

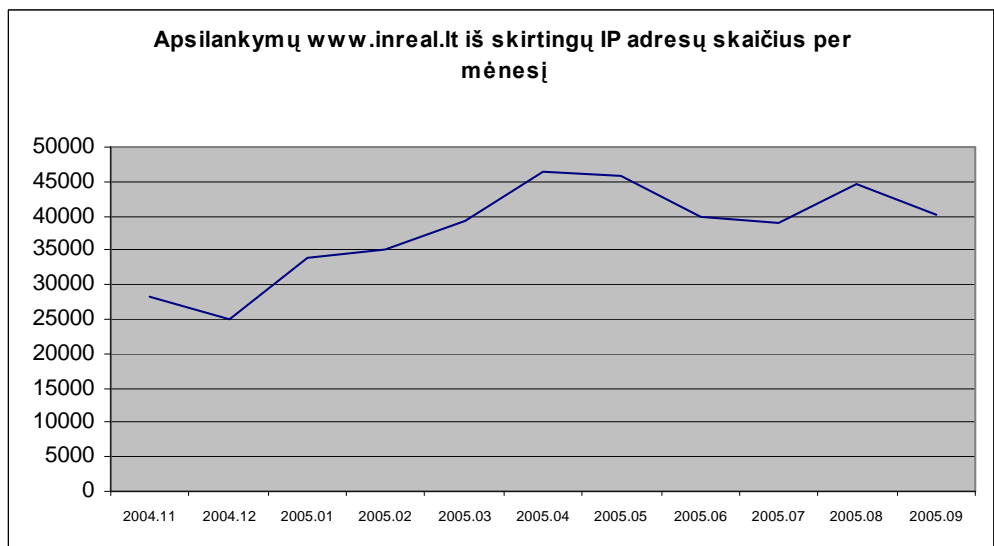
Komentaras

Šalies gyventojus toliau pasiekia optimistinės šalies makroekonominės naujienos. Atlyginimai Lietuvoje auga apie 9-10 proc. per metus, ir toks augimas prognozuojamas dar keletui metų į priekį. Atlyginimų didėjimą Lietuvoje skatina migracija ir darbo jėgos stygius, kai kurie pramoninkai planus steigti įmonę su keliais šimtais darbuotojų jau vadina „savižudybe“. Pastaruosius 5 metus ūkio plėtra buvo itin sparti – vidutinis BVP metinis pokytis siekė 6,7 proc., ir ateinantiems metams ji turėtų išlaikyti panašius tempus. Per šį laikotarpį užsienio prekybos apyvarta išaugo 1,8 karto. Infliacija buvo nedidelė, ir jei ne kylančios naftos ir degalų kainos, būtų beveik neįjuntama. Per pastaruosius 3 m. įspūdingai sumažėjo nedarbo lygis – net 6 proc. punktais, šis procesas tęsiasi ir 2005 m., pažymima, kad iš esmės bedarbiais šalyje liko tik tie, kurie tiesiog nenori dirbti, o mūsų šalyje tokių socialinėje atskirtyje atsidūrusių žmonių yra nemažai.

Be to, statistinių tyrimų duomenimis, per dvejus metus nuo 49% iki 55% padaugėjo šeimų, kurioms nuo būtinųjų išlaidų lieka laisvų pinigų. 2003 m. daugiau nei 100 Lt laisvų pinigų likdavo 21% namų ūkių, šiemet – 36%. Geros naujienos suteikia akstiną gerai vertinti savo ateitį, todėl optimistiniai lūkesčiai įgauna vis didesnę stimulų realizacijai. Atlikti rinkos tyrimai skelbia, kad padidėjo namų ūkių dalis, kuri per artimiausius 12 mėn. ketina prisiimti kokį nors finansinį įsipareigojimą – prieš dvejus metus taip teigė 19%, šiemet – jau beveik ketvirtis apklaustųjų (24%). Beje, kaip viena iš skolinimosi galimybių realizacijos prielaidų minimas ir pasitikėjimo šalies bankais stiprėjimas. Pastarieji ir toliau stengiasi konkuruoti dėl būsto paskolų rinkos dalies, gerina sąlygas, daug reklamuojasi, naudojami viešųjų ryšių galimybėmis. Spauloje vis stengiamasi eskaluoti paskolų bumo temą, ieškoti neigiamų beatodairišku vadinamo skolinimosi pasekmių socialinei situacijai, bet atrodo, kad visi makroekonominiai rodikliai leidžia manyti, kad to bumo gali būti dar tik pati pradžia. Augant atlyginimams, ir skolininkų gretos didės, ir jų imamos kredito sumos augs. Ilgainiui turėtų mažėti namų ūkių dalis, kuri turi savo namus ar butus, už kuriuos nemoka įmokų (paskolos ar nuomos), nes ne visos jaunos šeimos galės įsigyti būstą taip sąlyginai paprastai, kaip tai buvo sovietiniais laikais. Todėl, turint omenyje ir tai, kad mūsų šalyje atlyginimai bene 8 kartus mažesni nei kitose ES šalyse, ilgalaikės paskolų rinkos plėtros perspektyvos (15-20 metų, per kuriuos turėtume prisivytį ES lygi) yra beveik nekeliančios abejonių, nes net ir prognozuojamas palūkanų normos didėjimas artimiausiais metais, nesukėlė didelio atgarsio nei visuomenėje nei spaudoje. Ko gero, užburianti statistika apie atlyginimų augimo tempus, užgoš gerokai mažesnę palūkanų normos augimą ir gyventojų optimizmo nemažins.

