2010 г. менялись в сегменте офисных помещений А класса, где уровень свободных помещений уменьшился в два раза – с 15,1 до 7,5%. Положительные сдвиги показателей занятости наблюдаются

и в секторе офисных помещений В класса: за 2010 г. уровень свободных офисных помещений В класса уменьшился с 19,6% до 11,5%. В Каунасе общий уровень свободных современных офисных помещений уменьшился с 14,9% до 9,2%, а в Клайпеде с 16,8% до 9,8% (рис. 1).

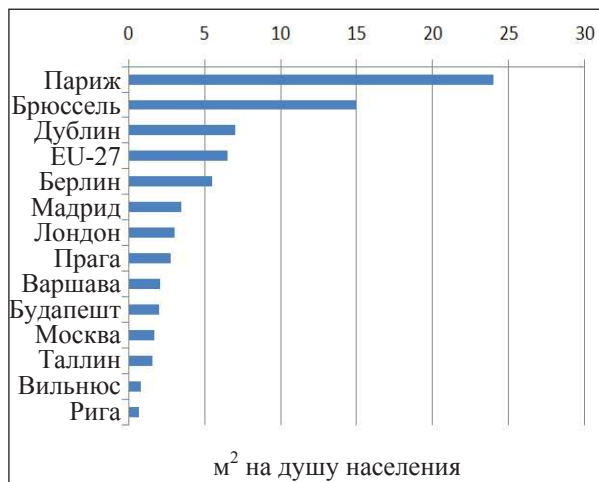


Рис. 1. Сравнение площадей

Перспективы развития бизнес-центров в 2011 г. – достаточно туманны: несмотря на значительное уменьшение числа свободных помещений, едва ли следует ожидать ускоренного развития этого сектора и в 2011 г. Немалый объем имеющихся на рынке площадей, по нашему мнению, будет одним из главных препятствий для привлечения более крупных инвестиций в строительство новых офисных зданий. Вероятно, что в этом году будут завершены текущие проекты и начато один или несколько проектов офисов, приспособленных к потребностям арендатора («built-to-suit»). Также можно утверждать, что спекулятивное строительство офисов прекратилось. В ближайшее время строить будут только при наличии договоров с арендаторами. В 2011 г. ожидается незначительный рост стоимости аренды офисных помещений (рис. 2, 3).

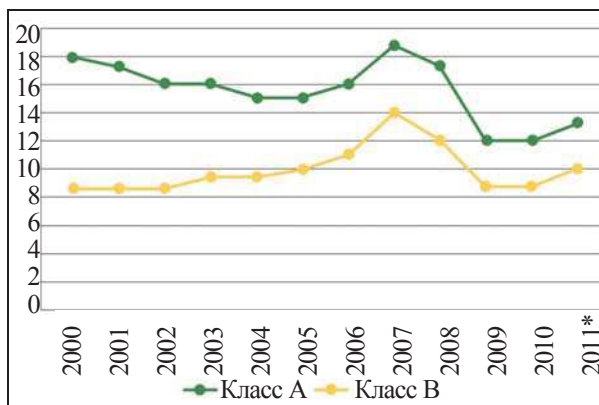


Рис. 2. Стоимость аренды в Вильнюсе, EUR/м²/мес.

