

RINKOS APŽVALGA

2006 kovas
Nr. 3 (7)Parengė: Audrius Radzevičius
„InReal“ rinkotyros specialistas

Komentaras

Pirmasis šių metų ketvirtis nekilnojamojo turto srityje buvo audringas. Ne tiek pačioje rinkoje, kiek jos aplinkoje. Didžiuosiuose šalies miestuose pernai didžiausią mastą įgavęs kainų augimas tik šiek tiek pradėjo rimti ir kai kurie segmentai vis dar buvo „karšti“, tačiau šios srities naujienos ir įvykiai buvo visų dėmesio centre. Visų pirma, karštos diskusijos dėl euro įvedimo ateities, jo įtakos žmonių lūkesčiams ir nekilnojamojo turto rinkos kainų ateities scenarijų, sukėlė nemažai sumaišties visuomenėje. Antra, tęsėsi komercinio nekilnojamojo turto naujosios apmokestinimo tvarkos peripetijos – neprabėgus nei trims mėnesiams įstatymas jau buvo pakeistas. Tokie įvykiai rinką minėtu laikotarpiu darė labai neapibrėžta, įvėlė daug painiavos ir nežinomybės. Rezultatai – kovo mėnesį kelioms savaitėms būsto rinka buvo gerokai apmirusi, o komercinio turto segmente dar ilgesniam laikui tą vangumą pratęsė. Nors nei viename, nei kitame nieko reikšmingo neįvyko – būsto kainų augimas sulėtėjo, bet aktyvumas netrukus vėl atsigavo, o komerciniame segmente stabilumas kainų atžvilgiu prasitęsė, neapibrėžtumas kaip elgtis su turimu ir apmokestintu turto – taip pat.

Keitėsi kitos rinkos aplinkybės, pirmiausia, Europos Centrinis bankas (ECB) dar kartą pakėlė bazines palūkanų normas (iki 2,5 proc.) ir manoma, kad jos dar kils. Tą rodo ir tarpbankinių paskolų vienerių metų laikotarpiui palūkanų normų svyravimas apie 3,25 proc. punkto ribą, būtent tokia bazinė norma turėtų būti ECB baigus palūkanų didinimo ciklą, skirtą pažaboti infliacijai euro zonoje. To paties ECB, Tarptautinio valiutos fondo ir Lietuvos banko susirūpinimas dėl spartaus nekilnojamojo turto brangimo Lietuvoje ir Europoje, privertė didžiuosius šalies komercinius bankus atidžiau dalinti brangstančias paskolas, tačiau didelė konkurencija tarp bankų ir toliau skolinimosi sąlygas darė vis labiau patrauklias ir prieinamas. Didžiųjų bankų atsargumu ir atsiradusia galimybe perdalinti būsto paskolų rinką savo naudai suskubo pasinaudoti mažesnieji. Taigi nepaisant palūkanų normų augimo patrauklios būsto paskolų palūkanų normos išlieka, būsto paskolų portfelio augimas ir toliau bus spartus.

Realiame nekilnojamojo turto rinkos gyvenime tendencijos išlieka nekintančios. Statybos brangsta, statybininkų atlyginimai auga, darbo jėgos nepakanka – visa tai didina statybų kaštus. Jei būsto kainos ir išliktų stabilios, dėl sukeltos sąmyšio ir įprasto sezoniškumo vasaros metu, tarkime, iki pat rudens, naujo peno kalboms apie būsimą krizę rinkoje gerokai sumažėtų, nes esamą lūkesčių įtakotą būsto kainų dalį gerokai apkarpytų realios statybos sąnaudos. Neišaugo ir negalėjo per tokį trumpą laiką ženkliau išaugti akivaizdžiai ir seniai nepakankama naujo būsto pasiūla, visų pirma, sostinėje. Nors

nuskambėjo minčių, kad Vilniaus miesto savivaldybė šiuo metu yra parengusi detaliųjų planų, kurie leistų pastatyti apie 3,5 mln. kv. m ploto (apie 30-40 tūkst. būsto vienetų – beveik 7 kartus daugiau nei pernai visoje šalyje) gyvenamojo būsto sostinėje, tačiau sunkiai tikėtina, kad tokie mastai popieriuje virstų ir greita realizacija realybėje: tiek dėl biurokratinių trikdžių, tiek ir dėl statybininkų pajėgumų. Vis gi tai teikia vilčių, kad pasiūla ilgainiui augs ir mažins pasiūlos ir paklausos neatitikimo spaudimą kainų lygiui rinkoje.

Pajamų mokesčio lengvatų įstatymo pakeitimo inicijavimas, siekiant pažaboti spekuliantus nekilnojamojo turto rinkoje, taip pat turi daugiau neigiamo atspalvio. Tokia lengvata spekuliantų nenuramins, jie daugiausiai savo verslą grindžia manipuliuodami su rezervacijomis, nes esant dabartinei situacijai, tarkime, dviejų ekonominės klasės butų Vilniuje įsigijimas su paskola maksimaliam laikotarpiui gali lemti padėti, kai mėnesinės įmokos viršys net ir gerokai aukštesnes nei vidutines pajamas. Ši įstatymo pataisa, visų pirma, ribos atostogų būsto (sodybų, pajūrio rezidencijų ir pan.) rinkos plėtrą, be to, neigiamai atsilieps spekuliacinių paskatų neturinčių tėvų siekiui būstu aprūpinti savo vaikus-studentus, kurių pajamos gali būti nepakankamos būsto paskolai imti, taigi tai – investicijų į vaikų ateitį ribojimas. Taip pat ir atvirkščiu variantu – nukentėtų jauni žmonės, kurie, pavyzdžiui, perka antrą būstą tėvams, nes jie pagal savo amžių taip pat nebegali imti būsto paskolos ilgam laikotarpiui, su mažesne įmoka. Pati iniciatyva gera, tačiau ji turėtų būti labiau orientuota į siekiamą panaikinti blogybę, galbūt įvertinant asmens veiklą nekilnojamojo turto srityje anksčiau ir jo ketinimus dabar. Vargu, ar tai sumažintų rinkos kainas, tačiau stabilumo atsirastų daugiau, įtampa sumažėtų. Nuo tų pačių spekuliantų apsaugotų ir pasiūlos augimas – pirkti ir tikėtis perparduoti rezervaciją ar patį butą brangiau tokioje aplinkoje, kai statybininkai turi analogiškų pasiūlymų už pirminę kainą – nebėtų logikos ir paskatų.

Dar vienus pasklidusius gandus dėl galimo viso gyventojams priklausančio nekilnojamojo turto apmokestinimo kol kas galima būtų vertinti skeptiškai. Prieš artėjančius rinkimus valdžia to tikrai nedarys, o gal ir dar ilgiau, nes toks apmokestinimas šalyje, ko gero, sukeltų jei ne socialinę katastrofą, tai bent jau visišką nepasitenkinimą ir taip gaudžius reitingus turinčia valdžia tai tikrai. Toks mokeskis būtų nepakeliamas gaunantiems vidutines ar žemesnes pajamas gyventojams, pensininkams, ir ne vien tik brangioje šiuo atžvilgiu sostinėje.

Vidutinis kainų pokytis per 2006 m. I ketvirtį, %

Miestas	Butai	Butų nuoma	Namai	Namų valdos sklypai	Žemės ūkio paskirties sklypai	Biuro patalpų pardavimas	Biuro patalpų nuoma	Prekybinių patalpų pardavimas	Prekybinių patalpų nuoma	Sandėliavimo patalpų pardavimas	Sandėliavimo patalpų nuoma
Vilnius	15	2	18	20	13	nekito	nekito	nekito	nekito	nekito	nekito
Kaunas	5	nekito	5	nekito	nekito	nekito	nekito	nekito	nekito	nekito	nekito
Klaipėda	15	2	15	15	25	30	nekito	30	15	nekito	nekito

Pimajį ketvirtį, palyginus su praeitų metų paskutiniu metu, būstas Vilniuje pabrango dar apie 15 proc. Naujos statybos būstai brango apie 12 proc., senos statybos – sparčiau – apie 18 proc. Didžiausias šuolis šių metų pradžioje įvyko iki šiol mažiausiai patraukliuose rajonuose – Naujininkuose, Grigiškėse, Rasose, Paneriuose, Vilkpėdėje – apie 40 proc. Priežastis greičiausiai ta, kad nepaisant šių rajonų nepatrauklumo, jų kainos iki šiol buvo gerokai per mažos. Ilgainiui, miestui plečiantis, pramonei išsikeliant iš miesto, šie rajonai gali įgauti vis daugiau patrauklumo. Mažiausiai brango būstas Centre ir Senamiestyje – apie 10 proc. Butų nuomos kainų lygis Vilniuje išliko beveik nepakitęs, kainos kilstelėjo vidutiniškai vos keliais procentais, iš esmės, brango tik 1-2 kambarių butų nuoma – apie 5 proc., daugiausiai rajonuose arčiau Centro. Namai sostinėje brango apie 18 proc., sparčiausiai, kaip ir buvo prognozuota, pigiausiuose iki šiol rajonuose (Salininkuose, Eišiškėse, Lentvaryje, Trakų Vokėje) – 20-40 proc., tačiau sparčiai brango ir namai prestižiniuose rajonuose – apie 20-30 proc. Tiek senos, tiek naujos statybos namai brango ganėtinai panašiai, neženkliai augo sodo namų kainos – apie 5-7 proc. Namų valdos sklypai Vilniuje brango apie 20 proc. per ketvirtį, panašiai ir sodo sklypai, žemės ūkio paskirties sklypai – mažiausiai, apie 13 proc.

Kaune būsto bumas atrodo gerokai nurimęs. Butai brango apie 5 proc. per ketvirtį, tiek naujos statybos, tiek senos statybos. Būsto nuomos kainos nekito. Panašiai – apie 5-6 proc. – brango ir namai Kaune, naujos statybos namai brango šiek tiek sparčiau nei senos statybos ir sodų namai. Sparčiausiai brango namai Aleksoto, Narsiečių ir Fredos rajonuose – beveik apie 30 proc. Beveik nekito ir gyvenamosios paskirties bei žemės ūkio paskirties sklypų kainos, tik vietomis – Kleboniškyje, Silainiuose, Aleksote, Narsiečiuose ir Fredoje namų valdos sklypų kainos kilstelėjo apie 5-10 proc.

Klaipėda šį ketvirtį buvo Vilniaus tendencijų pusėje – butai vidutiniškai brango apie 15 proc. Naujos statybos būstai – vos keliais procentais, tuo tarpu senos statybos – apie 15-17 proc., ir šiuo metu kainų lygis yra vienodas. Tokią situaciją, greičiausiai, lemia sparčiai auganti paklausa, įtakota labai sparčiai augančių klaipėdiečių pajamų viešosios nuomonės ir rinkos tyrimų (bendrovės „TNS Gallup“ atlikto tyrimo duomenimis, vidutinės pajamos vienam šeimos nariui 2005 m. uostamiestyje siekė 621,2 Lt – ir buvo net 41 proc. didesnės nei 2004 m.). Panašiai brango ir namai – taip pat apie 15 proc., vėl gi išsiskyrė pigiausias iki šiol segmentas – Dituvoje namai brango apie 30 proc. Tiek nauji, tiek ir seni namai brango panašiais tempais. Butų nuomos kainų lygis liko beveik nepasikeitęs, vidutiniškai pakilo vos keliais procentais, ryškiau lygis pakilo tik Pietinėje Klaipėdos dalyje – apie 15 proc. Namų valdų sklypai Klaipėdoje brango vidutiniškai apie 15 proc., ypač išsiskyrė žemės ūkio paskirties sklypai, brangę vidutiniškai beveik apie 25 proc. per praeitą ketvirtį. Vienintelis segmentas, kuriame kainos šiek tiek – apie 5-6 proc. – krito – Jakai. Šio rajono populiarumas sumažėjo dėl intensyvios pramonės plėtros visai šalia esančioje Klaipėdos LEZ.

