

Parengė: Audrius Radzevičius
„InReal“ rinkotyros specialistas

Komentaras

Pastaruoju metu Lietuvos būsto rinkoje labai įtempta ir „karšta“ situacija. Tiek dėl joje vykstančių procesų, tiek ir dėl dar intensyviau vykstančių kalbų apie juos. Nors daugėja „burbulų“ (nekilnojamojo turto pervertinimo ir artėjančios kainų korekcijos – kainų kritimo) teorijos šalininkų, viešai besidalinančių išvalgomis, spėlionėmis ir pasvarstymais, tačiau rinkos procesus tai kol kas nelabai įtakoja. Paklausa, kaip rodo pirmi keli mėnesiai, išlieka tikrai ne mažesnė nei anksčiau, ypač naujos statybos butams. Pasiūla braunasi per jai statomas dirbtines užkardas ir, atrodo, pradeda ženkliau augti. Tačiau ir tai kol kas spaudimo paklausos ir pasiūlos neatitikimui nemažina – nuo metų pradžios kainos didžiausiuose šalies miestuose išaugo dar 10-15 proc.

Prognozuojant nekilnojamojo turto rinkos krizės grėsmę reikėtų atsižvelgti ir į visoje Europoje vykstančius procesus, ne vien į statistinius rodiklius ir indeksus, kurie lyg ir indikuoja turto pervertinimą (pardavimo kainų vidurkio ir nuomos kainų lygio santykis – gražos rodiklis; pardavimo kainų ir disponuojamų pajamų santykis – būsto įperkamumas). Čia būtina atsižvelgti ir į aplinkos sąlygas. Pirmuoju atveju būsto nuomos rinka yra ganėtinai maža, pats verslas nepopuliarus, be to, jame nesunku išvengti pajamų apmokestinimo, todėl būsto nuomos kainų lygis galbūt yra net per mažas. Dėl to sostinėje investicijos į būstą, tikintis jį nuomoti, gražos rodiklis, kuris kai kuriose segmentuose siekia net ir iki 30 metų, nėra visai adekvatus daryti išvadas apie pervertintą turtą. Kita vertus, susiklosčiusi unikali ekonominė situacija, žvelgiant į gyventojų pajamų lygį ir nuosavo būsto įsigijimo kreditavimo sąlygas, lemia tai, kad nuomos kainos yra tik šiek tiek mažesnės už mėnesinę paskolos įmoką, todėl nuomos kainų lygio kilimas stiprių priedaidų neturi. Tautos mentaliteto savybės ir faktas, kad bene pusę amžiaus privati nuosavybė buvo tik nepasiekiamas mirażas, taip pat daro didelę įtaką tam, kad būsto įsigijimas ir nuoma daugeliui dabartinėmis sąlygomis neatrodo adekvačiomis alternatyvomis.

Antruoju atveju taip pat yra probleminių aspektų. Statistiniai duomenys apie atlyginimus ir pajamas, šalyje, kurioje „šešėlinė ekonomika“ (atlyginimai, mokami vokeliuose, ir pan.) sudaro bene penktadalį BVP, tikrai neatspindi tikrųjų vartotojų pajėgumų ir tikrojo pajamų lygio. Be to, artėjant euro įvedimui, tikėtina, kad didelę dalį „kojinėse“ laikomų nelegalių pinigų stengiamasi paversti turtu. Taigi tokia situacija skatina legalizuoti pinigus, kurie ilgai buvo disponuojami „kojinėse“. Apie tokio disponavimo ženklus mastus liudija įvairios sociologinės apklausos, tyrimai – įvairiais vertinimais apie 20 proc. Lietuvos gyventojų finansų (apie 3 mlrd. litų) laikoma namuose arba piniginėse.

Neapibrėžtumas ir informacijos trūkumas – vienos iš pagrindinių priežasčių dėl kurių nekilnojamojo turto rinka yra neefektyvi iš prigimties. Pasaulyje neegzistuoja vieninga kainų palyginimo sistema tarp šalių, todėl nei vieningos patikimos informacijos tarptautiniu mastu, nei pakankamai tikslų rinkos pokyčių prognozių iš esmės beveik nėra. Vienos labiausiai pripažintų pasaulyje Didžiosios Britanijos turto vertintojų organizacijos RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) prognozės dažniausiai būna artimos realybei. Ir nepaisant to, net ir jie konkrečiai neatsako, ar visame išsivysčiusiame pasaulyje ir kai kuriose sparčiai besivystančiose šalyse užsitęsęs būsto kainų kilimas baigsis krize ar tęsis toliau. Savo naujausioje Europos būsto rinkos apžvalgoje RICS pažymi,

kad būsto rinkų, ypač dėl jų ciklų nepastovumo trukmės atžvilgiu, prognozavimas yra labai sudėtingas ir problematiškas. Nepaisant to, kad 2006 m. gali būti signalų, jog būsto kainų augimas Europoje slopsta, kai kurie atvejai rodo, kad tas lėtėjimo procesas vėliau gali vėl pereiti į greitėjimo fazę. Tiesa, britų ekspertai atkreipia dėmesį, kad šalių įsiskolinimo rodikliai (lyginant paskolų portfelį su šalių BVP) jau ganėtinai aukšti, todėl erdvės brangimo tempų šuoliams lieka vis mažiau. Nors štai, įspūdingai neaugančiose Danijoje ir Švedijoje pernai fiksuoti bene didžiausi kainų šuoliai RICS apžvelgtoje Europos dalyje.

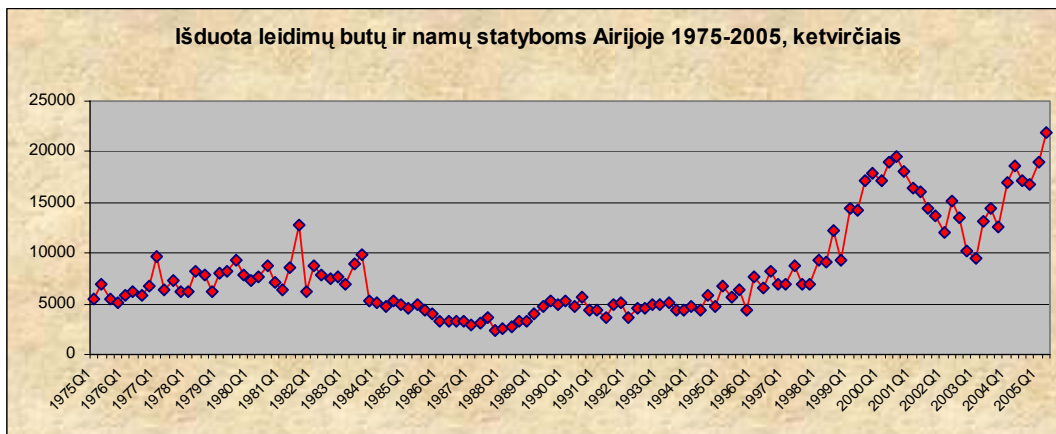
Žvilgsnis į Lietuvą: lyginant Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje susiklosčiusią situaciją su kitomis Centrinės ir Rytų Europos šalimis neiškreptame iš bendrojo konteksto. Kainos sparčiai kyla visose postsovietinės erdvės šalyse, kuriose, kaip pažymi užsienio ekspertai, tokie procesai visų pirma vyksta dėl to, kad sparčiai augančios ekonomikos suteikia galimybę žmonėms pakeisti fiziškai atgyvenusį neefektyvų būstą nauju. Be to, būsto apsirūpinimo rodikliai apskritai rodo, kad sovietmečiu ne visi norintys turėjo kur gyventi, būstų trūko. Bulgarijos atveju, kurioje pastaraisiais metais kainos augo ypatingai sparčiai, rinką siūbuoja dar ir užsienio pirkėjai, atradę alternatyvą antrajam (atostogų) būstui, nes populiarioje šiuo aspektu Ispanijoje kainos dėl spartaus augimo jau yra vienos aukščiausių Europoje. Žvelgiant į daugelio būsto bumo pesimistinės pabaigos atstovų argumentą, kad pagrindinę rolę vaidina pernelyg dideli nepateisinami lūkesčiai po euro įvedimo, galime pažvelgti į tas šalis, kuriose euro įvedimas dar tik numatytas gerokai vėliau. Pavyzdžiui, kaimyninė Lenkija, kurios sostinėje Varšuvoje naujų butų kainos, iš esmės, panašios į Vilniaus: svyruoja nuo 3200 iki 7200 Lt/kv.m. Tačiau turint omenyje, kad Lenkija eurą įsivesti planuoja geriausiai atveju tik 2010 m., ir tai, kad Lenkijoje nedarbo lygis ganėtinai aukštas (apie 18 proc. – didžiausias visoje ES), o ir BVP, tenkantis vienam gyventojui mažesnis nei Lietuvoje, apie kritinę „euro lūkesčių“ įtaką turto pervertinimui šalies sostinėje drąsiai išvadas daryti būtų gal ir ne visai tiksli. Panaši situacija ir Vengrijoje, kurioje euro įvedimas nukeltas dar vėliau – bene iki 2013 m. Tačiau sostinėje Budapešte būstų kainų lygis taip pat svyruoja panašiam intervale.

Ieškant analogijų labiau išsivysčiusiose šalyse, visų pirma, dėmesį atkreipti derėtų į vienos iš labiausiai klestinčių ir augančių šalių – Airijos patirtį. Užsienio specialistų teigimu, įstojus į Europos Sąjungą šioje šalyje nekilnojamasis turtas brango labiausiai Europoje, o tai prisidėjo ir prie pačios šalies ekonominio klestėjimo, kuris savaime toliau duoda naują impulsą nekilnojamojo turto rinkos vystymuisi. Airijoje būsto statybos apimtys didžiausios Europos Sąjungoje – apie 60-70 tūkst. būstų per pastaruosius metus kasmet (beveik 20 būstų 1 tūkstančiui gyventojų). Lyginant Airiją ir Lietuvą į akis krenta nemažai panašumų: šalys panašios tiek savo plotu, tiek gyventojų skaičiumi (Lietuva apie 3,5 mln., Airija – apie 4 mln.), abi sparčiai augančios ir besivystančios. Dar įdomiau palyginti procesus Lietuvoje dabar ir Airijoje prieš daugiau nei 30 m., kai 1973 m. Airija įstojo į ES. Narystė bloke davė akivaizdžios naudos – pagal BVP, tenkantį vienam gyventojui, perkamosios galios paritetu, šalis tarp 25 narių yra antroji po nykštukinio Liuksemburgo, bloko vidurkį lenkianti daugiau nei 30 proc.

Per 33 narystės metus gyventojų skaičius klestinčioje šalyje išaugo beveik 1 milijonu (pagrindė dėl airių reemigracijos ir imigrantų atplūdžio). Šalies BVP, palyginamosios kainomis, išaugo beveik 5 kartus, o narystės pradžioje BVP vienam gyventojui, perkamosios galios paritetu, siekė, apie 65 proc. tuometinės ES vidurkio, taigi buvo panašioje padėtyje kaip dabar Lietuva. Nominalūs atlyginimai išaugo beveik 13,5 karto, įvertinus infliaciją – apie 1,5 karto. Būsto kainos Airijoje per tą laikotarpį nuo 9 tūkst. eurų pabrango iki beveik 250 tūkst., o sostinėje Dubline būstų kainų vidurkis viršija 300 tūkst. eurų. Žinoma, toks spartus ir ženklus gyventojų skaičiaus augimas puikiai paaiškina milžiniškus statybų tempus, kurios, kaip teigia airių nekilnojamojo turto srityje dirbantys specialistai, kol kas vis vien nepatenkina poreikio, todėl kainų kilimui pabaigos nematyti. Šiuo atveju daug įdomesnis tas faktas, kad net ir prieš daugiau nei 30 metų, mažiau gyventojų turinčioje Airijoje naujų būstų statybų tempai buvo bene 3 kartus didesni nei Lietuvoje dabar, per pastaruosius dešimt metų.

