

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA**

Ieva ADOMAITIENĖ, Reda STALMAČENKAITĖ

**LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ
EKONOMINIS VERTINIMAS**

Magistro darbas

Šiauliai, 2009

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
EKONOMIKOS KATEDRA**

**LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ
EKONOMINIS VERTINIMAS**

**Magistro darbas
Socialiniai mokslai, ekonomika (04 S)**

Magistro darbo autorės Ieva Adomaitienė, Reda Stalmačenkaitė.....

Vadovas prof. habil. dr. R.Čiegis.....

Recenzentas

.....

Ieva Adomaitienė, Reda Stalmačenkaitė. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas: ekonomikos magistro baigiamasis darbas / baigiamojo darbo vadovas prof. habil. dr. R. Čiegis; Šiaulių universitetas, Ekonomikos katedra. Šiauliai, 2009. 88 p.

SANTRAUKA

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjami Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai, palyginama nekilnojamojo turto kainų diferenciacija Lietuvos apskrityse ir ją lemiantys veiksniai, bei aptariamos nekilnojamojo turto kainų pokyčių perspektyvos Lietuvos, Latvijos ir Estijos šalių kontekste. Siekiant įvertinti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ekonominiu aspektu, pateikiama gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamika, nekilnojamojo turto kainų diferenciacija pagal miestus ir veiksniai, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai įtakojo būsto kainų pokyčius. Darbe yra siekiama pateikti nekilnojamojo turto rinkos situacijos analizę ne tik Lietuvos, bet ir Baltijos šalių kontekste. Pasirinktų rodiklių (būsto kainų pokyčio, infliacijos lygio, palūkanų normos, statybos sąnaudų kainos indeksas ir pan.) apskaičiavimas, leidžia plačiau išvelgti priežastis bei veiksnius, įtakojusius pastarojo dešimtmečio NT rinkos pasikeitimus. Magistro baigiamasis darbas susideda iš dviejų dalių. Teorinėje darbo dalyje yra nagrinėjami nekilnojamojo turto ir nekilnojamojo turto rinkos teoriniai aspektai, jų klasifikacija, NT vertę lemiantys veiksniai bei nustatymo metodai. Tiriamojoje darbo dalyje yra atliktas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominis vertinimas, nustatyta veiksnių įtaka atskiriems nekilnojamojo turto rinką apsprendžiantiems rodikliams, jų dydis bei svarba, taip pat santykinai palyginama Lietuvos nekilnojamojo turto rinka su Latvija ir Estija. Tiriamojoje darbo dalyje pateikiamas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis, kuriame atsispindi tiriamojoje darbo dalyje atliktų skaičiavimų rezultatai bei autorių siūlomas NT rinkos modelis 2009 - 2010 metams.

Ieva Adomaitienė, Reda Stalmačenkaitė. Economical evaluation of real estate market changes in Lithuania: Master Final Work of Economics / Research Advisor prof. habil. dr. R. Čiegis; Šiauliai University, Department of Economics. Šiauliai, 2009. 88 p.

SUMMARY

The aim of the master thesis is the analysis of real estate market changes in Lithuania, equally compared real estate prices differentiation and its determinants in Lithuanian regions, and described real estate market changes perspectives in the context of Lithuania, Latvia and Estonia. To define economical evaluation of real estate market changes in Lithuania, it is introduced by showing residential real estate price dynamics, real estate prices differentiation in Lithuanian cities and key factors, which directly or indirectly had impact to accommodation prices changes. In the final work there is an attempt to describe the situation of real estate market not only in Lithuania's extent, but including the situation context of the Baltic States. The estimation of the selected indicators, like accommodation prices changes, inflation level, interest rate, construction consumption price index, let widely describe the reasons and factors, which have an impact to RE market changes within last decade. Master Final Work consists of two parts. In the theoretic part there is analysis of real estate and real estate market theoretic aspects, their classification, and key factors for setting RE value, likewise their determination methods. In the practice part of the work, there is performed economical evaluation of real estate market changes in Lithuania, similarly determined key factors impact to particular real estate market indicators, their size and significance, either there is comparison of Lithuanian real estate market with Latvian and Estonian. In the practice part of the final work there is proposed model of Lithuanian real estate market prospects, in which there are represented estimated results from the practice research, also the suggested by authors RE market model for 2009 – 2010 year.

TURINYS

ĮVADAS	7
1. NEKILNOJAMOJO TURTO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI.....	10
1.1. Nekilnojamojo turto, jo rinkos samprata ir klasifikavimas	10
1.2. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija	14
1.3. Nekilnojamojo turto vertę lemiantys veiksniai.....	17
1.4. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai	22
1.5. Nekilnojamojo turto įvertinimo analizavimo ir perspektyvų nustatymo metodologija.....	28
2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS VERTINIMAS	32
2.1. Pasaulinės nekilnojamojo turto vertės kitimo tendencijos ir jų įtaka Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams	32
2.2. Bendra Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristika.....	35
2.3. Nekilnojamojo turto kainų dinamika Lietuvoje ir ją lemiantys veiksniai	40
2.4. Nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizė.....	51
2.4.1. Makroekonominių rodiklių pokyčiai ir jų tyrimas	51
2.4.2. Statybos sektoriaus pokyčių analizė	60
2.4.3. Nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčių įvertinimas	65
2.5. Nekilnojamojo turto rinkos vertinimas Baltijos šalių kontekste	69
2.6. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelis.....	74
IŠVADOS IR SIŪLYMAI	79
LITERATŪRA	83
ŽODYNĖLIS.....	88
PRIEDAI	89
1 priedas Kriterijai, lemiantys nekilnojamojo turto rinkos vertę.....	89
2 priedas Butų verčių žemėlapis Lietuvoje (2008 m.).....	90
3 priedas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis.....	91
4 priedas $SSKI_{mod}$ apskaičiavimas remiantis Du Ponto piramidine analize	92

LENTELĖS

1.2.1 lentelė Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija	14
1.2.2 lentelė Bendras Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos skirstymas.....	15
1.2.3 lentelė Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos.....	15
1.3.1 lentelė Nekilnojamojo turto kainą lemiantys veiksniai, TVF vertinimo kriterijai	21
1.4.1 lentelė Nekilnojamojo turto nustatymo metodų trūkumai.....	26
2.2.1 lentelė Pastatyti nauji gyvenamieji namai apskrityse 2008 m.....	39
2.4.1.1 lentelė Pagrindiniai Lietuvos makroekonominiai rodikliai 2004 – 2008 m.....	52
2.4.1.2 lentelė Infliacijos lygio ir būsto kainų bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio ryšys, 2004 – 2008 m.	58
2.4.2.1 lentelė Statybos sąnaudų kainų indekso ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys, 2004 – 2008 m.	64
2.4.3.1 lentelė Palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys, 2005 – 2008 m.	67
2.5.1 lentelė Infliacijos lygio ir Statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio tarpusavio ryšys Baltijos šalyse, 2004 – 2008 m.....	70
2.5.2 lentelė Investicijų grąža Baltijos šalyse (metų pabaigoje, proc.)	72

PAVEIKSLAI

1.3.1 pav. Ryšys tarp nekilnojamojo turto nuomos kainos ir jį lemiančių veiksnių.....	20
1.4.1. pav. Nekilnojamojo turto vertinimas	23
2.1.1 pav. Namų kainų indeksas atskirose valstybėse 1987 – 2009 m., proc.....	34
2.2.1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas pagal statybos pabaigos metus.....	35
2.2.2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas.....	36
2.2.3 pav. Gyvenamasis fondas pagal administracinę teritoriją 2003 -2007 m. Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu	37
2.2.4 pav. Šalies teritorijoje atliktų statybos darbų savo jėgomis indeksai	38
2.3.1 pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.)	40
2.3.2 pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.)	41
2.3.3 pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu, proc.).....	42
2.3.4 pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m ² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu, procentais)	43
2.3.5 pav. Naujos statybos individualių ir sublokuotų namų (150 – 200 m ²) kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt.....	44
2.3.6 pav. Senos statybos individualių ir sublokuotų namų (150 – 200 m ²) kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt.....	45
2.3.7 pav. Vidutinės 1-o kambario butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m ²	47
2.3.8 pav. Vidutinės 2-ių kambarių butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m ²	48
2.3.9 pav. Vidutinės 3-ių kambarių butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m ²	49
2.3.10 pav. Vidutinės 4-ių kambarių (ir daugiau) butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m ²	50
2.4.1.1 pav. Šalies BVP ir statybų sektoriaus sukuriama BVP dinamika 2004 – 2008 m.	53
2.4.1.2 pav. Užimtųjų šalyje ir statybų sektoriuje skaičiaus dinamika 2004 – 2008 m.....	53
2.4.1.3 pav. Mėnesinio bruto darbo užmokesčio dinamika šalyje, 2004 – 2008 m.	54
2.4.1.4 pav. Tiesioginių užsienio investicijų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriuje dinamika 2004 – 2008 m.	55
2.4.1.5 pav. Materialinės investicijos ir statyba 2004 – 2008 m.	56

2.4.1.6 pav. Šalies infliacijos lygio, statybų sektoriaus sukuriamo BVP ir būstų kainų dinamika, 2004 – 2008 m.	57
2.4.1.7 pav. Metinių vartotojų kainų indeksų pagal grupes kitimo dinamika 2004-2008 m., proc....	59
2.4.2.1 pav. Šalyje atlikta statybos darbų savo jėgomis (be PVM), to meto kainomis, 2000 – 2008 m.. tūkst. Lt.....	60
2.4.2.2 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba 2003 – 2008 m.	61
2.4.2.3 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba pagal plotą 2003 – 2008 m., tūkst. m ² ..	62
2.4.2.4 pav. Metinio statybos sąnaudų kainų indekso dinamika 2004 – 2008 m.	63
2.4.3.1 pav. Lyginamasis paskolų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriams vertinimas, 2005 – 2008 m., proc.	65
2.4.3.2 pav. Lietuvos būsto paskolos rinka 2005 – 2008 m.	66
2.5.1 pav. Statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčių ir infliacijos lygio dinamika Baltijos šalyse 2004 – 2008 m.	69
2.5.2 pav. Baigti statyti butai Baltijos šalių sostinėse 1998 – 2008 m., tūkst.	72
2.5.3 pav. Butų kainos Baltijos šalių sostinių centrinėje miesto dalyje 1998 – 2008 m., tūkst. Lt/m ²	73
2.6.1 pav. Infliacijos lygio ir Metinio Statybų Sąnaudų Kainų Indekso prognozė 2009 – 2010 m., proc.	75
2.6.2 pav. Palūkanų normos ir Būsto kainų pokyčio prognozė 2009 – 2010 m., proc.....	75

IVADAS

Pastaraisiais metais nekilnojamojo turto rinka vaidino gana svarbų vaidmenį šalies ekonomikoje, nes ji glaudžiai susiejo kelias sritis, turinčias įtakos šalies ūkiui, t.y. bankininkystės rinką, statybos sektorių, draudimo bei lizingo bendroves, finansinius tarpininkus, nekilnojamojo turto agentūras, taip pat spekuliantus, norinčius uždirbti iš nekilnojamojo turto kainų pokyčio bei žinoma tuos žmones, kurie perka būstą savo reikmėms. Nekilnojamojo turto paklausos ir pasiūlos dinamika lemia nekilnojamojo turto kainų pokyčius. Galima teigti, jog spartų nekilnojamojo turto kainų augimą Lietuvoje iš esmės lėmė vienas pagrindinių veiksnių – išryškėję pasiūlos ir paklausos skirtumai. Kaip jau minėta, nekilnojamas turtas yra svarbi ekonominio potencialo dalis. Ji sudaro didžiąją kiekvienos šalies nacionalinio turto dalį. Teisingas nekilnojamojo turto vertės nustatymas yra aktualus turto pirkėjams ir pardavėjams, nekilnojamojo turto registrą tvarkančioms įstaigoms, draudimo įmonėms. Pastaruoju metu Lietuvos žiniasklaidos priemonės ypač daug dėmesio skyrė nekilnojamojo turto rinkai bei kainai - „nekilnojamojo turto kainų burbulo“ sprogimui. Nekilnojamojo turto efektyvumas priklauso nuo jį kompleksiskai veikiančių mikrolygmens kintamųjų veiksnių, tokių kaip šalies ekonominis, politinis ir kultūrinis lygis, vyriausybės vykdoma lengvatinių kreditų ir mokesčių lengvatų politika, teisiniai ir norminiai dokumentai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto judėjimą (pirkimą ir pardavimą, nuomą ir kt.), valiutų kursų svyravimai, mokesčių sistema, kreditų gavimo tvarka, palūkanų normos, draudimo sistemos, socialinė politika, infliacija, papročiai ir tradicijos, išteklių ir t.t.

Darbo naujumas. Iki pat 2008 m. vidurio NT rinkos analitikų buvo manyta, kad nekilnojamojo turto kainos rinkoje stabilizavosi ir turėjo tendenciją išlikti tame pačiame kainų lygyje ilgą laiką tarpą. Nustatyta, kad dauguma Lietuvos NT analitikų ankstesnių analizių apie nekilnojamojo turto rinkos pokyčius rėmėsi ekonomikos augimo alternatyva, neįvertinant ilgalaikių pasekmių. Nuo 2008 m. pabaigos situacijai Lietuvos ekonomikai kardinaliai pasikeitus, nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiuose buvo pradėtos fiksuoti mažėjimo tendencijos. Šios tendencijos darbe padės atskleisti, NT rinkos pasikeitimą ilguoju ir trumpuoju periodu, pasiūlant autorių sugalvotą NT rinkos pokyčių modelį, įvertinant perspektyvas tam tikrų rodiklių pagalba. Toks modeliavimas nebuvo atliktas.

Darbo aktualumas. Žinant nekilnojamojo turto rinkos svarbą kitoms rinkoms bei šalies ūkiui, būtina svarstyti įvairiapuses priežastis, turėjusias įtakos nekilnojamojo turto rinkos ir kainų bumui, taip pat šios rinkos perspektyvas bei grėsmes perkaitus rinkai ir NT rinkos įtaką šalies ekonomikai. Pastaraisiais metais atlyginimų padidėjimo procentinis dydis buvo žymiai mažesnis, nei nekilnojamojo turto kainų padidėjimo procentinis pokytis, be to statistiniai duomenys rodo, kad

skaičius asmenų, sudarančiųjų nekilnojamojo turto sandorius pastaruoju metu augo. Bet yra ir kita nekilnojamojo turto rinkos pusė – tai nekilnojamojo turto kainų svyravimas esant ekonominio ciklo svyravimams. Būtent ši tendencija ir pasireiškė pastaraisiais metais. Toks būsto kainų atotrūkis nuo ekonominio ciklo verčia svarstyti nekilnojamojo turto kainų kitimo priežastis ne tik regioniniu, bet ir nacionaliniu mastu. Sulėtėjus ekonomikos augimui ir prasidėjus pasaulinei ekonomikos krizei, labai svarbu tampa analizuoti vieną iš aktyviausių pastarųjų metų rinkų, t.y. gyvenamojo būsto rinką. 2004 - 2008 m. nekilnojamojo turto rinkos augimas buvo nepagrįstai didelis, todėl tolimesni šios rinkos pokyčiai yra vieni iš kertinių akcentų, kurie kelia ekspertų, analitikų bei šalies gyventojų susidomėjimą galimomis šių pokyčių pasekmėmis. Kaip pastebima, Lietuvoje aktyviausiai vyko statybos nekilnojamojo turto (gyvenamojo būsto) rinkoje, tačiau dabartiniu momentu būsto kainų kilimas sustojo bei įgauna ženklaus kainų mažėjimo požymių. Daugiausiai NT rinkos sulėtėjimą lėmė padidėjusios palūkanų normos, sugriežtėjusios paskolų išdavimo sąlygos, išaugusi infliacija, taip pat lūkesčiai, kad ateityje nekilnojamojo turto kainos sparčiai nukris, bei nepasitikėjimas naujos statybos būstų kokybe ir pan..

Darbo problema. Nors paskutiniai turimi BVP duomenys rodo, kad Lietuvos ūkis pastaraisiais metais vis dar sparčiai augo, nuo 2008 m. pabaigos šalies ekonomikos raida priartėjo prie struktūrinio lūžio taško, nuo kurio ūkis perėjo į recesijos fazę. Nekilnojamojo turto rinkos dinamika, kuri gerokai prisidėjo prie pastarųjų metų ūkio pakilimo, 2008 m. pakito ir išryškėjo neigiamų pokyčių tendencija. Būsto kainos nustojo kilti, o sandorių skaičius sumažėjo penktadaliu. Dėl išaugusio neapibrėžtumo nekilnojamojo turto rinkoje bei griežtėjančių bankų paskolų teikimo sąlygų skolinimas būsto įsigijimo reikmėms ir su būsto rinka susijusioms įmonėms gerokai sumažėjo. Dabartiniai rezultatai rodo, jog nėra skiriama pakankamo analitinio dėmesio būsto vertę lemiančių veiksnių rodiklių analizei, jų retrospektyvai ir perspektyvai. Vadinasi, vienas svarbiausių akcentų tampa nekilnojamojo turto kainos kitimo problema, verčianti labiau gilintis į nekilnojamojo turto rinką ir ją sąlygojančius veiksniai. Žinant dabartinę susidariusią ekonominę situaciją, ypač traktuojamą visuotinių aktualijų požiūriu, verta atidžiau pažvelgti į pastaraisiais metais buvusią vieną svarbiausių šalies potencialaus ekonominio augimo sričių – nekilnojamojo turto rinką ir ekonomiškai įvertinti jos pokyčius ir su jais susijusius veiksniai. Vertinant Lietuvos nekilnojamojo turto rinką susiduriama su tam tikromis problemomis, tokiomis, kaip nepakankami statistiniai duomenys, prieštaringas informacijos pateikimas skirtinguose informacijos šaltiniuose, nevienarūšės duomenų sistemos atskirais laikotarpiais ir pan. Todėl darbe bus daugiausiai nagrinėjami gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų pokyčiai.

Darbo objektas. Lietuvos nekilnojamojo turto rinka.

Darbo tikslas. Atlikti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominį vertinimą.

Darbo uždaviniai:

- Pateikti bei įvardinti nekilnojamojo turto rinkos reikšmę, jos klasifikaciją bei ją lemiančius veiksnius;
- Ištirti gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamiką.
- Įvertinti nekilnojamojo turto kainų diferenciaciją Lietuvos apskrityse ir ją lemiančius veiksnius.
- Atlikti nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizę bei įvertinti perspektyvas Lietuvos, Latvijos ir Estijos šalių kontekste.
- Pateikti išvadas, rekomendacijas bei nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelį.

Darbe panaudoti metodai – mokslinės literatūros analizė; statistinių duomenų lyginamoji analizė; absoliutinių, santykinų ir vidutinių dydžių skaičiavimas; duomenų sisteminimas ir grupavimas; grafinis duomenų atvaizdavimas; prognozavimas; modeliavimas; apibendrinimas.

1. NEKILNOJAMOJO TURTO IR NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TEORINIAI ASPEKTAI

1.1. Nekilnojamojo turto, jo rinkos samprata ir klasifikavimas

Prieš pradėdant nagrinėti nekilnojamąjį turtą ir jo rinką, trumpai apžvelgsime pačios rinkos sąvoką ekonomikos kontekste.

Rinka - mainų mechanizmas, suvedantis produkto, gamybos veiksnių ar vertybinių popierių pardavėjus ir pirkėjus (Pass, Ch., Lowes, B., Davies, L., 1997). Rinka - tai erdvė, kurioje formuojami mainai, prekybiniai ryšiai, pasireiškiantys pardavimo pirkimo sandėriuose tarp pardavėjų ir pirkėjų, o pastarųjų sprendimai formuoja pasiūlą ir paklausą bei jų tarpusavio priklausomybę. V.Pranulis (2007) teigia, kad rinka - tai pirkėjų ir pardavėjų susitikimo vieta, kur prekių mainų proceso metu veikia pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą reguliuojantis mechanizmas, išreiškiamas kaina. Rinką galima apibrėžti kaip pardavėjų ir pirkėjų susitikimo vietą, kur prekių mainų proceso metu veikia mechanizmas, reguliuojantis pusiausvyrą tarp pasiūlos ir paklausos, išreiškiamas prekių verte - kaina.

Remiantis pateiktais rinkos apibrėžimais daroma išvada, kad rinka yra procesas, kurio metu vyksta mainai tarp perkančiųjų ir parduodančiųjų. O pirkėjų ir pardavėjų sprendimai formuoja pasiūlą ir paklausą bei jų tarpusavio priklausomybę, kurie gali būti išreikšiami prekių verte, t.y. kaina. Kiekviena atvira ir laisva rinka turi tendenciją judėti link pusiausvyros - t.y. taško, kuriame pasiūla lygi paklausai. Šis pagrindinis ekonomikos principas aiškiai suvokiamas, kad krentant kainai, aktyvumas rinkoje iš pirkėjo pusės didėja, o tai didina pirkimų apimtį ir mažina pasiūlą. Arba atvirkščiai, didėjant kainai, aktyvumas iš pirkėjo pusės mažėja, o tai mažina pirkimų apimtį ir didina pasiūlą.

Rinka gali būti apibūdinama pagal daugelį požymių, o kartu ir klasifikuojama (Dubinas, V., 1997):

- Pagal atliekamas funkcijas (pirkimų, pardavimų, vidaus ir kt.);
- Pagal parduodamų, siūlomų prekių objektus (prekių, paslaugų, idėjų, pinigų);
- Pagal teritoriją ir laiką (bendroji, regioninė, atskiros prekės rinka, specialios rinkos: mugės, biržos, aukcionai ir kt.);
- Pagal rinkoje atliekamą vaidmenį (gamintojo, vartotojo, pirkėjo). Veikiant rinkos mechanizmui, pasireiškia tam tikros rinkos funkcijos.

Pirmiausia - rinka teikia informaciją visiems ūkio subjektams (įmonėms, vartotojams, vyriausybei ir t.t.), priimant tikslinius sprendimus. Todėl ši funkcija vadinama informacine rinkos

funkcija. Tik turint atitinkamą informaciją galima parinkti tinkamiausią gamybos veiksmų kombinaciją (tam tikromis sąlygomis), esamų ir būsimų veiklos kryptų programas (pvz., ką gaminti, kam ir kur, kokiais kiekiais, kokį asortimentą, kokios kokybės, kokia kaina parduoti) (Jakutis, V., 2005).

Rinka savo informacinę funkciją pirmiausia atlieka kainų pagrindu. Trumpuoju laikotarpiu kainų santykiai yra paklausos ir pasiūlos atspindys, ilguoju laikotarpiu kainos yra gamybos kaštų ir prekių bei paslaugų paskirstymo atspindys. Čia svarbu ne tik esamos, buvusios, bet ir būsimos kainos. Rinka informacinę savo funkciją patenkinamai gali atlikti tik per kainas, kai veikia rinkos mechanizmas. Antra rinkos funkcija - rinkos efektyvumo. Ji susijusi su informacine funkcija ir remiasi tokiu rinkos subjektų elgesiu, tokių jų sprendimų priėmimu, kai ūkio ir visuomeniniai išteklių nukreipiami ten, kur ekonominis efektyvumas ir visuomeninis naudingumas yra aukščiausi (Jakutis, V., 2005). Rinka apibrėžiama pagal įvairius požymius, taip pat gali būti klasifikuojama. Didžiausias dėmesys kreipiamas į jos atliekamas funkcijas, taip pat į siūlomus ir parduodamus prekių objektus, teritoriją ar laiką bei rinkoje atliekamą vaidmenį. Pagrindinė rinkos atliekama funkcija yra informacijos teikimas visiems ūkio subjektams, priimant tikslinius sprendimus. Ši informacinė funkcija atliekama kainų pagrindu, kai veikia rinkos mechanizmas. Kita rinkos atliekama funkcija būtų rinkos efektyvumas. Ši funkcija susijusi su informacine funkcija ir remiasi rinkos subjektų elgesiu, jų sprendimų priėmimu.

Nagrinėjant nekilnojamojo turto (NT) labai svarbi tampa pati nekilnojamojo turto rinkos sąvoka. Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, ir žemės, gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų vystymą. Svarbiausi nekilnojamojo turto rinkos dalyviai yra savininkai, architektai, statybininkai, nekilnojamojo turto agentai, nuomininkai, pirkėjai ir taip toliau. Šiai dienai nekilnojamojo turto rinka apima taip pat ir apgyvendinimo bei statybos sektorius (HSH Nordbankas, 2008).

NT rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo arba laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tam tikra prasme priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Tai savo ruožtu sąlygoja regiono darbo vietų skaičius ir pobūdis (Galinienė, B. 1997).

Visos veiklos formos, susijusios su nuosavybės teisių perdavimu - pirkimu, pardavimu, nuomojimu, keitimu ir t.t. - vyksta rinkoje. Besikeičianti šalies ekonominė padėtis daro įtaką visoms rinkoms. Ne išimtis ir nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią įtaką nekilnojamojo turto vertei turi pasiūlos ir paklausos santykis. Nekilnojamojo turto rinka priklauso nuo ekonomikos būklės ir kartu yra ekonomikos indikatorius: jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje blogėja, reikia tikėtis nuosmukio ir visoje ekonomikoje, jei situacija nekilnojamojo turto rinkoje gerėja, tai po to seka pakilimas ir realioje ekonomikoje (Maksimov, S.N., 1999).

Bendrieji visas rinkas sąlygojantys veiksniai yra paklausa, pasiūla ir kaina. Paklausa ir pasiūla yra priežastiniai veiksniai, tuo tarpu kaina pasireiškia kaip kitų dviejų veiksnių sąveikos ir rinkos aktyvumo rezultatas (Galiniene, B. 1997). Bet kuriuo metu šie veiksniai gali kompleksiskai įtakoti ir formuoti pirkėjų arba pardavėjų rinką. Nuo to priklauso ir kaina. Šiuolaikinėje visuomenėje rinka yra svarbiausias visos ekonominės veiklos organizavimo būdas (Jakutis, A. ir kiti, 2005).

Nekilnojamojo turto rinkos yra kiek kitokios negu kitų prekių paslaugų rinkos. Visų pirma esant paklausai, namų ūkiai skiriasi savo struktūra ir sudėtimi (pavyzdžiui namų ūkyje gyvena vienišas asmuo, pora be vaikų, pora kartu su mažais vaikais, pora kartu su paaugliais, pagyvenusios poros, ir t.t.), perkamąja galia (nurodant pajamas, turtą, galimybę gauti kreditą), apgyvendinimo būdu (pavyzdžiui, vienintelis pastatas didelėje teritorijoje, nedidelis namas mieste, kooperatinis butas ir t.t.), ir žiniomis bei privilegijomis gyvenant tam tikruose rajonuose. Remiantis pasiūla, nekilnojamojo turto rinkos yra padalytos į geografiškai apibrėžtas tarpines rinkas (subrinkas), ir kiekviena tokia rinka turi skirtingus individų apgyvendinimo tipus, priklausomai nuo juos veikiančių sąlygų (pavyzdžiui, darbo vietų skaičius, apsipirkimo galimybės, mokyklos, poilsis ir ramybė, socialinės aplinka, ir pan.). Kai būsto kainos esančioje tarpinėje nekilnojamojo turto rinkoje ar jos dalyse pakyla aukščiau kainų vidurkio, toliau paklausa būstui, esančiam toje rinkoje, iš esmės viršija pasiūlą. Kitose subrinkose, kuriose kainos atsiduria žemiau kainų vidurkio, atsitinka priešingai: laisvo būsto pasiūla viršija jų paklausą (Adams, J.S., Cidell, J.L, Smith, L.J. and VanDrasek, B.J., 2002).

Pagal tarptautinės enciklopedijos (Wikipedia, 2008) bei tarptautinių žodžių žodyno pateikiamą nekilnojamojo turto apibrėžimą, NT yra žemė, žemės dalis, įskaitant orą virš jos ir žemę po ja, o taip pat statiniai esantys ant jos. Nekilnojamajam turtui taip pat priskiriami objektai, nesantys tiesiogiai ant žemės ir neturintys žemės nuosavybės – pavyzdžiui, butai. Namas, stovintis ant žemės, priklausančios trečiajai šaliai, taip pat laikomas nekilnojamuoju turtu. Nekilnojamasis turtas - žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose (Europos vertintojų asociacijos grupė, 2003). Prie NT taip pat priskiriami lėktuvai, jūriniai ir vidaus plaukiojimo laivai bei kosminiai laivai. Prie nekilnojamų daiktų gali būti priskiriami ir kiti nuosavybės objektai, kurių pagrindinis požymis yra privalomas valstybinis nuosavybės teisių registravimas nepriklausomai nuo to, kokios jos yra.

Nekilnojamojo turto apibrėžimai daugelyje literatūros šaltinių gana panašūs. Svarbu išsiaiškinti jo paskirtį ir kilmę. Pažymima, kad nekilnojamasis turtas apima apgyvendinimą, komercines įstaigas, prekybos erdvę, tokią kaip mažmeninės parduotuvės, viešbučiai ir restoranai,

pramoninius pastatus, tokius kaip gamyklos, taip pat valstybinės reikšmės pastatus (HSH Nordbankas, 2008).

Nekilnojamas turtas yra ekonominio potencialo sistemos dalis. Todėl, norint suvokti nekilnojamojo turto esmę, būtina ją susieti su ekonominio potencialo struktūra bei atskirų ekonominio potencialo posistemų turiniu.

Pagrindiniai ekonominio potencialo elementai yra šie (Dubinas, V., 1997):

- Žmogiškieji ištekliai, akumuliuojantys sukauptas žmonių fizines, intelektualines, kvalifikacines savybes bei sugebėjimus aktyviai vykdyti darbinę veiklą.
- Informaciniai ištekliai, akumuliuojantys sukauptą žinių fondą.
- Finansiniai ištekliai, akumuliuojantys pinigine forma išreikštą funkcionuojantį ir sukauptą turtą.
- Nekilnojamas turtas - tai nejudamas piliečių, įmonių ir organizacijų materialus turtas.

Bendriausiu atveju nekilnojamas turtas gali būti struktūrizuojamas orientuojantis į šiuos pagrindinius požymius (Dubinas, V., 1997):

- natūralųjį nekilnojamąjį turtą - natūraliuoju laikomas toks nekilnojamas turtas, kuris yra arba gali būti sukurtas be žmogaus dalyvavimo. Toks turtas sietinas su gamtos ištekliais, identifikuotais su žeme, žemės sklypais bei žemės valdomis;
- dirbtinį nekilnojamąjį turtą — dirbtinis nekilnojamas turtas yra turtas, sukurtas žmogaus ar visuomenės. Toks turtas sietinas su žemės plotuose ar sklypuose pastatytais pastatais, statiniais, įrenginiais bei jų sistemomis.

Pagrindinė nekilnojamojo turto charakteristika - jo nejudamumas, fiksuota jo buvimo vieta. Nors tai gali pasirodyti keista, tačiau NT vertės prasme galima tiek išlošti tiek ir pralošti dėl savo buvimo vietos specifikos (Galinienė, B. 1997).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto rinkos sąvoka daugelyje literatūros šaltinių autorių traktuojama daugmaž vienodai. Kadangi pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos elementai yra paklausa ir pasiūla, tai kainų lygį labai dažnai reguliuoja rinkos mechanizmas, t.y. esant tam tikram NT skaičiui koreguojasi ir pati kaina. NT rinkoje pirkėjai formuoja nekilnojamojo turto paklausą, o pardavėjai - pasiūlą. Sąveikaujant paklausai ir pasiūlai bei kitiems veiksniams, formuojama nekilnojamojo turto kaina. Mokslinėje literatūroje pabrėžiama, jog nekilnojamojo turto rinka yra neefektyvi dėl to, kad jai būdingi sezoniniai svyravimai, prekės ir paslaugos nėra sukonzentruotos vienoje vietovėje, sandorių sudarymas yra ilga procedūra, taip pat šią rinką reglamentuoja sudėtinga įstatyminė bazė.

1.2. Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija

Nekilnojamojo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio augimo arba laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tam tikra prasme priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Nekilnojamojo turto rinkai turi įtakos daug išorinių veiksnių, tokių kaip sezoninio aktyvumo kaita, bendra ir vietinė ekonominė konjunktūra, finansavimo galimybė, vyriausybės potvarkiai ir pan. Bet kuriuo metu šie veiksniai gali kompleksiskai įtakoti ir formuoti pirkėjų arba pardavėjų rinką. Nuo to priklauso ir kaina (Rutkauskas, A. V. 2001).

Taigi, sąveikaujant paklausai ir pasiūlai susiformuoja nekilnojamojo turto rinka. Nekilnojamojo turto rinką galima analizuoti įvairiais pjūviais, pavyzdžiui, pagal nekilnojamojo turto rūšis, regionus, su nekilnojamojo turto atliekamų operacijų pobūdį ir pan. (Galiniene, B., Marčinskas, A., Malevskienė, S., 2006).

Rinkas apskritai galima skirstyti pagal įvairius požymius, tačiau ir pačią nekilnojamojo turto rinką galima taip pat skirstyti į smulkesnius segmentus. Taigi nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija pagal tam tikrus požymius pateikta 1.2.1. lentelėje.

1.2.1 lentelė

Nekilnojamojo turto rinkos klasifikacija

Klasifikavimo kriterijus	Išskiriami nekilnojamojo turto rinkos segmentai
Geografinis veiksnys:	<ul style="list-style-type: none"> • regiono NT rinka; • rajono NT rinka; • miesto NT rinka.
Kaina:	<ul style="list-style-type: none"> • brangaus nekilnojamojo turto rinka, masinė, palyginti su nebrangaus nekilnojamojo turto rinka.
Investavimo motyvai:	<ul style="list-style-type: none"> • pajamas duodančio NT rinka; • NT rinka, esant vertės didėjimo potencialui; • mokesčių priedanga.
Nuosavybės teisės tipas:	<ul style="list-style-type: none"> • neribotos nuosavybės teisė; • servitutai; • teisė į žemės gelmes; • teisė į nuomą; • teisė dalyvauti kondominiumuose; • ūkininkavimo teisė; • operatyvaus valdymo teisė; • uzufukto teisė.

Šaltinis: B.Galiniene (2004)

Anot G.I.Thrall (2002), dažniausiai nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal geografinį veiksnį: valstybės nekilnojamojo turto rinka, miesto nekilnojamojo turto rinka. Pavyzdžiui, miesto rinką sudaro daugybė mažesnių rinkų. Kiekviena iš jų yra glaudžiai susijusi tarpusavyje ir tuo pačiu su visuma, t.y. visa miesto rinka. Tačiau mažesnės ir gretimos rinkos yra labiau viena nuo kitos

priklausomos, lyginant su tomis, kurios yra labiau viena nuo kitos nutolusios. VĮ Registrų centras pateikia toki nekilnojamojo turto rinkos skirstymą pagal objektus Lietuvoje (žr. 1.2.2. lentelę).

1.2.2 lentelė

Bendras Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos skirstymas

Žemės:	Statinių:
Komercinės paskirties Namų valdų Sodininkų bendrijų Pramonės, sandėliavimo Žemės ūkio	Administraciniai pastatai ir patalpos Butai Vieno - dviejų butų namai Komercinės paskirties pastatai ir patalpos

Šaltinis: VĮ Registrų centras

B.Galinienė (2004) pabrėžia, jog vienas iš pagrindinių rinkos specializuotų segmentų, susijusių su nuosavybės teise, yra:

- ūkinės paskirties nuosavybė, įtraukiant miškus, laukus, sodus, tvėnkinius ir pan.;
- gyvenamosios paskirties nuosavybė, įtraukiant didelių kvartalų nuosavus namus su žemės priklausiniais, individualūs gyvenamieji namai, butai gyventi nuolat, sezonu ar laikinai;
- komercinės paskirties nuosavybė, įtraukiant biurus, prekybos, sandėliavimo patalpas, aukštos technologijos objektus, verslo parkus, mokslinius - techninius parkus.

Pagal funkcinę paskirtį nekilnojamąjį turtą galima skirti į dvi stambias kategorijas: gyvenamąjį ir komercinį. Komercinis turtas yra dviejų rūšių: turtas, duodantis pelną, ir turtas, sudarantis sąlygas gamybinei veiklai. Rinkos požiūriu gyvenamasis ir komercinis nekilnojamas turtas pasižymi skirtingomis savybėmis, kurios išvardintos 1.2.3 lentelėje. Joje taip pat pažymėtas savybių raiškos laipsnis (Gasilionis, A., Kasperavičius, R., 2006).

1.2.3 lentelė

Gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto lyginamosios charakteristikos

Charakteristikos	Gyvenamasis nekilnojamas turtas	Komercinis nekilnojamas turtas
Ryšys „kredito dydis - vertė“	Aukšta koreliacija	Žema koreliacija
Likvidumas	Didelis	Mažas
Priklausomybė nuo regioninės ekonominės situacijos	Maža	Didelė
Rizika	Maža	Didelė
Pagrindinis rinkos operacijų tipas	Pirkimas - pardavimas	Nuoma
Galimybė pritraukti finansavimą	Palyginti didelė	Palyginti maža

Šaltinis: B.Galinienė (2004)

Grįžtant prie nekilnojamojo turto paskirties, banko ekspertai ir analitikai (HSH Nordbankas, 2008) išskiria tokias komercinės paskirties nekilnojamojo turto rūšis:

- Biuro pastatai;

- Mažmeninės parduotuvės;
- Prekybos centrai;
- Mišri nuosavybės forma;
- Logistika ir sandėliai;
- Viešbučiai ir rekreacija.

Vertinant nekilnojamojo turto rinką pagal operacijų pobūdį, skiriamos pirkimo -pardavimo ir nuomos rinkos. Tačiau S. N. Maksimovas (1999) pateikia kiek kitokią skirstymą, t.y. ištiesą rinkos operacijų sistemą, kurioje išskiriamos trys turto operacijų kategorijos:

1. Kai keičiasi savininkas (pirkimas - pardavimas; paveldėjimas; dovanojimas; keitimas; prisiimtų įsipareigojimų vykdymas (pavyzdžiui, užstatyto turto pardavimas).

2. Kai iš dalies arba visiškai keičiasi savininkų sudėtis (privatizacija; nacionalizacija; akcinio kapitalo formavimas; savininkų sudėties pasikeitimas, kai dalijamas turtas; įtraukimas į įstatinį kapitalą; bankrotas).

3. Kai savininkas nesikeičia (investicijos į nekilnojamąjį turtą; nekilnojamojo turto plėtra -rekonstrukcija, išplėtimas, nauja statyba; naudojimo paskirties, prekės ženklo ar adreso pasikeitimas; vadyba, eksploatavimas; užstatymas; nuoma; perdavimas naudotis panaudos pagrindais; renta ir išlaikymas iki gyvos galvos; įvedimas (nuėmimas) servitutų ir kitų apribojimų; draudimas (ypač tais atvejais, kai turtas yra naudojamas kaip užstatas).

Be minėtų charakteristikų, nekilnojamojo turto rinka gali būti apibūdinama ir kitaip – pirminė ir antrinė. Pirminė ir antrinė rinkos tiesiogiai susijusios su nekilnojamojo turto ilgaamžiškumu. Abi šios rinkos susijusios viena su kita ir sudaro vieną nekilnojamojo turto rinką (Galiniene, B., 2004):

1. Pirminė rinka vadinama visuma sandorių, su naujai sukurtu turtu.

2. Antrinė rinka vadinami sandoriai su eksploatuojamu turtu. Reikėtų pažymėti tai, jog antrinės rinkos kainos paprastai yra orientyras investuotojams, besirengiantiems investuoti į nekilnojamąjį turtą.

Organizuota ir neorganizuota rinkos apibūdina, ar nekilnojamojo turto rinka veikia pagal tam tikras taisykles, t.y. (Gasilionis, A., Kasperavičius, R., 2006):

- organizuota rinka - ūkinė turto ir teisių į jį apyvarta, glaudžiai susijusi su galiojančiais įstatymais, dalyvaujant atestuotiesiems, profesionaliems tarpininkams; ši rinka garantuoja juridiskai nepriekaištingus sandorius ir jos dalyvių teisių apsaugą;

- neorganizuota rinka - ji veikia stichiškai ir ne visada užtikrina atliekamų operacijų patikimumą.

Biržos ir ne biržos rinkos - atspindi, kur vykdomi sandoriai su nekilnojamoju turtu: biržos rinka - objektų pirkimas/pardavimas nekilnojamojo turto biržoje, konkursuose ir aukcionuose, kuriuos organizuoja valstybės arba municipalinės institucijos; ne biržos rinka - tai sandorių sudarymas už biržos ribų.

Apibendrinant galima, teigti, kad nekilnojamojo turto rinkoje iš esmės veikia nekilnojamojo turto pirkėjai ir pardavėjai, kuriems tampa aktuali pati NT rinkos klasifikacija. Pažymėtina ir tai, jog nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal įvairius požymius, tačiau populiariausias yra skirstymas į gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto rinkas. Labai svarbus tampa nekilnojamo turto paskirties akcentas, kadangi paskutiniaisiais metais nekilnojamasis turtas teikia ne tik apgyvendinimo, ūkinės veiklos plėtojimo galimybes, bet ir galimybę spekuliuoti NT turtu, taip uždirbant atitinkamas pajamas.