Atmetus paniką keliančių diskusijų įtaką, daugiausiai prie rinkos rimties prisidėjo ir ateityje prisidės EURIBOR normų didėjimas, kurį, tiesa, švelnins ganėtinai ženklus prognozuojamas atlyginimų šalyje augimas. Rinkos rimimas svarbus ir kitu atžvilgiu – skirtingais vertinimais skirtingo masto spekuliantų rinkoje atžvilgiu. Rinkos kainų lėtesnis augimas ilgesnį laiką mažina rinkos patrauklumą spekuliantams, norintiems iš to uždirbti. Tai mažins spaudimą paklausai, mažins spekuliacijų kiekį, ažiotažą, o tuo pačiu kažkuria dalimi, greičiausiai nelabai žymia, įtakos ir būsto kainų kreivės kampa.

Palyginus su praeitų metų paskutiniu metu ketvirčiu, komercinio nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos Vilniuje beveik nekito per pirmuosius tris šių metų mėnesius. Šiek tiek padidėjo tik Pilies ir Didžiojoje gatvėje esančių prekybinių patalpų pardavimo kainos – apie 10 proc., Vilkpėdėje, Paneriuose, Kirtimuose biurų bei sandėliavimo patalpų pardavimo kainos – taip pat apie 10 proc., Naujamiestyje esančios sandėliavimo patalpos, kurių pasiūloje beveik nėra – apie 25 proc. Žirmūnuose ir Antakalnyje modernūs biurai taip pat dabar jau apie 10 proc. brangesni. Nuomos kainų lygyje esminių pakeitimų beveik niekur neužfiksuota.

Kaune ryškesnių pakeitimų nei pardavimo nei nuomos kainų lygyje taip pat per ketvirtį nepastebėta. Tuo tarpu, Klaipėdoje per šį ketvirtį biurų ir prekybinių patalpų pardavimo kainos gerokai pašoko – 30-40 proc., bene visose miesto dalyse. Nuomos kainų lygis prekybinių patalpų atveju per ketvirtį išaugo – apie 15 proc., H. Manto gatvėje net ir apie 30 proc. Klaipėdoje pradeda ryškėti tendencijos, kad prekybinių patalpų pasiūla tampa nepakankama augančios paklausos atžvilgiu. Nepaisant sparčios prekybos centrų plėtros, kuri iš esmės prasidėjo nuo nulio šiame mieste vos prieš porą metų, patalpų visiems norintiems nepakanka.

Komercinio nekilnojamojo turto segmente galima prognozuoti ilgą „susilaikymo“ laikotarpį. Situacija neapibrėžta tiek dėl jau minėto mokesčio peripetijų, tiek dėl socialinio mokesčio galiojimo kelis šiuos metus. Verslas greičiausiai susilaikys nuo kai kurių operacijų su nekilnojamoju turto, jei tai bus įmanoma, laukiant palankesnių mokesčių sąlygų 2008 m., kai šis mokestis nustos galioti. Galima tikėtis, kad šiais metais komercinio turto segmentą labiau išjudins nebent stambūs užsienio investuotojai, kuriems Rytų ir Vidurio Europa yra bene patraukliausias regionas šiandien investuoti į komercinį nekilnojamojį turtą, nes jis vis dar pigus, duoda pakankamai gerą investicijų grąžą, jų nėra daug, tad didelės konkurencijos dar nesijaučia. Iš kitos pusės, daug investuotojų nesulauksime dėl per mažo rinkos talpumo ir segmento raida priklausys vėl gi iš esmės nuo vietinių ūkio subjektų pastangų. O plėtoti naujus projektus erdvės tikrai dar yra kur, ypač mažesniuose šalies regionuose, kur kai kuriais atvejais rinka atsiranda tik dabar.

Gandų kupinas ketvirtis baigėsi be ryškesnių pokyčių. Nuolatiniai jau įprastais tampantys grasinimai kainų „burbulo“ sprogimu rinkos dinamiškumą sumažino, bet nieko kritinio joje kol kas neįvyko, kalbų buvo daugiau nei darbų, tad pačios rinkos aplinka nei palankesnė, nei skaidresnė nepasidarė. Iš vienos pusės, nepagrįstų žmonių lūkesčių malšinimas – sveikintinas dalykas dar vis nebrandžioje ir savo nebrandumą įrodžiusioje rinkoje, iš kitos pusės, tai nei skaidrumo nei stabilumo neįneša, todėl kainos pastaraisiais metais šuoliuoja - 2-3 mėnesių sąstingis – šuolis per ketvirtį 20-30 proc. Paradoksalu, tačiau intensyvios kalbos tokioje rinkoje gali turėti įtakos kainų kritimui, tačiau tai rinkai ir visai šalies ekonomikai atneštų tik nuostolius ir inicijuotų dar mažiausiai kelerių metų atsilikimą planuose pasivyti ES gyvenimo lygį ir rinkos ekonomikos brandą. Reikėtų laiko iš naujo viskam įsivažiuoti, o galų gale kainos anksčiau ar vėliau ir vėl pasiektų buvusį lygį. Bet kuriuo atveju, į visus klausimus, ko gero, atsakys šie permainingi metai, būsimas arba nebūsimas euro įvedimas ir jo atomazga. Visi sprendimai, susiję su nekilnojamojo turto rinka, šiuo metu turėtų būti gerai apsvarstyti ir pamatuoti, bet perdėtas atsargumas dėl piešiamos galimos rinkos krizės taip pat nepageidautinas.

(BNS) Europos centrinis bankas (ECB), kaip ir buvo prognozuota, padidino bazines palūkanų normas 0,25 procentinio punkto iki 2,5 proc. Per pastaruosius tris mėnesius normos buvo padidintos jau du kartus. Ekspertų prognozėmis, birželį ECB gali vėl padidinti bazines palūkanų normas – vėl 0,25 procentinio punkto, iki 2,75 procento. Iki metų pabaigos normos gali išaugti iki 3 proc. ECB vadovas Jeanas Claude'as Trichet davė rinkoms aiškią užuominą, kad ECB vėl gali padidinti palūkanų normas infliacijai suvaldyti. Pasak ekspertų, galimybės didinti normas atsirado dėl didžiausio per penkerius metus vartotojų ir verslo pasitikėjimo euro zonos ekonomika, kuris leidžia įmonėms didinti kainas. Paskutiniame ECB posėdžio protokole atkreipiamas dėmesys į pernelyg didelę paklausą nekilnojamojo turto rinkoje.

(ELTA) Nuo 2006 m. liepos 1 d. dirbantiems įmonėse, įstaigose ir organizacijose pagal darbo sutartis nustatoma minimalioji mėnesinė alga (MMA) – 600 Lt. Dabar galiojanti suma – 550 Lt – padidinama 9 proc., o minimalus valandinis atlygis – iki 3,65 Lt. Valstybės politikams, teisėjams, valstybės pareigūnams, kariams ir valstybės tarnautojams, kurių darbo užmokestis priklauso nuo MMA dydžio, ji paliekama 430 Lt ir atitinkamai minimalus valandinis atlygis – 2,62 Lt. MMA padidinimui iki 600 Lt nuo 2006 m. liepos 1 d. valstybės biudžete yra numatyta apie 31 mln. Lt. Vyriausybės 2004–2008 m. programoje yra numatyta, kad MMA pasiektų 800 Lt 2008 m. Statistikos departamento duomenimis, minimalųjį darbo užmokestį ir mažiau gauna apie 20 proc. visų darbuotojų. Kadangi dalis darbuotojų, gaunančių MMA, dirba ne visą darbo laiką, daroma prielaida, kad darbuotojų, kuriems mokamas minimalusis darbo užmokestis, skaičius galėtų sudaryti apie 10–11 proc. visų dirbančiųjų.

(STD) Statistikos departamentas detaliau apskaičiavo ketvirtojo 2005 m. ketvirčio bendrąjį vidaus produktą (BVP). Rezultatai rodo, kad ketvirtąjį ketvirtį BVP veikusiomis kainomis sudarė 19 558 mln. Lt ir, palyginti su ketvirtuoju 2004 m. ketvirčiu, skaičiuojant 2000 m. palyginamosiomis kainomis, išaugo 8,8 proc. Palyginti su pirmuoju įverčiu gauta 0,6 procentinio punkto didesnę BVP augimą lėmė patikslinti statybos darbų apimtys ir krovinių apyvartos įverčiai. Išankstiniais duomenimis, 2005 m. BVP siekė 71 001 mln. Lt ir, palyginti su 2004 m., išaugo 7,5 proc. BVP vienam šalies gyventojui sudarė 20,8 tūkst. Lt. Ketvirtojo 2005 m. ketvirčio BVP augimą, palyginti su 2004 m. spalio–gruodžio mėn., lėmė daugumos svarbiausių veiklos rūšių bendrosios pridėtinės vertės augimas. Sparčiausi augimo tempai buvo nustatyti statybos (13,8 proc.), prekybos, viešbučių ir restoranų, transporto ir ryšių veiklų grupėje (13,2 proc.).

(STD) Statistikos departamento duomenimis, vartojimo prekių ir paslaugų kainos vasario mėnesį, palyginti su sausiu, nepakito. Sausio mėnesio vidutinė metinė infliacija siekė 2,8 proc. 2006 m. vasario mėn., palyginti su sausio mėn., maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai pabrango 0,5 proc., būsto, vandens, elektros, dujų ir kito kuro grupės prekės ir paslaugos – 0,7 proc., įvairios prekės ir paslaugos – 1,5 proc., drabužiai ir avalynė atpigė 2,2 proc., transporto grupės prekės ir paslaugos – 1,0 proc., alkoholiniai gėrimai ir tabakas – 0,4 proc. Minėtų grupių prekių ir paslaugų kainų pokyčiai turėjo didžiausią įtaką vasario mėnesio bendrajam vartotojų kainų pokyčiui.

(BNS). Nedarbo lygis Lietuvoje vasarį buvo 4 proc. – 0,1 proc. punkto mažesnis nei šiemet sausį ir 2,1 proc. mažesnis nei pernai vasario mėnesį. Lietuvos darbo birža pranešė, kad kovo 1 d. teritorinėse darbo biržose buvo užregistruota 85,2 tūkst. bedarbių.

(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–vasario mėn. sudarė 3530,2 mln. Lt ir, palyginti su tuo pačiu 2005 m. laikotarpiu, padidėjo 17,1 proc. palyginamosiomis kainomis.

(BNS). Europos Sąjungos statistikos tarnybos „Eurostat“ duomenimis, atlyginimai trijose Baltijos valstybėse ketvirtą 2005 m. ketvirtį augo sparčiausiai visoje Europos Sąjungoje, o daugiausiai jie padidėjo Latvijoje. 2005 m. spalio–gruodžio mėnesiais, palyginti su tuo pačiu 2004 m. laikotarpiu, atlyginimai Latvijoje išaugo 16,8 proc., Estijoje – 14 proc., Lietuvoje – 13,8 proc. Visose 25 ES valstybėse atlyginimai ketvirtąjį praėjusių metų ketvirtį išaugo 3,2 proc., o euro zonai priklausančiose valstybėse – 2,1 proc.

(STD) Statistikos departamento duomenimis, 2006 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 3403,2 tūkst. gyventojų, tai 22,1 tūkst. mažiau negu 2005 m. pradžioje. Dėl neigiamos natūralios gyventojų kaitos (daugiau mirė nei gimė) gyventojų skaičius sumažėjo 13,3 tūkst., dėl neigiamo migracijos saldo (emigravo – 15,6 tūkst., imigravo – 6,8 tūkst.) – 8,8 tūkst. Viena iš gyventojų skaičiaus mažėjimo priežasčių yra gyventojų emigracija. 2005 m. iš Lietuvos emigravo 15,6 tūkst. žmonių. Daugiausia Lietuvos gyventojų emigravo į Jungtinę Karalystę (4,2 tūkst.), Airiją (2,1 tūkst.), JAV (2,0 tūkst.), Vokietiją (1,5 tūkst.), Rusijos Federaciją (1,1 tūkst.), Ispaniją (0,8 tūkst.). Per pastaruosius šešiolika metų (nuo 1990 m.) emigravo per 334 tūkst. šalies gyventojų.