Vienintelė blogesnė makroekonomikos rodiklių grafa – infliacija. Jau minėtos kylančios naftos ir degalų kainos yra bene didžiausias dabartinių infliacijos tempų (2,3 proc., lyginant su praeitų metų rugpjūčiu) katalizatorius. Nekilnojamojo turto rinkos dalyviai prognozuoja, kad dėl naftos kainų brangs ir nekilnojamoji turtas dar apie 7 proc. Nors kuras sudaro vos 0,6 proc. statybų kainos, bet tenka brangiau mokėti už statybines medžiagas, kurias gaminant taip pat naudojami naftos produktai. Pvz.: brangstant naftai, kyla dujų, mazuto kainos, 10-15 proc. brangsta statybinių medžiagų gamyba. Statybų sektoriuje dėl jau kritiniu vadinamo darbo jėgos trūkumo, atlyginimai auga sparčiausiai, tai irgi prisideda prie savikainos kilimo, todėl dar labiau mažesnė tikimybė, kad dėl paklausos kritimo, sunkiai įsivaizduojamo esant dabartinei ūkio konjunktūrai, smarkiai nukristų ir naujos statybos būsto kainos, kurios ir šį ketvirtį šiek tiek kilo, kai tuo tarpu senos statybos butai jau laikosi stabilėsniame kainų lygyje. Žvelgiant į Airijos patirtį, kuri taip pat įstojo į ES sparčiai vystėsi (gyventojų pajamos augo 7-10, kartais net ir 15 proc. per metus), sunkiai įmanoma tikėtis kitokio scenarijaus naujosiose ES šalyse, tame tarpe ir Lietuvoje, kad augant pajamoms, nekilnojamojo turto kainos neatsisąuks į tą augimą.

Visoje šioje aplinkoje šalies nekilnojamojo turto rinka ima vėl įsibėgėti. Vasaros metu, nors ir nelabai ženkliai, tačiau nekilnojamojo rinkos aktyvumas buvo kiek sumažėjęs. Buvo



aprimusi ir spauda, nes esminių temų pozicijas visuomenėje užėmė artėjantis euro įvedimas, kylančios naftos ir degalų kainos ir rusų naikintuvo katastrofa. Vyriausybė patirdama spaudimą dėl infliacijos tempų, ėmė kalbėti apie kažkokią mistines priemones skurstantiems paremti, dar vieną minimalaus atlyginimo didinimą. Tačiau apie būsto brangimą ir jį įtakojančių veiksnių problemas nekalbama ir nieko neketinama daryti. Iš esmės, tai, ko gero teisinga, nes nevaržoma nekilnojamojo turto ir statybos rinkų plėtra yra ekonominį augimą skatinantys veiksniai, tačiau biurokratinių problemų sprendimas būtų sveikintinas ir palankus tos pačios ūkio plėtros atžvilgiu. Socialiniu požiūriu tas nesikišimas,

žinoma, skaudus – jaunoms šeimoms paliekama vienintelė alternatyva įsigyti savo būstą – važiuoti užsidirbti į užsienį.

Žvelgiant į būsto rinkos tendencijas, pastaruoju metu Vilniaus mieste keičiasi vystomų NT projektų vietos. Žirmūnuose (daugiausia – Šiaurės miestelio teritorijoje), kur pastaruoju metu vyko itin daug statybų, naujų projektų planuojama kelis kartus mažiau nei pastatyta šiemet ar vis dar statoma. Nepaisant visų pareiškimų, kad miesto centre vietos naujų butų statyboms nelabai yra, bet šiuo metu vystoma ir planuojama tikrai nemažai – skaičiuojant šių metų baigtus, vystomus ir artimiausiu metu planuojamus projektus, pagal butų skaičių centrą lenkia tik Žirmūnai, Šnipiškės ir pastaruoju metu naujai atrastos Santariškės. Centre per artimiausius metus naujuose butuose turėtų būti pastatyta virš 1000 butų, o Šnipiškėse net virš 1500 butų, tiesa, ten absoliučiai didžioji dalis projektų vis dar dokumentų rengimo stadijoje, tačiau ateityje šiame rajone statybos turėtų būti aktyviausios. Naujų butų statybų suaktyvėjimo laukiama ir Naujamiestyje bei Santariškėse, namai netrukus sparčiai ims dygti ir Lazdynėlių bei Bukčių teritorijose. Vilniuje vis labiau ryškėja tendencija vystyti didelių gyvenamųjų kvartalų, toliau nuo miesto centro, kur tam dar yra ir laisvos vietos, o ir sklypai pigesni, todėl ilgainiui ekonominės klasės butų dalis ims didėti. Prestižinių pavienių daugiabučių vystymas, matyt ir toliau vyks tankinant arčiau miesto centro esančius rajonus. Naujininkų rajonas vis dar išlieka nepatraukliu, todėl verslininkai nesiryžta statyti

daugiabučių tenai. Per artimiausius 2-3 metus pastatytų naujų butų skaičius sostinėje turėtų tik augti. Kaune, pastaruoju metu, dauguma naujų daugiabučių planuojami buvusių pramoninių objektų vietose, beveik centrinėje miesto dalyje, šalia upių. Tiesa, nemaža dalis jų kol kas dar nepradėti statyti. Prestižinių ir prabangių projektų yra vos keletas. Turimais duomenimis, Kaune per artimiausius 3-4 metus gali būti pastatyta apie 5 tūkst. naujų butų.

Klaipėdoje naujų butų pasiūla vis dar išlieka labai nedidelė, tačiau jau paskelbta apie projektus statyti po kelis 30 aukštų daugiabučius ir po keletą stambesnių gyvenamųjų kompleksų, kur bus po 300-500 butų. Kol kas vienintelis stambus dabar vystomas projektas uostamiestyje – Gandrališkės, kuriame per 4-5 metus gali būti pastatyta apie 1500 butų. Numatomas ir daugiabučių projektas ir Trinyčiuose, kuriame bus dar apie 1000 butų.

Po vasaros atostogų vėl po truputį įsibėgėja ir kalbos apie NT rinką, tai jaučiama ir spaudoje, ima vėl augti rinkos aktyvumas, nors labai smarkaus jo nuopuolio taip ir nebuvo pastebėta. Jau rugpjūtį buvo beveik pasiektas prieš vasarą nusistovėjęs „InReal“ svetainės lankomumo lygis. Beje, didėjantis NT internetinių portalų skaičius ilgainiui gali įtakoti tai, kad didėjant interneto skvarbai Lietuvoje, nauji vartotojai-būsto pirkėjai rinksis paiešką per portalus, o ne individualius agentūrų tinklapius, todėl apsilankymų skaičius jose gali augti ne taip sparčiai, kaip didės interneto vartotojų skaičius.

