

## RINKOS APŽVALGA

Parengė Audrius Radzevičius  
„InReal“ rinkotyros specialistas

2006 gegužė,  
Nr. 5 (9)

### Komentaras

Stambioms investicijoms Lietuvoje trūksta erdvės ir palankios aplinkos. Nepaisant sparčių šalies ūkio augimo ir miestų plėtros tempų didelių modernių ir ambicingų projektų galimybės menkos. Visų pirma, tai lemia pats Lietuvos rinkos talpos mažumas dabartiniame pasaulio raidos ir ekonominių tendencijų etape, kai investuotojus labiau masina besivystančios didžiosios rinkos (Indija, Kinija, Brazilija, Meksika). Antra, nepalankios šalies investicinės aplinkos ypatybės. Nors lyginamosios analizės būdu daugelio tarptautinių organizacijų pripažįstama, kad Lietuvoje mokesčių našta neva pati mažiausia ES, tačiau tai sprendžiama iš rodiklio (surinktų mokesčių suma lyginant su BVP), kuris labiau atspindi šešėlinės ekonomikos egzistavimą šalyje, o ne žemų mokesčių tarifus. Tai suprasdamos Baltijos kaimynės daug intensyviau ir drąsiau mažina mokesstinę naštą, siekdamos pritraukti daugiau užsienio investicijų. Lietuva šiame kontekste, kartu su senkančios darbo jėgos resursais ir sparčiai augančiais darbo užmokesčiais, atrodo vis prasčiau.

Nekilnojamojo turto srityje stambiems projektams trukdo ir išvešėjusi biurokratija, sudėtinga žemėtvarkos sistema ir stringantis jos tobulinimas – Prezidento veto Teritorijų įstatymo pakeitimams, užsitęsę bendrųjų miestų ir rajonų planų rengimai, apribojimai užsieniečiams įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, nebaigta žemės restitucija ir šio proceso įgyvendintos dalies pasekmė – sklypų išsibarstymas mažais lopinėliais skirtingiems savininkams. Stambius nekilnojamojo turto projektus galima suskaičiuoti ant vienos rankos pirštų. Net ir jei atsiranda tokių iniciatyvų, kai kuriems jų statomos kliūtys – tiek iš valdžios, tiek iš visuomenės pusės („Žalgirio“ stadiono ir jo prieigų konversijos projektas). Nepaisant neigiamų aplinkybių, sparčiai augančioje šalyje su daugybe neužimtų nišų, manoma, atsirastų stambių investuotojų, taip pat ir iš užsienio. Didžiausia problema – trūksta tam tinkamų didelių vientisų žemės plotų, ypač sparčiausiai besikeičiančioje sostinėje. Kol ekonominiai augimo tempai dar nelėtėja itin sparčiai, patrauklumas vystyti tokius projektus tikrai išliktų, todėl šalis turėtų būti suinteresuota pasinaudoti tokia situacija ir pritraukti kuo daugiau kapitalo. Kol kas nepaisant tiesioginių užsienio investicijų į nekilnojamojo turto segmentą srauto nuolatinį augimą, tai iš esmės vien portfelinės investicijos (įsigijimai), kurias įgyvendina Vakarų nekilnojamojo turto fondai (REIT's, *angl.*).

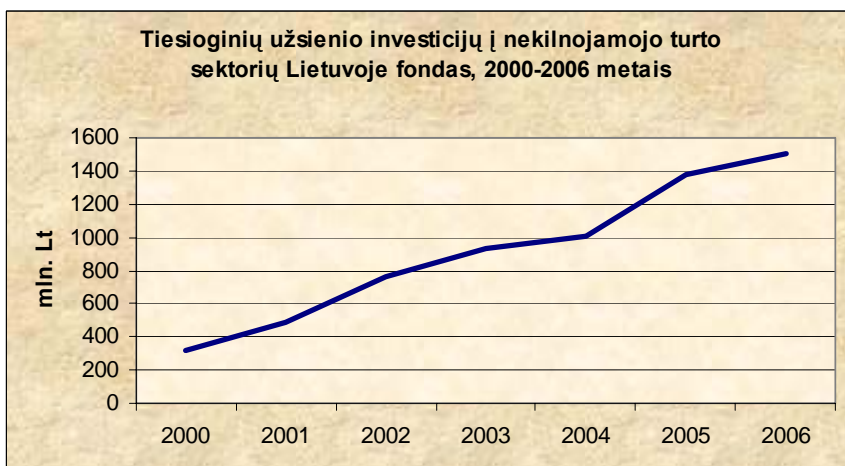
Labai reikšminga ir kol kas prastai išnaudojama priemonė – pastovus ir aktyvus šalies ir jos galimybių pristatymas ir reklamavimas tarptautinėse parodose ir kituose renginiuose. Tačiau kol kas stringa tiek Lietuvos įvaizdžio kūrimas, tiek ir dalyvavimo parodose koncepcijos – į tarptautines parodas reikėtų važiuoti su patraukliu ir perspektyviu sklypų vystymui paketu, nes tai būtų labiausiai ir masina užsienio investuotojus – dideli plotai santykinai jiems pigios žemės naujosiose ES šalyse. Užsieniečius ypatingai masina Vilniaus ir Kauno dipolio idėja, kol kas jo įgyvendinimas įstrigęs, o tai būtų nemažas impulsas investicijoms. Yra interesantų, kurie ieško apie 100 ha ploto žemės sklypų, kuriuose norėtų plėtoti logistikos projektus.

Nuožmioje pasaulinėje kovoje dėl investicijų Lietuvos Vyriausybė turėtų aktyviau ir kardinaliau imtis investicinio klimato gerinimo – iš esmės pašalinti visas kliūtis teritorijų planavimo sistemoje ir trumpinti procedūrų laiką, užkirsti kelią korupcijai, suformuoti investicijoms skirtus miestų ir rajonų žemių plotus, galbūt net imtis tiesioginių skatinimo priemonių – mokesčių lengvatų ir pan.

Su panašiomis problemomis susiduria ir kitos investavimui labai patrauklios buvusios Sovietų Sąjungos šalys – Latvija ir Ukraina, į kurias nemažai kapitalo kreipia ir Lietuvos nekilnojamojo turto ir statybos kompanijos. Tiesa, tos problemos ten sprendžiamos aktyviau ir greičiau. Pavyzdžiui, Latvijoje įstatymu reglamentuota, kad iki šių metų pabaigos turi būti galutinai parengti visų regionų teritorijų planavimo dokumentai ir planai. Tik kai kuriuose smulkiuose regionuose jie dar nėra baigti, tačiau nepaisant to, tai statybų nestabdo, nes esminiai principai, kur ir ką galima statyti jau yra parengti. Nepaisant to, visas projekto derinimo procesas iki statybų pradžios vis vien užtrunka ilgai – apie 1,5-2 metus. Latvijoje aktuali ir korupcijos problema – įtakingiems, valdžios kuluaruose pažinčių turintiems investuotojams atsiveria didesnės ir geresnės galimybės.

Latviai taip pat negali pasigirti nei stambiais investuotojais iš Vakarų, nei stambiais investiciniais projektais. Kaip ir Lietuvos atveju, taip ir Latvijoje, didžiausios investicijos koncentruojasi sostinėje ir jos prieigose, kiti Latvijos miestai vystosi gerokai lėčiau, natūralu – jie gerokai mažesni. Maža to, bene pusę visų projektų vykdo nelabai patyrę šioje srityje investuotojai, kurie renkasi projektų sprendimus su mažiausiais kaštais, todėl projektų išliekamoji urbanistinė vertė nėra ilgalaikė. Daugiausiai užsienio investuotojų Latvijos nekilnojamojo turto rinkoje yra iš kaimynių – Estijos ir Lietuvos. Tokią situaciją lemia tai, kad Latvijos valdžios požiūris į užsienio investicijas į nekilnojamojo turto sektorių yra ganėtinai konservatyvus, investicijų prioritetas – gamyba.

Ukrainoje miestų ir teritorijų planavimas kaip būtinybė suvoktas tik 2005 m. pradžioje. Tada pasirodė ir Bedrasis Kijevo miesto planas, tačiau labai retai kada laikomasi tų principų, kuriuos jis reglamentuoja, išduodant statybų leidimus. Viską lemia kyšiai ir pažintys valstybinėse institucijose.



Naujasis Kijevo miesto meras atėjo su pažadais sustabdyti šį chaosą, tačiau sunku tikėtis greitų ir kokybiškų pokyčių. Be to, egzistuoja ir kitų, panašių į Lietuvos ir Latvijos atvejus, problemų. Žemės tinkamos nekilnojamojo turto projektų vystymui yra mažai, nes didelė dalis jos yra Valstybės rankose ir ji beveik visiškai neprieinama verslininkams. Visa biurokratinė sistema taip pat klampi ir sudėtinga, eikvojanti daug laiko. Kaip jaunoje demokratinėje valstybėje dažniausiai ir būna, įstatyminė bazė labai silpna, neretai įstatymai konfliktuoja tarpusavyje. Kadangi didžioji dalis statybų vyksta valstybinėje žemėje, ją nuomojant, niekada negali būti tikras, kad nuomos sutartis staiga nebus nutraukta. Tokių atvejų būna ne vienas ir ne du, vien 2005 m. – net 21. Panašiai ir su statybų sustabdymu bet kuriame etape, jei kažkas staiga ims reikšti pretenzijas dėl kaimynų ramybės drumstimo ir pan. Dėl viso to, Ukrainoje labai maža dalis projektų realizuojama suplanuotu laiku.

Investicinio klimato situacijos gerėjimui ryškių perspektyvų kol kas nematyti, Ukrainoje dirbantys verslininkai maitinami pažadais, kad kažkas keisis, tačiau realių darbų kol kas

nenusimato, išskyrus lengvesnį prieinamumą įsigyti valstybinės žemės viešuose aukcionuose.

Nepaisant to, kad egzistuoja daug problemų, o jokių lengvatų Ukrainos valdžia investicijoms pritraukti nedaro, jauna, ganėtinai didelė valstybė užsienio investuotojams labai patraukli, visų pirma, dėl aukšto pelningumo lygio – 25-30 proc. Po finansų sektoriaus, nekilnojamojo turto segmentas išlieka antras pagal investicijų srautą (atitinkamai 389,7 ir 177,4 mln. JAV dolerių per I šiuo metų ketvirtį). Investuotojus traukia milžiniškas šalies potencialas ir pigi darbo jėga. Tiesa, kol kas labai stambių investicijų Ukrainoje nenusimato, bene stambiausias projektas – lietuviško kapitalo „Hanner“ prekybos centro „Troickiy“ statyba, kuris vertas bene 100 mln. eurų. Visi kiti projektai yra ganėtinai smulkūs – iki 30 mln. eurų vertės. Jei ne minėtos problemos, investuotojų ir investicijų būtų daug daugiau. Dabar jie neretai „pabėga“ vos susidūrę su neaiškia ir korumpuota sistema. Taigi reziumuojant, kol kas visoms trims aprašytoms šalims galima diagnozuoti ilgą ir sunkų investicinio klimato gerėjimo periodą, o tuo tarpu investicijų ir spartesnio ekonominio augimo potencialas bus prarandamas.

