

RINKOS APŽVALGA

2006 sausis

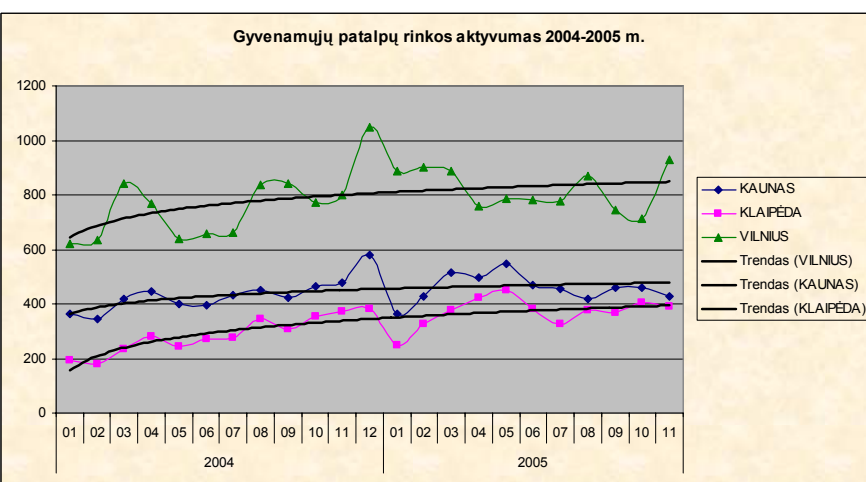
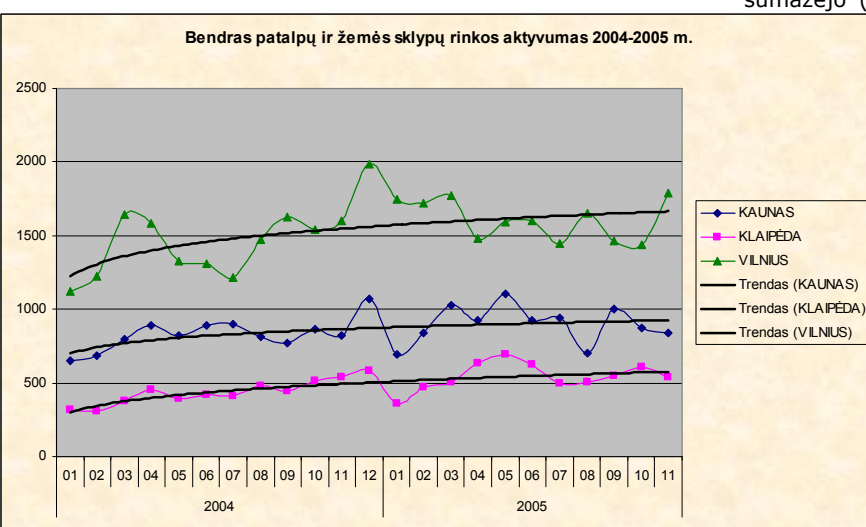
Parengė: Audrius Radzevičius
„InReal“ rinkotyros specialistas

Komentaras

Didžiųjų Lietuvos miestų nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas pernai toliau augo – sudarytų nekilnojamojo turto sandorių skaičius per 11 mėnesių 2005 m., palyginus su tuo pačiu laikotarpiu 2004 m., padidėjo apie 15 proc. VĮ „Registrų centro“ pateiktais duomenimis, Vilniuje per minėtą laikotarpį patalpų ir žemės sklypų pardavimo sandorių sudaryta beveik 13 proc., Kaune – beveik 11 proc., o Klaipėdoje net 28 proc. daugiau nei per 2004 m. sausio-lapkričio mėnesius.

pradžioje lygi. Visų trijų miestų atveju tai akivaizdu iš pateikto grafiko.

Gyvenamųjų patalpų rinka 2005-aisiais ir toliau išliko bendrojo nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo varikliu. Sostinėje pernai sandorių sudaryta beveik 12 proc. daugiau, nei 2004 m., Kaune – 9 proc., o Klaipėdoje – net daugiau nei 33 proc. Kadangi naujo būsto pasiūla sostinėje netgi sumažėjo (pastatyta mažiau naujų butų), toks aktyvumo augimas iš dalies paaiškina spartų bene 55 proc. vidutinį butų kainų augimą. Klaipėdoje naujo būsto pasiūla absoliučia išraiška buvo ganėtinai menka, todėl nenuostabu, kad taip suaktyvėjusioje rinkoje butai brango vidutiniškai net 65 proc. 2005 m. pabaigoje Klaipėdoje sudarytų sandorių skaičius buvo dvigubai didesnis nei 2004 m. pradžioje. Beje, Kaune ir Vilniuje akivaizdžiai padidėjo namų ir kotedžų populiarumas, jų sandorių skaičiaus augimas pernai, palyginti su 2004 m., buvo didesnis nei butų, atitinkamai 17 ir 20 proc. prieš 8 ir 12 proc. augimą šiuose miestuose butų atveju.



Didesnis aktyvumo šuolis, užfiksuotas 2004 m. pirmoje pusėje, buvo smarkiai įtakotas artėjančio stojimo į ES ir su tuo susijusių stiprių infliacinių lūkesčių nekilnojamojo turto objektų atžvilgiu. Dabar jau galima daryti išvadas, kad tuomečiai lūkesčiai tapo savipilde pranašyste, tačiau ne visai dėl tų priežasčių, kurios buvo turimos omenyje. Užsieniečių pirkėjų aktyvumas rinkoje padidėjo, tačiau ne iš esmės, kad per pastaruosius 1,5 metų būtų įtakojęs beveik dvigubą būsto ir dar didesnę sklypų brangimą. Dabar tampa akivaizdu ir tai, kad sparčiai ekonomiškai besivystančioje šalyje būtent ekonominiai veiksniai (augančios pajamos, mažos palūkanos, nepakankama naujo būsto pasiūla) lėmė tai, kad dabar rinkos aktyvumas jau natūraliai laikosi tokia pat lygyje ir netgi viršija bumo, laukiant narystės ES padarinių, 2004 m.

Būsto, visų pirma naujo, poreikis ir didėjančios gyventojų finansinės galimybės yra esminis būsto aktyvumą didinantis veiksnys, tiesa, yra ir dalis sandorių investiciniais ar spekuliaciniais sumetimais. Infliaciniai lūkesčiai po euro įvedimo dar ir šiais metais turėtų kaitinti gyvenamųjų patalpų rinkos aktyvumą. Metų pabaigoje galima laukti rinkos aktyvumo mažėjimo. Kitu atveju, naujienos dėl euro įvedimo nukėlimo rinką galėtų šiek tiek stabilizuoti, ir tai nebūtų labai neigiamas reiškinys. Tačiau vienaip ar kitaip, šio segmento sandorių skaičiaus augimo tendencija dabartinėmis ekonominėmis sąlygomis ir su jomis susijusių lūkesčių įtaka kreivę vis vien turėtų išlaikyti didėjimo kryptimi.

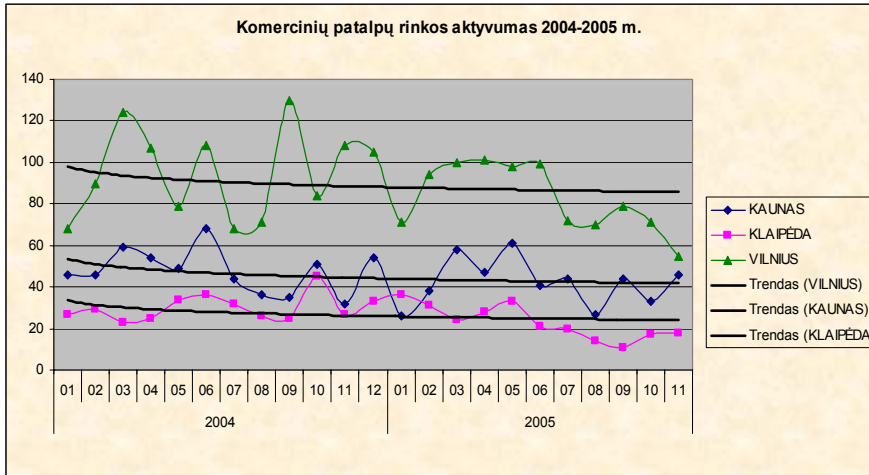
Komercinių patalpų rinka pernai tapo gerokai vangesnė. Vilniuje komercinių patalpų (skaičiuojant administracinių, prekybinių, sandėliavimo, gamybinių, pramoninių, maitinimo, poilsio, viešbučių ir sporto paskirties patalpų sandorius) pardavimo sandorių užfiksuota apie 12 proc. mažiau.

Kaune ir Klaipėdoje sandorių sudaryta taip pat mažiau nei pernai – atitinkamai apie 11 ir 28 proc. Nors ir visų paskirčių komercinių patalpų plotai didėja dėl tų pačių ekonominio augimo sudarytų prielaidų, tačiau susiklosčiusi situacija ir verslo kultūra lemia tai, kad komercines patalpas labiau linkstama nuomoti. Tame yra ir logikos – graža pakankami patraukli. Todėl ilgainiui vis mažėjanti parduodamų komercinių patalpų pasiūla lemia ir tai, kad sudaroma ir mažiau sandorių.

Gali būti, kad didesnis rinkos aktyvumas 2004 m. pirmoje pusėje gali būti sietinas su jau minėtos narystės ES laukimu ir lūkesčiais, kad investicijos atsiperks su kaupu, todėl kol reikšmingų pokyčių pardavimo kainų lygyje neįvyko,

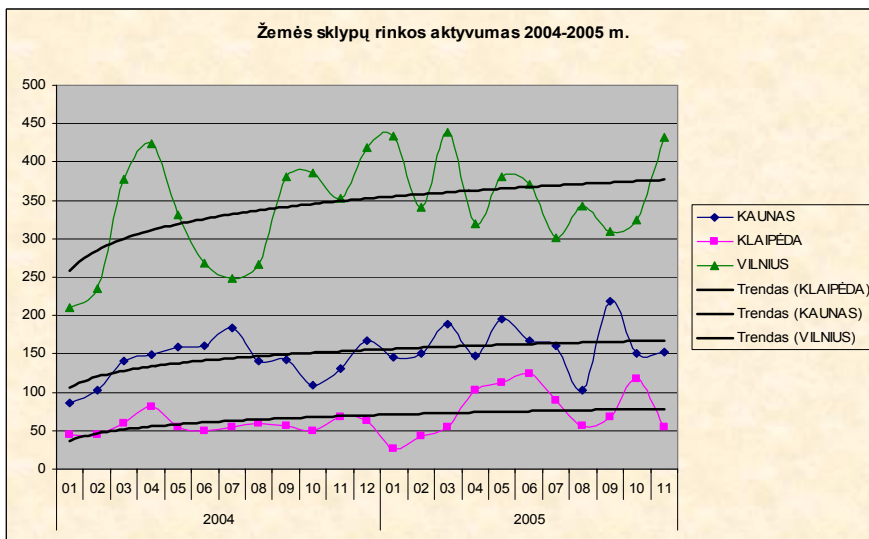
nuomojamų patalpų pasiūla padidėjo, laukiant pardavimo kainų augimo savo investicijoms. Neatmestina tikimybė, kad rinką ilgam į stagnaciją „paskandino“ ir aistros dėl naujai įsigaliojusio Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (įsigaliojusio nuo 2006 m. sausio 1 d.), tai ypač akivaizdu Vilniuje – sandorių skaičius antrą 2005 m. pusmetį gerokai smuko. Rinkos dalyviai, tikėtina, nusprendė laukti ir nesiimti veiksmų, kol situacija nepasidarys aiškesnė. Tikėtina, kad stagnacija šiame segmente užsitęs ir šiemet, nes įstatymas bus taisomas. Bendram rinkos aktyvumui tai didelės įtakos neturės, nes komercinių patalpų sandorių svoris yra palyginti

metus (11 mėnesių, lyginant su 2004 m. 11 mėnesių) Klaipėdos sklypų rinkoje – sandorių sudaryta beveik 38 proc. daugiau. Ypač daug sandorių įregistruota parduodant daugiabučiams ir daugiaaukščiams pastatams skirtus sklypus – beveik 5 kartus daugiau. Vilniuje žemės sklypų sandorių skaičius per 2005-uosius išaugo 15 proc., Kaune – 18 proc. Žemės sklypų rinkos normaliai raidai labai trukdo besitęsiančios žemės gražinimo dalybos, neapibrėžtumas dėl kuriamų naujų bendrųjų miestų ir rajonų planų bei žemės paskirties keitimo procedūrų.



