

RINKOS APŽVALGA

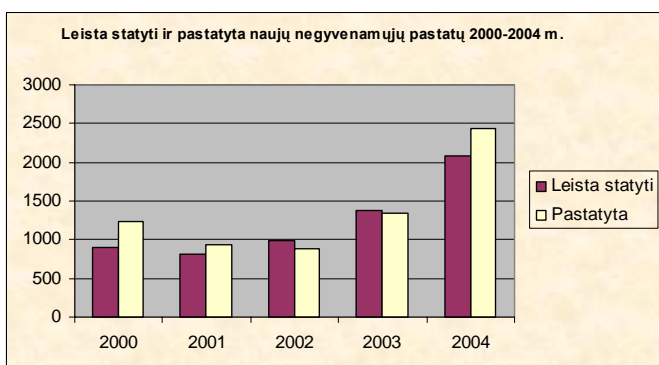
2005 gruodis

Parengė: Audrius Radzevičius
„InReal“ rinkotyros specialistas

Komentaras

Statybų ir nekilnojamojo turto sektorių vystymosi tempai nelėtėja ir esant dabartinėms šalies ūkio konjunktyros sąlygoms, nepanašu, kad tendencijos turėtų keistis. Augimo faktą atspindi daugelis statistinių rodiklių. Trečiąjį 2005 m. ketvirtį šalies įmonės už parduotas prekes ir suteiktas paslaugas gavo 32 mlrd. litų pajamų. Tai ketvirtadaliu daugiau nei trečiąjį praėjusių metų ketvirtį ir 11 procentų daugiau nei antrąjį šių metų ketvirtį. Statistikos departamento atlikto įmonių finansinių rezultatų tyrimo duomenimis, daugiausia pajamų uždirbo prekybos sektorius (41 proc. visų įmonių pajamų), pramonės sektorius (30 proc.) ir trečioje vietoje – statybos sektorius (9 proc.).

Visų įmonių trečiojo šių metų ketvirčio ikimokėstinis pelnas siekė daugiau kaip 2 mlrd. litų. Lyderių penkete čia taip pat yra statybos sektorius – palyginti su trečiuoju praėjusių metų ketvirčiu, įmonių pelnas padidėjo 1,6 karto, nusileisdamas tik viešbučių ir restoranų veiklai – padidėjo 1,8 karto, verslo paslaugų sektoriui – 4 kartus bei transporto sektoriui – 6 kartus. Didžiausias pelningumas buvo viešbučių ir restoranų bei pašto ir telekomunikacijų sektoriuose (17 proc.), verslo paslaugų sektoriuje (15 proc.), statybos sektoriuje (10 proc.).

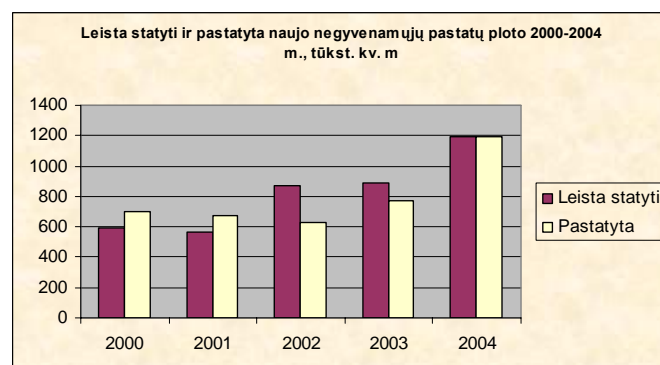


Pelningai dirbusių įmonių dalis šalyje sudarė 71 proc. ir buvo didesnė nei trečiąjį praėjusių metų ketvirtį (66 proc.). Statybos sektorius ir čia rodo stiprias pozicijas – sektoriuje pelningų įmonių dalis šį ketvirtį viršijo net 83 proc., prekyboje – 76 proc., pašto ir telekomunikacijų sektoriuje – 72 proc. „Verslo žinių“ sudaromame leidinyje „Didžiausi Lietuvoje“ statybinės įmonės jau antrus metus iš eilės demonstruoja solidų apyvartų augimą, nemažai jų patenka tarp stambiausių šalies įmonių.

Statybų sektoriaus augimui yra visos prielaidos, nes po Rusijos ekonominės krizės ir jos atgarsių Lietuvoje, palietusių ir statybų verslą, net ir 2003 m. statybų apimtys dar nebuvo pasiekusios ikikrizinio lygio, todėl pastarųjų 2 metų šuolis savaime suprantamas atspindys to spartaus bendrojo ūkio augimo (2002-2004 m.). Augantys atlyginimai, emigracijoje esančios „darbo jėgos“ pervedamos pinigų masės augimas bei labai palankių skolinimosi sąlygų įtakoje išaugęs vidaus vartojimas išjudino ir statybas – tiek būsto, tiek komercinių pastatų poreikiui patenkinti. 2004 m. stebimas akivaizdus ne gyvenamųjų pastatų statybos šuolis – pastatyta 35 proc. daugiau ploto nei 2003 m., o lyginant su 2001 m., po krizės, net 110 proc. Ypattingai išsijudino žemės ūkio pastatų statybos 2004 m. – bene 3 kartus daugiau ploto nei 2001 m., 2005 m. per tris ketvirčius jau buvo pastatyta beveik tiek pat, todėl

apimtys dar išaugs, leidimų praeitais metais taip pat išduota gerokai (apie 20 proc.) daugiau. Čia, ko gero, geriausiai atsispindi tiesioginė narystės ES nauda – SAPARD fondo lėšų įsisavinimas ir tiesioginės išmokos už pasėlius gerokai išplėtė ūkininkų plėtros galimybes.

2005 m. per tris ketvirčius leista statyti 1064,5 tūkst. kv. m ploto n.p, 1462 pastatus. Nors objektų skaičiumi tai gerokai mažiau nei pastatyta per visus 2004 m., ir, ko gero, neviršys tų metų rezultato, tačiau pagal juose būsiantį bendrąjį plotą tai jau beveik tiek pat, kiek leista statyti ir pastatyta 2004 m., todėl augimas tęsis. Akivaizdu, kad projektų mastai didės – statybinių organizacijų pajėgumai auga, atsiranda vis daugiau užsakovų suinteresuotų stambiais objektais. Kita vertus, mažesniuose miestuose naujų projektų taip pat netrūks. Beje, 2004 m. po dviejų metų pertraukos pastatyta ne mažiau ploto, nei tais metais išduota leidimų jam statyti, tai atspindi po krizės galutinai atsigavusias ir augančias segmento subjektų finansines galimybes – greičiausiai buvo baigti projektai, kurie anksčiau galbūt buvo sustabdyti ir nebaigti, ar net ilgai nepradėti įgyvendinti.



Galima tikėtis, kad ateinančiais metais miestuose atsiras dar daugiau naujų stambių komercinių pastatų ar jų kompleksų. Leista statyti daugiau visų paskirčių pastatų ploto, tikėtina, kad labiausiai augs pramoninių ir sandėliavimo patalpų plotai (visų pirma, sėkmingai veikiančiose Kauno ir Klaipėdos LEZ). Nelėtins apsukų ir prekybos centrų bei biurų statytojai, juolab, kad poreikis jiems nemažėja.

Priešingai nei būsto rinka, kuri susiduria su daugybe biurokratinių problemų, komercinio nekilnojamojo turto rinka vystosi ganėtinai nuosekliai, kainų svyravimai pastaraisiais metais labai maži, naujų objektų statybos tempai, iš esmės, reaguoja į situaciją savalaikiai ir patenkina paklausos pokyčius. Tačiau tie tempai, augant šalies ūkiui, pastaruoju metu turi tendenciją didėti, ir pasiūla spėja paskui adekvačiai greičiau didėjančios ir paklausos augimą.

Analizuojant komercinio nekilnojamojo turto rinkos tendencijas, pastaruoju metu Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestuose vystoma nemažai įvairaus masto biurų, prekybos centrų ir sandėliavimo-logistikos centrų projektų, tačiau didelių prekybos centrų plėtra pastebima ir kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose – Šiauliuose, Panevėžyje. Prekybininkai intensyviai plečiasi ir dar mažesniuose miesteliuose. Skubama rasti ir užsiimti geresnius žemės

sklypus, kurie didesnę naudą, tikimasi, duos ateityje, arba savo reikmėms, arba kaip investiciją. Tokia sparti plėtra neabejotinai tęsis ir ateinančiais metais, tai akivaizdu iš trijų 2005 m. ketvirčių duomenų apie išduotus leidimus. Tai lemia ir lems spartėjanti ekonominė šalies regionų plėtra, kurioje jau daugiau įvairovės, ne vien trys didžiųjų miestų regionai, bet atsigaunantys ir kiti mažesni šalies miestai, tolimesnis ES paramos lėšų įsisavinimas, planuojami industriniai parkai ir pan. Šalies regionų tolygesnė plėtra, iš esmės, ateities dalykas, nes kol kas valstybės regioninė politika nėra išbaigta ir veiksminga, todėl nemažas potencialas tikrai yra, tik reikia laiko jam realizuoti.