Makroekonomikos naujienos

Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) pirmąjį šių metų pusmetį, palyginti su pernai tuo pačiu metu, išaugo 6,4 proc. ir veikusiomis kainomis sudarė 32,07 mlrd. litų. Anksčiau Statistikos departamentas skelbė, kad Lietuvos ekonomika pirmąjį pusmetį išaugo 7 procentais. Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvos ekonomika augo sparčiau – 8 proc., o BVP veikusiomis kainomis sudarė 17,425 mlrd. litų. BVP vienam šalies gyventojui sudarė 5,1 tūkst. litų. – 8,4 proc. daugiau nei antrąjį praėjusių metų ketvirtį. Antrąjį ketvirtį ypač sparčiai augo visos Baltijos šalys - Estijos BVP padidėjo 10 proc., Latvijos šoktelėjo 11,6 procento. Statistikos departamentas patikslino ir 2003 bei 2004 metų šalies ekonomikos augimą. Pernai, palyginti su 2003 metais, BVP išaugo 6,9 proc. iki 62,257 mlrd. litų. 2003 metais Lietuvos BVP augo 10,6 proc. iki 56,533 mlrd. litų. Finansų ministerijos prognozėmis, šiemet BVP turėtų augti 7 proc., 2006-ųjų BVP augimo prognozė, skelbta ministerijos, - 6 proc., o 2007-ųjų - 5,3 procento.

Statistikos departamentas pranešė, kad vartojimo prekių ir paslaugų kainos rugpjūtį, palyginti su liepa, išaugo 0,1 procento. Statistikai buvo prognozavę 0,2 proc. infliaciją. Per metus (šių metų rugpjūtį, palyginti su 2004-ųjų rugpjūčiu) kainos Lietuvoje padidėjo 2,3 proc., pranešė Statistikos departamentas. Praėjusių metų rugpjūtį šalyje buvo 0,4 proc. defliacija.

Rugsėjo 1 dieną registruotas nedarbas Lietuvoje siekė 4,3 proc. darbingo amžiaus gyventojų. Per mėnesį registruotas nedarbas sumažėjo 0,2 procentinio punkto, o per metus – 2,1 procentinio punkto, pranešė Lietuvos darbo birža.

2005-ųjų pavasario Eurobarometro tyrimas: beveik pusė (45 proc.) Lietuvos gyventojų nepatenkinti savo gyvenimu. Šis rodiklis nesikeičia antrus metus iš eilės. Gyvenimu patenkinti 53 proc. šalies gyventojų. Tarp Europos Sąjungos šalių pagal šį rodiklį lietuviai yra vieni paskutinių. Visoje ES gyvenimu patenkinti vidutiniškai 80 proc. žmonių. Tačiau į penkerių metų ateitį lietuviai žiūri kiek optimistiškiau nei ES gyventojai. Pagerėjimo tikisi 45 proc. mūsų šalies gyventojų (ES - 42 proc.). Mūsų šalyje vidutinis atlyginimas neatskaičius mokesčių, Statistikos departamento duomenimis, birželio mėnesio pabaigoje buvo 1331,5 lito. Europos Sąjungoje vidutinis rodiklis

– apie 8632 litus per mėnesį (30 tūkst. eurų per metus). Tačiau gerokai daugiau mūsų šalies žmonių turi nuosavus butus ar namus. 71 proc. lietuvių turi savo namus ar butus, už kuriuos nemoka įmokų (paskolos ar nuomos). Tokį nuosavą būstą turi tik 42 proc. ES gyventojų. Tačiau tik 5 proc. lietuvių turi būstą, už kurį moka įmokas. ES šalyse šis rodiklis siekia 26 procentus.

Vyriausybė, norėdama sušvelninti didėjančių kainų pavojų, jau kitais metais gali siūlyti 50 litų (iki 600 litų) didinti minimalią mėnesio algą. Ekonomikos ekspertai įspėja: profsąjungas džiuginantis minimalios algos didinimas mažintų įmonių konkurencingumą, o tai būtų nenaudinga ir jų darbuotojams. Darbdavių atstovai tikina laukiantys aiškesnių valdžios pasiūlymų.

Pasaulio banko (PB) tyrimo duomenimis, Lietuvoje geriausia investicinė aplinka tarp trijų Baltijos valstybių. Banko tyrimo ataskaitoje teigiama, kad investuotojams palankiausių šalių trisdešimtuose Lietuva užima 15 vietą. Estijai atitenka 16-oji, o Latvijai – 26-oji vieta. Šio sąrašo viršūnėje – Naujoji Zelandija, Singapūras bei JAV. Lietuvos užimama vieta yra pati aukščiausia iš visų naujųjų ES narių. Pernai Pasaulio banko ir IFC parengtoje verslo sąlygų apžvalgoje Lietuvai atiteko 17-ta vieta. Tačiau neseniai paskelbtame Pasaulio ekonomikos forumo konkurencingumo indekso tyrime situacija šiek tiek kitokia: tarp naujųjų ES narių užimama tik 8 vieta, o pasaulyje – 43. Pagal šį tyrimą, Lietuva per metus smuktelėjo 7 vietomis žemyn, tačiau šis nuosmukis gali būti paaiškintas, kad šis tyrimas atliekamas darant verslo subjektų apklausą, o tuo metu buvo labai nepalankus metas, kai valdžia negalėjo apsispręsti, ką ir kaip apmokestinti, kuriuos mokesčius mažinti ar didinti, daug kalbėta apie naujus mokesčius, kurie galiausiai ir buvo įvesti (socialinis mokestis, fizinių asmenų komerciniais tikslais naudojamo nekilnojamojo turto mokestis), todėl įmonės tikrai negailėjo neigiamų įvertinimų.

Statistikos departamentas atliko antrojo 2005 m. ketvirčio įmonių finansinių rezultatų tyrimą. Tyrimo duomenimis, antrąjį šių metų ketvirtį šalies įmonės už parduotas prekes ir suteiktas paslaugas gavo 29 mlrd. litų pajamų. Tai 17 procentų daugiau nei antrąjį praėjusių metų ketvirtį ir pirmąjį

Šių metų ketvirtį. Daugiau kaip pusę (57%) visų pajamų gavo paslaugų sektorius. Paslaugas teikiančių įmonių pajamos augo sparčiau nei įmonių, gaminančių prekes. Visų įmonių antrojo šių metų ketvirčio ikimokestinis pelnas siekė 1,8 mlrd. litų, tai trečdaliu daugiau nei antrąjį praėjusių metų ketvirtį. Labiausiai padidėjo pelnas viešbučių ir restoranų sektoriuje – 2,6 karto, ryšių ir telekomunikacijų – 1,8 karto, statybos sektoriuje – 1,5 karto.