Nekilnojamojo turto rinkoje aktyvumas stabiliai auga (žiūrint į kreives), tačiau augimas galėtų būti, ko gero, ir dar didesnis, jei naujo būsto pasiūla būtų artimesnė paklausai, o infliaciniai lūkesčiai mažesni, tada rinkoje atsirastų šiek tiek daugiau judėjimo, visų pirma, komercinio nekilnojamojo turto segmente.

Tikėtina, kad ir artimiausiais metais, neatsitikus kažkokių esminių permainų šalies ekonominiame gyvenime, sandorių skaičius panašiais tempais vis dar turėtų augti, atspindėdamas bendrąjį spartų šalies ekonominį augimą. Be to, tikėtina, kad nemaža dalis praeitais metais pradėtų vykdyti naujos statybos būsto projektų nekilnojamojo turto sandorių statistikoje ims atsispindėti būtent šiemet ir kitąmet, kai naujai pastatyti namai ir net kvartalai bus atiduoti eksploatacijai, rezervacijos virs teisiškai įformintais pardavimo sandoriais. O turint omenyje, kad naujo būsto pasiūla augs (leidimų statyti skaičiai tai atspindi) ir toliau tiek sostinėje, kur įgyvendinami vis stambesni projektai, tiek Klaipėdoje ir Kaune, kur statybos pastaruoju metu dar tik įsibėgėja, o paklausa „apetitas“ dar beveik visai nenumalšintas – nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo kryptis šiuose miestuose turi kol kas aiškia kilimo tendencija. Komercinio turto sandorių skaičiaus kitimo tendencijos priklausys nuo pasiūlos ir nuomos kainų lygio, nekilnojamojo turto mokesčio istorijos raidos, nes kol kas visa tai akivaizdžiai įtakoja tai, kad pardavinėti komercinių patalpų neapsimoka. Žemės sklypų rinkos aktyvumą sąlygos naujieji teritorijų planai, žemės gražinimo proceso sklandumas, ir nuo viso to priklausanti pasiūla. Paklausa šiai investicinei prekei, nepaisant aukštų kainų, slūgti neturėtų.



mažas, tai net ir dėl būsimo apmokestinimo sumažėjusi jų paklausa nedarys didelės įtakos bendram patalpų aktyvumo rodikliui ir jo laukiamam augimui.

Žemės sklypų rinkos aktyvumas didžiuosiuose miestuose 2005 m. sparčiai augo. Žemė tapo paklausiai ir kaip buto alternatyvai namui statyti, ir kaip didelę pelno grąža duodanti investicinė prekė. Sparčiai augant butų kainoms didžiuosiuose miestuose, gyventojai ima vis daugiau domėtis žemės sklypais užmiestyje individualiam namui statyti. Daugiausiai iš visų žemės sandorių pastaraisiais metais ir sudaroma būtent dėl namų valdos sklypų įsigijimo. Įdomiausias pokytis per praeitus

Pastaba: Įstatymais nėra nustatyta, per kurį laiką asmuo, įsigijęs nekilnojamąjį turą, turi jį įregistruoti, todėl dažniausiai sandoriai yra įregistruojami praėjus ilgam laikui tarpui (kartais ir daugiau nei pusei metų) nuo jo sudarymo datos. Todėl paskutinio ketvirčio duomenys nevisiškai tikslūs. Skaičiavimai atlikti 11 mėnesių, nes 2005 m. gruodžio mėnesio duomenys yra dar labai netikslūs. Tikėtina, kad dabartiniai 2005 m. duomenys ir pagal juos atlikti skaičiavimai yra negalutiniai ir aktyvumo augimas per 2005 m. gali pasirodyti buvęs ir dar didesnis.

Makroekonomikos naujienos

Lietuvos bendrasis vidaus produktas pernai augo 7,3 proc., galiojusiomis kainomis jo vertė siekė 70,763 mln. Lt. Vien ketvirtąjį ketvirtį, palyginti su ketvirtuoju 2004 metų ketvirčiu, BVP padidėjo 8,2 proc., jo sukurta už 19,320 mln. Lt. Pirmąjį BVP įvertį paskelbė Statistikos departamentas, remdamasis negalutiniais duomenimis. Pernai vienam šalies gyventojui teko 20 659 Lt bendrojo vidaus produkto – 7,6 proc. daugiau nei 2004 m., o vien ketvirtąjį ketvirtį – 5640 Lt (8,6 proc. daugiau). Bendrojo vidaus produkto augimui turėjo įtakos beveik visos veiklos rūšys, išskyrus kasybą bei karjerų

eksploatavimą. Daugiau nei bendras šalies ūkio augimas pridėtinė vertė didėjo transporto, sandėliavimo ir ryšių, statybos, prekybos, apdirbamosios gamybos, viešbučių ir restoranų veiklos rūšyse.

Statistikos departamentas pranešė, kad 2005 m. gruodžio mėn. metinė infliacija (2005 m. gruodžio mėn., palyginti su 2004 m. gruodžio mėn.) sudarė 3,0 proc. (2004 m. gruodžio mėn., palyginti su 2003 m. gruodžio mėn., – 2,9 proc.). 2005 m. du kartus buvo užfiksuota nulinė infliacija (sausio ir

lapkričio mėn.) ir vieną kartą – defliacija (liepos mėn.). Metinės infliacijos lygį nulėmė 10,0 proc. pabrangusios transporto grupės prekės ir paslaugos, 3,5 – maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai, 6,7 – būsto, vandens, elektros, dujų ir kito kuro grupės prekės ir paslaugos bei 5,2 proc. atpigusių ryšių grupės prekės ir paslaugos, 1,1 – drabužiai ir avalynė, 0,8 – alkoholiniai gėrimai ir tabako gaminiai. Vartojimo prekių kainos per 2005 m. padidėjo 2,8 proc., paslaugų – 3,5 proc. 2005 m. vidutinė metinė infliacija (2005 m., palyginti su 2004 m.) sudarė 2,7 procento (2004 m., palyginti su 2003 m., – 1,2 procento). Vartojimo prekių ir paslaugų kainos 2005 m. gruodžio mėn., palyginti su lapkričio mėn., padidėjo 0,1 procento (2004 m. gruodžio mėn., palyginti su lapkričio mėn., sumažėjo 0,1 procento). Latvijos vartotojų kainos 2005 m., palyginti 2004 m., pakilo vidutiniškai 6,7 proc., Estijos – 4,1 proc. Per 12 mėnesių (gruodį, palyginti su paskutiniu 2004-ųjų mėnesiu) prekės ir paslaugos Lietuvoje pabrango 3,0 proc., Latvijoje – 7,0 proc., Estijoje – 3,6 procento.

Statybos kainos, Statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje 2005 m. padidėjo 8,7 proc., o labiausiai – 9,2 proc. – per metus pabrango gyvenamųjų pastatų statyba. Didžiausią įtaką statybos kainų didėjimui pernai turėjo 15,1 proc. padidėjusios darbo užmokesčio ir kitos išlaidos. Statybos kainos 2005 m. gruodžio mėnesį, palyginti su lapkričiu, padidėjo 0,6 proc., o labiausiai gruodį brango inžineriniai statiniai.

Statistikos departamento atliekamo prekybos ir maitinimo įmonių tyrimo išankstiniais duomenimis, mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų, jų techninės priežiūros ir remonto, automobilių degalų mažmeninės prekybos įmonių apyvarta (be PVM) 2005 m. sausio–gruodžio mėn. sudarė 22911,4 mln. Lt ir, palyginti su tuo pačiu 2004 m. laikotarpiu, padidėjo 15,1 proc. palyginamosiomis kainomis. Įmonių, prekiaujančių maisto prekėmis, apyvarta 2005 m. sausio–gruodžio mėn., palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 6,8 proc. palyginamosiomis kainomis. Ne maisto prekėmis (neįskaitant automobilių) prekiaujančių įmonių apyvarta 2005 m. sausio–gruodžio mėn., palyginti su 2004 m. tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 19,9 proc. palyginamosiomis kainomis. Ypač – 36,3 proc. – išaugo įmonių, prekiaujančių tekstile, drabužiais ir avalyne, ir 29,2 proc. – baldų, apšvietimo įrangos, buitinių elektros prietaisų, radijo, televizijos prekių ir statybinė medžiagų specializuotos prekybos įmonių apyvarta. Variklinių transporto priemonių ir motociklų pardavimo, techninės priežiūros ir remonto, automobilių degalų mažmeninės prekybos įmonių apyvarta 2005 m. sausio–gruodžio mėn., palyginti su 2004 m. atitinkamu laikotarpiu, išaugo 19,4 proc. palyginamosiomis kainomis. Labiausiai augo variklinių transporto priemonių, motociklų, jų atsarginių dalių ir pagalbinių reikmenų prekybos įmonių apyvarta – 29,0 procento palyginamosiomis kainomis.

Lietuvos eksporto ir importo apimtys – didžiausios Baltijos valstybėse. Lietuva tiek eksporto, tiek ir importo apimtimis pernai sausį–spalį gerokai lenkė kitas dvi Baltijos valstybes. Latvijos centrinės statistikos valdybos duomenimis, Lietuvos eksportas per šį laikotarpį vertinimas 7,636 mlrd. eurų, importas – 9,969 mlrd. eurų, Latvijos – atitinkamai 3,323 mlrd. ir 5,509 mlrd. eurų, Estijos – 5,043 mlrd. ir 6,655 mlrd. eurų. Europos Sąjungai teko 66 proc. viso Lietuvos eksporto ir 59 proc. importo. Latvijos užsienio prekyboje šios dalys buvo atitinkamai 77 proc. ir 75 proc., Estijos – 79 proc. ir 77 procentai. Lietuvos užsienio prekybos balanso neigiamas saldas siekė 2,334 mlrd. eurų, Latvijos – 2,186 mlrd. eurų, Estijos – 1,613 mlrd. eurų.

Tiesioginių užsienio investicijų srautas, Lietuvos banko duomenimis, Lietuvoje pernai sausio–lapkričio mėnesiais siekė 1,4 mlrd. Lt – 31 proc. (616 mln. Lt) mažiau nei 2004 m. tuo pat metu. Įvertinus šalies ūkio subjektų tiesiogines investicijas užsienyje, grynasis tiesioginių užsienio investicijų srautas Lietuvoje per vienuoliką mėnesių buvo 525,7 mln. Lt, lapkritį – jis buvo neigiamas (-35,6 mln. Lt). Užsienio investicijų badas toliau kamuos Lietuvą, o vietos įmonės vis labiau links pinigų

investuoti aplinkinėse valstybėse, kur samdyti darbuotojus yra pigiau. Tokią tendenciją stebintys ūkio analitikai būgštauja, kad investicijų stoka ilgai taps pagrindiniu šalies ūkio plėtros kliuviniu. Tačiau kol kas ekonomiką į priekį stums gyventojai, kurie toliau daug pirks ir vartos, mat jų pajamos turėtų didėti. Pagal pritrauktas užsienio investicijas, Lietuva atsilieka nuo daugelio regiono valstybių. Ekspertai prognozuoja, kad tokia tendencija gali išsilaikyti ir šiais metais, nes pernai nebuvo imtasi realių žingsnių, norint suvilioti užsienio įmones kurtis Lietuvoje.