## Makroekonomikos naujienos

(dpa-ELTA) Pirmą kartą nuo euro įvedimo Europos Sąjunga (ES) neleido prisijungti prie euro zonos savo narei. Europos Komisija Briuselyje nusprendė, kad nuo kitų metų sausio 1-osios dėl per didelės infliacijos Lietuva euro turėti dar negali. Lietuvos atveju ES yra tvirtai nusprendusi nesukurti precedento euro įvedimo kriterijams nepaisyti. Su Lietuva yra užprogramuotas konfliktas, nes Algirdo Brazausko vyriausybė nesutinka, kad šalis negali prisijungti prie euro zonos. Lietuva šį klausimą ketina kelti birželio 15-16 dienomis Briuselyje vykstančiame ES viršūnių susitikime. Paskutinį žodį dėl euro įvedimo turi ES valstybių ir vyriausybės vadovai. Lietuvos finansinė padėtis yra gera, tačiau infliacija 2,6 proc. normą viršija vos 0,1 punkto. Manoma, kad šiais metais infliacija gali padidėti net iki 3,5 proc. Tuo tarpu Slovėnija kitų metų sausio 1-ąją taps 13-ąja ES šalimi, prisijungusia prie euro zonos.

(STD) Statistikos departamentas, panaudojęs naują ketvirtinę statistinę informaciją, detaliau įvertino ir patikslino 2006 m. išankstinį pirmojo ketvirčio bendrąjį vidaus produkto (BVP) rodiklius gamybos metodu, taip pat papildomai įvertino išlaidų ir pajamų komponentus. Patikslintais duomenimis, pirmąjį ketvirtį BVP veikusiomis kainomis sudarė 17228 mln. Lt ir, palyginti su 2005 m. pirmuoju ketvirčiu, skaičiuojant 2000 m. palyginamosiomis kainomis, išaugo 8,8 proc.. Anksčiau skelbtas pirmasis BVP įvertis sudarė 17110 mln. Lt, o jo augimas – 8,1 proc. BVP patikslinimą lėmė nauji duomenys apie statybos darbų apimtį pokyčius. Perskaičiavus pridėtinę vertę, nustatyta, kad ši veikla pirmąjį ketvirtį augo sparčiausiai – 20,6 proc. Daugiau negu vidutiniškai, pridėtinė vertė augo pramoninės veiklos rūšių įmonėse (12,0 proc.) ir kitų verslo paslaugų grupėje (9,3 proc.). Kiek lėčiau augo prekybos, viešbučių ir restoranų, transporto ir ryšių (7,2 proc.) ir ne rinkos paslaugų (5,2 proc.) grupių pridėtinė vertė. Žemės ūkio ir žuvininkystės pridėtinė vertė išaugo mažiausiai – 0,3 proc. Toliau sparčiai augo vidaus galutinis vartojimas (14,1 proc.).

(STD) Statistikos departamento duomenimis, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalies ūkyje (be individualių įmonių) pirmąjį 2006 m. ketvirtį sudarė 1437,0 Lt ir, palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu, padidėjo 13,2 proc., valstybės sektoriuje – 1501,3 Lt ir, palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu, išaugo 12,1 proc., o privačiame sektoriuje – 1395,4 lito ir 14,4 proc. buvo didesnis negu pirmąjį praėjusių metų ketvirtį. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio didėjimui įtakos turėjo nuo 2005 m. liepos 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga (nuo 500 Lt iki 550 Lt), minimalusis valandinis atlygis (nuo 2,95 Lt iki 3,28 Lt) bei padidintas darbo užmokestis sveikatos priežiūros ir socialiniams darbuotojams.

Vidutinis mėnesinis neto darbo užmokestis šalies ūkyje (be individualių įmonių) pirmąjį 2006 m. ketvirtį sudarė 1019,6 Lt ir, palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu, padidėjo 11,7 proc., valstybės sektoriuje – 1060,8 Lt ir 10,8 proc. buvo didesnis negu pirmąjį 2005 m. ketvirtį, o privačiame sektoriuje – 993,0 Lt ir 12,8 proc. buvo didesnis, palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu.

(STD) 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) 2006 m. sausio–balandžio mėn. sudarė 7629,1 mln. Lt ir, palyginti su tuo pačiu 2005 m. laikotarpiu, padidėjo 15,1 proc. palyginamosiomis kainomis. Įmonių, prekiaujančių maisto prekėmis, apyvarta 2006 m. sausio–balandžio mėn., palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 6,4 proc. palyginamosiomis kainomis. Ne maisto prekėmis (neįskaitant automobilių) prekiaujančių įmonių apyvarta 2006 m. sausio–balandžio mėn., palyginti su 2005 m. tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 11,2 proc. palyginamosiomis kainomis. Ypač išaugo tekstilė, drabužiais ir avalyne prekiaujančių įmonių bei įmonių, prekiaujančių baldais, apšvietimo įranga, buitiniai elektros prietaisais, radijo, televizijos prekėmis ir statybinėmis medžiagomis specializuotos prekybos apyvarta – atitinkamai 31,3 ir 17,8 proc.

(STD) Statistikos departamentas duomenimis, vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis 2006 m. balandžio mėn., palyginti su kovo mėn., sudarė 0,7 proc. (2005 m. balandžio mėn., palyginti su kovo mėn., – 0,4 proc.). 2006 m. balandžio mėn. metinė infliacija (2006 m. balandžio mėn., palyginti su 2005 m. balandžio mėn.) sudarė 3,5 proc. (2005 m. balandžio mėn., palyginti su 2004 m. balandžio mėn., – 3,2 proc.). 2006 m. balandžio mėn., palyginti su kovo mėn., maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai pabrango 1,0 proc., transporto grupės prekės ir paslaugos – 2,3, drabužiai ir avalynė – 1,9 proc. Alkoholiniai gėrimai ir tabakas atpigo 0,7 procento. Minėtų grupių prekių ir paslaugų kainų pokyčiai turėjo didžiausią įtaką balandžio mėnesio bendrajam vartotojų kainų pokyčiui. Kitų grupių prekių ir paslaugų kainos mažai pasikeitė.

(BNS) Registruotas nedarbo lygis Lietuvoje per mėnesį sumažėjo 0,4 procentinio punkto ir balandžio pabaigoje buvo 3,5 proc. Per metus nedarbas sumažėjo 1,9 procentinio punkto. Gegužės 1-ąją teritorinėse darbo biržose buvo užregistruota 74,55 tūkst. bedarbių – 9,9 proc. (8,2 tūkst.

žmonių mažiau nei prieš mėnesį, ir 33,8 proc. (38 tūkst.) mažiau nei prieš metus, pranešė Lietuvos darbo birža. Moterų nedarbas siekė 4,3 proc. darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus, o vyrų – 2,7 procento. Balandžio mėnesį darbo biržose buvo įregistruota 17,6 tūkst. laisvų darbo vietų – 9 proc. (1,5 tūkst.) daugiau negu kovą. Balandžio 1 dieną didžiausias nedarbas buvo Ignalinos (9,4 proc.) ir Akmenės rajono (9 proc.) bei Druskininkų (8,5 proc.) savivaldybėse. Mažiausiai bedarbių buvo Elektrėnų (0,8 proc.), Trakų rajono (1 proc.) savivaldybėse bei Kėdainiuose (1,8 proc.). Iš didžiųjų šalies miestų mažiausias bedarbių procentas buvo Šiauliuose (1,9 proc.), o didžiausias – Panevėžyje (2,9 proc.). Vilniuje nedarbas sudarė 2,2 proc., Klaipėdoje – 2,8 proc., o Kaune – 2,3 procento.

(STD) Negalutiniais muitinės deklaracijų ir Intrastato ataskaitų duomenimis, pirmąjį 2006 m. ketvirtį eksportuota 9003,9 mln. Lt vertės prekių, į Lietuvą importuota prekių, kurių vertė 11676,1 mln. Lt. Lietuvos užsienio prekybos deficitas sudarė 2672,2 mln. litų ir buvo 66,1 proc. didesnis nei 2005 m. tuo pačiu laikotarpiu. Prekybos su ES šalimis statistiniai duomenys buvo patikslinti gavus PVM deklaracijų duomenis. Pirmąjį 2006 m. ketvirtį, palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu, eksportas ir importas padidėjo atitinkamai 32 ir 38,5 procento. 2006 m. kovo mėn., palyginti su 2005 m. kovo mėn., eksportas padidėjo 36,1 procento, o importas – 49,3 procento. 2006 m. kovo mėn., palyginti su vasario mėn., eksportas padidėjo 19,1 procento, o importas – 30,1 procento.

