

RINKOS APŽVALGA

2006 balandis,
Nr. 4 (8)

Parengė Audrius Radzevičius
„InReal“ rinkotyros specialistas

Komentaras

Būdami vieningos ES ir globalizacijos įtakoje besiformuojančios pasaulinės rinkos dalimi turėtume atkreipti dėmesį, kad iš pirmo žvilgsnio neįtikėtinai spartūs ir ne visada ekonominiiais dėsniais pagrindžiami pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje pastaraisiais metais nėra vietinės reikšmės vyksmas. Nusivylimas akcijų rinkos nepastovumu, naujų finansinių instrumentų, tokių kaip nekilnojamojo turto fondų, atsiradimas nekilnojamąjį turtą pastarąjį dešimtmetį padarė labai svarbia ir reikšminga kapitalo investicijų forma. Galima būtų teigti, kad daugelio socialinių, politinių, ekonominių ir techninio progreso aplinkybių plotmėje pasaulis įžengė į naują nekilnojamojo turto erą. Nekilnojamojo turto rinka tapo labai dinamiška visame Pasulyje – tiek išsivysčiusiose, tiek ypatingai besivystančiose šalyse, su retomis, specifinių vietinės reikšmės aplinkybių nulemtomis išimtimis (Japonija, Vokietija, Austrija ir pan.). Esminis faktorius, atsirbojus nuo ekonominių tokio proceso priežasčių, yra psichologinis veiksnys – nekilnojamojo turto investicijų grąžos kitimo kreivės pastaruoju metu neįtakoja globaliniai sukrėtimai – rekordiška aukštos naftos, metalų kainos, kariniai konfliktai ir geopolitinė įtampa ganėtinais svarbiuose pasaulio taškuose, visų pirma, Artimuosiuose Rytuose. Investicija į nekilnojamąjį turtą tampa investicijų saugumo ir neblogos pelno grąžos garantu, viena iš prioritetinių laisvų lėšų panaudojimo sričių.

Ypatingai tokie procesai pastebimi besivystančiose šalyse, kurių ekonominiai augimo tempai generuoja pakankamai aukštas pelningumo normas, kartais bene du kartus aukštesnes (komercinio nekilnojamojo turto atveju apie 10 proc.), nei jos įprastos išsivysčiusiose šalyse (atitinkamai apie 5 proc.). Vidurio ir Rytų Europa, Rusija, Kinija, Persijos įlankos regionas: visuomenės poreikiai juose auga ypatingai sparčiai, naujo modernaus būsto ir komercinių patalpų ploto paklausa kai kuriais atvejais yra milžiniška, investicijų kaštai dar palyginti nedideli, todėl stambūs investuotojai vis drąsiau įsisuka į šias rinkas. Tiesa, tokioms šalims kaip Lietuva, Latvija, Estija išlošti iš užsienio investicijų šiame segmente nesiseka dėl vienos paprastos priežasties – pasaulyje įsivyrąja tendencija investicijas kreipti į dideles ir talpas rinkas (Kinija, Indija, Brazilija, Meksika), todėl Baltijos šalių smulkumas tampa trukdžiu dalyvauti globalinių investicijų srautų pasiskirstyme.

Jau minėtose aktyviai besivystančiose šalyse auga ir paklausa, ir adekvačiai bandanti reaguoti pasiūla, ir pardavimo bei nuomos kainos. Visų pirma, kainų didėjimo procesai ryškiai pasireiškia būsto segmente. Komercinis segmentas išlieka santūresnis, tačiau ir čia pardavimo bei nuomos kainos kasmet nuosekliai kyla. Ypatingai sparčia plėtra pasižymi Persijos įlankos regionas – pasinaudodamas naftos ištekliais ir jų globaliniu kainų augimu, bei nemažiau svarbiu šioms šalims turizmo sektoriaus augimu. Šešių regiono šalių (Saudo Arabija, Jungtiniai Arabų Emyratai,

Bahreinas, Kuveitas, Omanas, Kataras) BVP 2005 m. išaugo 6,9 proc., bene sparčiausiai pasaulyje auga ir gyventojų skaičius – tais pačiais metais – 2,5 proc. Šalys sparčiai urbanizuojasi. Nekilnojamojo turto planuojamų vystymo projektų vertė (750 mlrd. JAV dolerių) viršija net bendrąjį regiono BVP (700 mlrd. JAV dolerių). Nepaisant sparčių plėtros tempų, biurų užimtumas šių šalių didmiesčiuose yra beveik šimtaprocentinis, todėl planuojama dar šimtai tūkstančių kv. m papildomo naujo ploto. Per pastaruosius 3-4 metus biurų nuomos kainos išaugo bene dvigubai. Panašūs procesai vyksta ir būsto segmente, daug ir ambicingų projektų vystoma ir prekybos centrų, turizmo, pramogų segmentuose.

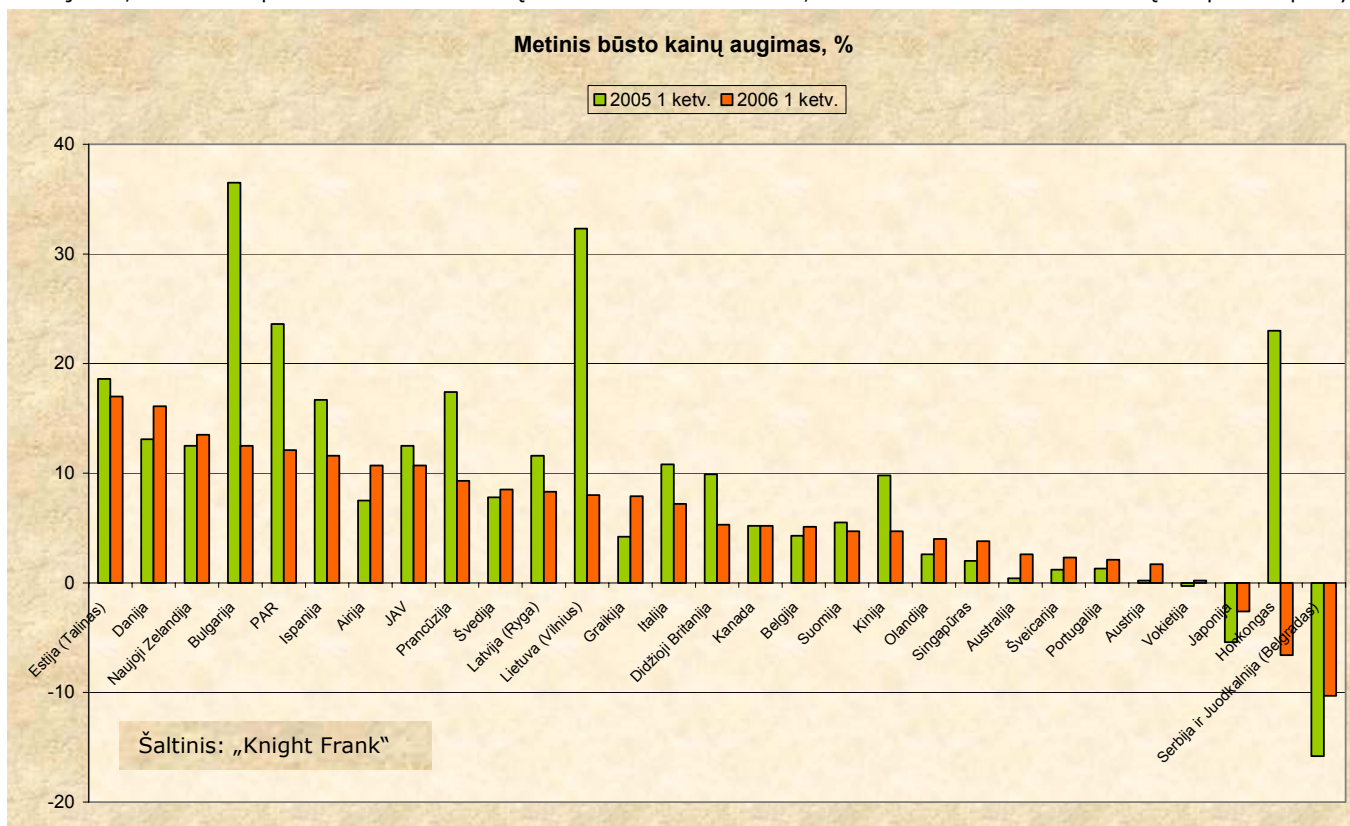
Labai sparčiai vystosi ir Kinija. Kartu su sparčiu ekonominiu augimu, gyventojų pajamų lygio ir pajamų diferenciacijos augimu, ši unikali ekonomikos formos šalis taip pat išgyvena nekilnojamojo turto bumą. Būsto kainos kyla vidutiniškai apie 13 proc. kasmet pastaruosius kelerius metus, ir tai kaip ir daugelio besivystančių šalių atveju viršija BVP augimo tempus. Visa tai, visų pirma, dėl rekordiniais tempais augančios ekonomikos ir sparčios šalies urbanizacijos. 1950 m. gyventojų dalis miestuose buvo vos 13 proc., pernai ji jau siekė 40 proc., o iki 2030 m. tikimasi pasieks 60 proc. Būsto kaip investicijos traktavimo populiarėjimas net privertė Kinijos Vyriausybę įvesti NT pardavimo mokesčius, kad pažabotų vis didėjančio masto spekuliacijas. Be to, valdžia labai sėkmingai tvarkosi su žemės sklypų rinka. Kontroliuodama žemės, skirtos vystymui, kiekį, kad palaikytų tinkamą jos pasiūlos lygmenį, apmokestina „užkonservuotą“ ir neplėtojamą žemę mokesčiais po vienerių metų, ir atima leidimus vystymui po dviejų ir taip neleidžia spekuliantams užsiimti „landbanking’u“. Panašus sprendimas galėtų būti labai reikšminga ir svarbi žemės sklypų rinkos efektyvumo ir skaidrumo didinimo priemonė ir Lietuvoje, kurioje pastarąjį laikotarpio kainų augimas didžiąja dalimi buvo nulemtas daugybės problemų žemėtvarkos sistemoje, įtakojusių laisvos ir tinkamos kokiai nors veiklai žemės pasiūlą, taip paskatindamos spekuliacijas šiame segmente. Tai būtų didelė paskata natūralesnei, tolygesnei ir sveikesnei nekilnojamojo turto rinkos plėtrai šalyje

Sparti nekilnojamojo turto rinkų plėtra ir augantis investuotojų dėmesys jai skatina didelį poreikį išsamiai ir palyginamai informacijai, kurios, deja, šioje srityje daug nėra. Dėl nekilnojamojo turto rinkos ypatybės, kad patikimos informacijos trūkumas daro ją iš prigimties neefektyvia rinka, kyla daugybė klausimų ir diskusijų dėl kainų lygio pagrįstumo ekonominiiais fundamentaliais veiksniais, kurie stabdo rinkos natūralų vystymąsi, kelia bereikalingą sąmyšį visuomenėje, galų gale, pereina net iki ironizavimo politinės satyrikos laidoje.