Nedarbo lygis Lietuvoje 2005 m. pabaigoje buvo 4,1 proc. – 1,9 procentinio punkto mažesnis nei prieš metus ir 0,2 punkto didesnis nei 2005-ųjų lapkričio mėnesį. 2004-ųjų pabaigoje nedarbo lygis buvo 6,0 proc., o vidutinis nedarbas – 6,9 proc. Lietuvos darbo birža pranešė, kad sausio 1-ąją teritorinėse darbo biržose buvo užregistruota 87,2 tūkst. bedarbių, arba 31 proc. (39,2 tūkst.) mažiau nei prieš metus ir 6,8 proc. (5,6 tūkst.) daugiau nei prieš mėnesį. Daugiausia bedarbių, skaičiuojant nuo darbingo amžiaus žmonių, sausio 1-ąją buvo Ignalinos (12 proc.) ir Akmenės (11,5 proc.) rajonuose bei Druskininkuose (10 proc.). Mažiausias nedarbas buvo Elektrėnų (1,3 proc.), Trakų (1,5 proc.) bei Kėdainių (1,9 proc.) rajonuose. Tarp didžiųjų miestų mažiausias nedarbas buvo Šiauliuose (2,2 proc.), didžiausias – Klaipėdoje (3,3 proc.). Prognozuojama, kad vidutinis metinis nedarbas 2006 m. sieks 4-4,5 proc. – 0,3-0,8 procentinio punkto mažesnis nei pernai, kai jis siekė 4,8 proc. Moterų nedarbas šiemet išliks didesnis negu vyrų. Prognozuojama, jog vidutinis jaunų – 16-24 metų amžiaus gyventojų nedarbas bus 1,0-1,5 procento. Tačiau mažes regioniniai nedarbo skirtumai. Numatoma, kad tik Akmenės ir Ignalinos rajonuose bedarbių dalis tarp darbingo amžiaus gyventojų bus didesnė kaip 10 procentų.

Registruotas nedarbas Lietuvoje 2005 m. smuko labiausiai Baltijos valstybėse, yra ženkliai mažesnis nei Latvijoje, tačiau gerokai didesnis nei Estijoje. Baltijos šalių valstybių užimtumo tarnybų duomenimis, bedarbių Lietuvoje per praėjusius metus sumažėjo 31 proc. iki 87,2 tūkst., Latvijoje – 13,5 proc. iki 78,5 tūkst., Estijoje – 23 proc. iki 22,3 tūkst. žmonių.

Įspūdingam nekilnojamojo turto kainų augimui pernai įtakos galėjo turėti šalyje, ypač Vilniuje, sumažėjusios gyvenamojo būsto statybų apimtys. Išankstiniais Statistikos departamento duomenimis, pernai Lietuvoje buvo pastatyti 6146 butai, arba 9,7 proc. mažiau negu užpernai. Preliminariais statistikų skaičiavimais, pernai Vilniaus apskrityje pastatyti 3406 butai, arba 22,8 proc. mažiau negu 2004 m. Kauno apskrityje naujų butų padaugėjo 50 proc. (iki 1348), Klaipėdos apskrityje – 24,2 proc. (iki 610). Gyvenamųjų pastatų statyba pernai sudarė 18,7 proc. visos statybų rinkos, negyvenamieji pastatai – 42,7 proc., inžineriniai pastatai – 38,6 proc.

Statistikos departamento duomenimis, ekonominių vertinimų rodiklis, t. y. bendras svarbiausių ekonomikos dalyvių – gamintojų, vartotojų ir investuotojų – pasitikėjimas Lietuvos ekonomika 2005 m. gruodžio mėnesį, palyginti su lapkričio mėnesiu, sumažėjo 5 punktais. Tam įtakos turėjo sumažėję prekybos, statybos, paslaugų sektoriaus ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai. Paslaugų sektoriaus pasitikėjimo rodiklio sumažėjimą 12 punktų iki 34 proc. nulėmė šiek tiek sumažėjusi teikiamų paslaugų paklausa bei pesimistiškesnė jos prognozė artimiausiems mėnesiams. Statybos pasitikėjimo rodiklio kritimą 7 punktais iki minus 10 proc. lėmė prognozuojamas darbuotojų skaičiaus mažėjimas artimiausiems mėnesiams. Mažmeninės prekybos pasitikėjimo rodiklio sumažėjimui 4 punktais iki 13 procentų įtakos turėjo šiek tiek pablogėjusi įmonių ekonominė būklė bei šiek tiek pesimistiškesnė jos prognozė artimiausiems mėnesiams. Pramonės pasitikėjimo rodiklis gruodžio mėnesį, kaip ir lapkričio mėnesį, išliko minus 1 procentas. Palyginti su 2004 m. gruodžio mėnesiu, ekonominių vertinimų rodiklis padidėjo 9 punktais. Pramonės pasitikėjimo rodiklis per metus padidėjo 17,

vartotojų – 1, statybos – 17, mažmeninės prekybos – 6, o paslaugų sektorius – 5 procentiniais punktais.

Kaip ir prognozuota, Europos centrinis bankas (ECB) paliko galioti 2,25 proc. bazinę palūkanų normą. ECB prezidentas Žanas Klodas Trišė (Jean-Claude Trichet) pareiškė, kad ECB akylai stebės kainų pokyčius, o tai leidžia teigti, kad kovą

bankas gali padidinti bazinę palūkanų normą. Tačiau pats Ž. K. Trišė neužsiminė, ar kitą mėnesį norma didės. Analitikai mano, kad norma bus didinama, nes euro zonos ekonominė padėtis gerėja. ECB taip pat paliko galioti 3,25 proc. vienos nakties paskolų galimybės palūkanų normų bei 1,25 proc. indėlių galimybės palūkanų norma.

Verslo aplinkos naujienos

Nuo šių metų pradžios įsigaliojo nekilnojamo turto mokesčiai. Pagal jį, gyventojai už jiems priklausantį nekilnojamojo turto, naudojamą komerciniams tikslams turės mokėti nekilnojamojo turto mokestį. Mokesčio dydis sieks 1 proc. turto vertės. Šį mokestį turės mokėti mokės juridiniai asmenys, iš gyventojų neterminuotai arba ilgesniam nei vieno mėnesio laikotarpiui išsinuomoję nekilnojamojo turto ar kitaip gavę jį naudoti. Mokesčio mokėtojai galės pateikti prašymą turto vertintojui nekilnojamojo turto mokesčine verte laikyti tą turto vertę, kuri bus nustatyta atlikus individualų vertinimą, jeigu nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta atliekant masinį jo vertinimą arba pagal atkuriamąją vertę, daugiau kaip 20 proc. skirsis nuo vertės, nustatytos atliekant individualų vertinimą. Neapmokestintas bus tas šalies gyventojams priklausantis nekilnojamas turtas, kuris bus naudojamas kulto apeigų reikmenų gamybai, socialinei globai bei rūpybai, žemės ūkio veikloje, švietimo darbe bei teikiant laidojimo paslaugas. Mokestis bus netaikomas, jeigu pastatas perduotas naudotis mokslo ir studijų institucijoms arba juo naudosis meno kūrejo statusą turintys menininkai. Registrų centrui paskelbus Lietuvos nekilnojamojo turto vertės žemėlapius, tapo aišku, kad didžiausius mokesčius mokės vilniečiai. Komercinės paskirties patalpų vertė Vilniuje svyruoja nuo 3001 iki 8500 Lt už kvadratinį metrą, Kaune vidutinė kaina 1801-3000 Lt, panaši ir Klaipėdoje. Daugelyje didmiesčių supančių rajonų 1 kv. m komercinės paskirties patalpos kainuotų 241-390 Lt. Žemiausia nustatyta vertė: nuo 60 iki 110 Lt/kv. m.

Vilniaus miesto valdžia artimiausiu metu gali priimti sprendimą šiemet dvigubai sumažinti dabar 1 proc. siekiantį nekilnojamojo turto vertės mokestį sostinės viešbučiams, restoranams ir kavinėms. Vilniaus mero Artūro Zuoko teigimu, savivaldybės tarybos posėdyje bus teikiamas klausimas dėl šio mokesčio sumažinimo pusiau. Su meru susitikusių Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijos narių teigimu, nekilnojamo turto mokesčio padidinimas iki 1 proc. nekilnojamojo turto vertės realiai mokestį padidino vidutiniškai 200-300 proc., tai sudaro 7-12 proc. viešbučių ir restoranų metinės apyvartos. Sostinės verslininkai atkreipė dėmesį, kad toks mokestis itin sunkiai pakeliamas smulkiems senamiesčio viešbučiams, restoranams ir kavinėms.

Nuo metų pradžios įsigaliojo Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 21 d. įsakymu patvirtintas naujas statybos techninis reglamentas „Žemės darbai“, pakeitęs iki tol galiojusį statybos techninį reglamentą. Buvo supaprastinta žemės darbų vykdymo tvarka, nebeliko iki tol galiojusio reikalavimo gauti atskirą leidimą žemės darbams. Pagal naująjį reglamentą, subjektui, vykdančiam žemės darbus, pakaks statybos leidimo, išduoto statiniui, kurį statant (remontuojant) atliekami žemės darbai.

Gruodžio 22 d. buvo papildyti Žemės mokesčio įstatymo 6, 11 straipsniai. Pakeitimai įsigaliojo 2006 sausio 1 d. Nuo šios datos, kai žemės savininkai turi teisę į žemės mokesčio lengvatą ir turi ne vieną žemės sklypą, taikoma didžiausia lengvata vienam žemės sklypui. Be to, nuo žemės mokesčio atleidžiami žemės savininkai, kurių mokėtinas žemės mokestis (už visus nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus) neviršija 5 Lt. Taip pat pakeistas ir 11 straipsnis, anksčiau nurodęs, kad žemės mokesčio apskaičiavimo ir sumokėjimo terminą nustato vietos savivaldos vykdomosios institucijos. Nuo šiol įstatymas tiesiogiai reglamentuoja, kad žemės mokestį apskaičiuoja ir žemės mokesčio deklaraciją žemės mokesčio mokėtojams pateikia teritorinės valstybinės mokesčių inspekcijos iki kalendorinių metų spalio 1 dienos, o

žemės mokestis sumokamas iki kalendorinių metų lapkričio 1 dienos.

Įsigyti nekilnojamojo turto didžiųjų miestų centruose ateityje bus paprasčiau. Vyriausybė parengė mechanizmą, pagal kurį per aukcionus būtų parduodami valstybei priklausantys pastatai bei žemė. Priėmus parengtus teisės aktus per aukcionus būtų parduodamas, pavyzdžiui, sostinės centre esantis Lukiškių kalėjimas, taip pat miestų centruose įsikūrę universitetų bendrabučiai, ligoninės. Visi pastatai būtų parduodami su jiems priklausančia žeme. Už gautus pinigus galėtų būti gražinami kreditai, už kuriuos toliau nuo centro būtų statomi nauji pastatai. Toks mechanizmas sukurtas siekiant atnaujinti valstybei priklausantį nekilnojamojo turto. Naująją tvarką reglamentuojantys įstatymų pakeitimai jau perduoti Vyriausybei. Artimiausiu metu jie turėtų būti svarstomi Vyriausybės posėdyje ir perduodami Seimui. Pagal iki šiol galiojusią tvarką prastos būklės pastatai Vyriausybės sprendimais dažniausiai būdavo mainomi į kitus, kuriuos pasiūlydavo viena ar kita įmonė. Tačiau į žemės vertę tokiais atvejais nebūdavo atsižvelgiama.

