

RINKOS APŽVALGA

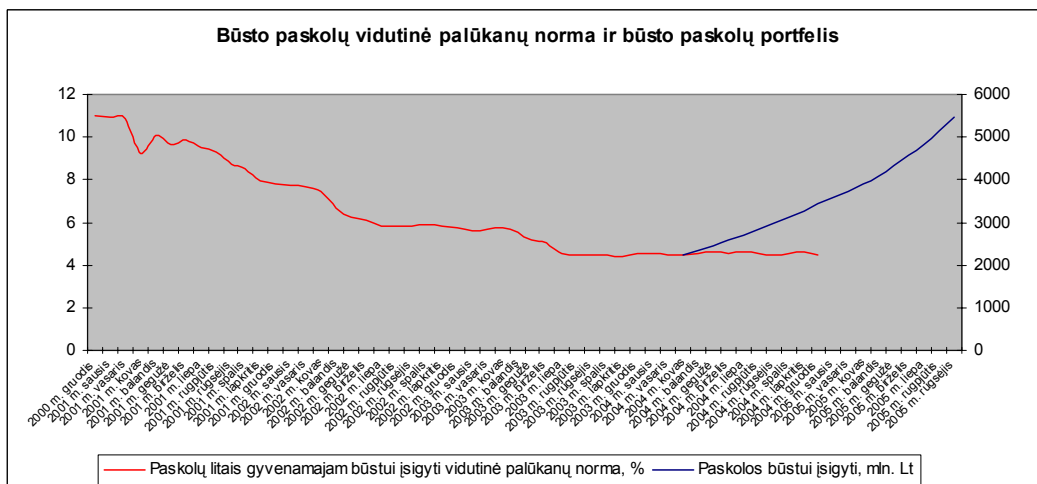
2005 spalio

Parengė: Audrius Radzevičius
„InReal“ rinkotyros specialistas

Komentaras

Nepaisant toliau sparčiai augančio būsto paskolų portfelio, pastaruosius kelis mėnesius nekilnojamojo turto kainų kilimas atrodo pagaliau šiek tiek sulėtėjęs, vietomis net sustojo. Lietuvoje būsto paskolų rinka per praėjusius metus augo 102 proc., iki 3,6 mlrd. Lt, o šių metų rugsėjo mėn. jau paskolinta 5,5 mlrd. Lt, dar 83,7 proc. daugiau nei prieš metus. Nors šalies gyventojų įsiskolinimas absoliutiniais skaičiais atrodo sparčiai ir grėsmingai augantis, tačiau panagrinėjus santykinius šio proceso skaičius, pasirodo, kad mes dar gerokai atsiliekame nuo ES vidurkio ir daugelio Europos šalių. Būsto paskolų santykis su bendruoju vidaus produktu (BVP) Lietuvoje šių metų pradžioje sudarė tik 6 proc., kai ES vidurkis yra apie 40 proc. Kitų metų pradžioje tikimasi, kad šis rodiklis išaugs iki 10 proc., tačiau tai vis dar bus gerokai mažiau nei išsivysčiusiose Europos šalyse, todėl būsto paskolų portfelio spartaus augimo Lietuvoje, kaip besivystančioje būsimajame Euro zonos šalyje, galima tikėtis dar kelis artimiausius metus.

(vid. 19 proc.) maksimalios paskolos dydis išaugo vidutiniškai bene 80 proc., kas didele dalimi paaiškina tuo pačiu laikotarpiu sparčiai išaugusias nekilnojamojo turto, visų pirma būsto, kainas. Kita kainų augimo dalis lieka paklausos ir pasiūlos neatitikimui, augantiems gerėjančios ateities lūkesčiams ir kt. Palyginti su ES, labai smarkiai atsiliekame pagal naujų būstų statybą – Lietuvoje kasmet tūkstančiui gyventojų pastatoma apie 1,1 būsto, o ES – 3-5 būstai. Lietuvos būsto strategija numato, kad naujų būstų statyba šalyje turėtų padidėti nuo 4 tūkst. iki 12-15 tūkst. būstų per metus, tačiau klestintis chaosas statybų reglamentavime ir biurokratiniame reguliavime pasiūlai augti taip, kaip ji galėtų, neleidžia. O pastaruoju metu bene aktualiausia tema tapusios nelegalios statybos Neringoje ir kitose šalies vietovėse gali iššaukti nepageidaujamus dar didesnius statybų verslo suvaržymus, todėl pasiūlos rodiklių perspektyvos yra ganėtinai pakibusios ant klausuko.

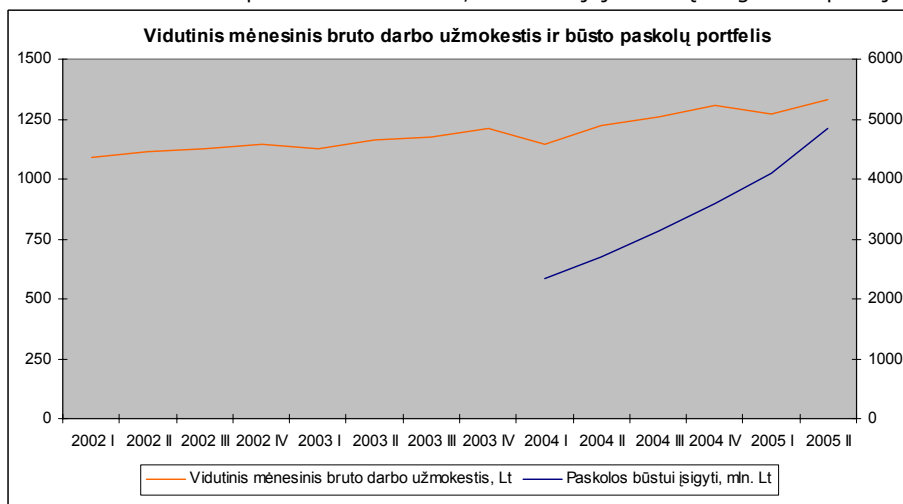


Tiek žemas pragyvenimo lygis, tiek pasenusio būsto fondo pasiūla, tiek suvaržyti gyventojų poreikiai lemia ir tai, kad vidutinis lietuvių būstas (60 kv. m) gerokai mažesnis nei europiečio (100 kv. m). Statybų mastai pastaraisiais metais vis dar yra bene 3 ar 4 kartus mažesni nei sovietmečiu, nors ir tada dėl būsto įsigijimo galimybės buvo laukiančiųjų eilės ir tų laikų mastų nepakako gyventojų poreikiams patenkinti.

Dėl susiklosčiusios istorinės Lietuvos raidos, kol kas tik maždaug 5 proc. šalies būsto savininkų yra bankų skolininkai, ES vidurkis yra apie 40 proc., o pavyzdžiui Olandijoje, kurioje būstas vienas brangiausių Europoje – net 85 proc. Be to, dėl žemo pragyvenimo lygio ir būsto vienetų nepakankamumo dar sovietmečiu, daugelis jaunų žmonių anksčiau neturėjo galimybių išėiti gyventi atskirai nuo tėvų, arba tenkindavosi nuomojamu būstu. Tai atsispindi statistikoje – šiuo metu ES šalyse 1 tūkst. gyventojų tenka 431 būstas, o Lietuvoje – tik 375 būstai. Lietuvoje vienam gyventojui tenkantis gyvenamasis plotas yra bene dvigubai mažesnis nei ES, todėl dabar smarkiai kritus būsto paskolų palūkanų normoms, palengvėjus kreditavimo sąlygoms, daugelis žmonių ryžtasi pagaliau įsigyti savo būstą.

