

NEKILNOJAMASIS TURTAS

Biurų rinka plėtosis lėčiau

VŽ | EGLĖ MARKEVIČIENĖ

Lietuvoje toliau plėtosis pramoninių patalpų rinka, bus sparčiai statomi prekybos centrai bei viešbučiai. Prognozuojama, kad kokybiškiausių A klasės biurų pasiūla Lietuvoje mažės, nes jų jau pakankamai pastatyta.



Daiva Albertavičienė, „Colliers International“ direktorė, įsitikinusi, kad prekybos patalpų rinka tik plės.

„Baltijos šalys yra laikomos saugiu regionu, o nuomos kainos, palyginti su Lenkija ar Čekija, yra gerokai mažesnės. Tai turi įtakos didžiuliam investuotojų susidomėjimui Baltijos šalių prekybos patalpomis“, - sako Daiva Albertavičienė, tarptautinės nekilnojamojo turto konsultacijų bendrovės „Colliers International“ (CI) direktorė Lietuvoje.

VŽ rašė (2005 02 28), kad Lietuvoje prekybos patalpų rinka ir taip neblogai išplėtoja. Vien per šiuos ir ateinančius metus Lietuvoje duris turėtų atverti dar keli centrai - „Vilniaus vartai“, „Gedimino 9“, „Panorama“, BIG, Ozo, Kauno „Akropolis“.

Iš kitų Baltijos šalių Lietuva išsiskiria ir jau veikiančiais arba statomais itin stambiais prekybos centrais. Tai grupės „VP Market“ plėtojami prekybos centrai „Akropolis“ bei „Baltic Shopping Centers/Senukai“ prekybos centras MEGA Kaune.

Ne taip, kaip Latvijoje ar Estijoje, Lietuvoje stebima ir prekybos centrų plėtra į mažesnius miestelius, nes centrai jau įsitvirtino didmiesčiuose - Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje.

CI prognozuoja, kad Lietuvoje netrukus atsirast naujų prekybos centrų - žinomų prekės ženklų išpardavimo centrų.

Nori pabaigtų

„Baltijos šalių rinka per ateinančius 2-3 m. gali panaudoti 250-400 tūkst. m² naujų pramoninės paskirties patalpų“, - prognozuoja Mindaugas Kulbokas, CI Konsultavimo ir vertinimo departamento direktorius.

Lietuvoje konsultantai pastebi intensyvų pramoninių patalpų, skirtų tiek gamybai, tiek sandėliavimui ir logistikai, rinkos augimą, jis neslops ir ateinančiais metais, ypač prie didžiųjų šalies miestų. Tačiau nuomos kainos ir didėjant pasiūlai greičiausiai nemažės.

ŽINIASKLAIDA

Parinktos skaitmeninės televizijos programos

Lietuvos radijo ir televizijos komisija nusprendė išduoti licencijas skaitmeninės antžeminės televizijos konkurso nugalėtojams bei nustatė, kuriais skaitmeninės antžeminės televizijos tinklais bus transliuojamos programos.

Skaitmeninės televizijos tinklus diegia „Lietuvos telekomas“ ir Lietuvos radijo ir televizijos centras (LRTC).

Kiekvienu iš keturių tinklų - dviem „Lietuvos telekomo“ ir dviem LRTC - bus transliuojama ar retransliuojama po 10 televizijos programų. Pirmuoju LRTC tinklu bus transliuojamos bendrovės „Baltijos TV“ programos -

BTV ir BTV Linksma, bendrovės „Laisvas ir nepriklausomas kanalas“ - LNK ir Info TV, įmonės „Tele-3“ - Tango TV ir TV3, bendrovės TV1 - TV1 ir Bravo TV ir Lietuvos nacionalinės televizijos programos LTV1 ir LTV2. Antruoju LRTC tinklu bus retransliuojama 10 bendrovės „Mikrovisatos TV“ programų.

Pirmuoju „Lietuvos telekomo“ tinklu bus retransliuojamos kitos 10 „Mikrovisatos“ programų, antruoju - retransliuojamos 4 „Mikrovisatos“ ir 5 „Tele-3“ programos bei transliuojama bendrovės „Spaudos televizija“ programa NTK naujas televizijos kanalas. (BNS)

NT Norintiesiems nusipirkti butą gyventi - sudėtinga jį gauti iš pirmų rankų

Kainų karuselę suka perpardavėjai

VŽ | KASTĖ GELEŽŪNAITĖ

Naujos statybos butų pasiūla dar gerokai atsilieka nuo didelės paklausos. Tam smarkiai įtaką daro perpardavinėtojai, perkantys butus tik tam, kad vėliau parduotų aukštesne nei rinkos kaina. O politikai prabyla apie gresiančią krizę.

