**Šarūnas Tarutis: Baikime gąsdinti vieni kitus. Kaip įtampos veikia išties „karštų“ pasaulio taškų būsto rinkas**

*2024 m. gegužės 9 d.*

*Kūrybiškų NT projektų ir vietokūros kompanijos „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis*

**Pastaruoju metu net būsto rinkos apžvalgos pradedamos nuo karo grėsmės aspekto, lyg ta grėsmė būtų atsiradusi ką tik ir tapusi neišvengiama. Strateginės komunikacijos, psichologinių operacijų ir kovos su propaganda ekspertai vienbalsiai sako: šis naratyvas dėkingas tik vienai pusei šiuo metu. Iš verslo pusės – apmaudu, nes tai trukdo pasiekti tikslų, o ekonomikos augimu esame suinteresuoti visi. Iš žmogiškosios pusės – apmaudu, kad taip lengvai pasiduodame neigiamai įtakai, kad vieni kitus veikiau gąsdiname nei drąsiname.**

Turime suprasti, kad grėsmės ir neišvengiamo pavojaus kurstymas yra hibridinio karo, kurio sąlygomis gyvename jau ne vieną dešimtį metų, dalis, psichologinės operacijos, kurių poveikį stabdyti reikia edukuojant, aiškinant ir raminant, o ne stiprinant tą pavojaus nuotaiką. Juolab, kad realios žmonių nuotaikos, įvairiais tyrimais ir duomenimis remiantis, nerodo nei baimės, nei pasimetimo.

Bet verta atidėti emocijas į šalį ir pasidairyti į pavyzdžius, kurių pasaulyje yra ne vienas. O jų yra net Europoje: tarkime, Šiaurės Airijos sostinė Belfastas arba paskutinė pasaulyje padalyta sostinė – Kipro Nikosija.

Belfaste gan ramu po Didžiojo penktadienio susitarimo, įvykusio 1998 metais. Tačiau įtampos netrūksta iki šiol, o kartais kyla ir neramumų, susijusių su suverenumo, tapatybės ir politinio susivienijimo klausimais. Tačiau miestas auga, čia vyrauja gan aukšta būsto paklausa ir pasiūla, kainos gan nuosaikiai, bet nuolat didėja.

Nikosijoje situacija – dar aštresnė: šiaurinę miesto ir visos salos dalį kontroliuoja Šiaurės Kipro Turkų Respublika, kurią pripažįsta tik Turkija; pietinę – Graikija. Todėl mieste tvyro nuolatinė įtampa. Bet pietinė miesto dalis yra gyvybinga, čia daug turistų, užsienio investicijų, todėl būsto paklausa ir kainos nuolat auga.

Taip pat Kijevas, kurio situacijos pristatyti nereikia ir kuris nuo 2014 m. Krymo ir dalies rytinių Ukrainos teritorijų okupacijos ne tik jautė tiesioginę grėsmę, bet šalyje realiai vyko karas. Tačiau sostinė iki pat 2022 m. plataus masto Rusijos invazijos buvo sparčiai augantis miestas, nors saugumo situacija nė iš tolo negalėjo lygintis su Lietuva. Prasidėję orientacijos į Vakarus procesai augino ekonomiką, todėl būsto paklausa – kartu su kainomis – taip pat stiebėsi į viršų. Mieste netrūko didelių ir ambicingų NT projektų, o žmonės mielai juos pirko.

Prieš kurį laiką viename verslo renginyje buvo paminėti bene geriausi pavyzdžiai, nors jie ir toli (geografiškai) nuo Lietuvos. Tai – Tel Avivas Izraelyje ir Pietų Korėjos sostinė Seulas. Nors Tel Avivas ir nėra sostinė, bet jau kelis kartus mačiau minint būtent šį miestą, tai ties juo ir apsistokime bei pažiūrėkime iš arčiau.