Būsto kainų augimą aiškinančių veiksnių įtaką atspindi ir Euro zonos šalių patirtis. Nepaisant to, kad Airijoje, Olandijoje ir Austrijoje pragyvenimo lygis panašus, jis pastaruosius trejus metus nuolatos augo, o palūkanų normų beveik dvigubas sumažėjimas taip pat pasireiškė, tačiau tiek būsto kainų skirtumai išlieka dideli (Airijoje būstas dvigubai brangesnis nei Austrijoje), tiek ir dabartinis tų kainų augimas ganėtinai skirtingas (Austrijoje kainos išlieka stabilios šiuos pastaruosius metus, o Olandijoje kainų augimas spartėja

Per pastaruosius trejus (2002-2005) metus būsto paskolų palūkanų normoms sumažėjus net 42 proc., bankams prailginus paskolų grąžinimo terminus, palengvinus kitus reikalavimus, ir išaugs atlyginimams



netgi lėtėjant pajamų augimui). Tokie skirtingi šalių būsto rinkų procesai gali vykti iš praeities konjunktyvinių ūkio procesų inercijos, arba dėl vėluojančio kitų veiksmų priežastinio ryšio, galų gale, tam tikri veiksniai (pasiūla, vyriausybės politika ir t.t.) gali atsverti arba sustiprinti pajamų augimo ar palūkanų normų kitimo procesų įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Lietuvoje visi procesai veikė ir tebeveikia būsto kainas viena kryptimi, todėl iki šio laiko besitęsęs spartus (po 20-40 proc. per metus) augimas buvo visuomenei skaudus, bet natūralus rinkos procesas.

Pastaruoju metu kiek nuosaikesnes nuotaikas rodantis kainų augimas Lietuvoje – tiesiog šiek tiek pavėlavęs Euro zonos tendencijų atėjimas į Lietuvą – ten kainų augimo bumas po truputį rimsta jau beveik visus šiuos metus. Tai taip pat natūrali pasekmė to, kad palūkanų mažėjimas sustojo ir laukiama, kad jų kreivė jau ima iš lėto keisti savo kryptį kilimo link. Tai ir vėsina ganėtinai įkaitusią nekilnojamojo turto rinką, tačiau kainų kritimo vien dėl tokio vieno iš rinką įtakančių faktorių pasikeitimo tikėtis, remiantis Euro zonos šalių praktika, beveik neįmanoma.

Makroekonomikos naujienos

Lietuvos ekonomikos augimas šiemet nelėtėja. Preliminariais duomenimis, Lietuvos bendrasis vidaus produktas per tris šių metų ketvirčius išaugo 6,9 proc. ir veikusiomis kainomis siekė 51,517 mlrd. litų. Išankstiniais skaičiavimais, vien trečiąjį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu 2004-ųjų laikotarpiu, BVP padidėjo 7,6 proc. iki 19,143 mlrd. litų. Trečiąjį šių metų ketvirtį bendrojo vidaus produkto augimui turėjo įtakos beveik visos veiklos, išskyrus žemės ūkį ir kasybą bei karjerų eksploatavimą. Daugiau nei bendras šalies ūkio augimas pridėtinė vertė didėjo elektros, dujų ir vandens tiekimo, statybos, prekybos, viešbučių ir restoranų, transporto, sandėliavimo ir ryšių, finansinio tarpininkavimo, kitos komunalinės veiklos rūšyse. Apdirbamosios gamybos pridėtinės vertės augimo tempas artimas šalies lygiui.

argumentų ir už euro bazinių palūkanų didinimą. Paskolų turėtojams šis skaičiavimas aktualus tuo, jog didėja ilgesnio laikotarpio Londono tarpbankinės rinkos palūkanos (LIBOR) eurai. Būtent nuo LIBOR arba Europos tarpbankinės rinkos palūkanų (EURIBOR) priklauso vadinamoji kintamoji paskolų palūkanų dalis. Per mėnesį šešis mėnesius euro LIBOR padidėjo 3,7 proc. ir šiuo metu siekia 2,2186 proc. Kita vertus, dauguma rinkos dalyvių įsitikinę, kad dar bent pusmetį Europos centrinis bankas (ECB) bazinių palūkanų nedidins.

Baltijos šalių ekonomika artimiausius trejus metus augs sparčiausiai Vidurio ir Rytų Europoje, tačiau infliacija gali atidėti euro įvedimą Latvijoje ir Estijoje, teigia SEB analitikai. Sparčiausiai regione augs Latvijos, Estijos ir Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP), tačiau ekonomikos augimas po truputį lėtės. Anot analitikų, didelės energetinių išteklių kainos neleis infliacijai sulėtėti, o tai veikiausiai privers Estiją ir Latviją atidėti euro įvedimą. Vidurio ir Rytų Europos kontekste Lietuvos ekonomikos tendencijos atrodo gerai. Pagrindinis ūkio plėtros variklis išlieka vidaus paklausa, o žymesnio vidaus paklausos augimo sulėtėjimo laukiama kitų metų pabaigoje, pradėjus kilti palūkanų normoms. Nekeičiamos anksčiau SEB grupės skelbtos Lietuvos BVP augimo prognozės. Šiais metais šalies ekonomika išaugs 6,8 proc., kitąmet – 6,5 proc., o 2007 m. – 6,2 proc. Plačiai diversifikuotas Estijos ekonomikos augimas ateinančiais metais paliks verslo ciklo viršūnę ir nuosaikiai lėtės. 2005 metais Estijos BVP turėtų padidėti 7 proc., 2006 ir 2007 m. – po 6,4 proc. Latvijos ekonomika išliks sparčiausiai augančia ne tik Vidurio ir Rytų, bet ir visoje Europoje. Šiais metais prognozuojamas Latvijos BVP augs 8,7 proc., kitąmet – 7,5 proc., o 2007 m. – 7 proc.

Spalio 1 dieną registruotas nedarbas Lietuvoje siekė 4,1 proc. darbingo amžiaus gyventojų. Per mėnesį registruotas nedarbas, didėjant darbo paklausai, sumažėjo 0,2 procentinio punkto, o per metus – 1,9 procentinio punkto, pranešė Lietuvos darbo birža. Spalio 1-ąją šalyje buvo 85,6 tūkst. registruotų bedarbių – 5,92 tūkst. (6,5 proc.) mažiau nei prieš mėnesį, o palyginti su pernai tuo pačiu metu, jų skaičius sumažėjo 40,51 tūkst. žmonių (32,1 proc.). Tarp stambiausių Lietuvos miestų mažiausias bedarbių skaičius buvo Šiauliuose (2,3 proc.), o didžiausias – Panevėžyje ir Klaipėdoje (po 3,7 proc.).

Lietuvos bankas valdžiai pataria kol kas nedidinti nei kainų, nei atlyginimų, kad šalyje bent iki kitų metų vidurio būtų pažabota infliacija. Yra pavojus, jog infliacija Lietuvoje bus per didelė, kad atitiktų Mastroichto sutartyje numatytus kriterijus eurą įvesti norinčiai šaliai.

Darbo birža teigia, kad vis sudėtingiau yra užpildyti laisvas darbo vietas. Pirmąjį šių metų pusmetį 83,3 proc. apklaustų darbdavių teigė, kad buvo laiku aprūpinti reikalingos kvalifikacijos darbuotojais, tai yra 4,8 procentinio punkto mažiau nei šiuo laikotarpiu pernai.

Lietuvoje sparčiai daugėja gyventojų, nepritariančių euro įvedimui šalyje – rugsėjo pabaigoje prieš planus pakeisti nacionalinę valiutą litą bendra Europos Sąjungos valiuta pasisakė 38,1 proc. šalies gyventojų arba 11,5 proc. punkto daugiau nei balandžio mėnesį. Tokius duomenis pateikia visuomenės nuomonės ir rinkos tyrimų bendrovė RAIT, remdamasi atlikta apklausa. Pasisakančių už tai, kad euras Lietuvoje būtų įvestas kuo greičiau, nuo balandžio iki rugsėjo sumažėjo 2 proc. punktais iki 28,4 proc., o manančių, jog euras turėtų būti įvestas ne anksčiau kaip po penkerių metų, sumažėjo nuo 33,3 proc. iki 20,9 proc. 9,6 proc. apklaustųjų teigė, jog pritaria euro įvedimui ne anksčiau nei po 10 metų, balandžio mėnesį tokių buvo 0,1 proc. mažiau. 3 proc. apklaustųjų neturėjo nuomonės dėl euro įvedimo arba neatsakė į pateiktą klausimą.