1.3. Nekilnojamojo turto vertę lemiantys veiksniai

Nekilnojamojo turto kainas atspindi tam tikros priežastys. Visų pirma, nekilnojamasis turtas yra nestandartizuotas vertingas dalykas, kuris žymiai skiriasi kokybės atžvilgiu ir kuris, iš esmės yra skiriamas regiono mastu. Antra, tai, kad tam tikram regione nėra prekybos centrų leidžia suprasti, jog nekilnojamojo turto kainos nėra susiformavusios pagal realų pagrindą, t.y. neturi papildomos pridėtinės vertės. Čia nekilnojamojo turto prekyba paprastai apima derybas dėl kainos, kuriai trūksta aiškumo ir pagrįstumo, tampa neaiškūs realūs sandorio kaštai. Todėl, nekilnojamojo turto rinkos yra mažiau likvidžios, pavyzdžiui, lyginant su finansų rinka. Trečia, palyginti ilgas nekilnojamojo turto statybos laikas trukdo bendram nekilnojamojo turto rinkos pasiūlos ir paklausos subalansavimui (Koetter, M., Poghosyan, T., 2008). Tam reikalinga aptarti rinkos vertę.

Rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti iškeistas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčio turtą įsigyti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesąlygojamos kitų sandorių bei interesų (Gasilionis, A., Kasperavičius, R., 2006).

B.Galinienė (1997) rinkos vertę apibrėžia taip: „rinkos vertė - tai apskaičiuota (pinigų) suma, kuri vertinimo dieną galėtų pakeisti turtą suinteresuoto pirkėjo ir suinteresuoto pardavėjo tiesioginio sandorio metu, atlikus tinkamus rinkodaros veiksmus, jei abi šalys veikia protingai, apdairiai ir savo noru (neverčiamos)“.

Pasak P.Champness (1997), rinkos vertė - tai tikėtina pinigų suma, už kurią vertinimo dieną norintis pirkti ir norintis parduoti, atlikę tinkamus rinkodaros veiksmus, tiesioginio sandorio metu keičiasi turtu, ir abi šalys veikia dalykiškai, protingai ir be prievartos.

Atsižvelgiant į Europos vertinimo standartus, rinkos vertė - tai apskaičiuota suma, kuri vertinimo dieną tarp neutralių vienas kito atžvilgiu norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo metu, tinkamai pristačius turtą rinkai, kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia (Europos vertintojų asociacijos grupė, 2003).

Galima pastebėti, kad praktiškai visi pateikti rinkos vertės apibrėžimai sąlygoja tą patį. Pastebima, kad rinkos vertė yra pinigais išreikšta kaina, kuria mokama už turtą rinkoje tiesioginio sandorio metu. Tiesioginio sandorio metu abi šalys tarpusavyje susitaria ir niekieno neverčiamos ir nesąlygojamos kitų priežasčių pasirašo dokumentus dėl turto pardavimo - pirkimo. Pagal pateiktų rinkos verčių apibrėžimus, rinkos vertė yra apskaičiuojama kaip labiausiai tikėtina kaina, gauta už parduotą turtą rinkoje vertinimo dieną. Vertinimo diena reiškia, kad apskaičiuotoji rinkos vertė priklauso nuo konkrečios nustatytos datos. Kadangi rinka ir rinkos sąlygos gali kisti, apskaičiuota rinkos vertė gali būti nebetikslė, netinkama. Visuose apibrėžimuose minima, kad abi šalys, t.y. pardavėjai ir pirkėjai veikia dalykiškai, laisvai ir savo noru vykdo pirkimo - pardavimo sandorius. Tai reiškia, kad abi šalys žino arba yra informuoti apie turto būklę, charakteristikas, naudojimo paskirtis ir pan. Pasak Europos vertintojų asociacijos grupės (2003), kiekviena jų vadovaujasi turima informacija ir apgalvotai niekieno neverčiami vykdo pirkimo-pardavimo sandorius .

Nekilnojamojo turto vertė gali būti: rinkos, investicinė, atkuriamoji, pajamų, kompensacinė, dabartinio naudojimo, balansinė ir t.t. Tačiau kiekvieną šių verčių veikia mažiau ar daugiau ekonominių, teisinių, politinių, socialinių, valstybės planavimo ir psichologinių kriterijų ryšys. Pagal vertės teoriją turtui yra keliamos keturios būtinos sąlygos, kurios ir yra turto vertės pagrindas (Galinienė, B., 1997):

- naudingumas;
- retumas;
- paklausa;
- perleidžiamumas.

Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemia daug veiksnių (žr. 1-ą priedą). Jie gali būti klasifikuojami įvairiai. Pirmasis būdas - skirstymas į dvi stambias grupes - visuotinius ir individualius veiksnius (Sfinks, 2008a).

Visuotiniai veiksniai. Egzistuoja daug veiksnių, kurie gali veikti nekilnojamojo turto vertės lygį. Tokie veiksniai yra: dabartinis ir laukiamas žemės nuosavybės saugumas; esamas ir laukiamas žemės nuosavybės mokesčių dydis; laukiamas nekilnojamojo turto kainų kitimas: laukiamas statybos kaštų, nuomos, palūkanų normų ir pinigų investavimo kitimas; laukiamas vidutinių grynųjų pajamų kitimas bei žmonių darbo vietų saugumas; laukiamas nekilnojamojo turto likvidumas; kapitalo investavimo galimybės (saugumas ir pelnas); valstybinė politika (ypač gyvenamosios statybos plėtojimas, nuomininkų apsaugojimo priemonės).

Individualūs veiksniai. Nustatant rinkos vertę greta teisinių aplinkybių reikia atsižvelgti į visas faktines bei ekonomines aplinkybes, kurios įprastai veikia nekilnojamojo turto rinkos vertę. Visų pirma tai yra: regioninė ir ypatinga žemės sklypo padėtis; statybos rūšis ir mastas; vertę lemiančios teisės ir apribojimai; žemės sklypo paruošimo būklė; žemės sklypo forma ir dydis; žemės grunto ypatumai; žemės turtai; užterštumo lygis; pastato statybos būdas ir jo amžius; žemės sklypo statybos įrengimų būklė; pastatų naudojimo galimybės; naudojamo nekilnojamojo turto pelno gavimo sąlygos.

Dar vienas būdas, kuris gali būti taip pat skirstomas į dvi stambias grupes - objektyvius ir subjektyvius veiksnius (Sfinks, 2008a).

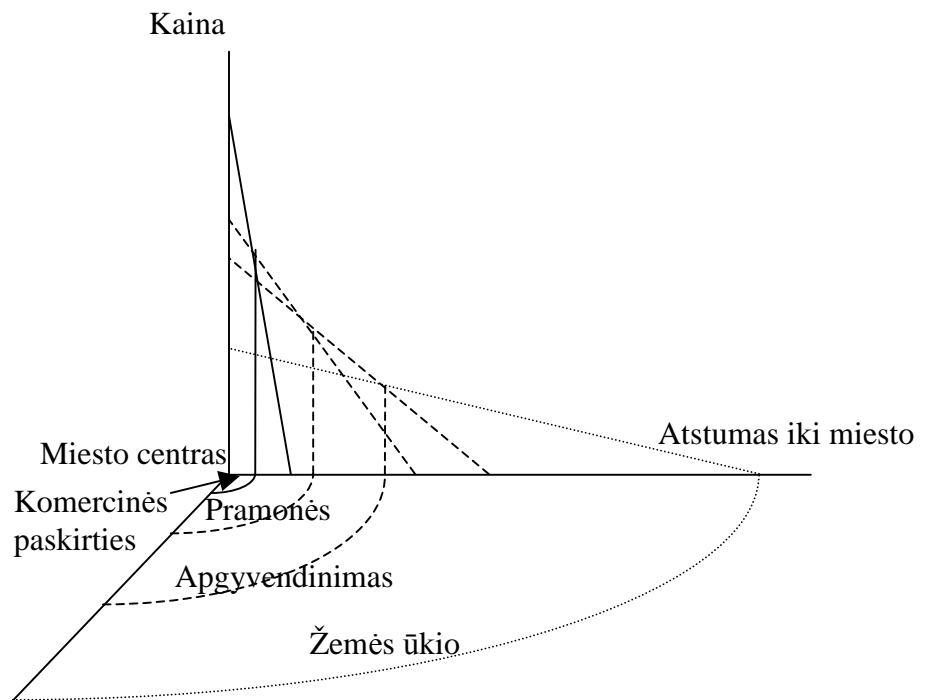
Objektyvūs veiksniai. Objektyvūs veiksniai yra aiškiai matomi ir konkretūs, nes jie apibrėžia esamą fizinę turto būklę: vietą, aplinką, socialinę bei inžinerinę infrastruktūrą. Turto vieta - tai ne tik rajonas, kuriame yra vertinamas turtas, bet ir patį turtą supanti aplinka. Greta esantis miškas ar parkas, gražus vaizdas, sutvarkyta aplinka, naujai suformuotas šiuolaikinių namų kvartalas turto vertę pakelia, o štai šalia gyvenamojo namo įsikūrusi triukšmą kelianti ar aplinką teršianti gamykla, judri triukšminga gatvė vertę, deja, sumažins. Ne mažiau svarbi yra ir gyvenamojo namo ar buto įrengimo kokybė, būklė, darbams naudotos statybinės medžiagos ir pan. Naujas namas ar butas naujame pastate, jei jis kokybiškai įrengtas, bus įvertintas daugiau nei pigiomis, nekokybiškomis medžiagomis įrengtas nekilnojamas turtas. Vertinant būklę svarbu ir tai, kad būstas būtų šiuolaikiškas, įrengtas pagal interjero mados tendencijas, nes tokiu atveju jis rinkoje atrodo kur kas patraukliau. Funkciškai pasenę objektai taip pat bus pigesni už modernius ir šiuolaikiškus. Vertinant nekilnojamąjį turtą atsižvelgiama ir į pastato laikančių konstrukcijų rūšis, pastato statybos metus bei aukštą, kuriame yra butas. Butai pirmame ir paskutiniame pastato aukšte paprastai yra pigesni. Žinoma, gali būti ir išimčių, pvz., jei pro viršutiniame aukšte esančio buto langus atsiveria gražūs vaizdai. Tuomet tai vertinama kaip pranašumas (Aruodas, 2008).

Vienas iš svarbių veiksnių, turinčių įtakos nekilnojamojo turto rinkos objektų vertei - rajono ekonominis potencialas. Kitaip tariant, yra tiesioginis ryšys tarp rajono ekonominio išvystymo ir pajamų iš prekybos NT objektais (įstaigomis/biurais, sandėliais). Reikalingas kuo didesnis atitikimas tarp rajono ekonominio potencialo ir NT objektų paklausos rinkoje (Galiniene, 1997).

Subjektyvūs veiksniai. Subjektyvūs veiksniai dažniausiai susiję su turto keliamais lūkesčiais, kuriuos formuoja nekilnojamojo turto rinkos dalyvių nuomonė apie rinkos būklę, kainų lygį, tendencijas, bendrą šalies ar regiono ekonomikos būklę, konkretaus turto geriausią galimą panaudojimą. Tokie veiksniai nulemia parduodamo objekto pardavimo kainą, tačiau turto vertintojai į juos atsižvelgti negali, nes privalo remtis tik konkrečiomis objektyviomis charakteristikomis. Pavyzdžiui, jei parduodamas sklypas yra vietovėje, kurioje ateityje numatoma statyti gyvenamuosius namus, pardavėjas į šį faktorių atsižvelgia, tačiau turto vertintojas neturi

teisės tuo remtis, juk šiuo metu gyvenamojo kvartalo ir infrastruktūros toje vietoje nėra. Tokiu būdu gali susidaryti skirtumas tarp pardavimo kainos ir vertintojo nustatytos realios rinkos vertės.

Nuomonei apie nekilnojamojo turto vertę taip pat didelę įtaką turi įstatymų leidėjų priimami sprendimai, stambių rinkos dalyvių (nekilnojamojo turto plėtros kompanijų) veiksmai ir netgi gretimų šalių ekonomikos situacija, statybinių medžiagų ir darbo jėgos kainų kilimas (Aruodas, 2008).



1.3.1 pav. Ryšys tarp nekilnojamojo turto nuomos kainos ir jį lemiančių veiksnių

Šaltinis: Soto, P. (2004).

Nekilnojamojo turto kainų formavimas gali būti tikras iššūkis. Sunkumai atsiranda todėl, kad nekilnojamojo turto rinkos yra heterogeninės, tiek šalies viduje tiek ir kitų šalių atžvilgiu, taip pat „nelanksčios“. Deja, NT rinkoje negali būti jokios nedviprasmiškos rinkos kainos. Esančios gyvenamųjų ir komercinės paskirties NT kainos rinkose gali būti sunkiai įvertinamos, pateikiant tik nežymius pavyzdžius, kadangi panašias savybes turinčio nekilnojamojo turto kainos gali stipriai skirtis. Praktikoje labai dažnai atsiranda yra tam tikrų sunkumų komercinės paskirties NT vertės nustatyme (Real Estate – Planning Commission, 2008).

Kiti veiksniai, veikiantys nekilnojamojo turto vertę galėtų būti jo raida. Nekilnojamasis turtas praeina tris stadijas. Vystymosi metu nekilnojamojo turto vertė auga. Pusiausvyros arba statinės stadijos metu nekilnojamasis turtas turi didžiausią vertę. Trečiosios stadijos metu vertė mažėja – vyksta regresija. Jei aplinkui yra pristatyta mažiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų,

tai laikui bėgant greta esančių brangesnių nekilnojamojo turto objektų vertės mažėja (neprestižinis rajonas) – atsiranda kompleksiškas. Jei aplinkui yra pristatyta daugiau kokybiškų nekilnojamojo turto objektų, tai laikui bėgant greta esančių pigesnių nekilnojamojo turto objektų vertės didėja (prestižinis rajonas) – vyksta progresija. Nekilnojamojo turto vertė labai priklauso nuo to, kas yra aplinkui, tai yra kokios yra gretimybės. Pavyzdžiui, automobilių stovėjimo aikštelės atsiradimas komercinėje zonoje padidins jos vertingumą (Sfinks, 2008a). Tarptautinis valiutos fondas nurodo tokius kriterijus, lemiančius nekilnojamojo turto kainą (žr. 1.3.1 lentelę).

1.3.1 lentelė

Nekilnojamojo turto kainą lemiantys veiksniai, TVF vertinimo kriterijai

<i>Kriterijus</i>	<i>Kriterijaus pasirinkimo aprašymas</i>
Pastatų kiekis, pagal jų santykinį kiekį.	Gyvenamasis nekilnojamas turtas, pastatas gali turėti vieną savininką, kuris kartu ir gyventų gyvenančiu, tačiau atskirtu ar turinčiu bendrą sieną su namu ar butu.
Vieta	Adresas ir kaimynystė, surašymo aktas, ar administracinis rajonas.
Paskirtis	Nekilnojamojo turto vieneto panaudojimas, toks kaip gyvenamasis būstas, parduotuvė, gamykla, ar vyriausybinės įstaigos
Konstrukcijos tipas	Betonas, mediena, šiaudai, ir t.t.
Pastato amžius	Metų skaičius nuo statybos ar kapitalinio remonto
Dydis	Pastato struktūra, plotas kvadratinėmis metrų ar kvadratinėmis pėdų skaičiumi.
Kambarių skaičius	Bendras kambarių skaičius, su galimais specifinių tipų kambariais, vonios, dušai ir pan.
Komunaliniai patogumai	Ar NT turi vandens tiekimą, kanalizacijos sistemą, elektrą, ar kitą tinkamą paslaugą.
Fizinė būklė	Vidaus ir išorės priežiūra, statybinis brokas, ir pan..
Paskutinė pardavimo data ir vertė, dabartinė rinkos vertė ir mokesčių dydis	Atsižvelgti į paskutinę NT rinkos pateikiamą informaciją.
NT naudojimas	Ar nekilnojamas turtas yra naudojamas
Teisė į NT naudojimą	Padėtis gyventojų, kuris naudojami NT (nuosavybės teisė ar nuoma), privati nuoma, ar viešojo sektoriaus nuoma.
Nuomos/pardavimo informacija	Suma, skirta užmokėti kad būtų išnormuojamas NT, skaičiuojant bendrai ar išreiškiant kainą per erdvės vienetą (pvz., kvadratinį metrą).
Statybos leidimai, baigimas, ar kiti einamosios veiklos matai	Statomiems NT objektams.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių, remiantis (Sfinks, 2008a)

Dar vienas svarbus veiksnys, lemiantys NT vertę rinkoje, yra tiesioginės užsienio investicijos. Tiesioginių užsienio investicijų panaudojimas nekilnojamojo turto sektoriuje lemia šiuos privalumus (Sfinks, 2008b):

- 1) aprūpina labai būtinomis investicijomis finansiniais ištekliais apribotą sektorių;
- 2) atsiranda profesionalūs NT rinkos dalyviai, turintys patirties NT rinkos vystyme.
- 3) panaudojamos naujos, kokybiškos technologijos, kurios tampa pagrindu ar pavyzdžiu vietiniams nekilnojamojo turto statytojams;
- 4) mažina nekilnojamojo turto statybos kaštus ilguoju laikotarpiu;
- 5) sukuria papildomas darbo vietas ir pajamas;
- 6) pagerina su NT objektu susijusios infrastruktūros kokybę.

Tik nedaugelyje užsienio šalių reglamentuojamos kriterijų sistemos, kuriomis remiantis galima būtų nustatyti rinkos, esamo naudojimo rinkos, naudojimo, investicinę ir kitas vertes. Kriterijus, apibūdinančius rinkos vertę, sunku reglamentuoti, kadangi juos diktuoja rinka, kuri gali nuolat kisti. Nekilnojamojo turto investicinės vertės nustatymą taip pat apibūdina kriterijų sistema, kuri, atsižvelgiant į turto ir investicijų specifiką, suinteresuotų grupių poreikius, gali kisti (NT kriterijai, 2008).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto vertę rinkoje lemia daugelis veiksnių, bet ko gero svarbiausias iš jų būtų žmogiškasis (subjektyvusis) faktorius. Taip, kaip visuomenė ar individualūs asmenys traktuoja savo požiūrį į esamo NT vertę tuo laikotarpiu ir kaip numato jos kitimą būsimoju laikotarpiu apsprendžia jų norą ir galimybes įsigyti NT. Žinoma, daugeliu atveju NT rinkoje esant pakankamai pasiūlai pirkėjas nekilnojamąjį turtą vertina ne tik pagal tai, kokia yra jo tuometinė kaina, bet ir kokia yra jo fizinė būklė, išvaizda, kokie išskiriami jo privalumai lyginant su analogiškais būstais.

1.4. Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodai

Nekilnojamojo turto vertė - tai reikšmingas dydis, kuriam pirmenybę individas teikia įsigydamas nekilnojamąjį turtą. Šios rūšies turto vertės fenomenas gali būti aiškinamas remiantis subjektyviu arba objektyviu požiūriu. Subjektyviosios vertės šalininkai teigia, kad būsto vertė yra vertintojo požiūris į vertinamąjį būstą, vertė egzistuoja ne pastate, o vertintojo sąmonėje. Objektyviosios vertės šalininkai teigia, kad vertę lemia būsto savybės, pvz., jo naudingumas, naudojimo galimybės, konstrukcijos ir pan. Taipogi būsto vertė gali būti suprantama kaip tikėtina pinigine vertė rinkoje. Aptarus nekilnojamojo turto vertę lemiančius veiksniai ankstesniame skyriuje, reikėtų paminėti ir tam tikrus nekilnojamojo turto vertinimo metodus, kurie taikomi vertinant patį nekilnojamąjį turtą.

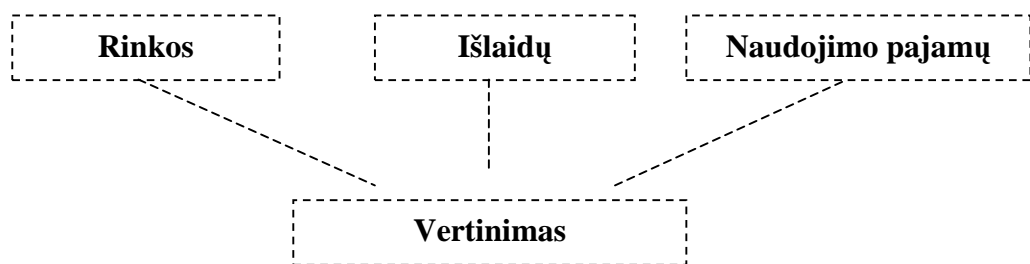
Pasaulyje vyrauja didelė turto ir verslo vertinimo metodų įvairovė. Pavyzdžiui, Vakarų šalyse naudojami tokie metodai (Galiniene, B., 1997): grynosios balansinės vertės metodas, lyginamosios vertės metodas, atkuriamosios vertės metodas, likvidacinės vertės metodas, kainos už pelną metodas ir diskontuotų pinigų srautų metodas. Patvirtintuose Europos vertinimo standartuose išskiriami penki pagrindiniai vertinimo metodai: kapitalo palyginimo, nuomos pajamų kapitalizacijos, diskontuotų pinigų srautų būdai, vertinimas likutinės vertės principu, atkūrimo kaštai atėmus nusidėvėjimą. Nekilnojamojo turto vertė nustatoma, taikant Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto pripažintus metodus. Turto vertės nustatymo metodas parenkamas

atsižvelgiant į tai, kokia turto vertė yra aktuali užsakovui ir kas, vertintojo požiūriu, geriausiai rodo vertę rinkoje (Dzikevičius, A., 2005).

Lietuvoje nekilnojamojo turto vertė nustatoma, taikant Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto pripažintus ir LR Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 patvirtintus metodus. Taikomi šie vertės nustatymo metodai:

- lyginamosios vertės (pardavimų kainų analogų);
- atkuriamosios vertės (išlaidų);
- naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srauto diskonto);
- Kiti Lietuvos Respublikos Vyriausybės aprobuoti ir tarptautinėje praktikoje pripažinti metodai (vertinimas masiniu būdu).

Praktikoje egzistuoja trys tradiciniai nekilnojamo turto vertės nustatymo metodai – lyginamosios (arba rinkos) vertės, naudojimo pajamų vertės ir atkuriamųjų kaštų (išlaidų) vertės (žr. 1.4.1 pav.).



1.4.1. pav. Nekilnojamojo turto vertinimas

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Gasilioniu, A., Kasperavičiumi, R. (2006)

Lyginamosios vertės arba pardavimo kainų analogų metodu vertė nustatoma lyginant vertinamą objektą su parduotais objektais. Kadangi visiškai vienodų objektų beveik nebūna, vertė yra keičiama atsižvelgiant į skirtumus. Priimta, kad didžiausias skirtumas tarp atskirų objektų savybių gali būti 30 proc. Šis metodas itin tinka neužstatytų žemės sklypų vertinimui. Pagrindiniai privalumai – rinkos kainos atspindėjimas ir greiti, nesudėtingi skaičiavimai. Naudojimo pajamų vertės metodu (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto metodu) vertė nustatoma diskontuojant objekto teikiamas pajamas. Šis metodas itin tinkamas objektams, kurie teikia pajamas, pavyzdžiui nuomojamų biurų ar butų pastatams, paslaugoms, gamybai naudojamiems objektams. Šis metodas taipogi gana paprastas ir įvertina objekto teikiamą ekonominę naudą. Atkuriamosios vertės (kaštų) metodu vertė nustatoma pagal objekto statybos kaštus, atimant nusidėvėjimą. Šis metodas gali būti taikomas tik pastatams, yra itin tinkamas tokiems objektams kaip mokyklos, inžinerinės infrastruktūros objektus ir pan., kurie neduoda pajamų ir turi mažai

palyginamųjų objektų, bei dažnai naudojamas įvertinti pastato pagerinimų vertę (Kontrimas, V., 2005). Dabar pasistengsime apžvelgti plačiau kiekvieną iš šių metodų.

Nekilnojamojo turto rinkos vertei nustatyti dažniausiai taikomas lyginamosios vertės metodas (Raslanas, S., Tupėnaitė, L., 2007). Lyginamosios vertės metodas - tai toks metodas, kurio esmė yra palyginimas, t. y. turto vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus (Gasilionis, A., Kasperavičius, R., 2006).

Lyginamosios vertės metodas grindžiamas nuostata, kad investuotojas ar pirkėjas nemokės už konkretų nekilnojamąjį turtą daugiau nei kainuotų kitas panašios nuosavybės, turinčios tą patį naudingumą, įsigijimas. Todėl kainos, sumokėtos už analogiškus objektus, yra panašios ir rodo vertinamos nuosavybės rinkos kainą. Jeigu turto vertintojas turi nepakankamai informacijos apie panašius objektus (analogus nagrinėjamoje vietovėje, jis turi išanalizuoti lyginamuosius objektus kitose vietovėse ir patikslinti vertes. Norint apskaičiuoti patikslintus dydžius, palyginami turimi duomenys ir nustatomi pataisos koeficientai: laiko pataisos koeficientas, parodantis rinkos vertės kitimo dydį. Jo reikia tada, kai lyginti imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio pavyzdys (analogas) ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito; vietovės pataisos koeficientas, kai lyginamieji vertinamojo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamojo objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus, finansavimo sąlygų pataisos koeficientas, kai lyginamieji objektai buvo pirkti ir parduoti šiek tiek skirtingomis sąlygomis (išsimokėtinai, lizingo būdu ar panašiai), kiti pataisos koeficientai, išreiškiantys vertinamojo objekto ir lyginamojo analogo fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus (Raslanas, S., Tupėnaitė, L., 2007). Šias pataisas galima apskaičiuoti santykiniu (procentiniu) pavidalu. Nedidelės fizinių požymių pataisos gali būti skaičiuojamos absoliučiu dydžiu. Kai kuriais atvejais nustatant patikslinimų sumą galima remtis atkuriamosios vertės metodu. Jis taikomas tais atvejais, kai patobulinimas yra naujas ir suteikia vertinamam objektui didesnę patrauklumą.

Nors daugiametė patirtis gali leisti vertintojui intuityviai nuspėti turto vertę, tačiau vertės reikšmė, pateikta vertinimo ataskaitoje, turi būti kuo tikroviškesnė. Svarbu atminti, kad turto savybės vertės pataisa nėra paprasčiausios sąnaudos, reikalingi tai savybei sukurti ar papildyti, bet ji atspindi tai, kiek pirkėjas už ją sumokės. Apskaičiuota rinkos vertė turi visada atitikti rinkos paklausą. Vertintojas turi vengti pataisas parinkti taip, kad jos atitiktų vertę, kurią jis jau nuspėjo esant tinkamą vertinamam turtui. Vertę, kurią vertintojas iš pradžių nujautė esant teisingą nagrinėjamam turtui, galima iš tikrųjų pasiekti atlikus tolimesnę analizę. Net jei tai pasiteisina kiekvienąkart vertinant, vis tiek nereiškia, kad vertintojas neturi papunkčiui išvardyti būdingų kainos pataisų. Į klientui pateiktą vertinimo ataskaitą turi būti įtraukti faktai, kuriais remiantis buvo

nustatyta vertė, o ne iš anksto susidaryta nuomonė apie vertę. Tačiau vertintojo intuicija yra naudinga tada, jeigu galutinė pataisyta turto vertė labai nutolsta nuo tokios, kokia iš tikrųjų turėtų būti. Jei apskaičiuota vertė atrodo per aukšta ar per žema, gali būti, kad vertintojas suklydo, neatsižvelgdamas į kai kuriuos pataisos veiksnius, tada reikia surinkti daugiau informacijos apie patį NT objektą. Naudojamas pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto) metodas, kai turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip verslo objektas, atnešantis pelną (Raslanas, S., Tupėnaitė, L., 2007).

A.Gasilionis ir R.Kasperavičius (2006) teigia, kad naudojimo pajamų vertės metodas - tai toks metodas, kai turto ar verslo vertė nustatoma kapitalizuojant (diskontuojant pajamas), grynąsias pajamas (pinigų srautus), gaunamas iš turto naudojimo arba verslo. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviai parodys turto vertę rinkoje.

Daugelyje mokslinės literatūros šaltinių naudojimo pajamų vertės metodas dar vadinamas statiniu metodu. Tai reiškia, kad nuomos vertė nustatoma iš statinės (nusistovėjusios) nuomos mokesčio. Vienas iš svarbiausių naudojimo pajamų vertės metodo elementų yra kapitalizacijos norma. Kitaip, nei yra su grynujų pinigų srautų diskonto metodu, čia remiamasi dinamine nuoma ir jos verte (Sfinks, 2008b). Pinigų srauto diskonto metodu įmonė vertinama kaip verslo objektas, kurio vertę sudaro ne egzistuojančio materialaus ir nematerialaus turto visuma, o įmonės teikiamas pelnas. Pagal šį metodą įmonės vertę sudaro viso pelno, kuris bus gautas ateityje, dabartinių verčių suma (Galiniene, B., 1997).

Atkuriamosios vertės nustatymas pagrįstas nekilnojamojo turto reprodukcijos supratimu. Klausiami, kokia pinigų suma būtų panaudota, jeigu vertinamąjį objektą reikėtų visiškai atstatyti. Šiuo pagrindu atkuriamoji vertė suprantama kaip atstatymo kaštų suma, panaudotų nekilnojamojo turto ekonominei gerovei sukurti. Statinių ir įrenginių atstatymo kaštai nustatomi vertės nustatymo dieną, tačiau vadovaujantis statistiniais tyrimais, atliktais tam tikrais metais. Todėl atstatymo kaštams perskaičiuoti vertės nustatymo dieną yra naudojami statybos kainų indeksai (Sfinks, 2008b). Vertinant turtą atkuriamosios vertės metodu, apskaičiuojama (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, 2008):

- nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) - objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. metro ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose;
- nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė - nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, laikantis šių reikalavimų.

Daugelis šiuolaikinių vertės nustatymo metodų yra kilę iš klasikinių vertinimo metodų ar jų kombinacijų. Liekamosios vertės metodas remiasi visų trijų klasikinių vertinimo metodų elementų kombinacija. Metodai, apimantys grynuosius pinigus (diskontų pinigų srautų metodas, pelno metodas ir t.t.), bei likvidavimo metodas yra pagrįsti pajamų metodu, dažnai vadinamu naudojimo pajamų metodu. Tačiau visi anksčiau išvardinti metodai turi ne tik privalumų, bet ir nemažai trūkumų vertinant NT vertę (žr. 1.4.1 lentelę).

1.4.1 lentelė

Nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodų trūkumai

Atkuriamosios vertės metodas	Lyginamosios vertės metodas	Pajamų metodas
<ul style="list-style-type: none"> • jei pastatas ne geriausiai išnaudoja sklypą, jo vertė gali būti mažesnė už statybos kaštus; • gana sunku rasti vidutinius statybos kaštus. 	<ul style="list-style-type: none"> • rinkos kainos atspindėjimas, yra didelis trūkumas NT kainų bumo arba didelio sumažėjimo atvejais, nes dar labiau pagilina kainų ciklą; • netinka naudoti didelių objektų vertinimui, jų turtas įvairus ir sunkiai palyginamas; • priklauso nuo turimos informacijos gausumo ir patikimumo, reikalauja gero rinkos sąlygų pažinimo bei detalios ekonominės analizės; • sunku arba neįmanoma vertinti objektus, kai NT rinka nėra išsivysčiusi; • atsiranda trūkumai, kai nėra nustatytas palyginamųjų objektų skaičius ir neapibrėžta, kiek daug gali skirtis vertinamasis ir lyginamieji objektai; • atvaizduoja esamą padėtį, tačiau neparodo būsimos veiklos poveikio turto vertei. 	<ul style="list-style-type: none"> • metodas yra nepaslankus ir neatsižvelgia į pakitimus kitais metais; • nėra galimybės tinkamai atsižvelgti skaičiavimuose į būsimus numatomus vertės padidėjimus, kurie padidina objekto rinkos vertę; • nustatant gaunamas bendrąsias pajamas, reikalinga daug lyginamųjų objektų; • kapitalizacijos normos analizė neatliekama valstybės mastu, o kiekvieno vertintojo individualiai; • gauta vertė ne visada gali būti prilyginta rinkos vertei; • naudojant metodą patiriami sunkumai, kai nepateikiamos naudojimo pajamų vertės nustatymo formulės ir nenurodoma, kaip turi būti nustatyta kapitalizavimo norma.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Kontrimu, V. (2005).

Remiantis 1.4.1 lentele, matyti, kad tiek lyginamosios vertės, tiek ir pajamų vertinimo metodas turi nemažai trūkumų, taigi, jiems pradėta ieškoti alternatyvų, atlikti įvairius jų patobulinimus. Panašu, kad buvo pradėti nagrinėti ir naudoti įvairūs statistikos metodai, pavyzdžiui, kainų skirstiniai, matavimo klaidų prognozė, regresinė analizė. Sparčiai plėtojant neuroninių tinklų panaudojimą ekonomikos, finansų sferose, buvo susidomėta jų panaudojimu nekilnojamo turto vertės nustatymui bei vertės prognozavimui.

R. Amabile ir P. Rosato (1998) atliko nekilnojamo turto vertės nustatymą Treviso (JAV) mieste naudodami radialinių bazinių funkcijų neuroninį tinklą. Buvo naudojami tiek individualiai objektą apibūdinantys parametrai kaip objekto būklė, apdailos lygis, komercinis plotas, tiek aplinką apibūdinantys kintamieji, tokie kaip prieiga prie geležinkelio, panorama, prieiga prie judrios gatvės, prieiga prie viešo transporto, atstumas iki miesto centro ir pan. Gauti rezultatai buvo nepaprastai

geri, vidutinė absoliuti paklaida tik 2,3 proc., didžiausia paklaida tik 9,6 proc. Tokius puikius rezultatus galima paaiškinti nedidele duomenų imtimi (tinklas galėjo „įsiminti“ reikšmes) bei homogeniškais duomenimis. Vis dėl to galima sutikti su autorių išvada, kad neuroniniai tinklai tinka nekilnojamo turto vertės nustatymui. Daug tyrimų buvo atliekama Pietų Australijos universitete, kuriems vadovavo profesorius P.Rossini (1998). Jo pateikiama išvada – neuroniniai tinklai tinka nekilnojamo turto vertės nustatymui, jais gauti rezultatai dažniausiai yra geresni nei gauti regresine analize. Viename paskutinių P.Rossini tyrimų analizuojama papildomų kintamųjų svarba ir genetinių algoritimų panaudojimas. Tyrime buvo naudoti pardavimų trijuose miestuose duomenys atskirai ir trisdešimtyje miestų kartu. Kiekviename etape buvo pridedami nauji įėjimo parametrai. Buvo naudojamas daugiasluoksnis perceptronas¹, neuronų skaičius paslėptame sluoksnyje buvo lygus neuronų skaičiui įėjimo sluoksnyje. Kiekvienas toks tinklas buvo optimizuotas genetinių algoritimų pagalba, stengiantis nustatyti optimalią struktūrą (Kontrimas, V., 2005).

Galima paminėti, kad egzistuoja ir kitų nekilnojamajam turtui vertinti taikomų metodų, kurie leidžia nustatyti atskirus elementus ar kriterijus, būtinus nekilnojamojo turto vertei nustatyti. Tačiau tokie metodai neleidžia tiesiogiai nustatyti nekilnojamojo turto vertės. (Sfinks, 2008b).

Apibendrinant galima teigti, kad nekilnojamojo turto vertė nustatoma dažniausiai vadovaujantis lyginamosios vertės metodu. Remiantis šiuo metodu, nekilnojamojo turto rinkos vertė nustatoma, lyginant analogiškų objektų faktiškas sandorio kainas, atsižvelgiant į vertinamo objekto ir jo analogo skirtumus. Taikydamas lyginamosios vertės metodą, turto vertintojas turi surinkti ir analizuoti kuo daugiau duomenų apie toje vietovėje įvykusius panašių objektų pirkimo pardavimo sandorius, taip pat apie siūlomus parduoti panašius objektus. Nustatant rinkos vertę atkuriamosios rinkos vertės metodu, atliekami skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas. Naudojimo pajamų vertės metodas taikomas tuo atveju, jei vertinamas turtas duoda ar gali duoti piniginių pajamų. Didelė nekilnojamo turto rinkos svarba ekonomikai lemia nuolatinį šio turto Tačiau visi aptarti vertinimo būdai turi trūkumai, jiems nuolatos yra ieškoma alternatyvų.

¹ Perceptronas - paprasčiausias biologinio neurono matematinis modelis, kuriame yra du paprasti įėjimai, pro kurios įeina pradiniai duomenys ir išėjimas, kuriame išvedamas vienas rezultatas)

1.5. Nekilnojamojo turto įvertinimo analizavimo ir perspektyvų nustatymo metodologija

Šiuolaikinėje literatūroje nekilnojamojo turto rinkai įvertinti nėra vieningos metodologijos. Metodologija labiau grįsta makroekonominiais rodikliais pritaikytų rodiklių skaičiavimu, t.y. nekilnojamojo turto vertės pokyčiu, jo prognoze, įtakos jo dydžiui kitimą ir pan. Mokslinėje literatūroje išskiriamas keletas rodiklių, nusakančių rodiklių pasikeitimus. Šiuo atveju elementariosios dinamikos eilučių analizės metu apskaičiuojami šie rodikliai (Martišius, S.A., 2003):

1) Absoliutinis padidėjimas (sumažėjimas):

$$\Delta y = y_n - y_{n-1} \text{ (grandininis); } \Delta y = y_n - y_1 \text{ (absoliutinis).} \quad (1.5.1)$$

2) Vidutinis absoliutinis padidėjimas (sumažėjimas):

$$\Delta \bar{y} = \frac{y_n - y_1}{n - 1} \quad (1.5.2)$$

3) Didėjimo (mažėjimo) tempas:

$$T_D = \frac{y_n}{y_{n-1}} * 100\% \text{ (grandininis); kitu atveju: } T_D = \frac{y_n}{y_1} * 100\% \text{ (bazinis)} \quad (1.5.3)$$

4) Vidutinis didėjimo (mažėjimo) tempas:

$$T_D = \sqrt[n]{T_{D1} * T_{D2} * \dots * T_{Dn}} \quad (1.5.4)$$

5) Padidėjimo (sumažėjimo) tempas:

$$T_P = \frac{y_n - y_{n-1}}{y_{n-1}} * 100\% \text{ (grandininis); kitu atveju: } T_P = \frac{y_n - y_1}{y_1} * 100\% \text{ (bazinis)} \quad (1.5.5)$$

6) Vidutinis didėjimo (mažėjimo) tempas:

$$T_P = T_D - 100\% \quad (1.5.6)$$

Be šių rodiklių, reikia apskaičiuoti ir tarpusavyje sąveikaujančius makroekonomikos rodiklius. Vienas svarbiausių ekonominės statistikos uždavinių – tai ryšių tarp reiškinių tyrimas. Pavyzdžiui, kaip būsto kainų pokyčių pasiskirstymas priklauso nuo infliacijos lygio, palūkanų normos dydžio ir pan. Dažniausiai išskiriami nagrinėjamos visumos dviejų rūšių dydžiai – rezultatinis rodiklis ir faktoriai, lemiantys rezultatinio rodiklio kitimą.

Ryšio tyrimas privalo būti vykdomas dviem etapais, atsakant į tokius klausimus (Bartosevičienė, V., 2004):

- ar nekilnojamojo turto vertės kitimas nurodo tiesiogiai jį lemiančius veiksniai.
- kokius matavimus ir kaip naudoti įvertinant ryšius tarp rezultatinio rodiklio ir jį sąlygojančių faktorių.

Atskirai nagrinėjant sąsajas tarp reiškinių, išskiriami du tarpusavio ryšių tipai:

1. funkcinis, arba determinuotas ryšys, kai kiekvieną rezultatinio rodiklio reikšmę griežtai apibrėžia faktorinio dydžio reikšmė.

2. stochastinis (statistinis) ryšys, kuris pasireiškia kaip priklausomybė tarp atsitiktinių dydžių taip, kad vieno dydžio pokytis veikia kito dydžio pasiskirstymą.

Šiuo atveju stochastinio (statistinio) tipo ryšiams išreikšti paplitusios koreliacijos ir regresijos sąvokos. Koreliaciją nusako, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas, o regresija – konkretizuoja ryšio formą. Žemiau pateikiami ryšio glaudumo rodikliai:

$$r = \frac{\overline{xy} - \bar{x}\bar{y}}{\partial_x \cdot \partial_y}; \text{ kur } r - \text{tiesinės koreliacijos koeficientas,} \quad (1.5.7)$$

$$\partial_x = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n}}; \quad \bar{xy} = \frac{\sum xy}{n}; \quad \partial_y = \sqrt{\frac{\sum (y - \bar{y})^2}{n}};$$

Koreliacija dažniausiai apibūdinama, kaip dviejų reiškinių (dviejų požymių) tarpusavio sąryšis koreliacijos stiprumo matas. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus nuliui, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficientas yra nustatomas iš intervalo [-1; 1]. Jei tarp X ir Y egzistuojanti priklausomybė yra tiesinė, tai koreliacijos koeficientas X ir Y požymių bus lygus 1 arba -1. Tačiau koreliacija neparodo, kiek vienas požymis įtakoja kitą požymį, tam yra naudojama regresija.