(STD) 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 šalįje atliktų statybos darbų dalį sudarė nauja statyba – 45 proc., remontas – 27 proc., rekonstravimas – 25 proc., kiti darbai – 3 proc. Pagal statinių tipą daugiausia atlikta darbų negyvenamųjų pastatų statyboje – 46 proc., inžinerinių statinių statyboje – 40 proc., 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 leidimais, arba 37 proc., daugiau negu per 2004 m. 98 procentai leidimų buvo išduoti statyti 1–2 butų gyvenamuosius namus. 2005 m. šalyje buvo pastatyti 5623 negyvenamieji 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 proc.). Išankstiniais duomenimis, 2005 m. šalyje investuota 12179 mln. litų, t. y. apie 16 proc. daugiau nei 2004 m., o gyvenamiesiems pastatams skirta 1390 mln. litų. Iš visų investicijų 56 proc. sudaro investicijos į statybą ir remontą; 44 proc. – investicijos ilgalaikiam turtui įsigyti.

(STD) Statistikos departamento duomenimis, statybos kainos vasario mėnesį, palyginti su sausiu, Lietuvoje padidėjo 0,3 proc., o palyginti su pernai vasariu – 9,2 proc.

Didžiausios įtakos šiam indeksui vasarį turėjo 0,3 proc. išaugęs darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos, 0,2 proc. – statybinių medžiagų ir gaminių kainos, 0,6 proc. – statybos mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Gyvenamųjų pastatų statyba per mėnesį pabrango 0,3 proc., negyvenamųjų pastatų – 0,2 proc. o inžinerinių statinių – 0,3 proc., per metus šie rodikliai padidėjo atitinkamai 9,5 proc., 9 ir 9,3 procento. Statybos medžiagų ir gaminių kainų pokytį per mėnesį daugiausia paveikė 0,9 proc. pabrangusios elektrotechnikos medžiagos, 0,3 proc. – vamzdžiai, 0,2 proc. – izoliacinės medžiagos, įvairių rūšių betonai ir mišiniai bei langai ir durys. Tuo tarpu 0,3 proc. atpigę santechnikos medžiagos.

(STD) Statistikos departamento duomenimis, Lietuvos įmonių pelnas paskutinį praeitų metų ketvirtį, palyginti su trečiuoju, sumažėjo 17 proc., pajamos padidėjo 11 proc. iki 35,8 mlrd. Lt. Daugiausia pajamų gavo prekybos sektorius (42 proc. visų įmonių pajamų), pramonės sektorius (29 proc.), statybos sektorius (8 proc.), energetikos įmonės (5 proc.), verslo paslaugų sektorius (4 proc.). Viešbučių ir restoranų sektorius pelno uždirbo 62 proc. mažiau, pramonės įmonės – 41 proc., daugiau kaip trečdaliu mažiau pelno gavo transporto, statybos bei pašto ir telekomunikacijų įmonės. Padidėjo pelnas verslo paslaugas teikiančiose įmonėse – beveik 23 proc. ir prekybos įmonėse – 7 proc. Ketvirtąjį ketvirtį pelningumas sumažėjo beveik visose veiklose. Pelningiausias buvo nekilnojamojo turto sektorius (daugiau kaip 26 proc.). Jo pelningumas padidėjo 10,5 proc. punkto. Pramonėje vidutinis pelningumas viršijo 4 proc., statyboje ir viešbučių ir restoranų sektoriuje – 7, pašto ir telekomunikacijų įmonėse – 11 proc. Pelningai

dirbusių įmonių dalis sudarė 66 proc. (trečiąjį ketvirtį – 71 proc.). Pelningai dirbusių įmonių sumažėjo beveik visose veiklose. Statybos sektoriuje pelningų įmonių dalis šį ketvirtį viršijo 75 proc., prekyboje – 70, verslo paslaugų ir pramonės sektoriuose – 64, pašto ir telekomunikacijų sektoriuje – 73 proc., o energetikoje pelningai dirbo apie 50 proc. įmonių. Visų įmonių įsiskolinimo koeficientas (visų įsipareigojimų santykis su visu turtu) ketvirtąjį 2005 m. ketvirtį šiek tiek padidėjo ir sudarė 42,4 proc. (trečiąjį ketvirtį – 42,1 proc.).

(BNS) Lietuvos statybų įmonės pernai valstybei sumokėjo 461 mln. Lt pridėtinės vertės mokesčio (PVM) – 28,8 proc. daugiau negu 2004 m., kai jų sumokėtas PVM siekė 358 mln. Lt. Didžiausią reikšmę statybų augimui turėjo ypač padidėjusi nekilnojamojo turto paklausa, nes išaugo statinių kainos. 2005 m. valstybė gavo 4,842 mlrd. Lt PVM, daugiausiai – 60 proc. (apie 2,83 mlrd. Lt) jo sumokėjo didmeninės ir mažmeninės prekybos sektorius.

(BNS) SEB Vilniaus bankas prognozuoja, jog dėl pabrangusių dujų ir degalų nominalus Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2006-2007 m. augs sparčiau nei prognozuota, tačiau tai neatsilieps realaus BVP augimui. Naujausioje banko analitikų parengtoje „Lietuvos makroekonomikos apžvalgoje“ taip pat prognozuojama, jog kainos Lietuvoje augs sparčiau nei buvo manyta anksčiau. Vietoj anksčiau planuotos 2,5 proc. metinės infliacijos SEB Vilniaus banko ekspertai prognozuoja, kad 2006 m. gruodžio mėnesį ji sieks 3 proc. Vidutinės metinės infliacijos prognozė padidinta nuo 2,5 iki 2,8 proc.

Verslo aplinkos naujienos

(PAP-BNS) 2006-2010 m. patraukliausių verslui šalių reitinge Lietuvai teko 35 vieta. Latvija šiame įtakingo verslo žurnalo „The Economist“ tyrimų padalinio „Economist Intelligence Unit“ (EIU) parengtame reitinge užėmė 34, o Estija – 20 vietą. Pirmoje vietoje, kaip ir anksčiau, yra Danija. Reitinge išrikiuotoms 82 valstybėms tenka 98 proc. pasaulio bendrojo vidaus produkto (BVP), prekybos ir tiesioginių užsienio investicijų. Slovakija reitinge užėmė 24 vietą, Čekija – 27 vietą, Slovėnija – 31 vietą, Vengrija – 33 vietą, o Lenkija – 37 vietą. Bulgarija atsidūrė 43 vietoje, Rumunija – 48 vietoje. Kinijai teko 50 vieta, Rusijai – 62 vieta, o Ukrainai – 68 vieta.

(BNS) Vyriausybė pritarė Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo pataisoms, pagal kurias šio mokesčio tarifas galės būti nuo 0,3 iki 1 proc. mokesstinės turto vertės, o dėl konkretaus jo dydžio galės spręsti savivaldybių tarybos. Be to, siūloma pereinamuoju laikotarpiu turto mokesstinę vertę palaipsniui mažinti pagal atitinkamus koeficientus. Turtui, kurio mokesstinė vertė labai išaugo nuo šių metų taikant masinį turto vertinimą, siūloma prie buvusios mokesstinės vertės (vertinant atkuriamosios vertės metodu) pridėti dalį jos priaugio: 2006 m. – 0,3, o 2007 m. – 0,6 priaugio sumos. Kito masiniu būdu vertinamo nekilnojamojo turto mokeschine verte šiemet siūloma laikyti 0,6, o 2007 metais – 0,8 naujosios mokesstinės vertės. Toks sprendimas, anot Finansų ministerijos, turėtų nuraminti verslininkus, užsiimančius komercine veikla patraukliuose regionuose. Jis leistų nuosekliai pereiti prie nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemos, pagrįstos vidutine rinkos verte. Be to, jei įstatymo pataisos bus priimtos, savivaldybės 0,5-1 proc. ribose galės nustatyti konkretų tarifą mokesčiam laikotarpiui.

(BNS) Seimas leido 2006 m. pirmąją nekilnojamojo turto mokesčio įmoką šalies įmonėms sumokėti ne iki kovo pabaigos, o iki balandžio 30 d. Iki šiol įstatymas numatė, kad pirmąją įmoką įmonės turi sumokėti iki kovo pabaigos, o likusias dvi – iki birželio ir rugsėjo 30 d. Jeigu einamaisiais kalendoriniais metais nekilnojamojo turto mokesstinė vertė bus didesnė už praėjusiais kalendoriniais metais buvusią vertę, avansinį mokesčių už tą nekilnojamąjį turtą įmonės galės skaičiuoti nuo praėjusio kalendorinio laikotarpio buvusios

nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Seimas taip pat įmonėms suteikė daugiau laiko kreiptis dėl nekilnojamojo turto mokesstinės vertės individualaus vertinimo, o pasibaigus nustatytos mokesstinės vertės apskundimo laikotarpiui, pabaigti turto paskirties keitimo procedūras 2006 m. įmonėms skundus ir prašymus turto vertintojui pateikti per šešis mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės nustatymo, o ne per vieną, kaip buvo reikalaujama iki šiol. Šiuos skundus ir prašymus turto vertintojas turės išnagrinėti ir priimti sprendimą ne per vieną, kaip buvo nustatyta iki šiol, o per du mėnesius nuo skundo ar prašymo gavimo dienos. Nuo 2007 m. įmonės šiuos skundus galės pateikti per tris mėnesius.

(BNS) Vilniaus miesto savivaldybė šiemet 50 proc. sumažins nekilnojamojo turto mokesčių pagal paskirtį naudojančiams nekilnojamąjį turtą asmenims. Mokestis bus mažinamas ne daugiau kaip iki metinės mokesčio sumos, kuri buvo deklaruota ir sumokėta pernai. Savo sprendimu Vilniaus miesto savivaldybė siekia sumažinti nekilnojamojo turto mokesčio našta tiems mokesčių mokėtojams, kuriems turtas buvo įvertintas masinio vertinimo arba individualaus vertinimo būdu. Be to, Taryba patvirtino sąrašą statinių, kuriems šiemet nebus taikoma mokesčio lengvata. Šiame sąrašė – apiešti, nenaudojami arba ne pagal paskirtį naudojami statiniai, priklausantys 48 juridiniams asmenims ir 15 fizinių asmenų. Nustačius daugiau tokių statinių, šis sąrašas bus papildomas. Patvirtintas sąrašas galės būti keičiamas tik sostinės savivaldybės Tarybos sprendimu.

(„Klaipėda“) Neringos savivaldybės taryba 65 proc. nusprendė sumažinti 2006 m. nekilnojamojo turto mokesčių juridiniams ir fiziniams asmenims, kurie mokesčio dydį apskaičiuoja nuo turto, įvertinto taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą arba individualiai įvertinto turto, bet ne daugiau kaip iki tos metinės mokesčio sumos, kuri buvo deklaruota ir sumokėta 2005 m.