**Tel Avivas: grėsmės verpetuose – vienas brangiausių pasaulio miestų**

Nežiūrint to, kad nuo pat Izraelio valstybės įkūrimo, po Antrojo pasaulinio karo ši šalis gyvena nuolatinėje konfrontacijoje su palestiniečiais ir kitomis arabų valstybėmis, Tel Avivas yra tapęs vienu iš geidžiamiausių ir labiausiai prestižinių miestų pasaulyje. Jis pasižymi didele būsto paklausa, kurią lemia jo, kaip technologijų centro, statusas ir bendras Izraelio ekonomikos stiprumas, aukštas gimstamumas ir imigracija. Ši paklausa, o taip pat ir ribota pasiūla lėmė aukštas nekilnojamojo turto kainas, todėl Tel Avivas tapo vienu brangiausių miestų regione ir Europoje. Dinamiška miesto ekonomika ir kultūrinis patrauklumas taip pat pritraukia nemažai užsienio investicijų į nekilnojamąjį turtą. Tai dar labiau paskatino rinką, nepaisant netikrumo regione.

Rinkos skaičiai ten – įspūdingi: remiantis „Citus“ analitikų surinktais duomenimis, 2018 m. naujų būstų įsigijimo sandorių skaičius Tel Avivo regione, kuriame gyvena apie 1,5 mln. gyventojų, per metus sudarė 5 500, o 2021 m. šoko net iki 13 000. Tiesa, 2022 m., kaip ir Lietuvoje, paklausa sumenko – susitraukė apie 40 proc. Akivaizdu, kad čia veikia tie patys globalūs makroekonomikos svertai.

*A graph with a line and numbers

Description automatically generated*

*Grafikas nr. 1. Metinis būsto sandorių skaičius Tel Avive 2015–2023 m. („Citus“ duom.)*

Nežiūrint sumažėjusio sandorių skaičiaus, kainos Tel Avive buvo stabilios. Ir jos – taip pat įspūdingos. Pačios aukščiausios kainos fiksuotos 2023 m. vasario gale, kai siekė net 17,5 tūkst. eurų už kv. m! Iki to laiko jos nuolat augo, pastaruosius 12 mėn. svyravo panašiame lygyje, o paskutiniais turimais duomenimis, šių metų vasarį sudarė beveik 16 tūkst. Eur/kv. m.

Vidutinis Tel Avivo gyventojų mėnesinis darbo užmokestis sudaro apie 2 880 Eur prieš mokesčius. Vilniečiai, naujausiais „Sodros“ duomenimis – kovo mėnesį uždirbo, vidutiniškai, 2 604 Eur/mėn. prieš mokesčius.

Nuo 2021 m. pradžios būsto kainos Tel Avive išaugo 38 proc. Tarptautinės šveicarų „UBS grupės“ analitikai vertina, kad per du dešimtmečius būsto kainos mieste išaugo trigubai ir šis brangimas buvo didžiausias tarp 25 didžiųjų pasaulio miestų ir, pasak finansinių konsultacijų kompanijos „Deloitte“ tyrimo, 2022 m. Tel Avivas, pagal būsto kvadratinio metro kainą, buvo brangiausias miestas Europoje, aplenkęs Paryžių. Teigiama, kad Tel Avive yra ypač aukšta paklausa, ribota pasiūla, o statybų savikaina čia taip pat auga.

*A graph with numbers and a line

Description automatically generated*

*Grafikas nr. 2. Būsto kainos Tel Avive 2021–2024 m. („Citus“ duom.)*

Dažnai Tel Avivo skaičiai pateikiami kartu su aplink jį esančio Centrinio regiono (Central district) duomenimis. Šiame regione gyvena dar apie 2,35 mln. žmonių. Tai išpučia skaičius, tačiau įspūdį susidaryti galima. Juolab, kad jis ribojasi su Vakarų krantu – ginčytina teritorija, kurioje vyksta daug neramumų, todėl ji šiame kontekste yra aktuali.

2023 m. paskutinį ketvirtį, palyginus su tuo pačiu ketvirčiu prieš metus, būstų sandorių Centriniame regione sumažėjo 36,1 proc. – parduota „tik“ 12 250 vienetų. Spalį sandorių skaičius buvo mažiausias per metus, nes spalio 7 d., po teroristinio išpuolio prasidėjo karas. Gruodį pardavimai atsigavo ir, remiantis Izraelio finansų ministerijos ataskaita, buvo parduota 6 088 būstai – nors ir 15 proc. mažiau nei ankstesniais metais, bet jau 44,5 proc. daugiau nei lapkritį.

