

## RINKOS APŽVALGA

2005 lapkritis

Parengė: Audrius Radzevičius  
„InReal“ rinkotyros specialistas

### Komentaras

Nepaisant euro zonos politikų, bankų bei verslininkų kritikos, gruodžio 1 d. Europos centrinis bankas (ECB), kaip ir tikėtasi, motyvuodamas infliacijos grėsme, pirmą kartą per penkerius pastaruosius metus padidino bazinę palūkanų normą (EURIBOR) 0,25 procentinio punkto. – iki 2,25 proc. ECB leido suprasti, kad ateityje bazinė palūkanų norma bus didinama stebint ir reaguojant į susiklosčiusią situaciją, tai nėra suplanuoto laipsniško didinimo ciklo pradžia. Tuo tarpu kritikai teigia, kad atsigaunančios Europos ekonomikos požymiai indikuoja labai trapų ir silpną ėjimą iš užsitęsusių recesijos, todėl palūkanų normų didinimas gali tą vos apčiuopiamą augimą vėl grąžinti į stagnaciją. Kita vertus, toks nežymus palūkanų didinimas ir to didinimo tšos nebuvimas neturėtų sukelti didelės panikos ir pasitikėjimo mažėjimo, ir, greičiausiai, neturės didelės lemiamos įtakos ekonominiams procesams, išskyrus įžvelgiamos infliacijos grėsmės sumažinimą.

augimas, kuris dažnai tapatinamas ir su investiciniais sumetimais, bet ir vartojimo paskolų – skirtų buitines, garso ir vaizdo technikos, naujų automobilių įsigijimui, portfelio apimčių augimas. Nepaisant augusių paskolų (vartojimo ar būsto įsigijimo) portfelių ir augančios visuomenės baimės, kad skolinimasis tampa pernelyg neracionaliu, ir tai gali grėsti nauja bankų sistemos krize ar, mažų mažiausiai, masinėmis šeimų bankrotų tragedijomis – pasitikėjimas Lietuvos komerciniais bankais augo labai sparčiai ir dabar, visuomenės nuomonės apklausose, tai pat išlieka tarp institucijų, kuriomis šalies gyventojai pasitiki labiausiai. Tai rodo, kad nepaisant įvairių nuomonių – bankai gyventojams neatrodo kaip „vergvaldžiai“, išsunkiantys sunkiai uždirbtus pinigus. Gyventojai nori didesnius jiems reikalingus pirkinius įsigyti dabar, o mokėti nuo rytojaus po truputį. Tai ir „vakarėjančios“ visuomenės gimimas – dažniausiai skolinasi jauni, perspektyvūs, karjeros laiptais sparčiai kopiantys

Data	Vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis, Lt	Paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma, %	Vidutinė buto Vilniuje 1 kv.m kaina, Lt	Maksimali buto paskola 2 asm. namų ūkiui, Lt *	Maksimalus įmanomas įsigyti plotas, kv.m	Už vid. mėnesinį atlyginimą galima įsigyti gyvenamojo ploto, kv.m	Vidutinio dydžio (60 kv.m) buto vid. kaina, Lt	Laikotarpis per kurį galima įsigyti butą be paskolos, metais
2002 pradžia	767,5	7,75	1450	81289	56,06	0,53	87000	9,45
2005 pradžia	912,6	4,47	3500	163708	46,77	0,26	210000	19,18
Pokytis, %	18,91	-42,32	141,38	101,39	-16,57	-50,74	141,38	103,00

\* abiemis uždirbant vidutinius atlyginimus (maksimalus paskolos gražinimo terminas 2002 - 25 m., 2005 - 40 m.)

Tikėtina, kad pastaruoju metu Lietuvos spaudoje daug komentuotas gresiantis būsto paskolų brangimas neturėtų būti toks „visą griauančias“, kokį jį buvo bandoma įsivaizduoti ir nupiešti. Būsto kreditų portfelio plėtos tai neturėtų stabdyti. Gyventojų apklausų duomenimis, didžioji dalis už būsto paskolą mokamų mėnesinių įmokų (apie 80-90 proc.) yra iki 500 Lt vertės, todėl dabartinis bazinių palūkanų normos padidėjimas tokios paskolos įmoką (bankui tais pačiais 0,25 proc. punkto padidinus palūkanas už suteiktą ilgalaikį kreditą) tepadidins daugiausiai 20 Lt per mėnesį.

Be to, aštri bankų tarpusavio konkurencija paskolų brangimą, greičiausiai, padarys kiek ilgesniu ir nelabai pastebimu procesu, kurį visi bankų klientai priims natūraliai, nes gyvenimo lygio augimo ateities lūkesčiai vis dar yra varomoji „skolinimosi kultūros gimimo“ jėga. Be to, pirmiausiai bankai pakels indėlių palūkanas, todėl paskolų „branginimo“ įspūdžio turėtų būti išvengta.

Pasikeitus palūkanų normų svyravimo ciklo fazei galime atidžiau pažvelgti į jo įtakotus ilgalaikius procesus Lietuvoje. Per trejus metus (2002 pradžia-2005 pradžia) paskolų litais būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma sumažėjo net 42 proc. Tuo pačiu laikotarpiu, šiek tiek atsilikdami nuo įstabių bendrojo ekonominio šalies augimo tempų, augo ir atlyginimai. Į rankas gaunamas uždarbis išaugo apie 19 proc. Visa tai sukūrė bene didžiausią postūmį vystyti paskolų rinkai, žmonės ėmė jaustis tvirtesni, galintys priimti finansinius išpareigojimus ir gyventi jau šiandien rytojaus sąskaita. Tai indikuoja ne tik būsto paklausos

žmonės, kuriems tai savaime suprantamas europietiškas vartojimo modelis.

Kita vertus, visi šie procesai įtakuoja spartų nekilnojamojo turto kainų augimą, nes sandorių skaičius išaugo apie 50-60 proc., „vakarietiški“ standartai atėjo ir į būsto sritį, o seno sovietiniais laikais sukaupto būsto fondo variantų buvo ir per mažai, ir jie jau funkcionaliai atgyvenę, nepatrauklūs šiuolaikiškam žmogui. Dėl žemėtvarkos ir biurokratinių problemų statybų verslas sunkiai bėgėjosi ir akivaizdžiai nespėjo paskui sparčiau augančią, kreditų rinkos transformaciją įtakotą paklausą – to rezultatas didžiuosiuose šalies miestuose vidutiniškai bene dvigubai išaugusios nekilnojamojo turto kainos. Dėl nepakankamos visų trokštamo naujos statybos būsto pasiūlos augo ir senų būstų kainos, tai vis dėlto irgi būstas, kol visiems nepakanka šiuolaikiškesnio. Apibendrinus, nagrinėjamu laikotarpiu vidutinė buto 1 kv. m kaina Vilniuje išaugo net apie 140 proc. Tačiau nereikėtų pamiršti, kad iki šio brangimo pradžios kainos dar nebuvo pasiekusios lygio, kuris buvo prieš Rusijos krizę 1999 m. Nors šalies ekonomika ganėtinai greitai atsigavo ir ėmė demonstruoti stublinantį augimą, tačiau nekilnojamojo turto kainos ganėtinai lėtai grįžo į prieš krizę buvusį lygį.