Tiesinio ryšio formos sąryšio tamprumo rodiklis nustatomas iš tiesinio koreliacijos koeficiento. Koreliacinius ryšius tiriant koreliaciniais – regresiniais metodais, turi būti patenkinta keletas svarbių sąlygų (Bartosevičienė, V., 2004):

- visuma, kurios požymių tarpusavio ryšiai yra tiriami, turi būti kokybiškai vienu metu;
- turi būti pakankamai didelis nepriklausomų stebėjimų skaičius (šiuo atveju makroekonominių rodiklių), kadangi dėsningumų atskleidimas pagrįstas didžiųjų skaičių dėsniu;
- iš daugybės veiksnių reikia atrinkti pagrindinius, kurie sąlygoja didžiąją dalį rezultatinio požymio reikšmių variaciją.

Remiantis R. Valkausku (2002), regresija vadiname kokio nors dydžio kitimą, kintant kitam dydžiui. Priklausomumas tarp požymių yra pakankamai įvairus. Didėjant vienoms požymio reikšmėms (veiksniui x), kito požymio (rezultato y) reikšmės y gali proporcingai didėti arba mažėti, gali kisti neproporcingai, tam tikra kreiva linija ir t.t. Žemiau pateikta regresijos koeficiento formulė:

$$b = r \frac{\partial_x}{\partial_y} \quad b - \text{regresijos koeficientas} \quad (1.5.8)$$

Galima daryti prielaidą, jog pasirinktų rodiklių regresijos koeficientas parodys, kaip tarpusavyje yra susiję nekilnojamojo turto vertę apsprendžiančių ir pačią vertę įtakančių veiksnių rodikliai, bei kas lemia jų pasikeitimą (pvz., infliacija, pasaulinės tarpbankinių palūkanų kitimo tendencijos, statybų sąnaudos ir pan.).

Nekilnojamojo turto vertei įvertinti ir numatyti, atskirų regionuose ar šalyje esančių būstų kainų tendencijoms nusakyti būtų tikslinga įvertinti prognozavimą. Šiuo atveju TREND funkcijos pagalba galima numatyti, kiek ateityje keisis šių rodiklių lygis. Pati paprasčiausia trendo funkcija gali būti užrašyta taip:

$$y = a_0 + a_1 t; \quad (1.5.9)$$

čia:

$$a_1 = \frac{n \sum ty - \sum t^* \sum y}{n \sum (t^2) - (\sum x)^2}; \quad a_0 = \frac{1}{n} (\sum y - a_1 \sum t)$$

Atliekant prognozavimą funkcijomis, y – tai kintamieji, kurie yra prognozuojami, x – kintamieji, pagal kuriuos atliekama prognozė.

Tiesiniai regresijos trendai gali būti plačiai naudojami skaičiuojant vidutinės trukmės prognozes. Ne tik gaunama tikėtiniausia prognozių reikšmė, bet ir nusakomas jų tikslumas. Pasirinkus tikimybę, galima nusakyti, nagrinėjamo rodiklio prognozinius intervalus, konkrečių metų apatinę ir viršutinę rodiklių reikšmę (Martišius, S.A., 2003). Tačiau darbe naudosime išimtinai logaritminio Trend'o funkciją.

Laspeyreso (Laspeyres) kainų indeksas naudojamas apskaičiuoti vidutinį nekilnojamojo turto kainų pasikeitimą per tam tikrą periodą lyginant su nekilnojamojo turto kainomis baziniu laikotarpiu (Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2008). Tai leidžia palyginti bendrus kaštus (kainas) nupirktam tam tikram nekilnojamojo turto kiekiui baziniu laikotarpiu su kaštais perkant tą patį kiekį NT vėlesniu laikotarpiu. Apibendrinant Laspeyres indeksas apibrėžiamas taip:

$$L = \frac{\sum_{i=1}^K q_{0i} P_{ti}}{\sum_{i=1}^K q_{0i} P_{0i}} \times 100 \quad (1.5.9)$$

kur:

K - nekilnojamojo turto rūšių skaičius;

q_{0i} - nekilnojamojo turto rūšių skaičius i baziniu periodu;

p_{0i} - nekilnojamojo turto rūšių kaina i baziniu periodu;

p_{ti} - nekilnojamojo turto rūšių kaina i einamuoju periodu.

Šio indekso pagrindas yra apskaičiuoti kainų indeksą parduodamam NT, naudojant informaciją apie pardavimus per tam tikrą laikotarpį ir NT vertės pasikeitimą.

Apibendrinant galima teigti, kad nėra vienos išskirtinės metodologijos nagrinėti nekilnojamąjį turtą. Daugelis autorių pateikia skirtingas skaičiavimo metodologijas, kurios didžiąja dalimi yra orientuotos į NT vertės pasikeitimą tam tikru laikotarpiu bei indeksų parinkimu, siekiant nustatyti atskirų NT tipų vertę. Dar vienas būdas įvertinti NT vertę, tai diferencijuoti nekilnojamąjį turtą pagal tam tikrus bendrus požymius, kurie būdingi regionui ar visai šaliai. Tai pasistengsime atlikti tiriamojoje darbo dalyje.

2. LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS POKYČIŲ EKONOMINIS VERTINIMAS

2.1. Pasaulinės nekilnojamojo turto vertės kitimo tendencijos ir jų įtaka Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos kainų pokyčiams

Pastaraisiais metais spartų įvairių šalių ekonomikų vystymąsi lėmė besivystančios rinkos, t.y. tos, kurių vidaus politika buvo orientuota į spartų vartojimą ir sparčią infrastruktūros plėtrą. Vienas iš pavyzdžių tai – „kylančios“ rinkos (angl. emerging markets)². Jose buvo didžiulis nekilnojamojo turto rinkos vystymasis. Pavyzdžiui, jei JAV atnaujina arba pastato mažiau kaip 2 procentus nuo savo turimų statinių (pastatų) skaičiaus, tai Kinijoje paskutiniaisiais metais šis skaičius sudarė apie 75 procentus. Kaip pavyzdys, galėtų būti Bejingo miestas ir jame vykusios 2008 m. Olimpinės žaidynės, kurioms pasirengti buvo paruošti net 142 statybos projektai (Segel, A., 2007).

Neigiamas šių rinkų augimo aspektas, yra tai, kad jos galų gale sukelia NT pasiūlos perteklių, o per atitinkamą laikotarpį dėl padidėjusios paklausos išaugusi NT kaina, priveda prie tam tikro kainų „sprogimo“. Lietuvoje šį reiškinį imta vadinti NT kainų „burbulo“ vardu. Pasak A.Segel (2007) šis „burbulas“ gali baigtis, kai NT paskolų palūkanų normos pakyla dėl krentančios valiutos vertės (šiuo atveju dolerio) arba jei šalyje yra pastatytų NT objektų perteklius šalyje. Vyriausybės įsikišimas ar kitų aplinkybių susiejimas su NT rinkos reguliavimu gali net visiškai sustabdyti NT rinkos vystymą. Išvada tik viena: galų gale, net ir nekilnojamojo turto vertė sugrįš iki pradino atskaitos taško, t.y. prie normalaus kainų lygio, bei bus vertinamas kaip ir kiekviena kita turto rūšis.

Visgi, „burbulas“ – situacija, kai kainos rinkoje formuojamos pirmiausia psichologinių veiksnių ir atitrūkstama nuo jas paaiškinančių fundamentalių veiksnių. Skirtingai nei finansų rinkose, kainų „burbulo“ buvimą nekilnojamojo turto rinkoje nustatyti yra labai sunku. Vargu ar galima atrasti universalių požymių, kurie vienareikšmiškai bylotų apie nekilnojamojo turto rinkos „perkaitimą“ bei neišvengiamą „burbulo“ sprogimą. (Economic Research Unit, 2005).

Pirmas nekilnojamojo turto rinkos „perkaitimo“ požymis – per daug spartus, nepagrįstas kainų kilimas. Toks augimas jau kelis metus buvo stebimas kai kuriuose Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos segmentuose. Geras pavyzdys - butai senos statybos namuose. Prieš kelis metus dauguma ekspertų pranašavo kainų šiame segmente stabilizavimąsi arba net kritimą. Tačiau kainos augo nesustabdomai – matyt, daugeliui gyventojų nauji butai pasidarė neįperkami, dėl ko išaugo paklausa senos statybos butams. Dar vienas dažnai minimas kainų „burbulo“ požymis – didėjanti

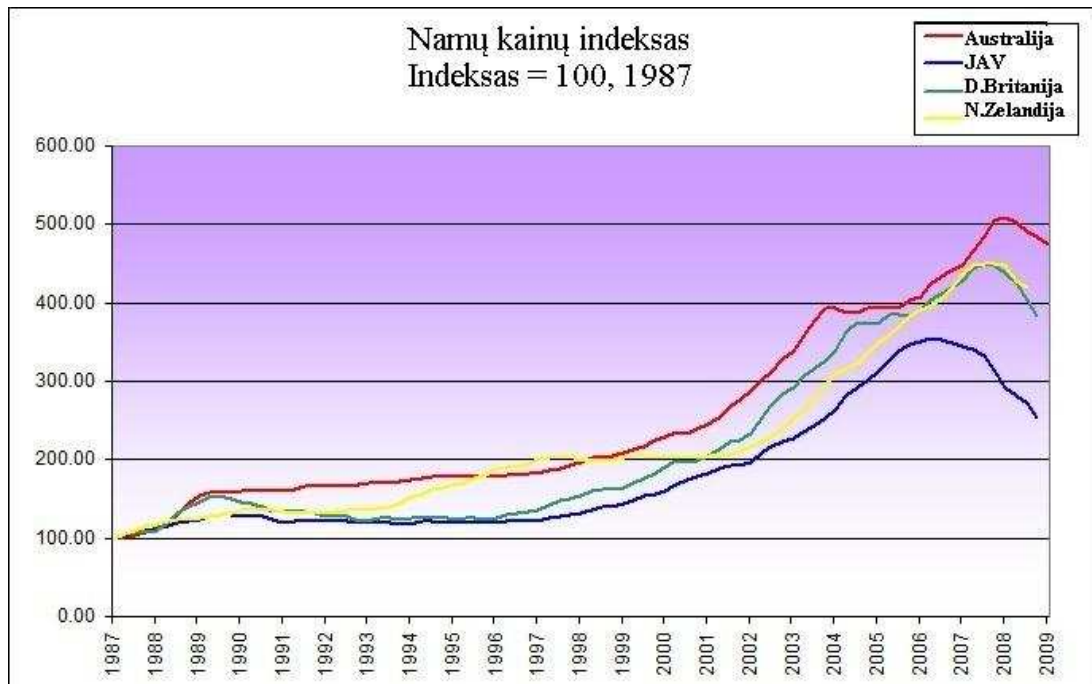
² Autorių pastaba

spekulantų rinkoje dalis, kuri, pasak nekilnojamojo turto ekspertų, siekė apie 20 proc. Jie rezervuoja ar perka turtą, tikėdamiesi uždirbti iš jo pabrangimo. Siekiančių didelių pelnų vietinių investuotojų gretas papildė užsienio piliečiai – 2007 m. tiesioginių užsienio investicijų (TUI) portfelis į nekilnojamąjį turtą padidėjo pusantrą karto, ženkliai išaugo ir tokio pobūdžio investicijų dalis bendrame TUI į Lietuvą portfelyje. Pagal Economic Research Unit tyrimą (2005), didėjanti spekuliantų dalis – neigiamas reiškinys, nes perpardavinėtojų rankose “užšaldoma” daug NT, dėl to didėjančios paklausos sąlygomis atotrūkis tarp paklausos ir pasiūlos plečiasi. Tačiau, rinkoje prasidėjus kainų stabilizavimuisi ar mažėjimui, savo turto pirmiausia norės atsikratyti būtent spekuliantai. Kadangi NT yra santykinai nelikvidus, tai gali stipriai paveikti kainas rinkoje ir taip sukelti rinkos destabilizaciją.

Susirūpinimą turi kelti ir tai, kad pardavimo kainoms sparčiai augant, nuomos kainos išlieka stabilios ar net mažėja. Dėl to išsipučia nekilnojamojo turto kainos ir jai tenkančio pelno santykis, trumpai vadinamas P/E (angl. price/earnings), kuris 2007 metais sudarė 15-25 (t. y. vidutinė investicijų grąža 4-7 proc.). 2007 metų pradžioje atitinkamas rodiklis svyravo apie 11-15. Nuo pat Lietuvos nepriklausomybės laikų smarkiai padidėjęs P/E rodiklis laikomas vienu iš reikšmingesnių nekilnojamojo turto rinkos „perkaitimo“ ženklų. Deja, nepriklausomos Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos istorija yra per trumpa, kad galėtumėm vertinti vidutinį nekilnojamojo turto pajamingumą. Tačiau, rinkos „perkaitimo“ orientyru yra laikomas kainos ir tenkančio pelno santykis, didesnis nei 16. Be to, daugelio Centrinės Europos šalių atitinkamas rodiklis yra kiek mažesnis, kas leido išvelgti pastarųjų metų kainų „burbulo“ užuomazgas Lietuvos rinkoje (Raslanas, S., Tupėnaitė, L., 2007).

Subalansuota nekilnojamojo turto rinka taip pat labai svarbus reiškinys. Deja daugelyje besivystančių ir išsivysčiusių šalių šis reiškinys neegzistavo, kadangi privataus NT rinkoje 2002 – 2006 m. pastebėta išaugusi pasiūla, iš esmės didžiaja dalimi įtakota pigių ir lengvų NT paskolų išdavimo. Rajonai, kuriuose daugiausiai buvo statoma namų, dabar patiria didžiausią NT vertės sumažėjimą ir nuosavybės teisių perėmimą bei tam tikrą disponavimo suvaržymą. Tuo metu, kai komercinio nekilnojamojo turto rinka buvo vystoma, jos vystymo tempai buvo kur kas mažesni nei gyvenamųjų namų rinka. Komercinės veiklos vystymas yra apskritai paremtas kapitalo investicijomis, susietomis su ilgalaikių užsakymų vykdymu, taip pat teise naudotis žeme, ir kitais specifiniais reikalavimais projektams. Tokiais atvejais, NT vystytojams ir statybos įmonėms reikalinga pakankama naujų objektų paklausa prieš pradėdant pačias statybas, kurios apskritai pradėdamos, tik jei numatoma verslo plėtra. Šiandien, matyti, kad verslo augimo ciklas nyksta, ir laisvo kapitalo naujai statybai kaip ir nebelieka, taigi kartu nenumatant ir komercinės paskirties pastatų pertekliaus (Ziegler A., O’Connell S., 2008). Grįžtant prie dabartinės NT kainų vertės kitimą įtakojančių veiksnių, negalima neįvardinti JAV ir jos NT rinkos. Dabartinė finansinė krizė

buvo pagreitinta kainų „burbulo“ Amerikos nekilnojamojo turto rinkoje. Nekilnojamojo turto kainų indeksas JAV ir kitose šalyse pavaizduotas 2.1.1 paveiksle.



2.1.1 pav. Namų kainų indeksas atskirose valstybėse 1987 – 2009 m., proc.
Šaltinis: Who Crashed The Economy (2009).

Kaip pastebi užsienio šalių NT rinkos analitikai, 2008-2009 m. NT rinkos kainos krito daugiau kaip 10 proc. kasmet, ir šis kritimas buvo vienas didžiausių per visus 1987 – 2009 m. Tai įtakojo pasaulinės NT rinkos krizės atsiradimą.

Kai kuriais atvejais ši krizė primena kitas krizes, kurios vyko nuo antrojo pasaulinio karo pabaigos, tik skirtinguose intervaluose - nuo 4 iki 10 metų. Tačiau yra tam tikras skirtumas: dabartinė finansinė krizė žymi kredito išdavimo pabaigą, pagrįsto doleriu, kaip tarptautinė valiuta. Kitos periodinės krizės buvo tik didesnio „burbulo“ proceso dalis. Dabartinė krizė yra „super burbulo“ (angl. superboom³) kulminacija, kuris tęsiasi daugiau kaip 60 metų. Šio „burbulo“ procesai paprastai apima paskolas ar kreditą ir visada sukelia neigiamą nusistatymą ar klaidingą požiūrį į tebevykstančius procesus. Tuo metu atsiranda nenoras pripažinti grįžtamąjį ryšį tarp galimybės skolintis ir įkeisto turto vertės. Lengvai išduodamos paskolos NT įsigyti iš esmės kuria paklausą, kuri kelia turto vertę, o tai savo ruožtu didina galimų paskolų kiekį finansų rinkoje. „Burbulas“ prasideda, kai žmonės perka būstą tikėdamiesi, kad jie gali refinansuoti savo paskolas iš uždirbto NT pelno. Dabartinis Amerikos nekilnojamojo turto „burbulas“ yra labai aktualus reiškinys, šiai dienai tiesiogiai ar netiesiogiai įtakojančias daugelį pasaulio šalių. Taigi, pasak Soros (2008) 60 metų „super burbulas“ yra sudėtingesnis atvejis nei manyta iki šiol.

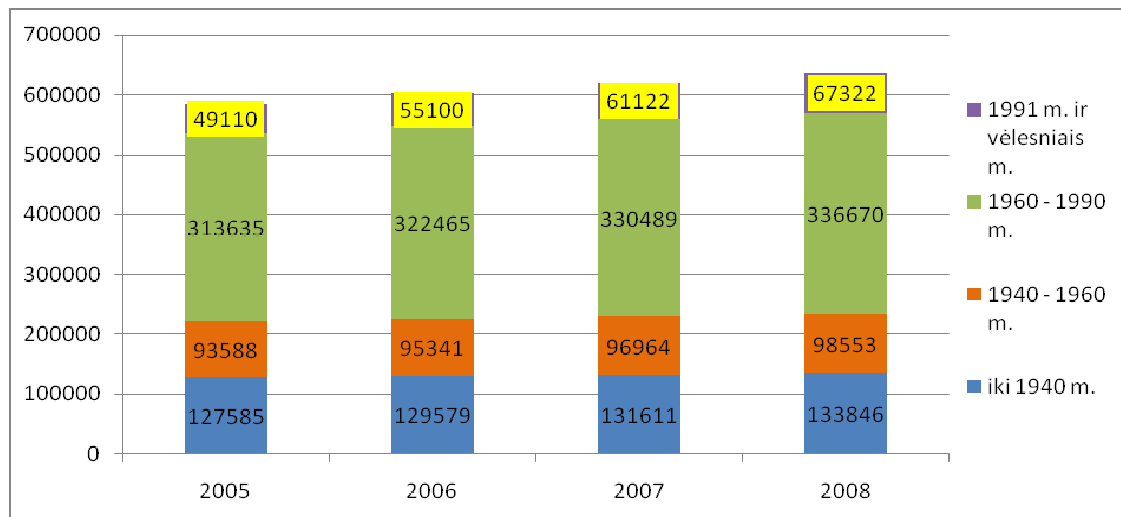
³ Autorių pastaba

Apibendrinant galima teigti, kad pastaraisiais metais fiksuotas NT vertės didėjimas ir nepamatuotai išaugusi paklausa įsigyti NT lengvatinėmis sąlygomis naudojant būsto kreditą, lėmė valiutos vertės sumažėjimą pasauliniu mastu. Didžiąja dalimi prie finansų krizės prisidėjo augančios rinkos (ypač JAV), kuriose buvo pakankamai lengvai dalinamos būsto paskolos, neįvertinant ilgalaikių ekonomikos ciklų perspektyvų bei neįvertinant galimos rizikos dėl nepagrįsto „kainų burbulo“ atsiradimo NT rinkoje.

2.2. Bendra Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristika

Nors Lietuvoje nekilnojamojo turto rinka pradėjo formuotis po Lietuvos nepriklausomybės atgavimo, tačiau daugeliu atveju pastatai, kuriuos šiandien naudoja žmonės, yra kur kas senesni, t.y. jų statybos užbaigimo metai viršija 50 m. ir daugiau. Šiame skyriuje trumpai apžvelgsime bendrąsias Lietuvos gyvenamojo nekilnojamojo turto charakteristikas.

Vienas iš esminių momentų tai nekilnojamojo turto struktūra pagal jų statybos užbaigimo metus. Nors pastaraisiais metais buvo pastatyta pakankamai daug gyvenamųjų pastatų, tiek namų, tiek ir butų, tačiau vis dėlto didžiąją dalį gyvenamojo fondo sudaro pastatai baigti statyti 1960 – 1990 m. (žr. 2.2.1 pav.).



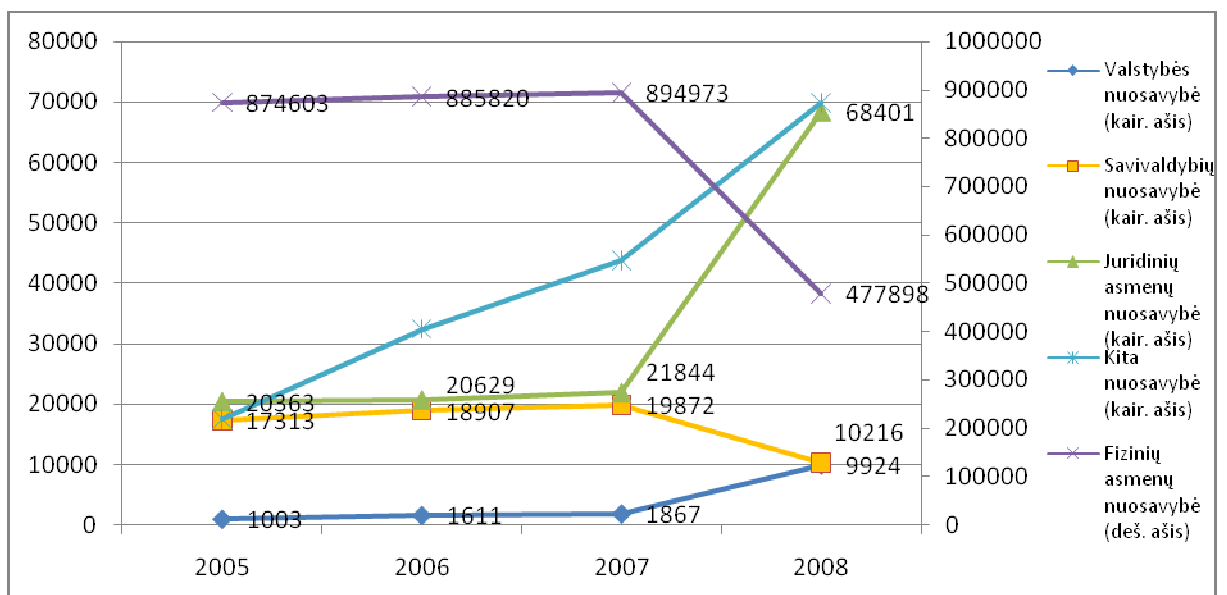
2.2.1 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas pagal statybos pabaigos metus.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Nacionalinės žemės tarnybos ir VĮ Registrų Centro pateikta informacija

Kaip matyti iš 2.2.1 paveiksle pateiktos informacijos, 2005 – 2008 m. didžiąją dalį nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų sudarė pastatai statyti 1960 – 1990 m., t.y. vidutiniškai apie 68 proc. Nemažą dalį (apie 27 proc.) bendrojo gyvenamojo fondo sudarė pastatai,

pastatyti iki 1940 m., turintys istorinę vertę ir esantys daugiausiai Lietuvos miestų centrinėse dalyse. Dalis šių pastatų turi ir istorinę paveldo reikšmę, todėl nuo 2005 m. iki 2008 m. laikotarpiu jų skaičius ėmė didėti nuo 127,5 tūkst. iki 133,8 tūkst. Šis padidėjimas siejamas su senos statybos pastatų renovacija ir rekonstrukcija. 2005 – 2008 m. pastatų, statytų 1940 – 1960 m., skaičius nežymiai didėjo, t.y. nuo 93,5 tūkst. iki 98,5 tūkst. Naujesnės statybos pastatai vidutiniškai per nagrinėjamąjį laikotarpį sudarė apie 12 proc., t.y. šis santykis kasmet didėjo po 0,5 proc. punkto., arba vidutiniškai po 5 tūkst. pastatų kasmet. Absoliučia reikšme, naujos statybos pastatų ypač padaugėjo 2006 – 2007 m., kai kasmet jų buvo pastatoma apie 6 tūkst.

Dar vienas svarbus momentas nagrinėjant gyvenamąjį fondą – tai nekilnojamojo turto pasiskirstymas pagal nuosavybės teises. Nors absoliučia reikšme didžioji dalis įregistruotų patalpų vis dar priklauso privatiems (fiziniams asmenims), tačiau pastaraisiais metais juridiniams asmenims priklausančių patalpų skaičius ėmė sparčiai didėti, taip pritraukdamas investuotojų ir statybos bendrovių dėmesį. Situacija pateikta 2.2.2 paveiksle.



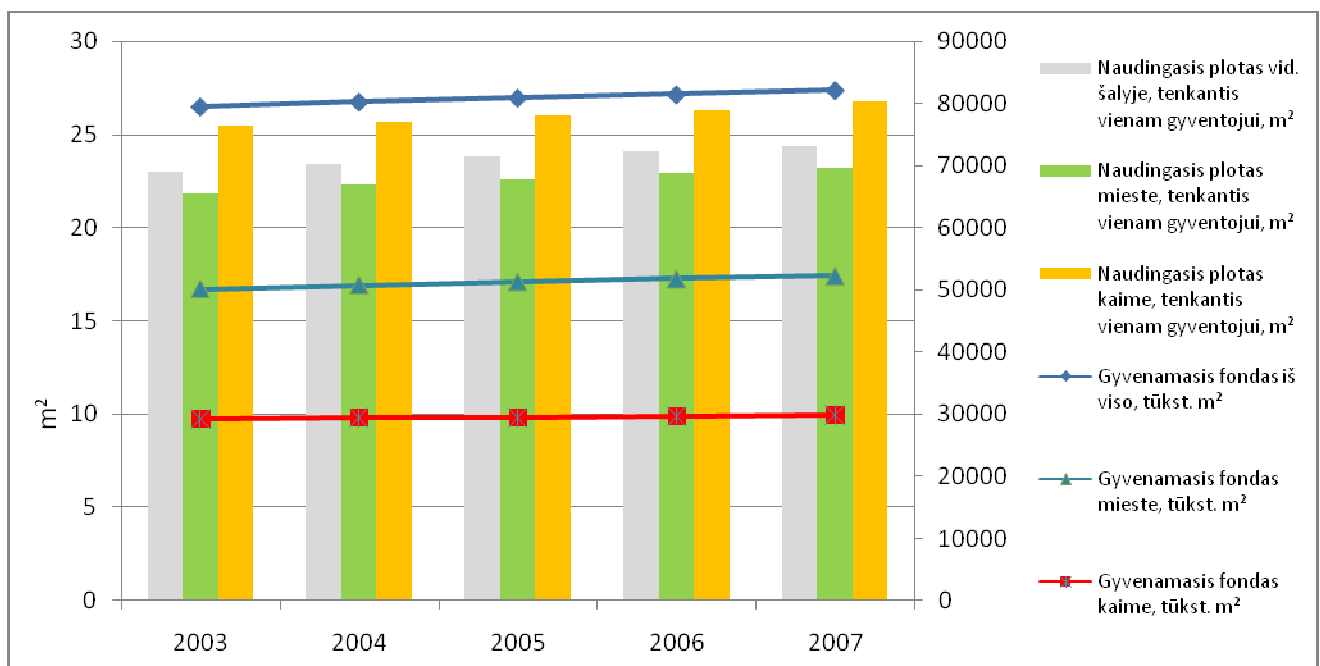
2.2.2 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Nacionalinės žemės tarnybos ir VĮ Registrų Centras pateikta informacija

Iš 2.2.2 paveiksle pateiktos informacijos matyti, jog absoliučia reikšme fiziniams asmenims priklausančių patalpų skaičius sudaro didžiąją dalį Registrų Centre užregistruotų patalpų – vidutiniškai apie 88 proc. Pastebima, kad 2005 – 2007 m. laikotarpiu fiziniams asmenims priklausančių patalpų skaičius kito nežymiai (iki 895 tūkst.), o nuo 2008 m. šis skaičius sumažėjo net 87 proc. – iki 478 tūkst. Tokį pokytį, kaip matyti iš 2.2.2 paveikslo, daugiausiai lėmė patalpų į juridines ar kitas nuosavybės formas perregistravimas.

Per nagrinėjamąjį laikotarpį valstybei priklausančių patalpų skaičius padidėjo daugiau nei 3 kartus, t.y. nuo 20 tūkst. iki 68 tūkst., tuo tarpu savivaldybėms priklausančių patalpų skaičius 2008 m. sumažėjo perpus – nuo 19,8 tūkst. iki 10 tūkst. Kaip matyti iš šios situacijos, dalis savivaldybėms priklausančių patalpų buvo perleistas valstybės jurisdikcijon, tuo pabrėžiant centralizuotą patalpų administravimą. Juridiniams asmenims priklausančių patalpų skaičius 2005 – 2007 m. didėjo nežymiai (apie 500 kasmet), tačiau nuo 2008 m. patalpų skaičius patrigubėjo ir sudarė apie 68 tūkst. Toks spartus patalpų padidėjimas siejamas su naujų prekybos centrų, viešbučių pastatų atsiradimu 2008 m., kuomet buvo užbaigta statyti didžioji dalis komercinei veiklai skirtų pastatų. Kita nuosavybės forma⁴ priklausančių patalpų skaičius 2005 – 2008 m. padidėjo net 5 kartus, t.y. nuo 17,5 tūkst. iki 70 tūkst.

Kaip jau matėme iš 2.2.1 ir 2.2.2 paveikslų, didžioji dalis esančių pastatų ir patalpų priklauso fiziniams asmenims, arba kitaip tariant šalies gyventojams, kurie disponuoja nekilnojamoju turtu asmeninėms reikmėms. Labai svarbu išsiaiškinti, kokia dalis gyvenamojo fondo tenka 1-am šalies gyventojui pagal atskiras gyvenamąsias teritorijas. Analizę pradėkime nuo gyvenamojo fondo dydžio ir jo skirstymo gyventojams miestuose ir kaimuose. Šią situaciją iliustruoja 2.2.3 paveikslas.



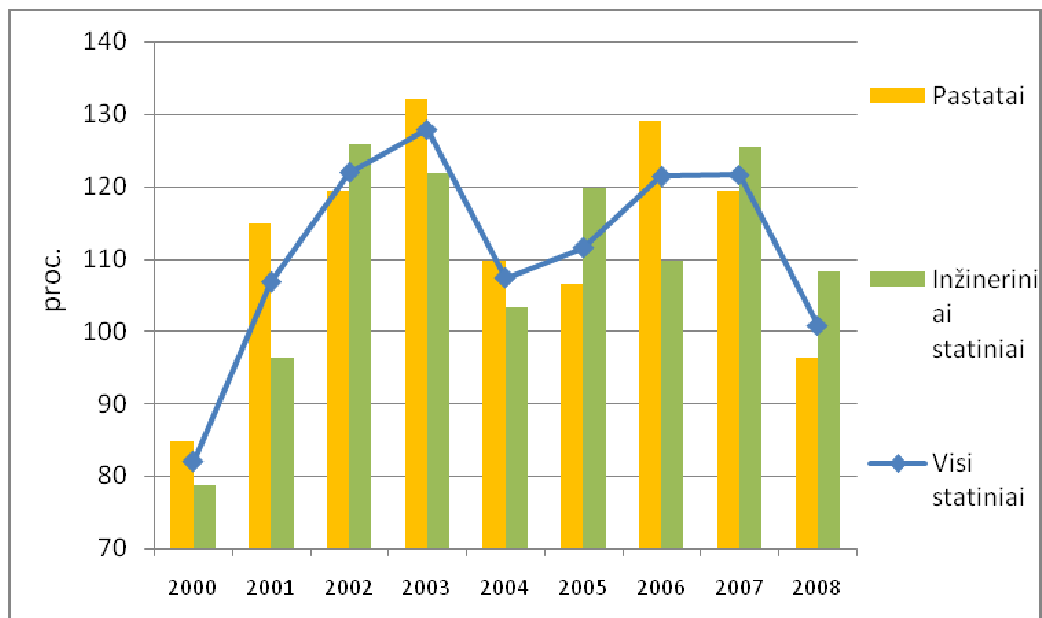
2.2.3 pav. Gyvenamasis fondas pagal administracinę teritoriją 2003 -2007 m.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

⁴ Kita nuosavybė - bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat įrašyti pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

Remiantis 2.2.3 paveiksle pateiktais duomenimis 2003 – 2007 m. vienam Lietuvos gyventojui vidutiniškai teko apie 24 m² gyvenamojo ploto. Mieste pagal šį rodiklį gyventojai turėjo 3 m² ploto mažiau (apie 23 m²) nei gyvenančių kaime (apie 26 m²). Galima pastebėti, kad pagal gyvenamojo fondo dydį, mieste ir kaime pastebimas akivaizdus skirtumas: 2007 m. miestuose užfiksuota 52257 tūkst. m², tuo tarpu kaime gyvenamojo fondo tais pačiais metais buvo apie 29862 tūkst. m². Bendrasis gyvenamojo fondo kiekis 2003 – 2007 m. mieste padidėjo apie 4 proc., o kaime 2 proc. Pasak DnB Nord banko analitikų (2009), Lietuva yra varžoma natūraliomis žemės nebuvimo problemomis, todėl ilginiui santykinis gyvenamasis plotas turėtų pasiekti Vokietijos lygį, t. y. apie 40 m² vienam gyventojui. Skandinavijos šalyse šis rodiklis taip pat yra gerokai aukštesnis. Pažymima, kad nesikeičiant dabartiniams gyventojų skaičiaus bei gyvenamojo fondo kitimo tempams, visa Lietuva pasiektų šį lygį per 40 metų (Latvija – 35 m., Estija – iki 30 m), o atskirai Vilnius – per 17-19 metų.

Nors naudingas plotas tenkantis 1-am šalies gyventojui ir didėja, tačiau jis realiai neatspindi bendrų nekilnojamojo turto, o tiksliau pastatų skaičiaus kitimo tendencijų, kadangi šalies gyventojų skaičius sąlyginai mažėja, todėl vertinti vien pagal plotą, tenkanti 1-am šalies gyventojui, būtų netikslinga. Lietuvos Statistikos departamentas pastatytų pastatų kiekiui nustatyti naudoja statybos indeksus, kurie parodo bendrai šalyje atliktų statybos darbų savo jėgomis mastą. Indeksas apskaičiuojamas lyginant einamaisiais metais pastatytų pastatų skaičių su prieš tai buvusiais metais (tai papildomai aptarsime 2.4.2 skyriuje).



2.2.4 pav. Šalies teritorijoje atliktų statybos darbų savo jėgomis indeksai
Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento pateikta informacija

Pagal 2.2.4 paveiksle pateiktą informaciją matyti, jog bendras statinių skaičius 2000 – 2008 m. didėjo, o didžiausias pokytis pasiektas 2002-2003 m., kuomet tiek pastatų, tiek ir inžinierinių statinių pastatyta daugiau nei 20 proc. lyginant su praeitais metais. Panašus statybos darbų apimtį padidėjimas užfiksuotas 2006-2007 m., kuomet pastatų vidutiniškai buvo pastatyta 25 proc., o inžinierinių pastatų 17 proc. daugiau nei ankstesniu laikotarpiu. Remiantis 2.2.4 paveiksle pateikta informacija, galime konstatuoti, kad didžiausias „statybų bumas“ užfiksuotas 2006-2007 m.

Detalizuojant gyvenamųjų namų statybą pagal namų skaičiaus didėjimo mastą, reikėtų išskirti 1-2 kambarių būstus pagal apskritis. Nors pastaraisiais metais pastatyta pakankamai daug naujų gyvenamųjų namų, tačiau populiariausi iš jų lieką 1-2 kambarių būstai.

Remiantis 2.2.1 lentelėje pateikta informacija, 2008 m. 57 procentai butų buvo pastatyti Vilniaus apskrityje, 19 procentų – Kauno, 12 procentų – Klaipėdos apskrityse. Vidutinis buto naudingasis plotas siekė 98 m². Visose apskrityse, išskyrus Panevėžio, Tauragės ir Telšių, pastatytų butų skaičius, palyginti su 2007 metais taip pat padidėjo.

2.2.1 lentelė

Pastatyti nauji gyvenamieji namai apskrityse 2008 m.

Apskritys	Iš viso			iš jų 1–2 butų namai		
	namų skaičius	butų skaičius	naudingasis plotas, tūkst. m ²	namų skaičius	butų skaičius	naudingasis plotas, tūkst. m ²
Iš viso	4025	11829	1164,0	3856	4023	672,4
Alytaus	198	437	42,5	192	192	28,0
Kauno	848	2247	237,7	806	818	136,2
Klaipėdos	313	1472	126,7	283	296	51,8
Marijampolės	138	206	25,6	136	136	20,5
Panevėžio	128	129	21,6	128	129	21,6
Šiaulių	229	349	42,4	225	228	34,5
Tauragės	53	53	7,2	53	53	7,2
Telšių	115	116	16,7	115	116	16,7
Utenos	120	121	15,4	120	121	15,4
Vilniaus	1883	6699	628,2	1798	1934	340,5

Šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas

Absoliutine reikšme daugiausiai namų pastatyta Vilniaus apskrityje – apie 1883 namus, kur bendras butų skaičius sudarė 6699, o jų bendrasis naudingasis plotas 628,8 tūkst. m². Mažiau butų buvo pastatyta Kauno ir Klaipėdos apskrityse atitinkamai tik 2247 ir 1472 butai, kurių bendrasis naudingasis plotas buvo 237,7 tūkst. m² ir 126,7 tūkst. m². Verta paminėti, kad nors pastatytų namų skaičius Alytaus ir Šiaulių apskrityse skyrėsi (palyginti 198 su 229), tačiau jų bendrasis naudingasis plotas išliko panašus 42,5 tūkst. m² ir 42,4 tūkst. m². Vadinas Šiaulių apskrityje buvo statomi mažesnio kambarių skaičiaus butai, o Alytaus apskrityje priešingai – didesnio kambarių skaičiaus butai.

Apibendrinant galime teigti, kad didžiąją dalį pastatų sudaro senesni kaip 20 ir daugiau metų gyvenamieji pastatai, kurių didžioji dalis priklauso fiziniams asmenims, tačiau šis skaičius dėl

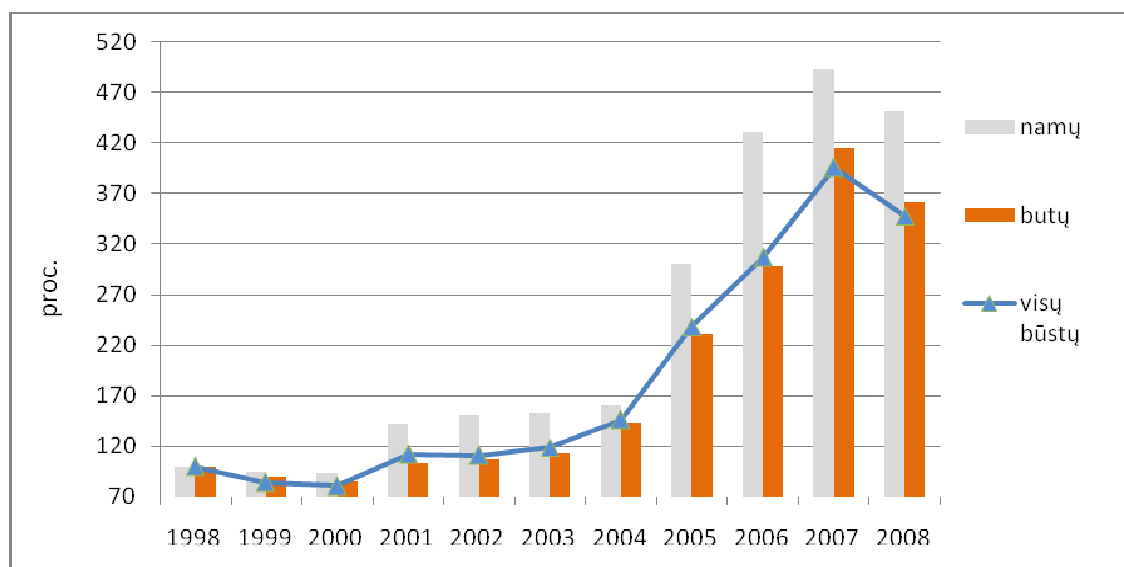
pastaraisiais metais intensyvioji komercinės paskirties pastatų statybos ėmė mažėti. Pastebėta, kad 1-am Lietuvos gyventojui tenkantis naudingasis plotas turėtų didėti, keičiantis tiek demografinėms (emigracija, mažas gimstamumas), tiek ir ekonominėms sąlygoms. Toliau pereisime prie nekilnojamojo turto kainų kitimo dinamikos ir pabandydysime aptarti jų kitimą lemiančius veiksnius.

2.3. Nekilnojamojo turto kainų dinamika Lietuvoje ir ją lemiantys veiksniai

Šiame skyriuje plačiau apžvelgsime gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų dinamiką. Pastaraisiais metais tiek Lietuvoje, tiek ir Baltijos šalyse buvo fiksuojamas spartus nekilnojamojo turto kainų augimas, kurį betarpiškai įtakojo padidėjęs vidaus vartojimas ir gyventojų lūkesčiai, kad nekilnojamojo turto kaina ateityje didės. Tuos lūkesčius įtakojo ir kasmet didėjanti infliacija bei visuminis prekių ir paslaugų kainų didėjimas.