Vilniaus miesto savivaldybė kviečia diskutuoti dėl trijų Vilniaus miesto bendrųjų planų. Verslininkai pažymi, kad bet kokie konkretūs planai jau yra žingsnis į priekį, ir svarstymuose žada aktyviai dalyvauti. Naujas bendrasis planas tęs senojo numatytus miesto plėtros darbus: infrastruktūros plėtrą siaurės vakarų ir vakarų kryptimi, nes jis iki šiol įgyvendintas tik perpus. Pasak rengėjų, toliau realiausias atrodo planas, numatantis vystyti miesto rajonų centrus bei papildomai pertvarkyti patį centrą. Tad infrastruktūra būtų kuriama Pilitės, Grigiškių, Ukmergės ir Minsko kryptimis išsidėsčiusiuose rajonuose, o miesto centre esančios pramoninės teritorijos išnaudojamos, pvz., keičiant jų paskirtį. Viena planavimo variante numatyta miestui leisti vystytis natūraliai, kaip dabar - dėl tokios plėtros brangsta infrastruktūra. Antrasis koncentruojasi į centrinę miesto dalį. Trečiajame daugiau dėmesio skiriama centro ir sovietmečių statytų gyvenamųjų rajonų plėtrai. Plėtros modelį planuojama pasirinkti kovą, o toliau, tariantis su verslu ir visuomene, numatyti konkretų bendrąjį planą. Iki 2015 m. galiosiantį bendrąjį miesto planą norima patvirtinti iki metų pabaigos. Kiek investuos savivaldybė ir kam bei kur bus ieškoma kitų investuotojų, dar neaišku. Planuojama, kad naujas bendrasis miesto planas bus ne toks detalus, kaip dabartinis. Numatoma ne taip griežtai žymėti tik komercinei veiklai skirtus statinius, tiksliai apibrėžti žemės paskirtį, išskirti statybų aukštumą. Šios detalės bus paliktos lengviau keičiamiems detaliesiems teritorijų planams. Savivaldybė skaičiuoja, kad iki 2050 m. vilniečių turėtų pagausėti iki 600 tūkst. Tad planuojama viešojo transporto plėtra, įskaitant tramvajų. Jau dabar numatyta 12 naujų vaikų darželių ir 11 mokyklų, vilniečiams kainuosiančių 600 mln. Lt. Apie dvidešimt Savivaldybės įstaigos "Vilniaus planas" ekspertų, rengiančių atskiras plano dalis, apytikriai suskaičiavo, kad Vilniaus plėtrai artimiausiais dvidešimčiai metų reikės 14-16 milijardų litų. Dabar rengiamas planas pakeis prieš tai, 1999 metais, sukurtą ir iki pernai galiojusį Vilniaus miesto bendrąjį planą.

Savivaldybė ketina apriboti bei kontroliuoti gyvenamųjų miesto rajonų plėtrą. Sostinės valdininkai žada, kad naujuose daugiabučiuose įsikūrusiems vilniečiams nebeteks pro langus stebėti, ką gretimame name savo butuose veikia kaimynai. Aplink naujus gyvenamuosius namus, kurie ateityje bus statomi Vilniuje, būsto statytojai privalės palikti daugiau laisvos erdvės negu dabar. Savivaldybėje kuriami

planai nustatyti maksimalius sklypų užstatymo rodiklius. Dabar svarstomame šio sprendimo pirminiame projekte siūloma gerokai sumažinti leistinus gyvenamosios paskirties teritorijose planuojamų pastatų dydžius. Be to, daugelyje miesto rajonų – Šeškinėje, Justiniškėse, Fabijoniškėse, Lazdynuose, Karoliniškėse, dalyje Žirmūnų – ketinama visai uždrausti naujas statybas. Tiesa, miesto centrui šie apribojimai negalioja. Naujamiestyje, Antakalnyje, Žvėryne, Šnipiškėse bus galima statyti tankiau. Investuotojai, kuriems teks taikytis prie valdininkų sukurtų normų, teigia, jog neaiškios dokumento įgyvendinimo procedūros gali tapti dar vienu korupcijos židiniu. Maksimalius užstatymo rodiklius sostinės valdininkai užsimojo nustatyti remdamiesi Vakarų Europos valstybių patirtimi. Vokiečiai taiko maksimalų 1,6 gyvenamųjų teritorijų užstatymo intensyvumo rodiklį. Šis rodiklis išreiškia pastato tūrio santykį su sklypo plotu. Pavyzdžiui, 1000 kvadratinų metrų ploto sklype galima statyti kelių aukštų namą, kurio bendras patalpų plotas neviršija 1600 kv. m. Tokį rodiklį valdininkai nori nustatyti ir būsimoms statyboms. Palyginimui – Šiaurės miestelyje užstatymo intensyvumo rodikliai siekia 2,2, Sporto gatvėje – 2, „Mabiltos“ statomame kvartale Fabijoniškėse – net 3. Iki šiol pastatų dydį reglamentavo tik Vilniaus miesto bendrasis planas.

Tačiau bendrajame plane rodikliai buvo tik orientaciniai, o ne ribiniai. Bendrasis planas taip pat nepateikė atskirų miesto rajonų analizės. Europos šalių miestai turi intensyvumo žemėlapius, kuriuose apibrėžtas kiekvieno rajono užstatymo intensyvumas. Šiuos duomenis dabar sudarinėja naujajį sostinės bendrąjį planą rengiantys architektai. Dokumente, kurį planuojama patvirtinti po metų, kiekvienam Vilniaus rajonui bus priskirti didžiausi galimi užstatymo rodikliai, kurių negalės peržengti naujų pastatų projektuotojai. Tiesa, valdininkai nežino, kaip spręsti prieš keletą metų patvirtintų detaliųjų planų problemą. Kai kurie investuotojai tik dabar sukranta statyti namus, suprojektuotus pagal senus reglamentus. Nors tokie pastatai dažnai viršija valdininkų nustatytas normas, sutrukdyti statyboms juridiskai labai sunku. Tačiau valdininkai neatsisako miesto tankinimo politikos. Vilniuje gyventojų tankis yra gerokai mažesnis netgi nei Latvijos sostinėje Rygoje. Tad ateityje teritorijose, esančiose tarp miesto centro ir jau suformuotų rajonų, turėtų vykti intensyvi statyba. Statybos vyks ir Šnipiškėse, didesnėje dalyje Žirmūnų, Antakalnyje, Žvėryje,

Senamiestyje, Naujamiestyje, Naujininkuose. Sostinės savivaldybėje kuriamuose planuose apriboti pastatų apimtis šiems rajonams numatomos išimties. Tiesa, valdininkai tikina, kad šiose teritorijose svarbiausia bus komercinių zonų plėtra, kils dangoraižiai. Numatoma, kad komerciniai pastatai galės užimti visą sklypo plotą. Kai kurie miesto tarybos nariai dėl to pažėrė priekaištų projekto autoriams.

SEB Vilniaus banko duomenimis, šiais metais daugiau nei 100 namų bendrijų dalyvaus daugiabučių modernizavimo programoje, o parengtų investicinių projektų vertė viršys 24 mln. Lt. Banko atstovų teigimu, šie skaičiai didesni, nei buvo tikėtasi. Daugiabučių atnaujinimo programą koordinuojančiai Būsto agentūrai šiuo metu yra pateikti 65 investiciniai projektai, iš kurių 54 jau yra patvirtinti. Pastarųjų projektų planuojama investicijų vertė siekia 17,5 mln. Lt. Labiausiai dalyvavimo programoje galimybėmis domisi Panevėžio miesto namų bendrijos, antroje vietoje pagal aktyvumą – bendrijos Vilniuje, trečioje – Kauno ir Klaipėdos namų bendrijos. Būsto agentūros duomenimis, daugiausiai namų modernizavimo investicinių projektų yra parengusios ir su Būsto agentūra suderinusios Vilniaus ir Panevėžio miestų namų bendrijos, atitinkamai – 29 ir 22 investicinius projektus. Trečioje vietoje – namų bendrijos Klaipėdoje, kurios šiuo metu pateikė 11 projektų, o bendrijos Kaune – kol kas tik 3. Pagal parengtus projektus planuojama bendra investicijų vertė yra apie 19,3 mln. Lt. Daugiabučių namų atnaujinimo programos tikslas – atnaujinti iki 1993 m. statytus daugiabučius namus ir suteikti bendrijoms galimybę gauti banko kreditą ir valstybės paramą. Valstybės teikiama parama bus iki 30 proc. investicinio projekto vertės, ją galės gauti visos bendrijos, dalyvaujančios programoje. Šių metų valstybės biudžete programai finansuoti yra numatyta 9 mln. Lt. Mažas pajamas gaunančioms šeimoms arba vienišiemis asmenims bus kompensuojama iki 100 proc. pradinės įmokos, kredito draudimo ir grąžinamo kredito įmokos. Kiekviena bendrija galės pasinaudoti galimybe dalyvauti programoje ir atlikti šildymo ar vandentiekio sistemos atnaujinimo, šilumos ar vandens skaitiklių įrengimo, stogo, sienų, lubų, langų ir durų remonto, keitimo ar sandarinimo darbus. Be to, banko suteikti kreditai ir valstybės parama leis atlikti kapitalinį liftų remontą, įrengti radiatorių termostatus ar kitas energiją taupančias priemones. Iki 2020 m. Lietuvoje numatoma atnaujinti apie 70 proc. senos statybos daugiabučių namų.

NT rinkos įvykiai trumpai

Suomijos nekilnojamojo turto fondas „Evli Property Investments Baltic“ už maždaug 23 mln. eurų (79,4 mln. litų) įsigijęs Vilniaus centre gruodį atidarytą prekybos centrą „Grand Duke Palace“, per dvejų metų investicijų laikotarpį sukaupti nekilnojamojo turto portfelį, kurio maždaug 20-25 proc. sudarytų turtas Baltijos regione. Fondas sieks diversifikuoti portfelį, investuodami į įvairių rūšių patalpas ir taip pat įsigydami biurų, logistikos ir gamybos patalpas.

Danijos investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovei „Baltic Property Trust“ priklausanti to paties pavadinimo Lietuvos bendrovė pardavė Vilniuje jai priklausantį administracinį pastatą Dominikonų g. bei kai kuriuos su juo susijusius objektus. „Baltic Property Trust“ administracinį pastatą įsigijo 2001 m. Ši investicija buvo sėkminga, bet, esant palankioms rinkos sąlygoms, buvo nuspręsta atsisakyti investicijų į mažiausios investicinės vertės objektus ir sukonsoliduoti investicijas į stambesnius objektus.