Apibendrinus, Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje erdvės plėtrai dar yra daug, tuo labiau, kad augantis šalies ūkis, didėjančios namų ūkių pajamos ir vartojimas pramonininkų ir prekybininkų pasitikėjimo rodiklius palaiko ganėtinai optimistinius, todėl jie ir toliau bus pasiryžę

investuoti į savo verslų augimą ir plėtrą, ilgainiui vis labiau ir į savo verslų įvaizdį, darbuotojų darbo sąlygas, todėl ilgainiui reikės vis daugiau modernių visų paskirčių komercinių patalpų, ir ne vien tik didžiuosiuose šalies miestuose. Be to, tikėtina, kad į Lietuvą ilgainiui ketina įžengti tarptautiniai mažmeninės prekybos tinklai. Pramoninių parkų kūrimas su laiku pritrauks ir dar daugiau kito profilio, ne vien prekybos, užsienio investuotojų, kuriems taip pat reikės modernių, jų reikalavimus ir poreikius atitinkančių komercinių patalpų. Logistikos centrai taip pat įgis didelį potencialą, ypač vis labiau vystantis ir Rytų Europos šalims (Ukraina, Rusija, Gruzija ir t.t.). Žvelgiant į panašaus dydžio (plotu ir gyventojų skaičiumi) Airiją, gerokai ilgiau besinaudojančią narystės ES nauda, erdvės statyboms ilgalaikėje perspektyvoje iš tiesų turėtų būti daug – visų pastatų (būstų ir negyvenamųjų) ir ploto juose Airijoje pastaraisiais metais pastatoma 6-8 kartus daugiau nei Lietuvoje.

Makroekonomikos naujienos

Šių metų trečiąjį ketvirtį Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) sudarė 19 034 mln. Lt ir, palyginti su 2004 m. trečiuoju ketvirčiu, išaugo 7,6 proc. BVP vienam šalies gyventojui sudarė 5,6 tūkst. Lt. Statistikos departamento duomenimis, trečiojo 2005 metų ketvirčio BVP prieaugį, palyginti su 2004 metų liepos-rugsėjo mėnesiais, lėmė visų pagrindinių veiklos rūšių bendrosios pridėtinės vertės augimas, išskyrus žemės ūkio, kasybos ir karjerų eksploatavimo veiklas. Sparčiais plėtros tempais išsiskyrė finansinio tarpininkavimo (12,5 proc.), statybos (12,0 proc.), mažmeninės ir didmeninės prekybos (11,6 proc.), viešbučių ir restoranų (11,1 proc.), transporto ir ryšių (10,9 proc.), elektros, dujų ir vandens tiekimo (9,8 proc.), apdirbamosios gamybos (7,6 proc.) veiklos, kurios lenkė arba susilygino su šalies BVP augimo tempu. Nuosaukiu augo kitos paslaugos, ypač ne rinkos. Trečiąjį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu, vidaus galutinis vartojimas taip pat sparčiai augo (11,1 proc.). Padidėjusios gyventojų pajamos (9,4 proc. išaugo darbo užmokestis ir 17,6 proc. - senatvės pensija) skatino vartojimą. Namų ūkių vartojimo išlaidos padidėjo 12,5 proc. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų augimo tempas buvo lėtesnis (5,6 proc.). Dar sparčiau augo prekių ir paslaugų eksportas (12,4 proc.) ir prekių bei paslaugų importas (14,0 proc.) skaičiuojant 2000 metų palyginamosiomis kainomis. Sparčiausias plėtros tempas (14,3 proc.) stebimas pagrindinio kapitalo formavimo procese.

Nepaisant kritikos, Europos centrinis bankas (ECB), kaip ir tikėtasi, pirmą kartą per penkerius metus padidino bazinę palūkanų normą 0,25 proc. – iki 2,25 proc. ECB prezidentas Žanas Klodas Trišė (Jean-Claude Trichet) leido suprasti, kad ateityje bazinė palūkanų norma bus didinama mažiau. ECB skolinimąsi pabrangino nepaisydamas aršios Europos politikų, verslininkų ir profsąjungų kritikos. Motyvuodamas tokį ECB valdančiosios tarybos sprendimą ECB prezidentas sakė, kad bankas vis dar nerimauja dėl infliacijos. ECB teigimu, pastaruoju metu padaugėjo veiksmų, įskaitant ir naftos kainas, kurie gali paskatinti kainų augimą. Tačiau Ž. K. Trišė pabrėžė, kad ECB valdančioji taryba neketina pradėti bazinės palūkanų normos didinimo ciklo ir planuoja atidžiai vertinti situaciją.

Tarptautinė reitingų agentūra „Standard & Poor's“ Lietuvai pakėlė ilgalaikio skolinimosi užsienio valiuta reitingus nuo „A-“, iki „A“, o trumpalaikio skolinimosi užsienio valiuta reitingai Lietuvai pakelti nuo „A-2“ iki „A-1“. „Standard & Poor's“ nustatė teigiamą kredito reitingo perspektyvą, o tai reiškia, kad šalies reitingai gali būti didinami artimiausioje ateityje. Agentūra „Standard&Poor's“ pagerino mūsų šalies kredito reitingo perspektyvą, įvertinusi Lietuvos fiskalinę politiką, ekonomikos augimą bei planus įsivesti eurą, kadangi tai sąlygoja su mokėjimų balansu susijusios rizikos mažinimą. Šiomet spalį, palyginti su tuo pačiu mėnesiu pernai, mažmeninės prekybos apyvarta euro zonoje padidėjo 0,4

proc., o visoje ES - 1,4 proc., rodo Europos Sąjungos (ES) statistikos agentūros „Eurostat“ duomenys. Lietuvoje apyvartos prieaugis buvo vienas didžiausių. Maisto produktų, alkoholinių gėrimų ir rūkalų pardavimai euro zonoje ūgtelėjo 0,3 proc. ir 1,3 proc., o ne maisto prekių sektorius atitinkamai padidėjo 0,4 proc. ir 1,3 proc. Turimais valstybių narių duomenimis, mažmeninės prekybos apyvarta išaugo Latvijoje (21,6 proc.), Lietuvoje (16,4 proc.), Slovakijoje (12,4 proc.), Lenkijoje (7,7 proc.), Danijoje ir Švedijoje (po 7,4 proc.), Suomijoje (5,2 proc.), Slovėnijoje (4,5 proc.), Liuksemburge (1,7 proc.), Didžiojoje Britanijoje (1,5 proc.) ir Vokietijoje (0,2 proc.). Apyvarta sumažėjo Belgijoje (2 proc.), Portugalijoje (0,8 proc.) ir Ispanijoje (0,2 proc.). Spalį, palyginti su rugsėju, maisto produktų, gėrimų ir rūkalų pardavimai euro zonoje išaugo 0,7 proc., o ES – 0,2 proc.

Statistikos departamento atliekamo prekybos ir maitinimo įmonių tyrimo išankstiniais duomenimis, mažmeninės prekybos, varikliu transporto priemonių ir motociklų, jų techninės priežiūros ir remonto, automobilių degalų mažmeninės prekybos įmonių apyvarta (be PVM) 2005 m. sausio-lapkričio mėn. sudarė 20440,8 mln. litų ir, palyginti su tuo pačiu 2004 m. laikotarpiu, padidėjo 14,4 proc. palyginamosiomis kainomis. Įmonių, prekiaujančių maisto prekėmis, apyvarta 2005 m. sausio-lapkričio mėn., palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 6,4 proc. palyginamosiomis kainomis. Labiausiai išaugo įmonių, kuriose dirba 50 ir daugiau dirbančiųjų, apyvarta – 10,7 procento. Ne maisto prekėmis (neįskaitant automobilių) prekiaujančių įmonių apyvarta 2005 m. sausio-lapkričio mėn., palyginti su 2004 m. tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 19,7 proc. palyginamosiomis kainomis. Šios grupės apyvartos augimą taip pat lėmė įmonės, kuriose dirba 50 ir daugiau darbuotojų – jų apyvarta padidėjo 21,8 proc. palyginamosiomis kainomis. Ypač – 34,1 proc. – išaugo įmonių, prekiaujančių tekstile, drabužiais ir avalyne, ir 29,7 procento – baldų, apšvietimo įrangos, buitinių elektros prietaisų, radijo, televizijos prekių ir statybinių medžiagų specializuotos prekybos įmonių apyvarta.

Statistikos departamento duomenimis, vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokytis šių metų lapkričio mėnesį, palyginti su spalium, buvo nulinis (2004 m. lapkritį, palyginus su spalium – 0,3 proc.). 2005 m. lapkritį, palyginus su praėjusių metų tuo pačiu mėnesiu, infliacija sudarė 2,8 proc. (2004 metų lapkričio mėnesį užfiksuota 3,0 proc. metinė infliacija). Šių metų lapkričio mėnesį vidutinė metinė infliacija sudarė 2,6 proc. (2004 m. lapkritį – 0,9 proc.).

Statistikos departamento duomenimis, statybos kainos 2005 m. lapkričio mėn., palyginti su spalio mėn., padidėjo 0,4 proc. (2004 m. atitinkamu laikotarpiu sumažėjo 0,1 proc.). Labiausiai – 0,6 proc. – pabrango inžinerinių statinių

statyba. Bendrajam statybos kainų indeksui didžiausią įtaką turėjo 0,4 proc. padidėjusios statybinių medžiagų ir gaminių kainos. Taip pat kainų indeksą veikė 0,3 proc. padidėjusios darbo užmokesčio ir pridėtinės išlaidos. Statybinių mašinų ir mechanizmų eksploataavimo darbo valandos kainos lapkričio mėn. nepasikeitė.