Sausį visame Izraelyje būsto sandorių skaičius toliau sparčiai augo – jis buvo trečdaliu aukštesnis nei gruodžio rezultatas ar praėjusių metų mėnesio vidurkis. Šalies Finansų ministerijos vyriausiasis ekonomistas akcentuoja, kad sandorių susitraukimas buvo labai laikinas. Centriniame regione sandorių skaičius sausį buvo 62 proc. aukštesnis nei sausį prieš metus.

Beje, Izraelyje sparčiai daugėja sandorių nebaigtuose projektuose („iš brėžinių“), ypač centriniam šalies bankui ėmus kelti palūkanas.

**Seulas: mažiau nei 40 km iki „šalies–kalėjimo“ – Šiaurės Korėjos – sienos**

Seulas yra vienas tankiausiai apgyvendintų miestų pasaulyje, pasižymintis aukštu urbanizacijos lygiu. Tai – visos Pietų Korėjos ekonomikos, politikos ir kultūros centras. Tai lėmė didelę būsto paklausą miesto ribose, skatinamą migracijos į miestą, stiprios darbo rinkos ir gyvenimo kokybės. Tačiau Seulas pasižymi ne tik aukštu gyventojų tankiu, bet ir yra geografiškai apribotas kalnų ir Han upės, o tai riboja plėtrą ir lemia išskirtinį spaudimą būsto rinkai.

Seulo mieste gyvena apie 10 mln., o visoje metropolijoje – 26 mln. žmonių. Tačiau metropolijos gyventojų tankis sudaro 2 053 žmones kvadratiniame kilometre, o mieste – 16 tūkst. Tiesa, dėl ypač aukštų būsto kainų pastaruoju metu Seulo populiacija mažėja – žmonės keliasi į gretimus miestus ir regionus, pavyzdžiui, į kitą Gyeonggi provincijos miestą Incheon, kur būsto kainos yra 64 proc. žemesnės.

Dėl ribotos pasiūlos, didelės paklausos ir spekuliacinių investicijų Seule gyvenamojo nekilnojamojo turto kainos buvo didelės ir toliau augo. Pavyzdžiui, „Citus“ analitikų turimais duomenimis, kvadratinis metras būsto Seule šių metų sausį kainavo 7 751,46 Eur. Per dvejus metus jis pabrango 17 proc.; tuos pačius 38 proc., kaip Tel Avive išaugo nuo 2020 m. sausio, o nuo 2016 m. pradžios – net 84 proc.

*A line graph with numbers and symbols

Description automatically generated*

*Grafikas nr. 3. Būsto kainos Seule 2016–2024 m. („Citus“ duom.)*

Korėjiečių analitikai pastebi, kad ir gyventojai, ir investuotojai, perkantys būstus nuomai, dairosi tik naujos statybos būsto, nes mano, jog jis toliau brangs. Taip pat teigiama, kad ateityje naujos statybos būsto pasiūla mažės, nes, paprasčiausiai, trūks vietos jam statyti.

Tiesa, statistikos apie Pietų Korėjos būsto rinką rasti ir ją analizuoti – gan sudėtinga. Įdomus pavyzdys: korėjiečiai būsto kainą skaičiuoja ne kvadratiniam metrui, o vienetui, vadinamam „pyeong“, kuris sudaro 3,3 kv. m.

Seule žmonės uždirba panašiai kaip Tel Avive – apie 2 814 Eur/mėn., „ant popieriaus“.

Vidutiniškai per mėnesį Seule 2023 m. buvo parduota daugiau nei po 5 300 būstų arba apie 64 tūkst. būstų per metus. Tai buvo apie 15 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Daugiausia būstų Seule parduota 2015 metais – apie 220 tūkst. per metus (arba daugiau nei po 18 tūkst. per mėn.).