Kauno nekilnojamojo turto vystymo įmonė „Rentija“ prisijungė pernai iš Panevėžio investicijų bendrovės „Linus“ įsigytą nekilnojamojo turto valdymo įmonę „Nordic investicija“. Po reorganizavimo veiksianti bendrovė tęs veiklą nauju pavadinimu „Nordic investicija“ – įmonių akcininkai reorganizavimo sąlygas turėtų patvirtinti vasario 17 dieną šaukiamame susirinkime. „Nordic investicija“ valdo visus

„Lino“ pastatus Panevėžyje, taip pat statinius Kaune, Palangoje, poilsio bazines Utenos rajone bei Šventojoje. „Nordic investicija“ atnaujino statybas apie 19 tūkst. kv. m ploto nebaigtame „Lino“ ceche Panevėžyje, kur numatoma įkurti gamybos patalpas ir vėliau jas išnuomoti. Įmonės investicijos į projektą sieks apie 10 mln. litų. Šiomet Kaune, Savanorių prospekte numatoma pradėti statyti daugiau nei 15 tūkst. kv. m ploto komercinės paskirties objektą. Į projektą „Nordic investicija“ kartu su partneriais investuos apie 30 mln. Lt. Trečiasis „Nordic investicijos“ projektas – maždaug 7 tūkst. kv. m ploto viešbutis Palangoje, kurį numatoma pradėti statyti šių metų pabaigoje.

Tarptautinė nekilnojamojo turto bendrovė „Colliers International“ paskyrė biuro Estijoje vadovą ir drauge baigė formuoti savo komandą Baltijos šalyse. Bendrovė nuo šiol konsultuos investuotojus, norinčius dirbti visame regione, ir taip tikisi į regioną pritraukti daugiau užsienio kapitalo. 2004 m. Rygoje buvo atidarytas pirmasis „Colliers“ biuras Baltijos regione, o 2005 m. sausį – atstovybė Vilniuje. Kovo 1 d. taip pat bus atidarytas bendrovės biuras Estijos sostinėje Taline. „Colliers“ šiomet planuoja pasiūlyti naujų investicinių produktų Baltijos regione, jie orientuoti į vidutinio dydžio ir institucijų fondus.

„Sanitas“, siekdamas koncentruotis į farmacijos verslą, parduoda jam priklausantį nekilnojamąjį turtą Vytauto, M. K. Čiurlionio ir Kaunakiemio gatvėse. Pagal patvirtintą detalų planą gyvenamiesiems namams statyti, „Sanito“ 2,875 ha sklypo teritorijoje leidžiamas iki 10 aukštų pastatų

aukštingumas, bendras visų statinių plotas – 49 tūkst. kv. m (be automobilių stovėjimo aikštelių). Pats „Sanitas“ iš minėtos teritorijos gamybą iškels į naują statomą gamyklą, į kurią investicijos sieks apie 40 mln. Lt. Bendrovė už parduotą nekilnojamojį turtą gautas lėšas panaudos farmacijos verslo plėtrai.

Nekilnojamojo turto projektų plėtra užsiimanti bendrovė „Baltic Shopping Centers“, valdanti Vilniaus prekybos centrą „Banginis“ ir Kauno „Mega“, padidino įstatinį kapitalą iki 830 tūkst. Lt. Pernai rugpjūtį bendrovė įstatinį kapitalą padidino 10 tūkst. Lt iki 640 tūkst. Lt. Užpėnai bendrovė įstatinį kapitalą padidino nuo 196 tūkst. Lt iki 630 tūkst. Lt ir pritraukė 55,048 mln. Lt projektams Vilniuje ir Kaune finansuoti.

Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Hanner“ savo akcijas biržoje anksčiausiai planuoja kotiruoti 2007 m., o naują viešą obligacijų emisiją numato išleisti pirmąjį šių metų pusmetį.

Lietuvos pastatų ūkio valdymo bendrovė „Rubicon City Service“ su nekilnojamojo turto bendrove „Ranga IV investicijos“ pasirašė sutartį dėl komercinio-gyvenamojo komplekso „Vilniaus vartai“ priežiūros ir jo ūkio valdymo. Šį mėnesį įmonė pasirašė ir kitą sutartį – dėl Vilniaus prekybos centro „Banginis“ ir Klaipėdos – „Arena“ pastatų priežiūros ir jų ūkio valdymo.

„E.L.L. Nekilnojamas turtas“ šiais metais ketina investuoti per 220 mln. Lt. Tai beveik 3,5 karto daugiau nei praėjusiais metais. Iš viso bendrovės investicijos į Lietuvoje plėtojamus projektus 2006-2007 m. sieks apie 0,5 mlrd. Lt.

Vilniuje didelį pramogų parką statančiai grupei „Rubicon group“ teismas uždraudė dalyje teritorijos statyti gyvenamuosius namus. Lietuvos apeliacinis teismas priimtą sprendimą motyvuoja tuo, kad sklypą Vyriausybė sostinės savivaldybei perdavė tik veiklai, susijusiai su pramogų parko ir universalios arenos statyba bei eksploatavimu. Teismo sprendimas jau įsiteisėjo, tačiau per 3 mėnesius gali būti užginčytas Lietuvos Aukščiausiajam Teismui kasaciniu skundu.

Užbiržiniu sandoriu už 1,369 mln. Lt buvo parduotas 33,4 proc. Vilniaus staklių gamyklos „Vingriai“ akcijų paketas. Sandoryje už vieną „Vingrių“ akciją mokėta 0,58 Lt. Šia kaina visa bendrovės vertė rinkoje – 4,1 mln. Lt. Praėjusių metų pradžioje buvo skelbta, kad „Vingriai“ sostinės Smolensko gatvėje įgyvendins 35 tūkst. kv. m gyvenamųjų patalpų bei biurų statybos projektą. Pati skolų slegiama įmonė gamybą numato perkelti į Naująją Vilnią.

„Hanner“ šių metų kovą prie Molėtų plento pradės statyti gyvenamųjų namų su komercinėmis patalpomis gyvenvietę. Į šią gyvenvietę per trejus metus numatoma investuoti 270 mln. Lt ir pastatyti 3-11 aukštų namus, kuriuose bus įrengta virš 1 tūkst. butų. „Hanner“ šalia gyvenvietės taip pat numato pastatyti vaikų darželį. Iš viso į gyvenamąją statybą Vilniuje „Hanner“ iki 2008 metų planuoja investuoti 505 mln. litų. Didžiausias investicijas užsienyje „Hanner“ numato Ukrainoje, kur iki 2009-ųjų planuojama investuoti 1,4 mlrd. litų. Ukrainoje daugiausia lėšų taip pat skiriama daugiaaukščiams gyvenamiesiems namams statyti Kijeve, Odesoje ir Krymo pusiasalyje, tačiau čia iškilis ir bendrovės su partneriais finansuojami keli viešbučiai, prekybos, sveikatingumo bei biurų centrai. Rumunijos sostinėje Bukarešte „Hanner“ su partneriais taip pat jau pradėjo statyti du gyvenamųjų namų kompleksus, į kuriuos numato investuoti daugiau kaip 73 mln. litų. Gyvenamųjų namų komplekso statybą ketinama užbaigti 2007 metų vasarą. „Hanner“ partneriai Rumunijoje pirmajame investicijų etape yra lietuviško kapitalo viešbučių tinklas „Europa Group“, o antrajame etape – vietos investuotojai. Latvijos sostinėje Rygoje „Hanner“ rengiasi statyti biurų ir gyvenamųjų daugiaaukščių kompleksą, į kurį iki 2009-ųjų planuojama investuoti apie 100 mln. litų.

Viena didžiausių Lietuvos statybos ir nekilnojamojo turto plėtros grupių „Eika“ Vilniuje antrąjį šių metų pusmetį pradės naujo daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo ir komercinio centro statybą. Statybą bendrovė vykdys Pilaitės

mikrorajone neseniai įsigytame 625 a sklype. Šiuo metu vyksta būsimą kvartalo projektavimo darbai. Bendrovė projektą ketina įgyvendinti per trejus metus. „Eika“ kol kas neskelbia, kiek į investuos į naująjį projektą ir kiek namų sklype iškilis.

Vilniuje, greta Karoliniškių kalno, statomas gyvenamųjų namų kvartalas „Elguvos deimantai“. Čia stovės trys namai ir tarp jų esantis kiemas bus atribotas nuo pašalinių. Gauti leidimai statyti trijų su puse aukštų namus. Iš viso trijuose namuose bus 112 butų. Namai statyti taip, kad į visus butus kuriuo nors dienos metu patektų saulės. Gyventojams pageidaujant, daugumoje butų bus galima įrengti židinius. Mėgstantys prabangą galės įsirengti lifthus, kuriais į butus bus galima pakilti iš po namais esančių automobilių aikštelių. Kvartalo ant Karoliniškių kalno statybos vyksta dviem etapais. Pirmojo metu vieno ha plote turės būti pastatyti ir įrengti trys gyvenamieji namai ir sutvarkyta jų aplinka. Arčiausiai gatvės esančiame name pirmo aukšto patalpos iš gatvės pusės bus skirtos komercijai. Pirmąjį etapą ketinama baigti dar šių metų pabaigoje.

Viena didžiausių Lietuvoje statybos įmonių Panevėžio statybos trestas (PST) gavo apie 39 mln. Lt vertės užsakymą Vilniuje pastatyti prekybos centrą BIG. Planuojama, kad centro statybos prasidės vasarį ir bus baigtos šių metų rudenį.

Vilniaus savivaldybės taryba patvirtino detalųjį Konstitucijos pr. esančios teritorijos planą. Sklype, kurį riboja Upės, Kernavės g., pėsčiųjų takas ir Konstitucijos pr., leista statyti naujus daugiaaukščius pastatus. Prie viešbučio „Reval Hotel Lietuva“ ateityje išdygs „Hansabanko“ administracinis pastatas. Centrinės „Hansabanko“ būstinės vizija – du 12-16 aukštų pastatai, sujungti tarpusavyje. Į kompleksą ketinama perkelti banko padalinius, kurie iki šiol išsibarstę devyniose miesto vietose. Savivaldybės duris dėl planuojamų statybų jau varsto ir šalia esančio viešbučio „Reval Hotel Lietuva“ vadovybė. Prie viešbučio jie norėtų statyti modernų konferencijų centrą.

Įmonei „Baltijos ažuolas“ pavyko susitarti su savivaldybe ir aplinkinių namų gyventojais dėl daugiabučio statybos teritorijoje tarp Žirmūnų gatvės 111, 113, 115 ir 117 namų. Vakar miesto tarybai skubos tvarka pateiktas taikos sutarties tarp visų ginčo šalių projektas. Sutarties sąlygos buvo derinamos keturis mėnesius. Pagal sutartį „Baltijos ažuolas“ sutinka koreguoti projektą ir planuotą septynių aukštų su mansarda pastatą sumažinti vienu aukštu. Savivaldybė įsipareigoja išduoti leidimą statyti per mėnesį. Iki metų pabaigos valdininkai pasižadėjo atlikti nemažai darbų, kurie turėtų pagerinti Žirmūnų gatvės namų aplinką. Valdininkai taip pat derasi su „Baltijos ažuolu“ dėl bendrovės patirtų nuostolių atlyginimo.

Kauno spaustuvės „Spindulys“ savininkai ketina iškelti gamybą iš miesto centro, o 72 a teritorijoje išsidėsčiusius pastatus panaudoti viešbučiui, gyvenamosios ir komercinės paskirties patalpoms įrengti. Šiuo metu rengiamas dabartinės teritorijos detalusis planas, žemės sklypo naudojimo būdą keičiant į daugiaaukštę gyvenamąją teritoriją su komercine paskirtimi. Prieš keletą metų privatizuotas „Spindulys“ šiuo metu priklauso bendrovei „Bagem“ ir keturiems fiziniams asmenims. Kai kuriems iš pastatų keliami kultūros paveldo reikalavimai, juose ketinama įrengti viešbutį. Kituose Gedimino ir Miško g. esančiuose pastatuose planuojamos gyvenamosios ir komercinės paskirties patalpos.