Informacijos poreikis skatina nekilnojamojo turto kompanijas ir net leidybines firmas, galinčias aprėpti kuo didesnius regionus ar valstybių skaičių, kreipti vis didesnį dėmesį rinkos tyrimams ir apžvalgoms, nes tai ilgainiui tampa vis didesniu

konkurenciniu pranašumu teikiant papildomas (konsultavimo) paslaugas tarptautiniams investuotojams. Daugėja bandymų vienokiu ar kitokiu įmanomu būdu indeksuoti ir lyginti kelių ar keliolikos šalių nekilnojamojo turto kainų lygius. Vienas paskutinių tokių bandymų – Londone reziduojančios tarptautinės (140 atstovybių visame pasaulyje) nekilnojamojo turto kompanijos „Knight Frank“ pasaulinis būsto kainų indeksas. Jo esmė – sekti vidutinių būsto kainų metinius pokyčius šalyse, kuriose kompanija gali surinkti reikalingus duomenis, tiesa jie patys pažymi, kad tiksli statistinė informacija beveik retai kur egzistuoja, daug kur tenka remtis patikimomis finansinėmis institucijomis, kai kuriais atvejais (Baltijos šalis) informacijos prieinamumas dar prastesnis ir ten remiamasi vien šalių sostinių kainomis, kaip visos šalies kainų lygio apytiksliai įvertinimu. Baltijos šalių rinkų smulkumas atspindi ir kituose indeksuose bei leidiniuose – informacija yra visiškai netiksli, gerokai prasilenkianti su pastarosiomis tendencijomis, kai kur pateikiamos 4-5 metų senumo

Kalbant apie ateities Lietuvos (tuo pačiu ir kitų Vidurio ir Rytų Europos šalių) nekilnojamojo turto perspektyvas, pastaruoju metu vyrauja daug įvairių nuomonių, tačiau daugeliu atveju jos išreiškia tai, kad erdvės plėtrai dar yra nemažai. Didžiaja dalimi viskas priklausys ne nuo psichologinio euro įvedimo ar neįvedimo fakto, nes litas vis vien priirištas prie bendrosios Europos Sąjungos valiutos, o nuo ekonominio augimo tvarumo perspektyvų. Žurnalas „The Economist“ neseniai sparčiai kylančias 8-ias Rytų ir Vidurio Europos ekonomikas pavadino „lūšimis“, tačiau ne „tigras“, kaip buvo įprasta vadinti anksčiau. Tokio pareiškimo pagrindas – neišskumas, ar tokie spartūs augimo tempai kaip iki šiol bus išlaikyti ir ateityje. Remdamasis Vienos palyginamųjų ekonomikos studijų instituto duomenimis, „The Economist“ teigia, kad Rytų ir Vidurio Europos šalių ūkio plėtros sparta tokia didelė, jog kai kuriais atžvilgiais tos šalys jau yra pavijusios „senąją Europą“. Visų pirma, čia galima dėti kryžiuką prie nekilnojamojo turto kainų lygio, bent jau sostinių atžvilgiu. Vienos instituto ekspertų vertinimu, 1993-2004 metais ES-8 šalių eksporto apimtys į



Vilniaus nuotraukos. Netgi ir minėtame „Knight Frank“ tyrime Vilniaus duomenys ganėtinai įdomūs – nors per 2005 m. realiai šalyje fiksuotas pats didžiausias kainų augimas per pastaruosius metus, šiame indekse jis siekia vos 8 proc. ir yra gerokai mažesnis nei metinis pokytis prieš metus. Kita vertus, nepaisant informacijos galimo netikslumo, „Knight Frank“ pažymi, kad iš esmės stebimas būsto kainų augimo lėtėjimas pasaulyje, kas leidžia manyti, kad daugelyje šalių yra pažeistos būsto įperkamo sąlygos, kaip pavyzdį imant JAV, kurioje pastaruoju metu sparčiai augo palūkanų normos ir būsto kainų augimas gerokai prislopo. Tarptautinės kompanijos analitikai mano, kad artimiausiu metu daugelyje regioninių „karštųjų taškų“ nekilnojamojo turto rinkose investavimo patrauklumas mažės, tuo tarpu ilgą laiką stagnavusi Vokietija, atsgaunant jos ekonomikai, turėtų 2007 m. susigrąžinti dalį prarastų pozicijų. Pažymima, kad Rytų Europoje vykstantis „susilyginimo“ su ES vidurkiais procesas turėtų trukti dar apie 5 metus, tad investuotojų dėmesys į šią Europos dalį turėtų išlikti ir net stiprėti.

išsivysčiusias šalis buvo didesnės negu „Azijos tigrų“, išskyrus nebent Kiniją. Taip pat pastebėta, kad ES-8 šalių eksporto dalis bendrajame vidaus produkte (BVP) 2000 metais sudarė 29 proc., tačiau 2004 metais padidėjo iki 38 procentų. Ypač sparčiai eksporto svoris šalies ūkyje padidėjo tose šakose, kurios naudojo ne pačias pažangiausias ar pačias paprasčiausias technologijas, o „vidutines“, teigia „The Economist“. Ilgalais gamybos ir eksporto augimas ir jo tiesioginė įtaka BVP augimo rodikliams sunkiai įmanoma neinvestuojant į aukštas technologijas, nes konkurencija vidutinių ir žemų technologijų paremtoje gamyboje ilgainiui tik augs ir sukuriama pridėtinė vertė mažės. Lietuvos atveju situacija miglota dar ir dėl to, kad tauta pasižymi rekordiniu polinkiu emigruoti ieškant geresnio gyvenimo perspektyvų išsivysčiusiose šalyse. Auganti ekonomika reikalaus daug ir kvalifikuotos darbo jėgos, tuo tarpu dideli emigracijos mastai, neigiamas natūralus gyventojų prieaugis ir nepaslanki švietimo ir specialistų ruošimo sistema ilgainiui taps vis didesniu stabdžiu pridėtinės vertės kūrimo procesui. Vis dėlto Vienos instituto ekspertai teigia, kad ūkio perspektyvos yra geros,

kaip ir geros galimybės čia investuoti, ypač į nekilnojamojo turto sektorių.

Vieną iš silpniausių vietų šiame regione Vienos instituto ekspertai įvardija valdžios įstaigų darbo kokybę, kuri galiausiai atsiliepia ir verslo aplinkai naujosiose ES šalyse-narėse. Dėl šios priežasties užsienio investicijų aplenkte Lietuvoje didesnį mastą įgauna ir procesai, kai vietiniai nekilnojamojo turto srities investuotojai investicijas kreipia kitur. Visų pirma, į Latviją ir Ukrainą, kurios žada didesnes

perspektyvas dėl savo rinkų jaunumo su mažesnėmis kliūtimis, nors ir didesne investavimo rizika. Investicinės aplinkos faktorius pasaulyje taip pat tampa lemiamu, šalia rinkos talpos dydžio, todėl Lietuva kol kas neturi jokių lyginamųjų pranašumų ir nekilnojamojo turto rinkos plėtra vis dar vyks vietinių, taip pat baidomų, investuotojų pagrindu, o tai neleis pasinaudoti visais ekonominės plėtros privalumais, tikrai aukšto lygio projektų trūks, todėl visavertis dalyvavimas globalinėje nekilnojamojo turto rinkoje bus apsunkintas ir šaliai nenaudingas.

Makroekonomikos naujienos

(STD) Statistikos departamento išankstiniais skaičiais, atliktais remiantis turimais statistiniais duomenimis ir ekonometriniais modeliais, pirmąjį 2006 m. ketvirtį bendras vidaus produktas siekė 17110 mln. Lt veikusiomis kainomis ir, palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu, skaičiuojant 2000 m. palyginamosiomis kainomis, padidėjo 8,1 proc. Beveik visose ekonominės veiklos rūšyse pirmąjį šių metų ketvirtį bendrosios pridėtinės vertės sukurta daugiau, ir ypač veiklos rūšyse, susijusiose su gamyba ir vartojimu. Pirmąjį ketvirtį sparčiausiai pridėtinė vertė didėjo apdirbamosios gamybos (13,7 proc. daugiau nei prieš metus), nekilnojamojo turto, nuomos ir kitos verslo veiklos (10,6 proc.), statybos (9,4 proc.), ir didmeninės ir mažmeninės prekybos (9,2 proc.) veiklos rūšyse. Pirmąjį 2006 m. ketvirtį vienam šalies gyventojui teko 5027 Lt bendrojo vidaus produkto. Tai 8,5 proc. daugiau nei per tą patį ankstesnių metų laikotarpį (skaičiuojant palyginamosiomis kainomis).

(ELTA) Atsižvelgdama į komercinių bankų padidintas kredito augimo prognozes, Finansų ministerija koreguoja 2006-2009 m. bendrojo vidaus produkto (BVP) augimo, infliacijos ir nedarbo rodiklių projekcijas. BVP augimas vidutinės trukmės laikotarpiu išliks vienas didžiausių Europoje, todėl infliacija bus keliomis dešimtosiomis proc. dalimis spartesnė nei įprasta. Komercinių bankų kreditų, ES paramos, geresnių prekybos sąlygų, užsienyje uždirbtų pajamų pervedimai į Lietuvą ir mokesčių mažinimo stimuliuojamas vartojimas ir investicijos vidutinės trukmės laikotarpiu didins užimtųjų skaičių ir mažins nedarbą. Lietuva vidutinės trukmės laikotarpiu išlaikys spartų ekonomikos augimą: 2006 m. BVP augimas gali siekti 7 proc., o 2007-2008 m. – 5,8 procento. 2009 metų augimas sumažės iki 5,3 proc. dėl Ignalinos antrojo bloko uždarymo. Situacija darbo rinkoje 2006-2009 metais toliau gerės. Numatoma, kad 2004 m. prasidėjusios tendencijos tęsis – vidutinis mėnesinis darbo užmokestis šalyje augs. Prognozuojama, kad vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis išaugs nuo 1289,5 Lt 2005 m. iki 1785 Lt 2009 m. Dėl augančios darbo jėgos paklausos nedarbo lygis šalyje mažės nuo 8,3 proc. (užimtumo tyrimo duomenimis) 2005 m. iki 5,6 proc. 2009 m.

(BNS) Nedarbo lygis Lietuvoje kovo mėnesį buvo 3,9 proc. – 0,1 proc. punkto mažesnis nei šiemet vasarį ir 2 proc. punktais mažesnis nei pernai kovo mėnesį. Lietuvos darbo birža pranešė, kad balandžio 1 d. teritorinėse darbo biržose buvo užregistruota 82,7 tūkst. bedarbių – 2,9 proc. (2,45 tūkst.) mažiau nei prieš mėnesį ir 33,5 proc. (41,7 tūkst.) mažiau nei prieš metus. Daugiausiai bedarbių, skaičiuojant nuo darbingo amžiaus žmonių, balandžio 1 d. buvo Ignalinos (11,5 proc.), Akmenės (10,5 proc.) rajonuose ir Druskininkuose (9,2 proc.), mažiausias – Elektrėnų (0,9 proc.), Trakų (1,3 proc.) rajonuose ir Šiaulių mieste (2 proc.). Tarp didžiųjų miestų didžiausiais nedarbas buvo Panevėžyje (3,1 proc.).