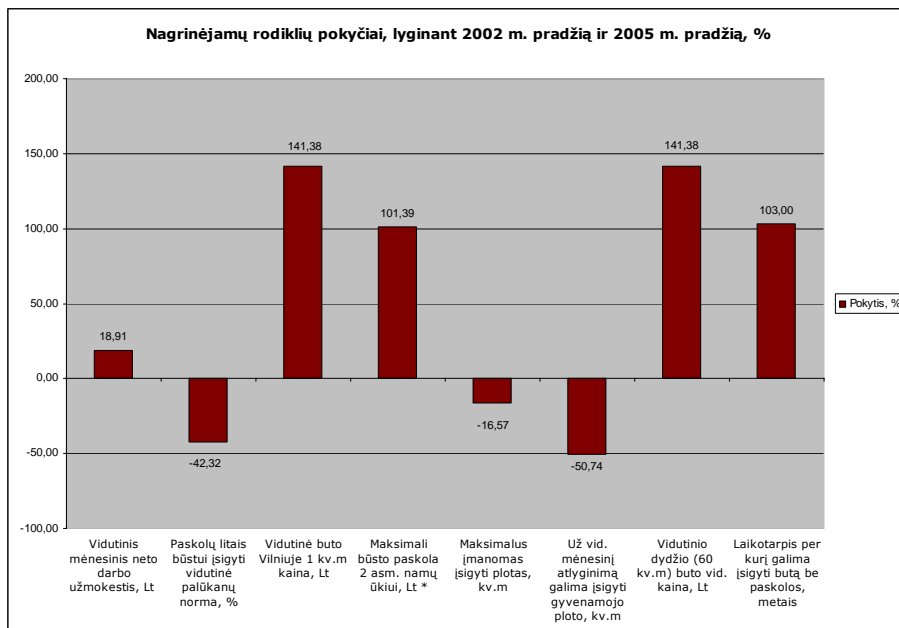
Per minimą laikotarpį tipinio (vidutinio) būsto Vilniuje įsigijimui laikotarpis, uždirbant vidutinį atlyginimą, pailgėjo dvigubai ir pagal šį rodiklį pasivijo kitų Europos šalių sostinių lygį (ES šalių sostinėse buto kv. m vidutiniškai brangesnis 4-8 kartus, priklausomai nuo šalies ekonominio išsivystymo lygio). Tačiau, vertinant būsto paskolų palūkanų sumažėjimą ir sąlygų gerėjimą (maksimalaus laikotarpio pailgėjimą) maksimalios įmanomos būsto paskolos, tarkime, 2 asmenų

vidutinei šeimai, dydis išaugo daugiau nei 100 proc. Taigi didelę būsto kainų Vilniuje augimo dalį galima paaikškinti būtent augusio vidutinio atlyginimo ir gerėjusių skolinimosi galimybių bei mažėjusių palūkanų normų sumine įtaka. Tai parodo ir kitas rodiklis – už tą maksimalia paskolą įmanomo

gerokai aukštesnės nei šalies vidurkis, o ir jų augimas lenkia šalies vidutinį augimą.

Apskritai, nuo 1998 m. būsto paskolų palūkanų norma Lietuvoje sumažėjo net 3 kartus. Tokias tendencijas lėmė

dėl bankų konkurencijos mažėjusi marža bei LIBOR (priklausančios nuo EURIBOR) normos mažėjimas. Būsto paskolų buma, be to, dar skatino ir vyriausybės fiskalinė politika – Lietuvos gyventojams suteikta pajamų mokesčio lengvata, leidžianti susigrąžinti dalį sumokėtų būsto paskolos įmokų, nuo 2001 m. pradėtos teikti lengvatines būsto paskolas socialiai remtinoms šeimoms. Gerėjo ir paskolų išdavimo sąlygos – bankai atsiskuko į visus klientus, būsto paskolų rinkai skyrė didelį dėmesį ir didelių išlaidų reklamai – taip padėdami šalies gyventojams drąsiau priimti Vakarų Europos gyvenimo būdą. Nepaisant tiek spartaus atlyginimų augimo, tiek palankių skolinimosi sąlygų ir išaugusių nekilnojamojo turto kainų – beveik visais aspektais (įsiskolinimo mastai, būsto kainos sostinėje ir kituose didžiuosiuose miestuose) dar smarkiai atsiliekame nuo ES senbuvų, o kai kuriais atvejais net ir nuo savo kaimynių. Todėl, vargu, ar išliekant dabartinėms šalies ūkio konjunktūros sąlygoms ir procesams galima tikėtis reikšmingų pokyčių ir nekilnojamojo turto rinkos bei paskolų portfelio atžvilgiais. Kaip ir sunku būtų buvę tikėtis, kad sostinėje ir kituose šalies miestuose būstą bus galima įsigyti savo jėgomis – iš nuo vidutinio atlyginimo atliekamų santaupų ar kojineje laikomų gražintų rublinių indėlių.



maksimalaus būsto dydžio kitimas. Realiai būsto Vilniuje perkamumas, naudojantis paskola, sumažėjo tik apie 16 proc. Be to, čia vertintos ir skaičiuotos galimybės visos Lietuvos mastu, imant vidutinį šalies atlyginimą (vertinant vidutinio šalies gyventojų galimybes apsigyventi sostinėje), todėl būsto įperkamo sumažėjimas šiuo aspektu gali būti dar nereikšmingesnis, nes Vilniaus rezidentų pajamos

laikomų gražintų rublinių indėlių.

## Makroekonomikos naujienos

Didžiausio Lietuvoje komercinio SEB Vilniaus banko analitikai prognozuoja, kad ir kitais metais Lietuvos ekonomika augs gana sparčiai, ir nekeičia ankstesnių Lietuvos BVP plėtros prognozių. Pasak analitikų, šiemet šalies ekonomika išaugs 6,8 proc., 2006 metais – 6,5 proc., o 2007 metais – 6,2 procento. Lietuvos ekonomika pademonstravo didesnę atsparumą pasaulinių naftos kainų kilimui, nei iš pradžių buvo galima tikėtis. Nors vidaus paklausa sparčiai didėjo, nuožmi konkurencija gamybos ir mažmeninės prekybos sektoriuose neleido verslo subjektams laisvai koreguoti savo prekių kainų brangstant degalams. SEB Vilniaus bankas apskaičiavo, kad nuo 2004 metų spalio iki šių metų spalio degalų brangimu galima paaikškinti daugiau kaip trečdali (1,1 proc.) metinės 3,1 proc. infliacijos. Kol kas SEB Vilniaus bankas nekeičia ir vidutinės metinės infliacijos prognozių: 2005 metais – 2,6 proc., 2006 metais – 2,5 proc. ir 2007 metais – 2,7 proc. Atsižvelgdamas į spartesnę, nei tikėtasi, kreditų portfelio plėtrą šių metų sausio–spalio mėnesiais, SEB Vilniaus bankas padidino šių metų kreditų portfelio augimo prognozę nuo 35 proc. iki 42,5 proc., o 2006 metų – nuo 25 proc. iki 32,5 procento. 2007 metais kreditų portfelis turėtų išaugti apie 30 proc.

Statistikos departamento skaičiavimais, vartojimo prekių ir paslaugų kainos 2005 m. spalio mėn., palyginti su rugsėjo mėn., padidėjo 0,6 proc. (2004 m. spalio mėn., palyginti su rugsėjo mėn. – 0,1 proc.). 2005 m. spalio mėn. metinė infliacija (2005 m. spalio mėn., palyginti su 2004 m. spalio mėn.) sudarė 3,1 proc. (2004 m. spalio mėn., palyginti su 2003 m. spalio mėn., – 3,3 proc.).

Statistikos departamento duomenimis, vidutinis priskaičiuotas mėnesio darbo užmokestis šalies ūkyje (be individualių įmonių) trečiąjį 2005 m. ketvirtį sudarė 1379,1 Lt ir, palyginti su trečiuoju 2004 m. ketvirčiu, padidėjo 9,4

proc. Darbo užmokesčio padidėjimą dalinai lėmė nuo 2005 m. liepos 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga ir minimalusis valandinis atlygis bei padidintas darbo užmokestis sveikatos priežiūros darbuotojams.

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, per trečiąjį 2005 m. ketvirtį statybos įmonės savo jėgomis atliko darbų už 1836 mln. litų, t. y. 12 procentų daugiau nei atitinkamą 2004 m. laikotarpį. Šalies teritorijoje atliktų darbų vertė sudarė 1817 mln. litų (99 proc.), ne šalies teritorijoje – daugiau kaip 18 mln. litų (1 proc.). Didžiausią šalyje atliktų statybos darbų dalį sudarė nauja statyba – 42 proc., remontas – 30, rekonstravimas – 24, kiti darbai – 3 proc. Pagal statinių tipą daugiausia atlikta darbų inžinerinių statinių statyboje – 48 proc., negyvenamųjų pastatų statyboje – 41, gyvenamųjų pastatų statyboje – 11 proc. Trečiąjį 2005 m. ketvirtį šalyje buvo pastatyti 599 nauji gyvenamieji namai, juose buvo įrengti 1279 butai, kurių naudingasis plotas sudarė 129 tūkst. kv. m, t. y. 23 tūkst. kv. m mažiau negu per atitinkamą 2004 m. laikotarpį. Pastatytuose 1–2 butų namuose įrengti 594 butai, jų naudingasis plotas – daugiau kaip 87 tūkst. kv. m. Daugiabučiuose namuose įrengti 685 butai, jų naudingasis plotas – apie 42 tūkst. kv. m. 68 proc. naudingojo ploto yra 1–2 butų gyvenamuosiuose namuose ir tik 32 proc. – daugiabučiuose. Daugiausia trečiąjį 2005 m. ketvirtį gyvenamųjų namų pastatyta Vilniaus apskrityje (218), juose įrengti 779 butai, kurių naudingasis plotas – 66 tūkst. kv. m, Kauno apskrityje (172). Mažiausia gyvenamųjų namų pastatyta Tauragės (15), Telšių (16) apskrityse. Per trečiąjį 2005 m. ketvirtį išduoti 1484 leidimai statyti 1514 gyvenamųjų pastatų, t. y. 399 leidimais, arba 37 proc., daugiau negu per atitinkamą 2004 m. laikotarpį. 99 proc. leidimų buvo išduoti statyti 1–2 butų gyvenamiesiems namams. Trečiąjį 2005 m. ketvirtį šalyje buvo pastatyti 1245 negyvenamieji pastatai, jų bendrasis plotas sudarė