Pasak nekilnojamojo turto UAB „Ober - Haus“ apžvalgos, šiandien negalima pasakyti, kiek butų nuperka arba rezervuoja galutinis pirkėjas - žmogus, perkantis butą tam, kad jame gyventų, o ne nuomotų ar tiesiog perparduotų už aukštesnę kainą.

Kylant kainoms, gausėja ir norinčių lengvai pasipelninti: dažnai butai, prieš patekdami galutiniam pirkėjui, pakeičia ne vieną šeiminingą. Specialistai teigia, kad šiuo metu žmonėms, norintiems nusipirkti butą gyventi, sudėtinga gauti jį iš pirmų rankų už rinkos kainą.

Pasak apžvalgos, nenorėdami parduoti „per greitai“, dau-



VLADIMIRO VANDRO NUOTR.

„Nekilnojamojo turto rinką apsaugoti nuo krizės labai svarbu šalies ekonomikai, investicijoms“, - pabrėžia Kęstutis Glaveckas, Seimo Biudžeto ir finansų komiteto pirmininko pavaduotojas.

guma statytojų pradeda butus parduoti aukštesnėmis kainomis nei esamas rinkos lygis. Kadangi didžioji pasiūlos dalis susidaro iš šių pasiūlymų, greitai aukštesnės nei rinkos kainos esant didelei paklausai tampa tiesiog rinkos kainomis, o statytojai vėl „priversti“ kelti kainų lygį, kad neparduotų per greitai likusių butų.

„Ober - Haus“ apžvalgoje daroma išvada, jog tokia kainų karuselė lemia, kad per pastaruosius 3 mėn. naujos statybos butų kainos Vilniuje kilstelėjo dar apie 15%, o šiuo metu yra parduota arba rezervuota beveik 70% iš daugiau nei 5.200 butų, kuriuos realiai planuojama baigti statyti iki 2006 m. pabaigos.

Iš viso vidutinei klasei skirtų butų (kurių pardavimo kainos su daline apdaila svyruoja nuo 3.500 iki 5.500 Lt/m²) pasiūla sudaro daugiau nei 80% visų statomų butų.

Daug mažesnė pasiūla yra prestižiniuose rajonuose (Centre, Senamiestyje, Antakalnyje ir Žvėryne) - juose statomi ir parduodami butai sudaro apie

17% visos pasiūlos. Tačiau net ir brangūs butai Vilniaus senamiestyje rezervuojami greitai - ilgiau neparduodami tik neracionalaus išplanavimo, tamsūs ar dėl kitų priežasčių mažiau patrauklūs butai.

Politikas žada krizę

Kęstutis Glaveckas, Seimo Biudžeto ir finansų komiteto pirmininko pavaduotojas, prognozuoja, kad po euro įvedimo, 2007 arba 2008 m., Lietuvos nekilnojamojo turto rinką ištiks krizė, pranešė BNS.

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 p. Glaveckas. Taip pat jis siūlo iki 6 mėn. sutrumpinti detaliųjų planų parengimo terminus.

MOKESČIAI Ministerijos nesutaria dėl mokesčio

Spaudimas naikinti socialinį mokestį didėja

VŽ | TERESĖ STANIULYTĖ

Išsiskyrė dviejų svarbiausiųjų ministerijų pozicijos dėl socialinio mokesčio - Ūkio ministerija siūlo jį naikinti nuo 2007 m., Finansų ministerija linkusi neskubėti. O verslas leidžia suprasti, kad pelną stengsis paslėpti.

Lina Domarkienė, Ūkio ministerijos sekretorė, VŽ patvirtino, kad ministerija siūlo atsakyti socialinio mokesčio anksčiau nei 2008 m. „Mes siūlome, kad nuo 2007 metų jo nebūtų“, - sakė ji.

Tačiau Finansų ministerija (FM) konkrečių ketinimų ką nors keisti nerodo. Pasak Ingridos Šimonytės, FM sekretorės, dar neaišku, kaip susiklostys biudžeto padėtis nuo liepos mėnesio sumažėjus gyventojų pajamų mokesčio tarifui iki 27%. „Todėl reikia palaukti ir neskubėti naikinti“, - sako sekretorė.