šalyje, kuriose ekonominis augimas nėra spartus, o būsto kainos aukštos ir pastaruosiu metu jų augimas lėtėjo, RICS duomenimis vėl pademonstravo netikėtą šuolį – pernai būsto kainos labiausiai augo Danijoje (22 proc.), Švedijoje (12%), nors šių šalių ūkio augimas buvo tik kiek didesnis nei 2 proc., o vidutinės būsto kainos ir taip buvo pakankamai aukštos – sostinėse nuo maždaug 3 tūkst. eurų už kv. m.

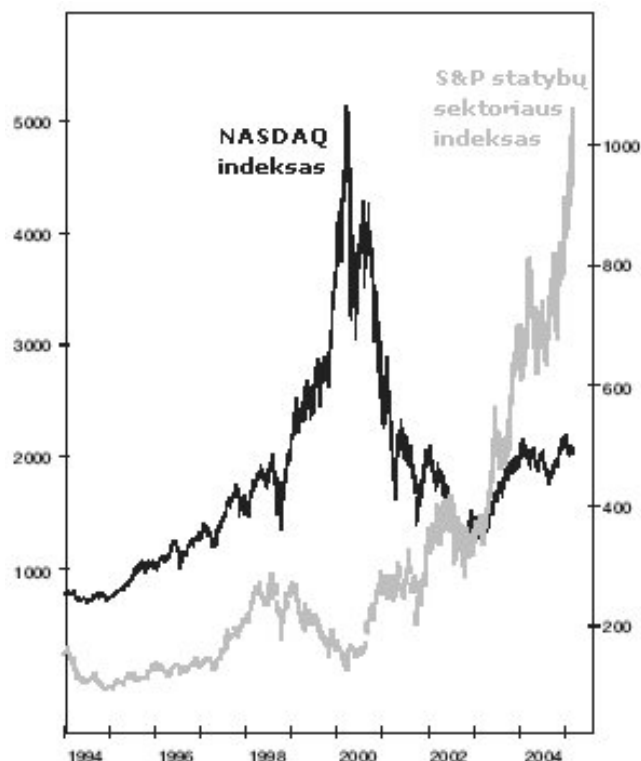
Tarp daugelio pasaulinės būsto kainų krizės pranašų įdomiu rakursu išsiskiria vienos didžiausių pasaulyje rinkos prognozavimo kompanijų „Elliot Wave International“ palyginimas dabartinio nekilnojamojo turto bumo su 1999 m. sprogsio akcijų kainų „burbulu“ Niujorko technologijų bendrovių akcijų rinkoje (NASDAQ), kuris aidu atsiliepė beveik viso pasaulio ekonomikai, o vėliau paskatino Jungtinių Amerikos Valstijų Federalinę rezervų sistemą sparčiai mažinti bazines paskolų doleriais palūkanų normas tam, kad JAV išsikauptų iš recesijos, į kurią pateko dėl minėtos krizės akcijų rinkoje. Būtent šios priežastys –



visose sparčiu būsto brangimu pasižyminčiose šalyse visuomenėje netyla kalbos, lygiai taip pat visur yra dvi stovyklos, lygiai tokie patys argumentai, kodėl kainos turėtų kristi arba kilti toliau, kaip ir Lietuvoje. Dažniausiai kainų kritimo teoriją palaiko jauni, neseniai pradėję savo karjerą žmonės, kuriems, daugelyje šalių pirmasis nuosavas būstas neretai atrodo kaip nepasiekiamas svajonė. Tad natūralu, kad kainų kritimu labiausiai suinteresuoti jie, tačiau kritimo jie nesulaukia jau bene 8 metai iš eilės. Maža to, net ir tose

nusivylimas akcijų rinkomis ir palankios sąlygos įsigyti būstą ir paskatino žmones atsisukti į nekilnojamojo turto segmentą – kaip patikimą investiciją. Kaip pažymi amerikiečių ekonomistas William R. Swagell, šiuolaikinės technologijos leidžia pasaulio rinkoms kaip niekada anksčiau būti labai glaudžioms ir susijusioms. JAV investuotojų elgesio madų pokyčiai netruko persimesti į kitus kraštus, todėl ir būsto brangimo banga nusirito per visą

pasaulio rutulį. Lygindamas Niujorko technologijų bendrovių rinkos NASDAQ indekso kitimo kreivę su S&P statybų sektoriaus indekso kitimu, amerikietis pažymi, kad situacija darosi iš esmės panaši į prieškrizinę 1999 m. būseną, o kadangi akcijų indekso reikšmė atspindi investuotojų nuotaikas, jo kritimas būtų signalas, kad Jungtinių Valstijų nekilnojamojo turto ir statybų rinkoje susiformavo „burbulas“, kuris taip pat turėtų sprogti. Tačiau, nuo pastarosios publikacijos praėjo daugiau nei pusė metų, o JAV jokių krizės apraiškų dar nematyti.



Kita vertus, grėsmingų signalų pakanka tiek pasaulyje, tiek Lietuvoje, kad situacija būtų neapibrėžta ir kalboms apie jos išieities tašką vietos būtų pakankamai. Tarptautinio valiutos fondo perspėjimai apie galimą Lietuvos ekonomikos perkaitimą ir siūlymai dėl būsto įsigijimo lengvatų naikinimo, Europos Centrinio banko užuominos apie nekilnojamojo turto kainų augimo grėsmę visos Europos mastu suteikia peno abiejoms tolesnio rinkos vystymosi stovykloms. Kai kurių Lietuvos komercinių bankų veiksmai taip pat lyg ir demonstruoja atsargesnį požiūrį į vykstantį būsto bumą, siūlydami augančių palūkanų normų akivaizdoje rinktis fiksuotas palūkanas. Nors iš kitos pusės tai gali būti ir išskaičiuotas palankesnis bankui variantas – apsidraudimas visada reiškia didesnę kainą (fiksuotosios palūkanos būna iki 1 procento aukštesnės nei kintamosios). Tačiau prasidėjęs bazinių EURIBOR palūkanų normų kėlimas tikrai nebus ilgalais ir ženklus: Vakarų Europos šalių ekonomikos vis dar sunkiai bėgėdamos po recesijos, o spaudimas iš naujųjų besivystančių didžiųjų ekonomikų (Kinija, Indija, Brazilija) ilgainiui turėtų priversti Europą vis labiau pasitempti ir iš paskutiniųjų stumtis į priekį, o su aukštomis palūkanomis tai bus beveik neįmanoma. Todėl tokioje situacijoje „atsargus“ paskolų dalinimas, iš esmės, labai patrauklus variantas tiek bumo paveiktai visuomenei, kuri galbūt santūriau vertins savo galimybes, tiek ir bankams, kurie pigių paskolų eroje įsiūlys jas už didesnes palūkanas.

RICS ekspertai mano, kad net ir brangstančios paskolos neišprovokuos Europos būsto rinkos atvėsimą. Tikimasi, kad Europos būsto kainų bumai tęsis ir 2006 m., ypač turint omenyje šiek tiek atsigaujančią Europos Sąjungos senbuvį ekonomiką ir sparčiau kylantį gyventojų pajamų lygį. Panašiai mano ir „Elliot Wave International“, kurie pastebėjo tendenciją, kad Europoje nekilnojamojo turto rinkose po tam tikro laiko tarpo atsiliepiama procesai vykę akcijų rinkose, kurios po 2000-2003 m. silpnosio laikotarpio dabar yra kaip tik atsigavusios, todėl „aidas“ nekilnojamojo turto rinkose turėtų būti jaučiamas šiuo ir artimiausiu metu.

Tiesa, RICS ekspertų teigimu, brangimo tempai turėtų būti pažaboti, bet kalbos apie bumo pabaigą dar ankstyvos, nors

ilgainiui gali turėti pagrindo. Šių profesionalų nuomone, iš esmės daugelio Europos šalių rinkose krizė neturėtų įvykti. Vienintelis neaiškus ir neapibrėžtas klausimas – kokia dalis nekilnojamojo turto yra nupirktą trumpuoju laikotarpiu siekiant uždirbti iš jo brangimo, oficialios statistikos apie tai nėra. Todėl neatmetama, kad tokiuose segmentuose pažeidžiamumo tikimybė didesnė, bet, pabrėžiama, kad tai negali būti pritaikoma naujosios ES narėms – besivystančioms šalims. Iš tiesų, net jei per pastaruosius 6 metus visus pastatytus naujus butus savo rankose turėtų sukaupti pardavėjai (apie 30 tūkst. būstų), tai nesudarytų net 0,5 proc. viso šalies būsto fondo.

Makroekonomikos naujienos

Tiesioginių užsienio investicijų srautas Lietuvoje pernai siekė 1,69 mlrd. Lt ir buvo 22 proc. (465,1 mln. Lt) mažesnis nei 2004 m. sausio-gruodžio mėnesiais. Lietuvos banko duomenimis, vien gruodį šalį pasiekė 288,4 mln. Lt tiesioginių užsienio investicijų – 4,4 karto daugiau nei lapkritį (65 mln. Lt). Įvertinus šalies ūkio subjektų tiesiogines investicijas užsienyje, grynasis tiesioginių užsienio investicijų srautas Lietuvoje pernai buvo 721,2 mln. Lt, o vien gruodį – 195,5 mln. Lt. Be oficialiųjų tarptautinių atsargų, šalies ūkio subjektų investicijų užsienyje srautas gruodį siekė 70,5 mln. Lt, o užsienio investicijų srautas Lietuvoje – 829,3 mln. Lt. Grynasis visų investicijų srautas (įvertinus investicijų srautus į užsienį ir iš jo) gruodžio mėnesį buvo 758,8 mln. Lt.

Nedarbo lygis Lietuvoje sausio pabaigoje buvo 4,1 proc. – 2 procentiniais punktais mažesnis nei prieš metus toks pats kaip 2005 m. pabaigoje. Lietuvos darbo biržos duomenimis, vasario 1-ąją teritorinėse darbo biržose buvo užregistruota 87,6 tūkst. bedarbių – 31,8 proc. (40,8 tūkst.) mažiau nei prieš metus, tačiau 0,4 proc. (0,4 tūkst.) daugiau nei prieš mėnesį.

Statistikos departamentas duomenimis, vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis 2006 m. sausio mėn., palyginti su 2005 m. gruodžio mėn., sudarė 0,5 proc. (2005 m. sausio mėn., palyginti su 2004 m. gruodžio mėn., – 0,0 proc.). 2006 m. sausio mėn. metinė infliacija (2006 m. sausio mėn., palyginti su 2005 m. sausio mėn.) sudarė 3,5 proc. (2005 m. sausio mėn., palyginti su 2004 m. sausio mėn., – 2,9 proc.). 2006 m. sausio mėn. vidutinė metinė infliacija sudarė 2,8 proc. (2005 m. sausio mėn. – 1,6 proc.). 2006 m. sausio mėn., palyginti su 2005 m. gruodžio mėn., transporto grupės prekės ir paslaugos pabrango 3,2 procento, maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai – 1,2, būsto, vandens, elektros, dujų, ir kito kuro grupės prekės ir paslaugos – 1,4 procento; drabužiai ir avalynė atpigę 5,1 procento, įvairios prekės ir paslaugos – 0,5 procento. Minėtų grupių prekių ir paslaugų kainų pokyčiai turėjo didžiausią įtaką sausio mėnesio bendrajam vartotojų kainų pokyčiui.