Nekilnojamojo turto kainų dinamikos analizė atlikta remiantis VĮ Registrų Centras, Nacionalinės žemės tarnybos, bendrovės „OberHaus“ ir Lietuvos Statistikos departamento pateikta informacija.

Iš pradžių aptarkime įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčius Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje. Situaciją iliustruoja 2.3.1 paveikslas, kuriame pateikti vidutiniai santykiniai kainos pokyčiai 1998 – 2008 m. laikotarpiu, lyginant kainas su 1998 m. užfiksuotomis kainomis.



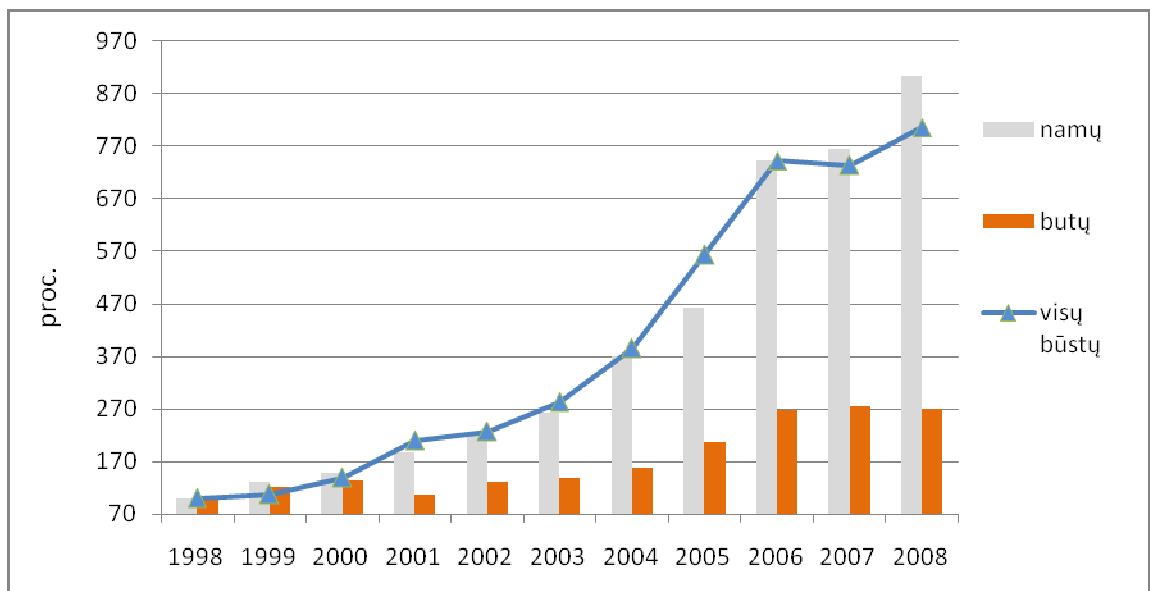
2.3.1 pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.)

Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Remiantis 2.3.1 paveiksle pateikta informacija, matyti, jog didžiausi kainos pokyčiai buvo pastebimi 2005 – 2008 m., kuomet visų būstų kainos padidėjimas svyravo nuo 2,4 iki 3,5 karto

lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis. Nagrinėjamoju laikotarpiu (2005 – 2008 m.) namų kainos padidėjo kur kas daugiau nei butų – 300-450 proc. lyginant su 1998 m., tuo tarpu butų kainos padidėjo 230-360 proc. Spartus butų kainos didėjimas nustatytas 2004 m., kuomet jo padidėjimas sudarė 30 proc. punkto daugiau nei 2003 m. Kainos buvo palygintos su 1998 m. egzistavusių butų kainomis. Tokį spartų kainų kilimą galima įvardinti Lietuvos įstojimą į Europos Sąjungą, kuomet nemaža dalis iš šalies emigravusių gyventojų, sukaupe tam tikrą pradinį įnašą banko paskolai, pradėjo imti mažaprocentines banko paskolas, tokiu būdu suaktyvinant nekilnojamojo ir būsto finansavimo rinką. Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, matyti, jog nuo 1998 m. iki 2008 m. būsto kainos padidėjo 350 proc., namų 450 proc., o butų kainos 360 proc. Žiūrint ekonominiu aspektu, per 10 m. daugiau nei 3 kartus padidėjusi nekilnojamojo turto kaina, kuomet infliacijos tempai šalyje buvo vidutiniškai tik apie 3-4 proc., sudarė prielaidas kai kuriems nekilnojamojo turto rinkos dalyviams („spekuliantams“⁵) iškreipti tikrąją nekilnojamojo turto rinką su tikslu ne įsigyti nekilnojamąjį turtą asmeninėms reikmėms, tačiau iš NT pardavimo uždirbti milžiniškus pelnus. Šią situaciją paanalizuosime šiek tiek vėliau.

Toliau aptarkime situaciją, kaip keitėsi nekilnojamojo turto rinka parduodant naujus gyvenamuosius būstus. Situaciją iliustruoja 2.3.2 paveikslas, kuriame pateikti įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje 1998 – 2008 m. laikotarpiu, lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis.



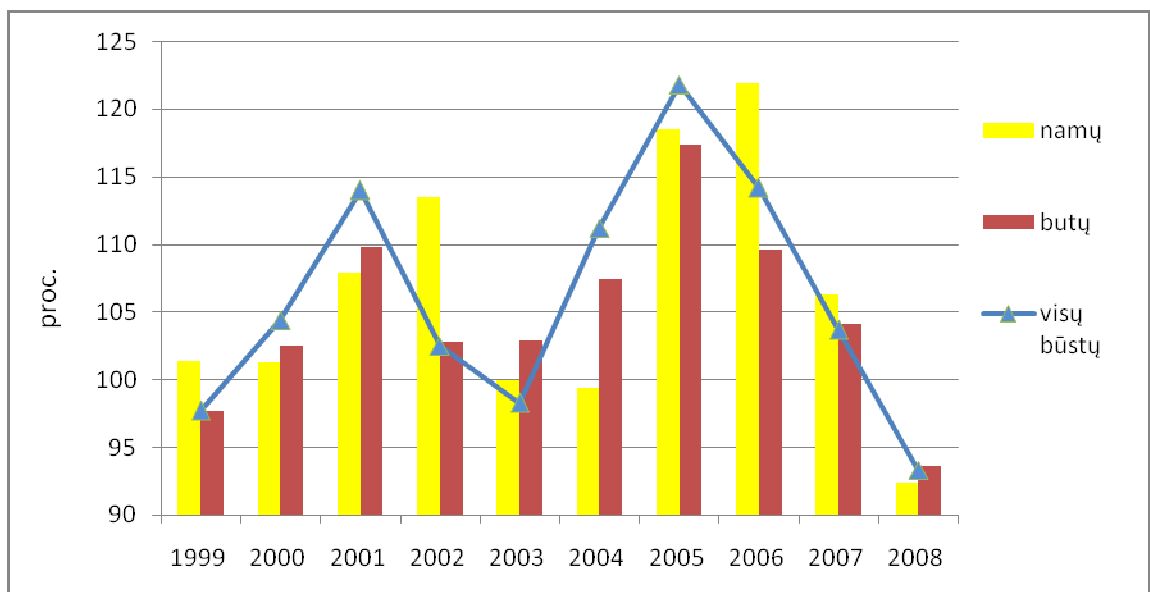
2.3.2 pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su 1998 m. IV ketvirčiu, proc.)

Šaltinis: VĮ Registrų centras

⁵ Autorių pastaba

Pagal 2.3.2 paveiksle pateiktą informaciją, pastebėta, jog didžiausi kainos pokyčiai buvo užfiksuoti 2005 – 2008 m., kada visų būstų kainų padidėjimas svyravo nuo 5,6 iki 8 kartų lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis. 2005 – 2008 m. laikotarpiu namų kainos padidėjo daugiau nei butų, t.y. 460-900 proc. lyginant su 1998 m., o butų kainos didėjo 200-270 proc. Kaip matyti iš kainų kitimo dinamikos per nagrinėjamąjį laikotarpį labiausiai didėjo namų kainos, kurių spartus padidėjimas pradėtas fiksuoti nuo 2002 m., kada namų kaina išaugo dvigubai lyginant su 1998 m. fiksuotomis naujų namų kainomis. Toks spartus naujų namų ir butų kainų kilimas siejamas su bendru Lietuvos ekonomikos augimu, kasmet sukuriant 8-9 proc. BVP, tuo pačiu didėjant statybų sektoriaus teikiamų paslaugų skaičiui. Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, galime konstatuoti, jog nuo 1998 m. iki 2008 m. naujo būsto kainos padidėjo 800 proc., namų 900 proc., o butų kainos 270 proc. Atkreipiame dėmesį, kad per nagrinėjamąjį laikotarpį santykinai lyginant 2.3.1 ir 2.3.2 paveiksluose pateiktų butų kainas, matyti, kad per 10 metų senos statybos butų kainos padidėjo 90 proc. punktų daugiau nei naujų butų.

Kad galėtume fiksuoti ne tik kainų pokytį per ataskaitinį laikotarpį, bet ir atskirus pokyčius kasmet, panagrinėsime egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1m² kainos pokyčius šalyje, lyginant einamųjų ir prieš tai buvusių metų kainų skirtumus santykinė išraiška. Tai iliustruoja 2.3.3 paveikslas.



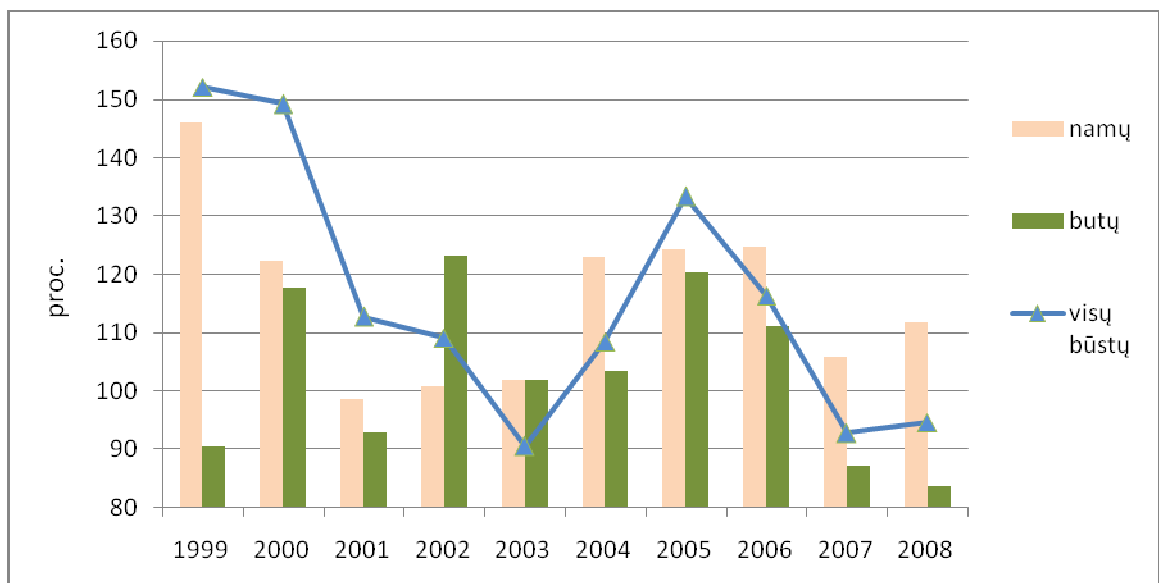
2.3.3 pav. Įregistruotų egzistavusių gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu, proc.)

Šaltinis: VĮ Registrų centras

Remiantis 2.3.3 paveiksle pateikta informacija, užfiksuoti didžiausi kainos pokyčiai buvo 2001 m. ir 2005-2006 m., kada būstų kainų padidėjimas kasmet buvo nuo 114 proc. (2001 m. ir 2005 m.) iki 121 proc. (2006 m.), lyginant su prieš tai buvusiais metais. Namų kainos labiausiai

didėjo 2005 ir 2006 m., kur jų kainos priaugis sudarė atitinkamai 19 ir 22 proc. lyginant su prieš tai buvusiais metais. Butų kainos labiausiai didėjo 2005 (17 proc.) bei 2001 m. ir 2006 (po 10 proc.). Pažymima, kad 2008 m. pradėtas fiksuoti spartus nekilnojamojo turto kainų mažėjimas, kur lyginant būsto kainas su 2007 m., nustatytas 6,7 proc. būsto kainos sumažėjimas. Kaip matyti iš kainų kitimo dinamikos, 2008 m. fiksuojant nekilnojamojo turto vertės kritimą, pastebėta, kad labiausiai būsto vertė krito gyvenamųjų namų segmente – apie 7,6 proc. Tuo tarpu butų kainos sumažėjo tik 6,4 proc. lyginant su 2007 m. Pastaraisiais metais sumažėjęs būsto kainų augimo tempas siejamas su sumažėjusiu senos statybos būstų paklausos sumažėjimu, taip pat su 2008 m. sugriežintomis paskolų išdavimo sąlygomis. Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, pažymėtina, jog nuo 1999 m. iki 2008 m. senos statybos būsto kainos vidutiniškai kasmet didėjo 6,1 proc., namų 6,3 proc., o butų kainos 4,1 proc.

Iš esmės nagrinėjant santykinius kainų pokyčius pagal bazinius metus (1998 m.) ar atskirų metų kainų pokyčius pastebėtos tos pačios egzistavusio (senosios statybos) būsto kainų kitimo tendencijos. Situacija naujų būstų kainų kitimo prasme kiek kitokia. Tai iliustruoja 2.3.4 paveikslas, kuriame pateikti įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje, palyginti su ankstesniu laikotarpiu.



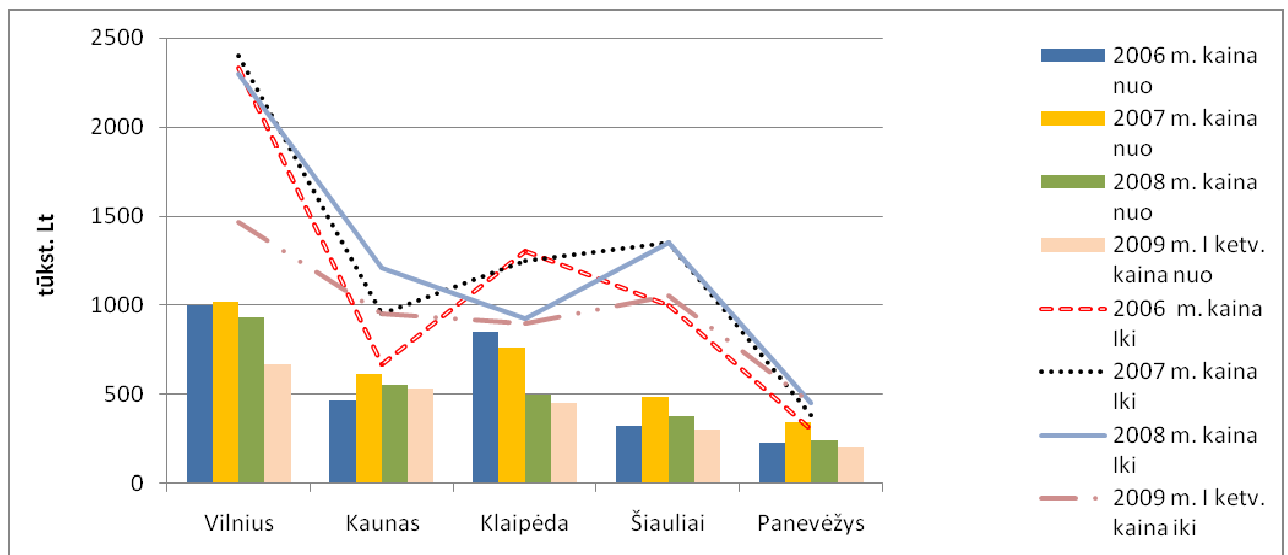
2.3.4 pav. Įregistruotų naujų gyvenamųjų būstų vidutinės 1 m² kainos pokyčiai šalyje (palyginta su ankstesniu ketvirčiu, procentais)

Šaltinis: VĮ Registrų centras

Pagal 2.3.4. paveiksle pateiktą informaciją, pastebėta, jog didžiausi naujo būsto kainos pokyčiai buvo užfiksuoti 1999 m. ir 2005 m., kada bendras visų būstų kainų padidėjimas atitinkamai sudarė 150 proc. ir 133 proc., lyginant su prieš tai buvusių metų užfiksuotomis kainomis. Namų kainos labiausiai didėjo 1999 ir 2004-2006 m., kur jų kainų padidėjimas sudarė atitinkamai 46 ir 24 proc. daugiau, lyginant su prieš tai buvusiais metais. Butų kainos labiausiai didėjo

2002 m. (23 proc.) bei 2005 m. (20 proc.). Pažymima, kad 2007 - 2008 m. pradėtas fiksuoti spartus nekilnojamojo turto kainų mažėjimas, o ypač butų, kurių kaina nukrito apie 16 proc. 2008 m. fiksuojant nekilnojamojo turto vertės kritimą, pastebėta, kad gyvenamųjų namų segmente kainos netgi paaugo apie 11 proc. lyginant su 2007 m. Pastaraisiais metais sumažėjęs butų kainų kritimas siejamas su sumažėjusia naujos statybos butų paklausa, kurią lėmė naujos statybos butų kokybė, taip pat pernelyg aukšta buto kaina. Papildomai tai įtakojo ir 2008 m. sugriežintos paskolų išdavimo sąlygos. Vertinant bendrą visų būstų kainų didėjimą, matyti, jog nuo 1999 m. iki 2008 m. naujo būsto kainos vidutiniškai kasmet didėjo 16 proc., namų 16 proc., o butų kainos tik 3 proc. Akivaizdu, kad įvertinus senos statybos ir naujos statybos butų kainas matyti tam tikras paradoksas: naujos statybos butai brango mažiau (3 proc.) nei senos statybos butai (4,1 proc.).

Įvertinus būsto kainų dinamiką santykinė išraiška, būtų tikslinga apskaičiuoti ir būstų kainas aboliučia reikšme. Kadangi darbo autorėms pavyko susisteminti tik 2006 – 2008 m. duomenis, analizei bus panaudoti šie metai, papildomai įtraukiant ir 2009 m. I-ojo ketvirčio kainų kitimo tendencijas, kurios kaip vėliau matysime, turėjo tendenciją kristi. 2009 m. I-ojo ketvirčio duomenys pasirinkti neatsitiktinai, siekiant parodyti kokiu mastu NT kainos kito net labai trumpu laikotarpiu, kadangi rašant šį darbą situacija nekilnojamojo turto rinkoje keitėsi radikalčiai. 2009 m. I-ojo ketvirčio duomenys bus panaudoti ir sekančiuose paveiksluose. 2.3.5 paveiksle pateikti naujos statybos individualių ir sublokuotų namų duomenys pagal 5-is didžiausius šalies mietus (Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Panevėžys) 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu.

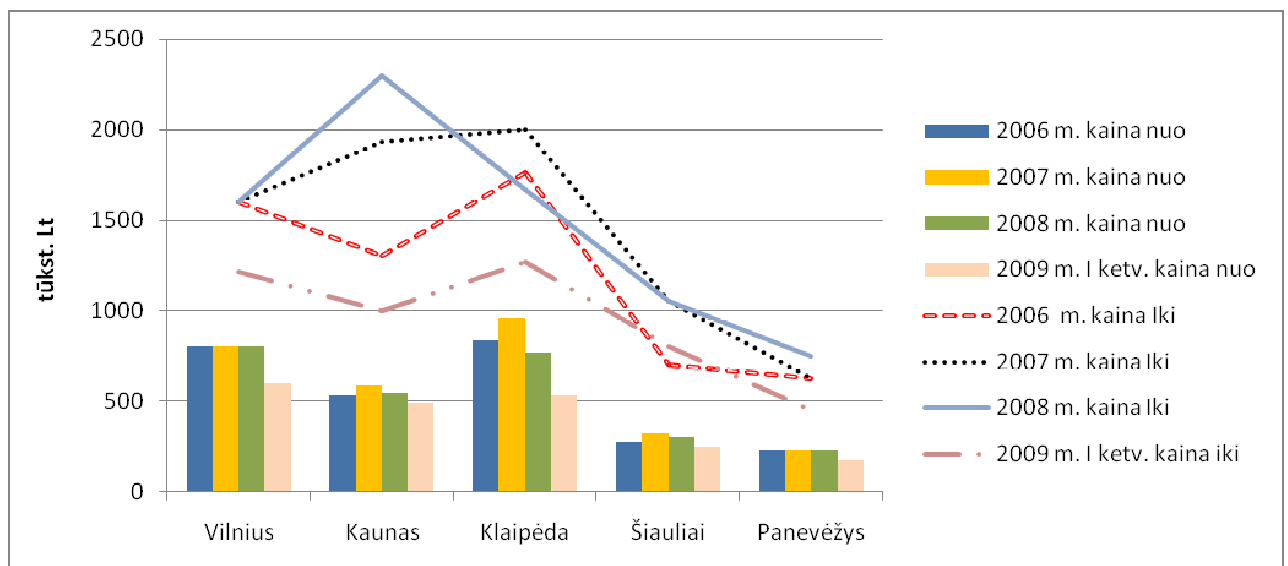


2.3.5 pav. Naujos statybos individualių ir sublokuotų namų (150 – 200 m²) kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Ober Haus pateikta informacija

Iš pateikto 2.3.5 paveikslo duomenų, matyti, kad didžiausias kainų pokytis tarp minimalios naujo individualaus namo kainos ir jo „kainų lubos“⁶ buvo Vilniaus ir Šiaulių miestuose (viršijo daugiau kaip 130 proc.). Mažiausias skirtumas užfiksuotas Kauno ir Panevėžio miestuose, kur šis skirtumas neviršijo 70 proc. 2006 – 2008 m. laikotarpiu minimalios 150 – 200 m² individualių namų kainos Vilniuje sudarė 983 tūkst. Lt, o „kainų lubos“ buvo pasiekusios 2343 tūkst. Lt ribą, Kaune atitinkamai 542 tūkst. Lt ir 941 tūkst. Lt, Klaipėdoje 703 tūkst. Lt ir 1158 tūkst. Lt, Šiauliuose 395 tūkst. ir 1233 tūkst. Lt, Panevėžyje 270 tūkst. Lt ir 377 tūkst. Lt. Didžiausias naujos statybos individualaus namo kainos pokytis 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu nustatytas Klaipėdoje, kur per nagrinėjamą laikotarpį minimali namo kaina nukrito 400 tūkst. Lt (nuo 850 tūkst. Lt iki 450 tūkst. Lt), o „kainų lubos“ sumažėjo dar labiau – nukrito nuo 1300 tūkst. Lt iki 900 tūkst. Lt ribos. Stabiliausiai naujų namų kainos 2006- 2008 m. išsilaikė Vilniaus mieste, kur 2008 m. užfiksuotas tik 83 tūkst. Lt minimalios namo kainos vertės sumažėjimas, tuo tarpu 2009 m. I-ąjį ketv. minimali kaina ir „kainų lubos“ nukrito iki mažiausio lygio, t.y. atitinkamai iki 667 tūkst. Lt ir 1466 tūkst. Lt. Verta atkreipti dėmesį, kad nuo 2008 m. iki 2009 m. I-ojo ketv. tik Šiauliuose ir Panevėžyje „kainų lubos“ išliko nepakitusios ar net padidėjo lyginant su 2007 m. Panevėžyje šiuo atveju 2009 m. I-ąjį ketv. užfiksuotas net 70 tūkst. Lt „kainų lubų“ padidėjimas įvertinus 2007 m. duomenis.

Išanalizavę naujo statybos individualių namų duomenis, galime apžvelgti ir senos statybos individualių namų kainų pokyčius 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu. Tai pavaizduota 2.3.6 paveiksle.



2.3.6 pav. Senos statybos individualių ir sublokuotų namų (150 – 200 m²) kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Ober Haus pateikta informacija

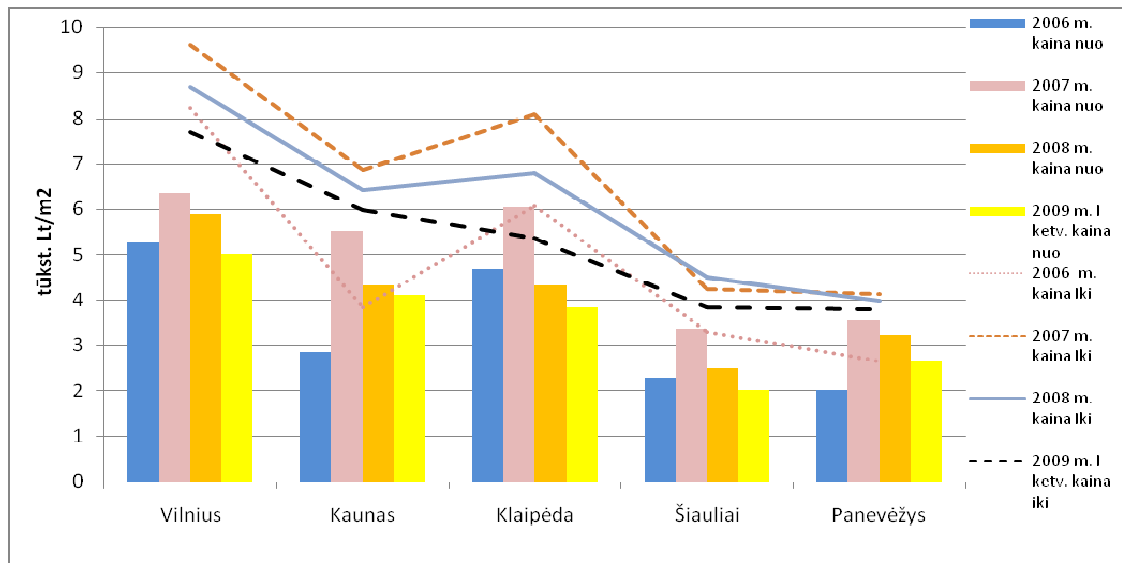
⁶ Darbe autorės įveda savo terminą ir taip nurodo maksimalią siūlomą kainą už nekilnojamojo turto objektą (namą, butą ir t.t.)

Remiantis 2.3.6 paveiksle pateiktais duomenimis, matyti, jog didžiausias kainų pokytis tarp minimalios senos statybos individualaus namo kainos ir jo „kainų lubos“ buvo Kauno ir Šiaulių miestuose (viršijo daugiau kaip 310 proc.). Tuo tarpu mažiausias kainų skirtumas užfiksuotas Vilniaus ir Klaipėdos miestuose, kur šis skirtumas neviršijo 110 proc. 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu minimalios 150 – 200 m² individualių namų kainos Vilniuje sudarė 600 tūkst. Lt, o „kainų lubos“ buvo pasiekusios 1600 tūkst. Lt ribą, Kaune atitinkamai 493 tūkst. Lt ir 1843 tūkst. Lt, Klaipėdoje 553 tūkst. Lt ir 1181 tūkst. Lt, Šiauliuose 250 tūkst. Lt ir 933 tūkst. Lt, Panevėžyje 175 tūkst. Lt ir 667 tūkst. Lt. Didžiausias naujos statybos individualaus namo kainos pokytis 2006 – 2008 m. laikotarpiu nustatytas Kaune, kur minimali namo kaina pakilo 10 tūkst. Lt (nuo 533 tūkst. Lt iki 543 tūkst. Lt), o „kainų lubos“ padidėjo dar labiau – nuo 1300 tūkst. Lt iki 2300 tūkst. Lt ribos ir buvo aukščiausios tarp didžiųjų Lietuvos miestų. Tačiau nuo 2009 m. I-jo ketv. Kaune „kainų lubos“ nukrito perpus, t.y. iki 1000 tūkst. Lt ribos. 2006-2008 m. laikotarpiu stabiliausiai senos statybos namų kainos išsilaikė Vilniaus mieste, kur jos iš esmės nepakito, tačiau nuo 2009 m. I-ojo ketv. minimali namo kainos vertė ir „kainų lubos“ nukrito atitinkamai 200 tūkst. Lt ir 383 tūkst. Lt. Taip pat pastebėta, kad 2008 m. Panevėžyje, vieninteliame iš didžiųjų Lietuvos miestų, senos statybos namų minimali kainų riba pakilo 5 tūkst. Lt, lyginant su 2007 m., o „kainų lubos“ padidėjo net 125 tūkst. Lt, bet nuo 2009 m. I-ojo ketv. „kainų lubos“ turėjo tendenciją nukristi net 300 tūkst. Lt.

Apibendrinant 2.3.5 ir 2.3.6 paveikslų duomenis, galime teigti, kad didžiausias kainų skirtumas užfiksuotas Kaune, kur senos ir naujos statybos namų „kainų lubos“ skyrėsi kone dvigubai. Taip pat pastebėta, kad Šiauliuose ir Vilniuje naujos statybos namai vidutiniškai yra brangesni už senos statybos, o Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje brangesni išliko senos statybos individualūs namai. Nuo 2009 m. I-ojo ketv. visų namų kainos krito vidutiniškai 15-30 proc.

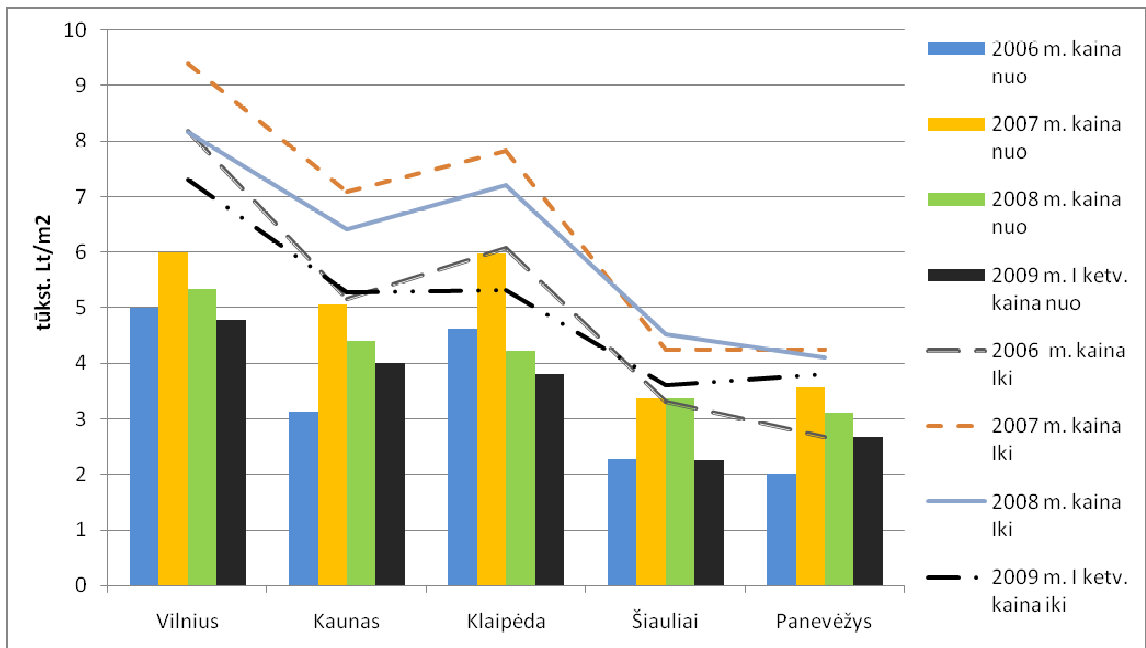
Aptarus individualių namų kainų pokyčius vertėtų aptarti ir butų kainų dinamiką pastaraisiais metais. Detalus butų verčių žemėlapis pateiktas 2-ame priede. Analizei buvo pasirinktas tas pats nagrinėjamas laikotarpis – 2006 – 2009 m. I ketv. Remiantis nekilnojamojo turto bendrovės „In Real“ duomenimis, per 2008 metus naujos statybos butų kainos Vilniuje nukrito iki 20 proc., Kaune – 8 – 9 proc., Klaipėdoje – 17 proc., o Šiauliuose – apie 10 proc. Būsto kainos, pradėjusios kristi 2008 metų pradžioje, nenustojo mažėjusios iki pat 2008 m. pabaigos, o 2009 m. I-ąjį ketv. nukrito dar labiau. Panašios tendencijos atsispindėjo ir senos statybos butų kainose. Mažiausiai naujos statybos butų kainos nukrito Kaune, nes 2007 metų pabaigoje jos dar nebuvo pasiekusios aukščiausio taško. Tuo tarpu Vilniuje ir Klaipėdoje tiek naujos, tiek senos statybos butų kainos jau pasiekė 2006 ar ankstesnių metų buvusį kainų lygį. Siekdami detalizuoti butų kainų

pasikeitimus išskaidėme butus į 4-is segmentus pagal esamų kambarių skaičių bute: 1-o, 2-ių, 3-ių, ir 4-ių kambarių butai.



2.3.7 pav. Vidutinės 1-o kambario butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m²
Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Ober Haus pateikta informacija

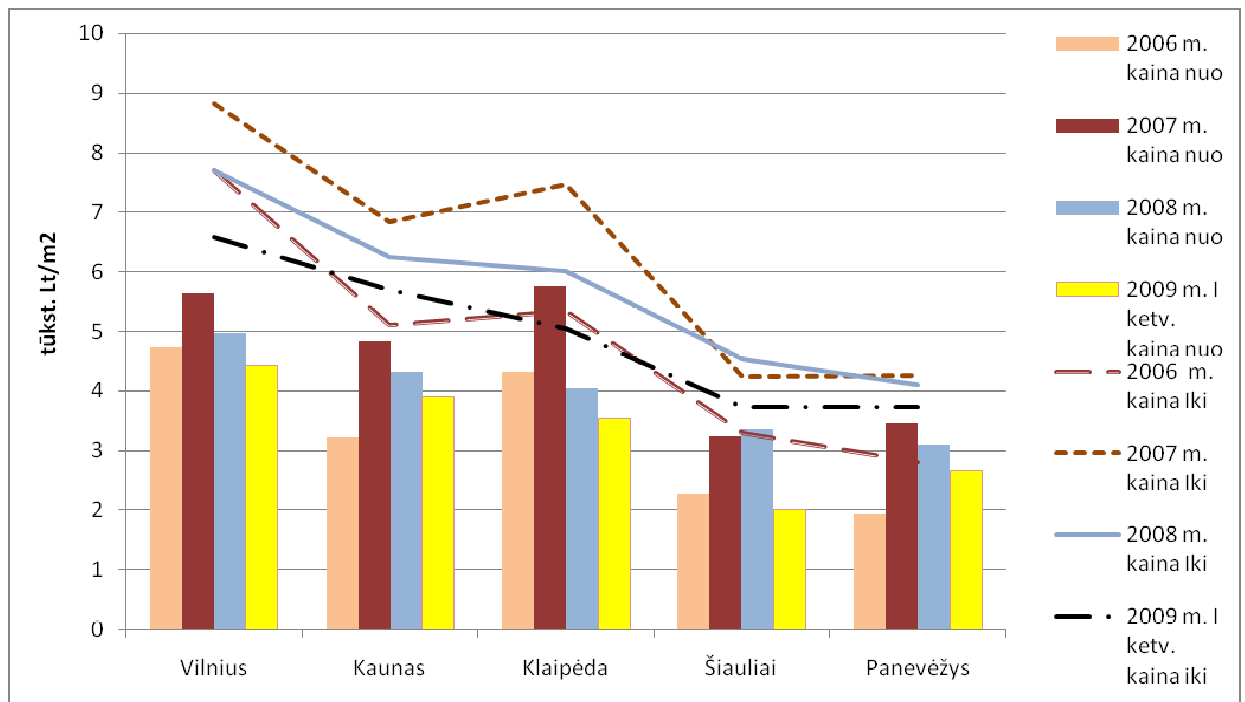
2.3.7 paveiksle pateiktos vidutinės 1-o kambario butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv. Iš paveiksle pateiktų duomenų, matyti, jog didžiausias kainų pokytis tarp minimalios buto kainos ir jo „kainų lubos“ buvo Vilniaus ir Šiaulių miestuose (viršijo daugiau kaip 50 proc.). Mažiausias skirtumas buvo Panevėžio mieste, kur šis skirtumas neviršijo 27 proc. 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu minimalios 1-o kambario buto kainos Vilniuje vidutiniškai kasmet sudarė 5,83 tūkst. Lt/m², kartu „kainų lubos“ vidutiniškai siekė 8,84 tūkst. Lt/m² ribą, Kaune atitinkamai 4,19 tūkst. Lt/m² ir 5,78 tūkst. Lt/m², Klaipėdoje 4,73 tūkst. Lt/m² ir 6,58 tūkst. Lt/m², Šiauliuose 2,54 tūkst. Lt/m² ir 3,97 tūkst. Lt/m², Panevėžyje 2,87 tūkst. Lt/m² ir 3,64 tūkst. Lt/m². Didžiausias 1-o kambario buto kainos pokytis 2006 – 2009 m. I ketv. nustatytas Klaipėdoje, kur vien nuo 2009 m. I-ojo ketv. minimali buto kaina nukrito 1,6 karto (nuo 6 tūkst. Lt/m² iki 3,85 tūkst. Lt/m²), o „kainų lubos“ mažėjo taip pat panašiu tempu – nukrito nuo 8,08 tūkst. Lt/m² iki 5,35 tūkst. Lt/m² ribos. Stabiliausiai butų kainos išsilaikė Vilniaus ir Panevėžio miestuose, kuomet 2009 m. I ketv. užfiksuotas atitinkamai tik 882 Lt/m² ir 566 Lt/m² minimalios buto kainos sumažėjimas lyginant su praeitų metų kainomis, o „kainų lubos“ pasiekė 982 Lt/m² ir 167 Lt/m² mažesnę ribą lyginant su 2008 m. Pažymėtina, kad 2008 m. tik Šiauliuose „kainų lubos“ turėjo tendencija kilti lyginant su 2007 m., t.y. pakilo 250 Lt/m², tačiau 2009 m. I ketv. nukrito 667 Lt/m². Toliau pateikiama 2-ių kambarių buto kainos dinamika už 2006 – 2009 m. I ketv. (žr. 2.3.8 pav.).



2.3.8 pav. Vidutinės 2-ių kambarių butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m²
Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Ober Haus pateikta informacija

Iš 2.3.8 paveiksle pateiktų duomenų, matyti, jog didžiausias kainų pokytis tarp minimalios 2-ių kambarių buto kainos ir jo „kainų lubų“ buvo Vilniaus ir Kauno miestuose (skirtumas daugiau kaip 44 proc.). Mažiausias skirtumas užfiksuotas Panevėžio ir Šiaulių miestuose, kur šis skirtumas neviršijo 39 proc. 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu minimali 2-ių kambarių buto kaina Vilniuje vidutiniškai kasmet sudarė 5,28 tūkst. Lt/m², o „kainų lubos“ siekė 8,26 tūkst. Lt/m² ribą, Kaune atitinkamai 4,15 tūkst. Lt/m² ir 5,99 tūkst. Lt/m², Klaipėdoje 4,65 tūkst. Lt/m² ir 6,61 tūkst. Lt/m², Šiauliuose 2,82 tūkst. Lt/m² ir 3,92 tūkst. Lt/m², Panevėžyje 2,84 tūkst. Lt/m² ir 3,70 tūkst. Lt/m². Nustatytas didžiausias 2-ių kambarių buto kainos pokytis 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu buvo Kaune, kur per nagrinėjamą laikotarpį minimali buto kaina buvo pakilusi beveik 2 tūkst. Lt/m² (nuo 3,1 tūkst. Lt/m² 2006 m. iki 5 tūkst. Lt/m² 2007 m.), o „kainų lubos“ padidėjo kiek mažiau – nuo 5,1 tūkst. Lt/m² iki 6,4 tūkst. Lt/m² ribos, tačiau nuo 2009 m. I-ojo ketv. turėjo tendenciją nukristi apie 18 proc. Stabiliausiai butų kainos išsilaikė Šiaulių mieste, kur 2008 m. užfiksuota ta pati minimali buto kaina (3,38 tūkst. Lt/m²) kaip ir 2007 m., o „kainų lubos“ padidėjo net 250 Lt/m² lyginant su 2007 m., tačiau 2009 m. I ketv. vėl nukrito iki beveik 2006 m. kainų lygio. Verta atkreipti dėmesį ir į tai, jog 2008 m. tik Šiauliuose iš didžiųjų Lietuvos miestų „kainų lubos“ turėjo tendencija kilti lyginant su 2007 m., kai tuo tarpu „kainų lubos“ kituose miestuose vidutiniškai nukrito po 660 Lt/m². Toliau yra pateikiama 3-ių kambarių buto kainos dinamika 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu.

Remiantis 2.3.9 paveiksle pateikta informacija, matyti, kad didžiausias kainų skirtumas tarp minimalios 3-ių kambarių buto kainos ir jo „kainos lubų“ buvo Vilniaus ir Kauno miestuose (viršijo daugiau kaip 47 proc.).