(BNS) Statistikos departamento duomenimis, Lietuvos eksportas šiemet sausį ir vasarį, palyginti su atitinkamu 2005 m. laikotarpiu, išaugo 29,6 proc. iki 5,586 mlrd. litų,

importas – 31,4 proc. iki 6,963 mlrd. litų. Negalutiniais muitinės deklaracijų ir Intrastato ataskaitų duomenimis, Lietuvos užsienio prekybos deficitas sausio ir vasario mėnesiais buvo 1,377 mlrd. litų – 39,1 proc. didesnis nei 2005 m. sausį ir vasarį. Šių metų vasarį, palyginti su 2005 m. vasario mėnesiu, eksportas padidėjo 39,5 proc., importas – 30 proc., o per mėnesį (vasarį, palyginti su sausiu), – išaugo atitinkamai 5,2 proc. ir 3,4 proc.

(STD) Statistikos departamento atliekamo namų ūkių biudžetų tyrimo duomenimis, namų ūkių disponuojamos pajamos (piniginės ir natūrinės) 2005 m. buvo 580 Lt vienam asmeniui per mėnesį. Palyginti su 2004 m., disponuojamos pajamos padidėjo 16,9 proc. Įvertinus vartojimo kainų augimą, realiosios pajamos padidėjo 13,8 proc. Piniginės disponuojamos pajamos, palyginti su 2004 m., padidėjo 20,6 proc. Miestiečių disponuojamos pajamos 2005 m. buvo 636 Lt vienam namų ūkio nariui per mėnesį, kaimo gyventojų – 467 litai. Palyginti su 2004 m., labiausiai išaugo darbo pajamos, o iš jų – individualios ne žemės ūkio veiklos ir samdomojo darbo pajamos. Darbo pajamų augimas sudarė 76 proc. disponuojamų pajamų padidėjimo. Tyrimo duomenimis, darbo pajamos sudarė 70 proc. visų disponuojamų pajamų, socialinės išmokos (įvairios pensijos, pašalpos) – 23 proc., vadinamosios kitos pajamos (stipendijos, alimentai, giminių parama, laimėjimai loterijose ir pan.) – 7 proc. Darbo pajamų dalis, palyginti su 2004 m., padidėjo vienu procentiniu punktu. Miesto namų ūkiuose darbo pajamos sudarė 72 procentus visų disponuojamų pajamų, kaimo – 66 proc., socialinės išmokos mieste sudarė 20 proc., o kaime – net 29 proc. Namų ūkio disponuojamų pajamų lygis ir jo kitimas priklauso nuo daugelio veiksnių: dirbančiųjų ir išlaikytinių skaičiaus namų ūkyje, namų ūkio pajamų šaltinių. Daugiau kaip pusės (56 proc.) namų ūkių pagrindinis pajamų šaltinis buvo samdomojo darbo pajamos, trečdalis (32 proc.) – pensija. Didžiausias pajamas turėjo dirbančiųjų sau, darbdavių namų ūkiai, mažiausias – vadinamieji kiti namų ūkiai, t. y. gyvenantys iš pašalpų, santaupų, stipendijų. Tyrimo metu namų ūkiai buvo paprašyti įvertinti savo gyvenimo lygį. Du procentai apklaustų namų ūkių priskyrė save gyvenantiems aukščiausiai vidutinio lygio, 66 proc. – vidutiniokams, 28 proc. – gyvenantiems žemiau vidutinio lygio, o 3 proc. atsakė, kad jie gyvena skurde. 61 proc. visų apklaustųjų mano, kad jų gyvenimo lygis per paskutinius 12 mėn. nepasikeitė, 21 proc. atsakė, kad gyvenimo lygis pablogėjo, 19 proc. – pagerėjo.

(STD) Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos 2006 m. sausio 1 d. sudarė 18802,4 mln. Lt (5445,6 mln. EUR) ir, palyginti su 2005 m. sausio 1 d., padidėjo 16,1 proc. (2005 m. sausio 1 d. buvo 16192,6 mln. Lt). Vienam Lietuvos gyventojui jų teko 5525 Lt (1600 EUR) ir, palyginti su 2005 m. sausio 1 d., padidėjo 798 Lt (231 EUR).

(„Geri namai“) Lietuvos statybos sektoriaus įmonės pernai uždirbo 705 mln. Lt iki mokesčio pelno – beveik 70 proc. daugiau nei 2004 m. Bendrovių kapitalo grąža 2005 m. siekė 28,2 proc., o pelningumo koeficientas – 8 proc. Sektoriaus pajamos pernai išaugo 6,7 proc. – iki 4,782 mlrd. Lt. Dvejus metus sektorius kompanijų „topuose“ karaliavusią bendrovę

„Ranga IV“ išstūmė „YIT Kausta“. Pastaroji pernai užėmė pirmąsias vietas ir pagal pajamas, kurios pernai išaugo 94,3 proc. – iki 281,44 mln. Lt, ir pagal savo jėgomis atliktus darbus, už kuriuos pajamos padidėjo 87,2 proc. – iki 137,42 mln. Lt. Biržoje kotiruojamas Panevėžio statybos trestas pernai gavo 191,59 mln. Lt pajamų – 27,3 proc. daugiau nei 2004 m., ir tarp didžiausių statybos bendrovių užėmė trečiąją vietą. Bendrovė pernai uždirbo 10,9 mln. Lt neaudituoto grynojo pelno – 4,2 karto daugiau nei užpernai.

(STD) Statistikos departamento duomenimis, statybos kainos 2006 m. kovo mėn., palyginti su vasario mėn., padidėjo 0,4 proc. (2005 m. kovo mėn., palyginti su vasario mėn., sumažėjo – 0,1 proc.). Darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos padidėjo 0,7 proc., statybinių medžiagų ir gaminių kainos – 0,3 proc. Tai turėjo didžiausią įtaką bendrajam statybos sąnaudų kainų indeksui. Taip pat indeksą veikė 0,4 proc. padidėjusios statybinių mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Iš visų statybinių medžiagų ir gaminių daugiausia pabrango medžio gaminiai – 0,9 proc., langai ir durys – 0,7 proc., įvairių rūšių betonai ir mišiniai – 0,6 proc., betono ir gelžbetonio gaminiai – 0,5 proc.

(ELTA) Lietuvos bankų sistema išlaikė sparčius paskolų portfelio augimo tempus. Per pirmąjį šių metų ketvirtį bankų klientams suteiktų paskolų portfelio augimas sudarė 2,4 mlrd. Lt, arba 9,1 proc. Lietuvos banko duomenimis, per metus paskolų portfelis padidėjo 59,1 proc. (2006 m. balandžio 1 d., palyginti su 2005 m. balandžio 1 d.). Sparčiai auganti šalies ekonomika, Europos Sąjungos paramos fondų įsisavinimo procesai, vis dar pakankamai žemos palūkanų normos bei, palyginti su kitomis Europos šalimis, gana mažas paskolų portfelio ir bendrojo vidaus produkto (BVP) santykis rodo, kad dar išlieka erdvės bankų paskolų rinkos augimui. Šių metų balandžio 1 d. duomenimis, Lietuvos bankų paskolų portfelis, įskaitant paskolas finansų institucijoms, sudarė apie 43,6 proc. planuojamo šiemetinio šalies BVP. Bankų paskolų portfelio augimo potencialą patvirtina ir sparčiai augantys bankų nebalansiniai kreditavimo įsipareigojimai, kurių apimtis per metus padidėjo 4,15 mlrd. Lt, arba 92,5 proc., ir 2006 metų

balandžio 1 dieną sudarė 8,6 mlrd. Lt. Pirmąjį šių metų ketvirtį daugiausiai paskolų buvo suteikta privačioms įmonėms (joms suteiktų paskolų portfelis padidėjo 1,6 mlrd. Lt, arba 10,6 proc.), o paskolos gyventojams padidėjo atitinkamai 1,3 mlrd. Lt, arba 15,3 proc. Per metus, palyginti su 2005 m. balandžio 1 d., bankų suteiktos paskolos gyventojams išaugo 4,7 mlrd. Lt, arba 91 proc. Iš jų būsto paskolos per tą patį laikotarpį padidėjo 3,5 mlrd. Lt, arba 89 proc., o kitos paskirties – 1,2 mlrd. Lt, arba 97 proc.

(ELTA) Europos Sąjungos statistikos agentūros „Eurostat“ paskelbtais duomenimis, šių metų vasarį, palyginti su tuo pačiu mėnesiu 2005 m., mažmeninės prekybos apyvarta euro zonoje ūgtelėjo 1 proc., o visoje ES – 1,8 proc. Vasarį, palyginti su sausiu, euro zonoje prekybos apimtys sumažėjo 0,2 proc., o ES padidėjo 0,1 proc. 2006 m. vasarį, palyginti su analogišku mėnesiu prieš metus, maisto produktų, alkoholinių gėrimų ir rūkalų pardavimai euro zonoje sumažėjo 0,5 proc., o visoje ES išaugo 0,7 proc. Ne maisto prekių sektoriuje atitinkamai padidėjo 2,2 ir 2,8 proc. Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamuoju laikotarpiu padidėjo Latvijoje (15,1 proc.), Estijoje (12 proc.), Liuksemburge (9,1 proc.), Lietuvoje (7,9 proc.), Švedijoje (7,8 proc.), Slovakijoje (6,8 proc.), Lenkijoje (6,7 proc.), Danijoje (5,6 proc.), Suomijoje (4,1 proc.), Portugalijoje (2,9 proc.), Austrijoje (2,5 proc.), Didžiojoje Britanijoje (1,9 proc.), Prancūzijoje (1,7 proc.), Vokietijoje (1,2 proc.) ir Ispanijoje (0,1 proc.). Pardavimai sumažėjo Belgijoje (5,1 proc.).

(BNS) Latvijos centrinės statistikos valdybos duomenimis, didžiausios paskolų ir indėlių palūkanos Baltijos valstybėse išlieka Latvijoje. Pirmąjį šių metų mėnesį ilgalaikių paskolų nacionaline valiuta vidutinė kaina Latvijoje buvo 9,4 proc. (0,1 procentinio punkto mažesnė nei prieš mėnesį ir 0,4 punkto mažesnė nei prieš metus), Lietuvoje – 5,8 proc. (atitinkamai nepakito ir padidėjo 0,1 punkto), Estijoje – 6,5 proc. metų palūkanų (pakilo atitinkamai 0,2 punkto ir 0,5 punkto). Trumpalaikes paskolas nacionaline valiuta Latvijos kreditavimo įstaigos teikė vidutiniškai už 6,5 proc. (atitinkamai 0,8 punkto brangiau ir 0,9 punkto pigiau), Lietuvos – 4,5 proc. (tiek pat ir 0,9 punkto pigiau), Estijos – 4,7 proc. (0,3 punkto brangiau ir 1,5 punkto pigiau) metų palūkanų.