Statistikos departamento, negalutiniais muitinės deklaracijų ir Intrastato ataskaitų duomenimis, 2005 m. iš šalies eksportuota prekių už 32,807 mlrd. Lt, o į Lietuvą importuota – už 42,975 mlrd. Lt. Lietuvos užsienio prekybos deficitas 2005 m. buvo 10,167 mlrd. Lt – 18,7 proc. didesnis nei 2004 m. Tačiau dėl pasikeitusio duomenų šaltinio, metodologinių ir organizacinių skirtumų šie duomenys nėra visiškai palyginami su užsienio prekybos duomenimis, skelbtais iki metų 2004 metų gegužės 1 d. Per metus – gruodį, palyginti su 2004 m. gruodžio mėnesiu, šalies eksportas padidėjo 25,7 proc., importas – 28,1 procento. 2005 m. daugiausiai eksportuota į Rusiją (10,4 proc. viso eksporto), Latviją (10,3 proc.), Vokietiją (9,4 proc.) ir Prancūziją (7 proc.), o daugiausiai importuota iš Rusijos (27,8 proc.), Vokietijos (15,2 proc.), Lenkijos (8,3 proc.) ir Latvijos (3,9 proc.). Eksportas į Europos Sąjungos valstybes sudarė 65,4 proc. viso eksporto, importas iš jų – 59,1 proc., NVS valstybėms teko atitinkamai 17,7 proc. eksporto ir 31,3 proc. importo. Didžiausią Lietuvos eksporto

dalį sudarė mineraliniai produktai (27,5 proc.), mašinos ir mechaniniai, elektros įrenginiai (12,4 proc.), tekstilės medžiagos ir jos dirbiniai (9,2 proc.). Daugiausiai importuota taip pat mineralinių produktų (25,6 proc.), mašinų ir mechaninių bei elektros įrenginių (17,9 proc.), transporto priemonių ir įrenginių (11,7 proc.).

Lietuvoje mažmeninės prekybos apimtys sausio mėnesį, palyginti su 2005-ųjų sausiu, padidėjo 19,9 proc. iki 1,82 mlrd. Lt (be pridėtinės vertės mokesčio), o palyginti su 2005 m. gruodžiu – ji sumažėjo 28,5 proc. Statistikos departamento duomenimis, įmonių, prekiaujančių tik maisto prekėmis, apyvarta sausį, palyginti su 2005 metų sausiu, išaugo 4,2 proc. Mažmeninė prekyba, išskyrus variklines transporto priemones ir motociklų prekybą, per metus (sausį, palyginti su 2005-ųjų sausiu) išaugo 10,8 proc., o per mėnesį (palyginti su gruodžiu) sumažėjo 31,2 procento. Ne maisto prekėmis prekiaujančių įmonių apyvarta per metus išaugo 19 proc., o per mėnesį sumažėjo 36,7 procento. Ypač – 39,2 proc. išaugo įmonių, prekiaujančių baldais, apšvietimo įranga, buitinais elektros prietaisais, radijo, televizijos prekėmis ir statybinėmis medžiagomis bei 27,4 proc. – tekstilės, drabužių ir avalynės specializuotos prekybos įmonių apyvartos. Variklinių transporto priemonių ir motociklų pardavimo, techninės priežiūros ir remonto, automobilių degalų mažmeninės prekybos įmonių apyvarta per metus išaugo 40 proc., o per mėnesį sumažėjo 23,3 procento. Restoranų, barų ir kitų maitinimo įmonių apyvarta, be PVM, šiemet sausį siekė 55,3 mln. litų ir buvo 2,3 proc. didesnė nei pernai tuo pat metu (per mėnesį sumažėjo 31,2 proc.).

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, 2005 m. statybos įmonės savo jėgomis atliko darbų už 5904 mln. Lt, t. y. 11 proc. daugiau nei 2004 m. Šalies teritorijoje atliktų darbų vertė sudarė 5847 mln. Lt (99 proc.), ne šalies teritorijoje – daugiau kaip 57 mln. Lt (1 proc.). Didžiausią šalyje atliktų statybos darbų dalį sudarė nauja statyba – 45 proc., remontas – 27, rekonstravimas – 25, kiti darbai – 3 proc. Pagal statinių tipą daugiausia atlikta darbų ne gyvenamųjų pastatų statyboje – 46 proc., inžinerinių statinių statyboje – 40, gyvenamųjų pastatų statyboje – 14 proc. 2005 m. Lietuvoje buvo pastatyti 2724 nauji gyvenamieji namai, juose buvo įrengti 5933 butai, kurių naudingasis plotas sudarė 651,6 tūkst. kv. m, t. y. 47,5 tūkst. kv. m mažiau negu 2004 m. 64 proc. viso pastatyto naudingojo ploto buvo 1–2 butų namuose. Pastatytuose 1–2 butų namuose įrengti 2683 butai, jų naudingasis plotas apie – 417 tūkst. kv. m, likusieji 3250 butų buvo įrengti daugiabučiuose namuose. Vilniaus apskrityje pastatyti 3388 butai, arba 23 proc. mažiau negu 2004 m. O Kauno apskrityje naujų butų pastatyta 22 proc. daugiau, Klaipėdos apskrityje – 25 proc. daugiau. Mažiausia butų pastatyta Tauragės (74), Utenos (80) apskrityse. 2005 m. išduoti 5488 leidimai statyti 5725 gyvenamuosius pastatus, t. y. 1487 leidimai, arba 37 proc., daugiau negu per 2004 m. 98 proc. leidimų buvo išduoti statyti 1–2 butų gyvenamuosius namus. 2005 m. šalyje buvo pastatyti 5623 ne gyvenamieji

pastatai, jų bendrasis plotas sudarė 1300,1 tūkst. kv. m, t. y. 107 tūkst. kv. m daugiau negu 2004 m. Daugiausia pagal bendrojo ploto rodiklį, 336 tūkst. kv. m, pastatyta pramoninių ir sandėlių (26 proc.), prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatų (25 proc.). 2005 m. išduoti 1675 leidimai statyti 2010 negyvenamųjų pastatų, t. y. 198 leidimais mažiau negu 2004 m. Daugiausia leidimų buvo išduota žemės ūkio pastatų statybai (31%). Išankstiniais duomenimis, 2005 m. šalyje investuota 12179 mln. Lt, t. y. apie 16 proc. daugiau nei 2004 m., o gyvenamiesiems pastatams skirta 1390 mln. Lt. Iš visų investicijų 56 proc. sudaro investicijos į statybą ir remontą; 44 proc. – investicijos ilgalaikiam turtui įsigyti.

Būsto paskolų portfelis Lietuvoje per 2005 m. išaugo 2,975 mlrd. Lt – sausio pradžioje šalies bankai buvo suteikę 6,415 mlrd. Lt šių paskolų – 86,5 proc. daugiau 2005 m. pradžioje. Lietuvos banko duomenimis, būsto paskolos sudarė didžiąją dalį visų gyventojams suteiktų paskolų (8,539 mlrd. Lt), tačiau augo ir kitos paskirties, daugiausiai vartotojiškų, paskolų portfelis – per metus jis išaugo 1,1 mlrd. Lt, arba 2,1 karto. Būsto paskolų apimtis, palyginti su kitomis regiono šalimis, išlieka viena žemiausių – sausio 1 d. Lietuvoje šios paskolos sudarė 9,1 proc. prognozuoto 2005 m. šalies BVP.

Euro zonos ūkio prieaugis pernai siekė 1,3 proc. ir buvo maždaug trečdaliu mažesnis negu ankstesniais metais. Europos Sąjungos statistikos tarnybos „Eurostat“ duomenimis, paskutinį ketvirtį ūkio aktyvumo augimo sulėtėjimas buvo ypač reikšmingas. 2005 m. dvylika valstybių vienijančios euro zonos (BVP) prieaugis siekė vos 1,3 proc., tuo tarpu metais anksčiau prieaugis siekė 2,1 proc. 25 valstybes vienijančios ES ūkio augimas, 2004 m. siekęs 2,4 proc., pernai sulėtėjo iki 1,6 proc. Paskutinį 2005 m. ketvirtį euro zonos ekonomika paūgėjo 0,3 proc., tuo tarpu ketvirčiu anksčiau prieaugis buvo dukart didesnis ir siekė 0,6 procento. Metinis prieaugis spalio-gruodžio mėnesiais siekė 1,8 proc. ir buvo toks pat, kaip ir liepos-rugsėjo mėnesiais. 25 valstybes vienijančios ES ūkio prieaugis ketvirtąjį ketvirtį siekė 0,4 proc. ir taip pat buvo lėtesnis negu trečiąjį ketvirtį, kai siekė 0,6 procento. Metinis prieaugis paspartėjo nuo 1,6 proc. trečiąjį ketvirtį iki 1,7 procento.

ES statistikos agentūros „Eurostat“ duomenimis, praėjusių metų gruodį, palyginti su tuo pačiu mėnesiu 2004 m., mažmeninės prekybos apyvarta euro zonoje ūgtelėjo 0,8 proc., o visoje Europos Sąjungoje (ES) – 2,3 proc. Gruodį, palyginti su lapkričiu, prieaugis atitinkamai siekė 0,1 ir 0,4

proc. Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamuoju laikotarpiu padidėjo Latvijoje (23,9 proc.), Lietuvoje (16,1 proc.), Slovėnijoje (12,4 proc.), Švedijoje (10,8 proc.), Danijoje (5,9 proc.), Suomijoje (5,6 proc.), Didžiojoje Britanijoje (4,7 proc.), (Slovakijoje (4,6 proc.), Lenkijoje (4,3 proc.), Prancūzijoje (2,1 proc.), Portugalijoje (1,9 proc.), Belgijoje (0,8 proc.) ir Liuksemburge (0,2 proc.). Pardavimai nepakito Ispanijoje, o Vokietijoje sumažėjo 1,8 procento.