(STD) Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, per pirmąjį 2006 m. ketvirtį statybos įmonės savo jėgomis atliko darbų už 1043 mln. Lt, t. y. 22 proc. daugiau nei per atitinkamą 2005 m. laikotarpį. Šalies teritorijoje atliktų darbų vertė sudarė 1033 mln. Lt (99%), ne šalies teritorijoje – 10 mln. Lt (1 proc.). Didžiausią šalyje atliktų statybos darbų dalį sudarė nauja statyba – 52 proc., rekonstravimas – 24, remontas – 22, kiti darbai – 2 proc. Pagal statinių tipą daugiausia atlikta darbų negyvenamųjų pastatų statyboje – 51 proc., gyvenamųjų pastatų statyboje – 25, inžinerinių statinių statyboje – 24 proc. Išankstiniais duomenimis, per pirmąjį 2006 m. ketvirtį šalyje buvo pastatyti 509 nauji gyvenamieji pastatai. Buvo įrengti 893 butai, kurių naudingasis plotas sudarė 107 tūkst. kv. m, t. y. 49 tūkst. kv. m mažiau negu per atitinkamą 2005 m. laikotarpį. Pastatytuose 1–2 butų namuose įrengti 508 butai, jų naudingasis plotas – 82 tūkst. kv. m, likusieji 385 butai buvo įrengti daugiabučiuose namuose. 76 proc. viso pastatyto naudingojo ploto buvo 1–2 butų namuose. Daugiausia pirmąjį 2006 m. ketvirtį gyvenamųjų namų pastatyta Vilniaus apskrityje (238), juose įrengtas 531 butas, kurių naudingasis plotas 58 tūkst. kv. m. Per pirmąjį 2006 m. ketvirtį išduotas 1151 leidimas statyti

1219 gyvenamųjų namų, t. y. 370 leidimų arba 47 proc. daugiau negu per atitinkamą 2005 m. laikotarpį. Daugiau kaip 98 proc. leidimų buvo išduoti statyti 1-2 butų gyvenamuosius namus. Pirmąjį 2006 m. ketvirtį šalyje buvo pastatyti 937 negyvenamieji pastatai, jų bendrasis plotas sudarė 202 tūkst. kv. m (15 tūkst. kv. m mažiau negu per atitinkamą 2005 m. laikotarpį). Daugiausia pagal bendrojo ploto rodiklį, 46 tūkst. kv. m, pastatyta pramoninių ir sandėlių pastatų (23 proc.), prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatų (22 proc.). Per pirmąjį ketvirtį išduoti 343 leidimai statyti 434 negyvenamuosius pastatus, t. y. 65 leidimais daugiau negu per atitinkamą 2005 m. laikotarpį. Daugiausia leidimų buvo išduota žemės ūkio pastatų statybai (34 proc.). Išankstiniais duomenimis, pirmąjį 2006 m. ketvirtį šalyje investuota 2308 mln. Lt, t. y. apie 23 proc. daugiau nei pirmąjį 2005 m. ketvirtį, o gyvenamiesiems pastatams skirta 319 mln. litų. Iš visų investicijų 47 proc. sudaro investicijos į statybą ir remontą; 53 proc. – investicijos ilgalaikiam turtui įsigyti.

(STD) Statistikos departamento duomenimis, statybos kainos 2006 m. balandžio mėn., palyginti su kovo mėn., padidėjo 1,8 proc. (2005 m. balandžio mėn., palyginti su kovo mėn. – 1,4 proc.). Darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos padidėjo 4,1 proc., statybinių medžiagų ir gaminių kainos – 0,5 proc. Tai turėjo didžiausią įtaką bendrajam statybos sąnaudų kainų indeksui. Taip pat kainų indeksą veikė 1,0 proc. padidėjusios statybinių mašinų ir mechanizmų eksploataavimo darbo valandos kainos.

(ELTA) Europos Sąjungos (ES) statistikos agentūros „Eurostat“ duomenimis, 2004 m. mokesčių našta ES sudarė 39,3 proc. bendrojo vidaus produkto (BVP), o tai yra 0,2 proc. mažiau nei 2003-iaisiais. ES mokesčių našta vis dar yra gerokai didesnė nei kitose pasaulio šalyse. Palyginus su Jungtinėmis Valstijomis ir Japonija, mokesčių našta ES yra maždaug 14 procentinių punktų didesnė. Atskirose šalyse šis rodiklis gerokai svyravo: nuo 28,4 proc. Lietuvoje ar 28,6 proc. Latvijoje iki 50,5 proc. Švedijoje ar 48,8 proc. Danijoje. Naujosiose ES valstybėse narėse mokesčių našta yra mažesnė nei Sąjungos senbuvėse. Tačiau palyginti maža mokesčių našta yra Airijoje (30,2 proc.), Portugalijoje (34,5 proc.) ir Ispanijoje (34,6 proc.). Daugiausia mokesčių našta nuo 1995 m. sumažėjo Slovakijoje. 1995 m. šis rodiklis siekė 40,5 proc., o 2004 m. – 30,3 proc. Lenkijoje mokesčių našta sumažėjo nuo 38,5 iki 32,9 proc., o Estijoje – nuo 37,9 iki 32,6 proc. Tuo tarpu daugiausia mokesčių našta padidėjo Maltoje – nuo 27,6 iki 35,1 proc. ir Kipre – nuo 26,9 iki 34,1 proc. Apskritai mokesčių našta beveik nepakito ir 2004 m. siekė beveik tiek pat, kiek ir 1995 m. – 39,7 proc. 1999 m. šis rodiklis buvo pasiekęs maksimalią 41,2 proc. ribą.

## Verslo aplinkos naujienos

(„Respublika“) Šalies verslininkai gali tikėtis mokėti mažesnę nekilnojamojo turto mokestį. Seimas pritarė Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pataisoms, leidžiančioms savivaldybėms nustatyti mažesnę nei 1 proc. komerciniais tikslais naudojamo nekilnojamojo turto mokestį. Priimtos pataisos leis taikyti diferencijuotą nekilnojamojo turto mokestį – nuo 0,3 iki 1 proc. mokesstinės turto vertės. Konkretų mokesčio dydį nustatys savivaldybių tarybos. Jos taip pat galės nustatyti ne vieną, o kelis skirtingus mokesčių tarifus arba iš viso atleisti nuo mokesčio. Mokesčio tarifus galima išskirti tik atsižvelgiant į atitinkamus kriterijus: nekilnojamojo turto paskirtį, jo techninės priežiūros būklę, mokesčio mokėtojų kategorijas ar nekilnojamojo turto buvimą savivaldybės teritorijoje vieta. Konkretius mokesčio tarifus, kurie savivaldybės teritorijoje galios nuo kitų metų sausio 1 d., savivaldybės taryba turės nustatyti iki šių metų rugpjūčio 15 dienos. Jeigu iki to laiko savivaldybė nenustatys konkrečių mokesčio tarifų, apskaičiuojant mokestį už 2007 metus bus taikomas 0,3 proc. tarifas. Šios įstatymo pataisos įsigalios nuo kitų metų sausio pirmosios.

(„Verslo žinios“) Seimas priėmė Teritorijų planavimo įstatymo kai kurių straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymą, leisiantį sutrumpinti teritorijų planavimo rengimo procesą, padaryti jį aiškesnį. Tačiau netrukus po to Lietuvos Respublikos prezidentas Valdas Adamkus gražino Seimui pakartotinai svarstyti Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimus, nes abejoja, ar apskrities viršininkui, organizuojančiam teritorijų planavimo priežiūrą, gali būti suteikta teisė priimti galutinį sprendimą. Prezidentas dekretu pažymi, kad įstatymu apskrities viršininkui suteikiami tokie įgaliojimai, kurie pagal galiojančius įstatymus jam nėra numatyti, o yra priskirti savivaldybės administravimo subjektui. Įstatymu nustatoma, kad savivaldybių teritorijų planavimo dokumentus tvirtintų apskrities viršininkas. Prezidentas dekretu siūlo įpareigoti Vyriausybės atstovą savo iniciatyva arba planavimo organizatoriaus prašymu atlikti veiksmus, numatytus Savivaldybių administravimo priežiūros įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje. Pastarajame numatoma, kad nustačius, jog savivaldybės administravimo subjektas neįgyvendina įstatymų, nevykdo Vyriausybės sprendimų, Vyriausybės

atstovas: atitinkamam savivaldybės administravimo subjektui pateikia rašytinį reikalavimą neatidėliojant įgyvendinti įstatymą, vykdyti Vyriausybės sprendimą. Vyriausybės atstovo reikalavimą savivaldybės kolegialus administravimo subjektas turi apsvarstyti artimiausiame posėdyje, o kiti savivaldybės administravimo subjektai per savaitę nuo reikalavimo gavimo dienos. Jei savivaldybės administravimo subjektas, apsvarstęs Vyriausybės atstovo reikalavimą, atsisako jį vykdyti, administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka kreipiasi į teismą dėl šio savivaldybės administravimo subjekto neveikimo.

(delfi.lt) Vyriausybė nepritarė Seimo narių pateiktam projektui sudaryti sąlygas asmenims, kurie iš bankų skolinasi lėšų būsto renovacijai, pasinaudoti mokesčine lengvata. Nors parlamentarų siūlomu būdu būtų skatinama gyvenamojo būsto renovacija, finansų ministro Zigmanto Balčyčio teigimu, įvedus labai daug lengvatų, būtų iškreiptas pajamų apmokestinimo principas. Konservatoriai Edmundas Pupinis bei Jurgis Razma pateikė Seimui Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo pakeitimo projektą, kuriame siūloma sumažinti apmokestinamąsias pajamas suma, lygia palūkanoms už paimtą kreditą gyvenamajam būstui renovuoti. Tokiu būdu būtų sudaryta galimybė pasinaudoti pajamų mokesčio lengvata. Šiuo metu numatyta, kad, iš pajamų gali būti atimamos išlaidos palūkanoms, sumokėtoms bankams ar kitoms finansinėms įstaigoms už paimtą kreditą gyvenamajam būstui statyti arba jam įsigyti, taip pat palūkanos, sumokėtos už gyvenamojo būsto nuomą. Tokia sistema, anot Z.Balčyčio, yra „visiškai pakankama“.

(„Lietuvos žinios“) Seimas nesutiko, kad Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo įsigaliojimo terminas būtų atidėtas iki 2007 m. sausio 1-osios. Seimas po svarstymo atmetė tai numatančią Biudžeto ir finansų komiteto pirmininko Jono Liongino parengtą Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pataisą.

(„Verslo žinios“) Kauno miesto taryba 20 proc. sumažino 2006 m. nekilnojamojo turto mokestį fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie apskaičiuoja šį mokestį nuo turto, įvertinto taikant masinį arba individualų nekilnojamojo turto vertinimą. Tačiau mokestis negalės sumažėti daugiau kaip iki tos metinės mokesčio sumos, kuri buvo deklaruota ir sumokėta už 2005 metus.

(„Respublika“) Nuo šių metų gegužės pradžios pradėti teikti valstybės remiami būsto kreditai. Finansų ministerija patvirtino valstybės remiamų kreditų limito 2006 metams paskirstymą bankams pagal savivaldybes ir pasirašė sutartis su bankais, kurie teiks būsto kreditus. Nustatyta, kad lengvatinius kreditus teikia bankai „NORD/LB Lietuva“, „Hansabankas“ ir SAMPO bankas. Šiemet pagal savivaldybes bankams paskirstytas 160 mln. litų kreditų limitas. Iš jo didžiausias paskolų limitas nustatytas Vilniaus miesto savivaldybei – 46,65 mln. Lt. Kaunui skirta 22,6 mln. Lt, Klaipėdai – 16,5 mln. Lt, Panevėžiui – 4,85 mln. Lt, Šiauriam – 4,8 mln. Lt. Likusi limito dalis paskirstyta kitiems šalies miestams ir rajonams.