Lietuva per metus neteko daugiausiai gyventojų iš visų Europos Sąjungos šalių. Kaip rodo ES statistikos tarnybos „Eurostat“ duomenys, 2004 m. Lietuvoje tūkstančiui gyventojų teko 6 žmonėmis mažiau nei 2003 m. Iš viso per metus Lietuva neteko 20,5 tūkst. gyventojų. Po Lietuvos seka Latvija. Pernai tūkstančiui gyventojų čia teko 5,5 žmonėmis mažiau nei 2003 m. Po Latvijos Estija (3), Vengrija (1,9), Vokietija (0,4), Lenkija (0,4). Nemažai gyventojų neteko ir Bulgarija (5,2) bei Rumunija (2,4), kurios kol kas nėra ES narės. Daugiausiai gyventojų padaugėjo Kipre (25,4), Airijoje (20), Ispanijoje (16,2). Iš ES naujokių gyventojų skaičius padidėjo Maltoje (7), Čekijoje (0,9), Slovakijoje (0,9), Slovėnijoje (0,6).

Finansų rinkų dalyviai, iki šiol drąsiai skaičiąvę JAV bazinių palūkanų didinimo tikimybę, pastaruoju metu randa

Gerėjant veiklos rezultatams, Lietuvos įmonės per artimiausius metus rengiasi didinti atlyginimus 8,9 proc. Nuo 2004-ųjų liepos iki 2005 metų birželio atlyginimai vidutiškai buvo keliami 7,9 proc., rodo atlygio valdymo konsultacijų bendrovės „HayGroup“ atliktas tyrimas. Tyrimas taip pat atskleidė, kad mažėjant nedarbui ir didėjant emigracijai sparčiau ėmė augti žemos kvalifikacijos darbuotojų atlyginimai. Apklaustos įmonės algas darbininkams padidino 8,8 proc. ir prognozuoja, kad per metus jie padidės dar 9,1 proc. Pasak „HayGroup“, mažėja užsienio bei Lietuvos kapitalo įmonių mokamų atlyginimų skirtumai. Tarptautinių kompanijų mokami atlyginimai yra 25 proc. didesni nei vidurkis, o lietuviškų įmonių – 20 proc. mažesni nei vidurkis. Atlyginimų skirtumas – 56 proc., kai dar 2003 m. siekė 76 proc. Tyrimas patvirtino, kad didžiausi atlyginimai yra Vilniuje, kurį vežasi Klaipėda. Uostamiestyje atlyginimai yra vidutiniškai 10 proc. mažesni nei sostinėje. Šiauliuose bei

Panevėžyje atlyginimai yra vidutiniškai 24 proc. ir 21 proc. mažesni nei Vilniuje.

Tiesioginės užsienio investicijos nuo metų pradžios padidėjo 8,3 proc. ir birželio pabaigoje sudarė 17,539 mlrd. litų. Vienam Lietuvos gyventojui jų teko 5139 litai – nuo metų pradžios padidėjo 412 litų.

Lietuvos bankai per metus padidino išduotų būsto paskolų portfelį 2,5 mlrd. litų ir prognozuoja, kad augimas tęsis ir toliau. Lietuvos komerciniai bankai bei užsienio bankų skyriai šių metų rugsėjo pabaigoje buvo suteikę 5,457 mlrd. litų būsto paskolų - 83,7 proc. daugiau nei prieš metus (2,971 mlrd. litų). Visos gyventojams išduotos paskolos per metus išaugo 88,3 proc. iki 7,266 mlrd. litų, paskelbė Lietuvos bankas. Tokie spartūs augimo tempai turėtų išlikti ir toliau, o

ateinančius dvejus metus būsto paskolų rinka gali augti 50-70 proc. kasmet, prognozuoja bankininkai. Būsto paskolų portfelio bei prognozuojamo šių metų Lietuvos bendrojo vidaus produkto santykis (BVP) šiemet rugsėjo pabaigoje siekė maždaug 9,4 proc. – gerokai mažiau nei kaimyninėse šalyse.

Šiemet euras buvo viena silpniausių pasaulyje valiutų. Pagrindinė to priežastis – Europos centrinio banko (ECB) žemų bazinių palūkanų normų politika. Dienraščio „The Financial Times Deutschland“ duomenimis, palyginus 58 pagrindinių pasaulio valiutų kursas, euras atsidūrė tik 50-ojoje pozicijoje. Šiemet bendra Europos valiuta atpigo ne tik JAV dolerio, Didžiosios Britanijos svaro bei Japonijos jenos, bet ir Turkijos liros ir net Brazilijos realo atžvilgiu.

Verslo aplinkos naujienos

Trečias pagal valdomą turtą šalies komercinis bankas „Nord/LB Lietuva“, sekdamas konkurentų pavyzdžiu, gerina būsto paskolų sąlygas. Kredito palūkanos tiesiogiai priklausys nuo paslaugų, kuriomis naudojasi ar papildomai įsigyja banko klientas bei paskolos dydžio, teigiama pranešime spaudai. Lojaliausi banko klientai galės gauti didesnę būsto kreditą su palūkanų normos marža nuo 0,6 proc., apdrausti turtą perpus pigiau, o dokumentų registracijos formalumus patikėti banko darbuotojams. Klientams, perkantiems naujos statybos būstą, nereikės pateikti įkeičiamo buto ar gyvenamojo namo turto įvertinimo ataskaitos. Klientui pageidaujant, banko vadybininkai sutvarkys būsto įsigijimo ir įkeitimo dokumentus. Visas ar daugelį šių paslaugų jau teikia ir kiti didieji būsto paskolų rinkos žaidėjai – „Hansabankas“, SEB Vilniaus bankas, „Sampo“ bei kiti.

Su Lietuvos statybininkų asociacija (LSA) bendradarbiavimo sutartį pasirašiusi Valstybinė mokesčių inspekcija (VMI) tikisi iš rinkos išstumti nesąžiningus dalyvius. VMI gaus daugiau informacijos apie konkrečią verslo sritį bei jo specifiką, o verslininkai sužinos VMI poziciją vertinant įmonių veiklos rodiklius bei sudaromus sandorius. Pasak inspekcijos, dažniausiai dėmesį ši rinka atkreipia mokamų mokesčių ir pajamų bei apyvartos santykio disproporcija ir neįprastai mažais atlyginimais. VMI abejonių taip pat sukelia statybos įmonėse naudojamos didelės rangovų grandinės statybos darbams atlikti, nustatomi standartinių paslaugų paketai, kurie apima didžiules išlaidas reklamai, rinkotyrai bei konsultacijoms, ekonomine logika nepagrindžiami sandoriai bei kitos aplinkybės. Statybų verslas yra viena iš prioritetinių VMI vykdomos veiklos prieš šešėlinę ekonomiką plano sričių. VMI duomenimis, 2004 m. iš statybos ekonominės veiklos į šalies Nacionalinį biudžetą, administruojamą VMI, buvo sumokėta 760 mln. litų mokesčių, o per šiuo metų devynis mėnesius – 636 mln. litų.

Reidus po Vilniaus statybviets specialiai įrengtu, iškljuotu raginančiais saugiai statyti, nedirbti nelegaliai užrašais, mažuoju autobusu pradėjo grupė Valstybinės darbo inspekcijos (VDI) Vilniaus skyriaus inspektorių. Numatoma, kad tokie reidai vyks ir ateityje, be to, ne vien Vilniuje. Jais siekiama dar labiau atkreipti visuomenės dėmesį į nelegalaus darbo žalą, darbuotojų saugą ir sveikatą statybose, darbų vadovus, darbuotojus visapusiškiau konsultuoti konkrečiose darbo vietose, veiksmingiau perspėti dėl konkrečių darbuotojų saugos ir sveikatos reikalavimų pažeidimų.