(BNS) Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinai įstatymas, leidžiantis juridiniams asmenims įsigyti didesnius žemės ūkio paskirties žemės plotus nei fiziniams asmenims,

prieštarauja Konstitucijai. Tai paskelbė Konstitucinis Teismas, išnagrinėjęs grupės Seimo narių prašymą ištirti, ar minėtas įstatymo nuostatos leidžiančios juridiniams asmenims įsigyti iki 2 tūkst. ha žemės, o fiziniams asmenims – tik iki 30 ha žemės, atitinka Konstitucijos nuostatas. „Tarp juridinių asmenų ir fizinių asmenų, siekiančių pagal Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, kuri būtų naudojama žemės ūkio veiklai, nėra tokio pobūdžio ir tokios apimties skirtumų, kurie pateisintų leidžiamos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotų maksimalų dydį fiziniams asmenims – 300 ha, kai juridiniams asmenims šis dydis yra nustatytas gerokai didesnis – 2 tūkst. ha“, – teigiama Konstitucinio Teismo nutarime. Jame taip pat konstatuojama, kad „tokiu teisiniu reguliavimu fiziniai asmenys yra diskriminuojami juridinių asmenų atžvilgiu, yra ribojamos jų galimybės konkuruoti žemės ūkio rinkoje neproporcingai suvaržoma jų verslo laisvė“. Nutarime Konstitucinis Teismas taip pat pabrėžė, kad įstatymu galima nustatyti leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės sklypų maksimalius dydžius, tačiau juos turi lemti žemės ūkio paskirties žemės pobūdis bei siekiamas viešasis interesas, o ne tokie kriterijai, kurių negalima konstituciškai pagrįsti, kaip antai reikalavimas, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypų įgijėjai patys ūkininkautų toje žemėje ar gyventų atitinkamoje vietovėje, kad jie būtų priversti pasirinkti kurią nors vieną iš teisiškai galimų ūkininkavimo formų. Be to, Konstitucinio Teismo sprendimu, įstatymu turi būti nustatytas toks teisinis reguliavimas, kad žemės sklypai, įjeigu jie yra priskirti žemės ūkio paskirties žemei, savininkų ir naudotojų būtų naudojami būtent žemės ūkio veiklai, kad žemės ūkio paskirties žemės pobūdis būtų išsaugotas.

(„Verslo žinios“) Vertybinių popierių komisija žada inicijuoti įstatymų pataisas, kuriomis siekiama praturtinti investicijų fondų įvairovę. Priėmus šias pataisas jau kitąmet gali atsirasti lietuviškų nekilnojamojo turto fondų. Pagal šiuo metu galiojančius įstatymus, investicijų bei pensijų fondai gali investuoti tik į biržoje registruotų bendrovių vertybinius popierius, tiesiogiai investuoti į nekilnojamąjį turtą ir jo valdyti jie negali. Šiuo metu rengiamos Kolektyvinio investavimo subjekto įstatymų pataisos. Šios pataisos atvertų kelią steigti specializuotus fondus (nekilnojamojo turto, privačių investicijų, rizikos kapitalo). Investicija į tokio tipo fondą suteiktų galimybę dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje net ir palyginti menkomis lėšomis. Lietuvoje greičiausiai būtų steigiami uždaro tipo NT fondai (platinami ribotam investuotojų skaičiui ir veikiantys ribotą laiką), tačiau jų akcijos galėtų būti registruojamos viešai apyvartai biržoje. Jei fondas nevengtų smulkių investuotojų, įžengti į nekilnojamojo turto rinką tuomet būtų galima kad ir su 1 tūkst. Lt, įsigyjant tokio fondo akciją. Vis dėlto specializuotų fondų dar teks palaukti. Įvertinus laiką, kurio reikės teisės aktams sutvarkyti, naujieji fondai galėtų atsirasti geriausiu atveju kitąmet.

(ELTA) Finansų ministerija parengė Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo pakeitimą, įtvirtinantį galimybę iš apmokestinamųjų pajamų atimti palūkanas, sumokėtas tik už vieną už būsto kreditą. Pagal dabartinį įstatymą apskaičiuojant apmokestinamąsias pajamas iš pajamų atskaitoma už būsto kreditą sumokėtas palūkanas, neatsižvelgiant į tai, kiek kreditų buvo paimta ir kiek būstų įsigyta. Finansų ministerijos teigimu, tokia lengvata yra vienas veiksnių, didinančių gyvenamojo būsto paklausą ir atitinkamai skatinančių būsto kainų augimą. Tokia situacija neatitinka pirminio šios gyventojų pajamų mokesčio lengvatos tikslo – sudaryti palankesnes sąlygas gyventojams apsirūpinti gyvenamuoju būstu. Pasiūlymas turėtų teigiamą poveikį ne tik mokesčių politikai, bet ir ekonomikai bei socialinei aplinkai. Ribojama pajamų mokesčio lengvata mažintų perpildymui įsigyjamų būstų skaičių, nes nebūtų skatinamas būsto įsigijimas ne asmeninėms reikmėms. Tai padėtų subalansuoti gyvenamųjų būstų paklausą ir pasiūlą bei mažintų šių būstų kainą. Ir svarbiausia, tai sudarytų palankesnes sąlygas pajamų

mokesčio lengvata pasinaudoti ir apsirūpinti būstu mažesnes pajamas gaunantiems žmonėms. Finansų ministerijos siūlomas įstatymo pakeitimas atitinka Tarptautinio valiutos fondo pateiktas išvadas ir rekomendacijas dėl tvarios fiskalinės politikos vykdymo Lietuvoje. Analogiškos lengvatos ribojamos beveik visose užsienio valstybėse.

(BNS) Šalies gyventojams, kurie yra paėmę paskolas būsto renovacijai, siūloma leisti pasinaudoti mokesčine lengvata. Konservatoriai Edmundas Pupinis ir Jurgis Razma Seimo posėdžių sekretoriato užregistravo Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo pataisas, leidžiančias pasiskolintomis lėšomis savo būstus renovuojantiems gyventojams pasinaudoti gyventojų pajamų mokesčio lengvata. Taip siekiama sudaryti palankesnes skolinimosi sąlygas ir skatinti investicijas į būsto renovaciją. Seimo narius pataisas parengti paskatino tai, kad, brangstant energetiniams resursams, didėja sąnaudos gyvenamojo būsto šildymui, o kartu ir valstybė patiria nemažai išlaidų, mokėdama kompensacijas už būsto šildymą, nes seniau statytų gyvenamųjų pastatų šildymo kaštai iki trijų kartų didesni nei naujų arba renovuotų pastatų. Dabar susigražinti dalį mokesčių gali tik tie asmenys, kurie yra paėmę paskolą gyvenamajam būstui statyti, arba jam įsigyti.

(ELTA) Vilniaus apskrities valstybinė mokesčių inspekcija (VMI) pradėjo aktyviau kontroliuoti nekilnojamojo turto prekybą ir jo nuomą vykdančias įmones, pernai pridėtinės vertės mokesčio (PVM) susigražinusias 36 943 tūkst. Lt daugiau, negu sumokėjo. Aktyviau bus kontroliuojama apie 30 proc. nekilnojamojo turto įmonių. VMI aiškinsis, ar įmonė nevengia mokesčių, ar visi darbuotojai dirba legaliai. VMI analizuos įmonės paslaugų kainą, jos atitikimą rinkos kainai, pardavėjų ir pirkėjų struktūrą, apmokėjimą už darbą, pelningumą, nebūdingus tokio pobūdžio veiklą vykdančių įmonių sandorius, kurie turėjo didesnes įtakos įmonių pelningumui. Kai kurie įmonių deklaruoti duomenys bus sutikrinami su įvairiomis duomenų bazėmis bei gauta iš trečiųjų asmenų informacija. Per metus įmonės į nacionalinį biudžetą sumokėjo 87 mln. 222 tūkst. Lt mokesčių, iš jų: gyventojų pajamų mokesčio – 28 mln. 942 tūkst. Lt, pelno mokesčio – 32 mln. 817 tūkst. Lt. PVM šios įmonės susigražino 36 mln. 943 tūkst. Lt daugiau, negu buvo sumokėta. Daugiausia PVM gražinama įmonėms, kurios užsiima nekilnojamojo turto nuoma.

(„Lietuvos rytas“) Vilniaus Savivaldybėje kuriama aukštybinių pastatų išdėstymo sostinėje koncepcija. Šis dokumentas aiškiau apibrėš teritorijas, kuriose ateityje bus galima statyti 13 aukštų ir aukštesnius pastatus. Kol kas plane siūlomos vietos dangoraižių statybai – dar diskutuotinos. 2004 m. buvo patvirtinti tik apribojimai aukštuminiams statiniams miesto centre – nurodytos teritorijos, kuriose dangoraižiai galimi, kuriose negalimi ir kuriose jų statyba svarstyta. Šį dokumentą papildė atskirų teritorijų raidos programos. Taip miesto centre dangoraižių statybos vietos buvo aiškiai apibrėžtos. Tačiau likusioje Vilniaus dalyje dangoraižių statybai galimos vietos buvo tik aptariamoms. Valdininkai numatė kelias teritorijas, kuriose ateityje numatoma didžiausia miesto plėtra ir kuriose aukštybinių pastatų atsiradimas būtų logiškiausias. Šitos teritorijos svarstomos ir dabar kuriamoje aukštybinių pastatų išdėstymo koncepcijoje. Aukštybinių pastatų išdėstymo koncepcijoje dangoraižių statybai siūlomos kelios zonos. Pirmoji – palei miesto plėtos ašį Kauno link, T.Narbuto gatvės tęsinyje už Spaudos rūmų. Aukštybinius pastatus valdininkai nori matyti ir Saulėtekio slėnio prieigose, kur formosis žinių ekonomikos branduolys. Prie pietinio aplinkkelio trasos, kur netrukus prasidės darbai, taip pat numatyta vieta aukštybiniams pastatams. Manoma, kad dangoraižius būtų galima įkurdinti buvusios „Velgos“ gamyklos teritorijoje. Dangoraižius taip pat bus galima statyti Žirmūnuose, tarp Šiaurės miestelio ir būsimos Šiaurinės gatvės, bei Rygos kryptimi prie Ukmergės gatvės.

(BNS) Britų verslo dienraščio „The Financial Times“ leidžiamas žurnalas „Foreign direct investment“ (FDI) Vilniaus ir Kauno dvimiesčio projektą išrinko vienu miestų ir regionų lyderių konkurso nugalėtojų. Vilniaus ir Kauno dvimiestis nugalėjo regionų kategorijoje, o miestų kategorijoje lyderiu pripažintas Londonas. Apdovanojimas įteiktas Kanuose vykusioje tarptautinėje nekilnojamojo turto parodoje MIPIM. Ateities Europos miestų nominacijoje Rytų Europos kategorijoje nugalėtoju paskelbtas Vilnius, jį besivejančiu – Daugpilis. Komisijos vertinimo kriterijai buvo bendras ekonominis augimas, investicijų potencialas ir plėtros galimybės. FDI skaitytojų auditorija – 45 tūkst. aukštesnio lygio vadovų, vyriausybių, verslo konsultantų ir kitų specialistų Europoje ir Šiaurės Amerikoje.

(BNS) Norvegijos kapitalo nekilnojamojo turto bendrovė „Sektor“ per ateinančius dvejus metus Lietuvoje ketina investuoti apie 55 mln. Lt į nekilnojamojo turto projektus. Didelė dalis lėšų bus investuojama Vilniaus Senamiestyje. „Sektor“ nuo 1998 m. į nekilnojamojo turto projektus Vilniuje investavusi 45 mln. Lt.

(BNS) Transporto kamščių varginamo Vilniaus savivaldybė paskelbė konkursą statyti pietinį miesto aplinkelį, kurio vertė sudaro apie 200 mln. Lt. Vilniaus miesto savivaldybė paskelbė, kad pietinis aplinkelis turės būti pastatytas per 2,5 m., tačiau nenurodė, kada tikimasi pradėti darbus. Statybų rangovą savivaldybė balandžio mėnesio pabaigoje rinksis pagal mažiausios kainos pasiūlymą. Pietinis Vilniaus aplinkelis yra projekto IXB transporto koridoriaus trūkstanta grandis, todėl jo statybas iš dalies (apie 142,94 mln. Lt) finansuos Europos Sąjungos Sanglaudos fondas. Statant aplinkelį ketinama nutiesti 2,8 km kelio, įrengti estakadą, tunelį po geležinkelio, viaduką virš Naugarduko gatvės bei viaduką pėstiesiems ir dviratininkams. Išorinio aplinkelio, kuris eis per Žemuosius Panerius, darbus planuojama pradėti 2008 m., jie gali užtrukti 2-3 metus. Vilnius vienintelis tarp didžiausių šalies miestų neturi aplinkelio. Vilniaus gyventojai per metus dėl transporto kamščių patiria beveik 1,6 mlrd. Lt nuostolių, kurių beveik du penktadaliai – 615,3 mln. Lt sudaro kuro deginimas veltui. Prognozuojama, kad šiemet Vilniuje registruotų automobilių skaičius padidės apie 10 proc. iki 367,5 tūkst., o 2013 metais Lietuvos sostinėje bus registruota 511,7 tūkst. automobilių.