(BNS) Didžiausias Lietuvos komercinis SEB Vilniaus bankas numato finansuoti apie 40 proc. šiemet parengtų visų šalies daugiabučių atnaujinimo projektų ir namų bendrijoms suteikti virš 7 mln. Lt paskolų. Numatoma, kad šiemet Lietuvoje Daugiabučių modernizavimo programoje dalyvaus daugiau nei 100 namų bendrijų, o jų investicinių projektų vertė viršys 24 mln. Lt. Į banką su prašymu suteikti kreditą jau kreipėsi 30 bendrijų. Planuojama, kad iki metų pabaigos bus finansuojama daugiau nei 40 daugiabučių bendrijų investicinių projektų. Valstybinėje Daugiabučių namų modernizavimo programoje, kuri pradėta įgyvendinti 2006 metų vasario mėnesį, dalyvauja SEB Vilniaus bankas, „Parex“ ir „Snoro“ bankai bei Šiaurės bankas. Programos tikslas – atnaujinti iki 1993 metų statytus daugiabučius namus ir suteikti bendrijoms

galimybę gauti banko kreditą ir valstybės paramą. Valstybės teikiama parama sieks iki 30 proc. investicinio projekto vertės, ją galės gauti visos bendrijos, dalyvaujantios programoje. Šių metų valstybės biudžete programai finansuoti yra numatyta 9 mln. litų. Iki 2020 m. Lietuvoje numatoma atnaujinti apie 70 proc. senos statybos daugiabučių namų.

(„Lietuvos rytas“) Sostinės plėtros planuotojams niekaip nepavyksta patvirtinti aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniuje schemos. Sprendimo rengėjai projektą atsiėmė. Teigiama, jog sprendimas atidėtas iškilus klausimui, kaip tiksliai koncepcija turi apibrėžti teritorijas, skirtas aukštybinių pastatų statybai. Vienas iš siūlymų buvo dangoraižiams skirtus rajonus nurodyti abstrakčiai – tiesiog apibrėžti tam tikrą vietovę apskritimu. Bet atsirado siūlymų teritorijas ženklinti aiškiau – taip, kaip padaryta Šnipiškių raidos programoje. Tokio siūlymo šalininkai teigia, kad likus neaiškumams, investuotojai juos gali aiškinti sau naudinga linkme. Nors apie galimas dangoraižių statymo vietas savivaldybėje diskutuojama jau keletą metų, iki šiol aiškaus, visą miestą apimančio dokumento nebuvo. 2004 m. patvirtinti tik apribojimai aukštuminiams statiniams miesto centre – nurodytos teritorijos, kuriose dangoraižiai galimi, kuriose negalimi ir kuriose jų statyba svarstyтина. Šį dokumentą papildė atskirų teritorijų raidos programos. Taip miesto centre dangoraižių statybos vietos buvo aiškiai apibrėžtos. Tačiau likusioje miesto dalyje dangoraižių statybai galimos vietos buvo tik aptartos.

(„Lietuvos rytas“) Individualių namų kvartalai, nutiestos naujos gatvės ir žaliuojantys parkai bei skverai. Taip projektuojami piešia teritorijos tarp šiaurinės Pilaitės dalies ir Zujūnų ateitį. Pilaitės rajonas miesto bendrajame plane iki 2015 metų išskirtas kaip vienas svarbiausių. Šiuo metu Pilaitėje gyvena apie 25 tūkst. vilniečių. Šiaurinėje dalyje iki Zujūnų turėtų apsigyventi dar 14 tūkst. žmonių. Vilniaus miesto projektuotojai tikina, kad plėtrai šis rajonas ypač palankus. Iki Pilaitės prospekto nutiesti inžineriniai tinklai, o naujomis gatvėmis bus galima lengvai nuvykti iš vienos rajono vietos į kitą. Teritorijoje nuo šiaurinės Pilaitės dalies iki Zujūnų projektuotojai suplanavo naują gatvių tinklą. Pilaitės prospekto tęsinys taps vienu reprezentacinių įvažiavimų į miestą. Šalia gatvės rikiuosis komercinės paskirties pastatai. Planuojama pratęsti ir Varnės, Smalinės bei Karaliaučiaus gatves. Šalia jų žadama statyti individualius namus. Šalia Pilaitės prospekto svarstoma statyti 3-4 aukštų daugiabučius namus. Arčiau Zujūnų išdygs individualių namų kvartalai. Daugiabučius ir individualius namus atskirs žaliuojanti juosta – parkai ir skverai. Teritoriją prie Smalinės gatvės ketinama palikti komercinės ir visuomeninės paskirties pastatų statybai.

(„Kauno diena“) Pastarąjį pusmetį bankai buvo labiau linkę švelninti ir būsto paskolų namų ūkiams kredito standartus. Labiausiai linkstama mažinti vidutinę paskolos maržą, didinti paskolos ir užstato santykį. 70 proc. apklaustų bankų vertinimu, būsto paskolų paklausa išaugo, o 30 proc. apklaustųjų įsitikinę, kad paklausa liko nepakitusi. Beveik visi bankininkai pripažino, kad būsto paskolų paklausa teigiamai paveikė būsto rinkos perspektyvos. Dauguma išskyrė vartotojų pasitikėjimą ir su būstu nesusijusias vartojimo išlaidas. Apie 70 proc. apklaustų bankų kredito standartų keisti nežada, o kiti toliau juos švelnins, ypač taikomus teikiant būsto paskolas. Vertinant būsto paskolų paklausos kitimą, dauguma bankų nurodė laukiantys tolesnio jos didėjimo. Kai kurių paskolų (pavyzdžiui, būsto) palūkanų normų maržos Lietuvoje sumažėjo iki Skandinavijos šalių (Švedijos, Suomijos) lygio. Vertinant galimą nekilnojamojo turto sektoriaus riziką, bankų atstovų nuomonės išsiskyrė. Trys bankai nurodė, kad įmonių pelningumas yra geras, o rinkoje nėra kainų „burbulo“. Du bankai mano, kad situacija rinkoje darosi pavojinga, todėl svarstys galimybes riboti skolinimą nekilnojamojo turto projektams. Dauguma bankų atstovų mano, kad net ir tuo atveju, jei rinkoje įvyktų kainų



korekcija, bankai yra pakankamai gerai apsaugoti nuo galimų nuostolių. Lietuvos banko apklausoje dalyvavę bankai nurodė, kad per minėtą laikotarpį probleminių, vėluojančių klientų

nepadaugėjo. Bendra įmonių ir namų ūkių padėtis vertinama kaip stabili.

## NT rinkos įvykiai trumpai

(BNS) Varšuvoje vykusiame nekilnojamojo turto ir investicijų parodoje CEPIF Vilniaus ir Kauno dvimiesčio stendą „Dviejų jėga“ parodos vertinimo komisija pripažino geriausiu. Dvimesčio stendas įvertintas už išskirtinumą, puikius investicinių projektų pristatymus bei dalyvių skaičių. Vilniaus ir Kauno dvimiesčio stendas tapo ne tik regiono pristatymo, bet ir mėgiama kitų parodos dalyvių susitikimų bei projektų aptarimo vieta. Parodos dalyviams buvo pristatyti ir abiejų miestų investiciniai projektai. Jais aktyviausiai domėjosi Didžiosios Britanijos ir Ispanijos investuotojų grupės.

(BNS) Investicijų bendrovei „Invalda“ priklausančios bendrovės „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ 49 proc. akcijų viešas platinimas neįvyko, tačiau fondas neatsisako planų ateityje pritraukti investuotojų ir pradėti kotiruoti akcijas Vilniaus biržoje.

(„VŽ Online“) Statybos AB Panevėžio statybos trestas (PST) įkūrė antrinę įmonę „PST investicijos“, kuri užsiims nekilnojamojo turto plėtros projektais. Įstatinis „PST investicijų“ kapitalas viršys 40 mln. Lt. „PST investicijos“ kontroliuos ir koordinuos esamų nekilnojamojo turto projektų Vilniuje (Verkių ir Ukmergės g.) ir Klaipėdoje (H. Manto g.) bei įsigytų didelių žemės sklypų Vilniuje, Kaune ir Kaliningrade valdymą, vertins ir priims sprendimus dėl naujų įsigijimų.

(BNS) Nekilnojamojo turto bendrovė „Arco Real Estate“ įsteigė antrinę įmonę „Arco invest“. Naujosios bendrovės, kuri registruota tuo pačiu adresu kaip ir jos steigėja, vadovu tapo „Arco Real Estate“ vadovas Gerdas Jankeliūnas.

(BNS) Baltijos šalyse dirbanti Danijos nekilnojamojo turto rinkos konsultantų bendrovė „Koba“ nuo šiol patarinės norintiems investuoti į Ukrainos nekilnojamojo turto rinką. Kijeve atidarytas „Koba“ biuras teiks visas su nekilnojamojo turto sandoriais, plėtra ir valdymu bei nekilnojamojo turto rinkos tyrimais susijusias paslaugas.

(delfi.lt) Koncernui „Rubicon group“ priklausanti nekilnojamojo turto priežiūros ir vystymo bendrovė „Rubicon City Service“ keičia pavadinimą į „City Service“. Įmonė kryptingai rengiasi svarbiam žingsniui – pasiūlyti „City Service“ akcijas Vilniaus vertybinių popierių biržai. „City Service“ šiuo metu prižiūri apie 4 mln. kv. m įvairios paskirties pastatų plotą, o savo ateitį sieja ne tik su Lietuvos, bet ir užsienio šalių pastatų ūkio valdymo rinkomis. Šiomet bendrovė Latvijoje įkūrė antrinę bendrovę „Riga City Service“.

(city24.lt) Nekilnojamojo turto portalas „City24“ sparčiai tęsia savo plėtra. Portalas šią savaitę jau pradėjo veikti ir Ukrainoje. [www.city24.ua](http://www.city24.ua) įdiegta patogi paieškos sistema, kuri gali pasiūlyti nekilnojamojo turto bet kuriame Ukrainos mieste ar regione: Kijeve, Dnepropetrovske, Donecke, Charkove, Lvove, Odesoje, Kryme.