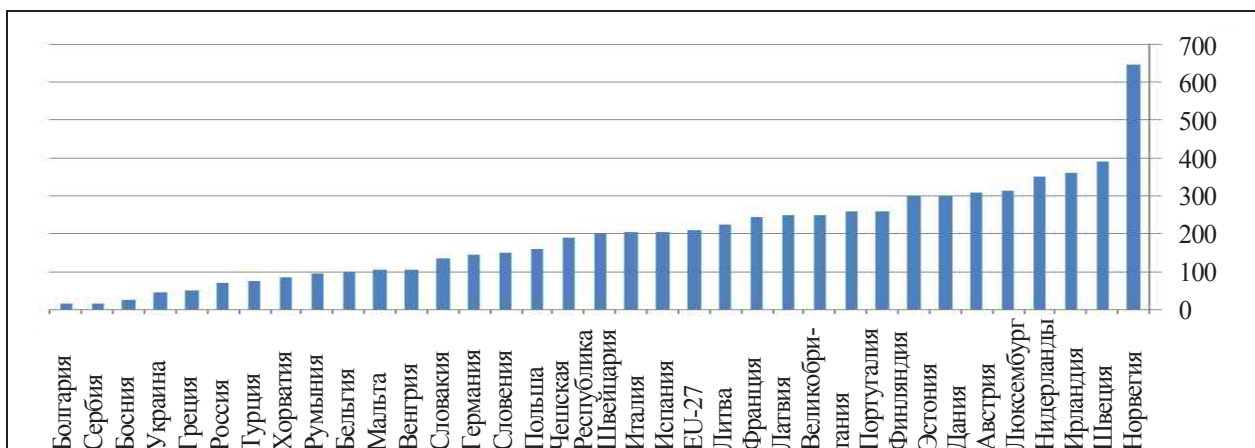


Рис. 3. Сравнение площадей в странах ЕС, м²

Обзор рынка площадей розничной торговли.

Судя по статистическим расчетам «Ober-Haus», уровень свободных помещений в торговых центрах Вильнюса за 2010 г. уменьшился с 5,7% до 4,5%. Очевидно, что ситуация в торговых центрах неодинаковая: в то время как управляющие одних торговых центров могут похвастаться стопроцентной занятостью, занятость в других, не столь успешно работающих центрах, составляет 70–90%. По прогнозам экспертов, уже в нынешнем году будут зафиксированы первые более значительные положительные сдвиги в секторе розничной торговли, а это внесет определенные коррективы в рекордно низкую на сегодняшний день стоимость аренды (табл. 3).

крупных городов Литвы по площади торговых помещений, приходящейся на одного жителя города, больших изменений за 2010 г. зафиксировано не было. Как и в 2009, лидирует Шяуляй – на 1000 шяуляйцев приходится 966 м² площади. В Вильнюсе на 1000 вильнюссцев приходится 745 м² площади в торговых центрах. Остальные крупные города Литвы выстраиваются в следующем порядке: Клайпеда, Каунас и Панаевежис, соответственно 659, 528 и 473 м² (рис. 4).

Экономисты прогнозируют оживление розничной торговли в 2011 г. Похожие цифры будут наблюдаться и на рынке аренды помещений. Оживление ожидается в 2011 году.

На основании исследований (Kingsturge, «European Retail Property», 2010), страны Балтии в 2010–2020 гг. претерпят самый высокий рост розничной торговли в Европе. Международные торговые сети наблюдают за местным рынком, но в настоящее время не имеют конкретных намерений шагнуть в Литву.

Таблица 3

Стоимость аренды

Показатель	2009 (конец)	2010 I полугодие	2010 II полугодие	Изменение
Стоимость аренды, EUR/м²/мес:				
до 100 м²	20,0–30,0	20,0–30,0	20,0–30,0	~
100–500 м²	10,0–15,0	10,0–15,0	10,0–16,0	~↑
>500 м²	8,0–12,0	8,0–12,0	8,0–12,0	~
Один арендатор	5,0–7,5	5,0–7,5	5,0–7,5	~↑
Свободных офисов, %				
В основных торговых центрах	до 5%	до 5%	до 5%	~
В других торговых центрах	20–25%	18–20%	15–17%	↓

Предложение новых торговых площадей в 2010 г. было мизерным. В крупных городах Литвы было осуществлено всего несколько более крупных новых проектов. При сравнении



Рис. 4. Предложения в Литве

Правовые аспекты рынка недвижимости в Литве. Иностранцы граждане, желающие приобрести землю в Литве, должны соответствовать критериям европейской и трансатлантической интеграции. Землю могут приобрести и имеющие вид на жительство в Литве лица. Землю сельскохозяйственного назначения в Литве, не имеющие ее гражданства, смогут приобрести с 2013 г. Нет ограничений для иностранных инвесторов, желающих инвестировать в компании, имеющие недвижимость в Литве. Продаваемая недвижимость должна быть занесена в базу данных Центра регистров (реестра). Все сделки о покупке и продаже должны быть заверены нотариусом. Данные Центра реестра обрабатываются в соответствии с требованиями информационной безопасности, т. е. данные о недвижимости юридического лица частично доступны для всех в ней нуждающихся, а информация о частной недвижимости доступна только для соответствующих органов и учреждений.

Проект по развитию недвижимости состоит из 6 этапов:

- территориальное планирование;
- оценка последствий для окружающей среды;
- подготовка технического проекта;
- получение разрешения на строительство;
- строительные работы;
- признание пригодности для использования.