(BNS) Koncerno „MG Baltic“ nusipirkta Kauno statybų bendrovė „Mitnija“, kurios akcijos ateityje gali būti kotiruojamos Vilniaus biržoje, Vilniuje ir Kaune statys po naują gyvenamųjų namų kvartalą. „Mitnija“ kartu su Šiaulių banku 2005 m. įkūrė tikrąją ūkinę bendriją „Mitnijos investicija“, kuri vykdys gyvenamojo kvartalo statybas Kaune, V. Krėvės prospekte. Pernai trečiąjį ketvirtį „Mitnija“ įsigijo akcijų žemės ūkio bendrijoje „Pavasaris“. Pastaroji pietvakarinėje Vilniaus dalyje planuoja iki 2008 m. pabaigos pastatyti daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalą. Šio projekto organizatorius yra „Šiaulių banko investicijų valdymas“. Investicijos nenurodomos.

(BNS) Pasaulio prekybos centrų asociacija (World trade centres association – WTCA) svarsto galimybę Vilniuje statyti Pasaulio prekybos centro biurų pastatą. Tokio centro statybos sostinėje galimybes aptarė Vilniaus miesto savivaldybė. Numatyta, kad Miesto plėtros departamento specialistai artimiausiu metu tirs įvairias sostinės teritorijas, kuriose galėtų iškilti toks statinys. WTCA valdyba dėl naujojo pastato statybos artimiausiu metu turėtų priimti sprendimą Paryžiuje. 1970 m. įkurta WTCA jungia apie 300 prekybos centrų 100 pasaulio šalių. WTCA prekybos centrai veikia Rygoje, Baltarusijoje, Rusijoje ir kitose kaimyninėse šalyse.

(BNS) Koncernas „Rubicon group“ Vilniuje kuriamame pramogų parke po dvejų metų planuoja atidaryti 93 tūkst. kv. m ploto prekybos centrą „Ozas“, kurio plėtrą vykdys kartu su

Vokietijos bendrove „ECE Projektmanagement“. „Ozas“ iškilis patrauklioje vietoje – 4 km nuo Vilniaus centro, šalia pagrindinių miesto išorinio susisiekimo magistralių. Be to, jis įsikurs netoli šiaurinės miesto gyvenamosios dalies, kur gyvena beveik vienas trečdalis sostinės gyventojų. Skaičiuojama, kad per 5-10 minučių „Oza“ galės pasiekti apie 309 tūkst. žmonių. 62 tūkst. kv. m „Ozo“ ploto bus skirta prekybai. Patalpų nuoma jau užsiima „ECE Projektmanagement“. Vokietijos bendrovė yra Europos prekybos centrų rinkos lyderė, valdanti daugiau kaip 80 prekybos centrų Vokietijoje, Turkijoje, Lenkijoje, Čekijoje, Graikijoje ir Katare. 7 tūkst. kv. m „Ozo“ ploto turėtų atitekti pramogoms, o likusieji 5 tūkst. kv. m – Šeimos pramogų centrui. „Oza“ numatoma atidaryti 2008 metais.

(„Lietuvos rytas“) Valdininkai žiebė žalią šviesą dar vieno dangoraižio statybai dešiniajame Neries krante Vilniuje. Lvovo gatvėje, prieš savivaldybę, statybvietyje buvo pradėta ruošti dar prieš pusantrų metų. Verslo paskirties kompleksą, kurio dalį užims valstybinės įmonės Registrų centras administracinės patalpos, ketinta statyti net 28 aukštų. Tačiau tokiam architektų siūlymui pasipriešino sostinės paveldosaugininkai. Darbininkai iš statybvietyės dingo, o valdininkai ir investuotojai ėmė kalbėti apie 16 aukštų pastatą. Galiausiai savivaldybės tarybos kolegija patvirtino detalų planą, pagal kurį bus statomas 24 aukštų pastatas. Projektuotojams teko pakoreguoti ir busimo pastato vietą teritorijoje tarp Lvovo, Giedraičių, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių. Planuojamame sklype statoma ir požeminė kelių aukštų automobilių stovėjimo aikštelė. Ji bus skirta ir savivaldybės darbuotojams. Vilniaus miesto valdininkams investuotojai įsipareigojo ir sutvarkyti teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių infrastruktūrą: renovuoti vandentiekio, nuotekų ir elektros komunikacijas bei įrengti vandentiekio siurblinę.

(„L.T.“) Vilniaus geležinkelininkų rūmus, vėliau tapusius „Geležiniu kabliu“, įsigijo didžiulio poilsio ir pramogų centro „HBH Juozo alus“ Kretingos rajone savininkas Juozas Matulevičius. Verslininkas kol kas nežino, ką darys su įsigytu pastatu. Kiek kainavo „Geležinis kablys“, „HBH Juozo alaus“ savininkas neatskleidė. 1956 m. pastatyti daugiau nei 3,2 tūkst. kv. m ploto buvę Vilniaus geležinkelininkų kultūros rūmai uždaryti jau keletą metų.

(„Lietuvos rytas“) Du bendrovės „Palangos statyba“ akcininkai Senamiestyje, Šv. Mikalojaus ir Pranciškonų gatvių sankirtoje, iš privataus asmens nusipirko 4,5 a sklypą, už kurį sumokėjo 4 mln. Lt. Sklype, kuris yra tuščias, bus statomas keturių aukštų viešbutis. Jis priklausys „Palangos statybos“ valdomam viešbučių tinklui. Žemei įsigyti iš banko buvo paimta paskola. Keturių žvaigždžių viešbutyje bus įrengti 44 prabangūs numeriai. Čia veiks restoranas ir naktinis baras. Pastatas užims visą sklypo plotą. Po juo bus įrengta automobilių stovėjimo aikštelė. Daugiabučius namus statančios ir juos pardavinėjančios bendrovės vadovai, pirkdami šį sklypą, iš karto atmetė galimybę čia statyti gyvenamąjį namą, nes dėl itin didelės žemės kainos gyvenamasis plotas šioje sostinės Senamiesčio vietoje būtų neįperkamas.

(BNS) Vilniaus Gedimino technikos universitetas paskelbė konkursą statyti 7,64 tūkst. kv. m ploto mokslo ir administracinį centrą. Planuojama, kad 11 aukštų pastato statybos truks ketverius metus. Tikslų konkurso vertę neįvardijama, tačiau ji greičiausiai viršys 20 mln. litų. Naujasis pastatas, kuris įsikurs adresu Saulėtekio al. 11, bus sujungtas su kitu jau esančiu pastatu. Konkurso nugalėtojas taip pat turės įrengti lauko inžinerinius tinklus. Paraiškos dalyvauti konkurse priimamos iki gegužės 4 dienos.

(BNS) Norvegijos nekilnojamojo turto bendrovė „Linstow“, kuri valdo „Reval Hotels“ viešbučių tinklą, iš grupės įmonių

perka Kauno viešbutį „Takioji Neris“ ir spalį uždarys jį rekonstrukcijai. „Takioji Neris“ pavadinimą pakeis į „Reval hotel Neris“ ir iki 2007 m. gegužės bus rekonstruojamas. Sandorio vertė neskelbiama. Planuojama, kad po rekonstrukcijos „Reval Hotel Neris“ turės 190 kambarių, naują restoraną ir barą, o taip pat modernų konferencijų centrą. „Reval Hotels“ yra didžiausias viešbučių tinklas Baltijos šalyse, valdantis septynis viešbučius trijose Baltijos šalių sostinėse. Tinklas 2007 m. pavasarį Rygoje taip pat planuoja atidaryti naują 225 kambarių viešbutį.

(„Lietuvos rytas“) Apleistą spaustuvę iš Vilniaus senamiesčio netrukus išstums prabangūs gyvenamieji namai. Tarp Šv. Dvasios ir A. Strazdelio gatvių verda statybos darbai. Čia bus restauruoti keli seni pastatai, o vietoj elektros transformatorinės iškilis naujas namas. Naujus būstus buvusios spaustuvės vietoje ketinama įrengti jau šių metų balandžio pabaigoje. Naujų gyvenamųjų namų kompleksą sudarys trijų aukštų pastatai, papildomai bus įrengta mansardinių aukštų. Dviejuose iš keturių korpusų numatoma įrengti apie 60 butų. Pirmuosius namų aukštus užims komercinės paskirties patalpos.

(„Verslo žinios“) Kauno UAB „Albonita“, nekilnojamojo turto plėtros įmonė, Kauno Fredos miestelyje pradėjo statyti komercinės paskirties pastatą. Investicija į šį projektą siekia 2,5 mln. Lt. Planuojama, kad pirmuosiuose dviejuose 3,2 tūkst. kv. m ploto šešiaaukščio pastato aukštuose įsikurs bankas, viršutiniuose dviejuose aukštuose – SPA centras. Baigti statyti pastatą planuojama šių metų II ketvirtį, statybos darbus vykdo Kėdainių UAB „Vikstata“.

(„Vakarų ekspresas“) Šiomet Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos (LEZ) valdymo bendrovė tikisi pasirašyti sutartis su 2-3 naujais investuotojais. Planuojama, kad šiemetinės investicijos į LEZ sieks apie pusę milijardo litų. LEZ valdymo bendrovės atstovų, pernai į šią zoną čia veiklą pradėjusios įmonės investavo 233,5 mln. litų. Iki tol nuo zonos veiklos pradžios 2002 m. į ją buvo investuota 87,8 mln. litų. Pernai zonoje PET žaliavos gamyklos statybą pradėjo UAB „Orion Global PET“, taip pat pasirašytos sutartys su UAB „Mestilla“ dėl biodyzelino gamyklos statybų ir su UAB „Skuba“, statysiančia sunkvežimių aptarnavimo ir sandėliavimo patalpas. Šiuo metu vedamos derybos su maždaug dešimt potencialių klientų dėl investavimo zonoje. Derybos su šiomis bendrovėmis yra baigiamosiose stadijose. Tai kompanijos iš Švedijos, Italijos, Danijos, Lietuvos, kurių veikla – logistika, automobilių, baldų, statybinių medžiagų, elektronikos pramonė, metalo apdirbimas, mašinų gamyba, biurų patalpos. Šiais metais planuojama investuoti tiek į zonos infrastruktūros plėtrą, tiek į zonos nekilnojamojo turto objektus. Rudenį bus baigti Verslo ir Metalų gatvių tiesimo bei komunikacijų statybos darbai, kurie finansuojami iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų – iš jų gauta 12,77 mln. Lt. Nutiesus šias gatves bus sudarytos sąlygos papildomai išnuomoti virš 40 ha zonos teritorijos. Įstatymo projektais, kuriuos norima LEZ teritoriją padidinti nuo 205 iki 429 ha, išplečiant ją Gargždų kryptimi, šiuo metu yra užstrigęs Vyriausybėje.

(„Klaipėda“) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija neteks 1,16 ha rezervinės teritorijos – Smeltės kvartalo. Detalus planas analizuoja apie 50 ha teritoriją į pietus nuo Senosios Smiltelės gatvės. Šioje teritorijoje formuojami aštuoni sklypai mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Trys sklypai – visuomenės paskirčiai. Planuojama pastatyti „Smeltės“ bendruomenės namus. Po keturis naujus sklypus numatoma skirti komercijai ir rekreacijai. Iš viso planuojami 58 nauji sklypai, o 11 esamų sklypų ribos bus koreguojamos. Tarp Jurbarko ir Upelio gatvių neteisėtai pastatytus metalinius garažus ketinama nugriauti. Projektuojamos naujos gatvės. Numatoma sujungti Kintų ir Upelio bei Nendrių gatves. Tinklų ir Žūkės gatvės bus pratęstos. Numatoma gatves rekonstruoti. Įrengti šaligatvius. Bus nutiesti bendri dviračių ir pėsčiųjų takai.