Verslo aplinkos naujienos

(ELTA) Vyriausybė nutarė pakeisti Nekilnojamojo turto registro nuostatus. Tai pirmas žingsnis link „vieno langelio“ principo įgyvendinimo registruose. Tokio nutarimo būtinumą sąlygojo naujai priimti Valstybės registru ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymai, poįstatyminiai teisės aktai, elektroninių paslaugų sistemos plėtra, taip pat pradantis veikti kompiuterinis dokumentų archyvas. Viešojo administravimo plėtros iki 2010 m. strategijoje, patvirtintoje Vyriausybės nutarimu, numatyta gerinti viešųjų paslaugų kokybę, tobulinti valdymą, sudaryti sąlygas teikti geros kokybės gyventojams prieinamas viešąsias paslaugas. Dabar atsiranda galimybė pateikti prašymą įregistruoti nekilnojamojo turto daiktus nepriklausomai nuo jų buvimo vietos. Apibrėžiamas pažymėjimo apie nekilnojamojo turto statusą ir jo naudojimą notarų biuruose. Įgaliojami asmenys nustatyti skaitmeninio duomenų archyvo naudojimo ir saugojimo tvarką. Nustatomi papildymai dėl atitinkamų žymų, susijusių su saugomomis teritorijomis ir kultūros vertybėmis, darymo. Nustatomas mažesnis (25 proc. buvusiojo) atlyginimas už nekilnojamojo turto registravimą po reorganizavimo veikiantiems juridiniams asmenims.

(ELTA) Šiomet įmonės (juridiniai asmenys) pirmą avansinį nekilnojamojo turto mokestį turi sumokėti ne iki kovo 31 d., bet iki gegužės 2 dienos. Valstybinė mokesčių inspekcija nusprendė verslininkams ne tik duoti daugiau laiko sumokėti pirmąjį nekilnojamojo turto įmoką, bet taip pat pratęsti ir apeliacijų pateikimo terminą. Nuo šių metų balandžio 8 d.

įsigaliojusiame Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pakeitimo įstatyme taip pat numatyta galimybė einamųjų kalendorinių metų avansinį mokestį mokėti nuo turto vertės, buvusios praėjusiais kalendoriniais metais. Taip pat pratęstas apeliacijų VĮ „Registru centras“ pateikimo bei nagrinėjimo terminas, patikslinta nekilnojamojo turto mokesčio ir su juo susijusių sumų išieškojimo sustabdymo tvarka. Naujoje redakcijoje numatyta, kad mokesčių mokėtojų skundai dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokesstinės vertės ir prašymai dėl individualiu vertinimo būdu nustatytos nekilnojamojo turto vertės taikymo apskaičiuojant mokesstinę vertę 2006 metais turto vertintojui (VĮ „Registru centras“) pateikiami ne per vieną, bet per šešis mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės nustatymo. Šiuos skundus ir prašymus (apeliacijas) „Registru centras“ turės išnagrinėti ir priimti sprendimą per du mėnesius nuo skundo ar prašymo gavimo dienos. Jeigu nekilnojamojo turto mokesčio suma, apskaičiuota taikant juridiniam asmeniui einamųjų kalendorinių metų sausio 1 d. nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto mokesčiai vertei nustatytą mokesčio tarifą, neviršija 1500 Lt, juridinis asmuo avansinio mokesčio mokėti neprivalo. Tuo tarpu jeigu einamaisiais kalendoriniais metais nekilnojamojo turto mokesstinė vertė yra didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią vertę, avansinis mokestis už tą nekilnojamojo turto gali būti skaičiuojamas nuo praėjusiais kalendoriniais metais buvusios nekilnojamojo turto mokesstinės vertės.

(„Verslo žinios“) Milijonines investicijas į miesto infrastruktūrą numachiui Vilniaus savivaldybė greitai metu neketina investuoti

į visuomeninę infrastruktūrą šalia pakraščiuose dygstančių gyvenamųjų namų, nes prioritetas – miesto tankinimas. Gyvenamosios statybos projektų plėtotojai dėl žemės sklypų trūkumo gyvenamuosius individualius ir daugiabučius namus stato miesto pakraščiuose – ten žemės pasiūla didesnė, o kaina mažesnė. Tačiau investuotojai susiduria su infrastruktūros problema, o būsimieji gyventojai – su visuomeninės paskirties objektų – mokyklų, vaikų darželių ar viešojo transporto, trūkumu. Lietuvos pramonininkų konfederacijoje pristatydamas strateginį miesto planą Vilniaus meras Artūras Zuokas nurodė, kad bent penkerius metus miestas investicijų teritorijose, kurios nėra prioritetingos, nenumato. Savivaldybės tikslas – statybas daugiau koncentruoti miesto centrinėje dalyje, nes Vilniaus miesto tankumo rodiklis vienas iš mažiausių Europoje. Prioritetinga miesto plėtra numatyta šalia Ukmergės gatvės, taip pat galima plėtoti teritorijos Naujosios Vilnios link, Pilaitėje – ten miestas gali ir yra pajėgus investuoti į infrastruktūrą.

(Vilnius.lt) Nekilnojamojo turto statytojai Vilniuje prisidės prie socialinės infrastruktūros plėtros. Siekdama užtikrinti kompleksinę naujai urbanizuojamų miesto teritorijų plėtrą ir šiam tikslui kooperuoti nekilnojamojo turto statytojų ir miesto biudžeto lėšas, Vilniaus miesto taryba nustatė paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžius bei patvirtino šios paramos administravimo tvarką. Šiuo metu Vilniuje nekilnojamojo turto rinka auga sparčiau nei Savivaldybės galimybės skirti pakankamą kiekį lėšų socialinės infrastruktūros plėtrai – mokykloms, darželiams, viešojo transporto objektams statyti ir įrengti, aplinkai tvarkyti. Todėl Tarybos sprendimu nustatomas paramos dydis ir sudaromos vienodos sąlygos naujų pastatų statytojams prisidėti prie aplinkinės teritorijos gyvenimo kokybės gerinimo. Paramos dydis bus nustatomas pagal planuojamo statinio bendrą naudingą plotą ir numatomą statinio naudojimo būdą. Gyvenamųjų namų statytojai turės skirti 30 Lt už 1 kv. m (iš jų 25 Lt teks mokykloms, 5 Lt – viešajam transportui), komercinių pastatų statytojai – 30 Lt

už 1 kv. m (20 Lt viešajam transportui ir 10 Lt aplinkos tvarkymui), pramonės statinių statytojai – 10 Lt už 1 kv. m (viešajam transportui). Ši parama galės būti skirta pinigais arba perduodama ilgalaikiu materialiuoju turtu arba darbais už apskaičiuotą paramos sumą. Minėtą paramą statytojai turės suteikti iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti akto pasirašymo. Socialinės infrastruktūros plėtrai skirtos paramos lėšos bus kaupiamos specialioje Vilniaus miesto savivaldybės sąskaitoje.

(ELTA) Kauno miesto taryba nusprendė 20 proc. mažinti nekilnojamojo turto mokesčių fiziniams ir juridiniams asmenims. Mokestis negalės būti mažesnis nei mokėtas praėjusiais metais. Nuolaida taikoma tam turtui, kurio vertė apskaičiuota masiniu arba individualiu nekilnojamojo turto vertinimo metodu. Kauno miesto savivaldybė dėl mokesčio lengvatos gavo 91 juridinių ir fizinių asmenų prašymą. Pagrindiniai motyvai dėl prašomos lengvatos suteikimo – padidėjusi nekilnojamojo turto vertė.

(„Panevėžio balsas“) Panevėžio miesto savivaldybės taryba nusprendė sumažinti 2006 m. nekilnojamojo turto mokesčių tiek, kad jis būtų 20 proc. didesnis negu 2005 m. (skaiciuojant nuo mokestinės vertės) fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie apskaičiuoja šį mokestį nuo turto, įvertinto Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytais metodais taikant masinį arba individualų nekilnojamojo turto, kurio mokestinė vertė 2006 metais padidėjo, vertinimą.

(„Lietuvos rytas“) Vilniaus savivaldybė parengė taisykles, kuriomis vadovaujantis bus keičiamas sąrašas statinių, kuriems netaikoma nekilnojamojo turto mokesčio lengvata. Sąrašas bus peržiūrimas kiekvieną metų ketvirtį. Tuomet pastatai iš sąrašo bus išbraukiami arba bus įtraukti nauji pastatai. Šiuo metu į sąrašą įtraukta 50 objektų. Visiems kitiems pastatams savivaldybė taiko 50 proc. nekilnojamojo turto mokesčio lengvatą.

NT rinkos įvykiai trumpai

(„Lietuvos rytas“) Estijos nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Q Vara“, taip pat veikianti Latvijoje, steigia savo biurą Lietuvoje. 2003 m. veiklą pradėjusi „Q Vara“ nekilnojamojo turto projektus įgyvendina trijose Baltijos šalyse.

(„Verslo žinios“) Nekilnojamojo turto AB „ŽIA valda real esate“ svarsto plėtros galimybes Kazachstane. Šiuo metu yra nuspręsta Almatoje įsteigti nekilnojamojo turto agentūrą, kuri užsiims visų paslaugų teikimu Kazachstano rinkai. Planuojama, jog iki 50 proc. naujai Kazachstane įsteigtos agentūros akcijų priklausys lietuvių kapitalo bendrovei. Numatyta, kad artimiausiu metu naujoji agentūra pradės administruoti kelis gyvenamosios ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto projektus. Planuojama, jog per artimiausius kelerius metus naujoji agentūra pradės vykdyti 10 mln. EUR vertės komercinės paskirties objektų statybos organizavimą ir plėtojimą Kazachstane. Tačiau neatmetama galimybė, jog, sėkmingai baigus šį projektą, bus svarstoma apie daug didesnius – iki 100-120 mln. EUR vertės projektus.

(„Panevėžio balsas“) Apie vieno didžiausių Lietuvoje prekybos ir pramogų centro „Babilonas“ pardavimą pradėta kalbėti praėjus vos keliems mėnesiams po jo atidarymo. Teigta, kad šiuo centru domisi daugiau kaip 15 tarptautinių investicinių fondų, investuojančių į komercinius nekilnojamuosius objektus. Ne vieno jų atstovai lankėsi Panevėžyje. Galiausiai „Babilonas“ buvo parduotas vienam Vakarų Europos investuotojui. Kol kas investuotojas nori likti nežinomas. Už „Babiloną“ gauti pinigai bus investuojami į kitas funkcinio „Babilono“ projekto statybas. Naujieji

„Babilono“ prekybos ir pramogų centro savininkai svarsto galimybę bendradarbiauti statant kitus „miesto mieste“ projektus statinius. Greitai nauji savininkai turėtų atvykti į Panevėžį ir pristatyti ateities planus.

(„VŽ Online“) Bendrovė „Ogmios centras“ investuoja į viešbučių verslą ir tuo tikslu įsteigė naują įmonę „City hotels“. Šiuo metu bendrovė stato keturių žvaigždučių viešbutį sostinės Bokšto gatvėje, o ateityje „City hotels“ turėtų administruoti kelis dar nepastatytus viešbučius. Sostinės Bokšto gatvėje statomas viešbutis yra „Ogmios centro“ ir statybų bendrovės „Vyrokas“ bendras projektas.