Statybos nuo šių metų pradžios pabrango 5,2 procento. Rugsėjį, palyginti su liepa, statybų kainos padidėjo 0,2 proc., pranešė Statistikos departamentas. Tam daugiausiai įtakos turėjo 0,3 proc. padidėjusios statybinių medžiagų ir gaminių kainos bei 1,8 proc. – statybinių mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Nuo metų pradžios gyvenamųjų pastatų statybos kainos padidėjo 5,7 proc., negyvenamųjų pastatų – 5,5 proc., o inžinerinių statinių – 4,7 procento.

Verslo aplinkos naujienos

Jei statinys statomas nesilaikant patvirtintų projekto sprendinių, jis bus laikomas neteisėtu net ir turint leidimą statyboms. Jei statinys statomas ne vietoje, ne to aukščio, ne to užstatymo tankio ar bus kitas stambus pažeidimas – jį teks nugriauti. Nebebus galimybės įteisinti naujo statinio parametrus, juos suderinus įrašyti į statybos leidimą, nes pastatas bus tiesiog nelegalus. Tai numatančius Statybos įstatymo bei Civilinio kodekso pataisų projektus priėmė svarstyti Seimas. Projektams po pateikimo pritarė 64 parlamentarai, prieš pasisakė 5, dar 22 susilaikė. Įstatymą numatoma svarstyti spalio 18 dieną, pagrindiniu jį svarstysiančiu komitetu paskirtas Seimo Teisės ir teisėtvarkos komitetas.

Vilniaus Savivaldybė ruošiasi patvirtinti savininkų neturinčių ir neūkiškai tvarkomų pastatų priežiūros tvarkos taisykles. Šiuo dokumentu valdininkai vadovausis iškilus problemoms dėl prastos būklės pastatų ir bendraujant su šių objektų šeimininkais. Naujasis dokumentas reglamentuos statinių priežiūros tvarką, jame savininkams bus nurodyti konkretūs įpareigojimai.

Sparčiomis ir dažnai įstatymams prieštaraujančiomis statybomis sostinėje nepatenkinta Žvėryno bendruomenė steigia neformalų judėjimą „Vilniaus gynimo frontas“, kuris kovos dėl miesto plėtrą nulemsiančio bendrojo plano tvirtinimo. Artimiausiu metu „Vilniaus gynimo frontas“ žada parengti interneto svetainę, kurioje bus žymimas Vilnius su „fronto linijomis“ – vykstančiomis nelegaliomis arba ginčytinomis statybomis.

Valstybės valdoma bendrovė „Būsto paskolų draudimas“, iki šiol draudusi paskolas būstui pirkti, statyti ar rekonstruoti, nuo šiol draus ir kreditus, skirtus būstui remontuoti, žemės sklypui pirkti ir būstui statyti bei daugiabučiams namams modernizuoti. Tokią

teisę bendrovei nutarimu suteikė Vyriausybė, tam pritarta įmonės valdybos posėdyje.

Nuo 2006 metų sausio 1-osios naujai statomus, parduodamus arba išnuomojamus, didesnius kaip tūkstančio kvadratinį metrų rekonstruojamus pastatus jau gali tekti sertifikuoti pagal jų energines savybes. Seimas po pateikimo pritarė tokį energinio naudingumo sertifikavimą numatančioms Statybos įstatymo pataisoms. Konkrečią tvarką, kaip reikės sertifikuoti pastatus pagal jų energines savybes, nustatys Vyriausybė. Europos Sąjunga (ES) reikalauja pagal energines savybes sertifikuoti pastatus, kuriuose yra įsikūrusios valdžios institucijos bei institucijos, teikiančios viešąsias paslaugas dideliame žmonių skaičiui, kurių visas naudingas vidaus plotas yra didesnis kaip tūkstantis kvadratinį metrų.

Kai kurie šalies investuotojai ir statybų bendrovės jaučiasi lyg grįžę į sovietmetį – dėl cemento trūkumo rudenį sustojo darbai, įmonės patiria didelių nuostolių. Šiuo metu bendras šalies cemento poreikis yra labai išaugęs, padidėjusios ir „Akmenės cemento“ gamybos apimtys, tačiau baltarusiško cemento pasitraukimas iš rinkos smarkiai ją paveikė. „Akmenės cementas“ galėtų pagaminti 1 mln. 200 tūkst. tonų cemento per metus, o Lietuvoje jo sunaudojama apie 800 tūkst. tonų. Bendrovės pajėgumo užtektų aprūpinti visai šaliai, tačiau sutartys sudarinėjamos iš anksto. Kasmet cemento suvartojimas šalyje didėja maždaug po 15 proc. Dėl atsiradusio cemento pasiūlos trūkumo, pastaruosiu metu išaugo cemento kainos. Šiuo metu 40 kilogramų svorio lietuviško cemento maišą parduotuvėse galima įsigyti už 15 litų, nors prieš kurį laiką jis tekinavo 9-10 litų. Už maždaug 16 litų galima įsigyti ir lenkiško cemento.

NT rinkos įvykiai trumpai

Vyriausybė pasirengusi pripažinti žydų bendruomenės pretenzijas į pusantrą šimto pastatų Lietuvoje – tik trečdali iš norimo susigrąžinti turto sąrašo. Žydų bendruomenė dar galės papildomai pateikti dokumentų, įrodančių pastatų nuosavybę. Galutinai įvertinus pretenzijų į pastatus pagrįstumą, bus sprendžiama dėl galimybių juos grąžinti natūra arba išmokėti kompensacijas. Kompensacijos už grąžintą žydų religinių bendruomeninį turtą bus pradėtos mokėti ne anksčiau, kai bus baigtos mokėti kompensacijos Lietuvos piliečiams.

Vilniaus savivaldybės aukcione patalpas Gedimino prospekto 37-ajame name pavyko parduoti užsieniečiui už 16 mln. litų. Į beveik 2,5 tūkst. kvadratinį metrų patalpas pretendavo du dalyviai. Laimėtojas gaus patalpas mūrinių pastatų rūsyje, 1-4 aukštuose, pastogėje bei mansardoje. Nupirktų patalpų pradinė kaina siekė 12,597 mln. litų. Vienas dalyvis (juridinis asmuo) siūlė 14,2 mln. litų, tačiau fizinis asmuo ne Lietuvos pilietis pasiūlė didžiausią 16 mln. litų kainą.