305 tūkst. kv. m, t. y. 75 tūkst. kv. m daugiau negu per atitinkamą 2004 m. laikotarpį. Daugiausia pagal bendrojo ploto rodiklį, 90 tūkst. kv. m, pastatyta prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatų (30 proc.). Trečiąjį ketvirtį išduoti 425 leidimai statyti 509 negyvenamuosius pastatus, iš jų daugiausia leidimų buvo išduota žemės ūkio pastatų statybai (31 proc.).

Statybos kainos šių metų spalio mėnesį, palyginti su rugsėju, padidėjo vienu procentu. Pernai atitinkamu laikotarpiu jos augo 1,1 procento. Darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos padidėjo 2,3 proc., statybinių medžiagų ir gaminių kainos - 0,2 proc. Tai turėjo didžiausios įtakos bendrajam statybos kainų indeksui. Taip pat kainų indeksą veikė 0,6 proc. padidėjusios statybinių mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Rugsėį statybų kainos padidėjo 1,3 proc., palyginti su šių metų rugpjūčiu. Statistikos departamento duomenimis, palyginti su praėjusių metų rugsėju, statybų kainos išaugo 0,4 proc. statybinių darbų užmokestis ir pridėtinės išlaidos per metus padidėjo 2,8 proc., statybinių medžiagų ir gaminių kainos - 0,3 proc. Būtent šių dalykų brangimas darė didžiausią įtaką statybos kainų indeksui. Kainų indeksą veikė ir 1,3 proc. padidėjusios statybinių mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Statybos nuo šių metų pradžios pabrango jau 6,5 proc. Nuo metų pradžios gyvenamųjų pastatų statybos kainos padidėjo 7,3 proc., negyvenamųjų pastatų - 7 proc., o inžinerinių statinių - 5,6 proc.

Europos centrinio banko (ECB) prezidentas Jeanas Claude'as Trichet pareiškė, jog ECB yra pasiruošęs bet kuriuo metu didinti bazinės palūkanų normas. Dėl to brangtų paskolos eurais. Jau šiuo metu EURIBOR tarpbankinė palūkanų norma yra padidėjusi - taip rinka sureagavo į ECB ketinimus didinti bazines palūkanas. 12 mėnesių EURIBOR palūkanų norma lapkričio pabaigoje siekė 2,674 proc. Tuo tarpu vasarą ji siekė apie 2,1-2,2 proc.. Lietuvos bankininkai įspėja, kad jei euro zonos ūkis atsigaus, o kainų lygis toliau sparčiai didės, palūkanų didinimas kitų metų viduryje bus neišvengiamas. JAV nuolat didinant palūkanų normą, pasigirsta vis daugiau kalbų, kad panašių žingsnių greitai bus imtasi ir Europoje, vadinasi, automatiškai didėtų paskolų palūkanos ir Lietuvos komerciniuose bankuose. Tačiau lūkesčiai dėl esą greitai atsigausiančio Europos ūkio bei infliacijos baimė vis labiau kursto specialistų spėjimus, kad palūkanų norma Europoje gali būti didinama jau pirmąjį kitų metų pusmetį. (Ruošiant šios apžvalgos galutinę redakciją Europos centrinis bankas (ECB), kaip ir tikėtasi, pirmą kartą per penkerius metus gruodžio 1 d. padidino bazinę palūkanų normą 0,25 proc. - iki 2,25 proc.).

Spalio mėnesį 15 proc. Lietuvos gyventojų, pagal „Baltijos tyrimų“ apklausos duomenis, teigė, kad per paskutinius 2 mėnesius ekonominė padėtis Lietuvoje pagerėjo, keturi iš dešimties (42 proc.) atsakė, kad ekonominė padėtis pablogėjo, ir tokia pat dalis teigė ją esant nepasikeitusią. Palyginti su rugsėjo apklausos rezultatais, spalį 5 procentiniais punktais mažiau apklaustųjų nurodė, kad ekonominė padėtis blogėja. Tokia pat dalimi padaugėjo teigiančių, kad ji per paskutinius du mėnesius nepasikeitė. Tad gyventojų vertinimai apie šalies ekonominę padėtį po ženklaus vertinimų pablogėjimo rudens pradžioje šiek tiek stabilizavosi. Rugsėjo mėnesį pajutę blogėjimą teigė beveik pusė apklausos dalyvių. Šalies ekonominės padėties vertinimai prieš metus - 2004 metų spalį - buvo kur kas geresni. Tada 31 proc. teigė, kad ekonomika šalyje blogėja - 11 punktų mažiau nei dabar.

Spalio mėnesį daugiau nei pusė (53 proc.) Lietuvos gyventojų manė, kad reikalai Lietuvoje iš esmės krypta į blogąją pusę. Mažesnę dalis (45 proc.) apklaustųjų atsakė, kad, jų nuomone, reikalai Lietuvoje pastaruoju metu gerėja. „Baltijos tyrimai“ duomenimis, per mėnesį nuo rugsėjo apklausos pastebimi tik šiookie tokie pokyčiai - 1 procentiniu punktu padaugėjo optimistų ir 2 procentiniais punktais sumažėjo pesimistų. Palyginti su situacija prieš metus, tuomet gyventojų vertinimai buvo priešingi - 57 proc. padėtį šalyje vertino teigiamai ir tik 41 proc. respondentų tada teigė, kad reikalai blogėjo.

Remiantis apklausa, 4 proc. visų šalies namų ūkių per artimiausius 12 mėnesių ketina skolintis lėšų būstui įsigyti. Šiuo metu būsto paskolas turi 5 proc. namų ūkių. Dar daugiau gyventojų turi vartojamąsias paskolas - jas šiuo metu moka 9 proc. namų ūkių. Dar 4 proc. namų ūkių ketina imti vartojamąsias paskolas per artimiausius metus. Per pastaruosius trejus metus bankams skolingų namų ūkių padaugėjo daugiau nei tris kartus. Aktyviausi bankų klientai yra 21-45 metų Vilniaus, Kauno, Klaipėdos bei Šiaulių gyventojai. Šiuo metu 9 proc. šių gyventojų yra pasiėmę būsto paskolas, dar 12 proc. ketina skolintis būstui per artimiausius metus. Vartojimo paskolas turi 12 proc. šių gyventojų, dar dešimtadalis planuoja skolintis per 12 mėnesių. Dauguma būsto paskolas turinčių gyventojų apklausoje nurodė bankui per mėnesį sumokantys iki 500 Lt. Pusės paskolų gavėjų mėnesio įmoka neviršija 250 Lt, dar 36 proc. gyventojų kas mėnesį gražina bankui 251-500 Lt būsto paskolos. 9 proc. paskolų gavėjų kas mėnesį sumoka iki tūkstančio litų. Trečdalių visų būsto kreditų sudaro nuo 22 tūkst. iki 50 tūkst. Lt dydžio paskolos. Dar penktadalis paskolų yra iki 100 tūkst. Lt dydžio. 67 proc. vartojamųjų paskolų gavėjų per mėnesį bankui sumoka 51-250 Lt. 80 proc. paskolų neviršija 9 tūkst. Lt.