(ELTA) Vilniaus transporto infrastruktūrai gerinti šiemet žadama skirti per 200 mln. Lt. Šiais pinigais bus statomi anksčiau pradėti ir nauji aplinkkeliai, toliau statoma estakada, tiesiamos naujos bei rekonstruojamos senos gatvės. Gegužės mėnesį prasidės intensyvūs gatvių ir kiemų asfaltbetonio dangos remonto darbai. Iki rugpjūčio bus remontuojama gatvių danga, jų remontui pagal Kelių priežiūros ir plėtros programą šiemet bus skirta 7 mln. Lt. Kiemai bus tvarkomi pagal seniūnijų pateiktas paraiškas, pradėdant nuo prastiausios būklės kiemų. Daugiabučių namų kiemams tvarkyti skiriamas 1 mln. Lt. Estakados nuo Konstitucijos prospekto iki Ukmergės gatvės statybos darbų vertė – 33 mln. Lt, šiemet estakados statybos darbams skirta 8 mln. Lt. Taip pat bus tęsiami Plytinės, Kalvarijų, Didlaukių, Žvalgų, Santariškių, Liepkalnio gatvių, Eišiškių plento ir Žaliojo tilto rekonstrukcijos darbai, bus stiprinamos Valakampių tilto sijos. Šiems darbams šiais metais skirta 17 mln. Lt. Šiemet bus statomi du ES fondų finansuojami transporto infrastruktūros objektai – Senamiesčio pietinis aplinkkelis (bendra darbų vertė

– 22 mln. Lt) ir birželio mėnesį pradamas tiesti Vilniaus pietinis aplinkkelis (apie 230 mln. Lt). Šiais metais Senamiesčio aplinkkeliui bus skirta apie 14 mln. Lt, o miesto pietiniam aplinkkeliui – apie 60 mln. Lt. Taip pat numatoma plėtoti transporto infrastruktūrą teritorijoje tarp Ozo, Kalvarijų, Geležinio Vilko ir Šiaurinės gatvių. Šiems darbams šiais metais skirta 8 mln. Lt. Jau parengtas techninis projektas, paskelbtas konkursas rangos darbams. Šioje teritorijoje bus tiesiamos naujos gatvės, kurios pagerins susisiekimą ir eismo sąlygas.

(delfi.lt) Buvusią Raudonojo kryžiaus ligoninę iš sostinės centre esančios Žygimantų gatvės planuojama perkelti į Santariškių miestelį – naujai iškiliantį 25 tūkst. kv. m ploto Chirurgijos-akušerijos korpusą. Naujas patalpas planuojama statyti išmainius jas į daugiau kaip 80 mln. Lt kainuojančias Centro filialo patalpas sostinės centre. Įstatymai turto mainus leidžia, tačiau didžiausia teisinė problema, kad pastatų negalima mainyti į būsimą turta. Kad ši problema būtų išspręsta, reikėtų priimti įstatymą, numatantį Turto banko ir Turto fondo apjungimą arba naujos struktūros – turto mainų organizatoriaus – sukūrimą. Tokiai struktūrai būtų pavesta realizuoti valstybei priklausantį turta, o iš gautų pajamų finansuoti naujas statybas ar esamų pastatų renovaciją.

(BNS) Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Sektor Real Estate“ balandžio viduryje Vilniaus Žemaitijos gatvėje pradėjo įgyvendinti „Mikalojaus žiedo“ apartamentų projektą, į kurį planuojama investuoti ne mažiau kaip 50 mln. Lt. Naujasis trijų aukštų namas su mansarda bus statomas vietoje buvusio Paminklų restauravimo instituto pastato, projektą ketinama baigti 2007 m. pabaigoje. „Mikalojaus žiede“ bus įrengti 59 aukščiausios klasės apartamentai, o rūsyje bus pastatyta dviaukštė 112 vietų saugoma automobilių stovėjimo aikštelė, iš jos į gyvenamąsias patalpas žmones kels 4 liftai. Gyventojų komfortui bus įrengta bendra namo poilsio erdvė su sauna bei sūkurine vonia. Dauguma apartamentų turės erdvius balkonai ar terasas, siekiančius 30 kv. m.

(„Verslo žinios“) Bendrovė „Ogmios centras“ investuoja į logistikos centrą ir rengiasi skelbti statybų bei įvairių paslaugų konkursus. „Ogmios centras“ bemaž 6 ha sklype priešais Vilniaus oro uostą planuoja pastatyti apie 20 tūkst. kv. m sandėliavimui bei biurams skirtų patalpų. Statybas numatoma pradėti, kai bus pasirašytos nuomos sutartys su klientais dėl daugiau kaip pusės planuojamų pastatyti patalpų. Šiuo metu bemaž suderėta su 3 stambiais nuomininkais, tarp kurių minima skubaus gabenimo ir logistikos bendrovė DHL. Manoma, kad statybos bus pradėtos vasarą. Konkursą statybos bendrovėms dar skelbsime, į infrastruktūros sukūrimą esame numatę investuoti iki 40 mln. Lt. Maždaug po 1,5 metų bus statomas viešbutis.

(ELTA) Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Eika“ baigė paskutiniojo pastato Verslo trikampyje – dangoraižio „dvynio“ – statybų pabaigą ir pervadino visą kompleksą į „Eika verslo centras“. „Eika verslo centro“ vertė šiuo metu – daugiau nei 110 mln. Lt. Bendras verslo centro plotas sudaro apie 13 tūkst. kv. m, įskaitant ir „dvynius“ jungiantį trijų aukštų pastatą, kuriame įsikurs restoranai. Šalia baigiama statyti trijų aukštų 650 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Oficialus „Eika verslo centro“ atidarymas planuojamas liepos mėnesį.

(„Kauno diena“) Į penkių daugiabučių namų statybą Kauno miesto savivaldybė šiemet užsimojo investuoti iki 30 mln. Lt. Dar šiemet Kaune žadama pradėti penkių daugiabučių namų statybas. Savivaldybės būstus žadama skirti dviem asmenų grupėms. Vienoje eilėje laukia apie 2 tūkst. našlaičių, neįgaliųjų, daugiavaikių šeimų ir kitų socialiai remtinų asmenų, kitoje – apie 500 nuomininkų, gyvenančių

gražintuose namuose. Iki 2008 m. Kauno miesto savivaldybė tikisi įsigyti per 17 tūkst. kv. m ploto būstų. Savivaldybės valdomo būsto plėtrą iki šiol stabdė Vyriausybės nustatytas per mažas įkainis už kvadratinį metrą. Net praėjusiais metais Vyriausybei padidinus įkainį iki 1900 Lt/kv. m., Kauno valdininkams sunkiai sekėsi butų pirkimo konkursai. Be to, konkursus vis drebindavo skandalai. Kai kurie butai gerokai didesnėmis nei rinkos kainomis buvo perkami net iš Savivaldybės darbuotojų. Namams statyti bus skelbiamas viešųjų pirkimų konkursas. Numatytuose sklypuose Šilainiuose, Šančiuose ir Raudondvarėje galima būtų pastatyti net 10 namų, tačiau Savivaldybė šiemet pradės bent penkių devynaukščių namų statybas. Darbų numatoma imtis rudenį. Didžiąją dalį lėšų pirmiesiems darbams numatoma skirti iš 100 mln. Lt, kuriuos Vyriausybė skyrė Kaunui nuosavybės teisėms atkurti. Tad į naujus namus pirmiausiai turėtų įsikelti nuomininkai. Tiesa, ne visi jie sutiks papildomai primokėti Savivaldybei už prarandamą mažesnės vertės būstą, tačiau viliamasi, kad atsiras nemažai nuomininkų, kurie norės gyventi geresnės kokybės bute ir sutiks padengti seno ir naujo būsto kainų skirtumą. Tokią galimybę numato Piliiečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamojį turta atkūrimo įstatymas. Savivaldybės namų statybos konkursas bus paskelbtas, kai bus parengti sklypų detalieji planai.

(BNS) Kaune bus statomas dar vienas naujas daugiabučių kvartalas „Dainavos namai“, į kurį numatyta investuoti apie 35 mln. Lt. Būsto statybos rinkoje debiutuojanti bendrovė „Mitnijos investicija“ pastatys du daugiabučius greta Dainavos parko, viename didžiausių Kauno gyvenamųjų rajonų. Statybas planuojama baigti iki 2007 m. vidurio. Naujuose namuose bus įrengti 256 butai, kurių kainos ir komforto lygis atitinka vadinamąją ekonominę klasę. Vieno, dviejų ir trijų kambarių butai, kurių plotas – nuo 35 iki 74 kvadratiniai metrų, skirti vidutinės pajamos gaunančioms ir jaunoms šeimoms. Būsto kainos – nuo 3500 iki 4000 Lt už kv. m. Daugumos „Dainavos namų“ būstų kaina nesiekia 200 tūkst. Lt.

(„Vakarų ekspresas“) Klaipėdos centre, S. Šimkaus g. vietoje apleisto dviejų aukštų pastato bus pastatytas gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis pirmajame aukšte. Kintančio aukščio – trijų ir keturių aukštų – pastate planuojama įrengti 18 butų, kurių plotas sieks 35-60 kv. m. Dauguma butų bus su prancūziško stiliaus ar didesniais balkonais, o kai kurie – su terasomis. Komercinės patalpos pirmajame aukšte skirtos salonams, specializuotoms prabangos parduotuvėms arba meno galerijoms įrengti. Bus formuojamas ir vidinis, kamerinę aplinką kursiantis kiemelis. Jį planuojama įrengti su šildoma danga, kad čia nesikaupytų sniegas.

(„Vakarų ekspresas“) Uostamiestyje maždaug po dvejų metų Naujojoje Uosto gatvėje, prie sankryžos su S. Daukanto gatve, turėtų iškilti naujas verslo centras. Projekto užsakovė UAB „Kleta“ apie 0,8 ha ploto teritorijoje statys biurų pastatą su tarnybinėmis patalpomis darbuotojams. Čia turėtų būti visuomeninio maitinimo įstaiga, cheminio valymo patalpos. Svarstoma, jog čia galėtų atsirasti ir viešbutis. Ketinama rekonstruoti ir buvusią mokyklą su vertingu fasadu. Kvartale planuojama statyti du iki trisdešimties metrų aukščio – apie 9 aukštų – pastatus. Daugiaaukščius ketinama statyti taip, kad jie neužgožtų vaizdo priešais esančio namo gyventojams. Akcentuojama, jog pagrindinis kvartalo užstatymas bus tik iki trijų aukštų. Čia taip pat bus suformuota poilsio zona – skverelis, kuriame galbūt atsiras fontanas.

(„Vakarų ekspresas“) Klaipėdoje, Skerdėjų gatvėje, apie 20 a ploto teritorijoje, planuojama statyti tris naujus gyvenamuosius namus, kuriuose būtų įrengta apie 30 butų. Pirmuosiuose gyvenamųjų daugiabučių aukštuose ketinama įrengti komercines patalpas. Automobiliams numatomos 49 stovėjimo vietos požeminiame garaže. Trijų planuojamų pastatų aukštis link Daržų gatvės didės – nuo dviejų iki trijų

aukštų su mansarda. Pastatai turės senovinės formos, būdingos Klaipėdos senamiesčiui, lenktus stogus. Prie pastatų bus suformuoti jaukūs uždari kiemeliai, būdingi senamiesčiui. Klaipėdos miesto tarybos Teritorijų planavimo komitetas šiai koncepcijai pritarė.