Bendrovė „Nemuno Banga Group“ (NBG) rugsėjį žada atidaryti pirmąją iš dviejų plastikos pakuotės žaliavos gamyklų Klaipėdoje ir pakeisti kompanijos pavadinimą į „NEO Group“. Jei Seimas sutiktų išplėsti Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos (LEZ) teritoriją, į trečiosios gamyklos statybą drauge su partneriais iš

Ispanijos NBG planuoja investuoti apie 1 mlrd. litų, o veikti ji pradėtų 2008 metų pradžioje.

Įmonių grupės „Rubicon group“ sostinėje pradėdamas statyti vandens pramogų parkas dešimtmečiui užsitikrino Vilniaus miesto savivaldybės užsakymą, kurio bendra vertė – 21 mln. litų. Užsitikrinusi savivaldybės paramą projektui, „Rubicon group“ iškart gavo ir bankų finansavimą. Didžiausias Lietuvos komercinis SEB Vilniaus bankas įmonių grupės „Rubicon“ nuostolingą veiklą planuojančio vandens parko statyboms Vilniuje skolina 37 mln. litų. „Rubicon group“ valdomos įmonės „Vilniaus pramogų parkas“ prašymu Vilniaus miesto taryba rugsėjo 7 d. leido pramogų parko teritorijoje pradėti ekonominius skaičiavimus ir planavimo darbus, susijusius su aukštuminių gyvenamųjų namų statyba. Šis klausimas tarybos posėdyje buvo svarstomas skubos tvarka.

Virš Lietuvos ir Lenkijos pakibo 130 mln. JAV dolerių dydžio JAV bendrovės „American Axle & Manufacturing“ investicija. Viena iš stambiausių pasaulio automobilių dalių gamintojų JAV įmonė „American Axle & Manufacturing“ (AAM) vis dar neatskleidžia savo planų, kur bus statomas naujas automobilių žvakių ir variklių atsarginių dalių fabrikas. Amerikiečiai ieško 35 ha sklypo ir ketina sukurti apie 350 darbo vietų. Taip pat tvirtinama, kad per 3-4 metus būtų

išsiplėsta dar kone 10 ha, o darbuotojų galėtų būti 1 200. Lietuvoje į tokią investiciją pretenduoja Klaipėdos ir Kauno laisvosios ekonominės zonos. Tačiau pirmiausia šį investuotoją turi laimėti valstybė.

Sostinės miegamajame Fabijoniškių mikrorajone duris atvėrė naujas prekybos centras „Mandarinas“, į kurį investuota per 20 mln. litų. Prekybos centre įsikūrė 45 prekybos ir paslaugų įmonės. Sostinės Ateities gatvėje įsikūrusio 9 tūkst. kvadratinį metrų ploto „Mandarino“ projektą plėtoja Estijos „Merko“ grupei priklausanti bendrovė „E.L.L. Nekilnojamas turtas“. „Mandarine“ išnuomota 7,8 tūkst. kv. m prekybos ploto. „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ Šiauliuose pradėjo ir didžiausio Šiaurės Lietuvoje prekybos ir pramogų komplekso „Saulės miestas“ statybas. Tilžės ir P.Cvirkos g. sankryžoje – statomas 50 tūkst. kv. m ploto „Saulės miestas“ pirmuosius lankytojus turėtų pakviesti jau 2006 metų rugsėjo 1-ąją.

Sostinės Savivaldybė teikia paramą daugiabučių namų savininkų bendrijoms, dalyvaujančioms būsto atnaujinimo programoje „Atnaujinkime būstą – atnaujinkime miestą“. Vilniaus miesto tarybos kolegija pritarė, kad šioje programoje dalyvaujančioms bendrijoms 2005 metais būtų užtikrinta ne mažesnė kaip 10 proc. investicijų projekte numatytų darbų vertės negražintina Savivaldybės parama, apmokant už energetinių auditų atlikimą ir investicijų projektų parengimą, padengiant techninio projekto parengimo išlaidas bei dalį investicijų daugiabučiam namui modernizuoti.

Biržoje planuojanti kotiruotis nekilnojamojo turto bendrovė „Vilniaus Akropolis“ padidino įstatinį kapitalą 31,111 mln. litų - iki 245,36 mln. litų. Nauja akcijų emisija buvo apmokėta „Vilniaus prekybos“ grupei priklausančios ir žemės sklypus Vilniuje valdančios bendrovės „Parko investicija“ akcijomis. „Vilniaus Akropolis“ valdo daugiau kaip 109 tūkst. kvadratinį metrų ploto biurų, prekybos ir pramogų centrą „Akropolis“ sostinėje, kuriame per metus sulaukiama apie 11 mln. lankytojų. Šiemet „Vilniaus Akropolis“ ketina atidaryti 200 mln. litų vertės „Akropolį“ Klaipėdoje. Taip pat jau pradėtos 275 mln. litų vertės „Akropolio“ statybos Kaune. Įmonė taip pat rengia projektus statyti Vilniuje, Rygoje bei Sofijoje. Anksčiau skelbta, kad į prekybos ir pramogų centrą „Akropolis“ Rygoje ketinama investuoti apie 400 mln. litų.

Kauno UAB „Arno vila“ šalia Kauno muzikinio teatro pradeda įgyvendinti prestižinio daugiabučio gyvenamojo namo statybos projektą. Investicija į 50 butų gyvenamąjį namą sieks apie 25 mln. litų. Pirmame ir antrame aukšte bus komercinės patalpos, o kituose 10-ies aukštų pastato aukštuose – 50 butų. Dalis jų bus per 2 aukštus, iš viršutinių aukštų langų atsivers vaizdas į Nemuną. Pastatą statys „Panevėžio statybos trestas“, baigti jį tikimasi per 1-1,5 metų.

Nekilnojamojo turto bendrovė „Hanner“ į nekilnojamojo turto plėtros projektus Ukrainoje per penkerius metus planuoja investuoti apie 500 mln. USD (1,39 mlrd. litų). Ukrainos sostinėje bendrovė šiuo metu stato prekybos ir pramogų kompleksą „Olympic Plaza“, pradėjo naujo daugiafunkcinio komplekso statybas Zlatoustivska gatvėje ir derasi dėl dar vieno objekto įsigijimo.