Latvijos centrinės statistikos valdybos duomenimis, statybų kainos Baltijos valstybėse per metus labiausiai išaugo Latvijoje. Trečiąjį šių metų ketvirtį, palyginti su tuo pačiu 2004-ųjų laikotarpiu, statybos Latvijoje pabrango 9,9 proc., Lietuvoje – 7,0 proc., Estijoje – 6,6 procento. Per trečiąjį metų ketvirtį – liepą-rugsėį, palyginti su balandžiu-birželiu – statybų kainos labiausiai išaugo Lietuvoje – 3,0 proc. Estijoje jų kainos pakilo 1,8 proc., Latvijoje – 1,1 procento.

Statistikos departamento negalutiniais duomenimis, šiemet eksportuota prekių už 26,364 mlrd. litų, o importuota – už 34,421 mlrd. litų. Lietuvos užsienio prekybos deficitas sudarė 8,057 mlrd. litų ir buvo 15,3 proc. didesnis nei pernai sausį-spalį. Šiemet svarbiausios Lietuvos eksporto partnerės buvo Rusija (10,5 proc.), Latvija (10,1 proc.), Vokietija (9,5 proc.), Prancūzija (7,2 proc.), o svarbiausios importo partnerės – Rusija (28,2 proc.), Vokietija (15,3 proc.), Lenkija (8,3 proc.), Latvija (3,8 proc.).

Šių metų gruodžio 1 dieną šalyje buvo 81,6 tūkst. registruotų bedarbių. Per mėnesį bedarbių skaičius beveik nepasikeitė, o palyginus su praeitų metų tuo pačiu laikotarpiu, sumažėjo 40,1 tūkst., arba 33 proc., pranešė Lietuvos darbo birža. Teritorinėse darbo biržose įregistruoti bedarbiai sudaro 3,9 proc. viso darbingo amžiaus šalies gyventojų. Gruodžio pradžioje daugiausiai bedarbių buvo užregistruota Ignalinos (11,2 proc.), Akmenės (10,5 proc.) bei Druskininkų (9,3 proc.) savivaldybėse. Mažiausiai bedarbių buvo Trakų ir Elektrėnų (1,1 proc.) bei Kėdainių (1,7 proc.) savivaldybėse. Tarp stambiausių Lietuvos miestų mažiausias bedarbių skaičius buvo Šiauliuose (2,1 proc.), o didžiausias – Klaipėdoje (3,3 proc.).

Verslo aplinkos naujienos

Lietuvos banko valdyba pavedė Lietuvos banko Ekonomikos departamento Finansinio stabilumo skyriui organizuoti bankų apklausas dėl skolinimo sąlygų. Jos vyks du kartus per metus: balandžio ir spalio mėnesiais. Nustatyta, kad apklausose dėl skolinimo sąlygų gali dalyvauti visi šalies komerciniai bankai ir užsienio bankų filialai. Apibendrintus bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų rezultatus ir apžvalgą nutarta skelbti Lietuvos banko interneto svetainėje. Bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų atliekamos daugelyje išsivysčiusių šalių, tarp jų ir visose euro zonos valstybėse bei Lenkijoje ir Vengrijoje. Europos centrinis bankas (ECB) tokias apklausas rengia, siekdamas pagilinti eurosistemos žinias apie euro zonoje egzistuojančias finansavimo sąlygas ir padėti ECB Valdandčiai tarybai vertinti pinigų bei ekonomikos pokyčius priimant pinigų politikos sprendimus.

Vilniaus savivaldybė aktyviau prižiūrės sostinėje vykstančias statybas. Vilniaus miesto tarybos nariai pradėjo svarstyti, kaip papildyti savivaldybės įkurtą Nuolatinę statybos komisiją. Komisijoje atsiras daugiau teritorijų planavimo specialistų, taip pat Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato direktijos atstovas. Valdininkų manymu, tai paspartins teritorijos planavimo dokumentų bei statybos projektų tikrinimą. Nuolatinėje statybų komisijoje šiuo metu dirba savivaldybės Miesto plėtros departamento specialistai, Energetikos ir ūkio bei Aplinkos apsaugos skyriaus atstovai, valstybės priežiūros institucijų bei teritorijų planavimo sąlygas nustatančių institucijų atstovai. Komisija svarsto statinių griovimo bei statybos leidimo, teritorijų planavimo dokumentus.

AB „Vilniaus šilumos tinklai“ ir „Hansabankas“ pasirašė bendradarbiavimo sutartį, pagal kurią bus finansuojami Vilniaus miesto daugiabučių namų atnaujinimo ir modernizavimo projektai. Nuo šiol bendrijos, norinčios

Lietuvoje spalio mėnesį buvo 3 mln. 408 tūkst. gyventojų – 16,9 tūkst. mažiau nei metų pradžioje. Statistikos departamento duomenys rodo, kad mūsų šalyje gyventojų gimsta mažiau negu miršta. Sausio-rugsėjo mėnesiais gimė 23,133 tūkst. kūdikių – 135 mažiau nei per tą patį praėjusių metų laikotarpį. Statistika užfiksavo, kad per devynis šių metų mėnesius mirė 32,481 tūkst. žmonių – 1,963 tūkst. daugiau nei 2004 metais. Nemažėja Lietuvos piliečių emigracija į kitas valstybes. Šiemet per devynis mėnesius iš mūsų valstybės išvyko 12,599 tūkst. piliečių – tai yra 1,44 tūkst. žmonių daugiau negu praėjusiais metais per tą patį laikotarpį. Kita vertus, gerokai išaugo į Lietuvą atvykstančių žmonių skaičius – šiemet per devynis mėnesius atvyko 925 žmonėmis daugiau nei pernai, iš viso – 5,063 tūkstančio.

2005 m. lapkričio mėnesį buvo apklaustos 600 statybos įmonių. Iš jų atsakymus pateikė 428 įmonės, jose dirbo 52 proc. visų statyboje dirbančių darbuotojų, o jų pajamos sudarė 57 proc. visų statybos įmonių pajamų. Statybos darbų apimtį pasikeitimas per praėjusius 2-3 mėnesius buvo ženklus, palyginti su 2004 m. Jeigu pernai statybos darbų poreikis tuo pačiu metu padidėjo 19 proc., tai šiais metais – 48 proc. Tai patvirtina ir statybos įmonių finansinės padėties pasikeitimas („į gerąją pusę“). 2004 m. per 3 mėnesius įmonių finansinė padėtis vidutiniškai padidėjo 19 proc. Šiais metais – net 48 proc. Statybų darbus atliekančių įmonių vadovų teigimu, didžiausia problema šiuo metu yra atsiskaitymas už atliktus darbus. Pavyzdžiui, šiais metais net 83 proc. apklaustų įmonių pareiškė, jog ši problema yra labai rimta ir nepasikeitė, palyginti su ankstesniais metais. Į ateitį statybos įmonių vadovai žvelgia optimistiškai. Jų manymu, darbuotojų artimiausiu metu jų įmonėse tik daugės. Taip mano 23 proc. apklaustų įmonių vadovų. Pernai taip galvojo tik 13 proc. vadovų. 44 proc. įmonių prognozuoja, kad statybos darbų paslaugos artimiausiu metu brangs. Tokia pati prognozė buvo ir pernai (43 proc.). Kita vertus, šiais metais įmonės baiminasi, kad pristigs techninių pajėgumų.

renovuoti savo daugiabutį namą, galės gauti pilną paslaugų paketą – nuo daugiabučio namo energinio audito parengimo iki investicinio projekto finansavimo. Sostinės bendrijų aktyvumą atnaujinti savo namus ir skolintis iš bankų turėtų paskatinti ir valstybės parama daugiabučių namų modernizacijai, kuri priklausomai nuo energinio efektyvumo rodiklių sieks iki 30 proc. investicijų sumos. Taip pat numatyta iki 15 proc. investicijų sumos Vilniaus miesto savivaldybės subsidija sprendžiant techninį pastatų nusidėvėjimą bei tvarkant miesto gyvenamųjų rajonų aplinką. „Hansabankas“ galės paskolinti bendrijoms iki 90 proc. lėšų, reikalingų daugiabučių namų renovacijai.

Socialinės apsaugos ir darbo ministerija parengė Užimtumo rėmimo įstatymo projektas, pagal kurį lėšos bus skiriamos ne tik darbo vietoms steigti – toliau nuo savo gyvenamosios vietos įsidarbinusiems asmenims ketinama kompensuoti keliones į darbą bei apmokėti už gyvenamąjį plotą. Teritoriniam mobilumui skatinti bedarbiams įsidarbinus įmonėse, įstaigose ir organizacijose, nutolusiose nuo jų gyvenamosios vietos, kompensuojamos kelionės į darbą ir atgal išlaidos bei apgyvendinimo išlaidos ne ilgiau kaip 6 mėnesius nuo įsidarbinimo dienos, rašoma įstatymo projekte. Prognozuojama, jog palyginti su šiais metais (105 mln. litų), lėšų poreikis dėl mokymo trukmės pratęsimo, mokymosi stipendijų, subsidijų darbdaviams padidimo bei naujų užimtumo rėmimo priemonių įgyvendinimo padidės apie 40 mln. litų. Tikimasi, kad šiam lėšų poreikiui patenkinti bus panaudoti Europos Sąjungos (ES) struktūrinių fondų pinigai, o užimtumo bei valstybės biudžeto lėšų nereikės. Jei projektui bus pritarta, įstatymas gali įsigalioti nuo antrojo 2006 m. ketvirčio.