(„Vakarų ekspresas“) Poilsiavietėje „Žilvitis“, įsikūrusioje Pajūrio regioninio parko teritorijoje, esančioje Karklėje, iškilis nauji nameliai vaikų poilsiui, 40 vietų viešbutis, 25 vietų bendrabutis, valgykla ir kiti pastatai. Šioms statyboms kelias atsivėrė Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai beveik vienbalsiai nusprendus nenaikinti Tarybos dar 2000 m. gegužės 11 d. priimto sprendimo dėl poilsiavietėje esančio sklypo detaliojo plano patvirtinimo. Vyriausybės atstovė Klaipėdos apskrityje Kristina Vintilaitė reikalauja šį planą naikinti, nes jis prieštarauja Saugomų teritorijų įstatymui ir kitiems teisės aktams.

(BNS) Panevėžio miesto savivaldybė planuoja imti ilgalaikę 4,15 mln. Lt paskolą ir už ją pirkti žemę, reikalingą Logistikos centro sukūrimui. Savivaldybė, mananti, kad Panevėžys turi visas galimybes tapti strateginiu logistikos mazgu Lietuvos šiaurės rytuose, vakarinėje miesto dalyje planuoja įsigyti apie 55 ha žemės sklypą ir sukurti centrą, aptarnausiantį krovininių srautus šalia tarptautinės reikšmės „Via Baltica“ magistralės ir Panevėžio-Radviliškio geležinkelio linijos.

(„Sekundė“) Modernūs gyvenamieji namai po kelių metų gali atsirasti ten, kur dabar stovi muilo fabrikas „Naujoji Ringuva“ ir bankrutuojanti alkoholio gamykla „Sema“. Pelningai dirbanti „Naujoji Ringuva“ yra vienintelė muilo bei skalbiklių gamintoja Baltijos šalyse, todėl savininkai neketina sustabdyti gamybos ir paleisti šimtus darbuotojų. Jie tiesiog perkels bendrovę į kitą vietą. Fabrikas ateityje bus arba Panevėžio pakraštyje, arba kur nors užmiestyje, kol kas galutinio sprendimo nėra. Viskas paaiškės po poros metų. Manoma, kad muilo fabriko teritorijoje tilptų keturi daugiabučiai pastatai. Dabar vykdoma „Semos“ bankroto procedūra, todėl bus skelbiamas aukcionas visam įmonės turui parduoti. Bus parduotas ir jos nekilnojamas turtas. Aukcione galės dalyvauti visi, kas tik nori, tad kol kas dar tiksliai nežinoma, ką su pastatais darys naujas savininkas. Kadangi bankroto procedūra trunka ilgai, atsakymas bus žinomas taip pat po maždaug dvejų metų.

(„Šiaulių naujienos“) Be multifunkcinio komplekso ir prekybos centro buvusios autobusų stoties vietoje statybos, Šiaulių mieste jau pradėta ir daugiau paruošiamųjų statybų darbų. Prie „Šventupio“ vidurinės mokyklos, K. Korsako g. 12, jau vyksta žemės darbai, neseniai aptverta teritorija. Čia žemę nusipirko įmonė „Serneta“. Pagal detalų planą numatyta pastatyti prekybos centrą ir paslaugų korpusą, kuriame būtų ir baseinas. Dabar pradedami pirmieji darbai – prekybos centro statyba. Statiniai užims 3 tūkst. kv. m ploto. Pagal techninį projektą statyba turi būti baigta šį rudenį. Palei Tilžės gatvę, už „Šiaulių stumbro“, yra suformuota keletas komercinės paskirties sklypų. Pagal detalų planą čia galėtų būti statomi sandėliai arba prekybos centras. Savivaldybėje dabar rengiami aukciono dokumentai. Balandį vyks dar keturi žemės pardavimo aukcionai. Už „Baltik vairo“ gamyklos, palei Kanapių gatvę, bus parduodamas 70 a žemės sklypas, skirtas pramonės įmonėms ir sandėliams. Vėl grįžtama prie kažkada bandyto parduoti sklypo M. Valančiaus g. 18 (šalia „Aušros“ muziejaus). 10 a sklypas bus parduodamas Statybininkų g. 21a. Balandį bus parduodamas ir dar vienas žemės sklypas, esantis Dainų parke, prie Registrų centro (J. Jablonskio g. 10). Dabar atliekami dar maždaug dešimties sklypų geodeziniai matavimai, tad už kelių mėnesių ir jiems bus rengiami aukciono dokumentai. Rengiami kai kurių sklypų detalieji planai. Du detalieji industrinio parko planai Zokniuose. Pagal tuos planus suformuota apie dešimt sklypų. Ar jie bus parduodami aukciono būdu, ar kaip kitaip, dar nenuspręsta. Rengiamas teritorijos prie buvusio Skaičiavimo centro detalus planas. Sklypas bus komercinės paskirties.

(„Verslo žinios“) Alytaus miesto savivaldybės taryba nusprendė iš banko skolintis 3 mln. Lt, už kuriuos bus perkami pramonės parkui skirti sklypai. Pramonės parkui

dabar rengiama galimybių studija, po to bus parengtas detalusis projektas ir pateikta paraiška Europos Sąjungos struktūriniams fondams. Pramonės parko projektui šalia buvusio Alytaus mėsos kombinato numatytas 59 ha sklypas. Apie 29 ha šio ploto kol kas privačiose rankose. Savivaldybės žiniomis, šiame plote aro kaina gali siekti iki 2 tūkst. Lt, tačiau žemė nėra lygiavertė – kai kuriose vietose norint statyti reikės tankinti gruntą ir tai mažina sklypų vertę. Kol kas iš potencialių įmonių susidomėjimą Alytaus pramonės parku yra pareiškusi viena Azijos bendrovė, kuriai reikėtų apie 10 ha sklypo.

(„Lietuvos rytas“). Koncernas „Alga“ laimėjo Marijampolės moksleivių kūrybos centro pastato pardavimo aukcioną ir, manoma, vietoje jo įrengs butus. Už Marijampolės centre pastatą ir jam priskirtą šalia esantį 27 a žemės sklypą „Alga“ po pirkimo sutarties pasirašymo sumokės 1,5 mln. Lt. Įmonė jau yra įsigijusi ir žemės sklypą kitoje Marijampolės vietoje, kur anksčiau buvo „Sūduvos“ kino teatras. Čia planuojama pastatyti biurų kompleksą.

(BNS) Viena didžiausių Lietuvos statybos ir nekilnojamojo turto plėtros bendrovių „Eika“ į naują 4,5 tūkst. kv. m ploto prekybos centrą Utenoje, kuriame įsikurs daugiausiai drabužių ar kosmetikos parduotuvės, investuos beveik 13 mln. Lt. Dviejų aukštų pastate Aušros gatvėje įsikurs daugiau nei 20 drabužių, avalynės, kosmetikos ir aksesuarų parduotuvių, veiks restoranas. Taip pat bus įrengta 100 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

(„Lietuvos aidas“) Elektrėnų savivaldybė užsimojo įgyvendinti unikalų Lietuvoje projektą į privataus koncesininko rankas atiduodama svarbiausius miesto infrastruktūros objektus. Savivaldybė paskelbė konkursą koncesijų būdu mieste statyti ir prižiūrėti pėsčiųjų viaduką, naują autobusų stotį, tris prekybos ir pramogų centrus ir daugelį kitų objektų. Bendra

darbų vertė sieks dešimtis milijonų litų. Konkurso laimėtojas įvairius objektus valdys skirtingą laikotarpį, o vėliau juos perduos savivaldybei. Planuojama, kad naujas pėsčiųjų viadukas bus įrengtas virš kelio Vilnius-Kaunas, naują autobusų stotį sudarys 5 peronai, iškilis vienas universalus 5-20 tūkst. kv. m ploto ir du 1-3 tūkst. kv. m ploto prekybos ir pramogų centrai. Koncesininkas taip pat įrengs po dvi 200 kv. m ploto atskiras gyvūnų vedžiojimo ir vaikų žaidimo aikštes, sutvarkys įvažiavimo ir išvažiavimo kelius į autobusų stotį, miesto žaliąsias zonas ir kitus objektus.

(BNS) Rekreacijos ir pramogų parkas Lietuvoje gali išdygti ant Visagino ežero kranto – miesto savivaldybė paskelbė konkursą ir ieško institucijos, kuri parengtų tokio parko įrengimo galimybių studiją.

(BNS) Koncerno „MG Baltic“ holdingas „MG Valda“ ir investicijų bendrovė „Invalda“ šiais metais rudenį netoli Rygos aplinkkelio planuoja pradėti statyti didelį industrinį ir prekybos parką, į kurį per pirmąjį investicijų etapą ketina investuoti apie 100 mln. Lt. Viso 250 tūkst. kv. m ploto parko projektą numatoma investuoti apie 300 mln. Lt. Projektas bus vykdomas patrauklioje vietoje, maždaug 10 km už Rygos. Jam įgyvendinti reikės maždaug 4 metų. Dėl biurokratinių trukdžių Vilniuje veiklą Rygoje sutelkusi „MG Valda“ kartu su „Invalda“ Rygos senamiestyje stato 6 aukštų gyvenamąjį namą, kuriame įkurs prabangius butus. Pastarasis projektas vertinamas maždaug 45 mln. Lt, jį vykdo bendrovė „Ammo“. Vien į bendros įmonės „Celtniecibas pasaule“ turimos 6,5 ha teritorijos Rygoje priešais Senamiestį, kairiajame Daugavos krante plėtra numatoma investuoti 500-600 mln. Lt. Šiuo metu dėl projekto vyksta konsultacijos. Planuojama, kad tai galėtų būti multifunkcinis kompleksas. Preliminariais vertinimais, projektas gali būti įgyvendinamas 2008-2011 metais.

Spauda ir nuomonės

(BNS) Po euro įvedimo – 2007 arba 2008 m. Lietuvos nekilnojamojo turto rinką ištiks krizė, teigia Seimo opozicijai priklausančios liberalų frakcijos narys, Biudžeto ir finansų komiteto pirmininko pavaduotojas Kęstutis Glaveckas. „Nekilnojamojo turto rinką apsaugoti nuo krizės labai svarbu šalies ekonomikai, investicijoms“, – sakė K.Glaveckas. Pasak jo, labiausiai krizę paskatins padidėjęs nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos neadekvatumas, išpūstos kainos. Todėl Seimo narys siūlo nedelsiant liberalizuoti sąlygas, skatinančias pasiūlą, visų pirma leisti lengviau pakeisti žemės paskirtį. „Tai daryti reikia etapais, nes kitaip atsiradusi sklypų pasiūla staigiai numuš jų kainas“, – sakė K.Glaveckas. Taip pat jis siūlo iki 6 mėnesių sutrumpinti detaliųjų planų parengimo terminus. Kęstutis Glaveckas prognozuoja, kad visuotinis nekilnojamojo turto mokestis Lietuvoje bus įvestas 2008-2009 m. „Kai tik tapsime tikraisiais euro zonos, bus laiko klausimas, kada bus įvestas šis mokestis“, – ketvirtadienį Seime surengtoje spaudos konferencijoje sakė K.Glaveckas. Pasak jo, visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio atsiradimą skatins ir biudžeto pajamų poreikis. „Biudžeto pajamų sumažėjimas ir atsiradimas sričių, kurioms reikia skirti lėšų iš biudžeto, paspartins mokesčio įvedimą“, – tvirtino K.Glaveckas. Didžiausiu šio mokesčio pliusu K.Glaveckas laiko papildomas pajamas į biudžetą, kurios, jo teigimu, galėtų siekti 0,5 – 1 mlrd. litų. Kita vertus, nekilnojamojo turto įvedimas, K.Glaveckas nuomone, paspartintų bankrotus tų žmonių, kurie į nekilnojamąjį turtą investavo, o ne įsigijo jį kaip būstą.