## Verslo aplinkos naujienos

Vyriausybė nutarė išplėsti žemėtvarkos projektų rengėjų ratą ir pasiūlė Seimui pakoreguoti kai kuriuos žemės reformos įstatymus. Pakoreguotų įstatymų projektuose numatoma galimybė fiziniams asmenims ir Lietuvoje įsteigtiems Europos Sąjungos valstybių narių ir kitų Europos ekonominės erdvės susitarimą pasirašiusių valstybių įmonių filialams rengti žemėtvarkos projektus. Šiuo metu pagal įstatymus žemėtvarkos planavimo dokumentus, tarp jų ir žemės reformos žemėtvarkos projektus, gali rengti tik juridiniai asmenys. Įsigaliojus šių įstatymų normoms, paspartėtų žemėtvarkos rengimo ir jų įgyvendinimo darbai.

Seimas po pateikimo sutiko svarstyti opozicijos parengtą Miškų įstatymo pataisą, siūlančią naikinti apribojimus šalies gyventojams valdyti nedidelius miškų plotus. Siūloma leisti privačių miškų valdas skaidyti į mažesnes negu 5 ha dalis. Taip būtų sudarytos galimybės privačioje nuosavybėje laisvai ir racionaliai tvarkytis. Dabar kartais tuos penkis

hektarus valdo trys ar net penki bendrasavininkiai. Atitinkamą pataisą parengti paskatino miškų savininkų, siekiančių užsiimti kompleksine miškų ūkio veikla, skundai dėl nepagrįstai jų nuosavybės teises ribojančio įstatymo, kuris tokią veiklą daro negalima. Iki šiol tokį skaidymą įstatymas draudžia. Dabar privačia nuosavybe valdomo miško plotas yra 684,5 tūkst. ha, miško savininkų yra apie 232 tūkst., privačių valdų užregistruota 148,9 tūkst. Toliau Miškų įstatymo pataisais bus svarstomos gruodžio 15 d.

Vilniaus savivaldybė teiks negrąžintiną paramą daugiabučių namų savininkų bendrijoms, dalyvaujančioms būsto atnaujinimo programoje „Atnaujinkime būstą - atnaujinkime miestą“. Vilniaus miesto tarybos sprendimu negrąžintina parama bus teikiama energetinių auditų atlikimui ir investicijų projektų parengimui apmokėti, techninių dokumentų rengimo išlaidoms padengti bei daliai investicijų daugiabučio namo modernizavimui apmokėti. Savivaldybė numato skirti 15 proc. investicijų vertės paramą naujam

namo šlaitiniam stogui įrengti (išskyrus patalpų pastogėje įrengimą), namo išorės sienoms atnaujinti jas apšiltinant, balkonams įstiklinti pagal nustatytą tvarką suderintą projektą. Kitiems investicijų projektams, atitinkantiems valstybės daugiabučių namų modernizavimo programą, numatoma skirti 10 proc. visų investicijų projekte numatytų modernizavimo priemonių vertės. Taip Vilniaus miesto daugiabučių namų savininkų bendrijos galės pasinaudoti ir valstybės, ir Savivaldybės parama. Teikiama parama techniniams projektams parengti ir daliai investicijų padengti vienai bendrijai negalės viršyti 50 Lt vienam kvadratiniam metrui daugiabučio namo naudingojo ploto. Stokojant lėšų pirmenybė gauti paramą bus teikiama anksčiau prašymus pateikusioms bendrijoms. Bendrijoms, dėl lėšų stokos negavusioms paramos šiais metais, teisė į paramą išliks kitais metais. Numatoma, kad daugiabučių namų atnaujinimui paremti kitais metais iš viso reikės apie 2 mln. Lt. Šia programa siekiama paskatinti bendrijas aktyviau dalyvauti būsto atnaujinimo programoje ir taip užtikrinti, kad mieste būtų renovuota kuo daugiau daugiabučių namų. Atnaujinus senus daugiabučius bus suvartojama mažiau šilumos energijos, gyventojams sumažės būsto išlaikymo išlaidos.

Penki Lietuvos komerciniai bankai – SEB Vilniaus bankas, „Snoras“, Šiaulių bankas, „Parex“ bei „Sampo“ finansuos daugiabučių namų atnaujinimą, palankiomis sąlygomis teikdami paskolas jų savininkų bendrijoms. Bankų teikiamas paskolas draus bendrovė „Būsto paskolų draudimas“. Pagal daugiabučių namų modernizavimo programą bus atnaujinami iki 1993 m. statyti namai, iki 30 proc. jų modernizavimo finansuos valstybė. Dabar bendrijos gali imti paskolas šildymo, vandentiekio, elektros instaliacijos sistemos atnaujinimo, stogo, sienų, lubų, liftų remontui. 1997-2002 m. Būsto agentūra vykdė Energijos taupymo būste (ETB) programą, joje dalyvavo vienintelis SEB Vilniaus bankas. Programoje dalyvavo beveik 500 bendrijų visoje Lietuvoje, buvo investuota daugiau negu 60 mln. Lt. Dabar daugiabučiuose namuose gyvena 66 proc. šalies gyventojų. Lietuvoje yra apie 31 tūkst. 1960-1999 m. statytų daugiabučių, kurių modernizavimui reikia 8-9 mlrd. litų (2002 m. kainomis). Iki 2020 m. Lietuvoje numatoma atnaujinti apie 70 proc. daugiabučių pastatų ir energijos sąnaudas sumažinti apie 30 proc.

Nuo 2009 metų sausio 1-osios privalomai reikės sertifikuoti viešbučių, administracines, prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo ir poilsio paskirties, taip pat valstybei ar savivaldybėms priklausančius pastatus, didesnius kaip 1 tūkst. kv. m. Šiuose pastatuose gerai

matomoje vietoje turės būti išskambintas žmonėms gerai žiūrimas, ne senesnis kaip 10 metų pastato energinio naudingumo sertifikatas. Tai numatančios Statybos įstatymo pataisos priimtos Seime. Naujus pastatus reikės sertifikuoti jau nuo 2007 metų. Pastatą parduodant ar jį išnuomojant, pastato statytojas ar savininkas privalės pirkėjui ar nuomotojui šių pageidavimų pateikti ne senesnę kaip 10 metų pastato energinio naudingumo sertifikatą. Daugiabučio namo butų sertifikatai galės būti išduodami vadovaujantis viso pastato su bendra šildymo sistema sertifikatu. Pastatų energinio naudingumo sertifikavimo tvarką ir sąlygas nustatys Vyriausybės įgaliotos institucijos. Minimalūs pastatų energinio naudingumo reikalavimai nuo 2006 metų bus taikomi naujai statomiems pastatams ir rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems pastatams, kurių bendras naudingasis plotas yra didesnis kaip 1 tūkst. kv. m ir kurių remonto metu atliekamų darbų kaina sudaro daugiau kaip 25 proc. pastato vertės. Minimalūs pastatų energinio naudingumo reikalavimai nebus taikomi kultūros paveldo, religinės paskirties, laikiniams, nedaug energijos sunaudojantiems gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties bei žemės ūkiui tvarkyti skirtiems pastatams, kurių naudingasis vidaus patalpų plotas yra ne didesnis kaip 50 kv. m.

Statybos naujosiose ES narėse patraukė Europos Komisijos dėmesį dėl šurpinančios statistikos. Lietuvoje susižalojusių ir žuvusiųjų statybų aikštelėse yra net 10 kartų daugiau nei Didžiojoje Britanijoje. Be to, nustatyta, jog statybvietės Lietuvoje yra pačios nesaugiausios Baltijos šalyse. Siekiami nustatyti realią padėtį ir sukurti saugesnę darbo aplinką Lietuvos statybų sektoriuje, surengta darbuotojų saugos ir sveikatos kampanija, kurią remia Europos Komisija. Speciali inspektorių grupė surengto reido metu važinėjo po statybvietės Lietuvoje ir vertino darbo sąlygų saugumą. Dalis patikrintųjų už pastebėtus pažeidimus gavo baudas, kitiems už saugumo reikalavimų laikymąsi Valstybinė darbo inspekcija (VDI) skyrė apdovanojimus.

Sklypų savininkams siūloma tapti nekilnojamojo turto projektų partneriais – Lietuvos nekilnojamojo turto bendrovės, pristigusių statyboms tinkamų sklypų, vertingo nekilnojamojo turto turintiems gyventojams pradėjo siūlyti patiems tapti projektų partneriais. Spaudoje pasirodė skelbimų, raginančių prisidėti prie investicinių projektų Pajūrio regione. Pagrindinis reikalavimas norintiems dalyvauti projektuose – turėti ne mažesnę nei 200 tūkst. Lt vertės žemės, miško, pastatų ar kito nekilnojamojo turto. Partneriams užtikrinama 10 proc. palūkanų nuo projekto vertės.