Klauda

Lietuvos laisvosios rinkos institutas (LLRI) teigia, kad įmonių apmokestinimas socialiniu mokesčiu, o faktiškai didesniu pelno mokesčio tarifu, padidino paskatas vengti šio mokesčio ir sumažino vieną iš pagrindinių Lietuvos verslo aplinkos konkurencinių pranašumų. Nepaisant to, jog mokestis įtvirtintas laikinu įstatymu, neigiami padariniai yra ilgalaikiai, nes investuotojams buvo pasiūstas signalas dėl mokesčių nestabilumo Lietuvoje ir galimybės bet kada mokesčius pakelti. „Atsižvelgiant į konkurencingumo didinimo bei investicijų pritraukimo būtinybę ir optimistiškesnę nei planuota biudžeto pajamų surinkimą, tikslinga socialinį mokestį kuo greičiau panaikinti“, - įsitikinęs Remigijus Šimašius, LLRI viceprezidentas.



VILETOS BIBERYTĖS NUOTR.

RAGINA „Turėtų rasti drąsos pasakyti, kad tai buvo klaida“, - mano Gitanas Nausėda, SEB Vilniaus banko prezidento patarėjas, siūlantis naikinti socialinį mokestį kuo greičiau.

„Socialinis mokestis įvestas be reikalo, tinkamai neįvertinus finansinės perspektyvos. Įvestas baimės būsenos. Todėl jį reikia naikinti, nes ir šiemet jo įplaukos planuojamos nelabai ambicingos. Turėtų rasti drąsos pasakyti, kad tai buvo klaida“, - mano Gitanas Nausėda, SEB Vilniaus banko prezidento patarėjas.

Anot Guodos Steponavičienės, LLRI viceprezidentės, socialinis mokestis „didžiąją žalą jau padarė“, todėl turi būti panaikintas jau nuo kitų metų.

Naikinti - nesolidu?

O Vito Vasiliausko, advokatų kontoros „Lideika, Petrauskas, Valiūnas ir partneriai LAWIN“ partnerio, nuomone, šis mokestis - apskritai neesminis dalykas.

„Nereikėtų mėtytis, nes atrodė nesolidu, juo labiau, kad investuotojų tie 4 procentai prie pelno mokesčio neatbaido“, - tikina p. Vasiliauskas.

VŽ primena, kad šis mokestis buvo sugalvotas kaip

„amortizatorius“ galimiems biudžeto praradimams kompensuoti nuo 2005 m. liepos panaikinus kelių mokesčių ir nuo 2006 m. liepos sumažinus gyventojų pajamų mokesčio tarifą. Tačiau pernai biudžetas nė nepajuto, kad buvo uždarytas dar vienas pajamų kanalas ir metams pasibaigus driks-telėjo 1,5 mlrd. Lt nacionalinio biudžeto perteklius.

Šio skaičiaus įkvėpti premjeras Algirdas Brazauskas ir Zigmantas Balčytis, finansų ministras, prabilo apie galimybę naikinti socialinį mokestį anksčiau, negu įstatyme numatyta, jeigu ir 2006 m. biudžetas bus vykdomas taip sėkmingai. Sausis parodė, kad tendencija tęsiasi.

Išvengs legaliai

Tačiau laukiamų 400 mln. Lt iš socialinio mokesčio biudžetas gali ir nesulaukti. Tuo įsitikinę kai kurie verslininkai, neslepintys, kad įmonės sugebės jo išvengti legaliais būdais.

Kadangi socialinis mokestis skaičiuojamas nuo galutinio

bendrovės veiklos rezultato, t. y. pelno, jį mokės tik pelningai dirbančios įmonės. Kęstutis Lisauskas, „Ernst & Young Baltic“ partneris, VŽ yra sąkęs, kad yra pakankamai legalių formų įmonėms susimazinti šią našą - „pažaisti“ su mokesčio baze, nusidėvėjimo normatyvais, sąnaudomis. Visos priemonės yra gerai žinomos ir naudojamos. Tarp tokių - įmonių turto nusidėvėjimas ir jo normatyvų nustatymas arba keitimas, sąnaudų pripažinimas, „tinkamo“ laiko pasirinkimas turtui parduoti ir t. t.

VALSTYBĖS BIUDŽETAS pajamos iš pelno mokesčio

mln. Lt	Metai	Planas	Faktas
	2002 m.	378	264
	2003 m.	503,8	785
	2004 m.	837,4	1.168,9
	2005 m.	1.324,7	1.507,7
	2006 m.	1.695,4*	-

* Be socialinio mokesčio įplauku. Su jomis faktinis pelno mokesčio planas yra 2,095 mlrd. Lt.

Šaltinis: Finansų ministerija