

Nekilnojamasis turtas

Antradienį statybos, projektų plėtra

Perdavus NT valdymą kitai įmonei sunku išvengti interesų konflikto

Komercinis turtas
Turto valdymo
paslaugomis
dažniausiai
naudojasi užsienio
investiciniai fondai

VŽ nuomonė



► **KĘSTUTIS ADAMONIS, advokatų kontoros „Sorainen“ vadovaujantis partneris:** „Instituciniai finansiniai investuotojai, kurių darbas yra investuoti pinigus ir gauti grąžą savo akcininkams, paprastai niekada neužsima įsigyti turto valdymu. Pavyzdžiui, toks Lietuvoje yra vokiečių fondas „Deka Immobilien“. Tokie fondai veikiausiai visada samdys turto valdytojus iš išorės, jie teiks ir nuomininkų paieškos, jų sudėties formavimo, koncepcijos kūrimo ir kitas turto valdymo – komunalinių išlaidų apskaitos, sąskaitų aprašymo, pinigų surinkimo – paslaugas. Kita vertus, yra ir kitokių komercinio NT savininkų, kurie patys yra ir plėtotojai, ir valdytojai. Jų strategija paprastai būna labai aiški – investuoti pinigus, išplėtoti objektą, jį išnuomoti ir toliau valdyti. Iš Lietuvoje veikiančių tokių užsienio bendrovių pavyzdžių galima paminėti vokiečių „ECE Projektmanagement“, tokia pat strategija vadovaujasi mūsų bendrovės „Akropolis LT“, „Ogmios“ grupė ir kitos. Vakary šalyse taikomi įvairūs modeliai – ir savininkai patys valdo turtą, ir samdo bendroves iš šalies. Negalima sakyti, kad vienas kuris nors modelis vyrauja. Sprendimas samdyti išorinį valdytoją ar to nedaryti, priklauso nuo strategijos, tad yra užprogramuotas iš anksto. Veikiausiai ateityje Lietuvoje NT sektorius judės veiklos išgryninimo linkme – plėtotojai statys objektus, su profesionalia pagalba ieškos nuomininkų, tada turtą arba parduos, arba atiduos valdyti išorės bendrovėms. Tad manau, kad turto valdymo paslaugos turi perspektyvą.

► **DAUGUMA LIETUVOS** vietinių nekilnojamojo turto plėtotojų kol kas į turto valdymo paslaugas, teikiamas iš šalies, žiūri nepatikliai. JUDITOS GRIGELYTĖS NUOTR.

IEVA DAUGUVIETYTĖ
ieva.dauguvietyte@verslozinios.lt

Komercinio nekilnojamojo turto savininkai gali patys valdyti ir administruoti pastatus arba samdyti tuo užsiimančias bendroves. Lietuvoje kol kas turto valdymo paslaugų rinka gana sekli – dauguma vietinių savininkų nėra linkę perduoti turto valdymo kam nors kitam, o veikiančius tarptautinius fondus, kuriems tokia praktika įprasta, galima skaičiuoti ant rankų pirštų.

Komercinio turto valdymo paslaugas svarsto tiekti ne vieni konsultantai, tačiau rinkos gylys nėra iki galo aiškus. Be to, vis pasitaiko atvejų, priverčiančių abejoti tokių paslaugų patrauklumu. Neseniai nuskambėjo istorija, kaip komercinio turto valdymu užsiimančios bendrovės „Newsec Baltics Property Management“ paslaugų atsisakė keletas Klaipėdos prekybos centrų.

Stanislovas Valius, uostamiestyje veikiančio prekybos centro „Herkaus galerija“ savininkas, trumpai aiškina, kad nebuvo patenkinti turto valdymo paslaugas teikiančios bendrovės darbu, todėl sutartį ir

nutraukė. Dabar prekybos centro savininkai jau yra pasirašę naują turto valdymo sutartį su techninės priežiūros specialistų grupe „SV2“. Detaliau padėties prekybos centro savininkai nekomentuoja.

„Newsec Baltics property Management“ nebeteikia turto valdymo paslaugų ir kitam – „Grandus“ prekybos centrui Klaipėdoje.

Jamesas A. Clarke'as, „Grandus“ prekybos centro savininkės UAB „BNTP“ generalinis direktorius, aiškina, kad jie pakaitė savo strategiją ir su konsultantais susitarė, jog valdymo paslaugų iš šalies nebereikės.

Sigitas Jautakis, „Newsec Baltics Property Management“ direktorius, patvirtina, kad dalies sutarčių dėl turto valdymo paslaugų Klaipėdoje bendrovė nebeteikė, tačiau detaliau padėties nekomentuoja.

„Lietuvoje visa nekilnojamojo turto (NT) verslo istorija yra palyginti trumpa ir turto valdymo paslaugos neturi senų tradicijų. Daug išsūkių turto valdytojams pateikė pastarųjų kelių metų krizinė, bet mes dirbame toje srityje“, – pačios paslaugos perspektyva p. Jautakis tiki ir toliau. Jis deklaruoja, kad bendrovės valdomo tur-

to plotas Lietuvoje per metus paaugo apie 15–16%.