„TNS Gallup“ tyrimo duomenimis, vilniečiai žino nemažai statybos įmonių bei nekilnojamojo turto agentūrų. Labiausiai žinoma jiems yra statybų UAB „Ranga IV“ bei nekilnojamojo turto prekybos bei nuomos tarpininkė UAB „Ober-Haus nekilnojamasis turtas“. Apklaustiesiems žinomiausiu statybos bendrovių sąrašė yra ir UAB „Hanner“, „Eika“ bei „Kausta“. Vilniečius nekilnojamojo turto agentūrų paslaugomis naudotis skatina tai, kad jos atlieka nekilnojamojo turto vertinimą bei padeda rasti reikalingą nekilnojamojo turto objektą arba klientą turimam turtui pirkti. Didesnė dalis pasinaudojusių nekilnojamojo turto agentūrų paslaugomis buvo patenkinti, ir, jei prireiktų, kitą kartą rinktųsi tą pačią agentūrą. Remiantis šio tyrimo duomenimis, daugiau kaip 17 proc. vilniečių, planuojančių įsigyti butą ar namą, būsto paieškos ar pardavimo rūpesčius yra linkę patikėti nekilnojamojo turto agentūroms. Didžioji dalis pasirengusiųjų investuoti į nekilnojamąjį turtą ketina pirkti butus. Tik nedidelė dalis norėtų pirkti individualius ar sublokuotus namus, žemės sklypus bei sodybas. Dažniausiai informacijos apie perkamą ar parduodamą nekilnojamąjį turtą ieškoma laikraščiuose ir kitokuose spaudos leidiniuose, taip teigė 60 proc. vilniečių. Dauguma vilniečių nekilnojamojo turto pirkimo jau neįsivaizduoja be banko paskolos. Apklaustos rezultatai rodo, kad kreditus iš bankų imtų 84,8 proc. visų būstą ketinančių pirkti gyventojų, o 13,6 proc. būstą įsigytų savo lėšomis.

Statistika rodo, jog gyventojai internete dažniausiai ieško informacijos apie nekilnojamąjį turtą. Remiantis informacinės duomenų bazės internete „Mūsų Lietuva“ statistika, Lietuvos gyventojai internete dažniausiai ieško informacijos apie nekilnojamąjį turtą, automobilius ir jų priežiūrą, medicinos paslaugas. Beveik 100 tūkst. svetainės lankytojų šiemet ieškojo informacijos apie nekilnojamąjį turtą, su šia veikla susijusias įmones, baldus ir statybos medžiagas.

NT rinkos įvykiai trumpai

Vilniaus verslininkams Kanų (Prancūzija) nekilnojamo turto parodos tapo tikra aukso kasykla. 3 mlrd. Lt – dėl tokių investicijų pavyko susitarti pasibaigusioje komercinio nekilnojamojo turto parodoje MAPIC dalyvavusioms bendrovėms „Ogmios centras“, „Vilniaus Akropolis“, „Rubicon group“, „Hanner“. „Ogmios centru“ septyni Europos investiciniai fondai ir mažmeninės prekybos tinklai pareiškė norą į šios bendrovės vykdomus nekilnojamo turto projektus per artimiausius metus investuoti 2,93 milijardo litų.

Vienas didžiausių turto valdymo fondų Šiaurės Europoje „Niam Fund III“ pradeda investuoti į turtą Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje. „Niam“ per įmonę „Niam III Holding“ SIA įsigijo didžiausią (36 tūkst. kv. m ploto) „Rimi“ logistikos centrą Rygoje. Tai didžiausias logistikos centras Rygos regione. Su „Rimi Latvia“ taip pat pasirašyta sutartis dvylikai metų dėl centro išperkamosios nuomos. Ši investicija yra viena didžiausių Latvijoje 2005 metais. Kitas „Niam“ fondo plėtros žingsnis bus investicijos Lietuvos ir Estijos rinkose. Per artimiausius kelerius metus į turtą Baltijos šalyse planuojama investuoti daugiau kaip 200 mln. eurų. „Niam Fund III“ aktyvus kapitalas yra 321 mln. eurų, investavimo galimybės sudaro apie 1,8 mlrd. eurų skolą.

Danijos investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovei „Baltic Property Trust“ priklausanti to paties pavadinimo Lietuvos įmonė keičia savo statusą iš akcinės bendrovės į uždaryją akcinę bendrovę. Sprendimą lapkričio mėnesį priėmė vienintelis įmonės akcininkas. Lapkričio pabaigoje „Baltic Property Trust“ galutinai padidino įstatinį kapitalą nuo 150 tūkst. litų iki 14 mln. litų. Įstatinis kapitalas padidintas kapitalizavus Danijos „Baltic Property Trust“ suteiktą 15,7 mln. Lt paskolą.

Lietuvoje savo veiklą pradėjo Islandijos kapitalo architektūrinių ir inžinerinių sprendimų bendrovė „Arso“. Investuotojai planuoja, kad 2006 m. „Arso“ apyvarta pasieks

Lietuvoje po Naujųjų metų įsigalios patikslintas Statybos įstatymas, kuriame reglamentuotos nuostatos dėl pastatų energinio naudingumo sertifikavimo. Energinio naudingumo sertifikatas bus išduodamas nustačius, kiek pastatas sunaudoja energijos, ir įvertinus jo energinį naudingumą. Minimalūs pastatų energinio naudingumo reikalavimai bus privalomi ir statomiems naujiems, ir rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems pastatams. Tai bus taikoma statiniams, kurių bendras naudingasis vidaus patalpų plotas didesnis kaip 1 tūkst. kv. m, ir kurių rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu atliekamų darbų, susijusių su energinio efektyvumo gerinimu, kaina sudaro daugiau kaip 25 proc. pastato vertės. Tačiau šie reikalavimai nebus taikomi kultūros paveldo statiniams, jeigu laikantis šių reikalavimų nepageidautinai pakistų jiems būdingos savybės ar išvaizda, maldos namams ir kitokios religinės veiklos pastatams. Nereikės minėtų sertifikatų ir laikiniams, skirtiems naudoti ne ilgiau kaip dvejus metus, pastatams, nedaug energijos sunaudojantiems gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties bei žemės ūkiui tvarkyti skirtiems negyvenamiesiems pastatams. Energetinių sertifikatų nereikės ir atskirai stovintiems pastatams, kurių bendras naudingasis vidaus patalpų plotas ne didesnis kaip 50 kv. m, poilsio ir sodų paskirties pastatams, naudojamiems ne ilgiau kaip keturis mėnesius per metus, bei nešildomiems pastatams. Sertifikuoti pastato energinį naudingumą bus privalu jį statant, parduodant ar išnuomojant. Statytojas (užsakovas) ar savininkas pirkėjui ar nuomininkui šių pageidavimų turi pateikti pastato energinio naudingumo sertifikatą, kurio galiojimo laikas negali būti ilgesnis kaip 10 metų. Šios nuostatos taikomos ir parduodant ar išnuomojant pastato dalis – butus, kitos paskirties atskiro naudojimo patalpas. Statomus naujus pastatus bus privalu sertifikuoti nuo 2007 metų sausio 1 dienos, o kitus pastatus įstatymo numatytais atvejais – nuo 2009 metų sausio 1 dienos.

3,5 mln. Lt. Ateityje ketinama plėsti veiklą ir į kitas Baltijos šalis. Įmonė teiks paslaugas visuomeninės, komercinės, gyvenamosios ir pramoninės paskirties pastatų projektavimo ir teritorijų planavimo srityse. Šiuo metu bendrovėje sukurta 20 darbo vietų. Iki 2006 m. pabaigos darbuotojų skaičių tikimasi padvigubinti.

Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Hanner Development“ Klaipėdoje naujai pastatyta prekybos ir pramogų centrą „Arena“, į kurį investuota daugiau nei 40 mln. Lt, parduoda Islandijos kapitalo bendrovei „Litneta“. Prekybos centras, kurio plotas – daugiau nei 16 tūkst. kv. m, parduodamas už neįvardijamą sumą

Panevėžio bendrovė „Linas“, valdanti tekstilės gaminių įmonę „Linas Nordic“, už 2,6 mln. litų pardavė turto valdymo antrinę įmonę „Domus Palanga“. 100 proc. „Domus Palangos“ akcijų įsigijo Kauno nekilnojamojo turto vystymo įmonė „Rentija“, valdanti 17,29 proc. „Lino“ akcijų. „Domus Palangai“ priklauso 46 a sklypas Palangoje, kuriame planuojama pastatyti viešbutį. Investicijos į projektą gali siekti 25 mln. Lt. „Domus Palangą“ įsigijusi „Rentija“ viešbučio artimiausiu metu šiame sklype statyti neketina.

Žinomų verslininkų – Rakauskų šeimos valdoma bendrovė „SSPC“ padidino nekilnojamojo turto projektų plėtros bendrovės „Baltic Shopping Centers“ balso teisę turinčių akcijų paketą nuo 84,58 iki 100 proc. Anskčiau skelbta, kad 19,52 proc. „Baltic Shopping Centers“ akcijų valdė Vokietijos nekilnojamojo turto plėtros bei valdymo bendrovė „Pfeifer Development“. Rugsėjo 25 dieną bendrovė įstatinį kapitalą padidino 10 tūkst. litų iki 640 tūkst. litų. Pernai bendrovė įstatinį kapitalą padidino nuo 196 tūkst. litų iki 630 tūkst. litų ir pritraukė 55,048 mln. litų projektams Vilniuje ir Kaune finansuoti.