## NT rinkos įvykiai trumpai

Tarptautinis nekilnojamojo turto agentūrų tinklas „RE/MAX International“ pranešė pradėjęs savo veiklą Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje. Francūzės pagrindu dirbantis „RE/MAX“ tinklas pasaulyje vienija 5,8 tūkst. nepriklausomų nekilnojamojo turto agentūrų ir 113 tūkst. prekybos agentų. Po „RE/MAX“ plėtros į Baltijos šalis, Denveryje (JAV) būstinę turinti kompanija veiklą vykdo 61 pasaulio šalyje. „RE/MAX“ Baltijos šalyse atstovauja Islandijos verslininkas Eitoras Edvardsonas (Eythor Edvardsson), vienos nepriklausomos nekilnojamojo turto agentūros Lietuvoje dalininkas.

Panevėžio statybos trestas (PST) planuoja parduoti nemažą žemės sklypą patrauklioje investicijoms vietoje Vilniuje, Šeškinės gatvėje, šalia kurio pastatė du daugiaaukščius gyvenamuosius namus. Jei akcininkai leis ir su potencialiu investuotoju bus sutarta dėl sąlygų, 48,07 a ploto sklypas bus parduotas. Žemės sklypo Vilniuje pardavimo klausimas įtrauktas į gruodžio 12 d. šaukiamo neeilinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę.

Airijos nekilnojamojo turto vystymo bendrovė „Grealy group“ įsteigė antrinę įmonę Lietuvoje. „Grealy group“ stato

gyvenamosios ar komercinės paskirties pastatus, kvartalus ir vėliau juos parduoda. Bendrovė skelbiasi nuolat aktyviai ieškanti statyboms tinkamų sklypų. Įmonė nuo savo įsikūrimo 1997 m. realizavo daugiau nei 15 nekilnojamo turto vystymo projektų.

„Vilniaus Akropolis“ akcijų emisiją ketiną platinti tik 2006 m. pavasarį. Anksčiau bendrovė planavo išplatinti akcijų emisiją iki šių metų pabaigos ir pradėti savo akcijomis prekiauti Vilniaus vertybinių popierių biržoje.

Airių bendrovė „Duke House Asset Managers“ ir bendrovė „Constructus“ pradėjo naujo prekybos centro Vilniuje „Gedimino 9“ rekonstrukciją. Prekybos centras, kurio bendrasis plotas bus 18 tūkst. kv. m, duris pirkėjams atvers 2007 m. kovą. Airijos verslininkų investicijos sieks 121 mln. Lt.

Komercinį, administracinį ir apartamentų centrą „Helios City“ Vilniuje, kairiajame Neries krante, statanti bendrovė „Via sportas“ sostinėje ketina klientams pasiūlyti dar vieną komercinės paskirties pastatų kompleksą. Naujasis pastatų

kompleksas išdygs daugiau nei 2,4 ha ploto sklype Parodu g., netoli renginių centro „Litexpo“. Jame įsikurs biurai, parduotuvės, kitos komercinės patalpos. „Via sportas“ šiame sklype statys 9 aukštų pastatus. Maždaug metus užtruks detaliojo plano rengimas, dar apie pusę metų truks projektavimo darbai ir tik tada prasidės objekto statybos.

Vilniuje, Justiniškių pakraštyje vietoje apleistos turgavietės išdygs gyvenamieji namai. Bendrovė „Justiniškių turgus“ jau išgriovė Rygos g. ilgą laiką stovėjusius nebaigtos prekyvietės statinius ir pradėjo statyti daugiabučių kvartalą. Bet įsikūšus savivaldybei, statybininkams darbus kurį laiką teks atidėti ir pradėtų statyti namų sienas uždengti apsauginėmis medžiagomis. Valdininkai Vilniaus apskrities viršininko administracijos pareigūnų paprašė sustabdyti statybas, kadangi jos pradėtos neteisėtai. Savivaldybės neteisėtą statybų tyrimo komisija nustatė, kad užsakovai neturėjo leidimo statyti gyvenamuosius daugiabučius. Patys Justiniškių gyventojai daugiabučių statytojams priekaištų neturi.

Vilniuje, Trakų pl. ir Kirtimų g. sankirtoje bendrovė „Visagino statybininkai“ pradėjo statyti naujus 7 tūkst. kv. m ploto „A“ klasės sandėlius su biuro patalpomis. Sklypo savininkė „Autoverslas“ į logistikos centro statybas investuos 6 mln. Lt. Projektą planuojama baigti iki 2005 m. gruodžio 31 d. Baigus statybas, „Autoverslas“ iš viso turės 14 tūkst. kv. m ploto sandėlių ir specializuotas lengvųjų automobilių saugojimo aikšteles, kuriose vienu metu gali stovėti 2 tūkst. automobilių.

Statybų bendrovė „Mitnija“ šį mėnesį Vilniuje pabaigė sveikatingumo ir prekybos centro pastato statybą. 7 tūkst. kv. m. ploto pastate įsikūrė prekybos centras, restoranas, grožio salonas, didžiulis sporto klubas „Impuls“ su baseiniais ir masažo kabinetais. Bendrovės „Minoleta“ užsakytas centras įsikūrė 160 a žemės sklype prie Žirmūnų ir Kareivių g. sankryžos. Projekto vertė siekia 27 mln. Lt.

2007 m. pirmąjį pusmetį Vilniuje duris atvers viešbutis „AAA Kempinski Hotel Vilnius“, kuris siūlys aukščiausios klasės paslaugas ir aptarnavimą. Į naująjį viešbutį investuojančiai įmonių grupei AAA buvo suteiktas leidimas pradėti viešbučio projektavimo darbus. Vilnius taps pirmąją sostine Baltijos šalyse, kurioje įsikurs seniausio Europos prestižinių viešbučių tinklo „Kempinski“ viešbutis, kurį statys statybų rangos bendrovė „Constructus“. „AAA Kempinski Hotel Vilnius“ projektuojamas prie Universiteto ir L.Stuokos-Gucevičiaus gatvių sankryžos įsikūrusiame pastate, kuriam bus gražinta pirmoji jo paskirtis: XX a. pradžioje šį namą pastačius, jame pradėjo veikti viešbutis. Sovietmečiu pastatas tarnavo Centrinio miesto telegrafo reikmėms. Investicijos į pastatą, jo rekonstrukcijos darbus ir viešbučio įrengimą viršys 110 mln. litų.

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komitetas pritarė koncepcijai, pagal kurią Panevėžio g. 25 galėtų atsirasti gyvenamųjų daugiabučių kvartalas. 1,5 ha ploto sklype, kuriame anksčiau buvo pramoninė siurblynė, numatoma planuoti 3 devynių ir 5 keturių aukštų pastatus.

Prie Klaipėdos miesto ribos netoli Žaliojo slėnio planuojama statyti 22 blokuotus namus. Šalia upelio esantys du – 1,5 ir 0,7 ha – sklypai, kuriuose ketinama statyti namus, priklausomai dviem privatiems asmenims. Pastatai galėtų būti iki dviejų aukštų su mansarda, tačiau statybų metu būtų atsižvelgiama į tuo metu esantį poreikį. Šiam detaliam planui, kuriuo sklypų paskirtis keičiama iš žemės ūkio į gyvenamąją, turėtų būti pritariama su išlyga – prieš pradėdant statybas reikės įrengti inžinerinius tinklus.

Klaipėdoje, Kopų gatvėje, ketinama statyti 130 m aukščio dangoraižį. Saulius Trečėkauskas ketina keisti Kopų g. 69A Melnragėje savo sodybos 40 a žemės paskirtį ir gauti leidimą statyti per 30 aukštų viešbutį. Meras Rimantas

Taraškevičius tokį planą įvertino kaip labai drąsų. Tačiau jis neįsitikinęs, ar pavyks įveikti biurokratinę kliūtis. Dangoraižis būtų apie 200 m nuo jūros. Viešbutyje turėtų būti sanatorinis gydymas, požemyje įrengta 800 vietų mašinų stovėjimo aikštelė. Numatoma padaryti naują privažiavimo kelią prie jūros ir įrengti infrastruktūrą poilsiu. Savivaldybės Teritorinio planavimo komiteto nariai pritarė Kopų gatvės 69A detaliojo plano projektiniams pasiūlymams. Komitetui buvo pateiktas derinti Klaipėdos rajono bendrasis planas. Klaipėdos rajono politikai yra pritarę plano sprendiniams.