(„Vakarų ekspresas“) Jau šį rudenį buvusioje „Klaipėdos konditerijos“ teritorijoje, ties Jono kalneliu, bendrovė „Invalida Real Estate“ pradės vystyti viešbučio statybų projektą. Apie 10 mln. Lt į projektą investuoti planuojanti bendrovė taip pat rekonstruos XIX amžiuje pastatytą silkių rūšiavimo sandėlį, įrengs visuomeninę aikštę. Architektų sąjunga jau pritarė teritorijos užstatymo planui. Šiuo metu jau rengiamas techninis projektas, atliekami kultūros paveldo tyrinėjimai. 3 aukštų su mansarda, įdomių architektūrinių formų apartamentų tipo viešbutis bus statomas vietoje buvusio menkaverčio, 1945 m. pastatyto gamybinio „Klaipėdos konditerijos“ pastato. 2,5 tūkst. kv. m ploto pastate bus įrengta apie 20 apartamentų. Pirmame aukšte bus įrengtos komercinės paskirties patalpos. Statybas ketinama pradėti jau šį rudenį, o užbaigti kitamet. Senąjį vieno aukšto, dengtą dvišlaičiu stogu 2,8 tūkst. kv. m ploto sandėlis bus rekonstruotas. Po rekonstrukcijos jame įsikurs parduotuvėlės, barai, restoranai. Šalia burlaivio „Meridianas“ bus suformuota nauja visuomeninė aikštė. Sklype taip pat bus nutiesti dviračių takai, įrengta 39 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Investicijų bendrovės „Invalida“ kontroliuojama bendrovė „Klaipėdos konditerija“ iš teritorijos miesto centre į naujas patalpas Šilutės plente persikėlė pernai. Investicijos į modernias patalpas bei gamybos pertvarkymą bendrovei atsiėjo daugiau kaip 5 mln. Lt.

(„Klaipėda“) Pietiniame Klaipėdos pakraštyje bus dar vienas dangoraižis. Teritorijų planavimo komiteto nariai pritarė sklypo Minijos g. 159, Statybininkų pr. 88 ir Priegliaus g. 2 detaliojo plano sprendiniams. UAB „Metva“ užsakymu Edmundo Andrijausko projektavimo firmos architektai projektuoja dvidešimties aukštų daugiabutį. Projektuojamo namo pirmuose aukštuose 1,7 tūkst. kv. m palikta komercinėms patalpoms, kituose aukštuose turėtų būti apie 70 butų. Automobilius gyventojai laikytų požeminiame

garaže. Vidiniame daugiaaukščio kieme turėtų būti aikštelė vaikams žaisti, poilsio zona bei vietos želdiniams.

(BNS) Didžiausiai nekilnojamojo turto įmonių grupei Lietuvoje priklausanti bendrovė „Realtus“ pradeda statyti naują mažaaukštį laisvalaikio apartamentų kompleksą Palangoje „Vanagupės namai“, į kurį investuos apie 70 mln. Lt. Pirmojo etapo metu bus statomi 168 apartamentai, o šio etapo statybos pabaiga numatoma 2007 m. birželio mėnesį. Trijų aukštų su mansarda pastatuose suprojektuotų apartamentų dydis – nuo 23 iki 54 kv. m, o bendra tokio būsto kaina su visa aukštos kokybės apdaila prasidės nuo 151 tūkst. Lt, o daugiau negu pusė apartamentų kainuos mažiau negu 200 tūkst. Lt.

(ELTA) Estijos bendrovė „Legendijuhtimise AS“ kartu su Lietuvos nekilnojamojo turto kompanija „Pinus Proprius“ Palangoje statys prabangų viešbutį su SPA centru. Viešbutis duris turėtų atverti 2008 m. investicijos sieks maždaug 20 mln. eurų. Viešbučio teritorija sieks apie 20 tūkst. kv. m.

(„Respublika“) Palangos kopose sustabdyta nelegali statyba. Gelžbetoninis monstras kilo kopose netoli jūros, čia planuota įrengti trijų aukštų kavinę ir viešbutį. Pastatą savavališkai statė Vilniaus bendrovė „Žalioji tiltas“. Šį statinį apžiūrėjo Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento ir apskrities statybų inspekcijos tarnybos pareigūnai. Viešbutį statančiai Gargždų bendrovei „Aldasta“ gresia penkeriems metams netekti statybos darbų atestato.

(ELTA) Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Hanner“ Rygoje įsigijo sklypą, kuriame statys gyvenamuosius ir komercinius objektus. Per ketverius metus į šį kvartalą planuojama investuoti 300 mln. Lt. Statybos darbus planuojama pradėti šių metų pabaigoje. Šiuo metu bendrovė „Hanner“ Rygoje jau plėtoja du projektus – daugiabučinį pastatų kompleksą „Olympia“ šalia miesto centro ir daugiabučių namų kvartalą prestižiniame sostinės Purvciemio rajone. Šį kvartalą bendrovė planuoja baigti pirmoje kitų metų pusėje. Į jį bus investuota 57 mln. Lt, čia bus daugiau kaip 340 butų. Į „Olympia“ kompleksą „Hanner“ iki 2009 m. planuoja investuoti daugiau kaip 100 mln. Lt.

Spauda ir nuomonės

(ELTA) Pas naująjį Seimo Pirmininką Viktorą Muntianą apsilonk Lietuvos pramonininkų konfederacijos vadovai siūlė mažinti mokesčius, skatinti investicijas ir padėti supaprastinti žemės paskirties keitimo procedūras. Pasak Pramonininkų konfederacijos prezidento Bronislovo Lubio, šiuo metu žemės paskirties keitimo procesas yra labai sudėtingas, o tai stabdo gyvenamųjų namų statybą aplink sostinę. Pritardamas pramonininkų siūlymui V. Muntianas sakė, kad sunku paaiškinti, kodėl žemė yra įvairios paskirties. „Galima suprasti tam, kad būtų sudaryti tam tikri sunkumai siekiant kažkokio tikslo, kad valdininkai galėtų bandyti tenkinti savo kažkokius privačius interesus per procedūras“, - teigė V. Muntianas. Jis sakė skaičiavęs, kad nuo prašymo pateikimo iki aukciono dėl žemės pardavimo ar nuomos, laikantis visų įstatymų reikalavimų, turi praeiti net 464 dienos. Pasak V. Muntiano, iškeltos problemos dėl žemės paskirties keitimo palengvinimo yra visiškai teisingos ir sprendimai turi būti. Naujasis Seimo vadovas sakė, kad Seime gali būti iškelta tai reglamentuojančių įstatymų keitimo iniciatyva.

(„Verslo žinios“) Per keletą mėnesių žemės ūkio paskirties sklypai brango 30-150 proc. Tokio šuolio neprognozavo niekas, o verslininkai teigia, kad dideliuose sklypuose žemė gali kainuoti bemaž dvigubai brangiau nei mažesniuose. „Prognozuojame, jog sklypai brangs iki pasėlių deklaravimo pabaigos, o vėliau stabilizuosis ar kainos netgi šiek tiek sumažės“, - sakė Žemės vystymo fondo direktorius Remigijus Žvirblis. Jis tvirtina, jog brango netgi nedideli

sklypai, nors to nebūdavo anksčiau. Vietos verslininkai spėlioja, kad kainas kelia užsienio pirkėjai, kurie masiškai įsigyja sklypus ir varžosi su vietiniais ūkininkais. „Tokio brangimo tikrai nesitikėjome. Padėtis atrodo dirbtinė. Kainos nelogiškos, nes iš nuomos investicijos nebeatsiperka. Pinigai gali sugrįžti tik per 15-20 metų“, - teigė R. Žvirblis. Jo žiniomis, dabar už 1 ha priklausomai nuo jo patrauklumo mokama nuo 2 tūkst. iki 7 tūkst. Lt.

(„Respublika“) Siekdami atkreipti dėmesį į sparčiai besiplėtojančią naujo būsto sritį, kurios profesionaliam vertinimui vis dar mažai skiriama dėmesio, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija ir nekilnojamojo turto žurnalas „Privati erdvė“ pirmą kartą surengė gyvenamųjų daugiabučių projektų konkursą. Konkursas atskleidė ne tik Lietuvoje statomų gyvenamųjų daugiabučių projektų tendencijas, bet ir trūkumus, kurie atsiranda dėl didžiųjų miestų nekilnojamojo turto rinkas vis dar drebinančios būsto pirkimų karštinės, kai perkama neatsižvelgiant į kokybę. Praėjusią savaitę buvo paskelbti konkurso „Geriausias 2005-2006 metų gyvenamojo daugiabučio namo projektas“ nugalėtojai. Pasak konkurso vertinimo komisijos pirmininko architekto Augio Gučo, vertinant konkursui pateiktus projektus daugiausia balų buvo skiriama už gyvenamojo daugiabučio namo vidaus planavimą ir architektūrinį fasado vaizdą – bendrą estetinę išvaizdą, integraciją į aplinką. „Pastebėta bendra tendencija – architektai planuodami vidų šiuurkščių klaidų nedaro, tad naujuose būstuose tikrai patogiau gyventi nei sovietiniuose daugiabučiuose. Tačiau išryškėja kita

šiuolaikinių daugiabučių problema - sklypai namams statyti, siekiant pelno, išnaudojami iki maksimumo – paaukojamas ir kiemas, ir vaikų žaidimo aikštelė, tad architektui lieka mažai galimybių kūrybiškai išnaudoti erdvę aplink namus, nes jos paprasčiausiai nelieka", - teigia A. Gučas. Taip pat vertinimo komisijos pirmininkas atkreipia dėmesį, kad net ir prabangių butų namuose ypač mažai paliekama erdvės laiptinėms ir vestibuliams, o taip neturėtų būti. Geriausio gyvenamojo daugiabučio namo projekto konkursą laimėjo bendrovės „Eika“ statomas gyvenamasis daugiabutis „Uosis 2C“ Santariškių gatvėje, Vilniuje. Šis projektas įgyvendinamas kompaktiškų mažaaukščių namų gyvenvietėje su visiškai suformuota infrastruktūra. Antrąji vieta atiteko Valakampių rezidencijai sostinės Rato gatvėje. Trečioji vieta skirta dar tik šį pavasarį pradedamam įgyvendinti projektui – 17 aukštų administracinės, komercinės ir gyvenamosios paskirties kompleksui „Kabantys sodai“ Vilniuje. Projektą įgyvendina bendrovė „ŽIA valda“.