„Lietuvos telekomo“ įmonių grupė ir „Invaldos nekilnojamo turto fondas“ pasirašė sutartis, pagal kurias „Invalda“ įsigijo aštuonis Vilniuje esančius „Lietuvos telekomo“ įmonių grupės pastatus už 70,2 mln. Lt. Sendorį finansavo „Nordea Bank Finland“ Lietuvos skyrius. Be to, gruodį „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“, finansuojant tam pačiam bankui, už 41,8 mln. Lt įsigijo sandėliavimo bei logistikos centrą Vilkpėdės gatvėje Vilniuje bei už 8,2 mln. Lt – tokį pat centrą Kaune, Ateities gatvėje. Kitų metų pirmoje pusėje „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ akcijos, planuojama, bus pradėtos kotiruoti biržoje.

„Rubicon Group“ priklausanti Vilniaus pastatų ūkio valdymo bendrovė „Rubicon City Service“ (RCS) plečia veiklą Klaipėdoje – šiame mieste RCS iš savivaldybės perka dar dvi daugiabučių namų administravimo bendroves. Gruodį įvykusiame aukcione RCS už bendrovės „Marių valdos“ akcijų paketą įsipareigojo sumokėti 3,1 mln., o už įmonės „Ažuolyno valdos“ akcijų paketą – 2,5 mln. Lt. Iš 12 Klaipėdos savivaldybės bendrovių, administruojančių gyvenamuosius namus, parduotos šešios, per artimiausius dvejus metus ketinama privatizuoti dar penkias įmones, „Klaipėdos senamiesčio valdos“ bankrutavo, todėl privatizuota nebus.

Lietuvos nekilnojamojo turto ir investicijų bendrovė „ŽIA valda“ nekilnojamojo turto valdymą perduos ketvirtadienį įsteigta bendrovei „ŽIA valda real esate“. Bendrovė valdys daugiau nei 30 tūkst. kv. m ploto komercinių patalpų, tarp kurių – verslo centrai, sandėliai, biuro patalpos. Objektai yra sostinės Smolensko, Konstitucijos, J. Basanavičiaus, Gustaičio, Rodūnės gatvėse. Neseniai prie Vilniaus esančiame Gulbinų kaime „ŽIA valda real esate“ pradėjo rengti 20 ha teritoriją individualių namų kvartalo statybai.

Pradėtas vykdyti prekybos centro BIG projektas Vilniuje, Ukmergės g., 2,4 ha sklype. Tai bus 20 tūkst. kv. m ploto prekybos centras su 700 automobilių stovėjimo vietų. Prekybos centre įsikurs apie 80 nuomininkų, iš kurių didžiausias – „Maxima“. Prekybos centro statybą planuojama užbaigti 2006 m. rudenį.

UAB „Vilmestos projektai“ informavo savo klientus negalintys užtikrinti, jog bus saugiai eksploatuojamas Vilniuje statomas daugiaaukštis ir siūlo klientams nutraukti sutartis. Bendrovės rašte tvirtinama, kad Vilniuje Gabijos g. 30 statomame name statybos proceso metu nustatyti konstrukcijos defektai, turintys įtakos visai statinio būklei ir „neužtikrinantys statinio saugios eksploatacijos“. Pastatas yra ne tik gyvenamasis – jame jau veikia „Maxima“ parduotuvė, įsikūrę kelių bendrovių biurai, picerija. Statybos buvo sustabdytos, pasamdyti ekspertai, turintys nurodyti konkrečias problemas. Kada klientai galės įsikurti pastate – neaišku. Preliminariose sutartyse buvo numatyta gyvenamąją dalį baigti iki 2005 m. gruodžio 20 d.

Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje (LEZ) prasidėjo pirmieji teritorijos bei infrastruktūros plėtros darbai. Kauno LEZ valdymo bendrovės užsakymu lapkritį pradėtos tiesti vandentiekio bei buitinių nuotėkų linijos. Kitų metų pradžioje bus tęsiami papildomi vandentiekio statybos darbai, kurių metu LEZ teritorijoje bus sujungta vandentiekio linija, sudarysianti bendrą žiedą. Dar šiais metais bus pradėta dujotiekio statyba. Šiuo metu yra rengiamas elektros linijų, gatvių ir privažiavimo kelių techninis projektas. Ketinama užsakyti skirtingų lygių sankryžos techninį projektą. Susidomėjimas žemės nuoma Kauno LEZ teritorijoje metu yra labai didelis, tačiau kol kas daugiau naujų investuotojų pritraukti trukdo iš privačių savininkų išpirtos žemės stoka. Šiuo metu vientisos žemės yra išpirta tik 23 ha, šiame plote numatyta vieta kurtis lengvos gamybos bei aukštų technologijų įmonėms. Kitokios veiklos įmonėms vieta numatyta kitose LEZ teritorijos dalyse, kur žemė dar nėra išpirta. Kauno LEZ jau yra pasirašiusi sutartis su dviem bendrovėmis – statybos įmone „YIT Kausta“, kuri 5,6 ha sklype ketina statyti logistikos centrą, ir pramonės

automatizavimo įrangą gaminančia „Elinta“, 0,7 ha plote įkursiančia gamybos patalpas. Šios įmonės veiklą LEZ teritorijoje pradės kitų metų vasarą. Kiek vėliau paaikšėjo, kad Kauno LEZ įsikurs ir dar trys įmonės – „Maple Leaf Stadiums Baltic“, kuri specializuojasi projektuoti ir statyti ledo arenas, nerūdijančio plieno įrangos gamybos bendrovė „Nergamis“ bei vartojimo prekių iš Indijos importuotoja „Alegrus“. Tikimasi, kad pagaliau pajudėję procesai Kauno LEZ teritorijoje paspartins tolimesnį žemės išpirkimą iš savininkų.

Išpūdingas daugiaaukštis Kaune planuojamas netradicinėje vietoje – vienoje palankiausių prekybai Kauno zonų, Pramonės prospekte. Bendrovės „Europos nekilnojamas turtas“ vienas pirmųjų miesto dangoraižių žada būti išskirtinis: spalvingą namo fasadą papildys išpūdingas švytintis diodinis stogas, pagal naujausias technologijas pagamintos surenkamos pastato konstrukcijos, natūraliu gintaru inkrustuoti langai, puiki patalpų garso izoliacija, kompiuterizuota sistemų apskaita.

Bendrovei „Panevėžio keliai“ priklausanti nekilnojamojo turto plėtros įmonė „Realtus“, šiemet Klaipėdoje planavusi pradėti statyti prekybos ir laisvalaikio centrą, jo statybas pradės 2006 m. pavasarį. Į prekybos ir laisvalaikio centrą Klaipėdoje „Realtus“ planuoja investuoti apie 60 mln. litų.

Klaipėdoje, vietoje buvusio „Vaivos“ kino teatro pastato jau po metų tikimasi pradėti statyti gyvenamąjį daugiaaukštį su komerciniu centru. Dabar H.Manto g. 11 numeriu pažymėtame sklype stovintis pastatas būtų nugriautas. 43 a ploto sklypo gilumoje, iš S.Šimkaus gatvės pusės, ketinama statyti 7-8 aukštų gyvenamosios paskirties namą. Čia būtų galima įrengti 40-50 butų. Komercinės paskirties patalpų dalis būtų trijų aukštų iš H.Manto g. pusės. Visas pastatas būtų apie 8 tūkst. kv. m ploto. Teritorijų planavimo komitete leista pradėti rengti detalų planą, statyti tikimasi pradėti maždaug po metų.

Vilniaus statybų ir projektavimo bendrovė „Viti“ į prekybos centrą Klaipėdoje „Grandus“ investavo apie 20 mln. Lt ir po Naujųjų planuoja pradėti naujo prekybos centro statybas Šilutės plente. Pastatytas 14 tūkst. kv. m ploto prekybos centras yra pirmoji „Viti“ investicija uostamiestyje.

Klaipėdoje, netoli „Vėtrungės“ ketinama statyti dangoraižį, kuriame bus prekybos centras. Taikos prospekto 32A, 41 a sklype norima pastatyti 16 aukštų pastatą. Sklypas Taikos prospekto 32A buvo parduotas savivaldybės organizuotame aukcione. Pagal ankstesnį detalų planą čia buvo numatytos dvių aštuonaukščių namų statybos. Naujojo detaliojo plano užsakovas – bendrovė „Žalioji tiltas“ ketina žemę panaudoti prekybos centro ir iki 21 aukšto viešbučio bei 60 butų statybai. Sklypo užstatymo intensyvumas – 30 proc.

Nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Eika“ pranešė pradėdanti dar du naujus projektus Klaipėdoje. Kitų metų pabaigoje šio miesto Baltijos prospekte iškilis du nauji bendrovės statomi komercinių patalpų pastatai. Dviejuose arti vienas kito esančiuose sklypuose „Eika“ statys 1,54 tūkst. ir 5 tūkst. kv. m ploto prekybos pastatus su automobilių stovėjimo aikštelėmis. Mažesnis pastatas bus dviejų aukštų. Jame planuojama įrengti prekybos, biuro bei sandėliavimo patalpas. Kitas „Eikos“ projektas Baltijos prospekte – 5 tūkst. kv. m prekybos centras turėtų tapti svarbiausiu prekybos objektu šioje gatvėje. Šiuo metu Klaipėdos prekybinių patalpų rinkos dydis – 189 tūkst. kv. m. „Eikos“ duomenimis, kitais metais ji turėtų padidėti dar beveik dešimtadaliu ir pasiekti 204 tūkst. kv. m plotą.