Planuojamas naujas gyvenamųjų namų ir kotedžų kvartalas Kauno rajone, Voškonių kaime. Viso sklypo plotas (18 ha) dalijamas į 113 sklypų gyvenamiesiems namams statyti ir į du sklypus komercinei veiklai plėtoti. Visoje teritorijoje numatyta 12 sklypų sublokuoto tipo namams statyti – šiems darbams bus skelbiamas statybos organizacijų konkursas. Vienas iš būsimą kvartalo privalumų ir traukos objektų – 20 a žemės sklypo užimantis vandens tvenkinys. Šią vasarą planuojama įrengti papildimą su vandens pramogų zona ir

vaikų žaidimų aikštelėmis. Naujajame kvartale ketinama diegti naujas technologijas - kotedžams šildyti bus naudojami šiluminiai siurbliai. Viena išskirtiniausių Voškonių gyvenamojo kvartalo savybių – nedidelė sklypų kaina, kuri pagal gyvenamojo būsto rinkos kainas Kauno apskrityje yra patraukli: vienas aras be komunikacijų kainuos nuo 3,5 iki 5 tūkst. Lt. Bendros investicijos į aplinkos tvarkymo darbus šiame objekte sieks 6 mln. Lt.

Kauno didmeninės ir mažmeninės prekybos automobilių detalėmis bendrovė „Eoltas“ į automobilių paslaugų centrą „Viskas automobiliui“ investavo 14 mln. Lt. Naujajame centre vyks ne tik automobilių remonto ir priežiūros darbai, bet ir prekyba automobilių dalimis bei aksesuarais. „Viskas automobiliui“ cento bendras plotas siekia 10 tūkst. kv. m. Jį sudaro 6 tūkst. kv. m ploto sandėlis, 2 tūkst. kv. m ploto automobilių dalių ir įrangos prekybos centras ir 1,25 tūkst. kv. m ploto automobilių remonto servisas, taip pat administracinės ir pagalbinės patalpos. Iki šiol Lietuvoje veikė du „Eolto“ automobilių servisi – Klaipėdoje ir Marijampolėje. Pernai gruodį automobilių remonto centras įkurtas Rygoje.

Lietuvos nekilnojamo turto plėtros bendrovė „Baltreal invest“ Kaune, prie Via Baltica Magistralės, kurs prekybos, transporto ir logistikos parką. Investicijos į projektą be statinių sudarys apie 10 mln. Lt. Parko statybas planuojama pradėti šią vasarą, o užbaigti šiemet rudenį. Netoli pramogų ir prekybos centro „Mega“ įsikūrusiame parke „Baltreal išvest“ sukurs visą būtiną infrastruktūrą, todėl klientai iš karto galės koncentruotis į savo tiesioginį verslą. Projektą finansuoja „Hansa lizingas“. Parkas užims daugiau nei 7 ha teritoriją, kuri bus suskaidyta į aštuonis 70-80 arų ploto sklypus. Manoma, kad taip bus sukurtos palankios sąlygos didmeninės prekybos, sandėliavimo, ekspedijavimo verslo plėtrai. „Baltreal invest“ įmonės taip pat veikia Latvijoje ir Estijoje. Įmonė veikia Lietuvoje pradėjo pernai.

Projektuoti, statyti bei eksploatuoti Kauno pramogų ir sporto rūmus Nemuno saloje pretenduoja prancūzų bendrovė „Bouygues Batiment International“. Į savivaldybės skelbtą antrąjį konkursą ir atsiliepė tik šis, patyrusi įvairių sporto kompleksų visame pasaulyje statytoja. Kauno miesto savivaldybės skaičiavimais, pramogų ir sporto arena Nemuno saloje turėtų kainuoti apie 153 mln. litų. Areną Kaune siekiama pastatyti iki 2011 m., kai Lietuvoje vyks Europos vyrų krepšinio čempionatas. Komplexo vietų skaičius krepšinio varžybų metu turi būti ne mažesnis nei 12 tūkst., jis turi būti pritaikytas visų rūšių sporto varžyboms bei pramoginiams renginiams. Jei vienintelis konkursas dalyvis atitiks keliamus reikalavimus ir pasiūlymas bus įvertintas teigiamai, prasidės derybų etapas, kuris, tikimasi, netruks ilgiau nei pusmetį.

Garsaus krepšininko klaipėdiečio Sauliaus Štombergo jaunesnysis brolis Valdas Štombergas už 9,5 a sklypą Klaipėdoje, šalia Taikos pr., pasiūlė 1,012 mln. Lt (arba 106 tūkst. Lt už arą). Už poros šimtų metrų, kitoje Taikos prospekto pusėje, yra bene labiausiai lankoma Klaipėdos vieta – neseniai atidarytas prekybos ir pramogų centras „Akropolis“. Įsigytame sklype iškilis komercinis pastatas, kurio patalpas ketinama nuomot. Pradinė sklypo šalia labai judrios transporto magistralės kaina buvo 492,9 tūkst. Lt.

Bendrovė „Kopų lūgnė“ aukcione už 14,18 a ploto komercinės paskirties sklypą Klaipėdoje, šalia Taikos prospekto, pasiūlė 1,86 mln. Lt, arba po 131 tūkst. Lt už arą. Tai 25 tūkst. Lt daugiau nei prieš savaitę, kai taip pat šalia Taikos prospekto esantis sklypas buvo parduotas 106 tūkst. Lt už arą kaina. Abu šiemet įvykę žemės sklypų aukcionai pasižymėjo ir itin gausiu dalyvių skaičiumi – juose dalyvavo po 13 dalyvių. Dėl sklypo, kurio pradinė kaina buvo 656,1 tūkst. litų, realiai varžėsi 6 dalyviai. „Kopų lūgnės“ atstovas kol kas nenorėjo atskleisti, koks objektas atsiras minėtame sklype, tačiau užsiminė, kad, ko gero, tai būsiąs komercinės paskirties pastatas. Sklypo detalizajame plane numatyta, kad čia gali iškilti iki 12 metrų, t. y. ne daugiau 3 aukštų pastatas. Klaipėdoje šiemet dar planuojama paskelbti 8 komercinei veiklai skirtų sklypų aukcionus. Iš viso miesto valdžia šiemet

planuoja parduoti 19 sklypų, kurių bendra rinkos vertė siekia apie 18,4 mln. Lt. Pernai aukcionuose buvo parduota 12 valstybinės žemės sklypų už 24,2 mln. Lt. Antrąjį pusmetį aukcione bus varžomasi dėl 7 hektarų sklypo gyvenamųjų namų statybai Giruliuose. Taip pat numatoma pasiūlyti aukcionui porą gyvenamųjų namų statybos ir keturis sklypus komercijai Vaivos ir Molo gatvėse Melnragėje. Miesto pietuose prie prekybos centro BIG numatyta parduoti du sklypus degalinių statybai. Išsinuomoti komercinei veiklai sklypų bus galima Smiltynėje, šalia Kurhauzo ir buvusios smuklės vietoje. Senamiestyje nuomai bus pasiūlyta pora sklypų Turgaus g. Naujamiestyje savivaldybė išnuomos sklypų Naujojoje Uosto bei S.Dariaus ir S.Girėno gatvėse.

Pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje ir nedidelės patalpų nuomos kainos „Klaipėdos“ viešbučio savininkus privertė pakoreguoti statomo biurų pastato paskirtį. Dėl ilgo nuomos atsipirkimo įrengta naujų viešbučio kambarių. Dalyje biurų nuomai skirtų patalpų buvo nutarta papildomai įrengti 100 viešbučio kambarių su vaizdu į jūrą. Su šiais papildomais kambariais viešbutis taps vienu iš didžiausių Baltijos šalyse. Keliuose aukštuose buvo paliktos nuomai skirtos patalpos. Taip pat pastate buvo išplėstos aptarnavimo paslaugos – rengiamas 250 vietų greito maitinimo restoranas, viršutiniame aukšte „Martini“ baras su apžvalgos aikštele, SPA centras, boulingo klubas, 2 didelės konferencijų salės.

Investicijų bendrovės „Avestis“ valdomas Baltijos regiono kartono žaliavos gamybos lyderis „Klaipėdos kartonas“ uostamiestyje, šalia įmonės esančioje teritorijoje, ketina statyti logistikos centrą. Bendrovė logistikos centrą su sandėliais planuoja įrengti maždaug 3 ha ploto teritorijoje, esančioje šalia Nemuno g. Dėl centro statybų jau yra pasiektas preliminarus susitarimas su Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija. Planuojama, kad įgyvendinus projektą įmonės gamybiniai pajėgumai išaugs 1,7 karto. „Klaipėdos kartonas“ neskelbia, kiek planuoja investuoti į naująjį centrą.

Šiauliuose, Pramonės gatvėje, prekybos centras „Norfa XXL“ šiais metais išsiplės iki prekybos, paslaugų ir pramogų centro. Iškilis viešbučiai, atsiras restoranoi, koncertų ir kino salės. Būsimam centrui išrinktas „Bruklino“ pavadinimas. „Bruklino“ statytojai – nekilnojamojo turto verslą plėtojanti akcinė bendrovė „Ogmios centras“ ir prekybos verslo uždaroji akcinė bendrovė „Rivona“. Į projektą planuojama investuoti 50 mln. Lt. Projektą numatoma įgyvendinti per du etapus. Nugriovus senus sandėlių pastatus šalia „Norfos XXL“ prekybos centro būtų statomas 6 tūkst. kv. m ploto priestatas Tilžės g. link. Po priestatu būtų įrengta požeminė automobilių aikštelė. Į viršų iškiltų šešių septynių aukštų 120 vietų viešbutis. Pertvarkius dabartinį prekybos centro pastatą būtų įrengtos koncertų, konferencijų salės, kino teatras, restoranoi. Antrajame projekto įgyvendinimo etape „Bruklinas“ būtų plėtojamas Išradėjų g. link. Čia iškiltų administracinis biurų pastatas, galbūt dar vienas viešbutis, automobilių salonai, autoservisas, statybinių medžiagų ir baldų parduotuvės. Pirmas plėtros etapas prasidėtų šių metų pirmąjį ketvirtį, priestatą, viešbutį planuojama pastatyti lapkričio mėnesį. Antrasis etapas, išsprendus žemės sklypų klausimus, planuojamas 2007 m.

Remiantis neoficialiais šaltiniais, vokiečių prekybos bendrovė „Lidl“ Panevėžyje norėtų statyti daugiau nei du prekybos centrus. Vokiečių kapitalo mažmeninės prekybos maisto produktais milžinas šiuo metu jau projektuoja antrą Panevėžyje prekybos centrą, Klaipėdos g. tarp „Maximos“ ir „Babilono“. Leidimą statyti prekybos centrą Ramygalos g. gale „Lidl“ turi nuo praėjusių metų. Nepaisant vokiečių aktyvaus bendradarbiavimo su architektais, dar nėra aišku, kada bendrovė pradės statybas Panevėžyje. Paslaptimi apgaubti ir jos projektai kituose miestuose. Nuo 2003 m. pradžios ambicingus planus atsikąsti nemenką dalį mūsų šalies prekybos rinkos skelbianti bendrovė žada Lietuvoje pastatyti 50 prekybos centrų. Didžioji jų dalis tektų Panevėžiui, Šiauliams ir kitiems mažesniems miestams. Europoje „Lidl“ turi per 5 tūkst. prekybos centrų.