(BNS) Pastaruoju metu neįtikėtinai tempais Lietuvoje augusių nekilnojamojo turto kainų burbulas šių metų viduryje gali sprogti, jei paaiškės, kad šalis nuo kitų metų pradžios nebus priimta į euro zoną, prognozuoja SEB Vilniaus banko analitikai. Pasak jų, lygiai taip pat nekilnojamojo turto kainų psichoze paveiktų ir Lietuvos tapimas euro zonos nare. „Prasidėjo tokie reiškiniai, kurie bet kokiam blaiviai mąstančiam ekonomistui jau pradėtų kelti nerimą. Kai kainos pradeda augti jau nebe

ketvirčiais, mėnesiais, o savaitėmis, tai rodo, kad euro euforija įgyja vis didesnę pagreitį ir gali mums suduoti netgi du kartus“, – sakė SEB Vilniaus banko prezidento patarėjas Gitanas Nausėda. Pasak jo, jei Lietuva sulauks neigiamo atsakymo dėl euro įvedimo 2007 m. pradžioje, žmonės, įsigytą būstą planavę parduoti po euro įvedimo, atsidurs komplikuojuose padėtyje. „Vieni iš jų gali nebelaukti euro įvedimo ir pradėti pardavinėti butus, bet jei jie tai darys masiškai, rinkoje gali kilti sąmyšis ir kainos kris“, – sakė G.Nausėda. Jo nuomone, ir euro įvedimo atveju šalies nekilnojamojo turto rinkos laukia sukrėtimas. „Lūkesčiai dėl euro įtakos nekilnojamojo turto kainoms yra aiškiai pertempti – to, ko yra tikimasi, negali būti. Nekilnojamojo turto kainos, įvedus eurą, dvigubai ar trigubai neaugs“, – teigė SEB Vilniaus banko prezidento patarėjas. Anot jo, pakeisti žmonių elgesio jau nebeįmanoma, todėl kuo labiau kainos kils, tuo skaudesnis bus jų kritimas.

(BNS) Lietuvos būsto paskolų portfelio, pastaraisiais metais didėjusio po 80-90 proc., augimas šiemet kiek sulėtės, tačiau skolinimosi apimtys, nepaisant didėjančių palūkanų, kol kas neturėtų mažėti, prognozuoja analitikai. „Manau, kad šiemet išduotų paskolų skaičius, jei rinkoje neįvyks drastiškų permąnų, turėtų būti panašus į pernykštį, o pats būsto paskolų portfelis maksimaliai gali augti apie 40-50 proc.“, – BNS sakė banko „Nord/LB Lietuva“ vyriausiasis analitikas Rimantas Rudzkiš. Tačiau, anot jo, šiuo metu Lietuvos būsto paskolų rinka yra labai sunkiai prognozuojama, todėl gali būti, kad rinkoje susiklosčius nepalankioms aplinkybėms, paskolų portfelio augimas gali būti ir ženkliai mažesnis. „Rinkoje nemažėja skolinimosi bumas, nekilnojamojo turto paklausa nėra patenkinama ir kainos auga toliau. Tačiau, jei būsto kainos stabilizuosis ar pradės kristi, padėtis rinkoje iš esmės pasikeistų“, – tvirtino R.Rudzkiš. SEB Vilniaus banko analitikai tikisi spartesnio būsto paskolų portfelio augimo – jų vertinimu, jis gali siekti iki 75 proc., o viena iš portfelio

augimo priežasčių minimas ne tik besiskolinančių skaičiaus augimas, bet ir didėjantis vidutinės paskolos dydis. „Pernai vidutinis paskolos dydis mūsų banke siekė apie 145 tūkst. Lt, tačiau metų pabaigoje jis buvo jau apie 180 tūkst., o šiemet gali pasiekti ir 220-230 tūkst. Lt. Taip pat manome, kad šiemet dar didės ir paskolas imančių gyventojų skaičius“, - BNS sakė SEB Vilniaus banko bankininkystės tarnybos direktorius Vytautas Sinius. Tuo tarpu didėjančios palūkanų normos, anot jo, kol kas pastebimos įtakos skolinimosi augimo tempams neturi – dar sparčiau didėjant nekilnojamojo turto kainoms gyventojai siekia kuo greičiau įsigyti būstą. Rinkos analitikai sutaria, kad Lietuvos būsto paskolų rinkos tendencijų prognozes apsunkina pats rinkos jaunumas, dėl kurio dažniausiai tenka remtis kitų šalių patirtimi, bei statistinių duomenų trūkumas. „Pavyzdžiui, vienas iš tokių faktorių yra gyventojų migracija – gyventojų išvykimas į užsienį turėtų mažinti būsto paskolas ir slopinti kainų augimą, tačiau kita vertus, kalbama, kad dalis gyventojų jau grįžta į Lietuvą ir uždirbtus pinigus investuoja į nekilnojamąjį turtą“, - teigė R.Rudzkis. Anot jo, kokie yra šių procesų mastai atsakyti neįmanoma ir tai taip pat įneša netikrumo faktorių prognozuojant nekilnojamojo turto rinkos tendencijas.

(„Verslo žinios“) Lietuvos bendrovės, planuojančios statyti daugiabučius namus nuomai, dar yra linkusios laukti, o užsienio įmonės jau planuoja projektus, kurie būtų orientuoti į pasiturintį klientą. Mažas pajamas gaunantys klientai būsto nuomotojams yra neperspektyvūs, o specialistus kartais stebina jų žūtbūtinis noras įsigyti pernelyg brangų būstą. „Skandinavijos įmonė jau svarsto galimybę geroje Vilniaus vietoje statyti daugiabutį namą nuomai. Manau, Lietuvoje, kaip ir užsienyje, turėtų rasti įprotis tam tikram segmentui nuomotis būstus“, - sakė „Nordea Bank Lietuva“ Mažmeninės bankininkystės departamento direktorius Raimondas Rapkevičius. Anot jo, nuomotojai orientuoti į pasiturintį klientą, pavyzdžiui, jaunos specialistus, nenorinčius prisirišti prie tam tikros vietos, todėl linkusius kelerius metus nuomoti būstą, į turtingų tėvų vaikus studentus, į žmones, kurie keičiasi iš buto į namą ir laikinai neturi kur gyventi. Statybos bendrovės „Eika“ direktorius Raimondas Dargis pripažįsta, jog apie galimybę statyti daugiabutį nuomai svarsto nuolat, tačiau su tokiu projektu dar linkęs laukti. „Manytume, kad statybos bendrovei dabar apsimokėtų nuomoti butą mėnesiui naujame name už maždaug 2 tūkst. Lt. Tačiau išgalintys tiek mokėti žmonės ima paskolas ir perka nuosavus butus, juolab kad bankai būsto paskolas teikia itin palankiomis sąlygomis“, - sakė R.Dargis. Specialistai taip pat pripažįsta, kad už visus argumentus stipresnis lietuvių įprotis turėti nuosavą būstą.

(BNS) Investicijos į nekilnojamąjį turtą Lietuvoje ir kitose dviejose Baltijos šalyse per ateinančius keletą metų pasieks 150-200 mln. eurų (518 mln. - 691 mln. litų), prognozuoja nekilnojamojo turto agentūra „Colliers International“. Baltijos šalių regionu itin domisi stambūs investiciniai fondai. Baltijos regione investicijų rinką kontroliuoja vietiniai žaidėjai. Tačiau galima konstatuoti, kad situacija pradeda keistis, nes daugelio

pasulyje žinomų institucinių investuotojų sąrašuose Baltijos regionas atsidūrė pirmosiose pozicijose. Stambūs investiciniai fondai jau yra detaliai ištyrę Baltijos regiono rinkas ir investavimo galimybes. Padidėjusio nekilnojamojo turto sandorių skaičiaus laukiama artimiausiu metu.

(„L.T.“) Užsienyje dirbantys lietuviai kasmet į tėvynę atsiunčia šimtus milijonų litų, skaičiuoja ekonomikos ekspertai. Lietuvos 2005 m. mokėjimų balanse (ataskaitoje, kiek pinigų iš Lietuvos buvo išvežta ir kiek į ją parvežama) skaičiuojama, kad privačių asmenų perlaidos į Lietuvą pernai išaugo iki 600 mln. Lt – trečdaliu daugiau nei 2004 m. (448 mln. Lt). „Didžioji šių perlaidų dalis – tai emigrantų siunčiami pinigai, bet kokia tiksliai, nežinome. Likusi dalis yra labdaros pinigai, diplomatų lėšos ir pan.“, - sako Lietuvos banko Statistikos departamento Mokėjimo balanso skyriaus vadovas Raimundas Barzdžius. Banko „Nord/LB Lietuva“ vyriausiasis analitikas Vadimas Titarenko svarsto, kad jei emigrantai uždirba bent po 3 tūkstančių litų per mėnesį, o namo atsiunčia ar atsiveža bent šeštadalį pajamų – tai iš užsienio į Lietuvą kas mėnesį atkeliauja 150 mln. Lt. Jis remiasi prielaida, kad užsienyje yra 300 tūkstančių naujųjų emigrantų iš Lietuvos. „Už tuos pinigus Lietuvoje perkama prekių, didėja paklausa nekilnojamojam turtui, todėl, žinoma, emigrantai skatina ir kainų augimą. Ekonomiką emigrantų atsiųsti pinigai veikia labai teigiamai“, - sako V.Titarenko. Visiškai tikslios statistikos, kiek užsienyje dirbantys lietuviai Lietuvon atveža pinigų, nėra, pastebi Vilniaus banko valdybos pirmininko patarėjas Gitanas Nausėda. Pavyzdžiui, neįmanoma apskaičiuoti, kiek pinigų atvežama grynaisiais. „Labai sunku įvertinti, kiek oficiali statistika atspindi tikrąją padėtį. Dirbančiųjų užsienyje yra tikrai daug, jie uždirba nemažai. Įvertinus tai, 600 milijonų nebeatrodo didelis skaičius“, - kalba G.Nausėda. Kad daugėja perlaidų, patvirtina ir finansų įmonės. Greitųjų perlaidų bendrovė „Western Union“ skaičiuoja 2005 m. iš Airijos į Lietuvą pervedusi 29 proc. daugiau lėšų nei 2004 m. O 2004 m. jų buvo pervesta 31 proc. daugiau nei 2003 m.

(delfi.lt) Pasak SEB Vilniaus banko Mažmeninės bankininkystės tarnybos direktoriaus Vytauto Sinaus, lietuviai maždaug penktadalį pajamų vis dar laiko namuose, jeigu šis procentas sumažėtų perpus, kaip yra Vakaruose, atsirastų galimybė „įdarbinti“ maždaug 3 mlrd. Lt. Lietuvoje vis dar populiariausias taupymo ir investavimo būdas yra indėliai bankuose. Jie sudaro daugiau nei 70 proc. viso namų ūkio finansinio turto, beveik 14 mlrd. Lt. Pasak specialistų, pernai labiausiai augo trečiosios pakopos rizikingiausi pensijų fondai, jų turtas padidėjo 26 mln. Lt ir dabar sudaro 37 mln. Lt. O bendras privačių asmenų investuojamas finansinis turtas sudaro apie 20 mlrd. Lt. V. Sinius prognozuoja, kad investavimas augs sparčiau, o skolinimosi tempai ilgainiui mažės.