Atsižvelgusi į rinkos pokyčius, nekilnojamojo turto valdymo bendrovė „Kleta“ Klaipėdos priegose kuria prekybos ir logistikos parką, į kurį investuos apie 20 mln. Lt. „Kleta“, anksčiau skelbusi Klaipėdos priegose kurianti pramonės parką, pakeitė jo statusą į prekybos ir logistikos parką.

Planuojama, kad Klaipėdos rajone kuriamo prekybos ir logistikos parko teritorija užims 26 ha, vėliau, atsižvelgiant į paklausą ir rinkos pokyčius, ketinama ją plėsti iki 70 ha. Jau baigtas derinti teritorijos detalusis planas, kitų metų pavasarį planuojama pradėti statyti infrastruktūros objektus. Investuotojams sklypus bus siūloma nuomotis arba pirkti, parko operatoriai ir patys ketina statyti pramoninius objektus bei juos parduoti ar nuomoti. Parke jau planuoja kurtis 5-6 investuotojai, daugiausiai – užsienio bendrovės, kursiančios logistikos centrus, taip pat steigsis Šveicarijos kosmetikos ir medicinos gamybos bendrovė, kuri perkels produkcijos pakavimą čia ir tieks ją Rytų ir Vakarų rinkoms. Taip pat ketina kurtis didmeninės prekybos įmonės ir užsienio medienos bendrovė, Klaipėdoje gaminsianti baldų komplektavimo detales. Pirmosios bendrovės darbą galėtų pradėti 2006 m. pabaigoje – 2007 m. pradžioje. Užbaigusi projektus Lietuvoje, įmonė investicijas nukreips į užsienį.

Panevėžyje pasirašyta koncesijų sutartis dėl sveikatingumo centro projektavimo, statybos, valdymo, naudojimo, priežiūros bei viešųjų paslaugų teikimo. Šis centras – formuojamo sporto ir pramogų komplekso, kurį sudarys ir universali sporto arena, ledo rūmai, atviras maniežas, sudedamoji dalis. Sutartį pasirašė Panevėžio savivaldybės administracijos direktorius Visvaldas Matkevičius ir UAB „Minoleta“ generalinis direktorius Viačeslavas Ablamas bei UAB „Neo aljansas“ generalinis direktorius Paulius Kveselaitis. Pasirašius sutartį miestas ne tik sulauks iki 16 mln. Lt privataus kapitalo investicijų, bet ir atsiradus naujam traukos centrui bus aktyvinami gyventojai, sprendžiama įvairių amžiaus grupių, ypač jaunimo, užimtumo problema. Pagal koncesijų sutartį, Savivaldybė UAB „Minoleta“ 50 metų išnuomoja 0,8 ha žemės plotą Kultūros ir poilsio parke, kuriame bus pastatytas apie 5 tūkst. kv. m ploto sveikatingumo centras su 25 m ilgio baseinu, pirtimis, sporto salėmis ir kt. Čia vienu metu galės būti priimti 400 lankytojų. Centro projektavimo darbai prasidės jau šį mėnesį, statyba – 2006 m. rudenį. Planuojama centro veiklos pradžia – 2007 m. pavasaris. Artimiausiu laiku turėtų paaiškėti Panevėžio universalios sporto arenos statybos finansavimas iš ES struktūrinių fondų.

Investicijomis Alytuje susidomėjo bendrovė „Ogmios“ centras – čia ji ketina statyti prekybos ir pramogų centrą, panašų į Panevėžio „Babiloną“. „Ogmios“ centras jau nusižiūrėjo 10 ha žemės sklypą ir pradėjo derybas su žemės savininkais.

Bendrovė „Refasta“ Alytuje ketina statyti 6 svečių namų kompleksą. Žemės sklypo, kuriame bus pastatytas kompleksas plotas – 7,62 tūkst. kv. m.

Alytuje „Rimi Lietuva“ atidarė naują prekybos centrą „Rimi Hypermarket“. Didžiausiame Alytuje, 8 tūkst. kv. m ploto prekybos centre „Rimi Hypermarket“ užims daugiau kaip 4 tūkst. kv. m ploto. Čia dirbs apie 130 darbuotojų. Kartu su šiuo prekybos centru sutvarkyta Naujosios ir Udrijos gatvių sankryža, įrengta 340 automobilių statymo vietų. Buvo sutvarkytas 3 ha plotas aplink prekybos centrą.

Kelis metus Trakų širdyje merdintis senamiesčio kampelis keliasi naujam gyvenimui. Apriušusio, apleisto „Nendrės“ restorano vietoje išaugs modernus poilsio kompleksas. Istorinėje vietoje – priešais Trakų salos pilį ir apžvalgos aikštelę – įsikurs keturių žvaigždučių viešbutis su konferencijų salėmis, restoranas, penki poilsio nameliai su atskira pirtimi, automobilių stovėjimo aikštele.

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros AB „Hanner“ didina investicijas Latvijoje – su Baltijos šalyse veikiančia Danijos bendrove „Baltic Property Trust A/S“ pasirašyta sutartis dėl biurų ir gyvenamųjų pastatų statybos Rygoje. Kipsaloje, šalia prekybos centro „Olympia“, planuojama pastatyti du daugiaaukščius pastatus, kuriuose bus įrengti A klasės biurai ir butai. Jau paskelbtas konkursas pastatams projektuoti. Per pora mėnesių tikimasi sulaukti architektų pasiūlymų dėl pastatų architektūros, juos pateikti svarstyti Latvijos sostinės valdžiai ir specialistams. Statybas tikimasi pradėti kitais metais, o baigti iki 2009 m. Naujieji pastatai šalia Rygos centro primins aukščiausią Baltijos šalyse 33 aukštų biurų ir prekybos centrų pastatą „Europa“ Vilniaus centre. Rygoje jaučiamas aukštos klasės biurų ir apartamentų šalia miesto centro trūkumas, todėl naująją investicija jau domisi potencialūs nuomininkai ir pirkėjai. Šiandien biurų nuomos kainos Rygoje panašios į Vilniaus, tačiau konkurencija tarp investuotojų ir biurų pasiūla kol kas yra mažesnė. Šalia Rygos centro planuojama investuoti daugiau kaip 30 mln. eurų (100 mln. Lt). Šį projektą vykdydys „Hanner“, o jo pastatytus daugiaaukščius įsigys „Baltic Property Trust A/S“ (BPT).

Spauda ir nuomonės

Lietuvos pramonės ir verslo investuotojų žvilgsniai vis labiau krypta į Vievį ir už šio miestelio Elektrėnų link plytinčias teritorijas prie magistralės Vilnius-Kaunas. Elektrėnų savivaldybė panaikino kliūtis keisti žemės paskirtį, patvirtindama funkcinio zonavimo specialųjį planą. Ekspertų vertinimu, Elektrėnų savivaldybė raško pirmuosius dvimiesčio projekto vaisius. Tuo tarpu aplink Kauno apskrityje esančią magistralės dalį vangiai prekiaujama žemės sklypais, pritraukiami mažai investuotojų. Tai lemia valdininkų abejingumas – Kaišiadorių rajonas iki šiol net nepradėjo rengti bendrojo plano. Laisvų žemės sklypų greta Vievio ir Elektrėnų beveik nėra, pastaraisiais metais aro kaina čia išaugo kone du kartus. Dabar prie magistralės esančios žemės aras kainuoja apie 2000 litų. Palyginti didelė žemės kaina neatbaido investuotojų. Be to, ekspertai prognozuoja, kad po Elektrėnų savivaldybės sprendimo šis procesas gali gerokai įsibėgėti, kartu suaktyvindamas žemės rinką ir kilstelėdamas jos kainas, nes Elektrėnų savivaldybė planuoja panaikinti kliūtis keisti žemės paskirtį. „Parengėme teritorijų prie magistralinio kelio Vilnius-Kaunas funkcinio zonavimo specialųjį planą. Taip pat rengiamas ir analogiškas visos Savivaldybės teritorijos planas. Tarybai patvirtinus planą, dings kliūtys, trukdančios čia ateiti investuotojams“, – sakė Elektrėnų savivaldybės Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjas Arūnas Butrimavičius. Pasak jo, kol nėra šių planų, minėtose teritorijose negalima keisti žemės paskirties iš žemės ūkio į kitokią. Naujuosiuose

planuose bus numatytos teritorijos ir pramonės, ir verslo, ir gyvenamiesiems bei poilsio objektams statyti.