(„Respublika“) Penkių institucijų – Lietuvos aplinkos ministerijos, Lietuvos architektų sąjungos, Lietuvos statybos inžinierių sąjungos, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos (LNTPA) ir Lietuvos statybininkų asociacijos vadovai pasirašė memorandumą, kuriuo pradedama įgyvendinti iniciatyvą „Lietuvos perspektyva 2007-2013 m. – urbanistika, architektūra ir statybos kultūra“. Architektūros, statybos ir nekilnojamojo turto sektoriai bendromis pastangomis siekia bendro tikslo – pagerinti teritorijų planavimo, urbanistikos, architektūros ir statybos būklę Lietuvoje. Nekilnojamojo turto plėtotojai, architektai, statybininkai, inžinieriai ir valdininkai kartu siekia bendro tikslo – sutvarkyti erdvinę plėtros sistemą Lietuvoje, kurti valstybės plėtros potencialą ir institucinę sąrangą, kuri laiku reaguotų į ekonominę ir socialinę valstybės plėtros brandą.

Vienas iš ekonominio augimo rodiklių yra sparti nekilnojamojo turto rinkos plėtra, tačiau šis sektorius šiuo metu nėra tinkamai sureguliuotas. Žemės gražinimo procesas nėra baigtas daugelyje patrauklių teritorijų, o tai trukdo plėtoti nekilnojamojo turto strategiją. Todėl dalis nekilnojamojo turto projektų plėtojama pavieniuose plotuose, o tokia nesuderinta plėtra dažnai sukelia visuomenės pasipiktinimą. Projektų plėtrai šiandien didele kliūtimi tampa nesutvarkyta įstatyminė bazė, pavyzdžiui, 2004 m. priėmus naująjį Teritorijų planavimo įstatymą, jau 2005 m. buvo pastatyta mažiau bustų, vilkinami aplinkosaugos projektai. Kaip tvirtino aplinkos ministras Arūnas Kundrotas, įgyvendinant pasirašytą memorandumą, pirmiausia reikia įvertinti architektūros ir statybos socialinę ir ekonominę reikšmę Lietuvoje, įvertinti Lietuvos konkurencingumą pagal Europos Sąjungos šalių planavimo ir statybos sistemas. Lietuvos architektų sąjungos pirmininko Kęstučio Pempės nuomone, pasirašytas memorandumas taps atspirties tašku institucijoms tarantis tarpusavyje dėl statybų ir nekilnojamojo turto plėtros. Jis įsitikinęs, kad reikia kovoti ne su nekokybiškos statybos padariniais, kaip buvo iki šiol, o su priežastimis, reikia gerinti statybų ir architektūros įstatyminę bazę ir dialogą tarp institucijų.

(„Lietuvos aidas“) Seimo pirmininku išrinktas Viktoras Muntianas pasisako užtai, kad šalyje būtų įvestas visuotinis nekilnojamojo turto mokestis, o žemės mokestis būtų apskaičiuojamas pagal rinkos vertę. „Žinoma, siūlyti mokesčių reformos projektus pirmiausia yra Finansų ministerijos kompetencija, tačiau tai, kas buvo pasiūlyta iki šiol, mano nuomone, nėra mokesčių reforma, o tik bandymas subalansuoti valstybės biudžetą mažinant darbo jėgos apmokestinimą. Mokesčiai darbai turėtų būti mažinami spartesniais tempais, bet atitinkamai neturi likti neapmokestinti kiti dalykai“, - sakė V. Muntianas.

Užsienio naujienos

(„Verslo žinios“) Nekilnojamojo turto investuotojai negali patenkinti apetito Vidurio ir Rytų Europoje dėl ribotos objektų pasiūlos, atskleidžia rinkos apžvalgininkai. Investicijos į nekilnojamąjį turtą Lenkijoje, Vengrijoje, Bulgarijoje, Rusijoje, Rumunijoje, Slovakijoje ir Čekijoje pernai pašoko 38 proc., nuo 4,19 mlrd. EUR 2004 m. iki 5,8 mlrd. EUR, rašoma konsultacinės bendrovės „CB Richard Ellis“ ataskaitoje. Vengrijai, Lenkijai ir Čekijai teko 85,6 proc. visos investuotos sumos, o šioms šalims atskirai – atitinkamai 17,4 proc., 48,7 proc. ir 19,5 proc. visų investicijų. Investicijoms į biurų teko 44 proc. visų investicijų į nekilnojamąjį turtą. „CB Richard Ellis“ skaičiavimais, investicijos į Lenkijos nekilnojamojo turto rinką pernai, palyginti su 2004 m., padidėjo 95 proc., iki maždaug 2,92 mlrd. EUR. Investicijos į atitinkamą Čekijos sektorių išaugo 9 proc., iki 1,168 mlrd. EUR, Vengrijos – 7 proc., iki 1,041 mlrd. EUR. „CB Richard Ellis“ Europos skyrių ekspertų nuomone, šiais metais investicijas į Vidurio ir Rytų Europos nekilnojamąjį turtą varžys tik ribota parduodamų objektų pasiūla. „Mūsų vertinimais, investuotojai ketina šiemet skirti šiam regionui apie 20 mlrd. EUR, jei tik jiems pavyktų rasti tinkamus investicijų objektus.“ Pernai, „CB Richard Ellis“ vertinimais, investuotojai buvo pasirengę investuoti į šį sektorių apie 12 mlrd. EUR, o 2004 m. – 6 mlrd. EUR. Investicijos į Slovakijos rinką dėl pardavimų siūlomų objektų stokos 2005 m. sumažėjo 26 proc., iki 240 mln. EUR, Rumunijoje – 28 proc., iki 167,7 mln. EUR. Investicijos į Rusijos nekilnojamojo turto rinką pernai pašoko 160 proc., iki 235,37 mln. EUR. Savo ruožtu Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinką bręsta ir pritraukia vis daugiau užsienio investuotojų, o nekilnojamojo turto sandorių praėjusių metų antrąjį pusmetį gerokai padaugėjo. Taip teigiama Švedijos nekilnojamojo turto konsultantų „Newsec“ leidinyje „Nordic Report“. „Mes tikimės, kad Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos 2006 m. ir 2007 m. taps dar įdomesnė užsienio

investuotojams, - sako Olevas Maitas Makas (Olev-Mait Makk), „Newsec“ atstovas Taline. – Ir toliau daugiausia dėmesio greičiausiai bus skiriama dideliems miestams ir juose esantiems biurų bei prekybos pastatams, statybų projektams. Viena problemų yra ta, kad nekilnojamojo turto pasiūla yra per maža.“

(ELTA). Pernai būstai standartiniuose serijiniuose Rygos namuose pabrango 40-50 proc. 30-40 proc. išaugo butų mediniuose namuose kainos, o kvadratinis metras elitiniuose apartamentuose per metus kai kur pabrango dvigubai. Statybos kompanijos prognozuoja, jog nors Rygos nekilnojamojo turto rinka panaši į muilo burbulą, ji sėkmingai pūsis mažiausiai iki 2008 m. Kas bus vėliau, nežino niekas. Firmos „Latio“ direktoriaus Edgardo Šino nuomone, Latvijos sostinėje tiesiog nėra tokio spartaus butų kainų augimo ekonominių priežasčių. Būstų kreditavimo prienamumas Latvijoje, kai net 20 metų studentė gali įsigyti dviejų kambarių butą už paskolą, kurios gražinimas bankui yra išdėstomas daugeliui metų ir baigiasi, kai merginai sukanka 50-60 metų, skatina būstų paklausą kaip stipriausias dopingas. E. Šinas apibūdino situaciją kaip dramatišką ir mano, kad kelių kainų augimui turi užkirsti baimė. Estijos kompanijos „Arco Real Estate“ gyvenamojo fondo pardavimų skyriaus vadovė Iveta Mežaraupė žurnalistams pareiškė, jog „kainų augimas Rygos nekilnojamojo turto rinkoje – stebuklas, paradoksas, kurio neįmanoma logiškai suvokti“. Anot pašnekovės, brangsta viskas – ir kambarėliai mediniuose nameliuose, kur kūrenamos krosnys, ir prabangūs butai Rygos senamiestyje. „Didžiausią paklausą turi dviejų kambarių butai daugiaaukščiųose plokštiniuose namuose miegamuosiuose rajonuose, skirti jaunoms šeimoms. Mūsų duomenimis, būstų kainos serijiniuose namuose Rygoje išaugo ne 40-50 procentų, o 25-35 procentais. O kainų lenktynių lyderiais tapo elitiniai apartamentai“, - teigė I. Mežaraupė. Pasak jos, čia kaina jau

viršijo 6 tūkstančius eurų už kvadratinį metrą. Ir tai dar ne riba.

(ELTA) Praėjusiais metais Latvijoje buvo sudaryta 68,7 tūkst. nekilnojamojo turto įsigijimo sandorių, pranešė Centrinė statistikos valdyba. 2004 m. buvo sudaryta 63,6 tūkst. nekilnojamojo turto įsigijimo sandorių. Daugiausia praėjusiais metais buvo sudaryta butų įsigijimo sandorių – 39 proc. visų sandorių, 31 proc. – žemės įsigijimo, 25 proc. – statinių su jiems priklausančiais žemės sklypais, 3 proc. – vien pastatų, 2 proc. negyvenamųjų patalpų sandorių. Parduodant pastatus su žeme aukščiausia vidutinė sandorio vertė siekė 89 tūkst. latų (442,54 tūkst. Lt) Jūrmaloje. Rygoje vidutinė sandorio vertė siekė 78 tūkst. latų (387,85 tūkst. Lt), Liepojoje – 29 tūkst. latų (144,2 tūkst. Lt), Rygos rajone – 27 tūkst. latų (134,3 tūkst. Lt). Vidutinė buto vieno kvadratinio metro kaina per metus išaugo 27 proc. ir 2005 m. siekė 188 latus (921 Lt). Rygoje ir jos apylinkėse buvo pastebima ypač didelė butų paklausa ir pačios didžiausios kainos.

(ELTA) Rusijos regionų plėtros ministerija rengia siūlymus įvesti mokestį už vadinamuosius investicinius butus, pareiškė ministerijos vadovas Vladimiras Jakovlevas. „Antrojo, trečiojo buto pirkimus būtina reguliuoti įvedant mokesčius“, – įsitikinęs ministras. Pasak jo, papildomų mokesčių įvedimo procedūra dar galutinai neparengta. „Arba bus padidintas mokestis už būsto pirkimą, arba padidės mokestis perkant antrą, trečią ar ketvirtą butą“ – aiškino V. Jakovlevas. – Spekuliacinis ažiotažas didina nekilnojamojo turto kainas. Lėšų investavimas į nekilnojamąjį turtą netgi pelningesnis nei indėliai bankuose“. Ministerijos duomenimis, šiuo metu stambiuosiuose Rusijos miestuose apie 30 proc. būsto perkama ne savo asmeniniam naudojimui, o siekiant jį išnuomoti. Kaip pastebėjo ministerijos vadovas, ministerija mėgina išsiaiškinti, „ar ši situacija būdinga tik Maskvai ir Sankt Peterburgui“. „Gali būti, kad šis reiškinys dar nėra tokio didelio masto, mes stengiamės išsiaiškinti. Tačiau siūlymus jau ruošiamo“, – pabrėžė jis.