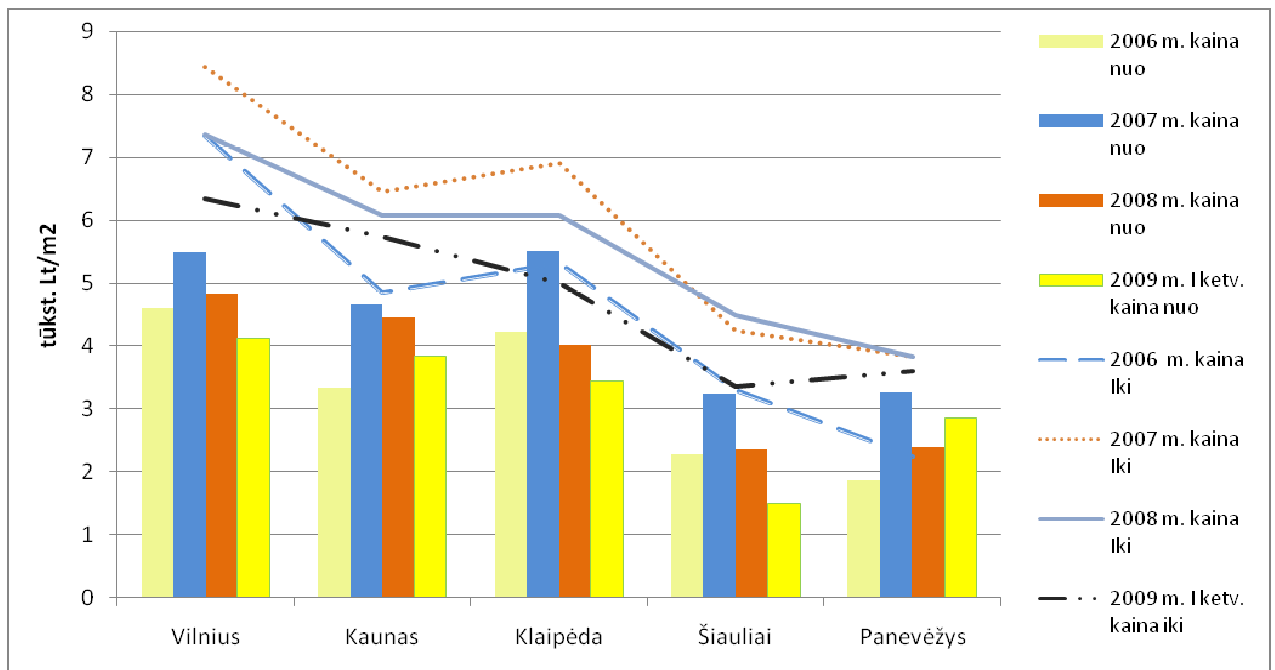


2.3.9 pav. Vidutinės 3-ių kambarių butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m²

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Ober Haus pateikta informacija

Mažiausias kainų skirtumas buvo Panevėžio ir Klaipėdos miestuose, kur atitinkami šis skirtumas neviršijo 35 proc. Per nagrinėjamą 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpį minimalios 3-ių kambario buto kainos Vilniuje vidutiniškai sudarė 4,95 tūkst. Lt/m², tuo tarpu „kainų lubos“ siekė 7,71 tūkst. Lt/m² ribą, Kaune atitinkamai 4,07 tūkst. Lt/m² ir 5,98 tūkst. Lt/m², Klaipėdoje 4,42 tūkst. Lt/m² ir 5,97 tūkst. Lt/m², Šiauliuose 2,72 tūkst. Lt/m² ir 3,95 tūkst. Lt/m², Panevėžyje 2,79 tūkst. Lt/m² ir 3,73 tūkst. Lt/m². Didžiausias 3-ių kambarių buto kainos pokytis 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu užfiksuotas Kaune, Šiauliuose ir Panevėžyje, kur per nagrinėjamą laikotarpį minimali buto kaina buvo pakilusi atitinkamai 1,1 tūkst. Lt/m², 1,08 tūkst. Lt/m², 1,16 tūkst. Lt/m², o „kainų lubos“ buvo padidėjusios dar daugiau – 1,13 tūkst. Lt/m² (Kaune), 1,22 tūkst. Lt/m² (Šiauliuose), 1,29 tūkst. Lt/m² (Panevėžyje). Stabilios butų kainos išsilaikė tik Kaune, kuomet 2009 m. I ketv. užfiksuotas atitinkamai 668 Lt/m² minimalios buto kainos padidėjimas lyginant su 2006 m., kai tuo tarpu kituose miestuose minimali buto kaina nukrito iki žemesnio nei 2006 m. kainų lygio. Kaune 3-ių kambarių buto „kainų lubos“ atitinkamai 2009 m. I ketv. išlaikė 583 Lt/m² didesnę kainų lygį nei 2006 m. Pažymima, kad 2009 m. I ketv. Kaune ir Šiauliuose 3-ių kambarių buto „kainų lubos“ buvo didesnės už 2-ių kambarių buto „kainų lubas“, t.y. apie 133-420 Lt/m². Reikėtų aptarti ir 4-ių kambarių butų kainos dinamiką už 2006 – 2009 m. I ketv. (žr. 2.3.10 pav.).

Pagal 2.3.10 paveiksle pateiktus duomenis, matyti, jog didžiausias kainų pokytis tarp minimalios 4-ių kambarių buto kainos ir jo „kainos lubų“ buvo Vilniaus ir Šiaulių miestuose (skirtumas daugiau kaip 55 proc.).



2.3.10 pav. Vidutinės 4-ių kambarių (ir daugiau) butų kainos 2006 – 2009 m. I ketv., tūkst. Lt/m²
Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Ober Haus pateikta informacija

Mažiausias kainų skirtumas užfiksuotas Panevėžio ir Klaipėdos miestuose, kur šis kainų skirtumas neviršijo 35 proc. Nagrinėjamoju 2006 – 2009 m. I ketv. laikotarpiu minimali 4-ių kambarių buto kaina Vilniuje vidutiniškai sudarė 4,76 tūkst. Lt/m², o „kainų lubos“ siekė 7,37 tūkst. Lt/m² ribą, Kaune atitinkamai 4,07 tūkst. Lt/m² ir 5,78 tūkst. Lt/m², Klaipėdoje 4,3 tūkst. Lt/m² ir 5,83 tūkst. Lt/m², Šiauliuose 2,34 tūkst. Lt/m² ir 3,85 tūkst. Lt/m², Panevėžyje 2,6 tūkst. Lt/m² ir 3,38 tūkst. Lt/m². 2006 – 2008 m. užfiksuotas didžiausias 4-ių kambarių buto kainos pokytis buvo Kaune, kur per nagrinėjamą laikotarpį minimali buto kaina pakilo beveik 1,1 tūkst. Lt/m² (nuo 3,34 tūkst. Lt/m² 2006 m. iki 4,44 tūkst. Lt/m² 2007 m.), o „kainų lubos“ didėjo dar labiau – nuo 4,84 tūkst. Lt/m² iki 6,08 tūkst. Lt/m² ribos. Stabiliausiai butų kainos išsilaikė Panevėžio ir Kauno miestuose, kur 2009 m. I ketv. užfiksuotas atitinkamai 973 Lt/m² ir 489 Lt/m² minimalios buto kainos padidėjimas lyginant su 2006 m., kai kituose miestuose ji nukrito į žemesnį nei 2006 m. kainų lygį. Kaune ir Panevėžyje 4-ių kambarių butų „kainų lubų“ mažėjimo tempas 2009 m. I ketv. buvo mažiausias Lietuvoje, t.y. sumažėjo tik 6 proc. lyginant su 2008 m. užfiksuotomis kainomis. Pažymime, jog, kaip ir 3-ių kambarių butų, taip ir 4-ių kambarių butų „kainos lubos“ 2008 m. Šiauliuose turėjo tendencija kilti lyginant su 2007 m. (padidėjo 250 Lt/m²), kai tuo pačiu laikotarpiu „kainų lubos“ kituose miestuose vidutiniškai nukrito po 577 Lt/m².

Remiantis NT bendrovių informacija, 2008 metais būsto kainos Lietuvos didmiesčiuose vidutiniškai sumažėjo 20 proc. 2008 m. pradžioje nekilnojamojo turto pardavėjai siūlydavo labiau simbolines nuolaidas ar įvairius papildomus paslaugų paketus, nei orientuodavosi peržiūrėti minimalios kainos ir „kainos lubų“ skirtumus. Tačiau vėliau (nuo antrojo 2008 m. pusmečio) būsto

pirkėjai sulaukė kur kas žymesnių nuolaidų, siekiančių iki 30 proc., lyginant su 2008 m. pradžios kainomis. Didžiausias senos statybos būsto kainų sumažėjimas 2008 metais buvo fiksuojamas Šiauliuose –25 proc., o mažiausias Vilniuje ir Panevėžyje atitinkamai po 18 proc. ir 17 proc. Naujos statybos butai labiausiai pigo Klaipėdoje ir Vilniuje - kainos sumažėjo atitinkamai 18 proc. ir 20 proc., o mažiausias pokytis užfiksuotas buvo Panevėžyje – apie 12 proc. Pažymėtina, jog mažėjant būsto kainoms sumažėjo ir būsto sandorių – jų skaičius nukrito iki žemiausio lygio per 2006 – 2008 m. laikotarpį. Per visus 2008 m. Lietuvoje sudarytų būsto pirkimo – pardavimo sandorių skaičius buvo trečdaliu (apie 30 proc.) mažesnis nei 2007 m.

Apibendrinant galime, teigti jog didžiausi minimalios kainos ir „kainos lubų“ skirtumai užfiksuoti tiek naujos tiek ir senos statybos individualių namų rinkoje. Tai sąlygojo pakankamai sparčiai besivystanti rajonine infrastruktūra, kuomet naujus namus pradėta statyti priemiesčiuose, esančius miesto ribose. Vertinant butų rinką, mažiausiai kintanti vidutinė butų kaina užfiksuota Vilniuje, kur minimali ir „kainos lubos“ turėjo tendenciją išlikti tame pačiame lygyje. Nors Šiaulių ir Panevėžio miestuose pirminė nekilnojamojo turto rinka dar nebuvo galutinai susiformavusi, tačiau pastaraisiais metais (2007 – 2008 m.) pastebimas „kainų lubų“ didėjimas minimalios butų kainos atžvilgiu. Panaši situacija išlieka ir individualių namų rinkoje. Toliau apžvelgsime nekilnojamojo turto kainą lėmusius veiksnius ir jų įtaką pačiai NT rinkai.

2.4. Nekilnojamojo turto kainų pokyčius lėmusių veiksnių analizė

2.4.1. Makroekonominių rodiklių pokyčiai ir jų tyrimas

Vertinant pastarojo dešimtmečio nekilnojamojo turto rinką, matyti, kad jos įtaka kitiems sektoriams bei šalies ekonomikai gali būti tiek teigiama, tiek neigiama, arba, kitaip tariant, gali būti arba palanki, arba kelti grėsmę tam tikroms rinkoms ir jos dalyviams. Kita vertus kitos rinkos ir jų dalyviai bei ekonominė situacija gali įtakoti nekilnojamojo turto rinką ir jos raidą. Šiame skyriuje aptarsime pagrindinius makroekonominius rodiklius, kaip jie įtakojo NT rinką, įvertinant būsto kainų pokyčius. Įvertinsime palankias ir nepalankias NT rinkos pokyčių tendencijas bei įvairių rodiklių tarpusavio ryšius su NT rinka, apskaičiuojant pasirinktus rodiklius. Kaip bus matyti vėliau, nuo 2008 m. atsiranda galimos grėsmės dėl sparčios nekilnojamojo turto raidos pasekmių bei kainų kitimo.

Prieš pradėdami analizuoti rodiklių tarpusavio ryšius, visų pirma išskirkime šalies pagrindinius makroekonominius rodiklius, kurie turi sąsajų su NT rinka. Rodiklių pokyčiai pavaizduoti 2.4.1.1 lentelėje.

2.4.1.1 lentelė

Pagrindiniai Lietuvos makroekonominiai rodikliai 2004 – 2008 m.

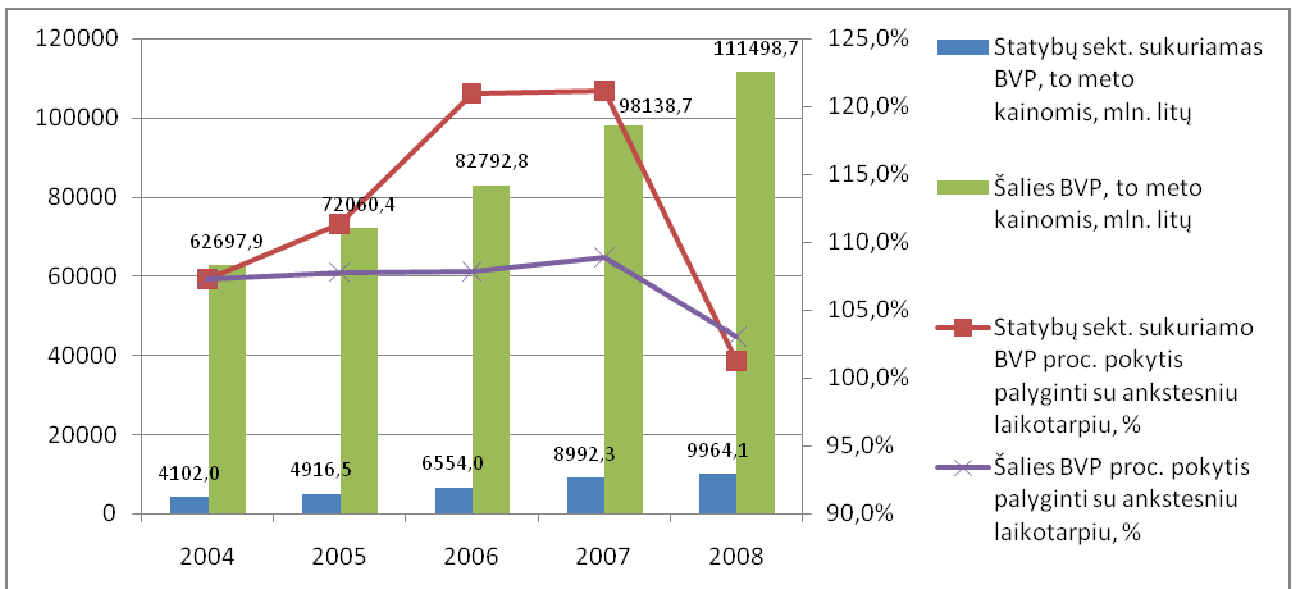
Rodiklis	Metai				
	2004	2005	2006	2007	2008
BVP to meto kainomis, mln. Lt	62698	72060	82793	98139	111520
BVP 1-am gyv., Lt	18249	21105	24393	29073	33193
Užimtumo lygis, tūkst..	1436,3	1473,9	1499	1534,2	1520
Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis, Lt	1149,3	1276,2	1495,7	1802,4	2174
Infliacija (proc.)	2,9	3	4,5	8,1	8,5
Materialinės investicijos to meto kainomis, mln. Lt	10097	12186	15169	20312	21633
Tiesioginės užsienio investicijos metų pradžioje, mln. Lt	13699,4	16192,6	23895,8	28924,6	35503,9

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija

Iš 2.4.1.1 lentelėje pateiktų duomenų matyti, kad bendrasis vidaus produktas (BVP) šalyje kasmet didėjo vidutiniškai po 15 proc., t.y. per nagrinėjamą 2004 – 2008 m. laikotarpį padidėjo 48,9 mlrd. Lt. BVP tenkantis 1-am gyventojui didėjo dar spartesniu tempu – per 5 m. laikotarpį jis vidutiniškai didėjo 16 proc., arba padidėjo beveik 15 tūkst. Lt. Nedarbo lygis šalyje per nagrinėjamą laikotarpį sumažėjo 5,4 proc. punkto (nuo 11,4 proc. 2004 m. iki 6 proc. 2008 m.). Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio didėjimas sudarė palankias sąlygas fiziniams asmenims aktyviai dalyvauti nekilnojamojo turto rinkoje, kadangi darbo užmokesčio didėjimas simbolizavo ekonominės gerovės didėjimą ir padidėjusius lūkesčius dėl ateities perspektyvų. Per 2004 – 2008 m. laikotarpį mėnesinis bruto darbo užmokestis padidėjo net 17 proc., t.y. 1024 Lt.

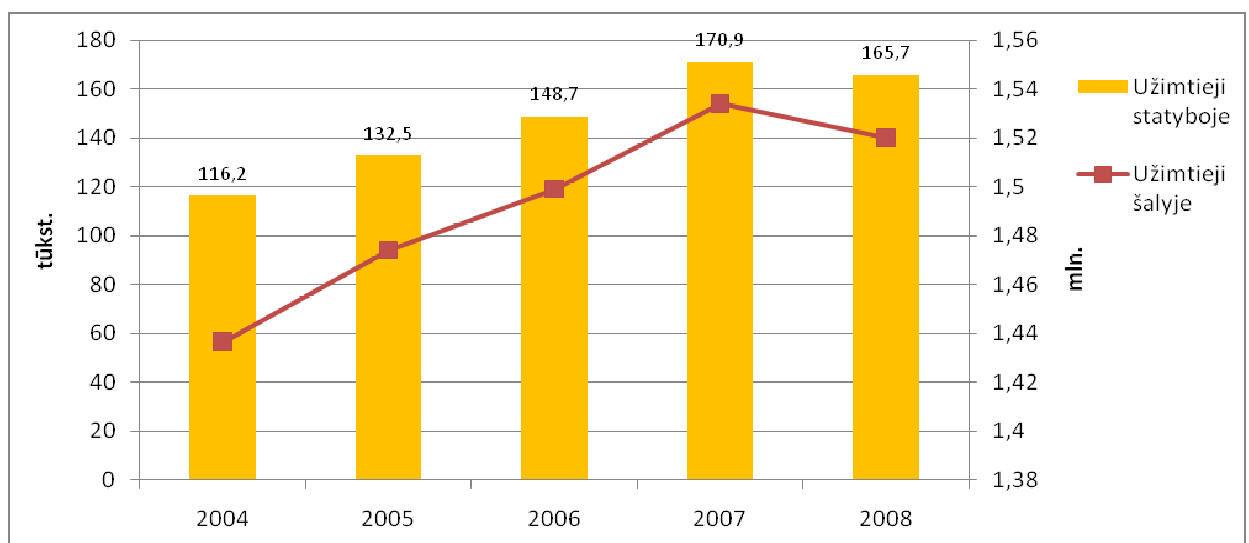
Pagal 2.4.1.1 lentelėje pateiktus duomenis matyti, kad infliacijos lygis per nagrinėjamą laikotarpį padidėjo beveik 3 kartus – nuo 2,9 proc. (2004 m.) iki 8,5 proc. (2008 m.). Kaip matysime vėliau, infliacijos didėjimas kasmet atspindėjo bendrą produktų ir paslaugų kainų lygio kilimą, ypač tai bus pastebima su nekilnojamojo turto susijusiam sektoriuje. Materialinės investicijos per tą patį laikotarpį padidėjo dvigubai, t.y. nuo 10 mlrd. (2004 m.) iki 21,6 mlrd. Lt (2008 m.), tuo tarpu tiesioginės užsienio investicijos padidėjo beveik 3 kartus – nuo 13,7 mlrd. Lt (2004 m.) iki 35,5 mlrd. Lt (2008 m.). Taigi, kaip matyti iš pagrindinių makroekonominių rodiklių apžvalgos, Lietuvoje pastaraisiais metais buvo fiksuojamas šalies ekonomikos augimas, numatant tinkamas sąlygas investicijoms daugumoje ūkio sektorių, o ypač statybų sektoriuje. Tai apžvelgsime toliau nagrinėdami statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčius Lietuvos mastu (žr. 2.4.1.1 pav.).

Statybų sektoriaus sukuriamo BVP dinamika pavaizduota 2.4.1.1 paveiksle, kur matyti, jog 2008 m. pabaigoje buvo sukurta dvigubai daugiau BVP (10 mlrd. Lt) nei 2004 m., kuomet šis rodiklis sudarė 4,1 mlrd. Lt, lyginant su bendru šalies BVP santykinu padidėjimu (78 proc.)



2.4.1.1 pav. Šalies BVP ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP dinamika 2004 – 2008 m.
Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija

Įvertinus statybų sektoriaus ir bendrai šalyje sukuriamo BVP procentinį pokytį matyti, kad statybų sektorius pakankamai daug sukūrė BVP 2006 – 2007 m. (6,55-8,99 mlrd. Lt), kada užfiksuotas didžiausias BVP padidėjimas (120 proc.) lyginant su praėjusiu laikotarpiu. Tuo tarpu šalyje sukuriamo BVP didėjimo tempas tuo pačiu laikotarpiu buvo mažesnis ir sudarė 8-9 proc. metinio padidėjimo. Kaip matyti iš 2.4.1.1 paveiksle pateiktos informacijos, 2008 m. statybų sektoriuje augimo tempas sudarė apie 1 proc., kai tuo pačiu laikotarpiu šalies BVP atitiko 3 proc. metinį prieaugį. Siekiant išsiaiškinti, kaip keitėsi situacija statybų sektoriuje, apžvelgsime užimtųjų statybų sektoriuje skaičiaus dinamiką (žr. 2.4.1.2 pav.).

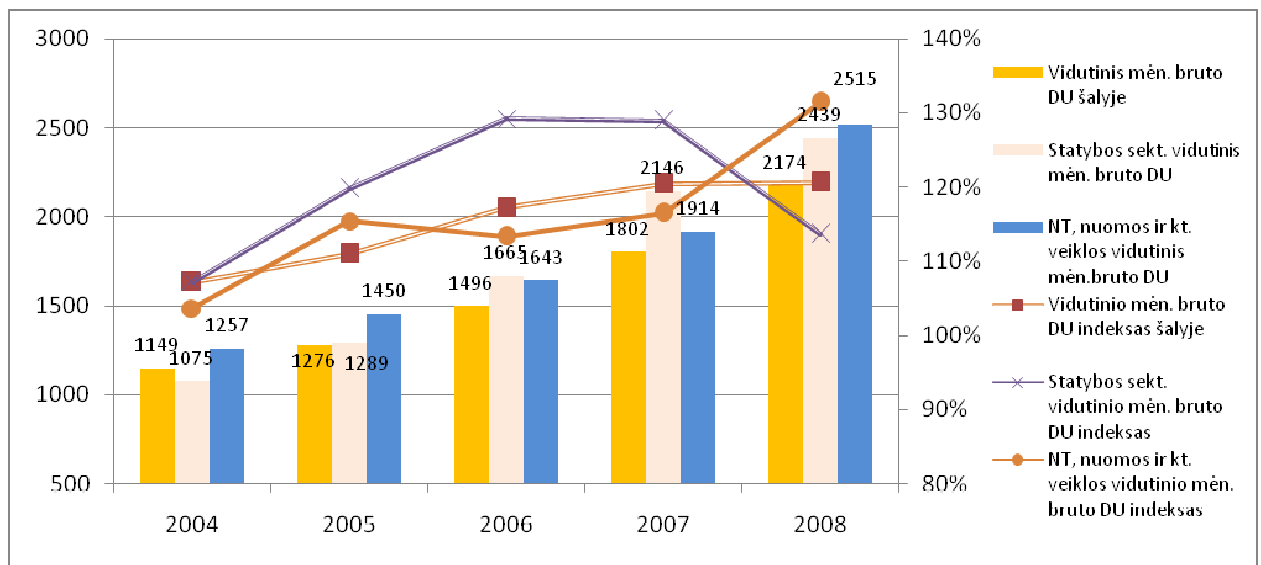


2.4.1.2 pav. Užimtųjų šalyje ir statybų sektoriuje skaičiaus dinamika 2004 – 2008 m.
Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija

Kaip žinia, pastaraisiais metais statybų sektorius Lietuvos ekonomikoje vaidina pakankamai svarbų vaidmenį. Visų pirma, statybų sektoriuje dirbančių darbuotojų, Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2008 m. buvo apie 11 proc., t.y. beveik 165,7 tūkst. šalies darbingo amžiaus gyventojų. Nors statybų sektoriuje dirba daugiau kaip dešimtadalis darbingo amžiaus gyventojų, tačiau jų sukuriama pridėtinė vertė Lietuvoje sudarė tik apie 9 proc. šalies bendrojo vidaus produkto (BVP).

Kaip matyti iš 2.4.1.2 paveikslo, dirbančiųjų skaičius statybų sektoriuje 2004 – 2008 m. laikotarpiu sudarė nuo 116 tūkst. (2004 m.) iki 166 tūkst. (2008 m.). Vidutiniškai statybų sektoriuje dirbančiųjų asmenų skaičius per metus padidėjo apie 12 tūkst., arba 9 proc. Pažymima, kad užimtųjų skaičius nuo 2008 m. pradėjo mažėti ir palyginti su 2007 m., sumažėjo beveik 5 tūkst. darbuotojų. Atsižvelgiant į 2008 m. pabaigoje užfiksuotas statybų bendrovių pateikiamus veiklos rodiklius, galima prognozuoti, jog šis rodiklis turi ir toliau tendenciją mažėti, kadangi statybų sektoriaus sukuriama pridėtinės vertės santykinis padidėjimas pastaraisiais metais (2008 m.) taip pat ėmė mažėti. Lyginant dirbančiųjų statybų sektoriuje asmenų skaičių su bendru šalies užimtųjų skaičiumi, verta paminėti, kad 2008 m., kai statybų sektoriuje buvo fiksuojamas 3 proc. užimtųjų skaičiaus sumažėjimas, šalyje užimtųjų skaičius sumažėjo tik apie 1 proc. arba 14 tūkst. Vadinasi, 2008 m. net trečdalis darbuotojų, netekusių darbo ar savo noru išėjusių iš jo, buvo būtent statybų sektoriuje.

Kita vertus, viena iš priežasčių, kodėl užimtųjų skaičius statybų sektoriuje kasmet didėjo, tai darbo užmokesčio dydis ir jo pokytis. Aptarkime mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokytį (žr. 2.4.1.3 pav.).

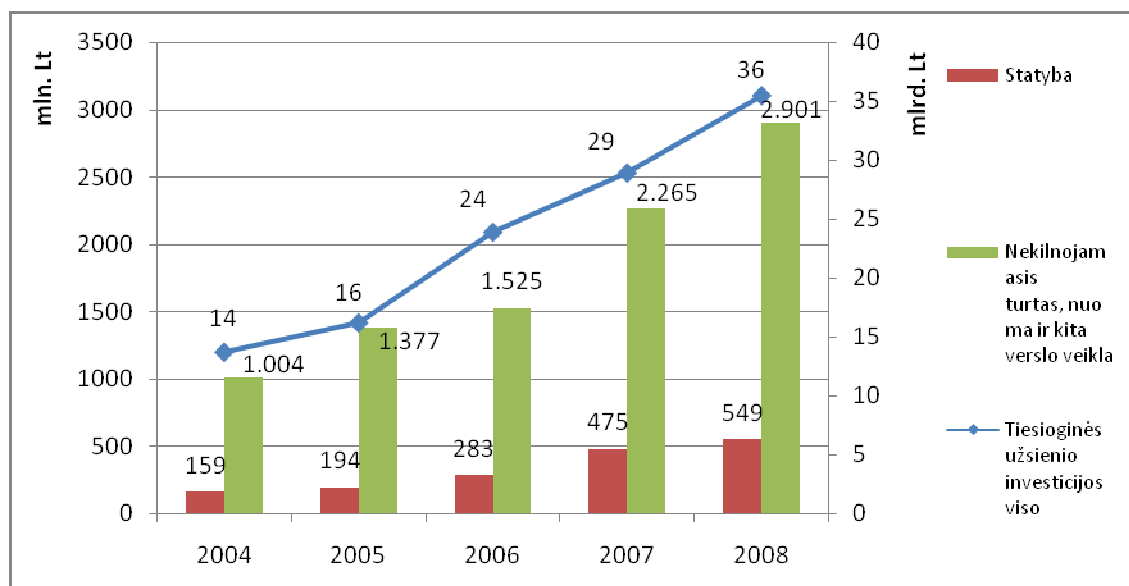


2.4.1.3 pav. Mėnesinio bruto darbo užmokesčio dinamika šalyje, 2004 – 2008 m.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

Kaip matyti iš 2.4.1.3 paveikslė, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis (BDU) Lietuvoje kito daugmaž vienodai – didėjo kasmet po 15 proc. Didžiausias BDU per 2004 – 2008 m. užfiksuotas statybų sektoriuje, kur jis per nagrinėjamąjį laikotarpį padidėjo daugiau nei dvigubai (2,3 karto), tuo tarpu šiek tiek mažesnis BDU augimas pastebimas nekilnojamojo turto, nuomos ir kt. veiklos sektoriuje – t.y. padidėjo 2 kartais, o Lietuvoje BDU per tą patį laikotarpį padidėjo 1,89 karto. Visgi, BDU augimas Lietuvoje pagal pasirinktus sektorius skiriasi pakankamai nemažai: jei 2004 – 2008 m. BDU statybų sektoriuje santykinai padidėjo 2,3 kartus, tai absoliučiu dydžiu jis padidėjo 341 Lt kasmet ir buvo palyginti didesnis nei vertinant bendrą šalies BDU ar NT, nuomos ir kitos verslo veiklos sektorių - atitinkamai padidėjo 256 Lt ir 314 Lt kasmet. 2007 m. statybų sektoriuje užfiksuotas didžiausias BDU pokytis per nagrinėjamąjį laikotarpį, kur BDU per metus padidėjo net 481 Lt lyginant su prieš tai buvusiais metais (2006 m.).

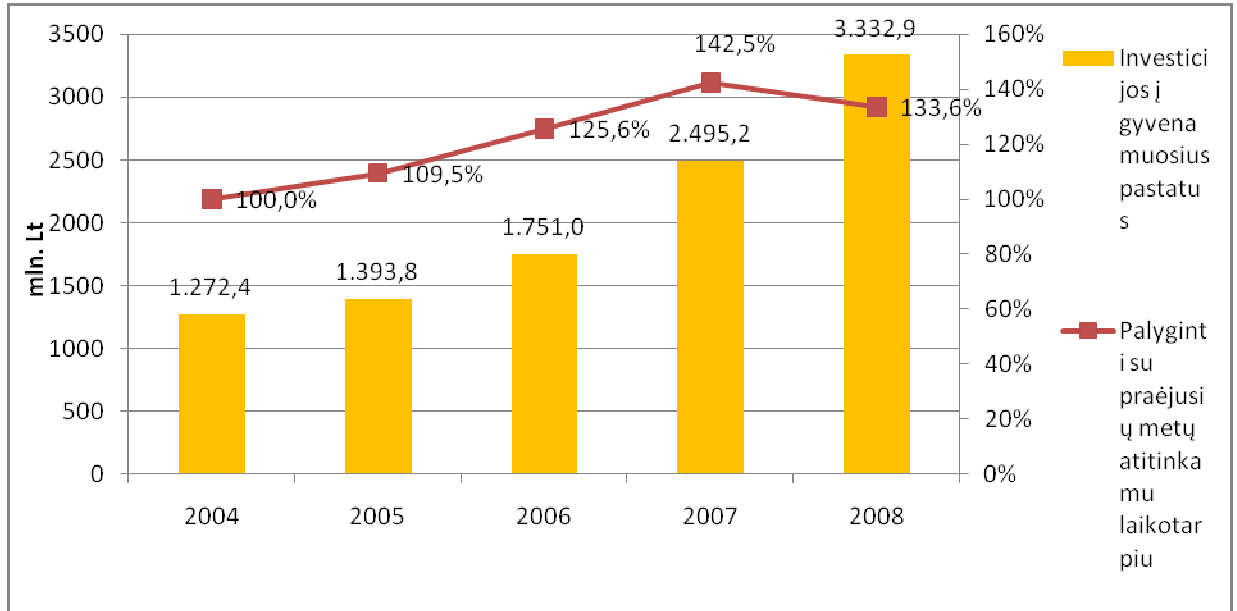
Vertinant BDU kitimą procentiniu pokyčiu, nuo 2004 m. iki 2008 m. statybų sektoriuje ir NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuose BDU kasmet didėjo atitinkamai po 20 proc. ir 16 proc. Didžiausias BDU padidėjimas statybų sektoriuje nustatytas 2006 ir 2007 m., kada jis didėjo po 29 proc. kasmet, tuo tarpu NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje tik vidutiniškai apie 15 proc. Akcentuojant padėtį Lietuvoje, verta atkreipti dėmesį į 2004 m. duomenis, kai statybų sektoriuje lyginant su vidutiniu šalies lygiu, BDU padidėjo tiek pat, t.y. 7 proc., o NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje BDU padidėjo tik 4 proc. Kaip matyti iš analizės, pastaraisiais metais Lietuvoje sparčiai didėjant darbo užmokesčiui, augo ir šalies ūkis, bei investicijos į jį. Tiesioginių užsienio investicijų dinamika pavaizduota 2.4.1.4 paveiksle.



2.4.1.4 pav. Tiesioginių užsienio investicijų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriuje dinamika 2004 – 2008 m.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

2.4.1.4 paveiksle pateikti duomenys apie tiesioginių užsienio investicijų (TUI) pasiskirstymą 2004 – 2008 m. laikotarpiu. Per šį laikotarpį TUI pagal ūkio sektorius didėjo daugiaž tolygiai. Per pagrindinį laikotarpį TUI Lietuvoje padaugėjo nuo 14 mlrd. Lt iki 36 mlrd. Lt, t.y. net 22 mlrd. Lt. Statybų sektoriuje per tą patį laikotarpį TUI atitinkamai padidėjo nuo 159 mln. iki 549 mln. Lt, t.y. per 5-įs metus išaugo daugiau nei trigubai. Tuo tarpu NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje TUI padidėjo 2,9 karto, t.y. nuo 1 mlrd. Lt (2004 m.) iki 2,9 mlrd. Lt (2008 m.). Pastebėta, kad 2004 – 2008 m. didžiausias santykinis TUI padidėjimas šalyje buvo 2006 m. (48 proc.), o statybų ir NT, nuomos bei kitos veiklos sektoriuose didžiausias TUI padidėjimas buvo užfiksuotas 2007 m. - atitinkamai 68 proc. ir 48 proc. Mažiausias TUI padidėjimas šalyje nustatytas 2005 m., kada jis sudarė apie 18 proc. Mažiausias TUI padidėjimas statybų sektoriuje buvo 2008 m. (16 proc.), o NT, nuomos ir kitos veiklos sektoriuje – 2006 m. (10 proc.). Mažesnio investuotojų susidomėjimo 2008 m. statybų sektoriuje priežastį būtų galima įvardinti, kaip santykinai išaugusias statybinių medžiagų kainas bei vis labiau brangstančią darbo jėgą, be to šalyje, kaip matysime vėliau, buvo fiksuojamas pakankamai didelis metinis infliacijos lygis, ko pasekoje buvo investuojama tik į trumpalaikius statybos projektus su didesne nei vidutine metine grąža, įvertinant infliacijos poveikį šalies ekonomikai. Situacijai aptarti, paanalizuokime materialinių investicijų dinamiką, išskiriant gyvenamuosius namus (žr. 2.4.1.5 pav.).



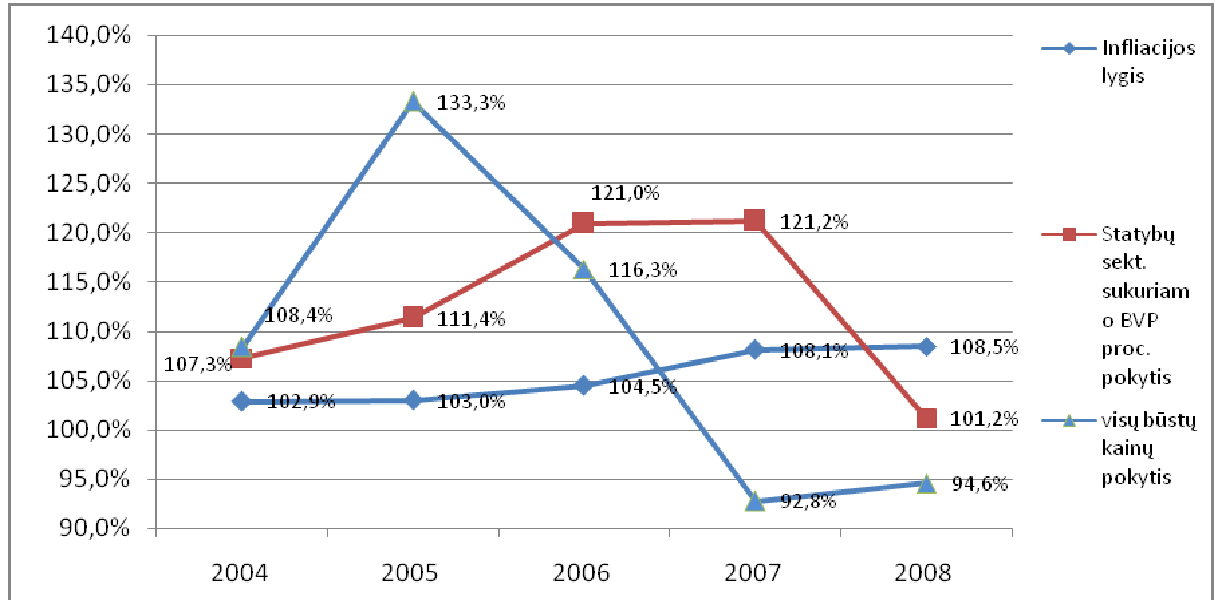
2.4.1.5 pav. Materialinės investicijos ir statyba 2004 – 2008 m.

Šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas

Remiantis 2.4.1.5 paveiksle pateiktais duomenimis, materialinės investicijos (MI) statybų sektoriuje absoliučia reikšme kasmet didėjo. Per 2004 – 2008 m. laikotarpį MI padidėjo nuo 1272,4 mln. Lt iki 3332,9 mln. Lt, ir 5-įs metus išaugo beveik trigubai. Pastebėta, kad 2004 – 2008 m.

didžiausias santykinis MI padidėjimas buvo 2007 m., kuomet per metus MI padidėjo net 48 proc. lyginant su 2006 m. Mažiausias MI padidėjimas nustatytas 2005 m., kada jis sudarė apie 9 proc. metinio prieaugio. Nuo 2008 m. santykinai mažėjantis materialinių investicijų poreikis rodo, kad statybų sektoriaus plėtra gyvenamųjų namų sektoriuje pradėjo mažėti, atitinkamai perskirstant MI srautus pagal kitas prioritėtines ūkio šakas. Vis dėlto, net ir mažėjantis materialinių investicijų poreikis dar nenurodo, pagrindo, kodėl statybų sektorius turėtų nustoti „augti“ ir plėstis. Kaip jau anksčiau minėjome, pastaraisiais metais augant visuminiam kainų lygiui (infliacijai), tai neišvengiamai atsiliepė ir visoms šalies ūkio sritims, ypač toms, kurios buvos susijusios su intensyvia plėtra naudojant tiek materialųjį, tiek ir žmogiškąjį kapitalą. Šiai situacijai aptarti, pateiksime infliacijos lygio dinamiką, papildomai įvertinant ir statybų sektoriaus sukuriama BVP bei visų būsto kainų procentinį pokytį (žr. 2.4.1.6 pav.).

Kaip matyti iš 2.4.1.6 paveikslą, Lietuvoje infliacijos lygis 2004 – 2008 m. buvo pakankamai aukštas. Reikėtų išskirti 2004 m., kai buvo nustatytas mažiausias infliacijos lygis per nagrinėjamą laikotarpį, t.y. 2,9 proc., kai tuo tarpu 2007 – 2008 m. šis rodiklis viršijo 8 proc. Verta paminėti 2005 m., kada bendram infliacijos lygiui šalyje išaugus iki 3 proc., būstų kainų pokytis sudarė net iki 33,3 proc., ir buvo vienas didžiausių per nagrinėjamą laikotarpį. Tuo tarpu statybų sektoriaus sukuriama BVP pokytis tais pačiais 2005 m. sudarė viso labo apie 11,4 proc.



2.4.1.6 pav. Šalies infliacijos lygio, statybų sektoriaus sukuriama BVP ir būstų kainų dinamika, 2004 – 2008 m.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento, VĮ Registrų centras informacija

Pastebima, kad nuo 2007 m. mažėjant būsto kainoms (sumažėjo net 7,2 proc.), toliau didėjo infliacijos lygis, o statybų sektoriaus sukuriama BVP proc. pokytis pasiekė didžiausią augimo tempą, t.y. 21 proc. Atitinkamai nuo 2008 m. toliau didėjant infliacijos lygiui šalyje, statybų

sektoriaus sukuriama BVP pokytis sumažėjo, t.y. per metus buvo sukurta tiek pat kiek ir 2007 m., tačiau būsto kainos ir toliau mažėjo, nors ir mažesniu tempu (5,4 proc.). Akivaizdu, kad per gana trumpą 5 m. laikotarpį infliacijos lygis ir statybų sektoriaus sukuriama BVP pokytis bei būsto kainos trumpalaikėje perspektyvoje didėjo, tačiau nuo 2008 m. jau išvelgiamos kitos tendencijos – mažėjant būsto kainoms bei statybų sektoriaus sukuriama BVP dydžiui, neišvengiamai turėtų mažėti ir infliacijos lygis. Šioms tendencijoms pagrįsti, panagrinėkime infliacijos ir būstų kainų pokyčio, bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio priklausomybės ryšius koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.4.1.2 lentelė).