Tiek pavienių asmenų, tiek didžiųjų bendrovių patraukliausia investicija Lietuvoje tapo žemės sklypų supirkinėjimas. Statistikos departamentas informavo, kad vien per trečiąjį šių metų ketvirtį į žemės sklypus buvo investuota beveik 220 mln. Lt. Palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu šis skaičius išaugo daugiau kaip penkis kartus. Šiuo metu pirkti žemės ūkio paskirties sklypus, keisti jų paskirtį ir perparduoti – populiariausias verslas. Sklypai kartais pardavinėjami, dar net nepatvirtinus detaliojo teritorijos plano. Tam turi įtakos ir tai, kad vis intensyviau superkami sklypai savo reikmės ateityje – Lietuvoje tai gana plačiai taiko prekybos tinklai, nekilnojamojo turto bendrovės. O privatūs pirkėjai juos dažnai įsigyja tikėdamiesi vėliau uždirbti. Statistikos departamentas taip pat patvirtino, kad trečią šių metų ketvirtį sparčiausiai didėjo investicijos nekilnojamojamam turtui įsigyti. Iš jų pastatų pirkimas išaugo daugiau kaip dvigubai, o žemės įsigijimas 5,4 karto. Lietuvoje iš viso buvo investuota daugiau kaip 3,1 mlrd. Lt, arba 11,8 proc. daugiau negu pernai per tą patį laikotarpį. Tokį augimą ekspertai sieja su tuo, kad tarp rinkos dalyvių yra nemažai įsigyjančių nekilnojamojo turto tikintis jį po metų ar kelerių parduoti už aukštesnę kainą. Tai ypač ryšku prekiaujant žemės sklypais, kurie brango sparčiausiai – kai kur iki 100 proc. per metus. Trečiąjį

ketvirtį daugiausia investuota į nekilnojamojo turto, nuomos ir kito verslo veiklą – 26,6 proc. visų materialinių investicijų. Tarp investuotojų pirmauja viešojo valdymo institucijos – jos investavo 16,2 proc. visų investicijų. Apdirbamosios gamybos įmonių investicijos sudarė 13,7 proc. visų investicijų.

Prognozuojama, kad kitais metais paskolas būstui paims dvigubai daugiau gyventojų nei šiemet. Bankininkų teigimu, žmonės vis drąsiau žiūri į skolinimąsi ir ne tik gyvenantys didmiesčiuose, bet ir mažesnių miestelių gyventojai. Aktyviausi bankų klientai yra 24-40 metų žmonės. Būstui pirkti, statyti ar rekonstruoti dabar paskola suteikiama laikotarpiui nuo vienerių iki keturiasdešimties metų. Mėnesinės įmokos bankui dydis gražinant kreditą priklauso nuo paimto kredito laikotarpio. Kuo ilgesnis terminas, tuo įmoka bankui mažesnė. Vidutinė paskolos suma svyruoja nuo 130 iki 160 tūkst. Lt. Dabar kreditus teikiančios įstaigos lenktyniauja tarpusavyje ir siūlo itin žemas palūkanų normas. Gauti paskolą būstui gali pretenduoti kiekvienas dirbantis pilietis. Tik reikia uždirbti tiek, kad vienam suaugusiam žmogui, atskaičius mokesčius bankui, liktų maždaug 600 Lt. Yra bankų, siūlančių paskolas dar palankesniais sąlygomis. Prognozuojama, kad kitais metais paskolas būstui paims dvigubai daugiau gyventojų nei šiemet. Statistikos duomenimis, dauguma paėmusių būsto paskolas bankui per mėnesį sumoka apie 500 litų.

Statybininkams klientų norai jau seniai nebėra įstatymas. Kiti paslaugų teikėjai konkurencinėje kovoje priversti pataikauti vartotojams, o butų statytojai pataikautojų vaidmenį primeta pirkėjams. Nors jau kuris laikas kalbama apie būsto kainų burbulą sprogimą, butai toliau brangsta. Prie kainų kilimo dabar smarkiai prisideda patys statybininkai. Kai kurios statybų bendrovės prasitaria, kad iki Naujųjų metų nebepardavinės butų, laukdamos dar didesnio kainų augimo.

Užsienio naujienos

Ukrainos sostinėje Kijeve į konferenciją susirinkę 22 pasaulio šalių nekilnojamojo turto specialistai aptarė susiklosčiusią padėtį įvairiose Europos rinkose. Iš pranešimų matyti, kad aplinkybės įvairiose ES šalyse – ir senbuovėse, ir naujokėse – labai skirtingos, o konferencijos šeiminkai savais argumentais tikino, kad Kijevas – dabar palanki vieta investuoti į nekilnojamąjį turtą. Mieste yra 5 mln. gyventojų, nekilnojamojo turto kaina 20-40 proc. mažesnė negu Vilniuje, o nuomos kaina 2-3 kartus didesnė. Perspektyvos investuoti puikios, tačiau vienas didžiausių trukdžių – didelė korupcija. Kiekvienas savininkas, privačiai įsigijęs žemės, norėdamas ją vėliau parduoti kiekvieną kartą privalo vėl gauti „Žemės aktą“, o gali ir negauti, nes tai sprendžia valdininkai. Tačiau visiškai aišku, kad kainos ateityje Kijeve tikrai didės. O kai sumažės bankų palūkanos, tuomet ši nekilnojamojo turto rinka suaktyvės dar labiau. Kijevo senamiestyje šiuo metu kvadratinio metro kaina – 3 tūkst. dolerių. Jokių apribojimų pirkti nekilnojamojo turto nėra. Kai kurių konferencijos pranešėjų duomenimis, Ukraina dabar susiduria su visomis pokomunistinėms šalims būdingomis problemomis. Viena jų, stabdanti nekilnojamojo turto rinką, yra ta, kad 70 proc. šių objektų ir žemės dar nepateikti rinkai. Pasaulio nekilnojamojo turto rinkos lyderė šiuo metu – Kanada. Šios šalies rinka labai dinamiška. Dabar ten naudinga investuoti į daugiaaukščių namų statybą. Tai naujiena. Londone nėra problemų išnuomoti būstą, nuomojamų gyvenamųjų patalpų paklausa didžiulė. Vidutinė kuklaus 20 kv. m buto Didžiosios Britanijos sostinėje mėnesio nuomos kaina (be komunalinių mokesčių) – 2 tūkst. Lt. Pasaulio investuotojų dėmesį traukia Turkijos rurtai. Nedidelis dviejų kambarių butas prie jūros kainuoja apie 30 tūkst. dolerių. Ispanijoje pastaruju metu kainos krito 10 proc., nes buvo pristatyta per daug kotedžų, butų. Šioje šalyje nekilnojamas turtas dabar 20 proc. brangesnis negu Lietuvoje. Vokietijoje vyksta atvirkščias procesas. Konferencijoje pateikta informacija, kad nuo 1995 m. statybos kompanijų šalyje sumažėjo 33 proc. Berlyne statybos

Kiti statytojai, nelaukdami kitų metų, butų kvadratinį metrą pabrangino maždaug 500 litų. Trečios bendrovės griebiasi dar įdomesnių gudrybių. Kad paskatintų dar didesni butų poreikį, o drauge ir kainų augimą, statybų įmonės paskelbia, kad bemaž visi pradėti statyti butai jau yra rezervuoti, ir jų nepardavinėja. Kai tik butų kainos pakyla, rezervuoti butai vėl pateikiami rinkai. Aišku, kur kas brangiau. Tad skirtingai nei kiti prekybininkai, siūlantys prekėms dideles kalėdines nuolaidas, butų pardavėjai elgiasi priešingai. Matydami didžiulį žmonių norą įsigyti nuosavą būstą, jie kainas tik didina. Kalbama, kad šiandien trečdalis naujos statybos butų Vilniuje yra laisvi. Žinoma, ne vien dėl to, kad patys statytojai juos yra rezervavę. Čia apskuresni yra butų perpardavėjai. Matydami kylančias kainas, jie butus rezervuoja už minimalų pradinį įnašą, o po kelių mėnesių rezervavimo teises perleidžia, šitaip nemažai užsidirbdami. „Matyti, kad kainos dar kils, todėl nėra prasmės pardavinėti dar tik pradėtų statyti butų. Statome kelis gyvenamuosius namus ir jau buvome pasirošę siūlyti pirkėjams rezervotis butus. Tačiau kol kas susilaikėme, palauksime, kol jie pabrangės“, - prisipažino bendrovės „E.L.L. nekilnojamas turtas“ generalinis direktorius Andrejus Trofimovas. Jo teigimu, nemažą dalį pradėtų statyti butų šiuo metu rezervuoja perpardavinėtojai. Pastarieji butus pabrangina kur kas labiau, nei tai daro patys statybininkai. A.Trofimovo nuomone, patys rezervuodami butus, statybininkai apsisaugo nuo perpardavinėtojų. „Nutarėme palaukti kitų metų. Sklypų kainos kyla, statybos savikaina irgi didėja sparčiau, nei pakyla kainos. Kol kas nematau priežasčių, dėl kurių turėtų staiga atpigti butai. Todėl nėra jokios rizikos, mes palauksime butų pabrangimo“, - pasakojo A.Trofimovas.

bendrovių darbų poreikis krito 70 proc., todėl šalyje viena po kitos bankrutuoja šio sektoriaus įmonės. 2003 m. 30 proc. visų bankrotų teko statybos kompanijoms. Berlyne šiuo metu fiksuojamos rekordiškai žemos butų kainos – 1,25 tūkst. eurų (per 4 tūkst. Lt) už kv. m. Namai šiame mieste kainuoja brangiau – 1,5-1,6 tūkst. eurų (apie 5-5,6 tūkst. Lt) už kv.m. Nuo 1995 m. nekilnojamojo turto kainos Vokietijos sostinėje sumažėjo 30-50 proc. Berlyne statybų padėtis gerės nebent dėl pastatų rekonstrukcijos darbų. Nekilnojamojo turto verslo atstovai iš Lenkijos guodėsi, jog jų šalyje rinką ir statybų mastus stabdo tai, kad stinga statyboms tinkamų sklypų. Dėl to klesti spekuliacija žeme, o tai labai iškreipia rinką. Gyvenamųjų namų statyboms tinkamuose žemės sklypuose dažnai nebūna nutiestų komunikacijų. Dar gajūs biurokratiniai barjerai, pavyzdžiui, nelengva gauti leidimą statyboms. Tik nedaugelis Lenkijos bankų teikia paskolas statybos organizacijoms, o statistinis lenkas dar neįperka buto. 2002 m. kaimyninėje šalyje trūko 1,7 mln. būstų. Siekiant panaikinti butų deficitą, kasmet Lenkijoje iki 2010 m. reiktų pastatyti po 100 tūkst. butų.