Klaipėdoje pradėdama rengti Danės slėnio tarp Liepų gatvės ir Panevėžio gatvės tęsinio detalusis planas. Teritorijas plotas – 120 ha. Detaliojo planavimo tikslai – suplanuoti Danės slėnį, išnagrinėjant galimybes įrengti golfo aikštyną, prieplauką, parką, miesto bendrajame plane numatytus sporto aikštynus, stadioną ir kitus objektus. Bus nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, numatyti inžineriniai tinklai ir susisiekimo komunikacijos. Detaliojo plano rengimą finansuos bendrovė „Kleta“, kuri pretenduos įsigyti arba išsinuomoti Danės slėnį arba jo dalį.

Klaipėdoje netoli Baltijos žiedo gruodžio pradžioje atsidarys du prekybos centrai. Prekybos centrą Baltijos ir Taikos prospektų sankirtoje stato nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Hanner“. Į 21 tūkst. kv. m prekybos centrą investuota apie 60 mln. Lt. Gruodžio pradžioje atsidarys netoli stovintis kitas prekybos centras. Bendrovės „Viti“ pastato plotas bus daugiau nei 12 tūkst. kv. m. Projektas kainuos apie 20 mln. Lt. Konkurencija dalinsis ir netoliese abiejų prekybos kompleksų išdygsiantis „Akropolis“, kuris atsidarys taip pat gruodžio mėnesį.

Bendrovė „Prie Rąžės“ keičia savo planus vietoje vadinamojo Klaipėdos malūno pastatyti porą dangoraižių, nes sklypas yra senamiestyje. Vakar savivaldybės Teritorijų planavimo komitete bendrovės atstovai prašė perduoti sklypo Tilžės gatvėje 4 planavimo organizatoriaus teises. Bendrovė „Prie Rąžės“ čia ketina statyti mažaukštes sublokuotus namus, o malūne įrengti prabangius butus, išsaugant vertingus istorinio pastato fragmentus. Komitetas pritarė siūlymui buvusį senosios Girulių pirties beveik 12 arų sklypą Turistų g. 17 padalinti į du plotus gyvenamiesiems namams statyti.

Dviejų Tilžės gatvėje planuotų bokšto silueto gyvenamųjų dangoraižių klaipėdiečiai neišvys – vietoje jų ketinama statyti blokuotą namų kvartalą. Pasak architekto Gintauto Natkevičiaus, apie 1,5 ha ploto sklypo buvusio grūdų malūno teritorijoje nepavyko „išimti“ iš Klaipėdos senamiesčio, ir dviejų bokštų teko atsisakyti. Sprendimas dėl pastatų šiame sklype keičiamas radikaliai, tačiau naujas variantas dar nėra parengtas. Čia galėtų atsirasti mažaukščiai blokuoti namai, taip pat bus bandoma išsaugoti kai kuriuos senosio malūno elementus, atstatyti Tilžės gatvės perimetrinį užstatymą. Planuotuose dangoraižiuose būtų buvę įrengta apie 270 butų.

Naujų daugiabučių statytojai įžengė į Uteną. Mieste pradėtas statyti keturių aukštų gyvenamasis namas. Sostinės įmonės „Infina“ statomas naujas namas iškilis Aukštakalnio g., vienoje gražiausių Utenos vietų ant Vyžuonos upės kranto. Kitoje gatvės pusėje Utenos valdžia planuoja įrengti parką, pėsčiųjų takus, slidinėjimo trasas. Naujame keturių aukštų daugiabutyje planuojama įrengti 20 butų. Naujasis daugiabutis bus pirmasis Utenoje, kuriame bus įrengtas požeminis automobilių garažas. Cokoliniame aukšte yra numatyta komercinės patalpos. Statytojų teigimu, jau 2006 m. pabaigoje įsikurs naujakuriai. Butus žadama pradėti pardavinėti tik pavasarį.

Bendrovės „Pamaro namas“ užsakymu šių metų pabaigoje Druskininkuose bus pradėti statyti trys nauji daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai – pirmas šiuolaikiškas uždaras gyvenamasis kvartalas Druskininkų mieste. Naujasis

kvartalas įsikurs Neravų gatvėje, šalia „Eglės“ sanatorijos. Investicijų į projektą suma neskelbiama. Planuojama, kad pirmas ir antras daugiabučiai namai bus pastatyti 2006 m. pabaigoje, o trečias – 2007 m. pabaigoje.

Alytaus miesto valdžia kviečia verslininkus investuoti į nekilnojamojo turto projektus – mieste statyti pramogų, prekybos ir verslo centrus, mažaukščių gyvenamųjų namų gyvenvietes. Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos (LNTPA) atstovai susitikime su Alytaus valdžia gana palankiai vertino investicines galimybes Alytuje ir pripažino, kad šie projektai miestui būtų labai reikalingi. Alytaus mieste inventorizavus laisvus įvairios paskirties plotus, paaiškėjo, jog yra apie 70 tūkst. kv. m laisvų patalpų. Dar tiek pat patalpų atsilaivino „Alytaus tekstilės“ teritorijoje. Šiuo metu atliekama Alytaus pramonės parko įkūrimo galimybių studija. Planuojamas pramonės parkas būtų įkurtas 59 ha sklype.

Bendrovė „Arvi“ nutarė pradėti bendrą veiklą su Marijampolės savivaldybe. Savivaldybės taryba nusprendė kartu su bendrovėmis „Arvi ir ko“ bei „Arvi cukrus“ steigti bendrą viešąją įstaigą „Sveikatingumo idėjos“, kuri mieste pastatys 4-5 tūkst. vietų universalią areną.

Panevėžio statybos trestas (PST) laimėjo 5 tūkst. vietų sporto arenas su pramogų kompleksu Šiauliuose statybos konkursą. PST pasiūlė areną pastatyti už 63,5 mln. litų. Konkurso rezultatus dar galima apskūsti. Komplexas duris turėtų atverti po trejų metų. Sporto ir pramogų kompleksą sudarys 5 tūkst. vietų sporto arena, transformuojama į koncertų salę, komercinės paskirties plotai, 500 vietų konferencijų centras ir sveikatingumui bei rekreacijai skirtos patalpos (6,4 tūkst. kv. m).

Nepriklausoma finansų ir nekilnojamo turto kompanija „Re&Solution“, veikianti Lietuvoje ir Latvijoje, pranešė įsigijusi Latvijos nekilnojamo turto kompaniją „Kristensen Baltic“. „Re&Solution“ tapo stambiausia prekybos centrų valdytoja Baltijos šalyse – dabar kompanija valdo šešis prekybos centrus Latvijoje ir Lietuvoje. Kompanija neseniai perėmė trijų prekybos centrų trijuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose valdymą. Po „Kristensen Baltic“ įsigijimo šis sąrašas pasipildė dar trimis prekybos centrais Rygoje.

Daugiau kaip 15 didžiųjų fondų, investuojančių į komercinius nekilnojamosios objektus, raštu pareiškė pageidavimą įsigyti vos prieš keturis mėnesius Panevėžyje atidarytą, antrą pagal dydį Lietuvoje pramogų ir prekybos centrą „Babilonas“. Tarptautinių investicinių fondų susidomėjimas „Babilonu“ ypač padidėjo po Kanuose prieš kelias savaites vykusios tarptautinės MAPIC parodos, skirtos prekybos centrams, kurioje buvo demonstruotas „Babilono“ standas. „Babilonas“ yra bendras AB „Ogmios centro“ ir UAB „Norfos mažmena“ savininkų projektas. Jei „Babilono“ pramogų ir prekybos centras bus parduotas, tai gauti pinigai bus investuoti į tolesnes daigafunkcinio „Babilono“ miesto statybas. Visas „Babilono“ miesto projektas bus įgyvendinamas 53 ha teritorijoje, kurioje numatoma gamybos, gyvenamųjų pastatų, viešbučių, prekybos bei biuro patalpų (iš viso 12 paskirčių kvartalų) statyba. Iki

2009 m. pabaigos į statybas planuojama investuoti apie 100 mln. eurų.