2.4.1.2 lentelė

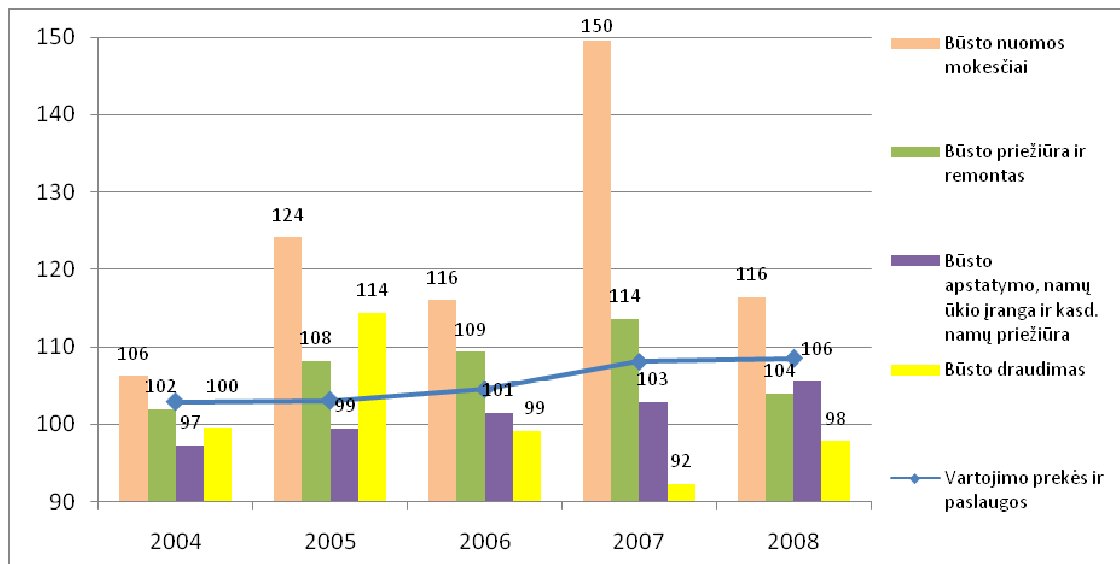
Infliacijos lygio ir būsto kainų bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio ryšys, 2004 – 2008 m.

	koreliacijos koef.	regresijos koef.
Būstų kainų pokytis	-0,83	-0,14
Statybos sekt. sukuriama BVP proc. pokytis	-0,03	-0,01

Šaltinis: sudaryta darbo autorių, remiantis Lietuvos Statistikos departamento ir VĮ Registrų centras duomenimis.

Pagal 2.4.1.2 lentelėje apskaičiuotus duomenis pastebėta, kad koreliacijos koeficientai yra pakankamai nevienodi ir neigiami. Lietuvoje infliacijos ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas lygus -0,83, tuo tarpu infliacijos lygio ir statybos sektoriaus sukuriama BVP koreliacijos koeficientas sudarė -0,03. Akivaizdu, jog paminėtų rodiklių tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir rodo neigiamą tendenciją – didėjant infliacijos lygiui yra mažinamos būsto kainos, o statybų sektoriaus sukuriama BVP praktiškai neįtakoja. Čia infliacijos lygio didėjimas lemia, tai, kad investicijos į statybų sektorių ir vėliau jame sukuriama BVP bei jo pokyčiai turi būti vertinami ilgalaikėje perspektyvoje, kas įrodo jog infliacijos lygis ilguoju laikotarpiu mažai įtakoja statybų sektoriaus sukuriama BVP dydį. Tai lemtų kitos priežastys, pavyzdžiui, darbo užmokesčio didėjimas ar sumažėjusios tiesioginės užsienio investicijos į statybų sektorių. Galime daryti prielaidą, jog Lietuvoje nekilnojamojo turto rinkos dalyviai gana jautriai reaguoja į ekonominius šalies pokyčius, ypač įvertinant bendrą kainų lygio kilimą ir dėlto vis didėjančias išlaidas ir mažėjančias santaupas, tuo pačiu sumažinant galimybę įsigyti nuosavą būstą, o jį įsigijus, mokėti didesnes palūkanas nei ankstesniu laikotarpiu. Vis dėlto, dėl duomenų stokos negalime apžvelgti tolimesnes infliacijos lygio kitimo tendencijas, kurių pagrindu galėtume pagrįsti ilgalaikį poveikį nekilnojamojo turto rinkai ir su ja susijusioms ūkio sritims. Infliacijos lygio ir būsto kainų prognozes trumpuoju laikotarpiu įvertinsime 2.6 skyriuje. Toliau apžvelgsime infliacijos ir būstų kainų pokyčio, bei sukuriama BVP proc. pokyčio tarpusavio ryšio regresijos koeficientus.

Apskaičiavus regresijos koeficientus, paaiškėjo, kad 1-u procentu padidėjusi infliacija sumažina būsto kainų pokyčius 0,14 proc. punkto, tuo tarpu statybų sektoriuje sukuriama BVP sumažina tik apie 0,01 proc. punkto. Remiantis šiais regresijos koeficientais, galime numatyti, jog infliacijos lygio didėjimas pakankamai nedaug veikia būsto kainas bei statybų sukuriama BVP dydį. Tačiau esant pakankamai dideliame infliacijos lygiui šalyje, neišvengiamai kyla visų prekių ir paslaugų kainos. Kainų kitimo situacija nekilnojamojo turto srityje pavaizduota 2.4.1.7 paveiksle.



2.4.1.7 pav. Metinių vartotojų kainų indeksų pagal grupes kitimo dinamika 2004-2008 m., proc.
Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija

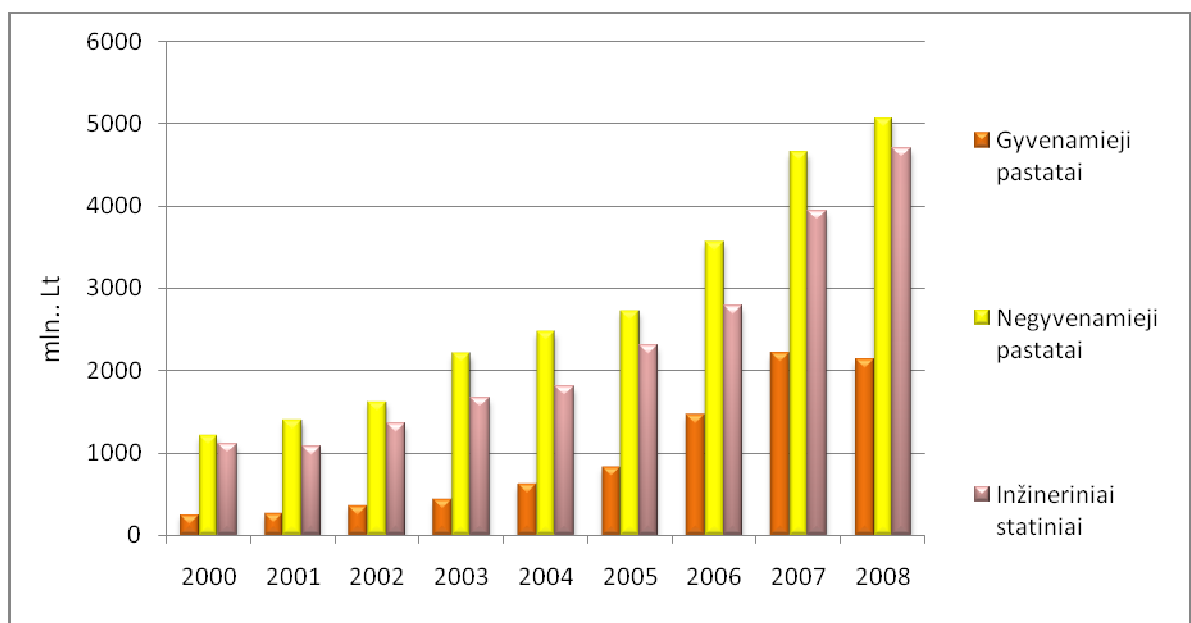
Kaip matyti iš 2.4.1.7 paveiksle pateiktų duomenų, 2004 – 2008 m. labiausiai didėjo būsto nuomos mokesčiai (vidutiniškai 22 proc.) bei būsto priežiūros ir remonto paslaugos (vidutiniškai 7 proc. kasmet). Mažiausiai didėjo būsto apstatymo, namų ūkio įrangos ir kasdienės namų priežiūros paslaugos (tik apie 1 proc.), o būsto draudimo kainos išliko daugmaž tame pačiame kainų lygyje. Nors bendras vartojimo prekių ir paslaugų kainų indeksas sudarė vidutiniškai apie 105 proc. kasmet, tačiau per nagrinėjamąjį laikotarpį neviršijo 106 proc., kai tuo tarpu būsto nuomos mokesčiai 2007 m. padidėjo net 50 proc. Akivaizdu, kad esant aktyviai būsto nuomos rinkai, nuomotojai buvo pasiruošę mokėti daugiau už būsto nuomą nei už kitas vartojimo prekes ir paslaugas.

Iš šiame skyriuje atliktos analizės, matyti, kad nekilnojamojo turto rinka, įskaitant statybų sektorių, yra glaudžiai susijusi su kitomis šalies ūkio sritimis, ir daugeliu atveju didėjant pagrindiniams makroekonominiams rodikliams yra įtakojami ir statybų bei nekilnojamojo turto, nuomos ir kitos veiklos sektorių rodikliai. Kaip jau aptarėme, didėjant infliacijos lygiui bei darbo užmokesčiui sąlyginai mažėjo statybų sektoriaus augimas, t.y. santykinai buvo sukuriama kasmet mažiau BVP, panaudojant mažesnę (ar tą patį) tiesioginių užsienio investicijų ir materialinių

investicijų kiekį. Toliau apžvelgsime kaip statybų sektoriaus pokyčiai atsispindėjo Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje.

2.4.2. Statybos sektoriaus pokyčių analizė

Kaip jau buvo matyti ankstesniuose skyriuose, statybų sektorius kasmet sparčiai augo, ir buvo laikyta viena iš perspektyviausių augimo atžvilgiu ūkio sričių. Nors 2006 – 2008 m. statybų sektoriaus sukuriama BVP proc. pokyčiai buvo mažesni nei ankstesniais metais, tačiau būtent 2006 – 2008 m. laikotarpiu buvo pastatyta daugiausiai statinių per 9 metus. Statybos darbų apimtys pavaizduotos 2.4.2.1 paveiksle.

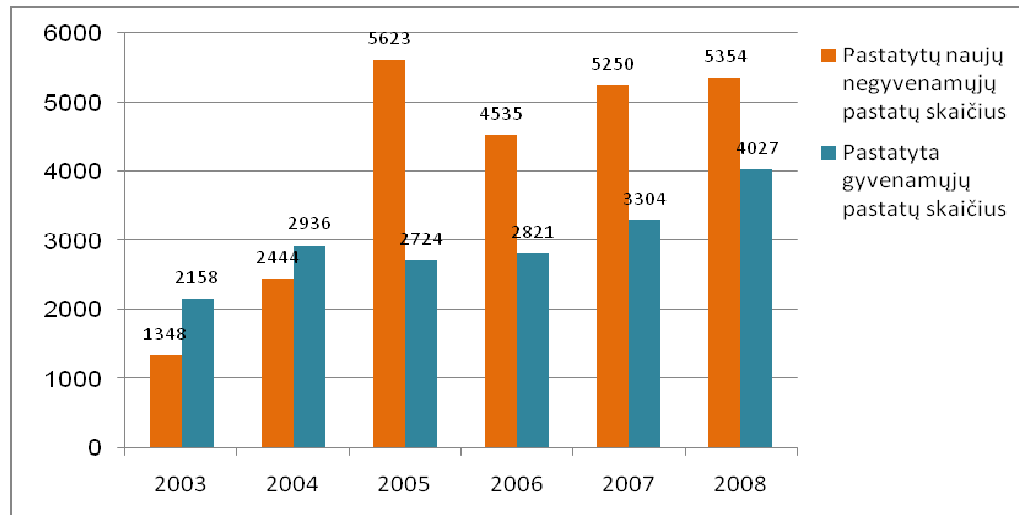


2.4.2.1 pav. Šalyje atlikta statybos darbų savo jėgomis (be PVM), to meto kainomis, 2000 – 2008 m.. tūkst. Lt

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

Pagal 2.4.2.1 paveiksle pateiktą informaciją, matyti, jog šalyje atliktų statybos darbų apimtys 2000 – 2008 m. laikotarpiu didėjo, o daugiausiai buvo pastatyta 2006 - 2008 m., kada tiek gyvenamųjų pastatų, tiek negyvenamųjų pastatų bei inžinerinių statinių pastatyta daugiau (viso už 30 mlrd. Lt), lyginant su ankstesniu 2000 - 2005 m. laikotarpiu (viso už 22 mld. Lt). Gyvenamųjų pastatų darbų apimtys 2008 m. sumažėjo apie 60 mln. lyginant su 2007 m. Negyvenamųjų pastatų 2008 m. buvo pastatyta daugiau kaip už 5 mlrd., ir tai yra 8 proc. daugiau nei 2007 m. Verta atkreipti dėmesį, kad didžiausias gyvenamųjų pastatų statybos apimties pokytis užfiksuotas 2006 m. (76 proc.), negyvenamųjų pastatų - 2003 m. (35 proc.), o inžinerinių pastatų - 2007 m. (40 proc.). Remiantis 2.4.2.1 paveiksle pateikta informacija, galime konstatuoti, kad daugiausiai statybos darbų buvo atlikta 2006-2008 m. laikotarpiu, o pats laikotarpis galėtų būti prilyginamas net „statybų

karštligei“. Ši nuostata, autorių nuomone, labiausiai turėtų remtis pelno normos didėjimu statybų sektoriuje, kur atitinkamai buvo padidintos ir statybos darbų kainos. Pelno normą aptarsime sekančiuose skyriuose. Toliau kaip matysime, gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičiaus dinamika iš dalies atspindi 2.4.2.1 paveiksle pateiktas statybų sektoriaus darbų apimties prielaidas. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statybos dinamika pavaizduota 2.4.2.2 paveiksle.



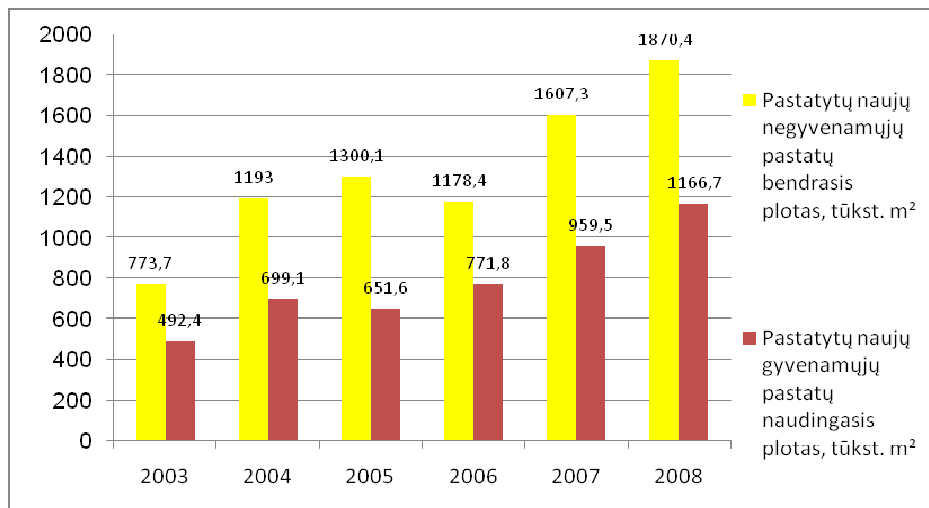
2.4.2.2 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba 2003 – 2008 m.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

Remiantis 2.4.2.2 paveiksle pateikta informacija užfiksuota, jog šalyje pastatytų naujų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičius 2003 – 2008 m. laikotarpiu didėjo. Nagrinėjamoju laikotarpiu negyvenamųjų pastatų vidutiniškai kasmet buvo pastatoma 41 proc. daugiau, lyginant su praeitais metais, tuo tarpu naujų gyvenamųjų pastatų skaičius kasmet didėjo tik apie 14 proc.

Daugiausiai negyvenamųjų pastatų buvo pastatyta 2005 m. (5623) ir 2007-2008 m. (apie 10,5 tūkst.), kai pastatytų naujų gyvenamųjų pastatų daugiausiai užfiksuota 2007 m. (3304) ir 2008 m. (4027). Pažymėtina, kad didžiausias naujai pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičiaus pokytis nustatytas 2004 m. (36 proc.), negyvenamųjų pastatų - 2005 m. (105 proc.).

Vertinant gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičiaus dinamiką, negalime neatsižvelgti į jų ploto kitimą. Tai iliustruoja 2.4.2.3 paveikslas. Kaip matyti iš paveikslo duomenų, situacija beveik analogiška gyvenamųjų namų skaičiaus kitimui. Verta pabrėžti, jog 2005 m., nors ir negyvenamųjų pastatų (5623) buvo pastatoma daugiau nei 2008 m. (5354), tačiau pagal bendrąjį plotą 2008 m. pastatų dydis buvo kur kas didesnis, t.y. vieną pastatą vidutiniškai sudarydavo 350 m², kai 2005 m. bendrasis vieno pastato plotas buvo 231 m². Gyvenamųjų pastatų bendrasis plotas išliko daugmaž tame pačiame lygyje, t.y. 250 m² ploto, tenkančio vienam gyvenamajam pastatui.

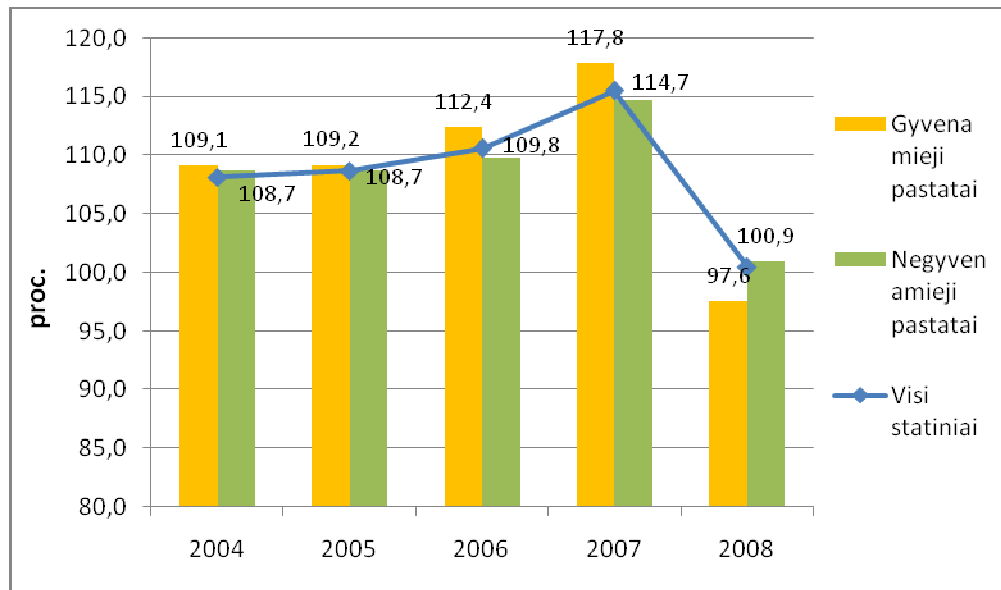


2.4.2.3 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba pagal plotą 2003 – 2008 m., tūkst. m²
Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

Taigi, kaip matyti iš analizės, naujų pastatų statyba kasmet didėjo, tačiau jau nuo 2008 m. vidurio statybų bendrovės susidūrė su tam tikra rizika, kuri buvo įtakota didėjančių statybos projektų kaštų. Viena vertus, pasak statybų bendrovių vadovų, projektų vystymo kaštai buvo dideli, todėl jų kaina nebuvo gerai pamatuota. Tačiau būtent kaštų ekonomika, kai pastatų (būsto) pardavimo kaina buvo nustatoma prie prekės savikainos pridėdant pelno normą, pakeitė rinkos ekonomika, kuomet pardavimo kainą nustato vartotojo perkamoji galia. Šalutinis nekilnojamojo turto rinkos augimo poveikis buvo ir nekilnojamojo turto vystymo savikainos augimas, todėl jau anksčiau pradėtų vystyti projektų savikaina pastaraisiais metais, pasak NT rinkos analitikų, jau viršijo būsto „įperkamumo“ lygį. Kaip teigiama, kuo greičiau bus susitaikyta su negautu pelnu ir gresiančiais nuostoliais, tuo greičiau bus priimti sprendimai, kurių pagrindu nuostoliai būtų kaip įmanoma mažesni. Toliau aptarsime statybos sąnaudų kainų indekso esmę ir jo dinamiką šalyje.

Statybos sąnaudų kainų indeksas (SSKI) parodo pagrindinių naujos statybos sąnaudų kainų pasikeitimą per tam tikrą laikotarpį. Tai yra pastovių svorių kainų indeksas, skaičiuojamas pagal modifikuotą Laspeireso formulę (žr. darbo 1.5 skyrių). SSKI skaičiuojamas kaip medžiagų, mechanizmų darbo, darbo užmokesčio ir kitų sąnaudų, kurių reikia atrinktiems statiniams pastatyti, kainų pokyčių svertinis aritmetinis vidurkis. Atrinktų statybos statinių sąrašas apima 14 įvairios paskirties statybos statinių: 3 gyvenamuosius pastatus, 2 administracinius, po vieną pramoninių ir prekybos pastatų, 2 tipų inžinerinius tinklus (išskyrus nuotekų šalinimo vamzdynus) ir 2 tipų nuotekų šalinimo vamzdynus, vieną gatvės atkarpą ir 2 kelio ruožus. SSKI apskaičiavimui atrinkti naudojami 156 sąnaudų elementai. Kainų bazinis laikotarpis yra 2003 m. gruodžio mėn., t. y. kiekvienais metais. kainos lyginamos su šio laikotarpio kainomis. Pagal Laspeireso formulę, svorių ir kainų bazinių laikotarpių duomenys turi būti suderinti. Atitinkamai įvertinus Lietuvos statistikos

departamento pateiktą informaciją, toliau paanalizuokime metinio statybos sąnaudų kainų indekso dinamika 2004 – 2008 m. šalyje (žr. 2.4.2.4 pav.).



2.4.2.4 pav. Metinio statybos sąnaudų kainų indekso dinamika 2004 – 2008 m.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamentu

Kaip matyti iš 2.4.2.4 paveiksle pateiktų duomenų, 2004 – 2008 m. labiausiai didėjo gyvenamųjų pastatų SSKI (vidutiniškai 9,2 proc. kasmet), tuo tarpu negyvenamųjų pastatų SSKI sudarė vidutiniškai 8,6 proc. kasmet, ir tai buvo mažiau nei vidutinis visų statinių SSKI prieaugis (8,7 proc.). Nuo 2008 m. gyvenamųjų pastatų SSKI indeksas nukrito iki 97,6 proc. ribos (ir buvo mažesnis 3,4 proc. punkto nei 2007 m., o negyvenamųjų pastatų SSKI praktiškai nepakito ir išlaikė 0,9 proc. punkto prieaugį lyginant su 2007 m. Daugiausiai SSKI indeksas pakilo 2007 m., kada gyvenamųjų pastatų SSKI sudarė 117,8 proc., negyvenamųjų pastatų 114,7 proc., bendras visų statinių SSKI buvo 115,5 proc.

Didžiausią įtaką 2008 m. bendrajam SSKI pokyčiui turėjo 5,5 procento padidėjusios statybinių medžiagų ir gaminių kainos bei 8,4 procento sumažėjęs darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos.

Bendrajį kainų pokytį veikė ir 8,0 procento padidėjusios statybos mašinų ir mechanizmų eksploatavimo darbo valandos kainos. Nuo 2008 m. pabaigos bendrajam statybos sąnaudų kainų pokyčiui didžiausią įtaką turėjo 3,9 procento sumažėjęs darbo užmokestis ir pridėtinės išlaidos.

Nors kaip matome bendras SSKI 2008 m. stipriai sumažėjo, tačiau iš esmės tai neatspindi realios bendrų kainų lygio kilimo situacijos 2004 – 2008 m. laikotarpiu. Dėl šios priežasties nagrinėsime infliacijos ir statybos sąnaudų kainų indekso tarpusavio priklausomybės ryšius koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.4.2.1 lentelė).

Statybos sąnaudų kainų indekso ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys, 2004 – 2008 m.

	koreliacijos koef.	regresijos koef.
Gyvenamieji pastatai	0,10	0,05
Negyvenamieji pastatai	0,07	0,02

Šaltinis: sudaryta darbo autorių, remiantis Lietuvos Statistikos departamento ir VĮ Registrų centras duomenimis.

Pagal 2.4.2.1 lentelės apskaičiuotus duomenis pastebėta, kad koreliacijos koeficientai nedaug skiriasi. Lietuvoje gyvenamųjų pastatų SSKI ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas lygus 0,10, tuo tarpu negyvenamųjų pastatų SSKI ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas sudarė 0,07. Matyti, jog rodiklių tarpusavio ryšiai yra tiesiogiai priklausomi, tačiau mažai įtakoja vienas kitą – didėjant gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų SSKI, nežymiai didėja pastatų kainos. SSKI didėjimas lemia, tai, kad pernelyg didelės sąnaudos statybų sektoriuje iššaukia tik nežymų pastatų kainų padidėjimą, nes priešingu atveju NT rinkos dalyviams nebeapsimokėtų pirkti labai brangių naujos statybos pastatų, o vietoj to pasirinktų kitus alternatyvius NT disponavimo variantus – nuomą ar įsigyjant senesnės statybos pastatą. Šioje vietoje galime daryti prielaidą, jog Lietuvoje nekilnojamojo turto rinkos dalyviai, didėjant statybos sąnaudų kainoms, ieško alternatyvių sprendimų nekilnojamam turtui įsigyti, ypač įvertinant infliacijos lygį ilguoju laikotarpiu.

Nagrinėjant SSKI ir būstų kainų pokyčio tarpusavio ryšio regresijos koeficientus, paaiškėjo, kad 1-u procentu padidėjęs gyvenamųjų pastatų SSKI padidina būsto kainas 0,05 proc. punkto, tuo tarpu negyvenamųjų pastatų SSKI padidina tik apie 0,02 proc. punkto. Remiantis šiais regresijos koeficientais, galime numatyti, jog SSKI didėjimas iš esmės neveikia būsto kainų. Šioje vietoje NT rinkos dalyvius labiau veikia kiti veiksniai, kurie susiję su ateities lūkesčiais. Tai aptarsime vėlesniuose skyriuose (2.6 skyriuje).

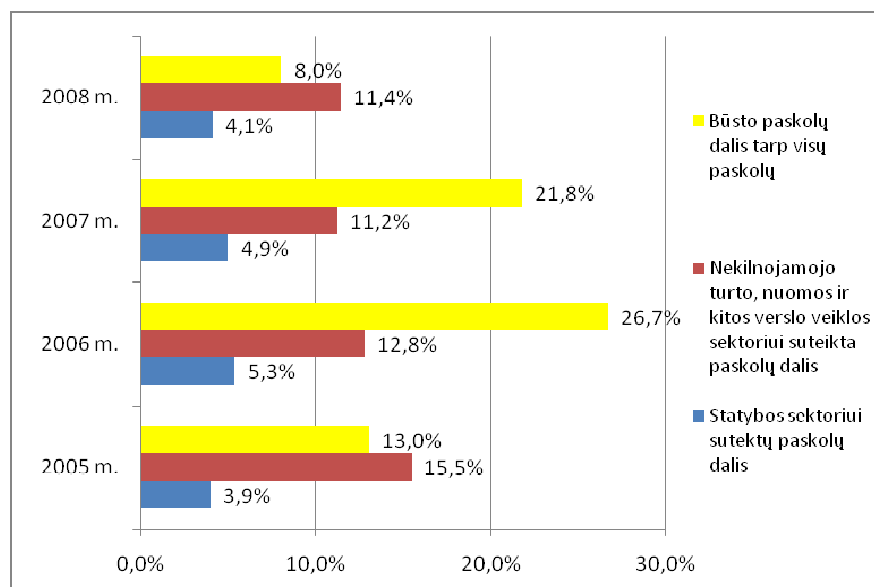
Iš skyriaus analizės matyti, kad gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų rinka pastaraisiais metais susilaukė didelio investuotojų dėmesio, pradėdant savo rankomis statančiais smulkiąsiais verslininkais ir baigiant didžiosiomis bendrovėmis, kurios plėtojo ištikus kvartalus. Iš esmės vien tik teigiamai vertinti statybų sektoriaus negalime, nes statybų apimtys didėjimas neatspindėjo tikrojo šio sektoriaus našumo vykdant statybos projektus. Remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija, Lietuvoje statybininkų darbo našumas kol kas beveik 3 kartus nusileidžia Vakarų Europos šalių statybininkams ir apie 40 proc. estams. Būtent darbo našumo kėlimas bei biurokratinių trukdžių šalinimas pastaraisiais metais buvo pagrindiniai didesnės naujo būsto pasiūlos šaltiniai.

Apibendrinant šiame skyriuje pateiktą informaciją, galime teigti, kad statybų sektorius ypač 2006 – 2008 m. parodė stulbinančius plėtros rezultatus, kuomet per 3-is metus buvo pastatyta daugiau pastatų nei per ankstesnius 6-is metus. Nors statybų sektoriuje ir didėjo statybos sąnaudų kainų indeksas, tačiau jis iš esmės neįtakėjo bendrojo būsto kainų pokyčio. Toliau aptarsime vieną esminių priežasčių, lėmusią suaktyvėjusią NT rinką pastaraisiais metais.

2.4.3. Nekilnojamojo turto kreditavimo pokyčių įvertinimas

Iš esmės pastarųjų metų skolinimosi „sindromas“ vienaip ar kitaip susijęs su būsto kreditavimu. Kaip matėme iš ankstesnių skyrių, būsto kainų pokyčiai didžiaja dalimi buvo lemti paklausos padidėjimo, bei naujos statybos būstų pasiūlos, kuri 2006 – 2008 m. pasiekė rekordiškai didelį lygį per pastarąjį dešimtmetį.

2000 – 2008 m. laikotarpiu Lietuvoje paskolų būstui įsigyti rinka buvo gana lanksti, tačiau paskolos įkeičiant turimą nekilnojamąjį turtą pradėjo populiarėti tik nuo 2004 m. Paskolų įkeičiant turtą apimtis, Lietuvos banko vertinimu, nebuvo didelė, todėl būsto kainų mažėjimo poveikis bendram šalies vartojimui buvo gana nereikšmingas. Kita vertus, žiūrint iš juridinio asmens pozicijos, kylančios nekilnojamojo turto kainos padidino įmonių ilgalaikio turto vertę, leido joms skolintis didesnes sumas tiek investicijoms, tiek ir einamosioms išlaidoms finansuoti, todėl nuo 2008 m. atsiradęs NT kainų mažėjimas neigiamai turėtų paveikti investicijų apimtį bei pačių įmonių kreditavimo galimybes.



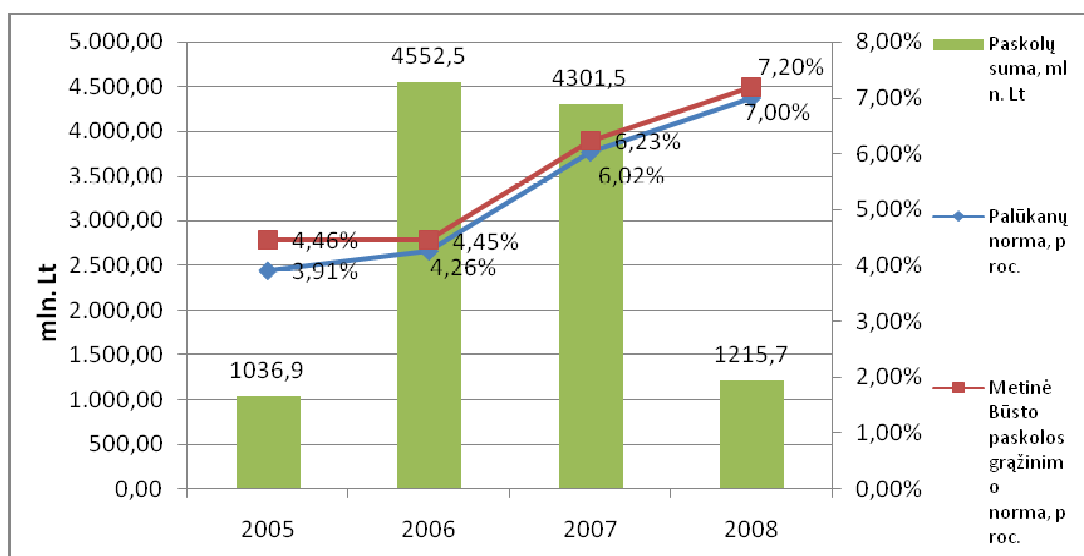
2.4.3.1 pav. Lyginamasis paskolų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriams vertinimas, 2005 – 2008 m., proc.

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Banko pateikta informacija.

Norint įvertinti, kaip paskolos NT objektams įsigyti pasiskirstė bendrame paskolų portfelyje, atliksime jų palyginamąjį vertinimą (žr. 2.4.3.1 pav.).

Lyginamasis paskolų statybos ir nekilnojamojo turto sektoriams vertinimas pavaizduotas 2.4.3.1 paveiksle, kur matyti, jog nuo 2005 m. didėjusi būsto ir NT sektoriaus bei statybos sektoriams paskolų dalis 2008 m. ženkliai sumažėjo, o būsto paskolų skaičius sumažėjo net trečdaliu, palyginti su 2007 m. Didžiausias paskolų lyginamasis svoris bendrame paskolų portfelyje užfiksuotas 2006 m., kada jis sudarė beveik 27 proc. viso paskolų portfelio, tuo tarpu NT ir statybų sektoriams skirtos paskolos sudarė atitinkamai 12,8 proc. ir 5,3 proc. Vertinant vidutinį lyginamąjį nagrinėjamų paskolų svorį bendrame paskolų portfelyje, galime teigti, jog būsto paskolos 2005 – 2008 m. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 17 proc., paskolos statybos sektoriui 5 proc., ir NT sektoriui 13 proc. Kaip matyti 2008 m. sumažėjęs kreditavimas būsto paskoloms atspindi panašias būsto kainų kitimo tendencijas, kurias aptarėme ankstesniuose skyriuose, t.y. mažėjant būsto kainoms, sąlyginai mažėjo ir išduodamų būsto paskolų skaičius. Siekiant išsiaiškinti, kaip keitėsi būsto paskolų pasiskirstymas pagal atskirus miestus, trumpai apžvelgsime būsto paskolų rinką.

Remiantis Lietuvos banko duomenimis, paskolas būstui įsigyti 2008 m. pabaigoje buvo paėmę 10,3 proc. Lietuvos namų ūkių. Didžiausia dalis namų ūkių, paėmusių paskolą būstui įsigyti, gyvena Vilniuje - 50 proc., Kaune - 11 proc., Klaipėdoje - 11 proc., kituose miestuose apie 23 proc., o kaime viso labo tik 4 proc. Vertinant namų ūkių, paėmusių paskolas būstui įsigyti, pajamas, užfiksuota, kad jos buvo dvigubai didesnės už vidutinį Lietuvos namų ūkių pajamų lygį. Namų ūkių pajamų vidurkis buvo apie 4 650 litų (Lietuvoje šeimos pajamų vidurkis buvo 2 304 Lt), o vieno šeimos nario pajamos sudarė 1 905 litų (atitinkamai šalyje vidutinės vieno šeimos nario pajamos tuo metu sudarė 970 Lt). Toliau aptarsime būsto palūkanų normos dinamiką 2005 – 2008 m. (žr. 2.4.3.2 pav.).



2.4.3.2 pav. Lietuvos būsto paskolos rinka 2005 – 2008 m.

Šaltinis: Lietuvos bankas

Kaip matyti iš 2.4.3.2 paveiksle pateiktų duomenų, 2005 – 2008 m. labiausiai didėjo būsto paskolų palūkanų norma (vidutiniškai po 1 proc. kasmet), o metinė bei būsto paskolos grąžinimo norma sudarė vidutiniškai 5,8 proc. Išduodamų būsto paskolų suma ypač sumažėjo 2008 m., kuomet jų buvo išduota už 1,2 mlrd. Lt, t.y. 3 kartus mažiau nei 2006 m. (4,5 mlrd. Lt) ar 2007 m. (4,3 mlrd. Lt). Didelę įtaką išduodamų paskolų kiekiui padarė 2008 m. ženkliai išaugusi palūkanų norma (iki 7,2 proc.), kuomet 2005 m. ji buvo 3 proc. punkto mažesnė, o išduodamos paskolos sudarė daugmaž vienodą sumą. Akivaizdu, kad esant aktyviai 2005 – 2007 m. būsto rinkai, neišvengiamai pradėjo griežtėti bankų išduodamų paskolų sąlygos, taip pat įvertinamos galimybės laiku sumokėti įmokas už būstą. Taigi, palūkanų norma ir išduodamų paskolų suma įtakojo bendrus būsto kainų pokyčius, kadangi esant aukštai palūkanų normai žmonės vangiai nori skolintis būstui įsigyti, dėl to mažėja naujos ir senos statybos būstų paklausa, o tai lemia ir pakitusias būsto kainas.

Šioms tendencijoms pagrįsti, panagrinėkime palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšius koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.4.3.1 lentelė).

2.4.3.1 lentelė

Palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšys, 2005 – 2008 m.

	koreliacijos koef.	regresijos koef.
Palūkanų norma	-0,92	-0,07

Šaltinis: sudaryta darbo autorių, remiantis Lietuvos Banko ir VĮ Registrų centras duomenimis.

Pagal 2.4.3.1 lentelės apskaičiuotus duomenis pastebėta, kad koreliacijos koeficientas yra neigiamas. Lietuvoje palūkanų normos ir būstų kainų pokyčio koreliacijos koeficientas lygus -0,92. Akivaizdu, jog paminėto rodiklio tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir rodo neigiamą tendenciją – didėjant palūkanų normai, mažėja būstų kainų lygis.

Toliau apžvelgsime palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio ryšio regresijos koeficientą. Apskaičiavus regresijos koeficientą, paaiškėjo, kad 1-u procentu padidėjusi palūkanų norma sumažina būsto kainų pokyčius 7 proc. Remiantis šiuo regresijos koeficientu, galime numatyti, jog palūkanų normos didėjimas pakankamai daug veikia būsto kainas. Palūkanų normos ir būsto kainų pokyčius trumpuoju laikotarpiu įvertinsime 2.6 skyriuje.

Tačiau egzistuoja ir kitos priežastys, lemiančios NT rinkos dalyvių apsisprendimą įsigyti būstą paskolos dėka. Reikėtų išskirti šias svarbiausias skolinimosi būstui įsigyti priežastis:

- nuosavo būsto poreikis;
- palankios bankų skolinimo sąlygos;
- optimistinės šeimos pajamų perspektyvos ateičiai;

- galimybė pasinaudoti gyventojų pajamų mokesčio lengvata, tačiau ji buvo pakankamai nereikšminga imant paskolą būstui įsigyti.

Šiandien Lietuvos gyventojams stebint dabartinę ekonomikos situaciją – recesiją, grįžta „kreditų baimė“. Iš ties tai gali būti susiję, jog pirkėjai realistiškiau pradėjo žiūrėti į besikeičiančias kreditų gražinimo galimybes ir tą naštą kurią „užsikrauna“ sau ant pečių imant ilgalaikes paskolas. Kaip žinia, su problemomis šiandien susiduria ir daugelis kitų šalies ūkio sektorių, didėja nedarbo rodikliai, mažėja perkamoji galia ir vyksta visiškai priešingas procesas tam, kurį mes išanalizavome ir stebėjome prieš 5-is metus.

Pabrėžiant nekilnojamojo turto rinkos stagnaciją, kuomet situacija pradėjo kisti nuo 2008 metų rugsėjo dėl tarptautinės situacijos: pradėjo gerokai brangti pinigai — padidėjo palūkanos. Tai užfiksavome ir remiantis 2.4.3.2 paveiksle pateikta informacija. Šiuo metu situacija yra palanki tiems, kurie turėjo santaupų bankuose, ir jų indėliai didėjo. Tačiau ne kokia situacija tiems, kuriems pinigų reikėjo skolintis. Tuo pat metu vyko ir dar vienas procesas: pradėjus didėti infliacijai, kilo kainos įvairiose gyvenimo srityse, todėl kasdieniniam pragyvenimui žmogui reikėjo išleisti kasdien vis daugiau pinigų. Taip sumažėjo skaičius žmonių, galinčių gauti paskolas. Nuo 2008 m. bankai ne tik padidino palūkanas, bet ir sugriežtino išdavimo sąlygas: kai kurie bankai, nekilnojamojo turto specialistų teigimu, pakėlė ir pragyvenimo minimumą maždaug nuo 500 iki 1000 litų.