ES statistikos agentūros „Eurostat“ duomenimis, 2004 m. mokesčių našta ES sudarė 40,7 proc. bendrojo vidaus produkto (BVP), palyginti su 40,3 proc. BVP 2003 m. Euro zonoje šis rodiklis padidėjo nuo 41,1 iki 41,6 proc. Atskirose šalyse šis rodiklis gerokai svyravo: nuo 28,7 proc. Lietuvoje ir Latvijoje iki 51,2 proc. Švedijoje. Didžiausias pajamų iš mokesčių ir BVP santykis 2004 m. buvo užfiksuotas Švedijoje (51,2 proc.), Danijoje (49,9 proc.), Belgijoje (47,4 proc.), Prancūzijoje (45,3 proc.), Suomijoje (44,5 proc.) ir Austrijoje (44,3 proc.). Mažiausias santykis buvo Lietuvoje (28,7 proc.), Latvijoje (29,1 proc.), Slovakijoje (30,6 proc.), Airijoje (31,7 proc.), Estijoje (32,7 proc.) ir Kipre (33,7 proc.). 2004 m., palyginti su 2003-iaisiais, BVP ir pajamų iš mokesčių santykis labiausiai padidėjo Maltoje (nuo 34,5 iki 36,7 proc.), Airijoje (nuo 30,4 iki 31,7 proc.) ir Danijoje (nuo 48,7 iki 49,9 proc.). Daugiausia šis rodiklis sumažėjo Graikijoje (nuo 39 iki 37,7 proc.), Vokietijoje (nuo 41 iki 40 proc.) ir Italijoje (nuo 43 iki 42,1 proc.). BVP ir pajamų iš mokesčių santykis nepakito tik Švedijoje. Pagrindiniai mokesčių šaltiniai 2004 metais buvo gamybos ir importo mokesčiai, pridėtinės vertės mokestis, importo ar akcizo muitai, kurie sudarė 34 proc. visų mokestinių pajamų. 32 proc. sudarė socialinio draudimo įmokos, o 31 proc. – pajamų ir turto mokestis. Mažiausi mokestis ir importo mokesčiai 2004 metais, atsižvelgiant į BVP, taikyti Lietuvoje (11,3 proc.), Čekijoje ir Vokietijoje (po 12 proc.), o didžiausi – Danijoje (17,7 proc.), Kipre (17,2 proc.) ir Švedijoje (17,1 proc.). ES vidurkis siekė 13,8 procento. Daugiausia pajamų ir turto mokesčių mokėjo danai (30 proc.), švedai (19,4 proc.) ir suomia (17,8 proc.), o mažiausiai slovakai (6,1 proc.), lenkai (6,7 proc.) ir latviai (8 proc.). ES vidurkis siekė 12,5 proc. Didžiausios socialinio draudimo įmokos 2004 m. buvo Vokietijoje (16,8 proc.), Prancūzijoje (16,3 proc.) ir Čekijoje (15,1 proc.), o mažiausios – Danijoje (1,2 proc.), Airijoje (4,6 proc.) ir Maltoje (6,9 proc.). ES vidurkis siekė 13,1 proc. Danijos socialinės apsaugos sistema finansuojama iš kitų mokesčių.

Verslo aplinkos naujienos

Komercijai naudojamo nekilnojamojo turto savininkai Registrų centrui pateikė 1,36 tūkst. apeliacijų dėl centro nustatytos turto vertės, beveik pusė skundų gauta iš Vilniaus verslininkų. Registrų centro nuomone, atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto mokesčiu apmokestinama apie 1 mln. objektų, gautų apeliacijų skaičius nesudaro nė pusės procento nuo visų įvertintų statinių. Daugiausiai – 600 skundų pateikė Vilniaus regiono verslininkai, Kaune gauta 500 apeliacijų dėl statinių mokestinės vertės, Šiauliuose – 160. Kitų šalies regionų verslininkai pateikė po kelis skundus, o Telšių apskrityje nesulaukta nė vieno skundo. Komerciniais tikslais naudojamo nekilnojamojo turto mokestinė vertė pradėjus naudoti masinio vertinimo metodą labiausiai išaugo didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir Kauno rajone. Registrų centro duomenimis, komercinės ir administracinės paskirties statinių mokestinė vertė, pasikeitus vertinimo metodui, Kauno rajone padidėjo maždaug 2,7 karto. Kauno mieste šio turto vertė padidėjo vidutiniškai 2,17 karto, Marijampolėje – 96 proc., Šiauliuose – 69 proc., Vilniuje – 59 procentais. Klaipėdoje ir Panevėžyje šio turto vertės padidėjimas buvo mažesnis – atitinkamai 19 ir 13 procentų. Molėtų savivaldybėje komercinio nekilnojamojo turto vertė sumažėjo 54 proc., Kalvarijos savivaldybėje – 34 proc., Ignalinos savivaldybėje – 33 proc., Kupiškio savivaldybėje – 32 proc., o Akmenės savivaldybėje – 31 proc.

Nuo šių metų pradžios įsigaliojęs mokestis už privatiems asmenims priklausantį nekilnojamąjį turtą, naudojamą komerciniais tikslais, gali būti sumažintas perpus. Seimo narys liberalcentristas Algis Čaplikas siūlo 1 proc. turto vertės siekiantį mokestį, kurį moka juridiniai asmenys, iš gyventojų išsinuomoję nekilnojamąjį turtą ar kitaip gavę jį naudotis, sumažinti iki 0,5 proc. Liberalų ir centro sąjungos frakcijos seniūnas įregistravo Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pataisos projektą, kuriuo siūloma nuo liepos 1 dienos du kartus sumažinti šio mokesčio tarifą. Be to, Vyriausybei siūloma iki gegužės 1 dienos peržiūrėti ir patobulinti nekilnojamojo turto vertinimo taisykles. Pataisa, sumažindama keletą kartų padidėjusį nekilnojamojo turto mokestį, esą sustabdytų smulkaus ir vidutinio verslo žlugdymą. Mat šis mokestis, parlamentaro teigimu, sukėlė verslo visuomenės pasipiktinimą ir pačių mokesčio iniciatorių susirūpinimą dėl neproporcingos mokesčių naštos verslui.

Žalieji reikalauja blokuoti įstatymų, kuriais liberalizuojama statybų tvarka, taip, anot jų, keliant grėsmę gamtai, priėmimą. Seime šiuo metu svarstomų įstatymų pataisoms nepritarantys žalieji prie parlamento rūmų Vilniuje surengė protesto akciją „Stabdyk žemgrobstę ir nelegalias

statybas". Seimas po pateikimo yra pritaręs įstatymo pataisų projektui, kuriuo siūloma keisti žemės gražinimo tvarką, sudarant galimybę miško parkus kaip buvusią nuosavybę gyventojams susigrąžinti natūra. Protesto dalyviai reikalavo blokuoti ir Teritorijų planavimo įstatymo pataisą, kuria siūloma keisti detaliojo planavimo principus, kai kuriais atvejais juos liberalizuojant. Žalieji taip pat reikalavo pakeisti Saugomų teritorijų įstatymą, atsisakant nuostatos, leidžiančios draustinuose atkurti buvusias sodybas pagal pamatų liekanų buvimo ar juridinius faktus.

Vertybinių popierių komisija (VPK) rengia įstatymų pataisus, kurios turėtų suteikti galimybę Lietuvoje steigti privataus kapitalo bei nekilnojamojo turto investicijų fondus. Įstatymų pataisais jau kovo mėnesį turėtų būti pateiktos rinkos dalyvių vertinimui. VPK užsakytu pernai gruodį „TNS Gallup“ atlikto tyrimo duomenimis, 11 proc. Lietuvos gyventojų patraukliausiu taupymu būdu įvardijo investicijas į nekilnojamąjį turtą (2003 m. – 8 proc.). Lietuvoje registruotų investicijų fondų dalyvių skaičius pernai išaugo 5,4 karto iki 9,7 tūkst., o šių fondų turtas padidėjo 2,5 karto iki 397 mln. Lt. Per praėjusius metus Lietuvoje įsisteigė 10 naujų investicinių fondų ir gruodžio pabaigoje jų buvo 19.

Pilnai suformuotuose Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose esančiuose laisvuose sklypuose bei ant įrengtų požeminių garažų bus galima tik automobilių stovėjimo vietų statyba. Tokį sprendimą teikti svarstyti Vilniaus miesto savivaldybės tarybai nutarta Miesto plėtros departamento posėdyje. Nutarimo projekte sakoma, kad pilnai suformuotuose gyvenamuosiuose rajonuose pastatų tankinimas nebus galimas, nebent tai plėstų patogaus automobilių statymo galimybes. Imtis tokių priemonių nutarta po to, kai gauti tyrimų rezultatai, sakantys, kad vienam tūkstančiui gyventojų gyvenamuosiuose rajonuose šiuo metu tenka 120-150

automobilių stovėjimo vietų. Tuo tarpu pagal miesto automobilizacijos lygį vienam tūkstančiui gyventojų turėtų tekti 400-440 vietų automobilių stovėjimui. Šią opią problemą planuojama spręsti siūlant ant šiuo metu įrengtų požeminių garažų statyti daugiaaukščius garažus, taip pat plėsti namų kiemuose įrengtas automobilių stovėjimo aikšteles.

Savivaldybės įmonės „Kauno planas“ sudaryta itin aukštų pastatų išdėstymo koncepcijos grupė pristatė architektūros ekspertams projekto metmenis, taip pat buvo įvertinti alternatyvūs variantai. Aukštų pastatų koncentracijos mazgas Kaune galėtų būti Geležinkelio stoties zonoje arba Aleksote, pietvakarinėje miesto dalyje. Aukšti pastatai galėtų būti statomi Savanorių prospekto periferiniuose centruose – Pramonės, Taikos, Šiaurės prospektuose, Viliampolėje, Žemuosiuose Šančiuose, Europos prospekto zonoje. Dangoraižių nerekomenduojama statyti Kauno Senamiestyje, Naujamiestyje, mažaukštės statybos gyvenamuosiuose rajonuose, šlaituose, miesto žaliųjų plotų teritorijose. Kaune siūloma statyti maždaug 60 metrų aukščio (maždaug 20-24 aukštų pastatų lygio) pastatus – tada jie neviršytų Priskėlimo bažnyčios, siekiančios 70 metrų. Tikimasi, jog aukštų pastatų išdėstymo Kaune principai bus pradėti įgyvendinti jau ateinančią vasarą. Kol neparengtas ir nepatvirtintas itin aukštų pastatų išdėstymo planas, verslininkai negali planuoti dangoraižių statybos.

Aplinkos ministerija kreipėsi į Neringos savivaldybę ir pasiūlė koreguoti šios savivaldybės Tarybos patvirtintų keturiolikos detaliųjų planų sprendinius, kurie pažeidžia teritorijų planavimo reglamentuojančius teisės aktus ir Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schemą (generalinį planą). Pažeidimai nustatyti vertinant statybų plėtrą nuo 2000 m. Kuršių nerijos gyvenvietėse.

NT rinkos įvykiai trumpai

Koncerno „MG Baltic“ antrinė UAB „MG Baltic Investment“ pasirašė sutartį dėl UAB „Mitnija“ įsigijimo. Sandoris bus baigtas gavus Konkurencijos tarybos sprendimą. Pastaraisiais metais, koncentruodamas savo veiklą, koncernas pardavė keletą mažųjų savo bendrovių. Keturios jų priklausė antrinei koncerno įmonei „MG Baltic Investment“, todėl stambios statybos bendrovės įsigijimas – logiškas ir perspektyvus šios kontroliuojančiosios bendrovės ir viso koncerno plėtros žingsnis. „Mitnija“ patenka į stambiausių Lietuvoje statybos įmonių dešimtuką pagal darbų, atliekamus savomis jėgomis. 2001-2004 m. pardavimus didinusi vidutiniškai po 21,1 proc. per metus, šiemet statybos bendrovė planuoja apyvartą, ne mažesnę nei 160 mln. Lt.

Didieji Lietuvos baldų gamintojai iš esmės susitarė kartu statyti didelį logistikos centrą, kuriame kauptų ne sezono metu pagamintą produkciją ir tokiu būdu taupyti kaštus bei geriau konkuruoti su Kinijos bei kitų šalių gamintojais. Vakarų medienos grupės, Baltijos baldų grupės, koncerno SBA ir „Vilniaus baldų“ vadovai neseniai priėmė principinį sprendimą kartu statyti logistikos centrą. Pirmiausia būtina atlikti tyrimus, kaip ir kokia forma bus įgyvendinamas projektas, kokia bus jo finansavimo schema, kokios Europos Sąjungos paramos jam bus prašoma. Įmonių atstovai šią savaitę jau pradeda konkretų darbą. Maždaug 40 mln. Lt vertės centro plotas siektų 50-60 tūkst. kv. m, jis padėtų sutaupyti iki 20 proc. įmonių lėšų. Kol kas neaišku, kur – Vilniuje, Kaune ar Klaipėdoje – jis galėtų būti statomas.