Sausio 31 – vasario 2 d. į konferencijų centre „Reval Hotel Lietuva“ vyksiančią tarptautinę konferenciją „Europos nekilnojamojo turto rinkos: patirtis ir galimybės“ susirinks visas Vidurio ir Rytų Europos nekilnojamojo turto elitas. Konferenciją organizuoja „Ekspozona“ ir „Privati erdvė“, bendradarbiaudamos su CEREAN, Vidurio ir Rytų Europos nekilnojamojo turto asociacijų tinklu, vienijančiu 13 šalių – 5 tūkst. nekilnojamojo turto profesionalų. Konferencijoje pranešimus skaitys ne tik CEREAN asociacijos nariai, bet ir kiti Europoje pripažinti ir įvertinti nekilnojamojo turto ekspertai bei specialistai. Konferencijoje bus detalai apžvelgta 15-os Europos šalių nekilnojamojo turto rinka, ypatingą dėmesį skiriant investavimo sąlygoms bei galimybėms, perspektyvoms ir patirties palyginimui, taip pat bus nagrinėjamos urbanizacijos, finansavimo, nekilnojamojo turto kompanijų vadybos ir kt. temos.

Lietuviai sparčiai veržiasi į Latvijos rinką. Bendrovė „Dambja centrs“, valdoma „Sklypo serviso“ ir Didžiosios Britanijos „Eurozone Invest LLP“, planuoja Rygos pramonės kvartale pastatyti biurų pastatų ir gyvenamųjų namų kompleksą. Investicinio projekto vertė – 70 mln. latų (347,2 mln. Lt). Lietuvos bendrovės „Ranga IV investicijos“ ir „Hermis Capital“ buvusio kojinių fabriko „Aurora Baltika“ teritorijoje taip pat numato investuoti dar 20 mln. latų (99,2 mln. Lt) į gyvenamąjį kvartalą, kuriame rygiečiams bus pasiūlyta 300 butų. „Hanner“ lapkričio viduryje pranešė bebaigianti parengiamuosius darbus gyvenamųjų kompleksų statybai Rygoje, kur iki 2007 m. pradžios numato investuoti apie 57 mln. Lt. Šiuo metu Rygos savivaldybėje svarstomas „Dambja centrs“ užsakymu parengtas eskizinis projektas, dėl kurio bus apsispręsta iki gruodžio 9 dienos. Biurų nuomai šiame komplekse bus skirta 17 tūkst. kv. m, o butams – 7,7 tūkst. kv. m. Statybos galėtų būti pradėtos jau kitų metų kovą ar balandį, o kompleksas visiškai užbaigtas po pusantrų metų. Panašius terminus planuoja ir „Ranga IV investicijos“ bei „Hermis Capital“, todėl 2008 m. Latvijos sostinėje iškilis bent trys nauji kompleksai, į kuriuos investuoja lietuviai. Rygos savivaldybės taryba patvirtino 2006-2018 m. miesto plėtros planą, kuris užkirto kelią Latvijos verslininkų grandioziniam planams Dauguvos vagoje, pačiame miesto centre, pradėti gyvenamųjų namų bei biurų statybas. Savivaldybė nusprendė palikti šią salą rekreacinėms reikmėms. Penkios Latvijos įmonės buvo numatę investuoti į 100 ha teritoriją investuoti apie 750 mln. latų (3,7 mlrd. Lt).

AB „Hanner“ Ukrainos Krymo pusiasalyje ant Juodosios jūros kranto pradėjo statyti 12 aukštų daigabutį gyvenamąjį namą. Šalia Jaltos esančiame Gurzufo mieste planuojama investuoti 22 mln. JAV dolerių (apie 63 mln. Lt), pastatas bus daugiau kaip 21 tūkst. kv. m ploto. Tai pirmoji „Hanner“ investicija Kryme. Tačiau Ukrainoje, sostinėje Kijeve ir Juodosios jūros uoste bei kurorte Odesoje, bendrovė jau stato gyvenamosios namus, biurų pastatus ir didelius prekybos centrus. Iki 2009 m. „Hanner“ su partneriais Ukrainoje planuoja 1,4 mlrd. Lt investicijas.

## Spauda ir nuomonės

Švedijos verslininkai perspėja, kad nekilnojamojo turto kainos Lietuvą verčia nepatrauklia naujiems investuotojams. Įrengti gamyklą Malmėje kainuoja beveik tiek pat, kiek ir Kaune. Ir smulkieji, ir vidutiniai investuotojai į Lietuvą atėjo būtent dėl pigios darbo jėgos ir mažų nekilnojamojo turto kainų. Dabar mūsų šalis ši patrauklumą praranda. Švedijos verslininkai prognozavo nekilnojamojo turto kainų šuolį, tačiau šiandieninės situacijos rinkoje niekas nesitikėjo.

Viešieji logistikos centrai, kurie laikomi prioritetu skatinant transporto sektoriaus plėtrą, nekyla. Persigalvojus dėl sklypo skyrimo, aklovietėje atsidūrė ir labiausiai pasistūmėjęs Vilniaus regiono logistikos centras. Prieš trejus metus sudarydama šalies ilgalaikės ekonominės plėtros strategiją, Vyriausybė, plėtodama transporto sistemą, kaip prioritetą numatė viešųjų logistikos centrų steigimą Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose, tačiau nė vienas centras kol kas neįrengtas.

Kaune, nekilnojamojo turto ekspertų teigimu, šiemet padaugėjo klientų, norinčių įsigyti ne butus, o miesto pakraštyje esančius žemės sklypus. Pakaunėje juntamas privačių namų statybos bumus. Šiuo metu už arą žemės rajone tenka mokėti nuo 3 iki keliasdešimt tūkstančių litų. Specialistai prognozavo, kad artimiausiais mėnesiais kainos dar gali šoktelėti 10-15 proc. Nekilnojamojo turto bendrovės „Latmas“ direktorius Vygintas Leonavičius teigė, kad pirkėjus domina beveik visas Kauno pakraštys. Nauji namai statomi Noreikiškėse, Ringauduose, Raudondvaryje, Vaišvydavoje, Ramučiuose ir kitose vietovėse. „Gal šiek tiek mažiau klientus domina Rokai. Pirkėjus dažniausiai vilioja vaizdingos vietovės“, - sakė V. Leonavičiaus. Jo teigimu, žemės sklypų paklausa šiuo metu ypač didelė. „Artimiausiais metais galėsime įsitikinti, ar sklypai buvo perkami siekiant vėliau juos parduoti, ar žmonės tiesiog ieškojo gražių vietų, kur galima pasistatyti namą“, - teigė jis.

Aleksote, S. Dariaus ir S. Girėno oro uosto pietinėje dalyje, planuojamas Kauno Mokslo ir technologijų parkas „Technopolis“ tampa vis realesnis. Kauno miesto Taryba pritarė šio projekto galimybių studijai ir plėtros strategijai, patvirtino įmonių priėmimo į „Technopolį“ tvarkos bei kriterijų aprašą. Kauno miesto Taryba taip pat pritarė paraiškos teikimui siekiant gauti Europos Sąjungos struktūrinių fondų finansinę paramą modernaus technologinio miestelio infrastruktūrai sukurti. Maksimali finansinė parama – 8 mln. litų, o preliminarai savivaldybės bendrojo finansavimo dalis – iki 800 tūkst. litų. Plėtros programą valdymo skyriaus vedėjas Vygintas Grinio teigimu, planuojama, kad pirmosios įmonės „Technopolyje“ pradės kurtis 2006 m. pabaigoje – 2007 m. pradžioje. Pirmame etape bus panaudotas maždaug 6,7 ha žemės plotas. Apskaičiuota, kad projekto vertė su jau įsikūrusiomis įmonėmis sieks apie 200 mln., o antrame etape – dar apie 230 mln. Lt. Pasak V. Grinio, „Technopolio“ domisi ne tik vietinės įmonės, bet ir kai kurios žinomos užsienio kompanijos, pavyzdžiui, „Nokia“. Tikimasi, kad „Technopolis“ pritrauks į Kauną naujų investicijų, sudarys sąlygas vystyti produktyviai ir aukštos pridėtinės vertės inovacinei veiklai bei aukštųjų technologijų plėtrai. Moderniame technologiniame miestelyje kursis ne tik elektroniką ar informacines technologijas kuriančios įmonės. Čia turėtų rasti ir kitų, su mokslu kartu žengiančių sričių, atstovai, pavyzdžiui, dirbantys su biotechnologijomis.

Mokslo ir technologijų parko „Technopolis“ plėtros projektas yra vienas iš prioritетinių Kauno mieste.