(„Veidas“) Kauno bendrovė „Irlanda“, žinoma kaip „Aparici“ apdailos medžiagų prekybos tinklas ir pripažinta kaip viena profesionaliausių betoninių bei kitų grindinių dangų įrengimo kompanijų, žengia į investicinių nekilnojamojo turto projektų plėtros rinką. „Irlanda“ neseniai įgyvendino vieną investicinių nekilnojamojo turto projektą Rygoje, šiuo metu jau projektuoja gyvenamąjį namą Kaune bei modernų gyvenamųjų namų kvartalą Aukštaitijos sostinėje Panevėžyje šalia prekybos ir pramogų centro „Babilonas“. Dar vienas kompanijos projektas – modernus prekybos ir pramogų kompleksas Elektrėnuose šalia kelio ruožo Vilnius-Kaunas. Planuojama, kad investicijos į naująjį pramogų ir prekybos kompleksą viršys 60 mln. Lt. Pagal parengtą projektą čia turėtų iškilti viešbutis, prekybos ir pramogų centras, kiti

paslaugų objektai, be to, Elektrėnus sujungs nauji susisiekimo keliai, bus pastatyta kitų infrastruktūros objektų.

(BNS) Investicijų įmonei „Invalda“ priklausanti nekilnojamojo turto bendrovė „Invalda Real Estate“ Vilniuje dešiniajame Neries krante atnaujino apie 50 mln. Lt vertės „Nidos“ komplekso projektą, kuris buvo įstrigęs dėl savivaldybės iškeltų aukštingumo reikalavimų. Statybos, gavus leidimą iš savivaldybės, atnaujintos. Jas planuojama pabaigti kitų metų pabaigoje.

(„Verslo žinios“) Naują keleivių terminalą Tarptautiniame Vilniaus oro uoste statys „YIT Kausta“. Statybų kaina viršys 100 mln. litų. Vilniaus oro uostas plečiamas vykdant Šengeno reikalavimus – naujas keleivių terminalas reikalingas siekiant atskirti ES ir kitų šalių keleivių srautus. Todėl 20 mln. litų statyboms planuojamos išleisti sumos skiriama iš Šengeno priemonės programos lėšų. Naujo 3 aukštų terminalo plotas – 14 tūkst. kv. m, jį baigus Vilniaus oro uostas galės aptarnauti 3 mln. keleivių per metus. Statybų darbų pabaiga pagal sutartį numatoma iki 2007-ųjų spalio 1-osios.

(„Lietuvos rytas“) Už Vilniaus koncertų ir sporto rūmus Ūkio banko investicinė grupė iš Vilniaus savivaldybės prašo mažiausiai 25 mln. Lt. Verslininkus daryti nuolaidas ir leisti į derybas su Savivaldybe dėl rūmų likimo paskatino paskleistas kalbas, kad Nacionalinio stadiono statusas gali būti suteiktas Šeškinės stadionui. Sostinės tarybos patvirtintas sutartis su verslininkais projektas numatytas ne tik rūmų pardavimas, bet ir visos aplinkinės teritorijos plėtra – taip pat ir „Žalgirio“ stadiono, kuriam norima suteikti Nacionalinio stadiono statusą. Sutartyje surašytos sąlygos – itin alankios Koncertų ir sporto rūmų valdytojams – vadovaudamasi ja, savivaldybė turėtų priimti visą teritorijos plėtros našta ant savo pečių. Verslininkai įsipareigoja pastatyti ne mažesnę nei 20 tūkst. vietų stadioną. Vietoj Koncertų ir sporto rūmų atsirastų daugiafunkcinis kultūros centras. Jį savo lėšomis pastatytų Savivaldybė, vadovaudamasi verslininkų pateikta vizija. Remiantis šiuo sutarties projektu, „Žalgirio“ stadiono ir Koncertų ir sporto rūmų teritorijoje esantys neužstatyti sklypai turėtų būti perduoti valdyti Ūkio banko investicinei grupei su teise teritoriją užstatyti taip, kaip pageidaus verslininkai. Dėl sutarties valdininkai ir verslininkai dar derėsis.

(BNS) Vilniaus bendrovė „Tadlita“ į komercinių-gyvenamųjų patalpų kompleksą sostinėje, Gabijos g., investuos 18 mln. Lt. Šiuo metu vykdomas komplekso statybos darbus ketinama užbaigti šią vasarą. Iš viso komplekse planuojama įrengti 72 butus, kurių plotas svyruos nuo 41 iki 69 kv. m.

(„Jūsų tarpininkas“) Investicijų bendrovės „Invalda“ įmonių grupė planuoja investicijas į nekilnojamąjį turtą – butų ir komercinių pastatų statybą Kaune, 10 ha plote. Planuojant šias investicijas, grupė 2005 m. birželį už 17 mln. Lt įsigijo 100 proc. Kauno landšaftų planavimo paslaugų įmonės „Apželdinimas“ akcijų. Pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį „Apželdinimo“ akcijų pardavėjas – Liuksemburge registruotas investicijų fondas „Investment Amber Holding“ yra įsipareigojęs gauti Kauno miesto savivaldybės leidimą statyti butus ir komercinius pastatus Antakalnio 40. Negavus savivaldybės leidimo iki šių metų liepos 1 d., akcijų pirkėjas turi teisę nutraukti pirkimo-pardavimo sutartį ir reikalauti už akcijas sumokėtos sumos grąžinimo. Preliminarios

investicijos į šį nekilnojamojo turto plėtros projektą gali siekti apie 300 mln. Lt.

(delfi.lt) Lietuvos generinių vaistų gamintojas „Sanitas“ antrinei įmonei „Altisana“ priklaususį nekilnojamojį turtą pardavė už 28,51 mln. Lt. „Sanito“ nekilnojamojį turtą, esantį teritorijoje tarp Vytauto, Čiurlionio ir Kaunakiemio gatvių Kaune, įsigijo „Baltvestos“ antrinė bendrovė „Laikiniosios sostinės projektai“. Minėtoje teritorijoje numatyta statyti daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksą. Pagal detalų planą „Sanito“ teritorijoje leidžiamas iki 10 aukštų pastatų aukštingumas, bendras visų statinių plotas – 49 tūkst. kv. m (be automobilių stovėjimo aikštelių).

(„Lietuvos rytas“) Kaune, link Raudondvario vakarinėje Nevėžio pusėje, bendrovė „PG valda“ planuoja pastatyti keliolikos mažaukščių daugiabučių ir vienabučių kotedžų kvartalą „Nevėžio miestelį“. Anksčiau šioje 2,5 ha teritorijoje plytėjo krūmokšniais apaugusios pavasarį užliejamos pievos. Ateityje ketinama panaudojus Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšas įrengti Nevėžyje mažąsias prieplaukas, pėsčiųjų tiltą, dviračių taką. Šiuo metu Raudondvaryje jau vyksta ar netrukus bus pradėtos apie 200 individualių namų statybos. Raudondvaris labiausiai plečiasi dviem kryptimis. Spėjama, kad maždaug po penkerių metų Raudondvaris turėtų susijungti su už kelių kilometrų esančiu Bernatonių kaimeliu. Ypač smarkiai šiuo metu vyksta statybos ir projektavimo darbai nuo Raudondvario į Kulautuvos pusę.

(„Verslo žinios“) Nekilnojamojo turto plėtros ir investicijų bendrovė „Baltijos investicijų grupė“ (BIG), rudenį baigianti prekybos ir verslo centro statybas Vilniuje, Klaipėdoje nusipirko 4,3 ha sklypą, kuriame kitais metais pradės 120 mln. Lt vertės projektą. Už žemės sklypą Klaipėdoje sumokėta 12,6 mln. Lt, šiemet bus pradėti projektavimo darbai, o kitais metais – statybos. BIG 2004 m. investavo į 21 tūkst. kv. m ploto BIG prekybos ir pramogų centrą Klaipėdoje. Pernai vasarą jis už 100 mln. litų buvo parduotas bendrovei „Baltic Property Trust“. Būtent prie savo buvusio prekybos centro grupė ir įsigijo naują žemės sklypą. Su naujaisiais savininkais sutarta, kad prie dabar esamo centro bus prijungtas 15-20 tūkst. kv. m ploto pastatas, visas kompleksas taps multifunkciniu. Likusiame laisvame žemės sklype išdygs vienas arba du 25 aukštų komercinės ir gyvenamosios paskirties pastatai.

(„Vakarų ekspresas“) Jau liepą Klaipėdos senamiestyje vienu pastatu-vauduokliu bus mažiau. Ilgą laiką apleistą namą Turgaus g. 33, stovintį netoli Jono kalnelio, naujam gyvenimui pasiryžo prikelti UAB „Metaloidas“. Įmonė XIX amž. pastatytame pastate po rekonstrukcijos įrengs komercines patalpas ir butus. Visi pastato rekonstrukcijos darbai atsies apie 1,5 - 1,7 mln. Lt.

(„Vakarų ekspresas“) Klaipėdoje, Minijos g. 42 jau šiemet ketinama pradėti statyti Namų interjero ir inžinerijos centrą „NIC“, po kurio stogu įsikurs būsto inžinerijos ir interjero įmonės. Pirmieji du pastato aukštai bus skirti saloninei prekybai. Komercinių patalpų plotas – apie 2 tūkst. kv. m. Trečiajame aukšte numatomos administracinės patalpos. Parengus techninį projektą ir gavus statybos leidimą jau šiemet planuojama pradėti statybas. Tau jau būtų antrasis „NIC“ prekinio ženklų centras Lietuvoje. Pirmasis duris atvėrė praėjusį pavasarį Kaune.

(„Klaipėda“) Klaipėdos miesto Savivaldybės Teritorijų planavimo komitete buvo pritarta sklypų Priestočio g. 30 ir Liepų g. 53, 53A ir 55 (senoji skerdykla) pertvarkai. Didžiausias dėmesys buvo skirtas ne senajai skerdyklai, kurios būklė žadama apžiūrėti kartu su Kultūros paveldo departamento specialistais, o galimų transporto srautų schemai ir šalia Priestočio gatvės ketinamam projektuoti namų kompleksui. Užsakovas pažadėjo prisidėti prie numatomo statyti Danės ir Artojų gatvių „sujungimo“. Sklype Priestočio g.

30 norima statyti 3-7 aukštų gyvenamųjų namų su komercinėmis ir visuomeninėmis patalpomis kompleksą. Ginantis nuo triukšmo architektas siūlo pastatyti ekraninį namą su 170 m ilgio akliniu fasadu.

(BNS) Klaipėdos I. Kanto gatvėje artimiausiu metu bus pradėtas statyti naujas trijų aukštų su mansarda gyvenamasis namas, į kurio statybą bendrovė „City LT“ numato investuoti apie 3 mln. Lt. Naujajame name bus įrengti 73-98 kv. m ploto apartamentai, kurie bus pardavinėjami su pilna apdaila. Apatiniuose aukštuose bus įrengtos komercinės patalpos, viršutiniame aukšte bus galimybė įsirengti terasą.