Vyriausybė patvirtino Nekilnojamojo turto vertinimo taisykles, kurios padės įgyvendinti nuo 2006 m. sausio 1 d. įsigaliosiantį Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą. Šiose taisyklėse detalizuojamas įstatyme numatytų nekilnojamojo turto vertinimo metodų panaudojimas nustatant ilgalaikio turto mokestinę vertę. Taisyklėse numatyta vertinimo procedūra, pagal kurią nekilnojamojo turto mokestinė vertė nustatoma iš nekilnojamojo turto apskaičiuotos statybų vertės atėmus fizinį nusidėvėjimą ir ją pakoregavus pagal vietovės pataisos

koeficientą. Tiesa, toks koeficientas netaikomas inžineriniams statiniams. Įstatyme numatytas atkuriamosios vertės (sąnaudų) metodas taikomas tik tai turto daliai, kurios rinkos vertę sudėtinga nustatyti, pavyzdžiui, inžinerinių tinklų, gamybos objektų. Įstatyme taip pat yra numatyti lyginamosios vertės ir naudojimo pajamų vertės metodai, kurie bus pradėti taikyti aktyvią rinką turinčiam turtui (gyvenamosios paskirties, garažų, sodų, komercinių patalpų, biurų ir pan.) vertinti. Nustatant vidutinę rinkos vertę nekilnojamojo turto vertinimas vyks masiniu būdu. Bus formuojamos nekilnojamojo turto verčių zonos, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai, sudaromi vertinimo modeliai.

Šalyje jau kelerius metus nesiliaujantis savavališkų statybų bumas ir toliau lieka praktiškai nevaldomas. Suabejoję už tokią padėtį atsakingų institucijų veiklos skaidrumu, antikorupecinių priešnuodžių piktnaudžiavimui šioje srityje ėmėsi ieškoti parlamentarai. Seimui pateiktų Statybos ir Teritorijų planavimo įstatymų vertinimą ketinanti atlikti parlamentinė Antikorupecijos komisija vakar svarstė galimos korupcijos apraiškas vykdančią statybų teisėtumo kontrolę. Komisijai pateikta statistika apie savavališkų statybų masą leido jai suabejoti apskričių vykdomos kontrolės efektyvumu, todėl susirūpinta, ar nebūtų tikslinga griežtinti apskričių viršinių administracijų atskaitomybę.

Lietuvos bankas įvertinęs padėtį, nutarė atkreipti komercinių bankų dėmesį į prisiimamos kredito rizikos valdymą. Bankams rekomenduojama vadovautis konservatyviais principais nustatant turto vertę ir pamatuotai, atsižvelgiant į galimus nepalankius rinkos pokyčius, įvertinti prisiimamos rizikos masą. Taip pat siūloma sudaryti pakankamus bendruosius atidėjinius (rezervus), kaip numatyta Finansų įstaigų įstatyme, galimiems nuostoliams, susijusiems su tikėtina rizika, padengti.

Pagal „Spinter tyrimų“ atliktą apklausą, 10 proc. šalies gyventojų išreiškė ketinimus artimiausiu metu (per 1 metus) įsigyti nekilnojamojo turto. Dažniau tokius ketinimus deklaravo 18-35 m., turintys aukštąjį išsimokslinimą, miestų gyventojai. Beveik 8 proc. apklaustųjų teigė turintys paėmę vartotojišką paskolą, dar 5 proc. turi paskolą būstui. Net 14 proc. teigė neturintys, bet ketinantys imti vienokią ar kitokią paskolą. 2 proc. šalies gyventojų įsipareigoję bankams daugiau nei viena paskolos sutartimi. Skolinimosi elgseną labiausiai įtakoja amžius, išsilavinimas ir pajamos – tarp ėmusių paskolas daugiau jaunesnio (18-45 m.) amžiaus atstovų. Jauniausieji tyrimo dalyviai (18-25 m.) išreiškė stipriausius ketinimus imti paskolą ateityje, tuo tarpu vyresni nei 45 m. gyventojai dažniau teigė nenorintys turėti jokių reikalų su kredito įstaigomis. Dažniau skolinasi arba ketina skolintis aukštesnio išsimokslinimo bei didžiausių pajamų atstovai. Trečdalis paskolas paėmusių gyventojų jų gražinimui skiria iki 10 proc. namų ūkio mėnesinių pajamų, dar trečdaliu paskolos gražinimo įmokos ir palūkanos

„suvalgo“ iki ketvirtadaliu pajamų. Didesnę dalį savo pajamų bankams ar kitoms kredito įstaigoms atseikėja jaunesnio amžiaus, žemesnio išsimokslinimo, didmiesčių gyventojai. Mažiausias pajamas gaunantys respondentai gerokai dažniau atsakė atsakyti į šį klausimą.

Artimiausiu metu senos statybos butai ir namai Vilniuje išliks paklausūs – juos ketina pirkti 36,5 proc. visų vilniečių, ketinančių įsigyti nekilnojamo turto, paaiškėjo iš „TNS Gallup“ atlikto tyrimo. Senų butų ir namų paklausa tik šiek tiek atsilieka nuo naujos statybos nekilnojamo turto paklausos. Naujos statybos butus ar namus ketina pirkti 38 proc. respondentų, dar 26 proc. rinksis prieš 2-15 metų statytus butus ar namus. Artimiausiu metu pirkti ar parduoti nekilnojamąjį turtą ketina 7 proc. vilniečių. Remiantis tyrimo duomenimis, artimiausioje ateityje didės ne tik vilniečių aktyvumas nekilnojamo turto rinkoje, bet ir jų vidutinės

išlaidos nekilnojamo turto įsigyti. Prieš porą metų daugiau nei pusė visų nekilnojamo turto sandėrių vertė siekė iki 100 tūkst. litų. Tuo tarpu jau per artimiausius 12 mėnesių numatoma, kad per 50 proc. visų sandorių bus 100-200 tūkst. litų vertės, apie 20 proc. – 200-300 tūkst. litų, o 7 proc. sudarys didesni nei 300 tūkst. litų nekilnojamo turto pirkimo, pardavimo sandoriai. Per 17 proc. vilniečių, planuojančių įsigyti butą ar namą, būsto paieškos ar pardavimo rūpesčius yra linkę patikėti nekilnojamo turto agentūroms. Informacijos apie nekilnojamąjį turtą Vilniaus gyventojai planuoja daugiausia ieškoti internete ar laikraščiuose, kitas svarbus informacijos šaltinis – draugai. Tyrimo rezultatai taip pat rodo, kad vis svarbesnis tampa statybų bendrovių įvaizdis – per 70 proc. būsimų naujos statybos butų ir namų pirkėjų nurodė, kad jiems yra svarbu arba labai svarbu, kuri statybos bendrovė stato jų būstą.

NT rinkos įvykiai trumpai

Bendrovės „Panevėžio keliai“ pernai vasarą įsteigta nekilnojamo turto plėtros antrinė įmonė „Realtus“ puoselėja planus ateityje įgyvendinti du projektus – Panevėžyje pastatyti modernų prekybos parką bei laisvalaikio ir verslo kompleksą. Numatoma, kad 6 ha plote vietoj buvusio Panevėžio mėsos kombinato pastatytas Panevėžio prekybos parkas ilgainiui galėtų tapti moderniu centru, kur įsikurtų maisto, buities technikos, statybos ir namų apyvokos prekių operatoriai bei panašios paskirties parduotuvės ir paslaugas teikiančios bendrovės. Bendras galimų pastatų plotas galėtų būti 20-30 tūkst. kv. m. Vietoj esančio viešbučio „Panevėžys“, nebeatitinkančio šiuolaikinių reikalavimų, planuojama pastatyti šiuolaikišką ir didžiausią laisvalaikio bei verslo kompleksą Panevėžyje. „Realtus“ šių metų pradžioje paskelbė per 5 metus investiciniams projektams numatanti skirti per 400 mln. litų savo ir skolintų lėšų.