Marijampolėje veikianči bendra Belgijos ir Lietuvos įmonė „Arena Interli“, kurios pagrindinė veikla – stogų, hidroizoliacijos ir grindų sistemų platinimas, pernai ėmėsi naujos veiklos – po keliolikos metų Suvalkijos sostinėje pastatė pirmąjį daugiabutį namą. Šiais metais kompanija vykdyt dar vieną gyvenamosios statybos projektą – jau parinktas nebaigtas statyti namas, kuris bus rekonstruotas. Keliolika metų buvusi užmiršta daugiabučių daugiaaukščių gyvenamųjų namų statyba Marijampolėje šiemet ketina atsigaivinti. Tokius namus ketinama statyti Šaltinių g., šalia Kosmonautų g. ir kelio į Balsupių kaimą sankirtos ir kitose vietose. Mieste itin trūksta laisvų komunalinių butų, keliems šimtams šeimų nėra ko pasiūlyti. Todėl keturi daugiabučiai namai, kuriuos ruošiamasi pastatyti, bus išdalyti socialiai remtiniams marijampoliečiams. Bendrovė „Naras“ Šaltinių g. planuoja statyti vieną penkių aukštų daugiabutį gyvenamąjį namą ir keliolika vienaaukščių sublokuotų kotedžų tipo namų. Šalia Kosmonautų g. netrukus ketinama statyti keturis daugiabučius namus. Be to, šalia Vasaros g., Tarpučių kvartale ir šalia kelio į Vilkaviškį planuojama suformuoti sklypus individualiai statybai. Dideli rekonstrukcijos darbai šįmet prasidės ir marijampoliečių pamėgtame Dovinės vingio parke. Čia esančią kavinę pernai įsigijo Elita Tačilaukaitė. Savivaldybė patenkino savininkės prašymą bei leido jai pradėti rengti detalųjį sklypo Dovinės vingio parke planą.

Rekonstrukciją pradedantys kavinės šeimininkai teigia, kad jie jau parengė projektą ir šįmet tikisi šalia marijampoliečiams žinomos „Krokodilo“ poilsio vietės įrengti vandens pramogų kompleksą, kuriame suplanuotos saunos, pirtys ir baseinai.

„Eikos“ įmonių grupė bendradarbiaus su Vilniaus Gedimino Technikos Universitetu, rengiant statybos ir nekilnojamojo turto rinkos specialistus. „Eikos“ įmonių grupė pasirašė bendradarbiavimo sutartį, pagal kurią bus įgyvendinta kvalifikuotų specialistų rengimo ir mokslinių tyrimų plėtros programa. Sutartis numato, jog viena didžiausių Lietuvoje nekilnojamojo turto plėtros bendrovių „Eika“ ir jos dukterinė įmonė „Eikos statyba“ įsipareigoja suteikti darbo vietas perspektyviausiems VGTU Statybos fakulteto studentams. Penkiolika III-IV kurso studentų jau artėjantį semestrą atliks praktiką įvairiuose „Eikos“ ir „Eikos statybos“ administracijos skyriuose: rinkodaros, pardavimų, finansų ir gamybos. Specialiai šiam projektui naujose „Eikos“ administracijos patalpose įrenginėjamos darbo vietos praktiką atliksiantiems VGTU studentams. VGTU ir „Eikos“ susitarimas taip pat numato, kad studentų darbą bendrovėje kuruojantys ekspertai galės būti jų kursinių ir baigiamųjų darbų vadovais. Pačius gambiausius iš praktikantų bendrovės vėliau įdarbins neterminuotam laikotarpiui.

Spauda ir nuomonės

Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka pripažinta ketvirta patraukliausia rinka Europoje. Tokią išvadą paskelbė britų TV kanalas „Channel4“, kurio skaičiavimais, investicinė grąža per ateinančius dešimt metų Lietuvoje, Estijoje ir Latvijoje vidutiniškai sudarys 356 proc. „Channel4“ teigimu, Baltijos šalyse šiuo metu investavus 100 tūkst. svarų (0,5 mln. Lt) į nekilnojamąjį turtą, tokia investicija 2016 m. galėtų būti verta 440 tūkst. svarų (2,2 mln. Lt). Anot britų TV kanalo, trečia patraukliausia nekilnojamojo turto rinka yra Portugalija, antra – Lenkija, o pirma – Rumunija. Pastarojoje įsigijus nekilnojamojo turto investicinė grąža per dešimtmetį sudarytų 414 proc. Minėtą reitingą kanalas sudarė remdamasis verslo paslaugų organizacijos „PricewaterhouseCoopers“ (PwC) parengta šių šalių ekonominės plėtros prognoze. Britų TV kanalo teigimu, visose trijose Baltijos šalyse, kurios 2004 m. tapo ES narėmis, nekilnojamojo turto kainos kyla kelinti metai paeiliui dėl investuotojų, siekiančių išnuomoti išsigtą nekilnojamąjį turtą, suaktyvėjimo ir augančios vietos gyventojų perkamosios galios, skatinančios juos pačius įsigyti nuosavą būstą.

Estijos verslo dienraštis „Aripaev“ taip pat prognozuoja, kad 2006 m. nekilnojamojo turto kainų burbulas Taline liausis pūtesis. Tokią išvadą dienraštis daro palyginęs, kaip pastaruosius šešerius metus Estijoje, Suomijoje, Nyderlanduose bei Didžiojoje Britanijoje keitėsi nekilnojamojo turto kainos, taip pat nuomos kainos ir būsto paskolų palūkanos. „Aripaev“ pažymi, kad būsto kainos Estijoje per pastaruosius keletą metų aiškiai persvėrė nuomos kainas, o tai vienas iš svarbesnių rodiklių, jog nekilnojamas turtas yra pervertintas. Skaičiuojama, kad Taline trečdalis, o Vilniuje penktadalis naujų butų neapgyvendinti, nes buvo išgityti juos siekiant pelningai parduoti. Nekilnojamojo turto agentūra „Latio“ pažymi, kad Rygoje dauguma naujų butų išgityjama ne gyvenimui, o kaip investicija.

Atlikęs tyrimą apie pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, Lietuvos laisvosios rinkos institutas (LLRI) daro išvadą, kad administracinis žemės paskirties nustatymas yra nereikalingas, gyventojų ir įmonių naudojimąsi žeme apsunkinantis, iš sovietinių laikų paveldėtas biurokratinis apribojimas, kurio galima lengvai atsisakyti. LLRI siūlo naikinti centralizuotai nustatomą tikslinę žemės paskirtį, nes jos atliekamoms funkcijoms vykdyti visiškai užtektų teritorijų planavimo. Institutas atkreipia dėmesį, kad klausimas dėl

teritorijos naudojimo paskirties yra išsprendžiamas teritorinio planavimo metu, todėl atskira procedūra ir atskiras apskrities viršininko įsakymas yra perteklinis ir nebūtinai. Institutas taip pat siūlo, kad tose teritorijose, kuriose nebuvo keičiama žemės paskirtis, savininkams būtų leidžiama pasirinkti norimą paskirtį ir rengiant teritorinio planavimo dokumentus rinktis žemės naudojimo būdą. Instituto tyrime pabrėžiama, kad nuo sovietinių laikų egzistuojantis žemės paskirties nustatymas neskatina efektyviai išnaudoti ribotų Lietuvos žemės išteklių. Žemės savininkai negali laisvai naudotis turimu turtu, nes norėdami užsiimti kitokia veikla yra priversti gauti valdžios įstaigų leidimą, tam sugaištama nemažai laiko, didėja veiklos sąnaudos. Tai ypač svarbu Lietuvos ūkininkams, neketinantiems užsiimti žemės ūkio veikla ar norintiems parduoti savo žemę. Žemės paskirties nustatymas taip pat sudaro palankias sąlygas korupcijai, nes paskirties pakeitimas yra naudingas jos savininkui, o sprendimą priima valdžios atstovas, turintis galią nuspręsti vienaip ar kitaip. Žemės paskirties keitimas yra „pririštas“ prie detaliojo planavimo procedūros, kuri gali trukti nuo pusmečio iki 2 metų. Pasaulio banko atliktas tyrimas parodė, kad vienos iš didžiausių problemų Lietuvos ir užsienio verslininkams yra susijusios su žemės naudojimu verslo reikmėms. LLRI siūlymo įgyvendinimas būtų pirmas žingsnis mažinant biurokratiją žemės rinkos srityje ir leidžiant žemės savininkams laisviau naudotis savo žeme. Toks poreikis yra itin didelis: pasak Vilniaus miesto savivaldybės, prašymai keisti žemės ūkio paskirties žemę į kitokios paskirties sudaro net 95 proc. visų prašymų. Kitas žingsnis būtų peržiūrėti teritorijų planavimo procedūras ir jas tobulinti. Institutas primena, kad žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencijoje, o Europos Sąjunga šioje srityje netaiko jokių reikalavimų.

Lietuvos statybininkų asociacija prognozuoja, jog po metų į tėvynę pradės grįžti į Vakarų Europą emigravę aukštos kvalifikacijos specialistai. Manoma, jog pernai statybų rinka pasiekė 6 mlrd. Lt, o 2006 m. laukiama, kad ji paaugs dar 0,5-0,6 mlrd. Lt. Daugėjant užsakymų ir chroniškai trūkstant darbininkų kyla ir jų atlyginimai. Tikimasi, jog greitai darbo užmokestis pasieks tokią ribą, kad žmonėms apsimokės dirbti ir tėvynėje. „Manau, jog po metų į užsienį išvažiavę žmonės pradės grįžti. Mūsų skaičiavimais, tai atsitiks, kai gero, kvalifikuoto statybininko realus darbo užmokestis pasieks 4 tūkst. Lt. Mūsų žiniomis, šiuo metu Airijoje lietuvių uždirba vidutiniškai 6 tūkst. Lt. Šiandien Lietuvoje profesionalai uždirba 2,5-3 tūkst. Lt. Daugumos šeimos likusios tėvynėje, čia – įsipareigojimai prieš tėvus, bendruomenę, kurioje gyvena“, – įsitikinęs Lietuvos

statybininkų asociacijos (LSA) prezidentas Adakras Šeštakauskas. Vien iš LSA narių, turinčių apie 50 tūkst. darbuotojų, į ES šalis išvažiuojo apie 1,5 tūkst. žmonių. Ne visi verslininkai tikisi, jog atlyginimams po kurio laiko pasiekus 4 tūkst. Lt tai paskatins kvalifikuotus darbuotojus grįžti. „Didėjant atlyginimams brangs paslaugos, ir mes liksime toje pačioje pragyvenimo terpėje kaip dabar. 4 tūkst. Lt atlyginimas kvalifikuotos darbo jėgos trūkumo nesumažins, nes išvažiavusieji ir įsivertinę užsienyje į tėvynę nebegrįš. Pajamų didėjimas nebent pristabdys žmones, kurie važiuoja į Vakarus keliems mėnesiams užsidirbti“, - įsitikinęs Valdas Smalinskas, „Murenos“ generalinis direktorius. Verslininkas teigia, jog augant algoms viskas guls ant vartotojų pečių ir paprasčiausiai pabrangs pragyvenimas. Be to, kai mūsų pramonės gamybos savikaina susilygins su ES šalių, konkuruoti su jomis bus labai sunku. Klaipėdoje praėjusiais metais atidaryta daugiausia prekybos centrų per pastarąjį dešimtmetį, tačiau, pasak specialistų,

miestui jų dar trūksta. Kitais metais žadama naujų parduotuvių įkurtuvių, tačiau mažiau ir ne tokių didelių. Pasak Klaipėdos savivaldybės Architektūros ir miesto planavimo skyriaus vedėjo pavaduotojo Kęstučio Vaitiekūno, uostamiesčiui trūksta dešimčių tūkstančių kvadratinį metrų prekybinio ploto. „Nereikia pamiršti, kad į Klaipėdą atvažiuoja apsipirkti žmonės iš Palangos, Gargždų, Šilutės ir kitų miestų“, - sakė jis. Šiais metais planuojama statyti du didesnius prekybos centrus Statybininkų pr., Smiltelės g. Uostamiestyje atsirad dar keli mažesni, apie tūkstančio kv. m, ploto prekybos centrai. Prekybos centrų dar ypač trūksta šiaurinėje bei centrinėje miesto dalyse. „Centre nėra pastatų, kur galėtų būti įkurtas prekybos centras. Neverta ir statyti, nes yra daug apribojimų dėl paminklosaugos reikalavimų“, - sakė K.Vaitiekūnas. Klaipėdoje taip pat ketina pradėti veiklą Vokietijos mažų kainų prekybos tinklas „Lidl“.