Tarptautinis nekilnojamojo turto agentūrų tinklas „Re/max“, veikiantis frančizės būdu, Vilniuje atidarė atstovybę Baltijos valstybėse. Lietuvoje jau parduotos penkios frančizės. Po du „Re/max“ biurus artimiausiu metu bus atidaryta Vilniuje ir Kaune. Įmonė planuoja biurus atidaryti visuose Lietuvos miestuose.

Viena didžiausių šalyje nekilnojamojo turto agentūrų „Ober-Haus“ planuoja dirbti Ukrainoje, nors jos vadovai išvelgia rizikos šioje rinkoje. Ukrainos nekilnojamojo turto agentų asociacijos viceprezidentas Artūras Ogasianas mano, kad Ukrainos nekilnojamojo turto rinka augs, stabilizuosis, o turtas per metus pabrangs ne 40-50 proc., bet apie 20-25 procentus.

Vilniaus centre pernai gruodį atidarytas prekybos ir apartamentų kompleksas „Grand Duke Palace“ nekilnojamojo turto projektų apdovanojimuose „Central & Eastern Europe Real Estate Quality“ išrinktas geriausiu daugiafunkcinės paskirties objektu Rytų ir Vidurio Europoje 2005 m.

Bendrovė „Statybų birža“ Baltarusijos sostinėje Minske įsteigė įmonę, rinkiančią bei administruosiančią informaciją apie statybos objektus šioje šalyje. Šalyje jaučiama nemaža investicijų banga iš Rusijos, o valstybiniu lygiu pradedamas įgyvendinti būsto plėtros programos. Baltarusijos Statybų birža skelbs informaciją statybos objektų portale – vieningoje duomenų bazėje, kuria taip pat naudojasi Baltijos šalių Statybų biržos. Duomenų bazėje pristatomi naujausi privatūs ir valstybiniai statybų konkursai bei užsakymai, koncentruojama informacija apie jau vykdomus projektus, kuriems ieškomi rangovai, statybinių vykdymo gamintojai ar tiekėjai. Joje taip pat teikiami duomenys apie planuojamus statybų objektus. Artimiausi bendrovės planai – analogiškos veiklos steigimas ir plėtra Ukrainoje.

Pastatų ūkio valdymo bendrovė „Rubicon city service“ laimėjo Klaipėdos savivaldybės skelbtą privatizavimo aukcioną ir įsigijo daugiabučių namų priežiūros įmones „Marių valdos“ ir „Ažuolyno valda“. Įmonė už „Marių valdas“ savivaldybei sumokėjusi 3,1 mln. Lt, o už „Ažuolyno valdą“ – 2,5 mln. Lt. „Marių valdos“ aptarnauja 264 tūkst., o „Ažuolyno valda“ – 175 tūkst. kv. m daugiabučių namų

ploto. Įmonės klientams teiks ne tik pastatų priežiūros reglamente nustatytas paslaugas, bet ir siūlys išsismokėtinai renovuoti daugiabučius namus. RCS visoje Lietuvoje prižiūri daugiau kaip 3 mln. kv. m pastatų ploto.

Investicijų bendrovė „Hermis Capital“ patraukioje vietoje esančių Vilniaus Profsajungų rūmų pastato rytinę dalį nusipirko už 18,99 mln. Lt ir tapo jų bendrasavininke kartu su kitą rūmų dalį valdančia privataus kapitalo bendrove VIPC. Atsakingoms institucijoms tiriant vieno profesinės sąjungos „Solidarumas“ atstovo skundą dėl sandorio, „Hermis Capital“ nekomentuoja užbaigto rūmų patalpų pirkimo sandorio detalių ir nekonkretizuoja savo planų. Po to, kai bus atsakyta į visus klausimus ir išsklaidytos visos abejonės, ketinama kviesti Lietuvos ir užsienio architektus kurti Profsajungų rūmų viziją. 5,26 tūkst. kvadratinį metrų Profsajungų rūmų patalpas įsigijo antrinė „Hermis Capital“ bendrovė „Hermis fondų valdymas“.

Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ į tris naujus būsto statybos projektus Vilniuje investuos apie 40 mln. Lt. A. Vivulskio ir Saltoniškių gatvėse bei Pašilaičiuose bendrovė pradeda statyti tris naujus daugiabučius. Ateityje perspektyvią būsto statybos sritį įmonė plėtoti ketina visoje Lietuvoje.

Viena didžiausių Lietuvos statybos ir nekilnojamojo turto plėtros grupių „Eika“ baigė statyti B klasės biurų ir prekybinių patalpų centrą sostinės Šiaurės miestelyje. Daugiau nei 2 tūkst. kv. m verslo centre įrengtas 21 biuras, iš kurių 10 jau rezervuoti. Po pastatu, kuris yra Kubiliaus gatvėje, ir šalia jo įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. „Eikos“ duomenimis, šiuo metu Vilniuje yra pastatyta apie 138 tūkst. kv. m „B“ klasės biurų patalpų. Prognozuojama, kad šis skaičius iki metų pabaigos išaugs iki 141 tūkst. kv. m.

Nekilnojamojo turto projektų vystymo bendrovė „Via sportas“ didina investicijas į šiuo metu statomą aukščiausią kairiajame Neries krante Vilniuje pastatą – prabangų komercinį, administracinį ir apartamentų centrą „Helios City“ – vietoj anksčiau planuotą 70 mln. Lt dabar numatoma investuoti apie 85 mln. Lt. „Helios City“ netrukus papildys dar vienas gyvenamasis namas – greta 25 aukštų dangoraižio iškilis 9 aukštų pastatas. Baigusi statyti „Helios City“ planuoja pradėti naujo gyvenamojo, laisvalaikio, prekybos ir pramogų komplekso „Helios Pilaitė“ statybas.

Statybos bendrovė „Constructus“ pradėjo naujo prekybos centro „Gedimino 9“ statybas. Investicijos į kitų metų pavasarį duris atversiantį penkių aukštų centrą sieks 121 mln. Lt. 18 tūkst. kv. m ploto centre bus išnuomota 13,5 tūkst. kv. m – čia įsikurs apie 70 parduotuvių, kavinių ir restoranų, kuriuose dirbs apie 600 darbuotojų.

Vilniuje ant Vilnios kranto netrukus turėtų pradėti kilti naujas apie 14 mln. Lt vertės sporto kompleksas su uždaru maniežu. Jo statybas tikimasi pradėti jau šį rudenį. Numatomame statyti manieže turėtų būti įrengta specializuota aikštė metikams, šeši bėgimo takai, fiziniam pasirengimui reikalinga treniruoklių salė, masažo kabinetai. Pinigų uždarom lengvosios atletikos maniežui statyti turėtų skirti Vyriausybė, prie statybų planuoja prisidėti ir sostinės savivaldybė.

Teisinių ir nekilnojamojo turto paslaugų bendrovių grupė AAA kartu su įmone „Kauno verslo rūmai“ Kauno centre ketina statyti viena didžiausių šalyje viešbučio, konferencijų salių ir pramogų centro kompleksą, į kurį planuojama investuoti 100 mln. Lt. Kompleksą, kurio plotas bus apie 30 tūkst. kv. m, numatyta atidaryti kitų metų vasaros pabaigoje. Planuojama, kad viešbutyje bus 300 kambarių, jame bus įrengtos konferencijos salės, baseinas, sporto, sveikatingumo ir grožio centras, veiks restoranai, kavinės. Kompleksą statys ir plėtos AAA grupei priklausanti verslo ir nekilnojamojo turto investicijos bendrovė AAA ir „Kauno verslo rūmai“, kurios įkūrė bendrą įmonę „AAA Respublika“ su 40 mln. Lt įstatiniu

kapitalu. Vėliau komplekso valdymą operatoriaus teisėmis ketinama perduoti kuriam nors tarptautiniam viešbučių tinklui. Kompleksas bus įkurtas dar 1988 m. Karaliaus Mindaugo prospekte pradėtam ir nebaigtam statyti monolitiniame pastate, kuriame sovietmečiu planuota įkurti prabangų viešbutį. „Kauno verslo rūmai“ taip pat įsigijo šalia statinio esančią dviejų aukštų garažą bei duonos kepyklą. Maždaug 2 ha teritorijoje ketinama statyti gyvenamuosius namus, biurus bei prekybos centrą, įrengti apie 800 vietų požeminius garažus. „Kauno verslo rūmai“ į pastarąjį projektą ketina investuoti 100 mln. Lt.

Viešbučių, restoranų ir farmacijos įmonių grupė „Liuks“ į nekilnojamojo turto ir turizmo verslo projektus artimiausiu metu ketina investuoti apie 50 mln. Lt. Daugiausiai – apie 30 mln. litų – planuojama skirti naujo multifunkcinio centro, kuriame bus gyvenamosios bei komercinės patalpos, viešbutis, statybai. Centras iškilis buities namų „Palangos Juzė“ vietoje. Darbus planuojama pradėti šių metų pabaigoje, jo plotas išaugs nuo 7 tūkst. iki 15 tūkst. kv. m. Šiuo metu intensyviai vyksta naujo viešbučio statybos darbai Druskininkuose – į jį numatoma investuoti apie 20 mln. Lt. Pirmame etape ketiname investuoti apie 4,5 mln. Lt ir pastatyti 30 kambarių viešbutį. Antrame etape, kuris prasidės po poros metų – dar 90 kambarių, taip pat konferencijų ir SPA centrų. Grupė apie 3 mln. Lt taip pat investuoja į „Best Western Naujasis Vilnius“ viešbučio rekonstrukciją. Darbus ketinama užbaigti iki šių metų rudens.

Poligrafijos įmonė Kauno „Spindulys“ balandį planuoja pradėti naujos spaustuvės statybą Kauno pakraštyje, prie magistralės „Via Baltica“, ir investuoti apie 11 mln. Lt. Dabartiniame 0,72 ha spaustuvės sklype Gedimino gatvėje parengtas projektas statyti 91 kambario viešbutį su 400 vietų konferencijų centru.

Lietuvos architektų sąjungos Klaipėdos apskrities organizacijos ekspertų taryboje buvo pritarta daugiabučio gyvenamojo namo Minijos g. 11 techninio projekto architektūrinei daliai. Sklype Minijos g. 11 iš pradžių ketinta statyti du 22 aukštų 16 tūkst. kv. m ploto daugiabučius. Vėliau pristatytas dar aukštesnio 24 tūkst. kv. m ploto daugiaaukščio gyvenamojo namo projektas. Dabar UAB YIT „Kausta būstas“ užsakymu bendrovės „Andrijauskas ir partneriai“ Klaipėdos architektų biuras parengė daugiabučio gyvenamojo namo techninio projekto architektūrinę dalį. Vietoj paskutinįjį kartą pristatytą 24 naujajame projekte lieka 6 tūkst. kv. m. Daugiabutis namas būtų 18 aukštų, o viena jo dalis kiltų iki 20 aukštų, kur būtų butai per du aukštus. Butai projektuojami skirtingų dydžių – ku aukščiau, tuo didesnis būtų plotas. Kiekvieno aukšto bendras plotas – apie 500 kv. m. Visos pagal normatyvus reikalingos vietos automobiliams statyti numatytos po sklypu, ir apie dešimt automobilių galės stovėti prie namo. Prie daugiabučio namo planuojama statyti vieno aukšto pastatą, kur galėtų būti klubas, sporto salė ir kitos patalpos daugiabučio namo gyventojų reikmėms. Be to, bus sutvarkytas šalia esantis parkas: nutiesti takai, užsėtos vejos bei pasodinta daugiau medžių.