Nekilnojamojo turto plėtros, nuomos ir prekybos UAB „Hanner“ nuo rugsėjo 8 d. pakeitė savo statusą į AB. Tokį žingsnį bendrovės vadovas sieja su būsimais bendrovės plėtros Lietuvoje ir užsienio rinkose planais.

Mažmeninio prekybos tinklo operatorė bendrovė „VP Market“ Marijampolėje viešajame aukcione už 7,611 mln. litų nusipirko beveik 3 tūkst. kvadratinį metrų ploto buvusios mokyklos pastatą ir jam priskirtą 1,9 hektaro žemės plotą.

Uostamiestyje, prie Kosmonautų gatvės tęsinio, ateityje turėtų iškilti gyvenamasis kvartalas, kuriame galėtų įsikurti apie tūkstantį žmonių. Rengiant detalų planą būsimajam kvartalui numatoma maždaug 2 ha ploto teritorija. Maždaug 18 ha ploto

teritorijoje, kurioje įsikūrusi ir „Verdenės“ pagrindinė mokykla, uostamiesčio Savivaldybės administracija numato statyti naują sporto salę su baseinu. Likusiuose sklypuose bus planuojama daugiabutė gyvenamoji statyba. Detalų planą ketinama baigti rengti jau lapkričio mėnesį.

Ateinantį balandį Trakuose planuojama atidaryti pramogų parką ir viešbutį. Tai – tik dalis jau statomo pramogų komplekso. Planuojama, jog iki kitų metų pabaigos 3,3 ha plote turėtų išdygti kazino. Šokių, bouldingo, biliardo salės, grožio salonas, treniruoklių salė, pramogų centras, degalinė. Turizmo ir pramogų parkas statomas 29 km nuo Vilniaus, 600 m nuo Trakų miesto geležinkelio ir autobusų stočių, 2 km nuo Trakų pilies – pagrindinio turistų traukos centro. Pramogų parkas drieksis ties Trakų miesto ir Trakų istorinio nacionalinio parko riba, kairėje kelio Trakai-Onuškis pusėje. Poilsio ir pramogų centrą stato UAB „Andova“.

Sparčiai didėjant namų, sklypų ir butų paklausai, savo veiklą, plečia nekilnojamojo turto agentūros. Kaune atidarytas antrasis „Ober-Haus“ biuras. Jis įsikūrė Savanorių prospekte, naujajame verslo centre. Tai antrasis šios agentūros biuras Kaune ir dešimtas Lietuvoje.

Pirmieji išeivius iš Lietuvos grįžti į tėvynę paragino verslininkai. Šalia Kėdainių buvusį karinį aerodromą nupirkę verslininkai jame kuria gyvenamųjų namų, pramogų, prekybos ir logistikos kompleksą, skambiai pavadintą „Airių parku“. UAB „Daukšių aerodromas“ įsigijo 172 ha ploto teritoriją, kurioje prieš keliolika metų veikė rusų karinis aerodromas, vėliau – skraidymo mokymo centras. Dabar čia kuriamas miestas mieste – su gatvėmis, parkais, pramogų zona, parduotuvėmis.

Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Eika“ į naujo trijų aukštų B klasės biurų pastato Vilniaus Šiaurės miestelyje statybas ketina investuoti 7 mln. litų. Beveik 2 tūkst. kvadratinį metrų ploto patalpas ketinama ne nuomoti, o pardavinėti. Numatoma kaina už kvadratinį metrą pirmame pastato aukšte, kur bus įrengtos patalpos prekybai - apie 6,5 tūkst. litų, antrame ir trečiame - 3,5-5 tūkst. litų už kvadratinį metrą.

Matydami didžiulį butų poreikį, statybininkai jau pradėjo galvoti ne apie pavienių daugiabučių, o apie ištisų kvartalų statybą. Vieną didžiausių tokių kvartalų sostinės pakraštyje planuoja statyti bendrovė „Ranga IV investicijos“ kartu su partneriais „Hermis Capital“ bei Austrijos kompanija „ECE European City Estates AG“. Į naujojo kvartalo, kuris išsidėstys 99 ha teritorijoje tarp Gabijos ir Ukmergės gatvių, statybas ketinama investuoti apie milijardą litų. Statybas ketinama pradėti dar šį rudenį. Planuojama, kad bendras visų pastatytų statinių plotas kvartale sieks apie 300 tūkstančių kvadratinį metrų. Apie 30 procentų visos teritorijos bus skirta gyvenamiesiems namams, dar 30 proc. – prekybos centrams, mokykloms bei vaikų darželiams, poilsio objektams. Dar viename trečdalyje teritorijos bus plėtojama infrastruktūra.

Kauno bendrovė „Baltic Realty Adviser“ užsimojo Šiauliuose pradėti per pastaruosius 15 metų dar neregėto masto statybas. Per penkerius metus žadama įgyvendinti ambicingą daugiau kaip 100 milijonų litų vertės projektą ir pasiūlyti 560-600 šeimų modernius būstus. Statybas greta centrinio miesto parko esančiame beveik 4 hektarų sklype numatoma pradėti kitų metų balandį. Iki tol Kauno bendrovė privalo parengti detalų planą bei pietiniame miesto rajone dar šiemet pastatyti naują regbio stadioną su 1000 vietų žiūrovams, apšvietimu, privažaviu.

Sandėliukų bei buvusių malkinių „turtingas“ Klaipėdos naujamiestis – teritorija nuo Danės upės iki S. Dariaus ir S. Girėno gatvės – pamažu ima keistis. S. Dariaus ir S. Girėno gatvėje UAB „Metva“ užsakymu rugpjūčio pradžioje pradėtas statyti devynių aukštų daugiabutis namas. Iki pavasario daugiaaukščio namo statyba turėtų būti baigta.

Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Hanner“ į sostinės Santariškių rajone, Franko gatvėje, statomą gyvenamųjų namų kompleksą investuos 25 mln. litų. Projektą planuojama baigti 2006-ųjų vasarį. Bendrovė „Hanner“ šalia Verkių regioninio parko esančioje Franko gatvėje jau įpusėjo šešių triaukščių namų su mansardomis statybą. Dviejuose namuose bus įrengta po 21 butą, keturiuose – po 17 butų. 1-5 kambarių butų plotai

siekia nuo 43 iki 147 kv. m, įrengiamos požeminės ir antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės.