Tačiau ne vien griežtosios sąlygos pradėjo „staganuoti“ nekilnojamojo turto rinką, bet ir paskutiniaisiais metais išaugęs blogųjų paskolų kiekis rinkoje. Pasak NT rinkos dalyvių, dėl „blogųjų“ paskolų augimo iš dalies buvo kalti ir patys bankai, nes vertino ekonominę situaciją ir jos pokyčius Lietuvoje per daug optimistiškai. Bankai paskutiniuosius kelerius metus vykdė gana agresyvią kreditavimo politiką, siekdami padidinti užimamą klientų rinkos dalį, dėl to buvo suteikta daug paskolų portfelių fiziniams asmenims. 2008 m. pabaigoje Lietuvos banko duomenimis, neveiksnius paskolas sudarė 5,88 proc. bendro paskolų portfelio. Nors „blogųjų“ paskolų skaičius per paskutiniuosius 2008 m. mėnesius ir augo, tačiau 2009 m. pirmųjų mėnesių augimo tempai buvo mažesni nei 2008 m. IV-o ketvirčio. Tačiau, net ir pablogėjus situacijai, bankai ir toliau vykdė namų ūkio ir verslo kreditavimą, tačiau pastebi, kad kreditavimas yra sulėtėjęs, nes paskolų gavėjai atidžiau ir konservatyviau pradėjo vertinti savo galimybes priimti naujus kreditinius įsipareigojimus dėl pasikeitusios ekonominės situacijos ir padidėjusios pinigų kainos. Todėl paskolų išdavimo apimtys gyventojų kreditavimo srityje sumažėjo, nors kreditų paskirtis beveik nepasikeitė: dominavo būsto, vartojimo paskolos. Šiuo metu dažniausiai yra perkamas pirmas būstas ir tai daro jaunos šeimos, besirenkančios ekonominės klasės būstą. Beje, imančiųjų paskolas amžiaus tendencija nepasikeitė – tai dažniausiai jauni 25–35 metų žmonės.

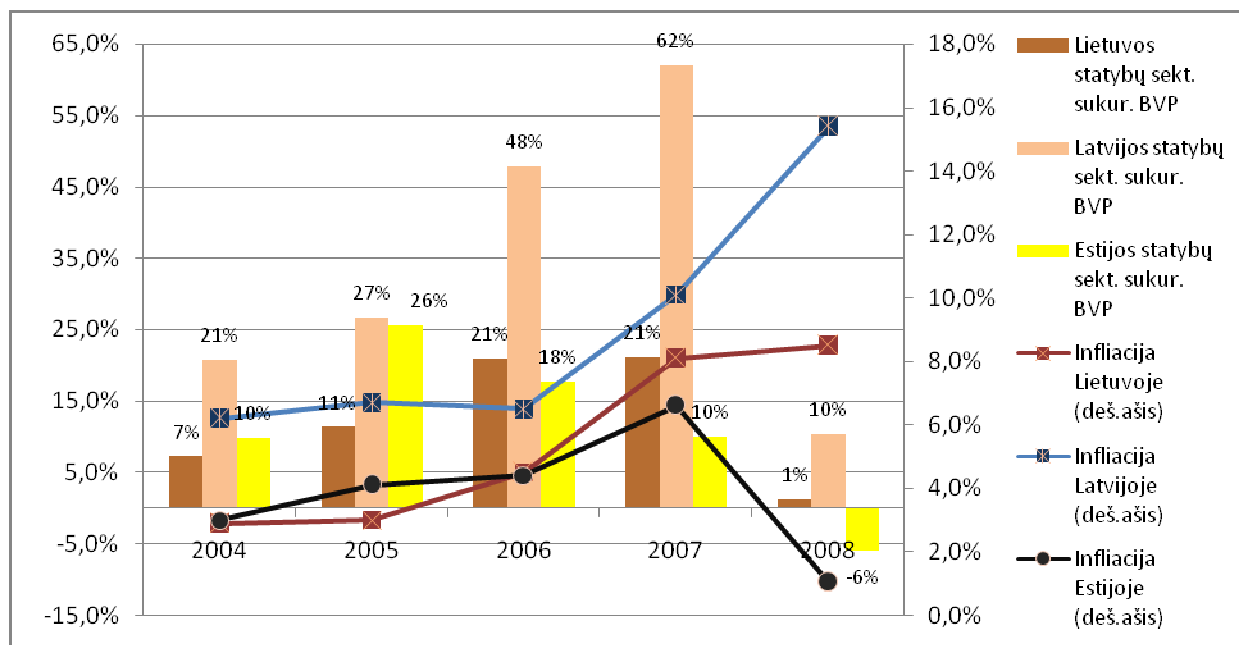
Apibendrinant skyriuje pateiktą informaciją, galime teigti, jog didžiąja dalimi prie aktyvaus nekilnojamojo turto rinkos kreditavimo prisidėjo prieš 4-5 m. nustatytos mažos palūkanų normos, ko

pasekoje, įvertinus ir nuosavo būsto poreikį, gyventojai pradėjo imti būsto paskolas nuosavam būstui įsigyti. Vis dėlto, nors ir būsto paskolų kiekis 2006 – 2007 m. sudarė net apie trečdalį išduodamų paskolų skaičiaus, tačiau kaip matėme iš palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio tarpusavio priklausomybės ryšių, didėjant palūkanų normai, vis mažiau žmonių įstengė įsigyti būstą, ko pasekoje sumažėjusi būsto paklausa, lėmė siūlomo būsto kainų korekciją.

2.5. Nekilnojamojo turto rinkos vertinimas Baltijos šalių kontekste

Šiame skyriuje aptarsime Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos bendrus bruožus, įvertinant Lietuvos padėtį bendrame kontekste. Pradedant nagrinėti atskirai Lietuvos, Latvijos ir Estijos šalių nekilnojamojo turto rinką, negalime neišskirti esminių rodiklių, nusakančių šalių ūkio pokyčius. Kaip ir ankstesniuose skyriuose, taip ir šiame aptarsime statybų sektoriaus sukuriamą BVP dydį, infliacijos lygį, ir kt. rodiklius.

Grįžtant prie Baltijos šalių NT rinkos apibendrinimo, t.y. kokie pastaraisiais metais vyko pokyčiai šių šalių NT rinkose, galime detaliau panagrinėti statybų sektoriaus sukuriamo BVP ir infliacijos pokyčius. Šių rodiklių analizė pavaizduota 2.5.1 paveiksle.



2.5.1 pav. Statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčių ir infliacijos lygio dinamika Baltijos šalyse 2004 – 2008 m.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos, Latvijos ir Estijos statistikos departamentų informacija

Kaip matyti iš 2.5.1 paveiksle pateiktos informacijos, infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčių tendencijos atskirose šalyse pasireiškė gana panašiai. Iš Baltijos šalių

reikėtų išskirti Estiją, kur 2008 m. buvo nustatytas minimalus infliacijos lygis (1 proc.), kai tuo tarpu Latvijoje ir Estijoje šis rodiklis buvo kur kas didesnis, t.y. infliacijos lygis siekė atitinkamai 15,4 ir 8,5 procento. Verta paminėti Latviją, kai 2007 m. statybų sektoriaus sukuriama BVP padidėjus 62 proc., infliacijos lygis padidėjo iki 10,1 proc., ir buvo vienas didžiausių Baltijos šalyse tais metais. Pastebima, kad Lietuvoje ir Estijoje nuo 2004 m. statybų sektoriaus sukuriama BVP dydis kasmet didėjo po 11-12 proc. punkto, kai tuo tarpu Latvijoje statybų sektoriaus sukuriama BVP vidutiniškai didėjo po 33,5 proc. punkto. Atitinkamai Estijoje infliacijos lygis nuo 2004 m. kasmet vidutiniškai mažėjo 0,5 proc. punkto, Latvijoje ir Lietuvoje didėjo apie 1,4 ir 2,3 proc. punkto. Panašu, kad per gana trumpą 5 m. laikotarpį infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriama BVP kitimas Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje vyko tomis pačiomis kryptimis, t.y. didėjant infliacijai, sąlyginai didėjo ir statybų sukuriama BVP proc. pokytis. Šioms tendencijoms pagrįsti, galime panagrinėti infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio tarpusavio priklausomybės ryšius koreliacijos ir regresijos koeficientų pagalba (žr. 2.5.1 lentelė).

2.5.1 lentelė

Infliacijos lygio ir Statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio tarpusavio ryšys Baltijos šalyse, 2004 – 2008 m.

	koreliacijos koef.	regresijos koef.
Lietuva	-0,03	-0,01
Latvija	-0,31	-1,65
Estija	0,56	0,10

Šaltinis: sudaryta darbo autorių, remiantis Lietuvos, Latvijos bei Estijos statistikos departamentų duomenimis.

Iš 2.5.1 lentelės apskaičiuotų duomenų pastebėta, kad koreliacijos koeficientai Baltijos šalyse yra pakankamai skirtingi. Lietuvoje infliacijos lygio ir statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio koreliacijos koeficientas lygus -0,03 Latvijoje bei Estijoje šis koeficientas atitinkamai lygus -0,31 ir 0,56. Matyti, jog Lietuvoje ir Latvijoje šių rodiklių tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir rodo neigiamą tendenciją – infliacijos lygio didėjimas priešingai įtakoja statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio kitimą. Priešinga situacija matyti Estijoje, kur egzistuoja nežymus ryšys tarp infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio, t.y. padidėjus infliacijai, padidėdavo ir statybų sektoriaus sukuriama BVP pokytis, ir atvirkščiai. Verta akcentuoti, kad Estijoje teigiamas koreliacijos koeficientas leidžia manyti, kad Estijoje infliacijos lygis per nagrinėjamąjį laikotarpį, vidutiniškai vienas žemiausių Baltijos šalyse, turėjo daugiau įtakos statybų sektoriaus sukuriama BVP, nei tarkim Lietuvoje ar Latvijoje. Šioje vietoje galime daryti prielaidą, kad Estijos NT rinkos dalyviai lanksčiau reagavo į ekonominius pokyčius, susijusius su kainų augimu

bei galimų perspektyvų vertinimu esant ekonomikos augimui, kurį sąlygojo nedidelis, tačiau būtinas infliacijos lygis (1-3 proc.).

Toliau įvertinsime infliacijos bei statybų sektoriaus sukuriama BVP pokyčio tarpusavio ryšio regresijos koeficientus. Apskaičiavus regresijos koeficientus, paaiškėjo, kad 1-u procentu padidėjusi infliacija sumažina statybų sektoriaus sukuriama BVP proc. pokytį Lietuvoje ir Latvijoje, atitinkamai -0,01 ir -1,65 proc. punkto, tuo tarpu Estijoje šis rodiklis padidėja 0,1 proc. punkto. Pagal apskaičiuotus regresijos koeficientus, matyti, jog tik Lietuvoje ir Latvijoje infliacijos lygio didėjimas nežymiai įtakoja statybų sektoriaus veiklą, tačiau Estijoje infliacija veikia tarsi ekonomikos „multiplikatorius“, sąlyginai didinantis statybų sektoriaus sukuriama pridėtinę vertę ir patį bendrąjį BVP. Infliacijai mažėjant situacija veikia priešingai.

Nuo 2008 m. visoms trims Baltijos šalims patiriant ekonominį disbalansą, šių šalių nekilnojamojo turto pagyvėjimo greitai nesitikima. Bendra NT sandėrių apimtis Estijoje sumažėjo nuo 949,52 mln. Lt 2007 m. iki 310,75 mln. Lt 2008 m. Latvijoje atitinkamai - nuo 1208,48 mln. Lt 2007 m. iki 172,64 mln. Lt 2008 m. Pabrėžtina, Lietuvoje dėl Vokietijos nekilnojamojo turto fondų investicijų šalies sandorių apimtys augo nuo 345,28 mln. Lt 2007 m. iki 863,2 mln. Lt 2008 m..

Kita vertus, nuo 2008 m. pradėjus reikštis ekonomikos nuosmukiui NT rinkoje pirkimo/pardavimo ciklas gali prasidėti iš pradžių. Baltijos šalyse galimybių investuoti į aukščiausios kokybės nekilnojamojo turto objektus daugėja, ir manoma, kad per kelerius metus sugrįš ne tik instituciniai investuotojai, bet taip pat šia rinka ims aktyviau domėtis ir pasaulio mastu gerai žinomi investuotojai. 2008 m. krentančios būsto nuomos kainos ir lankstesnis nuomotojų požiūris, tiek fiziniams asmenims, tiek komercinėms įmonėms suteikia galimybių patraukliomis sąlygomis išsinuomoti pačias geriausias, jų požiūriu, vietas, ir įsitvirtinti rinkoje, atidžiai įvertinus susiklosčiusias pragyvenimo ar veiklos sąlygas.

Nekilnojamojo turto rinkos situacija, vertinant ekonominiu/investiciniu požiūriu, kiek kitokia. Kadangi pastaraisiais metais investicijos į nekilnojamąjį turtą davė bene didžiausią grąžą, ko pasekoje dalis akcijų rinkos spekuliantų persimetė į NT rinką. Investicijų grąžos normos pavaizduotos 2.5.2 lentelėje.

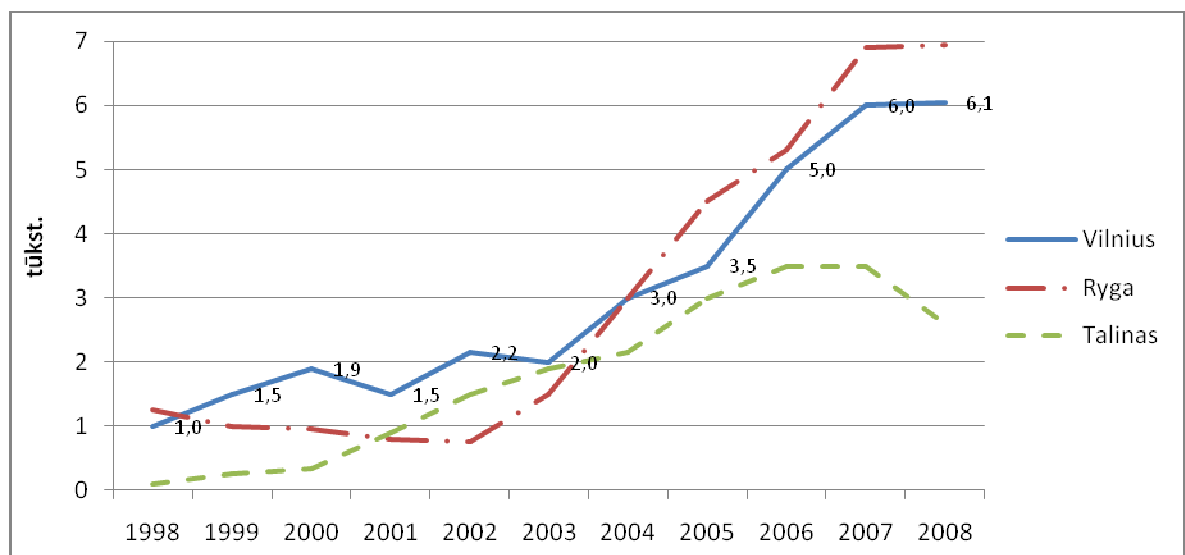
Remiantis Lietuvos banko informacija, komerciniai bankai, 2007 m. pabaigoje dalyvavę apklausoje dėl būsto kainų tendencijų teigė, kad 2008 m. būsto kainos sumažės, o 2009 m. turėtų stabilizuotis. Tai turėjo pagrindo lemti tolesnį paskolų suteikimo standartų griežtinimą ir būsto kreditavimo apimčių mažinimą bei tokiu būdu per kredito kanalą riboti būsto paklausą. Pažymima, kad nekylant būsto vertei, rinkoje turėjo išnykti spekuliaciniai sandoriai. Nors Lietuvoje būstas 2007 m. vis dar buvo pelningesnė investicija negu kiti investavimo būdai, tačiau jo grąža mažėjo, o Lietuvos ir Latvijos šalių pavyzdys rodo (žr. 2.5.2 lentelę), kad šios investicijos gali būti net nuostolingos.

Investicijų grąža Baltijos šalyse (metų pabaigoje, proc.)

		2004	2005	2006	2007	2008
Lietuva	Akcijos	68,18	47,96	9,78	4,38	-65,14
	Indėliai	1,2	2,1	2,5	4,0	5,3
	Būstas	29,2	61,1	28,8	20,9	4,0
Latvija	Akcijos	43,45	63,54	-3,08	-9,19	-54,4
	Indėliai	1,9	1,7	1,7	2,6	6,8
	Būstas	24,3	61,5	69	-1,7	-18,0
Estija	Akcijos	57,12	47,96	28,94	-13,29	-63,0
	Indėliai	2,1	2,2	3,2	5	5,2
	Būstas	23,9	37,8	37,3	-5,9	-13,0

Šaltinis: Sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Banko, Latvijos Banko, Estijos Banko ir NASDAQ OMX informacija

Apibendrinus 2.5.2 lentelėje pateiktus duomenis matyti, jog didžiausia grąža iš būsto buvo 2005-2006 m., kuomet pelningumas Latvijoje siekė 62-69 proc., Lietuvoje 29 -61 proc., o Estijoje 37-38 proc. Iš šių rodiklių galime spręsti, jog būsto kainoms kylant vis labiau, 2005 m. Lietuvoje būsto pasiūlos ir paklausos santykis daugmaž išliko apylygis, tačiau Latvijoje ir Estijoje paklausa viršijo pasiūlą. Perkantys ar investuojantys į NT pirkė butus, įstaigas ar komercinius pastatus dėl didėjančių jų kainų ir garantuoto aukšto pajamų lygio iš nuomos arba pardavimo. Analogiška situacija kaip tik pavaizduojama 2.5.2 paveiksle, kur pateikiamas baigtų statyti butų Baltijos šalių sostinėse skaičius.



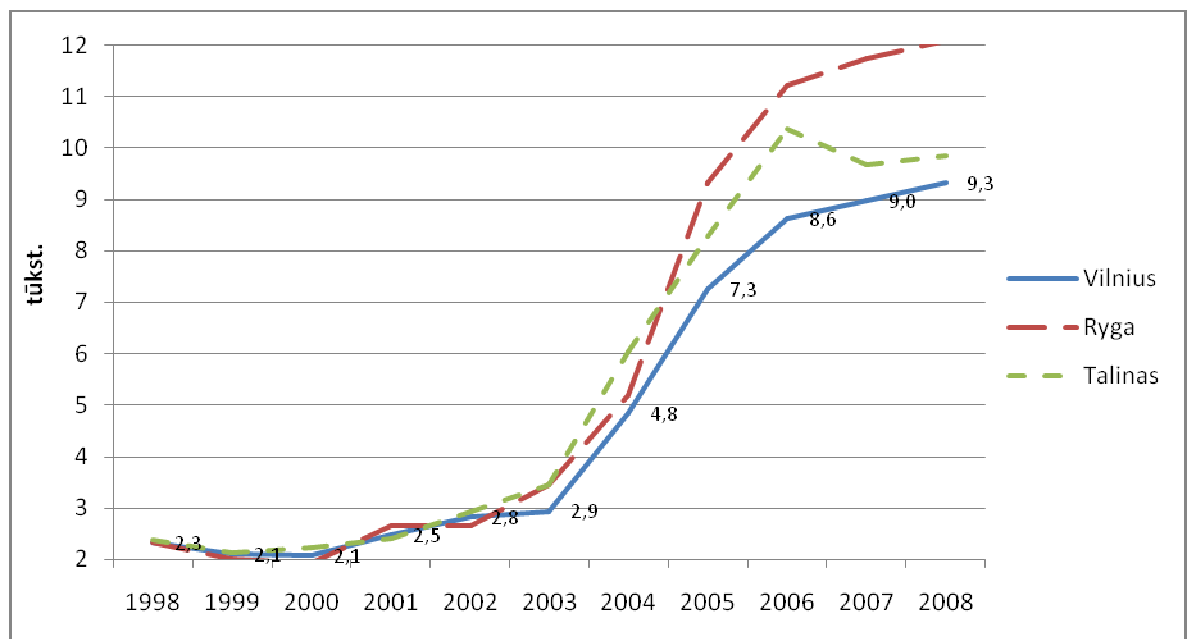
2.5.2 pav. Baigti statyti butai Baltijos šalių sostinėse 1998 – 2008 m., tūkst.

Šaltinis: Oberhaus

Pagal 2.5.2. paveiksle pateiktą informaciją, pastebėta, jog daugiausiai butų buvo pastatyta 2005 – 2008 m., kada 2008 m. pastatytų butų skaičius Taline buvo 26, Rygoje 6, o Vilniuje 5

kartus daugiau nei 1998 m. 2005 – 2008 m. laikotarpiu daugiausiai butų buvo pastatoma Rygoje ir Vilniuje atitinkamai po 5900 ir 5100 butų kasmet, o Taline mažiau – 3200 butų. Tokia sparti naujų butų statyba, kaip jau anksčiau minėjome, iš dalies susijusi su padidėjusia NT rinkos dalyvių paklausa naujiems būstams. Vertinant bendrą naujų butų skaičiaus didėjimą Baltijos šalių sostinėse, galime konstatuoti, jog nuo 1998 m. iki 2008 m. naujų butų Vilniuje buvo pastatoma 500 daugiau nei prieš tai buvusiais metais, Rygoje 570, o Taline 250 butų.

Toliau pateiksime butų kainų Baltijos šalių sostinių centriniėje miesto dalyje pokyčius 1998 – 2008 m. Iš esmės, kaip matysime, situacija analogiška 2.5.2 paveiksle pateiktai informacijai, kadangi būsto kainos nuo 1998 m. didėjo sparčiu tempu iki pat 2008 m., išskyrus Talino miestą.



2.5.3 pav. Butų kainos Baltijos šalių sostinių centriniėje miesto dalyje 1998 – 2008 m., tūkst. Lt/m²
Šaltinis: Oberhaus

Pagal 2.5.3 paveiksle pateiktą informaciją, pastebėta, jog didžiausi Baltijos šalių sostinėse butų kainų pokyčiai buvo užfiksuoti 2005 – 2008 m., kada butų kainos 2008 m. Vilniuje buvo 5,4, Latvijoje 7, o Estijoje 5,6 karto didesnės lyginant su 1998 m. užfiksuotomis kainomis. 2005 – 2008 m. laikotarpiu didžiausios butų kainos (m²) buvo Rygoje (vidutiniškai 11 tūkst. Lt/m²) ir Taline (vidutiniškai 9,5 tūkst. Lt/m²), tuo tarpu Vilniaus miesto centre buto kaina vidutiniškai sudarė 8500 tūkst. Lt/m². Kaip jau anksčiau aptarėme, toks butų kainų kilimas siejamas su bendru Baltijos šalių ekonomikos augimu bei išaugusiu nuosavo būsto poreikiu. Pastebėta, kad santykinai per nagrinėjamąjį laikotarpį lyginant pateiktą butų kainas, Vilniuje kasmet butai brango 700 Lt/m², Rygoje 975 Lt/m², Taline 746 Lt/m².

Kaip pastebi NT bendrovių vadovai, nuo 2008 m. antrojo pusmečio būsto rinkoje išivyravo laukimo nuotaikos. Nors nauji būsto projektai nebepradedami, būsto pasiūla nuo 2009 m. 2-ojo

pusmečio turėtų padidėti, nes augant ekonomikos recesijai ir su ja susijusio poveikio šalies ūkiui mastams bei didėjant nedarbui, dalis NT savininkų neįstengs aptarnauti banko paskolos bei laiku sumokėti įmokas už būstą, ko pasekoje bus priversti parduoti būstą ar perleisti jį kreditoriui. Pastebima, kad daugelį NT pirkėjų atbaido ypač sugriežtintos bankų taikomos būsto kreditavimo sąlygos. Akivaizdžiai sumažėjo ir savo pirmąjį nuosavą būstą įsigyti norinčių pirkėjų, todėl didžioji dauguma šiuo metu vykstančių sandorių susiję su būsto keitimu. 2008 m. pasikeitusios Baltijos šalių ekonomikos perspektyvos pristabdė vartojimą visuose sektoriuose.

Apibendrinant galime teigti, jog didžioji Baltijos šalyse būsto kainų augimo prielaidų rėmėsi nepagrįstais ateities lūkesčiais, siekiu iš pirkimo-pardavimo sandorio uždirbti, kaip įmanoma daugiau, dirbtinai keliant pardavimo kainas. Kainų kilimas taip pat susijęs su išaugusios NT objektų paklausa didėjimu, kurį 2004 – 2006 m. negalėjo patenkinti NT pasiūla. NT objektų (būstų) pasiūla lėmė, kad nuo 2008 m. sugriežtėjus būsto paskolų sąlygoms, dalis NT rinkos dalyvių pasitraukė iš spekuliacijos NT, tuo tarpu sumažinant ir bendrąją paklausą, ko pasekoje, būsto kainos pradėjo mažėti.

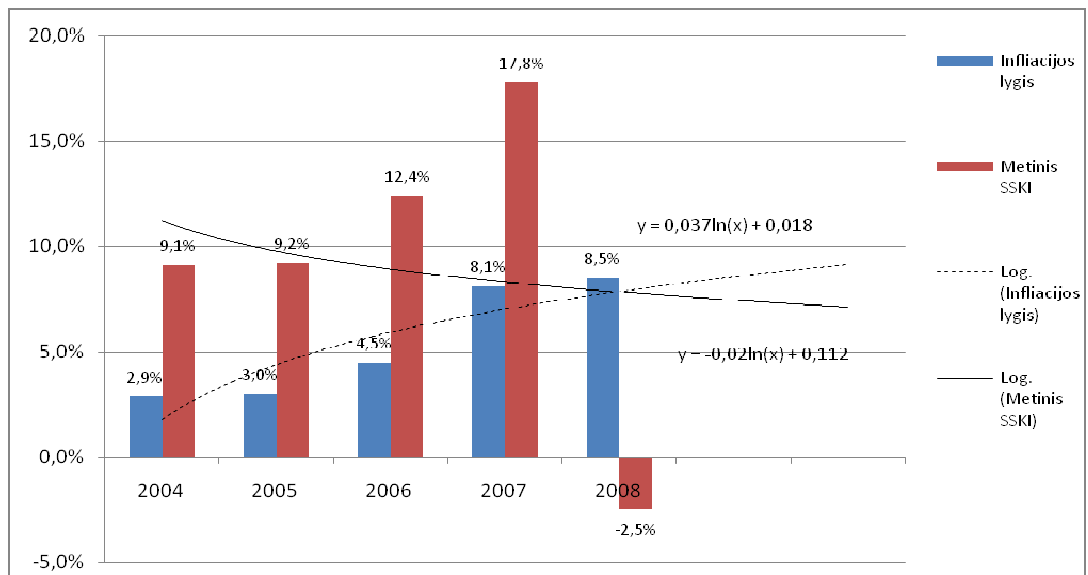
2.6. Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos vystymosi perspektyvų modelis

Šiame skyriuje įvertinsime nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas artimiausiu laiku bei pateiksime savo siūlymus dėl bendros NT rinkos raidos. Iš pradžių aptarkime galimas priežastis, kaip, autorių manymu, NT rinka yra priklausoma nuo įvairių faktorių.

Darbo pradžioje kėlėme sau tikslą pateikti turto rinkos vystymosi perspektyvų modelį, kurį būtų galima pritaikyti Lietuvos ar net Baltijos šalių atveju. Šis modelis turėtų remtis pastarųjų metų NT rinkos rodiklių ir ateinančių metų perspektyvomis, įvertinant šiandienos ekonominę situaciją.

Visų pirma įvertinkime jau mūsų aptartų rodiklių prognozes prognozavimo funkcijos (Trend) pagalba. Šiai analizei naudosisime logaritminį Trend'ą, kurio dėka atliksime pasirinktų rodiklių prognozę. Infliacijos lygio ir Statybų Sąnaudų kainų indekso (SSKI) prognozė pateikta 2.6.1 paveiksle.

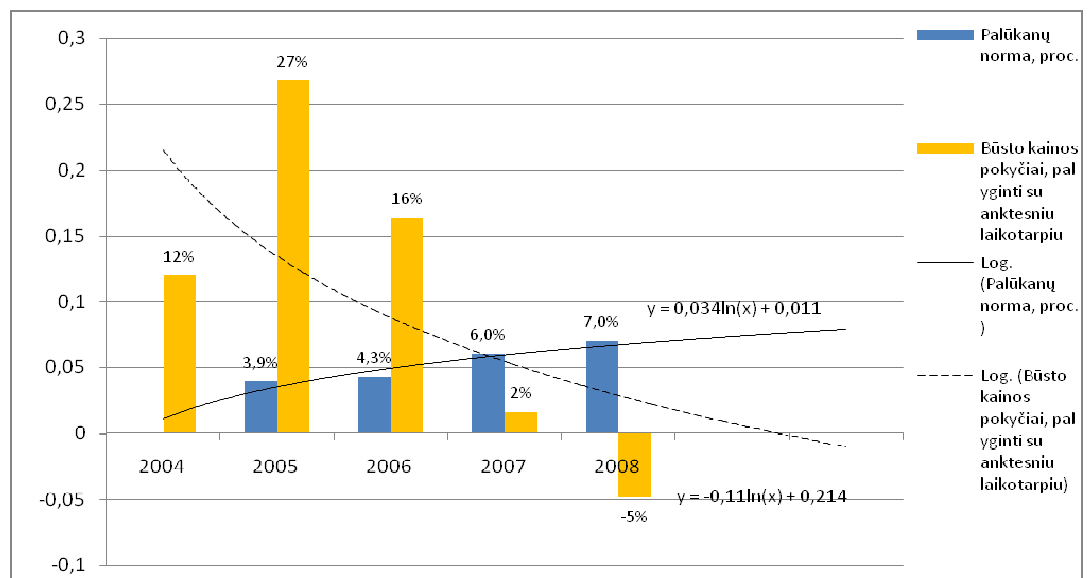
Remiantis 2.6.1 paveiksle pateikta informacija, apskaičiavus gauname, kad 2009 m. Lietuvos infliacijos lygis turėtų siekti 8,4 proc. ($0,037 * \text{Ln}(6) + 0,018$), o tuo tarpu 2010 metais infliacijos lygis pasiektų 9 proc. ribą ($0,037 * \text{Ln}(7) + 0,018$). Apskaičiavus metinio statybų sąnaudų kainų indekso prognozę 2009 – 2010 metams pagal logaritminį Trend'ą gauname, jog 2009 m. SSKI turėtų sudaryti 7,6 proc. ($-0,02 * \text{Ln}(6) + 0,112$), o tuo tarpu 2009 metais šis dydis bus 7,3 proc. ($-0,02 * \text{Ln}(6) + 0,112$).



2.6.1 pav. Inflacijos lygio ir Metinio Statybų Sąnaudų Kainų Indekso prognozė 2009 – 2010 m., proc.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija

Iš gautų duomenų matyti, jog infliacijos lygis ateinančiais metais Lietuvoje ir toliau turėtų didėti, o tuo tarpu SSKI mažės, ir ilguoju laikotarpiu turėtų pasiekti pradinį - 2004 m. lygį. Toliau apskaičiuosime palūkanų normos ir būsto kainų pokyčio prognozė 2009 – 2010 m., remiantis logaritminio Trend'o funkcija (žr. 2.6.2 pav.).



2.6.2 pav. Palūkanų normos ir Būsto kainų pokyčio prognozė 2009 – 2010 m., proc.

Šaltinis: sudaryta darbo autorių remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija

Apskaičiavus pasirinktų rodiklių prognozė 2009 – 2010 metams pagal logaritminį Trendą, gauti panašūs rezultatai kaip ir 2.6.1 pateiktame paveiksle. Pagal gautą prognozė 2009 m. palūkanų norma turėtų sudaryti 7,2 proc. ($0,034 * \ln(6) + 0,011$), o tuo tarpu 2009 metais jų dydis bus 7,7

proc. $(0,034 * \ln(7) + 0,011)$). Apskaičiavus būsto kainos pokyčio prognozę 2009 – 2010 metams remiantis logaritminio Trendo funkcija, gauname, jog 2009 m. pajamos turėtų sudaryti 1,7 proc. $(-0,11 * \ln(6) + 0,214)$, o tuo tarpu 2010 metais šis rodiklis turėtų tapti neigiamas ir sudaryti -0,05 proc. $(-0,11 * \ln(7) + 0,214)$. Taigi, kaip matyti palūkanų normos lygis ateinančiais metais Lietuvoje toliau turėtų didėti ir artėti prie 8 proc. ribos, o tuo tarpu Būsto kainos ir toliau turėtų mažėti, nors ir ne taip mažai, kaip tikėtasi, tačiau 2010 m. fiksuojamas neigiamas būsto kainos pokytis.

Iš prognozavimo analizės yra pakankamai sunku nustatyti tikruosius rodiklių pokyčius 2009 – 2010 m., kadangi rašant šį darbą buvo remtasi duomenimis iki 2008 m. pabaigos, kur per kelis paskutinius metų mėnesinius situacija radikaliai pasikeitė, tiek būsto, tiek infliacijos lygio, tiek palūkanų normos ar SSKI atžvilgiu. Tai susiję su bendros šalies ekonomikos ciklo pokyčiu, kuris dar įvardinamas kaip recesija, ko pasekoje visų šalies ūkio sektorių augimas sustoja, o pati šalies ekonomika pradeda „susitraukti“.

Šią recesiją galime iš dalies susieti su NT rinkos dalyvių lūkesčiais dėl būsto kainų pokyčių. Jau nuo pat 2008 m. pradžios Lietuvos būsto rinkos dalyviai nebepuoselėjo optimistinių rinkos raidos lūkesčių, kurie per metus išties dar labiau sumenko. Akivaizdžiai mažėjantys tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonominiai rodikliai, pakankamai greitai būsto paskolų ir statybų sektoriaus kreditavimo sąlygų pasikeitimai, miglotos ūkio ateities plėtros prognozės lėmė spartų būsto pardavimų ir nuomos kainų kritimą bei naujos statybos būsto pasiūlos sumažėjimą visoje šalyje. Neigiami kainų pokyčiai 2008 metais buvo fiksuojami visuose gyvenamosios paskirties NT segmentuose: ekonominės ir prabangios klasės butų ir namų, žemės sklypų. Situacija išties radikaliai keitėsi, kadangi ankstesniais metais visuomenė gyveno ateities lūkesčiais, o ne realiai įvertinusi savo finansines išgales. 2005 – 2008 m. laikotarpiu visuomenė buvo maitinama mitais, kad būstas negali pigti, nes:

- būsto paklausa išliks visada - pagal apsirūpinimą gyvenamuoju plotu vienam gyventojui Lietuva smarkiai atsiliko nuo ES vidurkio;
- žemės kainos negali mažėti - žemė yra ribotas išteklius ir niekada nepigs, nes niekas jos daugiau nepagamins;
- statybos negali pigti - viskas brangsta - darbo jėga, kuras, resursai, statybinės medžiagos;
- gyvenamasis plotas Senamiestyje ir kitose prestižinėse vietose net per didžiausias krizes nepigs - tai saugi investicija.

Pagal šias nuostatas NT rinka turėjo visas galimybes neribotą laiką plėstis ir didėti. Ankstesniuose skyriuose matėme, kad 2006 – 2008 m. vyko bene didžiausia nuo Lietuvos nepriklausomybės laikų „statybų karštligė“, kur per kelis metus buvo sukurta, tiek, kiek per

ankstesnius 15 metų kartu sudėjus. Šiuo metu Lietuvos NT rinka mažiausiai prognozuojama ūkio sritis, kadangi kaip matėme iš 2.6.1. ir 2.6.2 paveikslų kai kurių rodiklių pokyčiai rodo tik nežymias pokyčių tendencijas. Jau vien tik palūkanų norma, dėka išaugusio VILIBOR (tarpbankinių palūkanų normos) 2009 m. pradžioje, remiantis Lietuvos banko informacija, siekė daugiau kaip 10 proc., nors kaip matėme iš prognozės 2009 m. šis rodiklis neturėtų viršyti 8 proc. ribos. Ta pati situacija ir su būsto kainos pokyčiais, kur vien tik per 2008 m. IV ir 2009 m. I ketvirtį būsto kainos krito kone daugiau kaip 10 proc., o mažą neigiamą kainos pokytį fiksavome tik nuo 2010 m. remiantis logaritminio Trendo funkcija. Tuo tarpu, remiantis Lietuvos Statistikos departamento informacija, nuo 2008 m. gruodžio mėnesio Lietuvoje fiksuojama defliacija tik įrodo, kad vartojimo prekės ir paslaugos turėtų pigti, ko pasekoje statybų sąnaudų kainos indeksas turėtų mažėti labiau nei buvo prognozuota. Vis dėlto šiame darbe autorės bandys pateikti siūlymus, kaip turėtų atrodyti NT rinka ateinančiais metais.

Toks bandymas pateikti siūlymą yra reikšmingas tuo atveju, jei norima pakankamai nesunkiai įvertinti NT rinkos pasikeitimo galimybes remiantis tam tikrais pasirinktais rodikliais, glaudžiai susijusiais su NT rinkos pokyčiais. Analizėje pasirenkami 4-i rodikliai, kurie buvo plačiai analizuoti ankstesniuose skyriuose, ir kurių dėka, autorių manymu, bus įmanoma pateikti detalesnį ir tikslesnį NT rinkos vertinimo modelį nei iki šiol. Modelio pateikimas remiasi grafiniu šių rodiklių pokyčių atvaizdavimu 4-ių skalių matricos pagalba. Kadangi kalbant apie NT rinką, paskutiniaisiais metais susidurta su plačiai naudojamu „NT burbulo“ terminu, tai šis terminas leis kaip tik ir pavaizduoti, kokio dydžio buvo pati NT rinka: kaip ji paskutiniaisiais metais plėtėsi, kaip nuo 2008 m. pradėjo trauktis, kokios galimos tolimesnės jos kryptys. Modelio rezultatas pateiktas 3-iame priede.

Kadangi nagrinėjant NT rinkos rodiklius, matyti, jog 2006 – 2007 m. buvo didžiausias „NT burbulas“, tai modelyje vaizduojami paskutiniai trys metai iki šios analizės, t.y. 2006 – 2008 m.

Kaip matyti iš 3-iame priede pateikto paveikslo informacijos, 2006 m. NT rinka užėmė didžiausią plotą ir buvo fiksuojamas bene didžiausias „NT burbulas“ per visą nagrinėjamą laikotarpį - ypač būsto kainos pokyčio ir statybų sąnaudų kainų indekso (SSKI) dėka. Nuo 2007 m. NT rinka šiek tiek pakeitė „profilį“ ir didėjant SSKI atitinkamai pradėjo didėti infliacijos lygis (8,1 proc.) bei būsto palūkanų norma iki 6 proc. Mažėjo tik būsto kainos pokyčiai, t.y. būstas brango tik 1,6 proc. punkto.

Situacija ėmė keisti nuo 2008 m., kada būsto kainoms pradėjus kristi, SSKI taip pat nukrito 2,5 proc. punkto, o palūkanų norma bei infliacija turėjo tendenciją kilti ir pasiekti atitinkamai 7 ir 8,5 proc. lygį. Kaip matyti, 2008 m. „NT burbulas“ buvo vienas mažiausių per 2006 – 2008 m. laikotarpį.

Autorės, įvertinusios 2009 m. I-ojo ketvirčio rezultatus bei Lietuvos Banko ir NT bendrovių pateikiamą informaciją dėl NT rinkos perspektyvų, neapsiribojo vien tik logaritminio Trendo prognozavimo metodu gautais rezultatais, tačiau pateikė bendrus rodiklių vidurkius, kurie, autorių manymu, turėtų nusistovėti 2009 – 2010 m. įvertinant gilėjantį ekonominį nuosmukį. Pagal 3-iajame priede pateiktą modelį, autorės nustatė, kad dėl smunkančio vartojimo ir kai kurių produktų ir paslaugų defliacijos turėtų nusistovėti 4,5-5 proc. infliacijos lygis, kurį daugiausiai lemtų nuo 2009 m. sausio mėn. išaugusi energetinių išteklių kainos bei papildomi akcizai alkoholiui, tabakui ir kurui. Mažėjant statybų apimčiai ar visai nevykdant statybinių projektų, neišvengiamai mažės ir statybai reikalingų išteklių kainos, tuo pačiu SSKI turėtų tapti neigiamas ir sudaryti -7-8 proc. Dėl didėjančio VILIBOR, išaugo teikiamų paskolų Litais palūkanų norma, ko pasekoje palūkanų norma, artimiausiu metu nesikeičiant VILIBOR dydžiui, sudarys apie 10-11 proc. Sumažėjus vartojimui, didėjant palūkanų normai, krentant darbo užmokesčio lygiui, neišvengiamai sustos paklausa nekilnojamam turtui įsigyti. Dėl šios priežasties mažėjant paklausai, automatiškai mažės siūlomų NT objektų kainos, t.y. bus daugiau pardavėjų nei pirkėjų bei atsiras didesnė konkurencija tarp pardavėjų. Autorės, įvertinusios NT bendrovių prognozes mano, kad 2009 – 2010 m. „NT burbulas“ visai susitrauks, kai būsto kainų pokyčiai taps neigiami ir pasieks net -15 proc. lygį kasmet. t.y. bus grįžtama į 2004 – 2005 m. lygį.

Aptarus nagrinėtų rodiklių dydžius, autorės išskiria ir šio modelio teikiamus pranašumus bei trūkumus. Modelio privalumai: pritaikomas NT atskiriems segmentams, taip pat atskiroms šalims; pateikiamas supaprastintas grafinis „NT burbulo“ vaizdas; modelio pagrindu galima kurti scenarijaus metodą, kur būtų nurodyti ir papildomai įtakojantys veiksniai; pasirinktos vienaarūšės duomenų sistemos. Galimi modelio trūkumai: modelį būtų galima papildyti įvedant kitus rodiklius (pvz. darbo užmokesčio pokytis, būstų sandorių skaičiaus pokytis ir pan.).