Klaipėdos bendrovė „Pamario namas“ Gargždų pakraštyje 8 ha ploto žemės sklype ketina pastatyti didelį pramogų ir prekybos centrą su daugiabučiu namų kvartalu. Investicinio projekto vertė siekia 100 mln. Lt. Bendrovė jau parengė šio sklypo detalų planą, kuris netrukus turėtų būti pateiktas tvirtinti Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai. Numatoma, kad vienoje vietoje atsiras 20 tūkst. kv. m ploto prekybos, pramogų ir poilsio kompleksas su 7 aukštų biurų pastatu ir 900 vietų automobilių stovėjimo aikštele. Be 10 tūkst. kvadratinį metrų ploto prekybai maisto ir pramoninėmis prekėmis, komplekse ketinama įrengti 4 takelių 50 metrų ilgio baseiną, visus metus veikiančią ledo areną, 8 takelių boulingo centrą, naktinį klubą, restoraną su koncertų scena, kino teatrą ir jaunimo centrą su diskoteka, interneto kavine,

patalpas klubų bei būrelių veiklai. Kita sklypo dalis bus skirta gyvenamajai statybai. Kvartalo centre turėtų atsirasti 7 aukštų daugiabutis namas, o apie jį turėtų būti pastatyti trys 6 aukštų, trys 4 aukštų ir du 5 aukštų gyvenamieji namai. Po jais bus įrengtos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Tarybai pritarus planams, prekybos bei pramogų ir poilsio komplekso duris investuotojai žada atverti jau šių metų Kalėdoms. Gyvenamųjų namų statybą planuojama pradėti kitais metais ir baigti per 2-3 metus.

Privataus kapitalo oro bendrovei „Lietuvos avialinijos“ (LAL) anksčiau priklausęs, o po privatizavimo naujųjų savininkų nupirktas trijų aukštų administracinis pastatas Palangos centre šiemet virst „flyLAL apartments“, kuriame bus įrengti butai ir komercinės patalpos. Pastate bus įrengti 7 butai ir didesnės nei 380 kv. m ploto komercinės patalpos. Į pastatą planuojama investuoti apie 1 mln. Lt, o pardavus patalpas ketinama gražinti LAL įmonės paimtą paskolą iš banko „Nord/LB Lietuva“.

Šiauliuose iki šių metų lapkričio turėtų iškilti naujo prekybos centro ir viešbučio kompleksas „Naujasis Bruklinas“, į kurį ketinama investuoti apie 50 mln. Lt. Projekto įgyvendinimui jėgas suvienijo nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Ogmios centras“ ir prekybos tinklo „Norfa“ savininkams priklausanti įmonė „Rivona“. Naujasis prekybos centras ir viešbutis įsikurs pastačius priestatą šalia šiuo metu esančio prekybos centro „Ogmios Šiauliai“. Šalia 19 tūkst. kv. m ploto centro „Ogmios Šiaulių“, kurie įsikūrę Pramonės gatvėje, bus įrengtas 8 tūkst. kv. m ploto prekybos centras ir tokio pat ploto viešbutis.

Šiauliuose „Saulės miesto“ komplekso statytojai planuoja statyti penkiolikos aukštų bokštus dvynius: viešbutį ir biurų pastatą. Prekybos, pramogų ir autobusų stoties komplekse suprojektuotas yra tik vienas aukštuminis pastatas – kampe ties Tilžės ir P. Cvirkos gatvių sankirta. Iš pradžių jis planuotas viešbučiui įrengti, o vėliau – biurams. Pastato paskirtis keitėsi, nes projekto įgyvendintojai – bendrovei „E.L.L. Nekilnojamas turtas“ – ilgai nesisekė surasti viešbučio operatorių. Svarstyta galimybė kompleksą atidaryti be penkiolikaaukščio – statyti jį vėliau. Planai dar kartą keičiasi, nes susitarus su aukštuminio biurų pastato operatoriais atsirado ir viešbučio operatorius – Lietuvos bendrovė, atstovaujanti užsienio viešbučių tinklui. Derybos dar vyksta. Viešbutis „Saulės mieste“ būtų trijų žvaigždučių, 200 kambarių. Penkiolikaaukštis viešbutis iškiltų komplekso viduryje – virš autobusų stoties perono. Kitas penkiolikaaukštis būtų statomas, kaip jau suprojektuota – prie Tilžės ir P. Cvirkos gatvių. Statytojai į „Saulės miestą“ ketino investuoti 100 mln. Lt, dėl antrojo aukštuminio pastato investicijos didės dar 20 mln. Lt.

Šiaulių miesto savivaldybėje pristatyta naujo gyvenamųjų namų kvartalo Rėkyvoje koncepcija. Čia būtų suprojektuota 160 įvairaus dydžio sklypų individualiajai statybai. Teritorija, kurioje siūloma statyti gyvenamąjį kvartalą, palei Rėkyvos gatvę užima 35 ha. Tačiau dėl įvairių čia esančių objektų – elektros linijų, geležinkelio, kapinaičių ir jų visų apsauginių zonų bei kelių savininkams jau gražintų sklypų, laisvos valstybinės žemės lieka tik 14 ha. Kvartale būtų nutiesta viena išilginė gatvė, pagal kurią ir rikiuotųsi sklypai nuo 4 iki 20 a. Iš viso Šiauliuose dvidešimties a sklypų, skirtų individualiai

gyvenamajai statybai ir sugražinamų kaip ekvivalentinė natūra už turėtą, bet užstatytą žemę, laukia 640 piliečių. Tikimasi, kad šiemet bus suteikta apie 400 sklypų, o kitąmet ši procedūra turėtų būti baigta. Savivaldybės Urbanistikos ir architektūros skyrius pradeda koreguoti sklypo pakeliui į Rėkyvą, prie Bačiūnų ir Vyturių gatvių, detalų planą. Čia būtų galima suprojektuoti šimtą individualios statybos sklypų ir tuo baigti žemės gražinimo miestiečiams procedūrą.

Vyriausybei nesutikus Alytaus miesto savivaldybei atiduoti žemės sklypo, kuriame dabar yra vidurinės mokyklos stadionas, subliūško vadinamojo mažojo „Akropolio“ šalia pagrindinės miesto gatvės statyba. Verslininkai dar nesužlugdė idėjos Alytuje įrengti pramogų centrą su ledo arena, kino, žaidimų salėmis bei prekybos centru. Jį maždaug 8 ha teritorijoje už Jazminų gatvėje įsikūrusios turgavietės, iš savininkų įsigytoje žemėje, ketina įrengti bendrovė „Remtis“. Jis būtų maždaug 25 tūkst. kv. m ploto, pramogų zonai būtų atiduota apie 7 tūkst. kv. m. Į centro statybą planuojama investuoti beveik 70 mln. Lt. „Remtis“ savivaldybės prašo įsigyto sklypo paskirtį iš rekreacinės pakeisti į komercinę. Po ilgų ginčų pritarta savivaldybės taryboje pritarta, kad „Remties“ įsigytų sklypų vietoje būtų ne rekreacinės, o komercinės paskirties teritorija. Bendrojo plano sprendinių pakeitimas užtruks apie metus, dar maždaug tiek pat – teritorijų detaliųjų planų parengimas, todėl realu, kad mažasis „Akropolis“ Alytuje atsirastų tik 2008-aisiais.

Alytaus miesto savivaldybės taryba leido įmonei „Trys lelijos“, kurios vienas savininkų yra Registrų centro Alytaus filialo direktorius Mečislovas Borevičius, ir pastarajam priklausančiuose sklypuose statyti daugiaaukščius namus. Pernai rudenį privataus kapitalo statybų bendrovė „Skirnuva“ Alytuje pradėjo statyti pirmąjį mieste nuo nepriklausomybės atgavimo daugiabutį, į kurį, preliminariais skaičiavimais, planuoja investuoti apytiksliai 8,5 mln. Lt.

Daugiabučius Vilniuje statančios nekilnojamojo turto bendrovės „Statybų mastas“ antrinė įmonė „Sanjota“ naujų butų pasiūlys Elektrėnuose. Planuojama, kad šešiolikos aukštų namais, į kuriuos bus investuota apie 40 mln. Lt, susidomės ne tik vietos gyventojai, bet ir kauniečiai bei vilniečiai. Dviejų korpusų šešiolikos aukštų namas su požemine mašinų laikymo aikštele, automobilių stovėjimo vietomis šalia namų ir maisto prekių parduotuve bus pradėtas statyti antrąjį šių metų ketvirtį. Šis projektas labai panašus į tą, kurį „Statybų mastas“ įgyvendino Vilniuje, Baltupių mikrorajone.

Norėdama pritraukti investicijų Birštono savivaldybė ryžosi parduoti nebaigtą statyti gydyklą ir 49 metams išnuomoti tris sklypus, kuriuose bus galima statyti sanatorijas ir pramogų objektus, bet ne gyvenamuosius namus. Ateityje bus pasiūlyti dar 3 sklypai. Savivaldybė turi ir kitų sklypų, kurie labai arti mineralinių vandenų ir juose leidžiama tik laikina statyba. Kokiomis sąlygomis juos galima išnuomoti, kol kas analizuojama. Valstybės turto fondui parduoti pasiūlyta ir nebaigta statyti gydykla, šalia kurios yra beveik 9 ha sklypas ir tvėnkynys.

Spauda ir nuomonės

Jei kvalifikuotų statybininkų paklausa augs dabartiniais tempais, Lietuva jau 2007 m. susidurs su maždaug 8 tūkst. statybininkų trūkumo problema. Pasak Lietuvos statybininkų asociacijos prezidento Adakro Šeštakauskio, statybų paklausa Lietuvoje auga daug sparčiau, nei statybininkų pasiūla. Jo teigimu, Lietuvoje statybų apimtys nuo 2001 m. išaugo daugiau nei 2 kartus ir statybų bendrovės šiuo metu yra priverstos pačios investuoti į specialistų rengimą. Specialistų teigimu, šiuo metu labiausiai trūksta mūrinių, apdailininkų, tinkuotojų, dažytojų ir plytelių klojėjų. Teigiama, kad statybininko profesija yra paklausiausia Lietuvoje. Ekspertus

piktina ir tai, kad Lietuvoje rengiami statybų specialistai, kurių žinios neatitinka rinkos poreikių. „Lietuvos statybininko darbo našumas yra net 2,5 karto mažesnis nei Europos Sąjungos valstybių“, - sakė A. Šeštakauskas.

Palangoje laukiama žemės sklypų kainų kritimo, nes pajūryje didėja parduodamų žemės sklypų pasiūla. „Lietuvos rytas“ rašė, kad pernai Klaipėdos apskrities žemėtvarkos tarnybai nuosavybei gražinti buvo atiduota beveik 900 žemės sklypų Šventojoje, Nemirsetoje ir Kunigiškėse. Tai pirmas toks didelis skaičius sklypų, vienu metu gražinamų

buvusių žemės savininkams. Palangos savivaldybėje pradedamas ruošti detalusis planas, kuriuo nuosavybei gražinti bus skirta dar 600 žemės sklypų Nemirsetoje ir Kunigiškėse. Kitamet nuosavybės gražinimo procesas Palangoje bus baigtas ir nauji žemės sklypai bus parduodami tik aukcionuose. Dauguma žemę pajūryje gavusių žmonių savo sklypus skuba parduoti. Šiemet tarp Palangos oro uosto ir Šventosios esančiose Monciškėse aro kaina pasiekė 10-15 tūkst. Lt. Tačiau prieš porą mėnesių ten keletas žemės sklypų buvo parduoti ir po 4 tūkst. Lt už arą. Palangos nekilnojamojo turto agentūros „Rolijona“ savininkė Ona Mackevičienė teigė, kad, žmonėms pradėjus gražinti žemę Šventojoje, po 6 tūkst. litų už arą ten kainavę sklypai netrukus atpigs iki 4 tūkst. litų.