Užsienio naujienos

Statybų kaina Estijoje 2005 m., palyginti su 2004 m., pakilo vidutiniškai 7,3 proc., pranešė Estijos statistikos departamentas. Paskutinį praėjusių metų ketvirtį, palyginti su trečiuoju, statybos šalyje pabrango 2,1 proc., o palyginti su 2004 m. spalio-gruodžio mėnesiais – 7,4 procento.

Latvijos komercinių bankų būsto paskolų portfelis 2005 m. išaugo 825,9 mln. LVL (4,058 mlrd. Lt), arba 89,6 proc., iki 1,747 mlrd. latų (8,583 mlrd. litų), pranešė Latvijos komercinių bankų asociacija. Aktyviausiai tokius kreditus pernai teikusiems „Hansabanka“, „SEB Unibanka“, „Nord/LB Latvija“ ir „Nordea Bank Finland“ Latvijos filialui tenka du trečdaliai rinkos.

Viešbučių tinklas „Reval Hotels“ plečia savo veiklą Rygoje ir pradeda trečiojo viešbučio statybą. Naujasis viešbutis įsikurs pačioje Rygos širdyje priešais Vermanes parką. Statybos darbai prasidės jau sausio mėn. Planuojama, kad naujasis viešbutis duris atvers 2007 m. pavasarį. Naujajame viešbutyje bus 230 kambarių, veiks restoranas, vestibulio baras, keletas konferencijų salių, sveikatingumo centras bei automobilių stovėjimo aikštelė. Bendras viešbučio plotas sudarys 13 tūkst. kv. m. Investicijos sudarys 21 mln. LVL (104 mln. Lt). Kartu su naujojo viešbučio statyba vyksta ir „Reval Hotel Latvija“ plėtros darbai, kuriuos planuojama baigti 2006 m. balandį.

Lenkijos nekilnojamojo turto vystytojai „Globe Trade Center“ iki 2008 m. pabaigos planuoja investuoti mažiausiai 500 mln. eurų į biurų ir prekybos centrų statybas. Bendrovė ketina rinkai pasiūlyti 320 tūkst. kv. m biuro ir prekybinių patalpų ploto ir 180 tūkst. kv. m ploto kitų tipų projektų. Vystymo kompanija šiuo metu veiklą vykdo Čekijoje, Rumunijoje, Vengrijoje, Kroatijoje ir Serbijoje, planuoja žengti ir į Bulgarijos, Slovakijos bei Ukrainos rinkas.

„Europolis“ ir „Poland Central sp.z.o.o“ kartu įgyvendins didžiausią logistikos parką Centrinėje ir Rytų Europoje, pačioje Lenkijos širdyje, 47 km atstumu nuo Lodzės ir 137 km – nuo Varšuvos. Investicijų vertė siekia 172 mln. eurų, bus sukurta apie 6 tūkst. naujų darbo vietų. Logistikos parkas bus statomas etapais ir iš viso bus pastatyta 530 tūkst. kv. m ploto. Pirmasis statybų etapas (44 tūkst. kv. m ploto sandėlių) prasidės šių metų viduryje, pirmieji nuomininkai galės įsikurti jau 2006 m. gruodžio mėn.

„Zlote Tarasy“ – naujos kartos projektas Lenkijoje. Šis 225 tūkst. kv. m ploto kompleksas pačioje Varšuvos širdyje yra vienas iš didžiausių multifunkcinių centrų šiuo metu įgyvendinamų visoje Europoje. Komplekse, būsiančiame tarp Centrinės geležinkelio stoties ir Zlota g., bus siūlomos modernios prekybos ir biuro patalpos. Teigiama, kad pagal paskutines inovacijų madas statomas centras sukurs stimulą viso modernaus Varšuvos centro vystymuisi.

Ukrainos pirminėje nekilnojamojo turto rinkoje stagnacija gali užsitęsti dar kelis mėnesius. Dėl tos priežasties, kad bankams iškyla būsto įsigijimo kreditavimo sunkumų. Pastaruosius kelis metus pavasarį įprastai bankai persvarsto savo kreditavimo programas dėl finansinių resursų nepakankamumo. Kita vertus, antrąjį 2006 m. ketvirtį ekspertai prognozuoja palūkanų normų mažėjimą, kas turėtų sąlygoti nekilnojamojo turto paklausą.

Didėjantis rinkų globalizavimas lemia tai, kad nekilnojamojo turto kainos skirtingose pasaulio šalyse juda ta pačia kryptimi – pastaruosius kelerius metus jos augo abejuose vandenyno pusėse. Nuo 1996 kainos Euro zonoje, siekdamos naujų rekordų, ūgtelėjo apie 30 proc., JAV – 50 proc. ir 115 proc. – D. Britanijoje. Šiek tiek vėliau nekilnojamojo turto rinkos spurtas prasidėjo ir rytinėje ES dalyje. Naujausiais duomenimis, Lietuvos statybininkams dar yra erdvės plėtrai. Štai Airijoje per metus pastatytų butų skaičius, tenkantis 1 tūkst. gyventojų, pernai siekė 17,09. Tuo tarpu Lietuvoje – tik 1,97. Šalies statybininkai gerokai lenkia didesnę Lenkiją. Čia per metus pastatytų butų skaičius, tenkantis 1 tūkst. gyventojų, pernai siekė tik 0,49. Lietuva šioje srityje pernai aplenkė ir Latviją (statistinis skaičius – 0,86). Tačiau mažesnėje Estijoje – šis skaičius buvo 2,3. Beje, Airija statybų tempais pralenkė net „didžiausią Europos statybų aikštelę“ – Vokietiją (statistinis skaičius – 3,37). Ekspertai taip pat prognozuoja, kad šiais metais Vokietija galutinai užleis savo pozicijas Didžiajai Britanijai, kur statybų verslas pastaruosiu metu plečiamas ypač dideliais tempais.

Airijoje statomas rekordinis gyvenamųjų namų skaičius, ir šiuo metu šalyje statoma vidutiniškai 20 namų vienam tūkstančiui gyventojų, rodo naujausi vyriausybės statistiniai duomenys. Pasak būsto ministro Noelio Aherno, pernai buvo užbaigta apie 81 tūkst. namų, 5,2 proc. daugiau negu ankstesniais metais. 2005 metais statyta daugiau kaip dukart daugiau namų, negu 1997 metais. Kartu su statybų apimčių augimu šalyje auga ir būsto kainos, kurios patraukė aukštyn, kai šalyje 10-ąjį dešimtmetį prasidėjo sparti ekonominė plėtra. Ekonominių ir socialinių tyrimų instituto tyrimų duomenimis, Airijoje vidutinė būsto su trimis miegamaisiais kaina dviem šeimoms skirtame kotedže pakilo beveik keturis kartus nuo 71,5 tūkst. eurų 1996 metų sausį iki 270,5 tūkst. eurų praėjusių metų lapkritį. Kai kuriuose šalies rajonuose, ypač madingesniuose Dublino rajonuose, kainos auga kur kas sparčiau.

Būsto kainų priaugis Didžiojoje Britanijoje praėjusiais metais buvo mažiausias per dešimtmetį, teigia didžiausia šalies būsto paskolų teikėja „Halifax“. Per visus 2005 m. vidutinė būsto kaina Didžiojoje Britanijoje išaugo 5,1 proc., ir šis priaugis, pasak „Halifax“, buvo mažiausias per dešimtmetį. „Halifax“ prognozėmis, 2006 m. vidutinė būsto kaina šalyje išaugs 3 proc. iki beveik 177 tūkst. svarų (259 tūkst. eurų). Nuo 2000 iki 2004 metų vidutinė būsto kaina

pašoko du kartus iki 162,042 tūkst. svarų. Ketvirtąjį 2005 m. ketvirtį vidutinė būsto Londone kaina pirmą kartą viršijo 250 tūkst. svarų kartelę. 2005 m. kainų sostinėje prieaugis siekė 6,7 proc., tuo tarpu 2004 m. prieaugis buvo 3,9 proc. Praėjusiais metais sparčiausiai tarp Didžiosios Britanijos

regionų būsto kainos augo Škotijoje – pirmą kartą per 15 metų. Škotijoje kainos vidutiniškai išaugo 14,8 proc., tuo tarpu Šiaurės Airijoje prieaugis buvo 14,1 proc. Pietryčiuose kainos paūgėjo 2,7 proc., o Velse – 5,6 proc. Tuo tarpu Pietų Velse kainos krito 1,9 proc., o Rytų Anglijoje – 1 proc.

Mėnesio frazė

„Vakar užmigau turėdama turto, kurio vertė 2,1 mln. Lt, o ryte jau sužinojau, kad esame viešbučio, kuris kainuoja 12,2 mln. Lt, savininkai. Gal galite padėti parduoti mūsų viešbutį už tokią kainą? Nors ir šiandien pasirašom pardavimo sutartį, – ironizuoja dėl nekilnojamojo turto mokesčio susiklosčiusią situaciją Ona Sidikerskienė, Vilniaus UAB „Žemaitė“, valdančios to paties pavadinimo viešbutį, direktorė. (*„Verslo žinios“ (2006 01 30, Nr. 20, 2 p.)*)

„Jie deklaruoja, kad ateis vienu metu ir labai daug. Bet kol kas Klaipėdoje nieko nejaučiame“, – sakė Klaipėdos savivaldybės Architektūros ir miesto planavimo skyriaus vedėjo pavaduotojas Kęstutis Vaitiekūnas apie tai, kad Klaipėdoje veiklą ketina pradėti Vokietijos mažų kainų prekybos tinklas „Lidl“.

Mėnesio nuoroda

„Property Secrets“ – Jungtinėje Karalystėje įsikūrusi nepriklausomų analitikų, komentuotojų ir agentų įmonė, kuri teikia informaciją ir konsultacijas, prognozuoja ilgo laikotarpio trendus ir padeda pasirinkti tinkamus sprendimus investuojantiems į nekilnojamąjį turtą visoje Europoje. Vienas iš pastarųjų šios įmonės produktų – elektroninio formato knyga „Rytų Europos nekilnojamojo turto paslaptys“ („East European Property Secrets“), kurioje detalai nagrinėjamos 8

Rytų Europos šalių nekilnojamojo turto rinkų milžiniškos perspektyvos investuotojams, siekiantiems ypatingai didelių investuoto kapitalo grąžos normų.

<http://www.east-european-property-secrets.co.uk/>

© **Apžvalgą parengė:** UAB „Invalda Real Estate“ („InReal“) Komunikacijos ir rinkotyros skyrius. Apžvalgoje remiamasi Lietuvos statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos banko ir komercinių bankų duomenimis, šalies ir užsienio naujienų agentūrų bei kitų žiniasklaidos priemonių pranešimais, straipsniais iš periodinių leidinių.

Šis informacinis leidinys nėra pasiūlymas ar rekomendacija pirkti, parduoti ar atlikti kitus veiksmus, susijusius su nekilnojamuoju 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.