Skandinavijos žiniasklaidos grupei „Alma Media Group“ priklausanti nekilnojamo turto interneto portalų bendrovė „City24“ pradeda veiklą Lietuvoje. Bendrovė skelbia planuojanti per pirmuosius veiklos metus Lietuvoje tapti pagrindiniu nekilnojamo turto reklamos kanalu tiek spaudoje, tiek internete. „City24“ kas mėnesį leis nekilnojamo turto skelbimų žurnalą, kuris bus nemokamai platinamas visoje Lietuvoje. Sutartis su „City24“ jau sudarė daugiau nei 30 Lietuvos nekilnojamo turto agentūrų, panorusių nekilnojamo turto objektus skelbti naujajame portale bei leidinyje. Šiuo metu Lietuvoje veikia daugiau nei 20 nekilnojamo turto interneto portalų. Teigiama, kad „City24“ populiariausiu ir labiausiai lankomu nekilnojamo turto interneto portalu Estijoje tapo per 6 mėnesius, o Latvijoje – per 4 mėnesius. „City24“ veiklą Estijoje pradėjo 2000 m., o Latvijoje – 2005-ųjų gegužę.

Viena didžiausių Lietuvos nekilnojamo turto plėtros bendrovių „Hanner“ Rumunijos sostinėje Bukarešte pradėjo statyti gyvenamųjų namų kompleksą, į kurio statybą kartu su partneriais investuos 27 mln. eurų (93,2 mln. litų). Šis 22 tūkst. kv. m pastatų kompleksas statomas Bukarešto Karolio parke ir yra antrasis bendrovės investicijų projektas Rumunijos sostinėje. Šiuo metu Bukarešte „Hanner“ su partneriais jau stato gyvenamųjų namų kompleksą „City Center Residence“, į kurį planuojama investuoti 15 mln. eurų (51,79 mln. litų). Šiame komplekse naujakuriai įsikurs antrąjį 2007 m. ketvirtį, o Karolio parke – tų pačių metų trečiąjį ketvirtį. Rumunija yra labai perspektyvi investicijoms šalis, vien Bukarešte gyvena daugiau kaip 2 mln. gyventojų, o 2004 m. buvo pastatyta mažiau nei 700 butų. 2007 m. šalis planuoja tapti Europos Sąjungos nare, todėl kreditavimo sąlygos gerės, statybų gausės, laukiamas butų pirkimo šuolis. Statyti gyvenamuosius namus nuspręsta ir todėl, jog tokių pastatų Bukarešte beveik nekyla, butus parduoti gerokai lengviau nei biurus, kurių čia statoma nemažai.

Viena didžiausių Lietuvos statybų bendrovių „Luidas“ į naują daugiaaukščių gyvenamųjų namų kvartalą Vilniuje, tarp Gabijos ir Ukmergės gatvių, planuoja investuoti apie 130 mln. litų. Naujasis projektas pradėtas įgyvendinti 3,38 ha teritorijoje. Iš viso planuojama įrengti 50-55 tūkst. kv. m gyvenamojo ploto. Šiomet planuojama pakloti pamatus dešimčiai 9-12 aukštų namų. Daugiaaukščių statybas „Luidas“ planuoja užbaigti 2007-2008 m. Butų kainos sieks nuo 3,35 tūkst. iki 3,5 tūkst. Lt už kv. m. Šis gyvenamųjų namų kvartalas yra iki šiol didžiausias „Luido“ vykdytas projektas.

Nekilnojamo turto plėtros įmonė „Centromera“ į Kaune naujai statomą 72 butų 12 aukštų daugiabutį „Sakura“ investuos 12 mln. litų. Daugiabutis, kuris statomas Kauno Eigulių rajone, bus unikalios, į viršų platinančios formos.

Šiaulių miesto savivaldybė Zoknių teritorijoje pradėjo formuoti maždaug 165 ha dydžio industrinį parką. Jo parengimas preliminariai kainuotų 200 mln. eurų (690,56 mln. litų). Industriniame parke yra numatyta parengti tinkamas investuoti sklypus su infrastruktūra – vandentiekio, kanalizacija, elektra. Miesto centre veikiančios pramonės įmonės bus skatinamos persikelti į pramonės zonas. Šiuo metu yra paruošta Industrinio parko galimybių studija bei suprojektuoti detalieji sklypų planai. Šalia Industrinio parko yra civilinis oro uostas, taip pat turėtų įsikurti Logistikos centras.

„Invalidos“ grupei priklausanti bendrovė „Pozityvios investicijos“ kartu su „MG Baltic“ koncerno turto plėtros bendrove „MG Valda“ Latvijoje statys naują logistikos centrą. Logistikos centro statybas šalia Latvijos sostinės Rygos esančio aplinkkelio numatoma pradėti kitų metų pavasarį, o jį pastatyti iki 2006-ųjų rudens. Preliminarios investicijos į maždaug 30 tūkst. kvadratinį metrų ploto logistikos centrą, kuriame būtų ne tik sandėliai, bet ir biurai, siektų apie 30-35 mln. litų. „MG Valdos“ ir „Pozityvių investicijų“ įkurta bendra įmonė Latvijoje turi ir kitų planų, tačiau jie kol kas dar yra svarstomi.

Po dešimtmetį trukusios pertraukos Alytuje vėl bus pradėtas statyti daugiabutis namas. Šiuolaikiškus būstus devynaukščiame name alytiškiams ryžosi pasiūlyti statybos bendrovė „Skirnuva“. Vienos laiptinės daugiabutis Jaunimo parko pašonėje turėtų iškilti kitąmet. Miesto tarybai patvirtinus detalų 20 a sklypo planą, statybas „Skirnuva“ ketina pradėti jau šiemet. Daugiabučio statybai Alytuje pasiryžusi bendrovė iš pradžių planavo statyti 16 aukštų pastatą. Tačiau tokiam statiniui būtų reikalingas specialus planas. Iškilus problemų dėl jo finansavimo, „Skirnuva“ nusileido iki devynaukščio. Bus įrengta apie 40 dviejų, trijų ir keturių kambarių butų.

Norvegijos piliečio Artūro Simonseno (Arthur Simonsen) atstovaujama UAB „Rojaus apartamentai“ iš AB „Vilniaus prekybos“ valdomos UAB „Regiono investicija“ įsigijo „Lietuvos“ kino teatro pastatą. Už kokią sumą užsienio kapitalo bendrovė įsigijo buvusį kino teatro pastatą, neskelbiama. „Rojaus apartamentai“ yra projektinė investicinė įmonė, prieš 1,5 m. įsteigta tik sostinės Pylimo gatvėje esančio pastato projektui vykdyti. Didžioji dalis (90 proc.) bendrovės akcijų priklauso Didžiosios Britanijos įmonei „Cinema Scotland“, o likusią dalį (10 proc.) valdo nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „M2 Invest“.

Klaipėdoje gruodį duris atvers nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „Hanner“ statomas prekybos ir pramogų centras, kuriame veiks „Rimi Hypermarket“ ir namų apyvokos prekių parduotuvė „Jysk“. Tai bus jau penktas „Rimi Hypermarket“ centras Lietuvoje. Investicijos į šį prekybos centrą siekia apie 40 mln. litų. Jo plotas sieks daugiau nei 16 tūkst. kv. m ploto.

Telšių UAB „Antkona“, statybinių medžiagų prekybos ir statybos paslaugų įmonė, įsitikinusi, jog ir regionai jau subrendo naujiems būstams, todėl Telšiuose pradeda statyti naują daugiabutį, į kurį investuos apie 4 mln. Lt. Prie statybų įmonė grįžo pastebėjusi, jog ši sritis atsigauja. Bendrovė pradėjo statyti 5 aukštų maždaug 50 butų namą, kuris bus pirmasis naujas daugiabutis Telšiuose atkūrus Lietuvos Nepriklausomybę. Butai naujajame name kainuos 2 tūkst. Lt už kv. m. Bendrovė planuoja investuoti ir į gyvenamąją statybą Vilniuje. Pilaiteje ji turi sklypą, kuriame statys kotedžų kvartalą.

Didžiausias Lietuvoje prekybos miestelis „Urmis“ intensyviai vykdo du nekilnojamojo turto projektus – „Biurų centras“ bei „Ekspozicijų ir prekybos centras“. Ketinama pertvarkyti visą miestelio infrastruktūrą, įrengti naujas modernias parduotuves, įgyvendinti naują transporto srautų judėjimo schemą ir paleisti vidinį transportą. Šiuo metu prekybos miestelio teritorijoje, šalia Pramonės ir Taikos prospektų žiedinės sankryžos, statomas modernios architektūros devynių aukštų biurų centras. Prie pastato ketinama įrengti didelę ir saugią automobilių aikštelę. Centre taip pat žadama įsteigti banką, advokatų ir notarų kontorą, teikti draudimo paslaugas. Kitais metais planuojama atidaryti šiuolaikišką 8 tūkst. kv. m ploto ekspozicijų ir prekybos centrą.