(„Sekundė“) Dar šiemet Panevėžyje vakarinėje miesto dalyje tarp Šermuto upelio ir kelio į buvusį fazanyną turėtų prasidėti statybos. Tai – dalis žadėtosios daigafunkcinio centro „Babilonas“ plėtros. Per vasarą 65 ha plote numatoma pakloti visus inžinerinius tinklus. Teritorijoje turėtų būti statomi komercinės paskirties objektai ir gyvenamieji namai. Gyvenamųjų namų kvartalas turėtų būti pradėtas statyti dar šiais metais. Jis apims 12 ha teritoriją. Numatoma statyti įvairaus aukščio daugiabučius ir individualius gyvenamuosius namus.

(„Panevėžio balsas“) Suomijos koncernui „Kesko“ priklausanti, prekybos žemės ūkio technika bei grūdais prekiaujanti įmonė „Kesko Agro Lietuva“ rudenį Panevėžyje atidarys naują prekybos centrą. Nekilnojamojo turto plėtros įmonė „Ogmios centras“ į naujojo centro statybas ir infrastruktūrą investuos 20 mln. Lt. Centre, kuriame bus prekiaujama žemės ūkio technika, gyvulininkystės įranga, trašomis, grūdais bei statybos technika, bus sukurta iki 30 naujų darbo vietų.

(„Panevėžio balsas“) Daugiau kaip prieš trejus metus bendrovės „VP Market“ nupirkta garsusis miesto viešbutis „vaiduoklis“ Klaipėdos ir Nemuno gatvių sankryžoje pradėtas griauti. „Vaiduoklis“ nuo žemės paviršiaus bus nušluotas per du mėnesius. Jo vietoje iškils dar vienas mieste 6 tūkst. kv. m ploto prekybos centras.

(„Šiaulių kraštas“) Sveikatingumo centrų tinklą valdanti bendrovė „Minoleta“, kuri keičia pavadinimą į „Sportida“, investuos 30 mln. Lt į naują sporto ir pramogų centrą Šiauliuose. Naujajame 5 tūkst. kv. m ploto centre Vairo g. bus sukurta 80 naujų darbo vietų. Vien statybos darbų vertė – 21 mln. Lt. Sveikatingumo centrą planuojama atidaryti šių metų gruodžio 15 d. „Minoleta“ kartu su savo antrine įmone „Neo aljansas“ pernai gruodžio pradžioje su Panevėžio miesto savivaldybe taip pat pasirašė koncesijų sutartį dėl 16 mln. Lt vertės sveikatingumo centro statybų ir paslaugų jame teikimo.

(„Lietuvos rytas“) Plyno lauko investicijų projektas Marijampolėje įveikė pirmąjį barjerą. Savivaldybės atstovams pavyko susiderėti su žemės savininkais ir nupirkti šiam projektui reikalingą apie 80 ha žemės sklypą. Vieno hektaro kaina – 50 tūkst. Lt. Marijampolės savivaldybei pažadėta 14 mln. litų Europos Sąjungos fondų parama. Už juos bus parengti techniniai dokumentai, nutiesti keliai, elektros linijos, dujų magistralės, vandentiekio ir kanalizacijos tinklai. Savivaldybės įnašas – 80-90 ha žemės sklypas. Tokioje pramoninėje zonoje besistiegiančioms įmonėms parengta sklypų infrastruktūra bus svari parama verslui plėtoti. Pasirašiusi su žemės savininkais derybų sutartis, savivaldybė nusprendė imti 5 mln. litų paskolą žemei pirkti.

(„Panevėžio rytas“) Po beveik 15 metų pertraukos Rokiškyje gali išdygti naujas daugiabutis namas. Rajono savivaldybė gavo Aplinkos ministerijos raštą, kad atsirado galimybė iš 2007 m. valstybės biudžeto socialinio būsto plėtros programos skirti 2,5 mln. Lt 20 butų gyvenamojo namo

statybai. Jau šiais metais savivaldybė turi pasiruošti statyboms, parengti reikalingus dokumentus, projektus. Gyvenamąjį namą numatoma statyti naujajame Rokiškio rajone, žemės sklype, kuriame yra užkonservuoti 1995 m. pradėto statyti daugiabučio namo pamatai.

(BNS) Bendrovės „Panevėžio keliai“ įsteigta nekilnojamojo turto plėtros antrinė įmonė „Realtus“ Kaliningrade kartu su

partneriais įgyvendins apie 8,5 mln. eurų (29,35 mln. Lt) vertės gyvenamojo namo statybos projektą. 11 tūkst. kv. m daugiabutis iškilis beveik pačiame Kaliningrado centre esančiame 67 a sklype, šalia judrios ir vienos iš pagrindinių miesto gatvių Sovetskij prospekte. Šio pastato statyba turėtų prasidėti jau rugsėjo mėnesį, o darbus planuojama pabaigti per vienerius metus. Tai pirmasis „Realtus“ projektas užsienyje.

## Spauda ir nuomonės

(„Verslo žinios“) Gegužės pradžioje nekilnojamojo turto agentūra „ŽIA valda real estate“ kreipėsi į Reinoldijų Šarkina, Lietuvos banko (LB) valdybos pirmininką, prašydama oficialiai pakomentuoti centrinio banko poziciją dėl „burbulo“ nekilnojamojo turto rinkoje. Tačiau atsakymas juos nuvylė. LB atsakė, kad „stebi nekilnojamojo turto rinką dėl jos galimos įtakos šalies finansų sistemos stabilumui. Lietuvos banko ekspertai pastaruoju metu viešose diskusijose išreiškė susirūpinimą dėl kainų dinamikos atskiruose nekilnojamojo turto rinkos segmentuose. Šį požiūrį pagrindžia turto kainas lemiančių fundamentalių veiksnių analizė, kuri, mūsų nuomone, rodo, kad pastaruoju metu nekilnojamojo turto kainų dinamiką labiau veikė spekuliaciniai lūkesčiai negu fundamentalių veiksnių pokyčiai. Mūsų išvados remiasi ir papildomais rodikliais, tokiais kaip būsto kainų ir vidutinių metinių pajamų, būsto kainų ir nuomos kainų santykių dinamika. Studijos taip pat rodo, kad Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (EBPO) šalyse kainų korekcijos nebūtinai yra susijusios su nominalių kainų mažėjimu. Realios kainos savo ruožtu sąlygojamos ir bendrosios infliacijos“, - toks LB atsakymas. „Gegužės pradžioje kreipėsi į centrinį šalies banką laukėme tiesaus atsakymo, kuris būtų leidęs rinkai atsikratyti to poveikio, kurį daro prieštaringi kai kurių rinkos dalyvių pareiškimai apie neva esančią staigaus ir ženklaus kainų smukimo grėsmę. Tačiau šiandien aiškios pozicijos, kuri leistų išvengti nepagrįstų spekuliacijų, nėra“, - įvertino gautą raštą Donatas Valantiejus, „ŽIA valda real estate“ direktorius. Pasak jo, LB atstovų atsakymai labiau primena svarstymus nei aiškia nedviprasmišką poziciją.

(„Verslo žinios“) Nekilnojamojo turto sandorių Lietuvoje mažėja, rodo Registrų centro statistika. Įvardijamos priežastys: menkas pasirinkimas, dirbtinai pakeltos kainos ir sutrikę rinkos dalyviai, nebežinantys – dar pirkti ar jau parduoti. Kai kurie nekilnojamojo turto agentai kalba, kad jau keletą savaičių jaučiamas „visiškas štilis“ nekilnojamojo turto rinkoje. Gegužės mėnesį vykusių nekilnojamojo turto sandorių statistikos Registrų centras dar neturi. Bet iš pirmų keturių mėnesių duomenų matyti, kad sandorių šiomet mažėja. Ir vis sunkiau pagrįsti skaičiais argumentus apie „milžinišką NT paklausą“. Pavyzdžiui, nekilnojamojo turto madas diktuojančiame Vilniuje per keturis mėnesius sudaryta 27 proc. mažiau sandorių (136) parduodant gyvenamuosius pastatus nei pernai tuo pačiu metu. Taip pat 27 proc. (2224) mažiau užfiksuota butų sandorių. Panašios tendencijos ir visoje Lietuvoje. Mažiau parduota žemės sklypų, sodų. Mažėjo ir negyvenamosios paskirties Nekilnojamojo turto, žemės sklypų sandorių. „Situacijos neapibrėžtumas. Bandoma žiūrėti, kaip keisis kainos“, - komentuoja tyrimą apie NT rinką rengusio Nacionalinės plėtros instituto (NPI) vienas iš ekspertų Romualdas Urbanovičius. Pasak jo, tokiam rinkos pasimetimui įtakos turėjo ir atidėtas euro įvedimas. „Ne visi, bet dalis nuspręs butus parduoti“, - prognozuoja R. Urbanovičius. Tačiau jis atkreipia dėmesį, kad neverta laukti „burbulo sprogo“ ir tikėtis, kad per kelis mėnesius kainos nukris per pusę. Jo teigimu, po 1-1,5 metų rinkoje turėtų būti didesnė

butų pasiūla ir geresnis pasirinkimas, o jų kainos neturėtų daug skirtis nuo dabartinių.

(„Verslo žinios“) Kurį laiką Lietuvoje mažėjusi bankų palūkanų marža už kreditus būstui įsigyti stabilizavosi. Įvertinant didėjančią būsto paskolų riziką, svarstomos galimybės didinti palūkanų normą, kuri keliauja į bankų kišenę. „Manau, kad gegužę ar birželį būsto paskoloms minimalią banko palūkanų maržą didinsime 20-25 baziniais punktais“, - sakė „Nordea Bank Lietuva“ Mažmeninės bankininkystės departamento vadovas Raimondas Rapkevičius. Šiuo metu banko palūkanų marža priklausomai nuo kliento rizikos ir svyruoja tarp 0,6-2 procentų. Padidinus palūkanas, kaip prognozuojama, 100 tūkst. litų paskolos palūkanos metams padidėtų 200-250 litų. Tačiau šį pabrangimą pajustų tik nauji klientai. „Bankų palūkanų marža stabilizavosi – nebeįmanoma jos mažinti, jei norima išlaikyti bent minimalų pelningumą už kreditus būstui įsigyti ar statytis“, - sakė SEB Vilniaus banko Mažmeninės bankininkystės tarnybos direktorius Vytautas Sinius. Banko „DnB Nord“ Mažmeninės bankininkystės departamento direktorius Raimondas Kutra sakė, kad jų bankas taip pat peržiūri palūkanų maržą. „Klientų perkamoji galia tiek nedidėjo, kiek būstų kainos, todėl daugėja rizikingų klientų. Dėl to peržiūrima paskolos dalį, tenkančią rizikai kompensuoti“, - sakė jis. Bankininkai teigia, kad peržiūrėti bankų maržos dalį, tenkančią būsto paskolų palūkanoms, verčia didėjantis „nervingus sprendimus“ darančių žmonių skaičius. Gyventojai ima paskolas, kurias pagal pajamas vos gali gražinti.