*A graph with numbers and lines

Description automatically generated*

*Grafikas nr. 4. Metinis būsto sandorių skaičius Seule 2009–2023 m. („Citus“ duom.)*

Pietų Korėjoje, kaip ir Lietuvoje, būsto nuosavybė suvokiama kaip labai svarbus socialinio stabilumo ir sėkmės rodiklis, nors būsto įperkamumas šioje šalyje – vienas iš prasčiausių pasaulyje.

**Gyvenimas teka sava vaga: Tel Avivas ir Seulas panašūs į Vakarų Europos didmiesčius, o Lietuvoje – saugu**

Jei lyginsime su Vilniumi, visi minėti miestai yra kažkuo panašūs, nors, be abejonės, skirtumai taip pat milžiniški. Tačiau svarbiausias dalykas yra tai, kad juose grėsmės yra akivaizdžios, tačiau gyvenimas teka, o tai stiprina ir ekonomiką, ir visos šalies saugumą: nepamirškime, šalies gynybai skiriamos lėšos nuo sukuriamo BVP.

Taip pat šie miestai – nežiūrint dešimtmečiais tvyrančios egzistencinės grėsmės – yra daug kuo panašūs į kitas, mums puikiai pažįstamas Europos šalių sostines bei didmiesčius, į kurias mielai keliaujame ir kur gyventi turbūt taip pat neatsisakytume. Galima drąsiai būtų paminėti Berlyną, Stokholmą, Londoną, Amsterdamą, Barseloną. Iš savo perspektyvos, šiuose augančiuose miestuose matau labai konkurencingas būsto rinkas, milžinišką paklausą bei aukštas kainas.

Lietuva „The Institute for Economics & Peace“ kasmet sudaromame taikos indekse su 73,58 balo užima aukščiausią vietą kaimyninių šalių tarpe. Latvija jame surinko 68,87 balo, Estija – 70,28, o Lenkija – 61,32. Pasaulio bankas mūsų šalies politinį stabilumą 2022 m. vertina kaip aukštą – 79,6 balo iš 100. Tai rodo stiprius institucinius gebėjimus, teisinį veiksmingumą ir žemą korupcijos lygį.

Užsitikrinome ilgalaikę energetinę nepriklausomybę ir ekologinę transformaciją. Esame gerai pasirengę užkirsti kelią kibernetinėms grėsmėms: „The International Telecommunication Union“ skelbiamame pasauliniame kibernetinio saugumo indekse Lietuva užima 4 vietą Europoje. Taip pat nuolat stipriname savo gynybos, kibernetinio saugumo ir „miltech“ pajėgumus. Tai rodo nuolatinis Lietuvos gynybos sektoriaus augimas: per pastaruosius 5 metus darbuotojų skaičius padidėjo 14 proc., o pajamos – 46 proc.

Kad Lietuva yra NATO, ES, EBPO, PPO ir Šengeno susitarimo narė, net minėti nebeverta. Tai rodo Lietuvos įsipareigojimą siekti regioninio stabilumo ir bendradarbiavimo.

Gauname daug informacijos įvairiais kanalais ir ją svarbu atsirinkti. Nei kiek neabejoju, kad ir šiuo metu Lietuvos saugumo situacija tiesioginių karinių veiksmų aspektu yra kaip niekad stabili. Ir ji tik gerėja. Tačiau, pasikartosiu, hibridinio karo veiksmai, psichologinės, destabilizavimo operacijos vyksta ir turime tai suprasti. Nuo mūsų pačių atsparumo panikos kėlimui priklauso, ar ir toliau išliksime saugūs, ar liksime ramūs, gyvensime savo gyvenimus, kursime gerovę ir saugumą.

„Sunkūs laikai ugdo stiprius žmones; stiprūs žmonės kuria gerus laikus; geri laikai ugdo silpnus žmones, o silpni žmonės kuria sunkius laikus“, – tam tikrą civilizacijos raidos ciklą taikliai apibūdino žinomas rašytojas G. Michael Hopf savo 2016 m. išleistoje knygoje „Those Who Remain“.

Tikiu, kad dabar – laikas, kada turime būti stiprūs.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)