Komercinis SEB Vilniaus bankas finansuos vienos stambiausios šalyje nekilnojamojo turto rinkos bendrovės „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ prekybos centrų statybą ir jai suteiks 104 mln. Lt paskolų.

Baltijos šalių nekilnojamojo turto agentūros „Ober-Haus“ generalinis direktorius Vytas Zabilius pradėjo vadovauti Vilniuje naujai įsteigta investicijų bendrovei „Nordic Investment Group“. V. Zabilius naujai įsteigta bendrovei vadovaus laikinai, nes ji yra įsteigta Londono investicinės grupės, kuri yra „Ober-Haus“ klientė, prašymu. Tam, kad naujos įmonės steigimas neužtrukėtų, tai padaryta „Ober-Haus“ vardu ir maždaug po mėnesio ji bus perleista. Londono investicinė grupė planuoja investuoti į gyvenamąją statybą Gulbinėliuose, kur yra įsigytas sklypas.

Fiksuotojo ryšio rinkoje dominuojanti bendrovė „Lietuvos telekomas“ už ne mažiau kaip 70 mln. Lt parduos 8 pastatus Vilniuje, įskaitant ir centrinę būstinę. Konkurso būdu yra išrinktas vienas pastatų pirkėjas, su juo šiuo metu deramasi. Neoficialiomis žiniomis, realiausias pastatų pirkėjas – nekilnojamojo turto rinkoje aktyviai veikianti „Invalidos“ grupė. Bendras „Lietuvos telekomo“ parduodamų administracinių patalpų, įskaitant ir pagrindinę būstinę Savanorių pr., plotas siekia apie 40 tūkst. kv. m, iš jų 10 tūkst. kv. m telekomas ketino pasilikti. Anksčiau skelbta, kad pardavęs pastatus telekomas rengiasi persikelti į naują apie 20 tūkst. kv. m administracinį pastatą šalia Konstitucijos pr. bei pagrindinio Vilniaus miesto savivaldybės pastato Lvovo g. Šis projektas

vyksta atskirai nuo pastatų pardavimo, pirkėjui nėra įpareigojimo statyti šį dangoraižį. Kol pastatas būtų statomas, „Lietuvos telekomas“ nuomotųsi parduodamų 8 pastatų patalpas. Statybos turėtų trukti iki 2007 m. vasaros.

Norėdama padidinti valdymo efektyvumą ir supaprastinti akcininkų struktūrą investicijų bendrovė „Invalida“ įsigis nemažus kai kurių įmonių akcijų paketus, šiuo metu valdomus Dariaus Šulnio, „Invalida Real Estate“ vadovo. „Invalida“, šiuo metu valdanti 43 įvairiuose sektoriuose dirbančias įmones, planuoja įsigyti po 25 proc. „Invalida Real Estate“ ir „Finasta“ akcijų, kurios šiuo metu priklauso p. Šulniui. Tuomet „Invalida“ valdys po 100 proc. minėtų įmonių akcijų.

Bendrovė „Eikos statyba“ atidarė naują administracinį ir sandėlių kompleksą Vilniuje, Kirtimuose, tačiau investicijų į jį neskelbia. Didžiąją dalį ploto šiame logistikos centre užims Pietų Korėjos bendrovės „D. Boss“ antrinė įmonė „D. Boss Europe“, kuri gamins ir į Europą eksportuos skystųjų kristalų (LCD) televizorius. Logistikos centras užima 7,29 tūkst. kv. m. „D. Boss“ naudosis 3,72 tūkst. kv. m sandėliavimo patalpomis, kuriose bus įrengta LCD televizorių surinkimo linija, bei 314 kv. m biuro patalpomis.

Didžiausia Lietuvos pastatų ūkio priežiūros bendrovė „Rubicon City Service“ („RSC“), taip pat užsiimanti ir šilumos ūkio renovacija bei daugiabučių gyvenamųjų namų administravimu, baigė pertvarką į akcinę bendrovę.

Olandijos investicijų fondo Lietuvoje įsteigta nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Middle Europe Investments Baltija“ („MEI Baltija“) Vilniuje atidarė 2,65 tūkst. kv. m ploto biurų pastatą. Bendrovė anksčiau skelbė, jog jos investicijos į sostinės Kirtimų rajone rekonstruotą 7 aukštų biurų pastatą sieks 120 mln. Lt. Dviejuose aukštuose įsikurs „MEI Baltija“ biuras, o kituose aukštuose – prekybos bei logistikos bendrovės. Iš viso šioje vietoje „MEI Baltijai“ priklauso 45 tūkst. kv. m teritorija, 2003 m. įsigyta iš „Vilniaus buitinės chemijos“.

Klaipėdos savivaldybė, siekdama plėsti socialinio būsto fondą, daugiau nebepirks butų, nes paaiškėjo, kad statyti naujus namus yra pigiau, nei pirkti senus butus. Dabar Klaipėdoje norinti išsinuomoti savivaldybės butą vidutiniškai tenka laukti penkiolika metų. Šiomet tokius butus gavo tik 4 žmonės, o sąrašus papildė 180 šeimų. Netrukus bus pradėti statyti du namai prie Karlskronos ir Irlkų gatvių sankryžos. Projektavimo ir statybos konkursą laimėjo bendrovė „Šiaulių titanas“, kuri įsipareigojo statyti taip, kad vienas kvadratinis metras kainuotų 1894 litus. 2007 m. pradžioje šiuose namuose planuojama įrengti 100 butų.

AB „Vilniaus Akropolis“ priklausanti Bulgarijos bendrovė „Sofijski Akropolis“ pasirašė preliminarį žemės pirkimo sutartį dėl 19,7 ha žemės sklypo Bulgarijos sostinėje Sofijoje įsigijimo iš kompanijos „Balkancar 6-Ti Septemvri AD“. Sklypas, kuriame anksčiau buvo įsikūrusi „Balkancar“ gamykla, yra netoli miesto centro, šalia vienos iš pagrindinių Sofijos centrą su gyvenamaisiais rajonais jungiančios magistralės. Įsigytame sklype projektuojamas prekybos ir biurų kompleksas.

Kitų metų pavasarį Lietuvoje tikimasi sulaukti užsienio mažmeninės prekybos gigantų desanto. Lietuvos ekonominės plėtros agentūra (LEPA) tikisi, kad Lietuvoje apsilankys Nyderlandų mažmeninės „Ahold“, JAV milžinės „Wal-Mart“, Prancūzijos mažmeninės prekybos tinklo „Auchan“ atstovai. Šiuo metu agentūra dirba su mažmeninės prekybos rinkodaros bendrove „ECRM International Projects“, kad ji atvestų į Lietuvą didžiuosius užsienio parduotuvių tinklus.

Šalia Klaipėdos pradėjo veikti Austrijos bendrovės „Neo Group“ plastiko granulių (PET) gamykla, savo produkciją realizuosianti ne tik Lietuvoje, bet ir už jos ribų. 12 ha plote pastatyto dviejų linijų gamybos komplekso pajėgumas bus 308 tūkst. tonų produkcijos per metus. Metinė gamyklos apyvarta turėtų siekti 1 mlrd. litų. Kol kas PET žaliavos gamyba vyks ne visu pajėgumu. Antrosios gamybos linijos statybos tebesitęsia. Viso objekto statybos kainavo apie 500 mln. litų.

Nekilnojamojo turto bendrovė „Vilniaus Akropolis“ biržoje gali pasirodyti dar lapkričio pabaigoje. Šiuo metu rengiamas naujos „Vilniaus Akropolio“ akcijų emisijos prospektas, o akcijos biržoje gali pasirodyti lapkričio antroje pusėje. Neatmetama galimybė, kad susiklosčius tam tikroms aplinkybėms bendrovės kotiravimas gali būti atidėtas kitiems metams, galbūt vasario mėnesiui.