Kauno miesto taryba rugsėjo 29 d. be didesnių ginčų panaikino skvero statusą teritorijai, esančiai tarp Neries krantinės ir Brastos gatvės. Jau rengiami ir Bendrojo plano pakeitimai. Beveik 11 ha teritorijoje siūloma leisti statyti gyvenamųjų namų kvartalą.

Spauda ir nuomonės

Šiauliuose prekybos ir pramogų centras „Saulės miestas“ sulaukė palankaus visuomenės vertinimo. UAB „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ generalinio direktoriaus Andrejaus Trofimovo teigimu, vystant projektą nesutarimų su gyventojais ar suinteresuotomis bendruomenėmis buvo išvengta rengiant viešus projekto svarstymus, informuojant gyventojus per žiniasklaidą, rengiant įvairias gyventojų apklausas. Net 80 procentų šiauliėčių teigiamai vertina prekybos ir pramogų centrų vystymą jų mieste. Prekybos ir pramogų centras „Saulės miestas“ Šiauliuose sukurs ne mažiau kaip penkis šimtus naujų darbo vietų, žemės sklypų kainos aplink vykdomą projektą, jeigu dar nepakilo, tai turėtų pakilti artimiausiu metu, o įgyvendinus projektą suaktyvės aplinkinių miestelių ir svečių iš Latvijos lankymasis Šiauliuose.

Europos Sąjungos ir tarptautinius reikalavimus atitinkanti bendra turto ir verslo vertinimo sistema.

Palangos architektai baiminasi, kad kurorto apylinkės greitai gali neatpažįstamai pasikeisti, kai jose atkūrę nuosavybę ims kurtis ne tik žemių savininkai, bet ir iš jų sklypus perpirkę tautiečiai ar užsieniečiai. Palangos miesto savivaldybės architektūros skyriaus vedėjas Rimvydas Griško teigimu, nauji gyvenamųjų namų kvartalai kurorto savivaldybės teritorijoje – Nemirsetoje bei Monciškėse – dygsta gana sparčiai. Savininkams grąžintose valdose žmonės kuriasi ne tik kuo arčiau jūros, kaip dažniausiai būdavo anksčiau, bet ir toliau esančiose pamiškėse ar tiesiog vidury laukų. Kurorto specialistai neabejoja, jog Palangoje ir aplink ją grąžintina žemė anksčiau ar vėliau taip pat virs naujais gyvenamųjų namų kvartalais. Architektai baiminasi, kad norintiems gyventi pajūryje nerūpi, kad jų statiniai negrįžtamai sudarkys unikalų kraštovaizdį. Palangos miesto žemėtvarkos skyriaus duomenimis, žemės kurorte dar nėra atgavę apie 80 procentų savininkų.

Lietuvos palankumą investicijoms Vokietijos įmonės „GLC“ vadovas Martinas Weigelis vertino dvejopai. Anot jo, privačiame sektoriuje sąlygos yra geros, o bankai siūlo palankias palūkanas ir yra lankstūs. Tuo tarpu valdžios sektorius, ypač savivaldybės, yra pernelyg biurokatiškas, lėtas, ilgai išduodami leidimai. „Savivaldybės nepakankamai gerai aptarnauja savo klientus – investuotojus, ateinančius su pinigais“, – apibūdino jis. Nerangumu Lietuva primena Vokietiją ir Latviją, tuo tarpu Estijoje valdininkai sukasi greičiau, svarstė organizatorius.

Lietuviai ieškodami informacijos apie prekes ir paslaugas, vis dažniau naudojami elektroninės paieškos sistemomis – informacinės duomenų bazės „Mūsų Lietuva“ statistika liudija, kad šiemet lankytojai dažniausiai ieškojo žinių apie nekilnojamojo turto, automobilius, medicinos ir grožio paslaugas teikiančias įmones.

Norėdami įvertinti turta, Lietuvos gyventojai dėl pakeisto Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo turės plačiau atverti piniginę. Tuo įsitikinę smulkiųjų nekilnojamojo turto agentūrų vadovai. Įstatymo pakeitimo prireikė tam, kad būtų užtikrinta

Užsienio naujienos

JAV nekilnojamojo turto magnatas Donaldas Trumpas svarsto galimybę Ukrainoje investuoti 500 mln. JAV dolerių.

Briuselis. Nekilnojamo turto specialistai teigia, jog gerai investuoti dabar būtų į nekilnojamą turta Helsinkyje, Prahoje, Varšuvoje ir Budapešte. Turintys nekilnojamo turto Atėnuose ir Dubline dabar kaip tik sulaukė meto, kai turta galima pelningai parduoti. Norintys rizikuoti gali pirkti namus Stambule. Ypač ši investicija pasiteisins, jei Turkija bus priimta į ES gretas. Šioje srityje neatsilieka ir Maskva. Tyrimas parodė, kad Europoje kol kas paklausa viršija pasiūlą. Būtent todėl dabar Europoje paklausūs yra ir tie pastatai, apie kuriuos keletą metų atgal niekas net nebūtų pagalvojęs.

Bendrovė „Walt Disney“ pranešė oficialiai Honkonge atidariusi dar vieną savo teminį parką. Taip kompanija siekia į Kiniją „eksportuoti“ dalį Stebuklų šalies ir užkariauti ženklią Kinijos rinkos dalį. Prognozuojama, kad naujasis „Disneilendas“ turės teigiamą įtaką ir Honkongo ekonomikai: bus sukurtos dešimtys tūkstančių darbo vietų, o per ateinančių 40 metų ketinama gauti 19 mlrd. JAV dolerių pajamų.