Apibendrinant skyriuje pateiktą informaciją, galime teigti, jog šiuo metu negalima pakankamai tiksliai prognozuoti neįvertinus šiandienos realijų, t.y. nesekant NT rinkos pokyčių, o tik vadovaujantis praeitų laikotarpių rodikliais. Prognozavimo logaritminio Trendo funkcija analizė parodė, jog pasirinktų rodiklių pokyčiai išlaikys tą pačią tendenciją didėjimo ir mažėjimo atžvilgiu, kaip ir 2004 – 2008 m. laikotarpiu. Autorių siūlomas NT rinkos vertinimo modelis kaip tik pabrėžia tokio prognozavimo trūkumus, neįvertinant daugelį kitų faktorių, įtakojančių NT rinkos vystymosi perspektyvas. Autorių pasiūlytame NT rinkos perspektyvų modelyje, matyti, jog 2006 – 2007 m. esant didžiausiam „NT burbului“, nuo 2008 m. šis „burbulas pradėjo trauktis, o artimiausiu metu, t.y. 2009 – 2010 m. jis turėtų dar labiau sumažėti.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

Atliekant Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ekonominį vertinimą, nustatyta, kad Lietuvos NT rinka buvo įtakota daugelių objektyvių ir subjektyvių veiksnių, lėmusių NT kainą atskiruose segmentuose. Apibendrinant darbą, galima daryti tokias išvadas ir pateikti tokius siūlymus, kurie turėtų padėti įvertinti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, jų perspektyvas:

- Nekilnojamojo turto rinka apima pirkimą, pardavimą, ir žemės, gyvenamųjų bei negyvenamųjų pastatų vystymą. Svarbiausi nekilnojamojo turto rinkos dalyviai yra savininkai, architektai, statybininkai, nekilnojamojo turto agentai, nuomininkai, pirkėjai ir t.t. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra priklauso nuo ekonominio arba laukiamo augimo. Gyventojams priklausančių nekilnojamojo turto objektų rinka tariamai priklauso nuo šeimų pobūdžio ir jų finansinių galimybių įsigyti namus (butus). Kadangi pagrindiniai nekilnojamojo turto rinkos elementai yra paklausa ir pasiūla, tai kainų lygį labai dažnai reguliuoja rinkos mechanizmas, t.y. esant tam tikram nekilnojamojo turto skaičiui koreguojasi ir kaina. Nekilnojamojo turto rinkoje pirkėjai formuoja nekilnojamojo turto paklausą, o pardavėjai - pasiūlą. Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto rinka skirstoma pagal įvairius požymius, tačiau populiariausias yra skirstymas į gyvenamojo ir komercinio nekilnojamojo turto rinkas. Galima teigti, kad nekilnojamojo turto vertę rinkoje lemia daugelis veiksnių, bet ko gero svarbiausias iš jų būtų žmogiškasis faktorius. Taip, kaip visuomenė ar individualūs asmenys traktuoja savo požiūrį į esamo NT vertę tuo laikotarpiu ir kaip numato jos kitimą būsimoju laikotarpiu, apsprendžia jų norą ir galimybes įsigyti NT.
- Didžiausi nekilnojamojo turto kainos pokyčiai fiksuojami 2001 m. ir 2005-2006 m., kada būtų kainų padidėjimas kasmet buvo nuo 114 proc. (2001 m. ir 2005 m.) iki 121 proc. (2006 m.) lyginant su prieš tai buvusiais metais. Nuosavų namų kainos labiausiai didėjo 2005 ir 2006 m., kur jų kainos priaugis sudarė atitinkamai 19 ir 22 proc. lyginant su prieš tai buviais metais. Butų kainos labiausiai didėjo 2005 (17 proc.) bei 2001 m. ir 2006 (po 10 proc.). Pažymima, kad 2008 m. pradėtas fiksuoti spartus nekilnojamojo turto kainų mažėjimas, kur lyginant būsto kainas su 2007 m., nustatytas 6,7 proc. būsto kainos sumažėjimas. Kaip matyti iš kainų kitimo dinamikos, 2008 m. fiksuojant nekilnojamojo turto vertės kritimą, pastebėta, kad labiausiai būsto vertė krito gyvenamųjų namų segmente – apie 7,6 proc. Tuo tarpu butų kainos sumažėjo tik 6,4 proc. lyginant su 2007 m.

- Didžiausias kainų pokytis tarp minimalios naujo individualaus namo kainos ir jo „kainos lubų“ buvo Vilniaus ir Šiaulių miestuose (viršijo daugiau kaip 130 proc.). Mažiausias skirtumas užfiksuotas Kauno ir Panevėžio miestuose, kur šis skirtumas neviršijo 70 proc. 2006 – 2008 m. didžiausias kainų pokytis tarp minimalios senos statybos individualaus namo kainos ir jo „kainos lubų“ buvo Kauno ir Šiaulių miestuose, t.y. viršijo daugiau kaip 310 proc. Tuo tarpu mažiausias kainų skirtumas užfiksuotas Vilniaus ir Klaipėdos miestuose, kur šis skirtumas neviršijo 110 proc. Didžiausias kainų pokytis tarp minimalios 1-o kambario buto kainos ir jo „kainos lubų“ buvo Vilniaus ir Šiaulių miestuose (viršijo daugiau kaip 50 proc.). Mažiausias skirtumas buvo Panevėžio mieste - skirtumas neviršijo 27 proc. Vertinant butų rinką, mažiausiai kintanti vidutinė butų kaina užfiksuota Vilniuje, kur minimali ir „kainos lubos“ turėjo tendenciją išlikti tame pačiame lygyje. Šiaulių ir Panevėžio miestuose 2007 – 2008 m. pastebimas „kainų lubų“ didėjimas minimalios butų kainos atžvilgiu. Pastebėta, kad didėjant infliacijos lygiui bei darbo užmokesčiui sąlyginai mažėjo statybų sektoriaus augimas, t.y. santykinai sukuriama kasmet mažiau BVP. Nustatyta, kad statybų sektorius ypač 2006 – 2008 m. parodė stulbinančius plėtros rezultatus, kuomet per 2006-2008 buvo pastatyta daugiau pastatų nei per ankstesnius 2000 - 2005 metus. Nors statybų sektoriuje ir didėjo statybos sąnaudų kainų indeksas, tačiau jis iš esmės neįtakėjo bendrojo būsto kainų pokyčio. Didžiąja dalimi prie aktyvaus nekilnojamo turto rinkos kreditavimo prisidėjo 2003-2004 m. nustatytos mažos palūkanų normos, ko pasekoje, įvertinus ir nuosavo būsto poreikį, gyventojai pradėjo imti būsto paskolas nuosavam būstui įsigyti.

- Pastebėta, kad Lietuvoje ir Estijoje nuo 2004 m. statybų sektoriaus sukuriamo BVP dydis kasmet didėjo po 11-12 proc. punkto, tuo tarpu Latvijoje vidutiniškai statybų sektoriaus sukuriamas BVP didėjo po 33,5 proc. punkto. Infliacijos lygis nuo 2004 m. kasmet vidutiniškai mažėjo Estijoje 0,5 proc. punkto, Latvijoje ir Lietuvoje didėjo apie 1,4 ir 2,3 proc. punkto. Nustatyta, kad per gana trumpą 2004 - 2008 m. laikotarpį infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP kitimas Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje vyko tomis pačiomis kryptimis, t.y. didėjant infliacijai, sąlyginai didėjo ir statybų sukuriamas BVP proc. pokytis. Lietuvoje infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčio koreliacijos koeficientas buvo -0,03, Latvijoje bei Estijoje šis koeficientas atitinkamai lygus -0,31 ir 0,56. Matyti, jog Lietuvoje ir Latvijoje šių rodiklių tarpusavio ryšiai yra atvirkštiniai ir rodo neigiamą tendenciją – infliacijos lygio didėjimas priešingai įtakoja statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčio kitimą. Priešinga situacija matyti Estijoje, kur egzistuoja nežymus ryšys tarp infliacijos ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokyčio, t.y. padidėjus infliacijai, nedaug padidėdavo ir statybų sektoriaus sukuriamo BVP pokytis, ir atvirkščiai. Apskaičiavus

regresijos koeficientus, paaiškėjo, kad 1-u procentu padidėjusi infliacija sumažino statybų sektoriaus sukuriama BVP proc. pokytį Lietuvoje ir Latvijoje, atitinkamai -0,01 ir -1,65 proc. punkto, o Estijoje šis rodiklis padidėjo 0,1 proc. punkto. Didžiausia grąža iš būsto Baltijos šalyse buvo nustatyta 2005-2006 m., kuomet pelningumas Latvijoje siekė 62-69 proc., Lietuvoje 29 -61 proc., o Estijoje 37-38 proc. Iš šių rodiklių galima spręsti, jog būsto kainoms kylant vis labiau, 2005 m. Lietuvoje būsto pasiūlos ir paklausos santykis daugmaž išliko apylygis, tačiau Latvijoje ir Estijoje paklausa viršijo pasiūlą.

- Remiantis Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modeliu nustatyta, kad dėl smunkančio vartojimo ir kai kurių produktų ir paslaugų defliacijos turėtų nusistovėti 4,5-5 proc. infliacijos lygis, kurį daugiausiai lemtų nuo 2009 m. sausio mėn. išaugusios energetinių išteklių kainos bei papildomi akcizai alkoholiui, tabakui ir kurui. Mažėjant statybų apimčiai ar visai nevykdant statybinių projektų, neišvengiamai mažės ir statybai reikalingų išteklių kainos, tuo pačiu SSKI turėtų tapti neigiamas ir sudaryti -7-8 proc. Pastebėta, kad dėl didėjančio VILIBOR, išaugus teikiamų paskolų Litais palūkanų normai, palūkanų norma, artimiausiu metu nesikeičiant VILIBOR dydžiui, sudarys apie 10-11 proc. Sumažėjus vartojimui, didėjant palūkanų normai, krentant darbo užmokesčio lygiui, neišvengiamai sustos paklausa nekilnojamam turtui įsigyti. Dėl šios priežasties mažėjant paklausai, automatiškai mažės siūlomų NT objektų kainos, t.y. bus daugiau pardavėjų nei pirkėjų bei atsiras didesnė konkurencija tarp pardavėjų.

Siekiant įvardinti Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos pokyčių prielaidas bei numatyti bendras jų tendencijas, galima pateikti praktinius siūlymus, kurie atsispindi iš tiriamosios darbo dalies bei Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelio rezultatų:

- Lietuvos statistikos departamento pateikiamas Statybų sąnaudų kainų indeksas (SSKI) galėtų būti papildomas infliacijos lygio pasikeitimo ir būsto kainų pokyčio santykiu, t.y. įvedant šį santykį, būtų galima išvesti modifikuotą SSKI indeksą, kurį sudarytų piramidinė kainų pasikeitimo schema (pvz., naudojant klasikinį Du Pont piramidės metodą). Pavyzdžiui, galėtų būti pateikiama tokia loginė seka: $SSKImod = f(SSKI) + BK/IL$, kur $f(SSKI)$ – SSKI elementų suma; BK – būsto kainų pokyčiai; IL – infliacijos lygis. Modifikuotas SSKI leidžia įvertinti bendrą poveikį infliacijos ir būsto kainos pokyčio atžvilgiu, jei pavyzdžiui infliacija padidėja 1 proc., ir būsto kainai pakitus 1 proc. gauname nepasikeitusį SSKI indeksą, jei situacija kiek kitokia, piramidinės schemos pagalba (žr. 4 priedą), būtų galima fiksuoti ilgalaikėje perspektyvoje statybų sąnaudų kainų indeksą tam tikrose ribose.

- Lietuvos bankas turėtų tiksliau fiksuoti blogųjų būsto paskolų kiekį šiuo metu esanti rinkoje, kadangi nežinant informacijos, o jos šalies komerciniams bankams neatskleidžiant, sumažėja galimybė išvengti būsimųjų blogųjų paskolų portfelio augimo ateityje. Pavyzdžiui, komerciniam bankui užfiksavus 3-4 proc. blogųjų paskolų portfelyje kiekį, būtų galima pateikti siūlymus patiems bankams, pagal namų ūkių paskolų vartojimo ir išlaidų įpročius. Ši informacija turėtų būti pateikiama viešai, tokiu būdu numatant prevenciją namų ūkiams pervertinantiems savo finansines galimybes imti būsto paskolą. Pateikiant tokią informaciją, būtų sukuriama tarsi blogosios būsto paskolos turėtojo „portretas“, t.y. žmonės prieš imdami paskolas galėtų palyginti savo galimybes (pagal išlaidas, pajamas, šeimos struktūrą, įsipareigojimų finansinėms institucijoms mokėjimų dažnumą ir pan.), ko pasekoje tai suveiktų kaip savaiminė prevencinė priemonė – būsimas paskolos prašytojas, įvertintų, kokius kriterijus jis atitinka, o kokius ne, ir nusprendžia ar verta imti būsto paskolą tuo metu ar ne. Šis būdas nebuvo taikomas NT „burbulo“ metu, kada, kaip jau buvo minėta darbe, būsto pirkėjai rėmėsi ateities lūkesčiais, atitraukiant dėmesį nuo savo galimybių įvertinti mokėjimo perspektyvas ilguoju laikotarpiu. Jei tokia informacija būtų pateikta (neįtakojant kitiems veiksniams, bei komercinių bankų plėtrai šalyje), autorių nuomone, šiuo metu būtų mažiau nemokių namų ūkių.
- Lietuvos, Latvijos ir Estijos statistikos departamentams, remiantis šalių nekilnojamojo turto kadastrų duomenimis, reguliariai reikėtų atnaujinti nekilnojamojo turto rinkos subjektų kainų pokyčių analizę, išskaidant į NT turto naudotojus. Kol kas ši informacija yra daugiau bendrinio pobūdžio ir netinka vertinti atskirų regionų, kuriose vyrauja dideli kainų pokyčiai, NT objektams.
- NT rinkos perspektyvų modelio pagrindu galima kurti scenarijaus metodą, kur būtų nurodomi papildomai įtakojantys veiksniai tokie, kaip valiutų kursų, ir EURIBOR/VILIBOR santykis pasirenkant palūkanų normą, pavyzdžiui, VILIBOR nukritus 1 proc., būsto kainų pokytis sudarytų 5 proc. Modelį taip pat būtų galima papildyti įvedant kitus rodiklius, pvz. darbo užmokesčio vidurkio pokytį statybų, NT rinkos agentūros, ir finansų sektoriuose; būstų sandorių skaičiaus pokytį tarp įmonių, namų ūkių, viešųjų įstaigų ir pan.

LITERATŪRA

1. Adams, J.S., Cidell, J.L, Smith, L.J. and VanDrasek, B.J., (2002). *House Price Changes and Capital Shifts in Real Estate Values in Twin Cities-Area Housing Submarkets*. Report No.7 in the Series: Transportation and Regional Growth Study. University of Minnesota. [žiūrėta 2008-10-10]. Prieiga per internetą <<http://www.cts.umn.edu/trg/publications/pdfreport/TRGrpt7.pdf>>.
2. Amabile, R., Rosato, P. (1998). *The use of neural networks in the spatial analysis of property values*. University of Minnesota.
3. Bartosevičienė, V. (2004). *Formulių rinkinys ekonominei statistikai: mokomoji knyga*. Kaunas: Technologija.
4. Champness, P. (1997). *Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai*. Europos vertintojų asociacijos grupės TEGOVA.
5. Dubinas V. (1997). *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: LII, 1997.
6. Džikevičius. A. (2005). *Verslo vertės samprata, vertę įtakojantys veiksniai, vertinimo principai ir metodai (II dalis)*. [žiūrėta 2009-01-22]. Prieiga per internetą: <http://www.btrader.lt/lt/straipsniai/article_detail.php?id=27989>.
7. Europos vertintojų asociacijos grupė. (2003). *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacija 2007.
8. Galinienė, B. (1997). *Turto ekonomika ir vertinimas*, mokomoji metodinė priemonė. Vilnius: VU leidykla.
9. Galinienė, B. (2004). *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija*. VU leidykla.
10. Galinienė, B., Marčinskas, A., Malevskienė, S. (2006). *Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai*. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas. Vol XII, No 2.
11. Gasilionis, A., Kasperavičius, R. (2006) *Nekilnojamojo turto administravimas*. Vilnius: VŠĮ LBK.
12. HSH Nordbankas. Nekilnojamojo turto ypatumai. [žiūrėta 2008-11-30]. Prieiga per internetą: <<http://www.hsh-nordbank.dk/real+estate/types+of+real+estate>>
13. Jakutis, A., Petraškevičius, V., Stepanovas, A., Šečkutė, L., Zaicev, S. (2005). *Ekonomikos teorija*. Vilnius: Eugrimas.
14. Koetter, M., Poghosyan, T. (2008). *Do regional real estate market developments affect bank distress? A multilevel mixed-effect analysis*. Research Center Deutsche Bundesbank. [žiūrėta 2008-10-10]. Prieiga per internetą <http://www.iwh-halle.de/d/start/News/workshop030708/pdf/Poghosyan_Koetter.pdf>

15. Kontrimas, V. (2005). *Hibridinių skaitinių metodų panaudojimas nekilnojamojo turto rinkose*. Algoritmai ir duomenų vizualizavimas. [Žiūrėta 2009-01-22]. Prieiga per internetą: <http://internet.ktu.lt/lt/mokslas/konf05/konf_02/IT2005/Sekc03.pdf>.
16. Максимов, С. Н. (1999). Экономика недвижимости. Санкт Петербург: С.-Петер. ун-т.
17. Martišius, S. A. (2003). *Statistika*. Vilniaus universitetas: Ekonomikos fakultetas.
18. Pass, Ch., Lowes, B., Davies, L. (1997). *Ekonomikos terminų žodynas*. Baltijos bisnis.
19. Pranulis V., (2007). *Marketingo tyrimai: teorija ir praktika*. Vilniaus Universitetas, Ekonomikos fakultetas.
20. Raslanas, S., Tupėnaitė, L. (2007). *Individualių namų vertinimo ypatumai, taikant lyginamosios vertės metodą*. [Žiūrėta 2009-01-22]. Prieiga per internetą: <<http://lt.lt.allconstructions.com/portal/categories/267/1/0/1/article/1436>>.
21. Rossini, P. (1998). *Improving the results of artificial neural network models for residential valuation*. Fourth annual Pacific Rim. Real Estate Society Conference.
22. Rutkauskas, A. V. (2001). *Nekilnojamojo turto plėtotė, investicijos ir rizika*. Vilnius: Technika.
23. Segel, A.I. (2007). *The New Real Estate*. Research and & Ideas (2007 March). Harvard Business School. [žiūrėta 2008-11-30]. Prieiga per internetą <http://www.exed.hbs.edu/assets/realestate-boom.pdf>
24. Soros, G. (2008). *The worst market crisis in 60 years*. The Financial Times.
25. Soto, P. (2004). *Spatial econometric analysis of Louisiana rural real estate values*. A Dissertation. Louisiana State University.
26. Thrall, G. I. (2002). *Business Geography and New Real Estate Market Analysis*. US: Oxford University Press.
27. Valkauskas, R., (2002) *Statistika*. Vilnius.
28. Ziegler A., O'Connell S. (2008). *Is the commercial real estate market the next to fall?* Discover Value (March 2008). Advantus Capital. [žiūrėta 2008-11-05]. Prieiga per internetą <<http://www.advantuscapital.com/adv/pdf/CommRealEstate.pdf>>.
29. Economic Research Unit. (2005). *Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga: kainų burbulas?* [žiūrėta 2008-11-30]. Prieiga per internetą <<http://www.dnbNord.lt/files/Ataskaitos/Aktualios%20temos/nt%20apzvalga.pdf>>
30. HSH Nordbankas. [žiūrėta 2008-11-30]. Prieiga per internetą <<http://www.hsh-nordbank.dk/real+estate/types+of+real+estate>>
31. Kriterijai, veikiantys nekilnojamojo turto vertę. [žiūrėta 2008-10-10]. Prieiga per internetą <<http://193.219.145.99/NTKriterijai.htm>>.

32. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. [žiūrėta 2008-10-10]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=209969>
33. Nekilnojamojo turto informacija „Aruodas.lt“. Ar žinote, kas turi įtakos turto vertei? [žiūrėta 2008-09-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.aruodas.lt/>>.
34. Nekilnojamojo turto portalas „Sfinks“. *Nekilnojamojo turto rinkos vertę lemiantys veiksniai*. [žiūrėta 2008-09-14]. Prieiga per internetą: <http://sfinks.lt/>
35. Nekilnojamojo turto portalas „Sfinks“. *Nekilnojamojo turto vertinimo metodų apžvalga*. [žiūrėta 2009-01-22]. Prieiga per internetą: <<http://sfinks.lt/?lt=1203334006>>.
36. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės. [žiūrėta 2009-01-22]. Prieiga per internetą: <http://www.skelbimas.lt/istatymai/del_nekilnojamojo_turto_vertinimo_taisykliu.htm>.
37. Real Estate. Planning Commission. [žiūrėta 2008-11-25]. Prieiga per internetą: <http://planningcommission.gov.in/plans/planrel/fiveyr/10th/volume2/v2_ch7_6.pdf>
38. Tarptautinis valiutos fondas. *Real Estate Price Indices*. [žiūrėta 2008-11-22]. Prieiga per internetą: <<http://www.imf.org/external/pubs/ft/fsi/guide/2006/pdf/chp9.pdf>>
39. Who Crashed The Economy. [žiūrėta 2009-04-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.whocrashedtheeconomy.com/blog/?cat=2>>
40. Wikipedia. Nekilnojamas Turtas [žiūrėta 2008-11-25]. Prieiga per internetą: http://lt.wikipedia.org/wiki/Nekilnojamas_turtas
41. DNB Nord Būstas. [žiūrėta 2009-03-13]. Prieiga per internetą: <http://www.dbnordbustas.lt/index.php/naujienos/busto_rinka/802>.
42. Estijos Centrinis bankas. Statistika. [žiūrėta 2009-03-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.eestipank.info/pub/en/dokumentid/statistika>>.
43. Estijos Statistikos departamentas. [žiūrėta 2009-03-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.stat.ee/subject-areas>>.
44. European Commission. Interim Forecast 2009. [žiūrėta 2009-03-15]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/economy_finance/pdf/2009/interimforecastjanuary/interim_forecast_jan_2009_en.pdf>.
45. Europos Centrinis Bankas. Pranešimas apie konvergenciją (2008 m. gegužė). [žiūrėta 2009-03-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/lt/leidiniai/ecbpub/cr200805lt.pdf>>.
46. InReal. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalgos. [žiūrėta 2009-02-28]. Prieiga per internetą: <<http://www.inreal.lt/page/14>>.
47. Kapitalas. Butų kainų apžvalga. [žiūrėta 2009-02-28]. Prieiga per internetą: <<http://www.kapitalas.com/butai/kainosButai.php?pavadinimas=Butu+kainos>>.
48. Latvijos Centrinis bankas. Statistika. [žiūrėta 2009-03-08]. Prieiga per internetą: <<http://www.bank.lv/eng/main/all/statistics>>.

49. Latvijos Statistikos departamentas. [žiūrėta 2009-03-08]. Prieiga per internetą: <http://www.csb.gov.lv/csp/content/?lng=en&cat=355>.
50. Lietuvos bankas. Finansinio stabilumo apžvalga 2008 m. [žiūrėta 2009-03-02]. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/lt/leidiniai/fin_stabilumas/fsa_2008.pdf.
51. Lietuvos bankas. Paskolą būstui įsigyti turinčių namų ūkių apklausa 2008 m. [žiūrėta 2009-03-02]. Prieiga per internetą: www.lb.lt/lt/ekonomika/fin_stabilumas/NU_apklausa_2008.pdf.
52. Lietuvos bankas. Suteiktos naujos paskolos nefinansinėms korporacijoms ir namų ūkiams ir jų palūkanų normos. [žiūrėta 2009-03-02]. Prieiga per internetą: http://www.lb.lt/stat_pub/statbrowser.aspx?group=7279&lang=lt.
53. Lietuvos Statistikos departamentas. Lietuvos ekonominė ir socialinė raida (2009 m. katalogas). [žiūrėta 2009-03-15]. Prieiga per internetą: http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/list/?cat_y=1&cat_id=1&id=1512.
54. Lietuvos Statistikos departamentas. Materialinės investicijos ir statyba (2008 m. katalogas). [žiūrėta 2009-03-15]. Prieiga per internetą: http://www.stat.gov.lt/lt/catalog/list/?cat_y=1&cat_id=4&id=1531.
55. Lietuvos Statistikos departamentas. Metiniai statybos pastatų duomenys. [žiūrėta 2009-02-28]. Prieiga per internetą: http://www.stat.gov.lt/lt/indexesdb/pages_list/?id=1577.
56. Lietuvos Statistikos departamentas. Statybų sektoriaus sukuriamas BVP. [žiūrėta 2009-02-28]. Prieiga per internetą: <http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/define.asp?MainTable=M2010205&PLanguage=0&PXSID=6002&ST=ST>.
57. Lietuvos statistikos departamentas. Užimti gyventojai. [žiūrėta 2009-03-07] Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=2669>.
58. Nacionalinė žemės taryba. Statinių apskaita. [žiūrėta 2009-03-03]. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/index.php?id=222>.
59. NASDAQ OMX Baltic. [žiūrėta 2009-03-08]. Prieiga per internetą: <http://www.nasdaqomxbaltic.com/market/?lang=lt>.
60. Ober-Haus. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalgos. [žiūrėta 2009-03-03]. Prieiga per internetą: <http://www.ober-haus.lt/pages.php/0112>.
61. Ober-Haus. Rinkos tyrimai. [žiūrėta 2009-03-03]. Prieiga per internetą: <http://www.ober-haus.lt/pages.php/010904>.
62. REALS. NT Rinkos apžvalgos [žiūrėta 2009-03-03]. Prieiga per internetą: http://www.reals.lt/index.php?veiksmas=rinkos_analizes&id=31#tk31.

63. VĮ Registrų centras. Nekilnojamojo turto kadastras ir registras. [žiūrėta 2008-11-10]. Prieiga per internetą: <<http://www.registrucentras.lt/ntr/stat/>>.
64. Wikipedia. Nekilnojamojo turto „burbulas“. [žiūrėta 2008-10-10]. Prieiga per internetą: <http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_bubble>
65. Wikipedia. JAV nekilnojamojo turto „burbulas“. [žiūrėta 2008-10-10]. Prieiga per internetą: <http://en.wikipedia.org/wiki/United_States_housing_bubble>.
66. Wikipedia. Nekilnojamasis Turtas. [žiūrėta 2008-11-25]. Prieiga per internetą: <http://lt.wikipedia.org/wiki/Nekilnojamasis_turtas>.

ŽODYNĖLIS

Statybos leidimas – leidimas pradėti vykdyti statybos projektą. Statybos leidimą išduoda apskrities viršininko administracija arba savivaldybės meras (jo įgaliotas savivaldybės administratorius ar kitas savivaldybės administracijos tarnautojas). Visi gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai pagal pagrindinę paskirtį skirstomi remiantis Statinių pagal tipą klasifikatoriumi (angl. CC).

Pastatas – stogu apdengtas statinys, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir naudojamų žmonėms gyventi arba pramonės, žemės ūkio, komercijos, kultūros, transporto ir kitai veiklai.

Gyvenamasis pastatas (namas) – pastatas, kurio visas naudingasis plotas, didžioji jo dalis ar bent pusė naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos (individualus ar daugiabutis namas, studentų bendrabutis ar pan.).

Bendrabutis – gyvenamoji patalpa, naudojama mokiniams, studentams ar darbuotojams apgyvendinti darbo ar mokymosi laikotarpiu. Prie bendrabučių priskiriami vaikų namai, prieglaudos, nakvynės namai, pensionatai, globos, šeimos namai ir kt.

Butas – pastato dalis iš vieno ar kelių kambarių ir kitų patalpų, atskirta atitvaromis nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų arba negyvenamosios paskirties patalpų, skirta žmonėms gyventi; vieno buto namas. Butas privalo turėti atskirą išėjimą į lauką arba pastato bendrąją erdvę (laiptinę, koridorių, galeriją arba kitą bendro naudojimo patalpą).

Buto naudingasis plotas yra visų kambarių, verslo patalpų bute ir šiltų pagalbinių patalpų (pagalbinio naudingojo ploto) plotų suma. Į naudingąjį buto plotą neįskaitomas balkonu, nešildomų palėpių, rūšių, garažų plotas.

Negyvenamasis pastatas – bet kuris pastatas, kuris nėra gyvenamasis namas (pvz., įstaigos pastatas, komercinės paskirties pastatas).

Bendrasis plotas – naudingojo ir kitų (rūšių, garažų, techninių patalpų) plotų suma. Statybos statistikoje yra naudojami Ekonominės veiklos rūšių ir Statinių pagal tipą klasifikatoriai.

Atlikti statybos darbai – visų užsakovui (parduoti) arba savo reikmėms skirtų darbų, atliktų statant naują statinį, rekonstruojant, remontuojant (restauruojant) ar griauinant esamą statinį, vertė (be PVM).

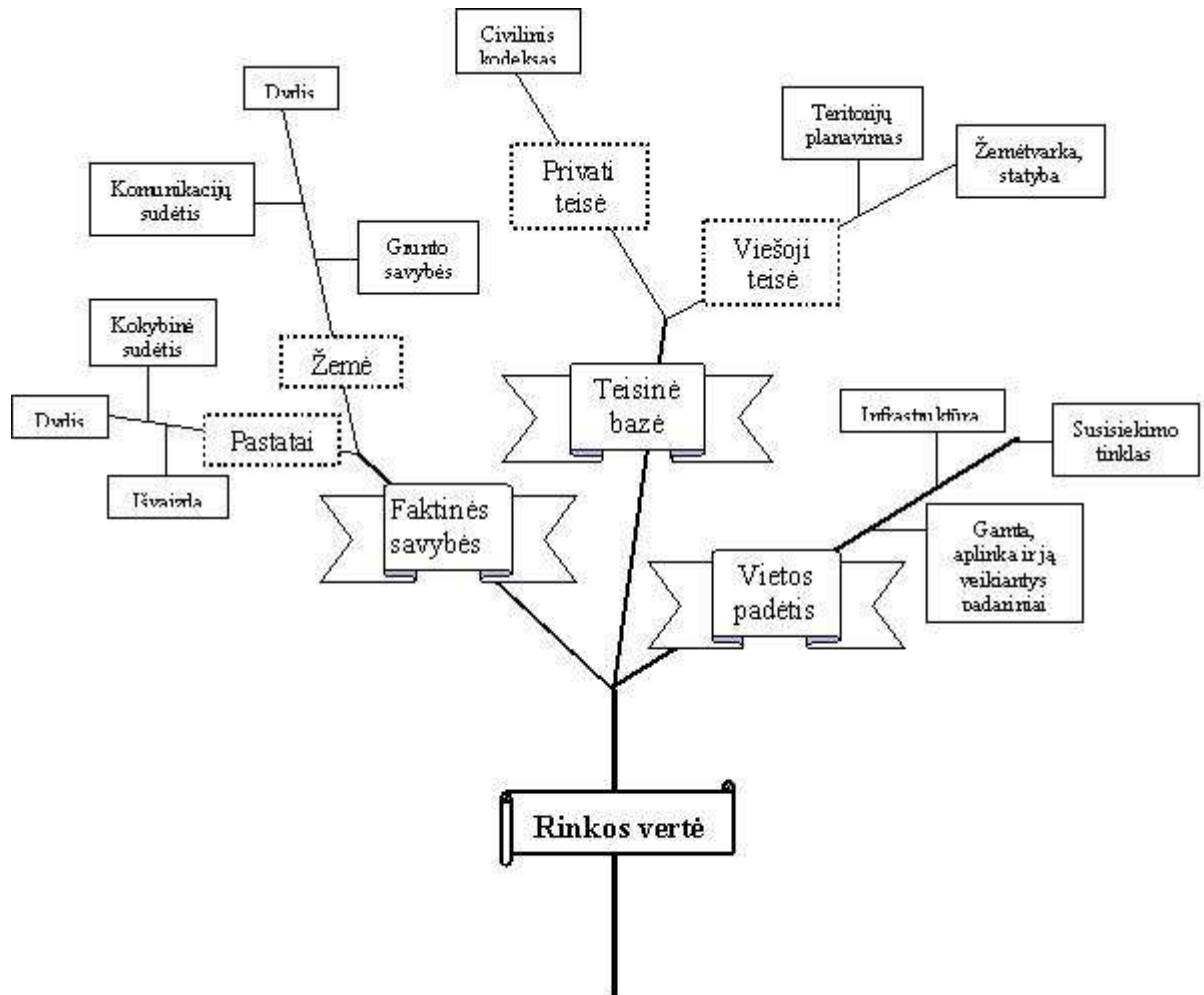
Kondominiumas - teritorija, lygiai valdoma daugiau nei vienos valstybės.

Uzfruktas – asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam terminui (kuris negali būti ilgesnis už asmens gyvenimo trukmę) nustatyta teisė (uzufruktoriaus teisė) naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas.

PRIEDAI

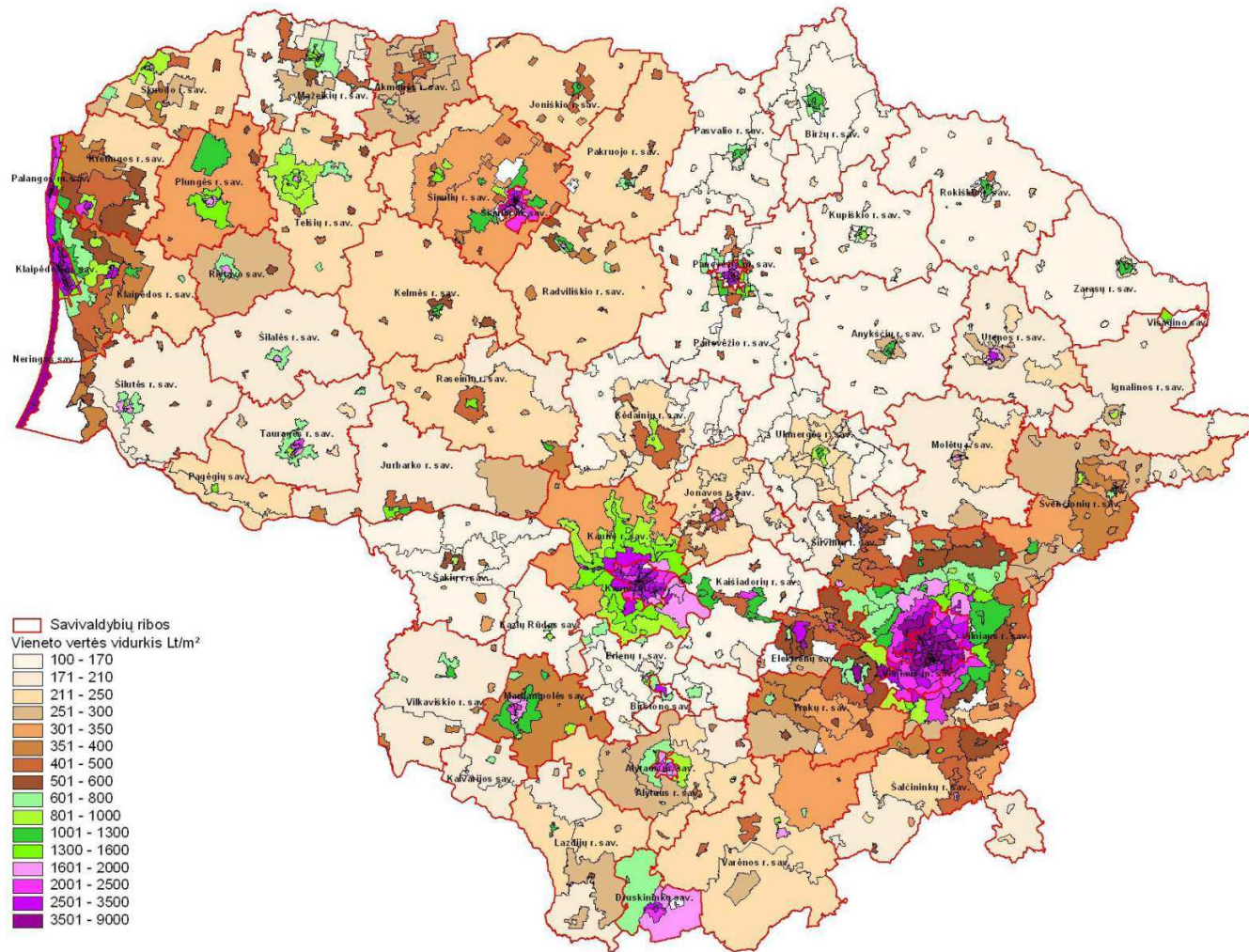
1 priedas

Kriterijai, lemiantys nekilnojamojo turto rinkos vertę



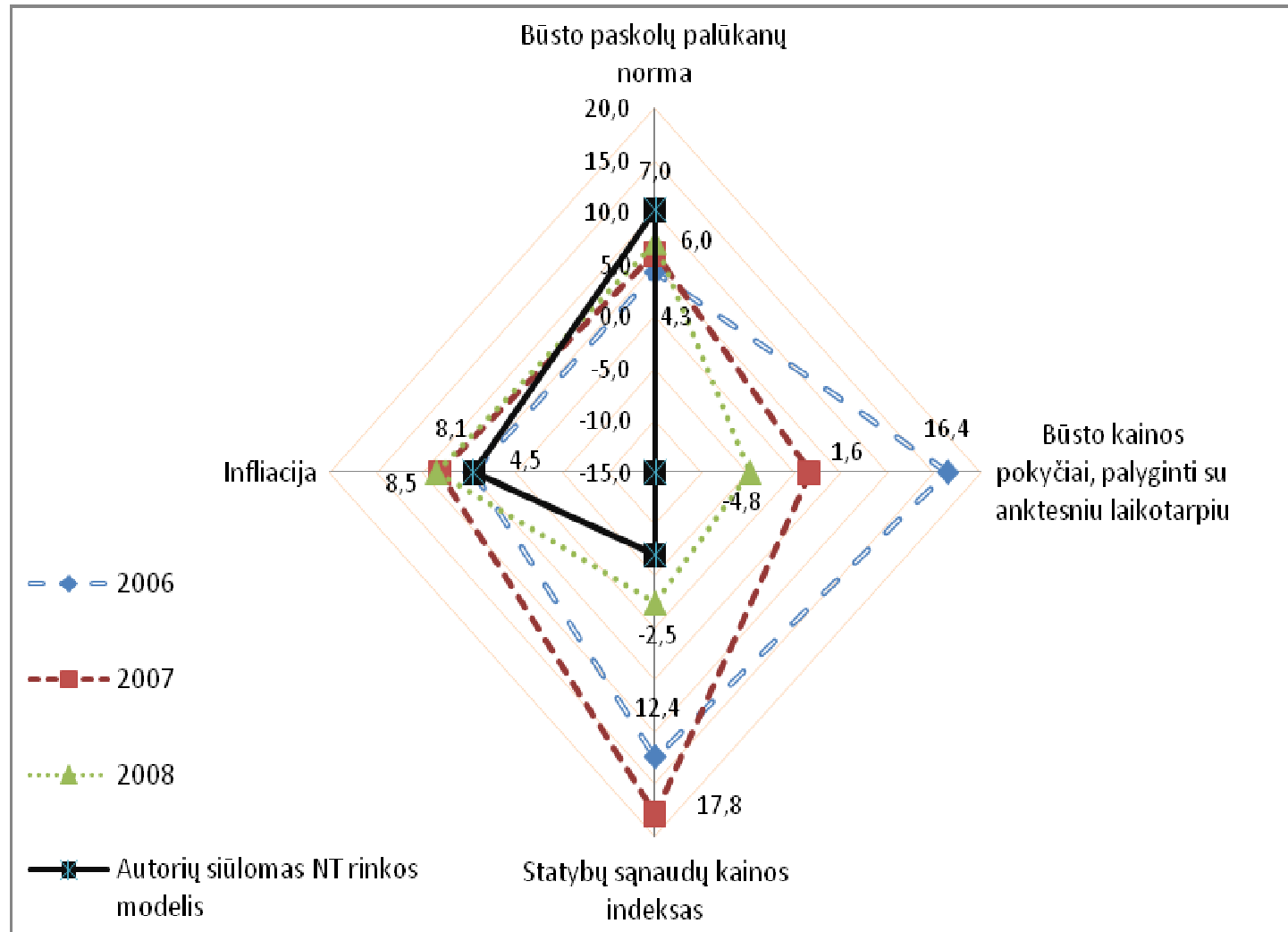
Šaltinis: Kriterijai, veikiantys nekilnojamojo turto vertę (2008).

Butų verčių žemėlapis Lietuvoje (2008 m.)



Šaltinis: VĮ Registrų Centras

Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų modelis



Šaltinis: sudaryta darbo autorių

SSKI_{mod} apskaičiavimas remiantis Du Ponto piramidine analize