Prasidėjo Kauno „Akropolio“ 250 mln. Lt vertės statyba. „Akropolis“ buvusioje „Kauno audinių“ teritorijoje duris atvers kitų metų rudenį. Prekybos centro plotas sieks 72 tūkst. kv. m, per metus jame laukiama apie 10 mln. lankytojų. Klaipėdoje, Kauno g. 9A, vietoje buvusiojo boulingo centro „Smūgis“ pastato, suprojektuotas aštuoniolikos aukštų

gyvenamasis daugiabutis namas. Planuojama, jog naujajame daugiaaukštyje name bus apie 90 dviejų-trijų kambarių butų. Pirmajame aukšte numatyta vietos komercinėms patalpoms.

Klaipėdoje, šalia Taikos ir Jūrininkų prospektų sankryžos daugelį metų stovėjęs apleistas namas rekonstruojamas į ekonominės klasės butų penkiaaukštį. Greta dygsta dar vienas penkių aukštų gyvenamasis namas. Dviejų daugiabučių namų statyboms miesto savivaldybė leidimą išdavė liepą. Statybų projektą vykdo bendrovė „REDCO“. Rekonstruojamame name bus įrengta 50, naujajame – 60 butų. Pirmojo namo statybos baigsis dar šiais metais, o antrojo – iki 2006 metų pavasario.

Uostamiestyje, prie Taikos pr. ir Agluonos g. sankryžos ateinančiais metais ketinama pradėti statyti daugiaaukštį biurų ir banko pastatą, kurio techninis projektas jau rengiamas. Taikos pr. 52-uju numeriu pažymėtame sklype išaugsiantis biurų pastatas turės iki 15 aukštų, o banko dalis – iki 4. Numatoma įrengti ir kelių aukštų 300 vietų automobilių stovėjimo aikštelę.

Spauda ir nuomonės

Lietuvos architektų sąjungos pirmininkas Kęstutis Pempė mano, kad nors tendencijos keičiasi, be naujų kvartalų, vis dar daug bendrovių versis sena praktika ir kaišios naujus daugiabučius į tuščius sklypus, esančius senuose mikrorajonuose ar tarp jų. „Gal daug kam nepatiks mano mintys, bet bent jau Vilnių reikia tankinti, ir tai yra numatyta bendrajame plane. Likusios erdvės nėra didelės, todėl ten kvartalų nepastatysi, tačiau pavieniams daugiabučiams plotų sostinėje dar labai daug. Pažiūrėkite, kiek Vilniuje dykrų, urbanistinių deformacijų, nepabaigtų, neefektyviai išnaudotų teritorijų. Juk šiuo metu net 50 proc. visos Vilniaus teritorijos sudaro žalieji plotai, bet iš tų 50 proc. tik 5 proc. įrengti naudotis gyventojams. Visur kitur palikti miškai ir dykros. Visa tai reikės keisti, sutvarkyti ir sukultūrinti. Juk dykrų palikimo mieste, kuriam infrastruktūra kainuoja labai brangiai, tikrai negalima pateisinti jokiais argumentais. Absoliučioje daugumoje kitų Europos sostinių infrastruktūra išnaudojama kur kas efektyviau. Todėl aš pozityviai vertinu, kai nauji namai statomi tuščiuose sklypuose, nors tai ir labai nepatinka tų mikrorajonų gyventojams“.

Kam kur statyti, kam ne, lemia valdininkai, tokia padėtis – puiki terpė valdininkų kyšininkavimui, teigia ekspertai ir pažymi, jog dalies sklypų kainos neturi nieko bendro su logika. Todėl neabejojama, kad vienas iš pagrindinių veiksnių, branginančių nekilnojamąjį turtą, yra korumpuoti savivaldybių bei apskričių pareigūnai, o jų apetitą vis didina ir kyšių negailintys suinteresuoti asmenys.

Turkijos, Portugalijos, Bulgarijos, Kroatijos ir kai kurių kitų pasaulio šalių nekilnojamojo turto agentūros suskubo reaguoti į lietuvių poreikius. Kuriamos lietuvių kalba informaciją pateikiančios interneto svetainės, samdomi lietuvių kalbą mokantys butų ir namų pardavėjai. Dažniausiai lietuviai apartamentus perka kitų šalių kurortuose, kuriuose prabangūs butai su vaizdu į jūrą kelis ar net keliolika kartų pigesni nei Palangoje ar Nidoje. „Niekiaip nesuprantu, kodėl Havajų ar Maljorkos kainomis butą turėčiau pirkti Palangoje“, - vieną pagrindinių suaktyvėjusių lietuvių investicijų į kitų šalių nekilnojamąjį turtą priežastį nurodo verslininkas Nerijus Žukas.

Uostamiestyje būstui statyti žemės – per akis, bet savivaldybė neskuba parduoti sklypų gyvenamiesiems namams statyti. Žemė mieste brangsta. Klaipėdos valdžia nenori skubinti sklypų aukcionų, nes Finansų ministerija kitąmet didina miesto

savivaldybės pajamų planą. Anot Urbanistinės plėtros departamento direktoriaus Kastyčio Macijausko, Klaipėdoje dar per akis yra plotų, kur galima statyti gyvenamuosius namus. Didžiausi suplanuoti plotai, per 20 ha, yra už BIG prekybos centro daugiaaukščių namų statybai, be to, tarp medelyno, ligoninių miestelio ir Labrenčiškių kvartalo – 22 ha. Savivaldybės Žemėtvarkos ir teritorijų plėtros skyriaus vedėja Raimonda Gružienė sakė, kad mieste yra suplanuota per 63 ha žemės, numatytos parduoti būstui statyti. Anot K. Macijausko, nuo Labrenčiškių link Kalotės yra apie 100 ha nesuplanuota teritorija, kur galėtų būti statomi namai. Uostamiestyje, pasak vedėjos, yra ir nedidelių sklypų nuo 10 iki 20 a individualiems ar daugiabučiams namams statyti. Uostamiesčio savivaldybė yra suplanavusi per 63 ha įvairiose miesto vietose, kur galima būtų statyti gyvenamuosius namus. Dar per 100 ha, kur galėtų kilti namai, nesuplanuota. Apie 300 ha Klaipėdos teritorijos – žemės ūkio paskirties. Jos savininkai nesėkmingai bando keisti sklypų paskirtį ir gauti leidimus būsto statybai. Šiomet buvo planuota parduoti aukcionuose 10 sklypų namams statyti. Tačiau savivaldybė pardavė tik du.

Spaudoje jau pasirodė skelbimų, siūlančių savavališkų statybų vykdytojams įteisinti nelegaliai pastatytus statinius. UAB „Panta“ skelbiasi padedanti parengti dokumentus savavališkiems pastatams įteisinti. Pastarosios direktorius žiniasklaidai teigė, kad dokumentų parengimu įteisinti savavališkas statybas įmonė užsiima jau kelerius metus. Per mėnesį paskambina iki dviejų klientų, kurie norėtų įteisinti nelegalias statybas. Pavyzdžiui, savavališkai pastatytam vidutinio dydžio gyvenamajam namui įteisinti turėtų pakakti apie 9-10 tūkst. Lt. Pasak jo, panašius dokumentus rengia visos nekilnojamojo turto kompanijos. Vadinasi, galima tik spėlioti, kokio masto korupcija galima valstybės įstaigose, jei privačios įmonės nieko nesibaimindamos viešai skelbia padėsiančios įteisinti savavališkas statybas. Ir visa tai vyksta tada, kai Seime svarstomos Statybos įstatymo pataisos.