(„Lietuvos rytas“) Sovietmečiu statytus daugiabučius siūloma sulyginti su žeme. Verslininkai remiasi kitų šalių praktika ir tvirtina, kad senų daugiabučių renovacija – pinigų išmetimas į balą. Tuo tarpu statybų ekspertai įrodinėja, kad senų stambiaplokščių namų konstrukcijos yra pakankamai geros. Jų teigimu, atnaujinus tokius daugiabučius, jie galėtų stovėti dar šimtą metų. Bet atnaujinti daugiabučius nėra taip paprasta. Trūksta įstatymų, nesutvarkyta teisinė bazė, skatinanti gyventojus burtis į bendrijas ir renovuoti senus daugiabučius. Patys pirmieji stambiaplokščiai gyvenamieji namai 1958 m. buvo pastatyti sostinės Naugarduko gatvėje. Statybinių konstrukcijų ekspertas defektologas Česlovas Ignatavičius prieš dešimt metų yra atlikęs sostinėje esančių stambiaplokščių namų būklės tyrimus. „Tyrimai parodė, kad tų namų pamatai, perdangos ir išorės sienos yra geros būklės. Šių konstrukcijų nusidėvėjimas buvo tik 10-15 procentų. Esu įsitikinęs, kad šių namų laikinėsios konstrukcijos nėra pablogėjusios ir gali konkuruoti net su dabar pastatytų namų konstrukcijomis“, - įsitikinęs Č. Ignatavičius. Bendrovės „Hanner“ valdybos pirmininkas Arvydas Avulis yra užsiminęs, kad sostinėje yra gatvių, kur visus stambiaplokščius daugiabučius vertėtų nugriauti. „Yra tokių namų, kurių renovuoti tikrai nebeverta, nes bus tik veltui išmesti pinigai. Juos paprasčiausiai reikia nugriauti, o jų vietoje statyti naujus. Čia nėra mano sumanymas, tokią praktiką taiko ne vienas didelis Europos miestas. Tad gal mums neverta išradinėti dviračio, o derėtų pasimokyti iš tų,

kurie jau keleriais ar keliolika metų yra pažengę į priekį", - kalbėjo A. Avulis. Jis nemažai aiškinosi, kaip buvo griunami seni stambiaplokščiai Berlyne (Vokietija), Maskvoje (Rusija), Kijeve (Ukraina). Todėl jis įsitikinęs, kad Lietuvoje irgi

įmanoma išspręsti senų daugiabučių problemas taip, kaip tai buvo padaryta didžiuosiuose Europos miestuose - seni nugriauti, o vietoj jų pastatyti nauji.

## Užsienio naujienos

(LETA-ELTA) Estijos statistikos tarnybos duomenimis, pirmąjį 2006 m. ketvirtį, palyginti su tuo pačiu ankstesnių metų laikotarpiu, bendros Estijos statybos įmonių darbų apimtys šalyje ir užsienyje išaugo 24 proc. Pirmąjį 2006 m. ketvirtį statybos įmonių realizuotų darbų vertė siekė 5 mlrd. Estijos kronų. Šių metų pradžia statybos įmonėms, veikiančioms užsienio šalyse, nebuvo sėkminga. Statybos apimtys ten sumenko penktadaliu, palyginti su analogišku laikotarpiu prieš metus. Palyginti su pirmuoju 2005 m. ketvirčiu, išlaidos, skiriamos statybos sektoriui, išaugo 7,9 proc. Statybos įmonių registro duomenimis, pirmąjį 2006 m. ketvirtį buvo pastatyta 1112 pastatų, tai yra 340 statinių daugiau nei per analogišką 2005 m. laikotarpį. Dauguma statinių buvo pastatyti Talino priemiesčiuose. Naujų pastatų paklausa ir toliau didėja - pirmąjį 2006 m. ketvirtį buvo išduoti leidimai 2153 statinių statybai. Populiariausias statinio tipas - sublokuotų butų namai.

davė teigiamų rezultatų. Tokie namai užplūs rinką, o vidutinės pajamos turinčios šeimos galės turėti būstą su nuosavu žemės sklypu. Deputato manymu, tai formuos stiprią vidutinę klasę ir teigiamai veiks demografinę problemą.

(asa.lt) Šiuo metu tik 9 proc. rusų šeimų gali įsigyti butą arba pasistatyti namą už savo ar pasiskolintas lėšas. Žemutinių rūmų parlamentaras Olegas Morozovas pareiškė, kad ši rodiklį reikia pakelti iki 30 proc. Morozovas priminė, kad Dūma yra priėmusi 27 įstatymus, skirtus kurti prieinamo gyvenamojo ploto rinką. Įstatymai priimti, tačiau būtina užtikrinti, kad jie būtų realizuoti. Morozovas pastebėjo, kad vasarį 2006 m. biudžete numatyta tam nemažai lėšų - 33 mlrd. rublių tiesioginėms išlaidoms ir 26 mlrd. rublių valstybinėms garantijoms. Be to, vyriausybei reiktų priimti daugybę šios srities norminių aktų. Svarbiausiu klausimu lieka būsto kainos klausimas.

(BNS) Didžiosios Britanijos mažmeninės prekybos milžinė „Marks & Spencer“ planuoja šį rudenį Rygoje atidaryti prekybos centrą - pirmąjį Baltijos valstybėse. Pasak „Marks & Spencer“ viešųjų ryšių specialistės Sue Sedler (Sju Sedler), šis prekybos centras taps „bandomuoju triušiu“, ir jo veiklos rezultatai lems „Marks & Spencer“ verslo plėtrą Latvijoje, kuri pasirinkta tramplinu į Baltijos valstybių rinką. „Marks & Spencer“ metinė apyvarta siekia 11,6 mlrd. eurų. Prieš 120 metų veiklą pradėjęs „Marks & Spencer“ dabar turi daugiau nei 400 prekybos centrų 30 valstybių.

(ELTA) Kijevo administracija apribojo itin aukštų pastatų statybą Ukrainos valstybės sostinėje. Nuo šiol kiekvienas projektas bus svarstomas individualia tvarka, jų tikslingumas bus nagrinėjamas dalyvaujant Ukrainos istorijos ir kultūros paminklų apsaugos draugijai, galutinis sprendimas dėl statybos pradėjimo ar uždraudimo bus skelbiamas žiniasklaidoje.

(asa.lt) Maskvoje kreditu perkantys butus pirkėjai nespėja paskui kainas. Sandėriai užlaikomi, nes butų savininkai tikisi nekilnojamojo turto augimo. Nekilnojamojo turto augimo problema aktuali ne tik Lietuvoje. Maskvoje, pasak UAB „MIAN - nekilnojamojo turto agentūra“ direktorės Ninos Kuznecovos, kreditu butus perkantys žmonės dažnai nespėja paskui augančias kainas; kai jie gauna banko patvirtinimą dėl kredito, butas būna pabrangęs. Nekilnojamojo turto rinkoje susiklostė iškreipta situacija. Naujų butų pasiūla per metus sumažėjo 40 proc., o senos statybos butų paklausa 20-30 proc. viršija pasiūlą. Susiklostė panaši situacija į tą, kuri Maskvos regione buvo susiklosčiusi prieš keletą metų, kai buvo perkami visi butai - tiek likvidiuose rajonuose su išvystyta infrastruktūra, tiek ir senos statybos namuose. N. Kuznecova pažymėjo, kad esant tokiai situacijai sudėtinga ir pirkėjams, ir tarpininkams, kurie priversti dirbti su išlikusiu nedideliu kiekiu naujos statybos butų. Be to, užlaikomi ir alternatyvūs sandėriai, nes butų savininkai laukia ir tikisi nekilnojamojo turto augimo.

(„Amber Viking Capital“) Satelitiniuose Kijevo miesteliuose nekilnojamojo turto kainos nesiliauja kilusios. Nekilnojamojo turto kompanijos „Kyiv Jitlo Invest“ analitinio padalinio teigimu, gegužės mėnesį pirminėje šių miestelių rinkoje kainos, lyginant su balandžiu, pakilo 1,6 proc. Šiuo metu vidutinė 1 kv. m kaina siekia apie 800 JAV dolerių. Tokio kainų augimo priežastys nurodomos lygią tokios pačios kaip ir Kijeve - aukštos infliacijos lūkesčiai. Šiuo metu skirtumai tarp nekilnojamojo turto kainų Kijeve ir jo kaimyniniuose miesteliuose yra apie 300-600 JAV dolerių už 1 kv. m.

(asa.lt) Dabartinė Rusijos statybų šaka nepajėgi patenkinti labai išaugusio pigaus ir kokybiško būsto poreikio. Pasak Rusijos Dūmos deputato, Nacionalinės investicijų tarybos prezidento Aleksandro Lebedžio, stambiaplokščių namų statybos neišspręs Rusijos būsto problemų. Dabartinė Rusijos statybų šaka nepajėgi įvykdyti programoje „Prieinamas būstas“ iškeltų uždavinių. Stambiaplokščių namų statyba negalės patenkinti labai išaugusio pigaus ir kokybiško būsto poreikio. Be to, tokie pastatai jau yra moraliai pasenę. Tokių namų statyba net tarybiniais metais, kai į statybas buvo investuojamos didžiulės lėšos, nepajėgė išspręsti būsto problemos. Deputato nuomone, daugiau dėmesio reiktų skirti mažaaukščių individualių karkasinių namų statybai. Tokiems namams reikiamas medžiagas gaminančios įmonės nereikalauja didelių investicijų, o namai statomi labai greitai. Be to, pastatai yra ekologiškai švarūs, jiems nereikia sudėtingos komunalinės struktūros, jų žema savikaina. Nacionalinė investicijų taryba prieš kelerius metus paruošė „Mažaaukštės Rusijos“ programą, kurios realizacija regionuose

(„Verslo žinios“) Rusija ir Ukraina išlieka tarp patraukliausių rinkų plėstis mažmeninės prekybos kompanijoms Rytų Europoje, o drąsesniems rekomenduojama pasižvalgyti Indijoje bei Vietname. Latvijoje dar liko akivaizdžiai daugiau galimybių plėstis nei Lietuvoje, skelbia verslo konsultacijų bendrovės „A.T. Kearney“ tyrimas. Latvija pagal rinkos patrauklumą plėtrai per metus smuktelėjo iš 6 į 7 vietą, o Lietuva tarp 30 šalių nukrito per 9 pozicijas - iš 17 į 26 vietą. Sudarytas indeksas rodo, jog Indija ir toliau išlieka pačia patraukliausia besivystančių šalių rinka užsienio mažmeninėms kompanijoms, prekiaujančioms tiek maistu, tiek kitomis prekėmis. „A.T. Kearney“ indeksas paremtas mažmenininkų apklausomis ir jų teikiamais prioritetais besivystančioms šalims. Respondentų prašyta įvertinti ekonominę ir politinę riziką, mažmeninės prekybos rinkos patrauklumą, jos prisotinimą, skirtumą tarp bendrojo vidaus produkto (BVP) ir mažmeninės prekybos rinkos augimą.