„InterContinental Hotels“ Grupė paskelbė planus pastatyti 30 naujų viešbučių Lenkijoje. Per artimiausius 10 m. bendrovė ketina atidaryti 7 „Holiday Inn“, 20-25 „Holiday Inn Express“ ir galbūt 4 „Crowne Plaza“ viešbučius. Investicijos sieks apie 270 mln. eurų.

Liuksemburge registruota nekilnojamojo turto vystymo kompanija „Orco Property Group“ paskelbė planus per artimiausius 2 ar 3 metus pradėti listinguotis Varšuvos vertybinių popierių biržoje. Prieš tai ketinama Lenkijoje investuoti daugiau nei 100 mln. eurų.

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) 2006 ir 2007 m. prognozuoja vidutinį apie 4 proc. būsto kainų augimą Anglijoje. Prieš tai šis institutas gėtinai tiksliai

numatė 2005 m. kainų augimo tempą – 3 proc. Kuklus būsto kainų augimas prognozuojamas dėl laukiamo EURIBOR palūkanų normų didėjimo. Tačiau būsto rinka Anglijoje atsigauna po nuo 2004 m. antro pusmečio besitęsusio rinkos aktyvumo smukimo ir 2006 m. tikimasi ženkliausio sandorių skaičiaus augimo.

Apie 40 proc. Ukrainos nekilnojamojo turto rinkos yra spekuliacinio pobūdžio. Specialistų teigimu šalies nekilnojamojo turto rinkoje egzistuoja didelis disbalansas ir užsienio investuotojai laukia parlamento ir savivaldybių rinkimų pabaigos prieš imdamiesi investavimo veiksmų. Šių metų pradžioje (sausio-vasario mėn.) Ukrainos rinkoje nesitikima ženkliausio aktyvumo suaktyvėjimo, antrinėje rinkoje stagnacija gali užsitęsti ir dar ilgiau. Aktyvėjimo galima tikėtis po to, kai parlamentas nuspręs panaikinti mokesťį už nekilnojamojo turto operacijas. Jei tai nebus padaryta, turto pardavėjai įskaičiuos mokesťį į pardavimo kainą, o tai atsilies vidutinių nekilnojamojo turto kainų augimui.

Rusijoje pradėta įgyvendinti būsto programa, pagal kurią nuo šiol bus statomi butai, kuriuose vienam asmeniui teks ne mažiau kaip 25 kv. m bendrojo naudingo ploto. Projekte taip pat numatyta, kad trijų asmenų šeimai tektų dvi vietas automobiliams statyti kieme. Iki šiol buvo įprasta, jog vienam žmogui turi tekti ne mažiau 19,7 kv. m ploto. Rusijos visuomeninė organizacija „Verslo Rusija“ taip pat inicijuoja ir naujų daugiabučių statybą. Pasak organizacijos vadovų, šalyje reikia ir toliau statyti šiuolaikiškus daugiabučius („new kruschovky“), nes tai yra pigus būdas gyventojus aprūpinti būstu. Organizacija Rusijos valdžiai pateikė siūlymus, pagal kuriuos statybininkai nuo šiol privalės įsigyti draudimą, kompensuojantį klientams darbininkų broką. Taip tikimasi sumažinti nepatenkintų statybinių darbu užsakovų skaičių. Planuojama, kad naujos instrukcijos padės didinti statybų apimtys: po penkerių metų kasmet bus pastatoma po 90 mln. kv. m gyvenamojo ploto.

Laisvosios rinkos ekonomika skverbiasi ir į sovietinę Baltarusiją. Kainų kilimui nesutrukdė ir žadėti valdžios papildomi mokesčiai. Ypač butų kainos kilo Gomelyje ir Vitebske. Tokio kainų augimo nebuvo 10 metų. Kaip ir Lietuvoje, Baltarusijoje pastaruoju metu ypač paklausūs tapo 1-2 kambarių butai, pabrangę 20-30 proc. Pavyzdžiui,

Vitebske vieno kambario butas 2004 m. kainavo 8 tūkst. dol., o dar tų pačių metų gruodį toks pat butas kainavo jau 10 tūkst. dol. Naujesni (10-15 m. senumo) butai taip pat brango. Jeigu metų pradžioje jie kainavo po 10 tūkst. dol, tai dabar – 13 tūkst. dol. Analogiškai brango ir dviejų kambarių butai: nuo 10,5 tūkst. dol. iki 13,5 dol. Tiesa, kai kurie pirkėjai už 2 kambarių butą prestižiniame rajone buvo pasirengę mokėti ir 18 tūkst. dol. Gomelyje butai per metus taip pat pabrango: 35-40 proc. Tačiau Gomelyje pastaruoju metu nelabai paklausūs yra 3 kambarių butai, pabrangę tik 10 proc., pasiturintys gyventojai mieliau perka nedaug brangesnius 4 kambarių butus, kurie per metus pabrango 5 proc. Panaši situacija yra ir kituose Baltarusijos miestuose. NT kainų kilimą Baltarusijoje lėmė palankios bankų siūlomos kreditams gauti sąlygos. Statybininkai Baltarusijoje taip pat nespėjo vykdyti užsakymų. Šiandien Baltarusijoje kas antra šeima NT perka už banke gautą kreditą. Tiesa, tokia statistika galioja tik didžiuliuose miestuose. Kitokia situacija yra, pavyzdžiui, Mogiliove: čia žmonės neskuba imti kreditų. Savaime suprantama, kad šiame mieste ir NT kainos auga lėčiau nei kituose Baltarusijos miestuose. 2005 m. Baltarusijoje sumažėjo paklausa individualiems namams, kadangi bent iki šiol tokių objektų pirkimo-pardavimo sandoriams atlikti reikia valdžios institucijoms pristatyti labai daug pažymų. Tiesa, valdžia žada, kad artimiausiu metu biurokratijos sumažės.

JAV atlikta apklausa parodė, kad 85 proc. žmonių saugiau jaučiasi investavę į nekilnojamą turtą (NT) nei pirkdami akcijas vertybinių popierių biržoje. Tyrėjai apklausė 1 tūkst. suaugusių respondentų visoje šalyje. Net 87 proc. apklaustųjų sutiko, kad nuosavo būsto savininkai turi daugiau šansų būti išrinktais į valdžios struktūras. Tiek pat žmonių pritarė, kad NT savininkai dažniau įsitraukia į visuomeninę veiklą, 76 proc. respondentų pareiškė, kad turintys NT, dažniau balsuoja per rinkimus. 66 proc. respondentų tikino, kad vaikai, augantys tėvų namuose, geriau mokosi mokykloje. 69 proc. respondentų teigė, jog JAV valdžia per mažai skiria dėmesio benamių problemoms spręsti. Pagal 2004 m. apklausą, 68,5 proc. amerikiečių turi nuosavą būstą. Beje, tyrimai parodė, kad 73 proc. baltodžių turi nuosavus namus. Apklausus tautinių ir rasinių mažumų atstovus, paaiškėjo, kad tik 47,2 proc. respondentų turi nuosavus būstus.

Mėnesio frazė

AB „Vilniaus Akropolis“ valdybos pirmininkui Mindaugui Marcinkevičiui Klaipėdos „Akropolio“ statybos priminė sovietmetį. Jo teigimu, uostamiesčio „Akropolio“ statybose dirbo „visa Lietuva“, tačiau vis tiek trūko darbininkų. Rangovams esą teko vaišinti subrangovus, kad šie iš objekto neatšauktų savo darbininkų.

Mišriai parlamentarų grupei atstovaujantis Petras Gražulis piktinosi, kad šalia parlamento išaugo dangoraižis, kuris „taip užgožė Seimą, kad iš Seimo liko tik Seimelis“.

Mėnesio nuoroda

Sekdami britų internetų pavyzdžiu, Lietuvos interneto entuziastai taip pat įkūrė svetainę skirtą nekilnojamojo turto kainų „burbului“ ir jo „sprogimo“ laukimui. Anglijos kolegos atsakymo į klausimą „kada sprogs?“ laukia jau daugiau nei 2

metus, o naujausios prognozės žada mažiausiai dar 2 metus nuosaikaus vidutinių kainų augimo.

www.burbulas.lt

© **Apžvalgą parengė:** UAB „Invalda Real Estate“ („InReal“) Informacijos skyrius. Apžvalgoje naudojami Lietuvos Statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos Centrinio ir komercinių bankų duomenys, žiniasklaidos pranešimai, straipsniai iš periodinių leidinių.

Šis informacinis leidinys nėra pasiūlymas pirkimui, pardavimui ar rekomendacija atlikti kitus veiksmus, susijusius su nekilnojamojo turto rinka. 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.