(asa.lt) Kasmet Maskvoje netinkamu gyventi pripažįstama 1 mln. kvadratinį metrų gyvenamojo ploto. Tokią informaciją pateikė Maskvos komunalinio departamento viršininkas Artūras Keskinovas. Tiesa, jis pabrėžė, kad daugėja geros būklės gyvenamojo ploto. 2002 m. teigiamai buvo įvertinti 74 proc. ploto, o 2005 m. – 78 proc. Iš 39,5 tūkst. miesto pastatų ištirti maždaug 30 tūkst., kurių bendras plotas sudaro 200 mln. kv. m. Rasta 1,4 tūkst. namų, kuriems reikia kapitalinio remonto. Be to, kasmet daugėja kapitaliniam būstų remontui skiriamų lėšų. 2002 m. tam buvo skirta 4 mlrd. 900 mln. rublių, o 2005 m. – 16 mlrd. 500 mln.

(asa.lt) Maskvos valdžia nusprendė likviduoti visus miesto bendrabučius. Pusantrą tūkstančio pastatų (maždaug 5 mln. kv. m ploto) turėtų būti remontuoti, rekonstruoti ir perduoti miestui. Šis klausimas buvo sprendžiamas per Maskvos valdžios posėdį. Taip pat buvo nagrinėjamas ilgalaikis kapitalinio gyvenamojo ploto remonto planas. Pagrindinis klausimas, kylantis ne tik Maskvoje – kas už tai mokės. Pagal naująjį Gyvenamojo būsto kodeksą, už remontą turi mokėti privatizuotų butų savininkai. Valdininkai nusprendė sutvarkyti namus už miesto biudžeto lėšas. Namuose turėtų būti pakeisti seni liftai ir rekonstruoti tie penkiaaukščiai, kurie nebus griaujami.

(asa.lt) Gerų, kvalifikuotų statybininkų trūkumas jaučiamas ne tik Lietuvoje, bet artimiausiu metu gali pasijausti ir kaimyninėje Rusijoje, tačiau ten, siekiant šito išvengti, imamasi priemonių. Artimiausiais metais Rusijos statyboms taip pat gali imti trūkti kvalifikuotų inžinierių, techninių darbuotojų ir darbininkų. Tokią informaciją pateikė Rusijos Statybų sąjungos prezidentas Viktoras Zabelinas. Pasak jo,

kad taip neatsitiktų, dabar reikia imtis priemonių ir gerinti darbuotojų paruošimą, rūpintis, kad jų būtų paruošiama daugiau. Dabar statybininkus ruošiančios mokyklos ne visada spėja pakeisti ir pritaikyti naujoms technologijoms ir medžiagoms mokymo programas. Būtina įpareigoti mokymo įstaigas koreguoti mokymo programas kuo greičiau. Pradedant antru kursu reiktų studentams kasmet sudaryti sąlygas tobulinti įgytus įgūdžius statybinėse organizacijose. Tai leistų absolventui greičiau prisitaikyti statybininkų kolektyve ir greičiau rasti savo pašaukimą tarp skirtingų veiklos sferų. Reikia, kad statybininkai padėtų studentams, kuriuos numato priimti į savo organizacijas, studijų metais – mokėtų specialias stipendijas, kviestų į statybas, o priėmę į darbą mokėtų padarius atlyginimus ir skubos tvarka suteiktų gyvenamąjį plotą.

(asa.lt) Kol Europoje netyla diskusijos dėl paskutinių Baltarusijos prezidento rinkimų, A. Lukašenka siekia parodyti, kad rūpinasi savo žmonėmis. Pagal artimiausius planus šiemet Baltarusijoje turi būti pastatyta 4,2 mln. kv. m gyvenamojo ploto. Kaip teigė Baltarusijos premjeras Sergėjus Sikorskis, reikia padaryti taip, kad 60 proc. gyvenamojo ploto būtų statoma tiems, kuriems jo tikrai trūksta. Tai bus socialinis gyvenamasis plotas žmonėms, kurie stovi eilėse. 2007 metais tokių statybų bus 80 proc. Be to, būstas bus įperkamas daugeliui šalies gyventojų. Šiuo metu gyvenamojo ploto kainos, remiamos valstybei, yra apie 300–400 dolerių už kv. m.

(„Verslo žinios“) Verslą Rumunijoje pradėti besirengiančioms įmonėms reikės susitaikyti su palyginti didelėmis biuro, prekybinių patalpų nuomos kainomis, kurias aukštai laiko nepakankama tokių patalpų pasiūla. Būsto kainos taip pat kyla dėl šalies artėjančios narystės ES. Tai skelbiama naujausioje bendrovės „Colliers International“ Rumunijos nekilnojamojo turto rinkos apžvalgoje. Nepaisant rekordiškai didelės naujų biuro patalpų pasiūlos 2005 m., paklausa iš esmės aplenkė esamą pasiūlą. Dar nuo 2004 m. pastebima tendencija biuro patalpas ne nuomotis, bet pirkti kaip pelningą investiciją. 2006 m. kokybiškų biuro patalpų pasiūla ir toliau bus ribota, tačiau jau 2007 m. numatoma rinkai pateikti net keletą stambių projektų – apie 100 tūkst. kv. m. Per 2005 m. nuomos kainos nepadidėjo ir vidutiniškai siekė 20 EUR/kv. m. Prognozuojama, kad šiais metais esamos biuro patalpos bus nuomojamos už 18-19 EUR/kv. m. Aukštesnės nuomos kainos bus prašoma tik už „A“ klasės biurus, esančius geroje vietoje bei viršutiniuose aukštuose, iš kurių atsiveria graži miesto panorama. Praėjusių metų svarbiausi įvykiai buvo prekybos centrų „City Mall“ ir „Cora Lujerului“ atidarymas Bukarešte bei „Julius“ prekybos centro atidarymas Timišoaroje. Vis dėlto dėl ribotos modernaus prekybinio ploto pasiūlos tiek nuomos, tiek pardavimo kainos pakilo 25 proc. Prognozuojama, kad per 2006 m. naujų prekybinių patalpų, esančių prekybos centruose, kainos ugtels 20 %. Prekybos centruose patalpų nuomos kainos priklausomai nuo nuomojamo ploto svyruoja tarp 25-80 EUR/kv. m. „Colliers International“ ekspertai pažymi, kad 2005 m. buvo pirmieji, kai senų butų kainos pradėjo kristi. Tai paskatino spaudoje vis dažniau pasirodančios prognozės, kad netrukus turi būti pradėti statyti ekonominės klasės butai. Per ateinančius 2-3 m. planuojama rinkai pasiūlyti 4,7 tūkst. butų. Brangesni butai bus statomi centrinėje miesto dalyje, kur vis dar yra nedidelių nepanaudotų žemės sklypų. Pusė nupirktų butų yra išnuomojami. Tai lemia turto likvidumas bei patraukli investicijų grąža. Lyginant su 2004 m., butų kainos pernai išaugo 10-15 proc. Už naujos statybos butus prašoma 1,5-2,3 tūkst. EUR/kv. m (be PVM). „Colliers International“ ekspertai prognozuoja, kad kainos augs dėl didėjančių žemės bei statybinių medžiagų kainų.

(ELTA) Po ketverius metus trukusios aklavietės pagaliau bus pradėti Niujorko pasaulio prekybos centro atstatymo darbai. Pasiūlymą, su kuriuo sutiko teritorijos šeimininkas multimilijonierius Laris Silverstainas (Larry Silverstein),

pateikė valstybei priklausanti „Port Authority“. Pagal susitarimą, L. Silverstainas perduos Laisvės bokštą „Port Authority“, tačiau liks trijų kitų planuojamų statyti pastatų šeimininku. Susitarime numatoma, kad L. Silverstainas pastatys keturis iš penkių planuojamų statyti dangoraižių, įskaitant ir centrinį Laisvės bokštą. „Port Authority“ pastatys penktąjį pastatą. Baigus darbus, L. Silverstainas perduos 540 m aukščio Laisvės bokštą ir dar vieną pastatą „Port Authority“ žiniai. Pareigūnai teigia, kad šis susitarimas reiškia, kad pastatų statyba bus baigta iki 2012 m.

(asa.lt) Po penkerių metų Maskvoje turėtų išdygti aukščiausias pasaulyje pastatas. Pasak miesto mero, tokio pastato atsiradimas – įvykis Maskvos gyvenime. Po penkerių metų Rusijos sostinėje turėtų išdygti aukščiausias pasaulyje

pastatas – bokštas „Rusija“, kurio aukštis turėtų siekti 600 m. Pastatas planuojamas verslo centro „Maskva Siti“ teritorijoje. Dangoraižio statybos koncepcijai jau pritarė Visuomeninė miesto statybos taryba. Kaip pasakojo pagrindinis Maskvos architektas Aleksandras Kuzminas, pastatas turėtų būti baigtas 2010 m. pabaigoje ar 2011 m. pradžioje. Komplexą sudarys trys kūginiai bokštai, sujungti į vieną. Visi trys turės atskirus įėjimus. Pasak bokšto architekto Normano Fosterio, bokštas bus labai tvirtas ir atlaikys vėją ir sniegą. Kaip pasakojo A. Kuzminas, pastato apačioje bus mašinų stovėjimo aikštelės, o aukščiau – biurai ir viešbučiai. Pačiame viršuje įsikurs gyvenamieji apartamentai ir restoranai. Bendras pastato plotas – beveik 500 000 kv. m. Šiuo metu aukščiausias pasaulyje pastatas yra Taivanyje. Taibėjaus dangoraižio aukštis siekia 509 metrus.

Mėnesio frazė

„Priminsiu, kad šiandien Lietuvoje uždrausta pardavinėti laisvą žemę tol, kol ji negražinta savininkams. Kai tik turto vystytojai randa sklypą ir paprašo savivaldybės jį suformuoti bei parduoti mums aukcione, Vilniaus apskrities viršininko administracija iš karto vetuoja tokią iniciatyvą, motyvuodama tuo, kad pirmiausia žemę reikia gražinti žmonėms. O savivaldybė nebežino, kaip toliau plėtoti miestą. Ir stovi du asilai ant tiltuko – nė vienas nenusileidžia ir nė vienas atgal nesitraukia. Ką daryti tokioje valstybėje?“

- Arvydas Avulis apie nebaigtos žemės restitucijos keliamas problemas nekilnojamojo turto verslui. („Veidas“ (2006 04 27, 18-21 p.))

„Lietuvoje dideli mokesčiai ir maži sklypai“, - taip padėję apibūdina Vilniaus mero patarėja Rūta Vainienė, aiškindama, kodėl Lietuva nėra labai patraukli užsienio investuotojams. („Verslo žinios“/“Geri namai“ (2006 04 21, 20-30 p.))

Mėnesio nuoroda

Žinomas žurnalas „Forbes“ yra sudaręs brangiausių pasaulyje namų sąrašą. Pigiausias namas iš šio sąrašo kainuoja 5 mln., brangiausias net per 120 mln. JAV dolerių.

http://www.forbes.com/realestate/2005/07/29/expensivehomes-world-realestate-cx_sc_0729home_ls.html

© **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 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.