(asa.lt) Austrijoje gyvenimas yra beveik kaip rojuje - saugus, stabilus, ramus. Čia niekas neabejoja rytojumi. Ne vienam norėtųsi čia gyventi, tačiau Austrijos imigracinė politika viena griežčiausių visoje Europoje, o nekilnojamoji turtą šioje šalyje galima įsigyti tik gavus vietos valdžios leidimą. Ypač griežtai vertinami užsieniečių prašymai. Jie turi įtikinamai išaiškinti, koku tikslu įsigyjamas nekilnojamasis turtas. Vyriausybė nusiteikusi priimti šalyje naujus pasiturinčius piliečius, bet ši laimė tenka toli gražu ne visiems. Matyt todėl ir nekilnojamojo turto kainos šalyje maloniai stebina. Tarkim Vienoje, kuri ne vienerius metus



pirmauja tarp palankiausių gyvenimui pasaulio miestų, vidutinė kvadratinio metro kaina sukasi apie 1800 eurų. Maždaug 60 kv. m butas senoviniame Vienos rajone turėtų kainuoti apie 85000 eurų, o 485 kv. m apartamentai – apie 1,1 mln. eurų. Užmiestyje kainos mažesnės. Netoli Vienos esančiame Pukesdorfe 380 kv. m kotedžas prie miško su 27000 kv. m sklypu kainuos maždaug 570000 eurų. Kiek teks mokėti už būsto išlaikymą, nurodoma jį įsigyjant. Mokestinę sumą nustato gyventojų bendruomenė ir ji nekinta. Kas mėnesį už 100 kv. m butą teks mokėti 300 eurų (daugiausiai) neskaičiuojant elektros, vandens ir šildymo, už kuriuos mokama atskirai. Pinigai, išskyrus komunalinius mokesčius, eina į kaupiamąjį namo fondą ir naudojami jo remontui ar modernizavimui. Tai beveik akcinė bendrovė, tačiau iš jos vienašališkai negalima pasitraukti. Todėl namų fasadai ir liftai remontuojami, o inžinerines sistemas prižiūri aukštos kvalifikacijos specialistai.

(asa.lt) Kinijoje trūksta tik pigių butų. Spėjama, kad kainos auga tik dėl per mažos pasiūlos. Kinijos statybų ministerija paneigė neseniai pasirodžiusią informaciją, kad miestuose trūksta butų. Oficialūs asmenys pareiškė, kad, pasak statistikos, gyvenamojo ploto 40 pagrindinių miestų užtenka. Problema ta, kad yra brangių butų perteklius ir trūksta pigesnių butų. Pagal turimus duomenis iki šių metų balandžio pabaigos 40 Kinijos miestų buvo pastatyta daugiau kaip 1 mln. butų, kurių bendras plotas 120 mln. kv. m, iš kurių tik 12000 butų buvo mažesni kaip 60 kv. m. Kadangi butų kainos Kinijoje, lyginant jas su gyventojų uždarbiu, yra ganėtinai aukštos, maži butai ten yra paklausesni. Dėl to Statybų ministerija nurodė vietiniams skyriams subalansuoti gyvenamojo ploto pasiūlą ir nuo 2004 m. mėgino sustabdyti kainų augimą, bet veltui. Šiandien analitikų nuomonės šiuo klausimu išsiskiria. Vieni perspėja, kad nekilnojamojo turto rinkoje susidarė burbulas, galįs sprogti, o kiti teigia, kad kainos auga tik dėl per mažos pasiūlos.

(ELTA) Jungtinių Arabų Emyratų šeichai sugebėjo be kraujo praliejimo praplėsti savo teritoriją. Šalies pakrantėje buvo supilta 300 dirbtinių salų, kurios suformuoja Žemės žemėlapij. Ir žemę šiose salose parduoda investuotojams. Pagal JAE įstatymus, iki šiol žemė užsieniečiams nebuvo parduodama. Tačiau noras gauti naudos iš augančių nekilnojamojo turto kainų buvo toks didelis, kad šeichai sumanė, kaip šį įstatymą „apeiti“. Jie sugalvojo Persijos įlankoje supilti dirbtinių salų, kurias ir nusprendė pardavinėti užsieniečiams. Vienu iš pirmųjų projektų tapo vadinamasis dirbtinis palmės formos salynas, kuriame jau statomos vilos. Šis salynas supiltas

priešais prestižinį Dubajaus Džumeiros rajoną, kur prieš 20 m. arabų šeichai pasistatė pakrantės rūmus. Vėliau čia atsirado prabangus viešbutis, o dešimtojo praėjusio amžiaus dešimtmečio viduryje – septynių žvaigždučių burės formos viešbutis. Prognozuojama, kad jau ateinančių metų pabaigoje butų kainos Palmės salyne išaugs kelis kartus. Šiuo metu čia vieno kvadratinio metro kaina siekia 5 tūkst. JAV dolerių. Po to, kai bus baigtas Palmės salynas, ketinama „statyti“ Pusmėnulio salyną. Tačiau ambicingiausiu projektu galima vadinti kompleksą „Pasaulis“, kurį suprojektavo Dubajaus šeichas Muhamedas bin Rašidas al-Maktumis (Muhammad bin Rashid al-Maktum). Šiame salyne bus 300 salų, kurios išdėstytos taip, kad suformuotų Žemės žemėlapij. Tokių dirbtinių salų funkcija labai įvairi. Kai kuriose jų bus vien tik restoranai ir parduotuvės, kai kuriose – pastatytos vos kelios vilos. Prieš du mėnesius rezervavę nekilnojamojo turto jau uždirbo 14 proc., nes „Perseus Property Management Ltd“ buvo priversta dėl didžiulės paklausos, ypač anglų ir airių pirkėjų, didinti turto kainas. JAE projektais ypač domisi verslininkai, bankininkai, juristai ir gydytojai iš Šiaurės ir Vakarų Europos, kur žiemos yra gana šaltos. Žmonės perka sau vasarnamius. Beje, įsigydami turtą JAE pirkėjai užsitikrina teisę gyventi šalyje sau ir savo šeimai. Kadangi didžiąją metų dalį užsieniečiai savo namuose negyvens, „Perseus Property Management Ltd“ siūlo jiems savo namus nuomoti vietos viešbučiui. Bendrovė su savo klientais pasirašo penkerių metų sutartį, pagal kurią išnuomoja klientų namus vietiniam viešbučiui už 8 proc. nuo namo vertės kainą per metus. Europiečiai aktyviai naudojami šia schema, nes taip iš esmės investuoja savo lėšas ir užsitikrina galimybę ilsėtis prestižiniame kurorte.

(ELTA) Jungtinių Arabų Emyratų sostinėje Dubajuje ketinama statyti ilgiausią pasaulyje viešbutį, kurį, be kita ko, sudarys į Egipto piramides ir Didžiosios Britanijos parlamentą panašūs pastatai. Projektas apytikriai kainuos 27 mlrd. JAV dolerių. Į kompleksą ketinama sujungti 31 viešbutį, kurie bus sugrupuoti temomis, pavyzdžiui, Egipto piramidės, Holivudas ir net Mėnulis. Viešbučio lankytojai galės apistoti 29 tūkst. kambarių, o tai yra daugiau nei yra viešbučių kambarių visame Dubajuje. Pačiame komplekso centre įsikurs viešbutis „Asia Asia“, kuriame bus pusseptinto tūkstančio kambarių. Viešbutį ketinama atidaryti jau 2010 m. Tai bus didžiausias viešbutis pasaulyje, nurungisiantis Las Vege esantį „MGM Grand“, kuriame yra „tik“ 5044 kambariai.

## Mėnesio frazė

„Jei būtų leidžiamas toks greitis, kelionė iš šalia magistralės esančių Kauno miegamųjų rajonų iki Vilniaus miesto ribos užtruktų tik maždaug 40 minučių. Kaunas tarsi taptų miegamuoju Vilniaus rajonu“, - bendrovės „ŽIA valda real esate“ direktorius D. Valantiejus apie tai, kas būtų jei greitis automagistralėje Vilnius-Kaunas būtų padidintas iki 160 kilometrų per valandą, be to, dėl to Kaune turėtų 30 proc. išaugti būsto kainos. („Lietuvos rytas“ (2006 05 27, p. 11))

Nors paukščių gripas, kaip ir 2000-ųjų problema (Y2K), aplenkė Lietuvą, asteroidai gali tapti nemalonia išimtimi. Jei vienas iš jų rėšis kur nors prie Baltupių arba Turniškėse, tai tikrai nekilnojamojo turto rinkai bus suduotas skaudus smūgis, o „absoliutus kainų sumažėjimas“ tuomet – garantuotas. Tik viena neaišku – į kokios paskirties žemę asteroidai kris? Ar tai bus žemės ūkio ar namų valdos žemė? Ir ar teks ją keisti į kraterių paskirties? („Verslo žinios“/„Geri namai“ (2006 05 29, p. 4))

## Mėnesio nuoroda

Miestai.net – informacinis portalas apie architektūrą, statybą, urbanistiką bei miestų plėtrą. Čia publikuojamos naujienos bei rašiniai apie Lietuvos ir pasaulio urbanistines tendencijas, čia galima sužinoti daug naujo apie Lietuvos bei pasaulio miestų vystymąsi, architektūrinius sprendimus bei pasidalinti savo nuomone su kitais dalyviais forume, kuriame pagrindu ir verda

portalo gyvenimas ir yra nemažai įdomios kitur neskelbiamos informacijos.

[www.miestai.net](http://www.miestai.net)

© 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.