Užsienio naujienos

(BNS) Didžiosios Britanijos turto vertintojų organizacijos „Royal Institution of Chartered Surveyors“ tyrimo duomenimis, sparčiausio būsto kainų augimo Europoje regionai juda iš saulėtų pietų į Šiaurės Europą. Iš 18 Europos Sąjungos (ES) valstybių, kurios buvo įtrauktos į organizacijos tyrimą, labiausiai kainos padidėjo Danijoje ir Estijoje – atitinkamai 22 proc. ir 28 proc. Po šių dviejų valstybių pagal kainų šuolį seka 2004 m. lyderiai – Ispanija (15 proc.) ir Prancūzija (10 proc.). Ketvirtroje vietoje yra Švedija, kurioje būsto kainos padidėjo 12 proc. Tuo tarpu Jungtinėje Karalystėje kainos paūgėjo vos 2 proc., o Vokietijoje – smuko 2 proc., daugiausia dėl didesnės naujų namų pasiūlos ir vangesnio vartotojų pasitikėjimo šalies ekonomika. Organizacijos prognozėmis, bumas būsto rinkoje tęsis ir 2006 m., nors kainų augimas bus kur kas lėtesnis, Europos centriniam bankui (ECB) pradėjus didinti bazines palūkanų normas. Tyrėjų nuomone, „didžiausia kainų kritimo

rizika“ gresia naudotiems namams Viduržemio jūros regione, kurie labiausiai traukia Šiaurės europiečius.

(Europe RE) „Cushman & Wakefield“ parengė savo metinę apžvalgą „Office Space Across the World 2005“, pagal kurios duomenis pati brangiausia vieta nuomotis biurus išliko Londonas – vidutiniškai 1 636 eurais už kv. m per metus. Honkongas liko antroje – 1 200 eurų už kv. m, Tokijas, Paryžius ir Maskva pasidalino trečiąją – vidutiniškai apie 1 009 eurais už kv. m. Biurų nuomos kainos pagrindiniuose pasaulio miestuose pernai pakilo apie 4,3 proc., kai tuo tarpu užpernai augimas buvo gerokai mažesnis – 1,2 proc. „Office Space Across the World“ apžvelgia 54 pasaulio šalis ir pagrindinius jų miestus. Nuomos kainų kilimas užfiksuotas 51 proc. miestų, 32 proc. jų jos liko nepakitusias ir tik 17 proc. miestų fiksuotas kainų mažėjimas.

(BNS) Latvijos centrinės statistikos valdybos duomenimis, statybų apimtys Latvijoje pernai, palyginti su užpraėjusiais metais, palyginamosiomis kainomis padidėjo 15,5 proc. iki 818,1 mln. latų (4,019 mlrd. litų). Didžiausia šios sumos dalis teko sostinei Rygai – 4,6 proc. (užpernai – 49,0 proc.), Rygos rajonui – 10,6 proc. (8,2 proc.), Liepojai – 3,1 proc., Valmieros rajonui – 2,4 proc. Naujų statybų vertė išaugo 86,4 mln. latų, arba 27,8 proc., o remonto ir rekonstrukcijos darbų – 23,1 mln. latų, arba 5,8 proc. Sporto paskirties statinių statybos ir remonto apimtys padidėjo 1,8 karto, gyvenamųjų namų, viešojo apgyvendinimo įstaigų, taip pat gatvių ir kelių tiesimo – 1,4 karto. Trečdaliu sumažėjo statybos uostuose, 2,9 proc. – administracinių pastatų statybos ir remonto darbų apimtys.

(BNS) Latvijos centrinės statistikos valdybos duomenimis, statybų kainos Baltijos valstybėse per metus labiausiai išaugo Latvijoje. Paskutinį praėjusių metų ketvirtį, palyginti su tuo pačiu 2004 m. laikotarpiu, statybos Latvijoje pabrango 13,6 proc., Lietuvoje – 8,0 proc., Estijoje – 7,4 proc. Per metų ketvirtį – pernai spalį-gruodį, palyginti su liepa-rugsėju – statybų kainos Latvijoje išaugo 5,4 proc., Lietuvoje – 2,4 proc., Estijoje – 2,1 proc.

(BNS) Estijos statistikos departamento negalutiniais duomenimis, Estijos statybų bendrovių 2005 m. atliktų darbų apimtis buvo 20 proc. didesnė nei 2004 m. ir siekė 23,2 mlrd. kronų (5,12 mlrd. litų). Pastatų pastatyta už 4,5 mlrd. kronų, kitų statinių – už 2,3 mlrd. kronų. Estijos statybų sektorius nuosekliai auga nuo 2000 m. Užpernai jo prieaugis siekė 12 proc.

(asa.lt) Per vasario mėnesį Maskvoje buvo kvadratinis metras pabrango 117 dolerių ir dabar bendras gyvenamųjų patalpų kainų indeksas siekia 2437 dolerius. Praėjusių metų pabaigoje analitikai prognozavo, kad butai Maskvoje brangs per metus apie 20 proc., bet jau per du mėnesius butai sostinėje pabrango 8,9 proc. Analitinio centro „Nekilnojamojo turto indikatoriai“ duomenimis, labiausiai Maskvoje brangsta butai penkiaaukščiuose su mažomis virtuvėmis. Vasarį kvadratinio metro kaina, palyginus su sausiu, išaugo 139 doleriais – dabar vidutinė kvadratinio metro kaina tokiuose namuose – 2218 dolerių. Kiek mažiau augo butai paprastuose blokiniuose (9–14 aukštų) namuose – per vasarį kvadratinio metro kaina išaugo 6,1 proc. iki 2264 dolerių. Mažiausiai pabrango butai Stalino laikų namuose – per mėnesį pabrangimas sudarė tik 3,9 proc. – iki 2774 dolerių.

(asa.lt) Rusijos turimo cemento turėtų užtekti pastatyti maždaug 58 mln. kv. m gyvenamojo ploto. Ši riba bus pasiekta 2007 m. Tada cemento pradės trūkti. Taip pat statybų rinka turėtų pajauti ir žmonių trūkumą. Šią dieną žmonių dar užtenka, bet augant apimtims pradės jaustis jų trūkumas. Dar viena problema taps statybinės technikos susidėvėjimas. Iki 2009 m. bus susidėvėję apie 40–50 proc. bokštinių kranų.

(ELTA) Didžiosios Britanijos architektas lordas Normanas Fosteris (Norman Foster) trečiadienį pristatė planus Maskvos centre statyti aukščiausią Europoje dangoraižį. Jei planai bus

patvirtinti, 600 m aukščio ir 118 aukštų Maskvos miesto bokštas iš esmės transformuos Maskvos horizontą. Pastatas bus tarsi „vertikalus miestas“, kur galės gyventi ir dirbti 25 tūkst. žmonių. Bokštą statytų Rusijos bendrovė „STT Group“. Pastaroji bendrovė teigia kol kas nenusprendusi, kiek bokšte bus butų, tačiau jų būtų „šimtai“. Pastate taip pat būtų ir viešbutis. Du trečdalius pastato erdvės užpildytų biurai, tačiau nuomos sutartys dar nepasirašytos. Rusijos bendrovės teigimu, pastatas būtų baigtas statyti 2009 m. spalį. Pastato apačioje būtų požeminė mažmeninės prekybos erdvė ir ledo arena.

(Europe RE) „Hochtief Project Development Polska“ Varšuvoje oficialiai atidarė „Rondo 1“ ofisų pastatą. 40 aukštų 192 m aukščio stiklo ir plieno konstrukcijų pastatas, su 18 greitaeigių liftų ir galybe moderniausių technologijų, yra šiuo metu pats moderniausias aukštuminis pastatas Varšuvoje. Lenkijos sostinė prisijungė prie išskirtinės grupės pasaulio miestų, kuriuose dangoraižius projektavo visame pasaulyje žymi amerikiečių architektų kompanija „Skidmore, Owings & Merrill“, kuri yra projektavusi ir įžymų „Sears Tower“ Čikagoje. Šiuo metu yra išnuomota apie 50 proc. biurų ploto, daugumoje pačioms žymiausioms Lenkijoje veikiančioms įmonėms. „Rondo 1“ komplekso 10 aukštų pastatas, kuris buvo atidarytas 2004 m. gruodžio mėn., šiuo metu yra visas išnuomotas.

(ELTA) Investuotojai, ieškantys alternatyvių būdų pasipelnyti iš nekilnojamojo turto, sulaukė malonios žinios iš Didžiosios Britanijos išdo kanclerio Gordon Brauno, kuris paskelbė seniai lauktą informaciją apie nekilnojamojo turto investavimo trestų įsteigimą (REITs). Kanclerio planai turėtų suvilioti nekilnojamojo turto bendroves ir paskatinti persitvarkyti į REITs. Bendrovės, tapusios REITs, nebemokės pelno mokesčių, šiuo metu nustatytų iki 30 proc., nes mažiausiai 90 proc. savo pelno jos skirstys akcininkams, kurie paskui mokės mokesťį iš gautų pajamų. Bendrovė, norinti persitvarkyti į REITs, turės mokėti 2 proc. bendrojo turto mokesťį – mažesni nei buvo tikėtasi.

(AFP-BNS) Siekdami plėsti televizijos verslą ir turizmą, Japonijos transliuotojai ketina apleistoje geležinkelio krovinių stotyje statyti didžiausią pasaulyje bokštą. 610 m aukščio bokšte bus įrengtos stebėjimo aikštelės, restoranai ir biurai. 50 mlrd. jenų (425 mln. JAV dolerių) vertės bokšto statybos darbai bus pradėti 2009 m. kovą pasibaigiančiais finansiniais metais ir užbaigti 2012 m. kovą pasibaigiančiais finansiniais metais. Bokšto projektą kartu su valstybine transliuotoja NHK ir penkiais privačiais transliuotojais finansuos „Toby Railway“, privataus kapitalo geležinkelio bendrovė, kuriai priklausio statyboms numatytas sklypas. Naujasis Tokijo bokštas bus didesnis už dabartinį rekordininką, Toronte esantį 553 metrų aukščio bokštą „CN Tower“. KTHI-TV bokšto Šiaurės Dakotoje aukštis yra 629 metrai, be to, pasaulyje yra kitų plieno antenų, tačiau visas jas palaiko kabeliai, tuo tarpu Tokijo bokštas, kaip ir Kanados „CN Tower“ bus pašalinių atramų neturinti struktūra. Didžiausio pasaulyje statinio titulas atiteks 800 m aukščio „Burj Dubai“ pastatui Dubajuje, kurio statybos darbai bus užbaigti 2008 m.

Mėnesio frazė

„Po tokių Vilniaus banko analitikų pareiškimų tarp rinkos dalyvių buvo labai rimtai aptarta situacija ir pasakyta: tai banko viešųjų ryšių akcija, norint atkreipti į save klientų dėmesį“, - Stanislovas Valius, statybinės bendrovės „Šiaulių titanas“ vadovas po nuvilnijusių kalbų apie būsto kainų „burbulo“ sprogdimą. („Šiaulių kraštas“, (2006.03.15, p. 1,3))

„Silpniausia kauniečių individualaus būsto išorės vieta galėčiau pavadinti spalvas, kuriomis dažomos namų sienos. Daugelis jų man primena apatinio trikotažo paletę – rausva, žalsva, gelsva, melsva. Mano įsitikinimu, namo sienų spalvos turi būti išreikštos nebūtina ryškia, bet aiškia spalva“, - architektas Audrys Karalius apie tai, jog būsto pageidaujančių kauniečių skonis pamažu keičiasi. („Lietuvos rytas/Laikinoji sostinė“ (2006.03.21, p. 5))

Kovo 14-17 d. Kanuose vykusios tarptautinės parodo „MIPIM“ metu ekonomines ir urbanistines Lietuvos galimybes pristatė Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Panevėžio, Šiaulių bei Elektrėnų savivaldybės. Lietuvos miestų savivaldybės investuotojus kvietė šūkiu „Refresh in Lithuania“, pristatydami rekreacijos, kultūros ir sporto projektus. Tačiau patys dalyviai pripažino, kad buvo apsirikta parodai renkantis rekreacijos temą, nes

investuotojus domino tik žemės sklypai. Specialiame tinklapyje, atnaujintame šia proga galima rasti visus didžiausius ir svarbiausius miestų projektus ir daug informacijos apie juos.

<http://www.development.lt/>

© **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.