Самая популярная и эффективная с точки зрения налогов структура – закрытое акционерное общество (ЗАО). Реже создаются акционерные общества (АО), которые обеспечивают более благоприятные условия для ее акционеров. Все же подавляющее большинство инвестирующих в недвижимость выбирают форму ЗАО. Право собственности приобретается в Литовской Республике навсегда. Его отмена возможна только по желанию владельца или в судебном порядке. В последнем случае это происходит очень редко. При очень высокой стоимости сделки по взаимному согласию между сторонами почти всегда проводится всестороннее изучение объекта (англ. Due Diligence).

Налоговые аспекты рынка недвижимости в Литве. Налог на имущество (0,3 до 1%) рассчитывается от стоимости недвижимости, которая будет определена от общей рыночной стоимости в этой области и с учетом специфики недвижимости. Налог на недвижимость не применяется в отношении активов свободных экономических зон. Налог на землю составляет 1,5% от стоимости, определя-

емой Правительством Литовской Республики в установленном порядке. За землю, которая арендуется у государства, литовские и иностранные компании платят налог от 0,1 до 4% (в зависимости от муниципалитета). Нотариальные сборы составляют от 0,2 до 0,6% в зависимости от стоимости продаваемой недвижимости, но не более чем 14 482 евро. Регистрационный налог составляет 23–1448 евро, в зависимости от стоимости недвижимости. Налоговые ставки могут пересматриваться не чаще, чем раз в год. Однако опыт показывает, что в целом они меняются незначительно.

Размеры основных налогов приведены в табл. 4

Таблица 4

Размеры основных налогов

Наименование	Процент
Налог на прибыль	20*
НДС	21
На выплату дивидендов	0**–20
Подходный налог с населения	15 (+ 6% медицинское страхование)
Социальное страхование	31 (+3% доля работающего)
Налог на недвижимость	0,3–1***

* С 2010 г. 15%.

** 0% применяется, когда акционер имеет по крайней мере 10% акций и купил их не ранее чем 12 месяцев тому назад.

*** В зависимости от муниципалитета.

Заключение. Обобщая предоставленные в этой статье данные, можно предположить, что реальный спад на рынке недвижимости достиг своего самого низкого уровня, и в настоящее время фиксируются первые признаки восстановления. 2010 г. может именоваться годом выживания для всех работающих компаний недвижимости, но и 2011 г. не обещает резкого восстановления. Таким образом, участники рынка будут продолжать искать новые пути, чтобы адаптироваться в меняющейся ситуации рынка. С учетом общих экономических прогнозов для Литвы на следующий год можно предположить растущий спрос на недвижимость во всех основных секторах. Из-за резкого падения спроса и жесточайших условий кредитования в последние годы значительно сократилось число новых проектов недвижимости. Новые проекты на рынке

могут появиться только в 2012 г., поэтому может возникнуть ситуация, когда спрос будет превышать предложение. Это особенно вероятно для рынка недвижимости коммерческого назначения.

Изменения на рынке позволят сократить число спекулятивных сделок, что приведет к уменьшению числа сделок в общем и более медленному росту цен. Прогнозы роста рынка недвижимости подтверждает и сравнение положения с реальной ситуацией недвижимости в других странах ЕС, которое показывает, что Литва все еще отстает от стран ЕС-27 по большинству аспектов реального развития рынка недвижимости. Таким образом, в будущем при сближении экономических показателей Литвы и ЕС можно ожидать и роста реальных показателей рынка недвижимости.

Литература

1. Baltic Property Market Report 2010, Price-WaterhouseCoopers, Re&Solution, LAWIN [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://www.pwc.com/lt/en/assets/publications/Baltic-property-market-report-2010.pdf>. – Дата доступа: 07.02.2010.
2. Real Estate Market Report 2010. Baltic States Capitals, Sorainen, Ober-House, Deloitte [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://www.sorainen.com/UserFiles/File/Publications/briefing.Real-Estate-Market-Report-2010-Baltic-States-Capitals.Ober-Haus.2010-02-26.eng.SORAINEN.pdf>. – Дата доступа: 23.02.2010.
4. Lithuanian Statistic Department [Электронный ресурс] – 2010. – Режим доступа: <http://www.stat.gov.lt/en>. – Дата доступа: 22.02.2010.
Поступила 23.03.2011