Svarsto galimybes

Kiti nekilnojamojo turto konsultantai šiuo metu į turto valdymo paslaugas teikimą žiūri gana nuosaikiai. Pavyzdžiui, UAB „Colliers International Advisors“, anksčiau siūliusi tokią paslaugą klientams, dabar yra jos atsisakiusi.

UAB „Ober-Haus“ anksčiau planavo steigti padalinį, kuris užsiimtų komercinio turto valdymu, tačiau dabar vis dar analizuoja rinką. Vertina, ar didelės paslaugos paklausa ir kiek vietos šioje rinkoje yra.

„Lietuviškos bendrovės labai atsargiai žiūri į tokią paslaugą, užsieninių nėra daug, o fondai neretai patys steigia savo valdymo bendroves. Nebent ateitų dideli investuotojai, jie labiau domėtųsi turto valdymu iš šalies“, – svarsto Nerijus Juodelis, „Ober-Haus“ generalinio direktoriaus pavaduotojas. Potenciali niša samdomiems iš šalies turto valdytojams – bankų antrinių bendrovių perimtas nemokių klientų turtas, kurio veikiausiai jos pačios neadministruos. Anot pašnekovo, jei būtų skaičiuojama, kiek komercinio turto valdo patys jo savi-

ninkai ir kiek – konsultantai, pastarųjų dalis veikiausiai būtų labai menka.

„Išsivysčiusiose Vakarų šalių rinkose išorės bendrovės valdo gerokai didesnę turto dalį negu mūsų šalyje, ten kitokios tradicijos“, – sako p. Juodelis.

Lietuvoje kol kas ir pačios turto valdymo paslaugos nėra populiarios, ir šios srities profesionalų nėra daug.

Niekam neatiduoda

Vietiniai šalies komercinio NT savininkai daugiausia savo išplėtotą turtą patys valdo, ieško nuomininkų, palaiko su jais santykius.

Renata Jakubčionienė, UAB „Akropolis LT“ Nuomos skyriaus vadovė, dėsto, kad sprendimas prekybos centrų valdyti pačiam nekilnojamojo turto plėtotojui ar samdyti išorinę bendrovę, priklauso nuo to, ar plėtotojas specializuojasi konkrečios krypties projektuose, ar įgyvendina įvairius projektus, ar statydamas jis jau turėjo viziją, kas įsikurs objekte, kokia bus koncepcija, ar tik statė pastatą. Vilniaus, Klaipėdos ir Šiaulių „Akropolio“ prekybos centrų valdo patys plėtotojai.

„Tai šiuo metu yra geriausias ir operatoriams naudin-

giausias sprendimas. Tiesioginis bendravimas be tarpininkų leidžia lanksčiau reaguoti į besikeičiančią padėtį mažmeninės prekybos rinkoje, glaudžiau dirbti su nuomininkais“, – pranašumus pabrėžia pašnekovė.

Ponas Clarke'as taip pat mini, kad „BNTP“ visą turimą turtą šiuo metu taip pat valdo pati ir ateityje bendrovių turtui valdyti neplanuoja samdyti.

„Pagal mūsų bendrovės dydį mums dabar efektyviau valdyti patiems. Be to, rinkoje nėra daug pasirinkimo – pakankamai profesionalių turto valdymo bendrovių, kurios kurtų pridėtinę vertę ir padarytų darbą geriau nei pats“, – pabrėžia pašnekovas. Anot jo, samdyti turto valdytojus iš šalies patrauklu tada, kai turtas nuomojamas, reikia keisti nuomininkus, nes konsultantai paprastai turi didesnį kontaktų tinklą.

Sigita Survilaitė-Mekionienė, UAB „MG Valda“ direktorė, taip pat orientuojasi į tiesioginius santykius su klientais, bendrovė savo turimus verslo centrų valdo pati. „Manome, kad taip patogiau klientui“, – tvirtina ji.

Antanas Anskaitis, investicinio fondo UAB „BPT Asset Ma-

nagement“ vadovas Lietuvai, sako, kad jie, kaip fondo valdytojai, teikia ir turto valdymo paslaugą – valdo fondo įsigytus objektus.

„Anksčiau bandėme prekybos centrų patikėti išorės bendrovėms, bet esame nusivylę ta patirtimi, – pasakoja p. Anskaitis – Kai patiki objektą valdyti iš šalies samdomai bendrovei, sunkiausia yra suvaldyti valdytojų interesų konfliktų riziką, kai ta pati bendrovė valdo kelis prekybos centrų, kurie priklauso skirtingiems investuotojams, o derasi dėl nuomos su vienu tuo pačiu drabužiu, avalynės ar maisto prekių mažmenininku.“ Be to, investicijų valdytojai gerai būti arčiau klientų – taip įgaunama didesnė patirtis, į kokius kitus objektus investuoti lėšas.