Vakarų šalių verslininkai sparčiai investuoja į bet kokią nekilnojamąjį turtą Rytų Europoje. Jų apyvarta čia siekia šimtus milijardų litų, tačiau vakariečiams stinga sustyguotų įstatymų ir profesionaliai dirbančių nekilnojamojo turto agentų. Rusijos nekilnojamojo turto specialistai pripažino, kad jų šalyje ypač sparčiai auga butų kainos, didėja apyvarta. Antai 2004 m. bendra Rusijos nekilnojamojo turto rinkos apyvarta buvo didesnė nei 141 mlrd. Lt. Rusai

prognozuoja, kad 2010 m. bus įvykdyta net 290 mlrd. Lt vertės nekilnojamojo turto sandorių. Ukrainos nekilnojamojo turto specialistų asociacijos prezidentas Aleksandras Bondarenka pasidžiaugė, kad užsieniečiai šioje šalyje šluoja bet kokį nekilnojamąjį turtą – tiek komercinius pastatus, tiek individualius gyvenamuosius namus. Nors Kijeve butų kainų vidurkis kiek mažesnis nei Vilniuje, biurų nuomos kainos čia dvigubai didesnės nei mūsų sostinėje. Pagrindinė to priežastis – nėra pasiūlos. Didelę apyvartą Rusijoje ir Ukrainoje pasiekia ne tik nekilnojamojo turto plėtotojai, bet ir pardavimo tarpininkai. Be vadinamųjų agentų šiose šalyse sandoriai beveik nevyksta. Rusijoje vienas nekilnojamojo turto agentas vidutiniškai per metus dalyvauja sudarant maždaug 40 nekilnojamojo turto sandorių. Tokie pat specialistai JAV per metus vidutiniškai dalyvauja sudarant 250 sandorių. Rusijos

bei Ukrainos mastu palyginti nedidelėse nekilnojamojo turto agentūrose dirba ne mažiau kaip 50 darbuotojų. Jos nuolatos plečiasi, didina pajėgumus. Talentingi specialistai čia per metus uždirba apie 290 tūkst. Lt. Lietuvoje nekilnojamojo turto agentams tenka ne mažesnis vaidmuo nei Rusijoje ar Ukrainoje. Tačiau mūsų agentūrų pajėgumai ir sudaromų sandorių skaičius gerokai kuklesnis negu minėtose šalyse", – teigė asociacijos LITIVA prezidentas Vasilijus Mitrochinas. Pasak jo, mūsų šalies nekilnojamojo turto agentūrose vidutiniškai dirba po keliolika agentų. Geriausiai vidutiniškai per metus dalyvauja sudarant po 15 nekilnojamojo turto sandorių. V. Mitrochino tvirtinimu, nepaisant kuklesnių veiklos skaičių, Lietuvos nekilnojamojo turto agentai dirba pažangiau, mūsų šalyje sutvarkyti įstatymai, reguliuojantys nekilnojamojo turto sandorius.

Užsienio naujienos

Lenkijos komercinių patalpų rinka yra trečioje vietoje iš 13 besivystančių Europos šalių, teigiama Cushman & Wakefield/Healey & Baker's apžvalgoje. Suteikiant reitingus šalims buvo vertinama 50 politinių, ekonominių ir turtinių faktorių, įtakančių šalies nekilnojamojo turto sektorių. Pirmos penkios pozicijos liko nepasikeitusios nuo 2004 m. Sąrašo pradžioje yra Čekija, antroje vietoje – Vengrija. Slovakija ketvirta, bet sumažino atsilikimą nuo Lenkijos, palyginus su praeitais metais. Toliau rikiuojasi sparčiai augančios ekonomikos – Slovakija ir Estija, po jų Lietuva, Rusija, Latvija ir Slovėnija. Sąrašo gale šalys, kuriose rinkos augimui dar yra daug erdvės – Bulgarija, Kroatija, Rumunija ir Turkija.

Lenkijoje 2005-2006 m. prekybos centrų plotas padidės daugiausiai iš visų Europos šalių – 1,6 mln. kv. m. Lenkijoje šiuo metu vyksta tikras prekybos centrų statymo bumas.

Vokietijoje trūksta gyvenamojo ploto – jau dabar numatyta nugriauti 1 mln. butų. Butai buvo apiešti, kai dauguma jų gyventojų išvažiavo ieškoti darbo į kitus šalies rajonus. Vien todėl bankrutavo jau penkios komunalinių paslaugų įmonės. Beje, Vokietijoje valdžia nelinkusi kištis į gyventojų ir komunalininkų ginčus. Ekspertai jau paskaičiavo, kad šiuos namus remontuoti kainuotų 4 kartus brangiau nei pastatyti naujus. Žinoma, apiešti namai nėra prestižiniuose rajonuose, tad ir publika čia ne pati „šviesiausia“. Kita vertus, Vokietijos, ypač Rytų, valdžiai nuo to nėra lengviau.

Dauguma statybų įmonių Kanadoje dirba nemokėdamos mokesčių valstybei. Kanados valdžia jau seniai grasina įvesti

tvarką. Tiesa, prieš ketverius metus Kanados valdžia įdiegė specialią kompiuterių programą, kuri ir sekė statybos bendrovių finansinę veiklą. Per tuos ketverius metus Kanados valdžia į biudžetą papildomai surinko 650 mln. dol. Tačiau dabar statybų bendrovių vadovai ėmė protestuoti, sakydami neva ši naujoji programa yra klaidinga. Šiuo metu Kanadoje yra maždaug 266 000 statybos įmonių, kasmet uždirbančių 135 mlrd. dolerių pelno. Beje, daugelis įmonių yra mažos: jose paprastai dirba mažiau nei 10 darbuotojų.

Las Vegase butai daugiaaukštyje parduoti dar jo nepastačius. Konkursą statyti dangoraižį laimėjo „Perini Building“ kompanija iš Masačusetso. Statybos darbų kontrakto suma sieks 370 mln. dol. Statybas finansuoja JAV milijardierius Donaldas Trumpas. Dangoraižį, kuriame bus įrengti butai ir viešbučiai, planuojama pastatyti iki 2008 m. 64 aukštų pastatas bus 195 m aukščio. Visi pastate suprojektuoti butai, kainuojantys nuo 600 tūkst. iki 6 mln. dolerių jau yra nupirkti.

Melburne statomas pastatų kvartalas, kuriuose bus įrengti ir butai, ir biurai. Idėjos autoriai sako, kad labai daug laiko žmonės gaišta keliaudami iš darbo ir atgal. Būtent todėl architektai nutarė projektuoti tokį rajoną. Naujasis kvartalas bus suręstas uosto prieigose. Sąlygoms statyboms čia yra tinkamos – aplink 200 ha neužstatytos žemės. Planuojama, kad iki 2015 m. iškilsiančiame kvartale apsigyvens 20 tūkst. žmonių, darbo čia ras 25 tūkst. melburniečių. Taip pat skelbiama, kad naujajame rajone kasdien apsilankys 55 tūkst. turistų.

Mėnesio frazė

„Telieta džiaugtis, kad paveldosaugininkų nebuvo kokiam XV a., nes ligi šiol Vilniuje vien medinės bakūžės su plūkinėm aslom būtu“, - nenorėjęs prisistatyti asmuo, sužinojęs, kad „Vėtrūnos“ dangoraižiui Konstitucijos pr. bus išduotas leidimas tik 16 aukštų pastatui vietoje planuotų 28.

Bet kokias kalbas apie tai, kad ateityje Klaipėdos pilis galėtų būti atstatyta ir tapti patraukli atrakcija turistams,

paminklotvarkininkai gana griežtai nutraukia. „Nereikia čia jokio „Disneilendo“, užteks jau vieno Vilniuje – Valdovų rūmų pavidalu“, - apie idėją atstatyti Klaipėdos pilį sakė architektas Vytautas Šliogeris, ICOMOS (Tarptautinės paminklų ir paminklinių vietovių tarybos) Lietuvos nacionalinio komiteto ekspertas.

Mėnesio nuoroda

Būsimojo prekybos centro „Panorama“ interneto svetainė jau sukurta, nors iki centro atidarymo dar bene daugiau nei metai. Būsimum klientus vilioja „būsimų klientų“ poreikiai ir svajonės.

www.panorama.lt

Apžvalgą parengė: UAB „Invalida Real Estate“ Informacijos skyrius. Apžvalgoje naudojami Lietuvos Statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos Centrinio ir komercinių bankų duomenys, žiniasklaidos pranešimai, straipsniai iš periodinių leidinių.