Įsivyravus daugiabučių statybos karštinei, komerciniai sklypai Klaipėdoje virsta gyvenamosiomis teritorijomis. Verslininkai sutinka mokėti šimtus tūkstančių litų valdžiai, kad tik ji leistų statyti daugiaaukščius gyvenamuosius namus verslui skirtuose sklypuose. Daugiau nei pusės šiemet aukcione parduotų sklypų komercinę paskirtį bandoma pakeisti į gyvenamųjų namų statybos. 2005-aisiais visi savivaldybės skelbti žemės aukcionai Klaipėdoje įvyko. „Šiemet parduoti septyni komercinės paskirties sklypai už 9,1 mln. Lt ir vienas infrastruktūros – automobilių stovėjimo aikštelei įrengti – sklypas už 6,02 mln. Lt“, - sakė savivaldybės Žemėtvarkos ir teritorijų plėtros skyriaus vedėja Raimonda Gružienė. Iš septynių šiemet savivaldybės parduotų komercinių sklypų net keturių paskirtį bandoma pakeisti į gyvenamųjų namų statybos. 2006-aisiais planuojama parduoti 10 komercinės paskirties sklypų už maždaug 10 mln. Lt. Kitamet savivaldybė parduos keturis sklypus Taikos prospekte. Pats didžiausias – Taikos pr. 141 – per keturis ha. Už jį planuojama gauti apie 6,4 mln. Lt. Taikos pr. sklypuose 124 ir 157, pasak R. Gružienės, turėtų atsirasti degalinės. Vedėja paaiškino, kad sklypo vieno aro kaina didėja iki tam tikros ribos. „Kai parduodamas didesnis nei vieno hektaro sklypas, tai jo vieno aro kaina mažėja“, - teigė R. Gružienė. Ji pasakojo, kad rengiami detalieji planai neužstatytuose plotuose prie Šilutės pl., Tilžės g. Sklypų plotai bus nustatyti parengus detaliuosius planus. Komercinės paskirties sklypai suformuoti, bet aukcionams dar neparengti, prie tiesiamo P. Lideikio gatvės tęsinio, teritorijoje tarp Smiltelės g. ir Jūrininkų pr., abipus Taikos pr., Giruliuose bei prie buvusio „Bandužių“ prekybos centro.

Kai kuriose Vilniaus miesto pakraščiuose esančiose Vilniaus rajono seniūnijose plėtros apimtys tapo milžiniškos. Avižienių seniūnijoje gyventojų skaičius per metus išaugo 34 proc., Nemenčinės seniūnijoje – 10 proc. Čia gyventi persikėlė nuo tūkstančio iki pusantro tūkstančio vilniečių. Be to, tai – tik gyvenamąją vietą deklaravę gyventojai. Šitokios tendencijos ateityje gali sukelti problemų sostinei. Miesto centras praranda gyventojus. Taip pat mažėja žmonių gyvenamuosiuose stambiaplokščių namų rajonuose. Dėl to Vilniuje gali susiklostyti situacija, panaši į Berlyno (Vokietija). Šiame mieste daugiabučių namų rajonuose teko uždaryti net 18 mokyklų, nes žmonės išsikraustė į užmiestį. Vilniui gyventojų migracija gali turėti panašių pasekmių.

## Užsienio naujienos

Kijevo meras prognozuoja, kad nekilnojamojo turto kainos mieste turėtų stabilizuotis tik 2009 m. Visa tai įvyks su ta sąlyga, kad 1,5 mln. kv. m ploto bus pastatoma kasmet. Pasak jo, 2009 m. Kijeve bus didesnis butų, atitinkančių realią kainą, pasirinkimas. Dabar butų kainos yra didelės dėl stabilios socialinės ir ekonominės padėties Kijeve. Kijevo administracija pranešė, kad per 2005 m. sausio-rugsėjo mėn. Butų pastatyta 1,5 karto daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai.

„Kvadrat-Perova“ prekybos centras – naujas Kijevo didžiausios prekybos centrų grandinės „Kvadrat“ projektas, priklausantis Ukrainos kompanijai „XXI Century Investments“. 29 tūkst. kv. m ploto trijų aukštų prekybos centras planuojamas atidaryti 2007 m.

Ispanijos bendrovė „Neinver“ Lenkijoje ketina investuoti apie 80 mln. eurų per artimiausius kelis metus. Vystytojas planuoja 3 naujus prekybos centrus: prie Poznanės, Krokuvoje ir Vroclave.

„Morley Fund Management“ ir „Parkridge“ įsteigė 425 mln. eurų vertės fondą, kuris bus skirtas investuoti ir plėtoti

Lenkijos mažmeninės prekybos sektorių. „The Centaurus Fund“ bus investuojamas į prekybos centrus provincijoje, miestuose, kuriuose gyventojų skaičius viršija 100 tūkst.

Turkijos nekilnojamojo turto rinka auga. Turkija apskritai yra auganti tauta, kurioje daugėja namų ūkių ir yra ganėtinai jauna visuomenė. Pasak ekspertų, tokia ekonominio, gyventojų ir namų ūkių skaičiaus augimo kombinacija yra vienintelė Europoje. Akivaizdu, kad prekybininkams ir investuotojams galimybės atsiveria labai didelės.

Latvijos komercinių bankų būsto paskolų portfelis per pirmus dešimt šių metų mėnesių padidėjo 76,8 proc., o vien tik spalį – 5,1 proc. iki 1,570 mlrd. latų (7,713 mlrd. litų). Aktyviausiai tokius kreditus teikiantiems „Hansabanka“, „SEB Unibanka“, „Nord/LB Latvija“ ir „Nordea Bank Finland“ Latvijos filialui tenka 65,1 proc. tokių paskolų rinkos. Latvijoje veikia 23 komerciniai bankai, iš jų būsto paskolų neteikia vienintelis „Latvijas tirdzniecibas banka“.

Estijos statistikos biuro duomenimis, trečią 2005 m. ketvirtį, palyginti su tuo pačiu ankstesnių metų ketvirčiu, bendros Estijos statybinių įmonių verslo apimtys Estijoje ir užsienio

šalyse išaugo 28 proc. Užsienio šalyse statybos apimtys išaugo daugiausia dėl pastatų statybos. Vidaus statybos rinkoje pastebima didesnė ne tik pastatų, bet ir kelių, tiltų, kanalų ir dokų statyba. Trečią ketvirtį statybos verslo apimtys sudarė 7,2 mlrd. Estijos kronų (1,6 mlrd. Lt). Pastatų buvo pastatyta už 4,6 mlrd. kronų (1 mlrd. Lt),

tiltų, kanalų, dokų – už 2,6 mlrd. kronų (574 mln. Lt), arba atitinkamai 33 proc. ir 21 proc. daugiau nei 2004 m. trečią ketvirtį. Trečią ketvirtį buvo pastatyta 715 pastatų, tai yra 65 pastatais daugiau nei per tą patį 2004 m. laikotarpį. Populiariausi statiniai buvo daugiabučiai namai. Naujų pastatų paklausa nemažėja. Trečią ketvirtį pastatų statybai buvo gauta virš 2,4 tūkst. leidimų.

### Mėnesio frazė

„Galėčiau įvardyti, kur žemė šiuo metu kainuoja pigiausiai, kur brangiausiai. Tačiau po kelių savačių iškart šokteltų

kainos“, - sakė vienas nekilnojamojo turto ekspertas apie žemės sklypų kainas Kauno apylinkėse.

### Mėnesio nuoroda

EURIBOR – pastaruoju metu, ko gero, vienas dažniausiai linksniuotų žodžių, sukėlęs daug emocijų ir aistrų spaudoje ir visuomenėje. Europos bankų federacijos, vienijančios apie 4,5 tūkst. bankų visoje Europoje, iniciatyva sukurtame puslapyje galima rasti visą esminę

ir patikrintą informaciją apie šį svarbų ES monetarinės politikos įrankį.

[www.euribor.org](http://www.euribor.org)

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

Šis informacinis leidinys nėra pasiūlymas pirkimui, pardavimui ar rekomendacija atlikti kitus veiksmus, susijusius su nekilnojamoju turto. UAB „Invalda Real Estate“ („InReal“) už skaitytojų priimtus sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto operacijomis, nėra atsakinga.

Tai analitinio-apžvalginio pobūdžio „InReal“ informacija, kuri renkama ir analizuojama siekiant informuoti visuomenę apie nekilnojamojo turto rinką ir jos pokyčius, taip palaikant ir didinant rinkos skaidrumą.