Įtakingo Tarptautinio valiutos fondo ekspertai įspėja, kad paskolų bumas gali nemenkai papurtyti nekilnojamojo turto sektorių ir „perkaitinti“ visą šalies ekonomiką. Pastaraisiais metais dosniai paskolas žarstę komerciniai bankai išjudino vidaus vartojimo bei nekilnojamojo turto sektorius, o tai lėmė spartų bendrojo vidaus produkto didėjimą. Tačiau užsienio ekspertai įsitikinę, kad paskolų bumas jau netolimoje ateityje gali neigiamai paveikti šalies ūkį, todėl reikia imtis imtis priemonių norint išvengti ekonomikos „perkaitimo“. Apie šią grėsmę užsiminė įtakingo Tarptautinio valiutos fondo (TVF) specialistai, baigę viešnąją Lietuvos ir įvertinę šalies ūkio būklę. „Neigiamų veiksnių galima išvengti, jei laiku tam bus imtasi priemonių“, - pažymėjo TVF misijos vadovas Ashoka Mody. TVF pataria įvesti nekilnojamojo turto mokestį ir atsisakyti lengvatinių būsto paskolų, o nustojus galioti socialinio mokesčio įstatymui - naikinti PVM ir pajamų mokesčio išimtis.

Paskolų palūkanoms vis labiau augant, komerciniai bankai šiemet turėtų tikėtis, kad jų paskolų portfeliai storės lėčiau. "Paskolų rinkos didėjimas lig šiol buvo milžiniškas, sunku įsivaizduoti, kad tokia plėtra gali būti artimiausiu metu", - pabrėžė "Hansabanko" valdybos pirmininkas Giedrius Dusevičius. Lėtesnę paskolų rinkos plėtrą prognozavo ir SEB Vilniaus banko vadovai, rašo "Lietuvos žinios". Dėl rekordiškai mažų palūkanų, įmonių plėtros, didėjančių gyventojų pajamų paskolų kreivė pastaruosius kelerius metus žaibiškai kilo aukštyn. Nerimą dėl paskolų bumo šią savaitę išreiškė Lietuvos banko vadovas Reinoldijus Šarkinas, o Tarptautinio valiutos fondo ekspertai įspėjo, kad dėl skolintų lėšų antplūdžio Lietuvos ekonomika gali "perkaisti". "Hansabanko" vadovas sako, kad pastarųjų metų paskolų rinka plėtėsi dėl mažos lyginamosios bazės. Tačiau jai vis labiau plečiantis itin sparčios plėtros neverta tikėtis. G.Dusevičius mano, kad apsisprendžiant skolintis iš banko įtakos gali turėti ir didėjančios paskolų palūkanos. Finansų rinkose tikimasi, kad Europos centrinio banko nustatoma palūkanų norma šiemet bus didinama dar porą kartų iki 2,75 procento. "Hansabanko" vadovas abejoja, ar šiemet komerciniai bankai pajėgs konkuruoti ir maržas dar labiau apkarpyti. "Pas mus palūkanos ir taip yra mažesnės negu daugelyje Europos šalių, todėl sunku tikėtis, kad maržas dar kris. Atvirkščiai, tikimės, kad per metus jos pradės kilti", - sakė G.Dusevičius. Dabar už būsto paskolą gali būti pasiūlyta apie 0,6 proc. marža, praėjusių metų viduryje ji siekė 1 procentą.

Plyno lauko investicijoms privilioti užsimita Lietuvoje kurti pramonės parkus, tačiau tam trukdo neaiškumai dėl žemės nuosavybės, kurių neišsprendus negalima pradėti kurti būtinos infrastruktūros. Pasak Ūkio ministerijos sekretorės Linos Domarkienės, pramonės parkai itin svarbūs šalies ekonomikai vystyti ir užsienio investicijoms pritraukti. „Tokių pramoninių teritorijų Lietuvoje nėra, išskyrus Klaipėdos LEZ. Tačiau ir ši vietoj numatytų 200 ha ploto kol kas turi tik 30 ha. Norint pritraukti investuotojus, reikia sutvarkyti teritorijų infrastruktūrą – nutiesti kelius ir kitas komunikacijas, taip pat nustatyti pramonės parkų valdymo modelius. Tą padaryti per kelerius metus tikimasi Alytaus, Marijampolės, Naujosios Akmenės ir Panevėžio savivaldybėse“, - sakė ŪM sekretorė. Planuojama, jog po maždaug pusantų metų Lietuvoje jau turėtų būti įkurti pramonės parkai Alytuje, Kėdainiuose,

Klaipėdoje, Marijampolėje, Naujoje Akmenėje, Panevėžyje, Šiauliuose ir Visagine. Šios pramonės zonos ilgainiui galėtų užimti maždaug 837 ha teritoriją. Pasak ekspertų, vienas labiausiai kliudančių veiksnių plyno lauko investicijoms – neparuošti žemės sklypai.

Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka bręsta ir pritraukia vis daugiau užsienio investuotojų, kuriuos labiausiai domina prekybos ir biurų patalpos, teigiama Švedijos nekilnojamojo turto konsultantai „Newsec“. Naujausiame leidinyje „Nordic and Baltic Report“ teigiama, kad Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos plėtra vyksta iš šiaurės pietų kryptimi – Estija šioje srityje pasiekė daugiausiai, tačiau Latvijos ir Lietuvos rinkos pernai taip pat smarkiai pažengė į priekį. „Tikimės, kad Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka 2006 ir 2007 m. taps dar įdomesne užsienio investuotojams. Ir toliau didžiausias dėmesys tikriausiai bus skiriamas dideliems miestams, juose esantiems biurų bei prekybos pastatams ir statybų projektams“, - sakė „Newsec“ atstovas Taline Maitas Makkas. Anot jo, viena iš pagrindinių Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos problemų yra per maža patrauklaus nekilnojamojo turto pasiūla. „Newsec“ teigimu, Lietuvoje nekilnojamojo turto rinka mažiausiai išplėtotą iš visų trijų Baltijos šalių, tačiau 2005 m. susidomėjimą šia rinka pradėjo rodyti vis daugiau užsienio investuotojų. Statomi nauji prekybos centrai, logistikos pastatai ir biurai Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje. Naujų prekybos patalpų poreikis išlieka didelis, taip pat matoma biurų paklausa toliau nuo centro nutolusiuose Vilniaus rajonuose. Biurų patalpų pasiūla Vilniuje yra žymiai mažesnė, nei Taline bei Rygoje, todėl naujos statybos Lietuvos sostinėje turi didesnę įtaką rinkai, nei kaimyninių Rygoje ir Taline. Neišnuomotų biurų dalis Vilniuje ir toliau turėtų išlikti gana didelė ir 2006 m. sieks apie 20 procentų. Investuotojai Lietuvoje, įvertinus rizikos lygį, tikisi apie 7 proc. pelningumo, teigia „Newsec“.

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros bendrovės piktinasi šalies savivaldybių reikalavimu mokėti įstatymuose nereglamentuotą socialinį infrastruktūros mokestį. Verslininkai spaudžia nustatyti visiems vienodas sąlygas, bet neabejoja, jog bet kurio atveju mokestis guls ant galutinio vartotojo pečių. „Nori statyti gyvenamųjų namų kvartalą? Gerai, bet kas miestui už tai? Mes jūsų projektą derinsime, jei pastatysite vaikų darželį ar mokyklą ir atiduosite pastatą mums“, - patirtimi, sukaupta derybose su savivaldybėmis, dalijosi bendrovės „Hanner“ valdybos pirmininkas ir savininkas Arvydas Avulis. Pasak jo, nelogiška, kai vienas ūkio subjektas turi kompensuoti kitam, kuris yra irgi privataus kapitalo, pavyzdžiui, VST. Anot teisininkų, teisiškai savivaldybės negali reikalauti, kad nekilnojamojo turto statytojas imtųsi ir inžinerinių tinklų, tiesiogiai nesusijusių su statomu objektu, statybos. Verslininkus pikcina, jog mokestis yra nereglamentuotas, taigi jo negalima prognozuoti imantis projekto. Pasipiktinimą kelia ir tai, kad jei infrastruktūra pasirūpina pirmasis investuotojas, pavyzdžiui, nutiesia kelią iki statomos gyvenvietės, rekonstruoja sankryžą, pastato viaduką, kitiems, greta besikuriantiems, šie rūpesčiai ir išlaidos atkrinta. Pastebima, kad kad net tame pačiame rajone statančios įmonės už socialinę infrastruktūrą moka nevienodai. Verslininkai siūlo nustatyti metodiką, pagal kurią būtų įvardyta, kas, kiek ir už ką privalo mokėti. Kaip vieną iš galimybių jie siūlo nustatyti mokestį nuo pastato kvadratinio metro.

Klaipėdos ir Gargždų apylinkių laukia privačių gyvenamųjų namų statybų bumas. „Lietuvos rytas“ rašė, kad praėjusių metų pabaigoje Klaipėdos rajono savivaldybei patvirtinus bendrąjį rajono planą, prasidėjo iki tol varžytas žemės paskirties keitimo vėjus. Savivaldybės architektūros ir urbanistikos skyrių užplūdo žemės sklypų savininkų prašymai pradėti savo sklypų detalų planavimą, kuriuo siekiama pakeisti žemės ūkio sklypų paskirtį. Nuo 2004 m. gegužės mėnesio žemės paskirties keitimo procesas bendrojo plano neturinčiose teritorijose buvo sustabdytas.

Visą tą laiką daugiau negu pusantrų metų kaupėsi statyti negalintių Klaipėdos rajono teritorijose žemę atgavusių savininkų pareiškimai. Beveik per du mėnesius savivaldybė jau yra gavusi per 600 prašymų rengti detaliuosius planus. Rajono savivaldybei – tai dar neregėta teritorinio planavimo paklausa. Nuo 1995-ųjų iki šiol Klaipėdos rajono tebuvo užregistruota apie 750 patvirtintų teritorinio planavimo dokumentų. Sklypo detaliojo plano rengimas iki jo patvirtinimo paprastai trunka kiek daugiau nei metus. Po metų Klaipėdos apylinkės neabejotinai pavirs didžiule statybų aikšte. Apie 90

proc. žemės sklypų savininkų turimoje žemės ūkio paskirties žemėje siekia statyti gyvenamuosius namus. Kol kas daugiausia prašymų keisti žemės paskirtį sulaukiama iš Slengių, Mozūriškės, Ketvergių, Ginduliu, Dauparų vietovių. Nuo Klaipėdos jos yra nutolusios vos per 10-12 km. Aktyviai gyvenamuosius namus statyti siekiama rajono centro Gargždų apylinkėse. Rajono savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėja Vida Vytenienė net neabejoja, jog netrukus teritorinio planavimo bumo sulauks ir atokesnės rajono vietovės.