Augant Kinijos ekonomikai rankas trina ir nekilnojamo turto specialistai. Nuo 1997 m. iki 2002 m. šis verslas net 2,1 karto tapo pelningesniu palyginti su visos šalies ekonomikos plėtra. Kaip ir visame pasaulyje šiame versle pelningiausia yra prekyba pastatais ar žemės sklypais šalies sostinėje. Taip pat klesti ir parduodantys medžiagas statyboms, užsakymų nestinga ir statybų kompanijoms. 1992 m. šalies ūkio plėtra siekė 14,2 proc., tuo pačiu metu nekilnojamo turto prekybos sektoriuje augimas buvo matuojamas 117,6 proc. 1993 m. atitinkamai 13,5 proc. ir 165 proc. Būtent tais metais ir buvo pasiektas didžiausias pelnas prekiaujant nekilnojamu turto. Tačiau dabar pardavimų apimtys truputį sumažėjo: statybininkai pastato namų daugiau nei yra norinčiųjų bei galinčiųjų nusipirkti naują būstą. Pavyzdžiui, dabar Kinijoje yra 96 mln. kv. m gyvenamojo ploto naujai pastatytuose namuose, kuriuose niekas negyvena. Kita vertus, ekspertai teigia, kad šie skaičiai anaipol neparodo tikrosios situacijos nekilnojamo turto rinkoje: daug butų iš tikrųjų gali turėti

Didžiojoje Britanijoje trūksta statybininkų. Viena stambiausių Didžiosios Britanijos statybų kompanijų paskelbė nerandanti darbininkų – kvalifikuotų dailidžių bei mūrinių. Specialistų deficito neužpildo net ir pastaruosiu metu į Didžiąją Britaniją plūstantys imigrantai. Iš dalies toks trūkumas aiškinamas tuo, kad visos statybininkų pajėgos plūsta į Londoną, kur prasideda olimpinė objektų statyba.

Šiais metais Maskva užėmė antrą vietą konkurse, kuriame buvo renkami patys pelningiausi miestai nekilnojamo turto investicijoms. „Pricewaterhouse Coopers“ ir „Urban Land Institute“ duomenimis, labiausiai pelninga nekilnojamo turto rinka kol kas yra Paryžius. Šią poziciją Prancūzijos sostinė užėmė todėl, kad šiame mieste yra labai didelis nekilnojamo turto pasirinkimas. Ypač Paryžiuje sparčiai auga paklausa biuro patalpoms. Paryžiui ant kulnų lipa Milanai, Londonas, Lionas ir

savininkus, kurie tiesiog laukia, kada kils nekilnojamo turto kainos. Ekspertai taip pat pažymi, jog dažnai būsto (nuomojamo ar perkamo) kokybė kol kas dar netenkina užsienio investuotojų. Teigiama, kad patirti nuostolių gali ir nekilnojamo turto magnatai: kainos šioje rinkoje keičiasi taip greitai, kad retas verslininkas gali laiku suspėti parduoti pigiau įsigytą būstą. Ekspertai prognozuoja, kad artimiausiu metu Kinijoje nekilnojamas turtas brangs 7,3-8 proc. Manoma, kad maždaug po 20 metų situacija nekilnojamo turto rinkoje taps labiau prognozuojama.

Šiuo metu Vokietijoje yra beveik tiek pat žmonių, kurie nuomojasi butus, kiek ir nekilnojamo turto savininkų. Tačiau šioje šalyje nekilnojamo turto savininkų yra mažiau nei kitose ES valstybėse. Apklaustos parodė, kad 52 proc. šalies gyventojų turi nuosavus būstus. Vokietija šioje srityje atsilieka nuo kitų ES valstybių. Štai Belgijoje nuosavus būstus turi net 70 proc. šalies gyventojų, Didžiojoje Britanijoje – 69 proc. gyventojų, o Prancūzijoje – 54 proc. Vokietijoje nuomojamuose būstuose gyvena 48 proc. šeimų. Nuosavus namus Rytų Berlyne turi 45 proc. šeimų, Vakaruose – 53 proc. Daugiausiai nuosavą būstą turi Saaro srities gyventojai. Čia net 66 proc. šeimų gyvena

nuosavuose namuose. Daugiausia nuomininkų gyvena Berlyne. Maždaug du trečdaliai Vokietijos šeimų, gaunančių daugiau nei 3200 EUR grynujų pajamų per mėnesį, kaip įprasta nuomojasi būstą. 80 proc. apklaustųjų nuomininkų pareiškė norį įsigyti nuosavą būstą.

Prognozuojama, jog artimiausiais metais ypač sparčiai augs Didžiosios Britanijos sostinės pietryčių rajonai. Jau dabar žvalgomasi talentingų architektų, praplatinsiančių miestą. Taip pat prognozuojama, kad žemės trūkumas kuo toliau, tuo labiau projektuotojus vers ieškoti naujų sprendimų. Taip pat pranašaujama šviesi ateitis „ekologiškiems“ pastatams, kuriuose bus kuo natūralusis apšvietimas, aukštesnės nei įprasta lubos, kad būtų geresnė oro cirkuliacija. Mokslininkų išvadose teigiama, kad Londonas „nepames galvos“ – statys maždaug trijų aukštų administracinius pastatus, kuriuose nereikės liftų. Išvadose sakoma, kad mieste artimiausiu metu reikės pastatyti 5 mln. namų, kuriuose apsigyvens šeimos be vaikų. Mokslininkai taip pat prognozuoja, kad Londonas „veiks“ visą parą: išnyks ribos tarp parduotuvių, muziejų, restoranų, bibliotekų, universitetų bei restoranų.

Mėnesio frazė

Komentuodamas kai kuriuos teismų sprendimus, jog asmenys ar organizacijos negali kreiptis dėl kultūros vertybių apsaugos reikalavimų pažeidimų, Žvėryno seniūnijos tarybos pirmininkas L. Ragauskis vaizdžiai kalbėjo, jog tuomet valdininkai be problemų galėtų suteikti leidimą nugriauti ir Gedimino pilį.

“The idea that house prices will fall by 45% is absolutely ridiculous. There is more chance of finding Elvis on the moon than house prices falling by anywhere near that this decade.”

John Wriglesworth (anglų ekonomistas, pripažintas NT ekspertas)

Mėnesio nuoroda

Nekilnojamojo turto rinkos „burbulai“ „sprogdinami“ ne vien Lietuvoje. D. Britanijoje grupelė entuziastų turi sukūrę net savo internetinę svetainę, kurioje, kaip patys teigia, ketina užfiksuoti istorinį momentą, kai kainos smuks. „Burbulo“ „sprogimo“ jie laukia jau beveik 2

metus, nuo 2003 m. spalio mėn. Per tą laiką tipinio būsto kainos D. Britanijoje padidėjo bene 25 proc.

<http://www.housepricecrash.co.uk/>