Užsienio naujienos

Didžiausios paskolų ir indėlių palūkanos Baltijos valstybėse išlieka Latvijoje. Latvijos centrinės statistikos valdybos duomenimis, pernai lapkritį ilgalaikių paskolų nacionaline valiuta vidutinė kaina Latvijoje buvo 9,7 proc. (0,2 procentinio punkto didesnė nei spalį ir 0,1 punkto didesnė nei užpernai lapkritį), Lietuvoje – 6,5 proc. (per mėnesį nepakito, per metus padidėjo 0,4 punkto), Estijoje – 5,8 proc. metų palūkanų (atitinkamai pakilo 0,7 punkto ir sumažėjo 0,4 punkto). Trumpalaikes paskolas nacionaline valiuta Latvijos kreditavimo įstaigos teikė vidutiniškai už 5,6 proc. (atitinkamai 0,1 punkto brangiau ir 2,0 punkto pigiau), Lietuvos – 4,5 proc. (0,2 punkto ir 0,9 punkto pigiau), Estijos – 4,4 proc. (0,4 punkto ir 1,4 punkto pigiau) metų palūkanų. Vidutinės metų palūkanos už ilgalaikius indėlius nacionaline valiuta lapkritį Latvijoje siekė 3,5 proc. (per mėnesį sumažėjo 0,1 punkto, per metus – 1,8 punkto), Lietuvoje – 3,5 proc. (atitinkamai nepakito ir padidėjo 0,3 punkto), Estijoje – 3,1 proc. (nepakito ir pakilo 1,5 punkto). Už trumpalaikius indėlius nacionaline valiuta Latvijoje buvo mokama vidutiniškai 2,5 proc. (atitinkamai 0,1 punkto daugiau ir 1,1 punkto mažiau), Lietuvoje – 2,3 proc. (0,1 punkto ir 0,9 punkto daugiau), Estijoje – 2,1 proc. (tiek pat ir 0,1 punkto mažiau).

Nekilnojamojo turto ekspertai tvirtina, jog Kijeve šiemet ir kitąmet toliau didės biurų bei prekybos ir sandėliavimo plotų paklausa, o jų kainos nesiliaus augusios. Tačiau ekspertai pažymi, kad nekilnojamojo turto rinkos vystymosi tendencijos daugiausia priklausys ir nuo politinio stabilumo šalyje. Tarptautinė nekilnojamojo turto ekspertų bendrovė „Colliers International“ teigia, jog Ukrainos sostinėje Kijeve ir toliau didėja biurų, įvairių prekybos centrų bei sandėlių paklausa, tačiau kartu ekspertai įžvelgia šios tendencijos pokyčius. Vis daugiau bendrovių ieško geriau įrengtų, aukštesnės klasės, pavyzdžiui, „A“ klasės, biurų, kurie būtų patogioje vietoje, arčiau centro. Antra vertus, didėja paklausa ir ne pačiame Ukrainos sostinės centre, tačiau gerai įrengtų biurų. Pagal pasiūlą šiuo metu Kijevo biurų rinka atitinka Varšuvos, Prahos ar Budapešto rinkas prieš 7-8 m., tačiau sparčiai augdama per kelerius metus gali jas ir pasivyti. Prekybos plotų paklausa ir pasiūlos balansas Kijeve išsilyginti gali kitąmet, kai iki to laiko bus atidaryti keli dideli prekybos centrai. Nekilnojamojo turto ekspertai pabrėžia, jog nuo pernai vyrauja tendencija, kad vis daugiau prekybos centrų imama statyti miesto pakraštyje. Tai, kad prekybos centrų bus atidaroma daugiau, galima spręsti ir iš užsienio stambių prekybos tinklų planų įžengti į Ukrainos rinką. Numatoma, kad nauji prekybos centrai prekiaus ne tik maisto prekėmis, bet ir buitine technika, baldais, statybos medžiagomis. Pavyzdžiui, kitąmet turėtų pasirodyti „IKEA“, o po 1-2 m. ir „Marks & Spencer“, „H&M“ bei keletas kitų prekybos tinklų centrų. Po 2007 m., prognozuojama, itin išpopuliarės stambūs prekybos centrai užmiestyje. Jų atsirastų Kijeve investavus tokiems stambiems investuotojams kaip „IKEA“ ar „Auchan“.

Prabangių viešbučių operatorė „The Stein Group“, kuriai priklauso penkių žvaigždučių viešbučiai Amalfio pakrantėje ir Rivjeroje, savo naują viešbutį nusprendė įrengti šalia Sočio esančioje Stalino laikų sanatorijoje. Kompanija ketina restauruoti šeštajame praėjusio mažiausio dešimtmetyje sovietinei „grietinėlei“ pastatytą sanatoriją ir joje įrengti prabangų viešbutį, kuriame nakvynė kainuotų vidutiniškai 750 eurų. 15 ha parko teritorijoje įsikursiančiame viešbutyje, kurio

rekonstrukcija turėtų kainoti 35 mln. JAV dolerių, bus poilsio ir sporto vietos, iki paplūdimio svečiai bus vežami specialiu transportu. Iš už 35 km esančio oro uosto iki viešbučio svečius skraidins sraigtasparnis arba plukdys greitaeigis kateris.

Pernai butų kainos Maskvoje rugsėjį padidėjo 3 proc., spalį – 4 proc., o gruodį – 5 proc. Vidutiniškai 1 kv. m statistiniame daugiabutyje pernai Rusijos sotinėje kainavo 2658 dol. Būsto kainos Maskvoje, pasak ekspertų, kilo todėl, kad statybininkai nespėjo rėsti namų. Dar visai neseniai rinkoje per mėnesį būdavo siūloma 30-35 tūkst. butų, dabar – 17-20 tūkst. Ekspertai sako, kad būsto kainoms įtakos taip pat turėjo 2004 m. bankų krizė.

Rusijos sostinėje Maskvoje besikuriančios užsienio kompanijų atstovybės išlaiko didelę biurų paklausą, ypač aukščiausios kategorijos A klasės biurų patalpų. Nekilnojamojo turto ekspertų kompanija „Colliers International“ tvirtina, kad Maskvoje šiemet ir toliau išliks didelė „A“ ir „B“ klasės biurų paklausa. Ekspertų vertinimu, paklausą lemia tai, kad Rusijos sostinėje kaskart vis daugiau tarptautinių bendrovių įkuria savo atstovybes bei biurus. Aktyviai naujų patalpų biurams ieško ir pačios Rusijos bendrovės. Sąlyginai maža modernių biuro patalpų pasiūla Maskvoje nulėmė nuolat didėjančias jų nuomos kainas. Statistika rodo, jog pernai „A“ klasės biurų nuoma Maskvoje pabrango 8-14 proc., o „B“ klasės – 6-10 proc. Panaši tendencija pasireiškia ir biurų pardavimo segmente, o kainų kilimo tempai irgi panašūs, kaip ir nuomos. Šiemet nuomotojams ir pirkėjams bus pasiūlyta 700 tūkst. kv. m renovuotų bei naujų biuro patalpų, iš jų trečdalis – „A“ klasės biurų. Negalutiniais duomenimis, pernai išnuomota bei parduota iš viso 655 tūkst. kv. m ploto naujų ir renovuotų biuro patalpų, iš jų daugiau nei trečdalis – „A“ klasės. Šiemet vienas iš didžiausių vystomų biuro patalpų plėtros projektų neabejotinai yra pradėtas verslo parko netoli Minsko plento projektas. Per kelerius metus ketinama ten įrengti biuro patalpų, kurių bendras plotas siektų 250-300 tūkst. kv. m. Neseniai Maskvos savivaldybė paskelbė apie planus nuo šių metų perduoti privačioms valdančioms bendrovėms teisę išnuomoti negyvenamąsias patalpas, kurios yra miesto nuosavybė. Be to, Rusijos sotinės valdžia ketina per artimiausius trejus metus padidinti miestui priklausančio nekilnojamojo turto nuomos kainas. Taigi šiemet jos turėtų padidėti 30 proc., kitais metais nuoma pabrangtų dar 30 proc. ir 2008 m. – 20 proc.

Olandas verslininkas prie Portugalijos krantų nori papildyti pirmąją Europos dirbtinę salą, kurioje įkurtą kurortinį miestą su kazino ir povandeniniu viešbučiu. Projekto vertė siektų 1,5 mlrd. eurų. Maždaug 100 ha ploto sala būtų supilta už maždaug 300 m. nuo Valé de Lobo kurorto, turistų pamėgtame Algarvės regione. Su žemynine Portugalija sala būtų sujungta povandeniniu tuneliu. Pirmoji Portugalijos valdžios reakcija buvo teigiama, nes šalį domina nauji originalūs projektai. Dirbtinėje saloje būtų įrengtas 18 duobučių golfo aikštynas, paplūdimiai, uostas, sraigtasparnių nusileidimo aikštelė ir maždaug 700-1000 vasarnamių. Dabar salos projektą ketinama pristatyti vyriausybei. Be to, numatoma įvertinti ir tokio projekto poveikį aplinkai.

Mėnesio frazė

„Jei kompanija įsigijo 7 sklypus, kurie nebuvo skirti statyboms, tai milicijos problema, tačiau, jeigu kompanija, kuri neturi licenzijos versti nekilnojamojo turto statybų verslu, aktyviai reklamuojasi masinėse informavimo priemonėse – tai jau politinė problema“, - Ukrainos Vidaus reikalų ministras Jurijus Lutcenko komentavo skandalingą nekilnojamojo turto aferą, kai įmonė apgavo butų pirkėjus ir išgabeno apgaulės būdu uždirbtus pinigus iš šalies. („Amber Viking Capital" savaitinė apžvalga)

„Mūsų šalies dienraščiai ir televizijos stotys beveik kasdien kalba apie kainų burbulą. Kartais kai kurie pranešimai net juoką kelia. Antai kuriame nors dienraštyje vieną dieną pagrindinis straipsnis būna apie tai, kaip bankininkai prognozuoja nekilnojamojo turto rinkos stabilumą ir stabilų

kainų didėjimą. Kitą dieną tas pats dienraštis trimituoja, kad nekilnojamojo turto kainų burbulas jau išsipūtė ir tuoj sprogs. Atsiranda netgi tokių pranašų, kurie nurodo tikslią datą, kada tas burbulas sprogs. Ateina ta diena - viskas lyg ir kaip buvę“, - stebėjosi įvairiomis prognozėmis Ukrainos nekilnojamojo turto agentų asociacijos viceprezidentas Artūras Oganesianas. („Lietuvos rytas"/„Būstas" (06.02.06, 4 p.))

„Valdžia mus eilinį kartą išdūrė. Mus paskelbė apžėlusiais nuo galvos iki kojų, o mes sėdime ir galvojame, kaip čia pasirodyti plikesniems“, - komentavo nekilnojamojo turto mokesčio ir smarkiai išaugusių mokesčių verčių situaciją Romualdas Dunauskas, alaus daryklos „Gubernija“ generalinis direktorius. („Šiaulių kraštas" (06.01.19, 6 p.))

Mėnesio nuoroda

Šalyje pastaruoju metu dažnai netyla kalbos apie miestų tankinimą ir gyvenimo kokybės mažėjimą. Tačiau kai kurių pasaulio didmiesčių gyventojams tai turbūt pasirodytų juokinga. „Choi Hung“ („vaivorykštė“ – kinų kalba) vienas seniausių (1962 m.), pats didžiausias ir tankiausiai apgyvendintas gyvenamasis rajonas pasaulyje, jame reziduoja apie 43 tūkst. Honkongo gyventojų. Jo ir kitų Honkongo rajonų architektūra savo mastais įspūdinga.

<http://www.photomichaelwolf.com/hongkongarchitecture/>

„Gyvenimo kokybės“ tokiame ar panašiam Honkongo rajone garsai taip pat įspūdingi.

<http://www.benetton.com/colors/issues/choihung44/>

© **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 turtu. 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.